

# 阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备 专项债券项目收益与融资自求平衡方案

编制单位：内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司

实施单位：阿荣旗土地收购储备交易管理中心

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	- 11 -
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	- 14 -
第六章	环境影响分析	- 18 -
第七章	项目的实施计划及投资估算	- 20 -
第八章	项目资金筹措计划	- 23 -
第九章	项目预期收益分析	- 24 -
第十章	项目收益与融资平衡分析	- 29 -
第十一章	社会效应分析	- 34 -
第十二章	项目风险及保障措施	- 38 -
第十三章	方案研究结论	- 42 -
第十四章	特殊说明事项	- 43 -
第十五章	附件	- 45 -



## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### 1.项目名称

阿荣旗 2019 年那吉新区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案

#### 2.项目委托方

单位名称：阿荣旗土地收购储备交易管理中心

法人代表：于长江

单位地址：阿荣旗那吉镇

#### 3.项目实施主体

本项目实施主体为阿荣旗土地收购储备交易管理中心。其业务范围包括：为土地使用权回收、征用、收购、储备及交易服务，土地使用权收回、征用、收购，筹集土地储备、土地规划，办理土地使用权招标采购、协议出让、挂牌交易。

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。阿荣旗土地收购储备交易管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

阿荣旗土地收购储备交易管理中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、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。

本项目位于阿荣旗那吉新区，北至北环路，西至滨河大道，南至福利路，东至和谐大街，收储土地总面积为 **385811.5** 平方米。规划用途为居住用地、道路及绿化用地，其中可出让居住用地 **307076.7** 平方米，道路及绿化用地为 **78734.8** 平方米，具体宗地情况如下：

宗地一位于文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧，东至新区水系、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至文化路，土地面积 **57430.40** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **8230.40** 平方米，居住用地 **49200.00** 平方米；

宗地二位于文化路南侧、生态街西侧，东至生态街、南至片区绿地、西至新区水系，北至文化路，土地面积 **99913.00** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **34313.00** 平方米，居住用地 **65600.00** 平方米；

宗地三位于体育路北侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、南至体育路、西至滨河大道、北至片区内部支路，土地面积 **67198.80** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **11998.80** 平方米，居住用地 **55200.00** 平方米；

宗地四位于生态街东侧、文化路北侧，东至幸福大街、南至文化路、西至生态街、北至街区支路，土地面积 **50627.00** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **5027.00** 平方米，居住用地 **45600.00** 平方米；

宗地五位于生态街东侧、北环路南侧，东至幸福大街、南至街区支路、西至生态街、北至北环路，土地面积 52283.10 平方米，其中规划道路、绿化用地 7306.40 平方米，居住用地 44976.70 平方米；

宗地六位于体育路南侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至体育路，土地面积 58359.20 平方米，其中规划道路、绿化用地 11859.20 平方米，居住用地 46500.00 平方米。

## 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）

## （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. 《阿荣旗土地利用总体规划》

2. 《阿荣旗城镇总体规划》

3. 《关于阿荣旗2019年度土地收储计划的请示》（阿国土资发〔2018〕187号）

4. 《阿荣旗人民政府关于同意实施2019年度土地收储计划的批复》（阿政字〔2018〕166号）

5. 《阿荣旗人民政府办公室关于印发<阿荣旗2018年城市棚

户区改造房屋征收补偿安置方案>的通知》（阿政办发〔2018〕59号）

6.《阿荣旗那吉镇城镇土地定级与基准地价更新成果报告》（阿荣旗人民政府 2018 年 3 月 22 日发布）

### 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 18776.2 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 313.2 万元，占总投资的 1.67%；
- 2.前期开发费 15088 万元，占总投资的 80.36%；
- 3.债券利息为 3375 万元，占总投资的 17.97%。

#### （二）资金筹措

本项目为阿荣旗重点土地收购储备项目，项目投资较大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 18776.2 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 15000 万元，占总投资的 79.89%，期限为 5 年。
- 2.阿荣旗财政自筹 3776.2 万元，占总投资的 20.11%。

#### （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 307076.7 平方米，规划用途为居住用地，出让单价为 775 元/平方米，预期项目出让总收入为 23798.44 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 19409.7 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=1.1

#### （六）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 2712.83 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 12.95%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.37 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 11.22%，大于 4.75%折现率；财务净现值最低为 2119.45 万元，大于零。贷款偿还期最长为

4.45 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**

本方案通过调查分析研究，认为该地区地理位置等自然条件优越，社会经济持续飞速发展，经济实力雄厚，房地产市场环境良好。通过本项目的实施，可以推进阿荣旗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，增加阿荣旗财政收入，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、发挥阿荣旗的区位优势，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

土地储备是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，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。党的十九大报告提出，要按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求实施乡村振兴战略；第十三届全国人民代表大会第一次会议上的《政府工作报告》提出，要启动新的三年棚改攻坚计划。棚户区改造是党中央、国务院为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是实施乡村振兴战略的重要抓手，是改善人民群众生产生活环境、培育产业发展、建设美好家园的重要举措，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

近年来，随着经济社会的持续快速发展，阿荣旗城镇建设虽然得到了较快发展和不断提高，但是由于发展基础薄弱、发展起点低、发展起步晚等历史原因和地方政府财政收入的局限，城镇化建设进程相对缓慢，形成了亟待整体改造的城市棚户区。

在此背景下，加快推进阿荣旗棚户区改造建设，是广大棚户区居民改善住房条件和居住环境、改变经济社会落后局面、提升城镇综合承载能力的迫切需求和必然途径，也是完成国务院提出的加快推进棚户区改造任务要求的重要措施，更是阿荣旗当前加快推进城镇化建设的重点任务。该项目就是在此背景下提出来的。

## **二、项目建设的必要性**

### **（一）符合阿荣旗土地利用的基本方针**

为坚定不移地贯彻执行“十分珍惜合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实解决土地利用中的主要问题，实现土地资源的可持续利用，为阿荣旗国民经济和社会发展服务。该项目建设以征收土地、建设完善的配套功能保障为基础，规划范围内土地利用的基本方针是：节地挖潜，加大土地开发力度，转变土地利用方式，实现耕地总量动态平衡；优先保证重点建设项目用地，尤其是基础设施等重点建设项目；进一步强化土地利用的区域化、专业化和规模化，不断提高土地利用的有序性和综合效益。该项目建设符合阿荣旗土地利用的基本方针，在规划范围内可实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，尽最大可能实现土地的利用效率和资源价值。

### **（二）有利于促进城市发展**

土地资源的特殊性，决定了它可以成为城市发展的经济来源。土地储备制度已成为许多城市政府调控城市土地市场的主

要工具，储备土地也成为各地以招标采购挂牌方式供应土地的主要来源，有利于解决土地的供需矛盾，亦是新的经济增长点。本项目的建设有利于提高阿荣旗政府对土地市场的宏观调控能力，实现阿荣旗土地资源的优化配置，为城市建设提供建设用地和建设资金保障。

### （三）是经济发展的必然要求

该项目的实施，最终必将吸引各方面的投资者，开发建设高品质、高品位的生活住宅小区，带动阿荣旗经济的快速发展，同时该项目对城区的面貌振兴和城市文明化改造、交通物流和休闲、娱乐起到疏散作用，使城乡文明化同步促进。对改变人民生活住房条件、打造新的经济增长点有着巨大的先导作用。因此，此次土地收购储备开发，符合阿荣旗的整体形象及城市的发展，项目区域内改造势在必行。

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，符合阿荣旗土地利用总体规划、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，促进阿荣旗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

本项目位于阿荣旗那吉新区，北至北环路，西至滨河大道，南至福利路，东至和谐大街，收储土地总面积为 **385811.5** 平方米。规划用途为居住用地、道路及绿化用地，其中可出让居住用地 **307076.7** 平方米，道路及绿化用地为 **78734.8** 平方米，具体宗地情况如下：

宗地一位于文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧，东至新区水系、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至文化路，土地面积 **57430.40** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **8230.40** 平方米，居住用地 **49200.00** 平方米；

宗地二位于文化路南侧、生态街西侧，东至生态街、南至片区绿地、西至新区水系，北至文化路，土地面积 **99913.00** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **34313.00** 平方米，居住用地 **65600.00** 平方米；

宗地三位于体育路北侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、西至滨河大道、北至片区内部支路，土地面积 **67198.80** 平方米，其中规划道路、绿化用地 **11998.80** 平方米，居住用地 **55200.00** 平方米；

宗地四位于生态街东侧、文化路北侧，东至幸福大街、南至文化路、西至生态街、北至街区支路，土地面积 **50627.00** 平

平方米，其中规划道路、绿化用地 5027.00 平方米，居住用地 45600.00 平方米；

宗地五位于生态街东侧、北环路南侧，东至幸福大街、南至街区支路、西至生态街、北至北环路，土地面积 52283.10 平方米，其中规划道路、绿化用地 7306.40 平方米，居住用地 44976.70 平方米；

宗地六位于体育路南侧、滨河大道东侧，东至片区内部支路、南至片区内部支路、西至滨河大道、北至体育路，土地面积 58359.20 平方米，其中规划道路、绿化用地 11859.20 平方米，居住用地 46500.00 平方米。

## 二、项目区土地利用现状

根据土地利用现状调查，本次拟收购储备项目区位于阿荣旗那吉新区，总计收购储备面积 385811.5 平方米，经调查该区域内涉及房屋拆迁费用及基础设施建设费用（那吉新区土地属退出水工设施用地，不占用建设用地指标，因此免交新增建设用地使用费）。

按照《阿荣旗土地利用总体规划》的要求和阿荣旗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“七通一平”（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

阿荣旗位于东经 122°02'30"--124°05'40"，北纬 47°56'54"—49°19'35"。阿荣旗地处内蒙古自治区东北部，呼伦贝尔市东南部，临近大兴安岭、松嫩平原，是呼伦贝尔市岭东三旗市之一。西部与扎兰屯市隔音河相望，东以扎格敦山岭为界和莫力达瓦达斡尔族自治旗为邻，北部以毕拉河为界和鄂伦春自治旗相连，南以金界壕为界与黑龙江省甘南县接壤。阿荣旗南北长 151.9km，东西宽 149.6km，总面积 13641 平方公里。

#### (二) 气候条件

阿荣旗属于温带大陆性半湿润气候，由于受地势及植被的不同影响，温度自南向北逐渐递减，年平均气温 1.7℃。最冷是 1 月，月平均气温 -20.1℃。年极端最高气温 38.5℃，年极端最低气温 -39.8℃，年有效积温 2394.1℃。全年日照时数 2750---2850 小时。年平均降水量 458.4mm，主要集中在 6--8 月，占全年降水量的 70%，年均蒸发量 1455.3mm。年平均风速 3.4 米/秒，主导风向为西北风。大部分地区 9 月中旬出现早霜，无霜期 90--130 天。

#### (三) 自然资源

##### 1. 矿产资源

截止到 2009 年，阿荣旗已探明矿点有铜、铁、铅、锌、油页岩、大理石矿、莹石、石英石、石灰石、玛瑙石、珍珠岩、高岭土、沸石、硅石等 83 个，其中石灰石探明储量为 1.14 亿吨，远景储量为 50 亿吨。

## 2.植物资源

阿荣旗有人参、党参、甘草、黄芪、贝母、桔梗等 140 余种名贵中草药。阿荣旗境内有天然草牧场 768 万亩，其中可利用的无污染的天然优质草牧场 429 万亩。

## 3.动物资源

阿荣旗有马鹿、驼鹿、梅花鹿、棕熊、野猪、狍子、黄羊、猓獾、紫貂等 70 余种野兽，雉鸡、榛鸡、鸳鸯、鹤鹑等 80 多种珍禽。

## 4.土地资源

2002 年，阿荣旗土地总面积为 1107284.7 公顷。其中耕地 296666.7 公顷；园地 32489.4 公顷；林地 544860.2 公顷；牧草地 156479.5 公顷；居民点及工矿用地 21468.6 公顷；交通用地 9921.2 公顷；水域用地 11663.7 公顷；未利用地 34107.4 公顷。

