

2019年河南省济源市土地收购储备项目
实施方案



济源市土地收购储备中心

二〇一八年十二月十九日

目录

第一章	项目概况	1
一、	项目名称	1
二、	项目单位	1
三、	建设地点	1
四、	项目位置	1
五、	项目报批情况	2
六、	项目性质、建设规模、内容及项目位置	3
七、	建设期	5
八、	项目总投资	6
九、	主要技术经济指标	6
十、	主管部门责任	7
第二章	项目社会经济效益	8
一、	社会效益	8
二、	经济效益	9
第三章	项目投资估算与资金筹措	12
一、	土地储备成本测算	12
二、	债券发行费用和建设期债券利息	14
三、	投资估算结果	15
四、	资金筹措计划	15
五、	项目资金保障措施	15
第四章	项目专项债券融资方案	16
一、	编制依据	16
二、	债券使用计划	17
三、	债券规模和期限安排	17
四、	债券发行费用	17
五、	债券利息	17
六、	债券还本付息计划	17
第五章	项目收益与融资自求平衡分析	17
一、	土地供应方式及预期收益估算	17
二、	项目资金自求平衡分析	20
三、	结论	21
第六章	风险分析与防范	22
一、	社会稳定风险分析	22
二、	风险防范	23

第一章 项目概况

一、项目名称

2019 年河南省济源市土地收购储备项目

二、项目单位

济源市土地收购储备中心

三、建设地点

济源市境内

四、项目位置

本次拟收储 6 个项目，其中：

1. 城区存量土地项目，位于济源市城区西部，该区域近年来是济源市房地产开发的重要区域，周边有建业桂园（建设中）、王屋红叶苑等高档住宅小区，更有济源市天坛中心幼儿园、太行路学校（小学、初中）、济源市外国语学校（规划中）等优质教育资源及中原国际商贸城、丹尼斯商场、龙潭生态园等生活、休闲、娱乐设施，是改善济源人居环境，提升城市品位的重要区域。

2. 沁园储备地块项目，该项目位于济源市城区中部，该区域是济源市中心区域，周边有济水苑小区、御景帝都小区等高档住宅小区，邻近黄河路小学、沁园中学、济源一中、黄科大、济源市技术学院等从小学、中学、高中到大学的优质教育资源，地处济源市中心地带、环境优良，是理想的居住之地。

3、轵城（高新）储备地块项目，位于济源市城区南部，是济源市南

部城区建设的新兴区域，周边有沁园春天 A 区、建业城（建设中）等中高档住宅小区，临近济源市便民服务中心、济源市第二行政区、中国农业银行等，是济源市新兴的优质居住区。

4. 玉泉/北海储备地块项目，该项目位于济源市城区东部，该区域是济源市近年来重点发展的区域，周边有建业壹号城邦、中梁集团济源府、东方国际、泉水湾等高档住宅小区，更有愚公路小学（规划中）、济渎路学校、济源市高级中学、济源一中、黄科大、济源市技术学院等从小学、中学、高中到大学的优质教育资源，是济源人居环境较好，城市品位较高的理想居住地。

5. 天坛/承留（虎岭）项目，位于济源市城区西南部，该区域近年来是济源市重点项目建设区域，周边有邮政花园、豫光阳光花苑等中高档住宅小区，更有济源市天坛路小学、济源沁园中学、济源市高级技工学校的优质教育资源及便民服务中心、济源市财政局、济源市公安局、济源市电业局、济源市中医院、济源市民政局、济源市人力资源和社会保障局等政府办公、服务机构，交通便利、适宜居住。

6. 克井/五龙口（玉川）储备地块项目，位于济源市北部玉川工业集聚区，该区域为济源规划的工业园区，有豫光金铅、联创化工、沁北电厂、中联水泥等大中小各类企业，道路交通发达，为济源重要的工业生产基地。

五、项目报批情况

按照《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇 沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字[2018]9号），以上收储项目已经河南省济源市人民政府批准土地性质转用，进入土地储备库。

六、项目性质、建设规模、内容及项目位置

本项目共计划收储并出让（或划拨）6 个地块，总计收储 1,308.00 亩、总计出让（或划拨）1,222.40 亩，其中商住用地共 4 块计划收储 523.00 亩、出让 437.40 亩；工业用地共 1 块计划收储并出让 185.00 亩；公益事业用地计划收储并划拨 600.00 亩。

