

2018年第二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



晋中市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

晋中市位于山西省中部，东依太行，西傍汾河，北与省会太原市毗邻。晋中是一座历史文化底蕴深厚、发展潜力巨大的年轻城市。作为中华文明的发祥地之一，商代后期境内就有城邑出现，春秋时期开始设立县一级行政建制。1948年设置榆次专区，1968年起称晋中地区，1999年，设立地级晋中市。晋中市辖区总面积1.64万平方公里，总人口336.56万，行政区划分为1市(介休)1区(榆次)9县(太谷、祁县、平遥、灵石、寿阳、昔阳、和顺、左权、榆社)及晋中经济开发区，118个乡镇。

(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%。全市国有资本经营收入预算加上上年结余收入5297万元、上级转移支付收入662万元，收入总计6959万元。全市政府性国有资本经营支出预算6959万元，与收入总计相比，实现年度收支平衡。

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预算数 1126703 万元，比 2017 年完成数增加 431785 万元，增长 62.13%。2018 年全市土地出让金支出预算数 1132853 万元，比 2017 年完成数增加 436317 万元，增长 62.64%。

（三）晋中市本级经济、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、置换债券转贷收入 81670 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，晋中市本级支出执行 392470 万元，同比增长 0.9%，增支 2533 万元。晋中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，晋中市本级支出执行 552604 万元，同比增长 40.8%，增支 160134 万元。晋中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%。晋中市本级国有资本经营收入加上级转移支付收入 662 万元,收入总计 1662 万元。支出总计 1662 万元,和收入总计相比,实现年度收支平衡。

4、 国有土地使用权出让收支情况

2016 年晋中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 年晋中市本级土地出让收入预算总计 758886 万元，比 2017 年完成数增加 199735 万元，增长 35.72%。2018 年晋中市本级土地出让金预算支出 724681 万元，比 2017 年完成数增加 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 273.34 亿元。其中，一般债务 182.1 亿元，专项债务 91.24 亿元。全市市政府债务率为 46.59%，与全省政府平均债务率 56.2%相比低 10 个百分点，比国际公认警戒线 100%低 53 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。

从政府层级看，市县两级政府债务分别为 89 亿元、184.34 亿元，分别占全市政府债务的 32.56%、67.44%。

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、54.37 亿元、32.25 亿元，分别占全市政府债

务的 37.89%、19.89%、11.80%。

从到期时间看，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年到期债务分别为 6.54 亿元、6.49 亿元、34.14 亿元、32.40 亿元、51.94 亿元、34.13 亿元，分别占全市政府债务的 2.39%、2.37%、12.49%、11.85%、19.00%、12.49%。

虽然晋中市政府到期债务 2018 年-2023 年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：山西省晋中市土地储备中心

（一）项目基本情况

1、项目建设规模

2018 年山西省晋中市土地储备项目主要涉及：榆次区榆太路、新华街、锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧、府兴路以东榆次老城停车场东侧等共 17 个地块的土地储备项目，预计征收储备土地面积共 209.87 亩，主要以存量土地为主，涉及少部分耕地，不涉及基本农田，规划主要用途为工业、商业及住宅用地，其中：住宅兼容商业用地 96.52 亩、住宅用地 7.26 亩、商务用地 23.65 亩、道路及绿化用地 82.44 亩。

原山西省粮油食品进出口公司榆次肉联厂使用土地，位于榆次区榆太路，宗地编号为 JZTC2018017，此次计划储备土地面积为 7.74

亩，主要规划用途为商业及住宅用地，其中商业用地占 30%，住宅用地占 70%。

榆次区源涡东南片区棚户区改造土地储备项目，位于晋中市榆次区新华街，涉及原榆次市城区防保中心、原榆次市食品厂、原山西省移动通信有限公司晋中分公司、原榆次区法院源涡法庭等单位的 5 个地块，宗地编号为 JZTC2018018，计划储备土地实测面积为 11.72 亩，主要规划用途为商业及住宅用地，其中：商业用地占 50%，住宅用地占 50%。

锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧土地储备项目，涉及原邮电街职工宿舍、晋中市房地产管理中心等单位 3 个地块，宗地编号为 JZTC2018020，此次计划储备土地面积为 7.61 亩，规划用途为商务用地，主要包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼用地等。

府兴路以东老城停车场东侧土地储备项目，涉及晋中市房地产管理中心、山西榆次老城文化旅游开发有限公司、部分住户等 3 个地块，宗地编号为 JZTC2018021，此次计划储备土地面积为 2.87 亩，规划用途为住宅用地。

创业街北侧山西华澳商贸职业学院西侧土地储备项目，位于晋中开发区汇通产业园 8 号路(创业街)北侧山西华澳商贸职业学院西侧，土地原使用单位为山西辅仁实业有限公司，宗地编号为 JZTC2018022，此次计划储备土地面积为 77.38 亩，主要规划用途为商业及住宅用地，其中：商业用地占 12%，住宅用地占 88%。

龙湖街南侧铁路专用线东侧土地储备项目，土地原使用单位为晋

中聚晟能源有限公司，宗地编号为 JZTC2018024，此次计划储备土地面积为 4.47 亩，主要规划用途为住宅用地。

郭家堡乡聂村土地储备项目，分别为晋中市 2006 年第 4 批次用地、晋中市 2009 年第 1 批次用地，此次计划储备土地面积为 24.57 亩，规划用途为商务用地，主要包括写字楼、商业性办公楼和企业厂区外独立的办公楼用地等。

榆次区工业园区张超南段土地储备项目，土地原使用单位为山西贝斯特机械制造有限公司，晋中市国用[2008]第 2210057 号土地，此次计划储备土地面积为 73.51 亩，规划用途为道路及绿化用地。

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）土地收储是晋中市实现经济发展跨越转型的战略选择

实现晋中市的总体规划目标，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，加快晋中城市化的建设进程，推动晋中市经济的跨越转型发展。

（3）土地收储是晋中市提高财政收入的重要支撑

从晋中市现有财政收入来看，以近 3 年为例，晋中市的土地收入平均占到全市年财政收入的 36%以上。从公共预算收入来看，晋中市土地使用税、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 9.9%以上，土地相关税费仍占有一定比重。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动晋中市的经济转型发展、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

市政函[2018]5 号《晋中市人民政府关于市本级 2018 年度土地储备计划的批复》；

晋土储批字[2018]20 号《晋中市土地储备委员会关于山西省粮油食品进出口公司榆次肉联厂国有土地收储方案的批复》；

晋土储批字[2018]21 号《晋中市土地储备委员会关于榆次区源涡东南片区棚户区改造项目国有土地收储方案的批复》；

晋土储批字[2018]24 号《晋中市土地储备委员会关于府兴路以东老城停车场东侧棚户区改造项目国有土地收储方案的批复》；

晋土储批字[2018]25 号《晋中市土地储备委员会关于山西辅仁实业有限公司国有土地收储方案的批复》；

晋土储批字[2018]27 号《晋中市土地储备委员会关于晋中聚晟能源有限责任公司国有土地收储方案的批复》。

（2）估算总额

2018 年山西省晋中市土地储备项目估算总投资约 14,047.40 万元，主要包括土地补偿、地面附着物征拆和清表、相关土地平整等前期开发费用、修建道路及绿化费用等，预计 2018 年 10 月底全部征拆工作完成并补偿到位。

