

2017年河北省承德市土地储备专项债券 (一期)项目情况介绍

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。2017年河北省承德市土地储备专项债券(一期)募集的新增债券资金用于承德平泉市高铁片区一期土地收储项目。

1. 项目背景

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我市经济社会又好又快发展，承德市正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，承德市城市面貌日新月异。我市所辖平泉市由于发展需求，努力探索总体规划如何推动城乡协调发展，拓宽城市发展视野，在区域的尺度上探索城市空间布局优化，打破工业围城格局，解决城市发展空间局促的问题；并立足区域自然环境，突出生态优先原则，协调区域内产业发展与功能布局，引导区域内的协调发展。通过对区域内土地的综合整治利用，完善配套市政设施，有利于改善区域生产生活环境，更加集约利用土地，更好安置居民并改善居住环境，可以充分展示城市的风采，推进城市健康发展。

承德市由1市7县4区组成，1市为平泉市，7县分别为承德县、隆化县、宽城县、兴隆县、围场县、滦平县，4区分别为营子区、高新技术开发区、双滦区、双桥区。本期发债项

目所在区域在平泉市，涉及收储面积 1000 亩。

2. 项目情况分析

2.1 项目建设规模和内容

本项目列入平泉市 2017 年度土地收储计划，根据《平泉市城市总体规划》(2013-2014)，待收储区域一期项目城市规划用途为住宅、商服、基础设施用地。按照平泉市城乡规划和综合行政执法局控制规划的指标要求，容积率为 1.8，绿地率为 30%，本项目一期收储面积为 1000 亩，扣除基础设施用地 521 亩，可实现拟建商住面积 479 亩。

本项目共涉及 231 宗土地，原土地使用权面积 1000 亩，原用途为农用地 700 亩（耕地 600 亩）、建设用地 150 亩、未利用地 150 亩，可实现出让土地面积约 1000 亩（含公共设施用地），商服用地 479 亩，土地出让率为 47.9%。

2.6.2 项目建设地点

根据土地收储合同（合同编号：平收储 2017（01）号，共涉及 231 宗地，位于承德平泉市。

2.6.3 项目投资规模

根据《平泉县城区国有土地储备办法》(平土储[2015]1 号)以及《进一步加强土地储备工作的若干意见》等有规定中评估作价原则，参照城区工业用地基准地价进行土地收储。

本项目地块的土地补偿金依照土地补偿收储合同，并考虑收储间接费等，土地补偿金为 80000 万元。

2.6.4 项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中拆迁征占及企业搬迁腾地周期 1-3 年，土地出让准

备周期 2-4 年，成本收回周期 1 年。本项目群众搬迁、企业新址尚未落实、地上建筑物未拆除等具体问题至今部分未达土地交付条件，尚未全部交付，根据土地交付情况，按照《平泉县年度供地计划》进行土地招拍挂。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向平泉市土地储备中心全额返还成本。

2.6.5 项目审批情况

本项目已经纳入平泉市人民政府发布的《平泉市 2017 年度土地储备计划》中，同意收储本项目。经平泉市国土资源局、平泉市财政局批准后签订收储合同。

2.6.6 经济效益分析

根据平泉市近三年土地公开出让情况，主城区的住宅用地土地出让平均价格在 120 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 160 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，平泉市的地价连续多年稳步提升，随着京津冀协同发展工作的不断深入，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据平泉市城市总体规划，该项目未来规划用途为住宅、商服和公共设施及事业单位用地，经河北嘉泓土地评估有限公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该项目出让平均价格预计在 118.813 万元/亩，土地出让总收入为 118813 万元。本项目总投资包括国有土地补偿金、财务费用及收储间接费（国有土地补偿以收储合同金额确定、财务费用及收储间接费按补偿金的 10%测算为 7371 万元）等，土地出让成本合计约为 80000 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 38813 万元。

3. 社会效益分析

(1) 土地储备对社会发展的作用

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。

同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。

土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

(2) 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地储

备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

4. 偿债资金来源

根据现行政策，土地储备资金不得再向金融机构融资，主要渠道来源于发行地方政府土地储备专项债券。偿债资金由项目对应地块的土地出让收入偿还。



