

# 察右前旗 2019 年金先锋土地储备专项 债券项目收益与融资自求平衡方案



编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：察右前旗土地储备交易中心

提交时间：2019 年 1 月

# 目 录

第一章	项目总论	- 1 -
第二章	项目背景和建设的必要性	- 7 -
第三章	项目区土地利用现状	- 10 -
第四章	项目区社会经济概况	- 11 -
第五章	投资环境与市场分析	- 13 -
第六章	环境影响分析	- 17 -
第七章	项目的实施计划及投资估算	- 19 -
第八章	项目资金筹措计划	- 22 -
第九章	项目预期收益分析	- 23 -
第十章	项目收益与融资平衡分析	- 29 -
第十一章	社会效应分析	- 29 -
第十二章	项目风险及保障措施	- 39 -
第十三章	方案研究结论	- 43 -
第十四章	特殊说明事项	- 44 -
第十五章	附件	- 46 -

## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### 1.项目名称

察右前旗 2019 年金先锋土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案

#### 2.项目委托方

单位名称：察右前旗土地储备交易中心

法人代表：郑旭东

单位地址：察右前旗旧医院斜对面综合楼二楼土储中心

#### 3.项目实施主体

本项目实施主体为察右前旗土地储备交易中心。其业务范围包括：根据国家有关土地收储、交易等法律、法规，开展本旗国有土地收储、经营、交易。

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。察右前旗土地储备交易中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

#### 4.项目建设内容及规模

察右前旗土地储备交易中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

本项目位于察右前旗土贵乌拉镇，包括金先锋和华强油脂 2 宗地，收储土地总面积为 665 亩。其中金先锋地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街，规划用途为商业、住宅用地。华强油脂地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街，规划用途为商业、住宅用地。

## 二、编制依据

### （一）法律、法规和规章

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 28 号，2004 年 8 月 28 日）
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
- 4.《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
- 5.《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10 号）
- 6.《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）
- 7.《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）
- 8.《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）

## （二）规范性文件

1. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
2. 《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加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）
3. 《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）
4. 《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

## （三）其他文件

1. 《察右前旗土地利用总体规划》
2. 《察右前旗城镇总体规划》

## 三、项目主要技术经济指标

### （一）项目总投资

项目总投资估算为 4121 万元，其中：

1. 土地补偿费 1021 万元，占总投资的 24.78%；
2. 房屋拆迁补偿费用 2500 万元，占总投资的 60.66%；
3. 债券利息为 600 万元，占总投资的 14.56%。

### （二）资金筹措

本项目为察右前旗重点土地收购储备项目，项目投资较大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 4121 万元，拟通过以下筹措渠道解决：

1. 申请 2019 年土地储备专项债券 3000 万元，占总投资的 72.8%，期限为 5 年。

2. 察右前旗财政自筹 1121 万元，占总投资的 27.2%。

### （三）项目预期收益分析

经测算该项目完成后土地出让面积为 456.6 亩，其中商业用地 254.6 亩，住宅用地 202 亩，出让单价商业用地为 555 元/平方米，住宅用地为 394 元/平方米，预期项目出让总收入为 14726.14 万元。

### （四）用于债券资金平衡的收益分析

根据 2019 年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本预留成本和政府性基金，经测算用于项目债券资金平衡的收益为 9011.47 万元。

### （五）债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

其中：债务还本付息和=应偿还本金合计+应计利息合计

本年应计利息=年初利息金额×假设发行利率

本项目债券本息偿付保障倍数=2.5

## （六）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 8275.31 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 69.54%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.41 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。

## （七）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3% 及收益降低 3% 的情况下，经济内部收益率最低为 67.52%，大于 4.75% 折现率；财务净现值最低为 7915.03 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.42 年，小于项目开发期 5 年。通过以上数据，认为该土地收购储备项目可行。

## 四、方案结论

本方案通过调查分析研究，认为该地区地理位置等自然条件优越，社会经济持续飞速发展，经济实力雄厚，房地产市场环境良好。通过本项目的实施，可以推进察右前旗土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加察右前旗财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机

建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥察右前旗的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，通过本次方案在经济及技术分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

## 第二章 项目背景和建设的必要性

### 一、项目背景

土地储备是地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。该项目就是在此背景下提出来的。

### 二、项目建设的必要性

#### （一）符合察右前旗土地利用的基本方针

为坚定不移地贯彻执行“十分珍惜合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实解决土地利用中的主要问题，实现土地资源的可持续利用，为察右前旗国民经济和社会发展服务。该项目建设以征收土地、建设完善的配套功能保障为基础，规划范围内土地利用的基本方针是：节地挖潜，加大土地开发力度，转变土地利用方式，实现耕地总量动态平衡；优先保证重点建设项目用地，尤其是基础设施等重点建设项目；进一步强化土地利用的区域化、专业化和规模化，不断提高土地利用的有序性和综合效益。该项目建设符合察右前旗土地利用的基本

方针，在规划范围内可实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，尽最大可能实现土地的利用效率和资源价值。

## （二）有利于促进城市发展

土地资源的特殊性，决定了它可以成为城市发展的经济来源。土地储备制度已成为许多城市政府调控城市土地市场的主要工具，储备土地也成为各地以招标采购挂牌方式供应土地的主要来源，有利于解决土地的供需矛盾，亦是新的经济增长点。本项目的建设有利于提高察右前旗政府对土地市场的宏观调控能力，实现察右前旗土地资源的优化配置，为城市建设提供建设用地和建设资金保障。

## （三）是经济发展的必然要求

该项目的实施，最终必将吸引各方面的投资者，开发建设高品质、高品位的生活住宅小区，带动察右前旗经济的快速发展，同时该项目对城区的面貌振兴和城市文明化改造、交通物流和休闲、娱乐起到疏散作用，使城乡文明化同步促进。对改变人民生活住房条件、打造新的经济增长点有着巨大的先导作用。因此，此次土地收购储备开发，符合察右前旗的整体形象及城市的发展，项目区域内改造势在必行。

综上所述，本项目的建设，符合国家和自治区有关土地管理的政策，符合察右前旗土地利用总体规划、城市总体规划，对发展区域优势，发展特色经济，培育支柱产业，促进察右前

旗经济发展具有十分重要意义，因此本项目建设是必要的。

## 第三章 项目区土地利用现状

### 一、项目区基本情况

本项目位于察右前旗土贵乌拉镇，包括金先锋和华强油脂 2 宗地，收储土地总面积为 665 亩。其中金先锋地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街，规划用途为商业、住宅用地。华强油脂地块四至为：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街，规划用途为商业、住宅用地。

### 二、项目区土地利用现状

根据土地利用现状调查，本次拟收购储备项目区位于察右前旗土贵乌拉镇。经调查，该区域内大部分为空地，少部分建筑物，收储成本主要为土地补偿费、房屋拆迁补偿费等。

按照《察右前旗土地利用总体规划》的要求和察右前旗目前对建设用地的需求，此项目需要实施前期开发，开发程度达到“六通一平”(即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及宗地内场地平整)后，再向社会进行招拍挂出让。

## 第四章 项目区社会经济概况

### 一、自然概况

#### (一) 地理位置

察右前旗位于乌兰察布市中南部，东邻兴和县，南接丰镇市，西连卓资山，北靠察右后旗，整个版图呈“U”型环抱乌兰察布市中心城区，是乌兰察布市的门户。旗政府所在地土贵乌拉镇与集宁新区仅有 18 公里，全旗总面积 2440 平方公里，辖 5 镇 4 乡、120 个行政村，总人口 25.4 万，有蒙、汉、回、满、壮等 11 个少数民族。

#### (二) 地质地貌

察哈尔右翼前旗地貌为盆地，属浅山丘陵区，东、西、南三面多山，丘陵起伏连绵，中为辽阔的冲积平原。主要山脉有伤青山、大脑包山、灰腾梁、琵琶梁等。丘陵山区占总面积的 51%；平原滩川区占 45%，察哈尔右翼前旗沙化面积 15 万亩，占总面积的 3.6%。察哈尔右翼前旗分布最广的是栗钙土，草甸土和沼泽土，盐土和黑钙土面积较小。

#### (三) 气候水文

察哈尔右翼前旗多寒干燥，风多雨少，昼夜温差大，气候属于北温带大陆性干旱气候，冬季长达五个月之久，年均气温为 4.5° C。最高气温为 39.7° C。(出现在 1965 年 05 月 22 日)，最低气温 -34.4° C。年降水量 376.1 mm，且多集中在 7~8 月上旬。

年均无霜期 131 天。早霜一般在 9 月 10 日左右出现,晚霜(因山,滩区气候不同)在 3 月 23 日~5 月 30 日之间。风向多为偏西风。河流分为内陆河黄旗海水系和外陆河水定河水系,主要内陆河有霸王河。

#### (四) 发展优势

察右前旗主要有五个方面发展优势:一是区位优势。察右前旗东距北京 300 多公里,西邻内蒙古自治区首府呼和浩特,南与山西省大同市相连,北通陆地口岸二连浩特市,距天津、秦皇岛、曹妃甸三大港口均不足 500 公里,是我国通往蒙古、俄罗斯和东欧国家的重要陆路通道。二是交通便利。察右前旗境内有 G6、G7、G55 等高速公路和京包、集二、集张、集通等铁路;规划建设了 19 平方公里的物流产业园,依托原有的 136 国家储备处和新引进的银盾国际物流,建成了 7 条 14 公里铁路专线,年吞吐货物能力可达 500 万吨以上。三是立地条件较好。察右前旗境内有内陆湖黄旗海,水面 100 平方公里,冲积平原约 1400 平方公里,土地平整、肥沃,地下水位浅,农业立地条件好,是全市水资源富集区、粮食主产区。四是资源丰富。察右前旗已探明的矿藏主要有硅藻土、石榴石、褐煤、铅银锌锰矿等 18 种,其中已探明褐煤储量 1.6 亿吨,硅藻土品位居华北第一。五是环境优美。察右前旗境内有以元代集宁路古城遗址、庙子沟遗址等为代表的历史人文资源,以黄旗海湿地为代表的自然景观,以玫瑰营磨子山为代表的宗教文化资源,每年都吸

引众多游客前来观光、旅游。

## 二、社会经济概况

2015年，预计全旗地区生产总值完成97亿元，是“十一五”末57.2亿元的1.7倍，年均递增11%；固定资产投资五年累计完成299亿元，是“十一五”期间87亿元的3.4倍；一般公共财政预算收入完成38154万元，是“十一五”末7056万元的5.4倍，年均递增40%；规模以上工业增加值完成35亿元，是“十一五”末28亿元的1.2倍，年均递增4.1%；社会消费品零售总额完成15.2亿元，是“十一五”末8.5亿元的1.8倍，年均递增11%；城乡居民人均可支配收入分别达到23582元和8861元，分别是“十一五”末13530元的1.7倍和4596元的1.9倍，年均分别递增11.8%和14%。三次产业结构比例演进为15:59:26。综合实力保持全市前列。

2016年经济发展稳中向好，综合实力持续增强。预计全旗完成地区生产总值97.7亿元，增长8%；固定资产投资72.2亿元，增长16.5%；一般公共财政预算收入4.1亿元，增长8.2%；社会消费品零售总额16.8亿元，增长11%；城乡居民人均可支配收入分别达到25244元和9440元，分别增长8.16%和7.97%。通过争取国家专项建设基金、政策性银行和商业银行政府购买服务贷款等融资近15亿元，为我旗重大基础设施建设提供了资金保障。结构调整日趋优化，产业转型步伐加快。三次产业结构比例演进为14:57:29。

2017年，全旗地区生产总值完成68.7亿元，增长5.7%；一般公共预算收入完成3.01亿元，同口径下降18.5%（主要受市旗增值税、所得税“五五”分成[1]和“营改增”[2]等政策性因素影响）；500万元以上固定资产投资完成75.1亿元，增长3.4%；规上工业增加值增速达到12.9%；社会消费品零售总额完成17.8亿元，增长7.8%；城乡居民人均可支配收入分别达到27387元和10236元，分别增长8.5%和8.4%。主要经济指标增速均高于全市平均水平，固定资产投资总额和规上工业增加值增速排名全市第一。

## 第五章 投资环境与市场分析

### 一、投资环境评估

随着国家西部大开发和振兴老东北工业的历史机遇，察右前旗政府不断调整城镇建设工作思路，牢固树立经营土地、经营城市理念。以清理整顿土地市场为突破口，规范了土地市场秩序，杜绝了土地市场的隐形交易和无序开发现象，形成政府垄断土地一级市场，进行资源整合、集约用地、成片开发、滚动发展的工作思路。特别是在经营土地、融集城市建设资金上进行了不懈地努力和探索。在新的宏观经济和政策环境下，察右前旗为了加强对农用地转用的限制，严格执行了国家规定的用途管制制度，开征了新增建设用地土地有偿使用费，严格控制土地的供应总量，并且还加大了对闲置土地的处置力度，推行了对国有土地使用权招、拍、挂出让方式进行交易。实行统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的政策，“四统一”和土地收购储备制度，大大减少了协议出让用地范围，增强了政府对土地市场的调控能力，使市区的土地用地需求逐步加大。