## 5.水资源

阿荣旗地表水年均径流量 18.71 亿立方米，地下水资源量 3.21 亿立方米，水资源总量 18.97 亿立方米。

## 二、社会经济概况

2016 年，全旗地区生产总值完成 173.8 亿元，同比增长

9%；固定资产投资完成 124 亿元，同比增长 15%；规模以上工业增加值增速达到 9%，为全市第一。公共财政预算收入同比增长 14.63%，增速为全市第一。人民生活水平进一步提高。抗击有气象记录以来严重旱灾，通过一系列有力措施，农民人均可支配收入达到 17090 元，同比增长 15%，实现了大灾之年减产未减收。城镇居民人均可支配收入达到 29326 元，同比增长 12.1%。改革发展成果更多更公平惠及广大群众。财政保障更加有力。通过现代金融融资手段，深入推进资源资本化运作，置换债券资金 14.09 亿元，清理盘活结余结转资金 7.9 亿元，归位上级专项资金 19.45 亿元，成功融资 20.71 亿元。

2017 年，全旗地区生产总值完成 106.44 亿元，（同口径，下同）是 2012 年的 1.13 倍；固定资产投资完成 106.25 亿元，是 2012 年的 1.05 倍；社会消费品零售总额达到 39 亿元，是 2012 年的 1.57 倍；规模以上工业增加值增速达到 4%；一般公共预算收入完成 2.43 亿元；城乡常住居民人均可支配收入分别完成 29142 元和 16454 元，分别是 2012 年的 1.5 倍和 1.8 倍。

## 第五章 投资环境与市场分析

### 一、投资环境评估

随着国家西部大开发和振兴老东北工业的历史机遇，阿荣旗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，阿荣旗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。

### 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，净收益全部上缴旗财政。阿荣旗土

地收购储备交易管理中心的收购、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。同时阿荣旗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

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。阿荣旗土地收购储备交易管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。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

施工噪声对环境的影响较大，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，即 2019 年~2023 年。

依据阿荣旗人民政府对拟收储地块实施方案的要求，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 2019 年完成项目前期准备、摸底工作并完成房屋拆迁补偿的投入资金；计划前 3 年完成前期开发工程工作，其中 2019 年完成前期开发费资金投入的 40%；2020 年完成前期开发费资金投入的 30%；2021 年完成前期开发费资金投入的 30%；计划 2021 年开始土地出让的招投标工作，其中 2021 年完成 30%可出让地块的出让工作，2022 年完成 40%可出让地块的出让工作，2023 年完成其他地块的招投标工作。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				
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	房屋拆迁工程	■				
2	前期开发工程	■	■	■		
3	地块出让			■	■	■

## 二、投资估算

项目总投资：**18776.2 万元**

其中：房屋拆迁补偿费：**313.2 万元**；

前期开发费：**15088 万元**；

债券利息：**3375 万元**。

各项费用测算如下：

### （一）房屋拆迁补偿费用

根据《阿荣旗人民政府办公室关于印发<阿荣旗 2018 年城市棚户区改造房屋征收补偿安置方案>的通知》（阿政办发〔2018〕59 号）文件规定，房屋拆迁补偿标准执行阿荣旗棚户区改造实施方案中确定的补偿标准每平方米 2700 元，该标准是由中介机构综合当地房地产市场价格确定的。

房屋拆迁补偿费用=1160 平方米×2700 元/平方米=313.2 万元。

### （二）前期开发费

按照阿荣旗土地收购储备交易中心提供的《阿荣旗 2019 年度项目土地储备计划》资料分析，本项目前期开发费主要包括拟收储地块道路工程、热力等费用、路灯费用、污水管道费用：

1. 道路（改扩建、照明、桥涵等）建设费用：**4655 万元**；
2. 管网工程（给排水、供热、通讯、电力等）建设费用：**4655 万元**；

3. 堤防景观路修建费用:4655 万元;
4. 绿化工程: 1034 万元;
5. 土地平整费用: 89 万元。

预计费用合计约为 15088 万元。

### (三) 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%, 该项目计划申请土地储备债券 15000 万元, 5 年期债券利息为:

债券利息=15000 万元×4.5%×5 年=3375 万元。

综上, 项目总投资=1+2+3=18776.2 万元。

### 三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算, 本项目总投资 18776.2 万元, 其中: 房屋拆迁补偿费用 313.2 万元, 占总投资的 1.67%; 前期开发费 15088 万元, 占总投资的 80.36%; 利息为 3375 万元, 占总投资的 17.97%。(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 18776.2 万元，其中：自筹资本金 3776.2 万元，占总投资的 20.11%。发行地方专项债券募集资金 15000 万元，占总投资的 79.89%。（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。

计划 2019 年取得地方专项债券募集资金 15000 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债券本金，利息支付方式为按年支付，还款资金来源为项目自筹资本金。

## 第九章 项目预期收益分析

### 一、收益估算原则

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，价格随之下落。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

拟收储地块共六宗，均为可出让的居住用地，单位面积地价选取那吉镇新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 年年底的价格进行预测，并假设至 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，选取新区生态街东侧，正阳路北侧一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，采用市场比较法、剩余法作为该地块的估算方法。

市场比较法是指根据替代原理，将估价对象与在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的类似交易案例的交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等进行修正，得出估价对象在估价期日的比准价格。

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。

### （二）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，根据阿荣旗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，由于剩余法的测算结果更接近市场价格水平，故剩余法取权重 80%，市场比较法取权重 20%，则测算结果如下：

$$\text{土地单价} = 826.3 \times 0.8 + 569.7 \times 0.2 = 775.0 \text{ (元/平方米)}$$

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 775 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

按照阿荣旗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，那吉新区 6 个地块规划用途为居住用地、道路用地，其中可出让面积为 307076.7 平方米。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为 **23798.44** 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 18776.2 万元，其中融资需求 15000 万元；项目完成后土地出让总收入预计为 23798.44 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%计提扣除保障性住房建设资金、国有土地收益基金。以上地块出让收入扣除政策性预留基金后，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=19409.7 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=15000 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%，5 年期债券利息为：

**债券利息=15000 万元×4.5%×5 年=3375 万元。**

**债务还本付息和=18375 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=1.1（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)<sub>t</sub>——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)<sub>t</sub>、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。

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

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值的年数；

CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、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 2712.83 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 12.95%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.37 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；人口密集居住条件差的旧城区由于开发难度大、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，受市场环境的影响，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、存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阿荣旗的城镇化和现代化进程，对提升阿荣旗传统优势产业，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，可以推进阿荣旗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，增加阿荣旗财政收入，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、发挥阿荣旗的区位优势，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.估价对象预期拍卖设定用途为居住用地，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.本方案根据地块周边环境概况，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书中所记载的为准。
- 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、项目出让地块收益测算估价过程

### 三、项目区相关文件

1. 《关于阿荣旗 2019 年度土地收储计划的请示》（阿国土资发〔2018〕187 号）
2. 《阿荣旗人民政府关于同意实施 2019 年度土地收储计划的批复》（阿政字〔2018〕166 号）
3. 《关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（阿国土资发〔2018〕259 号）
4. 《关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的批复》（阿政字〔2018〕167 号）
5. 阿荣旗住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的建设用地规划条件书（条字第：

150721201800067--150721201800072)

6. 《阿荣旗人民政府办公室关于印发<阿荣旗 2018 年城市棚户区改造房屋征收补偿安置方案>的通知》（阿政办发〔2018〕59 号）

7.项目区位置示意图

**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
那吉新区6宗土地	房屋拆迁补偿费	1160.00	0.27	313.20	补偿面积乘以补偿标准
合计		1160.00	—	313.20	

## 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	313.20	1.67%	
2	前期开发费	15088.00	80.36%	
3	债券利息	3375.00	17.97%	按照2018年呼伦贝尔市土地储备专项债券发行平均利率4.5%进行计算
	合计	18776.20	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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	项目总投资	18776.20	7023.40	5201.40	5201.40	675.00	675.00
1.1	房屋拆迁补偿费	313.20	313.20	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	前期开发费	15088.00	6035.20	4526.40	4526.40	0.00	0.00
1.3	财务费用	3375.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
2	资金筹措	18776.20	14186.20	675.00	1305.00	1305.00	1305.00
2.1	项目资本金	3776.20	3776.20	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券资金	15000.00	15000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表4 项目出让计划表

单位：平方米

地块	规划用途	土地面积	可出让面积	计划出让面积				
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	居住用地	57430.40	49200.00	0.00	0.00	14760.00	19680.00	14760.00
2	居住用地	99913.00	65600.00	0.00	0.00	19680.00	26240.00	19680.00
3	居住用地	67198.80	55200.00	0.00	0.00	16560.00	22080.00	16560.00
4	居住用地	50627.00	45600.00	0.00	0.00	13680.00	18240.00	13680.00
5	居住用地	52283.10	44976.70	0.00	0.00	13493.01	17990.68	13493.01
6	居住用地	58359.20	46500.00	0.00	0.00	13950.00	18600.00	13950.00
合计		385811.50	307076.70	0.00	0.00	92123.01	122830.68	92123.01

附件 1

表5 项目出让收入分析表

单位：平方米、万元、元/平方米

地块	规划用途	可出让面积	出让均价	出让收入					
				合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	居住用地	49200.00	775.00	3813.00	0.00	0.00	1143.90	1525.20	1143.90
2	居住用地	65600.00	775.00	5084.00	0.00	0.00	1525.20	2033.60	1525.20
3	居住用地	55200.00	775.00	4278.00	0.00	0.00	1283.40	1711.20	1283.40
4	居住用地	45600.00	775.00	3534.00	0.00	0.00	1060.20	1413.60	1060.20
5	居住用地	44976.70	775.00	3485.69	0.00	0.00	1045.71	1394.28	1045.71
6	居住用地	46500.00	775.00	3603.75	0.00	0.00	1081.13	1441.50	1081.13
合计		307076.70		23798.44	0.00	0.00	7139.53	9519.38	7139.53

## 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			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
阿荣旗2019年那吉新区土地储备专项债券项目	23,798.44	4,388.74	19,409.70	-	-	5822.91	7763.88	5822.91	<b>19,409.70</b>
合计	<b>19,409.70</b>			-	-	5822.91	7763.88	5822.91	<b>19,409.70</b>
债券本息	<b>18,375.00</b>			675.00	675.00	675.00	675.00	15,675.00	<b>18,375.00</b>
覆盖倍数	<b>1.1</b>			-	-	8.63	11.50	0.37	<b>1.1</b>

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	现金流入	23798.44			7139.53	9519.38	7139.53
1.1	销售收入	23798.44			7139.53	9519.38	7139.53
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	18,776.20	7023.40	5201.40	5201.40	675.00	675.00
2.1	房屋拆迁补偿费	313.20	313.20	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	前期开发费	15,088.00	6035.20	4526.40	4526.40	0.00	0.00
2.3	财务费用	3,375.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
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	5,022.24	-7,023.40	-5,201.40	1,938.13	8,844.38	6,464.53
4	折现净现金流量	2,712.83	-6,704.92	-4,740.37	1,686.25	7,346.00	5,125.86
5	累计净现金流量		-6,704.92	-11,445.29	-9,759.04	-2,413.03	2,712.83
财务内部收益率：		12.95%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.37 年			

## 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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	现金流入	23798.44			7139.53	9519.38	7139.53
1.1	销售收入	23798.44			7139.53	9519.38	7139.53
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	19,339.49	7,234.10	5,357.44	5,357.44	695.25	695.25
2.2	房屋拆迁补偿费	322.60	322.60	0.00	0.00	0.00	<b>0.00</b>
2.3	前期开发费	15,540.64	6,216.26	4,662.19	4,662.19	0.00	0.00
2.4	财务费用	3,476.25	695.25	695.25	695.25	695.25	695.25
2.5	修理费用						
2.6	经营税金及附加						
2.7	土地增值税						
2.8	所得税						
3	净现金流量	4,458.96	-7,234.10	-5,357.44	1,782.09	8,824.13	6,444.28
4	折现净现金流量	2,200.83	-6,906.06	-4,882.58	1,550.49	7,329.18	5,109.81
5	累计净现金流量		-6,906.06	-11,788.64	-10,238.16	-2,908.97	2,200.83
财务内部收益率：		11.27%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.45 年			

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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	现金流入	23084.49			6925.35	9233.80	6925.35
1.1	销售收入	23084.49			6925.35	9233.80	6925.35
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	18,776.20	7023.40	5201.40	5201.40	675.00	675.00
2.1	房屋拆迁补偿费	313.20	313.20	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	前期开发费	15,088.00	6035.20	4526.40	4526.40	0.00	0.00
2.3	财务费用	3,375.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
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	4,308.29	-7,023.40	-5,201.40	1,723.95	8,558.80	6,250.35
4	折现净现金流量	2,119.45	-6,704.92	-4,740.37	1,499.90	7,108.80	4,956.03
5	累计净现金流量		-6,704.92	-11,445.29	-9,945.39	-2,836.58	2,119.45
财务内部收益率：		11.22%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.45 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	—	2712.83	12.95%	4.37
2	总投资	+3%	2200.83	11.27%	4.45
3	销售收入	-3%	2119.45	11.22%	4.45

