

2017年河北省秦皇岛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年河北省秦皇岛市土地储备专项债券(一期)募集的新增债券资金用于秦皇岛市土地储备项目，共涉及原富士康高管用地收储项目、建材市场二期土地收储项目、原二运公司土地收储项目、中国耀华玻璃集团有限公司土地收储项目等15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，秦皇岛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，秦皇岛市城市面貌日新月异。但是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，影响了秦皇岛市的城市整体形象，也使得秦皇岛市的城市魅力得不到充分彰显。本项目通过对厂区等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。

秦皇岛市主城区内由 6 个区组成，分别为海港区、开发区、山海关区、北戴河区、北戴河新区、抚宁区，下辖 3 个县，分别为青龙县、昌黎县、卢龙县。本期发债项目所在区域为海港区、北戴河区、山海关区、昌黎县和卢龙县，本年度拟使用政府专项债券资金收储项目共 15 个，拟收储土地总面积 2142.65 亩，预计所需收储资金 122489 万元。

2. 项目情况分析

2.1 原富士康高管用地收储项目

2.1.1 项目建设规模和内容

本项目已列入秦皇岛市 2017 年土地储备计划，土地面积 55 亩，该宗土地在原富士康高管用地项目 360 亩土地范围内，涉及 2 个鱼塘尚未征拆补偿完成。该宗 55 亩土地完成补偿后，可实现整体 360 亩土地的出让。

2.1.2 项目建设地点

本项目位于海港区，土地面积 55 亩，原集体土地已全部征转为国有建设用地，目前尚未实施地上附着物补偿。

2.1.3 项目投资规模

根据《秦皇岛市市区国有土地储备办法》（秦皇岛市人民政府令第 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，参考城区周边集体土地地上附着物补偿标准及评估进行土地收储，预计本项目收储资金约 2800 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3年，其中地上附着物补偿、拆除清理周期约1年，土地出让准备周期约1年，成本收回周期1年。本项目由于未予土地使用者达成一致补偿意见，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《秦皇岛市年度供地计划》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，向秦皇岛市土地储备交易中心全额返还成本。

2.1.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市人民政府发布的《秦皇岛市2017年土地储备计划》中，同意收储本项目。经秦皇岛市政府、秦皇岛市国土资源局批准后签订收储合同。

2.1.6 经济效益分析

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。根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，考虑秦皇岛市海港区的居住、商业用地均价，本项目预计土地出让金约8250万元，预计政府收益约5450万元。同时，该项目东侧及北侧已完成开发建设，尽快出让该宗土地可实现周边环境的极大改善，完善周边小区的配套设施，避免因裸露土地造成的环境污染。

2.2 建材市场二期土地收储项目

2.2.1 项目建设规模和内容

本项目已列入秦皇岛市2017年土地储备计划，土地面积89.11亩，根据秦皇岛市城乡规划局《规划条件通知书》（秦规

条【2017】001号)要求,用地性质为批发市场用地;用地强度为容积率 <1.0 ;建筑密度 $\leq 50\%$;绿化绿地率 $\geq 15\%$ 。

2.2.2 项目建设地点

本项目具体位于海港区。

2.2.3 项目投资规模

根据《秦皇岛市市区国有土地储备办法》(秦皇岛市人民政府令第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,参照城区周边集体土地基准地价、地上附着物补偿标准及工业用地基准地价评估进行土地收储,预计本项目收储资金约6300万元。

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

本项目未完成地上附着物补偿,地上建筑物未拆除,无法达到土地交付条件,尚未交付。待签订《国有土地使用权收购合同》交付土地后,根据《秦皇岛市年度供地计划》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,向秦皇岛市土地储备交易中心全额返还成本。

2.2.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市人民政府发布的《秦皇岛市2017年度土地储备计划》中,同意收储本项目。经秦皇岛市政府、秦皇岛市国土资源局批准后签订收储合同。