### 二、项目市场情况评估

#### （一）收购储备土地经营方式

此次土地收购储备项目主要通过出让土地使用权来获得收益，储备土地使用权出让后按照规定扣除土地收购储备及开发整理的成本和各种税费后，净收益全部上缴旗财政。察右前旗土地储备交易中心的收购、整理、储备、拍卖业务实行独立核

算，运作过程中产生的相关费用列入土地收购成本。

## （二）竞争能力分析

土地是不可再生资源，也是城市资源中具有升值潜能、政府能够直接控制和利用的资源，国家对土地资源实行高度垄断。另外，土地的一级市场处于政府的控制之下，而土地市场的调控能力就体现在政府的土地收购储备制度上。同时察右前旗还加强了政府垄断土地一级市场的力度，形成了“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头出水”的土地收购、储备、出让的良性循环。因此，该项目不存在其它竞争对手，土地的经营效益可以保证。

## （三）市场需求情况

从全国土地供给市场来看，2014年土地供给总量达到低谷，要求严格控制新增建设用地的增加，盘活现有存量土地。2017年开始，政府供地节奏加快，城市土地放量显著，同时房地产企业阶段性补库存意愿较强，带动住宅用地成交同环比大幅增长，房地产市场较为活跃，楼面价、溢价率均同比显著回升。察右前旗土地储备交易中心作为政府职能部门，对项目区实行土地一级市场开发，再向社会公开供地，必定会得到众多有开发意向的房地产开发公司的青睐，相继竞买项目区内地块。因此，该项目具有较大的利润空间，风险很小。

从以上分析看，土地供求关系将是平稳发展的，今后几年内城市经营性土地的需求量将呈上升态势。

## 第六章 环境影响分析

### 一、施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

#### （一）原环境

本项目施工面积大，在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及人文环境的破坏。

#### （二）噪声

施工噪声对环境影响较大，施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、震动棒等运转而产生较大噪声。

#### （三）扬尘

项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境质量。

#### （四）固体废弃物

项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运。

### 二、项目实施阶段的环境保护措施

#### （一）环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注重文明施工，是减少施工环境污染的最得力措施。在施工时应统筹规划，搞好土方平衡，尽可能减少土方搬运而造成植被的破坏等，这些都是管理

见效的方法。

### （二）施工期噪声防治措施

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机等施工机械以及施工现场的运输车辆等。项目施工期间受噪声影响较大的为道路沿线居民区等环境敏感点。

### （三）扬尘影响防治措施

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆、拌和、筛分系统和水泥库。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，在大风日加大洒水量及洒水次数；施工现场内运输通道及时清扫、洒水，为减少汽车行驶扬尘；运输车进入施工现场低速或限速行驶，减少产尘量；多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放；施工场界设立隔离棚或墙体。在施工中除采用遮盖措施避免扬尘外，必要时可采用湿式作业。

### （四）固体废渣

主要为建筑垃圾。

### （五）废水

项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水大部分为冲厕水；施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至市政排水管网。

## 第七章 项目的实施计划及投资估算

### 一、项目的实施计划

#### （一）项目建设工期

该项目整个开发时间为 5 年。

依据察右前旗人民政府对拟收储地块实施方案的要求，要严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进土地收购储备工作，确保项目按期完成。

#### （二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划 2019 年完成项目前期准备、摸底工作并完成房屋拆迁补偿的投入资金；计划前 3 年完成土地征收、房屋拆迁补偿工作，其中第一年完成 30%；第二年完成 40%，第三年完成 30%；计划第四年开始土地出让的招投标工作，其中第四年完成 60%可出让地块的出让工作，第五年完成其他地块的招投标工作。具体详见《项目具体实施进度表》。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地征收工程					
2	房屋拆迁补偿工程					
3	地块出让					

## 二、投资估算

项目总投资：**4121 万元**

其中：土地补偿费：**1021 万元**；

房屋拆迁补偿费：**2500 万元**；

债券利息：**600 万元**。

各项费用测算如下：

### （一）土地补偿费

主要包括项目区内土地的征收补偿费用，按照当地土地征收补偿标准，土地补偿费如下：

土地补偿费=**1021 元**

### （二）房屋拆迁补偿费

察右前旗土贵乌拉镇范围内的商品房回迁安置，实行先签协议先选房的办法。按主房 1：1.2 置换楼房。普通多层楼房基准价 1897 元/平米；多层带电梯楼房基准价实行不同小区不同标准。临时过渡安置费按主房面积按月补助，连续补助 12 个月。

房屋拆迁补偿费=**2500 万元**

### （三）项目债券利息

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 4%，该项目计划申请土地储备债券 3000 万元，5 年期债券利息为：

债券利息= $3000 \times 4\% \times 5$  年=**600 万元**。

综上，项目总投资= $1+2+3$ =**4121 万元**。

### 三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，本项目总投资 4121 元，其中：土地补偿费 1021 万元，占总投资的 24.78%；房屋拆迁补偿费 2500 万元，占总投资的 60.66%；债券利息为 600 万元，占总投资的 14.56%。（详细情况见《项目总投资估算表》）

## 第八章 项目资金筹措计划

### 一、资金筹措

本项目建设规模较大，项目总投资 4121 万元，其中：自筹资本金 1121 万元，占总投资的 27.2%。发行地方专项债券募集资金 3000 万元，占总投资的 72.8%。（详细情况见《投资计划与资金筹措表》）

### 二、资金偿还计划

土地储备专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金通过收储土地出让收入偿还，专项债券利息不得通过发行专项债券偿还，计划通过收储土地出让收入进行偿还。

计划 2019 年取得地方专项债券募集资金 3000 万元，期限为 5 年，到期通过拟收储土地出让收入一次性偿还债券本金，利息支付方式为按年支付，还款资金来源为项目自筹资本金。

## 第九章 项目预期收益分析

### 一、收益估算原则

土地出让价格是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

#### （一）估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

#### （二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一区域其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （三）合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法

产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### （四）供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估算时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

#### （五）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估算时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素

及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价值。

#### **（六）最有效利用原则**

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

#### **（七）价值主导原则**

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

#### **（八）审慎原则**

在估算中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、以及存在的风险。

#### **（九）公开市场原则**

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，土地价格是由诸多因素影响共同作用的结果，因此在评估时要充分考虑各影响因素的主次性，从不同的角度、采用适当的评估方法，在分析细化的基础上测算。最终将各种方法的测算分析结果加以科学的综合利用，以获取客观、公正、合理的评估价格。

## 二、预期收益估算方法

拟收储地块规划用途为商业、住宅用地，单位面积地价按照估价时点在 2018 年年底的方法进行计算，并结合土地价格增长率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素，对项目出让地块在 2018 年年底的价格进行预测，并假设至 2023 年和 2024 年。

### （一）估价方法

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，计算宗地单位面积地价。根据地块特点及实际状况，采用基准地价系数修正法、剩余法为该地块的估算方法。不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

### （二）估价结果

1. 商业用地。采用剩余法所得到的土地单价为 586 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 524 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (586 + 524) / 2 = 555 \text{ 元/平方米}$$

2. 住宅用地。采用剩余法所得到的土地单价为 356 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 433 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (356 + 433) / 2 = 394 \text{ 元/平方米}$$

2 宗待估宗地临近，均在商业和住宅基准地价二级范围内，本次评估均采用基准地价系数修正法和剩余法测算宗地价格，具体测算过程详见《项目出让地块收益测算估价过程》）

### 三、项目预期收益分析

按照察右前旗规划局出具的拟收储地块规划条件，项目地块规划用途为商住用地，可出让面积为**456.6**亩，其中商业用地**254.6**亩，住宅用地**202**亩，商业用地出让价格为**555**元/平方米，住宅用地出让价格为**394**元/平方米。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为**14726.14**万元。（详细情况见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》）。

## 第十章 项目收益与融资平衡分析

通过以上分析测算，本项目总投资 4121 万元，其中融资需求 3000 万元，投资期限为 5 年；项目完成后土地出让总收入预计为 14726.14 万元。

### 一、债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

#### 1、用于债券资金平衡的收益分析

根据 2019 年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本提留成本和政府性基金，即：

用于项目债券资金平衡的收益=土地出让总收入-财政基本提留成本-政府性基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100 号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发（国有土地使用权出让收支管理办法）的通知》（财综[2006]68 号）、内蒙古自治区财政厅、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（内政办发〔2015〕78 号，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价 5%）、保障性住房建设资金（土地出让总成交价 5%-7%）、

农业土地开发资金（土地出让净收益 20%）、教育资金（土地出让净收益 10%）、农田水利建设资金（土地出让净收益 10%）等政策基金。

根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据，以土地净收益的 40%作为上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金和土地出让工作经费计提依据；以土地出让收入的 10%计提扣除国有土地收益基金、保障性住房建设资金。以上地块出让收入扣除政策性预留基金后，将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本金及利息。

**经测算，用于项目债券资金平衡的收益=9011.47 万元**

## **2、债务还本付息和**

债务还本付息和=债券本金+年度利息金额×假设发行利率×5 年

项目发行债券额度=3000 万元；

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 4%，5 年期债券利息为：

债券利息=3000×4%×5=600 万元。

**债务还本付息和=3600 万元**

### **3、债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和**

本项目债券本息偿付保障倍数=2.5（详细情况见《项目债券本息偿付保障倍数情况表》）

### **三、财务现金流量表**

根据财务分析需要并结合项目投资计划和出让计划，形成项目现金流量表。（详细情况见后附《项目全部投资财务现金流量表》）

### **四、财务评价指标**

财务评价是在国家现行财税制度和价格体系的前提下，从项目的角度出发，计算项目范围内的财务效益和费用，分析项目的盈利能力和清偿能力，评价项目在财务上的可行性。财务评价对于加强投资宏观调控，提高投资决策的科学化水平，引导和促进各类资源合理配置，优化投资结构，减少和规避投资风险，充分发挥投资效益，具有重要作用。财务评价主要有静态分析和动态分析两种方法。静态分析是指采取不折现方式处理数据，不考虑资金的时间价值。动态分析是指对项目 and 方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利计算方法，把不同时间点的效益流入和费用流出折算为同一时间点的等值价值。

财务评价内容的选择，应根据项目性质、项目目标、项目投资主体、项目财务主体及项目对经济社会的影响程度等具体情

况确定。该项目开发周期较长，静态分析未引入资金的时间因素，不能直观反映项目的盈利能力。本项目主要采取动态分析指标计算其盈利能力，包括财务净现值（FNPV）、财务内部收益率（FIRR）和动态回收周期（PT）。

### （一）财务净现值（FNPV）

财务净现值是指把项目计算期内各年的财务净现金流量，按照一个给定的标准折现率折算到建设期初的现值之和，是考察项目在其计算期内盈利能力的主要动态评价指标。本项目的折现率参照目前中国人民银行公布的 5 年期贷款利率及社会同类行业收益标准，以 4.75% 为基准折现率测算。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

其中：FNPV——财务净现值；

CI——现金流入值；

CO——现金流出值；

(CI-CO)<sub>t</sub>——第 t 年的净现金流量；

n——项目周期；

i<sub>c</sub>——标准折现率。

### （二）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年财务净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率，是反映项目实际收益率的一个动态指标。

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

其中：CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、n、ic 定义与上式相同。

### (三) 动态回收周期 (PT)

动态回收周期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间，以年表示。本项目动态回收周期从土地储备专项债券到位年开始计算年期。动态回收周期短，表示项目投资回收快，抗风险能力强。

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值年数；

CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、n 定义与上式相同。

## 五、财务评价结果

通过计算可得本项目净现值 FNPV 为 8275.31 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 69.54%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.41 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。（详细情况见《项目全部投资财务现金流量表》）

## 六、项目敏感性分析

敏感性分析是指通过分析不确定因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，并计算敏感度系数和临界点，找出敏感因素。经测算，当该项目投资增加 3%、销售收入下降 3% 时，财务净现值均大于 0，动态投资回收期均小于项目开发期，内部收益率仍高于基准折现率 4.75%，说明项目在销售价格和投资方面具有极强的抗风险能力。（详细情况见《项目敏感性分析表》）

## 第十一章 社会效应分析

土地储备制度作为对土地供应制度的一大改革，土地储备项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，因土地储备的实施使财政收入增加，扩大公共利益设施的建设资金从而增加社会福利以及土地储备对相关的房地产业的影响，都无法归结为某特定的单个项目，而必须从宏观层面，将其作为土地储备项目总体即土地储备实施效果来进行分析。土地储备项目总体即土地储备制度实施对社会经济的影响主要体现在其对土地利用、土地交易市场、土地价格、房产价格等方面的影响。

### 一、土地储备对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人民增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源管理，即通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源分配到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别利用的效用最大化并非整体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌控土地供应的源头。土地储备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其

进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用率的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理。激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发再利用。

