

2019 年河南省信阳市
羊山新区土地储备专项债券募投项目实施方案

二〇一八年十二月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况.....	1
(二) 区域概况.....	2
(三) 自然条件.....	2
(四) 经济条件.....	3
二、信阳市土地出让市场情况	3
(一) 2017 年度土地市场情况.....	3
(二) 2017 年 1-12 月份成交土地用途分析.....	4
(三) 2017 年 1-12 月份成交土地区域分析.....	5
三、项目具体情况及风险分析与控制措施.....	6
(一) 项目具体情况.....	6
(二) 项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	11
(三) 影响项目收益的风险及控制措施.....	11
(四) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	12
四、项目实施前期工作	12
(一) 做好土地储备供应计划.....	12
(二) 做好拆迁补偿安置方案.....	13
(三) 做好资金平衡.....	14
(四) 落实主管部门的责任.....	17
五、项目实施	18
(一) 根据城市规划和收储计划，实施土地储备项目的征收拆迁安置补偿.....	18
(二) 做好土地平整开发.....	19
(三) 根据规定进行土地出让.....	19
六、项目实施完成后评价	19

2019 年河南省信阳市

羊山新区土地储备专项债券募投项目实施方案

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，促进我市经济社会又好又快发展，我市正在进一步加大土地收储工作力度。

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，信阳市城市面貌日新月异，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。通过本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 年河南省信阳市羊山新区土地储备项目拟申请使用专项债券资金 20 亿元，土地储备项目共包括 15 个地块，土地收储面积共 3,050.06 亩。本次申请 2019 年第一批土地储备专项债券资金 10.16 亿元。按照信阳市羊山新区土地储备工作的总体安排，特制定本方案。

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目名称：2019 年河南省信阳市羊山新区土地储备项目

项目单位：信阳市国土储备中心

项目性质：土地收储

项目地点：信阳市羊山新区

项目总投资：21.11 亿元

（二）区域概况

信阳市地处鄂豫皖三省交界处，是江淮河汉之间的战略要地，也是我国南北地理、气候、文化的过渡带。全市总面积 1.89 万平方公里，人口 880.5 万，辖 8 县 2 区。另有羊山新区、上天梯非金属矿管理区、南湾湖风景区、鸡公山管理区、潢川经济技术开发区、信阳高新技术产业开发区（原名信阳工业城）、城乡一体化示范区等七个市委、市政府的派出机构，行使市级委托和县级管理职能。

羊山新区位于信阳市老城区东北部，与老城区紧密相连，西起京广铁路，东至京广高铁，南自宁西铁路，北到京广高铁，是市党政军五大机关办公所在地，是信阳市新的政治、经济、文化和教育中心，成立于 2003 年 6 月，下辖羊山、前进、南京路、龙飞山四个街道办事处和北湖管理区、家居小镇社管办，规划总面积 108 平方公里。羊山新区交通便捷，京港澳高速、沪陕高速，京广铁路、宁西铁路在新区形成“双十”字交叉，107 国道、312 国道和京广高速客运专线在新区纵横交错。新区四季分明，气候宜人，雨量充沛，植被繁茂，绿地、森林占 33 平方公里，为规划总面积的 43%，是工作生活的福地，是投资兴业的宝地。

（三）自然条件

信阳处于亚热带向暖温带过度区，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。在地貌上，信阳既有绵延重迭的崇山峻岭，也有冈峦起伏的低山丘陵，既有坦荡无垠的平原，也有群

山环绕的盆地，旅游和矿产资源都非常丰富。

（四）经济条件

2017 年末信阳市总人口 880.53 万人，其中常住人口 645.36 万人。年末常住人口中，城镇人口 297.19 万人，乡村人口 348.17 万人，城镇化率 46.05%，比上年末提高 1.63 个百分点。

2017 年度全年生产总值 2226.55 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 457.86 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 863.41 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值 905.28 亿元，增长 10.6%。三次产业结构为 20.6：38.8：40.7，对 GDP 增长的贡献率依次为 15.2%、26.6%、58.3%。全年人均生产总值 34528 元，比上年增长 6.4%。

