

# 潢川县土地储备项目 实施方案

项目名称：2019年潢川县土地储备项目

项目单位：潢川县国土储备发展中心

编制时间：2018年12月12日



# 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 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	2
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>3</b>
2.1 社会效益.....	3
2.2 经济效益.....	5
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>6</b>
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	7
3.5 项目资金保障措施.....	7
<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.....	8
4.3 债券规模和期限安排.....	8
4.4 投资者保护措施.....	8

<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	10
5.1 现金流入 .....	10
5.2 现金流出 .....	10
5.3 资金平衡分析 .....	11
5.4 结论 .....	11
<b>第六章 风险分析</b> .....	11
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	11
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	12
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	13

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

2019 年潢川县土地储备项目

## 1.2 项目单位

潢川县国土储备发展中心

## 1.3 项目性质

土地收储

## 1.4 建设地点

2019 年潢川县土地储备项目位于潢川县新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内 5,484.59 亩土地进行收储

## 1.5 建设规模与内容

2019 年潢川县土地储备项目对新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北围合的区域内共 5,484.59 亩土地进行收储，涉及何店村、奚店村、老城办事处、弋阳办事处四个村委办事处的部分土地，共计 2,409 户拆迁。建设内容为：对项目区内土地进行征收和综合整治，同时对项目区内土地上各类建筑物、构筑物、附着物进行拆迁、补偿。

## 1.6 建设期

2019 年潢川县土地储备项目建设期为 1 年

## 1.7 项目总投资

2019年潢川县土地储备项目总投资为247,077.29万元。其中：工程建设费用为51,103.54万元，工程建设其他费用为176,065.31万元，基本预备费11,358.44万元，建设期利息8,550.00万元。

## 1.8 主要技术经济指标

单位：万元

主要技术经济指标		
项目	单位	指标
工程建设费用	元	51,103.54
工程建设其他费用	元	176,065.31
基本预备费	元	11,358.44
建设期利息	元	8,550.00
总投资	元	247,077.29

## 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。

## 第二章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

#### 1、改善民生、加快城乡一体化建设效益明显

“十三五”时期,城镇化进程进一步加快,城乡基础设施日趋完善,城市内涵品位全面提升,特色小城镇、中心村综合承载能力明显增强,新农村建设步伐加快,农村人居环境明显改善,城乡一体化水平显著提高。“十三五”时期是城乡大交通格局基本形成,打造区域性重要交通节点。本项目的实施,将构筑完整的城乡交通网络,为区域内土地综合整治打下基础,加快潢川县新型城镇化建设进程,对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成,促进城乡统筹、协调发展和潢川县经济社会跨越式发展,形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。

同时,通过项目的实施,为树立文明、整洁、现代化的城市形象打下良好的基础,对加强土地集约利用,盘活存量土地,改善城市居住环境,促进城市居民就业,维护社会稳定等方面发挥了积极作用。通过对现有区域进行综合治理,将使目前区域空气质量明显改善,居民身心健康得到更好保证,潜在的环境效益和社会效益十分明显。

#### 2、可有效加快项目区域的开发建设步伐

本项目区土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，为了社会整体利益，对需盘活的土地及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居民安置而影城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。实施本项目后，潢川县土地供应的计划性增强，可以有效盘活城市存量土地，增加城市建设资金和城市建设用地的有效供给。

本项目通过土地整治，增加建设用地供应，将更好地拉大潢川县的城市框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为潢川县的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。该项目的建设将极大的促进潢川县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善潢川县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为潢川县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展潢川县区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动潢川县 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实

意义。

### 3 项目的实施将提高项目区域的环境质量

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。绿化的土地，无明显直接的经济效益，实施难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。本项目的实施可以有效改善区内企业对周边环境的污染，增加绿地面积，提高人民居住环境，促进生态环境的保护，做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

综上所述，本项目的实施可以改善民生、加快潢川县城乡一体化的建设，加快项目区域内的开发建设，提高项目区域环境质量，具有较好的社会效益

## 2.2 经济效益

项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据2019年潢川县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，分别以2015-2017年信阳市GDP平均增速7.97%，假设2019年潢川县商务中心区棚户区改造项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益374,642.77万元。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括潢川县新 106 国道西、西八路东、宁西铁路南、春晖路北范围内的 5,484.59 亩土地，涉及春申、定城、老城、弋阳四个办事处及产业集聚区管委会部分土地的征地、拆迁、补偿、整治等各项综合治理费用和工程建设其他费用、发行专项债券建设期利息、预备费。

### 3.2 估算说明

本项目可行性研究工程设计方案及说明

1. 《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）；
2. 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. 河南省实施《土地管理法》办法；
4. 河南省《耕地占用税暂行条例》实施办法（河南省人民政府令〔2009〕124号）；
5. 河南省计委、财政厅关于贯彻《国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》的通知（豫计收费〔2001〕1019号）；
6. 河南省耕地开垦费、土地闲置费、征收和使用管理暂行办法；

