

**2019 年河南省信阳市
高新技术产业开发区土地储备项目实施方案**

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	3
(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	6
(一) 项目专项债券申请额度、期限以及项目周期	6
(二) 项目规模及收益情况	7
四、项目实施前期工作	8
(一) 做好土地储备供应计划	8
(二) 做好拆迁补偿安置方案	10
(三) 做好资金平衡	10
(四) 落实主管部门的责任	15
五、项目实施	15
(一) 征收拆迁安置补偿	15
(二) 做好土地平整开发	17
(三) 根据规定进行土地出让	17
六、项目专项债务风险评估	18
七、项目实施完成后评价	18

2019 年河南省信阳市 高新技术产业开发区土地储备项目实施方案

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，提高项目建设用地保障能力，促进高新区经济又好又快发展，信阳市高新技术产业开发区（以下简称“高新区”）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，信阳高新区城市面貌日新月异，用地节约集约，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，促进高新区产城融合，推进高新区健康发展。

为加快落实土地收储工作，按照河南省财政厅 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)，2019年河南省土地储备专项债券募集的新增债券资金首批用于信阳高新区土地储备项目，高新区土储项目资金总需求（总投资）55.6亿元，2019年拟申请债券资金55.6亿元，本次申请债券资金60000万元。根据《信阳市城市总体规划》(2015-2030)，按照信阳市高新区土地储备工作的总体安排，制定本实施方案。

一、项目基本概况

（一）项目概况

项目名称：2019年河南省信阳市高新区土地储备项目

项目单位：信阳市国土储备中心

项目性质：土地收储

建设地点：信阳市高新区

项目总投资：55.6 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。

信阳市高新区西临 107 国道和京广铁路，京港澳高速、沪陕高速、312 国道、宁西铁路和京广高速铁路过境而过，两条高速公路出入口及宁西铁路信阳东站、京广高速铁路信阳东站均设在辖区境内，交通便捷、区位优势明显。下辖城东街道办事处和珍珠路街道办事处，实际管辖面积 73.32 平方公里，四季分明，气候宜人，雨量充沛，植被繁茂，是工作生活的福地，是投资兴业的宝地。2004 年高新区前身信阳工业城筹建，2008 年省政府确定成立信阳市产业集聚区，2012 年被省政府批准为省级高新区，2013 年被省政府批准为电子信息产业集聚示范区，先后荣获“全国模范劳动关系和谐工业园区”、“全省对外开放工作先进产业集聚区”、“全省十快产业集聚区”、“全省十先产业集聚区”、“中国手机产业基地”等多项荣誉称号。作为市本级产业集聚区，高新区是信阳工业发展的代表，结合国家经济区布局，秉承“三区同建，一体开发”的发展定位，展望未来，高新区将成长为丝绸之路经济带和长江经济带南北沟通纽带上的重要节点，成为振兴大别山革命老