总投资计划测算表

宗地编号/地块	位置	补偿费用			
		面积 (亩)	预计收入 (万元)	补偿比例 (%)	金额 (万元)
JZTC2018017	榆次区榆太路	7.74	1,929.20	40%	771.68
JZTC2018018	榆次区新华街	11.72	2,695.60	47.66%	1,284.72
JZTC2018020	锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧	7.61	2,076.00	50.02%	1,038.42
JZTC2018021	府兴路以东老城停车场东侧	2.87	1,018.85	55.93%	569.84
JZTC2018022	晋中开发区汇通产业园8号路(创业街)北侧山西华澳商贸职业学院西侧	77.38	9,285.60	45%	4,178.52
JZTC2018024	龙湖街南侧 铁路专用线东侧	4.47	1,536.50	45%	691.43
JZTC2018015	郭家堡乡聂村	22.32	553.80	100%	553.80
晋中市2006年 第4批次	郭家堡乡聂村	2.25			
	榆次区工业园区张超南段	73.51	-	-	4,958.99
	合计	209.87	19,095.55		14,047.40

2、资金筹措原则

（1）资金筹措原则

2018 年山西省晋中市土地储备项目承担主体为晋中市土地储备中心，具体征拆和清表补偿工作由土地原使用单位及榆次区政府负责。筹措考虑遵循以下原则：

①项目由晋中市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，结合山西省晋中市财政局的实际情况，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 年山西省晋中市土地储备项目总投资的项目资本金为 14,047.40 万元，资金来源为晋中市财政自有资金 4,047.40 万元，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 10,000.00 万元，专项债券融资成本暂按 4.3%估算。

（三）项目进度

2018 年山西省晋中市土地储备项目，计划总投资共计约 14,047.40 万元。截止 2018 年 7 月 31 日，该部分土地地面建筑物已经开始拆除，待项目资本金到位后，即可开展土地收储工作，预计 2018 年 10 月底征拆工作全部完成并补偿到位。

2018 年山西省晋中市土地储备项目已经获得的立项批复文件如下：

①晋政地字[2006]485 号《关于晋中市二〇〇六年第四批次建设用地的批复》;

②晋政地字[2010]60 号《关于晋中市二〇〇九年第一批次建设用地的批复》;

③市政函[2018]5 号《晋中市人民政府关于市本级 2018 年度土地储备计划的批复》;

④晋土储批字[2018]20 号《晋中市土地储备委员会关于山西省粮油食品进出口公司榆次肉联厂国有土地收储方案的批复》;

⑤晋土储批字[2018]21 号《晋中市土地储备委员会关于榆次区源涡东南片区棚户区改造项目国有土地收储方案的批复》;

⑥晋土储批字[2018]24 号《晋中市土地储备委员会关于府兴路以东老城停车场东侧棚户区改造项目国有土地收储方案的批复》;

⑦晋土储批字[2018]25 号《晋中市土地储备委员会关于山西辅仁实业有限公司国有土地收储方案的批复》;

⑧晋土储批字[2018]27 号《晋中市土地储备委员会关于晋中聚晟能源有限责任公司国有土地收储方案的批复》;

⑨市规设字[2017]1 号《新聂路东侧、文华街南侧用地规划设计条件》;

⑩市规设字[2018]4 号《府兴路以东原老城停车场东侧棚户区改造用地规划设计条件》;

⑪市规设字[2018]16 号《工业园区 8 号路北侧、山西华澳商贸职业学院西侧用地规划设计条件》;

⑫市规设字[2018]26 号《汇通路东侧、旧太榆路南侧用地规划设计条件》;

⑬市规设字[2018]28 号《龙湖大街南侧、铁路专用线东侧用地规划设计条件》;

⑭市规设字[2018]37 号《顺城街东延段北侧、环城东路东侧、新华街南侧拆迁安置用地规划设计条件》;

⑮市规管函[2018]94 号《晋中市规划和城市管理局关于新聂路东侧、文华街南侧用地规划设计条件延期的函》。

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, 预计储备土地面积共计 209.87 亩, 规划建设净用地面积初步估算为 200.94 亩, 根据晋中市现有基准地价和晋中市政府土地出让委员会初步估算, 出让收入预计共 19,095.55 万元, 其中: 预计 2018 年国有土地使用权出让收入为 2,948.05 万元、2019 年国有土地使用权出让收入为 14,057.20 万元、2020 年国有土地使用权出让收入 2,090.30 万元, 详见表 3-1:

表 3-1: 国有土地使用权出让收入测算表

金额单位: 万元

宗地编号/地块	位置	土地面积		规划用途	出让标准 (万元/亩)	国有土地使用权出让收入			合计
		计划储备面 积 (亩)	净用地 (亩)			2018 年	2019 年	2020 年	
JZTC2018017	榆次区榆太路	7.74	7.42	商住	260	1,929.20			1,929.20
JZTC2018018	榆次区新华街(棚户区改造用地)	11.72	11.72	商住	230		2,695.60		2,695.60
JZTC2018020	锦纶南路西侧锦绣新城小区北侧	7.61	5.19	商务用地	400		2,076.00		2,076.00
JZTC2018021	府兴路以东老城停车场东侧	2.87	2.87	住宅	355	1,018.85			1,018.85
JZTC2018022	晋中开发区汇通产业园 8 号路 (创业街) 北侧 山西华澳商贸职业学院西侧	77.38	77.38	商住混合	120		9,285.60		9,285.60
JZTC2018024	龙湖街南侧 铁路专用线东侧	4.47	4.39	住宅	350			1,536.50	1,536.50
JZTC2018015	郭家堡乡聂村	22.32	16.21	商务	30			486.30	486.30
晋中市 2006 年 第 4 批次	郭家堡乡聂村	2.25	2.25	商务	30			67.50	67.50
晋中市国有 [2008] 第 2210057 号土地	榆次区工业园区张超南段	73.51	73.51	道路、绿化	-		-	-	-
合计		209.87	200.94			2,948.05	14,057.20	2,090.30	19,095.55
备注: 榆次区工业园区张超南段收储土地预计全部用于修建道路及绿化带									

2、项目开发及融资成本

（1）项目开发成本

2018 年山西省晋中市土地储备项目，预计 2018 年 10 月底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、地面附着物征拆和清表、相关土地平整等前期开发费用、修建道路及绿化费用等前期开发费用，共计 14,047.40 万元。

（2）项目融资成本

2018 年山西省晋中市土地储备项目专项债券计划发行 10,000.00 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 10.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 1.00 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出参考往年及当前 5 年期土地储备专项债券发行利率来计算，约为 4.3%，预计每年需支付债券利息 430.00 万元，2019 年-2023 年共计需要支付债券利息 2,150.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况

2018 年山西省晋中市土地储备项目，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 19,095.55 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 1.57 倍，期末项目累计净现金结余为 6,934.55 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 3-2。

表 3-2：晋中市土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元									
序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	16,995.45	14,057.20	2,090.30	-	-	-	33,142.95	
2	自有财政资金	4,047.40						4,047.40	
3	土地储备专项债券筹资	10,000.00						10,000.00	
4	国有土地出让收入	2,948.05	14,057.20	2,090.30				19,095.55	
5	开发建设支出	14,047.40						14,047.40	
6	可偿债资金 (6=1-5+12)	2,948.05	16,994.25	18,654.55	18,224.55	17,794.55	17,364.55	19,095.55	
7	融资支出 (7=8+9+10+11)	11.00	430.00	430.00	430.00	430.00	10,430.00	12,161.00	
8	债券发行费	10.00						10.00	
9	登记服务费	1.00						1.00	
10	债券利息支出		430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	2,150.00	
11	本金支出						10,000.00	10,000.00	
12	期末累计结余 (12=6-7)	2,937.05	16,564.25	18,224.55	17,794.55	17,364.55	6,934.55	6,934.55	
13	本息覆盖率(=6÷7)							1.57	
备注：可偿债资金=当年项目收入-当年项目开发建设支出+上年期末累计结余									

