

息县城东新区区域  
土地收储项目实施方案

二〇一八年十二月十二日

# 目 录

一、项目概况 .....	1
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 建设地点 .....	1
1.4 建设规模及内容 .....	2
1.5 建设期 .....	2
1.6 项目总投资 .....	2
1.7 项目区域情况 .....	2
1.8 息县土地出让市场情况 .....	3
1.9 主管部门责任 .....	4
二、项目社会效益 .....	5
2.1 社会效益 .....	5
2.2 经济效益 .....	7
三、项目投资估算与资金筹措 .....	7
3.1 估算范围 .....	7
3.2 投资估算 .....	7
3.3 估算说明 .....	8
3.4 资金筹措计划 .....	10
3.5 项目资金保障措施 .....	10
四、项目专项债券融资方案 .....	10
4.1 编制依据 .....	10
4.2 项目资金使用计划 .....	11
4.3 债券规模和期限安排 .....	11
五、项目收益与融资自求平衡分析 .....	12
5.1 现金流入 .....	12
5.2 现金流出 .....	12

5.3 资金平衡分析 .....	13
5.4 结论 .....	13
<b>六、风险分析 .....</b>	<b>13</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	14
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	15

# 息县城东新区区域 土地收储项目实施方案

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我县经济社会又好又快发展，息县正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。

近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，息县县城面貌日新月异，用地划分集约，功能明确，追求开放空间和土地资源最大化，各项配套市政设施完善。通过息县城东新区区域土地收储项目可以更加集约利用土地，充分展示城市的风采，推进城市健康发展。为加快落实土地收储工作，2019 年申请债券资金共 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。现将 2019 年息县城东新区区域土地收储项目实施方案汇报如下：

## 一、项目概况

### 1.1 项目名称

息县城东新区区域土地收储项目

### 1.2 项目单位

息县国土收购储备中心

### 1.3 项目建设地点

项目位于息县县城东新区，共涉及 4 个建设用地批次项目，土地使用权面积 1,867.65 亩，可整理土地面积约 1,610.61 亩。

#### **1.4 建设规模及内容**

项目主要内容包括：根据土地收储合同(合同编号：息县国土收储(2018)018号)，共涉及4个建设用地批次项目，位于信阳市息县。土地使用权面积1,867.65亩，为土地综合整治而修建的道路10条。道路总长度7,225.00米，道路占用土地257.04亩。

#### **1.5 建设期**

项目建设期2年。

#### **1.6 项目总投资**

项目总投资包括区域内土地补偿费、拆迁费、前期工程费、基础设施建设费、管理费用、预备费以及财务费用，土地收储费用组成。2019年河南省信阳市息县城东新区区域土地储备项目总投资65,511.00万元，其中：自筹资金15,511.00万元，申请使用土地储备专项债券资金50,000.00万元，本期申请10,000.00万元。

#### **1.7 项目区域情况**

息县位于河南省东南部、信阳市东北部，地处大别山北麓，南接大别山丘陵带，北缘黄淮海平原，东迎颍凤曙光，西送宛申余辉。淮河绕于南，浍河围于北，犹如二龙戏珠，盘绕息北小平原。淮海平原南缘，面积1,895.00平方公里。西距信阳市74.00公里、北距郑州市307.00公里。息县是中国五千年历史上第一个以县命名的地方，素有“天下第一县”之称，历史悠久，人杰地灵。息县辖6镇14乡1个管理区、336个行政村、9个居委会。2017年年底，全县总人口为103万。

息县地形以低平的平原和缓丘为主，平均海拔 47.00 米，属亚热带向暖温带过渡性气候，季节气候明显，又兼有山地气候特点。光照充足，雨量丰沛，气候温暖湿润，能满足多种植物培育和生长的需要，因而农副产品丰富。

2015 年至 2017 年，息县县本级分别实现一般公共预算收入 4.20 亿元、4.72 亿元和 5.21 亿元。政府性基金收入分别为 5.85 亿元、5.04 亿元和 14.00 亿元，由于土地资源稀缺有限，息县的地价连续多年稳步提升，随着息县城东新区建设的快速发展，受区域经济增长影响，地价始终保持稳步增长。土地出让收入在 2017 年实现大幅度增长，政府性基金收入大幅提升。