## 附件 2 项目出让地块收益测算估价过程

### I、剩余法估价过程

#### 1. 本次评估假设条件

(1) 本项目开发周期为 2 年，土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入。本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

(2) 委估对象最佳用途为住宅用地。

(3) 该项目在土地取得后即动工，在建成后即销售完毕。规划容积率为 1.35，本次评估设定容积率为 1.35。

#### 2. 预计开发完成后不动产价格

由于阿荣旗社会经济的稳定发展和土地使用制度的不断完善，近年来阿荣旗房产价格保持了稳定势头。因此，应在当前市场价格水平的基础上，根据住宅用房价格的走势，合理预测开发完成后的售价。

估价对象拟建住宅采用出售方式，调查目前待估宗地周边同类物业、用途相近、结构相似的物业的销售情况，我们选择了与待估不动产条件类似的 3 个比较实例，项目概况如下：

实例基本情况一览表

序号	用途	交易情况	交易日期	住宅均价（元/平方米）
实例 1	住宅	正常	2018 年 8 月	3400
实例 2	住宅	正常	2018 年 9 月	3400
实例 3	住宅	正常	2018 年 7 月	3400

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

#### （1）交易情况、价格类型

待估宗地不动产与三个实例的交易情况、价格类型等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

#### （2）用途

此次选取比较实例不动产用途均与待估宗地不动产用途相同，故不作用途修正。

#### （3）公用服务设施

公用服务设施条件分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，根据地方实际调查，指数相应上升或下降一定比例。

#### （4）区域繁华度

将区域繁华度分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华五个等级，以待估宗地区域繁华度为 100，每增加或减少一个级别，根据地方实际调查，指数相应上升或下降一定比例。

#### （5）公共交通便捷度

将公共交通便捷度分为方便、较方便、一般、较不方便、不方便五个等级，以待估宗地公共交通便捷度为 100，每增加或减少一个级别根据地方实际调查，指数相应上升或下降一定比例。

#### （6）基础设施状况

基础设施条件每增加或减少“一通”，根据地方实际调查，指数相应上升或下降一定比例。

#### （7）人口密度

分为密集、较密集、一般、较稀疏、稀疏五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数相应上升或下降一定比例。

#### （8）停车情况

停车情况分为不能满足停车要求、能满足停车要求但停车较拥挤、能满足停车要求、满足停车要求且停车位充足等 4 个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，指数相应修正。

比较因素条件说明表

项目 \ 物业名称	待估物业	案例 1	案例 2	案例 3	修正系数
销售价格(元/平方米)	--	3400	3400	3400	--
交易情况	正常	正常	正常	正常	--
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	--
公用服务设施	完善	完善	完善	完善	2%
区域繁华度	一般	一般	一般	一般	4%
公共交通便捷度	较方便	较方便	较方便	较方便	2%
基础设施状况	七通	七通	七通	七通	2%
人口密度	一般	较稀疏	一般	一般	2%
停车情况	满足停车要求	满足停车要求且停车位充足	满足停车要求且停车位充足	满足停车要求	2%

比较因素修正系数表

项目 \ 物业名称	案例 1	案例 2	案例 3
销售价格(元/平方米)	3400	3400	3400
交易情况	100/100	100/100	100/100
用途	100/100	100/100	100/100
公用服务设施	100/100	100/100	100/100
区域繁华度	100/100	100/100	100/100
公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
基础设施状况	100/100	100/100	100/100
人口密度	100/98	100/100	100/100
停车情况	100/102	100/102	100/100
修正系数	1.0004	0.9804	1
比准价格(元/平方米)	3401.36	3333.36	3400
预期销售单位价格(元/平方米)	3378.2 元/平方米 (取上述比准结果的算术平均值)		

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。经过测算以上三个比较实例的比准价格差异不大，考虑到当地的实际状况并结合当地的地价水平，依据《城镇土地估价规程》，选用简单算术平均法计算综合结果，即取以上三个比较实例的比准价格的算术平均值作为估价对象的预期销售价格：

$$\begin{aligned} \text{住宅预期销售单位价格} &= (\text{案例 1 修正后比准价格} + \text{案例 2} \\ &\text{修正后比准价格} + \text{案例 3 修正后比准价格}) / 3 \\ &= (3401.36 + 3333.36 + 3400) / 3 \\ &= 3378 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

住宅用地面积为 32989.77 平方米，容积率为 1.35，则建筑面积为 44536.1895 平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{住宅不动产总价} &= \text{住宅预期销售单位价格} \times \text{住宅建筑面积} \\ &= 3378 \times 44536.1895 \\ &= 15044.3248 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

### 3. 建筑物开发成本

#### (1) 建造成本

##### ① 建安工程费

建安工程费是指直接用于工程建设的总成本费用，主要包括建筑工程费及设备、安装工程费和室外装修工程费三大类费用。根据委托方所提供的资料，待估宗地项目规划拟建设多层混合结构建筑物。根据估价人员调查，结合阿荣旗那吉镇类似

不动产的造价信息及估价项目实际情况，确定该项目的建安成本单价为 1300 元/建筑平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{建安工程费} &= \text{建筑面积} \times \text{建安成本单价} \\ &= 44536.1895 \times 1300 \\ &= 5789.7046 \text{（万元）} \end{aligned}$$

## ② 基础设施建设费和公共配套设施建设费

基础设施建设费主要包括红线内道路、给水、排水、电力、通信、燃气、绿化、排污及其他需支出的基础设施建设费，公共配套设施建设费主要包括红线内的厕所、物业、垃圾站、配电房等小区配套建设的公共设施费用，根据当前阿荣旗工程造价技术水平，调查周边其他同等规模楼盘情况，基础设施建设费按建筑面积分摊一般为 100 元/建筑平方米~400 元/建筑平方米，公共配套建设费按建筑面积分摊一般为 100 元/建筑平方米~150 元/建筑平方米，本次评估考虑待估项目实际情况，结合建设项目规模大小和公共配套服务水平的高低等因素，确定其基础设施建设费为 200 元/平方米，公共配套建设为 100 元/平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{基础设施建设和公共配套建设费} &= (\text{基础设施建设费} + \text{公共配套建设费}) \times \text{建筑面积} \\ &= (200 + 100) \times 44536.1895 \\ &= 1336.0857 \text{（万元）} \end{aligned}$$

则：

建造成本=建安工程费+基础设施建设和公共配套设施建设  
费

$$=5789.7046+1336.0857$$

$$=7125.7903 \text{ (万元)}$$

## (2) 管理费

管理费是指工程建设过程中发生各项管理费用，包括项目管理人员工资和办公等费用，根据阿荣旗那吉镇类似项目投资估算的一般标准，一般为建造成本的3%~5%，结合估价对象特点和投资规模，管理费按建造成本的5%计。则：

$$\text{管理费}=\text{建造成本}\times\text{管理费率}$$

$$=7125.7903\times 5\%$$

$$=356.2895 \text{ (万元)}$$

## (3) 专业人士费

专业人士费包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、监理等专业工作费用，根据阿荣旗那吉镇商品房建设项目投资估算的一般标准和实际情况，一般为建造成本的5%~6%计，根据估价对象规划建设项目特点和投资规模，评估时按6%计算。则：

$$\text{专业人士费}=\text{建造成本}\times\text{专业费率}$$

$$=7125.7903\times 6\%$$

$$=427.5474 \text{ (万元)}$$

## (4) 不可预见费

不可预见费指工程建设过程中存在的各项费用不可预见的投入。为保证估价结果的安全性，往往预备有不可预见费，一般为总建造成本费和专业人士费之和的 2%~5%，本次评估中根据估价对象项目的具体特点确定取 5%。则：

$$\begin{aligned} \text{不可预见费} &= (\text{建造成本} + \text{专业人士费}) \times \text{不可预见费率} \\ &= (7125.7903 + 427.5474) \times 5\% \\ &= 377.6669 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

建筑物开发成本 = 建造成本 + 管理费 + 专业人士费 + 不可预见费

$$\begin{aligned} &= 7125.7903 + 356.2895 + 427.5474 + 377.6669 \\ &= 8287.2941 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 4. 投资利息

以上述建筑物开发成本及地价的合计为基数，结合开发项目的投资规模，设定开发周期为 2 年，利息率按估价期日中国人民银行公布的一至五年期贷款利率 4.75% 计，假设开发成本费用均匀投入，计息期为开发期的一半，假设地价是一次性投入，计息期为整个开发周期，按复利计息，贷款利息为：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{建筑物开发成本} \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发周期}/2} - 1] + \\ &\text{地价} \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ &= 8287.2941 \times [(1 + 4.75\%)^{2/2} - 1] + \text{地价} \times [(1 + 4.75\%)^2 - 1] \\ &= 393.6465 + 0.0973 \times \text{地价} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

#### 5. 投资利润

包括开发成本和土地成本利润（两项称全部预付资本），正常利润一般为全部预付资本的一定比例计算，根据当地的不动产市场情况，阿荣旗那吉镇不动产开发项目开发周期为 2 年的投资回报率一般为全部预付资本的 15% 左右，故本次评估确定待估宗地投资利润率为 15%。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{建筑物开发成本} + \text{地价}) \times \text{投资利润率} \\ &= (8287.2941 + \text{地价}) \times 15\% \\ &= 1243.0941 + 0.15 \times \text{地价} \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

## 6. 销售税金及费用

在销售商品房过程中支出的税金和费用主要有：

(1) 增值税：按简易计税方法按照 5% 增收税率计税，即开发价值  $\div (1+5\%) \times 5\%$ 。

(2) 城市维护建设税：按增值税的 5% 计税。

(3) 教育费附税：按增值税的 3% 计税。

(4) 地方教育费附加税：按增值税的 2% 计税。

(5) 水利建设维修基金：按开发价值的 1‰ 计；

(6) 土地增值税：按开发价值的 1.0% 计；

(7) 企业所得税：按开发价值的 2.5% 计；

(8) 买卖手续费：按开发价值的 1% 支付；

(9) 广告宣传及代理费：按开发价值的 1% 计；

(10) 印花税：按开发价值的 0.05% 支付；

税费合计为开发价值的 10.89%，即：

$$\begin{aligned}
 \text{住宅销售税金及费用} &= \text{住宅不动产总价} \times \text{税费率} \\
 &= 15044.3248 \times 10.89\% \\
 &= 1638.3270 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

### 7. 土地契税

根据《内蒙古自治区人民政府关于印发〈内蒙古自治区契税实施办法（暂行）〉的通知》（内政发〔1998〕61号，1998年6月11日）第二条：凡在本省境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本办法的规定缴纳契税。同时根据其第九条：本省契税适用税率为3%，则：

$$\begin{aligned}
 \text{土地契税} &= \text{地价} \times \text{契税税率} \\
 &= \text{地价} \times 3\% \\
 &= 0.03 \times \text{地价} \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

### 8. 计算宗地总地价

将上述各项代入公式：

$$\text{总地价} = \text{预计开发完成后不动产总价} - \text{开发总成本}$$

其中：

$$\text{开发总成本} = \text{建筑物开发成本} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{销售税金及费用} + \text{土地契税}$$

则：

$$\begin{aligned}
 \text{总地价} &= \text{预计开发完成后不动产总价} - \text{开发总成本} \\
 &= 15044.3248 - (8287.2941 + 393.6465 + 0.0973 \times \text{地价} \\
 &\quad + 1243.0941 + 0.15 \times \text{地价} + 1638.3270 + 0.03 \times \text{地价})
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &=15044.3248-(11562.3617+0.2773\times\text{地价}) \\ &=3481.9631-0.2773\times\text{地价（万元）} \\ &=2726.0339（\text{万元）} \end{aligned}$$

## 9. 计算宗地单位面积地价

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= \text{总地价} \div \text{总用地面积} \\ &= 2726.0339 \times 10000 \div 32989.77 \\ &= 826.3（\text{元/平方米）} \end{aligned}$$

## II、市场比较法估价过程

在求取估价对象土地价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素及差别，修正得出待估土地的评估地价的方法。采用市场比较法评估步骤：