## 二、土地储备对实现分配公平的作用

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，

从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

### 三、土地储备对社会发展的作用

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。但城市土地开发的散乱差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益收入归为政府，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农用

地的需求，保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

#### **四、土地储备对环境质量的作用**

土地利用的环境质量目标是保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区由于开发难度大、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

## 第十二章 项目风险及保障措施

### 一、项目风险

#### （一）市场风险

在市场经济中，经营者的经营行为在市场上发生，受市场环境的影响，经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动等方面，对市场经营者造成实质性影响。土地储备机构是土地资产经营主体，尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

#### （二）运营风险

土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性，包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外，土地收购储备时机选择不当，涉及拆迁补偿人口过多，也可能导致机构运作困难。

#### （三）金融风险

由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备周期过长，土地储备量过大，造成了土地储备专项的资金运作困难，增加了土地储备的利息成本，加大土地储备机构的金融风险。比如利率对土地储备机构的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量非常大的土地收购储备工作

来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使土地收购储备机构利息支出大幅增加，从而使土地收购储备成本也跟着提高。资金的不足，将制约土地收购储备工作的开展，从而影响储备土地出让工作，土地储备机构运营风险加大。

#### （四）供需风险

国家要求严格控制新增建设用地的增加，盘活存量土地。从供给看，近期出台的提高存款准备金率、存贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下，未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓，供需矛盾继续存在，供给增速可能放缓，房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。

#### （五）潜在风险

1.储备土地供应后，如土地出让金被当地政府截留或挪作他用，将会对银行的信贷资产产生不利影响；

2.土地市场受国家宏观调控政策影响较大，特别是房地产行业的景气与否，将直接影响土地的销售和价格。目前国家陆续出台了一些对房地产行业的宏观调控政策，对土地一级市场产生了一定的不利影响；

3.项目所在地经济的发达程度，对收储土地的销售产生一定的影响。

## 二、防范措施

（一）加大集中供应土地的力度，杜绝多头供地。加强政策管理，完善法律法规，加强部门间的合作关系、有效控制市场。

（二）严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场，通过对市场的监控，合理调节土地供求关系及土地价格，防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

（三）建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

（四）严禁将专项债券对应的土地用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（五）土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。

（六）土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

（七）列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

### 第十三章 方案研究结论

本报告通过调查分析研究，土地储备在资金运作中追求资金使用效率最大化，以最小成本收购储备土地，为政府取得收益，为城市建设筹措资金。由于土地是不动产，同时收购成本是在土地价格的最低点，风险因素只能造成收益暂延缓，所以，融资风险是很小的。

该地区地理位置等自然条件优越，区位优势明显，社会经济持续飞速发展，经济实力较为雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进察右前旗的城镇化和现代化进程，对提升察右前旗传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进察右前旗土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加察右前旗财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥察右前旗的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡，建议尽快实施。

## 第十四章 特殊说明事项

### 一、假设条件

- 1.实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。
- 2.在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3.项目区域在近几年具有稳定的市场价格。
- 4.实施项目开发的土地全部为国有土地。
- 5.估价对象预期拍卖设定用途为商业、住宅用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。
- 7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.委托方提供的资料属实。

### 二、使用说明

- 1.本方案根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见的社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。
- 2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证书中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

### **三、其它说明**

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3.本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

## 第十五章 附件

### 一、附表

- 表 1 补偿费估算表
- 表 2 项目总投资估算表
- 表 3 投资计划与资金筹措表
- 表 4 项目出让计划表
- 表 5 项目出让收入分析表
- 表 6 项目债券本息偿付保障倍数情况表
- 表 7 项目全部投资现金流量表
- 表 8 项目敏感性分析表

### 二、项目出让地块收益测算估价过程

### 三、项目区相关文件

1.察右前旗土地储备交易中心《关于儒望电子、金先锋、国融等十七宗地块收储的请示》（前土储发〔2018〕69号）

2.察右前旗人民政府《关于对儒望电子等十七宗地块进行收储的批复》（前政字〔2018〕262号）

3.察右前旗土地储备交易中心《关于同意儒望电子、金先锋、国融三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（前土储发〔2018〕64号）

4.察右前旗人民政府《关于对儒望电子等三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券的批复》（前政字〔2018〕241号）

5.察右前旗规划局《关于儒望电子等项目申报 2019 年度土

地储备专项债券涉及地块规划条件的函》（前规发〔2018〕179号）

6.项目区位置示意图

7.拟收储地块现场照片

8.察右前旗土贵乌拉镇 2018 年棚户区改造房屋征收补偿安置办法

**四、委托方事业法人证书**

**五、受托方营业执照及资质备案函**

**六、相关政策文件**

1. 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）

2. 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）

3. 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）

4. 关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）

附件1

表1 补偿费估算表

单位：万元

地块	费用明细	总投资	估算说明
金先锋土地储备项目	土地补偿费	1021	
	房屋拆迁补偿费	2500	
合计		3521.00	

附件1

表2 项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用明细	总投资	比重	估算说明
1	土地补偿费	1021	24.78%	
2	房屋拆迁补偿费	2500	60.66%	
3	债券利息	600	14.56%	参照2017年、2018年发行的土地储备专项债券利率，此次利率按照4%进行计算
合计		4121.00	100.00%	

附件1

表3 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	项目总投资	4121.00	1176.30	1528.40	1176.30	120.00	120.00
1.1	土地补偿费	1021.00	306.30	408.40	306.30	0.00	0.00
1.2	房屋拆迁补偿费	2500.00	750.00	1000.00	750.00	0.00	0.00
1.3	财务费用	600.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	资金筹措	4121.00	3641.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.1	项目资本金	521.00	521.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券利息	600.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.3	债券资金	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表4 项目出让计划表

单位：亩

地块	规划用途	可出让面积	计划出让面积				
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
金先锋地块	商业用地	154.9	0	0	0	92.94	61.96
	住宅用地	12	0	0	0	7.2	4.8
华强油脂地块	商业用地	99.7	0	0	0	59.82	39.88
	住宅用地	190	0	0	0	114	76
合计		456.6	0	0	0	273.96	182.64

附件1

表5 项目出让收入分析表

单位：亩、万元、元/平方米

地块	规划用途	可出让面积	出让均价	出让收入					
				合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
金先锋地块	商业用地	154.9	555	5731.33	0.00	0.00	0.00	3438.80	2292.53
	住宅用地	12	394	315.20	0.00	0.00	0.00	189.12	126.08
华强油脂地块	商业用地	99.7	555	3688.92	0.00	0.00	0.00	2213.35	1475.57
	住宅用地	190	394	4990.69	0.00	0.00	0.00	2994.41	1996.28
合计		456.60		14726.14	0.00	0.00	0.00	8835.68	5890.46

附件1

表6 项目债券本息偿付保障倍数情况表

单位：万元

项目名称	收入类别			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
土地储备专项债券项目	14,726.14	5,714.67	9,011.47	-	-	-	5406.88	3604.59	<b>9,011.47</b>
合计	<b>9,011.47</b>			-	-	-	5406.88	3604.59	<b>9,011.47</b>
债券本息	<b>3,600.00</b>			120.00	120.00	120.00	120.00	3120.00	<b>3,600.00</b>
覆盖倍数	<b>2.50</b>			-	-	-	45.06	1.16	<b>2.50</b>

附件1

表7 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	现金流入	14,726.14				8,835.68	5,890.46
1.1	销售收入	14,726.14				8,835.68	5,890.46
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	4,121.00	1176.30	1528.40	1176.30	120.00	120.00
2.1	土地补偿费	1,021.00	306.30	408.40	306.30		
2.2	房屋拆迁补偿费	2,500.00	750.00	1000.00	750.00		
2.3	财务费用	600.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	10,605.14	-1,176.30	-1,528.40	-1,176.30	8,715.68	5,770.46
4	折现净现金流量	8,275.31	-1,122.96	-1,392.93	-1,023.42	7,239.11	4,575.52
5	累计净现金流量		-1,122.96	-2,515.89	-3,539.31	3,699.80	8,275.31
财务内部收益率：		69.54%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.41 年			

附件1

表7 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	现金流入	14726.14				8835.68	5890.46
1.1	销售收入	14726.14				8835.68	5890.46
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	4,244.63	1211.59	1574.25	1211.59	123.60	123.60
2.1	土地补偿费	1,051.63	315.49	420.65	315.49		
2.2	房屋拆迁补偿费	2,575.00	772.50	1030.00	772.50		
2.3	财务费用	618.00	123.60	123.60	123.60	123.60	123.60
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	10,481.51	-1,211.59	-1,574.25	-1,211.59	8,712.08	5,766.86
4	折现净现金流量	8,163.29	-1,156.65	-1,434.72	-1,054.13	7,236.12	4,572.66
5	累计净现金流量		-1,156.65	-2,591.37	-3,645.49	3,590.63	8,163.29
财务内部收益率：		67.58%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.42 年			

附件1

表7 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	现金流入	14284.36				8570.61	5713.74
1.1	销售收入	14284.36				8570.61	5713.74
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	4,121.00	1176.30	1528.40	1176.30	120.00	120.00
2.1	土地补偿费	1,021.00	306.30	408.40	306.30		
2.2	房屋拆迁补偿费	2,500.00	750.00	1000.00	750.00		
2.3	财务费用	600.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	10,163.36	-1,176.30	-1,528.40	-1,176.30	8,450.61	5,593.74
4	折现净现金流量	7,915.03	-1,122.96	-1,392.93	-1,023.42	7,018.95	4,435.40
5	累计净现金流量		-1,122.96	-2,515.89	-3,539.31	3,479.64	7,915.03
财务内部收益率：		67.52%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.42 年			

附件1

表8 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值 (万元)	内部收益率 (%)	贷款偿还期 (年)
1	基本方案	—	8275.31	69.54%	3.41
2	总投资	+3%	8163.29	67.58%	3.42
3	销售收入	-3%	7915.03	67.52%	3.42

## 附件二 项目出让地块收益测算估价过程

### 一、估价对象概况

察右前旗金先锋土地储备项目，待估宗共计 2 宗地，土地总面积 456.60 亩平方米。规划用途：商住综合用地，拟储备土地商住综合用地分布在察右前旗新区，均为国有建设用地。

#### （一）土地登记状况

土地登记状况一览表

序号	地块名称	地块位置	土地面积 (亩)	用途	年期	所在级别	容积率
1	金先锋地块	北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街	166.9	商住	商业 40 住宅 70	二级	商业 2.5 住宅 1.7
2	华强油脂地块	北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街	289.7	商住	商业 40 住宅 70	二级	商业 2.5 住宅 1.7

#### （二）土地权利状况

土地所有权为国家所有，土地使用权人未确定，土地使用权类型为拟出让，使用权人享有占有、使用、收益和有限处分的权利。

土地使用年限：商业用地 40 年，住宅用地 70 年。

土地他项权利状况：在估价期日，估价对象不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

#### （三）土地利用状况

现状利用：待估宗地现状为空地。

最佳利用方式：根据规划利用条件为商住综合用地，按规划利用条件使用。

### 二、土地估价摘要

（一）估价期日：二〇一八年十二月五日

（二）估价目的：按照《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，1990 年 5 月 19 日）和《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号，2007 年 9 月 28 日）的要求，察右前旗土地储备交易中心委托对 2 宗地待估宗地出让市场价格进行评估，目

的是为委托方确定待估宗地出让市场价格提供客观、公正、合理参考依据。

### （三）地价定义

根据估价目的、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《察右前旗建设用地规划条件书》及现场勘查等资料，对地价定义做出以下设定：

1. 用途设定：估价对象规划用途为商住综合用地，评估按照规划条件中各自的用途分别设定为商业用地和住宅用地。

2. 开发程度设定：商业、住宅用地实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水和通暖）和宗地红线内场地平整，根据本次出让评估目的，设定待估宗地开发程度为商业、住宅用地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水和通暖）和红线内场地平整。

#### 3. 容积率设定

根据最有效利用原则和待估宗地情况，评估设定容积率按规划容积率的下限值设定，具体如下表。

容积率设定情况一览表

序号	地块名称	规划容积率	设定容积率
1	金先锋地块	商业 $\leq$ 2.5-3.0 住宅 $\leq$ 1.7-2.5	商业 2.5 住宅 1.7
2	华强油脂地块	商业 $\leq$ 2.5-3.0 住宅 $\leq$ 1.7-2.5	商业 2.5 住宅 1.7

#### 4. 国有建设用地使用权年限设定

估价对象为国有土地，拟出让为商住用地，评估设定土地使用权年限按法定最高出让年限商业 40 年，住宅 70 年设定。

#### 5. 国有建设用地使用权价格类型设定

估价对象为国有土地，拟出让为商住综合用地，土地使用权价格类型设定为设定年期的国有出让建设用地使用权市场价格。

本报告评估的土地使用权价格是在上述设定权利状况、用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于 2018 年 12 月 5 日的国有出让建设用地使用权市场价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表。