2.2.6 经济效益分析

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。根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，考虑秦皇岛市海港区的居住、商业用地均价，本项目预计土地出让金约 7600 万元。同时，该项目的落成可以有效改善周边环境，提高城市面貌，解决交通拥堵压力。

2.3 原二运公司土地收储项目

2.3.1 项目建设规模和内容

本项目已列入秦皇岛市 2017 年土地储备计划，原秦皇岛市第二运输公司土地，现为海港区交通局办公用地及河北快运公司土地。土地面积 8.98 亩，根据秦皇岛市城乡规划局《规划条件通知书》（秦规条【2013】027 号）要求，用地性质为居住、商务、道路交通与设施、绿地；用地强度为容积率地块二 < 1.0、地块三 < 2.5；建筑密度地块二 ≤ 35%、地块三 ≤ 25%；绿化绿地率地块二 ≥ 20%、地块三 ≥ 35%。

2.3.2 项目建设地点

位于海港区。

2.3.3 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地储备实施办法》（秦政【2000】116 号），并结合该项目周边土地评估价格，预计本项目收储资金约 1742 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，其中单位搬迁腾地周期约 2 年，土地出让准备周期约 1.5

年，成本收回周期约 1.5 年。

本项目未与现用地单位达成补偿一致意见，待签订《国有土地使用权收购合同》交付土地后，根据《秦皇岛市年度供地计划》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，向秦皇岛市土地储备中心全额返还成本。

2.3.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市人民政府发布的《秦皇岛市 2017 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经秦皇岛市政府、秦皇岛市国土资源局批准后签订收储合同。

2.3.6 经济效益分析

根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，考虑秦皇岛市海港区的居住、商业用地均价，本项目预计土地出让金约 2700 万元，预计政府收益约 958 万元。同时，该项目的收购出让工作还有效改善秦皇岛火车站周边环境，提高城市面貌，解决交通拥堵压力。

2.4 中国耀华玻璃集团有限公司土地收储项目

2.4.1 项目建设规模和内容

按照秦皇岛市政府工作安排部署，秦皇岛市土地收购储备交易中心拟开展中国耀华玻璃集团有限公司土地收购储备工作，该项目土地位于海港区，土地面积约 330 亩，用途为工业用地，使用权类型为出让。

2.4.2 项目建设地点

建设地点位于海港区。

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》、秦皇岛市城市发展规划及其他法律，具体补偿金额参照土地现状及规划用途的市场评估价格评估测算，预计本项目收储资金约 9200 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。

本项目未与用地单位达成补偿一致意见，待签订《国有土地使用权收购合同》交付土地后，根据《秦皇岛市年度供地计划》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，向秦皇岛市土地储备中心全额返还成本。

2.4.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市人民政府发布的《秦皇岛市 2017 年土地储备计划》中，同意收储本项目。经秦皇岛市政府、秦皇岛市国土资源局批准后签订收储合同。

2.4.6 经济效益分析

根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，考虑秦皇岛市海港区的工业用地均价，本项目预计土地出让金约 49500 万元，预计政府收益约 40300 万元。

2.5 太原铁路局土地收储项目

2.5.1 项目建设规模和内容

本项目已列入秦皇岛市 2017 年土地储备计划，土地面积 48.8 亩，用途为铁路用地，使用权类型为授权经营，地上无建筑物。根据秦皇岛市城乡规划局《规划条件通知书》（秦规条【2017】011 号）要求，用地性质为二类居住用地；用地强度为容积率 < 2.4 （地上建设规模不超过 8.04 万平方米）、建筑密度 $\leq 25\%$ ；绿化绿地率 $\geq 30\%$ ，人均公共绿地不小于 1.0 平方米。

主要内容是太原铁路局的铁路用地收储，共涉及 1 宗土地，原土地使用权人土地证编号为秦藉国用（2012）第海 144 号，用途为铁路用地，使用权面积为 183.38 亩。本项目可实现土地收储面积 48.8 亩。

