

2018 年第一批山西省政府土地储备专项债券项目情况及资金平衡方案

太原市煤气化土地储备项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

(一) 基本情况

太原位于山西省境中央，太原盆地的北端，于华北地区黄河流域中部，西、北、东三面环山，中、南部为河谷平原，全市整个地形北高南低呈簸箕形。地处南北同蒲和石太铁路线的交汇处。平均海拔约 800 米，地理坐标为东经 $111^{\circ} 30' \sim 113^{\circ} 09'$ ，北纬 $37^{\circ} 27' \sim 38^{\circ} 25'$ 。区域轮廓呈蝙蝠形，东西横距约 144 公里，南北纵约 107 公里。

太原，别称为并州，古称晋阳，同时也称“龙城”。太原市是山西省的省会。濒临汾河，三面环山，是一座具有 2500 多年建城历史的古都，“控带山河，踞天下之肩背”，“襟四塞之要冲，控五原之都邑”的历史古城，是山西省的省会，政治，经济，文化中心。太原是中国北方著名的军事，文化重镇，也是世界闻名的晋商都会，也是中国最重要的能源，重工业基地之一。

(二) 太原市全市经济、财政状况

1、太原市经济发展概况

2017 年全年地区生产总值 3382 亿元、增长 7.5%，规模以上工业增加值增长 9%，固定资产投资增长 6.8%，社会消费品零售总额增长

6.1%，一般公共预算收入增长 10.3%，城镇、农村居民人均可支配收入分别增长 6.2%、6.9%，达到 31469 元、15595 元。2017 年，战略性新兴产业和高技术产业均实现两位数增长，分别增长 14%、11.1%；服务业占 GDP 比重达到 61.2%；新型消费业态快速发展，限额以上企业通过公共网络实现商品零售额 27 亿元，增长 42.8%；网络零售额超过亿元的企业有 6 家，比上年全年增加 3 家。

2、太原市全市一般公共预算收支情况

（1）太原市全市一般公共预算收入情况

2016 年，全市一般公共预算收入完成 282.69 亿元，为备案预算的 100.4%，比上年增长 3.1%，增收 8.45 亿元。全市一般公共预算收入加返还性收入 16.55 亿元，一般性转移支付收入 46.89 亿元，专项转移支付收入 55.63 亿元，一般债券收入 36.26 亿元，调入预算稳定基金 22.13 亿元，调入资金 14.83 亿元，上年结余收入 58.98 亿元，收入总计为 533.96 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入完成 311.85 亿元，为备案预算的 105.4%，比上年增长 10.3%，增收 29.16 亿元。全市一般公共预算收入加返还性收入 24.79 亿元，一般性转移支付收入 50.10 亿元，专项转移支付收入 58.08 亿元，一般债券收入 29.98 亿元，调入预算稳定基金 26.79 亿元，调入资金 8.09 亿元，上年结余收入 51.93 亿元，收入总计为 561.61 亿元。

2018 年，根据汇总备案预算，全市一般公共预算收入安排 341.52 亿元，增长 9.5%，增收 7.82 亿元。全市一般公共预算收入加返还性

收入 24.79 亿元，提前下达的一般性转移支付收入 40.43 亿元，专项转移支付收入 21.6 亿元，调入预算稳定基金 22.39 亿元，调入资金 19.04 亿元，上年结余收入 26.74 亿元，收入总计为 496.51 亿元。

（2）太原市全市一般公共预算支出情况

2016 年，全市一般公共预算支出完成 424.07 亿元，同比增长 0.9%，增支 4.08 亿元，全市一般公共预算支出加上解上级支出 10.69 亿元，一般债券还本支出 17.26 亿元，安排预算稳定调节基金 30.01 亿元，支出总计为 482.03 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出完成 479.06 亿元，同比增长 13.0%，增支 54.99 万元，全市一般公共预算支出加上解上级支出 8.27 亿元，一般债券还本支出 13.91 亿元，安排预算稳定调节基金 33.20 亿元，待偿债置换一般债券结余 0.43 亿元，支出总计为 534.87 亿元。

2018 年，根据汇总备案预算，全市一般公共预算支出预算安排 487.89 亿元，比上年预算增长 5.1%。全市一般公共预算支出加上解上级支出 8.62 亿元，支出总计为 496.52 亿元。

3、太原市全市政府性基金预算收支情况

2016 年，全市政府性基金收入完成 190.04 亿元，为备案预算的 131.2%，比上年增长 4.6%，增收 8.35 亿元。全市政府性基金收入加政府专项债券收入 55.74 亿元，上级补助收入 22.59 亿元，上年结余收入 15.03 亿元，收入总计为 283.40 亿元。全市政府性基金支出完成 185.31 亿元，为变动预算的 80.6%，比上年增长 5.3%，增支 9.39 亿元。政府性基金支出加专项债券还本支出 39.74 亿元，上解上级支

出 0.06 亿元，调出资金 13.82 亿元，支出总计为 238.93 亿元。与收入总计相比，年末结余 44.48 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入完成 295.04 亿元，为备案预算的 196.8%，比上年增长 55.2%，增收 105 亿元。全市政府性基金收入加专项债券收入 108.28 亿元，上级补助收入 38.93 亿元，上年结余收入 44.48 亿元，收入总计为 486.72 亿元。全市政府性基金支出完成 323.83 亿元，为变动预算的 82.7%，比上年增长 74.7%，增支 138.52 亿元。政府性基金支出加专项债券还本支出 83.88 亿元，上解上级支出 0.10 亿元，调出资金 6.87 亿元，待偿债置换专项债券结余 4 亿元，支出总计为 418.68 元。与收入总计相比，年末结余 68.04 亿元。

2018 年，根据汇总备案预算，全市政府性基金收入预算安排 360.16 亿元，增长 22.1%，增收 65.12 亿元。全市政府性基金收入加提前下达的上级补助收入 1.79 亿元，上年结余收入 68.04 亿元，收入总计为 429.99 亿元。全市政府性基金支出预算安排 410.96 亿元，比上年预算增长 119.7%，政府性基金支出加调出资金 19.03 亿元，支出总计为 429.99 元。与收入总计相比，年末结余 0 元。

4、太原市全市国有资本经营预算收支情况

2016 年，全市国有资本经营预算收入完成 0.24 亿元，全市国有资本经营预算收入加上年结余收入 1.02 亿元，收入总计为 1.26 亿元。全市国有资本经营预算支出完成 0.16 亿元，支出总计 0.16 亿元。与收入总计相比，年末结余 1.10 亿元。

2017 年，全市国有资本经营预算收入完成 0.07 亿元，全市国有

资本经营预算收入加上级补助收入 5.54 亿元，上年结余收入 1.10 亿元，收入总计为 6.71 亿元。支出执行 0 元，加调出资金 0.01 亿元，支出总计为 0.01 亿元。与收入总计相比，年末结余 6.70 亿元。

2018 年，根据汇总备案预算，全市国有资本经营收入预算安排 0.98 亿元，加提前下达的上级补助收入 0.69 亿元，上年结余收入 6.70 亿元，收入总计为 8.37 亿元。全市国有资本经营支出预算安排 8.37 亿元，支出总计 8.37 亿元。与收入总计相比，年末结余 0 元。

5、太原市全市国有土地使用权出让收支情况

2016 年全市土地出让收入总计 176.90 亿元，比 2015 年增加 19.32 亿元，增长 12.3%。2016 年全市土地出让金支出 148.42 亿元，比 2015 年减少 0.47 亿元，下降 0.3%。

2017 年全市土地出让收入总计 280.25 亿元，比 2016 年增加 103.35 亿元，增长 58.4%。2017 年全市土地出让金支出 280.47 亿元，比 2016 年增加 132.05 亿元，增长 88.8%。

2018 年全市土地出让收入预算安排 347.47 亿元，比 2017 年增加 67.22 亿元，增长 24.0%。2018 年全市土地出让金支出预算安排 369.93 亿元，比 2017 年预算增加 213.10 亿元，增长 136.9%。

（三）太原市市本级经济、财政状况

1、太原市市本级一般公共预算收支情况

（1）太原市市本级一般公共预算收入情况

2016 年，市本级一般公共预算收入完成 146.75 亿元，为备案预算的 102.8%，比上年增长 5.9%，增收 8.24 亿元。市本级一般公共预算

算收入加返还性收入 4.19 亿元，一般性转移支付收入 13.85 亿元，专项转移支付收入 12.49 亿元，一般债券收入 29.76 亿元，调入预算稳定基金 11.2 亿元，调入资金 9.13 亿元，上年结余收入 25.85 亿元，收入总计为 253.22 亿元。

2017 年，市本级一般公共预算收入完成 160.74 亿元，为年初预算的 105.8%，比上年增长 9.5%，增收 13.99 亿元。市本级一般公共预算收入加返还性收入 6.74 亿元，一般性转移支付收入 18.29 亿元，专项转移支付收入 6.24 亿元，一般债券收入 26.02 亿元，调入预算稳定基金 10 亿元，调入资金 1.75 亿元，上年结余收入 20.61 亿元，收入总计为 250.39 亿元。

2018 年，根据年初预算，市本级一般公共预算收入安排 176.80 亿元，增长 10%，增收 16.06 亿元。市本级一般公共预算收入加返还性收入 6.74 亿元，提前下达的一般性转移支付收入 15.42 亿元，专项转移支付收入 13.57 亿元，调入预算稳定基金 10 亿元，调入资金 17.50 亿元，上年结余收入 9.19 亿元，收入总计为 249.22 亿元。

(2) 太原市市本级一般公共预算支出情况

2016 年，市本级一般公共预算支出完成 201.32 亿元，下降 3.2%，市本级一般公共预算支出加上解上级支出 5.96 亿元，一般债券还本支出 11.26 亿元，安排预算稳定调节基金 14.07 亿元，支出总计为 232.61 亿元。

2017 年，市本级一般公共预算支出完成 216.44 亿元，同比增长 7.5%，增支 15.12 万元，市本级一般公共预算支出加上解上级支出

3.60 亿元，一般债券还本支出 10.38 亿元，安排预算稳定调节基金 10.77 亿元，支出总计为 241.19 亿元。

2018 年，根据年初预算，市本级一般公共预算支出预算安排 245.23 亿元，比上年预算增长 13.8%。市本级一般公共预算支出加上解上级支出 3.99 亿元，支出总计为 249.22 亿元。

