

# 2019年河南省信阳市新县 土地储备项目

## 实施方案

新县国土储备中心

二〇一八年十二月



# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	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.....	1
1.7 储备计划情况.....	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
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>4</b>
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>5</b>
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	8
3.4 资金筹措计划.....	8
3.5 项目资金保障措施.....	8
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>8</b>

4.1 编制依据.....	8
4.2 债券使用计划.....	9
4.3 债券规模和期限安排.....	9
4.4 投资者保护措施.....	9
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....</b>	<b>10</b>
5.1 现金流入.....	10
5.2 现金流出.....	11
5.3 资金平衡分析.....	13
5.4 结论.....	14
<b>第六章 风险分析.....</b>	<b>14</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	14
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	15
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	16

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

2019 年河南省信阳市新县土地储备项目。

### 1.2 项目单位

新县国土储备中心。

### 1.3 项目性质

新建。

### 1.4 建设地点

本项目涉及 7 宗土地，5 宗地位于新县县城规划区内（新集镇、香山湖管理区），1 宗地位于新县产业集聚区内，1 宗地位于新县沙窝镇。

### 1.5 建设规模及内容

本项目地块共 7 宗，面积 416.16 亩，总投资包括征地拆迁补偿金、土地整理、基础设施建设、财务费用及收储间接费用等，土地出让成本合计约为 15520 万元（每亩约 37.3 万元）。由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹资金 520 万元，2019 年河南省信阳市新县年国土储备项目拟申请债券资金为 15000 万元，本期申请 3800 万元。

### 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 1-5 年，其中征地拆迁整理的周期为 1-2 年，土地出让金准备周期 1-2 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，根据新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、住宅等各类项目用地，统一纳入政府土地储备库后，按照 1-4 年时间规划出让，其中 2019 年出让 162.04 亩；2020 年出让 80 亩；2021 年出让 80 亩；2022 年出让 40 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

项目总投资约为 15520 万元（每亩约 37.3 万元）。由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹资金 520 万元，2019 年河南省信阳市新县年国土储备项目拟申请债券资金为 15000 万元。

### 1.9 主要技术经济指标

本项目的城市规划用途为住宅、商服用地，按照县规划控制性规划的指标要求，一般商业容积率为 2.2，住宅容积率 1.8，绿化公建率 20%等规范性指标初步测算，该项目收储面积为 416.16 亩，初步规划可出让面积 362.04 亩，规划商服用地面积 4.7389 万平方米、住宅用地面积 23.0065 万平方米，可实现建成住宅面积约 41.4117 万平方米，商业面积约 10.4256 万平方米。

本项目土地出让收入情况见下表：

序号	项目名称	位置	评估面积		土地单价		总价
			m <sup>2</sup>	亩	元/m <sup>2</sup>	万元/亩	万元

1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	20066.67	30.1	2711	180.73	5440.07
2	塘洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	33333.33	50	2186	145.73	7286.67
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	12000	18	2412	160.8	2894.4
4	三进土巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	10000	15	2120	141.33	2120
5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	32626.67	48.94	1610	107.33	5252.89
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委员会	13333.33	20	625	41.67	833.33
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	120000	180	1754	116.93	21048
合计	——	——	241360	362.04	——	——	44875.36

新县 2019 年国土储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 5.79 倍，偿债备付率 1.06 倍，其中利息备付率和偿债备付率均大于 1.0，表示有偿还本金和利息的能力，能够满足新县 2019 年国土储备项目债券还本付息要求。

### 1.10 主管部门责任

项目主管部门为新县国土资源局。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。

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

通过土地储备，政府掌握国有土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使国有土地的“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、非法买卖等现象的发生，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。目前的土地储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。

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。但土地开发散、乱、差状况长期困扰城市规划、建设和管理，造成许多问题，影响新县整体建设的形象和面貌。只有通过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，减轻政府在实施城区规划方面的压力，确保规划的权威性。

同时，土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，增加政府土地收益；土地储备制度，增强土地供应计划的实施，增加建设用地的有效供给，化解用地矛盾。

### 2.2 经济效益

#### 2.2.1 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。

### 2.2.2 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。

### 2.2.3 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新县投资发展，可创造可观的税收，加快新县的经济增长。

根据郑州鑫业土地评估有限公司对该项目评估结论显示项目未来5年土地出让净收益19552.28万元。因此，本项目是必要可行的。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目包括长潭居委会银基北城花园二期项目、溇洼居委会潘洼住宅项目、新城居委会肖冲住宅项目、三进士巷城中村改造项目、林