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 年晋中市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、拆迁进度拖延风险

2018 年晋中市土地储备项目具体征拆和清表、搬迁等工作由土地原使用单位及榆次区政府负责，晋中市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，土地原使用单位不能按时完成拆迁，会影响土地储备项目的现金流入及净收益。

（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，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、项目总体评价

总体来看，2018 年山西省晋中市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。



长治市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

长治市位于山西省东南部，地处北纬 $35^{\circ} 49' \sim 37^{\circ} 07'$ ，东经 $111^{\circ} 59' \sim 113^{\circ} 44'$ 。东倚太行山，与河北、河南两省为邻，西屏太岳山，与临汾市接壤，南部与晋城市毗邻，北部与晋中市交界。长治市东西长约 150 千米，南北宽约 140 千米，总面积为 13955 平方千米。长治是全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家森林城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大魅力城市、中国曲艺名城、国家公共文化服务体系示范区。2016 年 9 月，长治入选“中国地级市民生发展 100 强”之一。2017 年 4 月，长治入选国家首批资源型城市产业转型升级示范区。2017 年，长治市复查确认继续保留全国文明城市荣誉称号。

(二) 长治市全市经济、财政状况

1、长治市经济发展概况

2017 年，全年全市生产总值 1477.5 亿元，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值 62.8 亿元，增长 3.1%，占生产总值的比重为 4.2%；第二产业增加值 793.4 亿元，增长 7.2%，占生产总值的比重为 53.7%；第三产业增加值 621.3 亿元，增长 7.2%，占生产总值的比重为 42.1%。第三产业中，金融保险业增加值 92.6 亿元，增长 8.3%；交通运输、

仓储和邮政业增加值 86.3 亿元，增长 8.0%；房地产业增加值 94.2 亿元，增长 7.3%。

2、2016 年至 2018 年长治市全市财政收支情况

2016 年全市一般公共预算收入 985278 万元，支出 2343437 万元。政府性基金收入 119413 万元，支出 228154 万元。国有土地使用权出让收入 102241 万元，支出 188880 万元

2017 年全市一般公共预算收入 1322832 万元，支出 2684289 万元。政府性基金收入 313261 万元，支出 398017 万元。国有土地使用权出让收入 295680 万元，支出 360735 万元。

2018 年全市一般公共预算收入 1418681 万元，支出 2764159 万元。政府性基金收入 294114 万元，支出 453080 万元。国有土地使用权出让收入 283064 万元，支出 423694 万元。

3、2016 年至 2018 年长治市本级财政收支情况

2016 年长治市本级一般公共预算收入 315983 万元，支出 461696 万元。政府性基金收入 36616 万元，支出 86495 万元。国有土地使用权出让收入 11729 万元，支出 74601 万元。

2017 年长治市本级一般公共预算收入 432945 万元，支出 631912 万元。政府性基金收入 36616 万元，支出 108806 万元。国有土地使用权出让收入 25552 万元，支出 102257 万元。

2018 年长治市本级一般公共预算收入 354000 万元，支出 573884 万元。政府性基金收入 19640 万元，支出 61380 万元。国有资本经营预算收入 20000 万元，支出 20000 万元。国有土地使用权出让收入

14000 万元。

（三）长治市政府性债务状况

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，长治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，根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号），长治市通过健全政府债务管理机制、置换存量债务、对政府债务实行限额管理等方式积极加强政府债务管理，着力防范和化解财政金融风险，促进经济持续健康发展。

截止 2017 年底，全市政府债务余额 136.48 亿元，比省财政厅批准的 2017 年政府债务限额 152.5 亿元低 16.02 亿元，从市、县两级债务状况看，市本级 88.18 亿元，占全市政府债务限额的 64.61%；13 个县政府债务限额 48.3 亿元，占全市政府债务限额的 35.39%。

从到期时间看，2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年到期债务分别为 4.77 亿元、8.97 亿元、18.69 亿元、12 亿元、19.66 亿元、16.47 亿元，分别占全市政府债务的 3.67%、6.90%、14.39%、9.24%、15.13%、12.68%。

虽然长治市政府到期债务总体呈上升的趋势，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《长治市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》显示，长治市经济呈稳步增长态势，总体来看，长治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

项目承担主体为长治市土地收购储备中心。

（一）项目基本情况

1、项目建设规模

2018年山西省长治市三个土地储备项目主要分为：长治市玛钢厂土地储备项目、长治市南广场土地储备项目、长治市物流中心土地储备项目，预计征收储备土地面积为994.83亩，计划总投资金额约37,048.13万元。主要以集体农用地为主，涉及一部分国有土地、集体未利用地，不涉及基本农田，规划主要用途为商住用地、商服（物流仓储）用地、城市道路及绿化用地。

山西省长治市玛钢厂土地储备项目位于威远门路和府后西街十字路口东北角，预计征收储备土地面积为69.00亩，四至为：东至长治市副食果品公司、建华集体资产委员会，南至府后西街，西至威远门路，北至角沿街，该地块属于长治市的黄金地段，计划总投资金额为12,500.00万元，主要规划用途为商业及住宅用地。

长治市南广场土地储备项目位于长治市城区，预计征收储备土地面积为395.81亩，四至为：东至长治市英雄南路，南至城南广场及长治县土地，西至长治县快速连接线，北至五针街，计划总投资金额为12,525.68万元，主要规划用途为商业、住宅及绿化用地，具体地块信息详见表2-1：

表 2-1：南广场土地储备项目地块信息

地块名称	位置	四 至 范 围	规划总用地面积(亩)	净用地面积 (亩)	规划用途
地块一	南广场西北侧	东至规划十四南路，南至纬二十四路，西至长治至长治县快速连接线，北至五针街	160.12	122.77	商住
地块二	南广场北侧	东至英雄南路，南至纬二十四路，西至规划十四南路，北至五针街	166.58	119.97	商住
地块三	南广场西侧	东至规划十四南路，南至长治县，西至长治县，北至纬二十四路	42.26	35.04	商住
地块四	南广场中心		26.85	26.85	城绿化用地

长治市物流中心土地储备项目位于堠北庄镇针漳村，五针街南北两侧，预计征收储备土地面积为 530.02 亩，计划总投资金额为 12,022.45 万元，主要规划用途为商服（物流）、商业及住宅用地，具体地块信息详见表 2-2：

表 2-2：物流中心土地储备项目地块信息

宗地编号	宗地名称	土地位置	批准面积 (亩)	净出让面积 (亩)	规划用途
2013-02A（原 2012-18A）	堠北庄镇针漳村商服项目	五针街道路北，东至针漳村地，西至针漳村地，南至针漳仓储 B 地块，北至针漳村地	92.38	76.70	商服（物流）
2013-02B（原 2012-18B）	堠北庄镇针漳村商服项目	五针街道路北，东至针漳仓储 C 地块，西至针漳村地，南至五针街道路，北至针漳仓储 A 地块	104.38	88.68	商服（物流）
2013-02C（原 2012-18C）	堠北庄镇针漳村商服项目	五针街道路南，东至针漳村地界，西至针漳村地，南至针漳仓储 B 地块，北至针漳村地	60.87	49.35	商住用地
2013-02D（原 2012-18D）	堠北庄镇针漳村商服项目	五针街道路南，东至针漳仓储 E 地块，西至山西省石油总公司长治油库，南至针漳村地，北至五针街道路	146.68	112.41	商住用地
2013-02E（原 2012-18E）	堠北庄镇针漳村商服项目	五针街道路南，东至针漳地，西至针漳仓储 D 地块，南至针漳村地，北至五针街道路	125.71	106.49	商住用地

