

2018 年河南省焦作市土地储备专项债券（一期）

——2018 年河南省政府专项债券（十二期）

项目评估报告

1、2018 年焦作市土地储备项目咨询报告

2、2018 年温县土地储备项目咨询报告

2018 年河南省焦作市 土地储备项目咨询报告

编制单位：河南晟桥资产评估事务所



编制日期：2018 年 7 月 13 日

2018 年河南省焦作市 土地储备项目咨询报告

致：焦作市土地收购储备中心

河南晟桥资产评估事务所（以下简称本所）受焦作市土地收购储备中心（简称委托人）的委托，根据《预算法》、财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）等地方政府债券发行的有关法律、法规、规范性文件之规定，按照公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本咨询报告。

导读与声明：

1. 为出具本咨询报告，本所估价师根据中国现行的法律、法规、规范性文件的规定以及本公司与委托人签订的《委托书》的要求，对出具本咨询报告有关的文件资料进行了核查、验证。

2. 本公司估价师出具本咨询报告依赖于委托人已向本公司估价师提供了一切应予提供的文件资料，且委托人已向本公司承诺：

（1）保证如实提供发行本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

（2）保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

(3) 保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

(4) 保证所提供的一切资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏并愿承担与此相关的一切法律责任。

3. 经本公司估价师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本公司依据对上述文件的审查判断出具咨询意见。

4. 对于本咨询报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本公司估价师依赖有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的证明文件出具咨询意见。

5. 本咨询报告仅就与申请本期债券有关的问题发表意见，在本咨询报告书中对有关评估报告中某些数据或结论的引述并不意味着本公司估价师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本咨询报告书仅供委托人申请本期政府债券之目的而使用，不得用作任何其他目的。

7. 本公司同意将本咨询报告书作为委托人本次申请政府债券所必备的文件，随同其他材料一同上报有关部门，并愿意承担相应的法律责任。

目 录

一、申请本期债券的背景	4
二、土地储备项目的实质条件分析	4
三、经济效益分析	8
四、社会效益分析	9
五、偿债资金来源.....	9
六、资金稳定性分析.....	10
七、现金流分析.....	11
八、结论意见.....	11

一、申请本期债券的背景

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进焦作市经济社会又好又快发展，焦作市正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。计划申请2018年河南省焦作市土地储备专项债券募集的新增债券资金用于焦作市土地储备项目，共涉及焦作市车管所收储项目、焦作市牌照厂收储项目、山阳区恩村二街土地收储项目3个项目。

本次拟收储的3个项目，位于焦作市商务中心区。焦作市商务中心区筹建于2014年7月，位于新老城区结合部、新河开发区中段，规划面积为4.97平方公里（含河道面积0.9平方公里）。焦作市商务中心区产业定位以生产性服务业为主，重点发展金融服务、中介服务、创智研发、企业总部、电子商务等现代服务业，大力发展新兴业态，带动提升焦作市现代服务业发展水平，全面提升城市品质。

二、土地储备项目的实质条件分析

（一）焦作市车管所收储项目

1. 项目地址、建设规模及内容

该项目位于文苑路北侧、北李万新村东，收储面积98.78亩，原规划用途为商业服务业，原土地使用人的国有土地使用证编号为修国用（1996）字第13号和修国用（2003）字第11号。该项目已列入焦作市本级土地收购储备计划。根据《焦作市城市总体规划》（2011-2020），该项目区域城

市规划用途为商住用地。按照 80%的土地出让率测算，可出让土地面积约 79.02 亩。

2. 项目投资规模

根据《焦作市土地收购储备管理办法》（2013 年 2 号令）、《焦作市土地收购储备中心关于印发土地收储技术服务单位选用办法的通知》（焦储地〔2014〕4 号）等规定，该项目补偿费合计 3588.3035 万元，其中：土地补偿 2459.7555 万元，附着物补偿费 1128.548 万元。

3. 项目建设的工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，根据《焦作市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将焦作市土地收购储备中心的储备成本全额返还。

4. 项目审批情况

根据《焦作市人民政府关于收回焦作市车管所和焦作市牌照厂等 2 宗国有土地使用权纳入政府土地储备库的批复》（焦政土〔2015〕1 号），现该宗地国有土地使用权已纳入政府土地储备库。焦作市土地收购储备中心已委托评估机构对土地及地面房产进行了评估，已确定补偿价格，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