二、信阳市土地出让市场情况

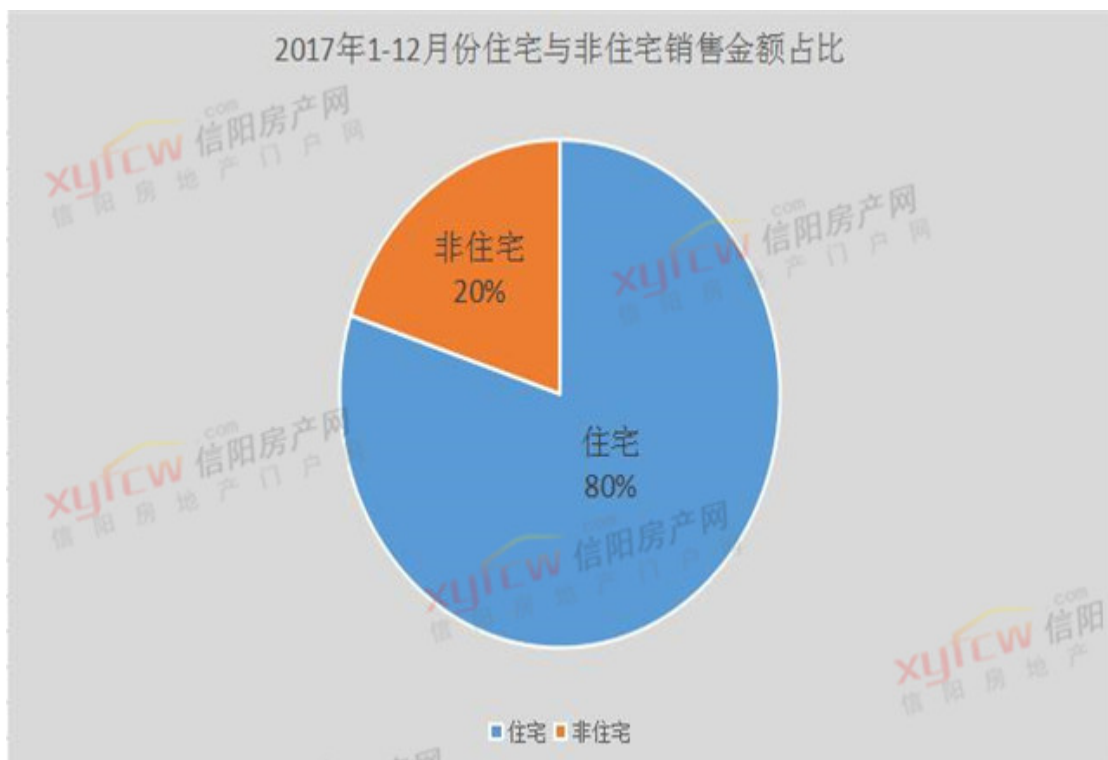
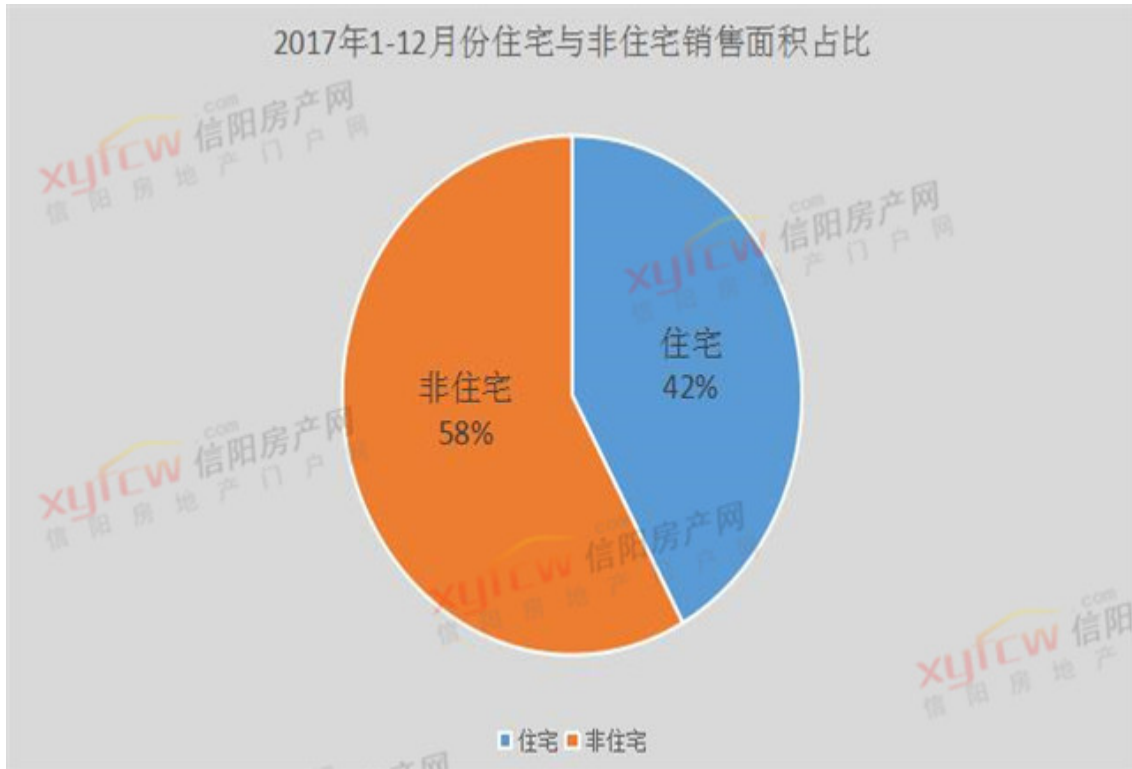
（一）2017 年度土地市场情况

