

2021 年银川市土地储备局专项债券 结余资金项目调整实施方案

编制单位：银川市财政局

时 间：2021 年 9 月 2 日

银川市土地储备局

2021 年银川市土地储备专项债券结余资金项目 调整实施方案

一、项目基本情况

(一)银川市概况

1. 行政区划及人口

银川市是宁夏回族自治区首府，自治区政治、经济、文化中心。银川市位居中国大陆几何中心，黄河上游宁夏平原中部，地域范围在北纬 $37^{\circ}29'$ ~ $38^{\circ}53'$ ，东经 $105^{\circ}49'$ ~ $106^{\circ}53'$ 之间，总面积9025.38平方公里。东与盐池县接壤；西依贺兰山，与内蒙古自治区阿拉善盟为邻；南与同心县、吴忠市利通区、青铜峡市相连；北接平罗县与内蒙古自治区鄂托克旗相邻。



银川市下辖3区(兴庆区、金凤区、西夏区)、2县(永宁县和贺兰县)、1市(灵武市)，各县(市)区共辖25个街道办事处、20个镇、6个乡和248个居民委员会、286个村民委员会。2020年年末银川市常住人口285.91万人，占全区常住人口的39.69%。

2. 不动产市场状况

(1) 土地供应数量分析

根据宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司不动产研究中心统计，2020年银川市辖区供应土地106宗，较2019年的109宗减少3宗，较2018年的116宗减少10宗；供地总面积9589亩，较

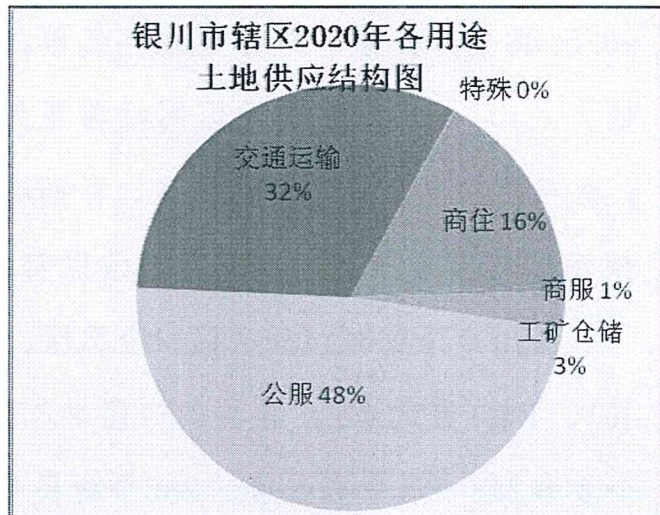
2019 年的 9504 亩减少 259 亩，较 2018 年的 9504 亩减少 85 亩。

(2) 土地供应结构分析

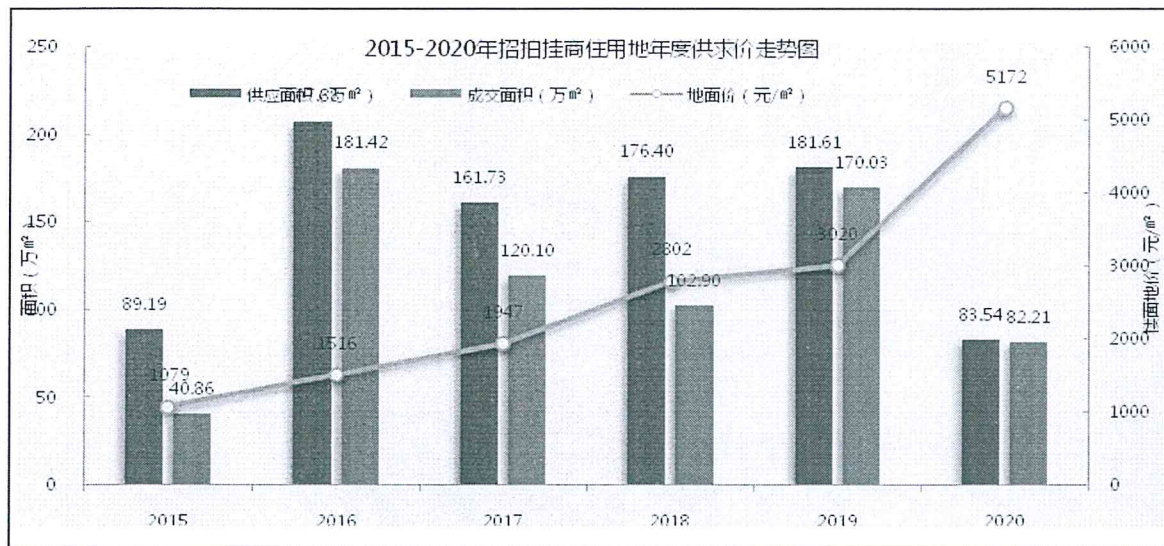
2020 年银川市辖区国有建设用地供应总量为 9589 亩，其中商住



用地 1525 亩，占总供应量的比重为 16%；工矿仓储用地 273 亩，占总供应量的比重为 3%；公共管理与公共服务用地 4639 亩，占总供应量的比重为 48%；交通运输用地 3093 亩，占总供应量的比重为 32%；商服用地 52 亩，占总供应量的比重为 1%；特殊用地 8 亩。

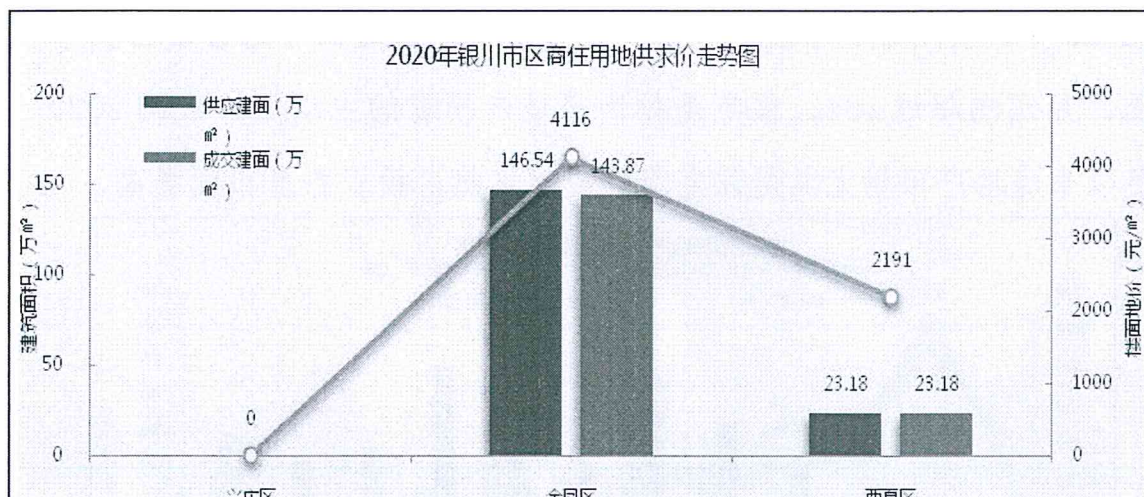


2020 年银川市区商住用地市场整体呈现量跌价升态势，成交量不到 2019 年的一半，降幅明显；楼面价与 2019 年相比，翻了一番，特别是 8、9 月阅海成交的 4 幅地块楼面价均保持在 5000 元/平方米以上，以及今年城南新“地王”的出现，极大地拉高了全市地价水平，致使土地市场持续火爆。



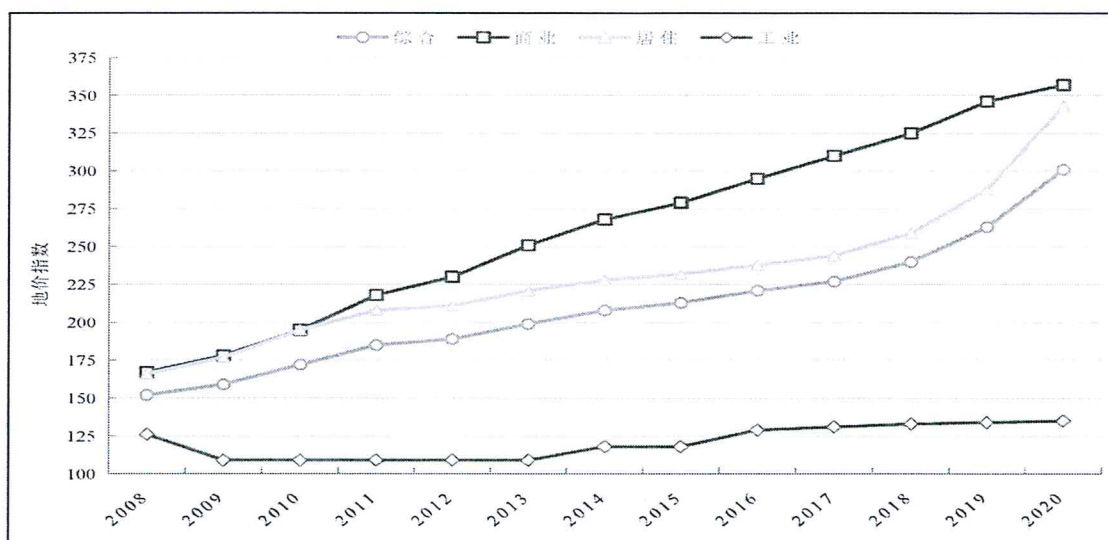
(3) 土地供应空间分布分析

2020年，银川市辖区供应成交分布极不均衡，兴庆区年度既无供应也无成交记录，金凤区依旧是银川市辖区商住用地市场供销主力和热点区域。从地价水平来看，金凤区成交楼面地价最高，其次是西夏区。



