

2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）

-2018 年河北省政府专项债券（五期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华审专字（2018）第 308006 号

2018年河北省承德市土地储备专项债券(一期)
-2018年河北省政府专项债券(五期)
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中兴财光华审专字(2018)第308006号

我们接受委托,对2018年河北省承德市土地储备专项债券(一期)-2018年河北省政府专项债券(五期)以下简称(“本期债券”)相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价报告仅供发行人发行本期债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们以为,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的承德市第一期土地储备项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

1. 应付本息情况

(1)承德市第一期土地储备项目计划融资金额14.60亿元,假设融资利率4.5%,期限5年,每年年末支付利息,第五年年末偿还本金,应还本付息情况如下:

单位:人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	146,000.00		146,000.00	4.50%	6,570.00
第二年	146,000.00		146,000.00	4.50%	6,570.00
第三年	146,000.00		146,000.00	4.50%	6,570.00
第四年	146,000.00		146,000.00	4.50%	6,570.00

第五年	146,000.00	146,000.00		4.50%	6,570.00
合计		146,000.00			32,850.00

(2) 期后期间拟融资金额 4.50 亿元，假设融资利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
第二年	45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
第三年	45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
第四年	45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00
第五年	45,000.00	45,000.00		4.50%	2,025.00
合计		45,000.00			10,125.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

承德市第一期土地储备项目包含十七个项目，分别是承德县三个土地储备项目、丰宁经济开发区汽车工业园、宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目、隆化县五个土地储备项目、平泉市高铁周边区域二期项目、围场县一个旧城改造项目和两个土地收储项目、兴隆县高铁新城项目、鹰手营子矿区两个土地收储项目，分别位于承德县、丰宁县、宽城县、隆化县、平泉市、围场县、兴隆县和鹰手营子矿区内。参与拟出让地块周边区域用途相同的近期土地挂牌出证地块的价格和地块所在的基准地价水平预测拟出让土地价格。

承德市 2014 年 GDP 为 1342.6 亿元，2017 年 GDP 为 1618.6 亿元，根据此计算全市生产总值（GDP）三年平均增速 6.43%，2018 年承德市政府工作报告提出，2018 年承德市经济增长预期目标确定为 6.8%。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.43%。

(2) 土地出让产生的净现金流入

假设承德市第一期土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等查询，分别以 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑八项政策提留成本的情况，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 6.43%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 6.43%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 6.43%的 80%
承德县 3 块土地收储项目	79,745.63	77,376.60	75,028.53
丰宁县 1 块土地收储项目	39,332.77	38,164.30	37,006.17
宽城县 1 块土地收储项目	97035.67	94153	91295.83
隆化县 5 块土地储备项目	42822.39	41550.25	40289.37
平泉市 1 块土地收储项目	57,752.98	56,037.30	54,336.79
围场县 3 块土地收储项目	93,157.37	90,389.92	87,646.95
兴隆县 1 块土地收储项目	401,599.52	389,669.09	377,844.18
鹰手营子矿区 2 块土地收储项目	13,330.04	12,934.05	12,541.54
合计	824,776.37	800,274.51	775,989.36

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金净流入，通过对 2017 年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.60；按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.53；按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.46。

表 1-1: 按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,595.00	8,595.00	
第二年		8,595.00	8,595.00	
第三年		8,595.00	8,595.00	
第四年		8,595.00	8,595.00	
第五年	191,000.00	8,595.00	199,595.00	
合计	191,000.00	42,975.00	233,975.00	608,663.49
本息覆盖倍数				2.60

表 2-1: 按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	债券本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金	利息	本息合计	
第一年		8,595.00	8,595.00	
第二年		8,595.00	8,595.00	
第三年		8,595.00	8,595.00	
第四年		8,595.00	8,595.00	
第五年	191,000.00	8,595.00	199,595.00	
合计	191,000.00	42,975.00	233,975.00	592,149.17
本息覆盖倍数				2.53

表 3-1: 按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位: 人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		8,595.00	8,595.00	
第二年		8,595.00	8,595.00	
第三年		8,595.00	8,595.00	
第四年		8,595.00	8,595.00	
第五年	191,000.00	8,595.00	199,595.00	
合计	191,000.00	42,975.00	233,975.00	575,780.98
本息覆盖倍数				2.46

附件: 项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2018 年 7 月 12 日

附件:

项目收益及现金流入预测说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以承德市第一期土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础,结合项目的建设期、2017年以来项目周边地块成交情况、2018年承德市GDP的目标增速、八项政策提留等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制2018年承德市第一期土地储备项目土地出让收益预测表(分别以2018年承德市GDP目标增速6.43%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五)土地出让价格在正常范围内变动;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目实施单位基本情况

(1)承德市承德县共3个项目实施单位情况:

单位名称:承德县土地储备中心

单位住所:承德县国土资源局办公室

单位性质:事业单位

法定代表人:王子忠

开办资金:伍仟伍佰贰拾万陆仟人民币

宗旨和业务范围:制定土地收购储备规划、计划、办法;组织实施土地收购储备,发布供地信息,承办国有土地使用权招标、拍卖、挂牌交易工作。

(2)承德市丰宁县共1个项目实施单位情况:

单位名称:丰宁满族自治县土地储备中心

单位住所:丰宁满族自治县大阁镇滨河路207号

单位性质：事业单位

法定代表人：王野

开办资金：叁佰万元人民币

宗旨和业务范围：国有土地使用权收购、储备；储备土地的前期开发、利用；招商、洽谈及预出让；土地储备资金的筹措、管理使用等。

(3)承德市宽城县共 1 个项目实施单位情况：

单位名称：宽城满族自治县土地收购储备中心

单位住所：宽城满族自治县第二行政小区 9 楼国土资源局

单位性质：事业单位

法定代表人：田凤志

开办资金：叁仟壹佰陆拾万元人民币

宗旨和业务范围：根据土地利用总体规划 制定土地储备计划及年度土地供应计划 对存量土地适时进行收购回收 对需要开发利用的土地统一征收 纳入储备范围 管理运作土地收购开发出让的资金 进行储备土地前期开发 招商洽谈 投放市场前期准备及出让其它前期准备工作。