（二）焦作市牌照厂收储项目

1. 项目地址、建设规模及内容

该项目位于焦作市文苑路北侧、市工商局西侧，收储面积 30.75 亩，原规划用途为办公、住宅及生产综合用地，原土地使用人的国有土地使用证编号为修国用（1997）字第 10 号。该项目已列入焦作市市本级 2018 年度土地储备计划。根据《焦作市城市总体规划》（2011-2020），该项目区域城市规划用途为居住用地，可出让土地面积约 30.75 亩。

2. 项目投资规模

根据《焦作市土地收购储备管理办法》（2013 年 2 号令）、《焦作市土地收购储备中心关于印发土地收储技术服务单位选用办法的通知》（焦储地〔2014〕4 号）等规定，该项目补偿费合计 937.065 万元，其中：土地补偿 510.395 万元，附着物补偿费 426.67 万元。

3. 项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于地上建筑物未拆除，目前还未交付土地。待土地交付后，根据《焦作市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将焦作市土地收购储备中心的储备成本全额返还。

4. 项目审批情况

根据《焦作市人民政府关于收回焦作市车管所和焦作市牌照厂等 2 宗国有土地使用权纳入政府土地储备库的批复》（焦政土〔2015〕1 号），现该宗地国有土地使用权已纳入政府土地储备库。焦作市土地收购储备中

心已委托评估机构对土地及地面房产进行了评估，已确定补偿价格，正在与原土地使用者协商签订收储合同。

（三）山阳区恩村二街土地收储项目

1. 项目地址、建设规模及内容

该项目位于焦作市龙源路南侧、山阳路东侧，收储面积 18.31 亩，原规划用途为办公、住宅及生产综合用地，原土地使用人的国有土地使用证编号为修国用（1997）字第 17 号。该项目已列入焦作市市本级 2018 年度土地储备计划。根据《焦作市城市总体规划》（2011-2020），该项目区域城市规划用途为居住用地，可实现出让土地面积约 18.31 亩。

2. 项目投资规模

根据《焦作市土地收购储备管理办法》（2013 年 2 号令）、《焦作市土地收购储备中心关于印发土地收储技术服务单位选用办法的通知》（焦储地〔2014〕4 号）等规定，该项目补偿费合计 533.805 万元，其中：土地补偿 283.305 万元，地面附着物补偿费约为 250.5 万元。

3. 项目建工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，根据《焦作市年度供地计划》办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将焦作市土地收购储备中心的储备成本全额返还。

4. 项目审批情况

该宗地已列入焦作市 2018 年土地收储计划。

三、经济效益分析

根据焦作市近三年（2015 年-2017 年）土地公开出让情况，焦作市的商业用地土地出让平均价格在 305.5 万元/亩，住宅用地土地出让价格在 165 万元/亩，商住用地土地出让价格 230 万元/亩。

根据焦作市城市总体规划，焦作市车管所收储项目未来规划用途为商住，按照 80%出让率 79.024 亩测算，该宗地出让价格约 18175.52 万元。本项目总投资包括收储补偿款、财务费用及前期开发费用（收储补偿以评估金额 3588.3035 万元确定、财务费用以及前期开发费用按补偿费 25%即 897.0759 万元测算）等，土地收储成本合计约为 4485.3794 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 13690.1406 万元，收益率 305%。

根据焦作市城市总体规划，焦作市牌照厂收储项目未来规划用途为居住，该宗地出让价格约 9394.125 万元。本项目总投资包括收储补偿款、财务费用及前期开发费用（收储补偿款以收储合同金额 937.065 万元确定、财务费用以及前期开发费用按补偿费 25%即 234.266 万元测算）等，土地收储成本合计约为 1171.331 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 8222.794 万元，收益率 702%。

根据焦作市城市总体规划，山阳区恩村二街土地收储项目未来规划用途为居住，该宗地出让价格约 5593.705 万元。本项目总投资包括收购补偿款、财务费用及前期开发费用（收购补偿款以评估金额 533.805 万元确定、财务费用以及前期开发费用按补偿费 10%即 53.3805 万元测算）等，土地

储成本合计约为 587.1855 万元。根据上述估算条件和计算结果，项目预计收益为 5006.5195 万元，收益率约为 853%。

四、社会效益分析

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划有限的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需要盘活的土地及旧城改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾及企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施、减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展和社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