2.5.2 项目建设地点

本项目位于海港区。

2.5.3 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地储备实施办法》（秦政【2000】116 号），并结合本项目一期土地的评估价格，预计本项目收储资金约 2928 万元。

2.5.4 项目建设工期及进度

本项目目前已完成了土地权属核查，并向市城乡规划局申请了《规划条件通知书》（秦规条【2017】011 号），目前正在积极按程序推进收储工作。根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期约 3 年，其中企业搬迁腾地周期约 1 年，土地出让准备周期约 1 年，成本收回周期约 1 年。

本项目未与用地单位达成补偿一致意见，待签订《国有土地使用权收购合同》交付土地后，根据《秦皇岛市年度供地计划》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，向秦皇岛市土地储备中心全额返还成本。

2.5.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市人民政府发布的《秦皇岛市2017年土地储备计划》中，同意收储本项目。经秦皇岛市政府、秦皇岛市国土资源局批准后签订收储合同。

2.5.6 经济效益分析

根据秦皇岛市近三年土地的公开出让情况，考虑秦皇岛市海港区的居住用地平均价格，本项目预计土地出让金约 5700 万元，预计政府收益约 2772 万元。

2.6 秦皇岛市北戴河区戴河镇西坨头、太平庄土地收储项目

2.6.1 项目建设规模和内容

本项目位于北戴河区，收储面积为 745 亩。

2.6.2 项目建设地点

地块一：位于秦皇岛市北戴河区。

2.6.3 项目投资规模

经分析测算，本项目土地收储总投资额为人民币27420 万元。其中征地补偿费用18637 万元，报批上缴税费6422 万元，前期费用330 万元，不可预见费2031 万元。本期土地收储专项债券申请金额为5000万元。

2.6.4 项目建设工期及进度

根据本项目的实际情况及本项目所在地区类似项目开发期估算，本项目计算期定为7年，其中：第1~2年为土地收储期，第3~7年为经营期。

2.6.5 项目审批情况

本项目已经区政府研究，同意收储本项目。

2.6.6 经济效益分析

本项目收入来自国有土地使用权出让，项目建成后地价将大幅度增值。本次财务评价采用比较保守的计算，出让价格按122万元/亩计算，考虑未来十年是秦皇岛市北戴河区加快城市发展的主要时期，预测前六年土地出让价格每年递增10%，第七年之后土地出让价格保持不变。项目土地预计在七年内售完，预计出让价格为156450万元。

2.7 昌黎美中房地产开发有限公司商住用地土地收储项目

2.7.1 项目建设规模和内容

本项列入昌黎县2017年度土地储备计划，根据《昌黎县城市总体规划》(2011-2030)，待收储区域城市规划用途为商住用地。按照昌黎县规划局控制性规划的指标要求，按商住容积率为3.1，绿化公建率30%等规范性指标初步测算，本项目收储面积为313.75亩，可实现拟建商住面积64.84万平方米。

本项目共涉及5宗土地，原土地使用权面积313.75亩，原规划用途为商住用地，原土地使用权人土地证编号为昌国用

(2012)第 325、326、327、328、329 号等。按照 100%的土地出让率测算,可实现出让土地面积约 313.75 亩。

2.7.2 项目建设地点

根据土地收储合同(合同编号:昌土储[2017]-01号),涉及 5 宗土地,昌国用(2012)第 325、326、327、328、329 号五宗土地进行收购储备,总面积为 209166.87 m²,用途为商住用地,总计 313.75 亩。

2.7.3 项目投资规模

根据《昌黎县土地收购储备实施办法》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,参照城区商住用地基准地价进行土地收储。

本项目五块地块土地补偿金为 51874.6 万元,其中地块一的土地补偿金为 7062.04 万元,地块二的土地补偿金为 13532.21 万元,地块三的土地补偿金为 8504.08 万元,地块四的土地补偿金为 8364.15 万元,地块五的土地补偿金为 14412.12 万元,总共涉及土地补偿金额 51874.6 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 21500 万元。