2、太原市市本级政府性基金预算收支情况

2016 年，市本级政府性基金收入完成 171.58 亿元，为备案预算的 142.8%，比上年增长 11.0%，增收 17.04 亿元。市本级政府性基金收入加政府专项债券收入 50.74 亿元，上级补助收入-37.87 亿元，上年结余收入-23.84 亿元，收入总计为 160.61 亿元。市本级政府性基金支出完成 96.11 亿元，为变动预算的 82.1%，比上年增长 0.7%，增支 0.65 亿元。政府性基金支出加专项债券还本支出 34.74 亿元，上解上级支出 0.05 亿元，调出资金 8.78 亿元，支出总计为 139.68 亿元。与收入总计相比，年末结余 20.93 亿元。

2017 年，市本级政府性基金收入完成 281.45 亿元，为预算的 228.6%，比上年增长 64.0%，增收 109.87 亿元。市本级政府性基金收入加专项债券收入 108.27 亿元，上级补助收入-121.33 亿元，上年结余收入 20.93 亿元，收入总计为 289.32 亿元。市本级政府性基金支出完成 146.26 亿元，为变动预算的 73.2%，比上年增长 52.2%，增支 50.15 亿元。政府性基金支出加专项债券还本支出 83.87 亿元，上解上级支出 0.10 亿元，调出资金 1.63 亿元，待偿债置换专项债券结余 4 亿元，支出总计为 235.86 元。与收入总计相比，年末结余 53.44

亿元。

2018 年,根据年初预算,市本级政府性基金收入预算安排 250.46 亿元,下降 11%。市本级政府性基金收入加提前下达的上级补助收入 1.43 亿元,上年结余收入 53.44 亿元,收入总计为 305.33 亿元。市本级政府性基金支出预算安排 287.83 亿元,比上年预算增长 98.5%,政府性基金支出加调出资金 17.5 亿元,支出总计为 305.33 元。与收入总计相比,年末结余 0 元。

3、太原市本级国有资本经营预算收支情况

2016 年,市本级国有资本经营预算收入完成 0.24 亿元,市本级国有资本经营预算收入加上年结余收入 1.02 亿元,收入总计为 1.26 亿元。市本级国有资本经营预算支出完成 0.16 亿元,支出总计 0.16 亿元。与收入总计相比,年末结余 1.10 亿元。

2017 年,市本级国有资本经营预算收入完成 0.07 亿元,市本级国有资本经营预算收入加上级补助收入 5.54 亿元,上年结余收入 1.10 亿元,收入总计为 6.71 亿元。支出执行 0 元,加调出资金 0.01 亿元,支出总计为 0.01 亿元。与收入总计相比,年末结余 6.70 亿元。

2018 年,根据年初预算,市本级国有资本经营收入预算安排 0.93 亿元,加提前下达的上级补助收入 0.69 亿元,上年结余收入 6.70 亿元,收入总计为 8.32 亿元。市本级国有资本经营支出预算安排 8.32 亿元,支出总计 8.32 亿元。与收入总计相比,年末结余 0 元。

4、太原市本级国有土地使用权出让收支情况

2016 年市本级土地出让收入总计 160.22 亿元,比 2015 年增加

27.16 亿元，增长 20.4%。2016 年市本级土地出让金支出 67.45 亿元，比 2015 年减少 6.38 亿元，下降 8.6%。

2017 年市本级土地出让收入总计 268.11 亿元，比 2016 年增加 107.89 亿元，增长 67.3%。2017 年市本级土地出让金支出 133.27 亿元，比 2016 年增加 65.82 亿元，增长 97.6%。

2018 年市本级土地出让收入预算安排 239.46 亿元，比 2017 年减少 28.65 亿元，下降 10.7%。2018 年市本级土地出让金支出预算安排 250.95 亿元，比 2017 年预算增加 132.06 亿元，增长 111.1%。

（四）太原市政府性债务状况

自国务院发布国发〔2014〕43 号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》以来，太原市按照财政部要求认真做好政府性债务统计和分析工作，政府性债务管理工作持续深入。2017 年太原市人民政府办公厅印发《关于印发太原市政府性债务风险应急处置预案的通知》（并政办发〔2017〕116 号），对债务风险事件建立分级响应机制，实施分类应急处置，进一步健全政府性债务风险管理机制。

2017 年底，太原市政府性债务余额 395 亿元。其中，一般债务 148.5 亿元，专项债务 246.5 亿元。全市政府债务率为 49.5%，与全省政府平均债务率 56.2%相比低 8 个百分点，比国际公认警戒线 100%低 51 个百分点，债务规模与经济发展水平相适应，太原市政府债务风险稳定、可控。太原市政府债务不仅较好地保障了经济社会发展的资金需要，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。

从政府层级看，市、县两级政府债务分别为 377 亿元、18 亿元，分别占全市政府债务的 95%、5%。

从资金投向看，市政建设、交通运输、保障性住房是主要投向，分别投入 274.6 亿元、36.3 亿元、30.6 亿元，分别占全市政府债务的 69.5%、9.2%、7.7%。

从到期时间看，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年分别到期债务 22.79 亿元、26.42 亿元、50.78 亿元、34.92 亿元、95.17 亿元，分别占全市政府债务的 5.7%、6.7%、12.85%、8.8%、24.1%。

虽然太原市政府到期债务总体呈逐年递增的趋势，其中 2022 年到期债务占比达 24.1%，但由于土地资源的有限性，土地相关收益也将逐年增加，根据《太原市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》显示，太原市经济呈稳步增长态势，总体来看，太原市政府债务偿付压力较小，且实际债务负担将会呈逐年减轻的趋势。

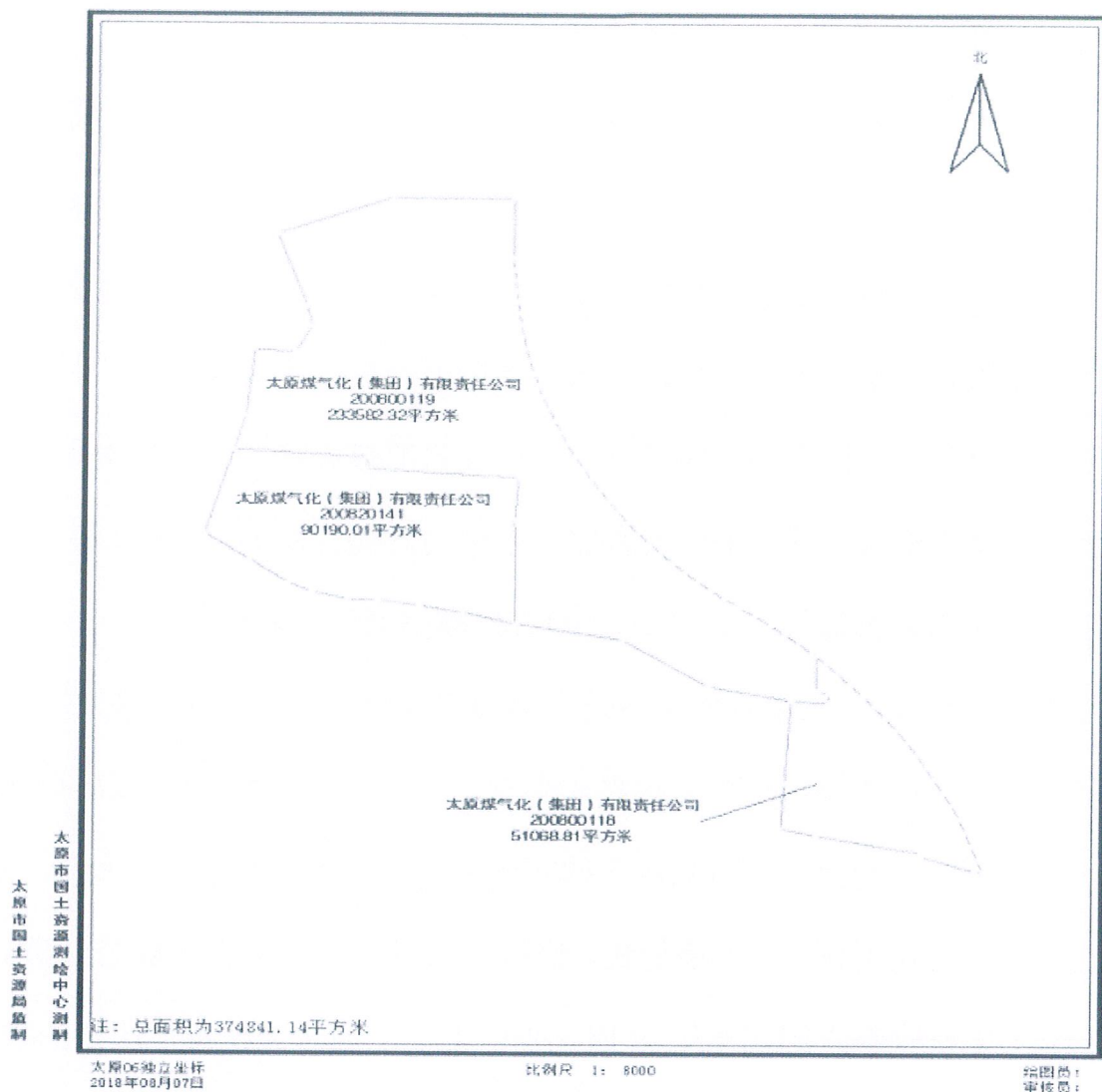
二、项目情况

（一）基本情况

1、项目建设规模

2018 年太原市煤气化土地储备项目主要是对 2017 年已经签订收储合同，尚未完成收储工作的煤气化公司太原工厂区土地进行收储，预计 2020 年 9 月征拆工作全部完成并补偿到位。此次土地储备项目涉及土地面积 562.26 亩，为经营性项目用地，按照控制性详细规划，主要用途为商业、住宅、学校及绿化用地，四至为东至煤气化、南至大井峪村、西至西环高速、北至九院沙河快速路。

此次土地储备项目涉及地块为：并政地国用[2008]字第 00119号、并政地国用[2008]字第 20141 号、并政地国用[2008]字第 00118号等 3 个地块，如下图：