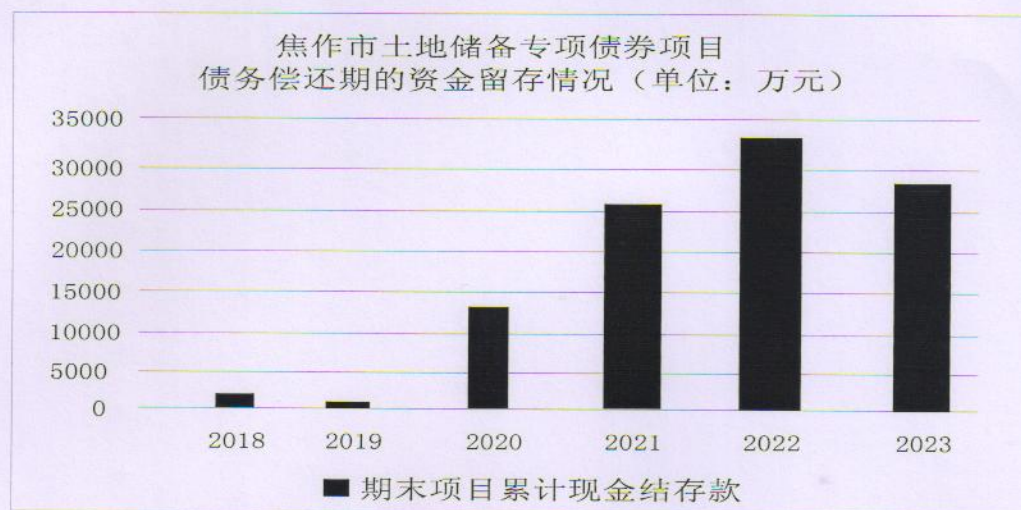
五、偿债资金来源

上述项目土地储备成本共计约 6243.8959 万元，土地供应收入共计约 33163.35 万元，土地收益共计约 26919.4541 万元。上述项目拟使用 2018

年河南省焦作市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十二期）资金 4538 万元（分别是焦作市车管所 3475.4482 万元、焦作市牌照厂收储项目 894.401 万元、山阳区恩村二街土地收储项目 168.1508 万元），其余 1705.8959 万元由焦作市财政预算安排解决。4538 万元土地储备专项债券偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。

六、资金稳定性分析

根据焦作市土地收购储备中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计 2020 年至 2022 完成，出让总收入为 33163.35 万元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 28625.35 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



七、现金流分析

根据焦作市土地收购储备中心提供的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率暂按 4.31%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金进行了现金流分析测算，现金流计算列表如下（计量单位：万元）：

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
现金流入							
资本金流入	1705.8959						1705.8959
债券资金流入	4538						4538
土地出让金流入			13265.34	13265.34	6632.67		33163.35
现金流入总额	6243.8959		13265.34	13265.34	6632.67		39407.2459
现金流出							
建设期资金流出	4212.7655	1053.1914					5265.9569
债券发行费用							
债券还本付息		195.5878	195.5878	195.5878	195.5878	4733.5878	5515.939
现金流出总计	4212.7655	1248.7792	195.5878	195.5878	195.5878	4733.5878	10781.8959
现金流量							
当年流入	2031.1304	-1248.7792	13069.7522	13069.7522	6437.0822	-4733.5878	
期末项目累计结余	2031.1304	782.3512	13852.1034	26921.8556	33358.9378	28625.35	

八、结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为通过使用2018年河南省焦作市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十二期）资金可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本和便捷渠道完成资

金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式，满足部分焦作市土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

注册评估师：



注册评估师：



河南晟桥资产评估事务所



2018年7月13日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105MA405W594Y

(1-1)

名称 河南晨桥资产评估事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市金水区经三路北99号附1号1号楼29层2903号

执行事务合伙人 李东聚

成立日期 2008年08月13日

合伙期限 长期

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务。(以上范围,国家法律、行政法规及规章规定须审批的项目除外)
(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



2018 年 01 月 26 日

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的规定，河南晟桥资产评估事务所（普通合伙）已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南晟桥资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人（执行事务合伙人）：李东聚

住 所：郑州市金水区经三路99号附1号1号楼29层2903号

统一社会信用代码：91410105MA405W594Y

首次备案公告号：豫财企〔2018〕25号

首次备案日期：2018年4月20日

证明有效期：自2021年4月20日至2021年4月30日

查询网址：<http://www.hnccpa.com/>





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈合顺

性别：男

登记编号：41000049



单位名称：河南晟桥资产评估事务
所（普通合伙）



初次登记时间：2000-02-23

年检信息：通过（2018-05-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月24日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李东聚

性别：男

登记编号：41000196



单位名称：河南晟桥资产评估事务
所（普通合伙）



初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过（2018-05-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