## 1.8 息县土地出让市场情况

### 1.8.1 2018 年度土地市场情况

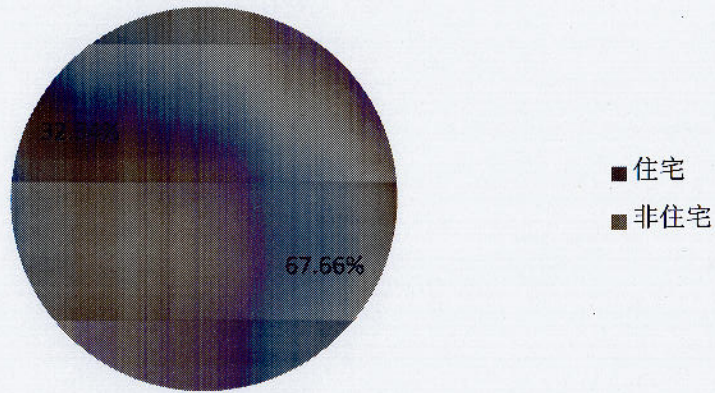
2018 年 1-11 月份息县土地市场详情

类别	数量/宗	面积/m <sup>2</sup>	价格/万元
挂牌出让	32	1,043,221.53	125,519.97
成交	32	1,043,221.53	125,519.97

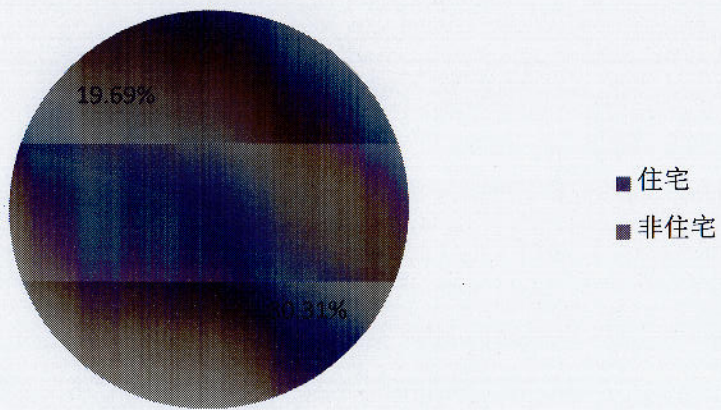
根据息县国土资源局网站信息显示：2018 年 1 月-11 月息县土地挂牌出让 32 宗地，总面积 1,043,221.53 m<sup>2</sup>，约合 1,564.84 亩；成交 32 宗地，总销售面积 1,043,221.53 m<sup>2</sup>，约合 1,564.84 亩，销售金额 125,519.97 万元，约合 12.55 亿元。

### 1.8.2 2018 年 1-11 月份成交土地用途分析

2018年1-11月份住宅与非住宅销售面积占比



2018年1-11月份住宅与非住宅销售金额占比



从用途上来看，住宅类成交 25 宗，成交面积约 705,875.39 m<sup>2</sup>，占总面积的 67.66%，销售金额约合 100,806.75 万元，占总成交金的 80.31%；非住宅类（工业、商服、通信等）成交 7 宗，成交面积约 337,346.14 m<sup>2</sup>，占总面积的 32.34%，销售金额约合 24,713.22 万元，占总成交金的 19.69%。