2017 年 1-12 月份信阳市土地市场详情

类别	数量/宗	面积/m ²	价格/万元
挂牌出让	36	832475.15	22418
成交	32	717396.48	125865.6

根据信阳市国土局资源局网站信息显示：2017 年 1 月-12 月信阳土地挂牌出让 36 宗地，总面积 832475.15m²，约合 1249 亩，竞买保证金共 22418 万元，约合 2.2 亿；成交 32 宗地，总销售面积 717396.48m²，约合 1076 亩，销售金额 125865.6 万元，约合 12.6 亿元。

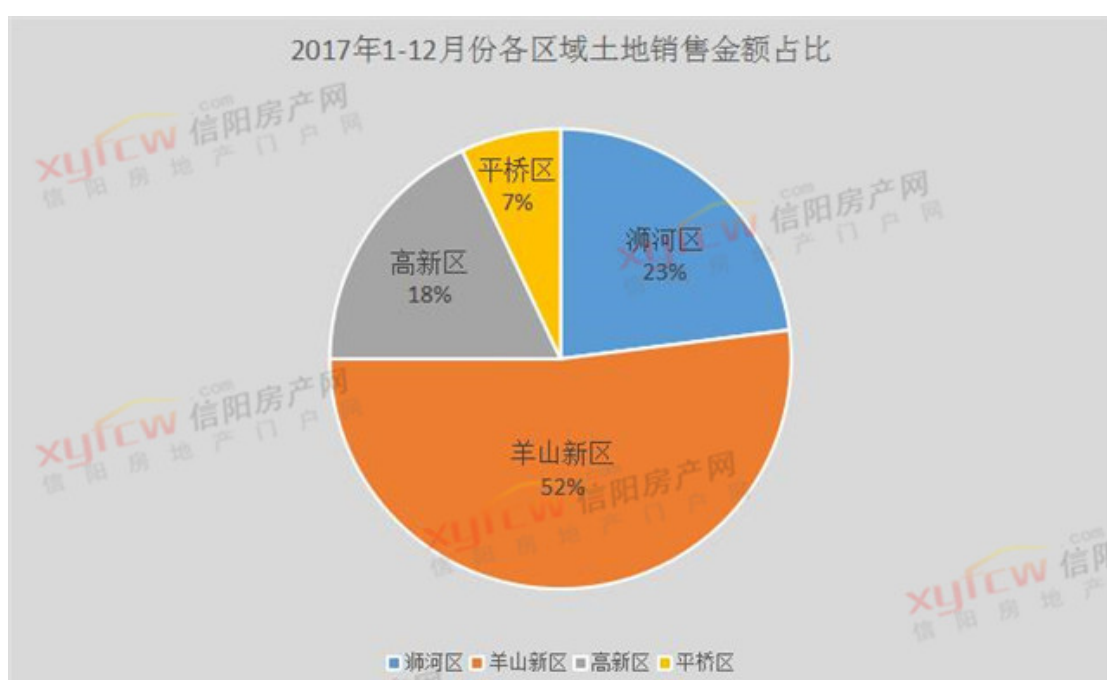
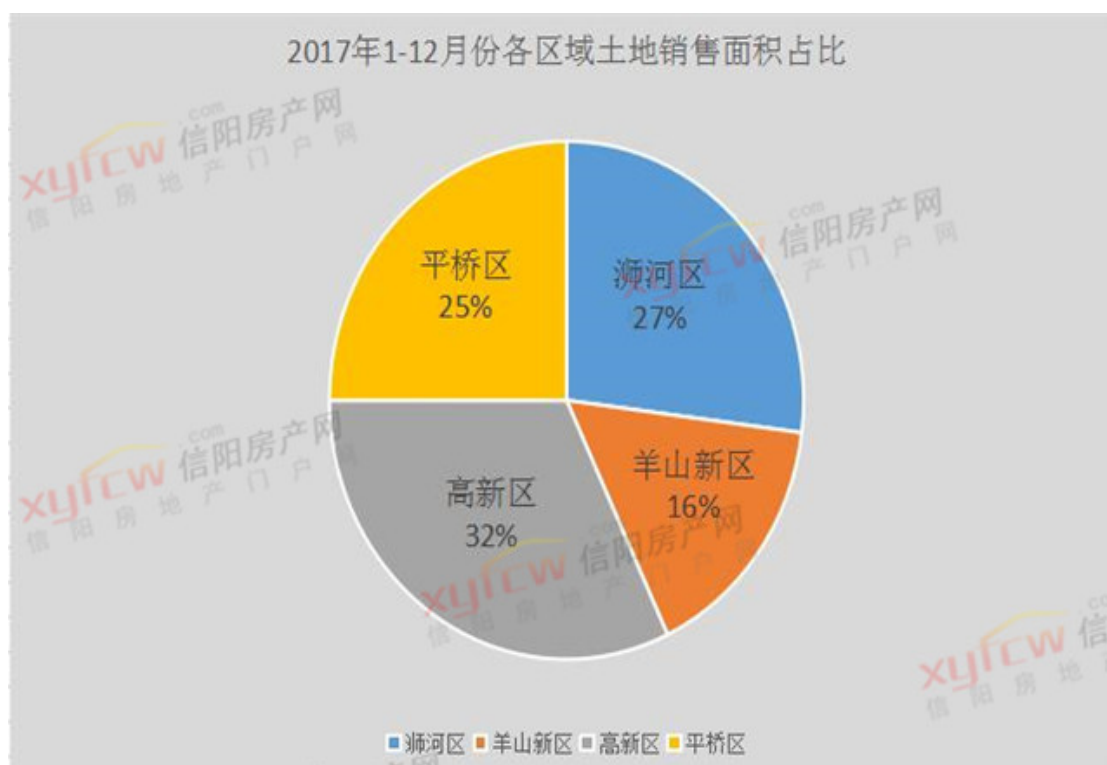
（二）2017 年 1-12 月份成交土地用途分析



从用途上来看，住宅类成交 14 宗，成交面积约 302684.18m²，占总面积的 42%，销售金额约合 100525.25 万元，占总成交金的 80%；

非住宅类（工业、仓储、商服、设施等）成交 18 宗，成交面积约 414712.3m²，占总面积的 58%，销售金额约合 25340.35 万元，占总成交金的 20%。

（三）2017 年 1-12 月份成交土地区域分析



从区域上来看，**浉河区**成交 13 宗，成交面积约 194854.49m²，占总面积的 27%，成交金额 28321.19 万元，占总金额的 23%。**羊山新区**成交 5 宗，成交面积约 113920.36m²，占总面积的 16%，成交金额 65785.62 万元，占总金额的 52%。**平桥区**成交 6 宗，成交面积约 180378.47m²，占总面积的 25%，成交金额 8903.26 万元，占总金额的 7%。**高新区**成交 8 宗，成交面积约 228243.16m²，占总面积的 32%，成交金额 22855.53 万元，占总金额的 18%。