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）土地收储是长治市实现经济发展跨越转型的战略选择

实现长治市的总体规划目标，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，加快长治城市化的建设进程，推动长治市经济的跨越转型发展。

（3）土地收储是长治市提高财政收入的重要支撑

从长治市现有财政收入来看，以近三年为例，长治市的土地收入平均占到全市年财政收入的 15.29%以上。从公共预算收入来看，长治市土地使用税、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 6.43%以上，土地相关税费仍占有一定比重。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动长治市的经济转型发展、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《长治市城区土地征收补偿协议书》；

③《长治市城区人民政府关于长治市玛钢厂关闭清算费用及处理意见的函》（城政函[2015]41号）；

④《长治市郊区人民政府关于印发长治市郊区征地补偿安置实施办法（试行）的通知》（郊政发[2009]96号）；

⑤《拆除补偿协议》；

⑥长治市物流中心土地储备项目与针漳村委签订《征收土地协议书》

（2）估算总额

2018年山西省长治市土地储备项目估算总投资约37,048.13万元，主要包括相关单位资产损失、关停费用补偿、搬迁重建补偿、土地补偿费、地面附着物征拆和清表费用（包括地上建筑物补偿、青苗补偿、新增建设用地有偿使用费）、银行借款利息、垃圾费、围挡费、看护费，解决信访遗留问题等前期开发费用，预计2019年12月征拆工作全部完成并补偿到位，具体投资计划详见表2-3：

表 2-3: 长治市土地储备项目投资计划测算汇总

金额单位: 万元

费 用 明 细	项 目 名 称								
	玛钢厂			南广场			物流中心		
	2018 年	2019 年	小计	2018 年	2019 年	小计	2018 年	2019 年	小计
土地补偿费	530.00		530.00		9,225.29	9,225.29	7,863.34	1,060.04	8,923.38
地面附着物征拆	362.81		362.81		1,636.09	1,636.09	1,405.00		1,405.00
新增建设用地有偿使用费			-			-	1,644.07		1,644.07
清表费用	10,284.44		10,284.44			-			
地块管理费用	134.49		134.49			-			
社保费			-		1,394.54	1,394.54			
青苗补偿费			-		269.76	269.76			
大棚拆除费用			-			-	50.00		50.00
借款利息	500.00		500.00			-			
规划设计费	300.00		300.00			-			
看护人工费	117.89		117.89			-			
围挡费	97.15		97.15			-			
垃圾清理费	64.45		64.45			-			
其他费用	108.77		108.77			-			
解决信访遗留问题费用	60.28		60.28			-			
律师费、审计费	32.00		32.00			-			
留守人员工资	15.00		15.00			-			
裸地清理覆盖	1.49		1.49			-			
合计	12,500.00		12,500.00		12,525.68	12,525.68	10,962.41	1,060.04	12,022.45

2、资金筹措原则

（1）资金筹措原则

2018 年山西省长治市土地储备项目承担主体为长治市土地收购储备中心，其中：长治市玛钢厂及南广场土地储备项目具体征拆和清表补偿工作由长治市城区人民政府负责，长治市物流中心土地储备项目具体征拆和清表补偿工作由长治市郊区人民政府负责。筹措考虑遵循以下原则：

①玛钢厂土地储备项目前期资金全部由长治市城区人民政府垫付、物流中心土地储备项目前期资金全部由山西三元煤业股份有限公司垫付，以保证土地储备项目的顺利实施。

②由长治市财政投入一定自有资本金，保证项目顺利推进。

③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，结合山西省长治市财政局的实际情况，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 年山西省长治市土地储备项目项目所需资本金为 37,048.13 万元，其中：通过发行土地储备专项债券筹资 34,000.00 万元，专项债券融资成本暂按 4.3% 估算；通过长治市财政局自有财政资金 3,048.13 万元解决剩余资金需求。

（三）项目进度

1、2018 年山西省长治市土地储备项目已经获得的立项批复文件如下：

(1)《长治市人民政府办公厅关于长丰片区天晚集片区棚户区改造等有关事项的会议纪要》(长治市人民政府办公厅会议纪要[2018]16次);

(2)《关于2018年主城区第一批土地收储计划》;

(3)《长治市人民政府办公厅会议纪要》([2018]36次);

(4)《长治市国土资源局2018年土地收储进展情况》(第一批);

(5)《关于长治市二〇〇六年第一次批次建设用地的批复》(晋政地字[2006]266号);

(6)《关于长治市郊区二〇〇九年第二批建设用地的批复》(晋政地字[2010]152号);

2、已完成投资情况

2018年山西省长治市土地储备项目计划总投资共计约37,048.13万元。截止2018年7月31日,已完成投资约为23,462.41万元。部分地面建筑物正在拆迁或已经拆除完毕,玛钢厂土地储备项目前期资金全部由长治市城区人民政府垫付,物流中心土地储备项目前期资金全部由山西三元煤业股份有限公司垫付,待项目资本金到位后,即可顺利推进土地收储工作,预计2019年12月底征拆工作将全部完成并补偿到位,已完成投资情况详见表2-4:

表 2-4：土地储备项目已完成部分投资情况（截止 2018 年 7 月底）

金额单位：万元

项目	费用明细												合计
	土地补偿费	地面附着物征拆	新增建设用地有偿使用费	清表费用	地块管理费用	大棚拆除费用	借款利息	规划设计费	看护人工费	围挡费	垃圾清理费	其他费用	
玛钢厂	530	362.81		10,284.44	134.49		500.00	300.00	117.89	97.15	64.45	108.77	12,500.00
物流中心	7,863.34	1,405.00	1,644.07			50.00							10,962.41
合计	8,393.34	1,767.81	1,644.07	10,284.44	134.49	50.00	500.00	300.00	117.89	97.15	64.45	108.77	23,462.41
资金来源：玛钢厂土地储备项目 12,500.00 万由长治市城区人民政府垫付，物流中心土地储备项目 10,962.41 万全部由三元煤业垫付。													

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 年山西省长治市土地储备项目，预计 2019 年 12 月底征拆工作全部完成并补偿到位，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计 138,880.60 万元，其中：预计 2020 年土地使用权出让收入 106,690.60 万元，2021 年土地使用权出让收入 32,190.00 万元。详见表 3-1。

(2) 预计收储土地可出让情况

2018 年山西省长治市土地储备项目，预计储备土地面积共计 994.83 亩，规划建设净用地面积初步估算为 796.26 亩，其中：商业及住宅用地约为 604.03 亩、商服（物流仓储用地）约为 165.38 亩、城市绿化用地约为 26.85 亩，根据长治市现有基准地价和市场价估算，长治市玛钢厂土地储备项目商住用地，按照 300 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 174,000.00 万元；长治市南广场土地储备项目商住用地，按照 250 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 69,445.00 万元；长治市物流中心土地储备项目物流仓储用地及商住用地，按照 120 万元/亩的出让价款，国有土地使用权收入约为 52,035.60 万元。长治市土地储备项目全部完成后，预计可实现国有土地使用权出让收入 138,880.60 万元，详见表 3-2。

