

# 2017年河北省石家庄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年河北省石家庄市土地储备专项债券(一期)募集的新增债券资金用于石家庄市土地储备项目，共涉及华北制药股份有限公司收储项目、石家庄常山纺织股份有限公司收储项目、石家庄煤矿机械有限公司收储项目、石家庄市化工二厂收储项目、河北三元食品有限公司收储项目、石家庄铁路运输法院收储项目、石家庄焦化集团有限责任公司收储项目7个项目。

## 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，石家庄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，石家庄市城市面貌日新月异。但是主城区部分区域由于历史原因环境改造还没有全面完成，城市各项功能尚不健全，特别是老旧厂区建筑破败、产业功能落后，基础设施陈旧，与城市现代化建设极不协调，影响了石家庄市的城市整体形象，也使得石家庄市的城市魅力得不到充分彰显。本项目通过对厂区进行收储改造及环境综合整治，完善配套市政设施，有利于改善主城区生态环境，更加集约利用土地，更好安置居民

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。

石家庄市主城区内由 4 个区组成，分别为长安区、新华区、裕华区、桥西区。本期发债项目所在区域均在主城区，其中长安区 5 个项目，涉及收储面积 2666.93 亩，新华区 1 个项目，涉及收储面积 226.03 亩，桥西区 1 个项目，涉及收储面积 15 亩。主要发债项目位于长安区，长安区位于主城区北部，受石家庄市政规划及交通利好因素影响，石家庄北部整体配套升级，北部板块的区位优势明显。石家庄市实施“北跨战略”，主城区北部与正定新区板块成为石家庄“北跨”的起点，是城市发展的方向和目标。

## 2. 项目情况分析

### 2.1 华北制药股份有限公司收储项目

#### 2.1.1 项目建设规模和内容

本项目分别列入石家庄市市区 2008 年度、2009 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》（2011-2020），待收储区域城市规划用途为商业用地。按照石家庄市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，绿化公建率 30% 等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 1074.93 亩，可实现拟建商业面积 216.7 万平方米。

本项目共涉及 10 宗土地，原土地使用权面积 1074.93 亩，原规划用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为长安国用（2008）第 00241 号等。按照 50% 的土地出让率测算，可实现出让土地面积约 537.47 亩。

#### 2.1.2 项目建设地点

根据土地收储合同（合同编号：石收储 2008（03）-（07）

号，石收储 2008（13）-（17）号），涉及 10 宗土地，位于石家庄市长安区。

### 2.1.3 项目投资规模

根据《石家庄市市区国有土地储备办法》（石家庄市人民政府令第 163 号）以及《进一步加强土地储备工作的若干意见》等有关规定中评估作价的原则，参照城区工业用地基准地价进行土地收储。

本项目地块一的土地补偿金为 14123.2572 万元，地块二的土地补偿金为 39462.8598 万元，地块三的土地补偿金为 33248.6402 万元，地块四的土地补偿金为 4276.0872 万元，地块五的土地补偿金为 806.76 万元，地块六的土地补偿金为 1867.779 万元，地块七的土地补偿金为 361.0818 万元，地块八的土地补偿金为 4070.6064 万元，地块九的土地补偿金为 2443.5975 万元，地块十的土地补偿金为 4082.7622 万元，总共涉及土地补偿金额 104743.43 元（土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费）。本期土地收储专项债券申请金额为 104715.73 万元。

### 2.1.4 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，其中企业搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本收回周期 1 年。本项目由于企业新址尚未落实、地上建筑物未拆除等具体问题至今全部未达到土地交付条件，尚未交付。待交付土地后，根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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，向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.1.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 08-09 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.1.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区的住宅用地土地出让平均价格在 600 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为商业，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在 985.73 万元/亩，土地出让总收入为 529794.35 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 10474.34 万元）等，土地出让成本合计约为 115217.77 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 414576.58 万元，收益率 396%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 1258.07 万元/亩，以每年 5% 的年利率

率测算，预计 5 年后土地出让成本为 141403.63 万元，土地出让总收入为 676166.76 万元，项目收益为 534763.13 万元。

## 2.2 石家庄常山纺织股份有限公司收储项目

### 2.2.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2009 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》(2011-2020)，待收储区域城市规划用途为商业、住宅。按照市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，住宅容积率 2.5，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算。本项目收储面积为 509.74 亩，以商业住宅 3: 7 的比例进行评估，可实现住宅约 41.6 万平方米、商业约 35.7 万平方米。