从饼图上来看，成交面积第一位的是高新区，第二位平桥区，第三位浉河区，第四位羊山新区。而从金额上来看成交面积排名最后的羊山新区一个区就占了总数额的半壁江山，由此可见羊山地价可谓寸土寸金。

三、项目具体情况及风险分析与控制措施

（一）项目具体情况

2019 年河南省信阳市羊山新区土地储备项目，包括羊山新区 15 个土地收储地块，项目面积 3,050.06 亩。

地块一、义乌国际城（地块一）收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 475 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新六大街西侧。该土地收储成本及其他费用预计为 31,350 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 123,500.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 52,630.00 万元。

地块二：羊山新区 JZ-53 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规

划用途为居住用地，兼容 5%商业用地，收储面积 149.95 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新十八大街与纬南四路交叉口东南角。该土地收储成本及其他费用预计为 9,830.70 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 29,790.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 10,426.50 万元。

地块三：羊山新区 JZ-54 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地，兼容 5%商业用地，收储面积 64.23 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新十八大街与纬南五路交叉口东北角。该土地收储成本及其他费用预计为 4,239.18 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 12,846.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 4,496.10 万元。

地块四：羊山新区-381 号收储地块

本项目分别列入信阳市市区 2018 年度土地储备计划。根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地，兼容 10%商业用地，收储面积 82.84 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧。该土地收储成本及其他费用预计为 5,923.06 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 24,023.60 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 10,412.99 万元。

地块五：羊山新区-382 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规

划用途为居住用地，兼容 10%商业用地，收储面积 92.15 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧。该土地收储成本及其他费用预计为 6,588.73 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 26,723.50 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 11,583.26 万元。

地块六：羊山新区新二十四大街中段西侧收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地，兼容 10%商业用地，收储面积 256 亩。项目建设地点位于羊山新区新二十四大街中段西侧。该土地收储成本及其他费用预计为 16,896.00 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 81,920.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 38,809.60 万元。

地块七：羊山新区-409 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 60.77 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角。该土地收储成本及其他费用预计为 4,345.06 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 18,231.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 8,052.03 万元。

地块八：羊山新区-410 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 48.48 亩。项目建设地点位于信阳市羊

山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角。该土地收储成本及其他费用预计为 3,466.32 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 14,544.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 6,423.60 万元。

地块九：羊山新区 JZ-55 号收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 95.64 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角。该土地收储成本及其他费用预计为 6,312.24 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 19,128.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 6,694.80 万元。

地块十：羊山新区新五大道与新三十街交叉口西北角收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为居住用地，收储面积 113 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新五大道与新三十街交叉口西北角。该土地收储成本及其他费用预计为 8,079.50 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 39,550.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 18,814.50 万元。

地块十一：羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商务金融用地，收储面积 488 亩。项目建设地点位于信阳市

羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角。该土地收储成本及其他费用预计为 34,892.00 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 195,200.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 97,844.00 万元。

地块十二：金科周边收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商住用地，收储面积 300 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区羊山新区信茶大道北侧。该土地收储成本及其他费用预计为 21,450.00 万元，折合每亩 71.5 万元。预计该宗地出让收入 72,000.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 27,510.00 万元。

地块十三：羊山新区天泰地竞酒店周边收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商住用地，收储面积 209 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新六大街东侧。项目土地收储成本及其他费用预计为 13,794.00 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 45,980.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 17,472.40 万元。

地块十四：羊山新区南京大道以北、新三十四大街西侧收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 201 亩。项目建设地点位于信阳市南京大道以北、新三十四大街西侧。该土地收储成本及其他费用预计为

16,582.50 万元，折合每亩 82.5 万元。预计该宗地出让收入 52,260.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 18,954.30 万元。

地块十五：羊山新区新二十四大街与茶二街交口西南角收储地块

根据《信阳市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域城市规划用途为商业用地，收储面积 415 亩。项目建设地点位于信阳市羊山新区新二十四大街与茶二街交口西南角。该土地收储成本及其他费用预计为 27,390.00 万元，折合每亩 66 万元。预计该宗地出让收入 107,900.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 45,982.00 万元。

