

2018 年河南省南阳市土地储备专项债券（一期）

—2018 年河南省政府专项债券（十五期）

项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字[2018]第 1003 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇一八年七月十三日



2018 年河南省南阳市土地储备专项债券（一期） —2018 年河南省政府专项债券（十五期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字[2018]第 1003 号

我们接受委托，对 2018 年河南省南阳市土地储备专项债券（一期）—2018 年河南省政府专项债券（十五期）（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。相关储备单位对该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。

本总体评价仅供本次申请使用 2018 年河南省南阳市土地储备专项债券（一期）—2018 年河南省政府专项债券（十五期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市四个土地储备项目，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债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡

总体评价结果如下

一、应付本息情况



本次南阳市土地储备项目计划使用资金 149,711 万元，共涉及南阳市本级、镇平县、社旗县和内乡县四个土地储备项目，我们查阅 2017 年度河南省发行专项债券情况，2017 年度共计 25 笔，使用期限均在 3-10 年期，其中 19 笔债券期限为 5 年。25 笔债券利率在 3.3%-4.32%之间，本次出于谨慎原则，我们假设债券利率为 4.5%，期限为五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，其详细情况如下：

（一）南阳市本级土地储备项目

南阳市本级土地储备项目本次拟使用本期债券资金 80,000 万元，假设债券利率 4.5%，期限为五年，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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第一年	80,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00
第二年	80,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00
第三年	80,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00
第四年	80,000.00		80,000.00	4.50%	3,600.00
第五年	80,000.00	80,000.00		4.50%	3,600.00
合计	80,000.00	80,000.00			18,000.00

（二）南阳市镇平县土地储备项目

镇平县土地储备项目本次拟使用本期债券资金 38,911 万元，假设债券利率 4.5%，期限为五年，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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第一年	38,911.00		38,911.00	4.50%	1,751.00
第二年	38,911.00		38,911.00	4.50%	1,751.00
第三年	38,911.00		38,911.00	4.50%	1,751.00
第四年	38,911.00		38,911.00	4.50%	1,751.00
第五年	38,911.00	38,911.00		4.50%	1,751.00
合计	38,911.00	38,911.00			8,755.00

（三）南阳市社旗县土地储备项目



社旗县土地储备项目本次拟使用本期债券资金 20,800 万元，假设债券利率 4.5%，期限为五年，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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第一年	20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00
第二年	20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00
第三年	20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00
第四年	20,800.00		20,800.00	4.50%	936.00
第五年	20,800.00	20,800.00		4.50%	936.00
合计	20,800.00	20,800.00			4,680.00

（四）南阳市内乡县土地储备项目

内乡县土地储备项目本次拟使用本期债券资金 10,000 万元，假设债券利率 4.5%，期限为五年，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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	债券利率	应付利息
第一年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第二年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第三年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第四年	10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第五年	10,000.00	10,000.00		4.50%	450.00
合计	10,000.00	10,000.00			2,250.00

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

南阳市市本级土地储备项目包括四十三宗土地，分别位于南阳市宛城区、卧龙区、高新区、城乡一体化示范区；镇平县土地储备项目包括三十四宗土地，分别位于镇平县柳泉铺镇、石佛寺镇、雪枫办事处、杨营镇、玉都办事处和遮山镇；社旗县土地储备项目包括三宗土地，分别位于社旗县县区内；内乡县土地储备项目包括一宗土地，位于内乡县县城区域内。

1、南阳市 2015 年至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算



分别为 9.2%、8.5% 和 6.8%，近三年平均增速为 8.17%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2015 年至 2017 年度住宅用地地价平均增长率为 7.05%、商业用地地价平均增长率为 5.45%、工业用地地价平均增长率 1.26%，本次预测按照南阳市近三年平均 GDP 增速与中部地区近三年住宅用地、商业用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速为 1.26%。

2、南阳市镇平县 2015 年至 2017 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.2%、9.1% 和 8.5%，近三年平均增速为 9.27%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2015 年至 2017 年度住宅用地地价平均增长率为 7.05%、商服用地地价平均增长率为 5.45%。本次预测按照镇平县近三年平均 GDP 增速与中部地区近三年住宅用地、商服用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%。

3、南阳市社旗县 2015 年至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.5%、10.2% 和 7.7%，近三年平均增速为 9.8%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2015 年至 2017 年度住宅用地地价平均增长率为 7.05%。本次预测按照南阳市社旗县近三年平均 GDP 增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.05%。

4、南阳市内乡县 2015 年至 2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.6%、10.4% 和 8.4%，近三年平均增速为 9.8%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2015 年至 2017 年度住宅用地地价平均增长率为 7.05%。本次预测按照内乡县近三年 GDP 增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.05%。

（二）出让产生的净现金流入

假设本期债券募集资金投资项目收储地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，可供出让土地全部于一年内出售完毕，根据对项目申请报告中预测的审核，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、90%、80% 比例、



商业用地地价增速 5.45% 的 100%、90%、80% 比例、工业用地地价增速 1.26% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增值，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除省级分成、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金、计提农业土地开发资金和国有土地收益基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1、南阳市本级土地储备项目用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增速的 80%
1	宛城区	211,423.37	204,699.79	198,123.76
2	卧龙区	108,489.66	105,446.89	102,475.91
3	高新区	37,807.79	36,629.62	35,477.28
4	城乡一体化示范区	78,221.94	75,803.99	73,426.04
	合计	435,942.76	422,580.29	409,502.99

2、南阳市镇平县土地储备项目用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增速的 80%
1	ZP2013-9	6,906.82	6,734.66	6,566.97
2	ZP2013-13	31,630.30	30,840.44	30,071.09
3	ZP2013-19	24,622.93	23,844.96	23,084.04
4	ZP2013-14、15	26,915.65	26,064.01	25,231.05
5	ZP2013-5	10,693.33	10,354.58	10,023.27
6	ZP2014-9	4,339.10	4,201.75	4,067.40
7	ZP2014-10	4,680.22	4,532.07	4,387.19
8	ZP2014-12	18,344.19	17,763.47	17,195.50
9	ZP2014-17	3,529.36	3,441.51	3,355.92
10	ZP2014-25	10,613.48	10,277.94	9,949.76
11	ZP2014-27	3,010.96	2,916.18	2,823.51
12	ZP2014-28	4,046.05	3,918.39	3,793.55
13	ZP2014-31	3,194.71	3,115.17	3,037.70
14	ZP2013-22	38,380.67	37,167.77	35,981.52
15	ZP2014-20	18,958.93	18,360.02	17,774.23
16	ZP2014-26	20,446.10	19,798.09	19,164.32
17	ZP2014-24	31,475.88	30,479.94	29,505.87
18	ZP2015-2	18,007.55	17,438.08	16,881.11



序号	项目	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增速的 80%
19	ZP2015-19	4,255.96	4,149.42	4,045.65
20	ZP2015-10	4,225.72	4,091.92	3,961.05
21	ZP2015-11	6,200.23	6,003.83	5,811.71
22	ZP2015-9	4,540.58	4,397.13	4,256.87
23	ZP2015-30	7,090.30	6,912.96	6,740.18
24	ZP2016-7	10,216.50	9,961.55	9,713.22
25	ZP2016-9	17,351.96	16,802.96	16,266.04
26	ZP2016-10	8,886.73	8,605.61	8,330.66
27	ZP2016-11	8,314.84	8,107.29	7,905.14
28	ZP2016-15	10,337.72	10,079.60	9,828.21
29	ZP2016-19	6,517.26	6,354.11	6,195.19
30	ZP2016-16	5,347.91	5,178.85	5,013.52
31	ZP2016-24	24,677.11	23,895.43	23,130.96
32	ZP2017-4	21,443.92	20,765.77	20,102.51
33	ZP2017-6	6,884.71	6,667.00	6,454.06
34	ZP2017-3	14,274.09	13,822.96	13,381.73
合 计		440,361.77	427,045.42	414,030.70

3、南阳市社旗县土地储备项目用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增 速的 80%
1	社旗县房地产开发项目一	14,906.89	14,438.85	13,981.10
2	社旗县房地产开发项目二	9,944.31	9,633.09	9,328.71
3	社旗县房地产开发项目三	15,915.57	15,417.82	14,930.96
合计		40,766.77	39,489.76	38,240.77

4、南阳市内乡县土地储备项目用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

序 号	项目名称	按土地地价增速的 100%	按土地地价增速的 90%	按土地地价增速的 80%
1	存量国有土地收回	21,456.41	20,776.16	20,110.81
合计		21,456.41	20,776.16	20,110.81

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，本次由土储项目可供出让土地出让金实现拟使用债券的自行平衡。



通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地，按本次预测住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26% 的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格的增速的情况下，各个项目本息覆盖倍数详细计算如下：

（一）南阳市本级土地储备项目收益及覆盖倍数计算汇总情况

表 1-1：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、商业用地地价增速 5.45% 的 100%、工业用地地价增速 1.26% 的 100% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		3,600.00	3,600.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		3,600.00	3,600.00	
第四年		3,600.00	3,600.00	
第五年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	435,942.76
合计	80,000.00	18,000.00	98,000.00	435,942.76
本息覆盖倍数	4.45			

表 1-2：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 90%、商业用地地价增速 5.45% 的 90%、工业用地地价增速 1.26% 的 90% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		3,600.00	3,600.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		3,600.00	3,600.00	
第四年		3,600.00	3,600.00	
第五年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	422,580.29
合计	80,000.00	18,000.00	98,000.00	422,580.29
本息覆盖倍数	4.31			



表 1-3：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 80%、商业用地地价增速 5.45% 的 80%、工业用地地价增速 1.26% 的 80% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		3,600.00	3,600.00	
第二年		3,600.00	3,600.00	
第三年		3,600.00	3,600.00	
第四年		3,600.00	3,600.00	
第五年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	409,502.99
合计	80,000.00	18,000.00	98,000.00	409,502.99
本息覆盖倍数	4.18			

（二）南阳市镇平县土地储备项目收益及覆盖倍数计算汇总情况

表 2-1：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、商业用地地价增速 5.45% 的 100% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		1,751.00	1,751.00	
第二年		1,751.00	1,751.00	
第三年		1,751.00	1,751.00	
第四年		1,751.00	1,751.00	
第五年	38,911.00	1,751.00	40,662.00	440,361.77
合计	38,911.00	8,755.00	47,666.00	440,361.77
本息覆盖倍数	9.24			

表 2-2：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 90%、商业用地地价增速 5.45% 的 90% 的比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		1,751.00	1,751.00	
第二年		1,751.00	1,751.00	



第三年		1,751.00	1,751.00	
第四年		1,751.00	1,751.00	
第五年	38,911.00	1,751.00	40,662.00	427,045.42
合计	38,911.00	8,755.00	47,666.00	427,045.42
本息覆盖倍数	8.96			

表 2-3：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 80%、商业用地地价增速 5.45% 的 80% 的比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		1,751.00	1,751.00	
第二年		1,751.00	1,751.00	
第三年		1,751.00	1,751.00	
第四年		1,751.00	1,751.00	
第五年	38,911.00	1,751.00	40,662.00	414,030.70
合计	38,911.00	8,755.00	47,666.00	414,030.70
本息覆盖倍数	8.69			

（三）南阳市社旗县土地储备项目收益及覆盖倍数计算汇总情况

表 3-1：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 的比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		936.00	936.00	
第二年		936.00	936.00	
第三年		936.00	936.00	
第四年		936.00	936.00	
第五年	20,800.00	936.00	21,736.00	40,766.77
合计	20,800.00	4,680.00	25,480.00	40,766.77
本息覆盖倍数	1.60			

表 3-2：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 的比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付	项目收益
----	--------	------



	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		936.00	936.00	
第二年		936.00	936.00	
第三年		936.00	936.00	
第四年		936.00	936.00	
第五年	20,800.00	936.00	21,736.00	39,489.76
合计	20,800.00	4,680.00	25,480.00	39,489.76
本息覆盖倍数	1.55			

表 3-3：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 的比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		936.00	936.00	
第二年		936.00	936.00	
第三年		936.00	936.00	
第四年		936.00	936.00	
第五年	20,800.00	936.00	21,736.00	38,240.77
合计	20,800.00	4,680.00	25,480.00	38,240.77
本息覆盖倍数	1.50			

（四）南阳市内乡县土地储备项目收益及覆盖倍数计算汇总情况

表 4-1：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 的比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	21,456.41
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	21,456.41
本息覆盖倍数	1.75			

表 4-2：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 的比例计算土地价格



的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	20,776.16
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	20,776.16
本息覆盖倍数	1.70			

表 4-3：按本次预测住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 的比例计算土地价格的
增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本金支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地相关收益
第一年		450.00	450.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		450.00	450.00	
第四年		450.00	450.00	
第五年	10,000.00	450.00	10,450.00	20,110.81
合计	10,000.00	2,250.00	12,250.00	20,110.81
本息覆盖倍数	1.64			

附件一：南阳市本级土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件二：南阳市镇平县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件三：南阳市社旗县土地储备项目收益及现金流入评价说明

附件四：南阳市内乡县土地储备项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二零一八年七月十三日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件一：

南阳市本级土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市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，结合近几年项目周边地块成交情况、2015年至2017年GDP的增速、2015年至2017年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年南阳市土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.05%、商业用地地价增速5.45%、工业用地地价增速1.26%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市2015年至2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.2%、8.5%和6.8%，近三年平均增速为8.17%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2015年至2017年度住宅用地地价平均增长率为7.05%、商业用地地价平均增长率为5.45%、工业用地地价平均增长率为1.26%。本次预测按照南阳市近三年平均GDP增速与中部地区近三年住宅用地、商业用地、工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速7.05%、商业用地地价增速5.45%、工业用地地价增速1.26%。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况



单位名称：南阳市土地储备开发中心

单位住所：河南省南阳市宛城区兴隆路 9 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨林青

经费来源：财政补助收入

开办资金：人民币 232.5 万元

举办单位：南阳市国土资源局

宗旨和业务范围：盘活存量土地资产，优化土地资源配置。国有土地资源储备 国有土地出让前期准备工作 储备土地前期开发 保护 管理 临时利用 储备土地前期开发融资

有效期限：自 2016 年 08 月 01 日至 2021 年 08 月 01 日

单位简介：南阳市土地储备开发中心机构规格为副处级，领导职数 1 正 2 副，内设 4 个科室：办公室、土地储备科、土地开发科、财务管理科。人员编制 25 名，其中内设机构科级领导职数 7 名，经费形式为财政全额预算管理，隶属于南阳市国土资源局。主要职责：编制市规划控制区内的土地收购储备计划；负责市规划控制区内土地的收购、储备工作；负责筹措、管理土地储备资金；负责已储备土地的整理、出让前期准备工作；参与拟定已储备土地的招标采购方案；负责公布土地市场运行动态，预测土地市场发展趋势，提出土地市场调控建议；向社会公布储备土地信息，提供土地市场信息交流及资料，数据服务工作；负责对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地实施前期开发进行融资等。

（二）南阳市宛城区土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

南阳市宛城区本次用于资金平衡的土地涉及十四个土地储备地块，具体情况如下：

（1）南阳市城市建设项目 2014-20 号地块

该地块位于宛城区白河大道以东，B11 路以南，土地储备面积为 55,184.28m²，可出让面积为 27,946.81m²，主要为居住用地，资金需求为 2,262.27 万元。

(2) 南阳市城市建设项目 2013-115 号、孔明路西建设路南储备商住用地项目地块

该地块位于建设路以南、孔明路以西，土地储备面积为 104,000.52m²，可出让面积为 61,880.31m²，主要为商住用地，资金需求为 5,046.04 万元。

(3) 南阳市城市建设项目 2012-67 号地块

该地块位于新东路以西、规划次干道以南，土地储备面积为 13,066.73m²，可出让面积为 5,723.36m²，主要为商住用地，资金需求为 876.58 万元。

(4) 城市建设项目 2016-70 号地块

该地块位于建设东路南侧，书香水岸小区东侧，土地储备面积为 2,594.01m²，可出让面积为 1,813.34m²，主要为商住用地，资金需求为 194.06 万元。

(5) 南阳市 2000 年度第三批城市建设用地地块

该地块位于白河村以西、白河大道东侧，土地储备面积为 84,667.09m²，可出让面积为 59,426.96m²，主要为居住用地，资金需求为 2,485.31 万元。

(6) 南阳市城市建设项目 2011-01 号地块

该地块位于纬七路以北，长江路以西，土地储备面积为 41,746.21m²，可出让面积为 33,686.84m²，主要为居住用地，资金需求为 1,711.38 万元。

(7) 南阳市 2007 年度第三批城市建设项目(3)、第四批城市建设项目(1) 地块

该地块位于邓禹路东侧，范蠡路北侧，土地储备面积为 26,780.13m²，可出让面积为 13,046.73m²，主要为商住用地，资金需求为 1,425.31 万元。

(8) 南阳市城市建设项目 2011-12 号地块

该地块位于珠江路南延路与雪枫路交叉口，土地储备面积为 34,000.17m²，可出让面积为 23,800.12m²，主要为居住用地，资金需求为 5,265.79 万元。

(9) 南阳市城市建设项目 2011-06 号地块

该地块位于纬七路以北，白河大道以东，土地储备面积为 46,800.23m²，可出让面积为 32,760.16m²，主要为商住用地，资金需求为 3,192.76 万元。

(10) 宛城区公共租赁住房

该地块位于伏牛路以西，纬八路以北，土地储备面积为 54,608.27m²，可出让面积为 38,226.86m²，主要为商住用地，资金需求为 2,238.65 万元。



（11）城市建设项目 2013-64-02 号地块

该地块位于黄河路与珠江路南延路交叉口，土地储备面积为 24,430.12m²，可出让面积为 11,393.39m²，主要为居住用地，资金需求为 1,288.68 万元。

（12）城市建设项目 2013-64-04 号地块

该地块位于珠江路南延路以西，B11 路以南，土地储备面积为 13,669.07m²，可出让面积为 9,566.71m²，主要为居住用地，资金需求为 481.63 万元。

（13）城市建设项目 2013-64-05 号地块

该地块位于长江路与 B11 路交叉口，土地储备面积为 42,740.21m²，可出让面积为 29,920.15m²，主要为居住用地，资金需求为 1,729.69 万元。

（14）张衡路东端储备土地 2014-69 号分割地块

该地块位于张衡路北侧，孔明路东侧，土地储备面积为 16,376.75m²，可出让面积为 10,828.72m²，主要为商住用地，资金需求为 484.94 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