(4)承德市隆化县共 5 个项目实施单位情况：

单位名称：隆化县土地收购储备中心

单位住所：隆化县隆化镇国土局办公楼

单位性质：事业单位

法定代表人：贺国侠

开办资金：伍仟万元人民币

宗旨和业务范围：为土地收购储备征用出让提供服务 土地收购储备管理 经营性土地征用权的招标 拍卖 挂牌 出让。

(5)承德市平泉市共 1 个项目实施单位情况：

单位名称：平泉市土地储备中心

单位住所：平泉市行政中心

单位性质：事业单位

法定代表人：褚宏臣

开办资金：陆佰贰拾万元人民币

经宗旨和业务范围：根据土地利用总体规划，城镇规划及城区开发改造计划，制定土地储备计划，盘活城区存量土地，依法收回违法用地、闲置土地，适当储备新增建设用地，开展储备土地的前期开发、招商、出让、招标、拍卖及挂牌出让前期准备工作。

(6)承德市围场县共 3 个项目实施单位情况

单位名称：围场满族蒙古族自治县土地储备中心

单位住所：围场镇桃李街 176 号

单位性质：事业单位

法定代表人：徐建伟

开办资金：壹万元人民币

宗旨和业务范围：根据土地利用和土地市场的需求，会同相关部门拟定土地储备计划及年度土地供应计划；进行储备土地的前期工作及其他准备工作；根据土地收购储备计划，对存量土地适时进行收购、收回；对需征用的土地统一征用、纳入储备土地范围；管理相关资金；按规定组织实施土地使用权出让、转让、租赁、抵押、作价出资、交易和政府收购储备管理工作。

(7) 承德市兴隆县共 3 个项目实施单位情况

单位名称：兴隆县土地收购储备交易中心

单位住所：兴隆县兴隆镇西关村

单位性质：事业单位

法定代表人：杨晓林

开办资金：叁拾万元人民币

宗旨和业务范围：加强土地市场管理，垄断土地一级市场，盘活存量土地资产，优化土地资源配置，合理利用土地，为城建建设积累资金。代表县政府对企事业单位需盘活的存量土地和其他需调整的城镇存量土地适时进行收购、收回，对需征用的土地统一征用，纳入储备范围；进行储备土地的前期开发、招商洽谈、投放市场的前期准备及出让的其他储备工作。

(8) 承德市鹰手营子矿区共 2 个项目实施单位情况

单位名称：承德市鹰手营子矿区土地储备中心

单位住所：营子大街 53 号

单位性质：事业单位

法定代表人：徐朝利

开办资金：叁万元人民币

宗旨和业务范围：负责土地收购储备、核定土地收储、开发成本；负责全区国有土地上房屋征收补偿工作。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

承德市第一期土地储备项目包括十七个项目，分别位于承德县、丰宁县、宽城县、隆化县、平泉市、围场县、兴隆县和鹰手营子矿区内，其中：

(1) 承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目

位于承德县下板城镇北环路南侧，东至仁惠幼儿园，西至杨树林村旱河，南至百顺制衣公司，北至北环路。

(2) 承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目

位于承德县下板城镇北环路南侧，东至大平台村，西至聚鑫小区，南至中兴街，北至北环路。

(3) 承德南江股份有限公司土地收购项目

位于承德县下板城镇北环路南侧，东至杨树林旱河，西至公安局业务用房，南至中兴街，北至北环路。

(4) 丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目

位于丰宁满族自治县满堂村，东至满堂通上燕窝水泥路东沿，西至南沟门村集体，南至丰杨公路以北，北至唐牛沟门北地南沿村集体垫地北沿。

(5) 宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目

位于宽城县龙须门镇药王庙村，东为平铁公路，西为河道，南为平铁公路，北为药王庙村集体土地。

(6) 七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目

位于隆化县茅荆坝乡茅荆坝村，东至茅荆坝村东山山根南至：Y017乡道路北坎，西至茅沟河东侧耕地外边界，北至茅荆坝村东大地田间路南侧。

(7) 七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目

位于茅荆坝乡新局子村、梨树营村，东至新局子村西水泥路西，西至梨树营村耕地边，南至新局子村水泥路北，北至新局子村山根。

(8) 七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目

位于茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村，东至耕地外边界，西至茅沟河东侧河坝外边界，南至榆树林南边界。