（二）项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

项目施工运营可能会对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来一定的负面影响，可采取以下措施进行控制：首先要做好分析论证，寻找出有利于各方的最佳方案；其次要依法依规做好拆迁补偿工作，加强拆迁补偿工作的领导和资金管理；最后要统筹推进项目进度，确保项目正常运营。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

项目收益风险主要包括：市场供求风险、财务风险、地价风险、融资风险、管理风险、工程招投标风险等。可通过以下措施进行控制：通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得的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。这样就能把项目收益不确定性降低到最低限度，较好地降低项目拆迁整理过程中的风险。

（四）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要包括土地预期收入不能实现，无法覆盖融资的本息。可通过以下措施进行控制：提高对土地收储工作的重视程度，充分认识土地储备工作对当地经济发展的重大意义；精心规划，合理布局，做大做强当地产业和配套服务，做到经济可持续性发展，使土地储备工作和项目进入良性循环，确保不发生影响融资平衡结果的风险。

四、项目实施前期工作

（一）做好土地储备供应计划

序号	地块名称	位置	收储面积 (亩)	用途	计划出让年份	可出让面积 (亩)
1	义乌国际城（地块一）	羊山新区新六大街西侧	475	商业	2019	475
2	羊山新区 JZ-53 号地块	羊山新区新十八大街与纬南四路交叉口东南角	148.95	居住用地 (兼容商业 不大于 5%)	2019	148.95
3	羊山新区 JZ-54 号地块	羊山新区新十八大街与纬南五路交叉口东北角	64.23		2019	64.23
4	羊山新区-381 号地块	羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧	82.84	居住不大于 90%、商业不 大于 10%	2019	82.84
5	羊山新区-382 号地块	羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧	92.15		2019	92.15
6	羊山新区新二十四大街中段西侧	羊山新区新二十四大街中段西侧	256	商住	2020	256

7	羊山新区-409号地块	羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角	60.77	商业	2020	60.77
8	羊山新区-410号地块	羊山新区新十一大道与新三十二大街交叉口西北角	48.48		2020	48.48
9	羊山新区 JZ-55 号地块	羊山新区新十八大街与纬南三路交叉口东北角	95.64	商业	2020	95.64
10	新五大道与新三十街交叉口西北角地块	新五大道与新三十街交叉口西北角	113	居住	2021	113
11	羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角	羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角	488	商务金融	2021	488
12	金科周边地块	羊山新区信茶大道北侧	300	商住	2021	300
13	天泰地竞酒店周边地块	羊山新区新六大街东侧	209		2021	209
14	南京大道以北、新三十四大街西侧地块	南京大道以北、新三十四大街西侧	201	商业	2021	201
15	新二十四大街与茶二街交口西南角地块	新二十四大街与茶二街交口西南角	415	商业	2021	415
合 计			3,050.06			3,050.06

（二）做好拆迁补偿安置方案

1、坚持依法征地拆迁原则。严格执行《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房屋拆迁管理条例》等相关法律法规，坚持依法开展项目区的征拆工作。

2、切实维护群众合法权益原则。严格执行补偿标准，及时、足额补偿到位，不截留、挤占、挪用征拆补偿款，将征拆工作做成“阳光工程”，保证做到公平、公正、公开。

3、坚持做好稳定工作原则。落实工作责任制，严格按照程序和规定办事，关注群众切身利益，加强宣传教育，耐心细致做好群众国内工作。

（三）做好资金平衡

1、拟申请使用专项债券资金应付本息情况

2019年信阳市羊山新区土地储备项目拟申请使用债券资金200,000.00万元。假设债券利率为4.50%，期限五年，利息按年支付，本金分三年支付，其中第三年偿还本金60,000.00万元，第四年偿还本金60,000.00万元，第五年偿还本金80,000.00万元。本期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	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	支付利息
第一年	200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00
第二年	200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00
第三年	200,000.00	60,000.00	140,000.00	4.50%	9,000.00
第四年	140,000.00	60,000.00	80,000.00	4.50%	6,300.00
第五年	80,000.00	80,000.00		4.50%	3,600.00
合计	/	200,000.00	/	/	36,900.00