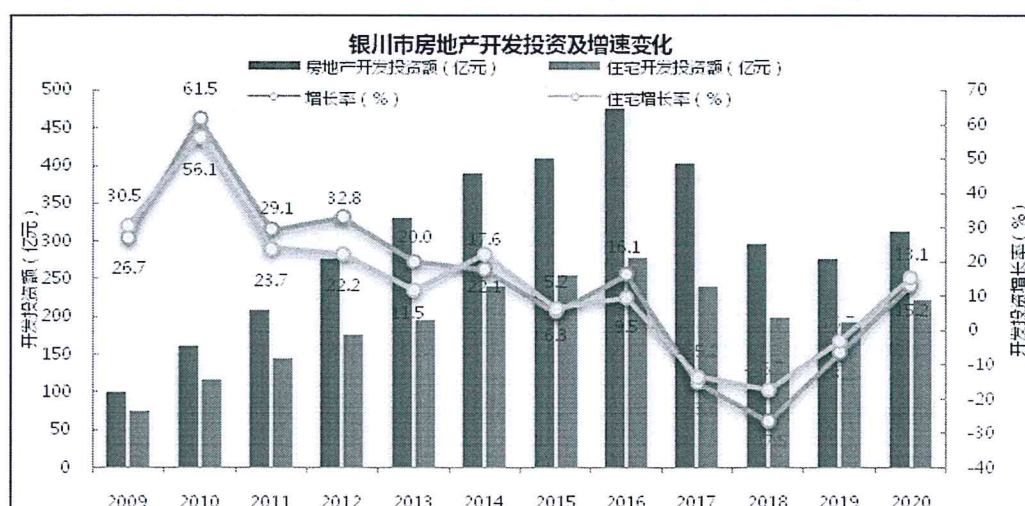
(4) 地价变化分析

根据“中国地价信息服务平台”公布的地价指数显示，2008年以来银川市辖区地价持续稳定上涨，2020年年度商业用地地价指数达到357(以2000年地价指数为基数100计)，住宅用地地价指数达到243，工业用地地价指数达到135。2008年以来，银川市辖区商业、住宅、工业用地地价指数季度(环比)变化情况如下图：



(5) 房地产市场状况

据宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司不动产研究中心统计，近十年来，银川市辖区房地产投资额经历了由2008年-2016年的逐年上涨、2017年-2018年呈现下降的态势、2019年-2020年，银川市及市区房地产开发投资增速是近四年来首次由负转正，且涨幅超过10%，住宅是拉动房地产投资的主动动力，表明2020年以来房地产市场尤其是住宅市场较为火热，投资热度不断提高。

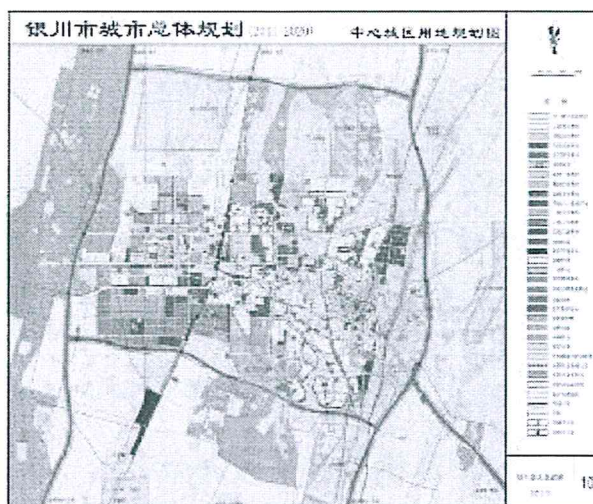


2020年银川市市区房地产开发投资额为311.43亿元，较2019年同期的275.35亿元增长36.08亿元，增长率为13.10%；2020年银川

市辖区住宅开发投资额为 220.99 亿元，较 2019 年同期的 191.88 亿元增长 29.11 亿元，增长率为 15.17%。

3. 城市规划与发展目标

根据《银川市城市总体规划(2011-2020 年)》，银川市将以科学发展观为指导，统筹各方面发展，强化“塞上湖城”的城市特色，注重尊重城市历史和城市文化，将银川市打造成为西北地区最适宜居住、最适宜创业的现代化区域中心城市。



在规划期内的城市发展方向为南进、北拓、东优、西控。近期向南发展，优先推进城市核心区和金凤区南部的建设，同时在银川经济技术开发区和兴庆区北部区域进行适度的建设与开发。远景中心城区重点向南北方向扩展，与德胜组团、望远组团和贺兰县城、永宁县城形成区域一体化的空间格局。

发展目标：进一步加强和完善银川市作为宁夏回族自治区首府在政治、经济、文化等方面的中心职能，增强区域集聚辐射能力，把银川市建设成为经济繁荣、社会文明、民族团结、特色鲜明、功能完善、环境优美的城市，以及西北地区最适宜居住、最适宜创业的现代化区域中心城市，实现全面协调可持续发展，2020 年全面实现小康社会。具体目标确定为：

(1) 繁荣创业城市：提高城市综合实力和竞争力，积极创新发展模式提高发展质量，把银川建设成西北地区最适宜创业的、经济实力雄

厚、物质财富充裕的现代化区域中心城市。

(2) 宜居园林城市: 加快资源节约型和环境友好型社会的建设, 使银川成为生态环境良好, 城市布局合理, 综合服务功能完善的, 以人为本、可持续发展的西北地区最适宜居住城市。

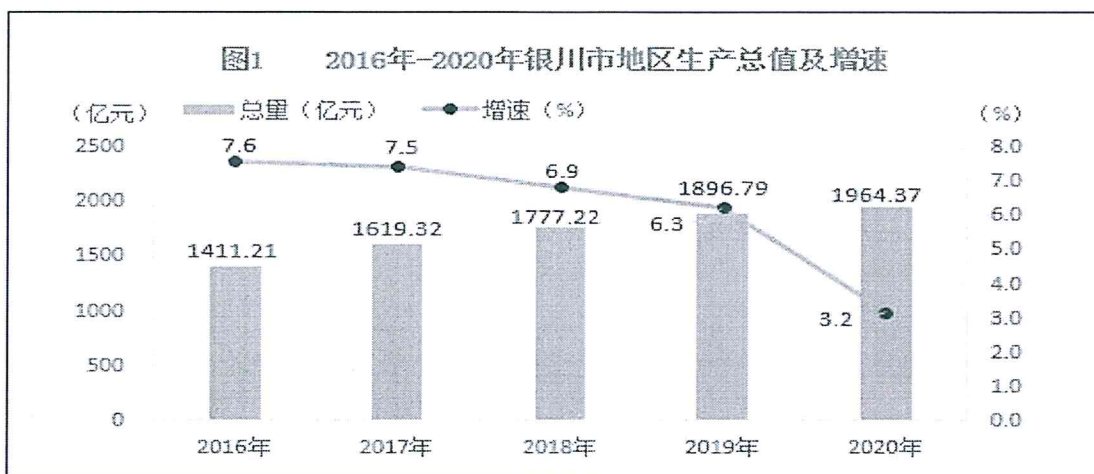
(3) 和谐文明城市: 促进城乡协调发展和各项社会事业全面进步, 提高人口素质, 扩大就业, 完善社会保障体系和社会公共服务设施建设, 构建平安有序、社会稳定、公正文明的和谐城市。

(4) 魅力文化城市: 充分发挥银川作为国家历史文化名城的丰厚历史文化内涵, 建设具有高度兼容性的, 多元与特色并举的历史文化名城。

4. 城市社会经济发展状况

2020 年, 在市委、政府的坚强领导下, 全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 深入学习贯彻党的十九届四中、五中全会和习近平总书记视察宁夏重要讲话精神, 坚定不移贯彻新发展理念, 坚持稳中求进工作总基调, 统筹疫情防控和经济社会发展, 扎实做好“六稳”工作, 全面落实“六保”任务, 脱贫攻坚战取得全面胜利, 决胜全面建成小康社会取得决定性成就, 经济恢复好于预期, 高质量发展迈出坚实步伐, 社会大局保持和谐稳定。

(1) 综合: 2020 年全年全市实现地区生产总值 1964.37 亿元, 按可比价格计算, 比上年增长 3.2%。其中, 第一产业增加值 75.72 亿元, 增长 0.7%; 第二产业增加值 832.62 亿元, 增长 2.8%; 第三产业增加值 1056.03 亿元, 增长 3.8%。三次产业结构为 3.9:42.4:53.7, 对经济增长的贡献率分别为 0.8%、39.0%和 60.2%。



2020 年全年居民消费价格比上年上涨 1.8%，其中，食品烟酒类上涨 5.3%，衣着类上涨 0.4%，医疗保健上涨 0.4%，教育文化和娱乐类上涨 0.7%，居住类上涨 1.9%，生活用品及服务类下降 0.4%，交通和通信类下降 3.2%，其他用品和服务上涨 1.5%。工业生产者出厂价格下降 2.6%，工业生产者购进价格下降 7.9%，商品零售价格上涨 0.5%。



(2) 农业：2020 年全年完成农林牧渔业总产值 156.97 亿元，按可比价格计算，比上年增长 0.8%。其中，农业产值 88.78 亿元，下降 2.2%；林业产值 1.32 亿元，增长 7.0%；牧业产值 48.79 亿元，增长 7.9%；渔业产值 9.16 亿元，增长 6.7%；农林牧渔服务业产值 8.91 亿元，增长 1.3%。

(3) 工业和建筑业：2020 年全年全部工业增加值 655.72 亿元，比上年增长 1.9%，其中，规模以上工业增加值增长 1.6%。在规模以

上工业中，分轻重工业看，轻工业增加值下降 1.3%，重工业增加值增长 1.8%。分经济类型看，国有企业增加值增长 28.9%，股份制企业增加值下降 0.8%，外商及港澳台商投资企业增加值增长 11.6%。全市规模以上非公有制工业企业增加值增长 13.0%。