本项目共涉及 2 宗土地，原土地使用权面积 509.74 亩，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号长安国用(2006)第 083 号等。按照 70%的土地出让率测算，可实现出让土地 356.82 亩。

### 2.2.2 项目建设地点

根据土地收储合同编号：石收储 2009(02)号，涉及 2 宗土地，均位于石家庄市长安区。

### 2.2.3 项目投资规模

根据《石家庄市市区国有土地储备办法》(石家庄市人民政府令第 163 号)以及《进一步加强土地储备工作的若干意见》等有关规定中评估作价的原则，参照城区工业用地基准地价进行土地收储。

本项目地块一与地块二的国有土地补偿金为每平方米 2061.14 元，总共涉及土地补偿金额 70042.63 万元(土地补偿

金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费)。本期土地收储专项债券申请金额为 70000 万元。

#### 2.2.4 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,其中企业搬迁腾地周期为 1-3 年,土地出让准备周期 2-4 年,成本收回周期 1 年。

本项目地上建筑物未拆除,无法达到土地交付条件,尚未交付。待交付土地后,根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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,向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.2.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 2009 年度土地储备计划》中,同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.2.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况,主城区的住宅用地土地出让价格在 600 万元/亩,商业用地土地出让价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限,石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划,本项目未来规划用途为商业、住宅。经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析,估算该宗地本年度出让价格

预计在 956.19 万元/亩，土地出让总收入为 341187.41 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 7004.26 万元）等，土地出让成本合计约为 77046.89 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 264140.52 万元，收益率 377%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格在 1220.37 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 94557.55 万元，土地出让总收入为 435451.2 万元，项目收益为 340893.65 万元。

## 2.3 石家庄煤矿机械有限公司收储项目

### 2.3.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2010 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》（2011-2020），待收储区域城市规划用途为商业用地。按照市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，住宅容积率 2.5，绿化公建率 30% 等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 171.46 亩，可实现拟建商业面积 36 万平方米。

本项目共涉及 1 宗土地，原土地使用权面积 171.46 亩，原规划用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为长安国用（2010）字第 00226 号。按照 70% 的土地出让率测算，可实现出让土地面积约 120.02 亩。

### 2.3.2 项目建设地点

根据土地收储合同(合同编号:石收储企字 2014(14)号),共涉及一宗土地,位于石家庄市长安区。

### 2.3.3 项目投资规模

根据《中华人民共和国土地管理办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》《石家庄市市区国有土地储备办法》、石家庄市城市发展规划及其他法律,本项目是以地为主的收储项目,具体补偿金额参照石家庄市企业搬迁政策计算办法和土地规划用途的市场评估价格评估测算。

本项目共涉及土地补偿金额 48000 万元(土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费)。本期土地收储专项债券申请金额为 48000 万元。

### 2.3.4 项目建设工期及进度

按照惯例土地收储项目回收周期测算,本项目预计周期为 5 年,其中企业搬迁腾地周期为 2 年,土地出让准备周期 2 年,成本收回周期 1 年。

本项目地上建筑物已全部拆除完毕,待支付土地补偿金后双方移交土地。待交付土地后,根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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,向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

### 2.3.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 2010 年土地储备计划》中,同意收储本项目。经石家庄市

国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

### 2.3.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区的住宅用地土地出让平均价格在 600 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为商业用地，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在 986.40 万元/亩，土地出让总收入为 118389.74 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等，(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 4800 万元)土地出让成本合计约为 52800 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 65589.74 万元，收益率 137%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5%的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 1258.92 元/亩，以每年 5%的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 64800 万元，土地出让总收入为 151098.64 万元，项目收益为 86298.64 万元。

## 2.4 石家庄市化工二厂收储项目

### 2.4.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2010 年度土地储备计划。根

据《石家庄市城市总体规划》(2011-2020),待收储区域城市规划用途为住宅、绿化用地。按照市规划局控制性规划的指标要求,二环内商业容积率为5,住宅容积率2.5,绿化公建率30%等规范性指标初步测算,本项目收储面积为126.69亩,可实现拟建住宅面积14.78万平方米。

