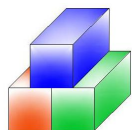


工程咨询甲级资信证书

9115010257327679

2Q-18ZYJ18



建研咨询  
JIANYANZIXUN

科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目

# 项目收益自求平衡方案

内蒙古建研咨询有限公司

二〇一九年三月

# 工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 内蒙古建研咨询有限公司  
住所： 内蒙古自治区呼和浩特市新城区哲里木路1-4层3号4号  
统一社会信用代码： 91150102573276792Q  
法定代表人： 周海峰 技术负责人： 尚凤国  
证书编号： 9115010257327679 有效期至： 2021年09月29日  
2Q-18ZYJ18  
业务： 建筑， 市政公用工程



发证单位：



项目名称： 科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目

中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

盖章有效

## 项目编制单位及人员名单

项目编制单位： 内蒙古建研咨询有限公司

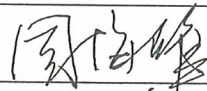
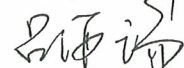
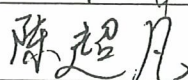


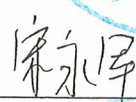



资质证书编号： 10510120012

法人代表： 周海峰

联系电话： 0471-3450588      13337102322

传        真： 0471-3450566

电子信箱： nmgjyzx@126.com

	姓名	职称	签字
项目负责人	周海峰	高级工程师	
项目编制人员	吕海瑞	工 程 师	
	陈超凡	工 程 师	
	赵 婷	工 程 师	
	尚凤国	注册咨询工程师	
	宋永军	注册咨询工程师	
	蒋 霞	注册咨询工程师	
	贾春海	注册咨询工程师	
	杜淑金	注册咨询工程师	

## 目 录

<b>第一章</b>	<b>项目主要内容</b> .....	<b>1</b>
一、	项目概况.....	1
二、	项目背景.....	1
三、	项目必要性与可行性.....	4
<b>第二章</b>	<b>编制依据、指导思想和基本原则</b> .....	<b>8</b>
一、	编制依据.....	8
二、	指导思想.....	8
三、	基本原则.....	8
<b>第三章</b>	<b>效益分析</b> .....	<b>10</b>
一、	社会效益.....	10
二、	经济效益.....	12
<b>第四章</b>	<b>项目投融资与进度</b> .....	<b>16</b>
一、	编制依据.....	16
二、	投资估算.....	16
三、	资本金情况.....	16
四、	已有融资情况.....	17
五、	项目建设计划及现状.....	17
<b>第五章</b>	<b>收费依据及收益分析</b> .....	<b>19</b>
一、	收费依据及政策.....	19
二、	覆盖群体分布及收益预测假设.....	19
三、	收益分析.....	20
<b>第六章</b>	<b>融资平衡分析</b> .....	<b>23</b>
一、	项目预期收益.....	23

二、项目预测支出.....	24
二、融资平衡情况.....	24
<b>第七章 融资计划.....</b>	<b>26</b>
一、专项债券募集计划.....	26
二、发行规模和期限安排.....	27
三、投资者保护措施.....	27
<b>第八章 风险评估.....</b>	<b>29</b>
一、风险分析.....	29
二、风险防控 .....	31
三、分析结论.....	32
<b>第九章 其它说明事项.....</b>	<b>33</b>
一、结论.....	33
二、建议.....	33

## 第一章 项目主要内容

### 一、项目概况

- 1、项目名称：科尔沁右翼前旗都林街南土地储备项目。
- 2、建设单位：科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心。
- 3、建设性质：土地收储。
- 4、建设地点：科右前旗新址，宗地位于都林街南、梅园路东、好仁街北、学院路西。
- 5、建设规模和内容：本项目收储土地 377 亩，主要内容包括土地收储及前期开发设施建设。
- 6、项目总投资：本项目总投资 6250 万元。
- 7、资金来源：发行债券 5000 万元，项目资本金 1250 万元。

