

2017年河北省邯郸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年河北省邯郸市土地储备专项债券(一期)募集的新增债券资金用于邯郸市土地储备项目，涉及国电电力邯郸热电厂东部灰场收储共1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，完善土地储备制度管理，调控邯郸市土地市场的需求，改善大气环境质量，加快邯郸东区建设步伐，推进文明城市建设，根据邯郸市城市经济和社会发展的需要，依据土地利用总体规划、城市总体规划、邯郸市2017年土地储备计划、《国电电力邯郸热电厂文件关于国电电力邯郸热电厂东部灰场土地收储的申请》(邯电厂呈〔2017〕10号)及《邯郸市人民政府、国电电力发展股份有限公司关于邯郸热电厂退城进郊建设东郊项目框架协议》，邯郸市国土资源储备办公室拟对国电电力邯郸热电厂东部灰场(以下简称“邯郸热电厂”)实施收储。该项目系有一定收益的公益性市重点退城进郊项目。

邯郸热电厂位于邯郸东区核心区，邯郸东区系邯郸市东部重点发展区域，规划总面积70平方公里，核心区规划面积42平方公里，总体定位为“三区一中心”，即现代服务业核心区、高新技术产业集聚区、生态宜居示范区、行政文体科教中心。随着城市建设步伐的加快，东区两个字从抽象到具象，正逐渐

从“规划图”到“施工图”进而变为现实。作为创新型城市“主体功能区”和推动城市发展方式转变“主平台”的城市新区，东区承载着邯郸人的梦想与希望。随着基础配套设施项目的逐步实施，东区建设已取得阶段性成果。

今年邯郸市将东区建设作为城市建设重中之重，集中力量打基础、拉框架、出亮点，确保 14 条续建道路竣工，8 条新建道路开工，5 个园林水系工程开工建设，场站设施全部竣工投用；中央商务区基础设施配套工程和进驻项目开工建设，中央商务区建设取得明显形象进度；河北工程大学整体迁建等 12 个公共服务项目和城投地产等 18 个商贸地产项目开工建设，青少年活动中心等 4 个公共服务设施项目竣工投用；村庄开发改造及回迁房建设有序推进。

邯郸热电厂是制约东区主干道道路工程建设。通过对邯郸热电厂的收储，可以顺利完善配套市政设施，有利于改善东区生态环境，充分展示城市风采，推进东区健康发展。对建设宜居宜游宜业富强美丽邯郸具有重要意义。

2. 项目情况分析

2.1 项目建设规模和内容

本项目已列入邯郸市 2017 年土地储备计划，行政隶属丛台区和邯郸经济技术开发区，总占地 1682.24 亩。

项目内容为国电电力邯郸热电厂东部灰场 1682.24 亩工业用地收储，该项目完成收储后可出让土地约 720 亩，规划用途为商业、商务和居住。

2.2 项目建设地点

本项目位于邯郸市丛台区和邯郸经济技术开发区。

2.3 项目投资规模

根据《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》（冀政〔2015〕28号）；《邯郸市建设用地管理办法》（邯郸市人民政府令第81号）；《邯郸市土地储备实施办法》（邯郸市人民政府令第85号）等文件，结合周边土地收储地价及实际情况，本项目预计总投资97979.3921万元。主要包括：国有土地收购款、粉煤灰处置费、评估费、测绘费、围墙围挡圈建费、看护费、相关招标费以及财务费用等。结合本年度工作进展，本批次土地储备专项债券拟募集资金2.3亿元。

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，其中单位搬迁腾地周期1-3年，土地出让准备周期2-4年，成本回收周期1年。具体情况为：

按照《邯郸市人民政府 国电电力发展股份有限公司关于邯郸热电厂退城进郊建设东郊项目框架协议》约定，土地收储按照整体收储、随交地随支付收储资金的方式进行，双方签署土地收储协议后1个月内，甲方将整体收储资金的20%支付给乙方；以后根据乙方交地进度和存灰清理进度，2017年分三次支付灰场东格剩余80%的土地收储资金，乙方2017年底前交付西格土地后，甲方在2018年分两次将剩余80%土地收储资金支付给乙方。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《邯郸市年度供地计划》办理有关出让手续，移交公开市场出让。由财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