本项目涉及1宗土地,原土地使用权面积126.69亩,原规划用途为工业用地,原土地使用权人土地证编号为长安国用(2012)第00031号。按照70%的土地出让率测算,可实现出让土面积约88.68亩。

#### 2.4.2 项目建设地点

根据土地收储合同(合同编号:石收储企字2014(10)号),地块位于石家庄市长安区。

#### 2.4.3 项目投资规模

根据《中华人民共和国土地管理办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地储备管理办法》、《中华人民共和国合同法》、石家庄市城市发展规划及其他法律,本项目为以地为主收储项目,具体补偿金额参照石家庄市企业搬迁政策计算办法和土地规划用途的市场评估价格评估测算。

本项目地块的国有土地补偿金为每平方米3339元,总共涉及土地补偿金额28200万元(土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费)。本期土地收储专项债券申请金额为28200万元。

#### 2.4.4 项目建设工期及进度

按照惯例土地收储项目回收周期测算,本项目预计周期为

5年，其中企业搬迁腾地周期为1-3年，土地出让准备周期2-4年，成本收回周期1年。

本项目地上建筑物未拆除，无法达到土地交付条件，尚未交付。待交付土地后，根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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，向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.4.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区2010年土地储备计划》中，同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.4.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区的住宅用地土地出让平均价格在600万元/亩，商业用地土地出让平均价格在800万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为住宅、绿地，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在559.69万元/亩，土地出让总收入为49635.03万元。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等，（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2820万元）土地出让成本合计约为31020万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为

18615.03 万元，收益率 66%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 714.32 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 38070 万元，土地出让总收入为 63348.27 万元，项目收益为 25278.27 万元。

## 2.5 河北三元食品有限公司收储项目

### 2.5.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2014 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》(2011-2020)，该区域城市规划用途为居住用地。按照市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，住宅容积率 2.5，绿化公建率 30% 等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 226.03 亩，可实现拟建住宅面积 5.3 万平方米，按单户面积 100 平方米测算，可实现安置居民 530 户。

本项目共涉及四宗土地，原土地使用面积 226.03 亩，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号新华国用(2009)第 00182 号等。按照 70% 的土地出让率测算，可实现出让土地面积约 158.22 亩。

### 2.5.2 项目建设地点

根据土地收储合同(合同编号:石收储企字 2014(24)号)，涉及四宗土地，均位于石家庄市新华区。

### 2.5.3 项目投资规模

根据《中华人民共和国土地管理办法》、《中华人民共和国

城市房地产管理法》、《土地储备管理办法》、《中华人民共和国合同法》、石家庄市城市发展规划及其他法律，本项目为以地为主收储项目，具体补偿金额参照石家庄市企业搬迁政策计算办法和土地规划用途的市场评估价格评估测算。

本项目地块总共涉及土地补偿金额 46100 万元（土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费）。2015 年已经申请政府专项债券 34100 万元、2016 年申请政府专项债券 6132.1141 万元，均已全部支付。本期土地收储专项债券申请金额为 5867.89 万元。

#### 2.5.4 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，其中企业搬迁腾地周期为 2 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 1 年。

本项目地上建筑物未拆除，无法达到土地交付条件，尚未交付。待交付土地后，根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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，向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.5.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 2014 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.5.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区

的住宅用地土地出让平均价格在 600 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为住宅，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在 724.13 万元/亩，土地出让总收入为 114572.29 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 4610 万元）等，土地出让成本合计约为 50710 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 63862.29 万元，收益率 139%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 924.19 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 62235 万元，土地出让总收入为 146226.5 万元，项目收益为 83991.5 万元。

## 2.6 石家庄铁路运输法院收储项目

### 2.6.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2016 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》（2011-2020），该区域城市规划用途为商业。按照市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，住宅容积率 2.5，绿化公建率 30% 等规范性指标

初步测算，本项目收储面积为 15 亩，可实现拟建商业面积 3.15 万平方米，按单户面积 100 平方米测算，可实现安置居民 315 户。

本项目共涉及 1 宗土地，原土地使用权面积共 15 亩，原规划用途为行政办公，原土地使用权人土地证编号桥西国用（2012）第 00191 号。按照 70%的土地出让率测算，可实现出让土地面积 10.5 亩。