(9) 七家、茅荆坝片区温泉村商住项目

位于七家镇温泉村，东至温泉后沟东山脊，西至温泉后沟西山脊，南至温泉村水泥路北土坎，北至温泉后沟耕地边。

(10) 七家、茅荆坝片区七家村商住项目

位于七家镇七家村，东至水泥路东侧，西至耕地边南至南山根杨树林外边界，北至七家村西沟北岔树林边。

(11) 平泉市高铁周边区域二期项目

位于高铁周边区域，东至八沟大街边界，西至京沈铁路规划红线，南至猴山沟旱河沟，北至高铁站前广场南侧。

(12) 旧城区改造项目

位于围场县围场镇，东至111国道，西至木兰路，南至迎宾街，北至高速路口。

(13) 旅发大会及村镇沿线收储项目

位于御道口镇、五道沟及沿线，东至红葫芦村集体土地，西至多伦县界，南至南山嘴村集体土地，北至御道口牧场飞云路以东。

(14) 通用机场及周边土地收储项目

位于围场县御道口镇，东至桦树林村集体土地，西至多伦县界，南至御道口村集体土地，北至御塞公路。

(15) 高铁新城项目

位于兴隆县高铁西站周边，东至西横街，西至规划展览馆，南至兴开街，北至山根。

(16) 医疗康养土地收储项目

位于承德市鹰手营子矿区营子镇，东至喇嘛沟河，西至东马路，南至营涝公路，北至喇嘛沟河。

(17) 钒钛产业园土地收储项目

位于承德市鹰手营子矿区北马圈子镇，东至北马圈子村、西至平安矿业、南至马圈火车站、北至马圈临时房。

2. 项目内容与规模

(1) 承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目

该地块土地储备面积为 246.8 亩，可出让面积为 246.8 亩，全部为商住用地。

(2) 承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目

该地块土地储备面积为 148.85 亩，可出让面积为 148.85 亩，全部为商住用地。。

(3) 承德南江股份有限公司土地收购项目

该地块土地储备面积为 172.7 亩，可出让面积为 172.7 亩，全部为商住用地。

(4) 丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目

该地块土地储备面积为 1088.26 亩，可出让面积为 1088.26 亩，全部为工业用地。

(5) 宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目

该地块土地储备面积为 1370 亩，可出让面积为 1370 亩，全部为商业用地。

(6) 七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目

该地块土地储备面积为 140 亩，可出让面积为 140 亩，全部为商住用地。

(7) 七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目

该地块土地储备面积为 370 亩，可出让面积为 370 亩，全部为商住用地。

(8) 七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目

该地块土地储备面积为 150 亩，可出让面积为 150 亩，全部为商住用地。

(9) 七家、茅荆坝片区温泉村商住项目

该地块土地储备面积为 50 亩，可出让面积为 50 亩，全部为商住用地。

(10) 七家、茅荆坝片区七家村商住项目

该地块土地储备面积为 30 亩，可出让面积为 30 亩，全部为商住用地。

(11) 平泉市高铁周边区域二期项目

该地块土地储备面积为 550 亩，可出让面积为 511 亩，全部为商住用地。

(12) 旧城区改造项目

该地块土地储备面积为 150 亩，可出让面积为 150 亩，全部为住宅用地（兼容商业）。

(13) 旅发大会及村镇沿线收储项目

该地块土地储备面积为 1000 亩，可出让面积为 1000 亩，其中：住宅用地 360 亩，商业用地 640 亩。

(14) 通用机场及周边土地收储项目

该地块土地储备面积为 1000 亩，可出让面积为 1000 亩，其中：交通运输 835 亩，商服用地 165 亩。

(15) 高铁新城项目

该地块土地储备面积为 825 亩，可出让面积为 825 亩，全部为商服用地。

(16) 医疗康养土地收储项目

该地块土地储备面积为 100 亩，可出让面积为 100 亩，其中：康养用地 60 亩，商服用地 40 亩。

(17) 钒钛产业园土地收储项目

该地块土地储备面积为 200 亩，可出让面积为 200 亩，全部为工业用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

承德市本次融资涉及 17 个储备项目，项目总投资为人民币 29.3303 亿元。各地块投资额详见下表：

区划	项目名称	项目总投资（万元）
承德县	承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	12,372.00
承德县	承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	6,767.00
承德县	承德南江股份有限公司土地收购项目	8,654.00
丰宁县	丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	18,500.00
宽城县	宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	20,000.00
隆化县	七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	3,080.00
隆化县	七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住	8,140.00

	项目	
隆化县	七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目	3,300.00
隆化县	七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	1,100.00
隆化县	七家、茅荆坝片区七家村商住项目	660.00
平泉市	平泉市高铁周边区域二期项目	44,000.00
围场县	旧城区改造项目	20,000.00
围场县	旅发大会及村镇沿线收储项目	7,800.00
围场县	通用机场及周边土地收储项目	8,000.00
兴隆县	高铁新城项目	119,130.00
鹰手营子矿区	医疗康养土地收储项目	6,800.00
鹰手营子矿区	钒钛产业园土地收储项目	5,000.00
合计		293,303.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和河北省承德市土地储备专项债券资金。

4. 资金平衡

根据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》(冀财综[2007]47号)、河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》(冀政[2011]28号)、河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知(冀国土资发[2011]11号)、河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理暂行办法》的通知(冀财综[2011]88号)、河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理暂行办法》的通知(冀财综[2011]81号)、河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知(冀财建[2004]170号)、河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》(冀财综[2002]63号)、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综[2006]48号)等相关文件规定,土地出让收入共有八项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求,专项用于偿还本期债券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

本期债券项目涉及的丰宁县、宽城县、隆化县、平泉县、围场县、营子矿区的土地出让价的估算,是根据当地土地市场的情况,按取得的交易案例可比单价估算土地出让价格;本项目涉及的承德县、兴隆县价格估算工作借助了土地估价机构及土地估价师的工作,估算主要采用了市场比较法、成本逼近法、假设开发法、基准地价法等。

丰宁县、宽城县、隆化县、平泉县、围场县、营子矿区的土地出让价的估算过程如下:

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取 2017-2018 年丰宁县、宽城县、隆化县、平泉县、围场县、营子矿区建设项目周边地块各 3 宗土地出让情况（2017-2018 年无交易案例的选取最近几年），本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

具体如下表所示:

a. 丰宁县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	承德晟基鸿业生物科技有限公司	丰宁县	26,476.84	640	242	2017/4/19	工业用地
2	丰宁满族自治县宏亨汽车部件有限公司	丰宁县	89,151.48	4,120	462	2018/4/2	工业用地
3	丰宁满族自治县永筑商砼有限公司	丰宁县	65,516.82	1,650	252	2018/6/22	工业用地

b. 宽城县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	宽城天宝现代物流城	宽城县	1,071.31	1.5	1,607	71	442	2018/4/26	商业用地
2	百世立综合楼项目	宽城县	4,672.47	1.5	7,009	308	439	2018/3/9	商业用地
3	新建商业展厅	宽城县	3,906.00	1.5	5,859	240	410	2017/9/4	商业用地

c. 隆化县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	承德嘉泰房地产开发有限公司隆化分公司	隆化县	7,453.82	1	7,454	358	480	2017/2/15	商住用地
2	承德鸿泰集团房地产开发有限公司	隆化县	29,974.58	1.5	44,962	1394	310	2018/6/28	商住用地
3	承德永续营建房地产开发有限公司	隆化县	33,779.80	1.2	40,536	1622	400	2018/5/7	商住用地

d. 平泉市周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	北物流中心铸合6号苑	平泉市	53,854.00	1.5	80,781	4700	582	2017/11/10	商住用地
2	铸合六号苑	平泉市	51,359.00	1.5	77,039	5480	711	2017/8/25	商住用地
3	森源保利城三期	平泉市	42,057.00	1.8	75,703	4730	625	2017/3/21	商住用地