待估宗地地价定义一览表

序号	地块名称	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	估价设定的使用年限(年)	设定容积率	备注
1	金先锋地块	商住综合用地	商住综合用地	六通一平	六通一平	商业 40 住宅 70	商业 2.5 住宅 1.7	“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水和供暖）
2	华强油脂地块	商住综合用地	商住综合用地	六通一平	六通一平	商业 40 住宅 70	商业 2.5 住宅 1.7	“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水和供暖）

#### （四）估价原则

##### 1. 合法原则

在评估过程中，应严格遵守国家，地方有关法律，法规，根据《城镇估价规程》，坚持规范操作，要求在法律规定的条件下进行评估，对评估资料的合理，合法性进行的甄别；在假设定义时，应按合法原则，合法地界定土地的用途、容积率、使用年期等土地使用条件，确保评估结果的客观、公正性。

##### 2. 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

##### 3. 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

##### 4. 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动

的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

#### 5. 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### 6. 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价行业的发展，目前比较适用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的土地估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据估价对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定合理的价格。

7. 价值主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

8. 审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。

9. 公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

### 三、估价方法与估价过程

#### （一）估价方法的确定

估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据各种方法的适用范围，结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，在此评估中，我们在选用估价方法时有以下考虑：

#### 1. 适宜选用的估价方法

##### （1）评估土地适宜选用的方法

估价人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际状况，本次评估商住综合用地选取了剩余法、基准地价系数修正法计算估价对象规划条件下的出让土地使用权的正常市场价格。

主要是出于以下考虑：1) 估价对象为商住房地产项目，可以通过市场数据测算开发完成后房地产价值、整个开发项目开发成本及开发利润等指标，具备采用剩余法进行测算的前提。2) 估价对象位于基准地价覆盖区域内，察右前旗新区基准地价及其修正体系完善，符合基准地价修正法的选用范畴。

剩余法是根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的建筑专业费、利息、利润、税收等费用后以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

综上所述，商住综合用地估价采用剩余法和基准地价系数修正法进行测算。

## (二) 宗地估价过程（以序号 1 商业部分为例进行测算）

### 1. 剩余法计算土地价格

#### (1) 基本原理及计算公式

剩余法指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式：单位土地面积价格=（开发完成后的不动产单位面积销售平均价—建筑成本—专业费—管理费—不可预见费—投资利息—销售费用—开发利润—税费）×容积率。

#### (2) 估价过程

##### 1) 确定单位建筑面积不动产价格

察右前旗社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来房地产价格保持了稳定势头。根据察右前旗新区地理位置及周边的情况，综合考虑房地产销售价格，结合估价对象的具体情况，估算估价对象待开发项目售价为 5000 元/建筑平方米。

##### 2) 本方法假设条件

#### a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料，可知估价对象规划最佳用途为商业用地，最佳利用容积率为 2.5。本次依据该用途及容积率进行测算。

#### b、开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小。确定本项目开发周期为 2 年。土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

#### ④确定开发成本

1) 房屋建筑安装工程费：该项目设定地上容积率为 2.5，设定用途为商住综合用地，根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况，确定该项目的建筑开发成本，则：房屋建筑安装工程费=2750 元/建筑平方米。

2) 前期工程费及专业人士费：含可行性研究费，施工现场六通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 3%的比例确定，本次评估取房屋建筑安装工程费的 3%，即 82.5 元/建筑平方米。

3) 管理费用：指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数，一般按 3%的比例计算。结合本项目情况，本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的 3%计算，则管理费用=84.98 元/建筑平方米。

#### 4) 不可预见费

根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的 6%，即：169.95 元/建筑平方米。

单位面积建造开发成本=建安成本+专业费+管理费+不可预见费=3087.42 元/建筑平方米

#### ⑤投资利息

经综合分析后，假定本次评估项目的开发周期为 2 年，于第二年年底基本

售完。利息按复利计算，计息期到开发销售完成止，地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的，计息期为2年，考虑到预售，开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入，计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行2015年10月24日公布的一至五年(含五年)期固定资产贷款年利息率4.75%计算。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{楼面地价} \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + \text{建造开发成本} \times [(1+4.75\%) - 1] \\ &= 0.0973 \times \text{楼面地价} + 146.65 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

#### ⑥开发利润

根据察右前旗同类房地产市场开发情况，开发商的合理利润以建造开发成本(建筑造价、管理费、专业费、不可预见费)的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，取房地产开发投资利润率为30%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= \text{总建造开发成本} \times 30\% \\ &= 3087.42 \times 30\% \\ &= 926.23 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

#### ⑦销售税费和销售费用

A. 销售税费：包括增值税及附加，此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》，房地产增值税及其附加以房地产总价值的5.65%计征；

B. 销售费用：企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用，结合估价对象特点以及察右前旗房屋销售费用市场客观水平，该项费用的合理水平一般为售价的6.0%，以开发完成后的价值为基数，结合本项目情况，本次评估取房地产售价的6.0%。

$$\begin{aligned} \text{销售税费合计} &= 5000 \times 11.65\% \\ &= 582.5 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

#### ⑧计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后房产单位面积销售平均价格-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-投资利润-销售税金及费用

楼面地价=234.39 元/平方米

⑨计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价×容积率

本项目设定容积率为 2.5。则：

土地单价=234.39×2.5=586 元/平方米

2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

(1)估价对象所在的基准地价内涵

依据《察右前旗新区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》

新区基准地价内涵表

用途	商服用地	住宅用地	工业用地
价格构成	土地取得费（包含征地费用或镇区房屋拆迁费用）、土地开发配套费用、利息、利润、土地增值收益。		
评估基准日	2017 年 1 月 1 日		
土地开发程度	商服用地、住宅用地为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖宗地平整）、商住综合用地为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯宗地平整）。		
设定容积率	1.3	1.1	0.6
土地使用年期	40	70	50
权利设定及使用 权类型	没有设定他项权利的国有建设用地土地使用权出让价格		

察哈尔右翼前旗新区各类用地基准地价表

级别 \ 类型	商服地价		住宅地价		工业地价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I	495	33.00	480	32.00	129	8.60
II	375	25.00	345	23.00	96	6.40
III	285	19.00	255	17.00	63	4.20

## (2)计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中： $P_i$ —估价对象单价（地面价）

$P$ —估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

$\pi S$ —估价对象个别因素修正系数的乘积

$D$ —土地开发程度修正值

## (3)计算过程

### ①估价对象对应的基准地价

估价对象位于察右前旗新区，查询《察右前旗新区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估价对象位于察右前旗新区商业用地二级区片价范围内。商业二级用地区片价基准地价为 375 元/平方米。

估价对象位于商业二级区片价用地范围内，估价对象对应的基准地价为 375 元/平方米。

### ②确定区位影响因素总修正值：

待估宗地区域影响因素修正值为+0.0487，具体依据详见下表。

察哈尔右翼前旗新区二级商服用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子 \ 区域因素	权重	II 级地				
		优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	0.134	3.86	1.93	0.00	-1.91	-3.82
距农贸市场距离	0.12	3.46	1.73	0.00	-1.71	-3.42

道路通达度	0.092	2.65	1.32	0.00	-1.31	-2.63
公交便捷度	0.08	2.30	1.15	0.00	-1.14	-2.28
距长途汽车站距离	0.078	2.25	1.12	0.00	-1.11	-2.23
供水状况	0.062	1.79	0.89	0.00	-0.88	-1.77
排水状况	0.054	1.56	0.78	0.00	-0.77	-1.54
供热状况	0.046	1.32	0.66	0.00	-0.66	-1.31
距中小学距离	0.056	1.61	0.81	0.00	-0.80	-1.60
距医院距离	0.054	1.56	0.78	0.00	-0.77	-1.54
距公园、广场距离	0.048	1.38	0.69	0.00	-0.68	-1.37
规划用途影响度	0.04	1.15	0.58	0.00	-0.57	-1.14
规划道路影响度	0.034	0.98	0.49	0.00	-0.49	-0.97
规划设施影响度	0.036	1.04	0.52	0.00	-0.51	-1.03
人口密度	0.066	1.90	0.95	0.00	-0.94	-1.88

察哈尔右翼前旗新区二级商服用地影响因素指标说明表

区域因素 修正因子	权重	II级地				
		优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.134	<1500	1500~2000	2000~2500	2500~3000	>3000
距农贸市场距离（米）	0.12	<1800	1800~2200	2200~2700	2700~3300	>3300
道路通达度	0.092	混合型 主干道	生活型 主干道	生活型次干 道或交通型 主干道	交通型 次干道	支路
公交便捷度（个）	0.08	>15	15~10	10~8	8~5	<5
距长途汽车站距离 （米）	0.078	<1000	1000~1300	1300~1600	1600~2200	>2200
供水状况（%）	0.062	>95	90~95	80~90	70~80	<70
排水状况	0.054	有雨排和污 排且通畅	有雨排和污 排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热状况	0.046	集中供热，	集中供热，	区域性供热，	区域性供热，	无供热

		供热率达到 100%	供热率达到 95%~100%	供热率达到 90%~95%	供热率达到 85%~90%	
距中、小学距离(米)	0.056	<1500	1500~2000	2000~2500	2500~3000	>3000
距医院距离(米)	0.054	<1800	1800~2200	2200~2700	2700~3300	>3300
距公园、广场距离(米)	0.048	<1500	1500~2000	2000~2500	2500~3000	>3000
规划用途影响度	0.04	中心商服区	较繁华 商服区	一般商服区	商服网点	其他类型
规划道路影响度	0.034	交通型主干 道	生活型 主干道	交通型 次干道	生活型次干 道	支路
规划设施影响度	0.036	商服用地	文化娱乐广 场用地	行政办公市 政设施用地	广场用地	医疗卫生 用地
人口密度 (人/平方公里)	0.066	>20000	20000—15000	15000—10000	10000—5000	<5000

估价对象地价影响因素说明及修正系数表(%)

因素因子	估价对象因素说明	优劣程度	修正系数
距商服中心距离 (米)	2000~2500	一般	0
距农贸市场距离 (米)	2200~2700	一般	0
道路通达度	生活型次干道或交通型主 干道	一般	0
公交便捷度(个)	10~8	一般	0
距长途汽车站距离 (米)	1300~1600	一般	0
供水状况(%)	90~95	较优	0.89
排水状况	有雨排和污排不太通畅	较优	0.78
供热状况	集中供热, 供热率达到 95%~100%	较优	0.66
距中、小学距离(米)	2000~2500	一般	0

距医院距离（米）	2200~2700	一般	0
距公园、广场距离（米）	2000~2500	一般	0
规划用途影响度	较繁华 商服区	较优	0.58
规划道路影响度	生活型 主干道	较优	0.49
规划设施影响度	文化娱乐广场用地	较优	0.52
人口密度（人/平方公里）	20000—15000	较优	0.95
合计			4.87

### ③使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

（式中：n=40、m=40）

则  $K = [1 - 1 / (1+r)^{40}] / [1 - 1 / (1+r)^{40}] = 1$

### ④期日修正系数

据调查，自2017年1月1日至2018年12月5日新区商业用地地价每年比上年上涨2%，故期日修正系数为1.0404。

### ⑤容积率修正系数

估价对象设定容积率为2.5，商业用地容积率对地价影响较大，商业用地容积率修正系数为1.28。

商服用地容积率修正系数表

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
系数	0.7855	0.8156	0.8211	0.8337	0.8649	0.8802
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
系数	0.8908	0.9325	1.0000	1.0350	1.0890	1.1130
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
系数	1.1886	1.2200	1.2430	1.2510	1.2600	1.2659
容积率	2.3	2.4	2.5	—	—	—
系数	1.2700	1.2750	1.2800	—	—	—

## ⑥开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

(4) 估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

$\pi S$ —估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S$$

$$= 375 \times (1 + 0.0487) \times 1.0404 \times 1.28 = 524 \text{ 元/平方米（取整）}$$

## 4. 地价的确定

### 1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为 586 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 524 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (586 + 524) / 2 = 555 \text{ 元/平方米}$$

(三) 宗地估价过程（以序号 1 住宅部分为例进行测算）

### 1. 剩余法计算土地价格

#### (1) 基本原理及计算公式

剩余法指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式：单位土地面积价格 = (开发完成后的不动产单位面积销售平均价 - 建筑成本 - 专业费 - 管理费 - 不可预见费 - 投资利息 - 销售费用 - 开发

利润—税费) × 容积率。

## (2) 估价过程

### 1) 确定单位建筑面积不动产价格

察右前旗社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来房地产价格保持了稳定势头。根据察右前旗新区地理位置及周边的情况，综合考虑房地产销售价格，结合估价对象的具体情况，估算估价对象待开发项目售价为 3000 元/建筑平方米。

### 2) 本方法假设条件

#### a、最佳用途及容积率

依据委托方提供的资料，可知估价对象规划最佳用途为住宅用地，最佳利用容积率为 1.7。本次依据该用途及容积率进行测算。

#### b、开发周期及利息计算

依据该宗地的规划用途、容积率及项目规模大小。确定本项目开发周期为 2 年。土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