南阳市市本级土地储备项目涉及宛城区土地储备地块共计十四宗土地，总投资需求 28,683.09 万元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积（m ² ）	资金需求（万元）
1	南阳市城市建设项目 2014-20	55,184.28	2,262.27
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔明路西建设路南储备商住用地项目（陈棚村社区）	104,000.52	5,046.04
3	城市建设项目 2012-67	13,066.73	876.58
4	城市建设项目 2016-70	2,594.01	194.06
5	南阳市 2000 年度第三批城市建设用地	84,667.09	2,485.31
6	城市建设项目 2011-01	41,746.21	1,711.38
7	南阳市 2007 年度第三批城市建设项目（3）、第四批城市建设项目（1）	26,780.13	1,425.31
8	城市建设项目 2011-12	34,000.17	5,265.79
9	城市建设项目 2011-06	46,800.23	3,192.76
10	宛城区公共租赁住房	54,608.27	2,238.65
11	城市建设项目 2013-64-02	24,430.12	1,288.68
12	城市建设项目 2013-64-04	13,669.07	481.63
13	城市建设项目 2013-64-05	42,740.21	1,729.69
14	张衡路东端储备土地（2014-69 分割）	16,376.75	484.94
	合计	560,663.79	28,683.09



（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

（1）项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

（2）项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市宛城区土地出让信息，自2014年至今，选取具有代表性的住宅用地3宗。本次评价参考以下3宗土地出让情况进行预测。

其详细情况如下表：

宛城区土地储备项目周边住宅土地出让情况表

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	宛城区	建设路以南、孔明璐以东区域	1-4.5	8,397.60	3,641.00	4,335.76	2018/1/4	住宅
2	宛城区	光武路与A8路	3-7.3	11,007.72	6,860.00	6,231.99	2016/4/6	住宅



序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	出让日期	用途
		交叉口西南角						
3	宛城区	建设路北侧	2-3.5	154,634.00	67,000.00	4,332.81	2014/1/8	住宅

②项目区土地出让价格预测

南阳市宛城区十四宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一、住宅片区二、住宅片区三。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、宛城区住宅片区一

该片区涉及九宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2014-20 地块、南阳市 2000 年度第三批城市建设用地地块、城市建设项目 2011-01 号地块、城市建设项目 2011-12 地块、城市建设项目 2011-06 地块、南阳市城市建设项目 2011-06 号地块、宛城区公共租赁住房地块、城市建设项目 2013-64-02 号地块、城市建设项目 2013-64-04 号地块、城市建设项目 2013-64-05 号地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m²)
1	建设路以南、孔明路以东区域	8,397.60	3,641.00	4,335.76	4.00%	0.33	1,503.06
2	光武路与 A8 路交叉口西南角	11,007.72	6,860.00	6,231.99	6.59%	0.33	2,214.23
3	建设路北侧	154,634.00	67,000.00	4,332.81	27.06%	0.33	1,835.09
	综合单价					1	5,552.38

B、宛城区住宅片区二

该片区涉及三宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2013-115 号及孔明路西建设路南储备商住用地项目地块、南阳市城市建设项目 2012-67 号地块、城市建设项目 2016-70 号地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m²)
1	建设路以南、孔明路以东区域	8,397.60	3,641.00	4,335.76	8.00%	0.33	1,560.87
2	光武路与 A8 路交叉口西南角	11,007.72	6,860.00	6,231.99	10.59%	0.33	2,297.32
3	建设路北侧	154,634.00	67,000.00	4,332.81	31.06%	0.33	1,892.86
	综合单价					1.00	5,751.05

C、宛城区住宅片区三



该片区涉及二宗土地，分别为南阳市 2007 年度第三批城市建设项目（3）、第四批城市建设项目（1）地块、张衡路东端储备土地 2014-69 号分割地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	建设路以南、孔明 璐以东区域	8,397.60	3,641.00	4,335.76	0.00%	0.33	1,445.25
2	光武路与A8路交叉 口西南角	11,007.72	6,860.00	6,231.99	2.59%	0.33	2,131.14
3	建设路北侧	154,634.00	67,000.00	4,332.81	23.06%	0.33	1,777.32
	综合单价					1.00	5,353.71

2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（分别以住宅用地 7.05% 增速的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速为 7.05% 的 100%。

宛城区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2014-20	15,517.13	16,611.09	17,782.17	19,035.81	20,377.83	21,814.47
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔明路西建设路 南储备商住用地项目（陈 棚村社区）	35,587.68	38,096.61	40,782.42	43,657.58	46,735.44	50,030.29
3	城市建设项目 2012-67	3,291.53	3,523.58	3,771.99	4,037.92	4,322.59	4,627.33
4	城市建设项目 2016-70	1,042.86	1,116.38	1,195.08	1,279.33	1,369.52	1,466.07
5	南阳市 2000 年度第三批城 市建设用地	32,996.11	35,322.34	37,812.56	40,478.35	43,332.07	46,386.98
6	城市建设项目 2011-01	18,704.21	20,022.86	21,434.47	22,945.60	24,563.26	26,294.97
7	南阳市 2007 年度第三批城 市建设项目（3）、第四批 城市建设项目（1）	6,984.83	7,477.26	8,004.41	8,568.72	9,172.81	9,819.49
8	城市建设项目 2011-12	13,214.73	14,146.37	15,143.69	16,211.32	17,354.22	18,577.69
9	城市建设项目 2011-06	18,189.69	19,472.06	20,844.84	22,314.40	23,887.57	25,571.64
10	宛城区公共租赁住房	21,225.01	22,721.37	24,323.23	26,038.02	27,873.70	29,838.80
11	城市建设项目 2013-64-02	6,326.04	6,772.03	7,249.46	7,760.55	8,307.67	8,893.36
12	城市建设项目 2013-64-04	5,311.80	5,686.28	6,087.16	6,516.30	6,975.70	7,467.49
13	城市建设项目 2013-64-05	16,612.80	17,784.00	19,037.77	20,379.93	21,816.72	23,354.80
14	张衡路东端储备土地 (2014-69 分割)	5,797.37	6,206.08	6,643.61	7,111.98	7,613.37	8,150.11
	土地出让收入	200,801.79	214,958.31	230,112.86	246,335.81	263,702.47	282,293.49

测算表二：预计住宅用地土地价格增速为 7.05% 的 90%。

宛城区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元



序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2014-20	15,517.13	16,502.16	17,549.72	18,663.78	19,848.56	21,108.55
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔明路西建设路 南储备商用地项目（陈棚 村社区）	35,587.68	37,846.79	40,249.30	42,804.33	45,521.55	48,411.26
3	城市建设项目 2012-67	3,291.53	3,500.48	3,722.69	3,959.01	4,210.33	4,477.60
4	城市建设项目 2016-70	1,042.86	1,109.06	1,179.46	1,254.33	1,333.95	1,418.63
5	南阳市 2000 年度第三批城 市建设用地	32,996.11	35,090.70	37,318.26	39,687.22	42,206.56	44,885.83
6	城市建设项目 2011-01	18,704.21	19,891.55	21,154.27	22,497.14	23,925.26	25,444.04
7	南阳市 2007 年度第三批城 市建设项目（3）、第四批 城市建设项目（1）	6,984.83	7,428.23	7,899.77	8,401.25	8,934.56	9,501.73
8	城市建设项目 2011-12	13,214.73	14,053.60	14,945.72	15,894.47	16,903.45	17,976.48
9	城市建设项目 2011-06	18,189.69	19,344.37	20,572.35	21,878.28	23,267.11	24,744.11
10	宛城区公共租赁住房	21,225.01	22,572.37	24,005.26	25,529.11	27,149.70	28,873.16
11	城市建设项目 2013-64-02	6,326.04	6,727.62	7,154.69	7,608.87	8,091.88	8,605.55
12	城市建设项目 2013-64-04	5,311.80	5,648.99	6,007.59	6,388.95	6,794.52	7,225.84
13	城市建设项目 2013-64-05	16,612.80	17,667.38	18,788.91	19,981.63	21,250.06	22,599.01
14	张衡路东端储备土地 （2014-69 分割）	5,797.37	6,165.39	6,556.77	6,972.99	7,415.64	7,886.38
土地出让收入		200,801.79	213,548.69	227,104.76	241,521.36	256,853.13	273,158.17

测算表三：预计住宅用地土地价格增速为 7.05%的 80%

宛城区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2014-20	15,517.13	16,392.76	17,317.80	18,295.04	19,327.43	20,418.08
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔明路西建设路 南储备商用地项目（陈棚 村社区）	35,587.68	37,595.89	39,717.43	41,958.68	44,326.41	46,827.75
3	城市建设项目 2012-67	3,291.53	3,477.27	3,673.49	3,880.79	4,099.78	4,331.13
4	城市建设项目 2016-70	1,042.86	1,101.71	1,163.88	1,229.56	1,298.94	1,372.24
5	南阳市 2000 年度第三批城 市建设用地	32,996.11	34,858.08	36,825.12	38,903.16	41,098.47	43,417.66
6	城市建设项目 2011-01	18,704.21	19,759.69	20,874.73	22,052.69	23,297.12	24,611.78
7	南阳市 2007 年度第三批城 市建设项目（3）、第四批 城市建设项目（1）	6,984.83	7,378.98	7,795.38	8,235.27	8,699.99	9,190.93
8	城市建设项目 2011-12	13,214.73	13,960.44	14,748.23	15,580.47	16,459.68	17,388.50
9	城市建设项目 2011-06	18,189.69	19,216.13	20,300.50	21,446.06	22,656.26	23,934.75
10	宛城区公共租赁住房	21,225.01	22,422.74	23,688.06	25,024.78	26,436.93	27,928.77
11	城市建设项目 2013-64-02	6,326.04	6,683.02	7,060.14	7,458.54	7,879.43	8,324.07
12	城市建设项目 2013-64-04	5,311.80	5,611.54	5,928.20	6,262.73	6,616.14	6,989.49
13	城市建设项目 2013-64-05	16,612.80	17,550.26	18,540.62	19,586.87	20,692.16	21,859.82
14	张衡路东端储备土地 （2014-69 分割）	5,797.37	6,124.52	6,470.13	6,835.24	7,220.95	7,628.43
土地出让收入		200,801.79	212,133.03	224,103.71	236,749.88	250,109.69	264,223.40

（3）土地出让收益额及覆盖倍数预测



按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市宛城区十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一 出让土地 回款	二 用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	1 土地出让 收入	2 农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	3 国有土地 收益基金 (1×2%)	4 保障性住 房建设基 金(1×3%)	5 上交省政 府土地收 益(1×3%)	6 教育基金 (政府收 益×10%)	7 农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2014-20	万元	21,814.47	16,423.69	21,814.47	39.41	436.29	654.43	654.43	1,803.11	1,803.11	2,771.28	5.93
2	南阳市城市建设项目 2013-115、 孔明路西建设路南储备商住用地 项目（陈棚村社区）	万元	50,030.29	37,505.87	50,030.29	87.25	1,000.61	1,500.91	1,500.91	4,217.37	4,217.37	6,181.40	6.07
3	城市建设项目 2012-67	万元	4,627.33	3,493.91	4,627.33	8.07	92.55	138.82	138.82	377.58	377.58	1,073.81	3.25
4	城市建设项目 2016-70	万元	1,466.07	1,095.77	1,466.07	2.56	29.32	43.98	43.98	125.23	125.23	237.72	4.61
5	南阳市 2000 年度第三批城市建设 用地	万元	46,386.98	34,687.11	46,386.98	83.79	927.74	1,391.61	1,391.61	3,952.56	3,952.56	3,044.50	11.39
6	城市建设项目 2011-01	万元	26,294.97	19,617.51	26,294.97	47.5	525.90	788.85	788.85	2,263.18	2,263.18	2,096.44	9.36
7	南阳市 2007 年度第三批城市建设 项目（3）、第四批城市建设项目 (1)	万元	9,819.49	7,406.42	9,819.49	18.4	196.39	294.58	294.58	804.56	804.56	1,746.00	4.24
8	城市建设项目 2011-12	万元	18,577.69	13,892.64	18,577.69	33.56	371.55	557.33	557.33	1,582.64	1,582.64	6,450.59	2.15
9	城市建设项目 2011-06	万元	25,571.64	19,122.80	25,571.64	46.19	511.43	767.15	767.15	2,178.46	2,178.46	3,911.13	4.89
10	宛城区公共租赁住房	万元	29,838.80	22,313.82	29,838.80	53.9	596.78	895.16	895.16	2,541.99	2,541.99	2,742.35	8.14
11	城市建设项目 2013-64-02	万元	8,893.36	6,709.63	8,893.36	16.06	177.87	266.80	266.80	728.10	728.10	1,578.63	4.25
12	城市建设项目 2013-64-04	万元	7,467.49	5,584.31	7,467.49	13.49	149.35	224.02	224.02	636.15	636.15	590.00	9.46
13	城市建设项目 2013-64-05	万元	23,354.80	17,464.99	23,354.80	42.19	467.10	700.64	700.64	1,989.62	1,989.62	2,118.87	8.24
14	张衡路东端储备土地（2014-69 分 割）	万元	8,150.11	6,104.90	8,150.11	15.27	163.00	244.50	244.50	688.97	688.97	594.05	10.28
	合计	万元	282,293.49	211,423.37	282,293.49	507.64	5,645.88	8,468.78	8,468.78	23,889.52	23,889.52	35,136.77	6.02



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市宛城区十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2014-20	万元	21,108.55	15,904.11	21,108.55	39.41	422.17	633.26	633.26	1,738.17	1,738.17	2,771.28	5.74
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔 明路西建设路南端储备商住用地项 目（陈棚村社区）	万元	48,411.26	36,314.26	48,411.26	87.25	968.23	1,452.34	1,452.34	4,068.42	4,068.42	6,181.40	5.87
3	城市建设项目 2012-67	万元	4,477.60	3,383.72	4,477.60	8.07	89.55	134.33	134.33	363.80	363.80	1,073.81	3.15
4	城市建设项目 2016-70	万元	1,418.63	1,060.86	1,418.63	2.56	28.37	42.56	42.56	120.86	120.86	237.72	4.46
5	南阳市 2000 年度第三批城市建设 用地	万元	44,885.83	33,582.28	44,885.83	83.79	897.72	1,346.57	1,346.57	3,814.45	3,814.45	3,044.50	11.03
6	城市建设项目 2011-01	万元	25,444.04	18,991.22	25,444.04	47.5	508.88	763.32	763.32	2,184.90	2,184.90	2,096.44	9.06
7	南阳市 2007 年度第三批城市建设 项目（3）、第四批城市建设项目 (1)	万元	9,501.73	7,172.56	9,501.73	18.4	190.03	285.05	285.05	775.32	775.32	1,746.00	4.11
8	城市建设项目 2011-12	万元	17,976.48	13,450.15	17,976.48	33.56	359.53	539.29	539.29	1,527.33	1,527.33	6,450.59	2.09
9	城市建设项目 2011-06	万元	24,744.11	18,513.74	24,744.11	46.19	494.88	742.32	742.32	2,102.33	2,102.33	3,911.13	4.73
10	宛城区公共租赁住房	万元	28,873.16	21,603.12	28,873.16	53.9	577.46	866.19	866.19	2,453.15	2,453.15	2,742.35	7.88
11	城市建设项目 2013-64-02	万元	8,605.55	6,497.80	8,605.55	16.06	172.11	258.17	258.17	701.62	701.62	1,578.63	4.12
12	城市建设项目 2013-64-04	万元	7,225.84	5,406.43	7,225.84	13.49	144.52	216.78	216.78	613.92	613.92	590.00	9.16
13	城市建设项目 2013-64-05	万元	22,599.01	16,908.74	22,599.01	42.19	451.98	677.97	677.97	1,920.08	1,920.08	2,118.87	7.98
14	张衡路东端储备土地（2014-69 分 割）	万元	7,886.38	5,910.80	7,886.38	15.27	157.73	236.59	236.59	664.70	664.70	594.05	9.95
	合计	万元	273,158.17	204,699.79	273,158.17	507.64	5,463.16	8,194.74	8,194.74	23,049.05	23,049.05	35,136.77	5.83



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市宛城区十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数测算表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))									
1	南阳市城市建设项目 2014-20	万元	20,418.08	15,395.93	20,418.08	39.41	408.36	612.54	612.54	1,674.65	1,674.65	2,771.28	5.56
2	南阳市城市建设项目 2013-115、孔 明路西建设路南储备商住用地项 目（陈棚社区）	万元	46,827.75	35,148.80	46,827.75	87.25	936.56	1,404.83	1,404.83	3,922.74	3,922.74	6,181.40	5.69
3	城市建设项目 2012-67	万元	4,331.13	3,275.92	4,331.13	8.07	86.62	129.93	129.93	350.33	350.33	1,073.81	3.05
4	城市建设项目 2016-70	万元	1,372.24	1,026.72	1,372.24	2.56	27.44	41.17	41.17	116.59	116.59	237.72	4.32
5	南阳市 2000 年度第三批城市建设 用地	万元	43,417.66	32,501.70	43,417.66	83.79	868.35	1,302.53	1,302.53	3,679.38	3,679.38	3,044.50	10.68
6	城市建设项目 2011-01	万元	24,611.78	18,378.68	24,611.78	47.5	492.24	738.35	738.35	2,108.33	2,108.33	2,096.44	8.77
7	南阳市 2007 年度第三批城市建设 项目（3）、第四批城市建设项目 （1）	万元	9,190.93	6,943.79	9,190.93	18.4	183.82	275.73	275.73	746.73	746.73	1,746.00	3.98
8	城市建设项目 2011-12	万元	17,388.50	13,017.37	17,388.50	33.56	347.77	521.66	521.66	1,473.24	1,473.24	6,450.59	2.02
9	城市建设项目 2011-06	万元	23,934.75	17,918.04	23,934.75	46.19	478.70	718.04	718.04	2,027.87	2,027.87	3,911.13	4.58
10	宛城区公共租赁住房	万元	27,928.77	20,908.03	27,928.77	53.9	558.58	837.86	837.86	2,366.27	2,366.27	2,742.35	7.62
11	城市建设项目 2013-64-02	万元	8,324.07	6,290.65	8,324.07	16.06	166.48	249.72	249.72	675.72	675.72	1,578.63	3.98
12	城市建设项目 2013-64-04	万元	6,989.49	5,232.49	6,989.49	13.49	139.79	209.68	209.68	592.18	592.18	590.00	8.87
13	城市建设项目 2013-64-05	万元	21,859.82	16,364.69	21,859.82	42.19	437.20	655.79	655.79	1,852.08	1,852.08	2,118.87	7.72
14	张衡路东端储备土地（2014-69 分 割）	万元	7,628.43	5,720.95	7,628.43	15.27	152.57	228.85	228.85	640.97	640.97	594.05	9.63
	合计	万元	264,223.40	198,123.76	264,223.40	507.64	5,284.48	7,926.68	7,926.68	22,227.08	22,227.08	35,136.77	5.64

（三）南阳市卧龙区土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

卧龙区本次用于资金平衡的土地涉及十五宗土地储备地块，具体情况如下：

（1）南阳市城市建设项目 2013-14 号地块（服装城）

该地块位于王村 4 号路以北、11 号路以东，规划用途为商业用地，征地面积为 55,633.61m²，实际可出让面积为 24,459.46m²，资金需求为 2,181.26 万元。