7. 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）；

8. 建设部《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

9. 类似工程造价指标；

10. 工程建设其他费用参照相关费用标准文件并结合当地实际情况计取。

### **3.3 投资估算**

2019年潢川县土地储备项目总投资为247,077.29万元。其中：工程建设费用为51,103.54万元，工程建设其他费用为176,065.31万元，基本预备费11,358.44万元，建设期利息8,550.00万元。

### **3.4 资金筹措计划**

2019年潢川县土地储备项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用土地储备专项债券资金：建设单位自筹项目资本金57,077.29万元，2019年拟申请土地储备专项债券资金190,000.00万元，本期申请专项债券资金7.15亿元。

### **3.5 项目资金保障措施**

潢川县土地储备项目将严格《财政部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、《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》（财预〔2017〕62 号）要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

- 1、《财政部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；
- 2、《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》（财预〔2017〕62 号）；
- 3、《潢川县城乡总体规划（2017-2035）》
- 4、《潢川县土地利用总体规划（2010-2020）》

### **4.2 债券使用计划**

2019 年潢川县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 190,000.00 万元，本期申请专项债券资金 7.15 亿元

### **4.3 债券规模和期限安排**

2019 年潢川县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 190,000.00 万元，本期申请专项债券资金 7.15 亿元；期限为 5 年。

### **4.4 投资者保护措施**

- 1、项目管理

本项目工程采用公开招标形式，认真选择施工单位来承担施工任务，分标段进行施工，被选定施工单位应建立项目经理负责的质量安全管理体系和总工程师负责的内部质量保证体系。强化技术岗位责任制，完善技术管理，确保工程质量达到优良标准。施工期间，严格执行监理制度和工程项目管理制度以确保工程进度和工程质量。

该项目工程分散、面广、涉及部门多，需要周密的计划来总揽全局，为此要编制概括性的施工进度图表为施工管理依据，成立专门的指挥机构，负责整个工程的相互协调和密切配合，成立独立的监理机构对工程实施合同化管理，确保工程按期按质完成。

施工单位认真做好实施性施工组织设计，指导施工安全过程。采用网络计算技术编制工程进度计划，精心安排，组织劳力、机械、设备、材料、资金等施工资源，使施工能在“连续、均衡、节奏、经济”下进行。

该项目路面基层为稳定粒料，面层为沥青料，为确保工程质量必须提前做好配合比试验，施工中必须采用先进的机械设备，严格按设计配合比和施工技术规范施工，通过必要的试验路段，取得经验后再全面铺开。确保工程整体质量。

项目建设受非机动车及行人干扰厉害，除注意工程质量外还要严格施工程序，认真做好施工组织，确保施工期间老路的畅通，尽量减少干扰市民的正常生产、生活，避免发生

影响市民生命、财产安全的交通事故。

## 2、项目建设期限及进度安排

本项目计算期为 5 年，土地综合整治为 1 年，项目建设完成后开始土地出让，共分 4 年全部出让完毕。

项目进度是按项目建筑工程总量安排的，是一个总体框架，施工单位应根据具体工程数量在总进度控制下另编制详细的施工组织设计，以指导施工。

由于时间较紧，业主必须抓紧前期准备工作，争取提前完成设计、征地拆迁工作，做到资金、材料、施工队伍三到位，准时开工。

本项目计算周期 5 年，自 2019 年 3 月至 2024 年 3 月，其中土地收储期 1 年，土地出让期 4 年。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

根据 2019 年潢川县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，分别以 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%，假设 2019 年潢川县土地储备项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕预测项目实现土地出让收入 467,398.96 万元。

### 5.2 现金流出

假设实现土地出让收入 467,398.96 万元，本项目需上

解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金、新增建设用地有偿使用费共计 92,756.19 万元。

### **5.3 资金平衡分析**

项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据 2019 年潢川县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，分别以 2015-2017 年信阳市 GDP 平均增速 7.97%，假设 2019 年潢川县商务中心区棚户区改造项目中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 374,642.77 万元，本息覆盖倍数为 1.61。

### **5.4 结论**

综上所述，2019 年潢川县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.61，项目收益可以覆盖融资成本。

## **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**

#### **影响项目施工进度或正常运营的风险**

##### **1、拆迁安置风险**

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目公司应重点控制的风险。

## 2、规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

## 3、政策风险

因为项目的制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位的意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别为一般。

### **影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施**

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定应急预案。一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿方案和土地拍卖计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

### **影响项目收益的风险**

1、土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入；

2、土地出让价格发生重大变化。

### 影响项目收益的风险控制措施

1、潢川县人民政府已制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；

2、潢川县土地出让价格在正常范围内变动，本次预测商住用地按照 108.19 万/亩、工业用地按照 13.99 万元/亩价格计算，符合目前土地出让行情。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

融资平衡结果的风险主要受项目施工进度或正常运营及项目收益的影响；本项目已分析上述风险因素并对风险因素做出控制措施，在上述风险因素可控及相应的假设条件成立情况下本项目融资平衡可以得到控制。



潢川县国土储备发展中心

2018年12月12日