具体项目地址、建设规模、内容及投资规模项目分别为：

七、城区存量土地项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目位于济源市城区西部，收储面积 200 亩。该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目目前为工业建设用地，本次收储成本主要为土地、附属物及青苗的补偿费合计 5,400.00 万元。

1. 沁园储备地块项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目均位于济源市市区中部，收储面积 35 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社

保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 476.95 万元。

2. 轵城（高新）储备地块项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目位于济源市城区南部，收储面积 600.00 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为公益事业用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 6,360.00 万元。

3. 玉泉/北海储备地块项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目均位于济源市城区东部，收储面积 60 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 818.20 万元。

4. 天坛/承留（虎岭）项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目位于济源市城区西南部，收储面积 228.00 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为商住用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 2,644.64 万元。

5. 克井/五龙口（玉川）储备地块项目

（1）项目性质、地址、建设规模及内容

该项目位于济源市北部玉川工业集聚区，收储面积 185.00 亩，该项目已列入济源市 2018 年土地收购储备计划。根据《济源市总体规划（2006——2020 年）》，该项目区域城市规划用途为工业用地。

（2）项目投资规模

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48 号），该项目土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等合计 1,845.10 万元。

七、建设期

本项目预计周期为 3 年，第一年为土地补偿及三通一平实施阶段，达到净地出让条件，第二年为土地出让期，第三年为成本回收期。本项目目前正在准备协议签订，待土地进入储备库后，商住用地、工业用地根据

济源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,将济源市土地收购储备中心的储备成本全额返还。公益事业用地根据济源市年度供地计划办理有关出让手续后移交政府相关部门。财政部门将济源市土地收购储备中心的储备成本全额返还。

八、项目总投资

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政土[2016]48号),本项目6个地块的土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等预计投资17,544.89万元。其中:城区存量土地项目预计投资5,400.00万元、沁园储备地块项目预计投资476.95万元、轵城(高新)储备地块项目预计投资6,360.00万元、玉泉/北海储备地块项目预计投资818.20万元、天坛/承留(虎岭)项目预计投资2,644.64万元、克井/五龙口(玉川)储备地块项目预计投资1,845.10万元。

九、主要技术经济指标

1. 土地出让收入

项目商住用地、工业用地若能顺利收储并全部出让预计将取得土地出让收入72,944.00万元。

项目公益事业用地若能顺利收储并全部划拨预计将取得土地出让收入6,360.00万元。

合计将取得土地出让收入79,304.00万元。

2. 社会投资额

如城区存量土地项目、沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目

天坛/承留（虎岭）项目共4个商住用地项目能全部出让，按照2.0的容积率计算，将新增商住面积583,202.92平方米，每平方米建设成本按1,500.00元测算，将直接拉动社会投资87,000.00余万元；

克井/五龙口（玉川）储备地块项目若能顺利收储并全部出让，将增加工业建设土地185.00亩，按每亩投资强度300万元估算，将拉动社会投资55,500.00余万元；

轵城（高新）储备地块项目若能顺利收储并完成划拨、建设，按每亩投资强度50万元估算，将拉动政府投资30,000.00余万元；

综上，项目预计将拉动社会（政府）投资172,500.00万元。

3. 消费投资额

如城区存量土地项目、沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目、天坛/承留（虎岭）项目共4个商住用地项目能全部出让，按照2.0的容积率计算，将新增商住面积583,202.92平方米，若平均每户150.00平方米，能满足3,800户左右的住宅需求，按70%装修率、每户装修、购买家电、家具等消费20万元测算，将拉动消费投资53,200.00万元。

4. 税收收入

如城区存量土地项目、沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目、天坛/承留（虎岭）项目共4个商住用地项目能全部出让，按照2.0的容积率计算，将新增商住面积583,202.92平方米，济源市2018年商品房销售价格每平方米5000元-8000元，如按每平方米6000元测算，房地产销售金额将达到约340,000.00万元，按房地产行业平均税率约13%测算，将新增税金44,200.00万元。

十、主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

一、社会效益

1. 社会经济贡献

如城区存量土地项目、沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目天坛/承留(虎岭)项目共4个商住用地项目能全部出让,按照2.0的容积率计算,将新增商住面积583,202.92平方米,若平均每户150.00平方米,能满足3,800户左右的住宅需求,可以有效缓解当前济源市商品房市场上的供不应求的局面,同时为济源的城市建设积累大量的资金,使政府有足够的财力进行基础设施建设,加快城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐,提高城市居民的公共福利待遇。