表 3-1：国有土地使用权出让收入测算表

金额单位：万元

项目	地 块	规划用途	已储备面积（亩）	净用地（亩）	2020 年	2021 年	合计
	玛钢厂	商住	69.00	58.00	17,400.00		17,400.00
南广场周边 地块	地块一	商住	160.12	122.77	30,692.50		30,692.50
	地块二	商住	166.58	119.97	29,992.50		29,992.50
	地块三	商住	42.26	35.04	8,760.00		8,760.00
	地块四	城市绿化用地	26.85	26.85			
物流中心地 块	2013-02A (原 2012-18A)	商服（物流）	92.39	76.70	9,204.00		9,204.00
	2013-02B (原 2012-18B)	商服（物流）	104.38	88.68	10,641.60		10,641.60
	2013-02C (原 2012-18C)	商住	60.864	49.35		5,922.00	5,922.00
	2013-02D (原 2012-18D)	商住	146.68	112.41		13,489.20	13,489.20
	2013-02E (原 2012-18E)	商住	125.71	106.49		12,778.80	12,778.80
	合计		994.83	796.26	106,690.60	32,190.00	138,880.60

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	物流	商住	小计	物流（120 万元/亩）	商住（300 万元/亩）
合计		994.83	769.41	165.38	604.03	138,880.60	19,845.60	119,035.00
1	长治市玛钢厂	69.00	58.00		58.00	17,400.00	-	17,400.00
2	长治市南广场周边地块	395.81	277.78		277.78	69,445.00	-	69,445.00
3	长治市物流中心地块	530.02	433.63	165.38	268.25	52,035.60	19,845.60	32,190.00

2、项目开发及融资成本

（1）项目开发成本

2018 年山西省长治市土地储备项目，预计 2019 年 12 月征拆工作全部完成并补偿到位，开发成本主要包括相关单位资产损失、关停费用补偿、搬迁重建补偿、土地补偿费、地面附着物征拆和清表费用等前期开发费用，共计 37,048.13 万元，其中：预计 2018 年开发成本为 23,462.41 万元、2019 年开发成本为 13,585.72 万元。

（2）项目融资成本

2018 年长治市土地储备专项债券计划发行 34,000.00 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 34.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 3.4 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出参考往年及当期 5 年期土地储备专项债券发行利率来计算，约为 4.3%，每年预计支付债券利息费用 1,462.00 万元，2019 年-2023 年共计需要支付债券利息费用 7,310.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况（详见表 3-3）

2018 年山西省长治市土地储备项目，对应地块土地出让从 2020 年开始，至 2021 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为

138,880.60 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 3.36 倍，期末项目累计净现金结余为 97,533.20 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。

表 3-3：山西省长治市土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表（2018 年—2023 年）

金额单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	项目资金流入 (1=2+3+4)	37,048.13	-	106,690.60	32,190.00	-	-	175,928.73
2	自有财政资金	3,048.13						3,048.13
3	土地储备专项债券筹资	34,000.00						34,000.00
4	国有土地出让收入	-	-	106,690.60	32,190.00			138,880.60
5	开发建设支出 (5=6+7+8+9+10)	23,462.41	13,585.72	-	-	-	-	37,048.13
6	土地补偿费	10,037.41	11,949.63					21,987.04
7	地面附着物征拆	1,817.81	1,636.09					3,453.90
8	清表费用	10998.42						10,998.42
9	银行借款利息	500.00						500.00
10	其他费用	108.77						108.77
11	可偿债资金 (11=1-5+18)	13,585.72	-37.40	105,191.20	135,919.20	134,457.20	132,995.20	138,880.60
12	融资支出 (12=13+14+15+16)	37.40	1462.00	1462.00	1462.00	1462.00	35462.00	41,347.40
13	债券发行费	34.00						34.00
14	兑付服务费	3.40						3.40
15	债券利息支出		1,462.00	1,462.00	1,462.00	1,462.00	1,462.00	7,310.00
16	本金支出						34,000.00	34,000.00
17	当年结余 (17=1-5-12)	13,548.32	-15,047.72	105,228.60	30,728.00	-1,462.00	-35,462.00	97,533.20
18	期末累计结余 (18=11-12)	13,548.32	-1,499.40	103,729.20	134,457.20	132,995.20	97,533.20	
19	本息覆盖率 (19=11÷12)							3.36
备注：可偿债资金=当年项目收入-当年项目开发建设支出+上年期末累计结余								

表 3-3-1：山西省长治市玛钢厂土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表（2018 年—2023 年）

金额单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	项目资金流入（1=2+3+4）	12,500.00	-	17,400.00	-	-	-	29,900.00
2	自有财政资金	1,500.00						1,500.00
3	土地储备专项债券筹资	11,000.00						11,000.00
4	国有土地出让收入	-		17,400.00				17,400.00
5	开发建设支出（5=6+7+8+9+10）	12,500.00	-	-	-	-	-	12,500.00
6	土地补偿费	530.00						530.00
7	地面附着物征拆	362.81						362.81
8	清表费用	10,998.42						10,998.42
9	银行借款利息	500.00						500.00
10	其他费用	108.77						108.77
11	可偿债资金（11=1-5+18）	-	-12.10	16,914.90	16,441.90	15,968.90	15,495.90	17,400.00
12	融资支出（12=13+14+15+16）	12.10	473.00	473.00	473.00	473.00	11,473.00	13,377.10
13	债券发行费	11.00						11.00
14	兑付服务费	1.10						1.10
15	债券利息支出		473.00	473.00	473.00	473.00	473.00	2,365.00
16	本金支出						11,000.00	11,000.00
17	当年结余（17=1-5-12）	-12.10	-473.00	16,927.00	-473.00	-473.00	-11,473.00	4,022.90
18	期末累计结余（18=11-12）	-12.10	-485.10	16,441.90	15,968.90	15,495.90	4,022.90	
19	本息覆盖率（19=11÷12）							1.3
备注：可偿债资金=当年项目收入-当年项目开发建设支出+上年期末累计结余								

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 年长治市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、拆迁进度拖延风险

2018 年长治市三个土地储备项目具体征拆和清表、搬迁等工作分别有由长治市土地储备中心、城区分局和郊区分局负责。长治市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，土地原使用单位不能按时完成拆迁，会影响土地储备项目的现金流入及净收益。

（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、项目总体评价

总体来看，2018年山西省长治市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。



晋城市晋城经济技术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

晋城经济技术开发区成立于 1992 年 8 月，1997 年 3 月被省政府批准为省级开发区，2013 年升级为国家级开发区，规划面积 9.85 平方公里。2017 年 7 月，省政府批准晋城开发区扩区，依托现有主区，整合北石店工业园、巴公装备制造工业园和北留周村煤电化工业园，形成新的“一区三园”发展格局，规划面积达到 86.8 平方公里。

主导产业发展方面，开发区主区聚集了世界 500 强富士康、中船重工等一批高新技术企业，初步形成了以精密光机电制造、高端装备制造、新能源三大产业为主导，新材料、商贸服务等为重点的产业发展格局。三大主导产业 2017 年共实现产值 118 亿元，为支撑全区乃至全市经济增长做出了重要贡献。