### 二、项目背景

#### （一）项目区位置

科右前旗位于内蒙古自治区东北部，地处大兴安岭南麓，在国内处于东北经济区，在国际上处于东北亚经济圈。科右前旗东与扎赉特旗毗邻，南和吉林省白城市相接，西北与蒙古国接壤，有 32.5 公里的边境线，是自治区 19 个边境旗县之一，是参与蒙古和俄罗斯丰富资源开发的主要前沿阵地。科右前旗地势西北高东南低，东西宽 227 公里，南北长 133.3 公里，总面积 16963.5 平方公里。

#### （二）项目区人口

科尔沁右翼前旗是一个以蒙古族为主体，汉族为多数的多民族聚居的少数民族边境旗。据 2017 年统计，全旗境内

户籍总人口 331535 人，其中：蒙古族 156862 人，汉族 157256 人，其他少数民族 17417 人。

### （三）项目区经济

2017 年，全旗地区生产总值完成 81 亿元，同比增长 5.1%；规模以上工业增加值完成 6.7 亿元，同比增长 7%；社会消费品零售总额完成 30.7 亿元，同比增长 8%；城乡常住居民人均可支配收入分别达到 24625 元和 9230 元，同比分别增长 8.5%和 8.3%。

### （四）项目区发展规划

为协调旗域各城镇人口规模、城镇职能，融入兴安盟盟域“一心、两带、三区”空间发展格局。推进科尔沁镇与乌兰浩特市区同城化，增强盟域中心城区职能。根据《科尔沁右翼前旗城镇总体规划（2014-2030）》（2017 年修改版），要将科尔沁镇建设成为经济发达，实力强劲、产业先进、基础设施超前、社会服务设施完备的旗域综合服务中心和宜居园林城区。规划构筑“一核、一轴、两区、多镇”的旗域城镇空间结构。

——一核：以科尔沁镇为主中心的城镇发展区，规划建设为现代化的绿色生态城市。

——一轴：南接乌兰浩特市、北接阿尔山市的中部联动发展轴。

——两区：（1）西部生态牧业发展区。包括索伦镇、满族屯满族乡、乌兰毛都苏木、桃合木苏木，以生态维护、水源保护、适度旅游和牧业生产、加工业为主。（2）东部

城镇产业发展区。包括德伯斯镇、大石寨镇、阿力得尔苏木、归流河镇、俄体镇、科尔沁镇（居力很）、巴拉格歹乡，是大乌兰浩特都市圈经济辐射的重要区域。

——多镇：旗域重点发展镇，包括察尔森镇、索伦镇、阿力得尔苏木、乌兰毛都苏木、额尔格图镇、巴拉格歹乡。

其中作为科右前旗中心城镇的科尔沁镇（包含居力很部分区域）更是建设的重点。

### （五）项目区现状

改革开放以来，科右前旗经济社会发展迅速，但与我国中东部地区的旗、县发展相比，科右前旗城镇规模均较小，城镇化水平较低，人口密度低，居民点分散，基础设施建设不足，发展还有巨大空间。

### （六）本项目的提出

土地储备是政府高效控制城市土地开发利用的一种常用手段，通过土地储备，可以节约集约利用统领土地管理工作。科右前旗土储中心通过遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总思路，在严用地规模管控、优化开发利用格局、健全用地控制标准、发挥市场机制作用、实施综合整治利用、推动科技示范引领、加强评价监管宣传等方面，实现了调控土地市场、促进土地资源合理的利用。

当前，科右前旗经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的新阶段，资源环境约束日益加剧，发展的路径依赖和思维惯性依然强烈，发展的质量和效益亟须提高。

科右前旗土储中心面对新形势新要求，为集约利用土地资源，按照城市总体规划，稳步推进城镇化建设，特提出了科尔沁右翼前旗永兴村土地储备项目。

### 三、项目必要性与可行性

#### （一）项目必要性

1、项目的建设是对科右前旗土地资产进行管理的重要措施

在《土地储备管理办法》第二条中明确指出：“市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地并进行前期开发、储存以备供应土地，收储工作的具体实施由土地储备机构承担”；第三条提出：“土地储备机构应为市、县人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于国土资源管理部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位”；第十条指出土地收储的范围：“依法收回的国有土地；收购的土地；行使优先购买权取得的土地；已办理农用地转用，土地征收批准手续的土地；其它依法取得的土地”。