2、信阳市羊山新区近两年同类土地市场交易价格及收储成本费用情况如下：

序号	单位名称	土地位置	土地用途	土地面积(亩)	成交日期	成交单价(万元/亩)	宗地编号	成交总额(万元)	收储成本费用(万元/亩)
1	信阳圣世置业有限公司	羊山新区新九路以北、新十八大街东侧	商住(商业20%)	14.00	2017.2.20	293.33	WG2017-201	4,106.90	60
2	信阳市辰宇置业有限公司	羊山新区辰宇国际港湾项目北侧、新六大街东侧	商业商务用地	2.03	2017.2.16	259.33	WG2017-202	525.38	80
3	上海东亮置业有限公司	羊山新区新三十二街与新五	商住	144.64	2017.5.4	412.00	WG2017-502	59,592.23	80

	司	路交叉口 西北角							
4	河南东方房地产开发有限公司	羊山新区新十一大道以北、新十六大街以东	居住用地	22.17	2017.12.27	286.67	WG2017-1802	6,355.31	70
5	河南中誉鼎新置业有限公司	羊山新区新十八街以西、羊山外国语小学北侧	商住（商业10%）	87.40	2018.1.22	204.67	WG2017-1901	17,887.61	70
6	光山博大房地产开发有限公司	羊山新区新七大道以南、新三十四大街以东	其他商务设施	12.90	2018.4.2	275.33	WG2018-301	3,550.48	65
7	河南鑫盟置业有限公司	羊山新区新六大街以东、信茶大道南侧	商住（商业10%）	109.48	2018.4.27	286.00	WG2018-701	31,241.30	70

近两年，信阳市羊山新区根据土地出让收入计提的各项基金比例为 32%。

3、综合信阳市本级土地市场状况、发展前景、近期市场上交易的类似地产进行比较，预计土地出让价格及各项政策成本、政策性基金等。

(1) 预计土地出让收入及净收益情况如下：

序号	地块名称	收储面积(亩)	可出让面积(亩)	土地用途	计划出让年份	预计出让单价(万元/亩)
1	义乌国际城(地块一)	475	475	商业	2019	260
2	羊山新区 JZ-53 号地块	148.95	148.95	商住	2019	200
3	羊山新区 JZ-54 号地块	64.23	64.23	商住	2019	200
4	羊山新区-381 号地块	82.84	82.84	商住	2019	290
5	羊山新区-382 号地块	92.15	92.15	商住	2019	290
6	羊山新区新二十四大街中段西侧	256	256	商住	2020	320
7	羊山新区-409 号地	60.77	60.77	商业	2020	300

	块					
8	羊山新区-410号地块	48.48	48.48	商业	2020	300
9	羊山新区JZ-55号地块	95.64	95.64	商业	2020	200
10	新五大道与新三十街交叉口西北角地块	113	113	居住	2021	350
11	羊山新区新十六大街与新七大道交叉口东北角	488	488	商务金融	2021	400
12	金科周边地块	300	300	商住	2021	240
13	天泰地竞酒店周边地块	209	209	商住	2021	220
14	南京大道以北、新三十四大街西侧地块	201	201	商业	2021	260
15	新二十四大街与茶二街交口西南角地块	415	415	商业	2021	260
合计		3,050.06	3,050.06			

(续上表)

预计土地出让收入 (万元)	预计收储成本费用 (万元/亩)	预计收储成本费用 (万元)	计提各项基金 (万元)	预计土地出让净收益 (万元)
123,500.00	66	31,350.00	39,520.00	52,630.00
29,790.00	66	9,830.70	9,532.80	10,426.50
12,846.00	66	4,239.18	4,110.72	4,496.10
24,023.60	71.5	5,923.06	7,687.55	10,412.99
26,723.50	71.5	6,588.73	8,551.52	11,583.26
81,920.00	66	16,896.00	26,214.40	38,809.60
18,231.00	71.5	4,345.06	5,833.92	8,052.03
14,544.00	71.5	3,466.32	4,654.08	6,423.60
19,128.00	66	6,312.24	6,120.96	6,694.80
39,550.00	71.5	8,079.50	12,656.00	18,814.50
195,200.00	71.5	34,892.00	62,464.00	97,844.00
72,000.00	71.5	21,450.00	23,040.00	27,510.00
45,980.00	66	13,794.00	14,713.60	17,472.40
52,260.00	82.5	16,582.50	16,723.20	18,954.30
107,900.00	66	27,390.00	34,528.00	45,982.00
863,596.10		211,139.28	276,350.75	376,106.07