### 1.9 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。

## 二、项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

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。根据息县近3年土地公开出让情况，主城区的住宅用地土地出让平均价格为70万元/亩，商业用地土地出让平均价格为120万元/亩。由于土地资源稀缺有限，息县的地价连续多年稳步提升，随着息县东城区建设的快速发展，地价始终保持稳步增长。根据息县城市总体规划，该项目未来规划用途为住宅、商服和公共设施及事业单位用地，道路建设内容为公益性、无收益基础设施道路项目，代替政府开发建设责任，为城市先行开发的必要配套的基础设施项目。建成后对区域土地开发与利用，集约节约利用土地，提升城市基础设施配套功能，提高百姓生活质量，带动区域城市开发速度，加速区域土地由“生地”变为“熟地”，带动城市滚动发展功能。经初步分析，项目建成后满足企业配套各项需求，就近引入所需城市公共资源，减少入驻企业基础设施的投入，提高土地利用价值，辐射周边，利于招商引资，加速息县城东新区建设步伐，社会效益显著；同时由承办单位先期负责城市基础设施投入，减轻政府城市建设方面的筹资与投资压力。土地由“生地”变为“熟地”，土地可迅速增值受益，具有很强

的辐射带动作用,加快常息县城东新区开发速度,土地增值收益显著,项目投资价值巨大。土地利用有利于社会的发展,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。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、配置不合理的城市建设对城市郊区农用地的需求。我国土地收储制度产生于准买方市场,即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地收储,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

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。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、收储和供应等一系列行为规定。收储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。收储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。

## **2.2 经济效益**

目前的收储行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地收储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收储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。本项目的实施是改善息县城东新区的投资环境和人居环境，推进城息县城东新区城市化进程的前提条件。工程建成后，为息县城市外延拓展提供有力的基础条件，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有着十分重要的意义。

## **三、项目投资估算与资金筹措**

### **3.1 估算范围**

项目总投资由区域内土地补偿费、拆迁费、前期工程费、基础设施建设费、管理费用、预备费以及财务费用，土地收储费用组成。

### **3.2 投资估算**

项目总投资为 65,511.00 万元，可供出让土地为 1,130.00 亩，分摊“熟化”土地价格 58.00 万元/亩，具体组成见表。

## 总投资估算表

序号	项目	投资（万元）	百分比%	备注
1	建设投资	61,776.00	94.30%	
1.1	工程费用	15,096.00	23.04%	
1.1.1	土建工程费	8,132.00	12.41%	
1.1.2	设备及安装工程	6,965.00	10.63%	
1.2	工程建设及其他费	41,063.00	62.68%	
1.2.1	征地、拆迁补偿费	40,154.00	61.29%	包干价
1.3	预备费	5,616.00	8.57%	
2	建设期专项债券利息	3,735.00	5.70%	
3	铺底流动资金		0.00%	
4	总投资	65,511.00	100.00%	

### 3.3 估算说明

#### 3.3.1 土地补偿费和拆迁费

土地补偿费和拆迁费根据土地收储合同(合同编号:息县国土收储(2018) 018 号), 共涉 4 个建设用地批次项目。按照承办单位与政府协议, 21.5 万元/亩, 包干费用收储。

#### 3.3.2 前期工程费

前期工程费用主要包括: 项目申请报告编制费、环境影响评价报告编制费、交通影响评价报告、勘察设计费、工程标底编制费、招投标管理费、工程建设监理费等其它费用。具体的估算情况见前期工程费估算表, 前期工程费合计为 909.00 万元。现在该项费用或已实际发生或已签订协议。

## 前期工程费估算表

序号	内容	合计（万元）	备注
1	测绘、定桩费	63.00	
2	环境影响评价分析费	8.00	
3	交通影响评价分析费	50.00	
4	地震影响评价分析费用	12.00	
5	防洪影响评价分析费用	15.00	
6	可研编制费	20.00	
7	建设单位管理费	250.00	
8	工程勘察设计费	206.00	
9	施工图审查费	12.00	
10	施工图预算编制费	21.00	
11	工程监理费	121.00	
12	场地准备及临时设施费	91.00	
13	工程保险费	8.00	
14	招投标代理费	33.00	
15	合计	909.00	

### 3.3.3 基础设施建设费

基础设施主要包括道路工程、交通工程、雨水工程等，基础设施建设费详细如下：

#### 基础设施建设费

序号	工程和费用名称	估算（万元）	备注
1	道路工程	7,800.00	
2	交通工程	1,239.00	
3	雨水工程	1,188.00	
4	污水工程	2,138.00	
5	照明工程	578.00	
6	绿化带	331.00	
7	通讯工程	317.00	
8	电办工程	673.00	
9	供水工程	277.00	
10	供气工程	554.00	
11	合计	15,096.00	

