

三门峡市土地收储项目 实施方案



目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 项目总投资.....	1
1.7 主要技术经济指标.....	2
1.8 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会效益.....	2
2.1 社会效益.....	2
2.2 经济效益.....	3
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	4
3.1 估算范围.....	4
3.2 估算说明.....	4
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.....	5
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.....	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	7
5.1 现金流入.....	7
5.2 现金流出.....	7

5.3 资金平衡分析.....	8
5.4 结论.....	8
第六章 风险分析.....	8
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	8
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	10
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	10

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市土地收储项目

1.2 项目单位

三门峡市土地开发储备整理中心

1.3 项目性质

土地收储

1.4 建设地点

三门峡市土地收储项目区位于黄河路西段、八一路南侧。

1.5 建设规模与内容

本项目土地整治范围内涉及三门峡市湖滨区黄河路北十街坊共计 117.09 亩，该项目收储整理后未来可用于出让的住宅用地 89.1 亩，商业用地 8.98 亩。

1.6 项目总投资

项目总投资 9868.4713 万元，其中资本金 768.4713 万元，约占总投资的 7.79%；申请专项债券资金 9100 万元，约占总投资的 92.21%。

1.7 主要技术经济指标

该项目收储共计 117.09 亩，收储整理后未来可用于出让的住宅用地 89.1 亩（13137 平方米），商业用地 8.98 亩（5938 平方米）。

1.8 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

2.1 社会效益

美丽乡村建设道路之一是依循土地集约利用、产业集聚发展、农民集中居住和管理服务城镇化“三集一化”的模式，突出地方特色，科学规划布局，加快新型农村社区建设；鼓励和支持基础薄弱、居住分散、灾害多发的村组搬迁合并，统筹农村基础设施、服务设施建设和公益事业发展，按社区标准建设中心村。实现城乡统筹，大幅提高城镇化水平，进一步缩小城乡差距；支持县城从扩大规模、强化功能、提升

管理三个层次入手，实施以城带镇、村庄整合、园区示范、社区建设、环境整治、强化服务六大工程。

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善农民生产生活环境的需要。

加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动农村改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。社会主义新农村建设，要紧紧围绕这一发展战略，树立新型的农村变革观念和发展理念，要在工业化、城镇化深入发展中同步推进农业现代化，实现“三化同步”发展。

本项目通过土地整治，将大力改善三门峡市基础设施缺乏和落后的局面，促进当地城乡一体化水平的提升。土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范市场秩序。

2.2 经济效益

本项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据三门峡土地收储项目周边土地挂牌交易信息，选取了5块

土地作为预测参考依据。分别以 2015-2017 年三门峡市 GDP 平均增速 8%，假设三门峡土地收储项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 12919.75 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括土地征用费用、场地平整费用、拆迁安置补偿费用、基础设施建设费（包含工程建设其他费）、预备费、收储期债券利息等。土地费用采用近期挂牌均价，生产装置价格采用近期设备、土建的咨询（报）价。

3.2 估算说明

本项目的投资估算，主要依据建筑设计方案、相关图纸及河南省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。

项目投资估算参考的文件：

- 1、国家有关行业部门关于项目投资估算的编制要求；
- 2、《河南省建筑工程标准定额站文件》豫建标定[2016]40 号文；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
- 4、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013；
- 5、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

- 6、《园林绿化工程工程量计算规范》GB50854-2013;
 - 7、《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016);
 - 8、《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016);
 - 9、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额》(2008)
- “E 园林绿化工程”。

10、《河南省征地区片综合地价标准》豫政〔2016〕48号; 国家有关行业部门关于项目投资估算的编制要求;

3.3 投资估算

该项目土地收储总投资约 9868.4713 万元。

3.4 资金筹措计划

项目总投资 9868.4713 万元, 其中资本金 768.4713 万元, 2019 年拟申请专项债券资金 9100 万元, 本期申请 9100 万元。

3.5 项目资金保障措施

2019 年申请专项债按照《财政部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)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62 号), 本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理, 并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备, 任何单位和个人不得截留、挤占和挪用, 不得用于经常性支出。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《财政部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）；

2、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

4.2 债券使用计划

项目总投资 9868.4713 万元，其中资本金 768.4713 万元，2019 年拟申请专项债券资金 9100 万元，本期申请 9100 万元。计划于 2019 年 1 季度末使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

三门峡土地储备项目拟申请使用土地收储专项债券 9100 元，期限为 5 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

工程组：负责工程的前期准备联系和现场工程管理监督。

预算组：负责对工程前期方案的策划，对工程造价的控制及预决算的计算。

财务组：负责资金的筹集和管理；财务的核算和监督以及资金的拨款和管理；交纳各种税务和上级管理费等，保证工程进度和各项资金使用计划。

办公室：负责工程的总体管理和对外联系。

在项目建设中公司组织机构将坚持做好以下工作：

一是制度到位。严格执行监理制、招投标制、合同制，提高项目实施的质量和效益。

二是资金到位。按工程进度如期拨付工程有关费用，保证资金到位，保证实施进度。

三是检查到位。定时或不定时地组织财政、监察、财务审计、发展计划、建设等有关部门对项目的资金使用情况、质量情况、进度情况进行检查，同时接受社会的监督。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

根据三门峡市土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了5块土地作为预测参考依据。分别以2015-2017年三门峡市GDP平均增速8%，假设2019年三门峡市土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕预测项目实现土地出让收入12919.75万元。

5.2 现金流出

假设实现土地出让收入 12919.75 万元，本项目需上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金、新增建设用地有偿使用费共计 2238.80 万元。

5.3 资金平衡分析

项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据三门峡市土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了 5 块土地作为预测参考依据。分别以 2015-2017 年三门峡市 GDP 平均增速 8%，假设 2019 年三门峡市土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 3814.10 万元，本息覆盖倍数为 1.16。

5.4 结论

综上所述，三门峡市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.16，项目收益可以覆盖融资成本。

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

影响项目施工进度或正常运营的风险

1、拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目公司应重点控制的风险。

2、规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、政策风险

因为项目的制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位的意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别为一般。

影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定应急预案。一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿方案和土地拍卖计划，制定出合

理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险

1、土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入；

2、土地出让价格发生重大变化。

影响项目收益的风险控制措施

1、三门峡市人民政府已制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；

2、三门峡市土地出让价格在正常范围内变动，本次预测按照住宅用地 121.26 万/亩、商业用地 37.63 万/亩价格计算，符合目前土地出让行情。三门峡市人民政府已制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

融资平衡结果的风险主要受项目施工进度或正常运营及项目收益的影响；本项目已分析上述风险因素并对风险因素做出控制措施，在上述风险因素可控及相应的假设条件成立情况下本项目融资平衡可以得到控制。