(2) 可用于资金平衡土地相关收益情况

假设本期债券资金所对应的土地收储项目逐年出让，且全部于五年内出让完毕。考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，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

序号	年度	土地出让收入	土地收储成本费用及计提的各项基金	土地出让净收益（项目收益）
1	2019年	216,883.10	127,334.26	89,548.84
2	2020年	133,823.00	73,842.97	59,980.03
3	2021年	512,890.00	286,312.80	226,577.20
	合计	863,596.10	487,490.03	376,106.07

4、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目所涉及的羊山新区十五个土地收储地块，自开始挂牌交易并出售后，本息覆盖倍数如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,000.00	9,000.00	89,548.84
第二年		9,000.00	9,000.00	59,980.03
第三年	60,000.00	9,000.00	69,000.00	226,577.20
第四年	60,000.00	6,300.00	66,300.00	
第五年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	
合计	200,000.00	36,900.00	236,900.00	376,106.07
本息覆盖倍数				1.59

（四）落实主管部门的责任

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。

五、项目实施

(一)根据城市规划和收储计划,实施土地储备项目的征收拆迁安置补偿

严格按照相关政策、法规文件进行妥善安置。本项目征地居民采取实物和货币补偿方式,货币补偿安置以评估机构的评估价为准。实际安置时以用于本项目的房屋拆迁补偿安置方案为准。

1、对被征收房屋给予货币补偿,同时对被征收人给予适当安置。对被征收人的安置采取优惠价购买安置房或给予货币补偿自行安置两种方式。原则上以给予货币补偿自行安置为主,城乡结合部可适当采取集中建设安置房安置。优惠价包括:产权调换价、安置房建设成本价。产权调换价,按照被征收房屋补偿的平均价格合理确定;安置房建设成本价,要综合考虑土地成本价(征收成本+土地出让金上解提留部分)、工程建设成本价、优惠政策合理确定。

2、对被征收人的补偿包括:1.被征收房屋价值的补偿;2.因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;3.因征收商业房屋造成的停产停业损失的补偿;4.地上附属物的补偿。

货币补偿的标准,按照信阳市人民政府制定的补偿费标准执行。

3、征收房屋有效补偿面积的认定。

被征收房屋及建筑物的权属、面积、结构和使用性质以相关证件记载或辖区管委会认定为准。经合法程序确认的违法建筑物以及抢建的建筑物、构筑物不予补偿。

（二）做好土地平整开发

本项目土地储备开发主要工程内容包括：道路工程及附属工程（照明、绿化、人行道等）、给水工程、排水工程、供电工程、通讯工程、供气工程和场地平整等开发建设，经整治后满足供地条件。

（三）根据规定进行土地出让

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，在符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划的情况下，拟定土地出让计划和方案，按照有关规定报经批准后出让。

六、项目实施完成后评价

土地储备项目实施完成后评价是指在储备项目完成出让后所对项目进行的评价。它通过对项目实施过程、结果及影响进行调查研究和全面系统分析，与项目实施前的状况进行对比，找出差别和变化，分析原因，总结经验，汲取教训，得到启示，提出对策建议，通过信息反馈，改善整理储备管理和决策，达到提高储备土地综合效益的目的。

评价效益指标主要包括三个方面：

1、经济效益指标。经济效益指标的选取，一般是从土地储备项目实施带来的经济效果来考虑。根据土地储备的特点，一般来说，可选取项目收益率、资金使用效率、成本控制程度、土地利用集约度等指标。

2、社会效益指标。社会效益主要考虑到项目给当地带来的社会

影响。主要是指项目实施后从拆迁安置方案合理性、基础设施改善程度、土地利用结构化优化程度、单位面积就业人数等方面来考量。

3、生态效益指标。土地储备项目不可避免会给环境造成影响，所以需要对项目环境影响要做出正确的评价。可以选用市容环境的改善程度、对周边环境的影响。

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、基础设施各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。

(本页无正文，为《2019年河南省信阳市羊山新区土地储备专项
债券募投项目实施方案》签章页)



二〇一八年十二月十三日