### 1.比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的3个比较实例，具体选择原则同类用地实例条件描述如下：

#### 实例 A：百联华府二期

该地块位于河西新区体育路南侧、教育街西侧，用途为中低价位、中小套型普通商品住房用地，国有建设用地使用权面积为10515.3平方米，容积率为1.8，土地使用年期为70年。2017年4月17日基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、

供电、通讯、通上水、通下水)及红线内“场地平整”的挂牌出让成交价格为 566 元/平方米。

**实例 B：坤泰园小区四期**

该地块位于新区正阳路南侧、幸福大街西侧，用途为其他普通商品住房用地，国有建设用地使用权面积为 45975.25 平方米，容积率为 1.35，土地使用年期为 70 年。2017 年 11 月 21 日基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”的挂牌出让成交价格为 524 元/平方米。

**实例 C：荣安世纪城三期**

该地块位于新区和谐大街西侧、正阳路北侧，用途为其他普通商品住房用地，国有建设用地使用权面积为 14997.79 平方米，容积率为 1.5，土地使用年期为 70 年。2017 年 12 月 21 日基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”的挂牌出让成交价格为 520 元/平方米。

**2.比较因素选择**

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

**A、交易时间：**确定地价指数

**B、交易情况：**是否为正常、公开、公平、自愿的交易

C、区域因素：主要有交通条件 [距区域主干道距离、道路通达度、公共交通便捷度及距公交车站距离、对外交通便利度]、基础设施状况、环境条件等。

D、个别因素：主要指宗地形状、临街状况、规划条件、容积率等。

### 3.编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见比较因素条件说明表。

比较因素条件说明表

待估宗地及比较实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
比较因素						
位置		新区生态街东侧、正阳路北侧	河西新区体育路南侧、教育街西侧	新区正阳路南侧、幸福大街西侧	松雪路南、规划二街东	
规划用途		居住用地	中低价位、中小套型普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	
交易日期		2018年11月16日	2017年4月17日	2017年11月21日	2017年12月21日	
交易价格(元/平方米)		待估	566	524	520	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
土地使用年限(年)		70	70	70	70	
价格类型		出让	出让	出让	出让	
区域因素及个别因素	交通条件	距区域主干道距离	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
		道路通达度	主干道	主干道	主干道	主干道
		公共交通便捷度及距公交车站距离	有1-2路,距站点150-500米	有1-2路,距站点150-500米	有1-2路,距站点150-500米	有1-2路,距站点150-500米
		对外交通便利度	距客运车站距离约1.5公里	距客运车站距离约2.0公里	距客运车站距离约1.5公里	距客运车站距离约1.0公里
	距镇中心距离	距镇中心2.0公里	距镇中心2.5公里	距镇中心2.5公里	距镇中心2.0公里	
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善	
	基础设施状况	宗地红线外七通红线内场地平整	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	
	建筑物朝向及采光	较好	较好	较好	较好	
	环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染	
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	不规则	
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	
	规划条件	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	
	容积率	1.35	1.8	1.35	1.5	

## 4.编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 规划用途修正：

待估宗地用途为居住用地，案例 A、B、C 用途分别为中低价位、中小套型普通商品住房用地和其他普通商品住房用地，依据《土地利用现状分类》可知，上述三种用途均属住宅用地范畴，故不做修正。

(2) 交易情况修正：

根据估价人员调查了解三个案例交易情况，三个案例均为正常成交，故不需进行修正。

(3) 价格类型修正：

待估宗地与比较案例均为挂牌出让价格，故不进行修正。

(4) 地价指数修正：

本次评估的估价日期为 2018 年 11 月 16 日，根据实地调查了解区域内的居住用地地价水平近几年有所增长，根据当地地价水平，确定自 2017 年至 2018 年的居住用地地价平均每年比上年增长 1.5%，以待估宗地估价日期为 100，分别计算出案例 A 的修正系数为：即期日修正系数为： $100 / (1 + 1.5\%)^{1.57} = 97.69$ ；案例 B 的修正系数为：即期日修正系数为： $100 / (1 + 1.5\%)^{0.97} = 98.57$ ；案例 C 的修正系数为：即期日修正系数为： $100 / (1 + 1.5\%)^{0.89} = 98.68$ 。

(5) 使用年限修正指数

土地使用年限修正指数公式为：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \times 100$$

式中：

**K**——使用年限修正系数；

**r**——土地还原率；

**n**——待估宗地土地使用年限；

**m**——比较实例土地使用年限。

因估价对象土地使用年限与比较案例土地使用年限一致，故土地使用年限无需修正。

#### (6) 区域及个别因素条件指数

##### I、区域因素：

**A、距区域主干道距离：**以待估宗地距区域主干道距离为 100，每增加或减少 100 米，指数减少或增加 2%；

**B、道路通达度：**将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道三个等级，以待估宗地临支路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%；

**C、公共交通便捷度及距公交车站距离：**有 3 路以上，距站点 <150 米；有 3 路，距站点 150—500 米；有 1—2 路，距站点 500—700 米；无公交线路，四个等级，以待估宗地公共交通便捷度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

D、对外交通便利度：以待估宗地距客运火车站、长途客运汽车站距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 2%；

E、距旗中心距离：以待估宗地距旗中心距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 3%；

F、公共设施完善度：公共设施完善度分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以待估宗地集聚效益为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

G、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 2%；

H、建筑物朝向及采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

I、环境条件：分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 0.5%。

## II、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

B、临街状况：分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

C、规划条件：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 4%；

D、容积率：估价对象与比较案例容积率不一致，故需作容积率修正，依据基准地修正体系，通过公式（R 案/R 待）计算估价对象和比较案例容积率修正系数，估价对象容积率修正指数为 100，案例 A 容积率修正指数为 105.57，案例 B 容积率修正指数为 100，案例 C 容积率修正指数为 102.32。

住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5
修正系数	1.0000	1.0097	1.0155	1.0219	1.0408	1.0553
容积率	1.6	1.7	1.8	1.9	2	2.1
修正系数	1.0678	1.0772	1.0888	1.1029	1.1153	1.1260
容积率	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
修正系数	1.1385	1.1406	1.1515	1.1592	1.1705	1.1860
容积率	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.2109	1.2198	1.2326	1.2509	1.2607	1.2699
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9
修正系数	1.2725	1.2910	1.3091	1.3264	1.3444	1.3648
容积率	4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5
修正系数	1.3863	1.4077	1.4294	1.4510	1.4706	1.4882
容积率	4.6	4.7	4.8	4.9	5	5.1
修正系数	1.5088	1.5329	1.5553	1.5754	1.6029	1.6379
容积率	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7
修正系数	1.6603	1.6688	1.6771	1.6855	1.6940	1.7025
容积率	5.8	5.9	≥6			
修正系数	1.7112	1.7196	1.7284			

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

待估宗地及实例		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C	
比较因素						
	土地用途	100	100	100	100	
	交易日期	100	97.69	98.57	98.68	
	交易情况	100	100	100	100	
	土地使用年限	100	100	100	100	
	价格类型	100	100	100	100	
区域因素	交通条件	距区域主干道距离	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	98	100	102
	距旗中心距离	100	97	97	100	
	公共设施完善度	100	100	100	100	
	基础设施状况	100	96	96	96	
	建筑物朝向及采光	100	100	100	100	
	环境条件	100	100	100	100	
	个别因素	宗地形状	100	100	100	98
临街状况		100	100	100	100	
规划条件		100	100	100	100	
容积率		100	105.57	100	102.32	

### 5.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

因素比较修正系数表

待估宗地和 比较实例		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
比较因素				
土地价格（元/平方米）		566	524	520
	土地用途	100/100	100/100	100/100
	交易日期	100/97.69	100/98.57	100/98.68
	交易情况	100/100	100/100	100/100
	土地使用年限	100/100	100/100	100/100
	价格类型	100/100	100/100	100/100
区域 因素	距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
	交 道路通达度	100/100	100/100	100/100
	通 公共交通便捷度及距公 交车站距离	100/100	100/100	100/100
	条 对外交通便利度	100/98	100/100	100/102
	件 距旗中心距离	100/97	100/97	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/96	100/96	100/96
	建筑物朝向及采光	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	100/98
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/105.57	100/100	100/102.32
	因素修正系数	1.0625	1.0895	1.0321
	比准地价（元/平方米）	601.38	570.9	536.69
估价对象评估价格		569.7 元/平方米		

经过上述计算过程，三个比较案例的结果相差不大，经过对比分析，本次评估采用三个案例测算结果的简单算术平均法做为市场比较法的评估价格。

## （二）估价结果

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地采用了市场比较和剩余法测算地价。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。

市场比较法是指根据替代原理，将估价对象与在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的类似交易案例的交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等进行修正，得出估价对象在估价期日的比准价格。

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。

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，根据阿荣旗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，由于剩余法的测算结果更接近市场价格水平，故剩余法取权重 80%，市场比较法取权重 20%，则测算结果如下：

$$\text{土地单价} = 826.3 \times 0.8 + 569.7 \times 0.2 = 775.0 \text{ (元/平方米)}$$

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 775 元/平方米。

### 附件三、项目区相关文件

#### 1. 阿荣旗国土资源局、财政局文件

# 阿荣旗国土资源局 阿荣旗财政局 文件

阿国土资发[2018]187号

---

## 关于阿荣旗实施 2019 年度土地 储备计划的请示

旗政府：

结合阿荣旗城镇规划及阿荣旗那吉新区建设的用地需求，现由旗国土资源局和旗财政局联合编制了 2019 年度阿荣旗土地储备计划。计划储备土地总面积：75.56 公顷，位于阿荣旗那吉新区。具体范围是：北至北环路，西至滨河大道，南至福利路，东至和谐大街，共有 13 块储备地块。此请示  
请批复



阿荣旗国土资源局



阿荣旗财政局

2018年11月15日

---

阿荣旗国土资源局

2018年11月15日印发

## 阿荣旗 2019 年度土地储备计划

为加大土地储备工作力度及阿荣旗城镇化进程，结合阿荣旗那吉新区规划建设的用地及资金需求，编制我旗 2019 年度土地储备计划如下：

1、年度土地储备计划 计划拟储备土地位于阿荣旗那吉新区，具体范围是：北至北环路，西至滨河大道，南至福利路，东至和谐大街，共有 13 块储备地块，总面积为 75.56 公顷。

2、拟储备地块的用途 拟储备地块规划用途为商住用地，符合阿荣旗城镇建设总体规划和土地利用总体规划。

3、资金需求 该土地储备项目基础设施建设预计投入包括：道路（改扩建及照明桥涵等）9000 万元；管网工程包括（给排水、供热、通讯、电力等等）9000 万元；堤防路景观路等 9000 万元；绿化工程 2000 万元；土地平整工程 170 万元；房屋征收 600 万元，基础设施投入总计约 29770 万元。加上发行土地储备专项债券利息等费用，实施该土地储备项目所需资金预计 35000 万元。

4、资金来源 政府发行土地储备专项债券及政府自筹。

综上，2019 年度阿荣旗计划储备土地总面积：75.56 公顷，所需资金总额预计 35000 万元。

## 2. 阿荣旗人民政府文件

ᠠᠷᠠᠨᠢ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ

# 阿荣旗人民政府

---

阿政字〔2018〕166号

## 阿荣旗人民政府 关于同意实施 2019 年度土地收储计划的批复

旗国土资源局、财政局：

你们《关于阿荣旗 2019 年度土地收储计划的请示》（阿国土资发〔2018〕187号）收悉。经研究，原则同意你们上报的土地储备计划，你们要严格依照相关法律、法规及我旗有关规定，认真组织实施。

此批复



（此件不予公开）

---

阿荣旗人民政府办公室

2018年11月15日印发

---

3. 阿荣旗国土资源局文件

ᠠᠷᠤᠨᠢᠴᠢᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠵᠢᠨᠠᠭᠤᠯᠤᠰ

# 阿荣旗国土资源局文件

阿国土资发〔2018〕259号

## 关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019年度土地储备专项债券的请示

旗政府：

为了加快阿荣旗新区建设，深入推进产城融合，计划在新区收储部分土地。但由于自有资金不足，现申请以阿荣旗新区土地储备项目申报2019年度土地储备专项债券1.5亿元，望予批准。

阿荣旗国土资源局

2018年11月15日

阿荣旗国土资源局

2018年11月15日印发

4. 阿荣旗人民政府文件

ᠠᠷᠠᠨᠢ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ ᠲᠤᠨ  
阿荣旗人民政府

阿政字〔2018〕167号

阿荣旗人民政府  
关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019  
年度土地储备专项债券的批复