2018 年焦作市温县 土地储备项目咨询报告

编制单位：河南战桥资产评估事务所

编制日期：2018 年 7 月 13 日



2018 年焦作市温县
土地储备项目咨询报告

致：温县国土资源局

河南晟桥资产评估事务所（以下简称本所）受温县国土资源局的委托，根据《预算法》、财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64 号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）等地方政府债券工作的有关法律、法规、规范性文件之规定，按照公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本咨询报告。

导读与声明：

1. 为出具本咨询报告，本所估价师根据中国现行的法律、法规、规范性文件的规定以及本公司与委托人签订的《委托书》的要求，对出具本咨询报告有关的文件资料进行了核查、验证。

2. 本公司估价师出具本咨询报告依赖于委托人已向本公司估价师提供了一切应予提供的文件资料，且委托人已向本公司承诺：

（1）保证如实提供申报使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等，并保证其真实、准确、完整、有效；

(2) 保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效，保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致；

(3) 保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件，并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权；

(4) 保证所提供的一切资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏并愿承担与此相关的一切法律责任。

3. 经本公司估价师核查，上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本公司依据对上述文件的审查判断出具咨询意见。

4. 对于本咨询报告至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本公司估价师依赖有关政府部门、委托人或者其他有关单位出具的证明文件出具咨询意见。

5. 本咨询报告仅就与本期债券申报使用有关的问题发表意见，在本咨询报告书中对有关房地产评估报告中某些数据或结论的引述并不意味着本公司估价师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本咨询报告书仅供委托人申请申报使用本期政府债券之目的而使用，不得用作任何其他目的。

7. 本公司同意将本咨询报告书作为委托人本次申请申报使用政府债券所必备的文件，随同其他材料一同上报有关部门，并愿意承担相应的法律责任。

目 录

一、申报本期债券的背景	4
二、温县土地储备项目的实质条件分析	4
三、社会效益分析	15
四、偿债资金来源	16
五、结论意见	16

一、申报本期债券的背景

以科学发展观为指导，以服务经济建设为中心，以温县城市规划为依据通过建设用地收购储备，增强政府对土地市场的调控能力，以经营土地带动经营城市，加快温县建设的步伐，改善人民群众居住和城市环境质量，促进我县经济社会又好又快发展。

按财政部要求，专项债券资金纳入政府性基金预算管理。2018年焦作市温县土地储备专项债券申报使用的新增债券资金用于焦作市温县土地储备项目，共涉及住宅、商业、学校、旅游等方面。

本次拟收储的 2 个项目，规划面积为 1264.0428 亩。

二、温县土地储备项目的实质条件分析

（一）城市区域储备项目

项目 1.

（1）项目 1 地址、建设规模及内容

该宗地位于丹尼斯东、振兴路北，东至张圪垱村；西至丹尼斯；南至规划振兴路；北至空地。面积 61.9153 亩。土地用途为住宅用地。

（2）项目投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，该

项目补偿费 929 万（含征地补偿），出让金测算 100 万元/亩，预计 2021 年度出让，预计收入 6191.53 万元。

（3）项目建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 2.

（1）项目 2 地址、建设规模及内容

该宗地位于子夏大街西、老蟒河北，东至子夏大街；西至耕地；南至老蟒河；北至水泥路。面积 100 亩。土地用途为住宅用地。

（2）项目 2 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 1500 万元（含征地补偿），出让金测算 90 万元/亩，预计 2022 年度出让，预计收入 9000 万元。

（3）项目 2 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，

其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 3.

(1) 项目 3 地址、建设规模及内容

该宗地位于子夏大街西、老蟒河北，东至耕地；西至耕地；南至老蟒河；北至水泥路。面积 172.603 亩。土地用途为住宅用地。

(2) 项目 3 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 2590 万元（含征地补偿），出让金测算 90 万元/亩，预计 2022 年度出让，预计收入 15534.27 万元。

(3) 项目 3 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到

新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 4.

(1) 项目 4 地址、建设规模及内容

该宗地位于艺龙东，东至东一路；西至艺龙；南至安置区；北至耕地。面积 41.23 亩。土地用途为住宅用地。

(2) 项目 4 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 620 万元（含征地补偿），出让金测算 100 万元/亩，预计 2020 年度出让，预计收入 4123 万元。

(3) 项目 4 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 5.

