

2019 年地方政府新增专项债券
内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业
土地储备项目

项目收益自求平衡方案

内蒙古元洋工程项目管理有限公司

二零一八年十一月



目 录

第一章 项目概述.....	2
第二章 项目实施可行性.....	7
第三章 项目投资估算.....	10
第四章 项目收益及盈亏平衡分析.....	12
第五章 社会影响评价.....	14
第六章 结论与建议.....	19
附件一：债券还本付息测算表.....	20
附件二：乌海市海南区人民政府专题会议纪要[2018]72号《研究海南工业园土地收储有关事宜》.....	21
附件三：《乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》.....	23

第一章 项目概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

内蒙古乌海市土地收购储备中心海南工业土地储备项目

1.1.2 项目实施单位

乌海市土地收购储备中心

1.1.3 项目实施范围

乌海市海南区：佳鑫大道北、海明路西、铁路专用线南、泰和路东；佳鑫大道北、海明路东、铁路专用线南、和谐大道东；109国道南、公乌素河槽北、宏阳路西、建设路东；建设路南、华油街北、海明路东、和谐大道西；华油街南、固废场道路北、海立路西、山体东；先锋街北、宏阳路南、海明路西、蒙金路东。

1.1.4 项目收储内容

海南工业土地储备项目计划对海南工业园上述范围的 1138 亩土地进行收储。

1.1.5 项目收储土地现状

项目计划收储的土地性质为工业用地，现被乌海市银鑫冶金有限公司、乌海市佳鑫煤焦化有限公司办公楼区域、乌海市海明煤化有限公司、乌海市大田化工有限公司、乌海市茂盛铁合金有限公司、乌海市恒业洗煤有限公司、乌海市宝光铁合金有限公司、乌海市鸿新焦化有限公司八户企业占用，上述企业均为淘汰、关停及僵尸企业，占用园区大量土地极大的制约了新入驻项目的落地和推进。

1.1.6 项目实施进度计划

2019 年全部收储完成

1.1.7 收储项目总投资

项目预计投资 18100 万元，其中：乌海市银鑫冶金有限公司 2300 万元、乌海市佳鑫煤焦化有限公司办公楼区域 800 万元、乌海市海明煤化有限公司 6000 万元、乌海市大田化工有限公司 450 万元、乌海市茂盛铁合金有限公司 450 万元、乌海市恒业洗煤有限公司 2000 万元、乌海市宝光铁合金有限公司 600 万元、乌海市鸿新焦化有限公司 5500 万元。

1.1.8 资金来源

项目预计投资 18100 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 2500 万元，财政预算资金投资 15600 万元。

1.2 项目实施地位置

1.2.1 地形和地貌条件

项目场地地势较为平坦，项目场地内没有水体，地势东南低西北高，场地东西自然坡度 1%左右，南北自然坡度 0.2%左右，场地散水高程在 1207.60 米。

1.2.2 工程地质、水文条件

海南区分布在山前冲积扇上，平均坡度为 8~11.2%，市区地层基本由棕钙土、栗钙土为主，无软化层，粉质粘土、碎石土、砂砾石组成，土壤承载力为 0.2~0.5MPa。市内三区地下水埋藏较深，一般在 10m 以下。

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001），地震地震动峰值加速度（g）0.20 g，地震基本烈度为 8 度。

黄河流经乌海市，多年平均径流量 1018 m³ / s，最大 5820 m³ / s，



最小 60.8 m³ / s，水位标高 1063~1069m，水深 2.5~11.6m。河东为海勃湾区和海南区，河西为乌达区。三区地形均坡向黄河。地下水主要靠黄河水侧渗和降雨补给，水量极为丰富，可开采量达 30 万 m³/d，且水质较好，其物理性质及化学成分符合生活饮用水和一般工业用水的水质要求。满足建厂对工程地质及水文地质的要求。

1.3 项目实施背景

1.3.1 城市概况

乌海市位于内蒙古西南部鄂尔多斯高原的西北边缘，是华北和西北两个经济区的结合部和沿黄河经济带的中间环节。是新疆、甘肃、宁夏经济开发运行的东大门，在国家实施的西部大开发战略中占有重要位置。