旗国土资源局：

你局《关于同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券的请示》（阿国土资发〔2018〕259 号）收悉。经研究，原则同意以阿荣旗新区土地储备项目申报 2019 年度土地储备专项债券 1.5 亿元，你局要严格依照相关法律、法规，认真推进落实。

此批复



（此件不予公开）

阿荣旗人民政府办公室

2018年11月15日印发

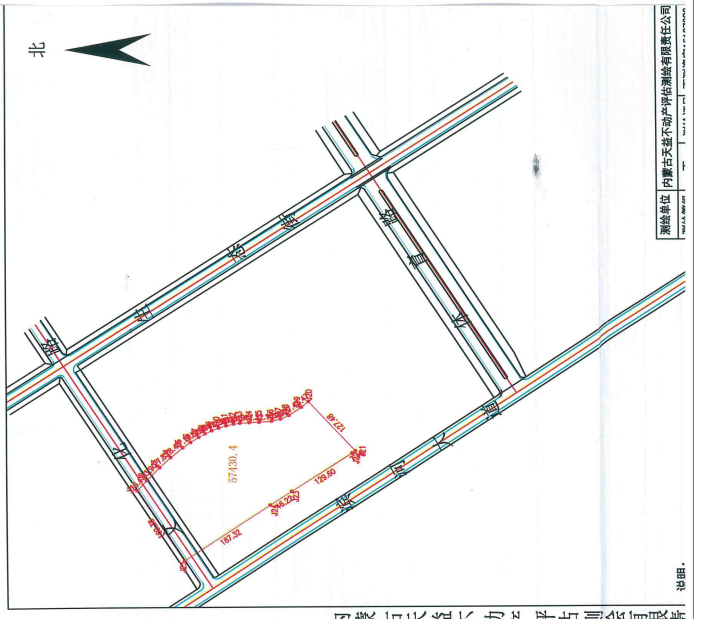
## 8.建设用地规划条件书

内蒙古自治区建设用地规划条件书				
条字第: 150721201800067 号				
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	文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧地块		
	地块位置	文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧地块		
	规划条件依据			
	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	57430.4 平方米(其中道路及绿化 8230.4 平方米)		
	地块四至界限	北至文化路、南至片区内部支路、东至新区水系、西至滨河大道		
	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	49200 平方米		
	规划用地性质	居住用地	兼容比例	
	建筑限高	≤18 米		
	日照要求			
	容积率	≥1.0, ≤1.1	建筑密度	≤30%
建筑物退让	新建建筑退滨河大道景观带 10 米,退文化路,片区内部城市支路道路红线 10 米			
停车泊位	2 车位/户			
出入口方位	北、西			

建设用地规划设计要求	
竖向设计要求	场地地面平整,设计地面高于周围路面,避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格,避免以冷色调为主,不宜大面积使用玻璃幕
其他要求	本条件仅限用于土地储备债券项目

附件及附图名称
文化路南侧、滨河大道东侧、新区水系西侧地块勘测定界图

内蒙古天益不动产评估测绘有限公司  
测绘单位: 内蒙古天益不动产评估测绘有限公司  
比例尺: 1:500

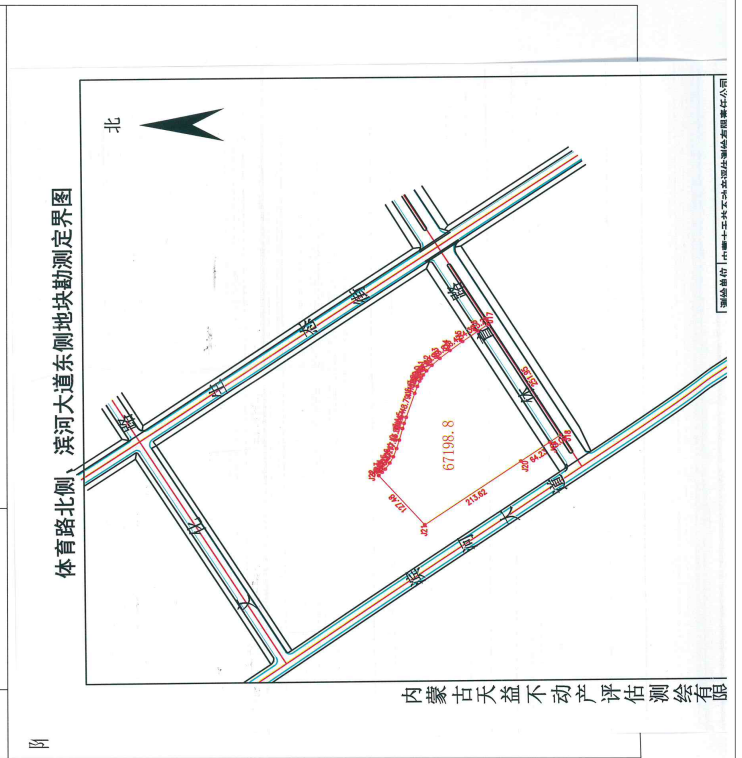
内蒙古自治区建设用地规划条件书	
条字第: 150721201800068 号 根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定, 核发本规划条件书, 作为国有土地使用权出让合同的组成部分。	
基本 情 况	
地块名称	文化路南侧、生态街西侧地块
地块位置	文化路南侧、生态街西侧地块
规划条件依据	
总用地面积 (m <sup>2</sup> )	99913 平方米(其中道路及绿化 34313 平方米)
地块四至界限	北至文化路、南至片区绿地、东至生态街、西至新区水系
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	65600 平方米
规划用地性质	居住用地
建筑限高	兼容 比例 ≤36 米
日照要求	
容积率	≥1.0, ≤ 1.5
建筑物退让	建筑密度 ≤28% 绿地率 ≥35%
建筑物退让	新建建筑退文化路、生态街、片区内部城市支路道路红线 10 米
停车位	0.8 车位/户
出入口方位	北、东

竖向设计要求	场地地面平整, 设计地面高于周围路面, 避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格, 避免以冷色调为主, 不宜大面积使用玻璃
其他要求	本条件仅限用于土地储备债券项目
附件及附图名称:	



内蒙古自治区建设用地规划条件书			
条字第: 150721201800069 号			
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	体育路北侧、滨河大道东侧地块	
	地块位置	体育路北侧、滨河大道东侧地块	
	规划条件依据		
	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	67198.8 平方米(其中道路及绿化 11998.8 平方米)	
	地块四至界限	北至片区内部支路、南至体育路、东至片区内部支路、西至滨河大道	
	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	55200 平方米	
	规划用地性质	居住用地	
	建筑限高	≤15 米	
	日照要求		
	容积率	≥1.0, ≤1.1	建筑密度 ≤30%
建筑物退让	新建建筑退滨河大道景观带 10 米,退体育路道路红线 12 米,退片区内部城市支路 10 米		
停车位	2 车位/户		
出入口方位	南、东		

建设用地规划设计要求	
竖向设计要求	场地地面平整,设计地面高于周围路面,避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格,避免以冷色调为主,不宜大面积使用玻璃幕墙
其他要求	本条件仅限于土地储备债券项目



内蒙古自治区建设用地规划条件书	
条字第: 1507212018000070 号 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。	
地块名称	生态街东侧、文化路北侧地块
地块位置	生态街东侧、文化路北侧地块
规划条件依据	
总用地面积 (m <sup>2</sup> )	50627 平方米 (其中道路及绿化 5027 平方米)
地块四至界限	北至街区支路、南至文化路、东至幸福大街、西至生态街
建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	45600 平方米
规划用地性质	居住用地
建筑限高	≤18 米 (局部 36 米)
日照要求	
容积率	≥1.0, ≤1.5
建筑物退让	新建建筑退文化路、生态街道路红线 10 米
停车位	0.8 车位/户
出入口方位	西、北

建设用地规划设计要求	
竖向设计要求	场地地面平整, 设计地面高于周围路面, 避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格, 避免以冷色调为主, 不宜大面积使用玻璃幕
其他要求	本条件仅限于土地储备债券项目
附件及附图名称:	



### 内蒙古自治区建设用地规划条件书

案字第：1507212018000071号

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。

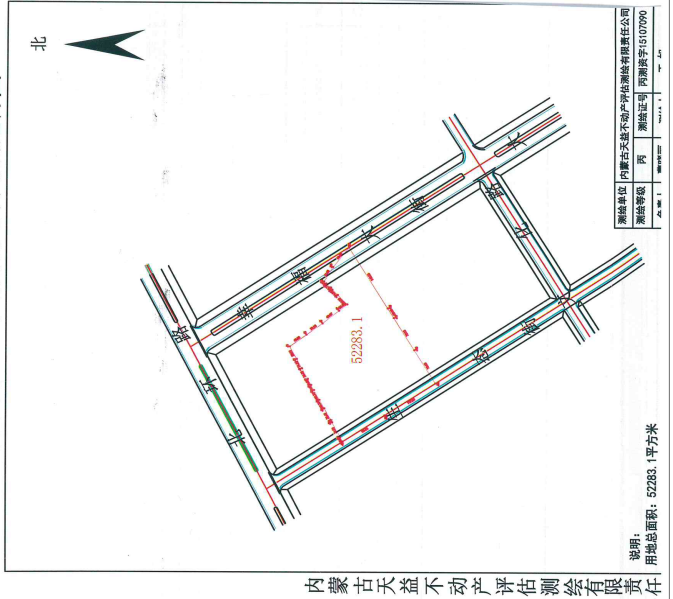
基本 情况	地块名称	生态街东侧、北环路南侧地块		
	地块位置	生态街东侧、北环路南侧地块		
	规划条件依据			
	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	52283.1 平方米 (其中道路及绿化 7306.4 平方米)		
	地块四至界限	北至北环路、南至街区支路、东至幸福大街、西至生态街		
	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	44976.7 平方米		
	规划用地性质	居住用地	兼容	兼容比例
	建筑限高	≤18 米 (局部 36 米)		
	日照要求			
	容积率	≥1.0, ≤1.5	建筑密度	≤28%
			绿地率	≥35%
	建筑物退让	新建建筑退幸福大街道路红线 12 米, 退北环路、生态街道路红线 10		
	停车位	0.8 车位/户		
	出入口方位	南、西		

竖向设计要求	场地地面平整, 设计地面高于周围路面, 避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格, 避免以冷色调为主, 不宜大面积使用玻璃幕
其他要求	本条件仅用于土地储备债券项目

建设用地规划设计要求

附件及附图名称

生态街东侧、北环路南侧地块勘测定界图

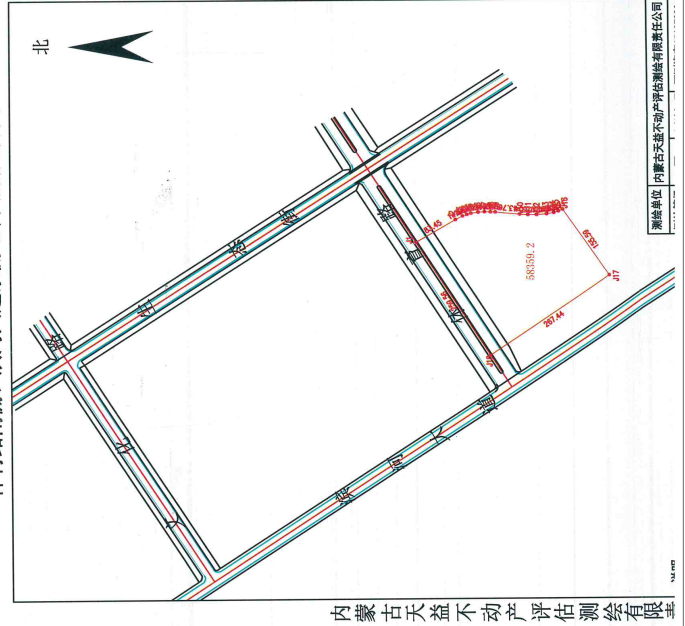


内蒙古自治区建设用地规划条件书					
条字第: 1507212018000072_号					
根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定,核发本规划条件书,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。					
基本情况	地块名称	体育路南侧、滨河大道东侧地块			
	地块位置	体育路南侧、滨河大道东侧地块			
	规划条件依据				
	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	58359.2 平方米 (其中道路及绿化 11859.2 平方米)			
	地块四至界限	北至体育路、南至片区内部支路、东至片区内部支路、西至滨河大道			
	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	46500 平方米			
	规划用地性质	居住用地	兼容	兼容比例	
	建筑限高	≤18 米			
	日照要求				
	容积率	≥1.0, ≤1.1	建筑密度	≤30%	绿地率
建筑物退让	新建建筑退滨河大道景观带 10 米, 退体育路道路红线 12 米, 退片区内部城市支路 10 米				
停车位	2 车位/户				
出入口方位	西、北				