E. 围场县周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	承德三强房地产开发有限公司	围场县	33,333.34	1	33,333	750	225	2017/2/15	商业用地
2	木兰围场发展建设投资有限公司	围场县	39,152.01	1	39,152	999	255	2018/6/28	商业用地
3	荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	围场县	210,350.20	1	210,350	5238	249	2018/5/7	商业用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	木兰围场发展建设投资有限公司	围场县	5,538.30	1	5,538	640	1156	2017/6/7	住宅用地
2	承德三强房地产开发有限公司	围场县	32,530.70	1.77	57,579	6003	1043	2017/10/31	住宅用地
3	承德三强房地产开发有限公司	围场县	42,962.20	2.9	124,590	8378	672	2017/10/31	住宅用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	承德北雁铸造材料有限公司	围场县	19,279.10	434	225	2017/2/24	工业用地
2	围场满族蒙古族自治县海燕新型建材有限公司	围场县	146,584.50	3519	240	2017/2/24	工业用地
3	围场满族蒙古族自治县金字建材有限公司	围场县	837.40	19	227	2018/3/15	工业用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	北广达机场建设开发有限公司	围场县	556,486.63	1	556,487	7513	135	2018/7/5	交通设施用地

F 鹰手营子矿区周边土地出让情况表:

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	承德市兴德燃气供应有限公司	营子矿区	3,807.50	1	3,808	208	546	2016/3/3	商服用地
2	新筹备处祥泰小区1号楼一层临街商铺	营子矿区	546.57	1	547	38.8	710	2018/6/25	商服用地
3	承德金马机动车驾驶员培训有限公司	营子矿区	46,581.70	1	46,582	1701	365	2016/3/3	商服用地

项目	宗地名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	医疗康养	营子矿区	63,534.00	1.9	120,715	7186	595	2017/8/31	医疗康养用地
2	选煤厂项目	营子矿区	39,026.00			842	216	2015/8/1	工业用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

承德市第一期土地储备项目住宅、商业用地、交通设施、医疗康养等参考上述 27 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 丰宁县土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	承德晟基鸿业生物科技有限公司	26,476.84	26,477	640	242	0.1	24
2	丰宁满族自治县宏亭汽车部件有限公司	89,151.48	89,151	4,120	462	0.7	323
3	丰宁满族自治县永筑商砼有限公司	65,516.82	65,517	1,650	252	0.2	50
	综合楼面地价					1	397

b. 宽城县土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	宽城天宝现代物流城	1,071.31	1,607	71	442	0.3	133
2	百世立综合楼项目	4,672.47	7,009	308	439	0.4	176
3	新建商业展厅	3,906.00	5,859	240	410	0.3	123
	综合楼面地价					1	432

c. 隆化县土地储备项目区域土地价格预测表：

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	承德嘉泰房地产开发有限公司隆化分公司	7,453.82	7,454	358	480	0.3	144
2	承德鸿泰集团房地产开发有限公司	29,974.58	44,962	1394	310	0.3	93
3	承德永续营建房地产开发有限公司	33,779.80	40,536	1622	400	0.4	160
	综合楼面地价					1	397

d. 隆化县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	北物流中心铸合 6 号苑	53,854.00	80,781	4,700	582	0.2	116

2	铸合六号苑	51,359.00	77,039	5,480	711	0.4	284
3	森源·保利城三期	42,057.00	75,703	4,730	625	0.4	250
	综合楼面地价					1	650

E 平泉市土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	北物流中心铸合 6 号苑	53,854.00	80,781	4,700	582	0.2	116
2	铸合六号苑	51,359.00	77,039	5,480	711	0.4	284
3	森源·保利城三期	42,057.00	75,703	4,730	625	0.4	250
	综合楼面地价					1	650

F 围场县土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	承德三强房地产开发有限公司	33,333.34	33,333	750	225	0.3	68
2	木兰围场发展建设投资有限公司	39,152.01	39,152	999	255	0.4	102
3	荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	210,350.20	210,350	5,238	249	0.3	75
	综合楼面地价					1	245

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	木兰围场发展建设投资有限公司	5,538.30	5,538	640	1156	0.4	462
2	承德三强房地产开发有限公司	32,530.70	57,579	6003	1043	0.3	313
3	承德三强房地产开发有限公司	42,962.20	124,590	8,378	672	0.3	202
	综合楼面地价					1	977

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	承德北雁铸造材料有限公司	19,279.10	19,279	434	225	0.3	68

2	围场满族蒙古族自治县海燕新型建材有限公司	146,584.50	146,585	3519	240	0.3	72
3	围场满族蒙古族自治县金字建材有限责任公司	837.40	837	19	227	0.4	91
	综合楼面地价					1	231

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	北广达机场建设开发有限公司	556,486.63	556,487	7513	135	1	135
	综合楼面地价					1	231

G 营子矿区土地储备项目区域土地价格预测表

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	承德市兴德燃气供应有限公司	3,807.50	3,808	208	546	0.4	218
2	新筹备处祥泰小区1号楼一层临街商铺	546.57	547	38.8	710	0.3	213
3	承德金马机动车驾驶员培训有限公司	46,581.70	46,582	1,701	365	0.3	110
	综合楼面地价					1	541