（2）南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18 号地块（服装城）

该地块位于龙升路与王村 6 号路交叉口，规划用途为住宅用地，征地面积为 51,763.26m²，实际可出让面积为 36,233.51m²，资金需求为 1,990.57 万元。

（3）南阳市城市建设项目 2012-47 号地块（龙升大酒店）

该地块位于龙升大道以东、规划区间路以南，规划用途为商业用地，征地面积为 13,333.40m²，实际可出让面积为 9,333.38m²，资金需求为 522.82 万元。

（4）南阳市城市建设项目 2012-91 号地块

该地块位于龙升路与王村 8 号路交叉口，规划用途为物流用地，征地面积为 86,224.43m²，实际可出让面积为 60,360.30m²，资金需求为 1,182.04 万元。

（5）南阳市城市建设项目 2012-80 号地块

该地块位于龙升路东侧，王村 4 号路北侧，规划用途为商业用地，征地面积为 11,473.39m²，实际可出让面积为 8,033.37m²，资金需求为 448.99 万元。

（6）南阳市城市建设项目 2015-73 号地块

该地块位于龙升路以西，王村 6 号路以北，规划用途为商业用地，征地面积为 49,095.25m²，实际可出让面积为 39,440.86m²，资金需求为 1,965.00 万元。

（7）南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45 号地块

该地块位于龙升路以东，王村 5 号路以北，规划用途为住宅用地，征地面积为 30,881.15m²，实际可出让面积为 18,766.76m²，资金需求为 1,187.78 万元。

（8）南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73 号地块

该地块位于龙升路以东，王村 8 号路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 18,202.09m²，实际可出让面积为 12,740.06m²，资金需求为 699.80 万元。

（9）南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111 号地块

该地块位于南都路以西，京宛大道以南，规划用途为商住用地，征地面积为 22,771.11m²，实际可出让面积为 17,259.42m²，资金需求为 930.76 万元。

(10) 南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97 号地块

该地块位于车站路以西，唐湾路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 10,151.05m²，实际可出让面积为 7,106.70m²，资金需求为 412.79 万元。

(11) 南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59 号地块

该地块位于车站路以西，唐湾路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 13,107.07m²，实际可出让面积为 9,173.38m²，资金需求为 554.62 万元。

(12) 南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2 地块

该地块位于信臣路南侧，孔明路西侧，规划用途为商业用地，征地面积为 33,406.83m²，实际可出让面积为 21,806.78m²，资金需求为 1,255.69 万元。

(13) 南阳市城市建设项目 2013-103 号地块

该地块位于新东路与杜诗路交叉口，规划用途为商住用地，征地面积为 39,234.20m²，实际可出让面积为 25,166.79m²，资金需求为 1,621.71 万元。

(14) 南阳市城市建设项目 2012-43 号地块

该地块位于王村 4 号路以南、规划区间路以东，规划用途为商住用地，征地面积为 13,933.40m²，实际可出让面积为 11,120.06m²，资金需求为 2,220.32 万元。

(15) 南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26 号地块

该地块位于龙升大道以东，信臣路以北，规划用途为商业用地，征地面积为 19,881.10m²，实际可出让面积为 14,841.41m²，资金需求为 700.51 万元。

上述土地主要涉及用途为住宅及商住、商业、工业。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

南阳市市本级土地储备项目涉及卧龙区土地储备地块共计十五宗土地，总投资 17,874.66 万元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积 (m ²)	资金需求 (万元)
1	南阳市城市建设项目 2013-14	55,633.61	2,181.26
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	51,763.26	1,990.57
3	南阳市城市建设项目 2012-47	13,333.40	522.82



序号	项目名称	征地面积 (m ²)	资金需求 (万元)
4	南阳市城市建设项目 2012-91	86,224.43	1,182.04
5	南阳市城市建设项目 2012-80	11,473.39	448.99
6	南阳市城市建设项目 2015-73	49,095.25	1,965.00
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	30,881.15	1,187.78
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	18,202.09	699.80
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	22,771.11	930.76
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	10,151.05	412.79
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	13,107.07	554.62
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2	33,406.83	1,255.69
13	南阳市城市建设项目 2013-103	39,234.20	1,621.71
14	南阳市城市建设项目 2012-43	13,933.40	2,220.32
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	19,881.10	700.51
	合计	469,091.34	17,874.66

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

(1) 项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势



和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

（2）项目收益及现金流入预测

1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市市本级及宛城区土地出让信息，自 2014 年至今，选取具有代表性的住宅用地 3 宗、商业用地 2 宗、工业用地 3 宗。本次评价参考以下 8 宗土地出让情况进行预测

其详细情况如下表：

A、卧龙区土地储备项目周边住宅土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积（m ² ）	中标总价（万元）	单位土地价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	卧龙区	光武路以南、车站路以东建设项目	3-4.5	79,171.50	26,200.00	3,309.27	2015/12/14	住宅
2	卧龙区	规划卧龙路以南、三里河以西	3-7.09	17,616.77	7,008.00	3,978.03	2016/10/17	住宅
3	卧龙区	光武路以南、原西环路以东、博望路以西	2-3.25	63,374.00	16,815.00	2,653.30	2018/1/5	住宅

B、卧龙区土地储备项目周边商业土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积（m ² ）	中标总价（万元）	单位土地价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	卧龙区	铁路小区以西、区间路以北	1.2	3,552.40	1,847.00	5,199.30	2016/4/12	批发零售
2	卧龙区	中州路以北、区间路以东	0.3	5,759.00	1,673.00	2,905.02	2016/6/17	批发零售

C、卧龙区土地储备项目周边工业土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积（m ² ）	中标总价（万元）	单位土地价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	卧龙区	陆营镇下范营村	1	28,395.90	774.00	272.57	2015/3/3	工业
2	卧龙区	蒲山镇赵官庄村	1.2	9,414.70	263.00	279.35	2015/3/3	工业
3	卧龙区	蒲山镇周湾村	1.2	18,302.00	509.00	278.11	2015/3/3	工业

②项目区土地出让价格预测

南阳市卧龙区十五宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一、住宅片区二、住宅片区三；商业用地分为商业片区一、商业片区二；工业片区（仅一项）。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、卧龙区住宅片区一

该片区涉及四宗土地，分别为南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18 地块、南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45 地块、南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73 地块、南阳市城市建设项目 2012-43 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	光武路以南、车站路 以东建设项目	79,171.50	26,200.00	3,309.27	18.37%	0.33	1,305.73
2	规划卧龙路以南、三 里河以西	17,616.77	7,008.00	3,978.03	11.42%	0.33	1,477.44
3	光武路以南、原西环 路以东、博望路以西	63,374.00	16,815.00	2,653.30	4%	0.33	919.81
	综合单价					1	3,702.98

B、卧龙区住宅片区二

该片区涉及二宗土地，分别为南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111 地块和南阳市城市建设项目 2013-103 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	光武路以南、车站路 以东建设项目	79,171.50	26,200.00	3,309.27	18.37%	0.33	1,305.73
2	规划卧龙路以南、三 里河以西	17,616.77	7,008.00	3,978.03	11.42%	0.33	1,477.44
3	光武路以南、原西环 路以东、博望路以西	63,374.00	16,815.00	2,653.30	4%	0.33	919.81
	综合单价					1	3,702.98

C、卧龙区住宅片区三

该片区涉及二宗土地，分别为南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97 地块和南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	光武路以南、车站路 以东建设项目	79,171.50	26,200.00	3,309.27	14.37%	0.33	1,261.60
2	规划卧龙路以南、三 里河以西	17,616.77	7,008.00	3,978.03	7.42%	0.33	1,424.40
3	光武路以南、原西环 路以东、博望路以西	63,374.00	16,815.00	2,653.30	0.00%	0.33	884.43
	综合单价					1	3,570.43

D、卧龙区商业片区一

该片区涉及五宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2013-14 地块、南阳市城市建设项目 2012-47 地块、南阳市城市建设项目 2012-80 地块、南阳市城市建设项目 2015-73 地块和南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	铁路小区以西、区 间路以北	3,552.40	1,847.00	5,199.30	8.12%	0.5	2,810.74
2	中州路以北、区间 路以东	5,759.00	1,673.00	2,905.02	24.12%	0.5	1,802.86
	综合单价					1	4,613.60

E、卧龙区商业片区二

该片区涉及一宗土地，为南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	铁路小区以西、区 间路以北	3,552.40	1,847.00	5,199.30	4.12%	0.5	2,706.76
2	中州路以北、区间 路以东	5,759.00	1,673.00	2,905.02	20.12%	0.5	1,744.76
	综合单价					1	4,451.52

F、卧龙区工业片区

该片区涉及一宗土地，为南阳市城市建设项目 2012-91 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素 调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	陆营镇下范营村	28,395.90	774	272.57	3.57%	0.33	94.10
2	蒲山镇赵官庄村	9,414.70	263	279.35	7.57%	0.33	100.17
3	蒲山镇周湾村	18,302.00	509	278.11	7.57%	0.33	99.72
	综合单价					1	293.99

2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26%

卧龙区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元



序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2013-14	11,284.62	11,899.63	12,548.16	13,232.03	13,953.18	14,713.63
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	13,417.20	14,363.11	15,375.71	16,459.70	17,620.11	18,862.33
3	南阳市城市建设项目 2012-47	4,306.05	4,540.73	4,788.20	5,049.16	5,324.34	5,614.52
4	南阳市城市建设项目 2012-91	1,774.53	1,796.89	1,819.53	1,842.46	1,865.67	1,889.18
5	南阳市城市建设项目 2012-80	3,706.28	3,908.27	4,121.27	4,345.88	4,582.73	4,832.49
6	南阳市城市建设项目 2015-73	18,196.44	19,188.15	20,233.90	21,336.65	22,499.50	23,725.72
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	6,949.29	7,439.21	7,963.67	8,525.11	9,126.13	9,769.52
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	4,717.62	5,050.21	5,406.25	5,787.39	6,195.40	6,632.18
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	6,391.13	6,841.70	7,324.04	7,840.38	8,393.13	8,984.85
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	2,537.40	2,716.29	2,907.79	3,112.79	3,332.24	3,567.16
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	3,275.29	3,506.20	3,753.39	4,018.00	4,301.27	4,604.51
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2	9,707.33	10,236.38	10,794.26	11,382.55	12,002.90	12,657.06
13	南阳市城市建设项目 2013-103	9,319.21	9,976.21	10,679.53	11,432.44	12,238.43	13,101.24
14	南阳市城市建设项目 2012-43	4,117.73	4,408.03	4,718.80	5,051.48	5,407.61	5,788.85
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	6,847.23	7,220.40	7,613.91	8,028.87	8,466.44	8,927.86
土地出让收入		106,547.35	113,091.41	120,048.41	127,444.89	135,309.08	143,671.10

预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90%、商业用地地价增速 5.45% 的 90%、工业用地地价增速 1.26% 的 90%

卧龙区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2013-14	11,284.62	11,837.79	12,418.08	13,026.81	13,665.38	14,335.26
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	13,417.20	14,268.92	15,174.71	16,138.00	17,162.44	18,251.91
3	南阳市城市建设项目 2012-47	4,306.05	4,517.13	4,738.56	4,970.84	5,214.51	5,470.13
4	南阳市城市建设项目 2012-91	1,774.53	1,794.71	1,815.12	1,835.76	1,856.63	1,877.74
5	南阳市城市建设项目 2012-80	3,706.28	3,887.96	4,078.55	4,278.48	4,488.21	4,708.22
6	南阳市城市建设项目 2015-73	18,196.44	19,088.43	20,024.14	21,005.72	22,035.42	23,115.60
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	6,949.29	7,390.43	7,859.57	8,358.50	8,889.10	9,453.38
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	4,717.62	5,017.09	5,335.57	5,674.27	6,034.47	6,417.54
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	6,391.13	6,796.84	7,228.30	7,687.15	8,175.13	8,694.09
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	2,537.40	2,698.47	2,869.77	3,051.94	3,245.68	3,451.72
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	3,275.29	3,483.21	3,704.32	3,939.47	4,189.55	4,455.50
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2	9,707.33	10,183.18	10,682.36	11,206.01	11,755.33	12,331.58



13	南阳市城市建设项目 2013-103	9,319.21	9,910.79	10,539.93	11,209.00	11,920.55	12,677.27
14	南阳市城市建设项目 2012-43	4,117.73	4,379.12	4,657.11	4,952.74	5,267.14	5,601.50
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	6,847.23	7,182.88	7,534.98	7,904.34	8,291.81	8,698.27
土地出让收入		106,547.35	112,436.95	118,661.07	125,239.03	132,191.35	139,539.71

预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80%、商业用地地价增速 5.45% 的 80%、工业用地地价增速 1.26% 的 80%

卧龙区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2013-14	11,284.62	11,776.29	12,289.38	12,824.83	13,383.61	13,966.73
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	13,417.20	14,174.33	14,974.19	15,819.18	16,711.86	17,654.91
3	南阳市城市建设项目 2012-47	4,306.05	4,493.66	4,689.45	4,893.77	5,106.99	5,329.50
4	南阳市城市建设项目 2012-91	1,774.53	1,792.47	1,810.59	1,828.90	1,847.39	1,866.07
5	南阳市城市建设项目 2012-80	3,706.28	3,867.76	4,036.28	4,212.14	4,395.66	4,587.18
6	南阳市城市建设项目 2015-73	18,196.44	18,989.26	19,816.62	20,680.03	21,581.06	22,521.35
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	6,949.29	7,341.44	7,755.72	8,193.38	8,655.73	9,144.17
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	4,717.62	4,983.84	5,265.08	5,562.19	5,876.06	6,207.65
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	6,391.13	6,751.78	7,132.78	7,535.28	7,960.50	8,409.71
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	2,537.40	2,680.59	2,831.86	2,991.66	3,160.48	3,338.83
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	3,275.29	3,460.11	3,655.36	3,861.63	4,079.54	4,309.75
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2	9,707.33	10,130.28	10,571.66	11,032.27	11,512.95	12,014.57
13	南阳市城市建设项目 2013-103	9,319.21	9,845.09	10,400.65	10,987.56	11,607.59	12,262.61
14	南阳市城市建设项目 2012-43	4,117.73	4,350.09	4,595.57	4,854.90	5,128.86	5,418.28
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	6,847.23	7,145.56	7,456.89	7,781.79	8,120.84	8,474.66
土地出让收入		106,547.35	111,782.55	117,282.08	123,059.51	129,129.12	135,505.97

3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市卧龙区十五宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ2-7)	土地出让 收入	农业土地开 发基金(面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政府 土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍 数(二/ 三)
1	南阳市城市建设项目 2013-14	万元	14,713.63	11,204.65	14,713.63	34.49	294.27	441.41	441.41	1,148.70	1,148.70	2,672.04	4.19
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	万元	18,862.33	14,216.77	18,862.33	51.09	377.25	565.87	565.87	1,542.74	1,542.74	2,438.45	5.83
3	南阳市城市建设项目 2012-47	万元	5,614.52	4,218.33	5,614.52	13.16	112.29	168.44	168.44	466.93	466.93	640.45	6.59
4	南阳市城市建设项目 2012-91	万元	1,889.18	1,652.93	1,889.18	85.11	37.78	56.68	56.68	-	-	1,448.00	1.14
5	南阳市城市建设项目 2012-80	万元	4,832.49	3,630.77	4,832.49	11.33	96.65	144.97	144.97	401.90	401.90	550.01	6.60
6	南阳市城市建设项目 2015-73	万元	23,725.72	17,773.30	23,725.72	55.61	474.51	711.77	711.77	1,999.38	1,999.38	2,407.13	7.38
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	万元	9,769.52	7,392.89	9,769.52	26.46	195.39	293.09	293.09	784.30	784.30	1,455.03	5.08
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	万元	6,632.18	4,998.76	6,632.18	17.96	132.64	198.97	198.97	542.44	542.44	857.26	5.83
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	万元	8,984.85	6,758.33	8,984.85	24.34	179.70	269.55	269.55	741.69	741.69	1,140.18	5.93
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	万元	3,567.16	2,690.96	3,567.16	10.02	71.34	107.01	107.01	290.41	290.41	505.67	5.32
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	万元	4,604.51	3,473.51	4,604.51	12.93	92.09	138.14	138.14	374.85	374.85	679.41	5.11
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用 地 2	万元	12,657.06	9,532.99	12,657.06	30.75	253.14	379.71	379.71	1,040.38	1,040.38	1,538.22	6.20
13	南阳市城市建设项目 2013-103	万元	13,101.24	9,898.33	13,101.24	35.49	262.02	393.04	393.04	1,059.66	1,059.66	1,986.59	4.98
14	南阳市城市建设项目 2012-43	万元	5,788.85	4,348.97	5,788.85	15.68	115.78	173.67	173.67	480.54	480.54	2,719.89	1.60
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	万元	8,927.86	6,698.17	8,927.86	20.93	178.56	267.84	267.84	747.26	747.26	858.12	7.81
合计		万元	143,671.10	108,489.66	143,671.10	445.35	2,873.41	4,310.16	4,310.16	11,621.18	11,621.18	21,896.45	4.95



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26% 的情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市卧龙区十五宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(亩积×47×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南阳市城市建设项目 2013-14	万元	14,335.26	10,926.16	14,335.26	34.49	286.71	430.06	430.06	1,113.89	1,113.89	2,672.04	4.09
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	万元	18,251.91	13,767.50	18,251.91	51.09	365.04	547.56	547.56	1,486.58	1,486.58	2,438.45	5.65
3	南阳市城市建设项目 2012-47	万元	5,470.13	4,112.09	5,470.13	13.16	109.40	164.10	164.10	453.64	453.64	640.45	6.42
4	南阳市城市建设项目 2012-91	万元	1,877.74	1,642.42	1,877.74	85.11	37.55	56.33	56.33	-	-	1,448.00	1.13
5	南阳市城市建设项目 2012-80	万元	4,708.22	3,539.29	4,708.22	11.33	94.16	141.25	141.25	390.47	390.47	550.01	6.43
6	南阳市城市建设项目 2015-73	万元	23,115.60	17,324.24	23,115.60	55.61	462.31	693.47	693.47	1,943.25	1,943.25	2,407.13	7.20
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	万元	9,453.38	7,160.23	9,453.38	26.46	189.07	283.60	283.60	755.21	755.21	1,455.03	4.92
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	万元	6,417.54	4,840.79	6,417.54	17.96	128.35	192.53	192.53	522.69	522.69	857.26	5.65
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	万元	8,694.09	6,544.33	8,694.09	24.34	173.88	260.82	260.82	714.95	714.95	1,140.18	5.74
10	南阳市实施 2014 年第六批城市 2014-97	万元	3,451.72	2,605.99	3,451.72	10.02	69.03	103.55	103.55	279.79	279.79	505.67	5.15
11	南阳市实施 2015 年第三批城市 2015-59	万元	4,455.50	3,363.84	4,455.50	12.93	89.11	133.67	133.67	361.14	361.14	679.41	4.95
12	南阳市 2005 年第五批城市建设用地 2	万元	12,331.58	9,293.44	12,331.58	30.75	246.63	369.95	369.95	1,010.43	1,010.43	1,538.22	6.04
13	南阳市城市建设项目 2013-103	万元	12,677.27	9,586.29	12,677.27	35.49	253.55	380.32	380.32	1,020.65	1,020.65	1,986.59	4.83
14	南阳市城市建设项目 2012-43	万元	5,601.50	4,211.09	5,601.50	15.68	112.03	168.05	168.05	463.30	463.30	2,719.89	1.55
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	万元	8,698.27	6,529.19	8,698.27	20.93	173.97	260.95	260.95	726.14	726.14	858.12	7.61
	合计	万元	139,539.71	105,446.89	139,539.71	445.35	2,790.79	4,186.21	4,186.21	11,242.13	11,242.13	21,896.45	4.82