2.7.4 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,本项目收储预计周期为 5 年。根据《昌黎县年度供地计划》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,向昌黎县土地收购储备中心全额返还成本。

2.7.5 项目审批情况

本项目已经纳入由昌黎县人民政府发布的《昌黎县 2017 年度土地储备计划》中，同意收储本项目。经昌黎县国土资源局、昌黎县财政局批准后签订收储合同。

2.7.6 经济效益分析

根据昌黎县近三年土地公开出让情况，昌黎县的住宅商住用地土地出让平均价格在 87 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 69 万元/亩。由于资源稀缺有限，昌黎县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。

根据昌黎县城市总体规划，本项目未来规划用途为商住，经昌黎县土地价格评估咨询事务所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 198.4 万元/亩，土地出让总收入为 62249.52 万元。本项目总投资共计 52974.6 万元，包括国有土地补偿金 51874.6 万元、土地整治费 1100 万元。

由于土地资源的稀缺属性，昌黎县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 10% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 198.4 万元/亩，项目收益为 9274.92 万元。

2.8 昌黎乾凯伟业石油有限公司工业用地土地收储项目

2.8.1 项目建设规模和内容

本项列入昌黎县 2017 年度土地储备计划，根据《昌黎县城市总体规划》(2011-2030)，待收储区域城市规划用途为居住用地。按照昌黎县规划局控制性规划的指标要求，按居住容

积率为 1.5，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目收储面积为 248.3844 亩，可实现拟建居住面积 13.04 万平方米。

本项目共涉及 2 宗土地，原土地使用权面积 248.3844 亩，原规划用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为昌国用（2007）字第 168 号和昌国用（2007）字第 169 等。按照 62%的土地出让率测算，可实现出让土地面积约 153.4 亩，其中 2017 年土地出让 130.4 亩，根据城市规划另行出让 23 亩。

2.8.2 项目建设地点

根据土地收储合同（合同编号：昌土储[2017]-02 号），涉及 2 宗土地昌国用（2007）字第 168 号和昌国用（2007）字第 169 号两宗土地进行收购储备，总面积为 165589.6 m²，用途为工业用地，总计 248.3844 亩。

2.8.3 项目投资规模

根据《昌黎县土地收购储备实施办法》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，参照城区商住用地基准地价进行土地收储。

本项目两块地块土地补偿金为 8200 万元，其中地块一的土地补偿金为 7450 万元，地块二的土地补偿金为 750 万元，本期土地收储专项债券申请金额为 5000 万元。

2.8.4 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，本项目收储预计周期为 5 年。根据《昌黎县年度供地计划》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，向昌黎县土地收购储备中心全额返还成本。

2.8.5 项目审批情况

本项目已经纳入由昌黎县人民政府发布的《昌黎县 2017 年度土地储备计划》中，同意收储本项目。经昌黎县国土资源局、昌黎县财政局批准后签订收储合同。

2.8.6 经济效益分析

根据昌黎县近三年土地公开出让情况，昌黎县的住宅商住用地土地出让平均价格在 87 万元/亩，商业用地土地出让平均价格在 69 万元/亩。由于资源稀缺有限，昌黎县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。

根据昌黎县城市总体规划，本项目未来规划用途为居住，经昌黎县土地价格评估咨询事务所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 106.67 万元/亩，土地出让总收入为 13910.04 万元。本项目总投资包括国有土地补偿金、财务费用和土地整治费，共计 9078 万元。

由于土地资源的稀缺属性，昌黎县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 10% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 106.67 万元/亩，项目收益为 4414.74 万元（另有 23 亩土地可出让）。

2.9 秦皇岛光友薯业有限公司收储项目

2.9.1 项目建设规模、内容及地点

本项目列入卢龙县 2016 年度土地储备计划，根据《卢龙县城乡总体规划》（2011-2030），项目区域城市规划用途为商住用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，县城内容积率为 2.0，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建商住面积 2.83 万平方米。

