乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目收益和融资平衡方案

编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：乌兰浩特土地收购储备整理中心

提交时间：2018年11月

目　　录

第一章　项目总论 .....- 1 -

第二章　项目背景和建设的必要性 .....- 8 -

第三章　项目区土地利用现状 .....- 12 -

第四章　项目区社会经济概况 .....- 13 -

第五章　投资环境与市场分析 .....- 21 -

第六章　环境影响分析 .....- 25 -

第七章　项目的实施计划及投资估算 .....- 27 -

第八章　项目资金筹措计划 .....- 30 -

第九章　项目预期收益估算 .....- 31 -

第十章　项目收益与融资平衡分析 .....- 37 -

第十一章　社会效应分析 .....- 42 -

第十二章　项目风险及保障措施 .....- 46 -

第十三章　方案研究结论 .....- 50 -

第十四章　特殊说明事项 .....- 51 -

第十五章　附件 .....- 53 -

第一章　项目总论

一、项目概况

1.项目名称

乌兰浩特市2019年河东区土地收购储备项目

2.项目委托方

单位名称：乌兰浩特土地收购储备整理中心

法人代表：徐宏杰

单位地址：乌兰浩特市和平街12委188组

3.项目实施主体

本项目实施主体为乌兰浩特土地收购储备整理中心。其业务范围包括：为保护与合理利用土地提供土地整理保障；依法收购土地；有偿使用收购土地；协议置换土地；转用征用土地；对土地进行复垦整理；对收购储备土地进行公开招标、拍卖。

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。乌兰浩特土地收购储备整理中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

4.项目建设内容及规模

乌兰浩特土地收购储备整理中心对拟收储地块进行收购补偿、前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

拟收储地块位于乌兰浩特市河东区，土地总面积337593.42m²（506.39亩），涉及四个地块，其中：

地块一：东至联军南路，南至山水街，西至滨河南路，北至红云东大街，面积54246.3m²（81.37亩），规划用途为商业用地；

地块二：东至联军南路，南至东兴街，西至滨河南路，北至山水街，面积109314.13m²（163.97亩），规划用途为商住混合用地；

地块三：广元南大路、规划路东侧，山水街、春怡街南侧，芸溪路、规划路西侧，东兴街、兴达街北侧，面积117219.65m²（175.83亩），规划用途为商住混合用地；

地块四：东至广元南大路，南至环城南路，西至联军南路，北至东兴街，面积56813.34m²（85.22亩），规划用途为商住混合用地。

二、编制依据

（一）法律、法规和规章

1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）

2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》

3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，2011年1月21日）

4.《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）

5.《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10号）

6.《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）

7.《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》（财预〔2017〕62号）

8.《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）

9.《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）

10.《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8号）

11.《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）

（二）规范性文件

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

2.《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加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

3.《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管

理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）

4.《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

（三）其他文件

1.《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2018〕4号）

2.《乌兰浩特市土地利用总体规划》

3.《乌兰浩特市城市总体规划》

4.《乌兰浩特市人民政府关于公布乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》（乌政发〔2017〕96号）

5.《内蒙古自治区建设用地规划条件书》

三、项目主要技术经济指标

（一）项目总投资

项目总投资估算为14457.00万元，其中：

1.房屋拆迁补偿费用11900.00万元，占总投资的82.31%；

2.不可预见费用357.00万元，占总投资的2.47%；

3.债券利息2200.00万元，占总投资的15.22%。

（二）资金筹措

本项目为乌兰浩特市2019年土地收购储备重点项目，项目

投资大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为14457.00万元，拟通过以下筹措渠道解决：

1.申请2019年土地储备专项债券11000万元，占总投资的76.09%。专项债券融资期限为5年。

2.乌兰浩特市财政自筹3457.00万元，占总投资的23.91%。

（三）项目预期收益分析

经测算该项目完成后土地出让面积为337593.42平方米，其中住宅出让单价为：569.00元/平方米（合约67.81万元/亩），商业出让单价为：1017.00元/平方米（合约37.93万元/亩），预期项目出让总收入为21639.28万元。

（四）用于债券资金平衡的收益分析

根据2019年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本提留成本和政府性基金，经测算用于项目债券资金平衡的收益为17684.00万元。

（五）债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

其中：债务还本付息和=应偿还本金合计+应计利息合计

本年应计利息=年初利息金额×假设发行利率

本项目债券本息偿付保障倍数=1.34

（六）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值FNPV为4786.61万元大于0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率FIRR为21.80%，高于折现率4.75%；项目贷款偿还期为4.00年小于项目开发期5年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。

（七）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加3%及收益降低3%的情况下，经济内部收益率最低为20.02%，大于4.75%折现率；财务净现值最低为4247.07万元，大于零。贷款偿还期最长为4.07年，小于项目开发期5年。通过以上数据，认为该土地收购储备项目可行。

四、方案结论

该项目主要围绕全域统筹规划，全域资源整合，全要素综合调动，全社会共治共管、共建共享的目标，推动综合管理体制改革；推进融合发展，丰富旅游供给，形成综合新动能，推进“旅游+”发展；实施旅游扶贫，推进旅游增收富民，实现旅游精准扶贫；保护城乡风貌和自然生态环境，优化城乡旅游环境。该项目的建设将促进乌兰浩特市的城市化和现代化进程，对改造城市形象，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进乌兰浩特市土地有

形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加乌兰浩特市财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城市建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，通过本次方案在经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

第二章　项目背景和建设的必要性

一、项目背景

进入21世纪以来，全球国际旅游业的格局发生了重大的变化，亚太地区跃居世界前列，而旅游业也已成为世界第一大产业。目前，世界旅游业正朝着区域化、多样化趋势发展，逐渐形成了欧洲、亚太地区和美洲三足鼎立的局面。旅游方式的选择上，除了一些传统旅游项目外，文化旅游、商务旅游、生态旅游和网络旅游等特色旅游成为热点。中国旅游业经过三十多年的发展，已初步形成了吃、住、行、游、购、娱基本配套的产业体系。旅游业已被列为国民经济优先发展的序列，成为国民经济中适度超前发展和第三产业中优先发展的产业。2016年，国务院印发了《“十三五”旅游业规划纲要》。《规划》指出，改革开放以来，我国旅游业主要依靠景点景区、宾馆饭店等基础旅游要素的发展模式，已经不能适应大众旅游新时代的要求。“十三五”时期，必须创新发展理念，转变发展思路，加快由景点旅游发展模式向全域旅游发展模式转变，促进旅游发展阶段演进，实现旅游业发展战略提升。“十三五”时期，全国创建500个左右全域旅游示范区。

近两年，兴安盟紧紧抓住国家、自治区支持全域旅游发展、大众追求高品质生活和旅游消费升级的重大机遇，依托良好的生态条件、文化资源、产业基础和市场空间，坚持高起点规划、

高强度投入、高标准建设、高效能管理、全方位推介，全力推进景点游向全域游、一季游向四季游、动态游向静态游、观光游向体验游转变，打造休闲度假基地和健康养生福地，使旅游业真正成为兴安盟经济发展的增长极、脱贫攻坚的助推器、转型升级的新引擎。为加快全域旅游建设，兴安盟编制完成兴安盟旅游业“十三五”发展规划，启动全域旅游概念性规划及三年行动计划，制定出台促进文化旅游业发展优惠政策。扎实推动国家全域旅游示范基地创建，积极打造自治区级品牌旅游景区阿尔山国际养生休闲度假区建设，加快推进盟级品牌旅游景区步伐。去年，阿尔山和乌兰浩特市被列为国家“全域旅游示范区”，成吉思汗庙景区晋升为国家4A旅游景区。

2016年，乌兰浩特市成功入选第二批创建国家全域旅游示范区。两年来，乌兰浩特市市围绕创建国家全域旅游示范区建设，抢抓机遇、夯实基础、打造精品，不断将“景点式旅游”“季节性旅游”向全域旅游、四季旅游转变，加快构筑旅游发展大格局，打造大旅游的红城样本。该项目就是在此背景下提出的。

二、项目建设的必要性

（一）是贯彻落实新发展理念的重要体现

该项目的实施就是要提升乌兰浩特市旅游业发展能力，拓展区域旅游发展空间，培育区域旅游增长极，构建旅游产业新体系，培育旅游市场新主体和消费新热点。发展全域旅游有利于统筹实施供给侧结构性改革，促进供需协调；有利于推动区

域特色化发展，促进景点景区内外协调；有利于推进乡村旅游提质增效，促进城乡协调；有利于完善产业配套要素，促进软硬件协调；有利于提升整体服务水平，促进规模质量协调。发展该项目能把生态和旅游结合起来，把资源和产品对接起来，把保护和发展统一起来，将生态环境优势转化为旅游发展优势，将绿水青山变成金山银山，创造更多的绿色财富和生态福利。该项目更加注重拓展开放发展空间，打破地域分割、行政分割，打破各种制约，走全方位开放之路，形成开放发展的大格局。

（二）是促进旅游业转型升级和可持续发展的必然选择

一个区域的旅游质量，不单单取决于旅行社、酒店、景区的服务质量，而是由整个区域的综合环境决定的。这就要求我们从全域整体优化旅游环境、优化旅游全过程，配套旅游基础设施、公共服务体系和旅游服务要素。当前，一些地方旅游市场秩序混乱与人民群众“更加满意”的目标不相适应，旅游产品和以厕所为代表的公共服务及交通等基础设施供给与爆发式、井喷式增长的旅游市场需求不相适应，企业对门票经济的过度依赖与广大游客的承受能力和期待不相适应等问题，都需要通过发展旅游来解决。

（三）是推进新型城镇化和新农村建设的有效载体

发展旅游可以加快城镇化建设，有效改善城镇和农村基础设施，促进大城市人口向星罗棋布的特色旅游小城镇有序转移；可以聚集人气商机，带动现代生态农业和农副产业加工、商贸

物流、交通运输、餐饮酒店等行业联动发展，为城镇化提供有力的产业支撑。

综上所述，本项目的建设，符合国家和自治区有关土地管理的政策，符合乌兰浩特市土地利用总体规划、城市总体规划，对发展区域优势，发展特色经济，培育支柱产业，促进乌兰浩特市经济发展具有十分重要意义，因此本项目建设是必要的。

第三章　项目区土地利用现状

一、项目区基本情况

拟收储地块位于乌兰浩特市河东区，土地总面积337593.42㎡（506.39亩），涉及四个地块，其中：

地块一：东至联军南路，南至山水街，西至滨河南路，北至红云东大街，面积54246.3㎡（81.37亩），规划用途为商业用地；

地块二：东至联军南路，南至东兴街，西至滨河南路，北至山水街，面积109314.13㎡（163.97亩），规划用途为商住混合用地；

地块三：广元南大路、规划路东侧，山水街、春怡街南侧，芸溪路、规划路西侧，东兴街、兴达街北侧，面积117219.65㎡（175.83亩），规划用途为商住混合用地；

地块四：东至广元南大路，南至环城南路，西至联军南路，北至东兴街，面积56813.34㎡（85.22亩），规划用途为商住混合用地。

二、项目区土地利用现状

按照《乌兰浩特市控制性详细规划》要求和乌兰浩特市目前对建设用地的需求，此项目需要实施前期开发,开发程度达到“五通一平”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天燃气和项目区内场地平整)后，再向社会进行招拍挂出让。

第四章　项目区社会经济概况

一、自然概况

（一）地理位置

乌兰浩特市蒙古语意为红色的城市，是内蒙古自治区政府成立的地方，是兴安盟委、盟行署驻地，是兴安盟政治、经济、文化中心。乌兰浩特位于内蒙古自治区东北部，兴安盟东南部，东与扎赉特旗、吉林省镇赉县毗邻，南与吉林省白城市洮北区、洮南市接壤，西南与吉林省洮南市相连，西、北与科尔沁右翼前旗相邻。地理坐标为东经121°50’至122°20’，北纬45°55’至46°18’，南北长67公里，东西宽73公里。辖区总面积2353.5平方公里，其中建成区面积36平方公里,下辖4个建制镇和9个街道办事处。乌兰浩特市是一个以蒙古族为自治民族，汉族为多数的民族聚居的县级市，户籍总人口33万余人。

（二）地形地貌

乌兰浩特市地处大兴安岭山脉的中段与松辽平原过渡地带，属低山丘陵地貌。乌兰浩特市北部为山地，南部为冲积平原，东、西、南三面由洮儿河、归流河环绕。根据地形高差，可以划分为平原和山地两种地形。平原地形位于归流河以东，洮儿河以西，罕山以北，两河汇流处以北地域，西北高、东西低。山地地形在罕山，山脊走向大致为西北—东南，由于受冲刷与侵蚀作用，形成崎岖不平的地形。

（三）气候条件

乌兰浩特市属北温带大陆性干旱季风气候，夏季温暖短促，冬季严寒漫长，春季多大风，秋季凉爽多晴。季节变化明显，昼夜温差较大。乌兰浩特市年平均气温5°C，冬季出现辐射逆温和地形逆温的天数较多。无霜期130天，年均降水量440毫米左右，主要集中于6—9月份。年平均蒸发量1835.5毫米，为降水量的4.5倍。

（四）区位交通

乌兰浩特市是“乌—阿—海—满”旅游线路的重要节点城市，处在内蒙古兴安盟金哈达黄金旅游线路的核心地带。2017年公园西路、滨河路等20条道路和环城南路立交桥开工建设；纬九街、建设东街等7条、5.8公里道路和新桥街立交桥、札萨克图中街立交桥建成通车，城市道路更加畅通。公路、铁路、航空四通八达，111国道、302国道、省际大通道贯穿市区；铁路开通直达北京、天津、大连、沈阳、呼和浩特、白城、 东营南等地的列车，并于2017年开通了乌兰浩特—长春的动车路线；乌兰浩特机场开通了航线14条，通航城市17个，其中区内5个，分别为呼和浩特、海拉尔、鄂尔多斯、通辽、阿尔山；直辖市4个，分别为北京、上海、天津、重庆；东三省城市3个，分别为大连、沈阳、哈尔滨；省会级城市4个，分别为昆明、石家庄、成都、郑州；省辖市1个，为广东省深圳市。地空联动的立体交通网络和便捷的区位优势让这里成为“快旅慢游”的首

选之地。

（五）资源条件

旅游资源。乌兰浩特市地理位置得天独厚，旅游资源丰富，有闻名遐迩的成吉思汗庙，有深逐神奇的大兴安岭林海，有天下第一神泉之称的阿尔山温泉，有广袤无垠的草原。这里景观雅致、天然雕饰，这里山清水秀、气候宜人，是旅游、渡假、避署胜地。民俗风光旅游正在成为新的经济增长点。

水资源。乌兰浩特地区水资源总量为9.4亿立方米,境内有洮儿河、归流河，洮儿河上游的察尔森水库蓄水量为13.6亿立方米,年均蓄水量4.2亿立方米。

矿产资源。乌兰浩特市境内莹石，建筑用砂石，砂质粘土，建筑用岩石分布广泛，储量十分可观。有铜、铁、铅、锌、大理石等多种矿藏，其中铜产量居自治区第二位。

生物资源。林区和山区多产木耳、蘑菇、猴头、蕨菜等多种经济价值较高的山珍，有沙参、党参、桔梗、防风等多种中草药材，并有飞龙、白天鹅、山鸡、鹿、犴、熊、狍子、黄羊等珍禽异兽。野生动物有70余种，珍稀动物20余种。蕨菜年产达2000吨，每年大量出口韩国、日本等国家。

二、社会经济概况

近几年，乌兰浩特市全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入落实习近平总书记考察内蒙古重要讲话精神和自治区第十次党代会决策部署，坚持稳中求

进工作总基调，深入践行新发展理念，稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，圆满完成了市十二届人大历次会议确定的目标任务，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。

2015年，乌兰浩特市地区生产总值完成161.9亿元，是“十一五”末的1.8倍，年均增长8.1%。公共财政预算收入实现7.7亿元，是“十一五”末的3.3倍，年均增长27%；财政支出达到36.7亿元，是“十一五”末的2.7倍，年均增长22%。社会消费品零售总额实现109.6亿元，是“十一五”末的2.4倍，年均增长19.5%。城镇、农村常住居民人均可支配收入分别达到24616元、11539元，年均增长14.2%、14.9%。“十二五”时期，固定资产投资累计完成525.6亿元，是“十一五”时期的3.3倍。主要经济指标增速均高于自治区平均水平。五年来，产业结构更加优化，三次产业结构调整为6.1∶47∶46.9，经济活力和发展质量不断提升。城乡面貌焕然一新，生产生活条件显著改善。社会事业全面进步，人民群众幸福感、获得感进一步增强。工业经济规模持续扩大，步入稳中有进发展新阶段。实施工业重点项目18个，完成投资23.1亿元。新增规模以上工业企业9家，累计达到54家，完成增加值61.2亿元、增长10.1%。城市功能更加完善，步入全面升级改造新阶段。棚户区改造步伐明显加快，申请上级专项、国债基金、国开行贷款等资金58.9亿元，签约房屋6858户、75万平方米，另收购房源7961套，3万多居民从中受益。新增绿化面积215万平方米，覆盖率达到

38.5%，被评为“自治区园林城市”。第三产业繁荣活跃，步入提质增量发展新阶段。物流园区共入驻企业41家、商户1300多个，带动就业1.3万人，销售收入达130亿元。欧亚购物中心投入运营，实现销售收入2亿元，创欧亚集团同规模卖场销售之冠。全年旅游人数达103万人次、增长15%，收入达9.4亿元、增长11%。

2016年，乌兰浩特市地区生产总值完成168.3亿元、增长7.9%。固定资产投资完成117亿元、增长24.1%。公共财政预算收入完成7.86亿元、增长1.5%。社会消费品零售总额完成120.6亿元、增长10%。城镇常住居民人均可支配收入达到26659元,农村常住居民人均可支配收入达到12469元，分别增长8.3%、8.1%。工业经济平稳发展。实施工业重点项目28个，完成投资23亿元，产业结构日趋合理。新增规模以上工业企业5家，累计达到58家，完成增加值50.7亿元、增长6%。功能完善、城市形象全面提升。编制完成海绵城市、综合管廊等专项规划，城市规划体系日益健全。20条道路和环城南路立交桥开工建设;7条、5.8公里道路和新桥街立交桥、札萨克图中街立交桥建成通车，城市道路更加畅通。机场航线总数达到12条，旅客吞吐量达56.5万人次、增长26.7%。整合棚改贷款和国债基金59.2亿元,改造危旧平房 2224户,人居环境极大改善。收储土地3270亩，出让国有土地使用权1950亩，有效保障重点项目用地需求。第三产业蓬勃发展。兴安盟物流园区管委会成功组建，累计入

驻企业41家、商铺1300户，实现销售收入141亿元，被评为自治区级电子商务示范基地。电商公共服务中心和运营中心挂牌成立，获批国家级电子商务进农村综合示范地区；改造升级淘宝·特色中国·乌兰浩特馆和惠村淘农产品交易平台，电商产业成为新的经济增长点。欧亚购物中心、国际裘皮城营业额持续攀升，名都家居广场、财富时代广场开业运营，商业布局进一步优化。举办杏花节、稻田捕鱼节和环洮儿河自行车赛等活动，满都拉敖包被评为内蒙古知名敖包，旅游美誉度进一步提高。全年旅游人数达到177万人次、增长20%，实现收入17亿元、增长21%，跻身国家全域旅游示范区创建单位行列，荣获全国民族团结进步创建活动示范市称号。

2017年，全市地区生产总值完成170亿元，是2012年的1.3倍，年均增长6%；公共财政预算收入完成8.3亿元，是2012年的1.5倍，年均增长9%；社会消费品零售总额完成133亿元，是2012年的1.7倍，年均增长11.3%；城镇常住居民人均可支配收入达到28925元，是2012年的1.8倍，年均增长11.9%；农村常住居民人均可支配收入达到13466元，是2012年的1.8倍，年均增长13%；固定资产投资达147亿元，累计完成613亿元。三次产业结构更加优化，发展质量不断提升，中心城市辐射带动力明显增强，经济社会保持了平稳健康发展的良好态势。累计新建千万元以上工业重点项目109个，实施企业退城入园工程，逐步改善腾退区人居环境，成为全国第一个城区老

工业区搬迁改造县级试点城市。开发区成为全盟首个百亿园区，入驻企业达143家，被评为国家农业产业化示范基地、自治区高层次人才创新创业基地。建设代建厂房7万平方米，为中小微企业搭建创业孵化基地。城市核心区扩展到38.5平方公里，城市化率达76%。科学预算土地供应，收储土地6840亩，审批供应土地2.14万亩，有效保障发展建设用地需求。签约征收棚户区房屋2万户、221万平方米。突出商贸物流、文化旅游、现代服务业三个主攻方向，抓住城区、园区、企业、项目四大载体，加快培育新兴产业和新兴业态，提升旅游六大要素保障能力。物流园区入驻企业42家、商铺1400户，年销售收入146亿元，被评为自治区级电子商务示范基地。欧亚商业综合体、国际裘皮城等大型购物商场建成运营，博源、蒙佳等星级酒店投入使用，泰华农产品批发市场、钢材市场运营日趋平稳，河东、都林、新区综合市场建设完工，成功引进万达商业广场、居然之家等高端商业品牌，全盟商贸核心地位更加凸显。实施电商进农村“六大工程”，新增网商592家，建成电商服务站75个，淘宝·特色中国·乌兰浩特馆和惠村淘商城销售额持续攀升，获评国家级电子商务进农村综合示范市。深入推进“旅游+”战略，实施神骏山生态修复及景观工程，改造提升“一馆三址”，成功打造义勒力特花乡小镇、洮儿河哈达景观桥等景区景点，全盟首条自行车彩道亮相万亩稻文化体验区，成吉思汗庙晋升为国家4A级旅游景区，红色文化游、工业项目游、休闲

观光游持续升温。开展乡村文化旅游节、花乡小镇啤酒节、中国蒙古族服装服饰艺术节等活动，吸引了大批游客，旅游美誉度和竞争力逐年提高。2017年，旅游人数突破210万人次。

第五章　投资环境与市场分析

一、投资环境评估

近年来，乌兰浩特市政府不断调整城镇建设工作思路，牢固树立经营土地、经营城市理念。以清理整顿土地市场为突破口，规范了土地市场秩序，杜绝了土地市场的隐形交易和无序开发现象，形成政府垄断土地一级市场，进行资源整合、集约用地、成片开发、滚动发展的工作思路。特别是在经营土地、融集城市建设资金上进行了不懈地努力和探索。在新的宏观经济和政策环境下，乌兰浩特市为了加强对农用地转用的限制，严格执行了国家规定的用途管制制度，开征了新增建设用地土地有偿使用费，严格控制土地的供应总量，并且还加大了对闲置土地的处置力度，推行了对国有土地使用权招、拍、挂出让方式进行交易。实行统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的政策，“四统一”和土地收购储备制度，大大减少了协议出让用地范围，增强了政府对土地市场的调控能力，使市区的土地用地需求逐步加大。

另一方面，乌兰浩特市地理位置优越、投资环境良好。乌兰浩特市是全国首批甲级开放城市、全国最佳投资环境城市、全国中小企业成长环境十佳城市、全国科技先进市、全国双拥模范城市、全国教育两级达标先进市、自治区级文明城市和全区十佳文明城市。乌兰浩特市围绕优势特色产业，拓宽思路、

转变理念、创新机制，全方位、多层次地开展招商，不仅产生了资金流、项目流和人才流的“洼地效应”，更加快了全市经济结构的转型升级。凭借得天独厚的自然条件、良好优化的投资环境、贴心周到的跟踪服务，一批投资规模大、产业聚集度高、带动能力强的大项目纷纷落户红城，其中投资超10亿元的成吉思汗庙旅游创新区、花乡小镇、通用航空机场等项目，投资超亿元的洮儿河湿地公园、福全农牧业公司育肥牛养殖等项目已初见成效。这些项目落地、投产，进一步优化了全市产业结构，为经济发展注入了强劲活力。已在乌市落地开花的欧亚商业综合体得到了长足发展，从2015年运营至今热度不减，客流持续提升、业绩稳步增长。如今，欧亚已成为拉动地方经济、繁荣城市商业圈的新地标。2017年乌兰浩特市共引进资金85.36亿元。

二、项目市场情况评估

（一）收购储备土地经营方式

此次土地收购储备项目主要通过出让土地使用权来获得收益，储备土地使用权出让后按照规定扣除土地收购储备及开发整理的成本和各种税费后，净收益全部上缴市财政。乌兰浩特土地收购储备整理中心的收购、整理、储备、拍卖业务实行独立核算，运作过程中产生的相关费用列入土地收购成本。

（二）竞争能力分析

土地是不可再生资源，也是城市资源中具有升值潜能、政

府能够直接控制和利用的资源，国家对土地资源实行高度垄断。另外，土地的一级市场处于政府的控制之下，而土地市场的调控能力就体现在政府的土地收购储备制度上。同时乌兰浩特市还加强了政府垄断土地一级市场的力度，形成了“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头出水”的土地收购、储备、出让的良性循环。因此，该项目不存在其它竞争对手，土地的经营效益可以保证。

（三）市场需求情况

2018年上半年，国际贸易摩擦不断升级，国内经济调结构去杠杆稳步进行，房地产行业调控未见放松，而规模高位的峰值时代仍在延续，上半年全国商品房成交额再创新高，达到6.69万亿。各线城市面临的土地约束条件存较大差异，供给侧变革因地制宜。一线城市供给弹性极低型，面临供给不足的硬约束，供需矛盾突出；二线城市供给弹性适中型，仍有一定增量空间；三四线城市：供给弹性超强型，能迅速释放供应，缓和供需矛盾。全国市场轮动分化，一二线在行业严调控下成交势能减弱，三四线接棒铸就过去两三年房地产市场大繁荣。从全国土地供给市场来看，2014年土地供给总量达到低谷，要求严格控制新增建设用地的增加，盘活现有存量土地。2017年开始，政府供地节奏加快，城市土地放量显著，同时房地产企业阶段性补库存意愿较强，带动住宅用地成交同环比大幅增长，房地产市场较为活跃，楼面价、溢价率均同比显著回升。

乌兰浩特市作为四线城市，近年来的房地产市场开发前景较好。乌兰浩特土地收购储备整理中心作为政府职能部门，对项目区实行土地一级市场开发，再向社会公开供地，必定会得到众多有开发意向的房地产开发公司的青睐，相继竞买项目区内地块。在带动乌兰浩特市经济发展的同时，加大当地房地产市场需求，提升房地产价格。因此，该项目具有较大的利润空间，风险很小。

从以上分析看，土地供求关系将是平稳发展的，今后几年内城市经营性土地的需求量将呈上升态势。

第六章　环境影响分析

一、施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

（一）原环境

本项目施工面积大，在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及人文环境的破坏。

（二）噪声

施工噪声对环境影响较大，施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、震动棒等运转而产生较大噪声。

（三）扬尘

项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境质量。

（四）固体废弃物

项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运。

二、项目实施阶段的环境保护措施

（一）环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注重文明施工，是减少施工环境污染的最得力措施。在施工时应统筹规划，搞好土方平

衡，尽可能减少土方搬运而造成植被的破坏等，这些都是管理见效的方法。

（二）施工期噪声防治措施

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机等施工机械以及施工现场的运输车辆等。项目施工期间受噪声影响较大的为道路沿线居民区等环境敏感点。

（三）扬尘影响防治措施

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆、拌和、筛分系统和水泥库。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，在大风日加大洒水量及洒水次数；施工现场内运输通道及时清扫、洒水，为减少汽车行驶扬尘；运输车进入施工现场低速或限速行驶，减少产尘量；多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放；施工场界设立隔离棚或墙体。在施工中除采用遮盖措施避免扬尘外，必要时可采用湿式作业。

（四）固体废渣

主要为建筑垃圾。

（五）废水

项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水大部分为冲厕水；施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至市政排水管网。

第七章　项目的实施计划及投资估算

一、项目的实施计划

（一）项目建设工期

该项目整个开发时间为5年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即2019年~2023年。

依据乌兰浩特土地收购储备整理中心对拟收储地块的实施进度，要严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进土地收购储备工作，确保项目按期完成。

（二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前三年完成土地征收工作。其中第1年投入房屋拆迁补偿费用的40%，第2年投入40%，第3年投入剩余的20%，完成房屋拆迁工作；计划第3年开始土地出让的招投标工作，其中第3年完成30%拟收储地块出让，第4年完成40%拟收储地块出让，第5年完成其他收储地块的招投标工作。具体详见《项目具体实施进度表》。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		1年	2年	3年	4年	5年
1	房屋拆迁工作					
2	出让工作					

二、投资估算

（一）费用构成

本项目投资费用主要包括房屋拆迁补偿费、不可预见费、债券利息等费用，各项费用构成如下:

1.房屋拆迁补偿费用

具体补偿项目包括：被征收人房屋价值补偿；因房屋征收造成的搬迁、临时安置补偿；因房屋征收造成的停业、停产损失补偿；土地使用权补偿；应征房屋二次装修、附属设施补偿。按照乌兰浩特市房屋拆迁补偿有关规定，按照35万元/亩进行补偿。项目涉及房屋补偿面积226500平方米，合计340亩。

房屋拆迁补偿费用=340亩×35万元/亩=11900.00万元；

2、项目不可预见费（按照总投资的3%计算）=357.00万元;

3.项目债券利息

按照2017年、2018年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在4%以下。根据2019年金融市场融资成本预算，2019年利率会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守按照4%进行计算。

该项目计划申请土地储备债券11000万元，用于上述支出。

债券利息=11000×4%×5=2200万元。

综上，项目总投资= 1+2+3=14457.00万元。

三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，项目总投资估算为14457.00万元，其

中房屋拆迁补偿费用11900.00万元，占总投资的82.31%；不可预见费用357.00万元，占总投资的2.47%；债券利息2200.00万元，占总投资的15.22%。（详细情况见《项目总投资估算表》）

第八章　项目资金筹措计划

一、资金筹措

本项目建设规模较大，项目总投资14457.00万元，其中计划申请2019年土地储备专项债券资金11000.00万元，财政自筹资本金3457.00万元。（详细情况见《投资计划与资金筹措表》）

二、资金偿还计划

土地储备专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金通过收储土地出让收入偿还，专项债券利息不得通过发行专项债券偿还，计划通过收储土地出让收入进行偿还。

2019年取得地方专项债券募集资金11000.00万元，期限为5年，到期通过拟收储土地出让收入一次性偿还贷款本金，利息支付方式为按年支付，还款资金主要来源为项目自筹资本金。

第九章　项目预期收益估算

一、估算原则

土地出让价格是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

（一）估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一区域其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法

产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（四）供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估算时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

（五）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估算时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素

及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价值。

（六）最有效利用原则

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

（七）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

（八）审慎原则

在估算中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、以及存在的风险。

（九）公开市场原则

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，土地价格是由诸多因素影响共同作用的结果，因此在评估时要充分考虑各影响因素的主次性，从不同的角度、采用适当的评估方法，在分析细化的基础上测算。最终将各种方法的测算分析结果加以科学的综合利用，以获取客观、公正、合理的评估价格。

二、预期收益估算方法

拟收储地块共四宗，其中三宗为可出让的居住用地，一宗为商业用地，单位面积地价选取乌兰浩特市河东区有代表性的地块计算2018年年底的方法进行计算,并结合土地价格增长率、政策导向以及区域集聚相应等地价影响因素，对项目出让地块在2018年底的价格进行预测,并假设至2021年、2022年和2023年。

（一）估价方法

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，选取项目周边商业和商住综合地块作为代表地块，计算区域单位面积地价。根据地块特点及实际状况，采用基准地价系数修正法、剩余法作为该地块的估算方法。

（二）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地采用了基准地价系数修正法和剩余法测算地价。不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

剩余法在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收

等，以价格余额来确定待估宗地价格的方法，适用于有开发价值的待估宗地地价测算。

2、估价结果

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，两种方法就估价对象而言均有一定的适宜性，均具有较高的可信度，两种方法所测的结果有一定差距，根据乌兰浩特市土地市场实际情况结合估价师经验，故本次评估最终采用测算结果的加权平均值做为最终结果，测算结果如下：

住宅用地单价：569.00（元/平方米）

商业用地单价：1017.00（元/平方米）

根据待估宗地实际情况结合估价师经验，最终结果取整确定为住宅569.00元/平方米、商业1017.00元/平方米。（具体测算过程详见《项目出让地块收益测算估价过程》）

三、项目预期收益分析

根据规定，土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项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土地出让收入偿还到期债券本金。按照乌兰浩特市住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明要求，乌兰浩特市河东片区规划用途为商业、居住用地，可出让面积为337593.42m2（合约506.39

亩），其中可出让居住面积为283347.12平方米（合约425.02亩）、商业面积为54246.3平方米（合约81.37亩）。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为21639.28万元。（详细情况见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》）。

第十章　项目收益与融资平衡分析

通过以上分析测算，本项目总投资14457.00万元，其中融资需求11000.00万元；项目完成后土地出让总收入预计为21639.28万元。

一、债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

1、用于债券资金平衡的收益分析

根据2019年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本提留成本和政府性基金，即：

用于项目债券资金平衡的收益=土地出让总收入-财政基本提留成本-政府性基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发（国有土地使用权出让收支管理办法）的通知》（财综[2006]68号）、内蒙古自治区财政厅、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（内政办发〔2015〕78号，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价5%）、保障性住房建设资金（土地出让总成交价5%-7%）、农

业土地开发资金（土地出让净收益20%）、教育资金（土地出让净收益10%）、农田水利建设资金（土地出让净收益10%）等政策基金。

根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据，以土地净收益的40%作为上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金和土地出让工作经费计提依据；以土地出让收入的10%计提扣除国有土地收益基金、保障性住房建设资金。以上地块出让收入扣除政策性提留基金后，将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本金及利息。

经测算，用于项目债券资金平衡的收益=17684.40万元

2、债务还本付息和

债务还本付息和=债券本金+年度利息金额×假设发行利率×5年

项目发行债券额度=11000万元；

按照2017年、2018年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为4%，5年期债券利息为：

债券利息=11000万元×4%×5年=2200.00万元。

债务还本付息和=11000万元+2200万元=13200.00万元

3、债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

本项目债券本息偿付保障倍数=17684.40万元/13200.00万元=1.34（详细情况见《项目债券本息偿付保障倍数情况表》）

二、财务现金流量表

根据财务分析需要并结合项目投资计划和出让计划，形成项目现金流量表。（详细情况见后附《项目全部投资财务现金流量表》）

三、财务评价指标分析

财务评价指标应根据项目性质、项目目标、项目投资者、项目财务主体及项目对经济社会的影响程度等具体情况确定。该项目开发周期较长，静态分析未引入资金的时间因素，不能直观反映项目的盈利能力。本项目主要采取动态分析指标计算其盈利能力，包括财务净现值（FNPV）、财务内部收益率（FIRR）和动态回收周期（PT）。

（一）财务净现值（FNPV）

财务净现值是指把项目计算期内各年的财务净现金流量，按照一个给定的标准折现率折算到建设期初的现值之和，是考察项目在其计算期内盈利能力的主要动态评价指标。本项目的折现率参照目前中国人民银行公布的5年期贷款利率及社会同类行业收益标准，以4.75%为基准折现率测算。

$$FNPV = \sum_{t=1}^{n} (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

其中：FNPV——财务净现值；

CI——现金流入值；

CO——现金流出值；

(CI-CO)t——第t年的净现金流量；

n——项目周期；

ic——标准折现率。

（二）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年财务净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率，是反映项目实际收益率的一个动态指标。

$$\sum_{t=1}^{n} (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

其中：CI、CO、(CI-CO)t、n、ic定义与上式相同。

（三）动态回收周期（PT）

动态回收周期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间，以年表示。本项目动态回收周期从土地储备专项债券到位年开始计算年期。动态回收周期短，表示项目投资回收快，抗风险能力强。

$$P_t = T - 1 + \frac{\left|\sum_{i=1}^{T-1}(CI - CO)_i\right|}{(CI - CO)_T}$$

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值的年数；

CI、CO、(CI-CO)t、n定义与上式相同。

三、财务评价结果

通过计算可得本项目净现值FNPV为4786.61万元大于0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率FIRR为21.80%，高于折现率4.75%；项目贷款偿还期为4.0年小于项目开发期5年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。（详细情况见《项目全部投资财务现金流量表》）

四、项目敏感性分析

敏感性分析是指通过分析不确定因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，并计算敏感度系数和临界点，找出敏感因素。经测算，当该项目投资增加3%、销售收入下降3%时，财务净现值均大于0，动态投资回收期均小于项目开发期，内部收益率仍高于基准折现率4.75%，说明项目在销售价格和投资方面具有极强的抗风险能力。（详细情况见《项目敏感性分析表》）

第十一章　社会效应分析

土地储备制度作为对土地供应制度的一大改革，土地储备项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，因土地储备的实施使财政收入增加，扩大公共利益设施的建设资金从而增加社会福利以及土地储备对相关的房地产业的影响，都无法归结为某特定的单个项目，而必须从宏观层面，将其作为土地储备项目总体即土地储备实施效果来进行分析。土地储备项目总体即土地储备制度实施对社会经济的影响主要体现在其对土地利用、土地交易市场、土地价格、房产价格等方面的影响。

一、土地储备对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人民增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源配置管理，即通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别利用的效用最大化并非整体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌控土地供应的源头。土地储

备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用率的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理。激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发再利用。

二、土地储备对实现分配公平的作用

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使

用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

三、土地储备对社会发展的作用

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。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。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，旧城改造中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收入归为政府，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用地的需求，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、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

四、土地储备对环境质量的作用

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。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件查的旧城区由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

第十二章　项目风险及保障措施

一、项目风险

（一）市场风险

在市场经济中，经营者的经营行为在市场上发生，受市场环境影响，经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动等方面，对市场经营者造成实质性影响。土地储备机构是土地资产经营主体，尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

（二）运营风险

土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性，包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外，土地收购储备时机选择不当，涉及拆迁补偿人口过多，也可能导致机构运作困难。

（三）金融风险

由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备周期过长，土地储备量过大，造成了土地储备专项的资金运作困难，增加了土地储备的利息成本，加大土地储备机构的金融风险。比如利率对土地储备机构的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量非常大的土地收购储备工作

来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使土地收购储备机构利息支出大幅增加，从而使土地收购储备成本也跟着提高。资金的不足，将制约土地收购储备工作的开展，从而影响储备土地出让工作，土地储备机构运营风险加大。

（四）供需风险

国家要求严格控制新增建设用地的增加，盘活存量土地。从供给看，近期出台的提高存款准备金率、贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下，未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓，供需矛盾继续存在，供给增速可能放缓，房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。

（五）潜在风险

1.储备土地供应后，如土地出让金被当地政府截留或挪作他用，将会对银行的信贷资产产生不利影响；

2.土地市场受国家宏观调控政策影响较大，特别是房地产行业的景气与否，将直接影响土地的销售和价格。目前国家陆续出台了一些对房地产行业的宏观调控政策，对土地一级市场产生了一定的不利影响；

3.项目所在地经济的发达程度，对收储土地的销售产生一定的影响。

二、防范措施

（一）加大集中供应土地的力度，杜绝多头供地。加强政策管理，完善法律法规，加强部门间的合作关系、有效控制市场。

（二）严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场，通过对市场的监控，合理调节土地供求关系及土地价格，防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

（三）建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

（四）严禁将专项债券对应的土地用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（五）土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。

（六）土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

（七）列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

第十三章　方案研究结论

本报告通过调查分析研究，土地储备在资金运作中追求资金使用效率最大化，以最小成本收购储备土地，为政府取得收益，为城市建设筹措资金。由于土地是不动产，同时收购成本是在土地价格的最低点，风险因素只能造成收益暂延缓，所以，融资风险是很小的。

该地区地理位置等自然条件优越，区位优势明显，社会经济持续飞速发展，经济实力较为雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进乌兰浩特市的城镇化和现代化进程，对提升乌兰浩特市传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进乌兰浩特市土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加乌兰浩特市财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥乌兰浩特市的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡，建议尽快实施。

第十四章　特殊说明事项

一、假设条件

1.实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。

2.在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3.项目区域在近几年具有稳定的市场价格。

4.实施项目开发的土地全部为国有土地。

5.估算对象预期拍卖设定用途为商业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。

7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.委托方提供的资料属实。

二、使用说明

1.本方案根据地块周遍环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见的社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。

2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项

目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

三、其它说明

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3.本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

第十五章　附件

一、附表

表1　房屋拆迁补偿估算表

表2　项目总投资估算表

表3　投资计划与资金筹措表

表4　项目出让计划表

表5　项目出让收入分析表

表6　项目债券本息偿付保障倍数情况表

表7　项目全部投资现金流量表

表8　项目敏感性分析表

二、项目收益测算过程

三、项目区相关文件

1.乌兰浩特国土资源局关于2019年度土地储备计划的请示（乌国土资发〔2018〕165号）

2.乌兰浩特市人民政府关于同意2019年度土地储备计划的批复（乌政字〔2018〕165号）

3.内蒙古自治区建设用地规划条件书

4.《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2018〕4号）

5.项目区影像图

6.项目区位置示意图

7.拟收储地块现场照片

四、委托方事业法人证书

五、受托方营业执照及资质备案函

六、相关政策文件

1. 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）

2. 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（财预〔2017〕62号）

3. 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）

4. 关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）

附件1

表1 房屋拆迁补偿估算表

单位：平方米、万元、万元/平方米

地块	费用明细	补偿面积	补偿标准	总投资	估算说明
乌兰浩特市河东区片土地储备项目	河东区房屋拆迁补偿费	226667.80	0.525	11900.00	补偿面积乘以补偿标准
合计		226667.80	—	11900.00	

附件1

表2 项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用明细	总投资	比重	估算说明
1	房屋拆迁补偿费	11900	82.31%	
2	不可预见费	357.00	2.47%	
3	债券利息	2200.00	15.22%	按照2018年土地储备专项债券发行平均利率4%进行计算
合计		14457.00	100.00%	

附件1

表3 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项　　目	合　计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	项目总投资	14457.00	4152.80	5307.10	4117.10	440.00	440.00
1.1	房屋拆迁补偿费	11900.00	3570.00	4760.00	3570.00	0.00	**0.00**
1.2	前期开发费	357.00	142.80	107.10	107.10	0.00	0.00
1.3	财务费用	2200.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2	资金筹措	14457.00	12697.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2.1	项目资本金	3457.00	1697.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2.2	债券资金	11000.00	11000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表4 项目出让计划表

单位：亩

地块	规划用途	土地面积	可出让面积	计划出让面积				
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
乌兰浩特市河东区片土地储备项目	商业用地	81.37	81.37	0.00	0.00	24.411	32.548	24.411
	住宅用地	425.02	425.02	0.00	0.00	127.51	170.01	127.51
合计		506.39	506.39	0.00	0.00	151.92	202.56	151.92

附件1

表5 项目出让收入分析表

单位：亩、万元、万元/亩

地块	规划用途	可出让面积	出让均价	出让收入					
				合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
乌兰浩特市河东区片土地储备项目	商业用地	81.37	67.81	5517.42	0.00	0.00	1655.23	2206.97	1655.23
	住宅用地	425.02	37.93	16121.86	0.00	0.00	4836.56	6448.74	4836.56
合计		506.39		21639.28	0.00	0.00	6491.78	8655.71	6491.78

附件1

表6　项目债券本息偿付保障倍数情况表

单位：万元

项目名称	收入类别			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
乌兰浩特市土地储备专项债券项目	21,639.28	3,954.88	17,684.40	-	-	5305.32	7073.76	5305.32	**17,684.40**
合计			**17,684.40**	-	-	5305.32	7073.76	5305.32	**17,684.40**
债券本息			**13,200.00**	440.00	440.00	440.00	440.00	11,440.00	**13,200.00**
覆盖倍数			**1.34**	-	-	12.06	16.08	0.46	**1.34**

附件1

表7 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项　　目	合 计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	现金流入	21639.28			6491.78	8655.71	6491.78
1.1	销售收入	21639.28			6491.78	8655.71	6491.78
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	14,457.00	5342.80	5307.10	2927.10	440.00	440.00
2.1	房屋拆迁补偿费	11,900.00	4760.00	4760.00	2380.00	0.00	0.00
2.2	不可预见费	357.00	142.80	107.10	107.10	0.00	0.00
2.3	财务费用	2,200.00	440.00	440.00	440.00	440.00	440.00
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	7,182.28	-5,342.80	-5,307.10	3,564.68	8,215.71	6,051.78
4	折现净现金流量	4,786.61	-5,100.53	-4,836.70	3,101.41	6,823.84	4,798.59
5	累计净现金流量		-5,100.53	-9,937.23	-6,835.82	-11.97	4,786.61
	财务内部收益率： 21.80%						
	折现率：4.75%			动态回收周期：	4.00 年		

附件1

表8 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度（%）	敏感因素分析结果		
			财务净现值（万元）	内部收益率（%）	贷款偿还期（年）
1	基本方案	—	4786.61	21.80%	4.00
2	总投资	+3%	4390.67	20.07%	4.07
3	销售收入	-3%	4247.07	20.02%	4.07

附件二：项目出让地块收益测算估价过程（住宅用地）

一、基准地价系数修正法评估过程

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《乌兰浩特市人民政府公告乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》乌政发（2017）96号文件，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×k1×k2×k3×k4×（1+∑k）+M

式中：k1-----期日修正系数

k2-----土地使用年期修正系数

k3-----土地权利状况修正系数

k4-----容积率修正系数

∑k----区域因素修正系数之和

M-----开发程度修正值

1、基准地价成果介绍及内涵

（1）成果简介

乌兰浩特市将城区土地按商服、住宅、工业三种土地利用类型进行了土地级别划分，商服定级划分为三个级别，住宅划分为三个级别，工业用地定级划分为三个级别。该成果

由乌兰浩特市人民政府下发了《乌兰浩特市人民政府公告乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》乌政发（2017）96号文件，于2017年10月20日公布执行。

下面具体介绍乌兰浩特市城区基准地价的内涵。

（2）乌兰浩特市城区基准地价内涵

1）基准地价估价期日为2017年11月01日。

2）土地使用年期：法定土地使用权最高出让年限为商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

3）土地开发程度：设定土地开发程度为商服、住宅用地平均为“五通一平”（通路、通上水、通电、通讯、通暖、场地平整）；工业用地平均为“四通一平”（通路、通电、通讯，场地平整）。

4）容积率：商服标准容积率为1.5；住宅标准容积率为1.0；工业标准容积率为0.5。

5）土地权利状态：基准地价为有偿使用（出让），无土地他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

2、估价对象的基本情况

至估价期日，估价对象位于乌兰浩特市河东区，土地面积为283346.81平方米，容积率为1-2.5，使用年期为剩余年限70年，开发程度达到宗地红线内外“五通”、宗地红线内“场平”。

本次评估设定估价对象作为住宅用地，无他项权利限制、

宗地外“五通”、宗地内“场平”、住宅容积率定为1。

3、估价对象所在区域的基准地价

表4　乌兰浩特市城区基准地价表

单位：元/m^2

价格 级别	商业		住宅		工业	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一	1641	109.40	434	28.93	297	19.80
二	1352	90.13	363	24.20	197	13.13
三	1108	73.87	276	18.40	120	8.00
四	930	62.00	213	14.20		
五	715	47.67	167	11.13		
六	513	34.20				

待估宗地位于乌兰浩特市城区基准地价住宅四级范围内，基准地价为213元/m^2。

4、确定期日修正系数（k1）

乌兰浩特市城区基准地价估价期日为2017年11月01日，待估宗地的估价期日为2018年11月16日,根据现场调查收集的资料，分析待估宗地所在区域地价变化情况，综合分析确定自基准地价估价期日2017年11月01日至本次估价期日2018年11月16日期间，土地价格每年上涨了约8%，即每月上涨0.67%。故待估宗地估价期日为2018年11月16日的期日修正系数k1 =1.083。

5、确定土地使用权年期修正系数（k2）

住宅用地基准地价为70年期土地使用权价格，待估宗地设定使用年期70年，因待估宗地使用年期与基准地价使用年期一致，故无需做修正。

即：k2=1.0

6、确定土地权利状况修正系数（k3）

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为 k3=1.0。

7、确定容积率修正系数（k4）

待估宗地设定容积率为 1，与基准地价所设定的容积率一致，无需进行容积率修正。

待估宗地容积率修正系数 k4=1。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和（∑k）

（1）区域因素及个别因素条件分析

根据乌兰浩特市城区商服用地基准地价修正体系中所选的区域及个别修正因素，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件。

（2）区域因素及个别因素条件修正

将影响待估宗地价格各因素条件，确定影响程度的档次，确定每个影响因素的修正系数（Ki）及总修正系数（K）。

故待估宗地的∑K=0.0952。

9、确定开发程度修正值（M）

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通电、通讯、通暖），宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度一致，故不需要进行开发程度的修正。

则：M=0 元/平方米

10、计算地价

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地价系数修正法测算表(见下表)。计算出估价对象的地价为：

213×1.083×1.0×1.0×1×(1+0.0952)+0=253 元/平方米

表 9　　基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价（元/㎡）	期日修正系数	使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素修正系数	开发程度修正值（元/㎡）	修正后土地价格（元/㎡）
储备商服用地	213	1.083	1.0	1.0	1	0.0952	0	253

二、市场比较法评估过程

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并依据已知案例的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

市场比较法的基本公式为：

PD=PB×A×B×D×E

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

D=待估宗地估价区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E=待估宗地估价个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

1.比较实例的选择

选择比较交易实例时，根据估价对象情况，应符合以下要求：

①与估价对象属于统一供需圈

②与估价对象用途相同或相近

③与估价对象交易类型相同或相近

④与估价对象的期日相接近，不宜超过三年

⑤可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易

⑥至少选取三个比较实例

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似情况，选取了三个具有普遍性的价格水平的三块宗地作为比较实例：

案例 A：宗地一：乌兰浩特市安邦房地产开发有限公司位于乌兰浩特市河东区项目地，挂牌出让价为 825.24 元/平方米，宗地面积为：18988.44 平方米，用途为其他普通商品住房用地，规划容积率为 1≤容积率≤1.5，基础开发程度达到红线外“五通”红线内场地平整，交易日期为 2018 年 8 月 28 日；

供地结果信息

行政区：	乌兰浩特市	电子监管号：	1522012018B00584
项目名称：	乌兰浩特市安邦房地产开发有限公司 安邦商住组团二期		
项目位置：	河东区		
面积(公顷)：	1.898844	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	其他普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	1567.0000

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
1	2018年09月27日	1567.0000	

土地使用权人：	乌兰浩特市安邦房地产开发有限公司				
约定容积率：	下限：	1.00	上限：	1.50	约定交地时间： 2019年08月28日
约定开工时间：	2020年08月28日				约定竣工时间： 2023年08月28日
实际开工时间：					实际竣工时间：
批准单位：	乌兰浩特市 人民政府				合同签订日期： 2018年08月28日

案例 B：宗地二：内蒙古博源融汇置业有限责任公司位于乌兰浩特市河东区项目地，挂牌出让价为 472.29 元/平方米，宗地面积为：27970 平方米，用途为其他普通商品住房用地，规划容积率为 2.5，基础开发程度达到红线外“五通”红线内场地平整，交易日期为 2018 年 2 月 11 日；

供地结果信息

行政区：	乌兰浩特市	电子监管号：	1522012018B00307
项目名称：	内蒙古博源融汇置业有限责任公司 住宅项目		
项目位置：	河东区		
面积(公顷)：	2.797000	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	其他普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	农副食品加工业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1321.0000

分期支付约定：

支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
1	2018年03月13日	1321.0000	

土地使用权人：	内蒙古博源融汇置业有限责任公司				
约定容积率：	下限：	2.50	上限：	2.50	约定交地时间： 2018年02月11日
约定开工时间：	2019年02月11日				约定竣工时间： 2022年02月11日
实际开工时间：					实际竣工时间：
批准单位：	乌兰浩特市人民政府				合同签订日期： 2018年02月11日

案例 C：宗地三：内蒙古博源融汇置业有限责任公司位于乌兰浩特市河东区项目区，挂牌出让价为 472.37 元/平方

米，宗地面积为：27923 平方米，用途为其他普通商品住房用地，规划容积率为 2.5，基础开发程度达到红线外“五通”红线内场地平整，交易日期为 2018 年 1 月 22 日；

供地结果信息

行政区：	乌兰浩特市	电子监管号：	1522012018B00330
项目名称：	内蒙古博源融汇置业有限责任公司 住宅项目		
项目位置：	河东区		
面积(公顷)：	2.792300	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	其他普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	1319.0000

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2018年02月21日	1319.0000	

土地使用权人：	内蒙古博源融汇置业有限责任公司					
约定容积率：	下限：	2.50	上限：	2.50	约定交地时间：	2018年01月22日
约定开工时间：	2019年01月22日				约定竣工时间：	2022年01月22日
实际开工时间：					实际竣工时间：	
批准单位：	乌兰浩特市人民政府				合同签订日期：	2018年01月22日

结合影响市场交易的主要因素，以估价对象因素为 100 进行价格修正，估价对象与实例比较因素情况。

2. 因素选择

估价时选择的比较因素是影响地价的区域因素和个别因素，包括交易时间、交易情况、交易方式、基础设施状况、离市中心距离、交通条件、临街界状况、集聚状况等。不同用途的委估宗地应参照《城镇土地定级规程》而选择不同的比较因素。

3. 因素条件说明

具体说明估价对象和比较实例的各因素条件，列表如下：

表 6-1　　比较因素条件说明表

比较因素 \ 估价对象与比较案例		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		2018.11	2018.8	2018.2	2018.1
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		拟协议出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易价格（元/平方米）		待估	825.24	472.29	472.37
土地出让年限		70	70	70	70
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域因素	离火车站距离（米）	10000	10000	9000	9000
	基础设施状况	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整
	道路通达度	临支路	临支路	临支路	临支路
	距商服网点距离	1100	900	1200	1200
	距集贸市场距离	800	450	900	900
个别因素	宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影
	临路状况	两面临路	两面临路	两面临路	两面临路
	目前规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制

4.编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，必须将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。除期日、年期外，应以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数。列表表示如下：

表 6-2　　比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象与比较案例	估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100

交易方式		100	100	100	100
土地出让年限		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域因素	离火车站距离（米）	100	100	102	102
	基础设施状况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	距商服网点距离	100	98	100	100
	距集贸市场距离	100	98	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	目前规划限制	100	100	100	100

（1）地价指数：待估宗地的估价基准日为 2018 年 11 月 16 日，由于待估宗地与可比实例交易时间较近，故不进行交易时间的修正。

（2）交易情况条件指数确定：待估宗地交易情况与三个案例交易情况均为正常，故交易情况不作修正。

（3）交易方式条件指数确定：待估宗地交易方式为挂牌出让。三个案例交易方式均为实际挂牌出让，估价中应选择实际交易案例，故交易方式不作修正。

（4）土地使用年限条件指数确定：根据《城镇土地估价规程》（GB18508／2014），市场比较法中土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。可比实例最高出让年期分别均为 70 年，故土地使用年限不作修正。

（5）土地用途条件指数确定：待估宗地土地用途与三

个案例土地用途均为商业用地，故土地用途不作修正。

（6）区域及个别因素修正系数

1）区域因素

a.距火车站距离： 待估宗地距火车站 10000 米；比较实例 1 距火车站 10000 米；比较实例 2 距火车站 9000 米；比较实例 3 距火车站 10000 米；以待估宗地为 100，每增加 100 米，相应减少 0.2%；每减少 100 米，相应增加 0.2%。比较实例 1、2、3 修正指数分别为 100、102、100。

b.基础设施条件指数确定：待估宗地基础设施条件与三个案例基础设施条件均为“五通一平”，故基础设施条件不作修正。

C.道路通达度：分为不临路、临街巷、临支路、临次干道、临主干道五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级，地价相应修正 4%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均临支路，修正指数均为 100。

d.距商业网点距离:可分为<500 米、500-1000 米及>1000 米三个等别，以待估宗地距商服中心 800 米为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%;

e.距集贸市场距离:可分为<500 米、500-1000 米及>1000 米三个等别，以待估宗地距集贸市场为 300 米为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%;

2）个别因素

a.宗地形状：分为土地形状规则，对土地利用无影响；土地形状较规则，对土地利用无影响；土地形状不规则，但对土地利用无影响；土地形状不规则，对土地利用有影响；土地形状很不规则，对土地利用影响大五个等级，待估宗地土地形状规则，对土地利用无影响，以待估宗地为 100，每相差一个等级,地价相应修正2%。比较实例1土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数均为 100、比较实例 2 土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数均为 100、比较实例 3 土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数为100。

b.临街状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，待估宗地两面临路，以待估宗地为100,每相差一个等级相应修正2%。比较实例1两面临路，修正指数为 100、比较实例 2 两面临路，修正指数为 100、比较实例3两面临路，修正指数为100。

c.目前规划限制：分为限制较小、有一定限制、有严格限制，以待估宗地为100，每相差一个等级相应修正2%。待估宗地与比较实例1、2、3均有严格规划限制，修正指数均为100。

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修

正系数，列表表示如下：

表 6-3　　比较因素修正系数表

估价对象与比较案例 / 比较因素		实例一	实例二	实例三
交易价格(元/平方米)		825.24	472.29	472.37
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	离火车站距离（米）	100/100	100/102	100/102
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	距商服网点距离	100/98	100/100	100/100
	距集贸市场距离	100/98	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
比较因素修正系数		1.0412	0.9804	0.9804
比准价格(元/平方米)		859.27	463.03	463.11
估价对象评估价格（元/平方米）（取整）		780		

6.实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，因三个比准案例与待估案例时间的差异，案例二最具参考价值，因此采用权重赋值法作为市场比较法评估估价对象的单位面积土地使用权价格。

估价对象评估价=859.27*0.8+463.03*0.1+463.11*0.1=780

元/平方米

三、估价结果

（1）地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，住宅用地采用了基准地价系数修正法和市场比较法测算地价，不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日的比较价格。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并依据已知案例的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异，修正得出拟出让地块的客观合理价格。

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，不同计算方法均有适宜性，其测算结果均有一定的可信度，根据市场实际情况结合估价师经验本次评估最终采用测算

结果的权重法做为最终结果，即：

基准地价系数修正法测算的结果是253元/平方米；

市场比较法测算的结果为780元/平方米；

单位面积土地使用权价格＝253×0.4＋780×0.6＝569（元/平方米，取整）

（2）估价结果

经估价人员现场勘查和对当地地产市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到待估宗地在估价设定的土地用途、使用年限和开发程度以及规划条件下于估价期日2018年10月31日的国有建设用地使用权出让价格为：

评估土地总面积：283346.81平方米；

住宅用地总地价＝569×283346.81＝16122.43万元

项目出让地块收益测算估价过程（商业用地）

一、基准地价系数修正法评估过程

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《乌兰浩特市人民政府公告乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》乌政发（2017）96号文件，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×k1×k2×k3×k4×（1+∑k）+M

式中：k1-----期日修正系数

k2-----土地使用年期修正系数

k3-----土地权利状况修正系数

k4-----容积率修正系数

∑k----区域因素修正系数之和

M-----开发程度修正值

1、基准地价成果介绍及内涵

（1）成果简介

乌兰浩特市将城区土地按商服、住宅、工业三种土地利用类型进行了土地级别划分，商服定级划分为三个级别，住宅划分为三个级别，工业用地定级划分为三个级别。该成果由乌兰浩特市人民政府下发了《乌兰浩特市人民政府公告乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》乌政发（2017）96号文件，于2017年10月20日公布执行。

下面具体介绍乌兰浩特市城区基准地价的内涵。

（2）乌兰浩特市城区基准地价内涵

1）基准地价估价期日为2017年11月01日。

2）土地使用年期：法定土地使用权最高出让年限为商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年。

3）土地开发程度：设定土地开发程度为商服、住宅用地平均为“五通一平”（通路、通上水、通电、通讯、通暖、场地平整)；工业用地平均为“四通一平”（通路、通电、通讯，场地平整)。

4）容积率：商服标准容积率为1.5；住宅标准容积率为1.0；工业标准容积率为0.5。

5）土地权利状态：基准地价为有偿使用（出让)，无土

地他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

2、估价对象的基本情况

至估价期日，估价对象位于乌兰浩特市集阿高速北侧，机场路西侧，土地面积为181300，容积率为1-2.5，使用年期为剩余年限40年，开发程度达到宗地红线内外“五通”、宗地红线内“场平”。

本次评估设定估价对象作为商业用地,无他项权利限制、宗地外“五通”、宗地内“场平”、综合容积率定为1.5。

3、估价对象所在区域的基准地价

表4　乌兰浩特市城区基准地价表

单位：元/m^2

价格 级别	商业		住宅		工业	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一	1641	109.40	434	28.93	297	19.80
二	1352	90.13	363	24.20	197	13.13
三	1108	73.87	276	18.40	120	8.00
四	930	62.00	213	14.20		
五	715	47.67	167	11.13		
六	513	34.20				

待估宗地位于乌兰浩特市城区基准地价商业五级范围内，基准地价为715元/m^2。

4、确定期日修正系数

（k1）

乌兰浩特市城区基准地价估价期日为2017年11月01日，待估宗地的估价期日为2018年11月16日,根据现场调查收集的资料，分析待估宗地所在区域地价变化情况，综合分析确定自基准地价估价期日2017年11月01日至本次估价期日2018年11月16日期间，土地价格每年上涨了约6%,即每月上涨0.5%。故待估宗地估价期日为2017年11月16日的期日修正系数k1 =1.063。

5、确定土地使用权年期修正系数（k2）

商业用地基准地价为40年期土地使用权价格，待估宗地设定使用年期40年，因待估宗地使用年期与基准地价使用年期一致，故无需做修正。

即：k2=1.0

6、确定土地权利状况修正系数（k3）

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为k3=1.0。

7、确定容积率修正系数（k4）

待估宗地设定容积率为1.5，与基准地价所设定的容积

率一致，无需进行容积率修正。

待估宗地容积率修正系数 k4=1。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和（∑k）

（1）区域因素及个别因素条件分析

根据乌兰浩特市城区商服用地基准地价修正体系中所选的区域及个别修正因素，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件。

（2）区域因素及个别因素条件修正

将影响待估宗地价格各因素条件,确定影响程度的档次，确定每个影响因素的修正系数（Ki）及总修正系数（K)。

故待估宗地的∑K=0.0872。

9、确定开发程度修正值（M）

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通上水、通电、通讯、通暖)，宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度一致,故不需要进行开发程度的修正。

则：M=0 元/平方米

10、计算地价

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地

价系数修正法测算表（见下表）。计算出估价对象的地价为：

715×1.063×1.0×1.0×1×(1+0.0872)+0=826 元/平方米

表 9　　基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价（元/㎡）	期日修正系数	使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素修正系数	开发程度修正值（元/㎡）	修正后土地价格（元/㎡）
储备商服用地	715	1.063	1.0	1.0	1	0.0872	0	826

二、市场比较法评估过程

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并依据已知案例的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

市场比较法的基本公式为：

PD=PB×A×B×D×E

式中：PD——待估宗地价格；

PB——比较案例宗地价格；

A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

D=待估宗地估价区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E=待估宗地估价个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

1.比较实例的选择

选择比较交易实例时，根据估价对象情况，应符合以下要求：

①与估价对象属于统一供需圈

②与估价对象用途相同或相近

③与估价对象交易类型相同或相近

④与估价对象的期日相接近，不宜超过三年

⑤可比实例必须为正常交易，或能修正为正常交易

⑥至少选取三个比较实例

经估价人员调查与估价对象在同一供需圈内的类似情况，选取了三个具有普遍性的价格水平的三块宗地作为比较实例：

案例 A：宗地一：赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司位于乌兰浩特市河东区项目地，挂牌出让价为 900.18 元/平方米，宗地面积为：26728.4 平方米，用途为商业用地，规划容积率为 2.5，基础开发程度达到红线外“六通”红线内场地平整，交易日期为 2017 年 7 月 6 日；

供地结果信息

行政区:	乌兰浩特市	电子监管号：	1522012017B00379
项目名称:	赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司		
项目位置:	河东区		
面积(公顷):	2.472840	土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	39	行业分类:	房地产业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	2226.0000

分期支付约定:

支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
1	2017年08月05日	2226.0000	

土地使用权人:	赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司					
约定容积率:	下限:	0.00	上限:	2.80	约定交地时间:	2017年07月06日
约定开工时间:	2018年07月05日				约定竣工时间:	2021年07月05日
实际开工时间:					实际竣工时间:	
批准单位:	乌兰浩特市 人民政府				合同签订日期:	2017年07月06日

案例 B：宗地二：内蒙古蒙水水资源股份有限公司位于乌兰浩特市河东区项目地，挂牌出让价为 1298.99 元/平方米，宗地面积为：6666.7 平方米，用途为商业用地，规划容积率为 2.5，基础开发程度达到红线外“六通”红线内场地平整，交易日期为 2018 年 6 月 1 日；

供地结果信息

行政区:	乌兰浩特市	电子监管号:	1522012018B00387
项目名称:	内蒙古蒙水水资源股份有限公司		
项目位置:	河东区		
面积(公顷):	0.666670	土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	电力、燃气及水的生产和供应业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	866.0000

分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2018年07月01日	866.0000	

土地使用权人:	内蒙古蒙水水资源股份有限公司				
约定容积率:	下限:		上限:	2.50	约定交地时间: 2018年06月01日
约定开工时间:	2019年06月01日				约定竣工时间: 2022年06月01日
实际开工时间:					实际竣工时间:
批准单位:	乌兰浩特市人民政府				合同签订日期: 2018年06月01日

案例 C：宗地三：赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司位于乌兰浩特市河东区项目区,，挂牌出让价为 900.06 元/平方米，宗地面积为：25720.35 平方米，用途为商业用地，规划容积率为 1，基础开发程度达到红线外“六通”红线内场地平整，交易日期为 2017 年 7 月 6 日；

供地结果信息

行政区:	乌兰浩特市	电子监管号:	1522012017B00368
项目名称:	赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司		
项目位置:	河东区		
面积(公顷):	2.572035	土地来源:	新增建设用地
土地用途:	其他商服用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	39	行业分类:	房地产业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	2315.0000

分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2017年08月05日	2315.0000	

土地使用权人:	赤峰市金狮市房地产开发有限责任公司				
约定容积率:	下限:	0.00	上限:	2.80	约定交地时间: 2017年07月06日
约定开工时间:	2018年07月05日				约定竣工时间: 2021年07月05日
实际开工时间:					实际竣工时间:
批准单位:	乌兰浩特市 人民政府				合同签订日期: 2017年07月06日

结合影响市场交易的主要因素，以估价对象因素为 100 进行价格修正，估价对象与实例比较因素情况。

2. 因素选择

估价时选择的比较因素是影响地价的区域因素和个别因素，包括交易时间、交易情况、交易方式、基础设施状况、离市中心距离、交通条件、临街界状况、集聚状况等。不同用途的委估宗地应参照《城镇土地定级规程》而选择不同的比较因素。

3. 因素条件说明

具体说明估价对象和比较实例的各因素条件，列表如下:

表 6-1　　比较因素条件说明表

估价对象与比较案例 / 比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		2018.11	2017.7	2018.6	2017.7
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		拟协议出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易价格（元/平方米）		待估	900.18	1289.99	900.06
土地出让年限		40	39	40	39
土地用途		商业	商业	商业	商业
区域因素	离火车站距离（米）	10000	10000	9000	10000
	基础设施状况	宗地红线外六通，红线内场地平整	宗地红线外六通，红线内场地平整	宗地红线外六通，红线内场地平整	宗地红线外六通，红线内场地平整
	道路通达度	临支路	临支路	临支路	临支路
	产业集聚影响度	产业联系紧密区	产业联系紧密区	产业联系紧密区	产业联系紧密区

	环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影	土地形状规则，对土地利用无影
	临路状况	两面临路	两面临路	两面临路	两面临路
	目前规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制

4. 编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，必须将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。除期日、年期外，应以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数。列表表示如下：

表 6-2　　比较因素条件指数表

估价对象与比较案例 / 比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		100	108	102.5	108
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地出让年限		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域因素	离火车站距离（米）	100	110	104	106
	基础设施状况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	产业集聚影响度	100	100	100	100

	环境条件	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	102	100	100
	目前规划限制	100	100	100	100

（1）地价指数：以2017年7月为基准，确定各交易案例的地价指数。通过对乌兰浩特市商业用地情况调查，并分析估价对象与比较案例所在区域地价上涨幅度，确定地价以2017年为基期，每年上涨了约6%,即每月上涨0.5%。估价对象2018年11月的地价指数为100；实例一2017年7月的地价指数为108，实例二2018年6月的地价指数为102.5；实例三2017年7月的价指数为108。

（2）交易情况条件指数确定：待估宗地交易情况与三个案例交易情况均为正常，故交易情况不作修正。

（3）交易方式条件指数确定：待估宗地交易方式为挂牌出让。三个案例交易方式均为实际挂牌出让，估价中应选择实际交易案例，故交易方式不作修正。

（4）土地使用年限条件指数确定：根据《城镇土地估价规程》（GB18508／2014），市场比较法中土地使用年期修正是将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。其年期修正系数公式为：

年期修正系数=[1-1/(1+r)n]/ [1-1/(1+r)m]

式中，r——土地还原利率取 7.06% [土地还原利率的确定采用安全利率加风险调整值法求得,即:还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用同一时期的银行一年期定期存款年利率，风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度并结合该项目的投资特点而确定。本次评估收集了近几年银行利率和物价指数变动的资料。即依据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年期存款利率 1.5%，同时考虑乌兰浩特市的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度并结合该项目的投资特点初步确定土地还原利率在 5%—8%之间。根据《乌兰浩特市人民政府公告乌兰浩特市基准地价更新成果的通告》乌政发（2017）96 号文件规定，当地使用的商业用地土地还原利率为 4.4%,与理论上还原利率有差别,故取理论还原利率 7.06%作为本次评估用地的土地还原利率。]

m 为比较案例的土地使用年期

n 为待估宗地的土地使用年期

为了与市场比较法其他修正指数相协调，本次评估将土地使用年期指数定为[1-1/(1+r)k]×100，k 为估价对象或比较案例的土地使用年期

估价期日待估宗地土地出让年限设定为40年，待估宗地土地使用年期实例土地使用年期不一样，故做修正，系数为一年1%。

（5）土地用途条件指数确定：待估宗地土地用途与三个案例土地用途均为商业用地，故土地用途不作修正。

（6）区域及个别因素修正系数

1）区域因素

a.距火车站距离： 待估宗地距火车站10000米；比较实例1距火车站10000米；比较实例2距火车站9000米；比较实例3距火车站10000米;以待估宗地为100,每增加100米，相应减少0.2%；每减少100米，相应增加0.2%。比较实例1、2、3修正指数分别为100、102、100。

b.基础设施条件指数确定：待估宗地基础设施条件与三个案例基础设施条件均为“六通一平”，故基础设施条件不作修正。

C.道路通达度：分为不临路、临街巷、临支路、临次干道、临主干道五个等级，以待估宗地的等级为100，每相差一个等级，地价相应修正4%。待估宗地与比较实例1、2、3均临支路，修正指数均为100。

d.产业集聚影响度：分为产业联系紧密区、产业联系较

紧密区、一般产业区、产业联系松散区、独立分布区五个等级，以待估宗地的等级为100，每相差一个等级，地价相应修正4%。待估宗地与比较实例1、2、3均为产业联系紧密区，修正指数均为100。

e.环境条件：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级并考虑周围景观情况，以待估宗地为100，每相差一个等级，地价相应修正3%。待估宗地与比较实例1、2、3均无污染，修正指数均为100。

2）个别因素

a.宗地形状：分为土地形状规则，对土地利用无影响；土地形状较规则，对土地利用无影响；土地形状不规则，但对土地利用无影响；土地形状不规则，对土地利用有影响；土地形状很不规则，对土地利用影响大五个等级，待估宗地土地形状规则，对土地利用无影响，以待估宗地为100，每相差一个等级，地价相应修正2%。比较实例1土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数均为100、比较实例2土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数均为100、比较实例3土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数为100。

b.临街状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，待估宗地两面临路，以待估宗地为100，每相差一个等级相应修正2%。比较实例1三面临路，

修正指数为 102、比较实例 2 两面临路，修正指数为 100、比较实例 3 两面临路，修正指数为 100。

c.目前规划限制：分为限制较小、有一定限制、有严格限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级相应修正 2%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均有严格规划限制，修正指数均为 100。

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下：

表 6-3　　比较因素修正系数表

估价对象与比较案例 / 比较因素	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/平方米)	900.18	1298.99	900.06
交易时间	108/100	102.5/100	108/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
土地使用年限	101/100	100/100	101/100
土地用途	100/100	100/100	100/100

区域因素	离火车站距离（米）	100/100	102/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	产业集聚影响度	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	临路状况	102/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
比较因素修正系数		1.0084	1.0034	1.0069
比准价格(元/平方米)（取整）		907.75	1303.41	906.27
估价对象评估价格（元/平方米）		1145		

比准价格 1=900.18×1.0084=908 元/平方米

比准价格 2=1298.99×1.0034=1304 元/平方米

比准价格 3=900.06×1.0069=907 元/平方米（取整）

6.实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，因三个比准案例与待估案例时间的差异，案例二最具参考价值，因此采用权重赋值法作为市场比较法评估估价对象的单位面积土地使用权价格。

估价对象评估价格=908*0.2+1304*0.6+907*0.2=1145元/平方米（取整）

三、估价结果

（1）地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，商业用地采用了基准地价系数修正法和市场比较法测算地价，不同计算方法均会从不同角度反映地价水平，其测算结果均有一定的可信度。

基准地价系数修正法利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日的比较价格。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并依据已知案例的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异，修正得出拟出让地块的客观合理价格。

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师

经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，不同计算方法均有适宜性，其测算结果均有一定的可信度，根据市场实际情况结合估价师经验本次评估最终采用测算结果的权重法做为最终结果，即：

基准地价系数修正法测算的结果是826元/平方米；

市场比较法测算的结果为1145元/平方米；

商业用地单位面积土地使用权价格＝826×0.4＋1145×0.6＝1017.00元/平方米

评估土地总面积=54246.94平方米；

商业用地总地价＝5517.42万元

ᠤᠯᠠᠭᠠᠨᠬᠣᠲᠠᠨ ᠤᠯᠠᠭᠠᠨᠬᠣᠲᠠᠨ ᠤ ᠠᠷᠠᠳ ᠤᠨ ᠵᠠᠰᠠᠭ

乌兰浩特市人民政府

乌政字〔2018〕165号

乌兰浩特市人民政府
关于同意2019年度土地储备计划的批复

市国土资源局：

你局《关于2019年度土地储备计划的请示》（乌国土资发〔2018〕165号）收悉，经市政府研究，同意2019年度土地储备计划方案，请你局严格按照相关法律法规认真实施。

2018年9月29日

乌兰浩特市国土资源局文件

乌国土资发〔2018〕165号　　签发人：丁宏颋

乌兰浩特市国土资源局
关于2019年度土地储备计划的请示

市政府：

现将《乌兰浩特市国土资源局2019年度土地储备计划》呈上。妥否，请批示。

2018年9月27日

（联系人：徐宏杰：联系电话：13948280022）

乌兰浩特市国土资源局
2019年度土地储备计划

为深入贯彻落实科学发展观，坚持执行中央进一步扩大内需、促进经济平稳较快发展的重大决策部署，从实施城市空间布局战略调整的要求出发，围绕2019年市委市政府工作目标，充分发挥土地储备和供应对城市发展的保障和引导作用，促进土地市场节约和集约利用土地，保障用地需求，推动我市经济社会又好又快发展，特制定2019年度土地储备计划。

一、编制的基本方法

根据土地利用总体规划和城市总体规划拟定本市2019年土地储备规模，经政府批准同意后报自治区国土资源储备交易中心。

二、编制的主要目标

《土地储备计划》主要指标为2019年度储备土地规模。2019年度土地储备计划，主要来源为年度纳入储备的国有存量建设用地，2019年度拟批次征地可以纳入政府储备的新增建设用地。

三、年度储备土地供应规模及前期开发规模

根据近几年来我市土地市场交易情况，参照2018年土地交易供应平均值，结合我市城市发展方向和重点，计划2019年土地储备798.67公顷。

四、年度储备土地临时利用计划

根据我市土地市场交易状况及有关项目入驻我市情况，可临时从年度土地储备库中调剂，数量、面积视具体情况而定。

五、计划年度末储备规模 798.67 公顷(含本年度土地储备出让面积)

附表:

辖区	序号	性质	宗地位置	土地面积（m^2）
铁西区	1	性质 R.B	东临铁路货场，南至新桥街，西临铁西南路，北至铁西一小。	94878
	2	性质 R.B	东临蒙佳商居，南为庆丰街，西临科尔沁路，北至赛罕街。	20564
	3	性质 R.B	东至钢花新小区，南至新桥街，西至大坝，北至第六中学。	52392
	4	性质 R.B	东至小区居民楼，南至电力街，西至丝绸路，北至新桥西街。	130800
	5	性质 R.B	东至丝绸路，南至电力街，西至环城南路，北至原啤酒厂。	152600
城南区	1	性质 R.B	东为纺织路，西南为环城南路，北为菜地大棚。	123886
	2	性质 R.B	归流河路东侧，西郊变电站南侧，高压线西侧，三角北侧。	134924
	3	性质 R.B	铁西路东侧，原烟厂南侧，阿铁路西侧，环城南路北侧，。	47231
	4	性质 R.B	白阿铁路东侧，原烟厂仓库南侧，兴安南路西侧，污水处理厂北侧。	59402

	5	性质 R.B	东至洮儿河南路，南至联胜街， 西至圣泽园小区，北至红云小学。	23570
	6	性质 R.B	东至洮儿河南路，南至钢铁大街， 西至爱国南路，北至富康街。	90744
	7	性质 R.B	东至爱国南路，南至钢铁大街， 西至民和南路，北至富康街。	65369
	8	性质 R.B	东至兴安南路，南至卷烟厂， 西至铁路线，北至钢铁大街。	108815
城南区	9	性质 R.B	东至五一南路，南至环城南路， 西至兴安南路，北至庆恒街。	254369
	10	性质 R.B	东至滨河南路，南至环城南路， 西至爱国南路，北至居民区。	81045
	11	性质 B	东至爱国南大路，南至空地， 西至白音南路东侧地块,北至红云东大街。	15895.64
	12	性质 R.B	东至爱国南大路，南至庆兴东街， 西至白音南路，北至空地。	40979.31
	13	性质 R.B	东至五一南大路，南至庆联西街， 西至富民南路，北至庆兴西街。	28188.9
河东区	1	性质 R.B	绒毛市场剩余未拆迁散户区域。	72193
	2	性质 R.B	东至农防堤，西至洮儿河防洪堤， 南至山北街，北至水源街。	752000
	3	性质 R.B	东至翠微路，南至联军花园， 西至欣民小区，北至河东菜市场。	60744
	4	性质 R.B	东至工北路，西至翠微路， 南至华元房地产用地，北至钢材市场。	194784
	5	性质 R.B	东至翠东路，南至老桥街， 西至翠微路，北至新客运站。	189561

河东区	6	性质 B	东至联军南路，南至山水街， 西至滨河南路，北至红云东大街。	54246.3
	7	性质 R.B	东至联军南路，南至东兴街， 西至滨河南路，北至山水街。	109314.13
	8	性质 R.B	广元南大路、规划路东侧，山水街、春怡街南侧，芸溪路、规划路西侧，东兴街、兴达街北侧。	117219.65
	9	性质 R.B	东至广元南大路，南至环城南路， 西至联军南路，北至东兴街。	56813.34
新区	1	性质 R.B	北至盖亚花园，南至图什业图街， 西至同德路，东至同心路。	41273
	2	性质 R.B	东至铁西北路，南至图什业图街， 西至同心路，北至盖亚花园。	29036
	3	性质 R.B	东至铁西北路，南至扎萨克图中街， 西至其他项目地，北至乌布林街。	51356
物流园区	1	性质 R.B	西至归流河路，南至居民区，东至物流园区铁路线，北至归流河路与物流园区铁路线交叉口。	566462
	2	性质 R.B	纬三街以北、经三街路西、归流河路以东	620460
旧城区	1	性质 R.B	该东至佳田聚龙源小区，南至棚改居民区，西至山城路，北至城北大道。	234122
义勒力特办事处	1	性质 R.B	机场路西侧（神骏山项目用地）。	2349463
	2	性质 R.B	义勒力特镇政府南侧区片。	352000
	3	性质 R.B	义勒力特嘎查防洪渠北部、机场路西侧、机场千亩果园南侧。	251335
葛根庙办事处	1	性质 R.B.M.	位于浙江工业园、白音乌苏嘎查、 乌白高速以东。	358683

乌兰浩特市国土资源局　　2018年9月27日印发

内蒙古自治区

建设用地规划条件书

（河东区--3地块）

内蒙古自治区住房和城乡建设厅监制

内蒙古自治区建设用地规划条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定，核发本规划条件书，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

基本情况	地块名称	河东区“3 号”地块				
	地块位置	红云东大街南侧、滨河南路东侧、联军南路西侧、山水街北侧				
	规划条件依据	**依据《乌兰浩特市城市总体规划》**				
	总用地面积（㎡）	54246.30 平方米（81.37 亩）				
	规划用地性质	**商业用地**				
	建筑限高	最大高度不得高于 36 米				
	日照标准	满足周边建筑给水、排水及消防要求				
	容积率	≤2.0	建筑密度	≥30%	绿地率	30%
	建筑物退让	1. 建筑物退让用地边界线不得小于 6.0 米。 2. 山水街：道路红线 16.0 米，建筑物退让红线 10.0 米。 3. 滨河路：道路红线 40.0 米，建筑物退让红线 15.0 米				
	停车泊位	公共设施用地按建筑面积每 100 平方米设置一个停车位；地面停车场每车位按 25—30 平方米计算，室内停车场每车位按 30—35 平方米计算。非机动车停车根据地块性质分散布置。				
	出入口方位	西侧				

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	**参照河东区竖向设计，结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向规划设计。**
	公共服务设施、基础设施配套要求	根据该用地内项目建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设其他各项配套服务设施。
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调，规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑群疏密相间、高低错落，功能分区合理、空间环境优美、配套设施完善，使用方便安全。
	其他要求	**1、其他具体要求参照《住宅设计规范》，** **2、委托设计资质符合要求的设计单位编制两个以上的规划方案，报市规划局后择优确定方案后方可实施。**
附件及附图名称：乌兰浩特市河东区拟建“3号”地块用地范围图		
谷海英 2018.9.20		核发机关（盖章） 2018年9月20日

注意事项：

一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有限期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

由 Autodesk 教育版产品制作

乌兰浩特市河东区拟建"3号"地块用地范围图

采用换算系数按1亩=666.6666666667平方米计算

谷海英 2018.9.20

乌兰浩特市规划局 2018年9月20日

由 Autodesk 教育版产品制作

内蒙古自治区
建设用地规划条件书

（河东区--4地块（1）（2）（3））

内蒙古自治区住房和城乡建设厅监制

内蒙古自治区建设用地规划条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定，核发本规划条件书，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

基本情况

地块名称	河东园“4号”拟建地块					
地块位置	山水街南侧、滨河南路东侧、联军南路西侧、东兴路北侧					
规划条件依据	依据《乌兰浩特市城市总体规划》					
总用地面积（㎡）	（1）地块37291.62平方米（55.94亩） （2）地块39678.14平方米（59.52亩） （3）地块32344.10平方米（48.52亩）					
规划用地性质	二类居住用地 **居住用地可兼容商业的比例不得大于20%。**					
建筑限高	最大高度不得高于50米					
日照标准	满足周边建筑给水、排水及消防要求					
容积率	≤1.5	建筑密度	≤30%	绿地率	≥30%	
建筑物退让	1. 山水街：道路红线16.0米，建筑物退让红线10.0米。 2. 滨河路：道路红线40.0米，建筑物退让红线21.0米。 3. 联军南路：道路红线24.0米，建筑物退让红线10.0米。 4. 兴达街绿化带宽度20.0米，建筑物后退绿化带边界线不得小于6.0米。 5. 春怡街：道路红线16.0米，建筑物退让红线8.0米。					
停车泊位	公共设施用地按建筑面积每100平方米设置一个停车位；地面停车场每车位按25—30平方米计算，室内停车场每车位按30—35平方米计算。非机动车停车根据地块性质分散布置。					
出入口方位	东、西侧					

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	**参照河东区竖向设计，**结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向规划设计。
	公共服务设施、基础设施配套要求	根据该用地内项目建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设其他各项配套服务设施。
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调，规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑群疏密相间、高低错落，功能分区合理、空间环境优美、配套设施完善，使用方便安全。
	其他要求	**1、其他具体要求参照《住宅设计规范》，** **2、委托设计资质符合要求的设计单位编制两个以上的规划方案，报市规划局后择优确定方案后方可实施。**

附件及附图名称：乌兰浩特市河东区拟建4号地块用地范围图

谷海英

2018.9.20

核发机关（盖章）

2018年9月20日

注意事项：

一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有限期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

由 Autodesk 教育版产品制作

乌兰浩特市河东区拟建四号地用地范围图

采用换算系数按1亩=666.6666666667平方米计算

谷海英 2018.9.20

乌兰浩特市规划局 2018年9月20日

由 Autodesk 教育版产品制作

内蒙古自治区

建设用地规划条件书

（河东区--5地块（1）（2）（3））

内蒙古自治区住房和城乡建设厅监制

内蒙古自治区建设用地规划条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定，核发本规划条件书，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

基本情况	地块名称	河东区“5号”拟建地块				
	地块位置	山水街南侧、春怡街南侧、东兴街北侧				
	规划条件依据	**依据《乌兰浩特市城市总体规划》**				
	总用地面积（㎡）	（1）地块41505.22平方米（62.26亩） （2）地块23345.97平方米（35.02亩） （3）地块52368.46平方米（78.55亩）				
	规划用地性质	二类居住用地 **居住用地可兼容商业的比例不得大于20%。**				
	建筑限高	最大高度不得高于50米				
	日照标准	满足周边建筑给水、排水及消防要求				
	容积率	≤1.5	建筑密度	≤30%	绿地率	≥30%
	建筑物退让	1. 建筑物退让用地边界线不得小于6.0米。 2. 山水街：道路红线16.0米，建筑物退让红线10.0米。 3. 兴达街绿化带宽度20.0米，建筑物后退绿化带边界线不得小于6.0米。 4. 春怡街：道路红线16.0米，建筑物退让红线8.0米。 5. 东兴街绿化带宽度20.0米，建筑物后退绿化带边界线不得小于6.0米。				
	停车泊位	公共设施用地按建筑面积每100平方米设置一个停车位；地面停车场每车位按25—30平方米计算，室内停车场每车位按30—35平方米计算。非机动车停车根据地块性质分散布置。				
	出入口方位	东、西、南、北侧				

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	**参照河东区竖向设计，**结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向规划设计。
	公共服务设施、基础设施配套要求	根据该用地内项目建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设其他各项配套服务设施。
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调，规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑群疏密相间、高低错落，功能分区合理、空间环境优美、配套设施完善，使用方便安全。
	其他要求	**1、其他具体要求参照《住宅设计规范》，** **2、委托设计资质符合要求的设计单位编制两个以上的规划方案，报市规划局后择优确定方案后方可实施。**

附件及附图名称：乌兰浩特市河东区拟建“5号”地块用地范围图

谷海英

2018.9.20

乌兰浩特市规划局 1522010001

发证机关（盖章）

2018年9月20日

注意事项：

一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有限期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

由 Autodesk 教育版产品制作

乌兰浩特市河东区拟建"5号"地块用地范围图

红云东大街

X=5102913.253
Y=431629.991

X=5102872.956
Y=431372.240

X=5102886.034
Y=431650.106

X=5102850.106
Y=431355.569

山水街

(1)用地面积：41505.22㎡
(62.26亩)

用地界线

X=5102725.648
Y=431375.028

X=5102721.812
Y=431382.858

兴达街

X=5102759.320
Y=431622.768

芸溪路

X=5102459.495
Y=431436.702

X=5102436.674
Y=431420.207

X=5102497.141
Y=431664.233

X=5102478.473
Y=431695.011

规划路

联军南路

广元南大路

X=5102449.700
Y=431377.505

X=5102433.058
Y=431400.530

X=5102431.123
Y=431265.224

春怡街

(3)用地面积：52368.46㎡
(78.55亩)

(2)用地面积：23345.97㎡
(35.02亩)

用地界线

用地界线

X=5102407.430
Y=431729.308

X=5102369.044
Y=431747.896

X=5102338.363
Y=431754.559

X=5102329.285
Y=431748.513

东兴街

X=5102257.959
Y=431292.298

X=5102283.594
Y=431423.897

X=5102277.882
Y=431419.730

X=5102286.684
Y=431443.657

X=5102282.516
Y=431449.370

采用换算系数按1亩=666.6666666667平方米计算

谷液英 2018.9.20

乌兰浩特市规划局 2018年9月20日

由 Autodesk 教育版产品制作

内蒙古自治区

建设用地规划条件书

（河东区--6地块（1）（2））

内蒙古自治区住房和城乡建设厅监制

内蒙古自治区建设用地规划条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定，核发本规划条件书，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

基本情况

地块名称	河东区“6号”地块					
地块位置	东兴街南侧、环城南路北侧、联军南路东侧、广元南大路西侧					
规划条件依据	依据《乌兰浩特市城市总体规划》					
总用地面积（㎡）	（1）地块26589.38平方米（39.88亩） （2）地块30223.96平方米（45.34亩）					
规划用地性质	二类居住用地　**居住用地可兼容商业的比例不得大于20%。**					
建筑限高	最大高度不得高于50米					
日照标准	满足周边建筑给水、排水及消防要求					
容积率	≤1.5	建筑密度	≤30%	绿地率	≥30%	
建筑物退让	1. 建筑物退让用地边界线不得小于6.0米。 2. 小六队街：道路红线24.0米，建筑物退让红线10.0米。 3. 环城南路：道路红线40.0米，建筑物退让红线15.0米。					
停车泊位	公共设施用地按建筑面积每100平方米设置一个停车位；地面停车场每车位按25—30平方米计算，室内停车场每车位按30—35平方米计算。非机动车停车根据地块性质分散布置。					
出入口方位	西北侧					

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	**参照河东区竖向设计，**结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向规划设计。
	公共服务设施、基础设施配套要求	根据该用地内项目建设规模及周边基础设施建设条件，合理规划建设其他各项配套服务设施。
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	建筑色彩应与周边建筑环境、自然环境相协调，规划方案应结合用地特点灵活布局，各建筑群疏密相间、高低错落，功能分区合理、空间环境优美、配套设施完善，使用方便安全。
	其他要求	**1、其他具体要求参照《住宅设计规范》，** **2、委托设计资质符合要求的设计单位编制两个以上的规划方案，报市规划局后择优确定方案后方可实施。**

附件及附图名称：乌兰浩特市河东区拟建“6号”地块用地范围图

谷沛英

2018.9.20

乌兰浩特市规划局

核发机关（盖章）

2018年9月20日

注意事项：

一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有限期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

由 Autodesk 教育版产品制作

乌兰浩特市河东区拟建"6号"地块用地范围图

采用换算系数按1亩=666.6666666667平方米计算

乌兰浩特市规划局 2018年9月20日

谷淑英 2018.9.20

由 Autodesk 教育版产品制作

内蒙古自治区人民政府办公厅文件

内政办发〔2018〕4号

内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知

各盟行政公署、市人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

为认真贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）精神，进一步加强征地补偿安置工作，切实保护被征地农牧民合法权益，维护社会和谐稳定，保障经济

社会持续健康发展，自治区人民政府决定对 2011 年制定的《内蒙古自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价》（以下简称《征地补偿标准》）予以更新并重新公布，自 2018 年 4 月 1 日起施行。现将有关事宜通知如下：

一、切实做好新《征地补偿标准》的实施工作

《征地补偿标准》是综合补偿标准，是征收补偿集体土地的重要参考依据，是实际征地补偿费用的最低下限，由土地补偿费和安置补偿费组成（不含青苗补偿费、地上附着物补偿费）。各地区、各有关部门要切实提高对新《征地补偿标准》重要性的认识，认真组织做好新《征地补偿标准》实施工作。占用基本农田的，要按照当地最高标准予以补偿；使用国有土地的，应参照此次公布的标准执行；对于青苗和地上附着物的补偿标准，由各地区根据本地区实际情况确定公布实施。其他法律法规另有规定的，从其规定。

二、认真做好新旧《征地补偿标准》的衔接工作

各地区要周密组织、统筹安排好新《征地补偿标准》实施后的各项工作，进一步加大宣传力度，积极争取社会各界的理解支持，防止因实施新《征地补偿标准》引发社会矛盾；要严格履行征地告知、确认、听证等程序，充分尊重被征地群众的知情权、参与权、监督权和申诉权；要针对新《征地补偿标准》实施后可能发生的问题制订工作预案，建立纠纷处理与协调机制，确保新旧《征地补偿标准》的顺利衔接和平稳过渡。

三、及时做好征地补偿标准的更新工作

各地区要按照保证被征地农牧民生活水平不降低、长远生计

有保障的原则，建立征地补偿标准更新制度，逐步提高补偿标准。要依据地类变化、土地质量、区位、经济社会发展水平等因素，适时调整征地统一年产值标准或征地区片综合地价，调整的征地补偿标准报自治区人民政府批准后公布实施。

四、加强对实施新《征地补偿标准》工作的监督管理

征地补偿工作政策性强，事关广大农牧民的切身利益。各地区要切实加强对实施新《征地补偿标准》工作的监督管理。各级监察、财政、国土资源、农牧业、林业、民政、社会保障、统计、审计等部门要各司其职、各负其责、密切配合，强化对实施工作的监督检查，防止弄虚作假和侵害被征地农牧民合法权益问题的发生。自治区国土资源厅要加强对各地区实施新《征地补偿标准》工作的指导，做好有关政策和技术问题的宣传解释工作，严把建设用地审批关，遇有重大情况要及时向自治区人民政府报告。

《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2011〕143号）同时废止。

2018年1月3日

（此件公开发布）

盟市	旗县（市、区）	区域区片	区域/区片描述	统一年产值			区片综合地价	地类修正系数			
				区域标准	倍数	补偿标准		耕地	园地	林地	草地
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
乌兰察布市	丰镇市	Ⅳ	黑土台镇寿阳营村、粒峨村、羊富沟村、太平庄村、常山夭村、新五号村、典青庙村、帽山村、南瓦夭村、段家营村；官屯堡乡小庄旺村、后营村、孟家营村、南井村、黑疙塔洼村、口子村、南沟村、王家营村、獾子窝村、官屯堡村；浑源窑乡浑源窑村、旗杆梁村、天花板村、老官坟村、石嘴村、西施沟村、元山子村、沙沟沿村、巴音图村、忻州窑村、大庄科村、满州窑村、孟县营村、土堡村、大东沟村	782.48	25	19562		1	0.35	0.35	0.25
兴安盟	乌兰浩特市	Ⅰ	乌兰浩特市辖区：城郊办事处				27715	1	0.85	1	0.12
		Ⅱ	义勒力特镇；乌兰哈达镇				25653	1	0.82	1	0.15
		Ⅲ	葛根庙镇；太本站镇；卫东办事处				23284	1	0.79	1	0.18
		Ⅳ	卫东办事处；义勒力特镇；乌兰哈达镇；葛根庙镇				18283	1	0.53	1	0.21
	阿尔山市	Ⅰ	天池镇、林海街道办事处、新城街道办事处、温泉街道办事处	750.56	25	18764		-	-	-	-
		Ⅱ	白狼镇、五岔沟镇、明水河镇	700.58	25	17515		-	-	-	-
	科尔沁右翼前旗	Ⅰ	科尔沁镇;居力很镇	813.37	25	20334		1	1	1	0.21
		Ⅱ	俄体镇;归流河镇;巴拉格歹乡	748.89	25	18722		1	1	1	0.24

内蒙古自治区人民政府建设用地审批件

内政土发〔2014〕652号

关于乌兰浩特市人民政府实施城市规划2014年第八批次建设用地的批复

兴安盟行政公署：

你盟《关于乌兰浩特市人民政府实施城市规划2014年第八批次建设用地的请示》（兴署发〔2014〕117号）收悉。经依法审查，现批复如下：

一、同意乌兰浩特市人民政府将城郊办事处红联留守处集体农用地17.5075公顷（耕地）、集体建设用地3.9764公顷征收为国有土地，并将农用地转为建设用地。

以上共批准建设用地21.4839公顷，作为乌兰浩特市人民政府实施城市规划2014年第八批次建设用地。

二、你盟行署要进一步落实补充耕地方案，组织有关旗县，

采取措施，提高已补充17.5075公顷耕地质量。

三、当地人民政府要严格依法履行征地批后实施程序，按照征收土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排好被征地农民的生产和生活，保证原有生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定。征地补偿不落实，不得强行使用被征土地。

四、当地人民政府要严格按照国家有关规定，向具体建设项目提供用地，禁止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房的供应，确保中低价位、中小套型普通商品房（含经济适用住房）和廉租住房土地供应量不得低于居住用地供应量的70%。供地情况应通过土地市场动态监测与监管系统及时报备。

五、你盟国土资源管理部门要对征收土地批复方案的实施情况进行跟踪检查，督促当地政府和有关部门做好相关工作。

2014年10月29日

抄送：兴安盟国土资源局

内蒙古自治区人民政府建设用地审批件

内政土发〔2015〕536号

关于乌兰浩特市人民政府实施城市规划2015年第一批次建设用地的批复

兴安盟行政公署：

你盟《关于乌兰浩特市人民政府实施城市规划2015年第一批次建设用地的请示》（兴署发〔2015〕111号）收悉。经依法审查，现批复如下：

一、同意乌兰浩特市人民政府将乌兰哈达镇东白音嘎查集体农用地10.1473公顷(耕地9.8025公顷、其他农用地0.3448公顷)，关店嘎查集体农用地0.3906公顷（耕地0.3794公顷、其他农用地0.0112公顷），乌兰哈达嘎查集体农用地1.2941公顷（耕地1.2829公顷、其他农用地0.0112公顷）；城郊办

事处红光留守处集体农用地 4.4001 公顷（耕地）、集体建设用地 0.1346 公顷、集体未利用地 0.1872 公顷，红星留守处集体农用地 0.2738 公顷（耕地），红联留守处集体农用地 2.931 公顷（耕地）、集体建设用地 0.2022 公顷；乌兰浩特市家畜良种繁育场集体农用地 0.1894 公顷（耕地 0.1862 公顷、其他农用地 0.0032 公顷）；义勒力特镇新艾里嘎查集体农用地 3.5718 公顷（耕地 3.5508 公顷、其他农用地 0.021 公顷）征收为国有土地，并将农用地和未利用地转为建设用地。

以上共批准建设用地 23.7221 公顷，作为乌兰浩特市人民政府实施城市规划 2015 年第一批次建设用地。

二、你盟行署要进一步落实补充耕地方案，组织有关旗县，采取措施，提高已补充 22.8067 公顷耕地质量。

三、当地人民政府要严格依法履行征地批后实施程序，按照征收土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排好被征地农民的生产和生活，保证原有生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定。征地补偿不落实，不得强行使用被征土地。

四、当地人民政府要严格按照国家有关规定，向具体建设

项目提供用地，禁止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房的供应，确保中低价位、中小套型普通商品房（含经济适用住房）和廉租住房土地供应量不得低于居住用地供应量的70%。供地情况应通过土地市场动态监测与监管系统及时报备。

五、你盟国土资源管理部门要对征收土地批复方案的实施情况进行跟踪检查，督促当地政府和有关部门做好相关工作。

2015年8月20日

抄送：兴安盟国土资源局

内蒙古自治区人民政府

内政字〔2012〕362号

内蒙古自治区人民政府
关于确定嫩江右岸一级支流洮儿河乌兰浩特市段河堤改造退出水利设施土地权属和地类的批复

兴安盟行政公署：

你盟《关于嫩江右岸一级支流洮儿河乌兰浩特市段河堤改造退出水利设施土地权属和地类确定的请示》（兴署请字〔2012〕50号）收悉，经研究，现批复如下：

一、嫩江右岸一级支流洮儿河乌兰浩特市段河堤防洪规划范围内的1339.46公顷土地性质属国家所有，其国有土地使用权属兴安盟水务行政主管部门。

二、根据《中华人民共和国土地利用现状分类》（GB/T21010—2007）标准，土地分类为水工建筑用地。

三、你市在实施河道整治过程中，要依法依规使用土地，切实维护好人民群众的合法权益，确保当地社会稳定。

专此批复。

内蒙古自治区人民政府

2012年12月17日

抄送：自治区国土资源厅、水利厅。

乌兰浩特市国土资源局文件

乌国土资发〔2018〕72号　　签发人：丁宏颋

乌兰浩特市国土资源局
关于收回兴安盟水务部门所属洮儿河乌兰浩特市段国有土地使用权的请示

市政府：

因城市发展规划和公共利益需要，根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条，有下列情形之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为公共利益需要使用土地的；（二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的。现请示市政府收回兴安盟水务部门所属洮儿河乌兰

特市段面积为1339.46公顷国有土地使用权。

特此请示，请批复！

附 件:《内蒙古自治区人民政府关于确定嫩江右岸一级支流洮儿河乌兰浩特市段河堤改造退出水利设施土地权属和地类的批复》（内政字〔2012〕362号）文件

2018年4月27日

（联系人：包金柱，联系电话：13948250003）

乌兰浩特市国土资源局办公室　　2018年4月27日印发

ᠤᠯᠠᠭᠠᠨᠬᠣᠲᠠᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠠᠷᠠᠳ ᠤᠨ ᠵᠠᠰᠠᠭ

乌兰浩特市人民政府

乌政字〔2018〕121号

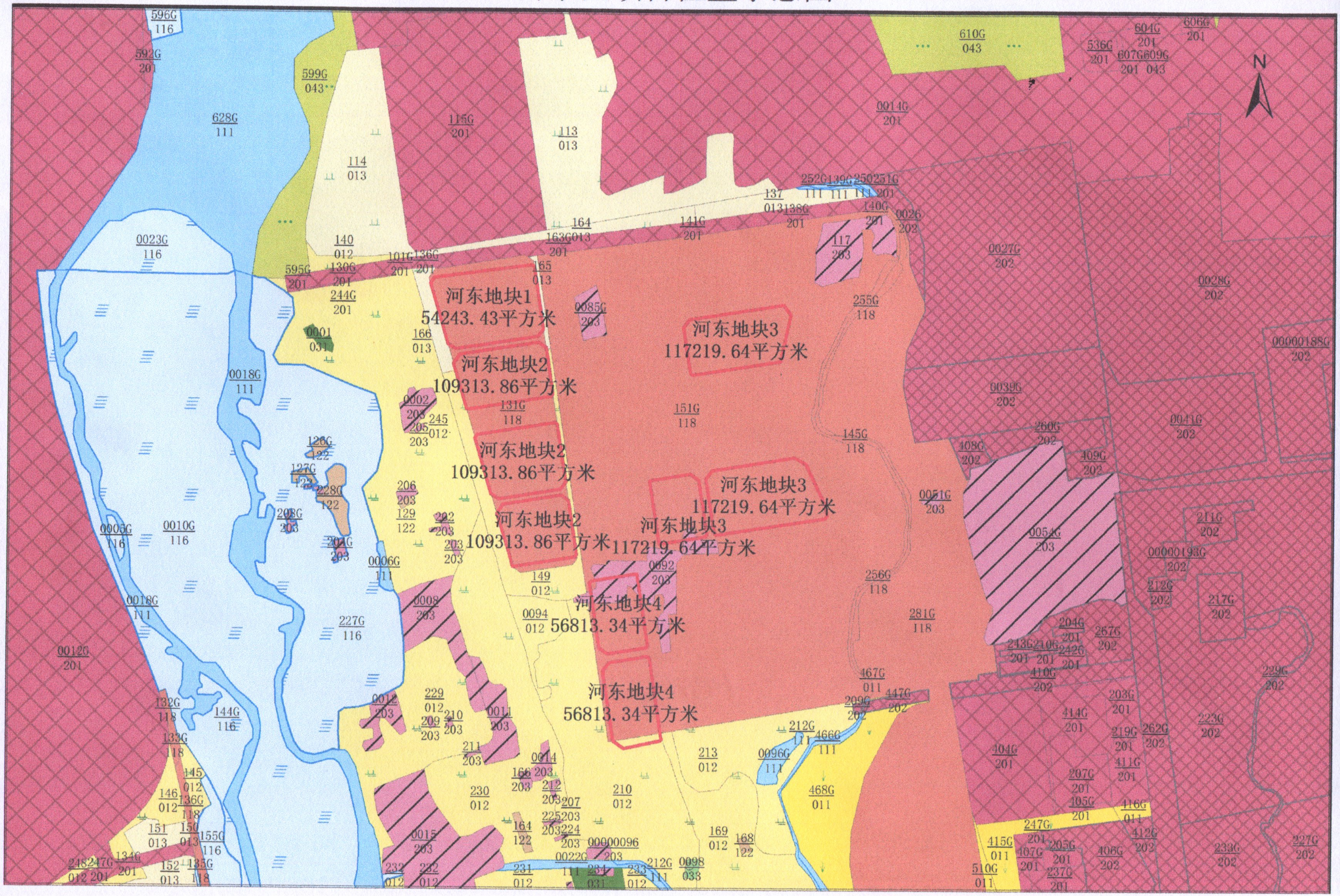
乌兰浩特市人民政府关于同意收回兴安盟水务局所属洮儿河乌兰浩特市段国有土地使用权的批复

市国土资源局：

你局《关于收回兴安盟水务部门所属洮儿河乌兰浩特市段国有土地使用权的请示》（乌国土资发〔2018〕72号）收悉，经市政府研究，同意收回兴安盟水务局所属洮儿河乌兰浩特市段1339.46公顷国有土地使用权，请你局严格按照相关法律法规认真执行。

2018年4月30日

河东区项目位置示意图


河东地块1
54243.43平方米
河东地块2
109313.86平方米
河东地块3
117219.64平方米
河东地块4
56813.34平方米
N

中华人民共和国

事业单位法人证书

（副本）

12152201460636894L

统一社会信用代码

gjsy.gov.cn

有效期 自2016年05月16日 至2021年05月16日

名称 乌兰浩特土地收购储备整理中心

宗旨和业务范围 为保护与合理利用土地提供土地整理保障。依法收购土地　有偿使用收购土地　协议置换土地　转用征用土地　对土地进行复垦整理　对收购储备土地进行公开招标、拍卖。

住所 乌兰浩特市和平街12委188组

法定代表人 徐宏杰

经费来源 经费自理

开办资金 ￥33万元

举办单位 乌兰浩特市国土资源局

登记管理机关

国家事业单位登记管理局监制

内蒙古自治区国土资源厅

内土估备字〔2018〕0066号

关于内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）备案情况的函

内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年6月19日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）

备案编号：2018150066

法定代表人（执行事务合伙人）：党智敏

评估师：党智敏（土地估价师 证书尾号：0045），敖敦高娃（土地估价师 证书尾号：0093）。

内蒙古自治区国土资源厅

2018年6月19日

营业执照

(副本)

（副本号：1-1）

统一社会信用代码 91150105MA0PWGAL3X

名称	内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）
类型	有限合伙企业
主要经营场所	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区大学东路春雨小区30号楼6层8单元8062号
执行事务合伙人	党智敏
成立日期	2018年05月29日
合伙期限	自2018年05月29日至 2048年05月28日
经营范围	不动产评估、房地产评估、资产评估及其他资产评估或项目评估；基准地价评估、标定地价评估、城市地价动态监测、农用地分等定级；土地收购储备项目咨询、可行性研究及相关方案的编制；征地区片综合地价及统一年产值测算、开发区集约节约利用评价；不动产登记代理、咨询；国土规划及土地利用相关规划的编制、评估修改、咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关 2018 05 29

年 月 日

内蒙古自治区市场主体信用信息公示系统 www.nmgxygs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

内蒙古自治区国土资源厅
内蒙古自治区财政厅
中国人民银行呼和浩特中心支行
中国银行业监督管理委员会内蒙古监管局
文件

内国土资字〔2018〕139号

关于转发国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合印发《土地储备管理办法》的通知

各盟市国土资源局、财政局，中国人民银行各盟市中心支行、呼和浩特各旗县支行，各盟市银监分局：

现将国土资源部、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）转发给你们，并结合自治区实际，提出以下要求，请一并贯彻执行。

一、明确土地储备管理的总体要求

全区各级国土资源主管部门要按照新的《土地储备管理办法》规定要求，统一归口管理土地储备工作。各级土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。严格实行土地储备机构名录制管理制度，土地储备必须由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

二、规范土地储备行为，防范化解重大风险

各级土地储备机构要以党的十九大报告“守住不发生系统性金融风险的底线”为指引，按照中央经济工作会议“打好防范化解重大风险攻坚战”要求，土地储备资金收支和土地储备专项债券资金管理要严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用；确保专项债券运行安全规范，风险可控。

三、切实履行职责，加强土地储备机构管理

各级国土资源、财政、人民银行分支机构和银行业监督管理部门要严格按《土地储备管理办法》各司其职，加强对各级土地储备机构和业务运行的监督管理，建立符合本地实际的联合监管机制和实地督查机制。按照职责分工，不定期对盟市、旗县储备土地项目、资产、资金、专项债券进行监督、指导和实地督查，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

附件：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

内蒙古自治区国土资源厅　　内蒙古自治区财政厅

中国人民银行
呼和浩特中心支行　　中国银行业监督管理委员会
内蒙古监管局

2018年3月9日

公开方式：主动公开

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文件

国土资规〔2017〕17号

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

各省、自治区、直辖市、副省级城市国土资源主管部门、财政厅（局），新疆生产建设兵团国土资源局、财务局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市银监局：

为加强和规范土地储备管理，根据相关法律法规和国务院有

关文件的规定，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联合修订了《土地储备管理办法》。现予印发，请遵照执行。

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

2018年1月3日

土地储备管理办法

一、总体要求

（一）为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号），制定本办法。

（二）土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

（三）土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管

部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

二、储备计划

（四）各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

（五）各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

1. 上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；

2. 年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；

3. 年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；

4. 年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；

5. 年度储备土地临时管护计划；

6. 年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

（六）国土资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

三、入库储备标准

（七）储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

（八）下列土地可以纳入储备范围：

1. 依法收回的国有土地；

2. 收购的土地；

3. 行使优先购买权取得的土地；

4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土

地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

（九）收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级国土资源主管部门和财政部门确认，或地方法规规定的其他机构确认。

（十）储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”，登记的用途应符合相关法律法规的规定。

四、前期开发、管护与供应

（十一）土地储备机构负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。

（十二）土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专

业机构进行验收，并按有关规定报所属国土资源主管部门备案。

（十三）土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

（十四）在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级国土资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意，不得修建永久性建筑物。

（十五）储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当地市、县土地供应计划，由市、县国土资源主管部门统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

五、资金管理

（十六）土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

（十七）土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备

资金，不得挪用。土地储备机构所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

（十八）土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

（十九）土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

（二十）土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

六、监管责任

（二十一）信息化监管。国土资源部利用土地储备监测监管系统，监测监管土地储备机构业务开展情况。

列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

（二十二）部门分工监管。各级国土资源主管部门及财政部门应按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

市县级国土资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

省级国土资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，配合财政部门做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

（二十三）各级国土资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和银行业监督管理部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

七、其他要求

（二十四）各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同当地同级财政部门、人民银行及银行业监督管理部门制定具体实施办法。

（二十五）本办法由国土资源部会同财政部、中国人民银行

及中国银行业监督管理委员会负责解释。

（二十六）本办法自发布之日起实施，有效期5年。《国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发〔2007〕277号）同时废止。

公开方式：主动公开

财　政　部
国土资源部　文件

财预〔2017〕62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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、各省级国土资源主管部门：

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，今后

逐步扩大范围。为此，我们研究制订了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》。

2017 年土地储备专项债券额度已经随同 2017 年分地区地方政府专项债务限额下达，请你们在本地区土地储备专项债券额度内组织做好土地储备专项债券额度管理、预算编制和执行等工作，尽快发挥债券资金效益。

现将《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

财政部　　国土资源部

2017 年 5 月 16 日

附件

地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进土地储备事业持续健康发展，根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，制订本办法。

第二条 本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

第三条 本办法所称地方政府土地储备专项债券（以下简称土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

第四条 地方政府为土地储备举借、使用、偿还债务适

用本办法。

第五条 地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。

第六条 发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第七条 土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

第八条 土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

第二章　额度管理

第九条 财政部在国务院批准的年度地方政府专项债

务限额内，根据土地储备融资需求、土地出让收入状况等因素，确定年度全国土地储备专项债券总额度。

第十条 各省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度应当在国务院批准的分地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，抄送国土资源部。

第十一条 省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度不足或者不需使用的部分，由省级财政部门会同国土资源部门于每年8月底前向财政部提出申请。财政部可以在国务院批准的该地区专项债务限额内统筹调剂额度并予批复，抄送国土资源部。

第三章　预算编制

第十二条 县级以上地方各级土地储备机构应当根据土地市场情况和下一年度土地储备计划，编制下一年度土地储备项目收支计划，提出下一年度土地储备资金需求，报本级国土资源部门审核、财政部门复核。市县级财政部门将复核后的下一年度土地储备资金需求，经本级政府批准后于每年9月底前报省级财政部门，抄送省级国土资源部门。

第十三条 省级财政部门会同本级国土资源部门汇总审核本地区下一年度土地储备专项债券需求，随同增加举借专项债务和安排公益性资本支出项目的建议，经省级政

府批准后于每年10月底前报送财政部。

第十四条 省级财政部门在财政部下达的本地区土地储备专项债券额度内，根据市县近三年土地出让收入情况、市县申报的土地储备项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，提出本地区年度土地储备专项债券额度分配方案，报省级政府批准后将分配市县的额度下达各市县级财政部门，并抄送省级国土资源部门。

第十五条 市县级财政部门应当在省级财政部门下达的土地储备专项债券额度内，会同本级国土资源部门提出具体项目安排建议，连同年度土地储备专项债券发行建议报省级财政部门备案，抄送省级国土资源部门。

第十六条 增加举借的土地储备专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。包括：

（一）省级政府在财政部下达的年度土地储备专项债券额度内发行专项债券收入；

（二）市县级政府收到的上级政府转贷土地储备专项债券收入。

第十七条 增加举借土地储备专项债券安排的支出应当列入预算调整方案，包括本级支出和转贷下级支出。土地储备专项债券支出应当明确到具体项目，在地方政府债务管理系统中统计，纳入财政支出预算项目库管理。

地方各级国土资源部门应当建立土地储备项目库，项目信息应当包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期土地出让收入等情况，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。

第十八条 土地储备专项债券还本支出应当根据当年到期土地储备专项债券规模、土地出让收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。

第十九条 土地储备专项债券利息和发行费用应当根据土地储备专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。

第二十条 土地储备专项债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相关预算科目。

第四章　预算执行和决算

第二十一条 省级财政部门应当根据本级人大常委会批准的预算调整方案，结合市县级财政部门会同本级国土资源部门提出的年度土地储备专项债券发行建议，审核确定年度土地储备专项债券发行方案，明确债券发行时间、批次、规模、期限等事项。

市县级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构做好土地储备专项债券发行准备工作。

第二十二条 地方各级国土资源部门、土地储备机构应当配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好信息披露、信用评级、土地资产评估等工作。

第二十三条 土地储备专项债券应当遵循公开、公平、公正原则采取市场化方式发行，在银行间债券市场、证券交易所市场等交易场所发行和流通。

第二十四条 土地储备专项债券应当统一命名格式，冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）土地储备专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称，具体由省级财政部门商省级国土资源部门确定。

第二十五条 土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素，土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构提出建议，报省级财政部门确定。

第二十六条 土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。

土地储备专项债券发行时，可以约定根据土地出让收入情况提前偿还债券本金的条款。鼓励地方政府通过结构化创新合理设计债券期限结构。

第二十七条 省级财政部门应当按照合同约定，及时偿还土地储备专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。市县级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

第二十八条 土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项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土地出让收入偿还到期债券本金。

因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

第二十九条 年度终了，县级以上地方各级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构编制土地储备专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映土地储备专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

第五章 监督管理

第三十条 地方各级财政部门应当会同本级国土资源

部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

第三十一条 地方各级国土资源部门应当加强对土地储备项目的管理和监督，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

第三十二条 地方各级政府不得以土地储备名义为非土地储备机构举借政府债务，不得通过地方政府债券以外的任何方式举借土地储备债务，不得以储备土地为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

第三十三条 地方各级土地储备机构应当严格储备土地管理，切实理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，及时评估储备土地资产价值。县级以上地方各级国土资源部门应当履行国有资产运营维护责任。

第三十四条 地方各级土地储备机构应当加强储备土地的动态监管和日常统计，及时在土地储备监测监管系统中填报相关信息，获得相应电子监管号，反映土地储备专项债券运行情况。

第三十五条 地方各级土地储备机构应当及时在土地储备监测监管系统填报相关信息，反映土地储备专项债券使用情况。

第三十六条 财政部驻各地财政监察专员办事处对土地储备专项债券额度、发行、使用、偿还等进行监督，

发现违反法律法规和财政管理、土地储备资金管理等政策规定的行为，及时报告财政部，抄送国土资源部。

第三十七条 违反本办法规定情节严重的，财政部可以暂停其地方政府专项债券发行资格。违反法律、行政法规的，依法追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 职责分工

第三十八条 财政部负责牵头制定和完善土地储备专项债券管理制度，下达分地区土地储备专项债券额度，对地方土地储备专项债券管理实施监督。

国土资源部配合财政部加强土地储备专项债券管理，指导和监督地方国土资源部门做好土地储备专项债券管理相关工作。

第三十九条 省级财政部门负责本地区土地储备专项债券额度管理和预算管理、组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控要求审核项目资金需求。

省级国土资源部门负责审核本地区土地储备规模和资金需求（含成本测算等），组织做好土地储备项目库与地方政府债务管理系统的衔接，配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作。

第四十条 市县级财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

第四十一条 土地储备机构负责测算提出土地储备资金需求，配合提供土地储备专项债券发行相关材料，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。

第七章 附 则

第四十二条 省、自治区、直辖市财政部门可以根据本办法规定，结合本地区实际制定实施细则。

第四十三条 本办法由财政部会同国土资源部负责解释。

第四十四条 本办法自印发之日起实施。

财　政　部　文　件

财预〔2017〕89号

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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）：

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，健全规范的地方政府举债融资机制，经十二届全国人大五次会议审议批准，完善地方政府专项债券（以下简称专项债券）管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，发挥政府规范举债促进经济社会发展的积极作用。现将有关事项通知如下：

一、政策目标

坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度，打造立足我国国情、从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

二、主要内容

（一）依法安排专项债券规模。

严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额。各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（二）科学制定实施方案。

各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称省级）财政部门负责制定分类发行专项债券试点工作实施方案，重点明确专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、分年度融资计划、年度拟发行专项债券规模和期限、

发行计划安排等事项。分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（三）加强部门协调配合。

省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

（四）明确市县管理责任。

市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同有关部门提出建议，报省级财政部门确定。市县级政府及其部门负责承担专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作。相关专项债券原则上冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）××专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

（五）推进债券信息公开。

分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

（六）强化对应资产管理。

省级财政部门应当按照财政部统一要求同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度。地方各级财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（七）严格项目偿债责任。

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专项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专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

三、工作安排

（一）选择重点领域先行试点。

2017 年优先选择土地储备、政府收费公路 2 个领域在全国范围内开展试点。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

（二）明确管理程序和时间安排。

各地在国务院批准的专项债务限额内发行土地储备、政府收费公路专项债券的，按照财政部下达的额度及制定的统一办法执行。除土地储备、收费公路额度外，各地利用新增专项债务限额，以及利用上年末专项债务限额大于余额的部分自行选择重点项目试点分类发行专项债券的，由省级政府制定实施方案以及专项债券管理办法，提前报财政部备案后组织实施。为加快支出进度，实施方案应当于每年 9 月底前提交财政部。

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，是专项债务限额内依法开好“前门”、保障重点领域合理融资需求、支持地方经济社会可持续发展的重要管理创新，也有利于遏制违法违规融资担保行为、防范地方政府债务风险，机制新、任务重、工作量大。请你省（自治区、

直辖市、计划单列市）高度重视，将其作为贯彻落实党中央、国务院精神，防控政府债务风险的重要工作，加强组织协调，充实人员配备，狠抓贯彻落实，确保工作取得实效。

特此通知。

附件：1.实施方案参考框架；

2.××专项债券募集资金管理办法参考框架

财 政 部

2017 年 6 月 2 日

附件 1：

实施方案参考框架

包括但不限于以下内容：

一、公益性事业领域项目（以下简称项目）主要内容；

二、项目重大经济社会效益分析，尤其是积极践行“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分析；

三、项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资情况、项目建设计划及现状；

四、项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）；

五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）；

六、项目融资计划，包括项目发行地方政府专项债券募集资金计划、分年专项债券发行规模和期限安排、专项债券投资者保护措施；

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估；

八、其他需要说明的事项。

附件 2：

××专项债券募集资金管理办法参考框架

应当根据项目实施方案，参考《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等制定。主要包括但不限于总则、预算编制、监督管理、职能分工、附则等内容。

财 政 部 文 件

财库〔2018〕61号

关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处，中国国债协会，中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司，上海证券交易所、深圳证券交易所：

根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和地方政府债券发行管理有关规定，现就做好2018年地方政府债券发行工作提出如下意见：

一、加强地方政府债券发行计划管理

（一）各省、自治区、直辖市、经省政府批准自办债券发行的计划单列市新增债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区新增债务限额；置换债券发行规模上限原则上为各地区上报财政部的置换债券建议发债数;发行地方政府债券用于偿还2018年到期地方政府债券的规模上限，按照申请发债数与到期还本数孰低的原则确定。

（二）地方财政部门应当根据资金需求、存量政府债务或地方政府债券到期情况、债券市场状况等因素，统筹资金需求与库款充裕程度，科学安排债券发行，合理制定债券全年发行总体安排、季度发行初步安排、每次发行具体安排。鼓励地方财政部门提前公布全年、季度发行安排。允许一个省份在同一时段发行相同期限的一般债券和专项债券。

（三）对于公开发行的地方政府债券，每季度发行量原则上控制在本地区全年公开发行债券规模的30%以内（按季累计计算）。全年发债规模不足500亿元（含500亿元，下同），或置换债券计划发行量占比大于40%（含40%），或项目建设时间窗口较少的地区，上述比例可以放宽至40%以内（按季累计计算）。如年内未发行规模不足100亿元，可选择一次性发行，不受上述进度比例限制。

（四）地方财政部门应当统筹做好置换债券发行和存量债务置换各项工作，确保存量债务置换工作如期完成。

二、提升地方政府债券发行定价市场化水平

（一）地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当强化市场化意识，严格按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。

（二）地方财政部门不得在地方政府债券发行中通过“指导投标”、“商定利率”等方式干预地方政府债券发行定价。对于采用非市场化方式干预地方政府债券发行定价的地方财政部门，一经查实，财政部将予以通报。

（三）地方财政部门应当合理开展公开发行一般债券的续发行工作，适当增加单只一般债券规模，提高流动性。对于项目收益与融资自求平衡的专项债券（以下简称项目收益专项债券），地方财政部门应当加强与当地国土资源、交通运输等项目主管部门的沟通协调，按照相关专项债券管理办法，合理搭配项目集合发债，适当加大集合发行力度。对于单只债券募集额不足5亿元的债券，地方财政部门可以积极研究采用公开承销方式发行，提高发行效率。

（四）地方财政部门可结合市场情况和自身需要，采用弹性招标方式发行地方政府债券。鼓励各地加大采用定向承销方式发行置换债券的力度。

（五）地方财政部门应当在充分征求承销团成员意见的基础上，科学设定地方政府债券发行技术参数，可以不再设定单个承销团成员投标额上限。

（六）地方政府债券承销团成员应当根据债券市场利率资金供求、债券信用状况等因素，严格遵循市场化原则参与地方政府债券承销工作，科学设定投标标位。对于采用串标等方式恶意扰乱地方政府债券发行定价的承销团成员，一经查实，财政部将予以通报。

三、合理设置地方政府债券期限结构

（一）公开发行的一般债券，增加2年、15年、20年期限。各地应当根据项目资金状况、市场需求等因素，合理安排债券期限结构。公开发行的7年期以下（不含7年期）一般债券，每个期限品种发行规模不再设定发行比例上限；公开发行的7年期以上（含7年期）债券发行总规模不得超过全年公开发行一般债券总规模的60%；公开发行的10年期以上（不含10年期）一般债券发行总规模，不得超过全年公开发行2年期以下（含2年期）一般债券规模。

（二）公开发行的普通专项债券，增加15年、20年期限。各地应当按照相关规定，合理设置地方政府债券期限结构，并按年度、项目实际统筹安排债券期限，适当减少每次发行的期限品种。公开发行的7年期以上（含7年期）普通专项债券发行总规模不得超过全年公开发行普通专项债券总规模的60%；公开发行的10年期以上（不含10年期）普通专项债券发行总规模，不得超过全年公开发行2年期以下（含2年期）普通专项债券规模。

（三）公开发行的项目收益专项债券，各地应当按照相关规定，充分结合项目建设运营周期、资金需求、项目对应的政府性基金收入和专项收入情况、债券市场需求等因素，合理确定专项债券期限。

四、完善地方政府债券信用评级和信息披露机制

（一）中国国债协会应当研究制定地方政府债券信用评级自律规范，建立地方政府债券信用评级业务评价体系，强化对地方政府债券信用评级机构的行业自律。

（二）对于一般债券，地方财政部门应当重点披露本地区生产总值、财政收支、债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于专项债券，应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于土地储备、收费公路专项债券等项目收益专项债券，地方财政部门应当在积极与国土资源、交通运输等相关部门沟通协调的基础上，充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（三）财政部将研究制定项目收益专项债券信息披露最低披露要求，鼓励各地结合项目实际情况，不断丰富专项债券尤其是项目收益专项债券信息披露内容。

五、促进地方政府债券投资主体多元化

（一）丰富投资者类型，鼓励商业银行、证券公司、保险公司等各类机构和个人，全面参与地方政府债券投资。

（二）鼓励具备条件的地区积极在上海等自由贸易试验区发行地方政府债券，吸引外资金融机构更多地参与地方政府债券承销。

（三）各交易场所和市场服务机构应当不断完善地方政府债券现券交易、回购、质押安排，促进地方政府债券流动性改善。地方财政部门应当鼓励各类机构在回购交易中更多地接受地方政府债券作为质押品。

（四）财政部将积极探索在商业银行柜台销售地方政府债券业务，便利非金融机构和个人投资者购买地方政府债券。

六、加强债券资金管理

（一）地方财政部门应当加快置换债券资金的置换进度，对于已入库的公开发行置换债券资金，原则上要在1个月内完成置换。省级财政部门要尽快向市县财政部门转贷资金，督促市县财政部门加快置换债券资金的支拨，防止资金长期滞留国库。

（二）地方财政部门要高度重视地方政府债券还本付息工作，制定完善地方政府债券还本付息相关制度，准确编制

还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

（三）发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。

（四）各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，防范偿债资金闲置浪费或挪用风险。

（五）各地应加快实现地方政府债券管理与项目严格对应。坚持以健全市场约束机制为导向，依法规范地方政府债券管理。债券资金使用要严格按照披露的项目信息执行，确需调整支出用途的，应当按照规定程序办理，保护投资者合法权益。

七、提高地方政府债券发行服务水平

（一）中央结算公司、上海证券交易所、深圳证券交易所等财政部政府债券发行系统业务技术支持部门（以下简称支持部门），应当认真做好发行系统维护工作，建立健全地方政府债券发行服务制度，合理设计地方政府债券发行服务工作流程，严格加强内部控制，不断提升发行服务水平。

（二）地方财政部门应当按照《地方政府债券发行现场管理工作规范》有关规定，切实加强地方政府债券发行现场管理。采用招标方式发行的，发行现场应当有地方财政部门经办人、复核人各一人，在双人核对的基础上开展标书发送、中标确认等工作，严格防范操作风险。采用承销方式（包括公开承销和定向承销，下同）发行的，地方财政部门应当配合簿记管理人组织发行现场各项工作。发行现场应当邀请审计或监察等非财政部门派出监督员，对发行现场人员、通讯、应急操作等情况进行监督。招标发行结束后，应当由发行人员负责人（不限行政级别）、监督员共同签字确认发行结果；承销发行结束后，应当由簿记管理人、监督员共同签字确认发行结果。

（三）支持部门应当积极配合地方财政部门严格执行《地方政府债券发行现场管理工作规范》，规范做好发行现场人员出入登记、通讯设备存放、发行现场无线电屏蔽、电话录音等工作，保障地方政府债券发行工作有序开展。

八、加强债券发行组织领导

（一）地方财政部门应当不迟于2018年5月15日，向财政部上报全年债券发行总体安排，并不迟于每季度最后一个月15日，向财政部上报下一季度地方政府债券发行初步安排，财政部汇总各地发行初步安排后及时反馈地方财政部

门，作为地方财政部门制定具体发行安排的参考。第二季度地方政府债券发行初步安排于5月15日前上报财政部。

（二）地方财政部门应当不迟于发行前7个工作日向财政部备案发行具体安排，财政部按照“先备案先得”的原则协调各地发行时间等发行安排。各地财政部门向财政部备案具体发行安排时，涉及公开发行置换债券提前置换以后年度到期政府债务的，应当附专员办出具的债权人同意提前置换的备案证明。

（三）地方财政部门应当不迟于全年地方政府债券发行工作完成后20个工作日，向财政部及当地专员办上报年度发行情况。地方财政部门、支持部门、登记结算机构等如遇涉及地方政府债券发行的重大或异常情况，应当及时向财政部报告。

（四）地方财政部门内部应当加强相关处室的协调沟通，做好额度分配、品种选择、期限搭配、债务统计、信息发布等工作的衔接配合，保障地方政府债券发行工作平稳顺利开展。

（五）地方财政部门应当充实地方政府债券发行人员配备，维持人员队伍基本稳定，加强对地方发债人员的培训和指导，督促相关工作人员主动学习，真正掌握政府债务管理、地方政府债券发行管理相关政策制度，熟悉债券金融等相关知识。

（六）地方财政部门应当稳步推进地方政府专项债券管理改革。完善专项债券管理，在严格将专项债券发行与项目一一对应的基础上，加快实现债券资金使用与项目管理、偿债责任相匹配。

（七）鼓励各地通过政府购买服务等方式，引入第三方机构参与地方政府债券发行准备工作，提高地方政府债券管理专业化程度。

其他未尽事宜，按照《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《财政部关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）等有关规定执行。

财 政 部

2018年5月4日