

2019 年信阳市光山县
土地收储征地拆迁整理项目
实施方案

光山县土地收购储备中心
二〇一八年十二月

目 录

第 1 章	项目概况.....	1
1.1	项目名称.....	1
1.2	承办单位.....	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	建设期.....	2
1.7	土储计划情况.....	2
1.8	项目总投资.....	2
1.9	主要技术经济指标.....	2
1.10	主管部门责任.....	3
第 2 章	项目社会经济效益.....	5
2.1	社会效益.....	5
2.2	经济效益.....	7
第 3 章	投资估算及融资方案.....	10
3.1	估算范围.....	10
3.2	估算说明.....	10
3.3	投资估算.....	11
3.4	资金筹措计划.....	16
3.5	项目资金保障措施.....	16
第 4 章	项目专项债券融资方案.....	17
4.1	编制依据.....	17
4.2	债券使用计划.....	17
4.3	债券规模和期限安排.....	18
4.4	投资者保护措施.....	18
第 5 章	项目收益与融资自求平衡分析.....	19
5.1	现金流入.....	19
5.2	现金流出.....	20
5.3	资金平衡分析.....	20
5.4	结论.....	21
第 6 章	风险分析与控制.....	22
6.1	项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	22
6.2	影响项目收益的风险及控制措施.....	22
6.3	影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	23

第 1 章 项目概况

1.1 项目名称

2019 年信阳市光山县土地收储征地拆迁整理项目

1.2 承办单位

光山县土地收购储备中心

1.3 项目性质

新建

1.4 建设地点

本项目征地拆迁整理收储的土地涉及 15 宗土地,全部位于光山县城市规划区内。

1.5 建设规模及内容

本项目建设内容是收储土地的征收、拆迁、整理及基础设施建设等。项目实施有四个辖区,共计 15 宗土地,总征收拆迁整理土地 1029.04 亩。其中:紫水办 5 宗土地,计 472.25 亩;官渡河产业区 1 宗土地,计 100.75 亩;商务中心区 8 宗土地,计 384.49 亩;十里镇 1 宗土地,计 71.55 亩。主要包括:土地征收、房屋及地上附着物拆迁、土地平整、城市基础设施建设等四项。

通过本项目的开发建设,完成对现状用地的征收工作以及市政基础配套设施的建设,使项目用地达到“五通一平”条件。本项目开发后规划方向:遵循以人为本、以经济发展为中心及可持续发展的

指导思想，突出经济及环境效益，布局符合光山县城一体化发展的时代特征，为光山的发展提供优越的环境。

1.6 建设期

根据常规征地拆迁整理建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中征地拆迁整理的周期为 1-3 年，土地出让金准备周期 4-5 年，成本收回周期 1 年。

本项目地上附着物未拆除，无法达到土地收储条件，也无法进行收储。待土地已经征收，地上附着物已拆除，土地已平整，交付土地收储后，根据光山县年度土地供应计划办理有关出让手续，再采取招标、拍卖、挂牌等方式进行市场公开出让。

1.7 土地储备计划情况

对项目区范围内商业、住宅等项目用地，统一纳入政府土地储备库后，按照五年时间规划出让，其中 2019 年度出让 200 亩；2020 年度出让 200 亩；2021 年度出让 200 亩；2022 年度出让 210 亩；2023 年度出让 219.04 亩。全部采取招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

1.8 项目总投资

项目总投资估算 38340.6 万元，其中由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹 340.6 万元，申请使用土地收储专项债券资金 38000 万元，本期申请 7600 万元。

1.9 主要技术经济指标

表 1-1

主要技术经济指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	基础数据			
1.1	土地面积	亩	1029.04	
2	拆迁工程	万元	2292	
2.1	紫水办基础设施建设	万元	4482.7	
2.2	官渡河产业区基础设施建设	万元	1030.3	
2.3	商务中心区基础设施建设	万元	3648.6	
2.4	十里镇基础设施建设	万元	697.8	
3	经营期指标		30	
3.1	出让收入	万元	242866.65	
3.2	总成本费用	万元	38340.6	
3.3	利润总额	万元	204526	
3.4	调控及利息	万元	71563	
3.5	净利润	万元	132963	
4	评价指标			
4.1	投资利润率	%	533	
4.2	内部收益率	%	247	
4.3	项目投资回收期	年	5.29	
4.4	财务净现值	%	70199	

项目的经济效益显著，规划期内年均净利润可达 132963 万元，财务净现值为 70199 万元（税后），大于 0，其静态投资回收期（含建设期）为 5.29 年，财务内部收益率为 247%（税后），说明项目具有一定盈利能力，项目财务评价是可行的。

1.10 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 2 章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、本项目的实施对社会发展的作用

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。特别是对我县被列入省百城建设提质工程做好用地保障起着重要作用,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,城中村及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城中村、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城中村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。同时起到盘活存量、做优增量,促进土地的节约集约利用,为促进我县持续稳增长的经济增长,加强土地宏观调控、规范土地市场运行起到重要作用。

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，化解城市建设城市郊区农用地的需求。

2、本项目对我县土地市场及地价的影响

从土地市场供需角度而言，我县土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产大部在城市规划区内的集体经济组织及分散于国有企业事业单位。通过土地储备，使政府能够把区域经济发展及城市规划建设需要的土地集中起来，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，并有效的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。

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，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。

3、完善基础设施，提高土地利用价值，促进社会稳定

通过对城区规划区内的村庄进行拆迁安置,可改善目前城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧,区域经济发展滞后,区内居民收入低,低保户比重高,社会治安不稳定等诸多问题,这些问题既影响了城市形象,又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目,促进片区道路工程改造实施,形成快速、便捷的连接外部交通的城市干道,并完善给排水、供电、供气、通讯等基础设施,为城市建设创造良好的条件,对加快加大吸引房地产开发商进入该区域的力度及时间,促进光山城区内商品房升值起到重要的作用。同时通过村庄拆迁改造,采取有效的安置补偿措施,该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿,改造开发后,吸引其他区域的人群入住,对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等三产业起到良好的促进作用,提供大量的就业岗位,有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置,对社会环境稳定起到较好的作用。

本项目的实施符合国家加快城市建设的精神,符合光山县“十三五”计划和光山县远景目标要求,对推动光山县经济的快速发展具有重要意义,项目实施具有快速发展的基础条件,对加快该地区的建设有很大的推动作用,开发建设是必要的。

2.2 经济效益

1、对经济效益的影响

通过项目区域的综合整治,统一开发运营,在可持续发展理念下,让当地农民分享城市发展带来的利益,通过完善的社会保障体系,解决规划区内农民生产、就业问题,在农民保障上,采取四金(租金、

股金、薪金、保险金)全方位使农民增收致富,创造城乡一体化和谐生活样本。项目区土地整理是光山县发展经济的良好机遇,通过整理,不仅可增加耕地,而且整理后土地利用率也有较大幅度的提高。

2、对就业效益的影响

本项目根据调查,当地的居民对拆迁改造非常支持,认为通过改造工程的实施,将极大地改善他们目前的生活环境,增加他们的就业机会及择业机会,从而提高收入,改善生活状况。其次,城中村改造必然伴随大量征地拆迁安置,而广大居民按照国家相关政策,将会获得大量现金,是拆迁安置的直接受益者,因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

3、对政府财政的影响

本项目实施后,可通过对土地进行招拍挂,为政府带来税收收入并相应带来新的税源。通过对光山县辖区土地储备综合整治,统一开发运营,不仅加速了城市化进程,还可吸引更多企业到光山县投资发展,可创造可观的税收,加快光山县的经济增长。

通过对本项目的方案、技术、经济、效益等方面的分析论证,土地收储征地拆迁整理项目的实施是完全必要的。本项目的实施符合国家加快城市化建设的精神,符合《光山县城总体规划》(2012-2030)和《光山县土地利用总体规划》(2006-2020)的要求,对推动光山县经济的快速发展具有重要意义。本项目的实施征地拆迁、土地综合整治根本目的是为拓展城区发展空间及改善群众的居住条件,兼顾完善城市功能、改善城市环境。在光山县城总体规划的指导下开展该项

目，其实际意义对推动城市发展和改善居民生活环境具有双重的现实意义，加速光山县城一体化建设，经济效益明显，社会环境效益巨大。因此，本项目是必要可行的。

第 3 章 投资估算及融资方案

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括辖区内 1029.04 亩土地的征地、拆迁、补偿、收储、整治等各项综合治理费用和基础设施建设费用、其它工程建费用、基本预备费。

3.2 估算说明

(1) 征地补偿安置费：根据《河南省人民政府关于公布实施河南省征地片区综合地价标准的通知》（豫政[2016]48 号）及当地征地片区综合地价标准图，并结合近两年当地实际发生的补偿标准取；

(2) 社会保障费：根据河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地片区综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办[2008]72 号）；

(3) 青苗补偿费：根据信政文〔2014〕46 号办法项目实施；

(4) 地上附着物补偿费：项目区住民需房屋拆迁、地面附着物等。根据光山县城市规划内集体土地和房屋征收补偿安置办法光政[2018]40 号，结合项目所在区域地面附着物分布情况确定；

(5) 新增建设用地使用费：根据河南财政部豫财办[2007]64 号文；

(6) 按照《河南省人民政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》

(豫政办〔2014〕139号)、《光山县人民政府关于印发光山县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿安置办法的通知》(光政〔2018〕40号)及《光山县人民政府关于进一步加强征地拆迁工作管理加快推进项目建设的通知》(光政〔2017〕77号)等精神,依法依规依程序的做好征地拆迁及补偿工作,要做好预征地告知;现状调查及地上附着物调查登记清点确认工作;征询意见、组织征地听证;征地告知公告和征地补偿安置方案公告;签订征地补偿协议;组织发放各项补偿,办理和完善各项支出票据,做到征地拆迁补偿等信息公示公开。

(7)按照《地方政府土地储备专项债券管理办法》(财预〔2017〕62号)等规定,按照“征一宗地清算一宗地”的原则,县国土资源局、财政局和实施征地拆迁的辖区政府,对所有需征地拆迁的补偿费用及其申报的明细进行审核,实行单宗地核算。报经县政府批准后,由县财政局及时从土地储备专项债券资金中,将各项补偿费用拨付至所属辖区政府。

根据《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法》(财预〔2017〕62号)和《河南省土地储备暂行办法》(豫国土资发〔2018〕132号)文件精神以及有关法律法规规定,结合本县征地拆迁补偿的实际情况,按照所发生的征地拆迁等费用的成本价进行收储。

3.3 投资估算

本项目地块共 15 宗,面积 1029.04 亩,总投资包括征地拆迁安置补偿金、土地整理、财务费用及收储间接费等,土地出让成本合计

估算约为 38340.6 万元（每亩约 40 万元）。

项目估算总投资 38340.6 万元，详见下表：

表 3-1 项目总投资表

序号	工程或费用名称	单位	工程量或计费基础	单价 (元) 或费率	合计 (万元)
一	项目投资	万元			14118.7
(一)	土地整理费用	万元			12151.4
1	拆迁工程	m ²	382000	60	2292.0
	紫水办	m ²	314833	60	1889.0
	官渡河产业区	m ²	67167	60	403.0
	商务中心区	m ²	256327	60	1538.0
	十里镇	m ²	47700	60	286.2
2	紫水办基础设施建设	万元	142174.85	315	4482.7
	道路铺装	m ²	31483.3	400	1259.3
	供水设施	m ²	31483	150	472.2
	供电设施	m ²	31483	300	944.5
	燃气铺设	m ²	31483	350	1101.9
	绿化	m ²	15741.65	400	629.7
	公共卫生间	m ²	500	1500	75.0
3	官渡河产业区基础设施建设	m ²	30825.15	334	1030.3
	道路铺装	m ²	6716.7	400	268.7
	供水设施	m ²	6716.7	150	100.8

	供电设施	m ²	6716.7	300	201.5
	燃气铺设	m ²	6716.7	350	235.1
	绿化	m ²	3358.35	400	134.3
	公共卫生间	m ²	600	1500	90.0
4	商务中心区基础设施建设	m ²	115747.15	315	3648.6
	道路铺装	m ²	25632.7	400	1025.3
	供水设施	m ²	25632.7	150	384.5
	供电设施	m ²	25632.7	300	769.0
	燃气铺设	m ²	25632.7	350	897.1
	绿化	m ²	12816.35	400	512.7
	公共卫生间	m ²	400	1500	60.0
5	十里镇基础设施建设	m ²	21665	322	697.8
	道路铺装	m ²	4770	400	190.8
	供水设施	m ²	4770	150	71.6
	供电设施	m ²	4770	300	143.1
	燃气铺设	m ²	4770	350	167.0
	绿化	m ²	2385	400	95.4
	公共卫生间	m ²	200	1500	30.0
(二)	工程建设其他费用	万元			921.5

2	建设管理费	万元				368.3
	建设单位管理费	万元	12151	0.80%		97.2
	工程监理费	万元	256	85.00%		217.6
	招标代理服务费用	万元	0	0.20%		0.0
	工程造价咨询费	万元	12151	0.44%		53.5
3	勘察设计费	万元	12151	2.30%		279.5
4	场地准备及临时设施费	万元	12151	1%		121.5
5	工程保险费	万元	12151	0.50%		60.8
6	竣工图编制费	万元	279	4%		11.2
7	施工图审查费	万元	279	7%		19.6
8	桩基测试费	万元	12151	0.50%		60.8
(三)	预备费	万元				1045.8
1	基本预备费	万元	13073	8%		1045.8
2	涨价预备费	万元				
二	收储间接费	万元	38000	6.88%		2064.0
三	拆迁补偿费	万元				20240.8
四	财务费用	万元	38340.6	5%		1917.0
五	项目总投资	万元				38340.6

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 38340.6 万元，其中由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹 340.6 万元，土地收储专项债券申请资金 3.8 亿元，本期申请 7600 万元。

采用滚动开发的方式，在项目土地开发整理过程中用项目前一年土地出让的收入作为下一年土地开发整理投入的资金来源，逐步就位，保证项目的顺利实施。

3.5 项目资金保障措施

1、本办法所称资金仅指光山县土地收购储备中心为本项目建设所融资金。

2、资金到位后，严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法的通知》（财预[2017]62号）、《土地储备资金财务管理的通知》（财综[2018]8号）、《河南省土地储备暂行办法》（豫国土资发[2018]132号）文件执行。保证资金的使用与本计划书中承诺的相一致，不随意改变资金使用计划，组织资金的使用工作的投向。

第 4 章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1)《土地储备管理办法》(国土资规(2017)17号)
- (2)《地方政府土地储备专项债券管理办法》(财预(2017)62号)
- (3)《光山县人民政府关于印发光山县城市规划区内集体土地和房屋征收补偿安置办法的通知》(光政(2017)76号)
- (4)《光山县人民政府关于进一步加强征地拆迁工作管理加快推进项目建设的通知》(光政(2017)77号)

4.2 债券使用计划

本项目申请使用土地收储专项债券资金 38000 万元，本期申请 7600 万元。

表 4-1 债券使用计划表

序号	项目 年份	合计	年份			
			1	2	3	4
1	建设投资借款					
1.1	期初借款余额				38000	38000
1.2	当期借款		38000	38000	0	0
1.3	当期应计利息	5989	1497	1497	1497	1497
1.4	当期还本付息	35989	1497	1497	1497	31497
	其中：还本	38000				38000
	付息	5989	1497	1497	1497	1497

1.5	期末借款余额	90000	38000	38000	38000	0
-----	--------	-------	-------	-------	-------	---

4.3 债券规模和期限安排

本项目申请使用土地收储专项债券资金 38000 万元，本期申请 7600 万元，期限为五年，偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。假设利息为 4.3%，按每年支付利息 1634 万元，到期偿还本金并支付最后一年利息计 39634 万元。

4.4 投资者保护措施

本项目的实施由光山县土地收购储备中心负责，项目总投资估算 38340.6 万元，其中由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹 340.6 万元，申请使用土地收储专项债券资金 38000 万元。

偿债资金来源于对应地块的土地出让收入。

严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法的通知》（财预[2017]62号）文件执行。土地收储专项债券资金是国家专项资金，应严格资金使用方向，专款专用，专帐管理，宗地核算。对违反有关规定，截留、挤占、挪用、套取和骗取土地储备债券资金的，按有关规定进行责任追究，构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第 5 章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

根据光山县城市总体规划，本项目未来规划用途为商业、住宅用地，根据河南不动产评估有限责任公司对项目所在区域及 2016 年商业、住宅用地的均价 180 万元，2017 年商业、住宅用地的均价 200 万元，2018 年商业、住宅用地的均价 240 万元，根据近三年的土地市场出让情况分析，结合近三年光山县 GDP 增速，估算以后五年平均出让价格为 260 万元/亩(商业、住宅用地的均价)，土地出让总收入为 242866.65 万元。2019 年度出让 200 亩，2020 年出让 200 亩，2021 年出让 200 亩，2022 年出让 210 亩，2023 年出让 219.04 亩。其中：

紫水街道办事处共五宗土地 472.25 亩：原东城体育公园项目用地（牌坊路东延的南侧地块）188.31 亩，预计收益 48960.6 万元、纺织路与光明大街交汇区东南角和西南角 29.26 亩，预计收益 7607.6 万元、湿地公园、林岗村庄北 68.64 亩，预计收益 17846.4 万元、三环路东侧（新人民医院的南侧，原拟作东城汽车站用地）44.66 亩，预计收益 11611.6 万元、“四馆一官”项目（滨河北路北侧、天赐桥西侧）141.38 亩，预计收益 36758.8 万元。

官渡河产业集聚区共一宗土地 100.75 亩：联兴油茶项目(航空西路南侧、西环路西侧) 100.75 亩，预计收益 1515.29 万元

商务中心区共八宗土地 472.25 亩：矿产路南侧、S213 线东侧 73.22

亩，预计收益 19037.2 万元；S213 线西侧、矿产路西延北侧（原敬老院和小学迁建项目）99.15 亩，预计收益 25779 万元；S213 线西侧（原羽绒精品街项目）29.17 亩，预计收益 7584.2 万元；S213 线西侧、S338 线东侧（原农产品批发市场迁建项目，地块 1）32.60 亩，预计收益 8476 万元、S338 线西侧地块（原农产品批发市场迁建项目，地块 2）54.83 亩，预计收益 14255.8 万元；龙山西干渠南侧、农产品市场东北角 8.23 亩，预计收益 2139.8 万元；光马路北侧，上官岗村村域 12.21 亩，预计收益 3174.6 万元；秀水蓝湾城中村项目（牌坊中路西侧、老储备库西北角）75.08 亩，预计收益 19520.8 万元。

十里镇共一宗土地 71.55 亩：城北商贸中心（原弘昌燃气公司用地、东三环东侧、中原汽贸北侧）71.55 亩，预计收益 18603 万元。

5.2 现金流出

土地出让总收入为 242866.65 万元。项目总投资流出估算 38340.6 万元。

根据上述估算条件和计算结果，本项目预计净收益为 204526.05 万元。

5.3 资金平衡分析

本项目预计土地出让总收入为 242866.65 万元，预计净收益为 204526.05 万元，融资本息为 46170 万元，项目净收益对融资成本覆盖倍数 4.43，项目实现收益与融资自求平衡。

5.4 结论

通过以上分析可以看出，项目投资收益较高，项目各项指标均高于行业平均指标，因此从盈利能力方面来讲，项目是完全可行的。

第6章 风险分析与控制

6.1 项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

当外部协作条件及项目所在地适应程度可能出现的问题，如政府规划、交通运输以及当地居民的配合程度；项目对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响等，仍然存在外部配套设施没有如期落实的问题，致使投资项目不能发挥应有效益，从而带来风险。

开发经营周期越长项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势也越难预测。所以回避风险的办法快完成开发项目。针对该项目，采取提高选址的速度、利用法律手段、建设单位签订具有法律效应的合同，以保证资金的充分供应，与建筑材料等物资供应签订施工材料供应合同。这样极可能避免不必要因素的影响。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

收益风险因国民经济状况变化风素主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定因素。包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的信息有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，

较好地控制征地拆迁整理过程中的风险。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

融资平衡结果风险是指由于土地市场不景气导致预期的收入水平不能够实现，包括投资方式、地点、类型风险选择、人、财、物的组织管理风险等。

良好的项目管理是融资平衡结果的重要保证。充分认识土地征收收储工作的重大意义，把土地征收拆迁储备工作纳入议事日程，结合实际，进一步细化工作任务、目标、完成时限、责任人，确保本项目得到全面顺利实施，从而控制风险。



光山县土地收购储备中心



河南星大工程管理有限公司



二〇一八年十二月