

南阳市方城县 2019 年土储项目

实施方案



第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 建设地点.....	1
1.4 项目总投资.....	2
1.5 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会效益	3
2.1 推动经济平稳较快发展.....	3
2.2 实现土地资源的集约利用.....	3
2.3 提升土地利用效率.....	3
第三章 项目投资估算与资金筹措	3
第四章 项目专项债券融资方案	3
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	4
5.1 地块出让收入计提项目.....	4
5.2 项目收益测算.....	6
5.3 覆盖倍数.....	7
第六章 风险分析	7
6.1 政策风险.....	7
6.2 合规风险.....	7
6.3 信用风险.....	8

第一章 项目概况

1.1 项目名称

方城县本次申请共涉及 1 个土地储备项目，拟申请债券资金 28000 万元，本期申请债券资金共计 7700 万元，具体如下表所示。

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019 年拟申请债券资金	本期申请金额
1	方城县土地储备项目	28000	7700
总计			

1.2 项目单位

方城县土地储备项目实施项目单位均为方城县土地储备中心，具体如下表所示。

项目单位	项目名称
方城县土地储备中心	方城县土地储备项目

1.3 建设地点

方城县本次申请土地储备项目具体位置如下表所示。

项目名称	项目明细	位置及四至
方城县土地储备项目	广安路三期	五师东侧、东环路南侧
	释之路 105 号	释之路 105 号
	原花生深加工用地	七峰大道西侧，原胖哥食品加工厂北
	原胖哥健民食品有限公司	七峰大道西侧、泰安路北侧
	公园首府三期	七峰大道西、康达路北、惠民路东、文博路南

	龙城路南、三里河东	龙城路南、三里河东
	京华学校北、风华路南、人民路西	京华学校北、风华路南、人民路西
	文化东路南、凤瑞东路北、珍珠路东（A、B地块）	文化东路南、凤瑞东路北、珍珠路东
	检察院北侧综合改造项目	中达路东、珍珠路西、光明学校北
	三里岔旧城改造项目三期	阳城路南、花亭路西
	长江路东、龙城路北、西湖路西	长江路东、龙城路北、西湖路西
	滨河东路东、瑞祥西街南北两侧	滨河东路东、瑞祥西街南北两侧

1.4 项目总投资

方城县本次申请土地储备项目总投资 28072.60 万元，具体如下表所示。

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资
方城县土地储备项目	28,072.60

1.5 主管部门责任

项目主管部门应依法合规、确保土地收购储备工作的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

第二章 项目社会经济效益

2.1 推动经济平稳较快发展

土地储备及供应对城镇建设用地的保障和调控作用十分重要，通过合理安排土地供应节奏，保证土地供应平稳有序，科学调控土地供应规模，提高土地资源的配置效率，在增加财政收入的同时，可有效满足经济发展的需要。

2.2 实现土地资源的集约利用

为进一步贯彻落实国家关于节约集约用地精神，根据需求先计划再供应的原则，通过储备开发国有建设用地及空闲、低效利用土地，实现土地资源的集约节约利用。

2.3 提升土地利用效率

通过政策引导，加大对空闲、低效和不符合产业发展政策用地的收储，释放存量用地潜力，提升土地综合利用价值，同时可有效控制新增建设用地规模，减少农用地的占用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

方城县土地储备项目总投资投资 28,072.60 万元，拟申请使用债券规模 28000 万元，自筹资金 72.60 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

方城县本次拟收储土地项目计划拟申请使用债券资金

28,000.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年末偿还本金，应还本付息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	债券票面利率	应付利息
第 1 年		-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 2 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 3 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 4 年	28,000.00	-	28,000.00	4.50%	1,260.00
第 5 年	28,000.00	28,000.00		4.50%	1,260.00
合计	/	28,000.00	/	/	6,300.00

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。使用债券资金后，该项目土地收入扣除下文上解省财政费用、国有土地收益基金等后实行自行平衡。

5.1 地块出让收入计提项目

(1) 上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30元/平方米）的30%提取。

（4）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按20元/平方米计提。

（6）教育资金

根据《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）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（7）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%。

5.2 项目收益测算

根据近五年方城县政府工作报告，方城县平均GDP增速为10.15%，基于谨慎性原则要求，以8.00%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以2018年GDP预计增速8.00%的100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的的增长，南阳市方城县土地储备项目用于项目资金平衡的土地出让收入可产生现金净流入分别为合计为90,451.27万元、87,120.44万元、83,887.57万元。

假设GDP增速8%	预计出让面积 (亩)	预计出让单 价(万元/ 亩)	预计地块出让收入 (万元) (1)	地块出让计提项目金额 (万元) (2)	预计用于项目资 金平衡的收入(万 元) (1) - (2)
100%完成增长目标	656.86	188.80	124,014.31	33563.04	90,451.27

90%完成增长目标	656.86	181.91	119,488.73	32368.29	87,120.44
80%完成增长目标	656.86	175.22	115,096.25	31208.68	83,887.57
均值	656.86	181.98	119533.10	32380.00	87153.09

5.3 覆盖倍数

单位：人民币万元

GDP 增速 8.0%测算	预计用于项目资金平衡的土地出让收入	申请使用债券本息和	土地出让收入对本期债券本息的覆盖倍数(倍)
100%完成增长目标	90,451.27	34,300	2.64
90%完成增长目标	87,120.44	34,300	2.54
80%完成增长目标	83,887.57	34,300	2.45

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项前提下，南阳市方城县对应地块项目土地出让收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 政策风险

项目建设情况受政府政策影响较大，将密切关注国家对项目建设的相关政策变化和当地政府的计划动向，防范政策风险。

6.2 合规风险

债券资金应当全部用于申请项目的开发和建设，地方政府存在挪做他用的风险，应当严格审查资金用途，对项目单位开立账户进行监管，密切关注资金流向。

6.3 信用风险

项目土地出让收入是在一定前提条件下进行预测，土地价格在一定程度上存在不确定性，或土地出让时间可能受不可抗力事件影响而出现未及时出让，导致不能及时偿还债券本息的风险。但项目主管单位和实施单位均为地方政府部门和国企，信誉良好，出现信用风险的概率较小。