

郑州市土地储备项目

(金水科教园区智慧城项目地块、

中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块地块)



施



案

目录

第一章 项目概况.....	3
1.1 项目基本情况.....	3
1.2 项目批复情况.....	3
1.3 项目建设内容.....	4
1.4 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会效益.....	6
2.1 经济效益.....	6
2.2 社会效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	8
3.1 投资估算范围.....	8
3.2 投资估算.....	8
3.3 资金筹措计划.....	8
第四章 项目专项债券融资方案.....	10
4.1 融资方案.....	10
4.2 偿债保障措施.....	10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	12
5.1 项目融资成本.....	12
5.2 项目收益及平衡情况.....	13
第六章 风险分析.....	15
6.1 经济环境风险.....	15
6.2 社会稳定风险.....	15
6.3 项目管理风险.....	15

第一章 项目概况

1.1 项目基本情况

金水科教园区智慧城项目位于郑州市金水区科教园区内，项目范围为马林路以东、宝玥路以南、龙运路以西、鸿宝路以北区域。项目总投资规模40,000.00万元。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块项目位于郑州市金水区，共包含4个地块。项目规划范围西临花园北路，北接新龙路，东接中州大道，南临柳林东路。项目总投资规模88,103.39万元。

1.2 项目批复情况

金水科教园区智慧城项目地块已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《河南省人民政府关于郑州市2014年度第一批乡镇建设征收土地的批复》	豫政土〔2015〕405号	河南省人民政府	2015年04月30日
《郑州市城乡规划局关于金水科教园区智慧城项目地块相关规划的函》	郑规函〔2018〕375号	郑州市城乡规划局	2018年06月22日
郑州市金水区国土资源局关于将郑州“金水科教园区智慧城项目”列入2019年度土地储备计划的《情况说明》	-	郑州市金水区国土资源局	2018年12月13日

2018年12月13日，郑州市金水区国土资源局作出拟将郑州“金水科教园区智慧城项目”列入2019年度土地储备计划的《情况说明》，显示金水科教园区智慧城项目地块，位于马林路以东、宝玥路以南、龙运路以西、鸿宝路以北区域，待收储区域城市规划为用途为二类住宅用地和中小学用地，本项目收储面积约为222.928亩。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《河南省人民政府关于郑州市2004年度第二批城市建设征用土地的批复》	豫政土委〔2004〕64号	河南省人民政府	2004年03月26日
《河南省人民政府关于郑州市2018年度第十二批乡镇建设征收土地的批复》	豫政土〔2018〕979号	河南省人民政府	2018年08月06日
郑州市金水区国土资源局关于将“郑州国际金贸港项目”纳入2019年度土地储备计划的《情况说明》	-	郑州市金水区国土资源局	2018年12月13日
郑州市城乡规划局关于中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地相关规划的复函	郑城规函〔2017〕773号	郑州市城乡规划局	2017年12月19日

2018年12月13日，郑州市金水区国土资源局作出拟将“郑州国际金贸港项目”纳入2019年度土地储备计划的《情况说明》，显示中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地，位于花园北路、柳林东路、新龙路、中州大道合围区域，待收储区域城市规划用途为商业，本项目收储面积为569亩。

1.3 项目建设内容

金水科教园区智慧城项目地块范围为马林路以东、宝玥路以南、龙运路以西、鸿宝路以北区域。建设内容包括都市区建设的土地收购、前期开发和储备。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地范围为西临花园北路，北接新龙路，东接中州大道，南临柳林东路。建设内容包括都市区建设的土地收购、前期开发和储备。

1.4 主管部门责任

项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快金水科教园区智慧城项目地块和中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块的资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目主管部门要将金水科教园区智慧城项目地块和中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块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 项目社会经济效益

2.1 社会效益

根据《郑州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期郑州市发展的总体目标是：坚持“全国找坐标、中部求超越、河南挑大梁”，以在全省率先实现全面建成小康社会、率先开启现代化建设新征程“两个率先”为统领，力争提前三年，生产总值、居民可支配收入较2010年指标实现翻番，率先全面建成小康社会。

金水科教园区智慧城项目和中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块建设，对于提升郑州市科技创新能力、经济发展水平，促进区域经济社会统筹协调发展，助力实现郑州市十三五发展目标，具有重要的意义。

2.2 经济效益

金水科教园区智慧城项目所在的郑州市金水科教园区，将根据规划布局相关企业总部，利用中关村、浦东软件园产业溢出效应，推动信息产业园区的建设和运营，成为国家综合大数据试验区、网络经济强省的重点区域，促进郑州市信息产业发展。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区，作为中国（河南）自由贸易试验区的组成部分，将以制度创新为核心，建设成为服务于“一带一路”建设的现代综合交通枢纽、全面改革开放试验田和内陆开放型经济示范区，成为投资贸易便利、枢纽功能完善、高端产业集聚、

服务体系健全、监管高效便捷、法制环境规范、辐射带动效应明显的
内陆自由贸易试验区新标杆。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 投资估算范围

本项目投资估算范围主要包括土地收购、前期开发和储备。

3.2 投资估算

金水科教园区智慧城项目将根据《土地储备管理办法》等有关规定，按照郑州市政府批准的征收补偿安置方案及《河南省征地区片综合地价标准》（2016）进行土地收储。金水科教园区智慧城项目地块的投资估算为40,000.00万元。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块项目将根据《土地储备管理办法》等有关规定，按照郑州市政府批准的征收补偿安置方案及《河南省征地区片综合地价标准》（2016）进行土地收储。中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块投资估算为88,103.39万元。

3.3 资金筹措计划

金水科教园区智慧城项目地块拟申请土地储备专项债券资金30,000.00万元。其余资金由政府统筹安排。

资金申请安排如下表：

年度	拟申请专项债券规模（万元）	备注
2019年	30,000.00	其中使用本期债券3,000.00万元
合计	30,000.00	

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块拟申请土地储备专项债券资金45,635.00万元。其余资金由政府统筹安排。

资金申请安排如下表：

年度	拟申请专项债券规模（万元）	备注
2019年	45,635.00	其中使用本期债券 1,400.00万元
合计	45,635.00	

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 融资方案

金水科教园区智慧城项目地块拟申请使用本期土地储备专项债券资金3000.00万元，期限3年期，资金全部用于项目建设。

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟申请专项债券 规模(万元)	拟申请本期 债券规模 (万元)
1	金水科教园区智慧城项目地块	40,000.00	30,000.00	3,000.00

中国(河南)自由贸易试验区郑州片区金水区块地块拟申请使用本期土地储备专项债券资金1400.00万元，期限3年期，资金全部用于项目建设。

序号	项目名称	总投资规模 (万元)	拟申请专项债券 规模(万元)	拟申请本期 债券规模 (万元)
1	中国(河南)自由贸易试验区郑州 片区金水区块地块	88,103.39	45,635.00	1,400.00

4.2 偿债保障措施

金水科教园区智慧城项目地块自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，金水科教园区智慧城项目地块土地储备实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目对应的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还