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	医疗康养	63,534.00	120,715	7186	595	1	595
	综合楼面地价					1	595

项目	宗地名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	选煤厂项目	39,026	39,026	842	216	1	216
	综合楼面地价					1	216

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为2018年承德市GDP目标增速（6.43%），现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	性质	2017年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
荣益达公司北环路	住宅	1353.58	1440.62	1533.25	1631.83	1736.76	1848.44
荣益达公司北环路	商业	3229.88	3437.56	3658.60	3893.84	4144.22	4410.69
荣益达公司大平台村	住宅	1353.58	1440.62	1533.25	1631.83	1736.76	1848.44
荣益达公司大平台村	商业	3229.88	3437.56	3658.60	3893.84	4144.22	4410.69
南江股份公司项目	住宅	1353.58	1440.62	1533.25	1631.83	1736.76	1848.44
南江股份公司项目	商业	3229.88	3437.56	3658.60	3893.84	4144.22	4410.69
高铁新城项目	商服	5347	5690.81	6056.73	6446.18	6860.67	7301.81
茅荆坝乡茅荆坝村商住项目	商住	596	634.32	675.11	718.52	764.72	813.89
茅荆坝乡新局子村、梨树营村商住项目	商住	595	633.26	673.98	717.31	763.44	812.53
茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村商服项目	商服	794	845.05	899.39	957.22	1018.77	1084.28
七家镇温泉村商住项目	商住	596	634.32	675.11	718.52	764.72	813.89
七家镇七家村商住项目	商住	596	634.32	675.11	718.52	764.72	813.89
丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城市建设	工业	397	422.53	449.70	478.61	509.39	542.14
宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	商业	778	828.03	881.27	937.93	998.24	1062.43
平泉市高铁周边区域二期项目	商住	1170	1245.23	1325.30	1410.52	1501.21	1597.74
平泉市高铁周边区域二期项目	商住	1300	1383.59	1472.55	1567.24	1668.01	1775.27
旧城区改造项目	住宅 (兼容商业) 用地	4201	4471.12	4758.62	5064.60	5390.25	5736.84
旅发大会及村镇沿线收储项目	商业服务业用地	245	260.75	277.52	295.36	314.36	334.57
旅发大会及村镇沿线收储项目	工业用地	231	245.85	261.66	278.49	296.39	315.45
通用机场及周	交通设	135	143.68	152.92	162.75	173.22	184.35

边土地收储项目	施用地						
通用机场及周 边土地收储项 目	商服用地	245	260.75	277.52	295.36	314.36	334.57
医疗康养土地 收储项目	康养用地	1071	1139.87	1213.16	1291.16	1374.19	1462.55
医疗康养土地 收储项目	商服用地	974	1036.63	1103.28	1174.22	1249.73	1330.08
钒钛产业园土 地收储项目	工业	216	229.89	244.67	260.40	277.15	294.97

兴隆县本项目收储土地出让价的估算过程如下:

土地估价采用市场比较法和成本逼近法。

A、市场比较法

市场比较法就是指在同一市场条件下,根据替代原则,以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁实例与待估宗地加以对照比较,在两者之间就影响该土地的交易情况、基准日、区域因素及个别因素等的差别进行修正,求取待估宗地在评估时日地价的方法。

市场比较法适用于市场发育健全,有充足的类似交易案例的区域。

经过筛选,选取了三个交易案例,待估宗地及交易案例的比较因素条件说明表如下:

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2017/6/26	2017/6/26	2017/4/26
交易情况	正常	正常	正常
交易方式	出让	出让	出让
容积率	2.5	2.5	3.7
土地使用年限/年	70、40	70、40	70、40
土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地	其他商服用地、城镇住宅用地	其他商服用地、城镇住宅用地
商业繁华度	繁华	繁华	繁华
基础设施状况	七通一平	七通一平	七通一平
区域环境状况	无污染	无污染	无污染
临路类型	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
工程地质条件	地质条件好,适宜建筑	地质条件好,适宜建筑	地质条件好,适宜建筑
相邻土地规划用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地
宗地形状及可利用程度	土地形状规则,有利于土地利用	土地形状规则,有利于土地利用	土地形状规则,有利于土地利用
规划限制及发展潜力	无规划限制,潜力明显	无规划限制,潜力明显	无规划限制,潜力明显

根据待估宗地与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价基准日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，如下表：

项目	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/平方米)	5925	5926	7148
修正系数	0.9062	0.9062	0.8328
修正后地价 (元/平方米)	5369	5370	5953
市场比较法最终地价 (元/平方米)	5564		

B、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小、土地成交实例不多时采用。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+有关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益。

a、土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。本例土地取得费实际就是拆迁成本，经估价师走访调查估价对象区域各拆迁项目，选取下列比较案例，对比估价对象与比较案例的各因素，最终确定拆迁成本为 3551 元/平方米。

b、税费

在土地取得开发过程中发生以下税费,其收取标准均按当地政府相关政策、规定。

估价人员查询相关规定，拆迁服务费为土地取得费的 2%-3%，本次取 2%，则：

拆迁服务费=3551×2%=71.02 元/平方米

c、投资利息

投资利息的本质是体现资金的时间价值，通过调查了解，平均开发期限确定为一年，投资利息率取一年期银行贷款利率 4.35%，土地取得费及税费为一次性投入，投资利息计算如下：

投资利息=(3551+71.02)×4.35%×1= 157.56 元/平方米

d、投资利润

取得土地进行开发的目的是为获得相应利润。通过调查当地土地开发及投资状况，成本逼近法中利润计算的基数包括土地取得费、各项税费。通过对估价对象所在区域内的商住用地实际开发情况，本次评估开发利润取 20%。

$$\text{投资利润}=(3551+71.02)\times 20\%=724.40 \text{ 元/平方米}$$

e、土地增值收益

估价对象所在区域商住用地土地成本价格与市场价格的差额约占土地成本价格的 10%—20%。同时考虑到当地的政策引导及市场状况，故本次土地估价过程中土地增值率取 20%。则：

$$\text{土地增值收益}=3551\times 20\%=710.2 \text{ 元/平方米}$$

f、无限年期土地使用权价格

无限年期土地使用权价格=土地取得费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益 = 5214.18 元/平方米

g、有限年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$VN = Vn \times [1 - 1/(1+r)^N]$$