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%、工业用地地价增速 1.26% 的情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市卧龙区十五宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积× 47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2013-14	万元	13,966.73	10,654.93	13,966.73	34.49	279.33	419.00	419.00	1,079.99	1,079.99	2,672.04	3.99
2	南阳市 2013 年度第二批城市 2013-18	万元	17,654.91	13,328.10	17,654.91	51.09	353.10	529.65	529.65	1,431.66	1,431.66	2,438.45	5.47
3	南阳市城市建设项目 2012-47	万元	5,329.50	4,008.57	5,329.50	13.16	106.59	159.89	159.89	440.70	440.70	640.45	6.26
4	南阳市城市建设项目 2012-91	万元	1,866.07	1,631.68	1,866.07	85.11	37.32	55.98	55.98	-	-	1,448.00	1.13
5	南阳市城市建设项目 2012-80	万元	4,587.18	3,450.21	4,587.18	11.33	91.74	137.62	137.62	379.33	379.33	550.01	6.27
6	南阳市城市建设项目 2015-73	万元	22,521.35	16,886.87	22,521.35	55.61	450.43	675.64	675.64	1,888.58	1,888.58	2,407.13	7.02
7	南阳市 2012 年度第二批城市 2012-45	万元	9,144.17	6,932.63	9,144.17	26.46	182.88	274.33	274.33	726.77	726.77	1,455.03	4.76
8	南阳市 2012 年度第五批城市 2012-73	万元	6,207.65	4,686.32	6,207.65	17.96	124.15	186.23	186.23	503.38	503.38	857.26	5.47
9	南阳市 2013 年度第六批城市 2013-111	万元	8,409.71	6,335.04	8,409.71	24.34	168.19	252.29	252.29	688.78	688.78	1,140.18	5.56
10	南阳市实施 2014 年第六批城 市 2014-97	万元	3,338.83	2,522.91	3,338.83	10.02	66.78	100.16	100.16	269.40	269.40	505.67	4.99
11	南阳市实施 2015 年第三批城 市 2015-59	万元	4,309.75	3,256.58	4,309.75	12.93	86.20	129.29	129.29	347.73	347.73	679.41	4.79
12	南阳市 2005 年第五批城市建 设用地 2	万元	12,014.57	9,060.11	12,014.57	30.75	240.29	360.44	360.44	981.27	981.27	1,538.22	5.89
13	南阳市城市建设项目 2013-103	万元	12,262.61	9,281.11	12,262.61	35.49	245.25	367.88	367.88	982.50	982.50	1,986.59	4.67
14	南阳市城市建设项目 2012-43	万元	5,418.28	4,076.23	5,418.28	15.68	108.37	162.55	162.55	446.45	446.45	2,719.89	1.50
15	南阳市 2012 年度第一批城市 2012-26	万元	8,474.66	6,364.62	8,474.66	20.93	169.49	254.24	254.24	705.57	705.57	858.12	7.42
合 计			135,505.97	102,475.91	135,505.97	445.35	2,710.11	4,065.19	4,065.19	10,872.11	10,872.11	21,896.45	4.68



（四）南阳市高新区土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

高新区本次用于资金平衡的土地涉及六宗土地储备地块，具体情况如下：

（1）雪枫路以北、溧源路以西储备地（2012-55 分割）地块

该地块位于雪枫路以北、溧源路以西，规划用途为商住用地，征地面积为 45,240.89 m²，实际可出让面积 31,666.83 m²，资金需求为 999.59 万元。

（2）南阳市城市建设项目 2013-94 号地块

该地块位于张衡路与一号路交叉口，规划用途为住宅用地，征地面积为 11,685.06 m²，实际可出让面积 8,777.38 m²，资金需求为 472.89 万元。

（3）南阳市城市建设项目 2013-68 号地块

该地块位于经十路以东，珠江路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 37,052.19 m²，实际可出让面积 25,933.46 m²，资金需求为 1,305.53 万元。

（4）溧源路以西、雪枫路北侧储备地（2012-55 分割）地块

该地块位于溧源路以西、雪枫路北侧区间路以北，规划用途为商住用地，征地面积为 72,575.70 m²，实际可出让面积 53,588.93 m²，资金需求为 1,603.55 万元。

（5）南阳市城市建设项目 2012-94 号地块

该地块位于张衡西路南侧，北京大道东侧，规划用途为商住用地，征地面积为 33,333.50 m²，实际可出让面积 28,313.47 m²，资金需求为 1,366.50 万元。

（6）南阳市城市建设项目 2012-70 号地块

该地块位于张衡西路南侧，一号路东侧，规划用途为商住用地，征地面积为 18,706.76 m²，实际可出让面积 13,166.73 m²，资金需求为 767.39 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

南阳市市本级土地储备项目涉及高新区土地储备地块共计六宗土地，总投资 6,515.45 万元，详细明细如下表：

高新区土地储备项目需要资金情况如下表：



序号	项目名称	征地面积 (m²)	资金需求 (万元)
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地 (2012-55 分割)	45,240.89	999.59
2	南阳市城市建设项目 2013-94	11,685.06	472.89
3	南阳市城市建设项目 2013-68	37,052.19	1,305.53
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地 (2012-55 分割)	72,575.70	1,603.55
5	城市建设项目 2012-94	33,333.50	1,366.50
6	城市建设项目 2012-70	18,706.76	767.39
	合计	45,240.89	6,515.45

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

(1) 项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

(2) 项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测



①土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市市本级及高新区土地出让信息，自 2014 年至今，选取具有代表性的住宅用地 3 宗。本次评价参考以下 3 宗土地出让情况进行预测。

高新区土地储备项目周边住宅土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	高新区	独山大道与信臣路 交叉口西北角	1.00-3.00	32,616.40	5,850.00	1,793.58	2014/9/11	住宅
2	高新区	仲景路以东、两相 路以北	3.50-4.27	28,609.00	6,840.00	2,390.86	2017/1/9	住宅
3	高新区	信臣路以北、孔明 路以西	1.00-3.60	31,734.00	5,950.00	1,874.96	2017/2/4	住宅

②项目区土地出让价格预测

南阳市高新区六宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一和住宅片区二。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、高新区住宅片区一

该片区涉及三宗土地，分别为雪枫路以北、溧源路以西储备地（2012-55 分割）地块、南阳市城市建设项目 2013-68 号地块和溧源路以西、雪枫路北侧储备地（2012-55 分割）地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素 调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	独山大道与信臣路交叉 口西北角	32,616.40	5,850.00	1,793.58	24.19%	0.33	742.48
2	仲景路以东、两相路以 北	28,609.00	6,840.00	2,390.86	-5.99%	0.33	749.22
3	信臣路以北、孔明路以 西	31,734.00	5,950.00	1,874.96	6.01%	0.33	662.55
	综合单价					1	2,154.25

B、高新区住宅片区二

该片区涉及三宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2013-94 地块、南阳市城市建设项目 2012-94 地块和南阳市城市建设项目 2012-70 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素 调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	独山大道与信臣路交叉 口西北角	32,616.40	5,850.00	1,793.58	28.19%	0.33	766.40
2	仲景路以东、两相路以 北	28,609.00	6,840.00	2,390.86	-1.99%	0.33	781.09
3	信臣路以北、孔明路以 西	31,734.00	5,950.00	1,874.96	10.01%	0.33	687.55
	综合单价					1	2,235.04



2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100%

高新区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地（2012-55 分割）	6,821.83	7,302.77	7,817.62	8,368.76	8,958.76	9,590.35
2	南阳市城市建设项目 2013-94	1,961.78	2,100.09	2,248.15	2,406.64	2,576.31	2,757.94
3	南阳市城市建设项目 2013-68	5,586.72	5,980.58	6,402.21	6,853.57	7,336.75	7,853.99
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地（2012-55 分割）	11,544.40	12,358.28	13,229.54	14,162.22	15,160.66	16,229.49
5	南阳市城市建设项目 2012-94	6,328.17	6,774.31	7,251.90	7,763.16	8,310.46	8,896.35
6	南阳市城市建设项目 2012-70	2,942.82	3,150.29	3,372.39	3,610.14	3,864.65	4,137.11
土地出让收入		35,185.72	37,666.32	40,321.81	43,164.49	46,207.59	49,465.23

预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90%

高新区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地（2012-55 分割）	6,821.83	7,254.88	7,715.42	8,205.19	8,726.06	9,279.99
2	南阳市城市建设项目 2013-94	1,961.78	2,086.31	2,218.75	2,359.60	2,509.39	2,668.69
3	南阳市城市建设项目 2013-68	5,586.72	5,941.36	6,318.52	6,719.62	7,146.18	7,599.82
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地（2012-55 分割）	11,544.40	12,277.24	13,056.60	13,885.43	14,766.88	15,704.28
5	南阳市城市建设项目 2012-94	6,328.17	6,729.88	7,157.09	7,611.42	8,094.59	8,608.43
6	南阳市城市建设项目 2012-70	2,942.82	3,129.63	3,328.30	3,539.58	3,764.27	4,003.23
土地出让收入		35,185.72	37,419.30	39,794.68	42,320.84	45,007.37	47,864.44

预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80%

高新区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元



序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地（2012-55 分割）	6,821.83	7,206.79	7,613.47	8,043.10	8,496.97	8,976.45
2	南阳市城市建设项目 2013-94	1,961.78	2,072.48	2,189.43	2,312.98	2,443.50	2,581.39
3	南阳市城市建设项目 2013-68	5,586.72	5,901.98	6,235.03	6,586.87	6,958.57	7,351.24
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地（2012-55 分割）	11,544.40	12,195.85	12,884.06	13,611.11	14,379.18	15,190.60
5	南阳市城市建设项目 2012-94	6,328.17	6,685.27	7,062.52	7,461.06	7,882.09	8,326.88
6	南阳市城市建设项目 2012-70	2,942.82	3,108.88	3,284.31	3,469.64	3,665.43	3,872.27
土地出让收入		35,185.72	37,171.25	39,268.82	41,484.76	43,825.74	46,298.83

3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成：



预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 情况下的收益及覆盖倍数

南阳市高新区六宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地 (2012-55 分割)	万元	9,590.35	7,350.51	9,590.35	44.65	191.81	287.71	287.71	713.98	713.98	1,224.50	6.00
2	南阳市城市建设项目 2013-94	万元	2,757.94	2,104.58	2,757.94	12.38	55.16	82.74	82.74	210.17	210.17	579.29	3.63
3	南阳市城市建设项目 2013-68	万元	7,853.99	6,019.68	7,853.99	36.57	157.08	235.62	235.62	584.71	584.71	1,599.27	3.76
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地 (2012-55 分割)	万元	16,229.49	12,410.20	16,229.49	75.56	324.59	486.88	486.88	1,222.69	1,222.69	1,964.35	6.32
5	南阳市城市建设项目 2012-94	万元	8,896.35	6,757.24	8,896.35	39.92	177.93	266.89	266.89	693.74	693.74	1,673.96	4.04
6	南阳市城市建设项目 2012-70	万元	4,137.11	3,165.58	4,137.11	18.57	82.74	124.11	124.11	311.00	311.00	940.05	3.37
	合计	万元	49,465.23	37,807.79	49,465.23	227.65	989.31	1,483.95	1,483.95	3,736.29	3,736.29	7,981.42	4.74

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速（7.05%）的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市高新区六宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地 (2012-55 分割)	万元	9,279.99	7,122.08	9,279.99	44.65	185.60	278.40	278.40	685.43	685.43	1,224.50	5.82
2	南阳市城市建设项目 2013-94	万元	2,668.69	2,038.90	2,668.69	12.38	53.37	80.06	80.06	201.96	201.96	579.29	3.52



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一 出让土地 回款	二 用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	1 土地出让 收入	2 农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	3 国有土地 收益基金 (1×2%)	4 保障性住 房建设基 金(1×3%)	5 上交省政 府土地收 益(1×3%)	6 教育基金 (政府收 益×10%)	7 农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
3	南阳市城市建设项目 2013-68	万元	7,599.82	5,832.63	7,599.82	36.57	152.00	227.99	227.99	561.32	561.32	1,599.27	3.65
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地 (2012-55 分割)	万元	15,704.28	12,023.63	15,704.28	75.56	314.09	471.13	471.13	1,174.37	1,174.37	1,964.35	6.12
5	南阳市城市建设项目 2012-94	万元	8,608.43	6,545.34	8,608.43	39.92	172.17	258.25	258.25	667.25	667.25	1,673.96	3.91
6	南阳市城市建设项目 2012-70	万元	4,003.23	3,067.04	4,003.23	18.57	80.06	120.10	120.10	298.68	298.68	940.05	3.26
	合计	万元	47,864.44	36,629.62	47,864.44	227.65	957.29	1,435.93	1,435.93	3,589.01	3,589.01	7,981.42	4.59

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速（7.05%）的 80%情况下的收益额及覆盖倍数
南阳市高新区六宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地 回款	二 用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	1 土地出让 收入	2 农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	3 国有土地 收益基金 (1×2%)	4 保障性住 房建设基 金(1×3%)	5 上交省政 府土地收 益(1×3%)	6 教育基金 (政府收 益×10%)	7 农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	雪枫路以北、溧源路以西储备地 (2012-55 分割)	万元	8,976.45	6,898.67	8,976.45	44.65	179.53	269.29	269.29	657.51	657.51	1,224.50	5.63
2	南阳市城市建设项目 2013-94	万元	2,581.39	1,974.64	2,581.39	12.38	51.63	77.44	77.44	193.93	193.93	579.29	3.41
3	南阳市城市建设项目 2013-68	万元	7,351.24	5,649.67	7,351.24	36.57	147.02	220.54	220.54	538.45	538.45	1,599.27	3.53
4	溧源路以西、雪枫路北侧储备地 (2012-55 分割)	万元	15,190.60	11,645.57	15,190.60	75.56	303.81	455.72	455.72	1,127.11	1,127.11	1,964.35	5.93
5	南阳市城市建设项目 2012-94	万元	8,326.88	6,338.10	8,326.88	39.92	166.54	249.81	249.81	641.35	641.35	1,673.96	3.79
6	南阳市城市建设项目 2012-70	万元	3,872.27	2,970.63	3,872.27	18.57	77.45	116.17	116.17	286.64	286.64	940.05	3.16
	合计	万元	46,298.83	35,477.28	46,298.83	227.65	925.98	1,388.97	1,388.97	3,444.99	3,444.99	7,981.42	4.44



（五）南阳市城乡一体化示范区土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

城乡一体化示范区用于资金平衡的土地涉及八宗土地储备地块，具体情况如下：

（1）南阳市城市建设项目 2009-22 号地块、南阳市城市建设项目 2009-23 号地块和南阳市城市建设项目 2010-21 号地块

南阳市城市建设项目 2009-22 号地块位于机场北三路以北，白河大道以东，规划用途为住宅用地，征地面积为 178,227.56 m²，资金需求为 7,306.40 万元；

南阳市城市建设项目 2009-23 号地块位于机场北二路以南，白河大道以东，规划用途为商住用地，征地面积为 48,073.57 m²，资金需求为 1,970.77 万元；

南阳市城市建设项目 2010-21 号地块位于长江路以东，白河大道以西，规划用途为商住用地，征地面积为 18,566.76 m²，资金需求为 761.14 万元。

上述 3 宗地块实际可出让面积共 161,467.47 m²。

（2）南阳市城市建设项目 2011-67 号地块、南阳市城市建设项目 2013-107 号地块、南阳市城市建设项目 2012-99 号地块和南阳市城市建设项目 2014-64 号地块

南阳市城市建设项目 2011-67 号地块位于黄河路以北，经十三路以西，规划用途为住宅用地，征地面积为 53,420.27 m²，资金需求为 5,558.20 万元；

南阳市城市建设项目 2013-107 号地块位于南唐路以东，珠江路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 26,684.13 m²，资金需求为 1,214.11 万元；

南阳市城市建设项目 2012-99 号地块位于南唐路以东，珠江路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 40,293.53 m²，资金需求为 2,385.07 万元；

南阳市城市建设项目 2014-64 号地块位于南唐路以东，珠江路以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 39,282.20 m²，资金需求为 2,183.29 万元；

上述 4 宗地块实际可出让面积共 117,667.26 m²。

（3）南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01 号地块

该地块位于位于高速路以西，雪枫路以南，双铺中达以南，规划用途为住宅用地，征地面积为 137,600.69 m²，实际可出让面积 96,320.48 m²，资金需求为 5,547.82 万元。



2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

南阳市市本级土地储备项目涉及城乡一体化示范区土地储备地块共计八宗土地，总投资 26,926.80 万元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积（m ² ）	资金需求（万元）
1	南阳市城市建设项目 2009-22	178,227.56	7,306.40
2	南阳市城市建设项目 2009-23	48,073.57	1,970.77
3	南阳市城市建设项目 2010-21	18,566.76	761.14
4	南阳市城市建设项目 2011-67	53,420.27	5,558.20
5	南阳市城市建设项目 2013-107	26,684.13	1,214.11
6	南阳市城市建设项目 2012-99	40,293.53	2,385.07
7	南阳市城市建设项目 2014-64	39,282.20	2,183.29
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	137,600.69	5,547.82
	合计	542,148.71	26,926.80

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

（1）项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

（2）项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市城乡一体化示范区土地出让信息，自 2014 年至今，选取具有代表性的住宅用地 3 宗。本次评价参考以下 3 宗土地出让情况进行预测。

城乡一体化示范区土地储备项目周边住宅土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	单位土地 价格(元/ m ²)	出让日期	用途
1	城乡一体化示范区	长江路与华山路 交叉口西北角	1.00-2.50	505.70	90.00	1,779.71	2015/1/22	住宅
2	城乡一体化示范区	长江路南侧	1.00-2.44	12,581.10	2,521.00	2,003.80	2016/7/13	住宅
3	城乡一体化示范区	独山大道以东、 长江路北侧	1.00-4.45	63,106.20	8,864.00	1,404.62	2017/12/15	住宅

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

南阳市城乡一体化示范区八宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一和住宅片区二。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、城乡一体化示范区住宅片区一