(1) 项目 5 地址、建设规模及内容

该宗地位于三中西侧，东至实验三中；西至耕地；南至居民区；北至厂房。面积 113.09 亩。土地用途为商服用地。

（2）项目 5 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 1696 万元（含征地补偿），出让金测算 100 万元/亩，预计 2021 年度出让，预计收入 11309 万元。

（3）项目 5 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 6.

（1）项目 6 地址、建设规模及内容

该宗地位于富达加油站周边，东至两千家汽修；西至耕地；南至太行路；北至厂房。面积 19.99 亩。土地用途为住宅用地。

（2）项目 6 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通

知》（温政土[2018]76号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77号）等规定，2018 年投资计划 300 万元（含征地补偿），出让金测算 100 万元/亩，预计 2020 年度出让，预计收入 1999 万元。

（3）项目 6 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 7.

（1）项目 7 地址、建设规模及内容

该宗地位于慈胜大街西、温孟路南，东至慈胜大街；西至建兴大街；南至耕地；北至老温孟路。面积 40.0145 亩。土地用途为住宅用地。

（2）项目 7 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77号）等规定，2018 年投资计划 600 万元（含征地补偿），出让金测算 110 万元/亩，预

计 2021 年度出让，预计收入 4401.45 万元。

（3）项目 7 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

（二）景区储备项目

项目 1.

（1）项目 1 地址、建设规模及内容

该宗地位于纬三路东段北侧，东至耕地；西至耕地；南至小路；北至耕地。面积 74.65 亩。土地用途为教育用地。

（2）项目 1 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 373 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2020 年度出让，预计收入 970.45 万元。

（3）项目 1 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，

其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 2.

(1) 项目 2 地址、建设规模及内容

该宗地位于祖祠、太极客厅东，东至耕地；西至水泥路；南至小路；北至水泥路。面积 140.15 亩。土地用途为旅游用地。

(2) 项目 2 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 701 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2020 年度出让，预计收入 1821.95 万元。

(3) 项目 2 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到

新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 3.

(1) 项目 3 地址、建设规模及内容

该宗地位于祖祠北、太极客厅南，东至耕地；西至王廷大街；南至小路；北至太极客厅。面积 44.86 亩。土地用途为旅游用地。

(2) 项目 3 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 224 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2020 年度出让，预计收入 583.18 万元。

(3) 项目 3 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 4.

(1) 项目 4 地址、建设规模及内容

该宗地位于王西安武校西侧，东至耕地；西至耕地；南至小路；北至耕地。面积 52.27 亩。土地用途为教育用地。

（2）项目 4 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 262 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2022 年度出让，预计收入 679.51 万元。

（3）项目 4 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 5.

（1）项目 5 地址、建设规模及内容

宗地一位于南孟封村南、王廷大街西，东至王廷大街；西至耕地；南至小路；北至南孟封村。

宗地二位于南孟封村南、王廷大街东，东至耕地；西至王廷大街；南至耕地；北至南孟封村。

总面积 184.52 亩。土地用途为教育用地。

（2）项目 5 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77 号）等规定，2018 年投资计划 923 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2022 年度出让，预计收入 2398.76 万元。

（3）项目 5 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目 6.

（1）项目 6 地址、建设规模及内容

该宗地位于王西安武校北侧，东至耕地；西至耕地；南至耕地；北至耕地。面积 18.72 亩。土地用途为教育用地。

（2）项目 6 投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县 2018 年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76 号）、《温县人民政府关于印发温县 2018 年

度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77号）等规定，2018年投资计划94万元（含征地补偿），出让金测算13万元/亩，预计2022年度出让，预计收入243.36万元。

（3）项目6建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为5年，其中原用地单位搬迁腾地周期为1-3年，土地出让准备周期2-4年，成本回收周期1年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

项目7.

（1）项目7地址、建设规模及内容

宗地一位于王西安武校北、王廷大街西，东至王廷大街；西至耕地；南至小路；北至小路。

宗地二位于留村南、王廷大街东，东至耕地；西至王廷大街；南至居民区；北至耕地。

总面积200.03亩。土地用途为教育用地。

（2）项目7投资规模及收益

根据《温县人民政府关于印发温县2018年度土地储备计划的通知》（温政土[2018]76号）、《温县人民政府关于印发温县2018年度储备土地补偿标准的通知》（温政土[2018]77号）等规定，2018

年投资计划 1000 万元（含征地补偿），出让金测算 13 万元/亩，预计 2022 年度出让，预计收入 2600.39 万元。

（3）项目 7 建设工期及进度

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中原用地单位搬迁腾地周期为 1-3 年，土地出让准备周期 2-4 年，成本回收周期 1 年。本项目由于原用地单位新址尚未落实、收储合同尚未签订等具体问题，目前还未拆除地上建筑物，未交付土地。待土地交付后，办理有关出让手续后移交公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，将温县土地收购储备中心的储备成本全额返还。