融资本息。郑州市财政部门按照财政专项资金管理要求，保证金水科教园区智慧城项目地块自身收益优先用于专项债券本息偿付。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块土地储备实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目对应的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。郑州市财政部门按照财政专项资金管理要求，保证中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块自身收益优先用于专项债券本息偿付。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目融资成本

金水科教园区智慧城项目地块拟申请土地储备专项债券资金30,000.00万元。

假设土地储备专项债券票面利率4.5%，期限3年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期后一次还本，债券存续期内，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019年		30,000.00		30,000.00		
2020年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2021年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
2022年	30,000.00		30,000.00		1,350.00	31,350.00
合计			30,000.00		4,050.00	34,050.00
融资成本总计	34,050.00					

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块拟申请土地储备专项债券资金45,635.00万元。

假设土地储备专项债券票面利率4.5%，期限3年，在债券存续期每年年末支付债券利息，到期后一次还本，债券存续期内，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019年		45,635.00		45,635.00		

2020年	45,635.00			45,635.00	2,053.58	2,053.58
2021年	45,635.00			45,635.00	2,053.58	2,053.58
2022年	45,635.00		45,635.00		2,053.58	47,688.58
合计			45,635.00		6,160.73	51,795.73
融资成本总计	51,795.73					

5.2 项目收益及平衡情况

金水科教园区智慧城项目地块的项目收益来源于土地挂牌交易产生的现金流入。假设项目自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，以近期市场供地结果为基数，以2018年郑州市GDP目标增速8.5%作为土地价格增速，预计第三年可实现土地出让收入53,093.60万元，按土地出让政策规定，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金等费用，可用于资金平衡的土地出让收益为45,344.76万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为1.33，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	53,093.60
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,592.81
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,061.87
4	农业开发基金（出让平米数）	102.66
5	新增建设用地有偿使用费（64元/平方米）	292.01
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,592.81
7	教育基金（土地出让净收益*10%）	1,553.34
8	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	1,553.34
9	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	45,344.76

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区金水区块地块的项目收益来源于土地挂牌交易产生的现金流入。假设项目自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，以近期市场供地结果为基数，以2018年郑州市GDP目标增速8.5%作为土地价格增速，预计第三年可实现土地出让收入320,575.43万元，按土地出让政策规定，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金等费用，可用于资金平衡的土地出让收益为274,227.62万元。预计用于资金平衡土地相关收益对总融资成本的覆盖倍数为5.29，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	320,575.43
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	46,347.81
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	9,617.26
4	农业开发基金（出让平米数）	6,411.51
5	新增建设用地有偿使用费（64元/平方米）	477.07
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,356.99
7	教育基金（土地出让净收益*10%）	9,617.26
8	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	9,433.86
9	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	274,227.62

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

土地储备是指依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响土地出让所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

6.2 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。

6.3 项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停止，或虽已完工，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，财务成本增加。在有效加强项目管理前提下该风险可控。

上街区 2019 年河南省郑州市上街区土地储备项目



实施方案



目 录

第一章 项目概况.....	3
1.1 项目名称.....	3
1.2 项目单位.....	3
1.3 项目性质.....	3
1.4 建设地点.....	3
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	4
1.7 项目总投资.....	4
1.8 主要技术经济指标.....	5
1.9 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会效益分析.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算及资金筹措.....	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	8
3.5 项目资金保障措施.....	9
第四章 项目专项债券融资方案.....	10
4.1 编制依据.....	10
4.2 债券使用计划.....	11
4.3 债券规模和期限安排.....	11

4.4 投资者保护措施.....	11
第五章 项目收益及融资自求平衡分析.....	11
5.1 现金流入.....	11
5.2 现金流出.....	12
5.3 资金平衡分析.....	12
5.4 结论.....	14
第六章 风险分析.....	14
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	14
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	15
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2019年河南省郑州市上街区土地储备项目。

1.2 项目单位

2019年河南省郑州市上街区土地储备项目由郑州市上街区土地储备中心实施。

郑州市上街区土地储备中心，持有上街区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》；统一社会信用代码：124101067440634691；宗旨和业务范围：为土地资源的合理配置和可持续发展提供土地储备管理服务；制定收购储备计划，适时收购储备土地；对实施“优二兴三”和企业改制的存量土地进行收购，经营和管理区政府依法收回的违法用地；闲置抛荒土地和无主土地并纳入土地储备体系；对收购储备的土地进行拆迁、整理、出让前的合同利用及组织预出让；筹集、运作和管理土地收购，储蓄和预出让资金；住所：河南省上街区中心路26号；法定代表人：张志贤；经费来源：财政补助收入；开办资金：¥27万元；举办单位：郑州市上街区国土资源局。

根据《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）〉的通知》（自然资办函〔2018〕503号），上街区土地储备中心已被列入原中华人民共和国国土资源部发布的土地储备机构名录，名录代码TC410106，郑州市上街区土地储备中心具备土地储备机构资格。

1.3 项目性质

项目性质为国有土地储备一级开发项目。

1.4 建设地点

项目建设地点位于河南省郑州市上街区。

1.5 建设规模及内容

郑州市上街区土地储备专项债券项目为土地一级开发项目，共包含7个收储项目，计划收储面积2,188.8223亩，计划于2021年出让，相关项目后期拟规划

用途有居住用地、行政办公用地、医疗用地、商业用地，可供出售面积共 1,904.0123 亩。

表 1-1 拟收储土地详细情况表

项目名称	四至范围	项目情况	项目实施方
峡窝镇北峡窝村土地收储项目	汝南路以东，漓江路南北两侧	规划性质主要为居住、行政办公用地，计划收储面积 21.0321 亩，可出让面积 5.8218 亩，计划投资 128 万元，资金需求 127.7656 万元。	郑州市上街区土地储备中心
峡窝镇沙固村土地收储项目	陇海铁路以南，昆仑路东西两侧	规划性质主要为工业用地，计划收储面积 101.104 亩，可出让面积 85.757 亩，计划投资 900 万元，资金需求 753.0436 万元。	郑州市上街区土地储备中心
峡窝镇魏岗村土地收储项目	五云路以南，登封路以西	规划性质主要为居住用地，计划收储面积 473.4383 亩，可出让面积 441.1195 亩，计划投资 5000 万元，资金需求 2702.3868 万元。	郑州市上街区土地储备中心
峡窝镇方顶村土地收储项目	方顶村	规划性质主要为居住用地，计划收储面积 95.9259 亩，可出让面积 95.9259 亩，计划投资 2780 万元，资金需求 2770.8864 万元。	郑州市上街区土地储备中心
峡窝镇柏庙村土地收储项目	五云路南北两侧，登封路东西两侧	规划性质主要为居住、医疗用地，计划收储面积 1169.9655 亩，可出让面积 1026.1287 亩，计划投资 9000 万元，资金需求 6757.7562 万元。	郑州市上街区土地储备中心
工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	白云路以南、登封路以东，淮阳路以西	规划性质主要为居住用地，计划收储面积 192.8886 亩，可出让面积 146.7175 亩，计划投资 1640 万元，资金需求 1541.1346 万元。	郑州市上街区土地储备中心
工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	蓝天路以北、通航六路以东	规划性质主要为商业用地，计划收储面积 134.4678 亩，可出让面积 102.5419 亩，计划投资 1350 万元，资金需求 347.0268 万元。	郑州市上街区土地储备中心