(4)固定资产投资：2020 年全年固定资产投资比上年增长 1.1%。分投资主体看，国有经济投资下降 11.4%，非国有经济投资增长 9.2%。从投资结构看，第一产业投资下降 40.8%，第二产业投资增长 15.4%，第三产业投资下降 6.6%。施工项目计划总投资增长 8.7%。



全年完成房地产开发投资 311.43 亿元，比上年增长 13.1%，其中，住宅开发投资 220.99 亿元，增长 15.2%。商品房施工面积 3756.64 万平方米，下降 1.1%，其中，住宅施工面积 2401.87 万平方米，增

长 0.8%。商品房销售面积 751.75 万平方米，增长 10.7%，其中，住宅销售面积 674.20 万平方米，增长 11.2%。全年商品房销售额 544.14 亿元，增长 24.4%，其中，住宅销售额 495.75 亿元，增长 27.0%。商品房待售面积 636.03 万平方米，增长 5.8%，其中，住宅待售面积 199.04 万平方米，下降 8.4%。

(5) 国内贸易：2020 年全年实现社会消费品零售总额 770.87 亿元，同比下降 7.1%。分城乡看，城镇消费品零售额下降 7.0%，乡村消费品零售额下降 10.9%。分行业看，批发、零售贸易业零售额下降 6.2%，住宿餐饮业零售额下降 21.5%。分经济类型看，国有经济零售额下降 6.9%，集体经济零售额下降 12.9%，股份制经济零售额下降 7.0%，私营经济零售额下降 6.5%，个体经济零售额下降 7.9%，其他各种经济零售额下降 2.4%。



(6) 人民生活：2020 年全年城镇新增就业人数 6.25 万人，年末城镇登记失业率 3.87%，与上年末持平。全市城镇居民人均可支配收入 39416 元，比上年增加 1200 元，增长 3.1%。城镇居民人均消费性支出 26671 元，下降 3.8%。城镇居民家庭恩格尔系数为 27.2%。

(二) 银川市财政收支情况

近年来，银川市坚持稳中求进工作总基调，以深化供给侧结构性

改革为主线，扎实有序推进各项工作，实现了经济平稳健康发展与社会和谐稳定，为发行土地储备专项债券奠定了坚实的基础。银川市近三年财政收支情况详见下表：

表 1 银川市 2019-2021 年经济发展概况

项 目 \ 年 份	2019年 (决算数)	2020年 (执行数)	2021年 (预算数)
(一) 近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	380.82	419.82	268.70
一般公共预算支出	377.13	419.82	268.70
地方政府一般债券转贷收入	15.91	10.69	6.8
(二) 近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	132.25	161.18	133.43
政府性基金支出	121.85	161.18	133.43
地方政府专项债券转贷收入	45.44	8.38	0
(三) 近三年国有资本经营预算收支(亿元)			
国有资本经营收入	0.31	0.0025	0.44
国有资本经营支出	0	0	0.44

备注：2021 年因统计口径变化，一般公共预算收支及政府性基金预算收支预算数据为不含宁东管委会数据。

(三)银川市及辖区 2019-2021 年国有土地使用权出让收入状况

2019 年，银川市及辖区通过招拍挂和协议出让土地共计 62 宗，出让土地面积 382.06 万平方米（合 5730.95 亩），国有土地使用权出让收入 57.21 亿元。

2020 年，银川市及辖区通过招拍挂和协议出让土地共计 55 宗，出让土地面积 190.6 万平方米（合 2858.86 亩），国有土地使用权出让收入执行数 84.43 亿元。

2021 年，银川市及辖区计划通过招拍挂和协议出让土地 35 宗，出让土地面积 200 万平方米（合 3000 亩），国有土地使用权出让收入执行数 72.19 亿元。

（四）地区债务情况

1. 银川市地方政府性债务情况

2020 年，银川市（不含宁东）政府债务限额 693.01 亿元。截止 2020 年底，全市（不含宁东）政府债务余额为 610.15 亿元，在批准的政府债务限额之内，其中：一般债务 344.24 亿元，专项债务 265.91 亿元。银川市本级（含开发区）政府债务限额 270.27 亿元。截止 2020 年底，市本级政府债务余额为 229.77 亿元，在批准的政府债务限额之内，其中：一般债务 158.2 亿元，专项债务 71.57 亿元。

从债务级次看，610.15 亿元政府债务中，市本级（含开发区）债务 229.77 亿元，占 37.66%；各县（市）区债务 380.38 亿元，占 62.34%。

从债务结构看，地方政府债券 600.86 亿元，占 98.48%；政府外贷等其他债务 9.29 亿元，占 1.52%。

2. 银川市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

为做好政府债务化解及风险防控工作，坚决打赢重大风险防范攻坚战，银川市深入贯彻落实防范化解政府债务风险政策要求，多措并举，持续增强债务风险防控工作。

加强组织领导，强化支撑保障。成立了政府主要负责同志兼任领导小组组长的银川市政府性债务管理领导小组，全面负责本地区政府性债务管理工作，及时传达学习习近平总书记关于加强政府债务管理的重要讲话精神，贯彻落实中央、自治区有关债务管理工作安排部署。严格要求各县市（区）、各部门提高政治站位，增强红线和底线意识，严格控制政府投资规模，切实履行政府债务管理的主体责任，妥善化解债务存量，防控债务风险。

强化制度建设，促进规范管理。为加强地方政府债务管理，银川市先后制定《银川市政府债务风险化解方案》《银川市本级隐性债务化解风险实施方案》《银川市地方政府性债务风险应急处置预案》《银川市政府隐性债务风险应急处置预案》等制度文件，进一步强化制度建设，健全隐性债务风险应急处置工作机制，持续增强风险防控能力，切实筑牢防范地方债务风险底线。

严格预算管理，硬化预算约束。将政府债务纳入预算管理，统筹安排化债资金。2020 年，银川市本级将年度所需化债资金足额纳入预算安排并及时拨付，债务风险得到有效控制。同时，市本级（含开发区）争取地方政府新增债券资金 3.5 亿元，经预算调整，统筹用于我市中医医院新建项目和银川综合保税区基础设施建设项目，缓解财政支出压力。市本级（含开发区）积极申请再融资债券偿还到期政府债券本金 5.03 亿元，有效延长政府债务偿还周期，降低债务风险。

多措并举，妥善化解债务存量。一方面深入贯彻落实积极的财政政策，大力培育税源，重点支持园区建设及“三新”产业发展，切实培植高质量税源，增强财政实力。另一方面按照“八个一批”化债思路，积极对存量债务进行分类研究，进一步细化债务化解实施方案，制定切实可行的化债措施，通过大力压缩一般性支出和公用经费支出、盘活财政存量资金及政府存量资产等手段，拓宽化债资金来源，积极稳妥化解债务存量。

（五）项目概述

项目名称：银川市土地储备专项债券结余资金调整项目。

债券情况：2018 年 9 月 14 日，宁夏回族自治区财政厅通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场公开发行 2018 宁夏回族自治区

银川青铜峡土储专项债(一期)-2018 宁夏回族自治区政府专项债(六期), 债券品种为记账式固定利率附息债, 期限为 5 年, 利率为 3.87%, 利息按年支付, 起息日期为 2018 年 9 月 14 日, 偿还日期为 2023 年 9 月 14 日, 债券存续期内每年 9 月 14 日支付利息, 2023 年 9 月 14 日偿还本金并支付最后一次利息。银川市举借债券金额 50000 万元用于银川中关村创新创业科技园土地收储项目(37200 万元)和银川市金凤区丰登镇土地收储项目(12800 万元)。截止 2021 年 8 月底, 银川中关村创新创业科技园现已完成 94%的征地拆迁, 剩余 120 亩正在与相关部门进行协商沟通。基础设施建设项目已完成 95%, 计划年底前完成施工并竣工验收。目前, 已供给土地 560.92 亩, 土地出让收益 7895 万元, 尚有 1017 亩尚未供给; 银川市金凤区丰登镇土地收储项目已全部完成土地征收和农用地农转用报批, 征收范围内基础设施建设未实施(内部规划路网、绿地), 土地尚未供给, 未产生土地出让收益。银川市人民政府已支付该项目土地补偿费、基础设施建设费及其他费用共计 23870.63893 万元, 后续拟支付 13294.55777 万元, 预计结余债券资金 12834.8033 万元。银川市政府已配套财政资金支付 2019 年、2020 年到期利息共计 3870 万元。

为提高债券资金使用效益, 银川市人民政府拟调整使用债券结余资金 12834.8033 万元用于银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地收储项目, 债券利率、到期日期、还本付息方式均与原债券一致。

调整使用资金用途:调整用于银川市金凤区丰登镇正源街西侧拟收储地块土地收储费用支出和土地一级开发。

偿还资金来源:收储项目国有土地使用权出让收入

项目实施单位:银川市土地储备局

项目实施内容及范围:债券结余资金调整使用项目位于银川市金凤

区丰登镇正源街西侧、丰登安置区以东、阅海路以南、106 县道以北，涉及收储土地面积共计 932.87 亩，现状用途主要为农用地、城镇村建设用地，有少量未利用地。项目计划于 2021 年 9 月实施，收储的储备土地计划于债券存续期内分批出让。

根据《银川市人民政府关于银川市 2020 年度土地储备计划的批复》（银政函[2021]26 号），本次债券调整使用项目已列入银川市 2020 年度土地储备计划，并经银川市人民政府 2021 年 1 月 25 日专题研究同意，纳入银川市重要议事日程，统筹规划，科学安排。各项政策已落实到位，资金已落实到位，该项目可以合法合规实施。