轱城(高新)储备地块项目若能顺利收储并完成划拨、建设,对美化济源城市、调节城市小环境、改善城市空气质量、维系城市生态平衡和防灾减灾等多种生态效应均起到积极作用,并极大地提高济源市人民的生活质量。

克井/五龙口(玉川)储备地块项目若能顺利收储并全部出让,将增

加工业建设土地 185.00 亩，推动济源工业持续发展，带动其上下游企业生产、物流运输、劳动力就业、税收、消费等，并产生一系列积极因素，对提高济源市财政增长、改善城市居民的公共福利待遇等起到积极作用。

2. 对居民就业、收入的影响

该项目实施过程中新的企业的进入，除了为济源市带来更好的投资环境、新的就业机会外，对当地居民收入的增加和生活质量的改善也有很大的促进作用。

3. 对资源利用的影响

该项目实施严格按照济源市发展规划要求建设，符合空间规划和布局，在后期供应土地环节，将严格考核项目用地的投入产出情况以及土地综合利用效益，做到节约集约用地。

4. 对地区基础设施、社会服务和城市化进程的影响

该项目实施对济源市及周边地区有一定程度的影响，完善了地区基础设施建设，加大了社会服务容量，加快了城市化进程。

本项目各项经济指标良好，能承受风险，从经济角度看项目是良好切实可行的。

二、经济效益

1. 城区存量土地项目经济效益分析

本方案参考济源市近三年商住用地出让情况确定本项目土地出让价格。济源市近三年（2016 年—2018 年 10 月份）商住用地公开出让年平均价格分别为：94.79 万元/亩、201.75 万元/亩、173.12 万元/亩，考虑到济源市近年土地出让情况及房地产开发销售等情况，本次实施方案按 160.00 万元/亩确定。根据济源市城市总体规划，本项目未来规划用途为

商住用地，出让 200.00 亩，按照 80%的土地出让率测算，该宗地的出让总价约为 25,600.00 万元。本项目投资包括土地补偿、附属物及青苗补偿等共计 5,400.00 万元，预计收益 20,200.00 万元。

2. 沁园储备地块项目经济效益分析

本方案参考济源市近三年商住用地出让情况确定本项目土地出让价格。济源市近三年（2016 年—2018 年 10 月份）商住用地公开出让年平均价格分别为：94.79 万元/亩、201.75 万元/亩、173.12 万元/亩，考虑济源市近年土地出让及房地产开发销售情况，结合本地区的具体情况，本次实施方案按 160.00 万元/亩确定。根据济源市城市总体规划，本项目未来规划用途为商住用地，出让 35 亩，该宗地的出让总价约为 5,600.00 万元。本项目投资包括土地补偿、附属物补偿、青苗补偿、社保金、耕地占用税、耕地开垦费、前期整理费等共计 476.95 万元，预计收益为 5,123.05 万元。

3. 轵城（高新）储备地块项目经济效益分析

根据济源市城市总体规划，本项目未来规划用途为公益事业用地，出让 600.00 亩（划拨）。项目投资包括土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税等共计 6,360.00 万元，全部由财政补贴，预计收益为 0 万元。

4. 玉泉/北海储备地块项目经济效益分析

本方案参考济源市近三年商住用地出让情况确定本项目土地出让价格。济源市近三年（2016 年—2018 年 10 月份）商住用地公开出让年平均价格分别为：94.79 万元/亩、201.75 万元/亩、173.12 万元/亩，考虑济源市近年土地出让及房地产开发销售情况，结合本地区的具体情况，本次实施方案按 160.00 万元/亩确定。根据济源市城市总体规划，本项目未来

规划用途为商住用地，出让 60 亩，该宗地的出让总价约为 9,600.00 万元。本项目投资包括土地补偿、附属物补偿、青苗补偿、社保金、耕地占用税、耕地开垦费、前期整理费等共计 818.20 万元，预计收益为 8,781.80 万元。

5. 天坛/承留（虎岭）项目经济效益分析

本方案参考济源市近三年商住用地出让情况确定本项目土地出让价格。济源市近三年（2016 年—2018 年 10 月份）商住用地公开出让年平均价格分别为：94.79 万元/亩、201.75 万元/亩、173.12 万元/亩，考虑济源市近年土地出让及房地产开发销售情况，结合本地区的具体情况，本次实施方案按 160.00 万元/亩确定。根据济源市城市总体规划，本项目未来规划用途为商住用地，出让 228.00 亩，按照 80%的土地出让率测算，该宗地的出让总价约为 29,184.00 万元。本项目投资包括土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等共计 2,644.64 万元，预计收益为 26,539.36 万元。