三、社会效益分析

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌。只有通过代表政府的土地储备机构从规划有限的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需要盘活的土地及旧城改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾及企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施、减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展和社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交

通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

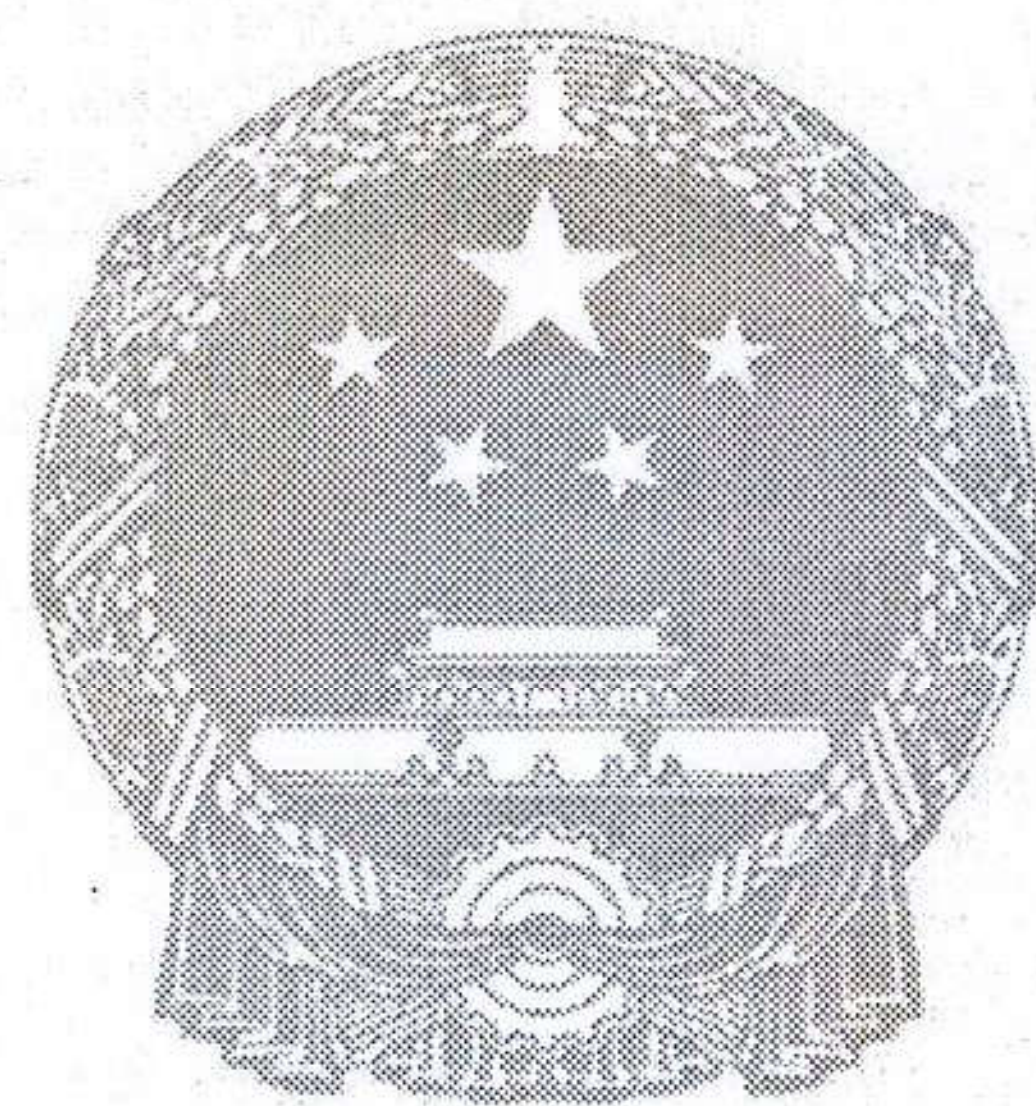
四、偿债资金来源

上述项目土地储备成本共计约 11812 万元，土地供应收入共计约 61855.85 万元，土地收益共计约 50043.85 万元。上述项目拟申报使用土地收购储备专项债券 11812 万元。11812 万元土地储备专项债券偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。

五、结论意见

基于财政部对项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为温县国土资源局申报使用专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券还本付息要求。