经济发展水平方面，过去五年晋城开发区建设和发展水平在全省开发区考核中，两次排第一、两次排第二、一次排第四。这主要得益于晋城开发区单位面积投资、产出、能耗等效益指标名列前茅。2017 年，晋城开发区用全市 2.42% 的国土面积，贡献了占全市 7.5% 的 GDP、11% 的工业增加值、3.2% 的公共财政预算收入、7% 的固定资产投资、52% 的进出口、94% 的高技术制造业产值和 100% 的利用外资。在商务

部对全国 219 家开发区综合发展水平考核中，晋城开发区取得第 129 名的成绩。

（二）、经济、财政和债务状况

1、晋城市 2017 年经济发展概况

2017 年，晋城市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，按照省委“一个指引、两手硬”工作思路和要求，努力践行新发展理念，结构调整深入推进，转型升级势头强劲，民生保障持续改善，经济运行的积极因素不断累积，经济增长总体平稳。

2017 年，全年全市地区生产总值 1151.5 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%，规模以上工业增加值增长 5.5%，固定资产投资同口径比较增长 6.3%，社会消费品零售总额增长 7.5%，一般公共预算收入增长 13.5%，城乡居民人均可支配收入分别增长 6.8%、7.5%。

2、2016 年至 2018 年晋城市全市财政收支情况

2016 年全市一般公共预算收入 893229 万元，支出 1728079 万元。政府性基金收入 130340 万元，支出 193088 万元。国有资本经营预算收入 38728 万元，支出 10124 万元。国有土地使用权出让收入 97950 万元。

2017 年全市一般公共预算收入 1013655 万元，支出 1784121 万元。政府性基金收入 159907 万元，支出 245071 万元。国有资本经营预算收入 61972 万元，支出 7369 万元。国有土地使用权出让收入 133000 万元。

2018 年全市一般公共预算收入 1085611 万元，支出 1840249 万

元。政府性基金收入 195613 万元，支出 340623 万元。国有资本经营预算收入 84000 万元，支出 47500 万元。国有土地使用权出让收入 175921 万元。

3、2016 年至 2018 年晋城市本级财政收支情况

2016 年晋城市本级一般公共预算收入 270862 万元，支出 414670 万元。政府性基金收入 22705 万元，支出 32355 万元。国有资本经营预算收入 3033 万元，支出 3000 万元。国有土地使用权出让收入 8471 万元。

2017 年晋城市本级一般公共预算收入 330804 万元，支出 385482 万元。政府性基金收入 17587 万元，支出 52548 万元。国有资本经营预算收入 15046 万元，支出 2719 万元。国有土地使用权出让收入 7532 万元。

2018 年晋城市本级一般公共预算收入 354000 万元，支出 573884 万元。政府性基金收入 19640 万元，支出 61380 万元。国有资本经营预算收入 20000 万元，支出 20000 万元。国有土地使用权出让收入 14000 万元。

4、晋城经济技术开发区经济状况、财政状况

2017 年晋城经济技术开发区全年地区生产总值（含三区）122.39 亿元，按可比价格计算，增长 4.4%，规模以上工业增加值（含三区）89.39 亿元，增长 4.8%；固定资产投资（新口径）37.94 亿元，同口径比较增长 6.7%；一般公共预算收入 3.13 亿元，增长 10%。财政状况如下：

(1) 晋城经济技术开发区一般公共预算收入 2016/2017/2018 各年度分别为：28453 万元、31299 万元、33804 万元。晋城经济技术开发区一般公共预算支出 2016/2017/2018 各年度分别为：20796 万元、46948 万元、67669 万元。

(2) 晋城经济技术开发区政府性基金收入 2016/2017/2018 各年度分别为：9507 万元、39371 万元、40079 万元。晋城经济技术开发区政府性基金支出 2016/2017/2018 各年度分别为：26676 万元、34096 万元、41425 万元。

(3) 晋城经济技术开发区国有土地使用权出让收入 2016/2017/2018 各年度分别为：3507 万元、34571 万元、37079 万元，晋城经济技术开发区国有土地使用权出让支出 2016/2017/2018 各年度分别为：20615 万元、28749 万元、37562 万元。

(三) 政府性债务状况

1、晋城市政府性债务状况

2017 年末全市政府性债务余额 65.08 亿元，其中：一般债务 45.89 亿元，包括一般债券 39.48 亿元，向国际组织借款 0.34 亿元，其他一般债务 6.07 亿元；专项债务 19.19 亿元，包括专项债券 18.63 亿元，其他专项债务 0.56 亿元。

从债务资金的投向看，我市政府性债务全部用于公益性基础设施建设，其中：用于城市基础设施建设 30.5 亿元、教育支出 8.5 亿元、公路支出 4.1 亿元、农林水建设 3.7 亿元、保障性住房建设 2.9 亿元、医疗卫生支出 2.1 亿元、生态建设和环境保护 1.6 亿元。

从债务期限结构看，全市政府债务期限结构相对合理，不存在债务集中大规模到期情况，晋城市全市政府性债务 2018-2023 年到期债务规模及占比情况分别为：14005 万元、57790 万元、84528 万元、70000 万元、146014 万元、64800 万元。分别占到期债务规模的：2.43%、10.04%、14.68%、12.16%、25.36%、11.25%。

2、晋城经济技术开发区债务状况

2017 年末全区政府性债务余额 8.49 亿元，其中，政府债务 2.89 亿元，全部为专项债务；或有债务（政府可能承担一定救助责任的债务）5.6 亿元。

从资金来源来看，开发区政府债务全部为专项债券。其中，2016 年 2.09 亿元（置换债券 1.59 亿元，新增债券 0.5 亿元），2017 年新增债券 0.8 亿元。

从债务投向来看，开发区政府债务主要用于保障性住房和基础设施建设，其中，保障性住房形成的债务和基础设施建设形成的债务分别为 1.788 亿元和 1.102 亿元，在政府债务中占比分别为 61.9%和 38.1%。

从债务期限结构看，开发区政府债务期限结构相对合理，不存在债务集中大规模到期情况，其中，2019 年到期政府债务规模 0.59 亿元，占到期债务规模的 20.41%；2020 年无到期债务，2021—2023 年到期债务规模分别为 0.5 亿元、0.8 亿元、1 亿元，分别占到期债务规模的 17.3%、27.68%、34.6%。

总体来看，虽然晋城市政府到期债务 2018 年-2023 年总体呈逐

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《晋城市 2017 年国民经济和社会发展统计公报》显示，晋城市经济呈稳步增长态势，总体来看，晋城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：晋城市土地收购储备中心

金匠工业园区位于晋城市主城区西南侧，是晋城市规划重点建设区，处于晋城市凤城——晋城市区经济发展轴线，处于晋城市中部战略先导型高端新兴产业集聚区和南部提升型冶铸及装备制造产业集聚区。园区产业具有政策、区位和经济优势。

金匠工业园是城市西南入口区域，向北通过金鼎路和金石路与主城区相联系，工业园北有晋阳高速公路、东有晋济高速公路、南有规划道路、西有 207 国道及城市区间快速路，外围被高速公路、国道和快速路围绕，晋普山铁路专用线穿园而过，对外交通十分便利。优越的区位和便利的对外交通为园区的发展创造了良好的外部环境。此外，园区内各村庄之间村村通公路，园区外紧邻晋城市，可利用城市的大型基础设施，从而节约大量的财政支出和社会投资。