6. 克井/五龙口（玉川）储备地块项目经济效益分析

本方案参考济源市近三年工业用地出让情况确定本项目土地出让价格。济源市近三年（2016 年—2018 年 10 月份）土地公开出让情况，工业用地出让年平均价格分别为：16.87 万元/亩、16.24 万元/亩、16.70 万元/亩，考虑济源市近年来工业用地出让及经济发展情况，结合项目区域的具体情况，本次实施方案按 16.00 万元/亩确定。根据济源市城市总体规划，本项目未来规划用途为工业用地，出让 185.00 亩，该宗地的出让总价约为 2,960.00 万元。本项目投资包括土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等 1,845.10 万元，预计收益为 1,114.90 万元。

综上：上述地块出让（含划拨）总价约为 79,304.00 万元，投资包括土地、附属物及青苗的补偿费、社保金、耕地开垦费、耕地占用税、整理及土地出让业务费用等 17,544.89 万元，预计收益为 61,759.11 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、土地储备成本测算

土地储备涉及的征地补偿及配套费用标准

1. 征地补偿费标准

A、土地及地面附着物补偿费和青苗补偿费：结合河南省济源市实际征地情况，确定补偿费标准为：一级土地 9.07 万元/亩、二级土地 7.47 万元/亩、三级土地 6.22 万元/亩。

B、被征地农民社会保障费：根据调查，河南省济源市目前的收取标准为：环城路内为 1.10 万元/亩、环城路外为 0.66 万元/亩。

2. 相关税费标准

A、耕地占用税：根据河南省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（河南省人民政府令第 124 号），河南济源市耕地占用税额标准为：24.00 元/平方米，即 1.60 万元/亩。

2019 年河南省济源市土地储备项目也按此标准执行。

B、耕地开垦费：根据河南省人民政府办公厅《关于加强土地调控严格土地管理》的通知，项目所在区域耕地开垦费标准为：13.00 元/平方米，即 0.87 万元/亩（荒地按 11.00 元/平方米，即 0.73 万元/亩）。

3. 前期整理费：根据调查，河南省济源市目前的前期整理及土地出让业务前期整理费标准为：商住用地 1 万元/亩、工业用地 0.77 万元/亩。

表 3.1 征地单位投资估算表

序号	类别	费用（万元/亩）	依据
1	征地费用	10.17	
1.1	土地及地面附着物补偿费和青苗补偿费	9.07	《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土[2016]48号）
1.2	被征地农民社会保障费	1.10	河南省人力资源和社会保障厅公布标准
2	征地相关税费	2.47	
2.1	耕地占用税	1.60	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（河南省人民政府令第124号）
2.2	耕地开垦费	0.87	河南省人民政府办公厅《关于加强土地调控严格土地管理》
3	前期土地整理费用	1.00	调查济源市目前的前期整理费标准
	合计	13.64	

注：本表选用最高值举例，每亩征地投资成本在 9.97 万元至 13.64 万元之间（城区存量土地项目的土地性质现状系工业建设用地，每亩投资成本测算 27 万元）。

表 3.2 具体项目投资估算表

序号	项目名称	可出让地 面积(亩)	综合单位成本 (万元/亩)	征地总费用 (万元)
1	城区存量土地	200.00	27.00	5,400.00
2	沁园储备地块	35.00	13.63	476.95
3	轵城(高新)储备地块	600.00	10.60	6,360.00
4	玉泉、北海储备地块	60.00	13.64	818.20
5	天坛、承留(虎岭)	228.00	11.60	2,644.64
6	克井、五龙口(玉川) 储备地块	185.00	9.97	1,845.10
	合计	1308.00		17,544.89

以上项目征地总费用为 17,544.89 万元。

二、债券发行费用和建设期债券利息

1. 拟申请债券额度

自有资金 3,948.89 万元（由河南省济源市从土地出让金收入中由市财政专项列支），约占征地总费用 17,544.89 万元的 22.51%，剩余 13,596.00 万元拟申请发行债券。本期（2019 年 1-3 月）申请 2,900.00 万元。