乌海市是以资源开发为主导产业的资源型城市，全市辖乌达、海勃湾和海南 3 个行政区。

海南经济开发区(西来峰工业园区)始建于 2001 年,位于乌海市海南区,是内蒙古自治区 20 个重点工业园区之一。开发区地处华北和西北结合部,区位优势明显;京包兰铁路、京藏高速公路、109 一级公路、海拉铁路和东乌铁路紧临园区,距乌海机场仅 40 公里,交通条件便利;周边地区富集优质焦煤、石灰岩、石英砂等矿产资源,开采条件及综合配套利用优势明显;园区西临黄河不足 10 公里,水资源充裕。开发区基础设施正在逐步完善,服务功能齐全。十年来,园区交通、电力、通讯、供水、排水、污水、固废处理场等配套设施建设累计投入逾 12 亿元。目前,园区道路铺装里程达 50 公里,铺设给排水管网 72 公里,尤其是 2008 年以

来, 园区加大基础设施建设力度, 相继开工建设了道路改扩建和排水、中水管网工程; 其中道路改扩建项目总投资 1.3 亿元, 改扩建道路 15 条 31 公里, 排水、中水管网工程总投资 3000 万元, 铺设排水管网 14.9 公里, 中水管网 22 公里, 供水管网 21.7 公里; 2010 年, 海南经济开发区加大了绿化投入力度, 总投资 3000 余万元, 完成绿化面积 27 万平方米。

西来峰工业园区有乌海市海立源工贸有限公司、乌海市蒙金冶炼有限公司、乌海市全圣化工有限责任公司、乌海市明海铝业公司、乌海市东能煤化有限公司、乌海市西部煤化工有限责任公司等化工企业。

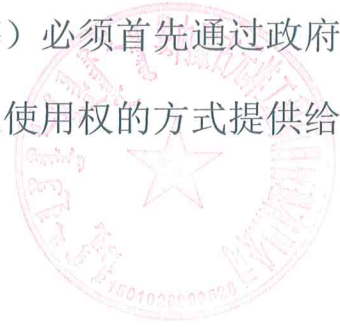
1.3.2 项目提出的背景

随着经济发展由于产业结构的调整部分企业由于产能过低关停或资不抵债法院查封, 为了引进新企业入驻及现有优良企业扩大生产规模区政府将部分僵尸企业收储挂牌出让, 从而增加当地就业率及当地税收。

1.3.3 城市化建设中土地利用的依据分析

我国《土地管理法》明确规定, “城市市区的土地属于国家所有”, “城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外, 属于农民集体所有”, “国家为了公共利益的需要, 可以依照法律规定对土地实行征用”。 “任何单位和个人进行建设需要使用土地的, 必须依法申请使用国有土地, 但兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的, 或者乡(镇)村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地除外”, “农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或出租用于非农建设”。以上法律规定表明, 在当前的用地政策

规范中，集体土地是不能直接进入市场流转的。因此，在城市化过程中，城市有限的土地难以满足需求的情况下，城市建设用地（包括居住用地、公共设施用地、工业用地、交通用地、绿化用地等）必须首先通过政府征用，变集体土地为国有土地后，以有偿转让土地使用权的方式提供给单位和个人进行建设。



第二章 项目实施可行性

2.1 我国化工产业赶超是全方位的

我国在化工各个子行业都呈现了全面赶超的态势，很多企业都已居于国际领先地位。如醋酸乙烯行业的皖维高新，玻纤行业的中国巨石，产能都居全球第一位；氟化工行业的东岳和巨化，分别是全球第二代和第三代制冷剂最大企业；预涂膜行业的康得新做到了全球第一，并还在进军光学膜领域；氨纶行业的华峰氨纶和炭黑行业的黑猫股份，都居全球第二位、钛白粉行业的龙蟒佰利也提升至全球第四位。

再比如复合肥行业的金正大和史丹利、味精行业的阜丰和莲花、维生素行业的兄弟科技和广济药业、橡胶制品行业的三力士和圣奥股份等也都跻身于全球在该领域最具竞争力的企业。像这样的例子其实还有很多，可以说我国全面赶超国际水平的优秀化工企业已从星星之火渐成燎原之势，属于中国化工的时代正在来临。

2.2 兼并收购助力产业腾飞

我国化工产业并不弱，甚至在很多细分领域都已处于世界领先水平，那为何全球化工 50 强中却难觅我国化工企业身影呢？主要原因就在于我国化工行业过于分散、优质企业往往都只是在单一领域发展，不像国外发达企业大量通过兼并收购，业务领域横跨多个化工子行业，自然收入和利润规模也都远大于我国企业。

我国化工企业单科冠军很多，全能冠军太少。而我国产业并购较少的根源还是在于部分国有企业即使竞争力不强，在预算软约束下也难以破产，民企中的落后产能又由于所在地的环保和税收监管不严而具备低