根据《银川市自然资源局关于协助核实储备土地规划设计条件等有关事项的复函》（银自然资函[2020]545 号），拟收储土地沿正源北街西侧约 150 米范围内为有条件建设区，其他用地位于允许建设区内。拟收储土地规划用地性质为二类居住用地、商业用地、商业居住混合用地、教育科研用地、公用设施用地、文化设施用地、其他服务设施用地、宗教用地、交通枢纽用地、公园绿地、防护绿地。其中，二类居住用地、商业居住混合用地规划容积率 ≤ 2.0 ，商业用地规划容积率 ≤ 2.0 ，其他服务设施用地规划容积率 ≤ 1.2 ，文化设施用地规划容积率 ≤ 1.5 。扣除规划道路外可供应土地（含出让、划拨）面积约 775.76 亩，其中可出让土地面积为 479.98 亩。

表 2 银川市土地储备专项债券结余资金调整项目明细表

项目名称	地块位置	征收面积（亩）	项目简要介绍	偿还资金来源
银川市土地储备专项债券结余资金调整项目	银川市金凤区丰登镇正源街西侧、丰登安置区以东、阅海路以南、106 县道以北	932.87	规划用地性质为二类居住用地、商业用地、商业居住混合用地、教育科研用地、公用设施用地、文化设施用地、其他服务设施用地、宗教用地、交通枢纽用地、公园绿地、防护绿地。其中，二类居住用地、商业居住混合用地规划容积率 ≤ 2.0 ，商业用地规划容积率 ≤ 2.0 ，其他服务设施用地规划容积率 ≤ 1.2 ，文化设施用地规划容积率 ≤ 1.5 。扣除规划道路外可供应土地（含出让、划拨）面积约 775.76 亩，其中可出让土地面积为 479.98 亩。	国有土地使用权出让收入

（六）实施意义

发行土地储备专项债券，是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全面推进依法治国的战略部署，严格按照预算法要求和国务院规定，完善政府专项债券管理、规范政府土地储备融资行为的重要举措。通过本项目的调整使用，具有如下重要意义：

1. 防止资金沉淀，提高资金使用效率

发行土地储备专项债券，是完善专项债券管理与依法推进土地储备融资模式改革的有机结合，能够保障土地储备项目融资需求，对促进土地市场规范、健康发展，促进经济社会发展具有重要意义。债券资金出现结余，如果不及时调整使用项目，势必造成资金的闲置浪费和沉淀。本次通过调整债券资金使用，对防止资金闲置浪费，提高资金使用效率具有重要作用。

2. 深化财政与金融互动

选择土地储备等部分政府性基金收入项目分类发行专项债券，有利于丰富政府债券品种，完善地方政府债券市场，进一步增强地方政府债券透明度，保护投资者合法权益，支持对债券科学合理定价，提高政府债券市场化水平，吸引更多社会资本投资地方政府债券，带动民间资本支持重点领域项目建设，激发民间投资潜力。

3. 有利于进一步强化风险管控

土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。这种刚性的“专款专用”避免了土地储备项目因资金问题而不能按期完成的风险。

4. 有助于土地调控有效开展

土地供给侧改革要求把优化土地供应结构作为促进房地产市场平稳健康发展的重要手段，发行土地储备专项债券加强了政府取得土地供应的自主权，为政府根据社会、经济发展需要及房地产市场具体情况决定供地的数量、价格和节奏提供了可能。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益评价

通过对债券结余资金调整使用，调整使用的银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目通过国有建设用地使用权出让预期可获得出让净收益 125038.74 万元，原债券使用项目通过国有建设用地使用权出让预期可获得出让净收益 248819.40 万元，两项共计可获得出让收益 373858.14 万元。自起息日期 2018 年 9 月 14 日起算，债券存续期内本息共计 59675.00 万元，预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 6.26 倍，投资收益可覆盖债券本息，经济上可行。同时，通过对债券结余资金进行调整使用，可以提高债券资金使用效率，避免债券资金长时间闲置浪费，进一步增强债券到期还本付息兑付保障。

（二）社会效益评价

本项目政策背景良好，项目的实施符合国家和宁夏回族自治区关于土地储备专项债券发行和使用的相关政策。通过对债券结余资金进行调整使用，对银川市金凤区丰登镇正源街西侧、丰登安置区以东、阅海路以南、106 县道以北共计 932.87 亩土地进行土地收储，可以进一步提高区域土地利用率，拓展城市发展空间；对加快金凤区开发建设步伐，改善周边居住环境和金凤区投资环境、增加地方财政收入、促进经济发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生

积极的作用。同时，也是全面提升金凤区发展质量和效益，推动区域环境整治、创建文明城市、实现跨越式发展的重要举措。

（三）生态效益评价

本次债券结余资金调整项目所在地用地现状粗放、低效、无序，环境卫生脏、乱、差，影响了群众的生活水平、限制了城镇的进一步发展。通过项目实施，可以加快区域开发建设步伐，对周边道路、园林绿化等进行统一规划建设，从而打造环境优美、整洁有序、宜居宜业的新的经济增长点。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

银川市土地储备专项债券发行债券金额50000万元，期限为5年，利率为3.87%，利息按年支付，起息日期为2018年9月14日，偿还日期为2023年9月14日，债券存续期内每年9月14日支付利息，2023年9月14日偿还本金并支付最后一次利息。

原债券使用项目已实施收储，前期支付土地补偿费、基础设施建设费及其他费用共计23870.63893万元，后续拟支付13294.55777万元，预计结余债券资金12834.8033万元。银川市政府已配套财政资金支付2019年、2020年到期利息共计3870万元。本次拟通过债券结余资金调整使用12834.8033万元。通过测算，债券结余资金调整使用项目总投资共计16672.23万元。

（二）资金筹措方案

此次调整使用项目投资为16672.23万元。其中，拟通过债券结余资金调整使用12834.8033万元，政府预算投资资金3837.4267万元。债券结余资金调整项目使用债券资金占总投资的比例为76.98%，政府

预算投资资金占总投资的23.02%。

2021年、2022年、2023年债券利息及本金偿还资金拟由原债券使用项目和调整使用项目的国有建设用地使用权出让收入偿还。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一)预期收益

1. 原债券发行项目

(1) 预期土地出让规模及经济技术指标

根据银川市自然资源局《银川市自然资源局关于协助提供专项债券收储土地规划指标的复函》（银自然资函[2021]316号），银川中关村创新科技园收储项目规划用地性质主要为科研工业混合用地、教育用地、其他商务用地、金融保险用地，有少量零售商业用地、城镇住宅用地、医疗卫生院用地等。银川市金凤区丰登镇收储项目规划用地性质主要为城镇住宅用地、零售商业用地及社会福利用地、交通枢纽用地、公共绿地及水系。

表 3 原债券发行项目规划用地性质一览表

项目名称	地块编号		面积 (亩)	规划用途	容积率	建筑密度	绿地率
银川 中关村 村创 新科 技园 收储 项目	西夏区大连路 以北、文昌北 街以东、沈阳 路以南、同心 街以西地块	地块一	129.52	科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块二	51.52	科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块三	16.78	社会停车场用地	--	--	--
		地块四	76.73	科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块五	125.24	科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块六	65.16	零售商业用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块七	72.82	加油加气站用地	≤0.8	≤30%	≥30%
				科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块八	87.22	科研工业混合用地	≤1.8	≤30%	≥30%
		地块九	30.71	金融保险用地	≤2.0	≤30%	≥30%
		地块十	52.58	其他商务用地	≤2.0	≤30%	≥30%
		地块十一	95.77	教育用地	≤1.2	≤30%	≥35%
		地块十二	106.68	教育用地	≤1.2	≤30%	≥35%
		小计	910.73				

项目名称	地块编号		面积 (亩)	规划用途	容积率	建筑密度	绿地率
	西夏区大连路以南、文昌北街以东、培华路以北、同心街以西地块	地块一	47.27	金融保险用地	≤2.0	≤30%	≥30%
		地块二	70.27	其他商务用地	≤2.5	≤30%	≥30%
		地块三	114.89	其他商务用地	≤2.5	≤30%	≥30%
		地块四	24.86	金融保险用地	≤2.5	≤30%	≥30%
		地块五	51.88	其他商务用地	≤2.5	≤30%	≥30%
		地块六	20	医疗卫生院用地	≤2.0	≤30%	≥30%
		地块七	100.95	其他商务用地	≤2.5	≤30%	≥30%
		地块八	123.64	城镇住宅、零售商业用地	≤2.0	≤30%	≥35%
				教育用地	≤1.2	≤30%	≥35%
		地块九	124.09	城镇住宅、零售商业用地	≤2.2	≤28%	≥35%
		小 计	677.85				
银川市金凤区丰登镇收储项目	金凤区丰登镇亲水大街以东、哈尔滨路以南、宁安北街以西、新联路以北地块	地块一	412.66	城镇住宅、零售商业用地	≤2.2	≤28%	≥35%
		地块二		城镇住宅、零售商业用地	≤2.2	≤28%	≥35%
		地块三		商业用地	≤1.5	≤30%	≥30%
				城镇住宅、零售商业用地	≤2.0	≤30%	≥35%
				城镇住宅、零售商业用地	≤2.0	≤30%	≥35%
		小 计	412.66				
	金凤区丰登镇阅海路以南、宁安北街以西、观湖路以北、规划路以东地块	地块一	682.89	社会福利用地	≤1.2	≤30%	≥35%
		地块二		交通枢纽用地	≤1.0	≤25%	≥20%
				商业居住混合用地	≤2.0	≤30%	≥35%
		地块三		公共绿地及水系			
		地块四		城镇住宅、零售商业用地	≤2.1	≤30%	≥35%
		地块五	城镇住宅、零售商业用地	≤2.1	≤30%	≥35%	
	小 计	682.89					
合计			2684.13				