2. 债券发行费用

按照拟申请债券额度 13,596.00 万元的 1‰，预算债券发行费用为 13.60 万元，由财政支付。

3. 债券利息

拟申请债券额度为 13,596.00 万元，期限为 3 年，债券利息参考中

国人民银行 3-5 年期贷款利息 4.75%，结合 2018 年河南省政府专项债券（二十七期）3 年期加权利率 3.60%，综合考虑本次债券利率预算为 4.30%，计算债券年利息为 584.63 万元，三年债券利息为 1,753.89 万元。

三、投资估算结果

综合上述费用，项目征地总费用 17,544.89 万元，债券发行费用 13.60 万元，三年债券利息 1,753.89 万元，三项合计 19,312.38 万元。

四、资金筹措计划

根据第三章“项目投资估算”项目征地总费用为 17,544.89 万元。考虑到资金成本和运营压力，结合河南省济源市土地征收实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自筹资本和发行储备专项债券两部分组成。

1. 自筹资金

项目资本金 3,962.49 万元（由河南省济源市从土地出让金收入中由市财政专项列支，包括：自有资金 3,948.89 万元及债券发行费 13.60 万元），占征地总费用及发行费合计的 22.57%。

2. 发行土地储备专项债券取得资金

2019 年拟申请债券资金共 13,596.00 万元，占征地总费用及发行费合计的 77.43%。本期（2019 年 1-3 月）申请 2,900.00 万元。

五、项目资金保障措施

土地储备项目实施过程中的资金风险主要包括融资风险、成本控制风险。实施部门应在加强投资测算准确性的基础上，严格投资预算执行力度的追踪监控，严格资金管理，尽可能避免由于资金供应不足、资金来源中断或成本增加而导致的项目实施进度拖延甚至征收行为被迫终止。

对本项目取得的土地出让收入，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金、利息以及支付发行费用。根据财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）及国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号），明确规定土地储备专项债券资金应用和监管。

第四章 项目专项债券融资方案

一、编制依据

1. 《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字〔2018〕9号）；
2. 《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政土〔2016〕48号）；
3. 河南省人力资源和社会保障厅公布标准；
4. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（河南省人民政府令 第124号）；
5. 河南省人民政府办公厅《关于加强土地调控严格土地管理》；
6. 调查济源市目前的前期整理费标准；
7. 中国人民银行 3-5 年期贷款利率；
8. 2018 年河南省政府专项债券（二十七期）3 年期加权利率。

二、债券使用计划

2019年1月-3月使用2,900.00万元；

2019年4月-6月使用6,617.20万元；

2019年7月-12月使用4,078.80万元。

三、债券规模和期限安排

拟申请债券额度为13,596.00万元，期限为3年。

四、债券发行费用

按照发行额的1%预算，债券发行费用为13.60万元，由财政支付。

五、债券利息

拟申请债券额度为13,596.00万元，期限为3年，本次预算债券利率为4.30%，债券年利息为584.63万元，三年债券利息为1,753.89万元。

六、债券还本付息计划

河南省济源市对本项目取得的土地出让收入，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金、利息以及支付发行费用。根据财政部、国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）及国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号），明确规定土地储备专项债券资金应用和监管。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、土地供应方式及预期收益估算

1. 供应土地的用途及净地面积

根据济源市片区的控制性规划指标：

城区存量土地项目、沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目、天坛/承留（虎岭）项目等 4 个项目规划的土地用途为商住用地，净地面积为 437.40 亩；

轵城（高新）储备地块项目规划土地用途为公益事业用地，净地面积为 600.00 亩；

克井/五龙口（玉川）储备地块项目规划土地用途为工业用地，净地面积为 185.00 亩。

2. 拟供应土地价格估算

（1）土地市场的地价水平

经调查河南省济源市 2016 年-2018 年 10 月份土地出让资料，剔除特殊情况下的土地出让项目后，表列 40 项按照用地性质分类交易情况如下：

表 5.1 河南省济源市 2016 年-2018 年 10 月份土地公开出让统计表

类别	时间	2016 年	2017 年	2018 年 1-10 月	合计
		商住用地			
	宗地数（宗）	2	3	8	13
	总面积（亩）	83.94	180.21	469.7	733.85
	均价（万元/亩）	94.79	201.75	173.12	156.55
工业用地					
	宗地数（宗）	3	5	12	20
	总面积（亩）	236.45	627.09	1177.341	2040.88
	均价（万元/亩）	16.87	16.24	16.7	16.60
商业用地					
	宗地数（宗）	1	4	2	7
	总面积（亩）	4.45	58.47	14.23	77.15
	均价（万元/亩）	69.93	102.23	284.35	152.17