成本优势，同样不易退出。

除了国内并购以外，近几年我国企业海外收购的步伐也在加快。如国内染料行业的龙头浙江龙盛 2010 年收购全球最大的染料企业德司达，一跃成为新的全球老大，其后行业老二闰土也收购了德国的约克夏公司，我国整体染料行业的全球竞争力大幅提升。

未来随着越来越多的企业迈向全球化，产能走出去、技术引进来，也将助力我国化工企业获得新一轮的快速发展。

2.3 我国化工产业的核心优势

纵观过去 30 年我国化工产业的发展，从最初级的尿素、甲醇、纯碱、氯碱、轮胎起步，逐渐扩展到三烯三苯、MDI、丙烯酸、工程塑料、有机硅等中游化工品，最近又开始向更高端的电子化学品、精细化工品和新能源、新材料等方向延伸，制造能力越来越复杂，在价值链上的地位也不断提升。

可以说我们每突破一个子行业的技术壁垒，都会在很短的时间里吸收知识、复制技术，并加以创新，最终凭借着市场规模和成本优势做到全球第一，进而又以此为依托，继续征服下一个子行业，全产业链推进的态势非常惊人。

2.4 全产业链配套优势明显

展望未来，我国不多的产业链盲点在被快速填补，如：过去 3 年利用美国页岩气革命带来的廉价丙烷资源，我国新建了 500 万吨 PDH 装置，实现了丙烯自给，其投产速度和规模甚至都超过了更靠近资源的美国同行，未来我们还将利用美国乙烷出口的契机，大量新建乙烷裂解产

能，进一步实现乙烯自给。另外还将通过新建大炼油解决困扰我国多年的 PX 高度依赖进口问题，基本填补上我国在上游的最后几个短板。

如果未来油价涨回至 80 美元/桶以上，我国特有的各类煤化工技术也有望弯道超车，成为全球上游最具竞争力的工艺。另外我们在 SAP、PMMA、丁基橡胶、TDI、PC、水性涂料和氯化法钛白粉等中游领域也在快速突破，并崛起了一批优质的企业。

2.5 中国化工的未来展望

近两年我们在研究海外化工产业时发现了很有意思的现象：2011 年以后，随着页岩气革命的爆发，北美乙烷价格降至不足 1000 元/吨，是同时期我国石脑油价格的 1/7，毛利率高达 50% 以上，但新增产能却很有限，而且至今都没有顺利达产；另外今年制冷剂价格大涨，R32 从 2 万元/吨最高涨至 10 万元/吨，欧洲最大企业 Arkema 却在如此暴利的环境下选择了停产，完美错过本轮暴涨。

展望未来，欧洲和日本化工产能居于全球成本曲线的最高水平，在电动车、智能手机等新兴下游领域的发展又落后于我国，其擅长的高端精细化工领域也在坐吃山空，技术上不断被我国突破，未来将呈现持续萎缩状态。

相比之下，我国还处在如火如荼的工业化历史进程之中，2010 年我国工业产值超过美国，跃居全球第一，截至 15 年已达到美欧日等西方国家总和的 67%。如果未来两者增速差还能维持在 6%，则 2025 年我国就将全面超越所有发达国家工业产值总和。化工作为给工业配套的材料行业，其全球占比也应和整体工业产值匹配，达到 50% 以上。

第三章 项目投资估算

3.1 编制依据

本项目投资估算主要根据项目单位提供的评估报告、收储企业名单等相关资料和现场实际勘查情况，依据地区现行的规范并结合类似相关资料编制。文件资料依据如下：

- 1、乌海市海南区人民政府专题会议纪要[2018]72号《研究海南工业园土地收储有关事宜》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、国家和主管部门发布的有关法律、法规、规程等；
- 4、当地政府相关政策；
- 5、建设单位提供的有关资料和基础数据。

3.2 项目投资估算

投资估算表

序号	收储企业名称	收购面积（亩）	评估金额（万元）
1	银鑫铁厂	120	2300
2	佳鑫办公楼	35	800
3	海明洗煤厂	180	6000
4	大田冶炼	62.3	450
5	茂盛冶炼	44.3	450
6	恒业洗煤	300	2000
7	宝光	60	600
8	鸿新	336.4	5500

9	合计	1138	18100
---	----	------	-------

3.3 资金筹措

项目总投资 18100 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 2500 万元，财政预算资金投资 15600 万元。