1.6 建设期

项目计划建设周期为 1 年。

1.7 项目总投资

2019 年河南省郑州市上街区土地储备项目计划总投资额 20,798 万元。

1.8 主要技术经济指标

按照国家、省市“十三五”发展规划的要求，综合考虑未来五年发展环境和基础条件，上街区“十三五”时期经济社会发展的总体目标是：全面建成小康社会，实现“两个翻番”、“六个突破”。“两个翻番”，即到二〇二〇年，地区生产总值和城乡居民人均收入两项指标，分别比二〇一〇年翻一番。“六个突破”，即综合实力实现新突破、创新引领实现新突破、产业升级实现新突破、生态环境建设实现新突破、人民生活质量实现新突破、制度建设实现新突破。

2017年，郑州市上街区全区常住人口14.05万人，年平均人口13.943万人。全区完成生产总值116.3亿元，人均生产总值83,397元，农村居民人均可支配收入20,731元，城镇居民人均可支配收入41,751元。全社会固定资产投资完成123.9亿元，社会消费品零售总额60.2亿元。

2015年至2017年，郑州市上街区分别实现一般公共预算收入12.0亿元、10.4亿元、12.4亿元。2015年至2017年政府性基金收入分别为10.12亿元、5.93亿元、14.74亿元；其中国有土地出让收入分别为9.85亿元、5.69亿元、10.91亿元。

郑州市上街区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	120.5	125.9	116.3
一般公共预算收入（亿元）	12.0	10.4	12.4
政府性基金收入（亿元）	10.12	5.93	14.74
其中：国有土地出让收入	9.85	5.69	10.91
政府性基金支出（亿元）	12.05	5.96	9.95
其中：国有土地出让支出	11.66	5.70	7.13

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 项目社会经济效益分析

2.1 社会效益

一是完善土地一级市场，规范土地市场运行。土地资源配置需要积极的政府干预和管理，而管理的有效性取决于其合理的科学化和规范化。目前，许多房地产市场在土地供应上存在着无序的市场供应状况，时常出现供需矛盾，这在一定程度上造成了房产控制或房价暴涨暴跌现象。政府对土地进行储备，不仅可以减少违法用地、私下交易土地，多头供地等现象的发生，而且还可以根据市场土地供应状况，促进房地产业均衡发展。

二是加强土地调控，促进项目落地。政府统一收储土地后，可以更好地运用经济、行政、法律和市场手段，通过合作的运作机构，将城市分散土地逐步归集于土地储备库，再根据城市总体规划，经济发展需要及土地供应计划，对土地的供应数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制。既可按照城市规划组织旧城改造，使各项规划指标得到落实，也可有计划地储备一部分新征建设用地，为有关项目建设的落地做好前期准备工作。

三是提供就业、抑制房价，促进社会稳定。无论是商业项目还是工业项目，建成后都能提供不少就业机会，减少社会闲散人员；居住项目能提供必要的住房，改变住房供求关系，稳定房价，促进社会稳定。

2.2 经济效益

一是盘活土地资产，为经济建设聚集资金。政府进行土地储备与利于盘活土地资产，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。通过土地收购储备，可以将分散的有限土地，进行集中管理，按城市功能的要求进行连片开发建设，以提高城市建设的品味。

二是加强政府调控，实现土地保值增价。通过政府有调控的进行土地储备、

出让，能有效地杜绝土地非法炒卖现象的发生，也能实现土地的保值增价，以招拍挂的方式进行土地出让，既能实现土地资源的优化配置，也给政府带来了客观的经济收益，从根本上防止了暗箱操作和私下交易，抑制腐败现象的发生，使国有资产保值增值，从源头上杜绝国有资产的流失和腐败现象的发生。

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 估算范围

本次投资估算，以上文所述 2019 年河南省郑州市上街区拟实施收储工作的 7 宗土地为标的，主要考虑土地储备收储方案实施涉及土地征收补偿、地上附着物补偿等投资总规模及资金需求情况，在遵循国家政策及实际需求前提下进行综合分析、合理估计。

3.2 估算说明

由于不同的土地利用现状，地面附着物的差异较大，从而导致土地征地成本出现较大的差异。为确保本次测算结果的准确性和现势性，测算工作以实际土地利用现状为依据，将土地实际状况与土地利用现状图等反应区域土地利用状况的资料进行对比分析和判断，确保测算过程中的数据与实际土地利用现状相吻合，保证测算结果的现势性。另外，本次测算的结果以测算范围内征地和附着物补偿等实际发生的成本为依据，以提高测算结果的可操作性。

同时，由于资金具有时间价值，在不同的时点付出或得到同样数额的资金在价值上是不等的。本次测算范围内土地征收补偿与拆迁开发不可能在短期内一次性完成，因此，要求测算结果应是测算对象在某一时段内合理投入的客观成本。

3.3 投资估算

河南省郑州市上街区土地储备项目涉及土地储备地块共计七宗，计划总投资金额 20,798 万元，总资金需求 15,000 万元，详细情况如下表所示：

表 3-1 项目投估算表

序号	项目名称	征地面积 (m ²)	总投资 (万元)	资金需求 (万元)
1	峡窝镇北峡窝村土地收储项目	14,021.47	128	127.7656

序号	项目名称	征地面积 (m ²)	总投资 (万元)	资金需求 (万元)
2	峡窝镇沙固村土地收储项目	67,403.00	900	753.0436
3	峡窝镇魏岗村土地收储项目	315,627.11	5,000	2,702.3868
4	峡窝镇方顶村土地收储项目	63,950.99	2,780	2,770.8864
5	峡窝镇柏庙村土地收储项目	779,980.90	9,000	6,757.7562
6	工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	128,593.04	1,640	1,541.1346
7	工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	89,645.65	1,350	347.0268
合计		1,459,222.16	20,798	15,000

3.4 资金筹措计划

1、资金筹措原则

(1) 综合分析原则

土地是一种自然产物，同时具有资源和资产的双重属性，其取得和开发成本构成受各种自然、社会和经济因素的影响。因此，本次土地成本测算工作从系统的角度出发，全面分析影响土地成本的各项自然、社会和经济因素。由于影响土地成本的因素是不断变化和相互作用的，因此，土地成本测算应综合分析影响土地成本的各种因素，以及各种因素相互作用对土地成本的影响。

(2) 遵循国家政策原则

土地是一种稀缺且不可再生资源，近年来，随着人们对土地利用需求的不断增加，导致耕地资源锐减，大量失地农民生活水平有所下降，为了更好的保护耕地资源，保障土地资源的可持续利用，促进社会的和谐发展，国家及人民政府对土地征收过程中相关税费制定了系列的方针、政策，这些方针政策的实施使得土地取得成本有所提高。本次测算工作中相关参数的取值，严格遵循国家现行的相关法规和政策，合理确定各项参数的取值，客观、准确的测算土地成本。