如表 4.1 所示 2016 年-2018 年 10 月份，河南省济源市土地出让表列 40 宗，商住用地年平均出让价格 156.55 万元/亩，工业用地年平均出让价格 16.60 万元/亩，商业用地年平均价格 152.17 万元/亩。

(2) 项目预期出让土地收入的确定

通过对河南省济源市 2016 年至 2018 年 10 月商业住宅用地、工业用地和商用地出让价格的变化分析，考虑到项目所处地段和周边配套设施的完善程度等因素，将城区存量土地项目和天坛/承留（虎岭）项目，按照 80%的土地出让率测算；将沁园储备地块项目、玉泉/北海储备地块项目、轵城（高新）储备地块项目和克井/五龙口（玉川）储备地块项目，均按照 100%的土地出让率测算。

由于本次发债周期为三年，期间土地征收成本和土地交易市场变数较大，依据近三年的土地平均市场成交价信息，综合考虑房价变化、工业发展、项目所处环境及区位条件等因素对宗地价格的影响，最终确定济源市的商住用地的土地出让平均价格为 160.00 万元/亩、工业用地的土地出让平均价格为 16.00 万元/亩、公益事业用地出让价格为 10.60 万元/亩（以成本价格出让），计算得出本次土地出让收益表。

表 5.2 土地出让收益表

出让性质	项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
商住用地	土地出让收入（万元）	23,328.00	23,328.00	23,328.00	69,984.00
	出让数量（亩）	145.80	145.80	145.80	437.40
	单位地价（万元/亩）	160.00	160.00	160.00	160.00
工业用地	土地出让收入（万元）	986.00	986.00	988.00	2,960.00
	出让数量（亩）	61.625	61.625	61.75	185.00
	单位地价（万元/亩）	16.00	16.00	16.00	16.00

公益事业用地	土地出让收入(万元)	2,120.00	2,120.00	2,120.00	6,360.00
	出让数量(亩)	200.00	200.00	200.00	600.00
	单位地价(万元/亩)	10.60	10.60	10.60	10.60
合计	土地出让收入(万元)	26,434.00	26,434.00	26,436.00	79,304.00
	出让数量(亩)	407.43	407.43	407.55	1,222.40

表 5.3 具体项目土地出让收益表

序号	项目名称	拟出让土地性质	可出让地面积(亩)	测算出让面积比例(%)	预计单位出让价格(万元/亩)	预计项目收益(万元)
1	城区存量土地	商住	200.00	80%	160.00	25,600.00
2	沁园储备地块	商住	35.00	100%	160.00	5,600.00
3	轱城(高新)储备地块	公益事业	600.00	100%	10.60	6,360.00
4	玉泉/北海储备地块	商住	60.00	100%	160.00	9,600.00
5	天坛/承留(虎岭)	商住	228.00	80%	160.00	29,184.00
6	克井/五龙口(玉川)储备地块	工业	185.00	100%	16.00	2,960.00
	合计		1,308.00			79,304.00

本项目土地出让总收入为 79,304.00 万元。

二、项目资金自求平衡分析

1. 现金流入

2019 年-2022 年的现金流入分别为 17,558.49 万元、26,434.00 万元、26,434.00 万元、26,436.00 万元。

2. 现金流出

2019 年-2022 年的现金流出分别为 17,558.49 万元(含项目投资及

债券发行费用)、584.63万元(债券利息)、584.63万元(债券利息)、14,180.63万元(含偿还债券本金及债券利息)。

3. 资金平衡分析

2019年-2022年的净现金流入分别为0万元、25,849.37万元、25,849.37万元、12,255.37万元。

表 5.1 资金平衡测算明细表 单位: 万元

年度	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
现金流模拟测算表					
现金流入					
资本金流入(财政投入)	3,962.49				3,962.49
债券资金流入	13,596.00				13,596.00
土地出让资金流入		26,434.00	26,434.00	26,436.00	79,304.00
现金流入总额	17,558.49	26,434.00	26,434.00	26,436.00	96,862.49
现金流出					
建设期资金流出	17,544.89				17,544.89
运营期现金流出					-
债券发行费用	13.60				13.60
债券还本付息		584.63	584.63	14,180.63	15,349.89
现金流出总额	17,558.49	584.63	584.63	14,180.63	32,908.38
当年项目现金净流		25,849.37	25,849.37	12,255.37	63,954.11
期末项目累计现金		25,849.37	51,698.74	63,954.11	
平均偿债覆盖率	5.17				