（一）项目基本情况

2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目，预计征收储备土地面积共 3,004.40 亩，涉及金匠街北、络桦路东，金鼎路东、金匠街北，金鼎路西、西里街北，金鼎路西、金匠街南等 26 个地块规划主要用途为工业、商业、公共管理与公共服务、仓储、住宅及道路绿化

用地。

涉及详细地块名称及位置如下所示：

- (1) 住宅用地 163 亩 (SC1-5 金匠街北、络桦路东 163 亩)；
- (2) 商服用地 50.8 亩 (SC1-7 顺安街南、金鼎路东 22.3 亩，SC1-8 金鼎路东、金匠街北 21 亩，SC1-9 络桦路东、金匠街南 7.5 亩)；
- (3) 公共管理与服务用地 100.5 亩 (SC1-4 金鼎路西、金匠街南 95.5 亩，SC2-3 金匠街北、金石路西 5 亩)；
- (4) 仓储用地 1657.1 亩 (SC1-2 金鼎路东、金匠街北 54.4 亩，SC1-3 金鼎路西、西里街北 220 亩，SC1-6 金石路西 28.7 亩、西里街北，SC2-1 金石路东、金匠街南 214.1 亩，SC2-2 金石路西、西里街北 368.5 亩，SC4-1 金匠街北、络桦路东 113 亩，SC4-2 金匠街南、络桦路东 208 亩，SC4-3 茶元路西、顺安街南 450.4 亩)。
- (5) 工业用地 (SC1-1 金匠街北、络桦路东 140 亩)。
- (6) 园区道路 (SC3-1 207 国道—络桦路 113 亩，SC3-2 金鼎路—金石路 80 亩，SC3-3 金匠街—西里街 25 亩，SC3-4 顺安街—西里街 123 亩，SC3-5 茶元路—金石路 107.2 亩，SC3-6 顺安街—西里街 127 亩，SC3-7 络桦路—金石路 29.8 亩，SC3-8 顺安街—西里街 99 亩，SC3-9 流碑路—金鼎路 51 亩，SC3-10 207 国道—金鼎路 96 亩，SC3-11 207 国道—茶元路 42 亩)

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）土地收储是晋城市开发区实现经济发展跨越转型的战略选择

实现晋城市开发区的总体规划目标，需要土地资源的配置和基础设施的建设。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，加快晋城市城市化的建设进程，推动晋城市经济的跨越转型发展

（3）土地收储是晋城市开发区提高财政收入的重要支撑

从晋城市开发区现有财政收入来看，以近五年为例，晋城市开发区的土地收入平均占到晋城市开发区年财政收入的 39.94%。从一般公共预算收入来看，晋城市土地使用税、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为 31.8%，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，对于推动晋城经济技术开发区建设、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

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）估算总额

2018年晋城经济技术开发区土地储备项目估算总投资4.6135亿元。预计2018年底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：

金匠工业园区	支出明细			合计 (万元)
	土地补偿费		地面附着物征拆费（万元）	
宗地	面积（亩）	金额（万元）		
金匠街北、络桦路东	140.00	1,435.08	502.77	1,937.85
金鼎路东、金匠街北	54.40	652.80	401.28	1,054.08
金鼎路西、西里街北	220.00	2,486.00	1,000.00	3,486.00
金鼎路西、金匠街南	95.50	918.18	67.19	985.37
金匠街北、络桦路东	163.00	1,517.57	32.33	1,549.90
金石路西、西里街北	28.70	269.84	51.43	321.26
顺安街南、金鼎路东	22.30	231.02	120.50	351.52
金鼎路东、金匠街北	21.00	194.19	79.50	273.69
络桦路东、金匠街南	7.50	36.32	-	36.32
金石路东、金匠街南	214.10	2,419.33	510.00	2,929.33
金石路西、西里街北	368.50	4,164.05	1,454.00	5,618.05
金匠街北、金石路西	5.00	56.50	14.55	71.05
207国道—络桦路	113.00	1,237.33	625.10	1,862.43

金匠工业园区	支出明细			合计 (万元)
	土地补偿费		地面附着物征 拆费（万元）	
宗地	面积（亩）	金额（万元）		
金鼎路-金石路	80.00	655.04	656.00	1,311.04
金匠街-西里街	25.00	267.21	67.50	334.71
顺安街—西里街	123.00	1,354.59	488.10	1,842.69
茶元路—金石路	107.20	1,129.48	376.71	1,506.19
顺安街—西里街	127.00	1,421.50	483.93	1,905.43
络桦路—金石路	29.80	336.76	173.22	509.98
顺安街—西里街	99.00	1,118.78	818.13	1,936.91
流碑路—金鼎路	51.00	550.45	237.15	787.60
207国道—金鼎路	96.00	1,084.88	1,032.21	2,117.09
207国道—茶元路	42.00	474.63	113.40	588.03
金匠街北、络桦路东	113.00	1,276.90	350.00	1,626.90
金匠街南、络桦路东	208.00	2,350.40	1,000.00	3,350.40
茶元路西、顺安街南	450.40	4,341.17	3,500.00	7,841.17
合计（万元）	3,004.40	31,980.00	14,155.00	46,135.00

2、资金筹措原则

(1) 资金筹措原则

2018年晋城经济技术开发区土地储备项目承担主体为晋城市土地收购储备中心，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，结合晋城经济技术开发区财政局的实际情况，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年山西省晋城市土地储备项目总投资约为46,135.00万元，资金来源为晋城市财政投入项目资本金10,135.00万元，其余资金需求通过发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为36,000.00万元，专项债券年利率暂按4.3%估算。

（三）项目进度

1、2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目已经获得的立项批复相关文件如下：

（1）《关于晋城市二〇一七年第一批次建设用地的批复》晋政地字[2018]53 号

（2）《关于晋城市二〇一六年第一批次建设用地的批复》晋政地字[2017]75 号

（3）《关于晋城市二〇一三年第一批次建设用地的批复》晋政地字[2013]494 号

（4）《关于晋城市二〇一二年第四批次建设用地的批复》晋政地字[2012]466 号

（5）《关于晋城市二〇一二年第三批次建设用地的批复》晋政地字[2012]464 号

（6）《关于晋城市二〇一二年第二批次建设用地的批复》晋政地字[2018]462 号

2、2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目进度

2018 年晋城市开发区土地储备项目计划总投资共计 46,135.00 万元。截止 2018 年 7 月 31 日，已完成投资约为 6,510.00 万元。已获土地批文 752.4 亩，正在办理相关批文 2,252.00 亩，部分土地地面建筑物正在拆迁或已拆除完毕，项目前期资金全部由晋城市开发区管理委员会垫付，待项目资本金到位后，即可快速推进土地收储工作，预计 2018 年 12 月底征拆工作全部完成并补偿到位，已完成投资部分

详见下表：

序号	编号	宗地位置	面积(亩)	土地补偿费 (万元)	地面附着 物征拆费 (万元)	合计 (万元)
1	SC1-1	金匠街北、络桦路东	140.00	1,435.08	502.77	1,937.85
2	SC1-2	金鼎路东、金匠街北	54.40	652.80	401.28	1,054.08
3	SC1-4	金鼎路西、金匠街南	95.50	918.18	67.19	985.37
4	SC1-5	金匠街北、络桦路东	163.00	1,517.57	32.33	1,549.90
5	SC1-6	金石路西、西里街北	28.70	269.84	51.43	321.26
6	SC1-7	顺安街南、金鼎路东	22.30	231.02	120.50	351.52
7	SC1-8	金鼎路东、金匠街北	21.00	194.19	79.50	273.69
8	SC1-9	络桦路东、金匠街南	7.50	36.32		36.32
合计(万元)			532.40	5,255.00	1,255.00	6,510.00

