

2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

华建分审字【2018】第 188 号



# 2019 年信阳市息县城东新区区域土地收储

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

华建分审字【2018】第 188 号

华建会计师事务所有限责任公司河南分所作为息县城东新区区域土地收储项目申报使用专项债券的审计机构，我所对息县城东新区区域土地收储项目总体方案及申报使用资金投资项目项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。息县政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供息县城东新区区域土地收储项目申报专项债券的目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，息县城东新区区域土地收储项目申报使用债券资金现金流入预测表（分别以息县过去三年 GDP 年均增长率 7.37% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了息县城东新区区域土地收储项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了息县政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的

计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

### 1.息县城东新区区域土地收储项目申报使用债券应付本息情况

息县城东新区区域土地收储项目申报使用专项债券资金，申请金额 50,000.00 万元，本期申请 50,000.00 万元，各年利息共计 12,250.00 万元，本息合计 62,250.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.90%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，自申请之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息
2019	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2020	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2021	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2022	50,000.00		50,000.00	4.90%	2,450.00
2023	50,000.00	50,000.00	-	4.90%	2,450.00
合计					12,250.00

### 2. 销售产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

息县城东新区区域土地收储项目申报使用债券资金现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于信阳市息县，以信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易的土地出让价格为基准，基准地价参考上述出让土地价格。

信阳市息县 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.20%、7.41%和 7.50%，近三年平均增速 7.37%，2018 年 GDP 目标增速为 8.50%，此次预测按照息县近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.37%。

#### (2) 销售产生的净现金流入

假设息县城东新区区域土地收储项目改造地块土地自项目出让期开始挂牌交易，项目土地全部于出让期内平均出售完毕，分别以息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长、项目出让期每年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近三年 GDP 平均增速 7.37%的 100%	接近三年 GDP 平均增速 7.37%的 90%	接近三年 GDP 平均增速 7.37%的 80%
息县城东新区区域土地收储项目	73,243.41	71,853.00	70,502.68
合计	73,243.41	71,853.00	70,502.68

### 3. 息县城东新区区域土地收储项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

息县城东新区区域土地收储项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》文件相关政策，对息县城东新区区域土地收储项目，可进行自行平衡。息县项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为，按项目出让期内平均出售完土地：按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.18；按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.15；按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.13。

表 1-1：按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 100%比例计算

土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	其中：还本	付息	项目债务偿还本息合计	
2019	-	2,450.00	2,450.00	
2020	-	2,450.00	2,450.00	
2021	-	2,450.00	2,450.00	22,853.02
2022	-	2,450.00	2,450.00	24,377.02
2023	50,000.00	2,450.00	52,450.00	26,013.36
小计	50,000.00	12,250.00	62,250.00	73,243.41
贷款本息	62,250.00			
合计	162,250.00			
本息覆盖倍数				1.18

表 2-1：按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.15，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	其中：还本	付息	项目债务偿还本息合计	
2019	-	2,450.00	2,450.00	
2020	-	2,450.00	2,450.00	
2021	-	2,450.00	2,450.00	22,568.96
2022	-	2,450.00	2,450.00	23,921.14
2023	50,000.00	2,450.00	52,450.00	25,362.90
小计	50,000.00	12,250.00	62,250.00	71,853.00
贷款本息	62,250.00			
合计	162,250.00			
本息覆盖倍数				1.15

表 3-1：按息县过去三年 GDP 平均增速 7.37%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.13，项目收益可以覆盖融资

成本，保障程度较高。

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	其中：还本	付息	项目债务偿还本息合计	
2019	-	2,450.00	2,450.00	
2020	-	2,450.00	2,450.00	
2021	-	2,450.00	2,450.00	22,290.72
2022	-	2,450.00	2,450.00	23,477.55
2023	50,000.00	2,450.00	52,450.00	24,734.41
小计	50,000.00	12,250.00	62,250.00	70,502.68
贷款本息	62,250.00			
合计	162,250.00			
本息覆盖倍数				1.13

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为息县城东新区区域土地收储项目申报使用专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证信阳市息县城东新区区域土地收储项目的顺利施工。同时，收储土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年息县城东新区区域土地收储项目申报使用债券资金还本付息要求。