区的工业支撑，成为主营业务收入超 1000 亿的国家级高新区，成为创新、宜居型产业新城。

（三）自然条件

信阳地处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 年度土地出让市场情况

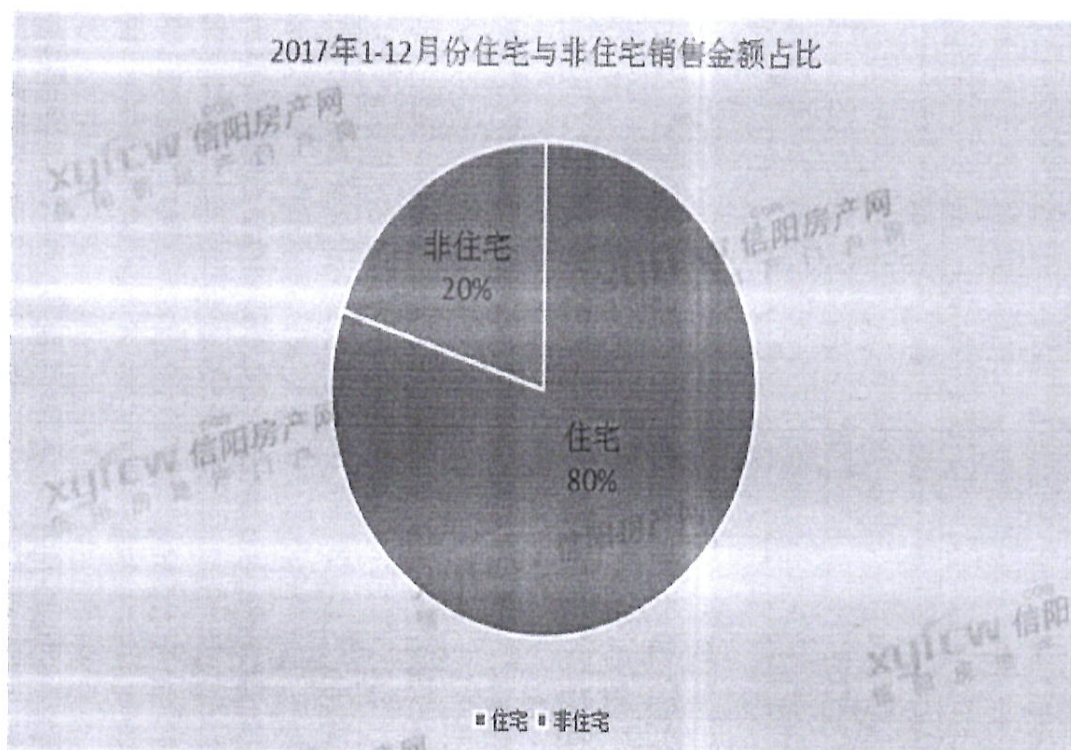
2017 年 1 月-12 月信阳市土地出让市场详情

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 月至 12 月信阳土地挂牌出让 36 宗地，总面积 832475.15 m²，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 717,396.48 m²，约合 1076 亩，销售金额 125,865.6 万元，约合 12.6 亿元。