(3) 独立、公平原则

独立、公平原则要求本次测量工作人员凭借自己的专业知识、经验和应有的执业道德，并结合测算范围内实际土地利用现状，公正直接的进行测量工作，不

受任何外界因素的影响，客观的测算土地成本。

2、项目自有资本金及资本金到位情况，已有融资情况

本次收储项目中峡窝镇魏岗村土地收储项目已投入收储资金 2,206.5647 万元，为当地政府地方财政投资自有资本金。目前相关收储项目未进行其他形式融资。

3、项目资金筹措计划

本次收储项目资金筹措方式为建设单位自筹和申请使用专项债券资金，具体项目资金筹措计划如下表所示：

表 3-2 项目资金筹措计划表

(单位：万元)

项目	总投资金额	拟申请债券金额	自有资金投入金额
峡窝镇北峡窝村土地收储项目	128	127.7656	0.2344
峡窝镇沙固村土地收储项目	900	753.0436	146.9564
峡窝镇魏岗村土地收储项目	5,000	2,702.3868	2,297.6132
峡窝镇方顶村土地收储项目	2,780	2,770.8864	9.1136
峡窝镇柏庙村土地收储项目	9,000	6,757.7562	2,242.2438
工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	1,640	1,541.1346	98.8654
工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	1,350	347.0268	1,002.9732
合计	20,798	15,000	5,798

3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进土地储备项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，郑州市上街区财政部门也会根据土地储备项目资金需要，按规定及时拨付土地储备所需资金，为收储项目提供资金保障，以保障收储项目顺利实施。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
- 2、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号）；
- 3、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- 4、国土资源部关于整顿和规范市场秩序的通知（国土资发〔2001〕174号）；
- 5、国土资源部《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发〔2018〕51号）；
- 6、国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- 8、《国土资源部关于印发关于完善征地补偿安置制度的指导意见的通知》（国土资发〔2004〕238号）；
- 9、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号）；
- 10、国土资源部《关于推进土地节约利用评价的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）；
- 11、《节约集约利用土地规定》（国土资源部令 第61号）；
- 12、郑州市人民政府《关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2014〕142号）；
- 13、河南省国土资源厅2016年印发的《河南省征收地区片综合地价标准—郑州市》。

4.2 债券使用计划

郑州市上街区土地收储项目拟申请使用的债券资金，计划全部于 2019 年投入相关土地储备项目收储使用。

4.3 债券规模和期限安排

2019 年郑州市上街区土地储备项目拟申请债券资金共 1.5 亿元，本期申请债券资金为 0.29 亿元。拟申请使用债券期限为 3 年。

4.4 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。郑州市上街区土地储备项目，将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。在土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，在土地挂牌出让取得土地出让收入后，在计提必要的政府性基金后，将优先用于保障债券本息偿付。

3、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，积极配合上级主管部门做好债券资金使用情况等信息披露工作。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

第五章 项目收益及融资自求平衡分析

5.1 现金流入

河南省郑州市上街区土地储备项目的现金流入，主要是未来收储地块土地挂

牌交易产生的土地出让收入。

5.2 现金流出

河南省郑州市上街区土地储备项目的现金流出，主要是拟申请使用债券存续期利息支出及到期偿付本金支出，和按规定需从土地出让收入中考虑计提的国有土地收益基金、农田水利资金、教育资金、保障房资金、农业土地开发资金和新增建设用地使用费等政策性基金支出。

5.3 资金平衡分析

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，用于偿还本期债券本息。

此次拟申请使用债券对应的7个项目计划收储面积共计2,188.8222亩，项目总投资合计20,798万元，项目资金需求合计15,000万元。

根据郑州市上街区近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（分别以住宅用地、商业用地地价增速4.37%的100%、90%、80%，工业用地地价增速2.92%的100%、90%、80%），预测项目实现土地出让收入及本息覆盖倍数情况如下表：

表 5-1 按照增速的 100%测算的土地出让收入及本息覆盖倍数

项目名称	拟使用债券金额(万元)	拟使用债券本息合计(万元)	出让土地回款(万元)	用于资金平衡土地相关收益(万元)	覆盖倍数
峡窝镇北峡窝村土地收储项目	127.7656	145.01	1,377.39	296.12	2.04

峡窝镇沙固村土地收储项目	753.0436	854.70	2,563.05	1,865.82	2.18
峡窝镇魏岗村土地收储项目	2,702.3868	3,067.21	104,365.09	22,436.99	7.32
峡窝镇方顶村土地收储项目	2,770.8864	3,144.96	24,346.31	5,235.77	1.66
峡窝镇柏庙村土地收储项目	6,757.7562	7,670.05	242,773.24	52,192.74	6.80
工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	1,541.1346	1,749.19	37,237.40	8,008.06	4.58
工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	347.0268	393.88	16,175.26	3,469.23	8.81
合计	15,000.00	17,025.00	428,837.74	93,504.73	5.49

表 5-2 按照增速的 90%测算的土地出让收入及本息覆盖倍数

项目名称	拟使用债券金额(万元)	拟使用债券本息合计(万元)	出让土地回款(万元)	用于资金平衡土地相关收益(万元)	覆盖倍数
峡窝镇北峡窝村土地收储项目	127.7656	145.01	1,360.16	292.40	2.02
峡窝镇沙固村土地收储项目	753.0436	854.70	2,541.31	1,849.81	2.16
峡窝镇魏岗村土地收储项目	2,702.3868	3,067.21	103,059.63	22,155.01	7.22
峡窝镇方顶村土地收储项目	2,770.8864	3,144.96	24,041.77	5,170.01	1.64
峡窝镇柏庙村土地收储项目	6,757.7562	7,670.05	239,736.49	51,536.81	6.72
工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	1,541.1346	1,749.19	36,771.61	7,907.45	4.52
工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	347.0268	393.88	15,972.92	3,425.54	8.70
合计	15,000.00	17,025.00	423,483.89	92,337.03	5.42

表 5-3 按照增速的 80%测算的土地出让收入及本息覆盖倍数

项目名称	拟使用债券金额(万元)	拟使用债券本息合计(万元)	出让土地回款(万元)	用于资金平衡土地相关收益(万元)	覆盖倍数
------	-------------	---------------	------------	------------------	------

峡窝镇北峡窝村土地收储项目	127.7656	145.01	1,343.08	288.72	1.99
峡窝镇沙固村土地收储项目	753.0436	854.70	2,519.67	1,833.89	2.15
峡窝镇魏岗村土地收储项目	2,702.3868	3,067.21	101,765.11	21,875.40	7.13
峡窝镇方顶村土地收储项目	2,770.8864	3,144.96	23,739.79	5,104.78	1.62
峡窝镇柏庙村土地收储项目	6,757.7562	7,670.05	236,725.18	50,886.36	6.63
工业路街道办事处朱寨村土地收储项目	1,541.1346	1,749.19	36,309.73	7,807.70	4.46
工业路街道办事处东柏社村土地收储项目	347.0268	393.88	15,772.29	3,382.19	8.59
合计	15,000.00	17,025.00	418,174.85	91,179.04	5.36

5.4 结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上街区土地储备项目，假设在住宅用地、商业用地地价增速 4.37% 的 100%、90%、80% 比例增长、工业用地地价增速 2.92% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益均能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来的各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化带来的风险将对项目施工或正常经营产生重大的影响。

针对该风险，应当密切关注政府政策的变动趋势，如经济体制改革政策、土地使用制度改革政策、金融改革政策、审批手续过程变化等，以便及时处理由此引发的风险。

2、社会风险

社会风险主要是指由于人文社会环境因素的变化对建设项目的影 响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险等。

针对该风险，应当以符合当地城市规划、区域发展规划为基础进行建设项目选择，同时做好人文社会环境因素变化的动态跟踪监测，建立风险事件应急响应及处置机制，避免由于社会风险的产生对项目施工进度或正常经营带来不利影响。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

1、土地预期收益不能实现风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对郑州市上街区土地出让产生了负面影响，本债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按照计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，通过申请使用新一期专项债券进行周转偿还。

2、税务政策变动风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。本期债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券的投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，使用人将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投资资金的收回主要依赖于后期的土地使用权出让收入，如若后期无法及时收回前期投资资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

针对该风险，地方政府国土资源部门将加强对申请使用债券资金土地储备项目的管理和监督，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出风险主要是项目出现支出规模扩展过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息的风险。

针对该风险，相关单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

3、利率波动风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。拟申请本期债券采取利率固定且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，市场利率的波动可能导致债券价格变动的不确定性，从而影响投资者实际投资收益。

针对该风险，本期债券的本息测算利率水平已经充分考虑了对利率风险的补偿。未来本期债券可能通过证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利，降低因利率波动对投资者收益造成的不利影响。



中牟县土地储备项目 实施方案



目 录

第一章 项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 项目单位.....	2
1.3 项目性质.....	2
1.4 收储地点.....	2
1.5 收储规模.....	2
1.6 收储期.....	3
1.7 收储计划情况.....	3
1.8 项目总投资.....	3
1.9 主要技术经济指标.....	4
1.10 主管部门责任.....	4
第二章 项目社会经济效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	5
3.3 投资估算.....	5
3.4 资金筹措计划.....	5
3.5 项目资金保障措施.....	6
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 债券使用计划.....	6
4.3 债券规模和期限安排.....	6
4.4 投资者保护措施.....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	7
5.1 项目收入.....	7
5.2 融资本息.....	7
5.3 资金平衡分析.....	8
5.4 结论.....	12
第六章 风险分析.....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	12
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....	13

第一章 项目概况

1.1 项目名称

中牟县申请使用 2019 年河南省第一批土储专项债资金的项目共有 2 个，项目名称如下：

(1) 中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）项目，以下简称“华谊兄弟项目”；

(2) 中牟县 2018 年度第 8 批乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区、文创园综合执法大队）项目，以下简称“青谷堆项目”。

1.2 项目单位

中牟县土地收购储备中心

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 收储地点

(1) 华谊兄弟项目：项目位于大孟镇李小安村、王林庄村。

(2) 青谷堆项目：项目涉及青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区、文创园综合执法大队六个地块。

1.5 收储规模

(1) 华谊兄弟项目收储面积为 471.03 亩，项目完成后可提供出让土地 344.14 亩。

(2) 青谷堆项目总计收储面积为 253.82 亩，收储完成后拟全部出让。

1.6 收储期

项目收储期均为为 2019 年 1 月至 2021 年 12 月。

1.7 收储计划情况

(1) 华谊兄弟项目：根据河南省人民政府《关于中牟县 2016 年度第十六批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕58 号），中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）项目已取得省政府征收土地的批复文件。

该项目已纳入中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地计划。

(2) 青谷堆项目：根据河南省人民政府《关于中牟县 2018 年度第八批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕1019 号），中牟县 2018 年度第 8 批乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区、文创园综合执法大队）项目已取得省政府征收土地的批复文件。

该项目已纳入中牟县 2018 年度第八批乡镇建设征收土地计划。

1.8 项目总投资

华谊兄弟项目估算总投资为 22369.13 万元，青谷堆项目总投资为 16498.47 万元。

1.9 主要技术经济指标

(1) 华谊兄弟项目收储面积为 471.03 亩，项目完成后可提供出让土地 344.14 亩，预计土地出让净收入为 187,500.30 万元。

(2) 青谷堆项目收储面积为 253.82 亩，收储完成后可全部出让，预计土地出让净收入为 138,290.60 万元。

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位将在依法依规、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，推动项目早见成效。项目主管部门和单位会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。如果项目主管部门和单位未按本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 项目社会经济效益

2.1 社会效益

实施土地收储项目，把原来缺乏规划、散乱破旧的房屋拆除，按照节约集约用地的原则统一规划，适当建设一些高层和小高层住宅，改善城乡居民的居住、生活条件，腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足城镇发展的需求，最大限度地发挥土地的功能和价值。

2.2 经济效益

实施土地收储工程还可引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加

快城镇化进程，进而带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，创造大量就业岗位。

通过实施土地收储及招拍挂，在增加地方财政收入，改善城市基础设施建设，提高土地市场的公平性和透明性方面起到了积极的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括主要包含拆迁工程费用、安置补偿费、基本预备费、收储期利息等等。

3.2 估算说明

拆迁工程费用根据工程量和类似工程拆迁成本进行估算；安置补偿费按照当地政府公布的拆迁安置补偿标准进行估算；基本预备费按照类似项目基本预备费的合理水平估算，并结合本项目实际情况确定。

3.3 投资估算

(1) 华谊兄弟项目计划总投资约为 22369.13 万元。

(2) 青谷堆项目估算总投资为 16498.47 万元。

3.4 资金筹措计划

(1) 华谊兄弟项目所需资金将通过使用财政资金及申请土地储备专项债券资金解决。其中申请使用 2019 年土地储备专项 17895.30

万元，其余由财政统筹安排。

(2) 青谷堆项目所需资金将通过使用财政资金及申请土地储备专项债券资金解决。其中申请使用 2019 年土地储备专项债券 13198.77 万元（其中本期申请使用 3000 万元），其余由财政统筹安排。

3.5 项目资金保障措施

加大政策和资金倾斜力度，积极申请使用专项债券资金。同时加大地方财政保障力度，资金缺口由当地财政统筹解决，确保项目所需资金及时足额到位。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合当地近年来同类项目实施经验的基础上，根据项目自身情况及最新政策制定的。

4.2 债券使用计划

(1) 华谊兄弟项目计划申请 2019 年土地储备专项债 17895.30 万元，其中本期申请使用 2000 万元；

(2) 青谷堆项目计划申请 2019 年土地储备专项债 13198.77 万元，其中本期申请使用 3000 万元。

4.3 债券规模和期限安排

(1) 华谊兄弟项目计划申请 2019 年土地储备专项债 17895.30

万元，其中本期申请使用 2000 万元，期限为 3 年。

(2) 青谷堆项目计划申请 2019 年土地储备专项债 13198.77 万元，其中本期申请使用 3000 万元，期限为 3 年。

4.4 投资者保护措施

项目主管部门和单位会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。如果项目主管部门和单位未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，以最大程度保护投资者利益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收入

(1) 华谊兄弟项目：债券存续期内，该项目净收入合计为 187,500.30 万元。

(2) 青谷堆项目：债券存续期内，该项目净收入合计为 138,290.60 万元。

5.2 融资本息

(1) 华谊兄弟项目：假定 2019 年该项目申请的 17895.30 万元专项债全部到位，期限 3 年，利率假定为 4.5%/年，则本息合计为 20,311.17 万元。

(2) 青谷堆项目：假定 2019 年该项目申请的 13198.77 万元专项债资金全部到位，期限 3 年，利率假定为 4.5%/年，则本息合计为

14,980.60 万元。

5.3 资金平衡分析

(1) 华谊兄弟项目：

2019 年全年该项目申请使用土储专项债券资金为 17,895.30 万元（其中本期申请使用 2000 万元），假设债券票面利率为 4.50%，期限 3 年，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	17,895.30	-	17,895.30	4.50%	805.29
第二年	17,895.30	-	17,895.30	4.50%	805.29
第三年	17,895.30	17,895.30	-	4.50%	805.29
合计	/	17,895.30	/	/	2415.87

根据本次申请土储专项债券涉及的中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）的规划用途，从土地交易公开信息中选取附近地块近两年的交易信息，取其平均值 1,260 万/亩，另出于谨慎性考虑，按照平均值的 50.00%即 630 万/亩作为参考，预测本次土储专项债券涉及的中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟）的土地出让收入。

郑州市中牟县 2015 年-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.50%、8.40%、6.10%，近三年平均增速为 8.00%，在中牟县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格及土地收

入的增长，即增速为 8.00%。以近三年当地 GDP 平均增速（8.00%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格及土地出让收入的增长，按照最低增速以近三年当地 GDP 平均增速（8.00%）的 80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。

假设将于 2021 年出让的 344.14 亩土地，于 2021 年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积（亩）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）	调整后单价（万元/亩）	总价（万元）
471.03	344.14	1260	630	216808.20

本次申请的专项土储债券资金将全部用于中牟县 2016 年度第 16 批乡镇建设征收土地（华谊兄弟），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。

按平均增速（8.00%）的 80%测算收益情况及覆盖倍数：

项目	2019 年（万元）	2010 年（万元）	2011 年（万元）	合计（万元）
1、基准数据	216,808.20	-	-	-
按 8.00%的 80%增速	-	-	261,156.35	261,156.35
权重	-	-	100.00%	1.00
预计土地出让收入	-	-	261,156.35	261,156.35
2、土地出让基金及费用				
2-1 上解省财政费用	-	-	7,834.69	7,834.69
2-2 国有土地收益基金	-	-	5,223.13	5,223.13
2-3 农业土地开发资金	-	-	206.48	206.48
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	458.85	458.85
2-5 土地出让业务费	-	-	5,223.13	5,223.13

2-6 保障性安居工程资金	-	-	7,834.69	7,834.69
小计	-	-	26,780.97	26,780.97
净收益(1-2)小计	-	-	234,375.38	234,375.38
3、土地收益提取资金				
3-1 农田水利建设资金	-	-	23,437.54	23,437.54
3-2 教育资金	-	-	23,437.54	23,437.54
净收益扣除小计	-	-	46,875.08	46,875.08
净收益(1-2-3)	-	-	187,500.30	187,500.30
应付债券利息	805.29	805.29	805.29	2,415.87
应付债券本金	-	-	17,895.30	17,895.30
应付债券本息和	805.29	805.29	18,700.59	20,311.17
本息覆盖倍数				9.23

(2) 青谷堆项目:

2019 年全年该项目申请使用土储专项债券资金为 13,198.77 万元（其中本期申请使用 3000 万元），假设债券票面利率为 4.50%，期限 3 年，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年	13,198.77	-	13,198.77	4.50%	593.94
第二年	13,198.77	-	13,198.77	4.50%	593.94
第三年	13,198.77	13,198.77	-	4.50%	593.94
合计	/	13,198.77	/	/	1781.83

假设土地出让价格增速以近三年当地 GDP 平均增速（8.00%）的 80%比例对土地价格及土地出让收入进行测算。假设将于 2021 年出让的 253.82 亩土地，于 2021 年全部出让所取得的收入情况如下：

征收面积(亩)	出让面积(亩)	单价(万元/亩)	调整后单价(万元/亩)	总价(万元)
253.82	253.82	1260	630	159,906.60

本次申请的债券资金将全部用于中牟县 2018 年度第 8 批城乡镇建设项目征收土地（青谷堆社区、西村社区、堤头社区、姚家社区、李小安社区和文创园综合执法大队），偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息纳入政府性基金预算统筹安排）。按平均增速（8.00%）的 80%测算收益情况及覆盖倍数：

单位：万元

项目	2019 年(万元)	2020 年(万元)	2021 年(万元)	合计(万元)
1、基准数据	159,906.60	-	-	159,906.60
按 8.00%的 80%增速	-	-	192,615.52	192,615.52
权重	-	-	100%	
预计土地出让收入	-	-	192,615.52	192,615.52
2、土地出让基金及费用	-	-	-	
2-1 上解省财政费用	-	-	5,778.47	5,778.47
2-2 国有土地收益基金	-	-	3,852.31	3,852.31
2-3 农业土地开发资金	-	-	152.29	152.29
2-4 新增建设用地有偿使用费	-	-	338.43	338.43
2-5 土地出让业务费	-	-	3,852.31	3,852.31
2-6 保障性安居工程资金	-	-	5,778.47	5,778.47
小计	-	-	19,752.27	19,752.27
净收益(1-2)小计	-	-	172,863.25	172,863.25
3、土地收益提取资金	-	-	-	
3-1 农田水利建设资金	-	-	17,286.32	17,286.32
3-2 教育资金	-	-	17,286.32	17,286.32
净收益扣除小计	-	-	34,572.65	34,572.65
净收益(1-2-3)	-	-	138,290.60	138,290.60
应付债券利息	593.94	593.94	593.94	1,781.83
应付债券本金	-	-	13,198.77	13,198.77
应付债券本息和	593.94	593.94	13,792.71	14,980.60
本息覆盖倍数				9.23

5.4 结论

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，上述两个项目在土地挂牌出让价格以近三年郑州市中牟县 GDP 平均增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的增长时，本息覆盖倍数均为 9.23，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险。控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险。控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 收储成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

(2) 土地价格下滑的风险。控制措施：加强政府对房地产市场的宏观调控，结合市场情况调整土地供应时机和供应量，保持土地价格平稳。

(3) 上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 项目未能及时产生收入或收入低于预期的风险。控制措施：为项目实施提供有利的政策、资金保障，加强组织协调，确保项目顺利实施。通过加强土地供应市场调控等方式，尽量避免用于偿债的土地的出让价格低于预期。

(2) 融资成本高于预期的风险。控制措施：在债券市场利率较低时择机申请使用专项债，控制申请规模，降低项目融资成本。



新密市郑少高速新密东口用地收储项目
实施方案

目录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称.....	3
1.2 项目单位.....	3
1.3 项目性质.....	4
1.4 建设地点.....	4
1.5 项目总投资.....	4
1.6 主管部门责任.....	4
第二章 项目经济社会效益	4
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
3.1 项目投资估算与资金来源.....	5
3.2 项目资金保障措施.....	6
第四章 项目专项债券融资方案	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 本次专项债券募集资金使用计划.....	6
4.3 本次申请债券规模和期限安排.....	6
4.4 投资者保护措施.....	7
第五章 项目预期收益与融资平衡情况	8
5.1 现金流入.....	8
5.2 现金流出.....	8