附件：项目收益及现金流预测说明

华建会计师事务所有限责任公司



河南分所

中国注册会计师：付保华



中国注册会计师：毋菊媛



二〇一八年十二月十二日

附件：

## 项目收益及现金流预测说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以息县城东新区区域土地收储项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、2018年以来项目周边地块成交情况、息县过去三年GDP平均增速、七项政策提留等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制息县城东新区区域土地收储项目土地出让收益预测表（分别以息县近三年GDP平均增速（7.37%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增幅）。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目实施单位基本情况

单位名称：息县国土收购储备中心

单位住所：信阳市息县淮河路中段

单位性质：行政事业单位

#### （二）项目概况

信阳市国土收购储备中心

## 1. 项目位置及四至范围

息县城东新区区域土地收储项目位于息县城东新区内，西至龙湖西路，北至北环路，东至滢河东路，南至南环路区域。区域用地面积为 1,245,106.23 平方米。

## 2. 项目内容与规模

息县城东新区区域土地收储项目面积为 1,245,106.23 平方米，其中：居民用地 349,495.08 平方米；行政办公用地 120,073.93 平方米；文化设施用地 612,976.40 平方米；教育科研用地 37,760.19 平方米；商业设施用 124,800.62 平方米。

## 3. 投资估算与资金筹措方式

### (1) 投资估算

息县城东新区区域土地收储项目总投资约 65,511.00 万元。

### (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和土地收储专项债券资金。

## 4. 资金平衡

根据《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）等相关文件规定，土地收储项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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

券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

①息县城东新区区域土地收储项目居民用地土地出让收入参照息县最近 1 年相同性质土地挂牌出让收入。

5 宗参照土地的土地出让情况具体计算如下表：

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地 价	土地性 质	容 积 率 倍 数	区 位	楼面价 格
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(万元)				(元/ m <sup>2</sup> )
1	息县 XT (2018) 34 号	44,795.80	89,591.60	6,732.81	其他普 通商品 住房用 地	2.00	息县合 德大道 与沿河 路东段 交叉口 西北处	751.50
2	息县 XT (2018) 26 号	22,157.71	44,315.42	3,301.50	其他普 通商品 住房用 地	2.00	息县雨 润大道 与沿河 路东段 交叉口 西北处	745.00
3	息县 XT (2018) 28 号	45,608.67	91,217.34	6,868.67	其他普 通商品 住房用 地	2.00	息县合 德大道 与沿河 路东段 交叉口 西南处	753.00
4	息县 XT (2018) 31 号	7,110.78	11,377.25	832.67	其他普 通商品 住房用 地	1.60	息县合 德大道 与沿河 路东段 交叉口 东南处	731.87
5	息县 XT (2018) 20 号	3,694.09	6,649.36	475.06	其他普 通商品 住房用 地	1.80	息县二 高路 西段 西侧、 听淮 路东 段北侧	714.44
	综合楼面							748.95

地价							
----	--	--	--	--	--	--	--

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	住宅	18,104.97	19,439.31	20,871.98

②息县城东新区区域土地收储项目行政办公用地土地出让收入因最近 1 年无行政类地块挂牌交易事项，参照公共用地出让收入。参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(万元)		倍数		(元/m <sup>2</sup> )
1	息县 XT (2018) 19 号	4,502.84	3,602.27	181.91	公共设施用地	0.80	息县健康路与商务路交叉口西北处	505.00
	综合楼面地价							505.00

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	行政办公	1,863.99	2,001.36	2,148.86

③息县城东新区区域土地收储项目文化设施用地土地出让收入参考最近 1 年同类土地出让情况进行预测。

最近 1 年同类土地出让 1 宗，参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(万元)		倍数		(元/m <sup>2</sup> )
1	息县 XT (2018) 19 号	4,502.84	3,602.27	181.91	公共设施用地	0.80	息县健康路与商务路交叉口西北处	505.00
	综合楼面地价							505.00

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	文化设施	1,884.17	2,023.03	2,172.13

④息县城东新区区域土地收储项目教育科研用地土地出让收入参照息县最近 1 年相同性质土地挂牌出让收入。

最近 1 年同类土地出让 1 宗，参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(万元)		倍数		(元/m <sup>2</sup> )
1	息县 XT (2018) 18 号	5,333.52	4,266.82	210.14	教育科研用地	0.80	息县息妣路西侧、沿河路北侧	492.50