2、项目建设的必要性

（1）土地储备是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将

生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

（2）土地收储是太原市实现经济发展跨越转型的战略选择

实现太原市的总体规划目标，需要土地资源的配置和基础配套设施的建设。通过项目的实施，将拓宽区域发展空间，统筹优化资源配置，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展，加快太原城市化的建设进程，推动太原市经济的跨越转型发展。

（3）土地收储是将是太原市提高财政收入的重要支撑

从太原市现有财政收入来看，以近三年为例，太原市的土地收入平均占到全市年财政收入的 40%以上。从公共预算收入来看，太原市土地使用税、土地增值税、耕地占用税三个税种占一般公共预算收入中税收收入的比重年均 13.64%以上，土地相关税费占比依然较高。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动太原市的经济转型发展、财政收入的提高具有非常重要的意义。

（二）项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

（1）编制依据及原则

①并土储国有[2017]第 0004 号《国用土地使用权收购合同》

②山西省人民政府[2017]10 次会议纪要

(2) 估算总额

2018 年山西省太原市煤气化土地储备项目总投资约 15 亿元。其中包括关停工厂区资产损失、关停费用补偿、职工安置和搬迁重建补偿等费用。

根据省政府[2017]10 次会议纪要以及太原市土地储备中心与太原煤气化（集团）有限责任公司签订的《国用土地使用权收购合同》，按照拆迁进度范围分期支付太原煤气化（集团）有限责任公司补偿费共 15 亿元。

2、资金筹措原则

(1) 资金筹措原则

2018 年山西省太原市煤气化土地储备项目承担主体为山西省太原市土地储备中心，项目具体实施方为山西省太原市土地储备中心，具体征拆和清表补偿、搬迁工作由太原煤气化（集团）有限责任公司负责。筹措考虑发行土储专项债券从社会筹资。

(2) 资金来源

保障本项目的顺利实施，结合山西省太原市土地储备中心的实际情况，为降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定 2018 年山西省太原市煤气化土地储备项目总投资的项目资本金为 15 亿元，资金需求全部由发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为 15 亿元，专项债券年利率暂按 4.3%估算。

(三) 项目进度

此次土储项目涉及的 562.26 亩土地，全部为国有土地，为并土

储国有[2017]004号《国有土地使用权收（回）购合同》及并土储国有补[2017]第004-1号涉及的1972.79亩国有土地中的一部分。

（1）本项目属于经营性用地项目，无立项批复文件。

（2）截止2018年7月31日，由于项目资金尚未到位且该部分土地地面建筑物尚未拆除，待项目资金到位后，即可开展土地收储工作，预计2020年9月征拆工作全部完成并补偿到位。

三、项目资金平衡方案

1、项目预期收益

（1）国有土地使用权出让收入

2018年山西省太原市煤气化土地储备项目，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计224,000.00万元，预计于2020年完成出让。

（2）预计收储土地可出让情况

2018年山西省太原市煤气化土地储备项目，预计储备土地面积共计526.26亩，规划建设净用地面积初步估算为280亩，主要为商业、住宅及学校用地。根据太原市现有基准地价和周边项目市场价估算，按照800万/亩的出让价款，土地储备项目全部完成后，国有土地使用权可实现出让收入预计为224,000.00万元。

2、项目开发及融资成本

（1）项目开发成本

2018年山西省太原市煤气化土地储备项目，预计2020年9月征拆工作全部完成并补偿到位，开发成本主要包括关停工厂区资产损失、关停费用补偿、职工安置和搬迁重建补偿、土地平整等前期开发

费用，共计 150,000.00 万元，其中：预计 2018 年开发成本为 100,000.00 万元，2019 年开发成本为 30,000.00 万元、2020 年开发成本为 20,000.00 万元。

（2）项目融资成本

2018 年山西省太原市煤气化土地储备专项债券计划发行 15 亿元，期限 5 年，融资成本主要是通过发行土地储备专项债券向社会筹资的筹资费用以及每年所需支付的利息，由于票面利率尚未确定，兑付服务费无法预计且所占比重较小，不予考虑，故此次土地储备项目预计主要融资成本为：

（1）支付银行券商等承销商的发行费 150.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 15.00 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出按照当前 5 年期基准利率上浮 30%来计算，约为 4.3%，每年预计支付的债券利息费用为 6,250.00 万元，2019 年-2023 年预计共需支付债券利息费用为 31,250.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况

2018 年山西省太原市煤气化土地储备项目，对应地块土地出让预计于 2020 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为 224,000.00 万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、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。本项目资金覆盖率可达到 1.23 倍，期末项目累计净现金结余为 42,585.00 万元，项目对应的国有土地使用权出让收入能够

实现充足、稳定的现金流收入，完全覆盖专项债券还本付息的规模，
由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

四、本专项债券评级情况

该专项债券由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为 AAA。

五、可能存在的相关风险及防控措施

（一）可能存在的相关风险

1、政府干预风险

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。政府干预行为的发生，会引起土地资源配置不合理，进而影响土地储备的收益。

2、总投资调整风险

2018 年太原市煤气化土地储备项目总投资核算是按照估算得出，项目开发过程中若出现一些无法预计需要增加开发成本的事项，会增加项目总投资。如果出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

3、拆迁进度拖延风险

2018 年太原市煤气化土地储备项目具体征拆和清表、搬迁等工作由太原煤气化（集团）有限责任公司负责，太原土地储备中心负责督促实施，若在土地储备开发过程中无法预计、影响拆迁进度的事项，

太原煤气化（集团）有限责任公司不能按时完成拆迁，会影响土地储备项目的现金流入及净收益。

4、规划调整风险

城市重新规划调整引起的土地储备风险是巨大的。新旧规划的差异意味着刚刚完成的一些项目要推倒重建，已经完成的土地储备要改变用地性质。目前煤气化土地储备项目的土地使用最终规划尚未确定，若城市规划出现重大调整，会对土地储备项目的收益产生重大的影响。

（二）风险防控措施

1、完善土地储备中心运作机制，防范土地储备运营风险

土地储备机构应当根据政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。

2、规范政府职能，科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而

政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

3、完善奖罚考核机制，全程监督相关单位的拆迁进度

土地储备机构应当在土地储备项目实施全过程中，对相关单位的拆迁工作进行督促以及指导，以确保拆迁工作按时完成，保证土地储备项目的顺利出让。

六、总体评价

总体来看，2018 年山西省太原市煤气化土地储备项目收益比较可观，能够产生持续稳定的国有土地使用权出让的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖发行土地储备专项债券还本付息的规模，项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次土地储备项目发行专项债券具有可行性。



山西转型综合改革示范区晋中开发区 土地储备项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

（一）基本情况

晋中经济技术开发区成立于 1996 年,时属省级开发区;2012 年 3 月,经国务院批准升级为国家级开发区;2017 年 4 月 27 日,以晋中经济技术开发区为主体,整合榆次工业园区(含山西中鼎物流园、山西新能源汽车园)、山西高校新校区,并向晋中城区西南部扩区,山西转型综合改革示范区晋中开发区正式成立并挂牌运行。示范区晋中开发区已经发生了根本性变化,呈现出全新的面貌,具备了强大的体制优势、政策优势和环境优势,具备了争先进位的坚实基础。

2017 年,示范区晋中开发区牢牢把握山西转型综改示范区建设的重大历史性机遇,推动示范区晋中开发区改革发展,统筹推进保增长、调结构、促发展各项举措,实现了经济运行稳中有进和招商引资的突破性进展。2017 年,是示范区晋中开发区发展进程中具有里程碑意义的一年。一年来,示范区晋中开发区按照打造转型综改主战场的新使命、新要求,打出一系列改革创新“组合拳”,实现了经济平稳较好发展,为未来发展打下了较为坚实的基础。

（二）晋中市全市经济、财政状况

1、晋中市经济发展概况

2017 年,全年全市地区生产总值 1284.9 亿元,比上年增长 6.0%,规模以上工业增加值增长 4.3%,固定资产投资增长 6%,社会消费品

零售总额增长 6.7%，一般公共预算收入增长 17.1%，城乡居民人均可支配收入分别增长 6.1%、6.7%。

2、一般公共预算收支情况

（1）财政收入情况

2016 年，全市一般公共预算收入完成 1008005 万元，为年度预算的 97.86%，比上年增长 0.56%，增收 5575 万元。全市一般公共预算收入加一般性转移支付收入 726923 万元，置换债券转贷收入 455590 万元，专项转移支付收入 409774 万元，上年结余收入 210801 万元，调入资金 148318 万元，新增债券转贷收入 106000 万元，调入预算稳定调节基金 88178 万元，返还性收入 67493 万元，总计为 3221082 万元。

2017 年，全市一般公共预算收入完成 1180603 万元，为年度预算的 112.44%，比上年增长 17.12%，增收 172598 万元。全市一般公共预算收入加一般性转移支付收入 812206 万元、专项转移支付收入 424317 万元、调入资金 288558 万元、置换债券转贷收入 173248 万元、调入预算稳定调节基金 143994 万元、上年结余收入 121644 万元、新增债券转贷收入 120500 万元、返还性收入 79265 万元、调减预算周转金增加收入 2 万元，总计为 3344337 万元。

2018 年，根据年初预算，全市一般公共预算收入安排 1275000 万元，增长 8%，增收 94397 万元。全市一般公共预算收入加一般性转移支付收入 674785 万元、专项转移支付收入 193704 万元、上年结余收入 131055 万元、调入预算稳定调节基金 117604 万元、返还性收

入 79265 万元、调入资金 2000 万元，总计为 2473413 万元。

（2）财政支出情况

2016 年，全市支出执行 2471699 万元，同比增长 2.49%，增支 60052 万元，全市一般公共预算支出加债务还本支出 457927 万元，安排预算稳定调节基金 156786 万元，专项上解 6810 万元，体制上解 5561 万元，总计为 3098783 万元。

2017 年，全市支出执行 2789258 万元，同比增长 112.85%，增支 317559 万元，全市一般公共预算支出加安排预算稳定调节基金 226265 万元、债务还本支出 171433 万元、专项上解 25597 万元、体制上解 5561 万元，总计为 3218114 万元。