综上所述，通过申报使用项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式，满足部分温县土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



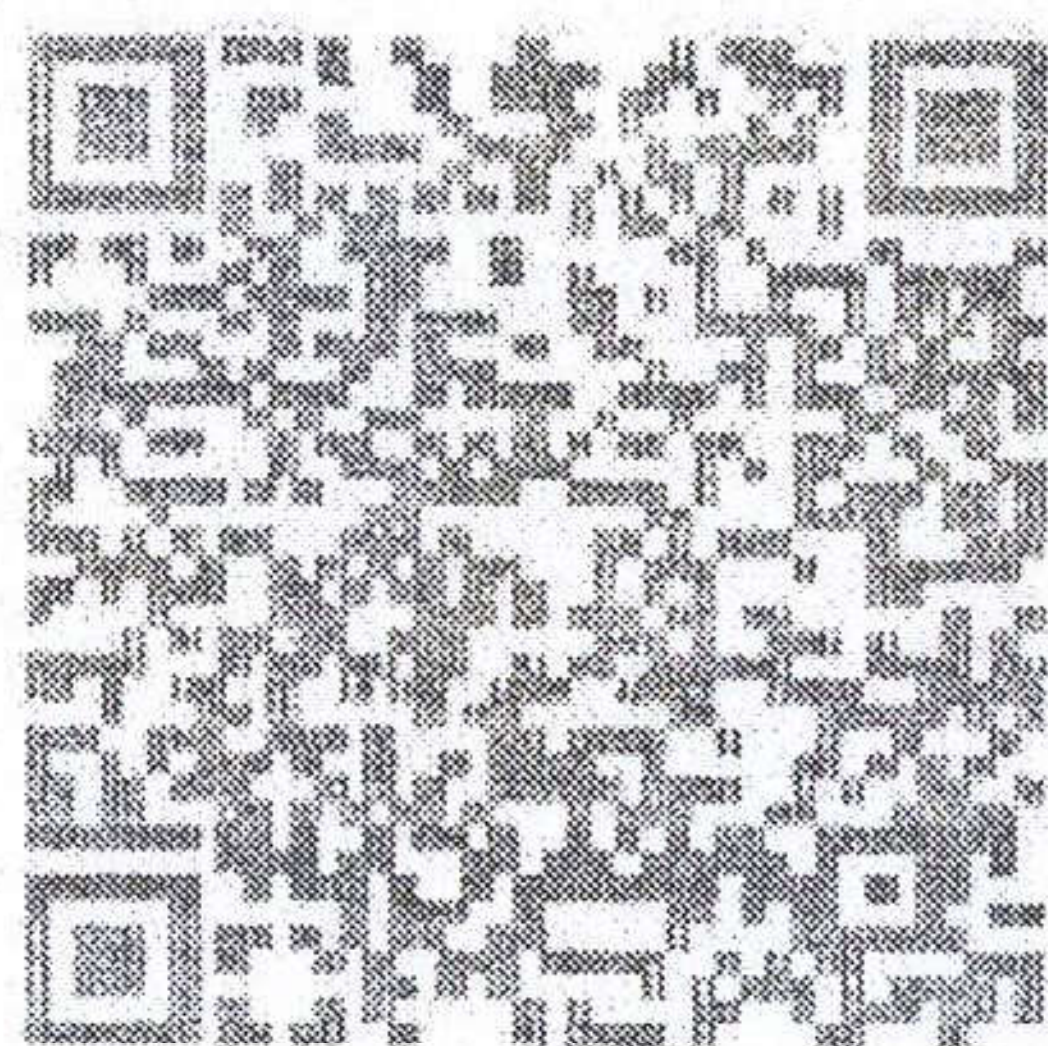
营业执照

(副本)