综合楼面 地价							492.50
------------	--	--	--	--	--	--	--------

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	教育科研	571.78	613.92	659.16

⑤息县城东新区区域土地收储项目商业设施用地土地出让收入参照息县最近 1 年相同性质土地挂牌出让收入。

最近 1 年同类土地出让 4 宗，参照土地的出让情况具体计算如下表：

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率 倍数	区位	楼面价格
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(万元)				(元/m <sup>2</sup> )
1	息县 XT (2018) 27 号	39,867.97	71,762.35	5,992.16	其他商 服用地	1.80	息县息 寨路与 息州大 道东段 交叉口 东北处	835.00
2	息县 XT (2018) 29 号	49,335.48	88,803.86	7,415.12	其他商 服用地	1.80	息县息 寨路与 谯楼东 街交叉 口东北 处	835.00
3	息县 XT (2018) 22 号	9,204.63	2,761.39	520.06	其他商 服用地	0.30	息县息 寨路东 侧、纬 一路南 侧	1,883.3 3
4	息县 XT (2018) 32 号	53,297.10	53,297.10	7,418.96	商务金 融用地	1.00	息县合 德大道 与谯楼 东街交 叉口东	1,392.0 0

							北处	
	综合楼面 地价							985.40

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）），现预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	商业设施	5,670.77	6,088.71	6,537.44

(2) 土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取其中最低容积率 1.80 作为项目地块预期容积率，则地块面积为 1,245,098.75 平方米。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

息县城东新区区域土地收储项目居民用地土地出让收入：

①假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	住宅	18,104.97	19,439.31	20,871.98

②假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 90%，即增幅 6.63%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	住宅	17,856.27	19,040.14	20,302.50

③假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的

80%，即增幅 5.90%

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	住宅	17,612.62	18,651.76	19,752.21

息县城东新区区域土地收储项目行政办公用地土地出让收入：

①假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

### 项目土地出让收入预测表

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	行政办公	1,863.99	2,001.36	2,148.86

单位：万元

②假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 90%，即增幅 6.63%

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	行政办公	1,838.38	1,960.27	2,090.23

③假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 80%，即增幅 5.90%

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	行政办公	1,813.30	1,920.28	2,033.58

息县城东新区区域土地收储项目文化设施用地土地出让收入：

①假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

### 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021年	2022年	2023年
息县城东新区区域土地收储项目	文化设施	1,884.17	2,023.03	2,172.13

②假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 90%，即增幅 6.63%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021年	2022年	2023年
息县城东新区区域土地收储项目	文化设施	1,858.28	1,981.49	2,112.86

③假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 80%，即增幅 5.90%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021年	2022年	2023年
息县城东新区区域土地收储项目	文化设施	1,832.93	1,941.07	2,055.59

息县城东新区区域土地收储项目教育科研用地土地出让收入：

①假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021年	2022年	2023年
息县城东新区区域土地收储项目	教育科研	571.78	613.92	659.16

②假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 90%，即增幅 6.63%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021年	2022年	2023年
息县城东新区区域土地收储项目	教育科研	563.92	601.31	641.18

③假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 80%，即增幅 5.90%

## 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	教育科研	556.23	589.05	623.80

息县城东新区区域土地收储项目商业设施用地土地出让收入：

①假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

## 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	商业设施	5,670.77	6,088.71	6,537.44

②假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 90%，即增幅 6.63%

## 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	商业设施	5,592.87	5,963.68	6,359.07

③假设土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 80%，即增幅 5.90%

## 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年
息县城东新区区域土地收储项目	商业设施	5,516.56	5,842.03	6,186.71

(3) 用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于出让期内平均出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

息县城东新区区域土地收储项目居民用地土地相关收益规模测算：

①预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

序号	项目	单位/取 费标准	合计（万 元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	58,416.26	18,104.97	19,439.31	20,871.98
6	土地出让净收 益（4-5+3）	万元	46,020.30	14,333.90	15,315.97	16,370.43

七项政策提留

序号	项目	单位/取 费标准	合计（万 元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	58,416.26	18,104.97	19,439.31	20,871.98
1.1	居住用地出 让收入	万元	58,416.26	18,104.97	19,439.31	20,871.98
	居住用地出 让价格	万元/亩	334.28	103.60	111.24	119.44
	出让数量	亩	524.25	174.75	174.75	174.75
2	土地出让基金 及费用（含资 金）	万元	5,547.06	1,739.65	1,846.40	1,961.01
2.1	上解省财政费 用	土地出 让收入 的 3%	1,752.49	543.15	583.18	626.16
2.2	农业土地开发 资金	30 元/平方 米*30%	314.55	104.85	104.85	104.85
2.3	国有土地收益 基金	土地出 让收入 的 2%	1,168.33	362.10	388.79	417.44
2.4	新增建设用地 有偿使用费	16 元/平 方米	559.20	186.40	186.40	186.40
2.5	保障性住房建 设资金	土地出 让收入 的 3%	1,752.49	543.15	583.18	626.16
3	其他土地综合 成本	万元	18,624.72	6,208.24	6,208.24	6,208.24
4	土地出让收益 （1-2-3）	万元	34,244.48	10,157.08	11,384.67	12,702.73
5	土地收益提取 各类资金	万元	6,848.90	2,031.42	2,276.94	2,540.54
5.1	教育资金	土地出 让收益 的 10%	3,424.45	1,015.71	1,138.47	1,270.27