2018 年，根据年初预算，全市一般公共预算当年财力支出安排 1981327 万元，比上年预算增长 11.61%。全市一般公共预算支出加专项转移支付收入安排的支出 193704 万元、上年结余收入安排的支出 129240 万元、调入资金安排的支出 119604 万元、转移性支出 49538 万元，总计为 2473413 万元。

3、政府性基金预算收支

2016 年，全市政府性基金收入完成 456994 万元，为年度预算的 81.6%，比上年增长 29.03%，增收 102819 万元。全市政府性基金收入加债券转贷收入 330410 万元，收入总计为 821245 万元。支出执行 445846 万元，为年度预算的 85.58%，比上年增长 2.44%，增支 10636 万元。政府性基金支出加债务还本支出 240560 万元，调出资金 59686 万元，支出总计为 746092 万元。与收入总计相比，年末结余 75153

万元。

2017 年，全市政府性基金收入完成 813993 万元，为年度预算的 137.91%，比上年增长 78.12%，增收 356999 万元。全市政府性基金收入加债券转贷收入 258002 万元、上年结余 74242 万元、上级补助收入 68956 万元、调入资金 2442 万元，收入总计为 1217635 万元。支出执行 844527 万元，为年度预算的 93.17%，比上年增长 89.42%，增支 398681 万元。政府性基金支出加调出资金 182902 万元、债务还本支出 128002 万元、上解上级支出 284 万元，支出总计为 1155715 万元。与收入总计相比，年末结余 61920 万元。

2018 年，根据年初预算，全市政府性基金收入预算 1276617 万元，为上年完成数的 156.83%。全市政府性基金收入加上上年结余收入 61920 万元、上级转移支付收入 8075 万元，收入总计为 1346612 万元。政府性基金当年财力安排的支出预算 1276617 万元，为上年预算的 242.76%，政府性基金支出加上上年结余收入安排的支出 61920 万元、上级转移支付收入安排的支出 6075 万元、转移性支出 2000 万元，支出总计为 1346612 万元。与收入总计相比，年末结余 0 万元，实现年度收支平衡。

4、国有资本经营预算收支情况

2016 年，全市国有资本经营收入完成 1628 万元，为年度预算的 203.5%，比上年增长 2.58%，增收 41 万元。全市国有资本经营收入加上级补助收入 1226 万元，收入总计为 2854 万元。支出执行 1628 万元，支出总计为 1628 万元。与收入总计相比，年末结余 1226 万元。

2017 年，全市国有资本经营收入完成 1193 万元，为年度预算的 149.13%，比上年下降 26.72%，减收 435 万元。全市国有资本经营收入加上级补助收入 5297 万元、上年结余 1226 万元，收入总计为 7716 万元。支出执行 2419 万元，支出总计为 2419 万元。与收入总计相比，年末结余 5297 万元。

2018 年，根据年初预算，全市政府性国有资本经营收入预算 1000 万元，为上年完成数的 83.82%。全市政府性国有资本经营支出预算 6959 万元。

5、国有土地使用权出让收支情况

2016 年全市土地出让收入总计 393702 万元，比 2015 年增加 105933 万元，增长 36.81%。2016 年全市土地出让金支出 340736 万元，比 2015 年增加 46201 万元，增长 15.69%。

2017 年全市土地出让收入总计 694918 万元，比 2016 年增加 301216 万元，增长 76.51%。2017 年全市土地出让金支出 696536 万元，比 2016 年增加 355800 万元，增长 104.42%。

2018 年全市土地出让收入总计 1126703 万元，比 2017 年增加 431785 万元，增长 62.13%。2018 年全市土地出让金支出 1132853 万元，比 2017 年增加 436317 万元，增长 62.64%。

（三）晋中市市本级经济、财政状况

1、一般公共预算收支情况

（1）财政收入情况

2016 年，晋中市市本级一般公共预算收入完成 268519 万元，为

年度预算的 92.04%，比上年下降 10.23%，减收 30612 万元。晋中市市本级一般公共预算收入加一般性转移支付收入 67986 万元，调入预算稳定调节基金 4.5 亿元，调入资金 30353 万元，县级体制上解 25096 万元，新增债券转贷收入 2 亿元，上年结余 11457 万元，总计为 550081 万元。

2017 年，晋中市市本级一般公共预算收入完成 319922 万元，为年度预算的 116.85%，比上年增长 19.14%，增收 51403 万元。晋中市市本级一般公共预算收入加一般性转移支付收入 168519 万元、调入资金 95295 万元、调入预算稳定调节基金 44275 万元、新增债券转贷收入 40000 万元、体制上解 25096 万元、置换债券转贷收入 23095 万元、专项上解 9331 万元、上年结余 3612 万元，总计为 729145 万元。

2018 年，根据年初预算，晋中市市本级一般公共预算收入安排 348800 万元，比上年增长 9.03%，增收 28878 万元。晋中市市本级一般公共预算收入加一般性转移支付收入 150608 万元、调入预算稳定调节基金 35000 万元、下级上解收入 33100 万元、专项转移支付收入 27018 万元、上年结余收入 7824 万元，总计为 602350 万元。

（2）财政支出情况

2016 年，晋中市市本级支出执行 392470 万元，同比增长 0.9%，增支 2533 万元，晋中市市本级一般公共预算支出加债务还本支出 81767 万元，安排预算稳定调节基金 47039 万元，返还性收入补助县级 19333 万元，专项上解 4484 万元，专项转移支付 1376 万元，总计为 546469 万元。

2017 年，晋中市市本级支出执行 552604 万元，同比增长 40.8%，增支 160134 万元，晋中市市本级一般公共预算支出加安排预算稳定调节基金 90462 万元、债务还本支出 23095 万元、专项上解 25597 万元、返还性收入补助县级 15487 万元、专项转移支付 14076 万元，总计为 721321 万元。

2018 年，根据年初预算，晋中市市本级一般公共预算当年财力支出安排 509980 万元，比上年预算增长 45.23%。晋中市市本级一般公共预算支出加预算稳定调节基金安排的支出 35000 万元、专项转移支付安排的支出 27018 万元、返还性收入补助县级支出 15487 万元、上年结余收入安排的支出 7824 万元、转移性支出 7041 万元，总计为 602350 万元。

2、政府性基金预算收支

2016 年，晋中市市本级政府性基金收入完成 264771 万元，为年度预算的 82.48%，比上年增长 51.34%，增收 89822 万元。晋中市市本级政府性基金收入加置换债券转贷收入 122575 万元，新增债券转贷收入 9 亿元，收入总计为 477346 万元。支出执行 158488 万元，为年度预算的 97.95%，比上年增长 20.89%，增支 27383 万元。政府性基金支出加债务还本支出 122725 万元，消化上年决算批复赤字 92199 万元，专项转移支付 75417 万元，调出资金 25196 万元，支出总计为 474025 万元。与收入总计相比，年末结余 3321 万元。

2017 年，晋中市市本级政府性基金收入完成 649041 万元，为年度预算的 170.82%，比上年增长 145.13%，增收 384270 万元。晋中市

市本级政府性基金收入加置换债券转贷收入 125202 万元、上年结余 2538 万元、上解收入 148 万元，收入总计为 776929 万元。支出执行 281321 万元，为年度预算的 96.64%，比上年增长 77.5%，增支 122833 万元。政府性基金支出加专项转移支付补助 275884 万元、债务还本支出 125202 万元、调出资金 84446 万元、上解上级支出 284 万元，支出总计为 767137 万元。与收入总计相比，年末结余 9792 万元。

2018 年，根据年初预算，晋中市市本级政府性基金收入预算 854500 万元，为上年完成数的 131.66%。晋中市市本级政府性基金收入加上年结余收入 9792 万元、上级转移支付收入 4437 万元，收入总计为 868729 万元。政府性基金当年财力安排的支出预算 840538 万元，为上年预算的 254.75%，政府性基金支出加转移性支出 13962 万元、上年结余收入安排的支出 9792 万元、上级转移支付收入安排的支出 4437 万元，支出总计为 868729 万元。与收入总计相比，年末结余 0 万元，实现年度收支平衡。

3、 国有资本经营预算收支情况

2017 年，晋中市市本级国有资本经营收入完成 1193 万元，为年度预算的 149.13%，同比下降 26.72%，减收 435 万元。市本级国有资本经营收入加上年结余 1226 万元，收入总计为 2419 万元。晋中市市本级支出执行 1193 万元，支出总计为 1193 万元。与收入总计相比，年末结余 2419 万元。

2018 年，根据年初预算，晋中市市本级政府性国有资本经营收入预算 1000 万元，为上年完成数的 83.82%。晋中市市本级政府性国

有资本经营支出预算 1000 万元。

4、 国有土地使用权出让收支情况

2016 年晋中市市本级土地出让收入总计 232434 万元，比 2015 年增加 89228 万元，增长 62.31%。2016 年晋中市市本级土地出让金支出 116048 万元，比 2015 年增加 14561 万元，增长 14.35%。

2017 年晋中市市本级土地出让收入总计 559151 万元，比 2016 年增加 326717 万元，增长 140.56%。2017 年晋中市市本级土地出让金支出 205134 万元，比 2016 年增加 89086 万元，增长 76.77%。

2018 年晋中市市本级土地出让收入预算总计 758886 万元，比 2017 年增加 199735 万元，增长 35.72%。2018 年晋中市市本级土地出让金预算支出 724681 万元，比 2017 年增加 519547 万元，增长 253.27%。

（四）晋中市政府性债务状况

自国务院发布国发[2014]43 号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》以来，晋中市按照财政部要求认真做好政府性债务统计和分析工作，政府性债务管理工作持续深入。2017 年晋中市人民政府办公厅印发《晋中市政府性债务风险应急处置预案的通知》，对债务风险事件建立分级响应机制，实施分类应急处置，进一步健全政府性债务风险管理机制。

2017 年底，晋中市政府债务余额 273.59 亿元。其中，一般债务 182.35 亿元，专项债务 91.24 亿元。全市政府债务率为 73.75%，与全省政府平均债务率 56.2%相比高 18 个百分点，比国际公认警戒线

100%低 26 个百分点，债务规模与经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。晋中市政府债务不仅较好地保障了经济社会发展的资金需要，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。