## ④确定开发成本

1) 房屋建筑安装工程费：该项目设定地上容积率为 1.7，设定用途为住宅用地，根据《内蒙古自治区工程造价信息》、《内蒙古自治区建筑工程预算实物量定额单位估价表》结合其他同类物业建筑工程成本情况，确定该项目的建筑开发成本，则：房屋建筑安装工程费=1600 元/建筑平方米。

2) 前期工程费及专业人士费：含可行性研究费，施工现场六通一平费，规划设计费，工程设计费、环境设计费、工程概预算、地质勘探费、环境影响评价费及综合管网设计费等，以建筑安装工程费为基数，一般按 3%的比例确定，本次评估取房屋建筑安装工程费的 3%，即 48 元/建筑平方米。

3) 管理费用：指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本和前期工程费及专业人士费为基数，一般按 3%的比例计算。结合本项目情况，本次评估按建筑开发成本和前期工程费及专业人士费的 3%计算，则管理费用=49.44 元/建筑平方米。

#### 4) 不可预见费

根据项目规模、工程进度及项目的实际情况，结合所在区域其他同类物业情况，确定不可预见费取开发成本和前期工程费及专业人士费的6%，即：98.88元/建筑平方米。

单位面积建造开发成本=建安成本+专业费+管理费+不可预见费=1796.32元/建筑平方米

#### ⑤投资利息

经综合分析后，假定本次评估项目的开发周期为2年，于第二年年底基本售完。利息按复利计算，计息期到开发销售完成止，地价和市政配套费是取得土地时一次性投入的，计息期为2年，考虑到预售，开发建筑成本、管理费用、租售费用等在年内均匀投入，计息期取建设工期的一半。利息率按中国人民银行2015年10月24日公布的一至五年(含五年)期固定资产贷款年利息率4.75%计算。

投资利息=楼面地价 $\times [(1+4.75\%)^2-1]$ +建造开发成本 $\times [(1+4.75\%)-1]$   
=0.0973 $\times$ 楼面地价+85.33元/建筑平方米

#### ⑥开发利润

根据察右前旗同类房地产市场开发情况，开发商的合理利润以建造开发成本(建筑造价、管理费、专业费、不可预见费)的一定比例计算。该比例根据估价对象规划限制条件、开发建设状况、所在区域的房地产市场状况确定，取房地产开发投资利润率为30%。

利润=总建造开发成本 $\times$ 30%

=1796.32 $\times$ 30%

=538.90元/建筑平方米

#### ⑦销售税费和销售费用

A. 销售税费：包括增值税及附加，此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营为税改征增值税试点的通知》，房地产增值税及其附加以房地产总价值的5.65%计征；

B. 销售费用：企业在销售产品或者提供劳务等过程中发生的各项费用，以及专设销售机构的各项费用，包括代理费、广告费、销售管理费等销售阶段的费用，结合估价对象特点以及察右前旗房屋销售费用市场客观水平，该项费用

的合理水平一般为售价的 6.0%，以开发完成后的价值为基数，结合本项目情况，本次评估取房地产售价的 6.0%。

销售税费合计=3000×11.65%

=349.50 元/建筑平方米

⑧计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后房产单位面积销售平均价格-建筑成本-专业费-管理费-不可预见费-投资利息-投资利润-销售税金及费用

楼面地价=209.57 元/平方米

⑨计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价×容积率

本项目设定容积率为 1.7。则：

土地单价=209.57×1.7=356 元/平方米

## 2. 基准地价系数修正法计算土地价格

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格。

### (1)估价对象所在的基准地价内涵

依据《察右前旗新区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》

新区基准地价内涵表

用途	商服用地	住宅用地	工业用地
价格构成	土地取得费（包含征地费用或镇区房屋拆迁费用）、土地开发配套费用、利息、利润、土地增值收益。		
评估基准日	2017 年 1 月 1 日		
土地开发程度	商服用地、住宅用地为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖宗地平整）、工业用地为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯宗地平整）。		
设定容积率	1.3	1.1	0.6
土地使用年期	40	70	50
权利设定及使用 权类型	没有设定他项权利的国有建设用地土地使用权出让价格		

察哈尔右翼前旗新区各类用地基准地价表

级别 \ 类型	商服地价		住宅地价		商业地价	
	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩
I	495	33.00	480	32.00	129	8.60
II	375	25.00	345	23.00	96	6.40
III	285	19.00	255	17.00	63	4.20

### (2) 计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对估价对象的评估期日和使用年限进行修正，求得估价对象在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$P_i = P \times (1 \pm \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P<sub>i</sub>—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

∑K—区域因素修正系数之和

πS—估价对象个别因素修正系数的乘积

D—土地开发程度修正值

### (3) 计算过程

#### ① 估价对象对应的基准地价

估价对象位于察右前旗新区，查询《察右前旗新区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》，估价对象位于察右前旗新区住宅用地二级区片价范围内。住宅二级用地区片价基准地价为 345 元/平方米。

估价对象位于住宅二级区片价用地范围内，估价对象对应的基准地价为 345 元/平方米。

#### ② 确定区位影响因素总修正值：

待估宗地区域影响因素修正值为+0.0657，具体依据详见下表。

察哈尔右翼前旗新区二级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

修正因子	区域因素	权重	II级地				
			优	较优	一般	较劣	劣
供水状况		0.094	2.72	1.36	0.00	-1.36	-2.72
排水状况		0.078	2.26	1.13	0.00	-1.13	-2.26
供热状况		0.074	2.14	1.07	0.00	-1.07	-2.14
距中、小学园距离		0.066	1.91	0.96	0.00	-0.96	-1.91
距医院距离		0.06	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.74
距公园、广场距离		0.058	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
道路通达度		0.066	1.91	0.96	0.00	-0.96	-1.91
公交便捷度		0.06	1.74	0.87	0.00	-0.87	-1.74
距长途汽车站距离		0.058	1.68	0.84	0.00	-0.84	-1.68
大气污染状况		0.032	0.93	0.46	0.00	-0.46	-0.93
噪声污染状况		0.036	1.04	0.52	0.00	-0.52	-1.04
绿地覆盖度		0.044	1.28	0.64	0.00	-0.64	-1.28
距商服中心距离		0.05	1.45	0.72	0.00	-0.72	-1.45
距农贸市场距离		0.05	1.45	0.72	0.00	-0.72	-1.45
人口密度		0.086	2.49	1.25	0.00	-1.25	-2.49
规划用途影响度		0.03	0.87	0.43	0.00	-0.43	-0.87
规划道路影响度		0.028	0.81	0.41	0.00	-0.41	-0.81
规划设施影响度		0.03	0.87	0.43	0.00	-0.43	-0.87

察哈尔右翼前旗新区二级住宅用地影响因素指标说明表

区域因素 修正因子	权重	II级地				
		优	较优	一般	较劣	劣
供水状况	0.094	100	99	98	97	<97
排水状况	0.078	有雨排和污排且通畅	有雨排和污排不太通畅	只有污排	只有雨排	没有雨排
供热状况	0.074	集中供热, 供热率达到 100%	集中供热, 供热率达到 95%~100%	区域性供热, 供热率达到 90%~95%	区域性供热, 供热率达到 85%~90%	无供热
距中学、小学距离 (米)	0.066	<1000	1000~1200	1200~1500	1500~1800	>1800
距医院距离 (米)	0.06	<1200	1200~1500	1500~2000	2000~2500	>2500
距公园、广场距离 (米)	0.058	<1000	1000~1200	1200~1500	1500~1800	>1800
道路通达度	0.066	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
公交便捷度 (个)	0.06	>15	15~10	10~8	8~5	<5
距长途汽车站距离 (米)	0.058	<1200	1200~1500	1500~2000	2000~2500	>2500
大气污染状况	0.032	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
噪音污染状况	0.036	>45	45	45~50	50	<50
绿地覆盖度	0.044	达到二级地的草地植被覆盖度的 90%之上	达到二级地的草地植被覆盖度的 75%-90%	达到二级地的草地植被覆盖度的 60%-75%	达到二级地的草地植被覆盖度的 30%-60%	达到二级地的草地植被覆盖度的 30%之下
距商服中心距离 (米)	0.05	<1500	1500~1800	1800~2200	2200~2500	>2500
距农贸市场距离 (米)	0.05	<1500	1500~1800	1800~2200	2200~2500	>2500
人口密度 (人/平方公里)	0.086	>14000	14000~10000	10000~8000	8000~5000	<5000
规划用途影响度	0.03	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
规划道路影响度	0.028	主干道	快速道	次干道	支路	街坊间支路
规划设施影响度	0.03	广场用地	文化娱乐用地	行政办公用地	市政设施用地	医疗卫生用地

估价对象地价影响因素说明及修正系数表(%)

因素因子	估价对象因素说明	优劣程度	修正系数
供水状况	99	较优	1.36
排水状况	有雨排和污排不太通畅	较优	1.13
供热状况	集中供热，供热率达到95%~100%	较优	1.07
距中、小学园距离	1200~1500	一般	0
距医院距离	1500~2000	一般	0
距公园、广场距离	1200~1500	一般	0
道路通达度	生活型主干道	较优	0.96
公交便捷度	10~8	一般	0
距长途汽车站距离	1500~2000	一般	0
大气污染状况	基本无污染	较优	0.46
噪声污染状况	45	较优	0.52
绿地覆盖度	达到二级地的草地植被覆盖度的75%-90%	较优	0.64
距商服中心距离	1800~2200	一般	0
距农贸市场距离	1800~2200	一般	0
人口密度	14000~10000	一般	0
规划用途影响度	一般住宅区	较优	0.43
规划道路影响度	次干道	一般	0
规划设施影响度	行政办公用地	一般	0
合计			6.57

③使用年期修正系数

使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^n] / [1-1/(1+r)^m]$

（式中： $n=70$ 、 $m=70$ ）

则  $K=[1-1/(1+r)^{70}] / [1-1/(1+r)^{70}]=1$

④期日修正系数

据调查，自2017年1月1日至2018年12月5日新区商住综合用地地价每年比上年上涨2%，故期日修正系数为1.0404。

⑤容积率修正系数

估价对象设定容积率为1.7，商住综合用地容积率对地价影响较大，商住综合用地容积率修正系数为1.1309。

住宅用地容积率修正系数

容积率	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1
系数	0.8069	0.8310	0.8660	0.9199	0.9362	0.9655
容积率	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6
系数	1.0000	1.0156	1.0221	1.0500	1.0820	1.1250
容积率	1.7	1.8	1.9	2	2.1	2.2
系数	1.1309	1.1556	1.1661	1.1960	1.2080	1.2250
容积率	2.3	2.4	2.5	—	—	—
系数	1.2391	1.2510	1.2622	—	—	—

⑥开发程度修正

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度一致，不需要进行开发程度的修正。

（4）估价对象单价为

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S \pm D$$

其中：P—估价对象单价（地面价）

P—估价对象所在级别的级别地面地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

$\pi S$ —估价对象个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正

$$P_i = P \times (1 + \sum K) \times \pi S$$

$$= 345 \times (1 + 0.0657) \times 1.0404 \times 1.1309 = 433 \text{ 元/平方米（取整）}$$

#### 4. 地价的确定

##### 1) 地价确定的方法

采用剩余法所得到的土地单价为 356 元/平方米，采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为 433 元/平方米。估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择剩余法和基准地价系数修正法两种估价方法进行了评估，两种估价方法估价结果相差不大，故本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果。

$$\text{土地单价} = (356 + 433) / 2 = 394 \text{ 元/平方米}$$

##### 2) 估价结果

2 个待估宗地临近，均在商业和住宅基准地价二级范围内，本次评估均采用基准地价系数修正法和剩余法测算宗地价格，具体估价结果见土地估价结果一览表。

## 土地估价结果一览表

估价日期：2018年12月5日

估价目的：出让

估价期日的土地使用权性质：拟出让

宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积(亩)	单位面积地价/元/m <sup>2</sup>	总价/万元	备注
			证载(或批准)	实际	设定	规划	实际	设定							
1	金先锋地块	无	商住综合用地	--	商业用地	2.5	--	2.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)及场地平整	宗地红线外“六通”及场地平整	40	154.90	555	5731.3287	
		无	商住综合用地	--	住宅用地	1.7	--	1.7	宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)及场地平整	宗地红线外“六通”及场地平整	70	12.00	394	315.2016	
2	华强油脂地块	无	商住综合用地	--	商业用地	2.5	--	2.5	宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)及场地平整	宗地红线外“六通”及场地平整	40	99.70	555	3688.9184	
		无	商住综合用地	--	住宅用地	1.7	--	1.7	宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖)及场地平整	宗地红线外“六通”及场地平整	70	190.00	394	4990.6916	
合计												456.60		14726.1403	

### 一、上述土地估价结果的限定条件

1. 土地权利限制：无抵押、担保等他项权利限制。
2. 基础设施条件：设定宗地开发程度“六通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖及宗地内场地平整；
3. 规划限制条件：依规划条件不变。
4. 影响土地价格的其他限定条件：无。