5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	3,424.45	1,015.71	1,138.47	1,270.27
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	46,020.30	14,333.90	15,315.97	16,370.43

②预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的90%，即增幅6.63%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	57,198.91	17,856.27	19,040.14	20,302.50
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	45,124.32	14,150.85	15,022.19	15,951.28

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	57,198.91	17,856.27	19,040.14	20,302.50
1.1	居住用地出让收入	万元	57,198.91	17,856.27	19,040.14	20,302.50
	居住用地出让价格	万元/亩	327.32	102.18	108.96	116.18
	出让数量	亩	524.25	174.75	174.75	174.75
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	5,449.67	1,719.76	1,814.45	1,915.46
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,715.97	535.69	571.20	609.08
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	314.55	104.85	104.85	104.85
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,143.98	357.13	380.80	406.05
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	559.20	186.40	186.40	186.40
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	1,715.97	535.69	571.20	609.08
3	其他土地综合成本	万元	18,624.72	6,208.24	6,208.24	6,208.24

4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	33,124.52	9,928.27	11,017.45	12,178.80
5	土地收益提取 各类资金	万元	6,624.92	1,985.66	2,203.50	2,435.76
5.1	教育资金	土地出 让收益 的 10%	3,312.46	992.83	1,101.75	1,217.88
5.2	农田水利建设 资金	土地出 让收益 的 10%	3,312.46	992.83	1,101.75	1,217.88
6	土地出让净收 益 (4-5+3)	万元	45,124.32	14,150.85	15,022.19	15,951.28

③预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速 (7.37%) 的 80%，即增幅 5.90%

序号	项目	单位/取 费标准	合计 (万 元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	56,983.08	17,917.20	18,973.60	20,092.28
6	土地出让净收 益 (4-5+3)	万元	44,993.72	14,205.12	14,982.63	15,805.97

### 七项政策提留

序号	项目	单位/取 费标准	合计 (万 元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	56,016.59	17,612.62	18,651.76	19,752.21
1.1	居住用地出 让收入	万元	56,016.59	17,612.62	18,651.76	19,752.21
	居住用地出 让价格	万元/亩	320.55	100.79	106.73	113.03
	出让数量	亩	524.25	174.75	174.75	174.75
2	土地出让基金 及费用 (含资 金)	万元	5,355.08	1,700.26	1,783.39	1,871.43
2.1	上解省财政费 用	土地出 让收入 的 3%	1,680.50	528.38	559.55	592.57
2.2	农业土地开 发资金	30 元/平方 米*30%	314.55	104.85	104.85	104.85
2.3	国有土地收益 基金	土地出 让收入 的 2%	1,120.33	352.25	373.04	395.04
2.4	新增建设用 地有偿使用 费	16 元/平 方米	559.20	186.40	186.40	186.40

2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	1,680.50	528.38	559.55	592.57
3	其他土地综合成本	万元	18,624.72	6,208.24	6,208.24	6,208.24
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	32,036.79	9,704.12	10,660.13	11,672.54
5	土地收益提取各类资金	万元	6,407.34	1,940.82	2,132.02	2,334.50
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	3,203.67	970.41	1,066.01	1,167.25
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	3,203.67	970.41	1,066.01	1,167.25
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	44,254.17	13,971.54	14,736.35	15,546.28

息县城东新区区域土地收储项目行政办公用地土地相关收益规模测算：

①预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速（7.37%）

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	6,014.21	1,863.99	2,001.36	2,148.86
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,466.04	1,718.43	1,819.53	1,928.08

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	6,014.21	1,863.99	2,001.36	2,148.86
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	6,014.21	1,863.99	2,001.36	2,148.86
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	100.17	31.05	33.33	35.79
	出让数量	亩	180.12	60.04	60.04	60.04
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	781.33	249.18	260.17	271.98
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	180.43	55.92	60.04	64.47