该片区涉及三宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2009-22 号地块、南阳市城市建设项目 2009-23 号地块和南阳市城市建设项目 2010-21 号地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格(元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	长江路与华山路交叉 口西北角	505.70	90.00	1,779.71	22.20%	0.33	724.93
2	长江路南侧	12,581.10	2,521.00	2,003.80	3.42%	0.33	690.78
3	独山大道以东、长江路 北侧	63,106.20	8,864.00	1,404.62	0.00%	0.33	468.21
	综合单价					1.00	1,883.92

B、城乡一体化示范区住宅片区二



该片区涉及四宗土地，分别为南阳市城市建设项目 2011-67 号地块、南阳市城市建设项目 2013-107 号地块、南阳市城市建设项目 2012-99 号地块、南阳市城市建设项目 2014-64 号地块和南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01 号地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	长江路与华山路交叉 口西北角	505.70	90.00	1,779.71	26.20%	0.33	748.67
2	长江路南侧	12,581.10	2,521.00	2,003.80	7.42%	0.33	717.49
3	独山大道以东、长江路 北侧	63,106.20	8,864.00	1,404.62	4.00%	0.33	486.93
	综合单价					1.00	1,953.09

2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100%

城乡一体化示范区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2009-22	30,419.18	32,563.73	34,859.47	37,317.06	39,947.91	42,764.24
2	南阳市城市建设项目 2009-23						
3	南阳市城市建设项目 2010-21						
4	南阳市城市建设项目 2011-67	22,981.47	24,601.66	26,336.08	28,192.77	30,180.36	32,308.08
5	南阳市城市建设项目 2013-107						
6	南阳市城市建设项目 2012-99						
7	南阳市城市建设项目 2014-64						
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	18,812.26	20,138.52	21,558.29	23,078.15	24,705.16	26,446.87
	土地出让收入	72,212.91	77,303.91	82,753.84	88,587.98	94,833.43	101,519.19

预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90%

城乡一体化示范区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2009-22	30,419.18	32,350.19	34,403.78	36,587.73	38,910.32	41,380.35



序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2	南阳市城市建设项目 2009-23	22,981.47	24,440.33	25,991.80	27,641.76	29,396.46	31,262.55
3	南阳市城市建设项目 2010-21						
4	南阳市城市建设项目 2011-67						
5	南阳市城市建设项目 2013-107						
6	南阳市城市建设项目 2012-99						
7	南阳市城市建设项目 2014-64						
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	18,812.26	20,006.46	21,276.47	22,627.10	24,063.47	25,591.02
土地出让收入		72,212.91	76,796.98	81,672.05	86,856.59	92,370.25	98,233.92

预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80%

城乡一体化示范区土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	南阳市城市建设项目 2009-22	30,419.18	32,135.73	33,949.15	35,864.90	37,888.76	40,026.82
2	南阳市城市建设项目 2009-23						
3	南阳市城市建设项目 2010-21						
4	南阳市城市建设项目 2011-67	22,981.47	24,278.31	25,648.34	27,095.68	28,624.69	30,239.98
5	南阳市城市建设项目 2013-107						
6	南阳市城市建设项目 2012-99						
7	南阳市城市建设项目 2014-64						
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	18,812.26	19,873.84	20,995.32	22,180.09	23,431.71	24,753.96
土地出让收入		72,212.91	76,287.88	80,592.81	85,140.67	89,945.16	95,020.76

3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市城乡一体化示范区八宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地回款	二 用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	1 土地出让 收入	2 农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	3 国有土地 收益基金 (1×2%)	4 保障性住 房建设基 金 (1×3%)	5 上交省政 府土地收 益 (1×3%)	6 教育基金 (政府收 益×10%)	7 农田水利建设 资金 (政府收 益×10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2009-22	万元											
2	南阳市城市建设项目 2009-23	万元	42,764.24	33,066.17	42,764.24	227.67	855.28	1,282.93	1,282.93	3,024.63	3,024.63	12,296.93	2.69
3	南阳市城市建设项目 2010-21	万元											
4	南阳市城市建设项目 2011-67	万元											
5	南阳市城市建设项目 2013-107	万元											
6	南阳市城市建设项目 2012-99	万元	32,308.08	24,802.75	32,308.08	165.91	646.16	969.24	969.24	2,377.39	2,377.39	13,892.32	1.79
7	南阳市城市建设项目 2014-64	万元											
8	南阳市乡级批次 NYSFQ2016-01	万元	26,446.87	20,353.02	26,446.87	135.81	528.94	793.41	793.41	1,921.14	1,921.14	6,796.08	2.99
	合计	万元	101,519.19	78,221.94	101,519.19	529.39	2,030.38	3,045.58	3,045.58	7,323.16	7,323.16	32,985.33	2.37

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市城乡一体化示范区八宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地回款	二 用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	1 土地出让 收入	2 农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	3 国有土地 收益基金 (1×2%)	4 保障性住 房建设基 金 (1×3%)	5 上交省政 府土地收 益 (1×3%)	6 教育基金 (政府收 益×10%)	7 农田水利建设 资金 (政府收 益×10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2009-22	万元											
2	南阳市城市建设项目 2009-23	万元	41,380.35	32,047.63	41,380.35	227.67	827.61	1,241.41	1,241.41	2,897.31	2,897.31	12,296.93	2.61
3	南阳市城市建设项目 2010-21												
4	南阳市城市建设项目 2011-67												
5	南阳市城市建设项目 2013-107												
6	南阳市城市建设项目 2012-99	万元	31,262.55	24,033.23	31,262.55	165.91	625.25	937.88	937.88	2,281.20	2,281.20	13,892.32	1.73
7	南阳市城市建设项目 2014-64												



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	万元	25,591.02	19,723.13	25,591.02	135.81	511.82	767.73	767.73	1,842.40	1,842.40	6,796.08	2.90
	合计	万元	98,233.92	75,803.99	98,233.92	529.39	1,964.68	2,947.02	2,947.02	7,020.91	7,020.91	32,985.33	2.30

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市城乡一体化示范区八宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地 回款	用于资金 平衡土地 相关收益 (1-Σ (2-7))	土地出让 收入	农业土地 开发基金 (面积 ×47×30%)	国有土地 收益基金 (1×2%)	保障性住 房建设基 金(1×3%)	上交省政 府土地收 益(1×3%)	教育基金 (政府收 益×10%)	农田水利 建设资金 (政府收 益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	南阳市城市建设项目 2009-22	万元	40,026.82	31,051.43	40,026.82	227.67	800.54	1,200.80	1,200.80	2,772.79	2,772.79	12,296.93	2.53
2	南阳市城市建设项目 2009-23												
3	南阳市城市建设项目 2010-21												
4	南阳市城市建设项目 2011-67												
5	南阳市城市建设项目 2013-107												
6	南阳市城市建设项目 2012-99	万元	30,239.98	23,275.82	30,239.98	165.91	604.80	907.20	907.20	2,187.13	2,191.92	13,892.32	1.68
7	南阳市城市建设项目 2014-64												
8	南阳市乡镇批次 NYSFQ2016-01	万元	24,753.96	19,098.79	24,753.96	135.81	495.08	742.62	742.62	1,769.52	1,769.52	6,796.08	2.81
	合计	万元	95,020.76	73,426.04	95,020.76	529.39	1,900.42	2,850.62	2,850.62	6,729.44	6,734.23	32,985.33	2.23



根据上述测算，在按预测住宅用地地价增速为 7.05%、商业用地地价增速为 5.45%、工业用地地价增速为 1.26% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 435,942.76 万元，本息覆盖倍数 4.45 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 90% 即 6.348%、商业用地地价增速为 5.45% 的 90% 即 4.902%、工业用地地价增速为 1.26% 的 90% 即 1.137% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 422,580.29 万元，本息覆盖倍数 4.31 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 80% 即 5.643%、商业用地地价增速为 5.45% 的 80% 即 4.357%、工业用地地价增速为 1.26% 的 80% 即 1.011% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 409,502.99 万元，本息覆盖倍数 4.18 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市本级土储项目，在住宅用地土地挂牌出让价格分别以增速 7.05% 的 100%、90%、80% 比例增长、商业用地土地挂牌出让价格分别以增速 5.45% 的 100%、90%、80% 比例增长、工业用地土地挂牌出让价格分别以增速 1.26% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



附件二：

镇平县土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以镇平县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，结合近几年项目周边地块成交情况、2015年至2017年GDP的增速、2015年至2017年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年镇平县土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.05%、商业用地地价增速5.45%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市镇平县2015年至2017年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为10.2%、9.1%和8.5%，近三年平均增速为9.27%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2015年至2017年度住宅用地地价平均增长率为7.05%、商服用地地价平均增长率为5.45%。本次预测按照镇平县近三年平均GDP增速与中部地区近三年住宅用地、商服用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.05%、商业用地地价增速5.45%。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

单位名称：镇平县土地储备中心



单位住所：河南省镇平县三里河路中段

单位性质：事业单位

法定代表人：黄文基

经费来源：非财政补助

开办资金：人民币 10 万元

举办单位：镇平县国土资源局

宗旨和业务范围：探索建立国有土地储备机制，建立国有土地储备库，依法对全县国有土地使用权转让 出租 抵押进行监督管理；负责全县企业产权改制，企业破产，兼并，撤销等土地使用权的处置工作。

有效期限：自 2015 年 06 月 08 日至 2020 年 06 月 08 日

单位简介：根据《中共镇平县委、县人民政府关于印发〈镇平县人民政府机构改革实施意见〉的通知》（镇文(2010)22 号），设立镇平县土地储备中心，为镇平县国土资源局下属事业单位。主要职责（一）根据土地利用规划和城市规划，拟订县区年度土地储备计划和储备土地入市计划。（二）依法对县区土地储备规划范围内的土地实施征收收购、收回、置换等储备工作。（三）承担储备土地的可行性研究分析、地价测算等工作。（四）承担办理储备土地前期手续，组织储备土地征地补偿、安置、基础配套建设等前期工作。（五）承担县政府储备土地的经营和管理工作。（六）承担土地储备的综合统计工作。（七）承办县政府土地储备领导小组办公室委托的日常事务。（八）承办县政府及上级有关部门交办的其他事项。根据上述职责，镇平县土地储备中心设 5 个内设机构：办公室、财务室、收购储备科、征地服务一科、征地服务二科。镇平县土地储备中心现有人员 8 名，其中：主任 1 名副主任 6 名，一般同志 1 名。

（二）镇平县土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

镇平县本次用于资金平衡的土地涉及三十四宗土地储备地块，具体情况如下：

（1）ZP2013-9 号地块

该地块位于镇平县 312 国道南侧，二机厂西侧，土地储备面积为 70,303.35m²，可出让面积为 68,000.34m²，主要为商业用地，资金需求为 1,000.00 万元。

（2）ZP2013-13 号地块



该地块位于镇平县赵河西、尚营东北侧，土地储备面积为 304,574.52m²，可出让面积为 299,901.50m²，主要为商业用地，资金需求为 4,000.00 万元。

(3) ZP2013-19 号地块

该地块位于镇平县玉神路东侧，南环路南，土地储备面积为 193,841.97m²，可出让面积为 189,800.95m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

(4) ZP2013-14、15 号地块

该地块位于镇平县铁路北侧，新城路西侧，土地储备面积为 200,001.00m²，可出让面积为 199,501.00m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 2,111.00 万元。

(5) ZP2013-5 号地块

该地块位于镇平县平安大道南侧，一高中东侧，土地储备面积为 75,068.38m²，可出让面积为 73,500.37m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 500.00 万元。

(6) ZP2014-9 号地块

该地块位于镇平县 312 国道北，新城路西，土地储备面积为 31,427.16m²，可出让面积为 29,800.15m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 600.00 万元。

(7) ZP2014-10 号地块

该地块位于镇平县镇韩路西侧，南环路北侧，土地储备面积为 33,701.17m²，可出让面积为 31,000.16m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 500.00 万元。

(8) ZP2014-12 号地块

该地块位于镇平县玉神路东侧，土地储备面积为 132,241.66m²，可出让面积为 126,000.63m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 500.00 万元。

(9) ZP2014-17 号地块

该地块位于镇平县 312 国道北侧，土地储备面积为 37,227.19m²，可出让面积为 34,700.17m²，主要为商业用地，资金需求为 300.00 万元。

(10) ZP2014-25 号地块

该地块位于镇平县赵河路东，李营村西南角，土地储备面积为 81,333.41m²，可出让面积为 78,600.39m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 2,000.00 万元。

(11) ZP2014-27 号地块



该地块位于镇平县 312 国道南侧，李邦相北侧，土地储备面积为 26,666.13m²，可出让面积为 22,200.11m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 900.00 万元。

（12）ZP2014-28 号地块

该地块位于镇平县玉城大道西延北侧，土地储备面积为 33,333.17m²，可出让面积为 29,900.15m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

（13）ZP2014-31 号地块

该地块位于镇平县玉城大道西延北侧，土地储备面积为 33,326.17m²，可出让面积为 30,200.15m²，主要为商业用地，资金需求为 1,000.00 万元。

（14）ZP2013-22 号地块

该地块位于镇平县 312 国道北侧，小梁凹东北侧，土地储备面积为 300,324.5m²，可出让面积为 295,901.48m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 4,000.00 万元。

（15）ZP2014-20 号地块

该地块位于镇平县玉城大道东段北侧，土地储备面积为 149,081.75m²，可出让面积为 140,300.70m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 800.00 万元。

（16）ZP2014-26 号地块

该地块位于镇平县平安大道南侧，紫荆城路西侧，土地储备面积为 140,145.70m²，可出让面积为 135,600.68m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

（17）ZP2014-24 号地块

该地块位于镇平县李龙溪村南侧，土地储备面积为 233,902.17m²，可出让面积为 233,301.17m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 800.00 万元。

（18）ZP2015-2 号地块

该地块位于镇平县柳卢路南侧，玉都大道西侧，土地储备面积为 136,469.68m²，可出让面积为 133,400.67m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 400.00 万元。

（19）ZP2015-19 号地块

该地块位于镇平县玉神路与铁路桥西南角，土地储备面积为 37,550.19m²，可出让面积为 37,550.19m²，主要为商业用地，资金需求为 600.00 万元。



(20) ZP2015-10 号地块

该地块位于镇平县牛西庙村东侧，土地储备面积为 30,003.15m²，可出让面积为 28,000.14m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 600.00 万元。

(21) ZP2015-11 号地块

该地块位于镇平县牛西庙村西侧，土地储备面积为 43,335.22m²，可出让面积为 41,100.21m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 800.00 万元。

(22) ZP2015-9 号地块

该地块位于镇平县玉城大道西延北侧，土地储备面积为 35,749.18m²，可出让面积为 33,600.17m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 600.00 万元。

(23) ZP2015-30 号地块

该地块位于镇平县玉神路与快速通道交叉口西北角，土地储备面积为 64,301.32m²，可出让面积为 62,500.31m²，主要为商业用地，资金需求为 300.00 万元。

(24) ZP2016-7 号地块

该地块位于镇平县赵河西，铁路北，土地储备面积为 100,275.50m²，可出让面积为 96,800.48m²，主要为商业用地，资金需求为 1,000.00 万元。

(25) ZP2016-9 号地块

该地块位于镇平县玉城大道北侧，李营东侧，土地储备面积为 129,427.65m²，可出让面积为 128,600.64m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

(26) ZP2016-10 号地块

该地块位于镇平县快速通道与 207 国道交叉口，土地储备面积为 66,720.33m²，可出让面积为 65,850.33m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 100.00 万元。

(27) ZP2016-11 号地块

该地块位于镇平县李邦相北侧，土地储备面积为 81,091.41m²，可出让面积为 78,800.39m²，主要为商业用地，资金需求为 2,000.00 万元。

(28) ZP2016-15 号地块



该地块位于镇平县李邦相北侧，土地储备面积为 100,000.50m²，可出让面积为 98,000.49m²，主要为商业用地，资金需求为 2,300.00 万元。

(29) ZP2016-19 号地块

该地块位于镇平县玉都大道西，铁路北，土地储备面积为 57,394.29m²，可出让面积为 55,500.28m²，主要为商业用地，资金需求为 300.00 万元。

(30) ZP2016-16 号地块

该地块位于镇平县校场路东，刘堂路北，土地储备面积为 41,162.21m²，可出让面积为 39,600.20m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 800.00 万元。

(31) ZP2016-24 号地块

该地块位于镇平县快速通道北侧，玉源大道东侧，土地储备面积为 173,894.87m²，可出让面积为 169,600.85m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

(32) ZP2017-4 号地块

该地块位于镇平县玉都大道西，铁路北，土地储备面积为 162,389.81m²，可出让面积为 158,860.79m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 1,000.00 万元。

(33) ZP2017-6 号地块

该地块位于镇平县玉都大道西，铁路北，土地储备面积为 52,246.26m²，可出让面积为 51,000.26m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 600.00 万元。

(34) ZP2017-3 号地块

该地块位于镇平县玉都大道北，李营东，土地储备面积为 110,461.55m²，可出让面积为 105,680.53m²，主要为商业、住宅用地，资金需求为 3,500.00 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

镇平县土地储备项目涉及土地储备地块共计三十四宗土地，资金需求 38,911.00 万元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积（平方米）	资金需求（万元）
1	ZP2013-9	70,303.35	1,000.00
2	ZP2013-13	304,574.52	4,000.00
3	ZP2013-19	193,841.97	1,000.00
4	ZP2013-14、15	200,001.00	2,111.00
5	ZP2013-5	75,068.38	500.00



序号	项目名称	征地面积（平方米）	资金需求（万元）
6	ZP2014-9	31,427.16	600.00
7	ZP2014-10	33,701.17	500.00
8	ZP2014-12	132,241.66	500.00
9	ZP2014-17	37,227.19	300.00
10	ZP2014-25	81,333.41	2,000.00
11	ZP2014-27	26,666.13	900.00
12	ZP2014-28	33,333.17	1,000.00
13	ZP2014-31	33,326.17	1,000.00
14	ZP2013-22	300,324.50	4,000.00
15	ZP2014-20	149,081.75	800.00
16	ZP2014-26	140,145.70	1,000.00
17	ZP2014-24	233,902.17	800.00
18	ZP2015-2	136,469.68	400.00
19	ZP2015-19	37,550.19	600.00
20	ZP2015-10	30,003.15	600.00
21	ZP2015-11	43,335.22	800.00
22	ZP2015-9	35,749.18	600.00
23	ZP2015-30	64,301.32	300.00
24	ZP2016-7	100,275.50	1,000.00
25	ZP2016-9	129,427.65	1,000.00
26	ZP2016-10	66,720.33	100.00
27	ZP2016-11	81,091.41	2,000.00
28	ZP2016-15	100,000.50	2,300.00
29	ZP2016-19	57,394.29	300.00
30	ZP2016-16	41,162.21	800.00
31	ZP2016-24	173,894.87	1,000.00
32	ZP2017-4	162,389.81	1,000.00
33	ZP2017-6	52,246.26	600.00
34	ZP2017-3	110,461.55	3,500.00
合 计		3,498,972.52	38,911.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室