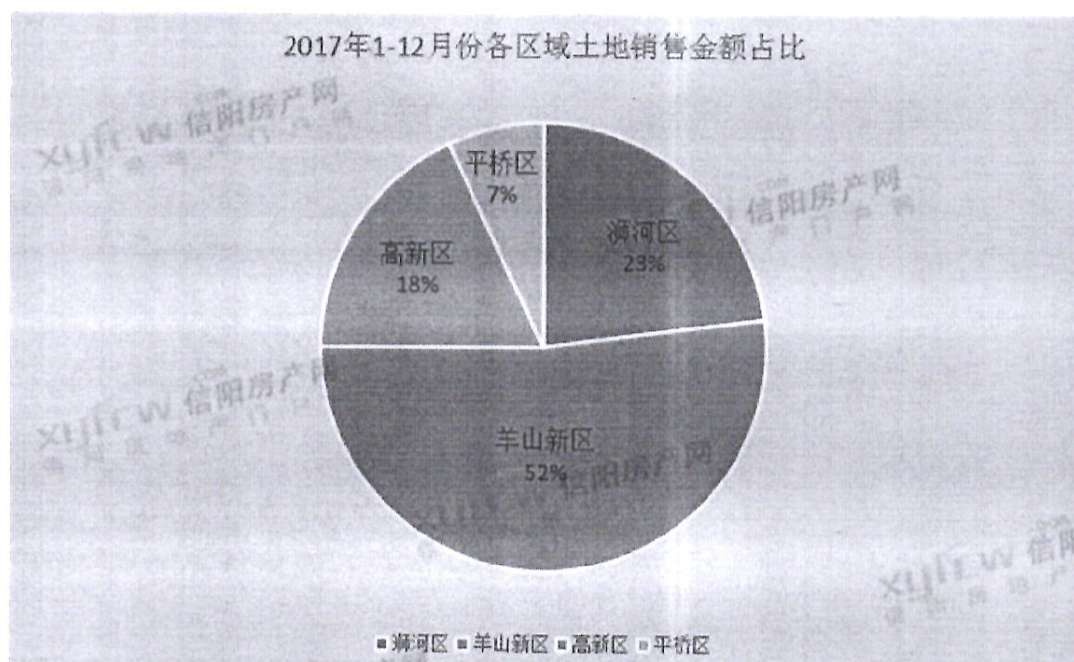
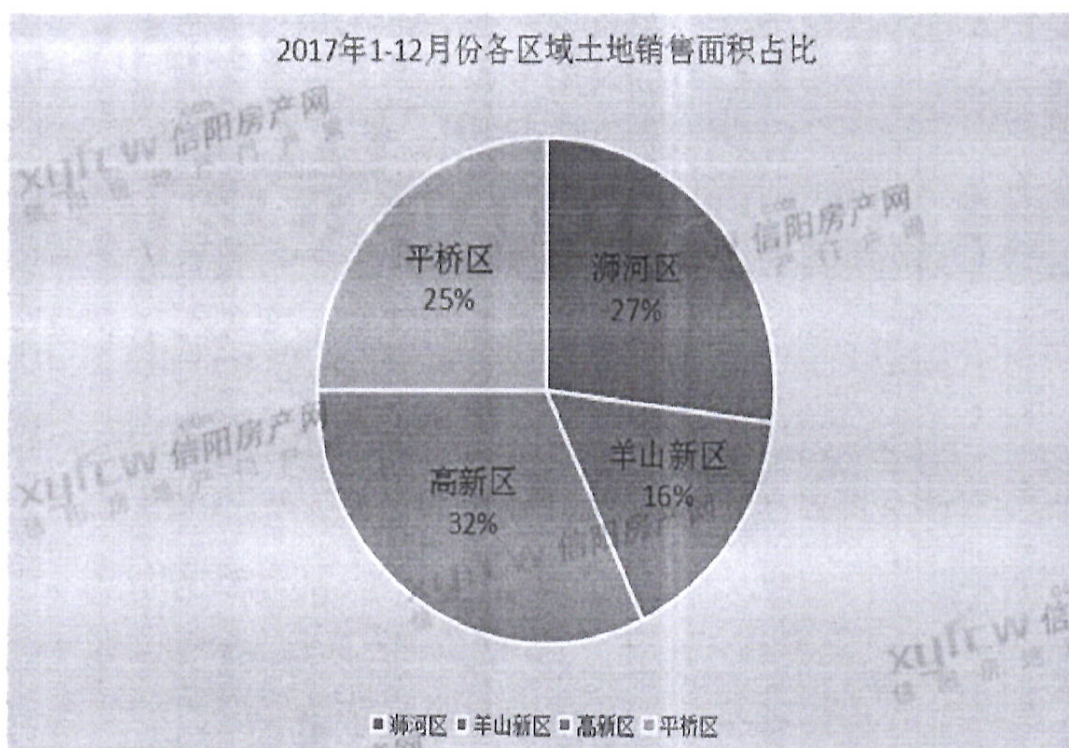
(二) 2017 年 1 月-12 月信阳市成交土地用途分析



从用途上来看，住宅类成交 14 宗，成交面积约 302,684.18 m²，

占总面积的 42%，销售金额约合 100,525.25 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 414,712.3 m²，占总面积的 58%，销售金额约合 25,340.35 万元，占总成交金额的 20%。

（三）2017 年 1 月-12 月信阳市成交土地区域分析



从区域上来看,浉河区成交 13 宗,成交面积约 194,854.49 m², 占总面积的 27%, 成交金额 28,321.19 万元, 占总金额的 23%。羊山新区成交 5 宗, 成交面积约 113,920.36 m², 占总面积的 16%, 成交金额 65,785.62 万元, 占总金额的 52%。平桥区成交 6 宗, 成交面积约 180,378.47 m², 占总面积的 25%, 成交金额 8,903.26 万元, 占总金额的 7%。高新区成交 8 宗, 成交面积约 228,243.16 m², 占总面积的 32%, 成交金额 22,855.53 万元, 占总金额的 18%。

从上述饼状图上来看,2017 年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。由此可见高新区的土地出让市场需求高, 地价涨幅空间大, 土地储备项目收益前景可观。

三、项目具体情况

(一) 项目专项债券申请额度、期限以及项目周期

信阳高新区土储项目资金总需求(总投资)55.6 亿元, 2019 年拟申请债券资金 55.6 亿元, 本次申请债券资金 60000 万元, 期限为五年。根据常规建设项目收储收回周期测算, 本项目预计周期为 5 年。本项目由于部分土地未进行征收审批、部分征地基本落实、地上建筑物未拆除等具体问题土地还未交付, 待交付土地后, 根据《信阳市年度供地计划》办理有关出让手续后公开市场出让。财政部门在收到新的土地使用权竞得人的缴纳的全部地价款后, 向信阳高新区全额返还成本。