2.5 项目审批情况

项目已纳入邯郸市人民政府印发的《邯郸市 2017 年土地储备计划》，2017 年 5 月 26 日邯郸市人民政府、国电电力发展股份有限公司共同签订《邯郸市人民政府、国电电力发展股份有限公司关于邯郸热电厂退城进郊建设东郊项目框架协议》。

2.6 经济效益分析

根据邯郸市近三年土地公开出让情况，邯郸市本级的住宅用地平均出让价格 192 万元/亩，商业用地平均出让价格 260 万元/亩。为确保十届全国人大四次会议上通过的《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》中，守住 18 亿亩耕地红线政策，可建设用地资源稀缺有限，邯郸市作为人口过百万的较大城市，土地价格连年稳步上升。随着京津冀协同发展工作的不断深入，城市建设快速发展，房地产商拿地积极性高涨，加之该地块具备邯郸东区核心区区域优势，综合预测本项目土地出让收益非常可观。

本项目预计总成本约 97979.3921 万元。主要包括国有土地收购款、粉煤灰处置费、测绘费、评估费、围墙围挡圈建费、看护费、相关招标费以及财务费用等。

根据邯规用字〔2015〕056 号文件，本项目可出让土地 720 亩，规划用途为商业、商务用地 120.96 亩，居住用地 599.63 亩。经邯郸市国土资源评估中心对本项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该项目土地本年度商业、商务用地出让价格预计 221 万元/亩，居住用地出让价格预计 231.1 万元/亩，土地出让总收入为 165326.31 万元，净收益为 67346.9179 万元，收益率为 69%。

本期债券拟发行期限5年，土地腾地和出让准备周期4年，根据近一年地价动态监测测算，暂以商业、商务用地每年增幅2.45%，居住用地每年增幅4.8%保守测算，本项目商业、商务用地出让价格预计248.07万元/亩，居住用地出让价格预计286.56万元/亩，土地预计出让总收入为201836.52万元，净收益103857.1279万元，收益率106%。

3. 社会效益分析

所谓的社会效益，是指符合整个社会、社区民众的根本利益、可增进其福利的一种权利与利益的分配状态。社会效益追根到底是人权的利益化，或称之为利益化的社会民众整体的生存权、发展权。其在本质上还是民生问题。城市土地凝结了大量人类物化的劳动，是城市资产的重要组成部分，它直接关系到一个城市的发展空间、发展潜力和发展方向。

邯郸市土地储备制度的运行一直遵循社会效益优先原则，这是实现国家宏观调控职能和资源优化配置的前提，也是实现土地资源可持续性发展的保障。自邯郸市着力建设发展东区以来，土地收储工作一直是东区建设的重中之重。

邯郸热电厂退城进郊，不仅是落实国家环保政策的要求，调整邯郸产业布局、改善城市环境的重要举措，也是国电集团整合资源、实现集约化管理、推进可持续发展的战略措施。邯郸热电厂退城进郊，对建设宜居宜游宜业富强美丽邯郸有重要意义，对加快邯郸转型升级、搞好大气污染防治、保障和改善民生具有重要的促进作用。

通过土地收储前期开发实现了土地增值，土地增值收益纳入地方政府财政，在增加地方政府财力的同时，为区域发展与

社会经济发展累计建设资金，促进城市发展，提高城市居民的公共福利待遇。收储国有存量建设用地增加了城市建设用地的有效供给，缓解了城市建设用地需求的紧张问题。

城市土地储备制度使政府实现土地资源一个口子进，一个口子出，垄断一级市场，为建立土地有形市场打好基础，保障交易的公平和公正性。体现了政府在控制土地供应总量中的主导作用，从而有效调控土地供应规模和节奏，有利于政府对房地产市场进行宏观调控，改善房地产投资环境，促进房地产市场的健康发展。

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。