竖向设计要求	场地地面平整, 设计地面高于周围路面, 避免场地内涝
地下空间要求	
公共服务设施、基础设施配套要求	
建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	采用现代建筑风格, 避免以冷色调为主, 不宜大面积使用玻璃幕墙
其他要求	本条件仅限用于土地储备债券项目

附件及附

体育路南侧、滨河大道东侧地块勘测定界图



内蒙古天益不动产评估测绘有限公司

测绘单位 内蒙古天益不动产评估测绘有限公司

6. 阿荣旗人民政府办公室文件

内蒙古自治区人民政府

阿荣旗人民政府办公室

阿政办字〔2018〕59号

阿荣旗人民政府办公室  
关于印发《阿荣旗2018年城市棚户区改造  
房屋征收补偿安置方案》的通知

各有关乡（镇）人民政府，旗直有关部门：

经阿荣旗第十五届人民政府2018年第二次政府常务会议通过，现将《阿荣旗2018年城市棚户区改造房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请按照文件精神，结合自身实际，认真贯彻执行。

阿荣旗人民政府办公室

2018年6月4日

# 阿荣旗 2018 年城市棚户区改造 房屋征收补偿安置方案

为了改善棚户区居民的生活居住条件，同时保障被征收人的房屋、附属物及附属设施在征收时得到合理的补偿，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、住建部《国有土地上房屋征收评估办法》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合阿荣旗实际，制定本方案。在阿荣旗那吉镇区域内 2018 年棚户区改造需要进行房屋征收的，适用本方案。

## 第一章 总则

### 第一条 征收范围

区域：南至体育路、北至迎宾楼、西至幸福大街、东至原 111 国道列为 2018 年棚户区改造范围。

### 第二条 征收主体

阿荣旗人民政府负责阿荣旗那吉镇棚户区改造房屋征收与补偿安置工作；阿荣旗房屋征收安置办公室负责组织实施房屋征收与补偿安置工作；被征收房屋的产权人为被征收人。

### 第三条 征收补偿安置方式

国有土地上房屋征收补偿安置按照被征收人意愿，可选择货币补偿或者产权调换（包括产权调换现房、产权调换期房）

## 征收补偿安置方式。

### 第二章 房屋征收补偿安置原则和内容

#### 第四条 征收与补偿安置的对象

房屋征收补偿安置的对象为被征收房屋的所有权人。

#### 第五条 房屋征收补偿原则

(一)棚户区改造房屋征收工作,按照先补偿、后搬迁的原则进行。房屋征收部门与被征收人应当订立《房屋征收补偿安置协议》,按照征收补偿协议约定的搬迁时间进行搬迁。

(二)房地产价格评估机构由被征收人协商选定;自房屋征收部门公布房地产价格评估机构名单之日起十日内仍不能协商选定的,由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。确定评估机构的过程由公证机构现场公证。

(三)被征收房屋、附属房屋、附属设施和装修等补偿价格,由选定的房地产价格评估机构进行评估确定,评估报告作为确定补偿价格的依据。

#### 第六条 房屋征收的补偿内容

主要包括被征收房屋价值的补偿;因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿;因征收房屋造成的停产停业损失的补偿;附属房屋、设施、装修等补偿。

#### 第七条 被征收房屋的认定

### **(一) 权属认定**

1. 具有《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》的；
2. 具有《国有土地使用权证》或者《房屋所有权证》的；
3. 具有《不动产权证书》的；
4. 未申领权属证书的，以合法有效权属来源证明材料的使用人作为准；
5. 符合国家相关规定，经相关部门批准依法认定应予补偿的。

### **(二) 计户认定**

1. 以《房屋所有权证》登记的所有权人或合法有效权属来源证明材料的使用人作为计户单位；
2. 以《不动产权证书》登记的所有权人为计户单位；
3. 符合国家相关法律法规规定的产权人为计户单位。

### **(三) 面积认定**

被征收房屋建筑面积按照房屋权属证书登记为准，实际测量面积大于权属证书登记面积，超出部分面积在权属证书登记面积的 3%（含）范围内，应计算为有产权证房屋面积；超出权属证书登记面积 3%以外部分，按无产权证房屋认定。实际测量面积小于权属证书登记面积，按实际测量面积认定。未取得房屋权属证书的房屋，以确定的房屋评估机构实际测量的面积为准。

### **(四) 使用性质认定**

1. 被征收房屋使用性质的认定，以房屋权属登记证书登记

的使用用途为准；

2. 房屋权属证书登记的用途为住宅房屋，但实际用于经营的，其房屋使用性质以权属证书登记的用途为准。实际用于经营的有产权房屋，同时符合以下条件的属于住改非房屋：

(1) 房屋权属证书登记的用途为住宅；

(2) 证照齐全且正在经营，连续经营一年（含）以上（证明材料：近一年的个人所得税、房产税、土地使用税完税证明）；

(3) 营业执照注册地与经营场所为同一地址，不属于异地经营，同一地址只认可一个营业执照；

(4) 营业执照注册经营者是房屋产权人或直系亲属（父母、配偶、子女），属于直系亲属关系的，需提供户籍证明材料；

#### （五）唯一住房认定

无房屋产权证的房屋实际用于正常居住，且居住人夫妻双方及未成年子女在那吉镇范围内无其它有产权房屋，符合以下条件之一，可认定为居住人的唯一住房。土地权属人属于买卖、继承或赠与的土地上，未办理土地使用证分割手续的，均不与认定。

1. 房屋实际居住使用人是土地权属人。

在同一土地使用证或同一土地权属证明范围内，不存在其它有房屋产权证的房屋，应给予认定为土地权属人的唯一住房。

2. 房屋实际居住使用人不是土地权属人。

应出具买卖协议，社区出具证明、周边四邻签字证明事实的真实性，原土地使用权人现场指界签字证明协议的真实性，如原土地使用权人不能到现场签字，需进行公示 10 日后确定土地权属，确定的权属人要写承诺书，承担一切责任。确定土地权属后按本条第一款认定。

3. 房屋实际居住使用人是土地权属人的继承人，但未办理土地使用证变更登记（过户）手续，应提供公证部门出具的公证书或相应的继承人共同到场签字确定土地使用人。确定土地权属后按本条第一款认定。

4. 房屋实际居住使用人无土地使用证或土地权属证明，由国土部门、规划部门及那吉镇共同认定符合唯一住房条件。

（六）产权审核认定

1. 对所有房屋的产权证进行查档核实，产权证标明的位置、结构、面积、用途与产权档案不符的，以产权档案为准。实际房屋状况与产权档案不符的，不能认定为有产权证房屋，有住建部门出具的维修或翻建批准手续且房屋位置与产权档案标明的位置相一致，可认定为有产权证房屋。

2. 持有房屋产权证，但没有产权档案的，提交住建部门审核后按规定进行认定。

3. 持有《建设用地规划许可证申请审批表》及建设用地批准书，或持有《建设工程规划许可证》，且房屋位置、结构及建设年限与审批手续相符，均可以认定为有产权证房屋。

4. 购买公房未办理房屋产权证，提供购买公房的原始凭证后进行认定。

5. 老版本房产证无档案信息等特殊情况房屋由房屋征收综合组组织旗住建局、旗国土局、那吉镇及审核组的相关人员进行现场核实认定。

### 第三章 房屋征收补偿与安置的标准

#### 第八条 货币补偿

凡选择货币补偿方式的，符合本方案第七条的房屋，其补偿金额计算方式为：评估机构确定的同区域新建类似房屋市场价格×被征收房屋认定面积+应给予的其它货币补偿（附属房屋、设施、有产权房屋的装修、土地使用情况以及搬迁补助费、停产停业损失等）。

对依法认定的违法建筑不给予补偿，由被征收人自行拆除。在规定期限内拒绝自行拆除的，有关部门依据相关法律法规予以强制拆除。

住改非房屋选择货币补偿，以认定的实际经营面积、交纳房产税面积或交纳城镇土地使用税面积为基数增加30%住宅面积补偿。

附属物及附属设施由评估机构确定给予货币补偿，依据土地使用证或土地权属证明，座落在有效土地使用范围外的附属物及附属设施不予补偿。

## **第九条 产权调换**

### **(一) 产权调换安置原则**

采取政府搭台、政策引导、市场调节、就近安置、双向选择的原则。充分利用现有空置商品房屋、具有合法审批手续的在建项目或待建项目，多渠道筹集安置房源。被征收人根据就地可回迁安置房屋价值自主选择不同区域的等价值安置房。

### **(二) 产权调换安置房条件**

1. 房地产企业自愿提供无抵押、冻结、查封、权属纠纷等情况的空置房屋；

2. 房地产企业自愿参与且持有合法审批手续的在建项目或待建项目；

3. 房地产企业自愿参与的项目或提供的空置房屋可供被征收人自愿选择。

### **(三) 购置方式**

房地产企业自愿向棚改服务大厅提供房源，通过公开招标采购确定房源价值，房地产企业向被征收人公开承诺给予的优惠条件、物业管理、小区规划设计等事项。被征收人在房地产企业提供的房源中自主选择调换房屋。政府依据被征收人选择不同房源安置房的可置换面积结算，超出部分由被征收人自行承担，不足部分按货币补偿标准给予补偿。

### **(四) 住宅房屋产权调换**

符合本方案第七条的住宅房屋征收补偿选择产权调换的，

按有产权房屋认定的面积按 1: 1.2 计算就地产权置换多层住宅面积。被征收人选择安置多层楼房后要求增加面积的, 超出可回迁面积 10 平方米(含)以内的, 按该区域房源企业报价下浮 100 元/平方米进行结算, 超出 10 平方米以外的, 按协议约定回迁安置时间的房屋市场销售价结算; 被征收人选择安置高层楼房后要求增加面积的, 超出可回迁面积 15 平方米(含)以内的, 按该区域房源企业报价下浮 100 元/平方米进行结算, 超出 15 平方米以外的, 按协议约定回迁安置时间的房屋市场销售价结算。

#### (五) 非住宅房屋产权调换

符合本方案第七条的非住宅房屋征收补偿选择产权调换的, 按有产权房屋认定面积的 1: 1 计算就地置换非住宅房屋价值, 被征收人根据就地置换房屋价值自主选择不同区域的等价值安置房。

#### (六) 住改非房屋产权调换

住改非房屋按住宅给予补偿, 以认定的实际经营面积、交纳房产税面积或交纳城镇土地使用税面积为基数增加 30%住宅补偿面积, 不再补偿停产停业损失; 只办理营业执照但没有实际经营活动以及经营一年以下的, 不增加补偿面积。

(七) 附属物及附属设施由评估机构确定给予货币补偿, 依据土地使用证或土地权属证明, 座落在有效土地使用范围外的附属物及附属设施不予补偿。

## （八）其它房屋

征收区域内办公、生产加工、养殖、仓储等其它用途房屋以及能够在住宅房屋继续从事原活动的，根据实际情况由评估机构确定给予货币补偿金额。

## （九）过渡方式

被征收人选择期房为安置房的，由被征收人自行过渡，过渡期内由征收人按本方案第十一条第二项支付临时安置补助费，超过约定过渡期限的，房屋征收部门应当自逾期之日起按照原规定标准的二倍支付临时安置补助费。过渡期满超过一年仍不能交付安置房的，由房屋征收人按实际过渡期终止日时安置房市场价格对被征收人给予货币补偿安置。

## 第十条 土地使用情况补偿

### （一）地级级别的划分

根据国土部门的相关规定，结合实际棚改区域，一级土地区域确定为体育路以南至福利路、阿伦河以东至 111 国道。二级土地区域确定体育路以北那吉镇辖区内和福利路以南那吉镇辖区内。

### （二）补偿标准

出让用地由评估机构实际评估确定补偿金额，划拨用地参照 2017 年度棚改区域土地补偿标准，即：一级土地 300 m<sup>2</sup>（含）以内 143 元/m<sup>2</sup>，300 以外 85.5 元/m<sup>2</sup>；二级土地 300 m<sup>2</sup>（含）以内 95 元/m<sup>2</sup>，300 以外 57 元/m<sup>2</sup>。非国有土地依据有关规定