式中：VN—估价对象设定年期土地使用权价格(元/平方米)

Vn—无限年期土地使用权价格(元/平方米)

r—土地还原率（其他商服用地为 7%，城镇住宅用地为 8%）

N—设定土地使用年限（其他商服用地 40 年，城镇住宅用地 70 年）

$$\text{有限年期土地使用权价格}=5214.18 \times [1 - 1/(1 + 8\%)^{40}] \times 20\% + 5214.18 \times [1 - 1/(1 + 7\%)^{70}] \times 80\% = 5129 \text{ 元/平方米}$$

h、区位因素修正

因在市场比较法测算楼面土地拆迁成本中，已对土地取得费用进行各项因素修正，其他土地成本构成均为客观数据。其他因素处于区域平均水平，不需进行区位因素修正，故区位因素修正系数为 1。

最终土地使用权价格=5129×1=5129 元/平方米。

C、地价的确定

工业用地分别采用了市场比较法和成本逼近法进行测算,两种方法测算结果的相差不大,根据同类用地的地价水平,综合考虑,本次评估以两种方法测算结果的简单算术平均值作为待估宗地的最终土地价格:

$$5564 \times 0.5 + 5129 \times 0.5 = 5347 \text{ 元/平方米}$$

兴隆县本项目收储地块出让面积为 550000.00 平方米,总价估算值为 294,085.00 万元。

承德县本项目收储土地出让价的估算过程如下:

土地估价采用基准地价系数修正法和假设开发法。

A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数对基准地价进行修正,进而求取得待估宗地在估价期日土地使用权价格的方法

基准地价系数修正法适宜用于政府已公布基准地价且基准地价修正体系较为完善的地区。

基准地价的依据是《河北省承德县城镇土地级别与基准地价更新技术报告(2016)》,基准地价于 2017 年 6 月公布实施,根据待估宗地所处的位置、实际利用状况,待估住宅用地均为住宅二级用地,基准地价为 750 元/平方米;待估商业用地均为二级商业用地,基准地价为 1050 元/平方米。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$\text{待估宗地地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K1 \times (1 \pm \Sigma K) \times K2 \pm a$$

式中:

K1——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——期日修正系数

a——开发程度修正

K1.期日修正:

基准地价评估日期较近,该地块无明显变化,故期日修正系数为 1.0。

K2. 年期修正:

待估宗地假设出让年限住宅用地为 70 年, 商业用地为 40 年, 与基准地价设定一致, 无需修正, 即年期修正系数为 1.0。

ΣK. 影响地价区域因素及个别因素修正:

估价师考虑的因素有: 临街类型、距铁路站点距离、基础设施保证率、专属用地设施完备度、宗地形状、环境质量影响度等。

a. 开发程度修正:

基准地价为五通一平, 待估宗地均为六通一平, 因此开发程度修正为+25 元/平方米。

待估宗地地价见下表:

用途	基准地价(元/平方米)	期日修正	年期修正	因素修正	开发程度修正	单价(元/平方米)
住宅	750	1.0	1.000	1.0491	+25	811.83
商业	1050	1.0	1.000	1.0341	+25	1110.81

B. 假设开发法

假设开发法又称剩余法、倒算法、残余法或余值法等。假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后, 以地价余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的地产的估价。

假设开发法计算公式为: 土地使用权价格=不动产总价-建筑费-专业费-不可预见费-税费-利息-销售费用-利润

a. 假设开发建设周期

本次评估设定该项目自购入土地之日起, 项目建设开发周期为 2 年, 建筑费及专业费均匀投入。

b. 项目房地产价格确定

根据待估宗地所处区域同类型房地产销售案例及对待估地所在区域房地产市场整体形势的分析比较, 结合评估宗地的区位条件预测开发建设期结束时点房地产即可全部售出。

c. 建筑物建筑成本

建筑物建筑成本包括建安成本、专业费和管理费。

房屋建造成本又包括建筑费和配套费，商业建安成本为 1800 元/平方米，住宅建安成本为 1600 元/平方米；配套费为 440 元/平方米。

专业费包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等专业工作费用，根据估价对象规划建设特点及规模，按建造成本的 5% 计算。

管理费包括建设所需的项目管理人工工资和办公费用等，按建安费和专业费的 5% 计算。

d、不可预见费计算

按建造费用的一定百分比计算，本次评估取建筑成本的 5%。

e、利息计算

年利息率取中国人民银行的 2 年期（含）贷款利率 4.75%（按复利计算）。工程建设周期定为 2 年，建筑费及专业费均匀投入，

投资利息=地价×[(1+4.75%)²-1]+(建筑成本+不可预见费)×[(1+4.75%)²-1]

f、销售税费

销售费用包括市场推广费、销售代理费、销售手续费等费用，估价对象所处区域住宅开发项目销售费用一般为总售价的 1%-3% 之间，本次取 2%。

销售税金主要指建成后不动产销售所发生的相关税费。包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育税附加、契税、印花税和土地增值税等。

销售费用及税金=销售费用+销售税金

g、开发商利润

开发商的合理利润一般按照投资总成本的一定比例计算，估价对象所在区域类似房地产开发项目的投资回报率为 15%-30%，商业用地开发利润为 20%，住宅用地开发利润为 15%。

h、计算地价

根据假设开发法的基本公式

地价=不动产总价-建造开发费-不可预见费-利息-销售税费-开发商合理利润

假设开发法估价结果见下表:

项目	住宅用地	商业用地	备注
单位面积地价	1714.75	4642.60	

C、地价的确定

承德县本项目分别采用了基准地价系数修正法和假设开发法进行测算，两种方法测算结果的相差较大，假设开发法与基准地价系数修正法相比，所测结果更能反映估价对象客观水平，本次估价采用加权算术平均值作为待估宗地的最终土地价格:

土地用途	基准地价系数修正法结果 (40%)	假设开发法结果 (60%)	宗地地价	备注
住宅用地	811.83	1714.75	1353.58	
商业用地	1110.81	4642.60	3229.88	

承德县本次收储宗地住宅用地面积为 341010.17 平方米，估算总价为 46158.45 万元；商业用地面积为 37890.02，估算总价为 12238.02 万元；住宅、商业用地总价合计 58396.47 万元。

(2) 土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商业、住宅项目地块预期容积率。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
荣益达公司北环路	20043.82	21332.64	22704.33	24164.21	25717.97	27371.64
荣益达公司北环路	5314.23	5655.93	6019.61	6406.67	6818.62	7257.06
荣益达公司大平台村	12088.83	12866.14	13693.43	14573.92	15511.03	16508.38
荣益达公司大平台村	3205.12	3411.21	3630.55	3863.99	4112.45	4376.88
南江股份公司项目	14025.8	14927.66	15887.51	16909.07	17996.33	19153.49
南江股份公司项目	3718.67	3957.78	4212.27	4483.11	4771.38	5078.18
高铁新城项目	294085	312994.67	333120.22	354539.85	377336.77	401599.52
茅荆坝乡茅荆坝村商住项目	5562.69	5920.37	6301.05	6706.21	7137.42	7596.35

茅荆坝乡新局子村、梨树营村商住项目	14676.74	15620.45	16624.85	17693.83	18831.54	20042.41
茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村商贸项目	7940.04	8450.58	8993.96	9572.27	10187.77	10842.84
七家镇温泉村商住项目	1986.68	2114.42	2250.38	2395.08	2549.08	2712.99
七家镇七家村商住项目	1192.01	1268.66	1350.23	1437.05	1529.45	1627.80
丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城市建设	28802.77	30654.79	32625.89	34723.74	36956.47	39332.77
宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	71057.69	75626.70	80489.50	85664.97	91173.23	97035.67
平泉市高铁周边区域二期项目	17994.6	19151.65	20383.10	21693.74	23088.64	24573.24
平泉市高铁周边区域二期项目	24297	25859.30	27522.05	29291.72	31175.18	33179.74
旧城区改造项目	42010.21	44711.47	47586.41	50646.22	53902.77	57368.72
旅发大会及村镇沿线收储项目	10453.39	11125.54	11840.92	12602.29	13412.61	14275.04
旅发大会及村镇沿线收储项目	5544.03	5900.51	6279.91	6683.71	7113.48	7570.87
通用机场及周边土地收储项目	7515.04	7998.26	8512.55	9059.90	9642.45	10262.46
通用机场及周边土地收储项目	2695.01	2868.30	3052.73	3249.02	3457.93	3680.28
医疗康养土地收储项目	4284.02	4559.48	4852.66	5164.68	5496.77	5850.21
医疗康养土地收储项目	2597.35	2764.36	2942.11	3131.29	3332.63	3546.92
钒钛产业园土地收储项目	2880.01	3065.19	3262.29	3472.05	3695.30	3932.91
土地出让收入	603,970.75	642,806.07	684,138.50	728,128.60	774,947.27	824,776.38

测算表二：预计土地价格增速为2018年承德市GDP目标增速6.43%的90%，即增幅5.787%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
荣益达公司北环路	20043.82	21203.76	22430.82	23728.89	25102.08	26554.74
荣益达公司北环路	5314.23	5621.76	5947.10	6291.25	6655.33	7040.47
荣益达公司大平台村	12088.83	12788.41	13528.48	14311.37	15139.57	16015.69

荣益达公司大平台村	3205.12	3390.60	3586.81	3794.38	4013.96	4246.25
南江股份公司项目	14025.8	14837.47	15696.12	16604.45	17565.35	18581.86
南江股份公司项目	3718.67	3933.87	4161.52	4402.35	4657.11	4926.62
高铁新城项目	294085	311103.70	329107.27	348152.71	368300.30	389613.84
茅荆坝乡茅荆坝村商住项目	5562.69	5884.60	6225.14	6585.39	6966.49	7369.64
茅荆坝乡新局子村、梨树营村商住项目	14676.74	15526.08	16424.58	17375.07	18380.56	19444.25
茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村商服项目	7940.04	8399.53	8885.61	9399.82	9943.79	10519.24
七家镇温泉村商住项目	1986.68	2101.65	2223.27	2351.93	2488.04	2632.02
七家镇七家村商住项目	1192.01	1260.99	1333.97	1411.16	1492.83	1579.22
丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设	28802.77	30469.59	32232.86	34098.18	36071.44	38158.89
宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	71057.69	75169.80	79519.87	84121.69	88989.81	94139.65
平泉市高铁周边区域二期项目	17994.6	19035.95	20137.56	21302.92	22535.72	23839.86
平泉市高铁周边区域二期项目	24297	25703.07	27190.50	28764.02	30428.59	32189.49
旧城区改造项目	42010.21	44441.34	47013.16	49733.81	52611.91	55656.56
旅发大会及村镇沿线收储项目	10453.39	11058.33	11698.27	12375.25	13091.41	13849.01
旅发大会及村镇沿线收储项目	5544.03	5864.86	6204.26	6563.30	6943.12	7344.92
通用机场及周边土地收储项目	7515.04	7949.94	8410.00	8896.68	9411.54	9956.18
通用机场及周边土地收储项目	2695.01	2850.97	3015.96	3190.49	3375.12	3570.44
医疗康养土地收储项目	4284.02	4531.94	4794.20	5071.64	5365.14	5675.62
医疗康养土地收储项目	2597.35	2747.66	2906.67	3074.87	3252.82	3441.06
钒钛产业园土地收储项目	2880.01	3046.68	3222.99	3409.50	3606.81	3815.54
土地出让收入	603,970.75	638,922.54	675,896.98	715,011.14	756,388.84	800,161.06