设定估价对象基础设施及其他条件表

地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供气状况	供水状况	供暖状况	排水状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格其他限定条件
平整	平整，通畅	接市政网	无	接市政管网	集中供暖	有雨排	移动联通信号覆盖	无	无	无

二、其他需要说明的事项：

- 1.有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项：《建设用地规划条件书》为委托方提供，故资料的真实性由委托方对其负责。
- 2.本评估报告为委托方提供出让市场价格参考依据。

---

#### 四、估价结果的使用

##### （一）估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估；

2. 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵；

3. 评估结果是估价对象在评估期日的市场价值，仅适用于本评估之特定估价目的，它依据如下假设：

（1）具有公开、公平、均衡的土地市场；

（2）估价对象能够合法的进行交易活动；

（3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

（4）委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

（5）本次评估按照出让土地使用权出让类型设定，并以所设定的土地用途评估估价对象的价值；

（6）估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行；存在自愿的卖方和买方；

（7）交易双方都拥有足够的交易知识和信息。

##### （二）估价结果的使用

1. 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）测算估价结果，形成意见和结论。

2. 本方案评估结果仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

3. 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4. 估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

- 
5. 估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。
  6. 估价结果自融资平衡方案提交之日起半年内有效。

### （三）资料来源说明

1. 待估宗地的《建设用地规划条件书》及其他资料由委托方提供。

2. 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

### （四）需要特殊说明的事项

1. 委托方对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2. 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本方案。

3. 本估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

察右前旗土地储备交易中心文件

# 察右前旗土地储备交易中心文件

前土储发〔2018〕69号

## 关于儒望电子、金先锋、国融等十七宗地块收储的请示

旗人民政府：

为了我旗城市建设发展和调控土地市场，根据内国土资字〔2018〕841号、乌国土资发〔2018〕199号文件精神和我旗土地利用总体规划和城镇建设规划，我中心依据《土地储备管理办法》和《财政部关于做好2018年地方债务管理工作的通知》〔2018〕34号相关文件规定，结合我旗土地储备工作实际，拟将察右前旗新区儒望电子、金先锋、国融等十七宗地块纳入2019年度土地储备计划，现将具体内容请示如下：

宗地一：察右前旗儒望电子土地储备项目

面积：280亩

坐落位置：东至赛罕塔拉大街、南至玛拉沁路、西至乌拉哈乌拉街、北至索伦嘎路

宗地二：察右前旗金先锋土地储备项目

面积：375 亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至土贵乌拉街、东至黄旗海街

宗地三：察右前旗华强油脂土地储备项目

面积：290 亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街

宗地四—————— 十四：察右前旗国融土地储备项目

面积：731.66 亩

坐落位置：集张铁路两侧

宗地十五：察右前旗杰罗莎酒业土地储备项目

面积：114 亩

坐落位置：东至乌拉哈乌拉街、南至乌和日沁路、西至金泰肉食品、北至玛拉沁路

宗地十六：察右前旗兴泰实业土地储备项目

面积：238 亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街

宗地十七：东宝公路土地储备项目

面积：16.9 亩

坐落位置：察右前旗新区巴音塔拉大街东，哈达路北

妥否，请批示。

察右前旗土地储备交易中心

2018年12月12日



察哈尔右翼前旗人民政府

# 察哈尔右翼前旗人民政府

前政字〔2018〕262号

## 关于对儒望电子等十七宗地块进行收储的批复

旗土储中心：

你中心呈报的《关于儒望电子、金先锋、国融等十七宗地块收储的请示》（前土储发〔2018〕69号）文件已收悉。

经研究，原则上同意你中心对十七宗地块进行收储，纳入2019年度土地储备计划。你中心要严格按照《土地储备管理办法》等相关法律、法规程序，认真组织实施宗地的收储工作。

**宗地一：察右前旗儒望电子土地储备项目**

面积：280亩

坐落位置：东至赛罕塔拉大街、南至玛拉沁路、西至乌拉哈乌拉街、北至索伦嘎路

**宗地二：察右前旗金先锋土地储备项目**

面积：375亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至土贵乌拉街、东至黄旗海街

**宗地三：察右前旗华强油脂土地储备项目**

面积：290亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至巴音塔拉大街、东至黄旗海街

宗地四至宗地十四：察右前旗国融土地储备项目

面积：731.66 亩

坐落位置：集张铁路两侧

宗地十五：察右前旗杰罗莎酒业土地储备项目

面积：114 亩

坐落位置：东至乌拉哈乌拉街、南至乌和日沁路、西至金泰肉食品、北至玛拉沁路

宗地十六：察右前旗兴泰实业土地储备项目

面积：238 亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至德日胜塔拉街大街、东至玫瑰营街

宗地十七：东宝公路土地储备项目

面积：16.9 亩

坐落位置：察右前旗新区巴音塔拉大街东，哈达路北

此复



察右前旗土地储备交易中心文件

前土储发〔2018〕64号

关于同意儒望电子、金先锋、国融三个项目  
申报 2019 年度土地储备专项债券的请示

旗人民政府：

为了我旗城市建设发展和调控土地市场，根据内国土资字〔2018〕841号、乌国土资发〔2018〕199号文件精神和我旗土地利用总体规划和城镇建设规划，我中心依据《土地储备管理办法》和《财政部关于做好2018年地方债务管理工作的通知》〔2018〕34号相关文件规定，结合我旗土地储备工作实际，拟将察右前旗新区儒望电子、金先锋、国融三个项目纳入2019年度土地储备专项债券项目库，现将具体内容请示如下：

宗地一：察右前旗儒望电子土地储备项目

面积：648.9亩

坐落位置：北至索伦嘎路、南至玛拉沁路

拟发行债券额度：4614万元

宗地二：察右前旗金先锋土地储备项目

面积：665 亩

坐落位置：北至团结路、南至索伦嘎路

拟发行债券额度：3521 万元

宗地三：察右前旗国融土地储备项目

面积：731.66 亩

坐落位置：集张铁路两侧

拟发行债券额度：16043 万元

妥否，请批示。

察右前旗土地储备交易中心

2018年11月19日



察哈尔右翼前旗人民政府

前政字〔2018〕241号

关于对儒望电子等三个项目申报 2019 年度  
土地储备专项债券的批复

旗土储中心：

你中心呈报的《关于同意儒望电子、国融等三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（前土储发〔2018〕64号）文件已收悉。

经会议研究，原则上同意你中心对儒望电子等三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券。你中心要严格按照《土地储备管理办法》等相关法律、法规程序，认真组织做好项目的入库及债券申报工作。

一、察右前旗儒望电子土地储备项目

面积：648.9 亩

位置：东至赛罕塔拉大街、南至玛拉沁路、西至乌拉哈乌拉街、北至索伦嘎路

二、察右前旗金先锋土地储备项目

面积：665 亩

位置：北至团结路、南至索伦嘎路、西至土贵乌拉街、东至黄旗海街

### 三、察右前旗国融土地储备项目

面积：731.66 亩

位置：集张铁路两侧

此复



ᠴᠢᠬᠠᠷᠠᠵᠢᠨ ᠶᠤᠸᠢᠨ ᠶᠡᠨᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠮᠤᠮᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠲᠤᠨᠲᠤᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ ᠲᠤᠨᠲᠤᠨᠠᠭᠤᠯᠠᠭᠤᠨ

# 察哈尔右翼前旗规划局文件

前规发〔2018〕179号

## 关于儒望电子等项目申报 2019 年度土地储备专项债券涉及地块规划条件的复函

察右前旗土地储备交易中心：

你局报来的《关于儒望电子等三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券涉及地块规划条件的函》（前土储函〔2018〕16 号）已收悉，根据旗政府《关于儒望电子等三个项目申报 2019 年度土地储备专项债券的批复》（前政字〔2018〕241 号）文件，对以下地块出具设定条件指标（以规划条件书为准）。

一、宗地一：察右前旗儒望电子土地储备项目

工业用地为：儒望电子 280 亩；杰罗莎 114 亩；兴泰实业 171.7 亩。

工业指标如下：

容积率： $\geq 0.7-1.0$  建筑系数 $\geq 30\%$

绿地率： $\leq 20\%$

## 二、宗地二：察右前旗金先锋土地储备项目

1、金先锋现规划商业用地 154.9 亩；居住用地 12 亩。

2、华强油脂现规划商业用地 99.7 亩；居住用地 190 亩；

文化设施用地 143.5 亩。

商业指标如下：

容积率： $\leq 2.5-3.0$  建筑密度 $\leq 40\%$

绿地率： $\leq 15\%$

居住指标如下：

容积率： $\leq 1.7-2.5$  建筑密度 $\leq 25\%-40\%$

绿地率： $\leq 35\%$

此函



# 黃旗海鎮

四号新村

察右前旗金先鋒土地修编项目

面积: 250000.000  
合: 25.0000公顷

所占地为建设用地、有条件建设区

一般耕地地区

大喇嘛营村

赛汉村

# 黄旗海镇

四号卜村

察右前旗华强油脂土地储备项目

面积 19333.33m<sup>2</sup>

合 9.3333公顷

所占地类为建设用地 有条件建设区

大碱滩营村

赛汉村

拟收储地块现场照片





# 土贵乌拉镇 2018 年棚户区改造房屋 征收补偿安置方案

为加快我旗棚户区改造步伐，切实改善居民居住条件，改善土镇基础设施建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和棚户区改造相关政策，依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》，结合项目区实际情况，制定本方案。

## 一、征收目的

棚户区改造

## 二、征收范围

土贵乌拉镇解放路南、一小廉租房西、南河渠北、红卫街东及云母矿南院棚户区改造范围内所有被征收房屋（详见征收规划编号）。

## 三、征收主体

察右前旗人民政府

## 四、征收实施单位

旗房屋征收办、土贵乌拉镇人民政府等单位

## 五、征收签约期限

按房屋征收决定公告确定的签约期限执行

## 六、房屋产权及分户认定

### （一）对被征收房屋权属、用途以及面积的认定

1、被征收房屋的权属以产权证或国有土地使用权证标明的为准；面积以实地丈量的建筑面积为准。

2、每个院落原则上只认定一处主房。

## (二) 被征收户分户认定

同一院落为直系亲属，形成自然分户，有结婚证明、独立生活并长期居住，且在土镇没有其它房屋，同时具备上述条件的，才能认定分户。

有下列情形之一的不能认定为分户：

- 1、夫妻双方和未婚子女分别立户的，按一户计算；
- 2、无民事行为能力或限制民事行为能力的人，且与监护人共同居住的，不能分户；
- 3、征收公告发布后离婚的，按一户计算。

## 七、补偿与安置

### (一) 补偿安置方式

本次房屋征收实行房屋产权置换和货币补偿两种方式。

#### 1、货币补偿

被征收房屋补偿标准由具有相应资质的房地产价格评估机构按照评估办法，采用市场比较法确定砖木结构主房价格为 1320 元/m<sup>2</sup>，其它结构主房，以砖木结构主房为基准价进行上下浮动；房屋装修及附属物按评估价格予以补偿。

对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。

房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干扰。

## 2、产权置换

(1) 产权置换按“先签协议先选房”的原则，以主房面积“1: 1.2”进行置换，置换楼层以不带电梯多层楼房的二层为基准层，各层价格为政府公开招标价。

置换不带电梯的多层楼房，置换二层的，互不找差价；置换三、四、五、六层的，按二层的基准价互找差价。同时，置换五层的，再给予被征收人的主房面积每平方米 300 元的补贴；置换六层的，再给予被征收人的主房面积每平方米 500 元的补贴；

置换带电梯的多层楼房，由被征收人按所置换的楼层与不带电梯多层楼房的二层基准价找征收人差价。

(2) 产权置换后，如果征收面积大于置换面积的，超出部分按评估价予以补偿。如果征收面积小于置换面积的，所缺部分，由被征收人按置换楼层政府招标价补征收人。

### (二) 搬迁补助费

按主房面积每平方米 10 元补助，每户不低于 600 元。

### (三) 临时过渡安置费

选择期房的，按主房面积每月每平方米补助 8 元，连续补助 8 个月；选择现房的，按主房面积每月每月每平方米补助 8 元，连续补助 3 个月。临时过渡安置费每户每月不低于 150 元。

### (四) 对被征收人的奖励

在方案规定期限内签订协议的，每个院落给予被征收人5000元的奖励。进入司法程序或者在规定期限内没有签订协议的，不予奖励。

### （五）住房保障政策

1、凡是低收入家庭的被征收户在土镇范围内只有一处院落且主房面积不足50平方米，如果置换楼房，按主房面积1:1.2置换，附房及附属设施评估价折合现金置换楼房，两项合计不足50平方米的，补足50平方米，50平方米内不找差价。同时，被征收户要提供旗房产部门出具的本行政区域内没有其它房屋的证明。

2、符合住房保障政策的被征收户，如果采取现金补偿方式，补偿金额按50平方米的评估价给予补偿。被征收户要提供旗房产部门出具的本行政区域内没有其它房屋的证明。

## 八、其它规定事项

### （一）房屋征收公告发布后，禁止以下行为

- 1、新建、改建、扩建、装修房屋；
- 2、改变房屋和土地用途；
- 3、交易、抵押、赠与、租赁房屋；
- 4、申领营业执照；
- 5、户口的迁入和分户（除因出生、婚嫁、军人复员、大中专毕业回原籍等情况）。

### （二）不予补偿的认定

- 1、抢建、搭建、乱建的违章建筑；
- 2、凡国土、规划等部门下达停建或拆除违章、违法建筑通知的；
- 3、用简易材料搭建的不具备居住条件和使用功能的构筑物。

(三) 被征收房屋的水费、电费等事宜，由被征收人到相关单位办结。腾空房屋后，被征收人需保持原房结构完整、设施齐全，不得拆除、损坏门窗、管线及计量表等设施，违者按评估价赔偿。

(四) 房屋征收补偿安置协议订立后，一方当事人不履行补偿协议义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

被征收人在约定期限内不签订补偿安置协议的，由征收人做出补偿安置决定，并依法申请人民法院强制执行。

(五) 被征收人应积极配合征收人和评估机构的各项工作。被征收房屋设有抵押、查封以及产权纠纷的，当事人应主动及时处理，以便按期征收。

2018年5月16日







# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150105MA0PWGAL3X

名称	内蒙古景宏资产评估事务所(有限合伙)
类型	有限合伙企业
主要经营场所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区大学东路春雨小区30号楼6层8单元8062号
执行事务合伙人	党智敏
成立日期	2018年05月29日
合伙期限	自2018年05月29日至 2048年05月28日
经营范围	不动产评估、房地产评估、资产评估及其他资产评估或项目评估; 基准地价评估、标定地价评估、城市地价动态监测、农用地分等定级; 土地收购储备项目咨询、可行性研究及相关方案的编制; 征地区片综合地价及统一年产值测算、开发区集约节约利用评价; 不动产登记代理、咨询; 国土规划及土地利用相关规划的编制、评估修改、咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 05 29



2018年5月29日

内蒙古自治区国土资源厅  
内蒙古自治区财政厅 文件  
中国人民银行呼和浩特中心支行  
中国银行业监督管理委员会内蒙古监管局

内国土资字〔2018〕139号

关于转发国土资源部、财政部、中国人民银行、  
中国银行业监督管理委员会联合印发  
《土地储备管理办法》的通知

各盟市国土资源局、财政局，中国人民银行各盟市中心支行、呼和浩特各旗县支行，各盟市银监分局：

现将国土资源部、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）转发给你们，并结合自治区实际，提出以下要求，请一并贯彻执行。

## 一、明确土地储备管理的总体要求

全区各级国土资源主管部门要按照新的《土地储备管理办法》规定要求，统一归口管理土地储备工作。各级土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。严格实行土地储备机构名录制管理制度，土地储备必须由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

## 二、规范土地储备行为，防范化解重大风险

各级土地储备机构要以党的十九大报告“守住不发生系统性金融风险的底线”为指引，按照中央经济工作会议“打好防范化解重大风险攻坚战”要求，土地储备资金收支和土地储备专项债券资金管理要严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用；确保专项债券运行安全规范，风险可控。

## 三、切实履行职责，加强土地储备机构管理

各级国土资源、财政、人民银行分支机构和银行业监督管理部门要严格按《土地储备管理办法》各司其职，加强对各级土地储备机构和业务运行的监督管理，建立符合本地实际的联合监管机制和实地督查机制。按照职责分工，不定期对盟市、旗县储备土地项目、资产、资金、专项债券进行监督、指导和实地督查，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

附件：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



内蒙古自治区国土资源厅



内蒙古自治区财政厅



中国人民银行  
呼和浩特中心支行



中国银行业监督管理委员会  
内蒙古监管局

2018年3月9日



公开方式：主动公开

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  
文件

国土资规〔2017〕17号

---

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

各省、自治区、直辖市、副省级城市国土资源主管部门、财政厅（局），新疆生产建设兵团国土资源局、财务局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市银监局：

为加强和规范土地储备管理，根据相关法律法规和国务院有

关文件的规定，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联合修订了《土地储备管理办法》。现予印发，请遵照执行。



# 土地储备管理办法

## 一、总体要求

(一) 为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号），制定本办法。

(二) 土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

(三) 土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管

部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

## 二、储备计划

(四) 各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

(五) 各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

1. 上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；
2. 年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；
3. 年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；
4. 年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；
5. 年度储备土地临时管护计划；

6. 年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

（六）国土资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

### 三、入库储备标准

（七）储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

（八）下列土地可以纳入储备范围：

1. 依法收回的国有土地；
2. 收购的土地；
3. 行使优先购买权取得的土地；
4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土

地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

（九）收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级国土资源主管部门和财政部门确认，或地方法规规定的其他机构确认。

（十）储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”，登记的用途应符合相关法律法规的规定。

#### **四、前期开发、管护与供应**

（十一）土地储备机构负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。

（十二）土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专

业机构进行验收，并按有关规定报所属国土资源主管部门备案。

(十三) 土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

(十四) 在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级国土资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意，不得修建永久性建筑物。

(十五) 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当地市、县土地供应计划，由市、县国土资源主管部门统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

## 五、资金管理

(十六) 土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

(十七) 土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备

资金，不得挪用。土地储备机构所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

(十八) 土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

(十九) 土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

(二十) 土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

## 六、监管责任

(二十一) 信息化监管。国土资源部利用土地储备监测监管系统，监测监管土地储备机构业务开展情况。

列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

(二十二) 部门分工监管。各级国土资源主管部门及财政部门应按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

市县级国土资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

省级国土资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，配合财政部门做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

(二十三) 各级国土资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和银行业监督管理部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

## **七、其他要求**

(二十四) 各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同当地同级财政部门、人民银行及银行业监督管理部门制定具体实施办法。

(二十五) 本办法由国土资源部会同财政部、中国人民银行

及中国银行业监督管理委员会负责解释。

(二十六) 本办法自发布之日起实施，有效期5年。《国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》(国土资发〔2007〕277号)同时废止。

公开方式：主动公开

# 财 政 部 国 土 资 源 部 文 件

财预〔2017〕62号

## 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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、各省级国土资源主管部门：

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，今后

逐步扩大范围。为此，我们研究制订了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》。

2017年土地储备专项债券额度已经随同2017年分地区地方政府专项债务限额下达，请你们在本地区土地储备专项债券额度内组织做好土地储备专项债券额度管理、预算编制和执行等工作，尽快发挥债券资金效益。

现将《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

财政部          国土资源部

2017年5月16日

附件

## 地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

### 第一章 总则

**第一条** 为完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进土地储备事业持续健康发展，根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，制订本办法。

**第二条** 本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

**第三条** 本办法所称地方政府土地储备专项债券（以下简称土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

**第四条** 地方政府为土地储备举借、使用、偿还债务适

用本办法。

**第五条** 地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。

**第六条** 发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

**第七条** 土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

**第八条** 土地储备专项债券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。

## 第二章 额度管理

**第九条** 财政部在国务院批准的年度地方政府专项债

务限额内，根据土地储备融资需求、土地出让收入状况等因素，确定年度全国土地储备专项债券总额度。

**第十条** 各省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度应当在国务院批准的分地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，抄送国土资源部。

**第十一条** 省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度不足或者不需使用的部分，由省级财政部门会同国土资源部门于每年8月底前向财政部提出申请。财政部可以在国务院批准的该地区专项债务限额内统筹调剂额度并予批复，抄送国土资源部。

### **第三章 预算编制**

**第十二条** 县级以上地方各级土地储备机构应当根据土地市场情况和下一年度土地储备计划，编制下一年度土地储备项目收支计划，提出下一年度土地储备资金需求，报本级国土资源部门审核、财政部门复核。市县级财政部门将复核后的下一年度土地储备资金需求，经本级政府批准后于每年9月底前报省级财政部门，抄送省级国土资源部门。

**第十三条** 省级财政部门会同本级国土资源部门汇总审核本地区下一年度土地储备专项债券需求，随同增加举借专项债务和安排公益性资本支出项目的建议，经省级政

府批准后于每年10月底前报送财政部。

**第十四条** 省级财政部门在财政部下达的本地区土地储备专项债券额度内，根据市县近三年土地出让收入情况、市县申报的土地储备项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，提出本地区年度土地储备专项债券额度分配方案，报省级政府批准后将分配市县的额度下达各市县级财政部门，并抄送省级国土资源部门。

**第十五条** 市县级财政部门应当在省级财政部门下达的土地储备专项债券额度内，会同本级国土资源部门提出具体项目安排建议，连同年度土地储备专项债券发行建议报省级财政部门备案，抄送省级国土资源部门。

**第十六条** 增加举借的土地储备专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。包括：

（一）省级政府在财政部下达的年度土地储备专项债券额度内发行专项债券收入；

（二）市县级政府收到的上级政府转贷土地储备专项债券收入。

**第十七条** 增加举借土地储备专项债券安排的支出应当列入预算调整方案，包括本级支出和转贷下级支出。土地储备专项债券支出应当明确到具体项目，在地方政府债务管理系统中统计，纳入财政支出预算项目库管理。

地方各级国土资源部门应当建立土地储备项目库，项目信息应当包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期土地出让收入等情况，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。

**第十八条** 土地储备专项债券还本支出应当根据当年到期土地储备专项债券规模、土地出让收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。

**第十九条** 土地储备专项债券利息和发行费用应当根据土地储备专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。

**第二十条** 土地储备专项债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相关预算科目。

#### **第四章 预算执行和决算**

**第二十一条** 省级财政部门应当根据本级人大常委会批准的预算调整方案，结合市县级财政部门会同本级国土资源部门提出的年度土地储备专项债券发行建议，审核确定年度土地储备专项债券发行方案，明确债券发行时间、批次、规模、期限等事项。

市县级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构做好土地储备专项债券发行准备工作。

**第二十二条** 地方各级国土资源部门、土地储备机构应当配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好信息披露、信用评级、土地资产评估等工作。

**第二十三条** 土地储备专项债券应当遵循公开、公平、公正原则采取市场化方式发行，在银行间债券市场、证券交易所市场等交易场所发行和流通。

**第二十四条** 土地储备专项债券应当统一命名格式，冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）土地储备专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称，具体由省级财政部门商省级国土资源部门确定。

**第二十五条** 土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素，土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构提出建议，报省级财政部门确定。

**第二十六条** 土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。

土地储备专项债券发行时，可以约定根据土地出让收入情况提前偿还债券本金的条款。鼓励地方政府通过结构化创新合理设计债券期限结构。

**第二十七条** 省级财政部门应当按照合同约定，及时偿还土地储备专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。市县级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

**第二十八条** 土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该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。

因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

**第二十九条** 年度终了，县级以上地方各级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构编制土地储备专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映土地储备专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

## **第五章 监督管理**

**第三十条** 地方各级财政部门应当会同本级国土资源

部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

**第三十一条** 地方各级国土资源部门应当加强对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。

**第三十二条** 地方各级政府不得以土地储备名义为非土地储备机构举借政府债务，不得通过地方政府债券以外的任何方式举借土地储备债务，不得以储备土地为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

**第三十三条** 地方各级土地储备机构应当严格储备土地管理，切实理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，及时评估储备土地资产价值。县级以上地方各级国土资源部门应当履行国有资产运营维护责任。

**第三十四条** 地方各级土地储备机构应当加强储备土地的动态监管和日常统计，及时在土地储备监测监管系统中填报相关信息，获得相应电子监管号，反映土地储备专项债券运行情况。

**第三十五条** 地方各级土地储备机构应当及时在土地储备监测监管系统填报相关信息，反映土地储备专项债券使用情况。

**第三十六条** 财政部驻各地财政监察专员办事处对土地储备专项债券额度、发行、使用、偿还等进行监督，

发现违反法律法规和财政管理、土地储备资金管理 etc 政策规定的行为，及时报告财政部，抄送国土资源部。

**第三十七条** 违反本办法规定情节严重的，财政部可以暂停其地方政府专项债券发行资格。违反法律、行政法规的，依法追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

## 第六章 职责分工

**第三十八条** 财政部负责牵头制定和完善土地储备专项债券管理制度，下达分地区土地储备专项债券额度，对地方土地储备专项债券管理实施监督。

国土资源部配合财政部加强土地储备专项债券管理，指导和监督地方国土资源部门做好土地储备专项债券管理相关工作。

**第三十九条** 省级财政部门负责本地区土地储备专项债券额度管理和预算管理、组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控要求审核项目资金需求。

省级国土资源部门负责审核本地区土地储备规模和资金需求（含成本测算等），组织做好土地储备项目库与地方政府债务管理系统的衔接，配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作。

**第四十条** 市县级财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

**第四十一条** 土地储备机构负责测算提出土地储备资金需求，配合提供土地储备专项债券发行相关材料，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。

## **第七章 附 则**

**第四十二条** 省、自治区、直辖市财政部门可以根据本办法规定，结合本地区实际制定实施细则。

**第四十三条** 本办法由财政部会同国土资源部负责解释。

**第四十四条** 本办法自印发之日起实施。

# 财 政 部 文 件

财预〔2017〕89号

## 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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）：

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，健全规范的地方政府举债融资机制，经十二届全国人大五次会议审议批准，完善地方政府专项债券（以下简称专项债券）管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，发挥政府规范举债促进经济社会发展的积极作用。现将有关事项通知如下：