#### 2.6.2 项目建设地点

根据土地收储合同（合同编号：石收储企字 2016(17)号），涉及 1 宗土地。地块位于石家庄市桥西区。

#### 2.6.3 项目投资规模

根据《石家庄市市区国有土地储备办法》（石家庄市人民政府令第 163 号），并结合石家庄市财政投资评审中心关于石家庄铁路运输法院地块土地及地上附着物评估价值的评审报告（市财评审字第 15 城 387 号）确定土地补偿金（土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费）。

本项目涉及土地收购补偿金共计 2343.84 万元，本期土地收储专项债券申请金额为 1062.8 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，其中单位搬迁腾地周期为 1 年，土地出让准备周期 3 年，成本收回周期 1 年。

本项目地上建筑物已拆平、整理完毕，尚未交付土地，待土地交付后，根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手

续后移交公开市场出让。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，向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.6.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 2016 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.6.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区的住宅用地土地出让平均价格在 600 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为商业，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在 818.48 万元/亩，土地出让总收入为 8593.99 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 234.38 万元）等，土地出让成本合计约为 2578.22 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 6015.77 万元，收益率 257%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年

度，本项目出让价格将在 1044.60 万元/亩，以每年 5%的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 3164.18 万元，土地出让总收入为 10968.35 万元，项目收益为 7804.17 万元。

## 2.7 石家庄焦化集团有限责任公司收储项目

### 2.7.1 项目建设规模和内容

本项目已列入石家庄市市区 2016 年度土地储备计划。根据《石家庄市城市总体规划》(2011-2020)，待收储区域城市规划用途为商业、住宅。按照市规划局控制性规划的指标要求，二环内商业容积率为 5，住宅容积率 2.5，绿化公建率 30% 等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建住宅、商业面积 91 万平方米，按单户面积 100 平方米测算，可实现安置居民约 9100 户。

本项目涉及两宗土地，原土地使用权面积为 784.11 亩，原规划用途为工业用地，原土地证编号长安国用(2007)第 011 号等。按照 70%的土地出让率测算，可实现出让土地面积约 548.88 亩。

### 2.7.2 项目建设地点

根据土地收储合同编号：石收储企字 2016(21)号，涉及两宗土地均位于石家庄市长安区。

### 2.7.3 项目投资规模

根据《石家庄市市区国有土地储备办法》(石家庄市人民政府令第 163 号)以及《进一步加强土地储备工作的若干意见》等有关规定中评估作价的原则，参照城区工业用地基准地价进行土地收储。

本项目地块一土地补偿金额 32623.74 万元，地块二土地

补偿金为 16529.84 万元，总共涉及土地补偿金额 49153.58 万元（土地补偿金包括国有土地使用权补偿费、宗地上的水电气指标、地上建筑物、构筑物和其他附着物的补偿费）。本期土地收储专项债券申请金额为 49153.58 万元。

#### 2.7.4 项目建设工期及进度

按照惯例土地收储项目回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中企业搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本收回周期 1 年。

本项目地上建筑物、厂区未拆除，一栋办公楼正在使用，尚未交付土地。待交付土地后，根据《石家庄市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。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，向石家庄市土地储备中心全额返还成本。

#### 2.7.5 项目审批情况

本项目已经纳入由石家庄市人民政府发布的《石家庄市市区 2013 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经石家庄市国土资源局、石家庄市财政局批准后签订收储合同。

#### 2.7.6 经济效益分析

根据石家庄市近三年土地公开出让情况，石家庄市主城区的住宅用地土地出让平均价格在 600 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 800 万元/亩。由于资源稀缺有限，石家庄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。

根据石家庄市城市总体规划，本项目未来规划用途为商业、住宅，经河北首佳不动产评估有限责任公司对项目所在区

域及当年土地市场出让情况分析，估算该宗地本年度出让价格预计在 845.54 万元/亩，土地出让总收入为 464095.4 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 4915.36 万元）等，土地出让成本合计约为 54068.94 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 410026.46 万元，收益率 834%。

由于土地资源的稀缺属性，石家庄土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟发 5 年期，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以土地单价每年增浮 5% 的速度保守预计，本期债券到期年度，本项目出让价格将在 1079.14 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地出让成本为 66357.33 万元，土地出让总收入为 592316.4 万元，项目收益为 525959.07 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，即土地资源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

本批土地储备专项债券偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。