(2) 预期土地出让收入

通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据项目的实际情况，按照《城镇土地估价规程》和原国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）中估价方法选择的原则，通过参照类似区域土地市场交易情况、银川市现阶段房地产开发情况及市政府公布的基准地价，经过测算分析，结合国家、自治区、银川市商服用地、住宅用地及科研工业用地产业政策、土地供应政策，以及土地储备专项债券风险防范要求，最终评估确定银川中关村创新创业科技园土地收储项目和银川

市金凤区丰登镇土地收储项目预期土地出让收入为 301496 万元。预期土地出让收入如下表。

表 4 原债券发行项目预期出让收入一览表

地块编号		毛面积 (亩)	规划用途	容积率	预期土地出让收入			备注
					单位地 价 (万 元/亩)	可出让 土地面 积 (亩)	土地出 让收入 (万元)	
西夏区大连路以北、文昌北街以东、沈阳路以南、同心街以西地块	地块一	129.52	科研工业混合用地	≤1.8	25.6	129.52	3316	
	地块二	51.52	科研工业混合用地	≤1.8	25.6	51.52	1319	
	地块三	16.78	社会停车场用地	--	--		--	划拨用地，无收益
	地块四	76.73	科研工业混合用地	≤1.8	25.6	76.73	1964	
	地块五	125.24	科研工业混合用地	≤1.8	25.6	125.24	3206	
	地块六	65.16	零售商业用地	≤1.8	108	65.16	7037	
	地块七	72.82	加油加气站用地	≤0.8	180	7	1260	
			科研工业混合用地	≤1.8	25.6	65.82	1685	
	地块八	87.22	科研工业混合用地	≤1.8			--	置换用地，无收益
	地块九	30.71	金融保险用地	≤2.0			--	置换用地，无收益
	地块十	52.58	其他商务用地	≤2.0			--	置换用地，无收益
	地块十一	95.77	教育用地	≤1.2			--	置换用地，无收益
	地块十二	106.68	教育用地	≤1.2		106.68	2172	实际土地出让收益
	小计	910.73				627.67	21959	
西夏区大连路以南、文昌北街以东、培华路以北、同心街以西地块	地块一	47.27	金融保险用地	≤2.0	99	47.27	4680	
	地块二	70.27	其他商务用地	≤2.5	112	70.27	7870	
	地块三	114.89	其他商务用地	≤2.5	112	53.97	6045	
					--	50.23	1275	实际土地出让收益
	地块四	24.86	金融保险用地	≤2.5	112	24.86	2784	
	地块五	51.88	其他商务用地	≤2.5	112	51.88	5811	
	地块六	20	医疗卫生院用地	≤2.0	--		--	划拨用地，无收益
	地块七	100.95	其他商务用地	≤2.5	--	100.95	4448	实际土地出让收益
	地块八	123.64	城镇住宅、零售商业用地	≤2.0	138	67.74	9348	
			教育用地	≤1.2	--		--	划拨用地，无收益
	地块九	124.09	城镇住宅、零售商业用地	≤2.2	151	124.09	18738	
	小计	677.85				591.26	60999	

地块编号		毛面积 (亩)	规划用途	容积率	预期土地出让收入			备注
					单位地 价（万 元/亩）	可出 让土 地面 积（亩）	土地 出 让收 入 （万元）	
金凤区丰登镇亲水大街以东、哈尔滨路以南、宁安北街以西、新联路以北地块	地块一	412.66	城镇住宅、零售商业用地	≤2.2	371	247.60	91860	面积按照毛面积的60%考虑
	地块二		城镇住宅、零售商业用地	≤2.2				
	地块三		商业用地	≤1.5				
			城镇住宅、零售商业用地	≤2.0				
	地块四	城镇住宅、零售商业用地	≤2.0					
	小 计	412.66				247.60	91860	
金凤区丰登镇阅海路以南、宁安北街以西、观湖路以北、规划路以东地块	地块一	682.89	社会福利用地	≤1.2	371	341.45	126678	面积按照毛面积的50%考虑
	地块二		交通枢纽用地	≤1.0				
			商业居住混合用地	≤2.0				
	地块三		公共绿地及水系					
	地块四		城镇住宅、零售商业用地	≤2.1				
	地块五	城镇住宅、零售商业用地	≤2.1					
	小 计	682.89				341.45	126678	
合计		2684.13				1807.98	301496	

2. 债券结余资金调整项目

(1) 预期土地出让规模及经济技术指标

本次银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目通过储备整理开发,可以出让、划拨方式供应土地面积约 775.76 亩(扣除规划道路),其中可出让土地面积为 479.98 亩。根据《银川阅海经济区城乡协调规划》,拟储备土地规划用地性质为二类居住用地、商业用地、商业居住混合用地、教育科研用地、公用设施用地、文化设施用地、其他服务设施用地、宗教用地、交通枢纽用地、公园绿地、防护绿地。其中,宗教用地、交通枢纽用地、防护绿地、变电站、公园绿地、医疗卫生用地、交通场站用地、教育用地(中小学)以划拨方式供给,土地面积 295.78 亩;其他服务设施用地、商业用地、文化设施用地、居住用地以出让方式供给,土地面积 479.98 亩。二类居住用地、商业居住混合用地规划容积率 ≤ 2.0 ,商业用地规划容积率 ≤ 2.0 ,其他服务设施

用地规划容积率 ≤ 1.2 ，文化设施用地规划容积率 ≤ 1.5 。拟储备土地规划利用条件如下：

表5 债券结余资金调整项目拟出让地块控制性经济指标

序号	规划用地性质	用地面积		容积率
		(平方米)	(亩)	
1	宗教用地	5313.33	7.97	1.0
2	交通枢纽用地	2513.33	3.77	1.5
3	防护绿地	34753.33	52.13	--
4	变电站	11760.00	17.64	1.0
5	公园绿地	32446.67	48.67	--
6	医疗卫生用地	14493.33	21.74	1.5
7	其他服务设施用地	43313.33	64.97	1.2
8	商业用地	40653.33	60.98	2.5
9	公园绿地	2286.67	3.43	--
10	文化设施用地	11706.67	17.56	1.5
11	交通场站用地(停车)	3600.00	5.40	1.0
12	中学用地	54806.67	82.21	1.2
13	小学用地	35213.33	52.82	1.2
14	二类居住用地	53453.33	80.18	2.0
15	二类居住用地	53420.00	80.13	2.0
16	商业居住混合用地	93573.33	140.36	2.0
17	二类居住用地	23866.67	35.80	2.0
合计		517173.32	775.76	

(2) 预期土地出让收入

通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据项目的实际情况，按照《城镇土地估价规程》和原国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发[2018]4号）中估价方法选择的原则，通过参照类似区域土地市场交易情况、银川市金凤区现阶段房地产开发情况及市政府公布的基准地价，经过测算分析，结合国家、自治区、银川市商服用地、住宅用地及文化设施用地产业政策、土地供应政策，以及土地储备专项债券风险防范要求，最终评估确定银川市金凤区土地储备项目预期土地出让收入为 151104 万元（容积率为 2.0 的商服用地地价为 216 万元/亩，容积率为 1.2 的其他服务设施用地地价为 173 万元/亩，容积率为 2.0 的商住混合及二类居住用地（设定零售商业为 10%，城镇住宅用地为 90%）地价为 371 万元/亩，容积率为 1.5 的文化设施用地地价为 106

万元/亩)。银川市金凤区丰登镇正源街西侧土地储备项目预期土地出让收入如下表。

表6 债券结余资金调整项目预期出让收入一览表

编号	用地性质	用地面积		容积率	土地用途	预期土地出让收入	
		(平方米)	(亩)			单位地价 (万元/亩)	土地总价 (万元)
1	宗教用地	5313.33	7.97	1.0	宗教用地	--	--
2	交通枢纽用地	2513.33	3.77	1.5	交通服务场站用地	--	--
3	防护绿地	34753.33	52.13	--	公园与绿地	--	--
4	变电站	11760.00	17.64	1.0	公用设施用地	--	--
5	公园绿地	32446.67	48.67	--	公园与绿地	--	--
6	医疗卫生用地	14493.33	21.74	1.5	医疗卫生用地	--	--
7	其他服务设施用地	43313.33	64.97	1.2	其他商服用地	173	11240
8	商业用地	40653.33	60.98	2.5	商服用地	216	13172
9	公园绿地	2286.67	3.43	--	公园与绿地	--	--
10	文化设施用地	11706.67	17.56	1.5	文化设施用地	106	1861
11	交通场站用地(停车)	3600.00	5.40	1.0	交通服务场站用地	--	--
12	中学用地	54806.67	82.21	1.2	教育用地	--	--
13	小学用地	35213.33	52.82	1.2	教育用地	--	--
14	二类居住用地	53453.33	80.18	2.0	城镇住宅、零售商业用地(10%)	371	29747
15	二类居住用地	53420.00	80.13	2.0	城镇住宅、零售商业用地(10%)	371	29728
16	商业居住混合用地	93573.33	140.36	2.0	城镇住宅、零售商业用地(10%)	371	52074
17	二类居住用地	23866.67	35.80	2.0	城镇住宅、零售商业用地(10%)	371	13282
合计		517173.32	775.76				151104

3. 预期土地出让净收益

根据国务院办公厅《规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发[2006]100号)和财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》(财综[2006]68号),土地出让收入使用范围:(一)征地和拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。(二)土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及按照财政部门规定与前

期土地开发相关的费用等。（三）支农支出。包括计提农业土地开发资金、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出以及农村基础设施建设支出。（四）城市建设支出。包括完善国有土地使用功能的配套设施建设支出以及城市基础设施建设支出。（五）其他支出。包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、计提国有土地收益基金、城镇廉租住房保障支出、支付破产或改制国有企业职工安置费支出等。土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用以偿还债务本息。

依据银川市目前实际提留情况，原债券使用项目和调整使用项目预计提留各项基金共计 78741.86 万元。扣除土地出让应计提专项资金后，可用于偿还债券本金和利息的土地出让收益为 373858.14 万元。