进行征收补偿。

### （三）补偿方式

对出让或划拨方式取得使用权的土地均采取货币补偿方式，以土地使用证或土地权属证明标明的土地面积为准，超范围用地不予补偿。

划拨用地 300 m<sup>2</sup>（含）以内的土地计算补偿时扣除有产权房屋占地面积。

## 第十一条 搬迁补助费和临时安置补助费

### （一）搬迁补助费

#### 1. 住宅

认定建筑面积	标准（元/户）
50m <sup>2</sup> （含）以下	500
50m <sup>2</sup> —200m <sup>2</sup> （含）以下	510—2000
200m <sup>2</sup> 以上	2000

#### 2. 非住宅

认定建筑面积	标准（元/户）
50m <sup>2</sup> （含）以下	1000
50m <sup>2</sup> —200m <sup>2</sup> （含）以下	1020—4000
200m <sup>2</sup> （含）以上	4000

3. 企事业单位设施设备的拆装、搬迁、调试费用据实支付。

### （二）临时安置补助费

选择产权调换为期房且由被征收人自行过渡的，按如下标

准支付临时安置补助费，计算时限从完成搬迁腾空被征收房屋开始计算，到交付安置房日期为止。由房屋征收部门提供周转用房的不支付临时安置补助费。

### 1. 住宅

认定建筑面积	标准（元/月.户）
80m <sup>2</sup> （含）以下	800
80m <sup>2</sup> —140m <sup>2</sup> （含）以下	1000
140m <sup>2</sup> 以上	1200

### 2. 非住宅

认定建筑面积	标准（元/月.户）
100m <sup>2</sup> （含）以下	2000
100m <sup>2</sup> —200m <sup>2</sup> （含）以下	2500
200m <sup>2</sup> 以上	3000

**第十二条** 征收非住宅房屋造成停产停业损失的，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿标准不低于被征收房屋价值的百分之三。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料，房屋征收部门应与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

### **第十三条 住房保障政策（选择货币补偿）**

### （一）保障条件

为了保证收入低、住房面积小的被征收困难群众不因房屋征收降低原有生活水平，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的同等地段新建商品住宅平均售价购买 50 平方米住宅的金额。但要同时满足以下条件：

1. 被征收人属于城镇低保或低收入家庭的；
2. 被征收人夫妻双方及未成年子女在那吉镇内仅有该套住房的；
3. 被征收人及同户家庭成员未享受过其他住房保障政策的。

享受征收住房保障政策的被征收人，因得到了超面积补偿，对原住房装修部分及附属房屋、构筑物、土地等不再进行补偿。被征收人也可以选择不享受征收住房保障性补偿，按照房地产价格评估机构确定的被征收房屋、装饰装修、附属房屋、构筑物等补偿金额进行补偿。

### （二）申请程序

1. 申请棚改住房保障政策的被征收人（以下简称申请人），持本人身份证、户口本、房产证、低保证、低收入证明等有效证件到所在社区居委会填写《阿荣旗 2018 年棚户区改造住房保障申请表》，并由社区提出审核意见；

2. 申请人持社区审核通过的《阿荣旗 2018 年棚户区改造住房保障申请表》到住建局房产大厅及住房保障管理股分别核

实现有住房情况及是否享受过其他住房保障政策情况，由两部门分别提出审核意见；

3. 申请人持房产大厅及住房保障管理股审核通过的《阿荣旗 2018 年棚户区改造住房保障申请表》到棚改服务大厅进行最终审核备案并公示，公示期不得少于 15 日。

#### **第十四条 优惠及奖励政策**

（一）对在规定的征收奖励时限内达成协议并搬离现场的被征收人，按认定的房屋面积给予每平方米 100 元奖励，奖励期限根据房屋征收项目和区域的具体情况确定。

（二）对在规定的征收时限内达成协议，选择产权调换并搬离现场的被征收人，按就地产权调换可回迁面积给予每平方米 200 元奖励。

### **第四章 责任义务**

#### **第十五条 被征收人应履行的责任及义务**

（一）签订征收补偿安置协议时，须将《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等相关权属证明手续交予征收工作组，统一办理注销手续；两证丢失的需登报声明作废，公告费由被征收人负担。被征收人须在签署《征收补偿安置协议》、搬离现场、交付房屋，并接收《房屋验收单》后，方可领取相关安置补偿金。

（二）被征收人有义务配合做好丈量面积、评估资料的核

对工作，并完善相关资料手续。

（三）被征收人应按照规定时间内向征收工作组提供房屋产权证明文书、产权人身份证明或者委托人身份证明。

（四）在签订《征收补偿安置协议》时，其所有权人必须本人办理有关手续；本人无法前来办理的，由其受委托人，持经公证机关公证的委托书及双方身份证原件及复印件办理有关手续。产权人已死亡且合法继承人为多人的，持经公证机关公证的委托书委托其中一人办理征收手续。

（五）在所签订的《征收补偿安置协议》限定的交房时间内，被征收人应和房屋验收工作组办理交房手续，并移交房屋钥匙。

（六）被征收人腾空房屋时，有维持原房屋结构完整、设施齐全等方面的义务。

#### 第十六条 征收人应履行的责任及义务

（一）对选择产权调换方式的被征收人，按签订的《征收补偿安置协议》予以安置。

（二）安置房应符合国家相关质量安全验收标准。

### 第五章 责任追究

第十七条 任何单位和个人不得违反规定，采取非法方式迫使被征收人搬迁。由此给被征收人造成损失的，依法承担赔偿责任，并对相关人员依法依规追究相应责任。

**第十八条** 在征收房屋过程中，如有威胁、侮辱、殴打房屋征收工作人员或以其它行为阻碍工作人员执行公务的，由公安机关依照相关法律法规进行处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第十九条** 对弄虚作假、隐瞒事实情况的个人，将按照有关规定追究相关人员的责任。对出具虚假证明的，依法追究相关单位责任。

**第二十条** 房地产价格评估机构或房地产估价师出具虚假或有重大差错的评估报告，由征收部门提请发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构及房地产估价师一并依法进行处理；情节严重的，吊销资质证书、注册证书；造成损失的，依法承担赔偿责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 其他事项

### 第二十一条 《补偿审核表》审核

（一）房产证与土地使用证权利人不是同一人的，由被征收人（房屋产权人）签署承诺书后，方可办理审核。

（二）买卖未过户，能联系上原产权人的，持买卖协议，买卖双方共同到场，证明买卖协议真实性后，方可办理审核。

（三）买卖未过户，联系不上原产权人的，房屋结构、面积、位置相符，由被征收人（买方）本人写承诺书，四邻证明，

依法进行公示期满后，方可办理审核。

**（四）存在继承房产关系：**1. 由公证部门出具公证书确定产权人或受益人，然后正常办理审核。2. 由相应的继承人共同到场确认房屋产权人或受益人，受益人要写书面承诺，出现争议由确认的产权人或受益人自行负责解决，然后正常办理审核。

**（五）买卖未过户，原产权人已去世的，**房屋结构、面积、位置相符，由原产权人的相应继承人现场确认协议的真实性，然后由被征收人（买方）本人写承诺书，依法进行公示，公示期满后，正常办理审核。

**第二十二条** 自本《方案》发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济 and 法律责任。

**第二十三条** 房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的，不予补偿。

**第二十四条** 在规定的期限内达不成协议，或被征收房屋产权人下落不明、暂时无法确认产权或者产权不明的房屋，由房屋征收部门到公证机关进行相关公证后，报请阿荣旗人民政府做出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。公告期满后，对房屋产权人下落不明的房屋现状保全，按征收补偿决定先行

征收。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议或依法提起行政诉讼。

**第二十五条** 被征收人在法定期限内未申请行政复议或未提起行政诉讼，在补偿决定确定的期限内拒不搬迁的，阿荣旗人民政府依法申请人民法院裁定准予强制执行。

**第二十六条** 本方案未尽事宜，由阿荣旗棚户区改造工作领导小组另行研究确定。

**第二十七条** 本方案由阿荣旗棚户区改造工作领导小组负责解释。



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。



（此件公开发布）

单位：元/平方米

盟市	旗县 (市、区)	区域区片	区域 / 区片描述	统一年产值			地区综合地	地类修正系数			
				区域标准	倍数	补偿标准		耕地	园地	林地	草地
呼伦贝尔市	阿荣旗	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
		I	那吉镇:那吉村、良种场;向阳峪镇:解放村、松塔沟村;新发朝鲜族民族乡:新发村、长发村、东光村、唐王沟村、章塔尔村;那吉屯农场:那吉屯农场一分场二队 复兴镇:靠山村、小黑信子村、大泉山村、东兴村、大黑信子村、老石场村、天台岭村、六间房村、大兴村、地房子村、后山根村、西鸡村、前进村、颀利村、缸窑村、于屯村、荣花村、富贵村、如木伦村、那克塔村、光明村、索尔奇村、平顶山村、横道村、种畜场、立新村、莫尔顶村;六合镇:兴旺村、德发村、东山屯村、振丰村、珍珠村、长安村、永胜村、永乐村、新胜村、红旗村、中心村、八卦山村、小泉子村、建国村、保国村、曙光村;向阳峪镇:三道沟村、乐昌村、太平山村、富山村、兴发村、羊草沟村、向阳村、胜利村、松树林村、椅子山村、两方六村、太平沟村、桦树沟村、孤山屯村、关家沟村、红花梁子村;新发朝鲜族民族乡:圣水村、大有庄村;兴安镇:金边堡村、太平桥村、牧奎村、河南村、榆树村、长胜村、河发村、联合村、兴发村、七道泉子村、沃勒莫丁村、青山堡村、育合村、太平岗村;亚东镇:六合村、新兴村、西亚镇村、东亚镇村、福合村、联盟村、六家子村、兴奴村、山里屯村、太平庄村、万兴村、三合村、四合村、龙门口村、永合村、东兴村、新合村;音河达斡尔鄂温克民族乡:音河村、新立村、维古奇村、富吉村、和平村、五龙泉村、车轱沟村、新建村;大河湾农场:那吉屯农场;那吉屯农	710.11	25	17753	H	I	J	K	L
				695.93	25	17398		1	-	0.55	0.25

6.66元/平方米

6.52元/平方米

14.35元/平方米

26.10元/平方米

盟市	旗县 (市、区)	区域 区片	区域 / 区片描述	统一年产值			片区综合地 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	
呼伦 贝尔 市	阿荣旗	II	场场直管区、那吉屯农场水库队、那吉屯农场一分场一队、那吉屯农场三分场六队、那吉屯农场西德昌队、那吉屯农场后龙队、那吉屯农场前龙队、那吉屯农场东龙队、那吉屯农场忠厚队、那吉屯农场中兴队、那吉屯农场二分场五队、那吉屯农场二分场四队、那吉屯农场二分场三分场、那吉屯农场二分场二队、那吉屯农场二分场七队、那吉屯农场二分场六队、那吉屯农场胜利队；格尼河农场一队、格尼河农场二队、格尼河农场三队、格尼河农场四队、格尼河农场五队、格尼河农场六队、格尼河农场七队、格尼河农场八队、格尼河农场九队、格尼河农场十队、格尼河农场十一队、格尼河农场十二队、格尼河农场十三队、格尼河农场十四队、格尼河农场十五队	695.93	25	17398					0.55	0.25
		III	查巴奇鄂温克民族乡：民族村、猎民村、河东村、河西村、嘎达奈村、文布奇村、郭家窑村、团结村、大石砬村、小石砬村、榆树村；得力其尔鄂温克民族乡：忠诚堡村、新立村、东北沟村、兴南镇村、龙头山村、乌河村、民族村、杜代沟村、得力其尔村、三岔河镇：余粮庄村、老山头村、柳毛沟村、堆粮山村、巨发村、三岔河村、沃尔汇村、新胜村、石井村、白桦村、磨石村、稠窑沟村、护林村、靠林村、韭菜沟村；音河林场：亚承镇：青松村、艳阳村、尖山子村；格尼河农场十六队、格尼河农场十七队、格尼河农场十八队	678.48	25	16962		25.4元/亩				13.9元/亩
IV	得力其尔林场；三号店林场；阿力格亚林场；库伦沟林场；大时尼奇林场；查巴奇林场	659.93	25	16498		24元/亩				13.6元/亩	0.25	0.25