土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

（1）项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。镇平县政府积极探索寻找既能适应新的经济发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

（2）项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中国土地市场网镇平县土地出让信息，自2014年至今，选取具有代表性的住宅用地5宗、商服用地4宗。本次评价参考以下9宗土地出让情况进行预测。

其详细情况如下表：

A、镇平县土地储备项目周边住宅土地出让情况表

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	镇平县	玉源大道东侧	2.0-2.5	49,910.56	5,386.00	1,079.13	2016/8/26	住宅
2	镇平县	南环路以南、航天路以东	1.0-2.5	79,661.20	12,100.00	1,518.93	2016/11/18	住宅
3	镇平县	新一高东侧规划新城路西侧	2.0-3.7	36,644.04	4,950.00	1,350.83	2017/1/18	住宅
4	镇平县	南环路南侧、新一高东侧	2.0-3.7	27,706.64	3,750.00	1,353.47	2017/1/18	住宅
5	镇平县	石佛寺镇财政所东侧	1.0-2.6	22,545.30	2,350.00	1,042.35	2017/2/27	住宅

B、镇平县土地储备项目周边商业土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	镇平县	南环路西段北侧	0-1.5	27,189.90	2,900.00	1,066.57	2016/11/30	商业
2	镇平县	工业路西延与玉神路交叉口	0-1.0	60,907.80	5,800.00	952.26	2016/11/30	商业



序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格 (元/m ²)	出让日期	用途
3	镇平县	玉璞大道南侧	0-1.0	46,416.10	4,300.00	926.40	2016/11/30	商业
4	镇平县	石佛寺镇榆树庄东侧	0-1.5	9,278.50	1,100.00	1,185.54	2017/4/28	商业

②项目区土地出让价格预测

镇平县三十四宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一、住宅片区二、住宅片区三、住宅片区四、住宅片区五、住宅片区六、住宅片区七；商业用地分为商业片区一、商业片区二、商业片区三、商业片区四、商业片区五。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、镇平县住宅片区一

该片区涉及十二宗土地，分别为 ZP2013-14、15 地块、ZP2014-25 地块、ZP2014-28 地块、ZP2014-20 地块、ZP2014-24 地块、ZP2015-2 地块、ZP2015-9 地块、ZP2016-9 地块、ZP2016-16 地块、ZP2017-4 地块、ZP2017-6 地块、ZP2017-3 地块。单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	11.42%	0.20	240.47
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	-6.73%	0.20	283.34
3	新一高东侧规划新城路西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	-1.99%	0.20	264.79
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	-1.99%	0.20	265.31
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	6.01%	0.20	221.00
	综合单价					1.00	1,274.91

B、镇平县住宅片区二

该片区涉及四宗土地，分别为 ZP2013-5 地块、ZP2014-9 地块、ZP2014-12 地块、ZP2016-24 地块。单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	19.42%	0.20	257.74
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	1.27%	0.20	307.64
3	新一高东侧规划新城路西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	6.01%	0.20	286.40
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	6.01%	0.20	286.96
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	14.01%	0.20	237.69
	综合单价					1.00	1,376.43



C、镇平县住宅片区三

该片区涉及一宗土地，为 ZP2014-10 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	23.42%	0.20	266.37
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	5.27%	0.20	319.80
3	新一高东侧规划新城路西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	10.01%	0.20	297.21
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	10.01%	0.20	297.79
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	18.01%	0.20	246.01
	综合单价					1.00	1,427.18

D、镇平县住宅片区四

该片区涉及三宗土地，分别为 ZP2014-26 地块、ZP2015-10 地块、ZP2015-11 地块。单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	23.42%	0.20	266.37
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	5.27%	0.20	319.80
3	新一高东侧规划新城路西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	10.01%	0.20	297.21
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	10.01%	0.20	297.79
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	18.01%	0.20	246.01
	综合单价					1.00	1,427.18

E、镇平县住宅片区五

该片区涉及一宗土地，为 ZP2014-27 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	11.42%	0.20	240.47
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	-6.73%	0.20	283.34
3	新一高东侧规划新城路西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	-1.99%	0.20	264.79
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	-1.99%	0.20	265.31
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	6.01%	0.20	221.00
	综合单价					1.00	1,274.91

F、镇平县住宅片区六

该片区涉及二宗土地，分别为 ZP2013-19 地块和 ZP2013-22 地块，单位价格预测如下表：



序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	7.42%	0.20	231.84
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	-10.73%	0.20	271.19
3	新一高东侧规划新城路 西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	-5.99%	0.20	253.98
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	-5.99%	0.20	254.48
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	2.01%	0.20	212.66
	综合单价					1.00	1,224.15

G、镇平县住宅片区七

该片区涉及一宗土地，为 ZP2016-10 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	玉源大道东侧	49,910.56	5,386.00	1,079.13	11.42%	0.20	240.47
2	南环路以南、航天路以东	79,661.20	12,100.00	1,518.93	-6.73%	0.20	283.34
3	新一高东侧规划新城路 西侧	36,644.04	4,950.00	1,350.83	-1.99%	0.20	264.79
4	南环路南侧、新一高东侧	27,706.64	3,750.00	1,353.47	-1.99%	0.20	265.31
5	石佛寺镇财政所东侧	22,545.30	2,350.00	1,042.35	6.01%	0.20	221.00
	综合单价					1.00	1,274.91

H、镇平县商业片区一

该片区涉及三宗土地，分别为 ZP2013-13 地块、ZP2014-31 地块、ZP2016-7 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	南环路西段北侧	27,189.90	2,900.00	1,066.57	1.20%	0.25	269.84
2	工业路西延与玉神路 交叉口	60,907.80	5,800.00	952.26	9.20%	0.25	259.97
3	玉横大道南侧	46,416.10	4,300.00	926.40	9.20%	0.25	252.91
4	石佛寺镇榆树庄东侧	9,278.50	1,100.00	1,185.54	-3.99%	0.25	284.56
	综合单价					1	1,067.28

I、镇平县商业片区二

该片区涉及二宗土地，分别为 ZP2013-9 地块、ZP2014-17 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	南环路西段北侧	27,189.90	2,900.00	1,066.57	-2.80%	0.25	259.18
2	工业路西延与玉 神路交叉口	60,907.80	5,800.00	952.26	5.20%	0.25	250.44
3	玉横大道南侧	46,416.10	4,300.00	926.40	5.20%	0.25	243.64
4	石佛寺镇榆树庄 东侧	9,278.50	1,100.00	1,185.54	-7.99%	0.25	272.71
	综合单价					1	1,025.97

J、镇平县商业片区三

该片区涉及二宗土地，分别为 ZP2015-19 地块、ZP2015-30 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m²)
1	南环路西段北侧	27,189.90	2,900.00	1,066.57	9.20%	0.25	291.17
2	工业路西延与玉神路交叉口	60,907.80	5,800.00	952.26	17.20%	0.25	279.01
3	玉璜大道南侧	46,416.10	4,300.00	926.40	17.20%	0.25	271.44
4	石佛寺镇榆树庄东侧	9,278.50	1,100.00	1,185.54	4.01%	0.25	308.27
	综合单价					1	1,149.89

K、镇平县商业片区四

该片区涉及二宗土地，分别为 ZP2016-11 地块、ZP2016-15 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m²)
1	南环路西段北侧	27,189.90	2,900.00	1,066.57	1.20%	0.25	269.84
2	工业路西延与玉神路交叉口	60,907.80	5,800.00	952.26	9.20%	0.25	259.97
3	玉璜大道南侧	46,416.10	4,300.00	926.40	9.20%	0.25	252.91
4	石佛寺镇榆树庄东侧	9,278.50	1,100.00	1,185.54	-3.99%	0.25	284.56
	综合单价					1	1,067.28

L、镇平县商业片区五

该片区涉及一宗土地，分别为 ZP2016-19 地块，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m²)
1	南环路西段北侧	27,189.90	2,900.00	1,066.57	13.20%	0.25	301.84
2	工业路西延与玉神路交叉口	60,907.80	5,800.00	952.26	21.20%	0.25	288.53
3	玉璜大道南侧	46,416.10	4,300.00	926.40	21.20%	0.25	280.70
4	石佛寺镇榆树庄东侧	9,278.50	1,100.00	1,185.54	8.01%	0.25	320.13
	综合单价					1	1,191.20

2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 的 100%



镇平县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	ZP2013-9	6,976.63	7,356.86	7,757.81	8,180.61	8,626.45	9,096.59
2	ZP2013-13	32,007.89	33,752.32	35,591.82	37,531.57	39,577.04	41,733.99
3	ZP2013-19	23,234.48	24,872.51	26,626.02	28,503.15	30,512.62	32,663.76
4	ZP2013-14、15	25,434.58	27,227.72	29,147.27	31,202.15	33,401.90	35,756.73
5	ZP2013-5	10,116.81	10,830.05	11,593.57	12,410.92	13,285.89	14,222.55
6	ZP2014-9	4,101.78	4,390.96	4,700.52	5,031.91	5,386.66	5,766.42
7	ZP2014-10	4,424.28	4,736.19	5,070.09	5,427.53	5,810.17	6,219.79
8	ZP2014-12	17,343.10	18,565.79	19,874.68	21,275.84	22,775.79	24,381.48
9	ZP2014-17	3,560.13	3,754.16	3,958.76	4,174.51	4,402.02	4,641.93
10	ZP2014-25	10,020.84	10,727.31	11,483.59	12,293.18	13,159.85	14,087.62
11	ZP2014-27	2,830.31	3,029.85	3,243.45	3,472.11	3,716.89	3,978.93
12	ZP2014-28	3,812.00	4,080.75	4,368.44	4,676.42	5,006.11	5,359.04
13	ZP2014-31	3,223.20	3,398.86	3,584.10	3,779.43	3,985.41	4,202.61
14	ZP2013-22	36,222.78	38,776.49	41,510.23	44,436.70	47,569.49	50,923.14
15	ZP2014-20	17,887.08	19,148.12	20,498.06	21,943.17	23,490.16	25,146.22
16	ZP2014-26	19,352.66	20,717.02	22,177.57	23,741.09	25,414.84	27,206.59
17	ZP2014-24	29,743.80	31,840.74	34,085.51	36,488.54	39,060.98	41,814.78
18	ZP2015-2	17,007.38	18,206.40	19,489.95	20,863.99	22,334.90	23,909.51
19	ZP2015-19	4,317.86	4,553.18	4,801.33	5,063.00	5,338.93	5,629.90
20	ZP2015-10	3,996.12	4,277.85	4,579.44	4,902.29	5,247.90	5,617.88
21	ZP2015-11	5,865.74	6,279.27	6,721.96	7,195.86	7,703.17	8,246.24
22	ZP2015-9	4,283.72	4,585.72	4,909.01	5,255.10	5,625.58	6,022.18
23	ZP2015-30	7,186.85	7,578.53	7,991.56	8,427.10	8,886.38	9,370.69
24	ZP2016-7	10,331.32	10,894.38	11,488.12	12,114.22	12,774.44	13,470.65
25	ZP2016-9	16,395.42	17,551.30	18,788.67	20,113.27	21,531.26	23,049.21
26	ZP2016-10	8,395.32	8,987.19	9,620.79	10,299.06	11,025.14	11,802.41
27	ZP2016-11	8,410.21	8,868.57	9,351.91	9,861.59	10,399.05	10,965.80
28	ZP2016-15	10,459.40	11,029.44	11,630.54	12,264.40	12,932.81	13,637.65
29	ZP2016-19	6,611.19	6,971.50	7,351.45	7,752.10	8,174.59	8,620.11
30	ZP2016-16	5,048.67	5,404.60	5,785.62	6,193.51	6,630.15	7,097.58
31	ZP2016-24	23,344.37	24,990.15	26,751.96	28,637.97	30,656.95	32,818.26
32	ZP2017-4	20,253.32	21,681.18	23,209.70	24,845.98	26,597.62	28,472.75
33	ZP2017-6	6,502.07	6,960.47	7,451.18	7,976.49	8,538.83	9,140.82
34	ZP2017-3	13,473.32	14,423.19	15,440.02	16,528.54	17,693.80	18,941.21
	土地出让收入	422,174.63	450,448.62	480,634.70	512,863.30	547,273.77	584,015.02



预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45%的 90%

镇平县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	ZP2013-9	6,976.63	7,318.62	7,677.38	8,053.73	8,448.52	8,862.67
2	ZP2013-13	32,007.89	33,576.92	35,222.86	36,949.48	38,760.74	40,660.79
3	ZP2013-19	23,234.48	24,709.40	26,277.95	27,946.07	29,720.09	31,606.72
4	ZP2013-14、15	25,434.58	27,049.17	28,766.25	30,592.33	32,534.33	34,599.61
5	ZP2013-5	10,116.81	10,759.03	11,442.01	12,168.35	12,940.80	13,762.28
6	ZP2014-9	4,101.78	4,362.16	4,639.07	4,933.56	5,246.74	5,579.80
7	ZP2014-10	4,424.28	4,705.13	5,003.81	5,321.45	5,659.26	6,018.51
8	ZP2014-12	17,343.10	18,444.04	19,614.87	20,860.02	22,184.21	23,592.46
9	ZP2014-17	3,560.13	3,734.65	3,917.72	4,109.77	4,311.23	4,522.57
10	ZP2014-25	10,020.84	10,656.96	11,333.46	12,052.91	12,818.03	13,631.72
11	ZP2014-27	2,830.31	3,009.98	3,201.05	3,404.25	3,620.35	3,850.17
12	ZP2014-28	3,812.00	4,053.99	4,311.34	4,585.02	4,876.08	5,185.61
13	ZP2014-31	3,223.20	3,381.20	3,546.95	3,720.82	3,903.21	4,094.55
14	ZP2013-22	36,222.78	38,522.20	40,967.59	43,568.21	46,333.92	49,275.20
15	ZP2014-20	17,887.08	19,022.55	20,230.10	21,514.31	22,880.04	24,332.46
16	ZP2014-26	19,352.66	20,581.17	21,887.66	23,277.09	24,754.72	26,326.15
17	ZP2014-24	29,743.80	31,631.94	33,639.94	35,775.40	38,046.42	40,461.61
18	ZP2015-2	17,007.38	18,087.01	19,235.17	20,456.22	21,754.78	23,135.77
19	ZP2015-19	4,317.86	4,529.52	4,751.56	4,984.48	5,228.82	5,485.14
20	ZP2015-10	3,996.12	4,249.79	4,519.57	4,806.47	5,111.58	5,436.06
21	ZP2015-11	5,865.74	6,238.10	6,634.09	7,055.22	7,503.09	7,979.39
22	ZP2015-9	4,283.72	4,555.65	4,844.84	5,152.39	5,479.46	5,827.30
23	ZP2015-30	7,186.85	7,539.15	7,908.72	8,296.41	8,703.10	9,129.73
24	ZP2016-7	10,331.32	10,837.76	11,369.03	11,926.34	12,510.97	13,124.26
25	ZP2016-9	16,395.42	17,436.20	18,543.05	19,720.16	20,972.00	22,303.30
26	ZP2016-10	8,395.32	8,928.25	9,495.02	10,097.76	10,738.77	11,420.47
27	ZP2016-11	8,410.21	8,822.48	9,254.96	9,708.64	10,184.56	10,683.81
28	ZP2016-15	10,459.40	10,972.12	11,509.97	12,074.19	12,666.07	13,286.96
29	ZP2016-19	6,611.19	6,935.27	7,275.24	7,631.87	8,005.98	8,398.43
30	ZP2016-16	5,048.67	5,369.16	5,709.99	6,072.46	6,457.94	6,867.89
31	ZP2016-24	23,344.37	24,826.27	26,402.24	28,078.25	29,860.66	31,756.21
32	ZP2017-4	20,253.32	21,539.00	22,906.30	24,360.39	25,906.79	27,551.35
33	ZP2017-6	6,502.07	6,914.82	7,353.77	7,820.59	8,317.04	8,845.01
34	ZP2017-3	13,473.32	14,328.61	15,238.19	16,205.51	17,234.24	18,328.27
	土地出让收入	422,174.63	447,628.27	474,631.72	503,280.12	533,674.54	565,922.23



预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 的 80%

镇平县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	ZP2013-9	6,976.63	7,280.60	7,597.82	7,928.86	8,274.32	8,634.83
2	ZP2013-13	32,007.89	33,402.47	34,857.82	36,376.58	37,961.51	39,615.49
3	ZP2013-19	23,234.48	24,545.60	25,930.71	27,393.98	28,939.82	30,572.89
4	ZP2013-14、15	25,434.58	26,869.85	28,386.12	29,987.95	31,680.17	33,467.88
5	ZP2013-5	10,116.81	10,687.70	11,290.81	11,927.95	12,601.04	13,312.12
6	ZP2014-9	4,101.78	4,333.24	4,577.76	4,836.08	5,108.98	5,397.28
7	ZP2014-10	4,424.28	4,673.94	4,937.69	5,216.32	5,510.68	5,821.65
8	ZP2014-12	17,343.10	18,321.77	19,355.67	20,447.91	21,601.79	22,820.78
9	ZP2014-17	3,560.13	3,715.24	3,877.11	4,046.04	4,222.33	4,406.30
10	ZP2014-25	10,020.84	10,586.32	11,183.71	11,814.81	12,481.52	13,185.85
11	ZP2014-27	2,830.31	2,990.02	3,158.75	3,337.00	3,525.31	3,724.24
12	ZP2014-28	3,812.00	4,027.11	4,254.36	4,494.43	4,748.05	5,015.98
13	ZP2014-31	3,223.20	3,363.63	3,510.18	3,663.12	3,822.72	3,989.28
14	ZP2013-22	36,222.78	38,266.83	40,426.23	42,707.48	45,117.46	47,663.44
15	ZP2014-20	17,887.08	18,896.45	19,962.78	21,089.28	22,279.35	23,536.57
16	ZP2014-26	19,352.66	20,444.73	21,598.43	22,817.23	24,104.81	25,465.04
17	ZP2014-24	29,743.80	31,422.24	33,195.40	35,068.62	37,047.54	39,138.13
18	ZP2015-2	17,007.38	17,967.11	18,980.99	20,052.09	21,183.63	22,379.02
19	ZP2015-19	4,317.86	4,505.99	4,702.32	4,907.20	5,121.01	5,344.13
20	ZP2015-10	3,996.12	4,221.62	4,459.85	4,711.52	4,977.39	5,258.26
21	ZP2015-11	5,865.74	6,196.74	6,546.42	6,915.83	7,306.09	7,718.37
22	ZP2015-9	4,283.72	4,525.45	4,780.82	5,050.60	5,335.61	5,636.70
23	ZP2015-30	7,186.85	7,499.98	7,826.75	8,167.76	8,523.63	8,895.00
24	ZP2016-7	10,331.32	10,781.46	11,251.21	11,741.43	12,253.00	12,786.86
25	ZP2016-9	16,395.42	17,320.61	18,298.01	19,330.57	20,421.39	21,573.77
26	ZP2016-10	8,395.32	8,869.07	9,369.55	9,898.27	10,456.83	11,046.91
27	ZP2016-11	8,410.21	8,776.64	9,159.04	9,558.10	9,974.55	10,409.14
28	ZP2016-15	10,459.40	10,915.12	11,390.69	11,886.98	12,404.90	12,945.38
29	ZP2016-19	6,611.19	6,899.24	7,199.84	7,513.54	7,840.90	8,182.53
30	ZP2016-16	5,048.67	5,333.57	5,634.54	5,952.50	6,288.40	6,643.25
31	ZP2016-24	23,344.37	24,661.69	26,053.35	27,523.54	29,076.69	30,717.49
32	ZP2017-4	20,253.32	21,396.21	22,603.60	23,879.12	25,226.62	26,650.16
33	ZP2017-6	6,502.07	6,868.98	7,256.60	7,666.09	8,098.69	8,555.70
34	ZP2017-3	13,473.32	14,233.62	15,036.82	15,885.35	16,781.76	17,728.75
	土地出让收入	422,174.63	444,800.84	468,651.75	493,794.13	520,298.49	548,239.17