### 一、政策目标

坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度，打造立足我国国情、从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 二、主要内容

### （一）依法安排专项债券规模。

严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额。各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### （二）科学制定实施方案。

各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称省级）财政部门负责制定分类发行专项债券试点工作实施方案，重点明确专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、分年度融资计划、年度拟发行专项债券规模和期限、

发行计划安排等事项。分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

### （三）加强部门协调配合。

省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

### （四）明确市县管理责任。

市县政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同有关部门提出建议，报省级财政部门确定。市县政府及其部门负责承担专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作。相关专项债券原则上冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）××专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

#### （五）推进债券信息公开。

分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

#### （六）强化对应资产管理。

省级财政部门应当按照财政部统一要求同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度。地方各级财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

#### （七）严格项目偿债责任。

专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### 三、工作安排

（一）选择重点领域先行试点。

2017年优先选择土地储备、政府收费公路2个领域在全国范围内开展试点。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

（二）明确管理程序和时间安排。

各地在国务院批准的专项债务限额内发行土地储备、政府收费公路专项债券的，按照财政部下达的额度及制定的统一办法执行。除土地储备、收费公路额度外，各地利用新增专项债务限额，以及利用上年末专项债务限额大于余额的部分自行选择重点项目试点分类发行专项债券的，由省级政府制定实施方案以及专项债券管理办法，提前报财政部备案后组织实施。为加快支出进度，实施方案应当于每年9月底前提交财政部。

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，是专项债务限额内依法开好“前门”、保障重点领域合理融资需求、支持地方经济社会可持续发展的重要管理创新，也有利于遏制违法违规融资担保行为、防范地方政府债务风险，机制新、任务重、工作量大。请你省（自治区、

直辖市、计划单列市)高度重视,将其作为贯彻落实党中央、国务院精神,防控政府债务风险的重要工作,加强组织协调,充实人员配备,狠抓贯彻落实,确保工作取得实效。

特此通知。

附件: 1. 实施方案参考框架;

2. ××专项债券募集资金管理办法参考框架

财 政 部

2017年6月2日

附件 1:

实施方案参考框架

包括但不限于以下内容:

一、公益性事业领域项目（以下简称项目）主要内容;

二、项目重大经济社会效益分析，尤其是积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进地方经济社会可持续发展分析;

三、项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资情况、项目建设计划及现状;

四、项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）;

五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）;

六、项目融资计划，包括项目发行地方政府专项债券募集资金计划、分年专项债券发行规模和期限安排、专项债券投资者保护措施;

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估;

八、其他需要说明的事项。

附件 2:

××专项债券募集资金管理办法参考框架

应当根据项目实施方案，参考《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）等制定。主要包括但不限于总则、预算编制、监督管理、职能分工、附则等内容。

# 财 政 部 文 件

财库〔2018〕61号

## 关于做好 2018 年地方政府债券 发行工作的意见

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处，中国国债协会，中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司，上海证券交易所、深圳证券交易所：

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）和地方政府债券发行管理有关规定，现就做好 2018 年地方政府债券发行工作提出如下意见：

### 一、加强地方政府债券发行计划管理

（一）各省、自治区、直辖市、经省政府批准自办债券发行的计划单列市新增债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区新增债务限额；置换债券发行规模上限原则上为各地区上报财政部的置换债券建议发债数；发行地方政府债券用于偿还 2018 年到期地方政府债券的规模上限，按照申请发债数与到期还本数孰低的原则确定。

（二）地方财政部门应当根据资金需求、存量政府债务或地方政府债券到期情况、债券市场状况等因素，统筹资金需求与库款充裕程度，科学安排债券发行，合理制定债券全年发行总体安排、季度发行初步安排、每次发行具体安排。鼓励地方财政部门提前公布全年、季度发行安排。允许一个省份在同一时段发行相同期限的一般债券和专项债券。

（三）对于公开发行的地方政府债券，每季度发行量原则上控制在本地地区全年公开发行业务规模的 30%以内（按季累计计算）。全年发债规模不足 500 亿元（含 500 亿元，下同），或置换债券计划发行量占比大于 40%（含 40%），或项目建设时间窗口较少的地区，上述比例可以放宽至 40%以内（按季累计计算）。如年内未发行规模不足 100 亿元，可选择一次性发行，不受上述进度比例限制。

（四）地方财政部门应当统筹做好置换债券发行和存量债务置换各项工作，确保存量债务置换工作如期完成。

## 二、提升地方政府债券发行定价市场化水平

（一）地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当强化市场化意识，严格按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。

（二）地方财政部门不得在地方政府债券发行中通过“指导投标”、“商定利率”等方式干预地方政府债券发行定价。对于采用非市场化方式干预地方政府债券发行定价的地方财政部门，一经查实，财政部将予以通报。

（三）地方财政部门应当合理开展公开发行一般债券的续发行工作，适当增加单只一般债券规模，提高流动性。对于项目收益与融资自求平衡的专项债券（以下简称项目收益专项债券），地方财政部门应当加强与当地国土资源、交通运输等项目主管部门的沟通协调，按照相关专项债券管理办法，合理搭配项目集合发债，适当加大集合发行力度。对于单只债券募集额不足5亿元的债券，地方财政部门可以积极研究采用公开承销方式发行，提高发行效率。

（四）地方财政部门可结合市场情况和自身需要，采用弹性招标方式发行地方政府债券。鼓励各地加大采用定向承销方式发行置换债券的力度。

（五）地方财政部门应当在充分征求承销团成员意见的基础上，科学设定地方政府债券发行技术参数，可以不再设定单个承销团成员投标额上限。

（六）地方政府债券承销团成员应当根据债券市场利率资金供求、债券信用状况等因素，严格遵循市场化原则参与地方政府债券承销工作，科学设定投标标位。对于采用串标等方式恶意扰乱地方政府债券发行定价的承销团成员，一经查实，财政部将予以通报。

### 三、合理设置地方政府债券期限结构

（一）公开发行的普通专项债券，增加 2 年、15 年、20 年期限。各地应当根据项目资金状况、市场需求等因素，合理安排债券期限结构。公开发行的 7 年期以下（不含 7 年期）普通专项债券，每个期限品种发行规模不再设定发行比例上限；公开发行的 7 年期以上（含 7 年期）普通专项债券发行总规模不得超过全年公开发行普通专项债券总规模的 60%；公开发行的 10 年期以上（不含 10 年期）普通专项债券发行总规模，不得超过全年公开发行 2 年期以下（含 2 年期）普通专项债券规模。

（二）公开发行的普通专项债券，增加 15 年、20 年期限。各地应当按照相关规定，合理设置地方政府债券期限结构，并按年度、项目实际统筹安排债券期限，适当减少每次发行的期限品种。公开发行的 7 年期以上（含 7 年期）普通专项债券发行总规模不得超过全年公开发行普通专项债券总规模的 60%；公开发行的 10 年期以上（不含 10 年期）普通专项债券发行总规模，不得超过全年公开发行 2 年期以下（含 2 年期）普通专项债券规模。

（三）公开发行的项目收益专项债券，各地应当按照相关规定，充分结合项目建设运营周期、资金需求、项目对应的政府性基金收入和专项收入情况、债券市场需求等因素，合理确定专项债券期限。

#### 四、完善地方政府债券信用评级和信息披露机制

（一）中国国债协会应当研究制定地方政府债券信用评级自律规范，建立地方政府债券信用评级业务评价体系，强化对地方政府债券信用评级机构的行业自律。

（二）对于一般债券，地方财政部门应当重点披露本地区生产总值、财政收支、债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于专项债券，应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于土地储备、收费公路专项债券等项目收益专项债券，地方财政部门应当在积极与国土资源、交通运输等相关部门沟通协调的基础上，充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（三）财政部将研究制定项目收益专项债券信息披露最低披露要求，鼓励各地结合项目实际情况，不断丰富专项债券尤其是项目收益专项债券信息披露内容。

## 五、促进地方政府债券投资主体多元化

（一）丰富投资者类型，鼓励商业银行、证券公司、保险公司等各类机构和个人，全面参与地方政府债券投资。

（二）鼓励具备条件的地区积极在上海等自由贸易试验区发行地方政府债券，吸引外资金融机构更多地参与地方政府债券承销。

（三）各交易场所和市场服务机构应当不断完善地方政府债券现券交易、回购、质押安排，促进地方政府债券流动性改善。地方财政部门应当鼓励各类机构在回购交易中更多地接受地方政府债券作为质押品。

（四）财政部将积极探索在商业银行柜台销售地方政府债券业务，便利非金融机构和个人投资者购买地方政府债券。

## 六、加强债券资金管理

（一）地方财政部门应当加快置换债券资金的置换进度，对于已入库的公开发行业置换债券资金，原则上要在1个月内完成置换。省级财政部门要尽快向市县财政部门转贷资金，督促市县财政部门加快置换债券资金的支拨，防止资金长期滞留国库。

（二）地方财政部门要高度重视地方政府债券还本付息工作，制定完善地方政府债券还本付息相关制度，准确编制

还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

（三）发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。

（四）各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同类型的本金偿还工作，防范偿债资金闲置浪费或挪用风险。

（五）各地应加快实现地方政府债券管理与项目严格对应。坚持以健全市场约束机制为导向，依法规范地方政府债券管理。债券资金使用要严格按照披露的项目信息执行，确需调整支出用途的，应当按照规定程序办理，保护投资者合法权益。

## 七、提高地方政府债券发行服务水平

（一）中央结算公司、上海证券交易所、深圳证券交易所等财政部政府债券发行系统业务技术支持部门（以下简称支持部门），应当认真做好发行系统维护工作，建立健全地方政府债券发行服务制度，合理设计地方政府债券发行服务工作流程，严格加强内部控制，不断提升发行服务水平。

（二）地方财政部门应当按照《地方政府债券发行现场管理工作规范》有关规定，切实加强地方政府债券发行现场管理。采用招标方式发行的，发行现场应当有地方财政部门经办人、复核人各一人，在双人核对的基础上开展标书发送、中标确认等工作，严格防范操作风险。采用承销方式（包括公开承销和定向承销，下同）发行的，地方财政部门应当配合簿记管理人组织发行现场各项工作。发行现场应当邀请审计或监察等非财政部门派出监督员，对发行现场人员、通讯、应急操作等情况进行监督。招标发行结束后，应当由发行人员负责人（不限行政级别）、监督员共同签字确认发行结果；承销发行结束后，应当由簿记管理人、监督员共同签字确认发行结果。

（三）支持部门应当积极配合地方财政部门严格执行《地方政府债券发行现场管理工作规范》，规范做好发行现场人员出入登记、通讯设备存放、发行现场无线电屏蔽、电话录音等工作，保障地方政府债券发行工作有序开展。

## 八、加强债券发行组织领导

（一）地方财政部门应当不迟于2018年5月15日，向财政部上报全年债券发行总体安排，并不迟于每季度最后一个月15日，向财政部上报下一季度地方政府债券发行初步安排，财政部汇总各地发行初步安排后及时反馈地方财政部

门，作为地方财政部门制定具体发行安排的参考。第二季度地方政府债券发行初步安排于5月15日前上报财政部。

（二）地方财政部门应当不迟于发行前7个工作日向财政部备案发行具体安排，财政部按照“先备案先得”的原则协调各地发行时间等发行安排。各地财政部门向财政部备案具体发行安排时，涉及公开发行业置换债券提前置换以后年度到期政府债务的，应当附专员办出具的债权人同意提前置换的备案证明。

（三）地方财政部门应当不迟于全年地方政府债券发行工作完成后20个工作日，向财政部及当地专员办上报年度发行情况。地方财政部门、支持部门、登记结算机构等如遇涉及地方政府债券发行的重大或异常情况，应当及时向财政部报告。

（四）地方财政部门内部应当加强相关处室的协调沟通，做好额度分配、品种选择、期限搭配、债务统计、信息发布等工作的衔接配合，保障地方政府债券发行工作平稳顺利开展。

（五）地方财政部门应当充实地方政府债券发行人员配备，维持人员队伍基本稳定，加强对地方发债人员的培训和指导，督促相关工作人员主动学习，真正掌握政府债务管理、地方政府债券发行管理相关政策制度，熟悉债券金融等相关知识。

（六）地方财政部门应当稳步推进地方政府专项债券管理改革。完善专项债券管理，在严格将专项债券发行与项目一一对应的基础上，加快实现债券资金使用与项目管理、偿债责任相匹配。

（七）鼓励各地通过政府购买服务等方式，引入第三方机构参与地方政府债券发行准备工作，提高地方政府债券管理专业化程度。

其他未尽事宜，按照《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《财政部关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）等有关规定执行。

财 政 部

2018年5月4日