从政府层级看，市、县两级政府债务分别为 111.93 亿元、161.66 亿元，分别占全市政府债务的 40.91%、59.09%。

从资金投向看，市政设施、保障性住房、土地储备是主要投向，分别投入 103.57 亿元、53.27 亿元、32.25 亿元，分别占全市政府债务的 37.86%、19.47%、11.79%。

从到期时间看，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年到期债务分别为 15.49 亿元、13.24 亿元、34.79 亿元、37.09 亿元，分别占全市政府债务的 5.66%、4.84%、12.71%、13.56%。

虽然晋中市政府到期债务总体呈逐年递增的趋势，但由于土地资源的有限性，土地相关收益也将逐年增加，根据《晋中市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》显示，晋中市经济呈稳步增长态势，总体来看，晋中市政府债务偿付压力较小，且实际债务负担将会呈逐年减轻的趋势。

二、项目情况

项目承担主体为晋中经济技术开发区土地储备中心。

（一）项目基本情况

为践行“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，实施“创新驱动、转型升级”战略，探索资源型经济转型发展战略，实现

山西振兴崛起的战略目标，示范区晋中开发区推行“三化三制”改革，加快建立专业化、市场化、国际化管理，为全省转型综改做示范、立标杆，当好全省开发区改革创新发展的排头兵。示范区晋中开发区分为大学城产业园、汇通产业园、潇河产业园、新能源汽车园、科技创新城五个产业园区，总规划面积约 236.07 平方公里。在产业发展上坚持“双轮驱动”，以产业转型升级为重点，推进产业配套协作和重大技术的研发与成果转化，促进原有产业腾笼换鸟、转型升级，使装备制造、现代物流、新能源汽车产业逐步发展壮大成为主导产业；大力发展战略性新兴产业，重点培育现代物流/信息、高端智能制造、新能源汽车/新能源、新材料、医药健康、文化数字创意等六大新兴产业。

1、项目建设规模

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目主要分为：潇河产业园土地储备项目、汇通产业园土地储备项目、新能源汽车园土地储备项目、大学城产业园土地储备项目、科技创新城土地储备项目，预计征收储备土地面积共 8,500.00 亩，主要以耕地为主，不涉及基本农田，规划主要用途为工业、商业及住宅用地，预计 2019 年 9 月全部征拆工作完成并补偿到位。

潇河产业园区，是示范区建设的主战场，位于晋中市城区西南部，太原市扩展区东部，四至范围是：北距环城南路 3.1 公里，东临榆祁高速，南至榆祁高速，西至太原边界。此次项目预计征收储备土地面积为 3,500.00 亩，计划总投资金额为 61,817.60 万元，主要具体项

目分为底特律汽车项目、经纬厂退城入园和铸造项目、PC 项目和正伟集团项目,该地块权属情况为晋中市榆次区张庆乡怀仁村、北田镇西双村等 8 个村集体所有。

汇通产业园区,位于汇通路以西、108 国道两侧,四至范围是:北起榆太交界,东接石太铁路东边线(文苑街以北)、诚信路(蕴华街以北)、规划园区路(环城南路以北),南至环城南路,西靠太原及科技创新城核心区东边界。此次预计征收储备土地为 1,500.00 亩,计划总投资金额为 25,551.60 万元,主要具体项目分为小赵供热站、社火公园东侧项目、区政府北侧项目、区政府南侧项目、原绿地项目,该地块权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡使赵村等 5 个村集体所有。

新能源汽车园区,位于晋中市主城区东北部,园区以生产新能源乘用车为核心,四至范围是:北起文华东街,东临 108 改线,南至龙湖东街,西至环城东路。此次项目预计征收储备土地 1,000.00 亩,计划总投资金额为 16,800.00 万元,主要具体项目为吉利汽车配套项目,该地块权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡郝家沟村等 2 个村集体所有。

大学城产业园区,位于太原市和晋中市榆次区的交界处,主要为全省转型创新发展提供强有力的人才和智力支撑,四至范围是:北起太旧高速公路,东接中都北路(文化街以北)、龙田路(龙湖街以北)、辽阳路(文苑街以北、龙湖街以南),南至文苑街,西靠石太铁路东边线。此次预计征收储备土地 1,500.00 亩,计划总投资金额为 29,070.80 万元,主要具体项目为龙田村、侯坊村、使张村等城中村

改造项目、金科项目、苏宁二期项目，该地块权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡使张村等 6 个村集体所有。

山西科技创新城，晋中区北起武洛路，南至迎宾西街，东起大西客运专线，西至晋中与太原交界，规划面积 12.27 平方公里，约占科技创新城总面积的三分之二，是山西省转型综改区建设的重大项目。此次预计征收储备土地 1,000.00 亩，计划总投资金额为 16,760.00 万元，该地块权属情况为晋中市榆次区郭家堡乡南六堡村等 4 个村集体所有。

2、项目建设的必要性

（1）土地储备是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

（2）土地收储是开发区实现经济发展跨越转型的战略选择

实现开发区的规划目标，需要土地资源的配置和基础配套设施的建设。通过项目的实施，将拓宽区域发展空间，打破市域界限，强化园区中心功能，统筹资源配置，建立统一有序的区域发展市场；将改

善园区道路交通环境，加强开发区与太原市、晋中市的交通联系，完善综合职能，有力推动各园区建设进程，推动示范区晋中开发区经济的跨越转型发展。

（3）土地储备是开发区扩大招商引资的现实需要

开发区作为晋中市对外开放的窗口，承担着招商引资、先行先试的职能。土地收储项目的推进有利于改善开发区的投资环境，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，可以加强开发区的服务意识，充分提供一级市场信息，简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进经济发展。同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。

（4）土地收储是开发区提高财政收入的重要支撑

从开发区现有财政收入来看，以近五年为例，原晋中经济技术开发区中的土地收入平均占到全区年财政收入的 50%以上。随着 2018 年扩区整合和体制建设的全面完成，示范区晋中开发区土地收入预计可占到全区年财政收入的 80%。

从公共预算收入来看，开发区土地使用税、土地增值税、耕地占用税三个税种占一般公共预算收入中税收收入的比重年均 35%以上，土地相关税费占比依然较高。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动示范区晋中开发区的经济转型发展、财政收入的提高具有非常重要的意义。

（二）项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

(1) 编制依据及原则

①晋政办发[2018]60 号《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》

②晋中开发区党工委办公室[2013]2 号《党政联席会议纪要》

(2) 估算总额

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目估算总投资约 15 亿元，其中包括土地补偿费、地面附着物征拆和清表费用、相关土地平整等前期开发费用、修建道路费用等，预计 2019 年 9 月全部征拆工作完成并补偿到位, 详见表 2-1:

表 2-1：土地储备项目总投资计划测算明细表（2018 年—2019 年）

金额单位：万元

园区	项目	年度	支出明细						合计
			土地补偿费		地面附着物征拆	清表费用	土地平整	修建道路	
			面积（亩）	金额					
蒲河产业园	底特律汽车项目	2018 年	1,570.00	22,000.00	1,500.00	180.00	360.00	3,000.00	27,040.00
	经纬厂退城入园和铸造项目	2018 年	800.00	11,000.00	800.00	100.00	200.00	1,600.00	13,700.00
	PC 项目	2018 年	150.00	2,100.00	150.00	20.00	40.00	300.00	2,610.00
	正伟集团项目	2018 年	970.00	15,000.00	1,000.00	100.00	200.00	2,000.00	18,300.00
	其他项目	2019 年	10.00	140.00	8.00	1.20	2.40	16.00	167.60
	小计		3,500.00	50,240.00	3,458.00	401.20	802.40	6,916.00	61,817.60
新能源产业园	吉利汽车配套项目	2018 年	1,000.00	13,800.00	900.00	100.00	200.00	1,800.00	16,800.00
大学城产业园	城中村改造项目	2018 年	1,000.00	14,000.00	1,000.00	100.00	200.00	2,000.00	17,300.00
	金科项目	2018 年	50.00	700.00	50.00	10.00	20.00	100.00	880.00
	苏宁二期项目	2018 年	120.00	1,700.00	1,200.00	20.00	40.00	2,400.00	5,360.00
	其他项目	2019 年	330.00	4,620.00	264.00	39.60	79.20	528.00	5,530.80
	小计		1,500.00	21,020.00	2,514.00	169.60	339.20	5,028.00	29,070.80
	小赵供热站	2018 年	100.00	1,400.00	100.00	20.00	40.00	200.00	1,760.00
汇通产业园	社火公园东侧	2018 年	50.00	700.00	50.00	10.00	20.00	100.00	880.00
	区政府北侧项目	2018 年	130.00	1,800.00	100.00	20.00	40.00	200.00	2,160.00
	区政府南侧项目	2018 年	60.00	800.00	50.00	20.00	40.00	100.00	1,010.00
	原绿地项目	2018 年	500.00	7,000.00	500.00	60.00	120.00	1,000.00	8,680.00
	其他项目	2019 年	660.00	9,240.00	528.00	79.20	158.40	1,056.00	11,061.60
	小计		1,500.00	20,940.00	1,328.00	209.20	418.40	2,656.00	25,551.60
科技创新新城		2019 年	1,000.00	14,000.00	800.00	120.00	240.00	1,600.00	16,760.00
合计			8,500.00	120,000.00	9,000.00	1,000.00	2,000.00	18,000.00	150,000.00

2、资金筹措原则

（1）资金筹措原则

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目承担主体为晋中经济技术开发区土地储备中心，具体征拆和清表补偿工作由晋中市榆次区政府负责。筹措考虑遵循以下原则：

①项目由示范区晋中开发区财政投入一定自有资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能性。

②发行土储专项债券从社会筹资。

（2）资金来源

为保障本项目的顺利实施，结合山西省示范区晋中开发区的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定 2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目总投资的项目资本金为 15 亿元，资金来源为示范区晋中开发区财政自有资金 5 亿元，其余资金需求由发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为 10 亿元，专项债券年利率暂按 4.3%估算。

（三）项目进度

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目，总投资共计约 15 亿元。2018 年初，土地征迁工作和部分前期工程已经开展，截止 2018 年 7 月 31 日，已完成投资 39,316.73 万元，预计 2019 年 9 月全部征拆工作完成并补偿到位。