2019 年河南省信阳市高新区三个土地储备项目已经纳入信阳市人民政府 2019 年度土地储备计划中。根据信阳市城市总体规划，本次三个项目未来规划用途为商住用地和工业用地，计划五年内收储面积为 8400 亩。

（二）项目规模及收益情况

项目一、信阳高新区海营片区工六路东西侧地块（以下简称“海营片区商住项目”）

根据《信阳市城市总体规划》(2015-2030)，本项目待收储土地城市规划用途为商住用地，收储面积 3200 亩。项目建设地点位于信阳高新区海营片区工六路东西侧。该项目土地收储成本及其他费用预计为 224,000 万元，土地收储成本包括国有土地使用权补偿费、宗地的水电气路等基础设施配套、地上建筑物和其他附着物的补偿费、拆迁安置费以及土地报批费用等，折合每亩预计 70 万元。预计该项目土地出让收入 622,080.00 万元，扣除土地收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 497,019.00 万元。

本项目此次拟申请使用河南省土地储备专项债券资金为 29400 万元。

项目二、信阳高新区京珠高速铁路与工十路区域地块(以下简称“高铁片区商住项目”)

根据《信阳市城市总体规划》(2015-2030)，本项目待收储土地城市规划用途为商住用地，收储面积 3200 亩。项目建设地点位于信阳高新区京珠高速铁路与工十路区域。该地

块土地收储成本及其他费用预计为 272000 万元，土地收储成本包括国有土地使用权补偿费、宗地的水电气路等基础设施配套、地上建筑物和其他附着物的补偿费、拆迁安置费以及土地报批费用等，折合每亩预计 85 万元。预计该项目土地出让收入 1,061,920.00 万元，扣除土地收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 830,341.00 万元。

本项目此次拟申请使用河南省土地储备专项债券资金为 18600 万元。

项目三、信阳高新区发展区京港澳高速东侧、工二十二路西侧地块（以下简称“工业仓储项目”）

根据《信阳市城市总体规划》(2015-2030)，本项目待收储土地城市规划用途为工业用地，收储面积 2000 亩。项目建设地点位于信阳高新区发展区京港澳高速东侧、工二十二路西侧。该地块土地收储成本及其他费用预计为 60000 万元，土地收储成本包括国有土地使用权补偿费、宗地的水电气路等基础设施配套、地上建筑物和其他附着物的补偿费、拆迁安置费以及土地报批费用等，折合每亩预计 30 万元。预计该项目土地出让收入 92,800.00 万元，扣除收储成本费用及各项计提的基金后，预计净收益 76,670.00 万元。

本项目此次拟申请使用河南省土地储备专项债券资金为 12000 万元。

四、项目实施前期工作

（一）做好土地储备供应计划

信阳高新区本次三个土地储备项目均列入信阳市市区 2019 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商住用地（住宅用地兼容 10%商业用地）和工业仓储用地。按照信阳市规划局控制性规划的指标要求，该项目商业容积率为 2.5、工业仓储容积率为 2.0，绿化公建率不低于 35%等规范性指标初步测算，本次三个项目预计收储土地面积为 8400 亩，可实现拟建居住商业面积预计 10672000 平方米和工业厂房 2668000 平方米。

信阳高新区土地储备项目位于信阳高新区，共三个项目三个地块，原均为集体土地。根据《关于信阳市 2014 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2014 年度第九批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2010 年度第二批城市建设用地的批复》、《关于信阳市 2012 年度第十三批城市建设用地的批复》、《关于信阳市 2013 年度第五批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2011 年度第七批城市建设用地的批复》、《关于信阳市 2005 年度第六批城市建设用地的批复》、《关于信阳市 2017 年度第七批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2014 年度第六批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2015 年度第一批乡镇建设征收土地的批复》、《关于信阳市 2015 年度第四批城市建设用地的批复》、《关于信阳市 2013 年度第一批城市建设用地的批复》征为国有，土地所有权属于国家所有。土地主要规