本项目收储土地一宗，土地收储合同编号：卢收储字（2016）第 1 号，原土地使用权面积 14286.46 平方米，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为卢国用（2013）第 174 号。按照规划条件，可实现出让土地面积 14166.66 平方米。

2.9.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及《城镇土地估价规程》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补偿评估。

本项目收储补偿费为 871 万元，其中土地补偿费 521 万元，地上资产补偿费 350 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 871 万元。

2.9.3 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 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目企业搬迁已完成、地上建筑物未拆除，未达到土地交付条件。待土地交付后，根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权

竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.9.4 项目审批情况

本项目已经纳入由卢龙县人民政府发布的《卢龙县 2016 年度土地收购储备计划》中，同意收储本项目。经卢龙县人民政府批准后签订收储合同。

2.9.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，县城的商住用地土地出让平均价格在 53 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为商住，经估算该宗地本年度出让价格预计在 71.56 万元/亩，土地出让总收入为 1520 万元。本项目总投资为收储补偿费 871 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 649 万元，收益率 74%。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 89.45 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 1088.75 万元，土地出让总收入为 1900 万元，项目收益为 811.25 万元。

2.10 秦皇岛市聚绅房地产开发有限公司收储项目

2.10.1 项目建设规模、内容及地点

本项目列入卢龙县 2017 年度土地储备计划，根据《卢龙县城乡总体规划》（2011-2030），项目区域城市规划用途为商业用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，按容积率为 2，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建商业面积 0.83 万平方米。

本项目收储土地一宗，土地收储合同编号：卢收储字（2017）第 3 号，原土地使用权面积 4175.36 平方米，原用途为商业用地，原土地使用权人土地证编号为卢国用（2017）第 003 号。按照规划条件，可实现出让土地面积 4175.36 平方米。

2.10.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及《城镇土地估价规程》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补偿评估。

本项目收储补偿费为 466 万元，全部为土地补偿费。本期土地收储专项债券申请金额为 466 万元。

2.10.3 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，其中土地出让准备周期 2.5 年，成本收回周期 2.5 年。本项目达到土地交付条件，已交付。根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.10.4 项目审批情况

本项目已经纳入由卢龙县人民政府发布的《卢龙县 2017 年度土地收购储备计划》中，同意收储本项目。经卢龙县人民政府批准后签订收储合同。

2.10.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，县城的商住用地土地出让平均价格在 53 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为商业，经估算该宗地本年度出让价格预计在 80 万元/亩，土地出让总收入为 500 万元。本项目总投资为收储补偿费 466 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 34 万元，收益率 7.3%。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 100 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 582.5 万元，土地出让总收入为 625 万元，项目收益为 42.5 万元。

2.11 秦皇岛华信饲料有限公司收储项目

2.11.1 项目建设规模、内容及地点

本项目列入卢龙县 2017 年度土地储备计划，根据《卢龙县刘田各庄镇控制性详细规划》，项目区域城市规划用途为商业用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，项目区容

积率为 1.1，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建商业面积 4.91 万平方米。

本项目收储土地一宗，土地收储合同编号：卢收储字（2017）第 2 号，原土地使用权面积 45847.9 平方米，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为卢国用（2008）字第 048 号。按照规划条件，可实现出让土地面积 44714.87 平方米。

2.11.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及《城镇土地估价规程》等有关规定中评估作价的原则，参照刘田各庄镇工业用地基准地价进行土地收储补偿评估。

本项目收储补偿费为 2500 万元，其中土地补偿费 866 万元，地上资产补偿费 1634 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 2500 万元。

2.11.3 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 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目企业搬迁已完成、地上建筑物未拆除，未达到土地交付条件，尚未交付。根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.11.4 项目审批情况