2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	108.06	36.02	36.02	36.02
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	120.29	37.28	40.03	42.98
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	192.12	64.04	64.04	64.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	180.43	55.92	60.04	64.47
3	其他土地综合成本	万元	6,398.79	2,132.93	2,132.93	2,132.93
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-1,165.91	-518.12	-391.74	-256.05
5	土地收益提取各类资金	万元	-233.16	-103.62	-78.34	-51.20
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-116.58	-51.81	-39.17	-25.60
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-116.58	-51.81	-39.17	-25.60
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,466.04	1,718.43	1,819.53	1,928.08

②预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的90%，即增幅6.63%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,888.88	1,838.38	1,960.27	2,090.23
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,373.84	1,699.59	1,789.30	1,884.95

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,888.88	1,838.38	1,960.27	2,090.23
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	5,888.88	1,838.38	1,960.27	2,090.23
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	98.08	30.62	32.65	34.81
	出让数量	亩	180.12	60.04	60.04	60.04

2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	771.30	247.13	256.89	267.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	176.67	55.15	58.81	62.71
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	108.06	36.02	36.02	36.02
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	117.78	36.77	39.21	41.80
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	192.12	64.04	64.04	64.04
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	176.67	55.15	58.81	62.71
3	其他土地综合成本	万元	6,398.79	2,132.93	2,132.93	2,132.93
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-1,281.21	-541.68	-429.55	-309.98
5	土地收益提取各类资金	万元	-256.26	-108.34	-85.92	-62.00
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-128.13	-54.17	-42.96	-31.00
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-128.13	-54.17	-42.96	-31.00
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,373.84	1,699.59	1,789.30	1,884.95

③预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的80%，即增幅5.90%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,767.16	1,813.30	1,920.28	2,033.58
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,284.23	1,681.13	1,759.85	1,843.25

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年

1	土地出让收入	万元	5,767.16	1,813.30	1,920.28	2,033.58
1.1	商住/居住用地 出让收入	万元	5,767.16	1,813.30	1,920.28	2,033.58
	商住/居住用地 出让价格	万元/亩	96.06	30.20	31.98	33.87
	出让数量	亩	180.12	60.04	60.04	60.04
2	土地出让基金 及费用（含资 金）	万元	761.57	245.13	253.69	262.75
2.1	上解省财政费 用	土地出 让收入 的 3%	173.02	54.40	57.61	61.01
2.2	农业土地开发 资金	30 元/平 方米 *30%	108.06	36.02	36.02	36.02
2.3	国有土地收益 基金	土地出 让收入 的 2%	115.35	36.27	38.41	40.67
2.4	新增建设用地 有偿使用费	16 元/平 方米	192.12	64.04	64.04	64.04
2.5	保障性住房建 设资金	土地出 让收入 的 3%	173.02	54.40	57.61	61.01
3	其他土地综合 成本	万元	6,398.79	2,132.93	2,132.93	2,132.93
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	-1,393.20	-564.76	-466.34	-362.10
5	土地收益提取 各类资金	万元	-278.64	-112.96	-93.26	-72.42
5.1	教育资金	土地出 让收益 的 10%	-139.32	-56.48	-46.63	-36.21
5.2	农田水利建设 资金	土地出 让收益 的 10%	-139.32	-56.48	-46.63	-36.21
6	土地出让净收 益 (4-5+3)	万元	5,284.23	1,681.13	1,759.85	1,843.25

息县城东新区区域土地收储项目文化设施用地土地相关收益规  
模测算：

①预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

序号	项目	单位/取 费标准	合计（万 元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	6,079.32	1,884.17	2,023.03	2,172.13

6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	5,525.23	1,737.02	1,839.24	1,948.98
---	----------------	----	----------	----------	----------	----------

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	6,079.32	1,884.17	2,023.03	2,172.13
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	6,079.32	1,884.17	2,023.03	2,172.13
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	100.17	31.05	33.33	35.79
	出让数量	亩	182.07	60.69	60.69	60.69
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	789.79	251.89	262.99	274.91
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	182.38	56.53	60.69	65.16
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	109.23	36.41	36.41	36.41
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	121.58	37.68	40.46	43.44
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	194.22	64.74	64.74	64.74
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	182.38	56.53	60.69	65.16
3	其他土地综合成本	万元	6,468.06	2,156.02	2,156.02	2,156.02
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	-1,178.53	-523.74	-395.98	-258.80
5	土地收益提取各类资金	万元	-235.70	-104.74	-79.20	-51.76
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-117.85	-52.37	-39.60	-25.88
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-117.85	-52.37	-39.60	-25.88
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	5,525.23	1,737.02	1,839.24	1,948.98

