

(一) 新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目(一期)收益与融资自求平衡方案

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目(一期)
收益与融资自求平衡方案

序号	名称	用途	备注
1	土地储备	用于土地储备	
2	土地储备	用于土地储备	
3	土地储备	用于土地储备	
4	土地储备	用于土地储备	
5	土地储备	用于土地储备	

第十二师土地储备中心
2019年1月



新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期） 收益与融资自求平衡方案

一、项目概况

（一）项目名称

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期）

（二）项目性质

土地收购储备及土地整理

（三）项目单位及法定代表人

项目单位：第十二师土地储备中心

（四）项目建设期

本项目计算周期 10 年，自 2019 年 2 月至 2029 年 2 月，其中，建设期 1 年，土地出让运营期 9 年。

（五）项目规模及建设内容

本次拟收购储备的土地一共分为 4 个地块，总面积约 903.894 亩（约 60.2596 万平方米），位于十二师三坪农场，项目主要建设内容包括征地征迁及土地整理。

本项目拟收储地块清单

序号	用地单位名称	坐落	面积(亩)	土地性质
1	新疆天恒基国坤鹏汽车城房地产开发有限公司	十二师三坪农场六连	328.3665	商服
2	新疆天恒基国坤鹏汽车城房地产开发有限公司	十二师三坪农场六连	306.8535	商服
3	新疆生产建设兵团第十二师石油有限公司	十二师三坪农场五连	7.002	商服
4	新疆富新卓域投资有限公司	十二师三坪农场七连	261.672	商服
	合计		903.894	

二、项目预期收益分析

（一）土地出让净收益测算

1、可出让面积

本项目收储完毕后，形成可供应土地面积 903.894 亩。

2、出让计划

计划在 2020 年至 2028 年供应完毕，预计土地出让净收益约为 77,976 万元。

土地出让计划表

序号	项目	合计	计算期（年）									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	出让比例	100%		8%	10%	13%	13%	14%	15%	10%	9%	8%
2	出让总量	903.894		72.312	90.389	117.506	117.506	126.545	135.584	90.389	81.350	72.312
3	土地净收益	77,976		6,000	8,000	10,000	10,000	11,000	12,000	7,500	7,000	6,476

3、地块地价确定

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考第十二师区域平均地价以及临近地块近三年成交明细，综合分析了第十二师城区各类用地成交价格，及乌鲁木齐市类似土地成交价格，三坪农场商服用地出让收入均在 100 万元/亩以上。在扣除土地成本及提取的各项基金后，拟定三坪农场商服用地出让价净收益保守估计为 86.27 万元/亩。

以下是十二师国土资源局国有土地使用权挂牌出让公告(师国土资告字[2018]9 号)中类似地块的出让信息，此地块的出让金为 101 万元/亩，可作为重要参考依据。

宗地编号:	(略)	宗地总面积:	5023 平方米	宗地坐落:	三坪农场四连
出让年限:	40 年	容积率:	小于或等于 2	建筑密度 (%) :	小于或等于 40
绿化率 (%) :	大于或等于 20	建筑限高 (米) :	小于或等于 25		
土地用途明细:					
批发零售用地					
投资强度:	万元/公顷	保证金:	761 万元	估价报告备案号	
(略) : (略)					
起始价:	761 万元	加价幅度:	5 万元		

三、预期收益成本与融资平衡分析

(一) 项目总投资

项目总投资 46460 万元。

(二) 资金筹措计划

本次申报项目总投资 46460 万元，其中：计划申请土地储备专项债券资金 46000 万元，占比 99.01%；财政配套资金 460 万元，占比 0.09%。本项目计算周期 10 年，自 2019 年 2 月至 2029 年 2 月，其中，建设期 1 年，土地出让运营期 9 年。第一年需申请专项债 46000 万元。

(三) 债券融资成本

本次计划申请土地储备专项债券融资期限 10 年(2019 年至 2029 年)，融资利率参照上期债券利率暂按 4.5% 计算。

利息按期(年)每期末支付，第 10 期(年)末偿还本金并支付最后一期利息。10 年还本付息共计 66,747 万元。

2019 年由于没有土地出让收益，因而由财政预算中列支 1950 万元用于支付当年的利息费用。

为了提高资金使用效率，保证资金安全，师财政部门采取统收统支的方法，根据债务还本付息计划，每年从土储项目土地出让收入结

余中拨付相应还本付息资金，预计在十年专项债券存续期内共拨付66,755.00万元。

(四) 项目收益情况

根据前述预期收益分析可知：本项目土地出让净收益为77,976万元。

(五) 项目偿债能力分析

偿债备付率=项目净收益/融资成本=77,976/66,747=1.17，由此标表明本项目偿债能力好，项目收益与融资可以达到自求平衡，本方案可行。

序号	名称	单位	数量	单价	总价
1	土地出让净收益	万元	77,976		77,976
2	融资成本	万元	66,747		66,747
3	偿债备付率				1.17

附表

新疆生产建设兵团第十二师土地储备项目（一期）收益与融资自求平衡计划表

单位：万元

序号	项目	建设期										合计				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年					
一	借款偿还															
1	期初债券余额		46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	
2	当年借款	46,000.00														46,000.00
3	当年应计利息	1,944.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,243.00	20,747.00
3.1	计入投资（建设期利息）	1,944.00														1,944.00
3.2	计入财务费用		2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,243.00	18,803.00
4	当年还本付息	1,944.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	48,243.00	66,747.00
4.1	当年还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,000.00	46,000.00
4.2	当年付息	1,944.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,243.00	20,747.00
5	期末借款余额	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	-	
二	偿还本息来源	1,950.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	48,245.00	66,755.00
1	自筹资金															-
2	拨付土地出让净收益	1,950.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	2,070.00	48,245.00	66,755.00
3	其他															-
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
四	对贷款本金覆盖率														1.05	1.45
五	对贷款利息覆盖率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	21.51	3.22