本项目已经纳入由卢龙县人民政府发布的《卢龙县 2017 年度土地收购储备计划》中，同意收储本项目。经卢龙县人民政府批准后签订收储合同。

2.11.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，县城的商住用地土地出让平均价格在 53 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为商业，经估算该宗地本年度出让价格预计在 26.77 万元/亩，连同地上附着物接收储评估价 1634 万元的出售价格计算，土地出让总收入为 3428 万元。本项目总投资为收储补偿费 2500 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 928 万元，收益率 37%。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 33.46 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 3125 万元，土地出让总收入为 4285 万元，项目收益为 1160 万元。

2.12 卢龙县茂胜粉丝加工厂收储项目

2.12.1 项目建设规模、内容及地点

本项目列入卢龙县 2017 年度土地储备计划，根据《卢龙县城乡总体规划》（2011-2030），项目区域城市规划用途为商

住用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，按容积率为 2.0，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建商住面积 3.2 万平方米。

本项目收储土地一宗，土地收储合同编号：卢收储字（2017）第 4 号，原土地使用权面积 18435.9 平方米，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为卢国用（2003）字第 71 号。按照规划条件，可实现出让土地面积 20000 平方米。

2.12.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及《城镇土地估价规程》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补偿评估。

本项目收储补偿费为 1811 万元，其中土地补偿费 642 万元，地上资产补偿费 1169 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 1811 万元。

2.12.3 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 年，土地出让准备周期 2 年，成本收回周期 2 年。本项目企业搬迁已完成、地上建筑物未拆迁，尚未达到土地交付条件。根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.12.4 项目审批情况

本项目已经纳入由卢龙县人民政府发布的《卢龙县 2017

年度土地收购储备计划》中，同意收储本项目。经卢龙县人民政府批准后签订收储合同。

2.12.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，县城的商住用地土地出让平均价格在 53 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为商住，经估算该宗地本年度出让价格预计在 96 万元/亩，土地出让总收入为 2880 万元。本项目总投资为收储补偿费 1811 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 1069 万元，收益率 59%。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守估计，本项目出让价格将在 120 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 2263.75 万元，土地出让总收入为 3600 万元，项目收益为 1336.25 万元。

2.13 张福成（秦皇岛渤海燕大耐磨钢有限公司）收储项目

2.13.1 项目建设规模、内容及地点

本项目列入卢龙县 2017 年度土地储备计划，根据《卢龙县城乡总体规划》（2011-2030），项目区域城市规划用途为工业用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，项目区容

积率为 1.0，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建建筑面积 0.51 万平方米。

本项目收储土地一宗，土地收储合同编号：卢收储字（2017）第 5 号，原土地使用权面积 5173.43 平方米，原用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为卢国用（2006）字第 119 号。按照规划条件，可实现出让土地面积 5173.43 平方米。

2.13.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及《城镇土地估价规程》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补偿评估。

本项目收储补偿费为 301 万元，其中土地补偿费 141 万元，地上资产补偿费 160 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 301 万元。

2.13.3 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 1 年，成本收回周期 2 年。本项目企业搬迁未完成、地上建筑物未拆除，尚未达到土地交付条件。根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.13.4 项目审批情况

本项目已经纳入由卢龙县人民政府发布的《卢龙县 2017

年度土地收购储备计划》中，同意收储本项目。已经卢龙县人民政府批准，签订收储合同。

2.13.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，全县的工业用地土地出让平均价格在 14.46 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。本项目所处区域拟打造食品工业园区，不适合作为该企业生产用地，企业由县政府协调搬迁至卢龙经济开发区，预计占地 15 亩，预计新地块土地出让收入 255 万元。根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为工业，经估算该宗地本年度出让价格预计在 13.5 万元/亩，连同地上附着物按收储评估价 211 万元的出售价格计算，土地出让总收入为 316 万元。本项目总投资为收储补偿费 301 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 15 万元。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 16.88 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 376 万元，土地出让总收入为 395 万元，项目收益为 19 万元。