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年晋城经济技术开发区土地储备项目，预计2018年底征拆工作全部完成并补偿到位。预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计84,120.00万元，其中：预计2018年国有土地使用权出让收入为10,580.00万元、2019年国有土地使用权出让收入为23,866.00万元、2020年国有土地使用权出让收入23,072.00万元、2021年国有土地使用权出让收入15,362.00万元、2022年国有土地使用权出让收入5,000.00万元、2023年国有土地使用权出让收入6,240.00万元，详见表3-1。

(2) 预计收储土地可出让情况

2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目，预计储备土地面积共计 3,004.40 亩，道路及公共管理与服务用地 993.50 亩，规划建设净用地面积初步估算为 2,010.90 亩，其中：工业用地（含科研等）约为 1,797.10 亩，商业及住宅用地约为 213.80 亩。根据晋城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 23 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入在 41,755.00 万元左右；商业及住宅用地，按照不低于 104 万元/亩的出让价款，国有土地使用权出让收入约为 22,430.00 万元，道路及公共管理与服务用地，按照不低于 20 万元/亩的出让价，国有土地使用权出让收入约为 19,935.00 万元。详见表 3-2。

表 3-1：国有土地使用权出让收入测算表

金额单位：万元											
序号	编号	宗地位置	计划储备 (亩)	已储备 (亩)	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	SC1-1	金匠街北、络桦路东	140.00	140.00	2,080.00						2,080.00
2	SC1-2	金鼎路东、金匠街北	54.40	54.40		1,200.00					1,200.00
3	SC1-3	金鼎路西、西里街北	220.00	220.00		2,420.00	2,420.00				4,840.00
4	SC1-4	金鼎路西、金匠街南	95.50	95.50	1,000.00	156.00	660.00	160.00			1,976.00
5	SC1-5	金匠街北、络桦路东	163.00	163.00	7,500.00	10,000.00					17,500.00
6	SC1-6	金石路西、西里街北	28.70	28.70			630.00				630.00
7	SC1-7	顺安街南、金鼎路东	22.30	22.30				2,230.00			2,230.00
8	SC1-8	金鼎路东、金匠街北	21.00	21.00				2,100.00			2,100.00
9	SC1-9	络桦路东、金匠街南	7.50	7.50			600.00				600.00
10	SC2-1	金石路东、金匠街南	214.10			2,355.00	2,355.00				4,710.00
11	SC2-2	金石路西、西里街北	368.50			2,200.00	2,200.00	4,200.00			8,600.00
12	SC2-3	金匠街北、金石路西	5.00			75.00					75.00
13	SC3-1	207 国道—络桦路	113.00			2,260.00					2,260.00
14	SC3-2	金鼎路-金石路	80.00			1,600.00					1,600.00
15	SC3-3	金匠街-西里街	25.00			500.00					500.00
16	SC3-4	顺安街—西里街	123.00				2,460.00				2,460.00

序号	编号	宗地位置	计划储备 (亩)	已储备 (亩)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
17	SC3-5	茶元路—金石路	107.20				2,144.00				2,144.00
18	SC3-6	顺安街—西里街	127.00				2,540.00				2,540.00
19	SC3-7	络桦路—金石路	29.80				600.00				600.00
20	SC3-8	顺安街—西里街	99.00				2,000.00				2,000.00
21	SC3-9	流碑路—金鼎路	51.00				1,020.00				1,020.00
22	SC3-10	207国道—金鼎路	96.00					1,920.00			1,920.00
23	SC3-11	207国道—茶元路	42.00					840.00			840.00
24	SC4-1	金匠街北、络桦路东	113.00				1,243.00	1,412.00			2,655.00
25	SC4-2	金匠街南、络桦路东	208.00				1,100.00	1,250.00	1,250.00	1,740.00	5,340.00
26	SC4-3	茶元路西、顺安街南	450.40			1,100.00	1,100.00	1,250.00	3,750.00	4,500.00	11,700.00
27		合计	3,004.40	752.40	10,580.00	23,866.00	23,072.00	15,362.00	5,000.00	6,240.00	84,120.00

表3-2：预计收储土地可出让情况

金额单位：万元

序号 合计	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	道路及 其他	小计	工业(23万元 /亩)	商住 (104万 元/亩)	道路及其他 (20 万元/亩)
	合计	3,004.40	3,004.40	1,797.10	213.80	993.50	64,185.00	41,755.00	22,430.00	19,935.00
1	金匠工业园区土地储 备项目	3,004.40	3,004.40	1,797.10	213.80	993.50	64,185.00	41,755.00	22,430.00	19,935.00

2、项目开发及融资成本（详见表 3-3）

（1）项目开发成本

2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目，预计 2018 年底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 46,135.00 万元。

（2）项目融资成本

2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目专项债券计划发行 36,000.00 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 36.00 万元；

（2）支付中央国债登记结算公司的登记服务费 3.60 万元；

（3）根据谨慎性原则，债券利息支出参考往年及当期 5 年期土地储备专项债券发行利率来计算，约为 4.3%，预计每年需支付债券利息 1,548.00 万元，2019 年-2023 年共计需要支付债券利息 7,740.00 万元。

3、项目收益与融资平衡情况（详见表 3-3）

2018 年晋城经济技术开发区土地储备项目，对应地块土地出让从 2018 年开始，至 2023 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为 84,120.00 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 1.92 倍，期末项目累计净现金结余为 40,340.40 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。

表 3-3：晋城市开发区土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表

单位金额：万元									
序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计	
1	项目资金流入（1=2+3+4）	56,715.00	23,866.00	23,072.00	15,362.00	5,000.00	6,240.00	130,255.00	
2	其中：自有财政资金	10,135.00						10,635.00	
3	土地储备专项债券筹资	36,000.00						36,000.00	
4	国有土地出让收入	10,580.00	23,866.00	23,072.00	15,362.00	5,000.00	6,240.00	84,120.00	
5	开发建设支出（5=6+7+8+9+10）	46,135.00						46,135.00	
6	其中：土地补偿费	31,980.00						31,980.00	
7	地面附着物征拆	14,155.00						14,155.00	
8	清表费用								
9	土地平整								
10	修建道路								
11	可偿债资金（11=1-5+17）	11,580.00	34,406.40	55,930.40	69,744.40	73,196.40	77,888.40	84,120.00	
12	融资支出（12=13+14+15+16）	39.60	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	37,548.00	43,779.60	
13	其中：债券发行费	36.00						36.00	
14	兑付服务费	3.60						3.60	
15	债券利息支出		1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	1,548.00	7,740.00	
16	本金支出						36,000.00	36,000.00	
17	当年结余	10,540.40	22,318.00	21,524.00	13,814.00	3,452.00	-31,308.00	40,340.40	
17	期末累计结余（17=11-12）	10,540.40	32,858.40	54,382.40	68,196.40	71,648.40	40,340.40		
18	本息覆盖率（18=11÷12）							1.92	

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 年晋城市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、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。

5、拆迁进度拖延风险

2018 年晋城市开发区土地储备项目具体征拆和清表、搬迁等工作由国土资源局负责，若在土地储备开发过程中无法预计、影响拆迁进度的事项，土地原使用单位不能按时完成拆迁，会影响土地储备项目的现金流入及净收益

（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，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年晋城经济技术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。