1、2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目已经获得的立项批复文件如下：

(1) 国土资厅函【2016】2152 号国土资源部办公厅关于印发《土地储备机构名录（2016 版）》的通知

(2) 晋政地字【2017】186 号《关于晋中市二〇一六年第一批次建设用地的批复》

(3) 晋政地字【2017】187 号《关于晋中市二〇一七年第一批次建设用地的批复》

(4) 晋政地字【2018】77 号《关于山西转型综改示范区晋中开发区二〇一七年第一批次建设用地的批复》

(5) 晋政地字【2018】78 号《关于山西转型综改示范区晋中开发区二〇一七年第二批次建设用地的批复》

(6) 晋政地字【2018】79 号《关于山西转型综改示范区晋中开发区二〇一七年第三批次建设用地的批复》

(7) 综示晋开管函【2018】12 号《关于对部分土地开展征拆组卷工作的函》

2、2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目进度

截止 2018 年 7 月 31 日，2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目已完成部分投资情况，详见表 2-2:

表 2-2: 示范区晋中开发区土地储备项目已完成投资情况 (截止 2018 年 7 月 31 日)

园区	项目	涉及土地面积 (亩)	土地及地面附着物 补偿费用	股金补偿费用	房屋补偿费用	合计
潇河产业园	PC 项目		1,000.00			1,000.00
新能源产业园	吉利汽车配套项目	2,009.82	15,000.00			15,000.00
大学城产业园	城中村改造项目	181.20	2,536.73	780.00	5,000.00	8,316.73
	金科项目	992.60	15,000.00			15,000.00
合计		3,183.62	33,536.73	780.00	5,000.00	39,316.73

资金来源：已完成投资资金全部为示范区晋中市开发区财政局自有财政资金

三、项目资金平衡方案

1、项目预期收益

(1) 国有土地使用权出让收入

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计 460,700.00 万元，其中：预计 2018 年国有土地使用权出让收入为 60,986.67 万元、2019 年国有土地使用权出让收入为 278,033.33 万元、2020 年国有土地使用权出让收入 121,680.00 万元，详见表 3-1。

(2) 预计收储土地可出让情况

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目，预计储备土地面积共计 8,500.00 亩，规划建设净用地面积初步估算为 6,000.00 亩，其中：工业用地（含科研等）约为 4,950.00 亩，商业及住宅用地约为 1,050.00 亩。根据晋中市开发区现有基准地价和市场价估算，工业用地按照不低于 35 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入在 187,700.00 万元左右，其中汇通产业园、大学城产业园工业用地土地出让单价为 52 万元/亩；商业及住宅用地按照 260 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 273,000.00 万元，土地储备项目全部完成后，国有土地使用权可实现出让收入预计为 460,700.00 万元，详见表 3-2。

表 3-1：国有土地使用权出让收入测算明细表（2018 年—2023 年）

金额单位：万元										
园区	项目	计划储备面积 (亩)	净用地估算 (亩)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
潇河产业园	底特律汽车项目	1,570.00	1,345.71		47,100.00					47,100.00
	经纬厂退城入园和铸造项目	800.00	685.71		24,000.00					24,000.00
	PC 项目	150.00	128.57		4,500.00					4,500.00
	正伟集团项目	970.00	831.43		29,100.00					29,100.00
	其他项目	10.00	8.57			300.00				300.00
新能源产业园	吉利汽车配套项目	1,000.00	750.00	37,500.00						37,500.00
大学城产业园	城中村改造项目	1,000.00	500.00		130,000.00					130,000.00
	金科项目	50.00	25.00	1,300.00						1,300.00
	苏宁二期项目	120.00	60.00	3,120.00						3,120.00
	其他项目	330.00	165.00			8,580.00				8,580.00
	小赵供电站	100.00	66.67		3,466.67					3,466.67
汇通产业园	社火公园东侧项目	50.00	33.33	8,666.67						8,666.67
	区政府北侧项目	130.00	86.67		22,533.33					22,533.33
	区政府南侧项目	60.00	40.00	10,400.00						10,400.00
	原绿地项目	500.00	333.33		17,333.33					17,333.33
	其他项目	660.00	440.00			72,800.00				72,800.00
科技创新城		1,000.00	500.00			40,000.00				40,000.00
合计		8,500.00	6,000.00	60,986.67	278,033.33	121,680.00				460,700.00

表 3-2：预计收储土地可出让情况

金额单位：万元

序号	项目基本情况		预计收储的土地可出让情况				
	项目名称	预计征收储备面积（亩）	净用地面积（亩）			预计出让金收入	
			小计	工业（含科研等）	商住	小计	工业(35 万元/亩起) 商住（260 万元/亩）
合计		8,500.00	6,000.00	4,950.00	1,050.00	460,700.00	187,700.00 273,000.00
1	潢河产业园土地储备项目	3,500.00	3,000.00	3,000.00		105,000.00	105,000.00 -
2	汇通产业园土地储备项目	1,500.00	1,000.00	600.00	400.00	135,200.00	31,200.00 104,000.00
3	汽车园土地储备项目	1,000.00	750.00	700.00	50.00	37,500.00	24,500.00 13,000.00
4	大学城产业园土地储备项目	1,500.00	750.00	250.00	500.00	143,000.00	13,000.00 130,000.00
5	科技创新城土地储备项目	1,000.00	500.00	400.00	100.00	40,000.00	14,000.00 26,000.00

2、项目开发及融资成本（详见表 3-3）

（1）项目开发成本

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目，2019 年 9 月全部征拆工作完成并补偿到位，开发成本主要包括土地补偿费、地面附着物征拆和清表费用、相关土地平整等前期开发费用、修建道路费用，共计 150,000.00 万元，其中：预计 2018 年开发成本为 116,480.00 万元、2019 年开发成本为 33,520.00 万元。

（2）项目融资成本

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目专项债券计划发行 100,000.00 万元，融资成本主要是通过发行土地储备专项债券向社会筹资的筹资费用以及每年所需支付的利息，由于票面利率尚未确定，兑付服务费无法预计且所占比重较小，不予考虑，故此次土地储备项目预计主要融资成本为：

（1）支付银行券商等承销商的发行费 100.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 10.00 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出按照当前 5 年期基准利率上浮 30% 来计算，约为 4.3%，每年预计支付的债券利息费用为 4,300.00 万元，2019 年-2023 年预计共需支付债券利息费用 21,500.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况

2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目，对应地块土地出让从 2018 年开始，至 2020 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为 460,700.00 万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对

应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、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。本项目资金覆盖率可达到 3.79 倍，期末项目累计净现金结余为 339,090.00 万元，项目对应的国有土地使用权出让收入能够实现充足、稳定的现金流收入，完全覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 3-3。

四、本专项债券评级情况

本专项债券由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为 AAA。

五、可能存在的相关风险及防控措施

（一）可能存在的相关风险

1、土地出让风险

土地出让风险主要是指土地出让、出租过程中的风险，主要是由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地的变现能力充满了不确定性，此外，土地的储备周期较长，不确定因素多，并且土地受当时房地产市场环境和政府政策的影响，增加了土地的出让风险，土地出让风险的增加是影响土地储备项目收益的一个非常重要的风险因素。

2、政府干预风险

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。政府干预行为的发生，会引起土地资源配置不合理，进而影响土地储备的收益。

3、总投资调整的风险

2018 年示范区晋中开发区土地储备项目总投资核算是按照估算得出，项目开发过程中若出现一些无法预计需要增加开发成本的事

项，会增加项目总投资。如果出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

4、入园企业不确定的风险

2018 年示范区晋中开发区土地储备项目目前尚处于开发整理阶段，部分计划入园企业目前仅与示范区晋中开发区签订意向协议书，尚存在一定的不确定性，未来最终的入园企业可能与预期存在不一致的情形，并且变动可能重大，从而影响土地储备项目的出让收益。

（二）风险防控措施

1、完善土地储备中心运作机制，防范土地储备运营风险

土地储备机构应当根据政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。

2、规范政府职能，科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

3、进一步完善招商引资体制机制

示范区晋中开发区应当进一步完善招商引资体制机制，例如：对意向入园企业提供税收优惠、政策倾斜，发挥产业集群效应，以企引企等，提前锁定意向入园企业，推动土地储备项目的顺利完成。

六、项目总体评价

总体来看，2018 年山西省示范区晋中开发区土地储备项目收益非常可观，能够产生持续稳定的国有土地使用权出让的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖发行土地储备专项债券还本付息的规模，项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次土地储备项目发行专项债券具有可行性。



晋中市太谷县土地储备项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

（一）太谷县基本情况

太谷县位于晋中盆地东北部，总面积 1050 平方公里，辖 3 镇 6 乡 3 个城区 198 个行政村，32 万人口，43.3 万亩耕地。2017 年，全县地区生产总值完成 91.3 亿元；规模以上工业增加值 21.4 亿元；社会固定资产投资 52.4 亿元；社会消费品零售总额 38.9 亿元；一般公共预算收入 4.6 亿元；城镇常住居民人均可支配收入 29165 元；农村常住居民人均可支配收入 17546 元，连续多年荣获“山西省县域经济发展先进县”称号，在 2017 年度全省县域考核评价中位列 34 个限制开发的农产品主产区第一，获全市综合考核优秀等次。

（二）太谷县经济、财政和债务状况

1、太谷县经济发展概况

2017 年全年地区生产总值 91.3 亿元、增长 7.1%，规模以上工业增加值 21.4 亿元，增长 10.3%；全社会固定资产投资 52.4 亿元，增长 43.9%；社会消费品零售总额 38.9 亿元，增长 7.3%；一般公共预算收入 4.6 亿元，增长 4.60%；城镇常住居民人均可支配收入 29165 元，增长 6.5%；农村常住居民人均可支配收入 17546 元，增长 7.2%。

2、太谷县全县一般公共预算收支情况

（1）太谷县财政收入情况

2016 年，全县一般公共预算收入完成 44320 万元，为年度预算

的 100.06%，比上年增长 5.36%，增收 2254 万元。全县一般公共预算收入加一般性转移支付收入 116040 万元，返还性收入 4917 万元，专项转移支付收入 36912 万元，一般债券收入 122800 万元，上年结转 12936 万元，调入资金 13176 万元，调入预算稳定调节基金 66 万元，总计为 306847 万元。