2.14 2015 年度第四批次建设用地一号地块征收储备项目

2.14.1 项目建设规模、内容及地点

本项目于 2017 年经卢龙县人民政府批准，征收后纳入储

备。根据《卢龙县城乡总体规划》（2011-2030），项目区域城市规划用途为工业用地。按照卢龙县规划处控制性规划的指标要求，按容积率为 1.2，绿化公建率 30%等规范性指标初步测算，本项目可实现拟建建筑面积 10.64 万平方米。

本项目征收储备土地一宗，尚未签订合同，土地面积 85173.25 平方米，由省政府批准（冀政转征函【2015】1266 号）转征为建设用地。按照规划条件，可实现出让土地面积 85173.25 平方米。

2.14.2 项目投资规模

根据《秦皇岛市土地管理办法》（秦政[2002]110 号）以及卢龙县区片地价和集体土地地上附着物补偿标准测算。

本项目征收补偿费为 1277 万元，其中土地补偿费 804 万元，地上附着物补偿费 473 万元。本期土地收储专项债券申请金额为 1051 万元。

2.14.3 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，其中征收补偿周期为 2 年，土地出让准备周期 1 年，成本收回周期 2 年。本项目已于 2017 年 6 月 29 日经卢龙县人民政府批准征收储备，正在筹措资金，准备实施。根据《卢龙县土地出让计划》公开招拍挂出让。县财政局在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部出让金后，向卢龙县土地收购储备中心全额返还成本。

2.14.4 项目审批情况

本项目已于 2017 年 6 月 29 日经卢龙县人民政府批准征收储备，正在筹措资金。

2.14.5 经济效益分析

根据卢龙县近三年土地公开出让情况，县城的工业用地土地出让平均价格在 14.46 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，卢龙县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，城镇建设快速发展，地价始终保持稳步增长。

根据卢龙县城乡总体规划，本项目未来规划用途为商住，经估算该宗地本年度出让价格预计在 18.1 万元/亩，土地出让总收入为 2298 万元。本项目总投资为收储补偿费 1277 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 1021 万元，收益率 80%。

由于土地资源的稀缺属性，卢龙县土地出让价格每年均稳步上升。按照以往惯例结合我县土地市场具体情况，以每年增浮 5% 的速度保守预计，本项目出让价格将在 22.63 万元/亩，以每年 5% 的年利率测算，预计 5 年后土地成本为 1596 万元，土地出让总收入为 2873 万元，项目收益为 1276 万元。

2.15 秦皇岛核城旭腾小企业创业基地土地收储项目

2.15.1 项目建设规模和内容

本项目列入山海关区 2017 年度土地储备计划，根据《秦皇岛市城市总体规划（山海关组团）》（2008-2020），待收储区域城市规划用途为工业用地。按照秦皇岛市规划局控制性规划的指标要求初步测算，本项目收储面积为 44 亩，可实现拟建

工业面积约 4.4 万平方米。本项目原土地使用权面积 90.8 亩，原规划用途为工业用地，原土地使用权人土地证编号为秦籍国用[2007]字第山 019 号。该区域可实现 100%的土地出让率，可实现出让土地面积约 44 亩。

2.15.2 项目建设地点

具体位于山海关区。

2.15.3 项目投资规模

根据《土地储备管理办法》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。

本项目的土地补偿金为 2820 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 2000 万元。

2.15.4 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，计划于 2017 年 6 月开始收储工作。待交付土地后，根据相关规定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，向秦皇岛市山海关区土地储备中心全额返还成本。

2.15.5 项目审批情况

本项目已经纳入由秦皇岛市国土资源局山海关分局的《2017 年区本级土地收购储备计划》中，同意收储本项目。

2.15.6 经济效益分析

本项目预计出让面积 44 亩，预计土地出让金收入 2430 万

元。该地块的收储对我区工业用地布局调整工作起到至关重要的作用。由于是现有工业用地，又毗邻临港工业园区，该地块作为产业园或产业孵化基地都是绝佳的选择，对我区长期的产业发展、树立，社会经济效益的提升都十分重要。

3. 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。