表 7 银川市土地储备专项债券项目预计土地出让净收益一览表

项目内容		原债券发行项目	结余资金调整项目	合计	比例/标准
一、	土地出让收入	301496	151104	452600	
二、	土地出让计提基金	52676.60	26065.26	78741.86	
1、	农业土地开发资金	1422.28	377.58	1799.86	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（第七等，59 元/平方米）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比 例（银川市为 20%）
2、	农田水利建设资金	15074.80	7555.20	22630.00	土地出让总收入的 5%
3、	保障性住房建设资金	6029.92	3022.08	9052.00	土地出让总收入的 2%
4、	教育资金	15074.80	7555.20	22630.00	土地出让总收入的 5%
5、	被征地农民养老保险专项资金	15074.80	7555.20	22630.00	不低于土地出让收益的 15%，参照 计提农田水利建设资金计算（按照 土地出让总收入的 5%计算）
三、	可用以偿还债务本息的土地出让总收益	248819.40	125038.74	373858.14	

(二)项目成本

1.原债券发行项目

根据银川市土地储备局提供的原债券发行项目资金使用清单,原债券发行项目已支付土地补偿费、基础设施建设费及其他费用共计23870.63893万元,后续拟支付13294.55777万元,共计使用债券资金37165.1967万元。

2.债券结余资金调整项目

本次债券结余资金调整项目共需收储土地面积932.87亩,资金用途主要用于项目征收拆迁补偿和土地一级开发,全部采取货币补偿方式。通过测算,债券结余资金调整使用项目总投资为16672.23万元。其中:土地补偿费和安置补助费4148.75万元,地上附着物和青苗补偿费4947.55万元,拆迁补偿费454.82万元,前期土地开发费5705.47万元,缴纳的各项税费1142.75万元,其他支出272.89万元。

①土地补偿费和安置补助费

债券结余资金调整项目征收土地面积共计932.87亩,区域现状土地利用类型主要为农用地、城镇村建设用地,有少量未利用地。

根据《中华人民共和国土地管理法》,征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。征收青苗的补偿标准,由省、自治区、直辖市制定。根据《自治区人民政府关于公布自治区征收农用地地区片综合地价的通知》(宁政规发[2020]8号)、《银川市人民政府关于印发银川市征收集体土地房屋及拆迁安置补偿办法的通知》(银政发〔2010〕240号)及目前区域实际征地补偿情况,该区域征收集体耕地土地补偿费和安置补助费为4.72万元/亩,征收乔木林地按不低于所在区片综合地价0.6倍标

准执行（即不低于 4.72 万元/亩 \times 0.7=3.304 万元/亩），征收鱼塘按不低于所在区片综合地价 0.3 倍标准执行（即不低于 4.72 万元/亩 \times 0.3=1.416 万元/亩），征收未利用地按不低于所在区片综合地价 0.1 倍标准执行（即不低于 4.72 万元/亩 \times 0.1=0.472 万元/亩），征收集体建设用地（集体经营性建设用地除外）参照所在区片综合地价标准执行（即 4.72 万元/亩）。按照区域现状土地利用类型补偿标准计算，本次债券结余资金调整项目征收土地补偿费和安置补助费共计 4148.75 万元。

表8 债券结余资金调整项目土地补偿费和安置补助费计算表

三大类	一级类	二级类	面积(亩)	土地补偿费和安置补助费	
				补偿标准（元/亩）	补偿总价（万元）
农用地	耕地	水田	354.86	47200	1674.94
农用地	林地	有林地	10.37	33040	34.26
农用地	交通运输用地	农村道路	33.30	47200	157.18
农用地	水域及水利设施用地	坑塘水面	58.63	14160	83.02
农用地	水域及水利设施用地	沟渠	53.19	47200	251.06
农用地	其他土地	设施农用地	260.97	47200	1231.78
建设用地	城镇村及工矿用地	建制镇	112.86	47200	532.70
建设用地	城镇村及工矿用地	村庄	32.75	47200	154.58
建设用地	交通运输用地	公路用地	5.11	47200	24.12
未利用地	未利用地	沼泽地	10.83	4720	5.11
合计			932.87		4148.75

②地上附着物和青苗补偿费

根据《银川市人民政府关于印发银川市征收集体土地房屋及拆迁安置补偿办法的通知》（银政发〔2010〕240号）及区域实际征地补偿情况，该区域征收集体耕地上的青苗补偿费（一般作物）为 1500 元/亩，林木为 3500 元/亩，清塘费为 2000 元/亩。通过实地查勘，本次债券结余资金调整项目范围内的设施农用地、建制镇主要为牛场，地上附着物建筑结构主要为砖混、彩钢结构。通过调查测算评估，地上附着物补偿平均价格为 12 万元/亩。按照区域现状土地利用补偿标准计算，本次债券结余资金调整项目征收地上附着物和青苗补偿费共计 4947.55 万元。

表9 债券结余资金调整项目地上附着物和青苗补偿费计算表

三大类	一级类	二级类	面积(亩)	青苗补偿费/地上物补偿费	
				补偿标准 (元/亩)	补偿总价 (万元)
农用地	耕地	水田	354.86	1500	53.23
农用地	林地	有林地	10.37	3500	3.63
农用地	交通运输用地	农村道路	33.30	--	--
农用地	水域及水利设施用地	坑塘水面	58.63	2000	11.73
农用地	水域及水利设施用地	沟渠	53.19	--	--
农用地	其他土地	设施农用地	260.97	120000	3131.64
建设用地	城镇村及工矿用地	建制镇	112.86	120000	1354.32
建设用地	城镇村及工矿用地	村庄	32.75	120000	393.00
建设用地	交通运输用地	公路用地	5.11	--	--
未利用地	未利用地	沼泽地	10.83	--	--
合计			932.87		4947.55

③拆迁补偿费

拆迁补偿费主要为实施拆迁而发生的临时安置补助费、停产停业损失费等。结合银川市土地征收补偿情况及区域实际情况，本次拆迁补偿费按照土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费总额的5%预提，则拆迁补偿费=（4148.75 万元+4947.55 万元）×5%=454.82 万元。

④前期土地开发费

前期土地开发费主要是指投入的各项基础设施建设支出，包括道路、电力、电讯、供水、排水、电讯、热力、燃气及场地平整费用等。

A. 道路及附属工程建设费

本次债券结余资金调整项目由政府投入的道路及附属工程建设费主要为道路工程、给水工程、再生水工程、雨水工程、污水工程、涵洞工程、交通工程、路灯及其他附属工程，电讯、燃气、热力由相应经营企业投入并在以后经营中收益，不包含在此次土地开发成本中。根据本项目规划，项目用地范围内规划东西向和南北向规划路各1条，南北向规划路宽度30米，长度1138米，东西向规划路宽度20

名，长度 772 米。通过初步概算，宽为 30 米的道路建设成本约 3000 万元/公里，宽为 20 米的道路建设成本约 2400 万元/公里。经核算，由政府投入的道路建设投资（含道路工程、给水工程、再生水工程、雨水工程、污水工程、涵洞工程、交通工程、路灯及其他附属工程）共计 5266.80 万元。

表10 债券结余资金调整项目前期开发费（道路工程建设费）计算表

名称	宽度	长度	道路建设费用	
			单位建设投资（万元/公里）	建设总投资（万元）
南北向规划路	30	1138	3000	3414.00
东西向规划路	20	772	2400	1852.80
合计				5266.80

B. 场地平整费

债券结余资金调整项目征收土地面积共计 932.87 亩，现状土地利用类型主要为农用地、城镇村建设用地，有少量未利用地。其中，有建（构）筑物的土地面积约 470 亩，现状容积率约为 0.4，建筑面积约 125334 平方米。目前，银川市土地征收储备中场地平整费（主要为清渣费）为每建筑面积 30-50 元。根据项目实际情况，本次场地平整费（清渣费）按照 35 元/平方米计算，场地平整费（清渣费）125334 平方米×35 元/平方米=438.67 万元。

前期土地开发费=道路及附属工程建设费+场地平整费=5266.80 万元+438.67 万元=5705.47 万元

⑤税费

目前征收类似用地需支付的税费主要有耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费及新增建设用地有偿使用费。

A. 耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税法》《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》和宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会《关于宁夏回族自治区耕地

占用税使用税额的决定》(2019年8月14日发布,自2019年9月1日起实施),银川市占用耕地的耕地占用税为19元/平方米,占用林地、牧草地等其他农用地建房或者从事非农业建设的,按照适用税额的80%征收耕地占用税(即耕地占用税为19元/平方米 \times 80%=15.2元/平方米)。

本次债券结余资金调整项目占用耕地(水浇地)共计354.86亩,占用林地、坑塘水面、设施农用地等其他农用地及未利用地共计427.29亩(其中部分用地已完成农用地报批手续,尚有66.87亩耕地和216.16亩林地、坑塘水面、设施农用地等其他农用地及未利用地未报批)。占用耕地(水浇地)的耕地占用税为19元/m²,占用林地、坑塘水面、设施农用地等其他农用地和未利用地的耕地占用税为15.2元/m²。通过计算,共需缴纳耕地占用税为303.76万元。

表11 债券结余资金调整项目耕地占用税计算表

三大类	一级类	二级类	面积(亩)	耕地占用税		
				计算面积 (亩)	缴纳标准 (元/平方米)	总价(万元)
农用地	耕地	水田	354.86	66.87	19.0	84.70
农用地	林地	有林地	10.37	9.70	15.2	9.83
农用地	交通运输用地	农村道路	33.30	3.08	15.2	3.13
农用地	水域及水利设施用地	坑塘水面	58.63	46.77	15.2	47.40
农用地	水域及水利设施用地	沟渠	53.19	12.93	15.2	13.10
农用地	其他土地	设施农用地	260.97	138.52	15.2	140.37
建设用地	城镇村及工矿用地	建制镇	112.86	--	--	--
建设用地	城镇村及工矿用地	村庄	32.75	--	--	--
建设用地	交通运输用地	公路用地	5.11	--	--	--
未利用地	未利用地	沼泽地	10.83	5.16	15.2	5.23
合计			932.87	283.03		303.76