2017 年，全县一般公共预算收入完成 46350 万元，为年度预算的 100.01%，比上年增长 4.58%，增收 2030 万元。全县一般公共预算收入加一般性转移支付收入 115426 万元，返还性收入 6640 万元，专项转移支付收入 54905 万元，一般债券收入 5032 万元，上年结转 9780 万元，调入资金 5594 万元，调入预算稳定调节基金 8819 万元，总计为 206196 万元。

2018 年，根据年初预算，全县一般公共预算收入安排 47000 万元，增长 1.40%，增收 650 万元。全县一般公共预算收入加一般性转移支付收入 103971 万元，返还性收入 6640 万元，专项转移支付收入 21314 万元，上年结转 9215 万元，调入资金 764 万元，一般债券收入 4065 万元，总计为 145969 万元。

（2）太谷县全县财政支出情况

2016 年，全县支出执行 169946 万元，同比增长 7.84%，增支 12349 万元。全县一般公共预算支出加一般性转移支付支出 169946 万元，专项转移支付支出 0 万元，一般债券支出 114800 万元，上解上级支出 3502 万元，安排预算稳定调节基金 8819 万元，结转下年 9780 万元，总计为 306847 万元。

2017 年，全县支出执行 188088 万元，同比增长 10.68%，增支 18142 万元。全县一般公共预算支出加一般性转移支付支出 188088 万元，专项转移支付支出 0 万元，一般债券支出 5032 万元，上解上级支出 3097 万元，补充预算稳定调节基金 764 万元，结转下年 9215 万元，总计为 206196 万元。

2018 年，根据年初预算，全县一般公共预算当年财力支出安排 141227 万元，比上年预算增长 0.01%。全县一般公共预算支出加一般性转移支付支出 141227 万元，专项转移支付支出 0 万元，上解上级支出 2682 万元，一般债券支出 2060 万元，总计为 145969 万元。

3、太谷县全县政府性基金预算收支

2016 年，全县政府性基金收入完成 23542 万元，为年度预算的 54.18%，比上年增长 97.35%，增收 11613 万元。全县政府性基金收入 23542 万元，上级补助收入 3235 万元，上年结转 21567 万元，专项债券收入 590 万元，收入总计为 48934 万元。支出执行 27543 万元，为年度预算的 42.28%，比上年增长 226.92%，增支 19118 万元。政府性基金支出 27543 万元，调出资金 13176 万元，政府性基金专项债券支出 590 万元，支出总计为 41309 万元。与收入总计相比，年末结余 7625 万元。

2017 年，全县政府性基金收入完成 17411 万元，为年度预算的 46.86%，比上年下降 26.04%，减收 6131 万元。全县政府性基金收入 17411 万元，上级补助收入 7820 万元，上年结转 7625 万元，调入资金 1560 万元，政府性基金专项债券收入 50000 万元，收入总计为 84416

万元。支出执行 69934 万元，比上年增长 153.91%，增支 42391 万元。政府性基金支出 69934 万元，上解上级支出 55 万元，调出资金 2200 万元，支出总计为 72189 万元。与收入总计相比，年末结余 12227 万元。

2018 年，根据年初预算，全县政府性基金收入预算 90808 万元，为上年完成数的 421.56%，增收 73397 万元。全县政府性基金收入 90808 万元，专项转移支付 151 万元，上年结转 12227 万元，政府性基金专项债券收入 50000 万元，收入总计为 153186 万元。政府性基金当年财力安排的支出预算 153186 万元，支出总计为 153186 万元。与收入总计相比，年末结余 0 万元。

4、太谷县全县国有资本经营预算收支情况

2017 年，全县国有资本经营收入完成 0 万元，为年度预算的 0%，比上年增长 0%，增收 0 万元。国有资本经营收入 0 万元，专项转移支付 5297 万元，收入总计为 5297 万元。支出执行 0 万元，比上年增长 0%，增支 0 万元。与收入总计相比，年末结余 5297 万元。

2018 年，根据年初预算，全县政府性国有资本经营收入预算 0 万元，为上年完成数的 0%。国有资本经营收入 0 万元，上年结转 5297 万元，专项转移支付 662 万元，收入总计 5959 万元。全县政府性国有资本经营支出预算 5959 万元。

5、太谷县全县国有土地使用权出让收支情况

2016 年全县土地出让收入总计 25728 万元，比 2015 年增加 16216 万元，增长 170.48%。2016 年全县土地出让金支出 19533 万元，比

2015 年增加 14533 万元，增长 290.66%。

2017 年全县土地出让收入总计 78289 万元，比 2016 年增加 52561 万元，增长 204.29%。2017 年全县土地出让金支出 66201 万元，比 2016 年增加 46668 万元，增长 238.92%。

2018 年全县土地出让收入预算总计 142788 万元，比 2017 年增加 64499 万元，增长 82.39%。2018 年全县土地出让金预算支出 142788 万元，比 2017 年增加 78587 万元，增长 115.69%。

6、太谷县政府性债务状况

自国务院发布国发[2014]43 号文《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》以来，太谷县按照上级财政部门要求认真做好政府性债务统计和分析工作，政府性债务管理工作持续深入。2018 年太谷县人民政府办公厅印发《太谷县政府性债务风险应急处置预案的通知》，对债务风险事件建立分级响应机制，实施分类应急处置，进一步健全政府性债务风险管理机制。

根据《晋中市财政局关于下达 2018 年政府债务限额的通知》（市财预【2018】52 号）文件精神，经市人大第四届第十七次会议批准，太谷县政府债务限额为 247005 万元，其中：一般债务限额为 145005 万元，专项债务限额为 102000 万元，太谷县目前政府债务余额为 245145 万元，其中：一般债务 144555 万元，专项债务 100590 万元，未超限额。

太谷县政府债务具体情况如下：

存量债务 1463 万元，为外债和国债转贷，全部为一般债务；

政府债券 243682 万元，具体明细为：

一般债券 143092 万元，其中：2015 年 11200 万元（置换债券 9200 万元，新增债券 2000 万元），2016 年 122800 万元（置换债券 114800 万元，新增债券 8000 万元），2017 年 5032 万元（全部为置换债券），2018 年 4060 万元（置换债券 2060 万元，新增债券 2000 万元）；

专项债券 100590 万元，其中：2016 年置换债券 590 万元，2017 年新增债券 50000 万元，2018 年新增债券 50000 万元。

截止到 2017 年底，太谷县政府债务率为 65.69%，与全国政府平均债务率 76.5%相比低 10.8 个百分点，比国际公认警戒线 100%低 34.31 个百分点，债务规模与经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。太谷省政府债务不仅较好地保障了经济社会发展的资金需要，推动了民生改善和社会事业发展。

从到期时间看，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年分别到期债务 0.206 亿元、1.609 亿元、0.48 亿元、4.29 亿元、5.6032 亿元，分别占全县政府债务的 0.83%、6.51%、1.94%、17.37%、22.69%。

虽然太谷县政府到期债务总体呈逐年递增的趋势，但由于土地资源的有限性，土地相关收益也将逐年增加，根据省政府文件晋政办发[2017]57 号文件以及省财政厅晋财农[2018]57 号文件精神，对农谷产业的发展资金扶持整合力度也在不断加强，总体来看，太谷县政府债务偿付压力较小，实际债务负担将会呈逐年减轻的趋势。

二、项目情况

项目承担主体：太谷县土地收购储备中心

在太谷全县域内建设山西“农谷”是山西省委、省政府立足实际、着眼“三农”长远发展和全面建成小康社会大局作出的战略部署。2015年10月30日，楼阳生省长在太谷调研时提出要把太谷变为“农谷”。2016年11月11日山西省政府第136次常务会议研究通过《山西农谷建设初设方案》，山西农谷正式上升为省级战略。2017年4月12日，楼阳生省长专题调研山西农谷建设，提出要“以国际视野审视、以国家标准建设、以省级战略推动”的要求。按照省、市的安排部署，在部、省、市三级农业部门的指导帮助下，太谷县和山西农谷管委会全力推动山西农谷建设。

根据《山西省人民政府办公厅关于加快推进山西农谷建设的指导意见》（晋政办发【2017】57号）文件精神，山西农谷建设的指导思想为：全面贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，立足我省农业特色资源和产业发展需求，以创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念为统领，以推进农业供给侧结构性改革为主线，以体制和机制创新为途径，以发展功能食品和功能农业新产业、拓展农业产业链和价值链为目标，构建产业、经营、创新、支撑、服务、推广互为补充的六大体系，打造集政、产、学、研、用于一体的山西农谷。

山西农谷是破解现代农业发展难题，积极构建现代农业新体系的重要抓手。山西农业基础仍较薄弱，社会化服务相对滞后，特色主导产业尚未形成具有区域竞争力的产业集聚效应，建设山西农谷，有利于引领、示范、构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系。

（一）项目基本情况

2018 年山西省太谷县土地储备项目主要分为：山西农谷高新技术产业孵化园土地储备项目、山西农谷科技创新城土地储备项目、山西农谷三产融合建设土地储备项目，预计征收储备土地面积共 3,000.00 亩，规划主要用途为工业、商业及住宅用地。

山西农谷高新技术产业孵化园，核心区规划占地 3.5 平方公里，位于太谷县城西部，108 国道西北侧区域，主要包括北洸乡的北洸村、曹庄村，明星镇的西副井、北副井。该区域内主要建设台湾产业园、美光原现代农业示范园、南方食品园、生态有机农业智能产业园等项目，目前南方食品园和台湾产业园已签约落地，此次项目预计征收储备土地面积为 500.00 亩，计划总投资金额为 5,000.00 万元。涉及地块名称如下表所示：

序号	位置	地块名称
1	程家庄	言风地、下胥地
2	曹庄村	东元地、窑圪洞、大元地、官道南、北河碱地、枕头地
3	北洸村	江北地、老围地、凤江地、乔家园地、大煎地、八亩地、沙子地
4	西付井	腰道地、曹庄道南、曹庄道北、杨树地、大园地、苗家坟、水园地
5	北付井	西老范地、土龙地、前籍地、石鸡柳、西八零泵、老范地、将台地、程家庄地、河北地、学校后、铁场后、马号后