### 3.3.4 管理费用

管理费是土地收储单位为组织和管理土地收储项目而发生的各

项费用，按市政建设费用合计数的 1% 计算，即 250.00 万元。

### 3.3.5 财务费用

财务费用主要由利息构成。2019 年申请债券资金共 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。期限 5 年，利率 4.9%，按年付息，每年支付利息 2,450.00 万元，2019 年-2023 年共支付利息 12,250.00 万元。

### 3.4 资金筹措计划

2019 年河南省信阳市息县城东新区区域土地储备项目总投资 65,511.00 万元，其中：自筹资金 15,511.00 万元，2019 年申请债券资金共 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。期限 5 年，利率 4.9%，按年付息，到期一次偿还本金。

#### 资金筹措计划

序号	项目	投资额（万元）	百分比（%）	备注
1	企业自筹	15,511.00	23.7%	
2	土地收储专项债券	50,000.00	76.3%	
3	合计	65,511.00	100.0%	

### 3.5 项目资金保障措施

根据息县政府部门的规定，获得土地整理储备中心委托授权开发的土地开发项目单位，开发地块的土地收入返于承办单位，用以支持土地收储企业，项目收益方面是有保证的。

## 四、项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

本项目根据息县产业集聚区、商务中心区总体规划，土地收储合同(合同编号：息县国土收储〔2018〕018 号)，并结合有关市政管线

规划，由规划部门和建设部门结合区域管线的需要统一规划、合理安排的。

#### 4.2 项目资金使用计划

2019 年河南省信阳市息县城东新区区域土地储备项目总投资 65,511.00 万元，其中：自筹资金 15,511.00 万元，2019 年申请使用土地储备专项债券资金 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。项目资金使用计划详见下表：

项目资金使用计划表

序号	项目	合计（万元）	建设期	
			第 1 年	第 2 年
1	总投资	65,511.00	50,000.00	15,511.00
1.1	建设投资	61,776.00	48,775.00	13,001.00
1.2	建设期利息	3,735.00	1,225.00	2,510.00
1.3	流动资金			
2	资金筹措	65,511.00	50,000.00	15,511.00
2.1	项目资本金	15,511.00		15,511.00
2.1.1	用于投资	15,511.00		15,511.00
	企业自筹资金	15,511.00		15,511.00
2.1.2	用于流动资金			
	企业自筹资金			
2.1.3	用于建设期利息			
	企业自筹资金			
2.2	债务资金	50,000.00	50,000.00	
2.2.1	用于建设投资	50,000.00	50,000.00	
	专项债券	50,000.00	50,000.00	
2.2.2	用于建设期利息			
	银行贷款			
2.2.3	用于流动资金			
	银行贷款			

#### 4.3 债券规模和期限安排

2019 年河南省信阳市息县城东新区区域土地储备项目总投资 65,511.00 万元，其中：自筹资金 15,511.00 万元，2019 年申请使

用土地储备专项债券资金 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。债券期限 5 年，利率 4.9%，按年付息，到期一次偿还本金。

## 五、项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 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，接近三年 GDP 平均增速 7.37% 的 100% 比例计算土地价格的增长、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的收益为 73,243.41 万元。

项目收益覆盖本息倍数情况表

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
贷款本息合计	62,250.00			
本息覆盖倍数				1.18

### 5.2 现金流出

2019 年申请使用土地储备专项债券资金 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。每年利息 2,450.00 万元，2019 年-2023 年利息共计 12,250.00 万元，本息合计 62,250.00 万元。

### **5.3 资金平衡分析**

本次申请专项债券资金的息县城东新区区域土地收储项目，计划逐步出让，且全部于五年内出让完毕。该项目共涉及 5 种性质类型土地出让，其中：住宅用地出让收益 46,020.30 万元，商业用地出让收益 14,547.08 万元，文化设施用地出让收益 5,525.23 万元，教育科研用地出让收益 1,684.75 万元，行政用地出让收益 5,466.04 万元。息县城东新区区域土地收储项目土地出让收益合计 73,243.40 万元。该项目 2019 年申请债券资金共 50,000.00 万元，本期申请 10,000.00 万元。期限 5 年，利率 4.9%，按年付息，每年支付利息 2,450.00 万元，本息合计 62,250.00 万元，项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.18。