第四章 项目收益及盈亏平衡分析

4.1 预期收入及利润

4.1.1 预期收入

本项目土地出让采用招拍挂的方式出让，预估出让价采用市场比较法及成本逼近法估价，由于本项目位于海南工业园区，周边的建筑物及设备存在出让的，参考这类价格及基准地价确定本项目近期土地市场估价。基准地价由《乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》可知：本项目土地为Ⅱ类工业用地，基准地价为 68 元/平方米，1138 亩土地为 5155 万元，地上建筑物及机械设备估价为 15898 万元，总地价为 21053 万元，详见下表：

土地市场估价表

序号	企业名称	占地面积 (亩)	基准地价 (万元)	建筑物、设备估价 (万元)	合计 (万元)
1	银鑫铁厂	120	543	2077	2620
2	佳鑫办公楼	35	158	736	894
3	海明洗煤厂	180	815	5665	6480
4	大田冶炼	62.3	282	334	616
5	茂盛冶炼	44.3	201	286	487
6	恒业洗煤	300	1359	1441	2800
7	宝光	60	272	488	760
8	鸿新	336.4	1525	4871	6396
9	合计	1138	5155	15898	21053

4.1.2 项目支出

根据项目投资估算可知项目土地收储费用支出为 18100 万元，其中申报专项债券额度 2500 万元。本项目收益及盈亏平衡针对专项债券部分进行计算，债券发行期限为 5 年，还款利息为 548 万元，项目总支出为 18648 万元，详见附件一。

4.1.3 债券与土地出让收入利润预测

土地出让收入：21053 万元

项目总支出：18648 万元

债券还本付息支出：3048 万元

项目收入对总支出的覆盖倍数：1.13 倍

项目收入对债券本息覆盖倍数：6.91 倍

4.2 盈亏平衡分析

通过本项目盈亏平衡计算，在该项目成本不变的情况下，该项目如能够达到预期土地出让总收入的 88.6%即可达到收支平衡。



第五章 社会影响评价

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，扩大公共公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制度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。

5.1 土地储备对土地利用的作用

土地作为国民生产的基础资源，由于其稀缺性，如何合理开发和利用至关重要。土地利用的目标包括四个方面：经济效率、分配公平、社会发展和环境质量。

5.1.1 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，人们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配置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，个体追求的是个别土地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，首先政府必须掌握土地供应的源头。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度的土地。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和再利用。

5.1.2 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条起跑线上，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”。

5.1.3 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设施建设等方面，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归入政府财政，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。

5.1.4 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改造由于开发难度高、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影响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。

5.2 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，国外土地储备制度产生于卖方市场，而我国则产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。在以往的土地交易管理制度和法律法规规定下，划拨存量土地使用者可以通过补办出让手续的渠道向土地市场供地，成为合法的土地供应者，这使得城市存量土地供应市场成为多头供应的买方市场。在这种市场背景下，一方面，使政府难以实现对城市土地供应的高度垄断，削弱政府宏观调控土地市场的能力，造成城市土地供应总量失控，国有土地资产大量流失、土地市场运作不规范及土地招标、拍卖制度难以推行；另一方面，由于交易过程成本过高，以及土地使用者对土地价

格不切实际的期望，在买房市场条件下，这些存量或低度利用的土地实际上很难真正进入市场流通。同时，相当一部分划拨土地以各种形式非法入市形成“隐性土地市场”，扭曲了价格信号，扰乱土地市场的健康发展。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。



第六章 结论与建议

6.1 研究结论

- 1、本项目建设目标明确具体，建设条件优越，符合政策导向。
- 2、项目建设环境良好，可满足项目建设需要。
- 3、项目符合国家关于加强城市化建设的方针政策，能够改善城区土地供给结构及合理优化配配置，加快城区建设和繁荣，提高产业结构；改善开发城区房地产行业招商引资环境，推动城镇区域经济的发展；而且能够发展那大镇区及周边各乡镇的相关产业，提高城镇居民生活质量和水平，推进小康社会建设进程，构建和谐社会。因此项目建设是必要的，也是十分迫切的；建设方案在技术上和经济上均是合理可行的。

6.2 提出建议

1、本项目已跟相关企业达成意向，应尽快进行后续工作，使项目顺利进行。

2、鉴于项目有较好的经济效益和良好社会效益，建议相关部门紧密配合，加速推进，尽快落实资金，使这一项目早日实施，早见效益。

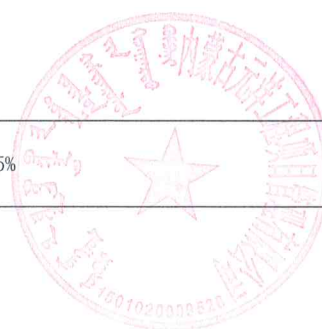


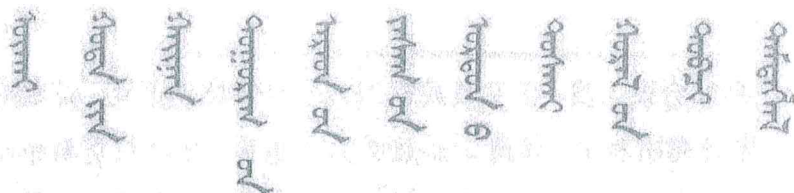
附件一

债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023
1	财政资金	15600					
2	申请资金	2500	0	0	0	0	0
3	年初借款本息 累计		2500	113	113	113	114
3.1	本年借款	2500	2500	0	0	0	0
3.2	本年应计利息	548	95	113	113	113	114
3.3	本年还本付息	3048	95	113	113	113	2614
3.3.1	还本	2500	0	0	0	0	2500
3.3.2	付息	548	95	113	113	113	114
4	还本资金来源	21053	21053	0	0	0	0
4.1	土地收入	21053	21053	0	0	0	0
5	本年余额		20959	20845	20732	20619	20505
6	余额利息	2330	262	521	518	516	513
7	偿还长期贷款 一本金能力	20335	21221	21366	21250	21135	21018
8	长期借款偿还 期(年)				5		
注：2023年还本，利率4.532%，银行定期利率2.5%							





乌海市海南区人民政府 专题会议纪要

〔2018〕72号

乌海市海南区人民政府办公室

2018年11月21日

研究海南工业园土地收储有关事宜

2018年11月20日，区政府副区长刘文忠主持召开会议，就海南区闲置和遗留问题土地进行收储有关事宜进行了专题研究。区政府副区长赵永飞出席会议。现将会议议定事项纪要如下：

2018年以来，海南区紧盯造链、补链、延链、强链项目，主抓精细化工、新材料、新能源等重点领域，着力引进了一批投资规模大、科技含量高、带动作用强、产业关联度高的重大项目。因项目用地紧张，极大的制约了项目落地和推进。为保障项目建设用地，会议议定，对已淘汰关停和长期停产企业土地进行收储，计划收储面积1138亩，收储资金约1.81亿元。

参加会议人员：区发改局赵海波、经信局王俊峰、财政局张勇、审计局胡和平，海南工业园管委会张东，区产权交易中心李芳、土储中心杨永胜、房屋征收分局王永胜，海南国土资源分局赵效国、海南规划分局辛虹。

分送：区发改局、经信局、财政局、审计局，海南工业园管委会，区产权交易中心、土储中心、房屋征收分局，海南国土资源分局、海南规划分局。

抄送：区委、人大、政协办公室，人武部、纪委，法院、检察院。

乌海市海南区人民政府办公室

2018年11月21日印发

烏 海 市 人 民 政 府

烏海市人民政府
关于发布乌海市土地级别与基准
地价的通告

第 4 号

为适应我市经济社会发展需求，保持基准地价的现势性，根据《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）及《内蒙古自治区国土资源厅关于部署开展2015年全区城镇基准地价更新和重新公布工作的通知》（内国土资字〔2015〕443号）的要求，我市土地定级与基准地价更新工作已全部完成并通过自治区国土资源厅验收，现予以公布，从2017年8月1日起执行。2010年印发的《乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》（第15号）同时废止。

基准地价是指在土地利用总体规划确定的城镇可建设用

地范围内，对平均开发利用条件下，不同级别或不同均质地域的建设用地，按照商服、住宅、工业等用途分别评估，并由政府确定的，某一估价期日法定最高使用年期土地权利的区域平均价格。各种用途土地使用权法定最高年限为商服 40 年，住宅 70 年，工业 50 年。

海勃湾区更新后基准地价一览表

单位：元/m²

土地级别	I	II	III	IV	V	VI	VII
商服用地	2031	1411	981	704	514	328	205
住宅用地	744	563	429	271	211	134	/
工业用地	407	204	112	68	60	/	/

乌达区更新后基准地价一览表

单位：元/m²

土地级别	I	II	III	IV	V
商服用地	981	704	514	328	205
住宅用地	429	271	211	134	/
工业用地	112	68	60	/	/

海南区更新后基准地价一览表

单位：元/m²

土地级别	I	II	III	IV
商服用地	704	514	328	205
住宅用地	271	211	134	/
工业用地	112	68	60	/