山西农谷科技创新城，该项目规划面积 5700 亩，主要以山西农大为核心，融合省农科院优势科技资源，打破围墙、谷城融合，推进“谷城院”一体化发展，主要布局研发总部基地、技术转移基地、标

准检测中心、国家级重点实验室和工程技术中心等,建设功能农业(食品)研究院、功能食品质量检验检测中心、农业设施装备中心、国际学术交流中心、科技企业孵化器、山西农大综合实验楼等创新平台。此次预计征收储备土地为 500.00 亩,计划总投资金额为 15,000.00 万元,涉及东关村、沙渠北、长胗地、大地、石羊地、椅子圈、沙疙瘩、田丰村、白墓地、大墓地等 10 个地块。

山西农谷三产融合建设项目,建设地点位于太谷县水秀乡北郭村以北,徐沟代李青村以南、大西高铁线以西,此次土地储备项目主要用于建设乐华城国际旅游度假区和金融小镇。预计征收储备土地 2,000.00 亩,计划总投资金额为 20,000.00 万元,涉及北官闸、南官闸、老窝东、干渠北、老窝西、盐碱地、小渠儿、三义庙后、老窝前、大石桥、大寺后、蛤蟆凹、南庙前、丰台、二小圪洞、南河、接口、杏树儿、老爷庙东等 19 个地块。

2、项目建设的必要性

(1) 土地储备是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前,我国经济发展进入新常态,资源环境约束日益加剧,面对新形势新要求,大力推进土地节约集约利用,以土地利用方式转变推动经济发展方式转变,意义重大、影响深远。

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局,提出大力推进生态文明建设,并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高

度，影响之大、要求之高前所未有。

（2）土地收储是实现山西农谷规划目标的必要条件

实现山西农谷的规划目标，需要土地资源的配置和基础配套设施的建设。通过项目的实施，将拓宽区域发展空间，打破县域界限，强化农谷中心功能，统筹资源配置，建立统一有序的专业区域发展市场，有力推动农谷建设进程，推动晋中市太谷县经济的跨越转型发展。

（3）土地储备是太谷县农谷扩大招商引资的现实需要

山西农谷建设作为着眼“三农”长远发展和全面建成小康社会大局作出的战略部署，承担着太谷县全县域主要招商引资、先行先试的职能。土地收储项目的推进有利于改善山西农谷的投资环境，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进经济发展。同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。

（4）土地收储是太谷县提高财政收入的重要支撑

从太谷县现有财政收入来看，以近几年为例，太谷县的土地收入平均占到全县年财政收入的30%以上。从一般公共预算收入来看，太谷县土地使用税、土地增值税、耕地占用税三个税种以及耕地开垦费、从基金收入中计提的农田水利建设资金和教育资金等与土地相关的收入占一般公共预算收入中税收收入的比重基本上在25%以上，土地相关税费及基金占比依然较高。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动山西农谷建

设、太谷县经济转型发展、财政收入的提高具有非常重要的意义。

（二）项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

（1）编制依据及原则

①晋政办发【2018】60 号《山西省人民政府关于调整全省征地统一年产值标准的通知》

②《山西农谷道路项目（明星镇段）补偿协议》

（2）估算总额

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目估算总投资约 4 亿元。预计 2019 年 11 月征拆工作全部完成并补偿到位，其中主要包括土地补偿费、地面附着物征拆（包括地上建筑物补偿、青苗补偿、经济林补偿）等前期开发费用。详见下表：

总投资计划测算表

金额单位：万元

园区	年度	支出明细			合计
		土地补偿费		地面附着物征拆	
		面积（亩）	金额		
山西农谷高新技术产业孵化园	2018 年	500.00	2,907.26	2,092.74	5,000.00
山西农谷科技创新城	2018 年	500.00	10,000.00	5,000.00	15,000.00
山西农谷三产融合建设项目	2018 年	1,400.00	8,140.30	5,859.70	14,000.00
	2019 年	600.00	3,488.70	2,511.30	6,000.00
	小计	2,000.00	11,629.00	8,371.00	20,000.00
合计		3,000.00	24,536.26	15,463.74	40,000.00

2、资金筹措原则

(1) 资金筹措原则

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目承担主体为晋中市太谷县土地收购储备中心，通过发行土储专项债券从社会筹资。

(2) 资金来源

为保障本项目的顺利实施，结合山西省晋中市太谷县财政局的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定 2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目总投资的项目资本金为 4 亿元，全部由发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为 4 亿元，专项债券年利率暂按 4.3%估算。

(三) 项目进度

1、2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目已经获得的立项批复相关文件如下：

(1) 晋政办发[2017]57 号《山西省人民政府办公厅关于加快推进山西农谷建设的指导意见》

(2) 晋政办发[2018]10 号《山西省人民政府办公厅关于印发支持山西农谷建设若干政策的通知》

(3) 晋政地字[2018]113 号《关于太谷县二〇一七年第一批次建设用地的批复》

2、2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目进度

截止 2018 年 7 月 31 日，山西省晋中市太谷县土地储备项目，由于项目资金未到位，目前正在积极进行前期手续的审批以及开工前的

准备，待项目资金到位后，即可开展土地收储工作，预计 2019 年 11 月征拆工作全部完成并补偿到位。

三、项目资金平衡方案

1、项目预期收益

(1) 国有土地使用权出让收入

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计 119,875.00 万元，其中：预计 2018 年国有土地使用权出让收入为 18,000.00 万元、2019 年国有土地使用权出让收入为 82,000.00 万元、2020 年国有土地使用权出让收入 19,875.00 万元，详见表 3-1。

(2) 预计收储土地可出让情况

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目，预计储备土地面积共计 3,000.00 亩，规划建设净用地面积初步估算为 2,905.00 亩，其中：工业用地（含科研等）约为 450.00 亩，商业及住宅用地约为 2,455.00 亩。根据晋中市太谷县现有基准地价和市场价估算，工业用地按照 35 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入在 15,750.00 万元左右；山西农谷科技创新城商业及住宅用地，按照 75 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 34,125.00 万元；山西农谷三产融合建设项目商业及住宅用地，按照 35 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 70,000.00 万元；土地储备项目全部完成后，国有土地使用权可实现出让收入预计为 119,875.00 万元，详见表 3-2。

表 3-1：国有土地使用权出让收入测算表

园区	土地面积			国有土地使用权出让收入						合计
	计划储备 面积（亩）	已储备 面积（亩）	净用地 （亩）	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
山西农谷高新技术产业孵化园	500.00		450.00	3,500.00	7,000.00	5,250.00				15,750.00
山西农谷科技创新城	500.00		455.00	7,500.00	22,500.00	4,125.00				34,125.00
山西农谷三产融合建设	2,000.00		2,000.00	7,000.00	52,500.00	10,500.00				70,000.00
合计	3,000.00	-	2,905.00	18,000.00	82,000.00	19,875.00	-	-	-	119,875.00

金额单位：万元

表 3-2： 预计收储土地可出让情况

金额单位：万元

序号	项目基本情况		预计收储的土地可出让情况					
	项目名称	预计征收储备 面积（亩）	净用地面积（亩）			预计出让金收入		
			小计	工业（含科研等）	商住	小计	工业（35 万元/亩）	商住
合计		8,500.00	2,905.00	450.00	2,455.00	119,875.00	15,750.00	104,125.00
1	山西农谷高新技术产业孵化园	500.00	450.00	450.00		15,750.00	15,750.00	-
2	山西农谷科技创新新城	500.00	455.00		455.00	34,125.00	-	34,125.00
3	山西农谷三产融合建设	2,000.00	2,000.00		2,000.00	70,000.00	-	70,000.00

2、项目开发及融资成本（详见表 3-3）

（1）项目开发成本

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目，预计 2019 年 11 月征拆工作全部完成并补偿到位，开发成本主要包括土地补偿费、地面附着物征拆等前期开发费用，共计 40,000.00 万元，其中：预计 2018 年开发成本为 34,000.00 万元、2019 年开发成本为 6,000.00 万元。

（2）项目融资成本

2018 年晋中市太谷县土地储备专项债券专项债券计划发行 40,000.00 万元，期限 5 年，融资成本主要是通过发行土地储备专项债券向社会筹资的筹资费用以及每年所需支付的利息，由于票面利率尚未确定，兑付服务费无法预计且所占比重较小，不予考虑，故此次土地储备项目预计主要融资成本为：

（1）支付银行券商等承销商的发行费 40.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 4.00 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出按照当前 5 年期基准利率上浮 30%来计算，约为 4.3%，每年预计支付债券利息费用 1,720.00 万元，2019 年-2023 年共计需要支付债券利息费用 8,600.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况（详见表 3-3）

2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目，对应地块土地出让从 2018 年开始，至 2020 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为 119,875.00 万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、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。本项目资金覆盖率可达到 2.46 倍，期末项目累计净现金结余为 71,231.00 万元，项目对应的国有土地使用权出让收入能够实现充足、稳定的现金流收入，完全覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

四、本专项债券评级情况

本专项债券由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为 AAA。

五、可能存在的相关风险及防控措施

（一）可能存在的相关风险

1、土地出让风险

土地出让风险主要是指土地出让、出租过程中的风险，主要是由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地的变现能力充满了不确定性，此外，土地的储备周期较长，不确定因素多，并且土地受当时房地产市场环境和政府政策的影响，增加了土地的出让风险，土地出让风险的增加是影响土地储备项目收益的一个非常重要的风险因素。

2、政府干预风险

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。政府干预行为的发生，会引起土地资源配置不合理，进而影响土地储备的收益。

3、总投资调整风险

2018年晋中市太谷县土地储备项目总投资核算是按照估算得出，项目开发过程中若出现一些无法预计需要增加开发成本的事项，会增

加项目总投资。如果出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

4、规划调整风险

城市重新规划调整引起的土地储备风险是巨大的。新旧规划的差异意味着刚刚完成的一些项目要推倒重建，已经完成的土地储备要改变用地性质。

（二）风险防控措施

1、完善土地储备中心运作机制，防范土地储备运营风险

土地储备机构应当根据政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。

2、规范政府职能，科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

六、总体评价

总体来看，2018 年山西省晋中市太谷县土地储备项目收益比较可观，能够产生持续稳定的国有土地使用权出让的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖发行土地储备专项债券还本付息的规模，项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次土地储备项目发行专项债券具有可行性。