三、结论

通过以上分析,测得本项目各项经济指标良好,土地收购储备专项债券的资金覆盖率可达到5.17倍,现金流收入能够满足资金筹措充足性的要求,能承受风险,从经济角度看该项目是良好切实可行的。

本项目预计总出让收入为79,304.00万元,预计债券本金、利息费

用合计 15,349.89 万元，收入在还本付息后还有累计盈余，说明该项目在保证资金收支平衡的基础上还有盈余，即项目偿还债券本息的能力较强。

第六章 风险分析与防范

根据市财政部门提供，政府性基金收入：2015 年 4.80 亿元、2016 年 4.27 亿元、2017 年 7.30 亿元、2018 年预计超过 10 亿元。发展态势良好，总体呈稳步增长趋势。

截止 2017 年底，市政府债务余额 66.8 亿元，其中一般债务余额 58.55 亿元，专项债务 8.25 亿元。一般债务率 70%，专项债务率 64%，综合债务率 45%。

一、社会稳定风险分析

1、项目的合法性、合理性

按照《济源市国有土地资产管理委员会关于征收轵城镇沁园办事处玉泉办事处等国有（集体）土地纳入储备库的批复》（济国土管字[2018]9 号），以上收储项目已经河南省济源市人民政府批准土地性质转用，进入土地储备库。

本项目所涉及土地均已经省政府批准农用地转用和集体土地征收（城区存量土地项目土地性质现状为工业建设用地），在征地实施过程中应严格按照土地征收补偿标准和程序办理，在实施过程中成立专门的工作领导小组和专业分工明确的工作组，做到征地实施过程的合法、合理。避免了因项目合法性和合理性而遭受质疑的风险，项目的合法性、合理性风险较小。

2、群众抵制征地的风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众一般对征地政策缺乏了解，因此群众在征地问题上往往与政府站在对立面，以各种理由抵制征地。对于征地问题群众最敏感、最担忧的问题是补偿不合理，丧失拥有的耕地。失地农民丧失了其耕种的土地，没有了维持生活的来源，都会有抵制的情绪。即使少数居民不同意征地方案，也有可能影响项目进度和社会稳定性，因此群众抵制征地的风险较大。本项目部分征地已完成，群众抵制征地的风险较小。

3、群众对生活保障担忧的风险

群众土地被征收后，即使选择货币安置，在短期内群众生活可以为继，但从长期来看弱化了其持续生存的能力，群众对生活保障担忧的风险较大。政府要从社会保险方面加强失业保险，增加就业机会以减少此项风险。

4、项目可能引发社会矛盾的风险

被征地过程中，可能会因为对补偿方案不满意而成为“钉子户”，拒绝征地、抵制征收。甚至前期配套开发建设施工过程中可能会对周边居民带来干扰，影响其他居民正常的生活与通行，因此有可能会引发不满情绪。部分项目征地协议已签订，项目可能引发社会矛盾风险较小。

通过以上分析，该项目社会风险级别为一般风险。

二、风险防范

1、资金风险及防范

土地储备项目实施过程中的资金风险主要包括融资风险、成本控制风险。实施部门应在加强投资测算准确性的基础上，严格投资预算执行力

度的追踪监控，严格资金管理，尽可能避免由于资金供应不足、资金来源中断或成本增加而导致的项目实施进度拖延甚至征收行为被迫终止。

2、市场与价格风险及防范

本项目的收入主要是土地的出让收入。通过对济源市近三年土地出让价格进行测算，考虑到项目地段及对未来市场的预期，项目收入预测涉及到多个参数，这些参数中如土地价格、商品房价格受未来土地市场、房地产市场供求关系、财政货币政策等一系列因素的影响，进而影响到项目收益与融资自求平衡的可靠性。

3、政策风险及防范

近期国家对房地产各项政策变动频繁，宏观调控政策的组合拳正在以前所未有的力度和密度为过热的经济降温，其中有的政策对房地产开发产业影响深远。为防范此类政策性风险，本项目的开发需要进行全面而系统的筹划。