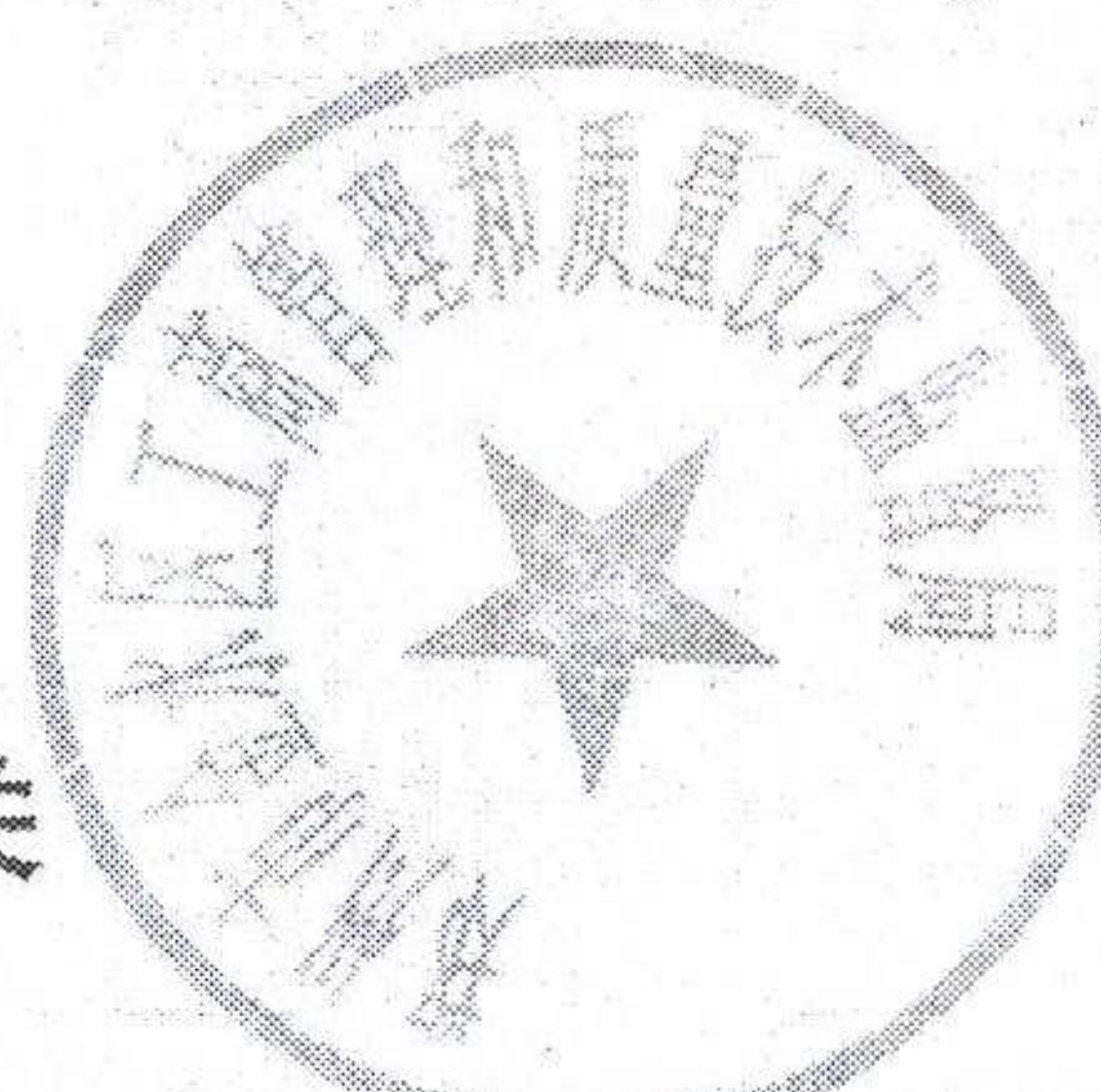
统一社会信用代码 91410105MA405W594Y

(1-1)

名称 河南晟桥资产评估事务所（普通合伙）
类型 合伙企业
主要经营场所 郑州市金水区经三路北99号附1号1号楼29层2903号
执行事务合伙人 李东聚
成立日期 2008年08月13日
合伙期限 长期
经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估、以及相关的咨询业务。（以上范围，国家法律、行政法规及规章规定须审批的项目除外）
（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



2018 年 01 月 26 日

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的规定，河南晟桥资产评估事务所（普通合伙）已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南晟桥资产评估事务所（普通合伙）

法定代表人（执行事务合伙人）：李东聚

住 所：郑州市金水区经三路99号附1号1号楼29层2903号

统一社会信用代码：91410105MA405W594Y

首次备案公告号：豫财企〔2018〕25号

首次备案日期：2018年4月20日

证明有效期：自2018年4月20日至2021年4月30日

查询网址：<http://www.hnscpa.com.cn/>





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈合顺

性别：男

登记编号：41000049

单位名称：河南晟桥资产评估事务
所（普通合伙）

初次登记时间：2000-02-23

年检信息：通过（2018-05-02）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年5月24日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李东聚

性别：男

登记编号：41000196

单位名称：河南晟桥资产评估事务
所（普通合伙）



初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过（2018-05-02）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>