划用地性质为商住用地，所处区域为信阳高新区，总收储面积为 8400 亩。

（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，耐心细致做好群众工作。

（三）做好资金平衡

1、近三年高新区政府性基金预算情况

年度	政府性基金收入预算 (亿元)	实际收入(亿元)	国有土地使用权收入(亿元)	增长(%)
2017	5.3	5.6	5.6	5.6%
2018	14	15.7	15.3	12.1%
2019	25.9			
合计	45.2	21.3	20.9	

2、拟申请使用土地储备专项债券资金应付本息情况

2019 年信阳市高新区土地储备项目拟申请使用土地储备专项债券资金 556,000.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 5%，期限五年，在债券存续期每年末支付债券利息 27,800.00 万元，到期一次偿还本金 556,000.00 万元，本息共计 695,000.00 万元。自债券资金申请到位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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	556,000.00		556,000.00	5%	27,800.00
第二年			556,000.00	5%	27,800.00
第三年			556,000.00	5%	27,800.00
第四年			556,000.00	5%	27,800.00
第五年		556,000.00		5%	27,800.00
合计	556,000.00	556,000.00			139,000.00

3、信阳市高新区近一年同类土地市场交易价格情况

信阳高新区的住宅用地出让平均价格预计在 160-260 万元/亩，商业用地土地出让平均价格预计在 160-260 万元/亩，工业仓储用地 30-45 万元/亩。由于资源稀缺有限，信阳的地价连续多年稳步提升。随着信阳高新区经济发展的不断深入，城市建设快速发展，地价始终保持稳步增长。近一年同

类土地市场交易价格情况如下：

序号	网上挂牌公告号	地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	容积率	起始价	成交价	成交时间
				(m ²)			(元/平方米)	(元/平方米)	
1	信国土资网挂牌字[2018]12号	WG2018-1201	羊山新区新六大街以西、新七大道南侧	19808.05	商住用地(商业不大于60%)	3.0-4.5	4000	9070	2018/7/18
2	信国土资网挂牌字[2018]14号	WG2018-1401	信阳市高新区城东街道办事处刘洼社区居民委员会	11282	商业20%居住80%	1.2-2.0	1833	1833	2018/8/1
3	信国土资网挂牌字[2018]17号	WG2018-1703	信阳市高新区城东街道办事处马岗社区	34256.7	工业	1.0-2.0	492	492	2018/9/6
4	信国土资网挂牌字[2018]17号	WG2018-1704	信阳市高新区城东街道办事处牌坊社区	31380.3	工业	1.0-2.0	409	409	2018/9/6
5	信国土资网挂牌字[2018]21号	WG2018-2101	信阳高新区城东街道办事处航天路社区居民委员会	95369.41	工业	1.0-2.0	492	492	2018/10/31

4、项目收益和融资平衡情况

根据信阳市城市总体规划，本次申请的三个项目未来规划用途为商住和工业仓储，经过对项目所在区域及当年土地市场出让情况分析，估算该项目土地本年度出价格预计：海营片区商住项目用地 160 万元/亩；高铁片区商住项目用地 260 万元/亩，工业仓储项目用地 38 万元/亩，土地出让总收入预计 1,776,800.00 万元，扣除各项提留后预计土地出让净收益 1,404,030.00 万元。根据上述估算条件和计算结果,项目预期收益现金流入覆盖债券本息倍数为 2.02

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土地进行比较，预计土地出让价格及各项政策成本、政策性基金等。

(1) 预计土地出让收入情况如下：

项目名称	地块位置或名称	用地性质	可出让面积	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让收入(万元)
海营片区商项目	信阳高新区海营片区工六路东西侧	商住用地	3200	194.40	622,080.00
高铁片区商项目	信阳高新区京珠高速铁路与工十路区域	商住用地	3200	331.85	1,061,920.00
工业仓储项目	信阳高新区发展区京港澳高速东侧、工二十二路西	工业用地	2000	46.4	92,800.00
合 计			8400 亩		1,776,800.00

(2) 可用于资金平衡土地相关收益情况

假设本期申请的专项债券资金所对应的土地收储项目按计划逐年出让，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(三个项目收益)
1	2019	123,200.00	22,993.61	100,206.39
2	2020	212,700.00	41,690.41	171,009.59
3	2021	326,320.00	66,865.29	259,454.71
4	2022	468,500.00	99,580.02	368,919.98
5	2023	646,080.00	141,640.34	504,439.66
	合计	1,776,800.00	372,769.67	1,404,030.33