本项目的提出，正是对科右前旗土地资产进行管理，对土地进行宏观调控和集约节约利用的具体表现，是保证国民经济顺利发展，社会秩序稳定的重要举措。

2、项目的建设是防止国有资产流失的重要手段

土地储备有利于盘活土地资产，使国有资产保值增值，从源头上抑制国有资产的流失和腐败现象的发生。通过土地收购储备制度，可以将分散的有限土地，进行集中管理按城

市功能的要求进行连片开发建设，以提高城市建设品位。同时通过低收高卖的经济手段就能有效地杜绝土地非法炒卖现象的发生，也能实现土地的保值增价。通过招拍挂方式进行土地出让，既能实现土地资源的优化配置，也给政府带来了可观的经济收益，从而根本上防止了暗箱操作和私下交易抑制腐败现象的发生。

本项目所在地的土地上，为住宅用地及商业用地，因这些地块的整理利用率不高，基础设施不完善。随着城市的逐步发展，这些地块的土地价值也有所提高。因此项目单位通过对这些地块的地权进行整合，依法实施收储计划，并签订合理的收储协议，制定不同类的土地价格，对于相应的地上附着物做出相应的补偿。以实现国家对土地的直接调控，有效保护国有资产。

### 3、项目的实施是对科右前旗土地市场进行有效调控的客观需要

在《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

土地资源配置需要积极的政府干预和管理而管理的有效性取决于其管理的科学化和规范化。目前，许多房地产市场在土地供应上还存在着无序的市场供应状况时常出现供

需矛盾的情况，这在一定程度上造成了房产空置或房价暴涨暴跌现象。本项目实施后，政府可以更好地运用经济、行政法律和市场手段通过合法的运作机构将科右前旗的分散土地逐步归集于土地储备库，再根据城市总体规划，经济发展需要及土地供应计划，对土地的数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制，做到定性、定量、定位、定时供应土地逐步形成“一个池子蓄水，一个龙头放水的供地格局，实现政府对土地一级市场的垄断，防止地价暴涨暴跌提高政府的宏观调控能力。

本项目的实施正是贯彻落实《土地储备管理办法》的重要体现，是对土地进行收储，提高土地利用率，进行土地资源的优化组合，提升土地收益，规范市场秩序。所以本项目的实施是非常必要的。

4、项目的建设是改善土地供应方式和手段，优化房地产市场投资环境的重要举措

科右前旗土地储备交易中心通过有计划地做好供应土地的前期开发工作，使生地、毛地变成熟地，并具备建设施工建设条件。这样，在土地出让时有条件做到熟地出让，同时熟地出让时，各种因素明朗化，各种技术参数明确，各种条件具备，有利于招标拍卖方式的推行，而从根本上减少协议批租方式出让土地。另外，也将有利于土地使用制度改革的深化规范，土地交易行为和土地的统一管理。本项目的实施，使有限的土地、资源集中在政府手中，以此来调控土地一级市场，保持土地市场的均衡发展。

## （二）项目可行性

1、本项目完全符合自治区、科右前旗的发展规划要求，是城市发展的重要组成部分，是改善居住条件、改善城市环境、树立城市形象的一项民生工程。

2、《内蒙古自治区国土资源厅关于申报 2019 年度拟发行土地储备专项债券项目的有关事项的通知》文件指出，要严格按照文件要求，做好土地储备项目入库工作。本项目的建设正是认真贯彻上述文件，做好土地储备项目的入库工作的具体表现，符合文件精神。

3、规划区内交通优势明显，城市路网初见雏形，地块周边地理位置、经济、社会发展条件优越，交通、通讯、人文、地理、环境、资源条件较好，具备建设和发展的良好条件。

4、本项目实施单位科右前旗土地储备交易中心以“完善城市功能，提升居住品质”为理念，以“以人为本，科学发展，服务社会”宗旨，站在城镇运营商的高度，积极参与城市化建设。并建立了一支技术精湛和作风过硬的队伍，有充足的技术保障，且能够积极投入、全力以赴的做好本项目土地收储工作。

5、本项目环境影响监测拟委托当地环境保护局进行，能够确保环境保护效果。

## 第二章 编制依据、指导思想和基本原则

### 一、编制依据

《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）；

《内蒙古自治区财政厅关于建立新增专项债券项目库有关事项的通知》（内财预〔2018〕1471号）；

《内蒙古自治区财政厅关于征集2019年专项债券发行项目的通知》（内财预〔2018〕1472号）；

《内蒙古自治区国土资源厅关于申报2019年度拟发行土地收储专项债券项目有关事项的通知（内国土资字〔2018〕841号）》；

《兴安盟国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

《科尔沁右翼前旗城镇总体规划（2014-2030）》（2017年修改版）。

### 二、指导思想

以科学发展观为统领，牢固树立“发展为先、生态为重、创新为魂、民生为本”理念，以科右前旗城镇化建设工作为抓手，不断创新土地收储工作机制，优化土地收储工作方法，重点突破实物收储，有效增加土地收储可支配总量，充分发挥科尔沁右翼前旗国有土地收购储备中心宏观调控作用，为促进科右前旗加快发展、转型发展提供有力的资源保障。

### 三、基本原则

土地收储计划编制遵循以下原则：

1、节约集约原则。纳入储备的土地必须符合相关规划、

计划，控制增量土地的收储，加大存量土地的盘活力度，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地，优化收储土地结构，提高土地利用率。

2、协调发展原则。优先收储区域重大产业类项目、民生类项目用地，保障经济发展，全面提升区域协调发展水平。

3、动态平衡原则。综合考虑科右前旗人口资源环境承载能力和土地储备开发潜力，结合年度土地需求及城市发展规划，合理确定土地储备总量指标，保持年度土地储备供需总量动态平衡，保障土地市场平稳发展。

### 第三章 效益分析

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，对社会经济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。项目的实施会使财政收入增加，扩大公共公益设施的建设资金从而增加社会福利，同时土地储备对相关的房地产业的影响。因此，本项目会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响。

#### 一、社会效益

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务，习近平总书记在第六次中共中央政治局集体学习时强调，节约资源是保护生态环境的根本之策，要大力节约集约利用资源，大幅降低能源、水、土地消耗强度。

同时，在党的第十八届中央委员会第五次全体会议上，为实现“十三五”时期发展目标，破解发展难题，厚植发展优势，提出必须要牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念。要把节约优先放在更加突出的位置，健全土地节约集约使用制度，从严合理供给城市建设用地，提高城市土地利用率。中央城镇化工作会议明确要求，按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率。

## （一）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设施建设等方面，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，对需盘活的土地地块进行收购、整理，消除土地供应过程中为旧区居民安置而影响城市规划实施的问题，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。

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用

地的需求。

## （二）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；人口密集居住条件差的旧城区改造由于开发难度高、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。

## （三）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。

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”。

## 二、经济效益

### （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，人们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。土地资源管理，即通过土地征用、划拨、和市场手段将土地资源分配到各个土地使用者手中。但是在自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别土地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，首先政府必须掌握土地供应的源头。土地储备制度的实施，使分散的土地的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度的土地。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和再利用。

## （二）土地储备对土地市场的稳定增值作用

从土地市场供需角度而言，在以往的土地交易管理制度和法律法规规定下，划拨存量土地使用者可以通过补办出让手续的渠道向土地市场供地，成为合法的土地供应者，这使得城市存量土地供应市场成为多头供应的买方市场。在这种市场背景下，一方面，使政府难以实现对城市土地供应的高度垄断，削弱政府宏观调控土地市场的能力，造成城市土地供应总量失控，国有土地资产大量流失、土地市场运作不规范及土地招标、拍卖制度难以推行；另一方面，由于交易过程成本过高，以及土地使用者对土地价格不切实际的期望，在买房市场条件下，这些存量或低度利用的土地实际上很难真正进入市场流通。同时，相当一部分划拨土地以各种形式非法入市形成“隐性土地市场”，扭曲了价格信号，扰乱土地市场的健康发展。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即储备行为兼有经

营性行为和政府行为的双重属性。本项目的实施，可确保土地的增值，具有较高的经济效益。

## 第四章 项目投融资与进度

### 一、编制依据

- 1、按照建设单位提供的建设内容和规模；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3、《内蒙古自治区建设工程计价依据》（2017 届）；
- 4、《建设工程造价咨询规范》（GB\T 51095-2015）；
- 5、《关于建筑业营业税改征增值税调整内蒙古自治区现行计价依据实施方案》（内建工[2016]136 号文件）；
- 6、《内蒙古自治区国有土地储备管理办法》。
- 7、项目建设单位提供的有关资料和基础数据。

### 二、投资估算

本项目总投资 6250 万元，主要投资构成为：

投资构成一览表

序号	名称	数量（亩/m <sup>2</sup> ）	价格（万元）
1	土地征收	377	1225
2	拆迁补偿	2880	1330
3	七通一平	377	3695
4	合计		6250

### 三、资本金情况

本项目总投资 6250 万元，其中发行债券 5000 万元，项目资本金 1250 万元。

资金来源一览表

序号	名称	金额（万元）	比例（%）
1	发行债券	5000	80%
2	自有资本金	1250	20%
3	总投资	6250	100%

#### 四、已有融资情况

本项目还未进行融资。

#### 五、项目建设计划及现状

本项目已发布了拆迁补偿标准，正在进行积极的协调和民意调查工作，预计三到五年内完成拆迁和七通一平工作。

项目建设期主要分为前期工作阶段、拆迁及土地收储阶段、前期开发建设阶段及验收挂牌等阶段，其主要进度计划安排如下：

1、项目前期工作阶段：主要包括可行性研究、立项审批、债券发行等项目前期工作，计划从2018年11月开始，用3个月时间完成。

2、拆迁及土地收储阶段：主要包括拆迁、征地和收储等，计划用19个月时间完成。

3、前期开发建设阶段：主要包括场地七通一平的建设，计划2021年1月-2023年10月底完成全部建设任务。

4、验收挂牌：局部地块达到标准，即可以分批交付招拍挂，计划2023年11月底前全部达到招拍挂标准。

### 项目实施进度表

序号	工作阶段	2018年	2019				2020年				2021年~2023年			
		4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	准备阶段	■												
2	拆迁及土地收储			■	■	■	■	■	■	■				
3	前期开发建设										■	■	■	■
4	验收挂牌													■

注：表中数字表示季度，冬季不施工。

## 第五章 收费依据及收益分析

### 一、收费依据及政策

《科右前旗现行基准地价成果》；

《关于都林街南侧地块规划经济技术指标的说明》（旗建发 2018【360】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）；

《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）等相关文件；

近几年周边出让地价。

### 二、覆盖群体分布及收益预测假设

本项目预期收益覆盖群体为土地开发购买者，本次拟发行债券预期收益来源为募投项目地块未来土地出让收入，项目未来收益及预期现金流入基于以下假设条件：

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行债券的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他不可抗力因素导致的重大不利影响。

### 三、收益分析

#### (一) 基准地价

根据现行基准地价成果，基准地价为：

用途 级别	商业用地	住宅用地	工业用地
一	667	249	64
二	433	162	——

#### (二) 周边地价

根据 2018 年最新成交的地块信息统计，本年度主要成交情况为：

2018 年成交地块情况一览表

序号	名称	位置	面积 (公顷)	总价 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时间	用途
1	恒跃房地产	宣化路西、梅园路东	5.6445	3810.0183	675.00	2018.7	住宅
2	中建龙泰通信	都林街南、天骄路西	0.5076	45.6840	90.00	2018.11	工业
3	德康农牧业	乌兰毛都路东、好人街北	3.3563	201.3780	60.00	2018.6	工业
4	津滨房地产	都林街南、学院路东	6.7555	4559.9395	675.00	2018.9	商业
5	仁联房地产	大石寨街南、都林街北	6.6671	4500.0925	674.97	2018.3	住宅
6	鹏达建筑	安居路东侧	0.1603	108.1817	674.87	2018.2	商业
商住用地平均价格：675.00 元/m <sup>2</sup> ，工业用地 75 元/m <sup>2</sup> 。							

### （三）本项目招拍挂地价

参考科右前旗基准地价和 2018 年成交价，同时结合本项目的地理位置和城市发展战略，本项目 2019 年综合定价为：

#### 2018 年招拍挂地价

序号	名称	2018 年成交金额 (元/m <sup>2</sup> )
1	商住用地	675
2	工业用地	75

本次土地储备项目科右前旗都林街南土地储备项目，拟收储的地块规划商业用地 16.44 万平方米，其他公共用地 8.67 万平方米，共 25.11 万平方米(折 377 亩)。参考上述土地出让情况、地方政策，考虑地块地段、区域、用途、个别条件等差异和近几年该地区其他地块成交情况等因素，本次定价为 654.72 元/m<sup>2</sup>。

### （四）本项目招拍挂土地面积

根据都林街南地块规划经济技术指标的说明，本项目主要区主要规划用地性质为：居住用地、商业用地、道路用地、绿地与广场用地。其中本次可招拍挂用地面积及性质为：

#### 招拍挂用地性质及面积

序号	用地性质	面积（亩）
1	商住用地	377

## 第六章 融资平衡分析

### 一、项目预期收益

根据兴安盟 2018 年政府工作报告，2018 年 GDP 预计增速为 5.5%。本次土地价格预测，参考兴安盟 GDP 增长幅度，预测本项目的土地出让收入。

#### (一) 预期土地价格

##### 1、按预估增速的 100%计算

##### 招拍挂地价

序号	名称	2019 年 (元/m <sup>2</sup> )	2020 年 (元/m <sup>2</sup> )	2021 年 (元/m <sup>2</sup> )	2022 年 (元/m <sup>2</sup> )	2023 年 (元/m <sup>2</sup> )
1	本次用地	654.72	690.73	728.72	768.80	811.09

##### 2、按预估增速的 90%计算

##### 招拍挂地价

序号	名称	2019 年 (元/m <sup>2</sup> )	2020 年 (元/m <sup>2</sup> )	2021 年 (元/m <sup>2</sup> )	2022 年 (元/m <sup>2</sup> )	2023 年 (元/m <sup>2</sup> )
1	本次用地	589.25	621.66	655.85	691.92	729.98

##### 3、按预估增速的 80%计算

##### 招拍挂地价

序号	名称	2019 年 (元/m <sup>2</sup> )	2020 年 (元/m <sup>2</sup> )	2021 年 (元/m <sup>2</sup> )	2022 年 (元/m <sup>2</sup> )	2023 年 (元/m <sup>2</sup> )
1	本次用地	523.78	552.58	582.98	615.04	648.87

#### (二) 预期土地收益

## 预期土地收益

序号	名称	预估增速的 100%	预估增速的 90%	预估增速的 80%
1	商住用地	20366.38	19841.01	19326.53
2	政策性基金 (1*60%*30%)	3665.95	3571.38	3478.78
3	土地出让工作 经费 (1*60%*2%)	244.40	238.09	231.92
4	预设其他扣除 项目 (1*5%)	1018.32	992.05	966.33
5	项目收益	15437.71	15039.48	14649.51

## 二、项目利息支出

本项目主要支出为债券利息，根据中国债券信息网发布的最新信息，2018年的5年期利率在3%~4%之间，本项目按债券利息4%考虑。本次申请债券5000万元，按一次还本付息计算利息。

## 还本付息一览表

单位：万元

年度	本金	偿还本金	期末本金 结余	利率	应付利息
2019年	5000		5000	4%	200
2020年	5000		5000	4%	200
2021年	5000		5000	4%	200
2022年	5000		5000	4%	200
2023年	5000	5000	0	4%	200
合计		5000			1000

还本付息合计：6000 万元

## 二、融资平衡情况

本次拟发行债券募集资金 5000 万元，债券存续期内还本付息总额为 6000 万元。

### 1、按预估增速的 100%计算

本项目地块未来土地出让收入预估为 15437.71 万元，本息覆盖倍数为 2.57。

### 2、按预估增速的 90%计算

本项目地块未来土地出让收入预估为 15039.48 万元，本息覆盖倍数为 2.51。

### 3、按预估增速的 80%计算

本项目地块未来土地出让收入预估为 14649.51 万元，本息覆盖倍数为 2.44。

总体而言，该项目预计土地出让收入及其他专项收入对拟使用的募集资金保障度高，通过项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

## 第七章 融资计划

### 一、专项债券募集计划

本项目总投资 6250 万元，其中发行债券 5000 万元，项目资本金 1250 万元。具体债券发行的计划如下：

1、制定发行方案。内容包括发行债券的目的与还款能力。特别要注意债务结构与偿还能力，制定切实的还款措施。方案制定后还需编制大量文件说明情况，以便证券主管部门与代理发行机构审议。

2、发行方式与资信的评议。要确定公募发行还是私募发行，公募发行的债券一般数额较大，期限也较长，要经过资信评级；私募债券一般不允许上市转让，也无需经过资信评级。

3、决定偿还方式。确定到期偿还是按照债券上注明的到期日偿还本金和支付利息。

4、确定债券面额、利率、期限和发行价格。面额和期限根据自己的需要而定。利率一般包括两种，一种是浮动利率，一种是固定利率。发行价格根据票面利率、期限以及市场收益来确定。

5、拟定发行债券申请书，连同债券发行说明书等其它文件报请证券管理部门批准。

6、发行计划得到批准后，通过新闻信息媒介向社会宣传，公开债券发行说明书，并按标准印刷债券。

7、选定委托代理人，签订协议与合同。债券销售代理人一般由投资银行或证券公司担任，与所选定的代理人签订

合同，确定销售方式（推销、助销和包销三种），并落实销售费用。

8、正式发行债券。由发行代理人向社会投资大众销售债券。

## 二、发行规模和期限安排

根据的资金需求量，考虑资金的可得性、供应性、充足性和融资成本的高低，拟通过融资的方式解决 5000 万元的资金问题，其中发行债券 5000 万元，按一年全部发行。

### 发行规模与期限安排

年度	发行规模
2019 年	5000 万元

## 三、投资者保护措施

1、强化道德约束，促进诚信建设。加强对投资者保护，是一项复杂的系统工程，必须从各方面进行统一协调，综合平衡，才能有效地保护投资者利益，增强其对证券市场的信心，从而有力地推动证券市场的改革开放和稳定发展。通过道德建设，促进市场诚信的建设，使诚实守信的市场主体通过竞争胜出，诚实缺失的机构遭受市场惩罚。推动各方诚实守信，加快投资者合法权益保护，涉及证券市场各个方面道德建设。

2、摸清底数，动态监测。专项债券形成的资产是国有资产的重要组成部分。财政部门要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，实现对专项债券对应资产的动态监测。

3、强化管理，合规使用。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。

## 第八章 风险评估

### 一、风险分析

#### (一) 债券风险

债券价格可能受市场利率的波动的影响而发生变动，不确定性很大。假设当前形势下的债券利率正常，一旦地方发行债券，其生产与经营活动就会发生调整，资金利润率不会上升，这时地方财政支付债息，必须按债券固定利息，会加重地方财政的财务压力。

债券进行存续后，市场的种种因素可能会影响到土地转让的状况，使土地积存，投资者到期收回本息权益难以保证。

拟发行债券利率影响债券存续期内逐年付息金额，利息增高导致债券成本上升，影响债券收入与融资平衡结果。

假如票面利率较预估利率提高 10%利率为 4.4%，存续期内共需支付利息为 1100 万元，还本付息共计 6100 万元。

还本付息一览表 单位：万元

年度	本金	偿还本金	期末本金 结余	利率	应付利息
2019 年	5000		5000	4.4%	220
2020 年	5000		5000	4.4%	220
2021 年	5000		5000	4.4%	220
2022 年	5000		5000	4.4%	220
2023 年	5000	5000	0	4.4%	220
合计		5000			1100

还本付息合计：6100 万元

假如票面利率较预估利率提高 20%利率为 4.8%，存续期内共需支付利息为 1200 万元，还本付息共计 6200 万元。

**还本付息一览表**                      单位：万元

年度	本金	偿还本金	期末本金 结余	利率	应付利息
2019 年	5000		5000	4.8%	240
2020 年	5000		5000	4.8%	240
2021 年	5000		5000	4.8%	240
2022 年	5000		5000	4.8%	240
2023 年	5000	5000	0	4.8%	240
合计		5000			1200
还本付息合计：6200 万元					

本息覆盖倍数见下表：

**利率波动本息覆盖倍数汇总表**

项目	现期利率	上浮 10%	上浮 20%
预期增速 100%	2.57	2.51	2.44
预期增速 90%	2.53	2.47	2.40
预期增速 80%	2.49	2.43	2.36

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当地出让收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 20%范围内变动情况下，该项目专项债券本息资金倍覆率任然远大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

总体而言，该项目预计土地出让收入及其他专项收入对

拟使用的募集资金保障程度高，但未来项目地块实际出让价格，出让进度及其他专项收入等受宏观经济因素和土地市场影响较大。若土地未能按照计划出让，土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内一级满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金的方式来满足付息要求。

## （二）行业风险

虽然中国人民银行出台过相关政策，要加大对土地收储贷款发放的资金额度，但是就贷款期限而言，却被控制在了一定范围之内。正常情况下，土地收储的周期较长，而整个周期中最不能离开的就是资金，也就是说，土地收储工作是一项资金使用周期长且密集的过程，这个过程一般都需持续四到五年。

由于贷款期限与收储土地运营周期间存在的差异，加大了土地融资的难度，也加大了已经获取融资的土地收储机构的还贷风险。

## 二、风险防控

### （一）利率风险的防控

在发行结束后，向相关证券交易场所提出本期债券上市交易流通的申请，可以加大其流动性，使本期债券利率风险分散出去，最大限度地保障好投资人的长期、合理的投资收益。

### （二）偿付风险的防控

加强土地收储工作管理，通过提高管理和运营效率，做到规范管理募集资金运用渠道，合法合理，将资本结构牢牢控制在手，将财务风险控制在合理范围内，以保证本期债券的按时足额兑付的顺利进行。

### **（三）流动性风险的防控**

债券的承销商必须竭尽全力促进本期债券的交易，不论承销商是不是主承销商，使其处于快速流动的状态，从而降低债券流动性风险。

### **（四）风险监管和转移**

建立风险分散机制，实行再担保。加强事前、事中合事后的风险控制，实行全程风险管理制度。建立健全外部监管体系，包括自律和他律两个层面。

## **三、分析结论**

本项目风险都在可控范围之内，且项目单位地方财政已进行合理规划，项目财务效益较好，属于国家支持项目，并且有较强的偿债能力，融资风险较低。

## 第九章 其它说明事项

### 一、结论

1、本项目收储目标明确、具体，市场需求量大，建设条件优越，符合政策导向。

2、项目收储地块优越，完全满足二次开发的要求；项目建设环境良好，投资者投资意向高。

3、项目符合国家关于加强城市化建设的方针政策，能够改善城区土地供给结构及合理优化配配置，加快城区建设和繁荣，提高城市化水平；改善周边区域房地产行业招商引资环境，推动城镇区域经济的发展；而且能够发展周边各乡镇的相关产业，提高城镇居民生活质量和水平，推进小康社会建设进程，构建和谐社会。

### 二、建议

1、本项目前期准备工作已基本就绪，应尽快进行拆迁、收储等后续工作，使项目顺利进行。

2、项目实施对社会稳定性要求比较高，项目前期应做好民意调查，保证项目实施时的稳定性。

3、项目主要风险来自社会安全性风险和技术与管理风险。收储单位应加强管理力度，积极推行先进的管理办法，组建一支精干、高效、专业配套齐全的管理队伍，加强工程管理，统一调度指挥，争取通过有效的管理避免风险。

4、雨季影响及其它不可抗拒的因素可能会导致工程工期延长，收储、拆迁、场地平整工作组织要精心策划，制订详细、可行的组织计划。

5、项目实施区域属城镇区，要尽可能多地考虑邻近生活区或商业区及项目区域正常交通需要，妥善做好拆迁期间的交通组织和施工时间安排，做好环境保护工作和安全工作。

6、鉴于项目的较好的经济效益和良好社会效益，建议相关部门紧密配合，加速推进，尽快落实资金，使这一工程早日完成，早见效益。