3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数

镇平县三十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-2)(2-7)	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	ZP2013-9	万元	9,096.59	6,906.82	9,096.59	51.00	181.93	272.90	272.90	705.52	705.52	1,225.00	5.64
2	ZP2013-13	万元	41,733.99	31,630.30	41,733.99	224.93	834.68	1,252.02	1,252.02	3,270.02	3,270.02	4,900.00	6.46
3	ZP2013-19	万元	32,663.76	24,622.93	32,663.76	142.35	653.28	979.91	979.91	2,642.69	2,642.69	1,225.00	20.10
4	ZP2013-14、15	万元	35,756.73	26,915.65	35,756.73	149.63	715.13	1,072.70	1,072.70	2,915.46	2,915.46	2,585.98	10.41
5	ZP2013-5	万元	14,222.55	10,693.33	14,222.55	55.13	284.45	426.68	426.68	1,168.14	1,168.14	612.50	17.46
6	ZP2014-9	万元	5,766.42	4,339.10	5,766.42	22.35	115.33	172.99	172.99	471.83	471.83	735.00	5.90
7	ZP2014-10	万元	6,219.79	4,680.22	6,219.79	23.25	124.40	186.59	186.59	509.37	509.37	612.50	7.64
8	ZP2014-12	万元	24,381.48	18,344.19	24,381.48	94.50	487.63	731.44	731.44	1,996.14	1,996.14	612.50	29.95
9	ZP2014-17	万元	4,641.93	3,529.36	4,641.93	26.03	92.84	139.26	139.26	357.59	357.59	367.50	9.60
10	ZP2014-25	万元	14,087.62	10,613.48	14,087.62	58.95	281.75	422.63	422.63	1,144.09	1,144.09	2,450.00	4.33
11	ZP2014-27	万元	3,978.93	3,010.96	3,978.93	16.65	79.58	119.37	119.37	316.50	316.50	1,102.50	2.73
12	ZP2014-28	万元	5,359.04	4,046.05	5,359.04	22.43	107.18	160.77	160.77	430.92	430.92	1,225.00	3.30
13	ZP2014-31	万元	4,202.61	3,194.71	4,202.61	22.65	84.05	126.08	126.08	324.52	324.52	1,225.00	2.61
14	ZP2013-22	万元	50,923.14	38,380.67	50,923.14	221.93	1,018.46	1,527.69	1,527.69	4,123.35	4,123.35	4,900.00	7.83
15	ZP2014-20	万元	25,146.22	18,958.93	25,146.22	105.23	502.92	754.39	754.39	2,035.18	2,035.18	980.00	19.35
16	ZP2014-26	万元	27,206.59	20,446.10	27,206.59	101.70	544.13	816.20	816.20	2,241.13	2,241.13	1,225.00	16.69
17	ZP2014-24	万元	41,814.78	31,475.88	41,814.78	174.98	836.30	1,254.44	1,254.44	3,409.37	3,409.37	980.00	32.12



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×25× 30%)	3 国有土地收 益基金(1 ×2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省政 府土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设基金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
18	ZP2015-2	万元	23,909.51	18,007.55	23,909.51	100.05	478.19	717.29	717.29	1,944.57	1,944.57	490.00	36.75
19	ZP2015-19	万元	5,629.90	4,255.96	5,629.90	28.16	112.60	168.90	168.90	447.69	447.69	735.00	5.79
20	ZP2015-10	万元	5,617.88	4,225.72	5,617.88	21.00	112.36	168.54	168.54	460.86	460.86	735.00	5.75
21	ZP2015-11	万元	8,246.24	6,200.23	8,246.24	30.83	164.92	247.39	247.39	677.74	677.74	980.00	6.33
22	ZP2015-9	万元	6,022.18	4,540.58	6,022.18	25.20	120.44	180.67	180.67	487.31	487.31	735.00	6.18
23	ZP2015-30	万元	9,370.69	7,090.30	9,370.69	46.88	187.41	281.12	281.12	741.93	741.93	367.50	19.29
24	ZP2016-7	万元	13,470.65	10,216.50	13,470.65	72.60	269.41	404.12	404.12	1,051.95	1,051.95	1,225.00	8.34
25	ZP2016-9	万元	23,049.21	17,351.96	23,049.21	96.45	460.98	691.48	691.48	1,878.43	1,878.43	1,225.00	14.16
26	ZP2016-10	万元	11,802.41	8,886.73	11,802.41	49.39	236.05	354.07	354.07	961.05	961.05	122.50	72.54
27	ZP2016-11	万元	10,965.80	8,314.84	10,965.80	59.10	219.32	328.97	328.97	857.30	857.30	2,450.00	3.39
28	ZP2016-15	万元	13,637.65	10,337.72	13,637.65	73.50	272.75	409.13	409.13	1,067.71	1,067.71	2,817.50	3.67
29	ZP2016-19	万元	8,620.11	6,517.26	8,620.11	41.63	172.40	258.60	258.60	685.81	685.81	367.50	17.73
30	ZP2016-16	万元	7,097.58	5,347.91	7,097.58	29.70	141.95	212.93	212.93	576.08	576.08	980.00	5.46
31	ZP2016-24	万元	32,818.26	24,677.11	32,818.26	127.20	656.37	984.55	984.55	2,694.24	2,694.24	1,225.00	20.14
32	ZP2017-4	万元	28,472.75	21,443.92	28,472.75	119.15	569.46	854.18	854.18	2,315.93	2,315.93	1,225.00	17.51
33	ZP2017-6	万元	9,140.82	6,884.71	9,140.82	38.25	182.82	274.22	274.22	743.30	743.30	735.00	9.37
34	ZP2017-3	万元	18,941.21	14,274.09	18,941.21	79.26	378.82	568.24	568.24	1,536.28	1,536.28	4,287.50	3.33
合 计			584,015.02	440,361.77	584,015.02	2,552.04	11,680.29	17,520.46	17,520.46	47,190.00	47,190.00	47,665.98	9.24



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 情况下的收益额及覆盖倍数

镇平县三十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	ZP2013-9	万元	8,862.67	6,734.66	8,862.67	51.00	177.25	265.88	265.88	684.00	684.00	1,225.00	5.50
2	ZP2013-13	万元	40,660.79	30,840.44	40,660.79	224.93	813.22	1,219.82	1,219.82	3,171.28	3,171.28	4,900.00	6.29
3	ZP2013-19	万元	31,606.72	23,844.96	31,606.72	142.35	632.13	948.20	948.20	2,545.44	2,545.44	1,225.00	19.47
4	ZP2013-14、15	万元	34,599.61	26,064.01	34,599.61	149.63	691.99	1,037.99	1,037.99	2,809.00	2,809.00	2,585.98	10.08
5	ZP2013-5	万元	13,762.28	10,354.58	13,762.28	55.13	275.25	412.87	412.87	1,125.79	1,125.79	612.50	16.91
6	ZP2014-9	万元	5,579.80	4,201.75	5,579.80	22.35	111.60	167.39	167.39	454.66	454.66	735.00	5.72
7	ZP2014-10	万元	6,018.51	4,532.07	6,018.51	23.25	120.37	180.56	180.56	490.85	490.85	612.50	7.40
8	ZP2014-12	万元	23,592.46	17,763.47	23,592.46	94.50	471.85	707.77	707.77	1,923.55	1,923.55	612.50	29.00
9	ZP2014-17	万元	4,522.57	3,441.51	4,522.57	26.03	90.45	135.68	135.68	346.61	346.61	367.50	9.36
10	ZP2014-25	万元	13,631.72	10,277.94	13,631.72	58.95	272.63	408.95	408.95	1,102.15	1,102.15	2,450.00	4.20
11	ZP2014-27	万元	3,850.17	2,916.18	3,850.17	16.65	77.00	115.51	115.51	304.66	304.66	1,102.50	2.65
12	ZP2014-28	万元	5,185.61	3,918.39	5,185.61	22.43	103.71	155.57	155.57	414.97	414.97	1,225.00	3.20
13	ZP2014-31	万元	4,094.55	3,115.17	4,094.55	22.65	81.89	122.84	122.84	314.58	314.58	1,225.00	2.54
14	ZP2013-22	万元	49,275.20	37,167.77	49,275.20	221.93	985.50	1,478.26	1,478.26	3,971.74	3,971.74	4,900.00	7.59
15	ZP2014-20	万元	24,332.46	18,360.02	24,332.46	105.23	486.65	729.97	729.97	1,960.31	1,960.31	980.00	18.73
16	ZP2014-26	万元	26,326.15	19,798.09	26,326.15	101.70	526.52	789.78	789.78	2,160.14	2,160.14	1,225.00	16.16
17	ZP2014-24	万元	40,461.61	30,479.94	40,461.61	174.98	809.23	1,213.85	1,213.85	3,284.88	3,284.88	980.00	31.10



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×25× 30%)	3 国有土地收 益基金(1 ×2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省政府 土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设基金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
18	ZP2015-2	万元	23,135.77	17,438.08	23,135.77	100.05	462.72	694.07	694.07	1,873.39	1,873.39	490.00	35.59
19	ZP2015-19	万元	5,485.14	4,149.42	5,485.14	28.16	109.70	164.55	164.55	434.38	434.38	735.00	5.65
20	ZP2015-10	万元	5,436.06	4,091.92	5,436.06	21.00	108.72	163.08	163.08	444.13	444.13	735.00	5.57
21	ZP2015-11	万元	7,979.39	6,003.83	7,979.39	30.83	159.59	239.38	239.38	653.19	653.19	980.00	6.13
22	ZP2015-9	万元	5,827.30	4,397.13	5,827.30	25.20	116.55	174.82	174.82	469.39	469.39	735.00	5.98
23	ZP2015-30	万元	9,129.73	6,912.96	9,129.73	46.88	182.59	273.89	273.89	719.76	719.76	367.50	18.81
24	ZP2016-7	万元	13,124.26	9,961.55	13,124.26	72.60	262.49	393.73	393.73	1,020.08	1,020.08	1,225.00	8.13
25	ZP2016-9	万元	22,303.30	16,802.96	22,303.30	96.45	446.07	669.10	669.10	1,809.81	1,809.81	1,225.00	13.72
26	ZP2016-10	万元	11,420.47	8,605.61	11,420.47	49.39	228.41	342.61	342.61	925.92	925.92	122.50	70.25
27	ZP2016-11	万元	10,683.81	8,107.29	10,683.81	59.10	213.68	320.51	320.51	831.36	831.36	2,450.00	3.31
28	ZP2016-15	万元	13,286.96	10,079.60	13,286.96	73.50	265.74	398.61	398.61	1,035.45	1,035.45	2,817.50	3.58
29	ZP2016-19	万元	8,398.43	6,354.11	8,398.43	41.63	167.97	251.95	251.95	665.41	665.41	367.50	17.29
30	ZP2016-16	万元	6,867.89	5,178.85	6,867.89	29.70	137.36	206.04	206.04	554.95	554.95	980.00	5.28
31	ZP2016-24	万元	31,756.21	23,895.43	31,756.21	127.20	635.12	952.69	952.69	2,596.54	2,596.54	1,225.00	19.51
32	ZP2017-4	万元	27,551.35	20,765.77	27,551.35	119.15	551.03	826.54	826.54	2,231.16	2,231.16	1,225.00	16.95
33	ZP2017-6	万元	8,845.01	6,667.00	8,845.01	38.25	176.90	265.35	265.35	716.08	716.08	735.00	9.07
34	ZP2017-3	万元	18,328.27	13,822.96	18,328.27	79.26	366.57	549.85	549.85	1,479.89	1,479.89	4,287.50	3.22
合 计			565,922.23	427,045.42	565,922.23	2552.04	11,318.45	16,977.66	16,977.66	45,525.50	45,525.50	47,665.98	8.96



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05%、商业用地地价增速 5.45% 情况下的收益额及覆盖倍数

镇平县三十四宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	ZP2013-9	万元	8,634.83	6,566.97	8,634.83	51.00	172.70	259.04	259.04	663.04	663.04	1,225.00	5.36
2	ZP2013-13	万元	39,615.49	30,071.09	39,615.49	224.93	792.31	1,188.46	1,188.46	3,075.12	3,075.12	4,900.00	6.14
3	ZP2013-19	万元	30,572.89	23,084.04	30,572.89	142.35	611.46	917.19	917.19	2,450.33	2,450.33	1,225.00	18.84
4	ZP2013-14、15	万元	33,467.88	25,231.05	33,467.88	149.63	669.36	1,004.04	1,004.04	2,704.88	2,704.88	2,585.98	9.76
5	ZP2013-5	万元	13,312.12	10,023.27	13,312.12	55.13	266.24	399.36	399.36	1,084.38	1,084.38	612.50	16.36
6	ZP2014-9	万元	5,397.28	4,067.40	5,397.28	22.35	107.95	161.92	161.92	437.87	437.87	735.00	5.53
7	ZP2014-10	万元	5,821.65	4,387.19	5,821.65	23.25	116.43	174.65	174.65	472.74	472.74	612.50	7.16
8	ZP2014-12	万元	22,820.78	17,195.50	22,820.78	94.50	456.42	684.62	684.62	1,852.56	1,852.56	612.50	28.07
9	ZP2014-17	万元	4,406.30	3,355.92	4,406.30	26.03	88.13	132.19	132.19	335.92	335.92	367.50	9.13
10	ZP2014-25	万元	13,185.85	9,949.76	13,185.85	58.95	263.72	395.58	395.58	1,061.13	1,061.13	2,450.00	4.06
11	ZP2014-27	万元	3,724.24	2,823.51	3,724.24	16.65	74.48	111.73	111.73	293.07	293.07	1,102.50	2.56
12	ZP2014-28	万元	5,015.98	3,793.55	5,015.98	22.43	100.32	150.48	150.48	399.36	399.36	1,225.00	3.10
13	ZP2014-31	万元	3,989.28	3,037.70	3,989.28	22.65	79.79	119.68	119.68	304.89	304.89	1,225.00	2.48
14	ZP2013-22	万元	47,663.44	35,981.52	47,663.44	221.93	953.27	1,429.90	1,429.90	3,823.46	3,823.46	4,900.00	7.34
15	ZP2014-20	万元	23,536.57	17,774.23	23,536.57	105.23	470.73	706.10	706.10	1,887.09	1,887.09	980.00	18.14
16	ZP2014-26	万元	25,465.04	19,164.32	25,465.04	101.70	509.30	763.95	763.95	2,080.91	2,080.91	1,225.00	15.64
17	ZP2014-24	万元	39,138.13	29,505.87	39,138.13	174.98	782.76	1,174.14	1,174.14	3,163.12	3,163.12	980.00	30.11



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×25× 30%)	3 国有土地收 益基金(1 ×2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省政府 土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设资金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
18	ZP2015-2	万元	22,379.02	16,881.11	22,379.02	100.05	447.58	671.37	671.37	1,803.77	1,803.77	490.00	34.45
19	ZP2015-19	万元	5,344.13	4,045.65	5,344.13	28.16	106.88	160.32	160.32	421.40	421.40	735.00	5.50
20	ZP2015-10	万元	5,258.26	3,961.05	5,258.26	21.00	105.17	157.75	157.75	427.77	427.77	735.00	5.39
21	ZP2015-11	万元	7,718.37	5,811.71	7,718.37	30.83	154.37	231.55	231.55	629.18	629.18	980.00	5.93
22	ZP2015-9	万元	5,636.70	4,256.87	5,636.70	25.20	112.73	169.10	169.10	451.85	451.85	735.00	5.79
23	ZP2015-30	万元	8,895.00	6,740.18	8,895.00	46.88	177.90	266.85	266.85	698.17	698.17	367.50	18.34
24	ZP2016-7	万元	12,786.86	9,713.22	12,786.86	72.60	255.74	383.61	383.61	989.04	989.04	1,225.00	7.93
25	ZP2016-9	万元	21,573.77	16,266.04	21,573.77	96.45	431.48	647.21	647.21	1,742.69	1,742.69	1,225.00	13.28
26	ZP2016-10	万元	11,046.91	8,330.66	11,046.91	49.39	220.94	331.41	331.41	891.55	891.55	122.50	68.01
27	ZP2016-11	万元	10,409.14	7,905.14	10,409.14	59.10	208.18	312.27	312.27	806.09	806.09	2,450.00	3.23
28	ZP2016-15	万元	12,945.38	9,828.21	12,945.38	73.50	258.91	388.36	388.36	1,004.02	1,004.02	2,817.50	3.49
29	ZP2016-19	万元	8,182.53	6,195.19	8,182.53	41.63	163.65	245.48	245.48	645.55	645.55	367.50	16.86
30	ZP2016-16	万元	6,643.25	5,013.52	6,643.25	29.70	132.87	199.30	199.30	534.28	534.28	980.00	5.12
31	ZP2016-24	万元	30,717.49	23,130.96	30,717.49	127.20	614.35	921.52	921.52	2,500.97	2,500.97	1,225.00	18.88
32	ZP2017-4	万元	26,650.16	20,102.51	26,650.16	119.15	533.00	799.50	799.50	2,148.25	2,148.25	1,225.00	16.41
33	ZP2017-6	万元	8,555.70	6,454.06	8,555.70	38.25	171.11	256.67	256.67	689.47	689.47	735.00	8.78
34	ZP2017-3	万元	17,728.75	13,381.73	17,728.75	79.26	354.58	531.86	531.86	1,424.73	1,424.73	4,287.50	3.12
	合 计	万元	548,239.17	414,030.70	548,239.17	2552.04	10,964.81	16,447.16	16,447.16	43,898.65	43,898.65	47,665.98	8.69



根据上述测算，在按预测住宅用地地价增速为 7.05%、商业用地地价增速为 5.45% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 440,361.77 万元，本息覆盖倍数 9.24 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 90% 即 6.348%、商业用地地价增速为 5.45% 的 90% 即 4.902% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 427,045.42 万元，本息覆盖倍数 8.96 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 80% 即 5.643%、商业用地地价增速为 5.45% 的 80% 即 4.357% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 414,030.70 万元，本息覆盖倍数 8.69 倍。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的镇平县土储项目，在住宅用地土地挂牌出让价格分别以增速 7.05% 的 100%、90%、80% 比例增长、商业用地土地挂牌出让价格分别以增速 5.45% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



附件三：

社旗县土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市社旗县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，结合近几年项目周边地块成交情况、2015年至2017年GDP的增速、2015年至2017年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年南阳市社旗县土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.05%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市社旗县2015年至2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为11.5%、10.2%和7.7%，近三年平均增速为9.8%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2015年至2017年度住宅用地地价平均增长率为7.05%。本次预测按照南阳市社旗县近三年平均GDP增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.05%。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

单位名称：社旗县土地储备中心

单位住所：河南省社旗县赊店镇香山路西段北侧



单位性质：事业单位

法定代表人：祁义林

经费来源：财政补助收入、事业收入

开办资金：人民币 16.2 万元

举办单位：社旗县国土资源局

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地储备技术服务。土地储备工程规划设计 土地储备评估与咨询 土地储备信息服务

有效期限：自 2015 年 06 月 30 日至 2020 年 06 月 30 日

单位简介：社旗县土地储备中心隶属于社旗县国土资源局，核定事业编制 10 名，其中领导职数 3 名，经费形式为财政差额预算管理。主要职责：组织落实土地储备开发管理委员会确定的土地收购、储备、供应计划；筹措、管理和运用土地收购储备资金，搞好成本核算，确保收购储备的土地保值增值；做好土地储备的前期开发招商洽谈和投资市场的基础准备工作；收集和发布土地收购储备出让信息。

（二）南阳市社旗县土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

南阳市社旗县本次用于资金平衡的土地涉及三宗土地储备项目，具体情况如下：

（1）社旗县房地产开发项目一

该地块位于华山路北侧，恒山路南侧，育才路东侧，规划用途为商业、住宅用地，征地面积为 152,346.55 m²，实际出让面积为 146,268.32 m²，资金需求为 7,313.74 万元。

（2）社旗县房地产开发项目二

该地块位于位于华山路南侧，和平路西侧，规划用途为商业、住宅用地，征地面积为 110,765.72 m²，实际可出让面积 97,261.38 m²，资金需求为 5,317.60 万元。

（3）社旗县房地产开发项目三

该地块位于嵩山路南侧，高速引线东侧，规划用途为商业、住宅用地，征地面积为 181,021.63 m²，实际可出让面积为 161,587.87 m²，资金需求为 8,168.66



万元。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

南阳市社旗县土地储备项目共三宗土地，资金需求 2.08 亿元，详细明细如下表：

序号	项目名称	征地面积（m²）	资金需求（万元）
1	社旗县房地产开发项目一	152,346.55	7,313.74
2	社旗县房地产开发项目二	110,765.72	5,317.60
3	社旗县房地产开发项目三	181,021.63	8,168.66
	合计	444,133.90	20,800.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

（1）项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。



(2) 项目收益及现金流入预测

1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市社旗县土地出让信息，自 2014 年至今，选取具有代表性的住宅用地 4 宗。本次评价参考以下 4 宗土地出让情况进行预测。

社旗县土地储备项目周边住宅土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总 地价(万 元)	单位土地 价格(元/ m ²)	出让日期	用途
1	社旗县	酒业大道东侧、嵩山路北 侧、4 米路西侧、清风西 路南侧	2.5-3.5	6,679.52	600.00	898.27	2015/6/1	住宅
2	社旗县	农业发展银行西侧、嵩山 路北侧、4 米路东侧、清 风西路南侧	2.5-3.5	9,171.59	619.00	674.91	2015/6/1	住宅
3	社旗县	华山路南侧、育才路东侧、 泰山路北侧	2.5-3.5	49,146.45	3,981.00	810.03	2017/4/13	住宅
4	社旗县	华山路北侧、北京路东侧	1.8-2.3	6,623.97	781.00	1,179.05	2018/2/27	住宅

② 社旗县土地出让价格及出让金收入预测

南阳市社旗县三宗土地储备项目中，我们根据土地位置相近情况，将住宅用地分为住宅片区一和住宅片区二。各片区内因位置较一致，其预测土地单位价格保持一致。片区单价预测具体如下：

A、社旗县住宅片区一

该片区涉及两宗土地，分别为社旗县房地产开发项目一和社旗县房地产开发项目二，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	酒业大道东侧、嵩山路北侧、4 米路西侧、清风西路南侧	6,679.52	600.00	898.27	16.74%	0.25	262.16
2	农业发展银行西侧、嵩山路北 侧、4 米路东侧、清风西路南侧	9,171.59	619.00	674.91	28.74%	0.25	217.22
3	华山路南侧、育才路东侧、泰 山路北侧	49,146.45	3,981.00	810.03	3.86%	0.25	210.32
4	华山路北侧、北京路东侧	6,623.97	781.00	1,179.05	-9.79%	0.25	265.91
	综合单价					1.00	955.61

B、社旗县住宅片区二

该片区涉及一宗土地，为社旗县房地产开发项目三，单位价格预测如下表：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	酒业大道东侧、嵩山路北侧、4	6,679.52	600.00	898.27	12.74%	0.25	253.18



序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
	米路西侧、清风西路南侧						
2	农业发展银行西侧、嵩山路北侧、4米路东侧、清风西路南侧	9,171.59	619.00	674.91	24.74%	0.25	210.47
3	华山路南侧、育才路东侧、泰山路北侧	49,146.45	3,981.00	810.03	-0.14%	0.25	202.22
4	华山路北侧、北京路东侧	6,623.97	781.00	1,179.05	-13.79%	0.25	254.12
	综合单价					1.00	919.99

2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100%

社旗县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	社旗县房地产开发项目一	13,977.55	14,962.97	16,017.86	17,147.12	18,355.99	19,650.09
2	社旗县房地产开发项目二	9,294.39	9,949.64	10,651.09	11,401.99	12,205.83	13,066.34
3	社旗县房地产开发项目三	14,865.92	15,913.97	17,035.90	18,236.93	19,522.63	20,898.98
	土地出让收入	38,137.86	40,826.58	43,704.85	46,786.04	50,084.45	53,615.41

预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90%

社旗县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	社旗县房地产开发项目一	13,977.55	14,864.84	15,808.46	16,811.98	17,879.20	19,014.17
2	社旗县房地产开发项目二	9,294.39	9,884.40	10,511.86	11,179.15	11,888.80	12,643.50
3	社旗县房地产开发项目三	14,865.92	15,809.61	16,813.20	17,880.50	19,015.55	20,222.66
	土地出让收入	38,137.86	40,558.85	43,133.52	45,871.63	48,783.55	51,880.33



预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80%

社旗县土地储备项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	社旗县房地产开发项目一	13,977.55	14,766.30	15,599.56	16,479.84	17,409.80	18,392.24
2	社旗县房地产开发项目二	9,294.39	9,818.87	10,372.95	10,958.30	11,576.68	12,229.95
3	社旗县房地产开发项目三	14,865.92	15,704.80	16,591.02	17,527.25	18,516.31	19,561.19
	土地出让收入	38,137.86	40,289.97	42,563.53	44,965.39	47,502.79	50,183.38

3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易，并于第五年全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市社旗县三宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×47× 30%)	3 国有土地收 益基金(1 ×2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省府 土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设基金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	社旗县房地产 开发项目一	万元	19,650.09	14,906.89	19,650.09	87.76	393.00	589.50	589.50	1,541.72	1,541.72	8,959.33	1.66
2	社旗县房地产 开发项目二	万元	13,066.34	9,944.31	13,066.34	58.36	261.33	391.99	391.99	1,009.18	1,009.18	6,514.06	1.53
3	社旗县房地产 开发项目三	万元	20,898.98	15,915.57	20,898.98	96.95	417.98	626.97	626.97	1,607.27	1,607.27	10,006.61	1.59
土地出让收入		万元	53,615.41	40,766.77	53,615.41	243.07	1,072.31	1,608.46	1,608.46	4,158.17	4,158.17	25,480.00	1.60

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市社旗县三宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×47× 30%)	3 国有土地收 益基金(1× 2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省府 土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设基金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	社旗县房地产 开发项目一	万元	19,014.17	14,438.85	19,014.17	87.76	380.28	570.43	570.43	1,483.21	1,483.21	8,959.33	1.61
2	社旗县房地产 开发项目二	万元	12,643.50	9,633.09	12,643.50	58.36	252.87	379.31	379.31	970.28	970.28	6,514.06	1.48
3	社旗县房地产 开发项目三	万元	20,222.66	15,417.82	20,222.66	96.95	404.45	606.68	606.68	1,545.04	1,545.04	10,006.61	1.54
土地出让收入		万元	51,880.33	39,489.76	51,880.33	243.07	1,037.60	1,556.42	1,556.42	3,998.53	3,998.53	25,480.00	1.55

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

南阳市社旗县三宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一 出让土地回 款	二 用于资金平 衡土地相关 收益(1-Σ (2-7))	1 土地出让收 入	2 农业土地开 发基金(面 积×47× 30%)	3 国有土地收 益基金(1 ×2%)	4 保障性住房 建设基金(1 ×3%)	5 上交省政府 土地收益(1 ×3%)	6 教育基金 (政府收益 ×10%)	7 农田水利建 设资金(政 府收益× 10%)	三 本息合计	四 覆盖倍数 (二/三)
1	社旗县房地产 开发项目一	万元	18,392.24	13,981.10	18,392.24	87.76	367.84	551.77	551.77	1,426.00	1,426.00	8,959.33	1.56
2	社旗县房地产 开发项目二	万元	12,229.95	9,328.71	12,229.95	58.36	244.60	366.90	366.90	932.24	932.24	6,514.06	1.43
3	社旗县房地产 开发项目三	万元	19,561.19	14,930.96	19,561.19	96.95	391.22	586.84	586.84	1,484.19	1,484.19	10,006.61	1.49
土地出让收入			50,183.38	38,240.77	50,183.38	243.07	1,003.66	1,505.51	1,505.51	3,842.43	3,842.43	25,480.00	1.50



根据上述测算，在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 40,766.77 万元，本息覆盖倍数 1.60 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 90% 即 6.348% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 39,489.76 万元，本息覆盖倍数 1.55 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 80% 即 5.643% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 38,240.77 万元，本息覆盖倍数 1.50 倍。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市社旗县土储项目，在住宅用地土地挂牌出让价格分别以增速 7.05% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



附件四：

南阳市内乡县土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市内乡县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，结合近几年项目周边地块成交情况、2015年至2017年GDP的增速、2014年至2017年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2018年南阳市内乡县土地储备项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.05%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市内乡县2015至2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为10.6%、10.4%和8.4%，近三年平均增速为9.8%，根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2015年至2017年度住宅用地地价平均增长率为7.05%。本次预测按照内乡县近三年GDP增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.05%。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

单位名称：内乡县土地储备中心

单位住所：河南省内乡县城关镇渚阳大道南段

单位性质：事业单位



法定代表人：符飒

经费来源：事业收入

开办资金：人民币 5 万元

举办单位：内乡县国土资源局

宗旨和业务范围：为土地储备进行管理。存量资产盘活，土地资源优化配置，合理利用土地，依法垄断土地市场，规范土地交易行为，收购储备土地。

有效期限：自 2017 年 03 月 28 日至 2022 年 03 月 28 日

单位简介：内乡县土地储备开发中心机构规格为副科级，内设 4 个科室：办公室、土地储备科、土地开发科、财务管理课。人员编制 5 名，其中内设机构科级领导职数 1 名，隶属内乡县国土资源局。主要职责：编制县规划控制区内的土地收购储备计划；负责县规划控制区内土地的收购、储备工作；负责筹措、管理土地储备资金；负责已储备土地的整理、出让前期准备工作；参与拟定已储备土地的招标拍卖方案；负责公布土地市场运行动态，预测土地市场发展趋势，提出土地市场调控建议；向社会公布储备土地信息，提供土地市场信息交流及资料，数据服务工作；负责对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地实施前期开发进行融资等。

（二）南阳市内乡县土地储备项目地块收益及现金流入预测

1、项目概况

南阳市内乡县本次用于资金平衡的土地涉及一个土地储备项目，具体情况如下：

（1）内乡县存量国有土地收回项目

该地块位于内乡县湍东镇龙园路 17 号，规划用途为商住用地，征地面积为 148,991.91 m²，实际出让面积为 134,773.92 m²，资金需求为 10,000 万元。

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

南阳市内乡县土地储备项目涉及一宗土地，总资金需求 10,000 万元，征地面积为 148,991.91 m²，实际出让面积为 134,773.92 m²，资金需求为 10,000 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用专项债券。

3、资金平衡

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还对应地块前期债券本息。

4、项目收益及现金流入预测项目说明

（1）项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南阳市政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

（2）项目收益及现金流入预测

1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询中国土地市场网南阳市内乡县土地出让信息，自2015年至今，选取具有代表性的住宅用地3宗。本次评价参考以下3宗土地出让情况进行预测。

内乡县土地储备项目周边住宅土地出让情况表：

序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	单位土地 价格(元/ m ²)	出让日期	用途
1	内乡县	龙源路与花园路交叉口东南角	1.0-4.10	7908.74	1,210.00	1,529.95	2015/12/28	住宅
2	内乡县	德祥路与鹏翔路交叉口东南侧	1.0-3.89	3910.37	515.00	1,317.01	2016/7/13	住宅



序号	区位	位置	容积率	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	单位土地 价格(元/ m ²)	出让日期	用途
3	内乡县	郦都大道与飞龙大道 交叉口东南角	1.0-3.5	33827.00	5,000.00	1,478.11	2017/12/13	住宅

②内乡县土地出让价格及出让金收入预测

南阳市内乡县只有一宗土地储备项目。项目单价预测具体如下：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	龙源路与花园路交叉口东南角	7,908.74	1,210.00	1,529.95	10.37%	0.33	562.87
2	德祥路与鹏翔路交叉口东南侧	3,910.37	515.00	1,317.01	7.42%	0.33	471.58
3	郦都大道与飞龙大道交叉口东南角	33,827.00	5,000.00	1,478.11	-4.00%	0.33	472.99
	综合单价					1.00	1,507.44

2) 土地出让收入预测

根据上述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（分别以住宅用地地价增速 7.05% 的 100%、90%、80% 为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测表一：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100%

内乡县土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	存量国有土地收回	20,316.36	21,748.66	23,281.94	24,923.32	26,680.41	28,561.38
	土地出让收入	20,316.36	21,748.66	23,281.94	24,923.32	26,680.41	28,561.38

预测表二：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90%

内乡县土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	存量国有土地收回	20,316.36	21,606.04	22,977.59	24,436.21	25,987.42	27,637.10
	土地出让收入	20,316.36	21,606.04	22,977.59	24,436.21	25,987.42	27,637.10

预测表三：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	存量国有土地收回	20,316.36	21,462.81	22,673.96	23,953.45	25,305.14	26,733.11



土地出让收入	20,316.36	21,462.81	22,673.96	23,953.45	25,305.14	26,733.11
--------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

3) 土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券自发行开始日起第五年全部完成土地挂牌交易,并于第五年全部完成:



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

预测表四：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市内乡县一宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	存量国有土地收回	万元	28,561.38	21,456.41	28,561.38	101.08	571.23	856.84	856.84	2,359.49	2,359.49	12,250.00	1.75
	合计	万元	28,561.38	21,456.41	28,561.38	101.08	571.23	856.84	856.84	2,359.49	2,359.49	12,250.00	1.75

预测表五：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市内乡县一宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	存量国有土地收回	万元	27,637.10	20,776.16	27,637.10	101.08	552.74	829.11	829.11	2,274.45	2,274.45	12,250.00	1.70
	合计	万元	27,637.10	20,776.16	27,637.10	101.08	552.74	829.11	829.11	2,274.45	2,274.45	12,250.00	1.70

预测表六：预测土地价格增长率为住宅用地地价增速 7.05% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数

南阳市内乡县一宗土地储备项目第五年土地出让收益额及本息覆盖倍数预测表

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×25×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	存量国有土地收回	万元	26,733.11	20,110.81	26,733.11	101.08	534.66	801.99	801.99	2,191.29	2,191.29	12,250.00	1.64
	合计	万元	26,733.11	20,110.81	26,733.11	101.08	534.66	801.99	801.99	2,191.29	2,191.29	12,250.00	1.64



根据上述测算，在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 21,456.41 万元，本息覆盖倍数 1.75 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 90% 即 6.348% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 20,776.16 万元，本息覆盖倍数 1.70 倍；

在按预测住宅用地地价增速为 7.05% 的 80% 即 5.643% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 20,110.81 万元，本息覆盖倍数 1.64 倍。

（三）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市内乡县土储项目，在住宅用地土地挂牌出让价格分别以增速 7.05% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DQQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(凭有效许可证核定的范围和期限经营)
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



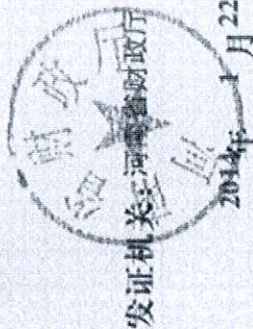
登记机关



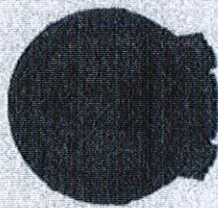
证书序号: NO. 503521

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中惠会计师事务所 (特殊普通合伙)
河南分所

负责人: 王雪霖

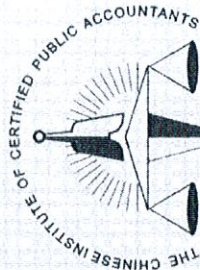
办公场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所编号: 110001684106

批准设立文号: 豫财会 (2012) 36号

批准设立日期: 2012-8-24

中惠会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所
此件与原件核对无误, 复印无效



中国注册会计师协会

姓名 王宣璋
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1963-05-10
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号 410105196305100530
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865559619069125>

中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 此件与原件核对无误, 复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

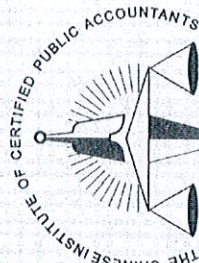
证书编号:
 No. of Certificate 410100090036

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2007 年 01 月 26 日

年 月 日
 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46247522849446865559619069125>



中国注册会计师协会

姓名 王先强
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-12-01
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号码 412325197812016010
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46047784170125349402708833946>

中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司
 此件与原件核对无误, 复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号:
 No. of Certificate 410100090035

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2007 年 月 日 26

年 月 日
 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=46047784170125349402708833946>