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 80%，即增幅 5.144%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2017年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
荣益达公司北环路	20043.82	21074.87	22158.97	23298.82	24497.31	25757.46
荣益达公司北环路	5314.23	5587.59	5875.02	6177.23	6494.99	6829.09
荣益达公司大平台村	12088.83	12710.68	13364.52	14051.99	14774.82	15534.84
荣益达公司大平台村	3205.12	3369.99	3543.34	3725.61	3917.26	4118.76
南江股份公司项目	14025.8	14747.29	15505.89	16303.51	17142.16	18023.96
南江股份公司项目	3718.67	3909.96	4111.09	4322.56	4544.91	4778.70
高铁新城项目	294085	309212.73	325118.64	341842.74	359427.13	377916.06
茅荆坝乡茅荆坝村商住项目	5562.69	5848.83	6149.70	6466.04	6798.65	7148.38
茅荆坝乡新局子村、梨树营村商住项目	14676.74	15431.71	16225.52	17060.16	17937.73	18860.45
茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村商服项目	7940.04	8348.48	8777.92	9229.46	9704.22	10203.41
七家镇温泉村商住项目	1986.68	2088.87	2196.33	2309.31	2428.10	2553.00
七家镇七家村商住项目	1192.01	1253.33	1317.80	1385.59	1456.86	1531.80
丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设	28802.77	30284.38	31842.21	33480.18	35202.40	37013.21
宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	71057.69	74712.90	78556.13	82597.06	86845.85	91313.20
平泉市高铁周边区域二期项目	17994.6	18920.24	19893.50	20916.82	21992.78	23124.09
平泉市高铁周边区域二期项目	24297	25546.84	26860.97	28242.70	29695.50	31223.04
旧城区改造项目	42010.21	44171.22	46443.38	48832.43	51344.37	53985.52
旅发大会及村镇沿线收储项目	10453.39	10991.11	11556.50	12150.96	12776.01	13433.20
旅发大会及村镇沿线收储项目	5544.03	5829.21	6129.07	6444.35	6775.85	7124.40
通用机场及周边土地收储项目	7515.04	7901.61	8308.07	8735.44	9184.79	9657.26
通用机场及周边土地收储项目	2695.01	2833.64	2979.40	3132.66	3293.81	3463.24
医疗康养土地收	4284.02	4504.39	4736.10	4979.72	5235.88	5505.21

储项目						
医疗康养土地收储项目	2597.35	2730.96	2871.44	3019.14	3174.45	3337.74
钒钛产业园土地收储项目	2880.01	3028.16	3183.93	3347.71	3519.91	3700.98
土地出让收入	603,970.75	635,039.01	667,705.41	702,052.18	738,165.74	776,136.99

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：

测算表四：预计土地价格增速为 2018 年承德市 GDP 目标增幅 6.43%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	824,776.37
2	八项政策提留	万元	216,112.88
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	608,663.49

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计(万元)
一、	土地出让收入			824,776.37
二、	土地出让计提费用			216,112.88
1	国有土地收益基金	824,776.37	5%	41,238.82
2	城镇廉租住房保障资金	824,776.37	5%	41,238.82
3	铁路建设资金	824,776.37	3%	24,743.29
4	农田水利建设资金	432,163.89	10%	43,216.38
5	教育资金	432,163.89	10%	43,216.38
6	用于农业开发的土地出让金	10,545.25	15%	1,581.78
7	土地出让业务费	824,776.37	2%	16,495.53
8	新增建设用地有偿使用费	3,129,915.98	12-20	4,381.88
三、	土地出让收益			608,663.49

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年承德市 GDP 目标增幅 6.43% 的 90%，即增幅 6.75%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	800,274.51
2	八项政策提留	万元	208,125.34
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	592,149.17

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计(万元)
一、	土地出让收入			800,274.51
二、	土地出让计提费用			208,125.34
1	国有土地收益基金	800,274.51	5%	40,013.73
2	城镇廉租住房保障资金	800,274.51	5%	40,013.73
3	铁路建设资金	800,274.51	3%	24,008.24
4	农田水利建设资金	410,602.24	10%	41,060.24
5	教育资金	410,602.24	10%	41,060.24
6	用于农业开发的土地出让金	10,545.25	15%	1,581.78
7	土地出让业务费	800,274.51	2%	16,005.50
8	新增建设用地有偿使用费	3,129,915.98	12-20	4,381.88
三、	土地出让收益			592,149.17

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年承德市 GDP 目标增幅 6.43% 的 80%，即增幅 6%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	775,989.36
2	八项政策提留	万元	200,208.38
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	万元	575,780.98

八项政策提留

序号	项目	基数	比例/标准	合计(万元)
一、	土地出让收入			775,989.36
二、	土地出让计提费用			200,208.38
1	国有土地收益基金	800,274.51	5%	38,799.48
2	城镇廉租住房保障资金	800,274.51	5%	38,799.48
3	铁路建设资金	800,274.51	3%	23,279.69
4	农田水利建设资金	410,602.24	10%	38,923.14
5	教育资金	410,602.24	10%	38,923.14
6	用于农业开发的土地出让金	10,545.25	15%	1,581.78
7	土地出让业务费	800,274.51	2%	15,519.79
8	新增建设用地有偿使用费	3,129,915.98	12-20	4,381.88
三、	土地出让收益			575,780.98

根据上述测算，在按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 608,663.49 万元；

同理计算，在按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 90% 即 5.787% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 592,149.17 万元；

同理计算，在按 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 80% 即 5.144% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 575,780.98 万元。

（四）还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的承德市第一期土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年承德市 GDP 目标增速 6.43% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）相关风险提示

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以规划用地性质作为测算依据，可能因用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。