B. 耕地开垦费

根据宁夏回族自治区财政厅、物价局、国土资源厅、农牧厅《关于重新印发〈宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理办法〉的通知》(宁财(综)发[2012]13号),占用基本农田保护区的收费标准

为水浇地 10-15 元/m²，旱耕地 4-6 元/m²，占用基本农田保护区以外其他耕地的收费标准：水浇地 5-10 元/m²，旱耕地 2-4 元/m²。根据中共宁夏回族自治区委员会办公厅《自治区党委办公厅、人民政府办公厅印发〈关于加强和改进节约集约用地管理的若干意见〉的通知》（宁党办[2015]2 号）和宁夏回族自治区国土资源厅《关于〈工业用地出让最低价和耕地开垦费征收标准确定暂行办法〉的通知》（宁国土资发[2015]204 号），建设项目占用耕地，按照“占优补优”、“占水浇地补水浇地”的原则，补充数量和质量相当的耕地。没有条件开垦或者开垦的耕地经验收不符合要求的，按照《宁夏回族自治区耕地开垦费征收和使用管理暂行办法》（宁财（综）发[2012]13 号）规定的上限标准缴纳耕地开垦费。

本次债券结余资金调整项目占用耕地（水浇地）共 354.86 亩，其中 287.99 亩耕地已完成农用地报批手续，尚有 66.87 亩耕地未报批。目前该区域占用耕地（水浇地）为基本农田保护区以外的一般耕地，本次按照最高标准 10 元/m² 计算。通过计算，共需缴纳耕地开垦费 44.58 万元。

表12 债券结余资金调整项目耕地开垦费计算表

三大类	一级类	二级类	面积(亩)	耕地开垦费		
				计算面积 (亩)	缴纳标准 (元/平方米)	总价(万元)
农用地	耕地	水田	354.86	66.87	10	44.58
农用地	林地	有林地	10.37	--	--	--
农用地	交通运输用地	农村道路	33.30	--	--	--
农用地	水域及水利设施用地	坑塘水面	58.63	--	--	--
农用地	水域及水利设施用地	沟渠	53.19	--	--	--
农用地	其他土地	设施农用地	260.97	--	--	--
建设用地	城镇村及工矿用地	建制镇	112.86	--	--	--
建设用地	城镇村及工矿用地	村庄	32.75	--	--	--
建设用地	交通运输用地	公路用地	5.11	--	--	--
未利用地	未利用地	沼泽地	10.83	--	--	--
合计			932.87	66.87		44.58

C. 森林植被恢复费

根据财政部、国家林业局《关于印发〈森林植被恢复费征收使用管理暂行办法〉的通知》(财综[2002]73号),森林植被恢复费征收标准按照恢复不少于被占用或征用林地面积的森林植被所需要的调查规划设计、造林培育等费用核定。具体征收标准如下:(一)用材林林地、经济林林地、薪炭林林地、苗圃地,每平方米收取6元。(二)未成林造林地,每平方米收取4元。(三)防护林和特种用途林林地,每平方米收取8元;国家重点防护林和特种用途林地,每平方米收取10元。(四)疏林地、灌木林地,每平方米收取3元。(五)宜林地、采伐迹地、火烧迹地,每平方米收取2元。城市及城市规划区的林地,可按照上述规定标准2倍收取。本次债券结余资金调整项目占用其他林地共计10.37亩(其中0.67亩已完成农用地报批,尚有9.7亩未报批)。目前征收该区域其他林地的森林植被恢复费按3元/m²计收。通过计算,共需缴纳森林植被恢复费为1.94万元。

D. 新增建设用地有偿使用费

农用地和未利用地转为建设用地,根据规定需缴纳新增建设用地土地有偿使用费,由市、县人民政府按照国土资源部或省、自治区、直辖市国土资源管理部门核定的当地实际新增建设用地面积、相应等别和征收标准缴纳。根据中华人民共和国财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号),银川市金凤区新增建设用地土地有偿使用费征收标准为第八等,征收标准为42元/m²,合2.8万元/亩。扣除已报批完成的农用地和未利用地,本次债券结余资金调整项目共需缴纳新增建设用地有偿使用费面积为283.03亩,需缴纳新增建设用地有偿使用费预计为792.47万元。

表13 债券结余资金调整项目新增建设用地有偿使用费计算表

三大类	一级类	二级类	面积(亩)	新增建设用地有偿使用费		
				计算基础 (亩)	缴纳标准 (元/平方米)	总价(万元)
农用地	耕地	水田	354.86	66.87	42	187.22
农用地	林地	有林地	10.37	9.70	42	27.15
农用地	交通运输用地	农村道路	33.30	3.08	42	8.64
农用地	水域及水利设施用地	坑塘水面	58.63	46.77	42	130.96
农用地	水域及水利设施用地	沟渠	53.19	12.93	42	36.20
农用地	其他土地	设施农用地	260.97	138.52	42	387.86
建设用地	城镇村及工矿用地	建制镇	112.86	--	--	--
建设用地	城镇村及工矿用地	村庄	32.75	--	--	--
建设用地	交通运输用地	公路用地	5.11	--	--	--
未利用地	未利用地	沼泽地	10.83	5.16	42	14.44
合计			932.87	283.03		792.47

综上，本次债券结余资金调整项目需缴纳税费共计 1142.75 万元。

表14 债券结余资金调整项目税费缴纳计算表

序号	税费名称	面积(亩)	缴纳金额(万元)
1、	耕地占用税	283.03	303.76
2、	耕地开垦费	66.87	44.58
3、	森林植被恢复费	9.70	1.94
4、	新增建设用地有偿使用费	283.03	792.47
合计			1142.75

⑥其他支出

其他支出主要包括在土地收储和前期开发以及融资过程中，发生的可行性研究、规划编制、测绘、地籍调查、土地登记、工程招标、工程监理等费用以及储备地管护中的围栏、围墙等建设支出。参照有关城市土地储备其他支出费用比率，结合银川市本地实际，本次按照土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费总额的 3%预提，则其他支出费用=(4148.75 万元+4947.55 万元)×3%=272.89 万元。

项目总投资=土地补偿费和安置补助费+地上附着物和青苗补偿费+拆迁补偿费+前期土地开发费用+税费+其他支出=4148.75 万元+4947.55 万元+454.82 万元+5705.47 万元+1142.75 万元+272.89 万

元=16672.23 万元。

表 15 债券结余资金调整项目成本估算一览表

项目内容		面积（亩）	成本估算 （万元）	占总投资的比例
一、	土地补偿费和安置补助费	932.87	4148.75	24.88%
二、	地上附着物和青苗补偿费	830.44	4947.55	29.68%
1、	青苗补偿费	423.86	68.59	
2、	地上附着物补偿费	406.58	4878.96	
三、	拆迁补偿费		454.82	2.73%
四、	前期土地开发费		5705.47	34.22%
五、	税费		1142.75	6.85%
1、	耕地占用税	283.03	303.76	
2、	耕地开垦费	66.87	44.58	
3、	森林植被恢复费	9.70	1.94	
4、	新增建设用地有偿使用费	66.87	792.47	
六、	其他支出		272.89	1.64%
七、	预计总投资		16672.23	100.00%

（三）融资利息

2018 年银川市土地储备专项债券发行债券资金共计 50000 万元，期限为 5 年，利率为 3.87%，利息按年支付，起息日期为 2018 年 9 月 14 日，偿还日期为 2023 年 9 月 14 日，2019-2023 年每年 9 月 14 日付息 1935 万元，2023 年 9 月 14 日到期一次性还本 50000 万元。

2019 年、2020 年银川市政府已配套财政资金支付利息共计 3870 万元。债券调整使用后，2021 年、2022 年需支付债券利息共计 50000 万元 \times 3.87% \times 2=3870 万元，2023 年 9 月 14 日支付本息 51935 万元。债券存续期内共计需支付利息 9675 万元，年支付利息为 1935 万元。

（四）资金测算平衡情况

根据融资平衡测算分析,本项目债券期限内:累计土地出让总收入共计 452600.00 万元,扣除应提专项资金 78741.86 万元后,可用于偿还债券本息的资金共计 373858.14 万元。债券存续期内,债券本息共计 59675.00 万元。预计可达到的资金覆盖倍数为 6.26 倍。

五、潜在影响项目的风险评估

(一) 土地储备未按计划实施的风险

在土地征收储备过程中,社会稳定风险衍生于相关利益群体对土地征收项目的抗拒。由于征收现场情况复杂,征收补偿直接涉及征收各方的切身利益,在实施征收中较易引发矛盾纠纷,甚至导致群体性事件。这种抗拒有多种表现形式,如上访、留滞原地、拒绝搬迁、暴力对抗、群体示威等。若出现群体对抗事件,将存在无法按期实施收储风险。

应对措施:银川市土地储备局制定详细的土地储备计划及保障措施,按计划实施征收。(1) 加强土地征收政策的宣传,营造良好的社会舆论氛围。通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体,宣传区域土地征收对改善人居环境、拉动地方经济、带动周边土地房地产升值、增加农民就业等诸多能给农民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。(2) 注重对农民切身利益的保护。严格执行宁政规发〔2020〕8 号文件及银政发〔2010〕240 号文件补偿标准,制定详细可行的补偿安置方案,做到征收补偿客观公平公正。征收农用地片区综合地价标准公布实施后,本着有利于保护农民切身利益的角度,按照新的征地补偿标准予以补偿。(3) 征地补偿资金足额、及时发放到被征收集体和被征地农民手中,防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益。(4) 创新思路科学征收,以人为本和谐征收。在土地征收过程中要不断创新工作思路,讲求科学有效的征收方法,尤其要千方百计

应用那些已被实践证明效果十分显著的土地征收工作方法。(5) 依法征收，文明征收。按照征收程序依法实施征收，做好社会稳定风险评估，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。在土地征收过程中，征收部门要文明征收，避免暴力征收。同时做好征收储备项目周边的交通安全、施工安全，最大限度降低扰民因素，施工过程中所产生的垃圾、弃土等有可能污染周围环境和景观的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒。(6) 加强风险预警，做好风险应对预案。通过建立风险预警制度，对土地征收储备过程中发生的不稳定因素进行排查，落实主体责任，加强土地征收现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊的开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

(二) 未如期获得偿付资金的风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016)155 号)第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到未来政治形势、经济环境、城市规划、项目实施进度、土地市场供求等一系列经济环境因素的影响，具有一定的不可控因素。若上述因素发生变化，不能按期向土地市场供应土地或供应土地用途规模发生变化，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

应对措施：(1) 强化供地计划，如期供应土地。银川市自然资源局依据当前及未来银川市经济社会发展和资源、环境、人口等约束条件，结合银川市土地、房地产市场状况，制定健全、合理的供地计划，密切

关注土地出让定价情况,灵活应对土地出让价格的波动,确保按照规划逐步完成储备地块土地出让工作,及时回笼土地出让收益。(2) 完善制度建设,健全债务管理机制。坚持土地储备专项债券管理制度化,加强组织领导,健全管理机制,在全面梳理中央及财政部关于融资管理政策规定的基础上,研究制定土地储备专项债券管理规定,以进一步规范土地储备融资行为,保证土地储备专项债券的发行、偿还、收益、使用等合法合规,防止违法违规举债融资行为。同时,及时公开土地储备专项债务的举债、收益、使用和偿还等信息。(3) 建立土地储备专项债券风险预警机制。以负债率、偿债率、利息负担率、逾期债务率、综合债务率等指标为重点,每年对土地储备专项债券债务的规模、结构和安全性进行监测评估,对出现高风险的现象及时提出解决措施、化解风险,确保土地储备专项债券债务风险可控。同时,加大对土地储备专项债券的监管机制,将债务风险预警纳入常态化监管。

六、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函(2016)88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预(2016)155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金,由区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向区财政缴纳专项债券还本付息资金的,区财政采取适当方式扣回。

七、主管部门责任

主管部门将配合做好本专项债券调整使用准备工作,及时准确提供相关资料,配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中,主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面,行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任,加强成本控制,确保项目形成的专项收入应收尽收,并按照规定及时足额上交。年终时,行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算,在政府性基金预算报告中全面、准确地反映项目收入、支出、还本付息、发行费用等情况。债券对应资产管理方面,主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理,建立相应的资产登记和统计报告制度,加强资产日常统计和动态监控。

八、事前绩效评估

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

发行土地储备专项债券,是严格按照预算法要求和国务院规定,完善政府专项债券管理、规范政府土地储备融资行为的重要举措。2019年,银川市举借债券金额50000万元用于银川中关村创新创业科技园土地收储项目(37200万元)和银川市金凤区丰登镇土地收储项目(12800万元),这两个项目已实施收储,预计结余债券资金12834.8033万元,如果不及时调整使用,势必造成资金的闲置浪费和沉淀。本次通过调整债券资金使用,对防止资金闲置浪费,提高资金使用效率具有重要作用。同时,通过本项目的实施,能够进一步改善项目区周边居住环境及道路、绿化、给排水等基础设施,加快区域公

共服务体系建设，提高城镇综合承载能力，对拉动相关产业发展、增加地方财政收入、促进经济发展等宏观效益方面产生积极的作用。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

根据《银川市人民政府关于银川市 2020 年度土地储备计划的批复》（银政函[2021]26 号），本次债券调整使用项目已列入银川市 2020 年度土地储备计划，并经银川市人民政府 2021 年 1 月 25 日专题研究同意，纳入银川市重要议事日程，统筹规划，科学安排。本次拟实施项目位于银川市土地利用总体规划确定的有条件建设区和允许建设区范围内。根据《银川阅海经济区城乡协调规划》及《银川市自然资源局关于协助核实储备土地规划设计条件等有关事项的复函》（银自然资函[2020]545 号），拟收储土地规划用地性质为二类居住用地、商业用地、商业居住混合用地、教育科研用地、公用设施用地、文化设施用地、其他服务设施用地、宗教用地、交通枢纽用地、公园绿地、防护绿地。拟收储储备土地位于城镇允许建设用地和有条件建设区范围内，且已列入土地储备计划，保证了后期土地开发合法合规。通过前期的摸底调查，项目区范围内的群众改造意愿强烈，迫切盼望政府及早实施改造，项目实施的成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

银川市土地储备专项债券使用项目总投资总计 53837.4267 万元。其中，原债券使用项目使用专项债券资金 37165.1967 万元，此次调整使用项目投资为 16672.23 万元，拟通过债券结余资金调整使用 12834.8033 万元，政府预算投资资金 3837.4267 万元。项目资金来源可靠，其中债券资金在 2018 年已经发行，本项目通过审批后能够及时调整使用；剩余配套资金银川市人民政府保证按时拨付、确保到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本、收益预测由第三方评估机构客观评价。其中，项目收入根据《银川市自然资源局关于协助提供专项债券收储土地规划指标的复函》（银自然资函[2021]316号）《银川市自然资源局关于协助核实储备土地规划设计条件等有关事宜的复函》（银自然资函[2020]545号）所确定的规划经济指标，经过地价评估确定，评估结果客观、合理，符合现阶段银川市土地市场状况；项目收益按照国务院办公厅《规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006]100号）和财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）规定，扣除了农业土地开发资金、农田水利建设资金、保障性住房建设资金、教育资金、被征地农民养老保险专项资金，各项基金扣除依据充分、合理；项目成本依据原债券发行项目资金使用和《中华人民共和国土地管理法》《自治区人民政府关于公布自治区征收农用地地区片综合地价的通知》（宁政规发[2020]8号）的相关规定和银川市实际客观测算，成本支出内容及金额全面、客观、合理。

（五）债券资金需求合理性

2018年银川市举借债券金额50000万元用于银川中关村创新创业科技园土地收储项目（37200万元）和银川市金凤区丰登镇土地收储项目（12800万元），结余债券资金12834.8033万元。本次调整使用后，原债券使用项目和调整使用项目总投资为53837.4267万元，其中，原债券使用项目使用专项债券资金37165.1967万元，拟通过债券结余资金调整使用12834.8033万元，政府预算投资资金3837.4267万元。债券资金使用符合相关规定，需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

银川市土地储备专项债券发行债券金额 50000 万元,期限为 5 年,利率为 3.87%,利息按年支付,起息日期为 2018 年 9 月 14 日,偿还日期为 2023 年 9 月 14 日,债券存续期内每年 9 月 14 日支付利息,2023 年 9 月 14 日偿还本金并支付最后一次利息。2019 年、2020 年已支付利息 3870 万元。此次债券调整使用后,2021 年、2022 年支付债券利息共计 3870 万元,年支付利息 1935 万元,2023 年 9 月 14 日支付债券本息 51935 万元。本项目采取“边拆迁、边整理、边出让”的滚动发展模式,债券存续期内,资金覆盖倍数为 6.26 倍,偿债无压力。在偿债过程中,存在的主要风险点为土地储备未按计划实施的风险和未如期获得偿付资金的风险,通过制定有效的应对措施可以及时化解风险,如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向区财政缴纳专项债券还本付息资金的,区财政采取适当方式扣回。

（七）绩效目标合理性

数量指标:银川市土地储备专项债券结余资金调整项目涉及收储土地面积共计932.87亩,现状用途主要为农用地、城镇村建设用地,有少量未利用地。项目实施后,可以出让、划拨方式供应土地面积约775.76亩(扣除规划道路),其中以划拨方式供给土地面积295.78亩;其他服务设施用地、商业用地、文化设施用地、居住用地以出让方式供给,土地面积479.98亩。

时效指标:本项目采取“边收储、边出让”的滚动发展模式。项目启动后1年内完成全部收储目标。

成本指标:原债券发行项目已支付土地补偿费、基础设施建设费

及其他费用共计23870.63893万元，后续拟支付13294.55777万元，投资成本共计37165.1967万元；债券结余资金调整使用项目投资为16672.23万元。原债券发行项目及此次调整项目共计总投资53837.4267万元。

经济效益指标：原债券发行项目和此次债券结余资金调整使用项目预计总投资共计53837.4267万元，债券本息共计59675.00万元；债券存续期内累计土地出让总收入约452600.00万元，扣除预留基金78741.86万元，可用于偿还债券本息金额为373858.14万元。土地出让收益对融资成本覆盖倍数为6.26倍。在债券存续期内项目未来产生的现金流能完全覆盖债券本息，且具有较强的盈利能力、清偿能力和抗风险能力。

社会效益指标：提高土地利用价值，提升当地城市建设与公共服务水平，提高人民生活水平，促进地区均衡发展，推进银川市金凤区新型城市化进程，带动建材、房地产等相关行业的发展，促进广大人民群众顺利就业，提升地方就业率，拉动地方国民经济的增长。

可持续性影响：保障地方经济可持续发展，加速城市结构调整与对外开放，改善当地群众的居住条件和居住环境，对调控银川市房地产市场发挥重要作用。

为确保此次银川市土地储备专项债券结余资金调整工作顺利开展，银川市按照国家、自治区政府有关文件精神，将土地储备专项债券调整工作纳入重要议事日程，统筹规划，科学安排，由市土地储备局负责，金凤区政府积极协调各有关部门按时实施，能够确保调整使用的土地收储工作圆满实施。

2021年9月2日