②预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速（7.37%）的90%，即增幅6.63%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,952.63	1,858.28	1,981.49	2,112.86
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,432.00	1,717.98	1,808.67	1,905.35

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,952.63	1,858.28	1,981.49	2,112.86
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	5,952.63	1,858.28	1,981.49	2,112.86
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	98.08	30.62	32.65	34.81
	出让数量	亩	182.07	60.69	60.69	60.69
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	779.67	249.82	259.66	270.19
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	178.58	55.75	59.44	63.39
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	109.23	36.41	36.41	36.41
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	119.06	37.17	39.63	42.26
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	194.22	64.74	64.74	64.74
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	178.58	55.75	59.44	63.39
3	其他土地综合成本	万元	6,468.06	2,156.02	2,156.02	2,156.02
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-1,295.10	-547.56	-434.19	-313.35
5	土地收益提取各类资金	万元	-259.04	-109.52	-86.84	-62.68
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-129.52	-54.76	-43.42	-31.34
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-129.52	-54.76	-43.42	-31.34

6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,432.00	1,717.98	1,808.67	1,905.35
---	----------------	----	----------	----------	----------	----------

③预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）的 80%，即增幅 5.90%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,829.59	1,832.93	1,941.07	2,055.59
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,341.43	1,699.32	1,778.92	1,863.19

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	5,829.59	1,832.93	1,941.07	2,055.59
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	5,829.59	1,832.93	1,941.07	2,055.59
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	96.06	30.20	31.98	33.87
	出让数量	亩	182.07	60.69	60.69	60.69
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	769.82	247.79	256.43	265.60
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	174.89	54.99	58.23	61.67
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	109.23	36.41	36.41	36.41
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	116.59	36.66	38.82	41.11
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	194.22	64.74	64.74	64.74
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	174.89	54.99	58.23	61.67
3	其他土地综合成本	万元	6,468.06	2,156.02	2,156.02	2,156.02
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-1,408.29	-570.88	-471.38	-366.03
5	土地收益提取各类资金	万元	-281.66	-114.18	-94.28	-73.20

5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-140.83	-57.09	-47.14	-36.60
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-140.83	-57.09	-47.14	-36.60
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	5,341.43	1,699.32	1,778.92	1,863.19

息县城东新区区域土地收储项目教育科研用地土地相关收益规模测算：

①预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,844.86	571.78	613.92	659.16
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	1,684.75	529.81	560.81	594.13

七项政策提留

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,844.86	571.78	613.92	659.16
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	1,844.86	571.78	613.92	659.16
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	97.72	30.28	32.52	34.91
	出让数量	亩	56.64	18.88	18.88	18.88
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	241.99	77.21	80.59	84.19
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	55.34	17.15	18.42	19.77
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	33.99	11.33	11.33	11.33
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	36.90	11.44	12.28	13.18

2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	60.42	20.14	20.14	20.14
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	55.34	17.15	18.42	19.77
3	其他土地综合成本	万元	2,012.25	670.75	670.75	670.75
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-409.38	-176.18	-137.42	-95.78
5	土地收益提取各类资金	万元	-81.88	-35.24	-27.48	-19.16
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-40.94	-17.62	-13.74	-9.58
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-40.94	-17.62	-13.74	-9.58
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	1,684.75	529.81	560.81	594.13

②预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的90%，即增幅6.63%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,806.41	563.92	601.31	641.18
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	1,656.41	524.01	551.53	580.87

### 七项政策提留

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,806.41	563.92	601.31	641.18
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	1,806.41	563.92	601.31	641.18
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	95.68	29.87	31.85	33.96
	出让数量	亩	56.64	18.88	18.88	18.88
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	238.94	76.59	79.58	82.77

2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	54.20	16.92	18.04	19.24
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	33.99	11.33	11.33	11.33
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	36.13	11.28	12.03	12.82
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	60.42	20.14	20.14	20.14
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	54.20	16.92	18.04	19.24
3	其他土地综合成本	万元	2,012.25	670.75	670.75	670.75
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	-444.78	-183.42	-149.02	-112.34
5	土地收益提取各类资金	万元	-88.94	-36.68	-29.80	-22.46
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	-44.47	-18.34	-14.90	-11.23
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	-44.47	-18.34	-14.90	-11.23
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	1,656.41	524.01	551.53	580.87