冲居委会商服用地项目、沙坪商服用地项目、卓湾住宅用地项目，共计收储 7 个项目 416.1565 亩。

明细详见下表：

序号	项目	位置	土地性质	收储面积 (亩)	可规划出 让面积 (亩)
1	长潭居委会银基北城花园二期项目	新集镇长潭居委会	住宅	30.1	30.1
2	溱洼居委会潘洼住宅项目	新集镇塘洼居委会	住宅	58.58	50
3	新城居委会肖冲住宅项目	新集镇新城居委会	住宅	18.97	18
4	三进士巷城中村改造项目	新集镇潢河居委会	住宅	15.89	15
5	林冲居委会商服用地项目	香山湖管理区林冲居委会	商服	48.94	48.94
6	沙坪商服用地项目	沙窝镇沙坪村委会	商服	22.14	20
7	卓湾住宅用地项目	卓湾居委会	住宅	221.5365	180
合计	——	——	——	416.1565	362.04

### 3.2 估算说明

(1) 征地补偿安置费：根据《新县人民政府关于调整新县征地区片综合地价标准的通知》（新政〔2016〕56号）；

(2) 社会保障费：根据河南省劳动和社会保障厅《关于公布各地征地区片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、地上附着物补偿费：根据《新县人民政府关于印发新县征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（新政

〔2012〕56号）等文件规定实施；房屋拆迁按照评估作价的原则进行土地收储；

（4）新增建设用地使用费：根据河南财政部豫财办〔2007〕64号文；

（5）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）、《新县人民政府关于转发信阳市国有土地上房屋征收补偿安置管理规定的通知》（新政〔2015〕1号）及《新县人民政府关于印发新县土地储备和一级开发管理办法（试行）的通知》（新政〔2018〕9号）等文件精神，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。

（6）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 7 宗，面积 416.16 亩，总投资包括征地拆迁补偿金、土地整理、财务费用及收储间接费等，项目投资成本合计约为 15520 万元（每亩约 37.3 万元）。

### 3.4 资金筹措计划

本项目地块共 7 宗，面积 416.16 亩，土地收储成本合计约为 15520 万元，资金筹措计划为：由县政府土地储备基金及土地出让金中自筹资金 520 万元，2019 年河南省信阳市新县年国土储备项目债券资金为 15000 万元。

### 3.5 项目资金保障措施

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）、《河南省土地储备暂行办法》（豫国土资发〔2018〕132 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法》（财预〔2017〕62 号）文件的相关要求，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。新县本级土地储备专项债券资金专项用于土地储备，严格对应到发行债券的具体项目，任何单位不得截留、挤占和挪用专项债券资金，专项债券资金不得用于经常性支出。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

本方案编制依据《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）、《河

南省实施<土地管理法>办法》（2009年11月27日第二次修正）、《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）、《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》（财政〔2017〕62号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《河南省财政厅 河南省国土资源厅关于转发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知>》（豫财预〔2017〕236号）、《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）等法律法规及文件，结合新县土地储备项目实际编制本方案。

#### 4.2 债券使用计划

本项目拟申报债券资金15000万元，本期申请3800万元，债券期限为5年期。用于土地征收补偿、附着物、构筑物补偿、土地平整等。

#### 4.3 债券规模和期限安排

债券规模和期限安排见下表：

单位：万元

债券规模：15000		
计划支出时间	内容	金额
2019.2-2019.4	征地补偿费、拆迁补偿费、公共设施建设、土地平整	12000
2019.5-2019.12	征地补偿费、拆迁补偿费、公共设施建设、土地平整	2000
2020.1-2020.12	公共设施建设、土地平整、管护费用	1000

#### 4.4 投资者保护措施

根据《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）文件的相关要求，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债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

#### 2019年河南省信阳市新县国土储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
长潭居委会银基北城花园二期项目	2019-2020年	1500	1500	0	1500	1837.5
塘洼居委会潘洼住宅项目	2019-2022年	3000	3000	500	2500	3062.5
新城居委会肖冲住宅项目	2019-2020年	1500	1500	0	1500	1837.5
三进士巷城中村改造项目	2019-2021年	1300	1300	0	1300	1592.5
林冲居委会商服用地项目	2019-2019年	1000	1000	0	1000	1225
沙坪商服用地项目	2019-2020年	220	220	20	200	245

卓湾住宅用地项目	2018-2022年	7000	7000	0	7000	8575
合计		15520	15520	520	15000	18375

## 5.2 现金流出

### 2019年河南省信阳市新县国土储备项目债券还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
长潭居委会银基北城花园二期项目	2019		1500		1500		
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500			1500	67.5	67.5
	2024	1500		1500		67.5	67.5
	合计				1500	337.5	1837.5
塘洼居委会潘洼住宅项	2019		2500		2500		
	2020	2500			2500	112.5	112.5
	2021	2500			2500	112.5	112.5
	2022	2500			2500	112.5	112.5
	2023	2500			2500	112.5	112.5
	2024	2500		2500		112.5	112.5
	合计				2500	562.5	3062.5