### **5.4 结论**

综上所述，息县城东新区区域土地收储项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资成本。华建会计师事务所河南分所对该收储地块进行了评价并出具专项评价报告，认为息县城东新区区域土地收储项目在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融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## **六、风险分析**

### **6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施**

#### **6.1.1 工程质量风险**

在大市政建设过程中，已完工程或在建工程如果存在质量缺陷，

将会对项目产生不利影响的风险。对于此，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

### 6.1.2 政策风险

相比较二级市场土地“招拍挂”和房地产开发的政策规定，土地一级开发的政策并不明晰，诸多操作很不规范，而且各地政府的政策和操作流程也各不相同，造成一定的信息瓶颈和操作上的不确定性。随着土地管理制度的改革和发展，国家对土地一级开发的政策将越来越完善，在政策完善过程中，存在对现有土地一级开发模式进一步完善或调整的可能与风险。现阶段土地一级开发项目政策、机制尚未成熟，对于土地供应和管理体制的变化，在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，带来一些政策层面的风险。对此，应尽可能理顺土地开发与管理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解这方面的风险。

### 6.1.3 征地、拆迁工作的风险

土地对涉地单位、个人的重要性不言而喻。相关单位、个人对征地、拆迁及安置方案的利益诉求不尽相同，存在因方案设计不合理、或方案沟通程度不足，导致征地、拆迁周期不确定的风险。

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

### 6.2.1 收款时间和方式的不确定性

土地出让收益的收款时间和方式的不同，直接影响财务成本，也

关系到投资的成败。市政设施费用测算时是对整体进行估算，没有按照单价及管线长度进行核算，在具体实施阶段如果管线长度有变化，实际发生的费用将会随之发生变化。

### 6.2.2 土地出让价格的不确定性

随着时间推移，房地产市场情况可能会发生变化，地价也会随之波动，影响出让价格。根据相应政策，在缴纳土地毛地价时按照用地面积计算，因此本项目的毛地总价较高。

### 6.2.3 市场风险

相对于二级开发，土地一级开发的周期一般较长。由于宏观经济形势、楼市调控政策的变化，往往会对土地市场景气程度有一定影响，从而可能引发土地分期和滚动开发的周期不完全确定、土地上市能否成交的风险。

## 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 6.3.1 敏感性分析

本次分析以投资成本利润率为分析对象，选取土地一级开发完成后的出让收入和建设成本为敏感因素进行分析。

融资前项目投资收益敏感性分析表

变化幅度	建设费用变动	效益变动	基准效益
-10.00%	11.33%	5.07%	6.00%
5.00%	9.66%	6.59%	6.00%
0.00%	8.11%	8.11%	6.00%
5.00%	6.67%	9.59%	6.00%
10.00%	5.31%	11.01%	6.00%

经过上述分析，当项目竣工后的出让单价发生变化时，本项目的投资成本利润率变化较大。

### 6.3.2 投资环境风险

近几年河南房地产市场是否存在泡沫的争论一直继续，但信阳房价低于全国水平是最有利条件，信阳房地产价格一路上升，市场前景仍然有很多不确定因素，一旦泡沫出现势必对本项目房地产市场造成不利影响。因此项目完成越早，风险就越小。

### 6.3.3 融资风险

本项目土地收储投资规模相对较大，且 76.3%资金为借款，风险较大，财务成本越高，风险越大。故应提高效率，缩短项目开发和出让周期，节省资金成本。同时开发过程中应注意制定详细的开发计划，逐步实施，合理调配资金，将资金平衡问题落实到项目进展的每一步计划中，避免资金风险。减少融资风险、保证融资渠道的畅通，是土地一级开发成功的关键。



二〇一八年十二月十二日