盟市	旗县 (市、区)	区域 区片	区域 / 区片描述	统一年产值			片区综合 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
		I	尼尔基镇行政区域内的全部集体农用地	718.67	25	17967		1	-	0.53	0.23
	莫力达瓦 达斡尔自治旗	II	红彦镇、巴彦乡、哈达阳镇3个乡(镇)行政区域范围内的全部集体农用地	684.12	25	17103		1	-	0.53	0.23
		III	腾克镇、塔温敖宝镇、西瓦尔图镇、阿拉镇、杜拉尔乡、宝山镇共6个乡(镇)行政区域内的全部集体农用地	671.93	25	16798		1	-	0.53	0.23
		I	包括大杨树镇,具体涉及街西村、北郊村、大架子山村、桥南村、新华村、包源村、四平山村、富饶村、富民村、前进村、振兴村、红星村、东胜村、大杨树镇(村)	461.87	28	12932		1	0.85	0.7	0.37
			涉及宜里镇、诺敏镇、乌鲁布铁镇(除乌鲁布铁镇北片区外)和古里乡四个乡镇六十二个行政村,具体村名为诺敏镇的猎民村(诺敏镇)、团结村、护林村、马克拉村、额尔肯村、胜利村、吉克腾迪村、兰巴库村、卧罗迪村、烟筒石村、海尔根村、江北村、小二沟一村、小二沟二村、小二沟三村、小二沟四村;乌鲁布铁镇的朝阳猎民村、乌鲁布铁猎民村、乌讷猎民村、二十里村、友谊村、铁东村、毛家铺村、朝阳沟村、向阳村、红旗村、春林村、马尾山村、春亭阁村、跃进村、五岔沟村、东升村、兴盛村、新发村、乌尔其村、新兴村、欧青河村、新丰村、乌鲁布铁镇村鹿片区;古里乡的吉里乡(村)、猎民村、兴牧村;宜里办事处的奎勒河村、小库莫村、大库莫村、库维地村、二根河村、都柳沟村、马鞍山村、卧北村、青松沟村、乃木河村、小二红旗村、渔场村、诺敏河村、团结村、十六栋房村、龙头村、乳西村、东升村、卧罗河村	443.74	28	12425		1	0.85	0.7	0.37
呼 伦 贝 尔 市	鄂伦春自治旗	II									

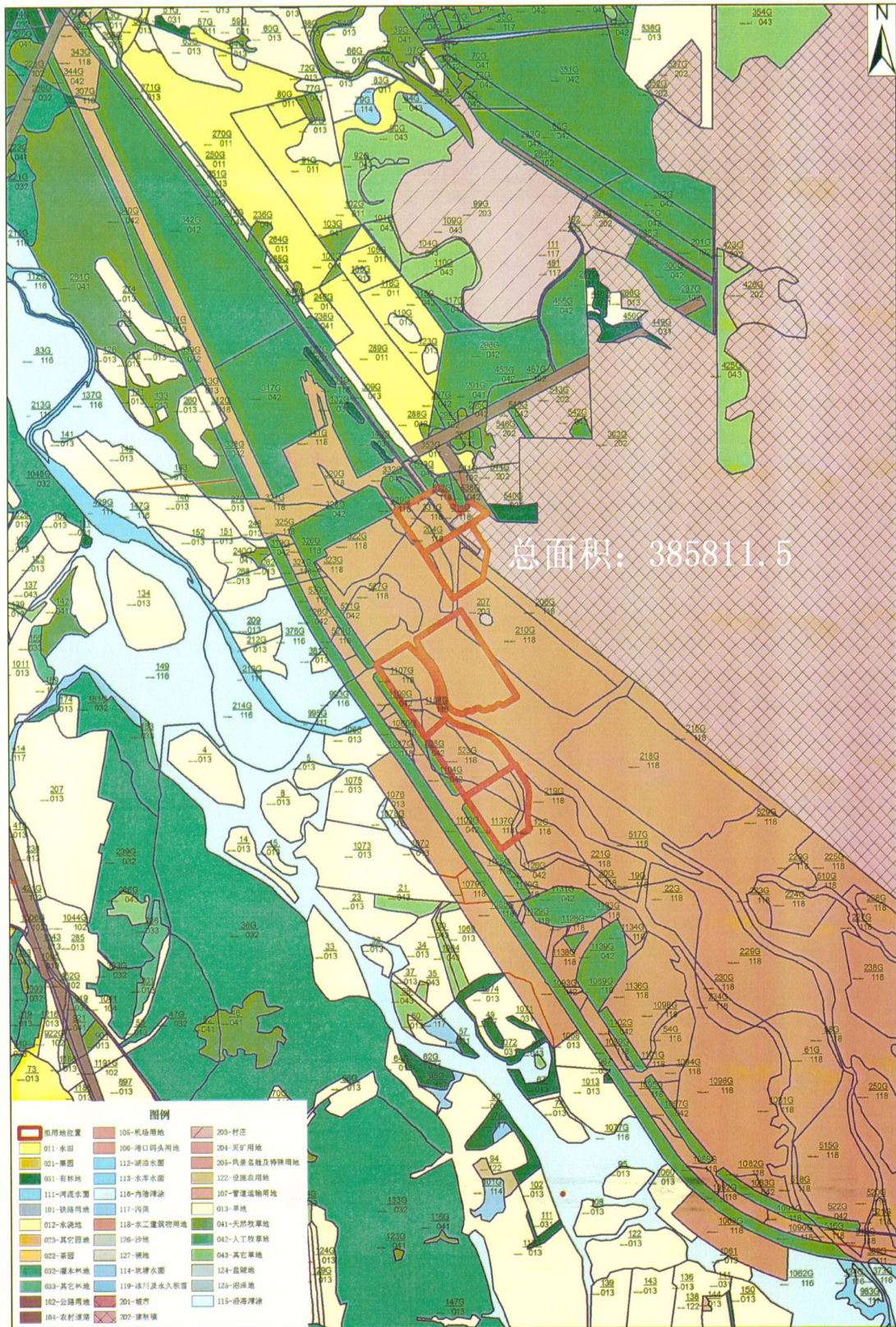
盟市	旗县 (市、区)	区域 区片	区域 / 区片描述	统一年产值			地区综合 地价	地类修正系数			
				区域标准	倍数	补偿标准		耕地	园地	林地	草地
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
				409.26	28	11459		1	0.85	0.7	0.37
				386.38	28	10819		1	0.85	0.7	0.37
				265	30	7950		1.51	-	1.45	1
呼	鄂温克族 自治旗	I	巴彦托海镇、巴彦嵯岗苏木、大雁镇和巴彦塔拉达斡尔民族自治乡	259	30	7770		1.51	-	1.45	1
				256	30	7680		1.51	-	1.45	1
				196.74	30	5902		2.34	-	1.41	1
尔	陈巴尔虎旗	II	包括巴彦库仁镇的国营特泥河农牧场、谢尔塔拉种牛场、宝日希勒镇的特泥河办事处、鄂温克民族苏木的国营特泥河农牧场、谢尔塔拉种牛场	183.38	30	5501		2.34	-	1.41	1
市	陈巴尔虎旗	III	包括巴彦库仁镇的巴彥庫仁鎮機動草場、國營哈達圖農牧場（部分）、國營浩特陶海農牧場、陳巴爾虎旗夏營地、寶日希勒鎮的布敦胡碩嘎查村、庫熱格太嘎查村、國營浩特陶海農牧場、寶日希勒鎮區、鄂溫克民族蘇木的國營浩特陶海農牧場、阿爾山嘎查村、畢魯圖嘎查村、孟根諾爾嘎查村、鄂溫克蘇木夏營地、國營哈達圖農牧場（部分）、那吉林場、陳巴爾虎旗夏營地	256	30	7680		1.51	-	1.45	1

盟市	旗县 (市、区)	区域区片	区域 / 区片描述	统一一年产值			地区综合地	地类修正系数										
				区域标准	倍数	补偿标准		耕地	园地	林地	草地							
呼 伦 贝 尔 市	扎 兰 屯 市	C	D	大河湾镇：大河湾村、大水泉村、明星村、东升村、红光村、幸福之路村、暖泉村、尖山子村、沙里沟村、金星村、火车头村、永丰村、永兴村、前进村；成吉思汗镇：繁荣村、新站村、红光村、东德胜村、西德胜村、大甸子村、和平村、新民村、灯塔村、红升村、立新村、朝阳岗村、古里金村	E	F	G	H	I	J	K	L						
					710.33	25	17758		1	-	0.56	0.27						
					699.43	25	17486		1	-	0.56	0.27						
					693.84	25	17346		1	-	0.56	0.27						
		IV		磨菇气镇：磨菇气村、凤凰窝村、太平沟村、先锋村、南平村、中宁村、爱国村、北安村、兴隆沟村、惠凤川村、杨树沟村、三合村、东风村；杭沿山村、东明村、野马河村、湾龙沟村、韦莲河村、官家街村；中和镇：幸福村、新林村、库堤河村、福泉村、架子山村、龙头村、红星村、兴隆村、光荣村、福兴村、头道沟村、前进村														

盟市	旗县 (市、区)	区域区片	区域 / 区片描述	统一年产值			片区综合地 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	
呼 伦 贝 尔 市	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
					684.18	25	17105		1	-	0.56	0.27
	扎 兰 屯 市	V	VI	注提镇(现为注提乡); 色吉拉胡村、德格吉勒胡村、孤山子村、铁矿村、青山村; 注提镇(现为哈多河镇); 哈多河村、边北村、大阳坡村、罕达罕村、合兴村、泥沙河村	676.5	25	16913		1	-	0.56	0.27
					668.37	25	16709		1	-	0.56	0.27
					503.35	26	13087		1	-	0.6	0.4
	额 尔 古 纳 市	II	I	拉布大林街道办事处, 上库力街道办事处 黑山头镇、三河回族乡、恩和俄罗斯民族乡、蒙兀室韦苏木、莫尔道嘎镇、奇乾乡、恩和哈达镇	470.57	26	12235		1	-	0.6	0.4
					508.12	25	12703		1	-	0.77	0.38
根 河 市	II	III	敖鲁古雅鄂温克族乡、金河镇、得耳布镇 阿龙山镇、满归镇	478.81	25	11970		1	-	0.77	0.38	
				442.51	25	11063		1	-	0.77	0.38	
							75318	1	1	0.9	0.85	
巴 彥 淖 尔 市	临 河 区	II	八一乡: 红星村; 城关镇(曙光乡): 曙光村(治丰村、曙光村); 曙光乡: 临河农场(治安村、临河农场)				52206	1	1	0.92	0.89	

## 7.项目区位置示意图

### 阿荣旗2019年度土地储备专项债券项目示意图（现状图）



1:20,000

### 阿荣旗2019年度土地储备专项债券项目示意图（规划图）



1:20,000

阿荣旗人民政府 编制  
二〇一七年十二月

附件四、委托方事业法人证书



附件五、受托方营业执照及资质备案函



# 营 业 执 照

(副本) (副本号: 1-1)

统一社会信用代码 9115070008217285XK

内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

呼伦贝尔市海拉尔区满洲里路和平花园1-3号楼107门市

曹晓丽

伍拾万(人民币元)

2013年11月14日

自2013年11月14日至 2043年11月13日

许可经营项目: 无 一般经营项目: 不动产登记代理与调查; 土地评估, 宗地价格及基准地价评估, 房产、资产评估技术服务, 征信服务、信用评估; 内蒙古自治区行政区域内从事国土规划、土地利用总体规划、土地利用专项规划以及其它土地利用规划编制、评估修改、论证、咨询等业务; 土地、房产、各种工程、桥梁、管线、水利等各种测量、测绘; 各种数据库的开发、建立与编制; 地质灾害危险性评估及治理工程技术服务、节能报告的编制、压覆矿、复垦、组卷、工程图等各种技术服务; 审计、工程造价、会计事务、可行性研究、市场调查、招投标、拍卖等技术咨询服务; 办公用品、办公用品、办公民用户具、定型包装销售; 打字、复印、文件编制。(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)






内蒙古自治区国土资源厅  
2018年10月8日



## 附件六、相关政策文件

# 内蒙古自治区国土资源厅 内蒙古自治区财政厅 文件 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

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。



## 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引导。

## 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

---

## 關於試點發展項目收益與融資自求平衡的 地方政府專項債券品種的通知

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

---

## 關於做好 2018 年地方政府債券

### 發行工作的意見

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）公开发行的普通专项债券，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）普通专项债券，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）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。

（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业置换债券资金，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，涉及公开发行业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