新城居 委会肖 冲住宅 项目	2019		1500		1500		
	2020	1500			1500	67.5	67.5
	2021	1500			1500	67.5	67.5
	2022	1500			1500	67.5	67.5
	2023	1500			1500	67.5	67.5
	2024	1500		1500		67.5	67.5
	合计			1500		337.5	1837.5
	三进士 巷城中 村改造 项目	2019		1300		1300	
2020		1300			1300	58.5	58.5
2021		1300			1300	58.5	58.5
2022		1300			1300	58.5	58.5
2023		1300			1300	58.5	58.5
2024		1300		1300		58.5	58.5
合计				1300		292.5	1592.5
林冲居 委会商 服用地 项目		2019		1000		1000	
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000			1000	45	45
	2024	1000		1000		45	45
	合计			1000		225	1225

沙坪商 服用地 项目	2019		200		200		
	2020	200			200	9	9
	2021	200			200	9	9
	2022	200			200	9	9
	2023	200			200	9	9
	2024	200		200		9	9
	合计			200		45	245
卓湾住 宅用地 项目	2019		7000		7000		
	2020	7000			7000	315	315
	2021	7000			7000	315	315
	2022	7000			7000	315	315
	2023	7000			7000	315	315
	2024	7000		7000		315	315
	合计			7000		1575	8575

### 5.3 资金平衡分析

#### 2019年河南省信阳市新县国土储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收 储面积	土地规 划性质	项目资 金需求	预计地块出 让收入	计划申请 额	预计融资 成本	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数

长潭居委会银基北城花园二期项目	30.1	住宅	1500	5440.07	1500	1837.5	2.96
溱洼居委会潘洼住宅项目	58.58	住宅	3000	7286.67	2500	3062.5	2.38
新城居委会肖冲住宅项目	18.97	住宅	1500	2894.4	1500	1837.5	1.58
三进士巷城中村改造项目	15.89	住宅	1300	2120	1300	1592.5	1.33
林冲居委会商服用地项目	48.94	商服	1000	5252.89	1000	1225	4.29
沙坪商服用地项目	22.14	商服	220	833.33	200	245	3.4
卓湾住宅用地项目	221.5365	住宅	7000	21048	7000	8575	2.45

#### 5.4 结论

郑州鑫业土地评估有限公司对本项目进行了评估，评估结论显示，2019年河南省信阳市新县国土储备项目现金流预测覆盖债务本息状况为利息备付率 5.79 倍，偿债备付率 1.06 倍，其中利息备付率和偿债备付率均大于 1.0，表示有偿还本金和利息的能力，能够满足 2019 年河南省信阳市新县国土储备项目债券还本付息要求。

## 第六章 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

本项目已经纳入新县 2019 年度土地储备计划中，新县人民政府同意收储本项目，项目单位为新县国土储备中心。

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 1-5 年，其中征地拆迁整理的周期为 1-2 年，土地出让金准备周期 1-2 年，成本收回周期 1 年。影响项目施工进度或正常运营的风险主要是项目的土地征收、房屋拆迁等因素，为确保施工进度和项目的正常运营，根据相关法律法规和《新县人民政府关于印发新县土地储备和一级开发管理办法（试行）的通知》（新政〔2018〕9 号），做好以下措施：一是依法依规依程序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；发布征收土地公告和征地补偿安置方案公告；及时签订征地补偿协议；组织发放各项补偿，做到征地拆迁补偿等信息公示公开，加强储备资金管理，办理和完善各项支出票据。二是各辖区政府务必要完成土地征收拆迁任务，并达到可储备条件（征地补偿到位，征地拆迁到位，土地平整到位，四边围挡拉到位），确保项目施工进度正常运营。

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

为保障本项目的收益，达到风险可控，加强对储备项目的前期开发和整理，做好城市基础设施建设等工作。主要包括道路、供水、供电、燃气、绿化、公共卫生设施等。按地块面积 10%测算城市道路占地，供水在道路工程中同期建设。公共绿化面积按地块面积 5%测算（道路绿化涵盖在道路工程中）；新建公共卫生间。

根据城市区域性控制详规对地块内进行市政基础设施的配套建

建设，经过综合整治后土地变更为城市建设用地，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，具备招拍挂要求，可大幅提高土地出让价格。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

根据新县近三年土地公开出让情况，主城区的住宅用地土地出让价格约在 150 万元/亩，商业用地土地出让价格约在 280 万元/亩。由于资源稀缺有限，新县的地价连续多年稳步提升。随着城市规划建设及省百城建设提质工程发展工作的不断深入，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。为消除影响融资平衡结果的风险，做好如下控制措施：发挥土地储备职能，根据新县本级土地市场的需求，加强政府对土地一级市场的调控；做好省百城建设提质工程发展工作，结合文明县城创建、卫生县城创建等工作，整体提升新县城区品位和弘扬新县革命老区的精神面貌，增强新县的影响力和吸引力；精心规划、合理布局，做到整体连片开发，大力发展特色产业，做好社会经济可持续发展。通过以上措施，不断使新县土地储备项目的发展进入良性循环，同时也有效防控影响融资平衡结果的风险。



2018 年 12 月 20 日