5.3 资金平衡分析.....	9
5.4 结论.....	10
第六章 风险分析.....	10
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	10
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	11
6.3 其他风险.....	11
第七章 地方经济发展状况及未来规划.....	12
7.1 地方经济发展状况.....	12
7.2 地方中长期经济规划.....	14
第八章 地方财政收支情况.....	14
8.1 公共财政收支情况.....	14
8.2 政府性基金收支情况.....	15
第九章 地方政府债务状况及管理情况.....	15
9.1 地方政府性债务状况.....	15
9.2 地方政府性债务管理情况.....	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新密市本次申请使用土地储备专项债券的募投项目名称为新密市郑少高速新密东口用地收储项目。

1.2 项目单位

新密市郑少高速新密东口用地收储项目实施单位为新密市土地收购储备中心，该单位是新密市内负责制定土地整理计划和土地收购、整理储备、交易等工作的合法主体，根据2018年7月12日河南省国土资源厅印发的《转发自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2018年版）通知〉的通知》（豫国土资办函〔2018〕99号），新密市土地收购储备中心已被纳入国土资源部土地储备机构名录，代码为TC410183，具有土地储备项目的实施资格。新密市土地收购储备中心基础情况如下：

名称：新密市土地收购储备中心

统一社会信用代码：12410183740749703Y

住所：河南省新密市西大街西段

性质：事业单位法人

法定代表人：任国祥

开办资金：50万元

经费来源：经费自理

举办单位：新密市国土资源局

登记机关：新密市事业单位登记管理局

有效期：2015.03.13-2020.03.13

宗旨和业务范围：为收购储备土地，促进新密经济发展提供服务。国家关于土地收购、储备的政策和法律法规的贯彻执行。受市政府委托，土地收购储备工作的组织实施，土地使用权的经济测算、成本核算和平衡组织工作的组织收购储备，征收土地补偿费用资金拨付，协助做好工作、上级部门交办的其他事项。

1.3 项目性质

本项目为土地储备项目。

1.4 建设地点

新密市郑少高速新密东口用地收储项目东至井沟村，西至密州大道，南至战鼓山，北至郑少高速，计划收储面积 598.87 亩。

1.5 项目总投资

新密市郑少高速新密东口用地收储项目总投资预计为 34,734.66 万元。

1.6 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 项目经济社会效益

2.1 社会效益

土地作为城镇发展的物质基础和承载空间，与城镇化之间存在着密切的关系。土地利用对于当地经济社会的发展至关重要，是社会公益事业、城市基础设施建设的基础。中国城镇化在进入快速发展阶段后，人口加速向城镇集聚、生产力不断发展，劳动分工逐渐加深，工业社会的经济发展要求城镇化速度与之相同步。与此同时，土地利用呈现出耕地大幅下降、城镇土地规模迅速扩张、土地城镇化快于人口城镇化等突出特点，并对中国城镇化发展产生深刻影响。

2.2 经济效益

通过政府土地储备机构从区域总体规划优先的角度出发的土地储备工作，使得城镇化的发展得以严格按照总体规划的方向推进。同时，通过土地前期开发实现了土地增益。土地增值收益将为当地政府财政带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，从而提升区域内公共福利待遇。其次，土地储备工作有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，使土地供应计划性增强，可以促进城市土地的有效、节约利用，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算与资金来源

新密市郑少高速新密东口用地收储项目总投资预计为 34,734.66 万元，资金来源为财政资金和申请使用省政府专项债券转贷资金。2019 年拟申请土储专项债券资金共 16,000.00 万元，本期申请 4,000.00 万元。

3.2 项目资金保障措施

新密市土地收购储备中心将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件的相关要求,开立专项账户专门用于项目资金的归集及使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

本期专项债券融资方案的编制依据为《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件的相关要求。

4.2 本期专项债券募集资金使用计划

未来几年新密市将结合郑少高速新密东口用地收储项目建设资金需求及财政收支情况,在河南省财政厅下达的地方政府专项债券限额内,审慎申请使用专项债券资金。

4.3 本期申请债券规模和期限安排

本期申请使用的债券品种为土地储备专项债券,为记账式固定利率付息债券,全部为新增债券,期限三年,利息按年支付,到期一次还本并支付最后一期利息。

本期债券要素

募投项目	郑少高速新密东口用地收储项目
使用额度	4,000万元

债券期限	3年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息

本次债券将由河南省政府通过招标方式发行。河南省财政厅于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为 2019-2021 年河南省政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《河南省政府债券公开招标发行兑付办法》、《河南省政府债券公开招标发行规则》。本次债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通。

4.4 投资者保护措施

① 本次债券偿债资金来源

本次申请使用的募集资金将全部用郑少高速新密东口用地收储项目，偿债来源为该地块国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由新密市政府性基金预算统筹安排）。

新密市政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将此地块的国有土地使用权出让收入优先用于偿还本次债券本息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

② 本次债券还款计划

本次专项债券申请使用后，新密市政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

(财预〔2017〕62号)及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件的相关要求,以专项债券对应项目取得的政府性基金收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目预期收益与融资平衡情况

5.1 现金流入

经亚太会计师事务所(特殊普通合伙)评价,假设郑州市新密市郑少高速新密东口用地收储项目在2021年开始挂牌交易,且于一年内出让完毕,以2021年末土地挂牌交易的现金流入,并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后,可用于资金平衡土地相关收益为:

单位:万元

项目	以2018年新密市GDP 预计增速8.50%的 100.00%预测	以2018年新密市GDP 预计增速8.50%的 90.00%预测	以2018年新密市 GDP预计增速8.50% 的80.00%预测
可用于资金平衡土地收益	82,533.47	74,411.32	66,289.14

5.2 现金流出

2019年新密市拟申请使用的土地储备专项债券募集资金为16,000.00万元,本期申请4,000.00万元,从项目整体预期收益与融资平衡情况考虑,假设融资利率4.5%,期限三年,利息按年支付,到期一次还本并支付最后一期利息,2019年应还本付息情况见下表:

单位:万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第1年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第2年	16,000.00		16,000.00	4.50%	720.00
第3年	16,000.00	16,000.00		4.50%	720.00
合计		16,000.00			2,160.00

5.3 资金平衡分析

①经亚太会计师事务所（特殊普通合伙）评价，以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	
第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	82,533.47
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	82,533.47
本息覆盖倍数	4.54			

②以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	

第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	74,411.32
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	74,411.32
本息覆盖倍数	4.10			

③以新密市 2018 年 GDP 预计增速 8.50% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算新密市郑少高速新密东口用地收储项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地收益
第1年		720.00	720.00	
第2年		720.00	720.00	
第3年	16,000.00	720.00	16,720.00	66,289.14
合计	16,000.00	2,160.00	18,160.00	66,289.14
本息覆盖倍数	3.65			