5、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期申请土地储备专项债券资金项目所涉及的高新区三个项目的土地收储地块，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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		27,800.00	27,800.00	100,206.39
第二年		27,800.00	27,800.00	171,009.59
第三年		27,800.00	27,800.00	259,454.71
第四年		27,800.00	27,800.00	368,919.98
第五年	556,000.00	27,800.00	583,800.00	504,439.66
合计	556,000.00	139,000.00	695,000.00	1,404,030.33
本息覆盖倍数	2.02			

(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) 根据信阳市城市规划和土地收储计划,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。参与集体经济分配的原住居民在宅基地上建设用于居住的房屋，建筑面积不足人均 40 m²的，按人均 40 m²计算；建筑面积超过人均 40 m²的部分，与原房屋同为一次性建成且结构相同的房屋仍按照规定标准执行；新建、翻建、改扩建的房屋按 100 元/m²给予补助，简易房和铁皮棚按 50 元/m²给予补助。

对于不参与集体经济分配的非原住居民（外来居民）宅基地上一次性建成且结构相同的房屋按照前款规定标准执行；新建、翻建、改扩建的房屋按 100 元/m²给予补助，简易房和铁皮棚按 50 元/m²给予补助。

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。

4、对被征收人的安置采取优惠价购买安置房方式的，政府提供安置房。被征收人优惠价购买安置房的面积按以下标准执行：对于参与集体经济分配的原住居民安置房按照人均 40 m²的标准享受产权调换价购买；超出产权调换价购买面积的，按安置房成本价购买，每人不超过 20 m²（含 20 m²），

再超面积的按市场价购买。对于不参与集体经济分配的非原住居民（外来居民）3口人以下（含3口人）的安置房按照人均40㎡的标准享受产权调换价购买，4口人或4口人以上的一律按照户均160㎡标准享受产权调换价购买，超面积的按市场价购买。

对被征收人采取自行安置的，依据其应享受的产权调换价面积，参照被拆迁房屋所在区域的商品房均价（具体标准由市房管部门根据市场情况据实核定），给予货币补偿。

5、对被征收人，应支付搬迁费和临时安置费。搬迁费为每人500元，临时安置费的补偿标准按照常驻人口计算，每人每月300元。房屋被征收人选择自行安置或一次性安置到位的，发给一次搬迁费；先临时安置再正式安置的发给两次搬迁费。

（二）做好土地平整开发

本次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，经土地平整后满足供地条件。

（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、项目专项债务风险评估

由于土地资源的稀缺属性，信阳高新区土地出让价格每年均稳步上升。本期债券拟申请使用期限5年，按照以往惯例结合我市土地市场具体情况，以每年增浮的速度保守预计，本期债券到期年度，海营片区商住项目用地、高铁片区商住项目用地均为380万元/亩，工业仓储项目用地出让成本约为50万元/亩；土地出让总收入预计2,532,000.00万元，假定以每年5%的利率测算，预计5年后土地出让成本约为764,500.00万元，土地出让总收入约为2,532,000.00万元，项目收益约为1,767,500.00万元。项目投资成本小，收益可观，风险较小。

七、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，对该已经完成的项目的目的、执行过程、效益、作用和影响行的系统的客观的分析和评价。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，与项目实施方案进行对比，找出差异，分析原因，总结经验，提出对策建议；通过信息反馈，改善土地储备项目管理和决策，达到提高储备土地综合效益的目的。项目后评价基本内容包括：项目目标评价、项目实施过程评价、项目效益评价、项目影响评价和项目持续性评价。

项目效益评价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，以最大限度地实现土地的价值，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。

城市土地储备制度充分发挥政府的宏观调控功能、优化城市土地资源的配置、筹集资金进行城市基础设施建设等发挥重要作用。按照土地储备制度要求，土地全部入库由土地储备机构统一管理，实行规划优先的政策，对城市土地统一规划、统一开发、统一建设从而提高城市土地资源的配置效率，改善投资环境。

(本页无正文，为《信阳高新区土地储备专项债券项目实施
方案》签章页)



二零一八年十二月十三日