③预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的80%，即增幅5.90%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,769.08	556.23	589.05	623.80
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	1,628.97	518.36	542.52	568.09

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	1,769.08	556.23	589.05	623.80

1.1	商住/居住用地 出让收入	万元	1,769.08	556.23	589.05	623.80
	商住/居住用地 出让价格	万元/亩	93.70	29.46	31.20	33.04
	出让数量	亩	56.64	18.88	18.88	18.88
2	土地出让基金 及费用（含资 金）	万元	235.93	75.97	78.59	81.37
2.1	上解省财政费 用	土地出 让收入 的 3%	53.07	16.69	17.67	18.71
2.2	农业土地开发 资金	30 元/平 方米 *30%	33.99	11.33	11.33	11.33
2.3	国有土地收益 基金	土地出 让收入 的 2%	35.38	11.12	11.78	12.48
2.4	新增建设用地 有偿使用费	16 元/平 方米	60.42	20.14	20.14	20.14
2.5	保障性住房建 设资金	土地出 让收入 的 3%	53.07	16.69	17.67	18.71
3	其他土地综合 成本	万元	2,012.25	670.75	670.75	670.75
4	土地出让收益 (1-2-3)	万元	-479.10	-190.49	-160.29	-128.32
5	土地收益提取 各类资金	万元	-95.82	-38.10	-32.06	-25.66
5.1	教育资金	土地出 让收益 的 10%	-47.91	-19.05	-16.03	-12.83
5.2	农田水利建设 资金	土地出 让收益 的 10%	-47.91	-19.05	-16.03	-12.83
6	土地出让净收 益 (4-5+3)	万元	1,628.97	518.36	542.52	568.09

息县城东新区区域土地收储项目商业设施用地土地相关收益规  
模测算：

①预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速（7.37%）

序号	项目	单位/取 费标准	合计（万 元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	18296.92	5,670.77	6,088.71	6,537.44

6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	14547.08	4,533.87	4,841.48	5,171.73
---	----------------	----	----------	----------	----------	----------

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	18,296.92	5,670.77	6,088.71	6,537.44
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	18,296.92	5,670.77	6,088.71	6,537.44
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	293.22	90.88	97.58	104.77
	出让数量	亩	187.20	62.40	62.40	62.40
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	1,775.74	557.66	591.09	626.99
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	548.90	170.12	182.66	196.12
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	112.32	37.44	37.44	37.44
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	365.94	113.42	121.77	130.75
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	199.68	66.56	66.56	66.56
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	548.90	170.12	182.66	196.12
3	其他土地综合成本	万元	6,650.67	2,216.89	2,216.89	2,216.89
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	9,870.51	2,896.22	3,280.73	3,693.56
5	土地收益提取各类资金	万元	1,974.10	579.24	656.14	738.72
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	987.05	289.62	328.07	369.36
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	987.05	289.62	328.07	369.36
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	14,547.08	4,533.87	4,841.48	5,171.73

②预计土地价格增速为息县近三年GDP平均增速(7.37%)的90%，

即增幅 6.63%

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	17,915.62	5,592.87	5,963.68	6,359.07
6	土地出让净收益（4-5+3）	万元	14,266.43	4,476.53	4,749.45	5,040.45

### 七项政策提留

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期		
				1	2	3
				2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	17,915.62	5,592.87	5,963.68	6,359.07
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	17,915.62	5,592.87	5,963.68	6,359.07
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	287.11	89.63	95.57	101.91
	出让数量	亩	187.20	62.40	62.40	62.40
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元	1,745.25	551.44	581.09	612.72
2.1	上缴省财政费用	土地出让收入的3%	537.47	167.79	178.91	190.77
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	112.32	37.44	37.44	37.44
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	358.31	111.86	119.27	127.18
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	199.68	66.56	66.56	66.56
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	537.47	167.79	178.91	190.77
3	其他土地综合成本	万元	6,650.67	2,216.89	2,216.89	2,216.89
4	土地出让收益（1-2-3）	万元	9,519.70	2,824.54	3,165.70	3,529.46
5	土地收益提取各类资金	万元	1,903.94	564.90	633.14	705.90
5.1	教育资金	土地出让收益	951.97	282.45	316.57	352.95