5.4 结论

经亚太会计师事务所（特殊普通合伙）评价，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年新密市 GDP 预计增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对此项目融资本息的覆盖倍数分别为 4.54 倍、4.10 倍、3.65 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来

一定的项目实施风险。

针对该风险，项目实施单位将妥善安排项目实施进度，提前计划项目推进步骤，降低主客观原因造成项目实施风险的可能性。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本次债券本息的按时偿付。

针对该风险，新密市政府将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，通过发行新一期专项债券进行周转偿还。

6.3 其他风险

①利率风险

本次债券发行结束后将申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通。需要说明的是，债券市场受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，具有波动性。本次债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，市场利率的波动可能导致债券价格变动，从而影响投资者投资收益。

②流动性风险

由于本次债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结

束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

③ 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。本次债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本次专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 地方经济发展状况及未来规划

7.1 地方经济发展状况

新密市位于伏羲山下、溱洧河畔，是华夏文明之源、山川密境之城。距省会郑州 30 公里，市域面积 1001 平方公里，人口 80 万，辖 13 个乡镇、4 个街道办事处、1 个风景区管委会。新密市经济近年来发展较快，跻身全国综合竞争力百强县（市）第 75 位、全国县域经济百强县（市）第 62 位、全国工业百强县（市）第 40 位、全国新型

城镇化质量百强县（市）第 64 位、全国营商环境百强区县第 32 位、全国县级市全面小康指数第 100 位。河南经济发展报告蓝皮书（2018）显示，新密经济发展的综合评价和经济发展质量、发展规模水平、发展结构、发展效益、发展潜力活力、民生幸福评价等指标均居全省 105 个县（市）前 5 位。

新密市近三年主要经济指标

项目	年份	2015 年	2016 年	2017 年
	GDP（万元）		6,516,731.00	6,967,399.00
GDP 增速（%）		10.10	8.10	7.80
第一产业（万元）		201,012.00	208,737.00	207,217.00
第二产业（万元）		3,662,956.00	3,714,240.00	3,917,559.00
第三产业（万元）		2,652,763.00	3,044,422.00	3,534,104.00
第一产业增速（%）		5.00	4.70	4.60
第二产业增速（%）		9.20	6.40	6.80
第三产业增速（%）		12.50	10.50	9.30
社会消费品零售总额（万元）		2,429,384.00	2,804,982.00	3,146,533.00
城市居民人均可支配收入（元）		21,376.00	22,668.00	24,785.00
农村居民人均可支配收入（元）		16,242.00	17,460.00	18,865.00
居民消费价格指数（上年=100）		101.5	101.7	100.8

注：详细情况请参考新密市统计局官网。

2015-2017 年新密市以提高发展质量和效益为中心，坚持稳中求

进总基调，突出项目建设总抓手，着力稳增长、促改革、调结构、防风险、惠民生，实现了建设国家中心城市次中心的良好开局。

7.2 地方中长期经济规划

近年来，新密市结合经济发展和实际情况，制定了《新密市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。“十三五”规划总体目标是保持经济中高速增长，产业结构转型升级取得实质性突破，生态环境优势不断增强，民生福祉水平进一步提升，力争提前三年，生产总值、居民可支配收入较2010年指标实现翻番，率先全面建成小康社会。

第八章 地方财政收支情况

8.1 公共财政收支情况

2015年，新密市全年财政总收入完成431,509万元。公共财政预算收入完成303,097万元，上级补助收入177,330万元，地方政府债务转贷收入105,431万元。公共财政预算支出为479,293万元，上解上级支出28,007万元，地方政府债务还本支出84,271万元。

2016年，新密市全年财政总收入完成428,651万元。公共财政预算收入完成308,469万元，上级补助收入187,419万元，地方政府债务转贷收入20,353万元。公共财政预算支出为478,031万元，上解上级支出27,783万元，地方政府债务还本支出45,360万元。

2017年，新密市全年财政总收入完成470,805万元。公共财政预算收入完成320,422万元，上级补助收入194,915万元，地方政府债务转贷收入12,600万元。公共财政预算支出为536,639万元，上解上级支出44,013万元，地方政府债务还本支出618万元。

8.2 政府性基金收支情况

2015年，新密市政府性基金收入57,601万元，其中国有土地使用权出让收入38,851万元；政府性基金支出86,191万元，其中国有土地使用权出让支出58,106万元。收支相抵，全市政府性基金结余20,721万元。

2016年，新密市政府性基金收入97,233万元，其中国有土地使用权出让收入84,757万元；政府性基金支出102,105万元，其中国有土地使用权出让支出89,182万元。收支相抵，全市政府性基金结余11,303万元。

2017年，新密市政府性基金收入148,242万元，其中国有土地使用权出让收入130,672万元；政府性基金支出130,947万元，其中国有土地使用权出让支出115,702万元。收支相抵，全市政府性基金结余1,872万元。

第九章 地方政府债务状况及管理情况

9.1 地方政府性债务状况

新密市2017地方政府债务限额为43.059亿元，其中，一般债务限额18.659亿元、专项债务限额24.4亿元。截至2017年12月31日，新密市政府债务余额38.05亿元，其中：一般债务13.99亿元、专项债务24.06亿元。

从债务资金投向看，新密市政府债务主要用于市政基础设施建设，对新密市的发展起到了重要作用。具体来看，在政府债务用途中，市政基础设施建设达32.14亿元，占政府债务总额的84.47%。

9.2 地方政府性债务管理情况

新密市委、市政府高度重视政府性债务管理工作，制定和完善相关制度，采取有效措施规范举债，严格债务资金管理，政府性债务风险总体可控。

① 明确组织指挥体系和职责

新密市人民政府办公室印发《关于印发新密市政府性债务风险应急处置预案的通知》（新密政〔2018〕3号），明确地方政府债务应急处置工作机制，全面防控政府性债务风险。

为了规范和加强地方债务管理工作，防范和化解地方政府债务风险，新密市政府已成立政府性债务管理领导小组，作为非常设机构，负责领导全市政府性债务日常管理，统筹加强政府性债务管理重大问题的决策协调。政府性债务管理领导小组由新密市长任组长，常务副市长任副组长，成员单位包括市委宣传部、市财政局、市发展改革委、市审计局、市国资办、市国土局、市金融办、市住建局、市交通运输局、市环保局、市水务局、人民银行新密支行，市银监办，并且根据工作需要可以适时调整成员单位。

② 建立健全预警和预防机制

明确由市财政局按照有关规定做好全市政府性债务风险评估和预警工作，及时组织评估本市政府性债务风险情况，做到风险早发现、早报告、早处置。建立地方政府性债务风险事件报告制度，有关部门和单位发现问题应及时报告，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。

③ 建立应急响应机制

政府性债务的偿还严格按照“谁举借、谁使用、谁偿还”的原则，市有关部门加强日常风险管理，按照财政部《地方政府性债务风险分类处置指南》，妥善处理政府性债务偿还问题。同时，要加强财政资金流动性管理，避免出现因流动性管理不善导致政府性债务违约。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分级响应和应急处置。



2018年 月 日