		的 10%				
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	951.97	282.45	316.57	352.95
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	14,266.43	4,476.53	4,749.45	5,040.45

③预计土地价格增速为息县近三年 GDP 平均增速 (7.37%) 的 80%，即增幅 5.90%

序号	项目	单位/收费标准	合计 (万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	17,545.30	5,516.56	5,842.03	6,186.71
6	土地出让净收益 (4-5+3)	万元	13,993.88	4,420.37	4,659.91	4,913.60

### 七项政策提留

序号	项目	单位/收费标准	合计 (万元)	土地出让期		
				1	2	3
				2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让收入	万元	17,545.30	5,516.56	5,842.03	6,186.71
1.1	商住/居住用地出让收入	万元	17,545.30	5,516.56	5,842.03	6,186.71
	商住/居住用地出让价格	万元/亩	281.17	88.41	93.62	99.15
	出让数量	亩	187.20	62.40	62.40	62.40
2	土地出让基金及费用 (含资金)	万元	1,715.62	545.33	571.36	598.93
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	526.36	165.50	175.26	185.60
2.2	农业土地开发资金	30 元/平方米 *30%	112.32	37.44	37.44	37.44
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	350.90	110.33	116.84	123.73
2.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	199.68	66.56	66.56	66.56
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	526.36	165.50	175.26	185.60

3	其他土地综合成本	万元	6,650.67	2,216.89	2,216.89	2,216.89
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	9,179.01	2,754.34	3,053.78	3,370.89
5	土地收益提取各类资金	万元	1,835.80	550.86	610.76	674.18
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	917.90	275.43	305.38	337.09
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	917.90	275.43	305.38	337.09
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	13,993.88	4,420.37	4,659.91	4,913.60

根据上述测算，在按息县近三年 GDP 平均增速 7.37% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 73,243.41 万元；

同理计算，在按息县近三年 GDP 平均增速 7.37% 的 90% 即 6.63% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 71,853.00 万元；

同理计算，在按息县近三年 GDP 平均增速 7.37% 的 80% 即 5.90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 70,502.68 万元。

#### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的息县城东新区区域土地收储项目，在土地挂牌出让价格分别以息县近三年 GDP 平均增速 7.37% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的年增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## （五）相关风险提示

因土地收储项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在征地成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告以《息县区域概念性总体规划（2012-2030）》中的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100731292908Q

(1-1)

**名称** 华建会计师事务所有限责任公司河南分所

**类型** 有限责任公司分公司

**营业场所** 郑州市金水区纬五路43号经纬大厦15层

**负责人** 付保华

**成立日期** 2001年08月03日

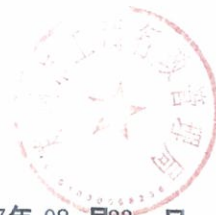
**营业期限** 长期

**经营范围** 受公司的委托审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（以上范围中凡涉及专项许可的项目凭许可证和有关批准文件经营）  
（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）

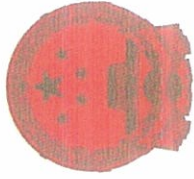


登记机关

2017年 08 月23 日



证书序号: NO.502292



### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 华建会计师事务所有限责任公司河南分所

负责人: 王永生

办公场所: 郑州市纬五路43号经纬大厦15层

分所编号: J10001824101

批准设立文号: 豫财会[2001]1036号

批准设立日期: 2001-7-5

发证机关: 河南省财政厅  
 2011年06月02日  
 中华人民共和国财政部制



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

河南鑫源  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017 年 5 月 10 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南鑫源  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017 年 5 月 10 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日

11



付强  
姓名 Full name 男  
1971-07-18  
性别 Sex  
出生日期 Date of birth  
河南鑫源会计师事务所有限公司  
工作单位 Working unit  
410821710718401  
身份证号码 Identity card No.

证书编号:  
No. of Certificate

410800060003

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

1998 年 05 月 21 日

4

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015 03 30日

年 月 日

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

日 月 年

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

日 月 年

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日  
2016/3/30



证书编号: 410100560001  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2009 年 08 月 17 日  
Date of Issuance



姓名	性别	出生日期	工作单位	身份证号
曹燕妮	女	1975-01-14	河南鑫源会计师事务所有限公司	410802197501140029
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identify card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
年检专用章  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.  
2017年3月30日  
2017/3/30

年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.  
2018年3月30日  
2018/3/30

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
河南鑫源  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017 年 5 月 10 日  
同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
河南分  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017 年 5 月 10 日

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs