

太仆寺旗 2019 年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：太仆寺旗土地收购储备中心

提交时间：2019 年 3 月



第一章 项目区基本情况

本项目位于太仆寺旗宝昌镇城镇范围内，共涉及 4 宗土地，收储规划土地总面积为 902671.17 平方米（约合 1354.00 亩）。宗地一：东至腾飞路，西至迎宾路，南至宝源酒厂，北至工业大街，面积 89388 平方米，规划用途为工业用地；宗地二：东至高速路，西至东环南路，北至空地，南至南环路，总面积 350546.26 平方米，其中规划用途为工业用地面积 342120.89 平方米，代征绿地 8425.37 平方米；宗地三：东至保胜村耕地，西至锡张高速，北至公路，南至规划路，面积 427238 平方米，规划用途为商业用地；宗地四：北至天宝汽修汽贸用地，西至规划道路，南至规划道路，东至宝昌客运站用地，面积 35498.91 平方米，规划用途为商业用地。

第二章 项目区社会经济概况

2016 年，全年地区生产总值完成 54 亿元，增长 7.7%。一产 13.4 亿元，增长 3.2%；二产 20.9 亿元，增长 8.9%，其中规模以上工业增加值 12.8 亿元，增长 10.9%；三产 19.7 亿元，增长 9.5%。地方财政总收入 3 亿元，增长 25.8%，其中一般公共预算收入 1.4 亿元，增长 19%。固定资产投资 36.9 亿元，增长 18.1%。社会消费品零售总额 20.1 亿元，增长 9.5%。城乡常住居民人均可支配收入 30418 元和 9771 元，分别增长 8.2% 和 7.7%。

2017年，主要经济指标增速稳中有升，地区生产总值年均增长8.5%；全社会固定资产投资年均增长9.8%；公共财政预算收入年均增长10%；社会消费品零售总额年均增长10%；城乡常住居民人均可支配收入年均分别增长12%和9%。五年累计实施重点项目356个，其中亿元以上项目48个，完成固定资产投资160.2亿元。

2018年，全年地区生产总值增长5%，公共财政预算收入增长21.4%，社会消费品零售总额增长6.8%，城乡常住居民人均可支配收入分别增长7.1%和9.9%，经济社会保持了健康稳健的发展态势。全年化解政府债务5.7亿元，系统内债务率下降到59.3%，“十个全覆盖”工程欠款全部清零。全年投入扶贫资金4.5亿元，其中旗级预算安排1774万元，“六个精准”“五个一批”政策效应充分显现。全年完成规模以上工业总产值14.34亿元，增长7.8%。累计投入6.8亿元，不断完善宝昌高新技术产业园区水电路网等基础设施，当年新增入园企业17户，累计达到55户，规模以上企业达到20户。

第三章 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最长为10年。

严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进土地收购储备工作，确保项目按期完成。

（二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前三年完成土地征收、基础设施建设等工作，其中第一年完成 30%；第二年完成 40%，第三年完成 30%；计划计划第四年开始土地出让的招投标工作。（详细情况见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》）。

二、投资估算

项目总投资：14705.34 万元

其中：土地补偿费 7294.49 万元；

新增建设用地使用费 1149.84 万元；

其他费用 862.34 万元；

基础设施建设费 1724.67 万元；

债券利息 3674.00 万元。

各项费用测算如下：

（一）土地补偿费

该项目区涉及土地补偿的面积为 902671.17 平方米。具体补偿费用包括：土地补偿费、安置补助费等。按照《中华人民共和国土地管理法》规定标准，按照当地土地征收补偿资料分析，

土地补偿费=7294.49 万元

（二）新增建设用地使用费

太仆寺旗新增建设用地使用费标准为 10 元/平方米。

新增建设用地使用费=1149.84 万元

（三）其他费用

主要包括征地管理费、不可预见费等其他费用。费用标准

为 5000 元/亩。

其他费用=862.34 万元

(四) 基础设施建设费

该项目涉及基础设施建设费用主要包括：道路、管线、绿化等费用。

基础设施建设费=1724.67 万元；

(五) 项目债券利息

按照 2017 年、2018 年、2019 年各省市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 3.34%，10 年期债券利息为：

债券利息=11000×3.34%×10=3674.00 万元。

综上，项目总投资=1+2+3+4+5=14705.34 万元。

第四章 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 14705.34 万元，其中拟通过发行地方专项债券募集资金 11000 万元，自有资金 3705.34 万元。

二、资金偿还计划

计划 2019 年取得地方专项债券募集资金 11000 万元，最长期限为 10 年（土地若能提前全部出让实现收益，在有关方达成一致意见情况下按照有关规定程序提前偿还债券本息），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，在项目未取得土地出让收入时先由财政筹划资金解决，待项目取得土地出让收入后全部纳入政府性基金预算，财政先期代缴的利息从中相应扣缴。

第五章 项目预期收益分析

拟收储地块规划用途为商业、工业用地，单位面积地价按照估价时点在 2019 年年初的方法进行计算，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 2019 年初的价格进行预测，并假设至地块出让年。

（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，计算宗地单位面积地价。根据地块特点及实际状况，采用成本逼近法、市场比较法计算工业用地价格，市场比较法和基准地价系数修正法计算商业用地价格。

（二）估价结果

1、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地采用了两种方法测算地价。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。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产，参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较，并对

类似地产的成交价格（土地单价）适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选择相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

2、估价结果

根据太仆寺旗土地市场实际情况本次评估采用两种方法的算术平均值作为最终估价结果，经测算：

工业用地单价=107 元/平方米（取整）

商业用地单价=226 元/平方米（取整）

二、项目预期收益分析

按照太仆寺旗城建局出具的拟收储地块规划说明，项目地块规划用途为商业、工业用地，可出让面积为 894245.80 平方米。出让单价 2019 年初工业用地 107 元/平方米、商业用地 226 元/平方米。预期项目出让总收入为 15075.00 万元。

第六章 项目收益与融资平衡分析

1、土地出让收入

经测算，该项目土地出让收入=15075.00 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
×10 年

项目发行债券额度=11000 万元；

按照 2017 年、2018 年、2019 年各省市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 3.34%，10 年期债券利息为：

债券利息=11000×3.34%×10=3674 万元。

债务还本付息和=11000+3674 万元=14674 万元

3、结论

经测算分析，项目土地出让收入完成后，扣除债券本息后，净收益 401.05 万元，项目完全可以达到自求平衡。

第七章 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。

（二）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。

（三）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；

二、防范措施

（一）政策措施

1.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。

2.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。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。

3.若土地提前完成前期开发并出让实现收益，在有关方协商达成一致的情况下，严格按照有关规定程序提前偿还债券本息。

（二）经济措施

为降低项目的偿还资金风险，优选了 3 宗地土地出让收入作为此次债券的还款资金保障。3 宗地位于太仆寺旗宝昌镇城镇范围内，土地总面积 441100 平方米（合计 661.65 亩），其中宗地一：东至创业路，西至腾飞路，北至地房子耕地，南至振兴大街，面积 127965 平方米，规划用途为工业用地；宗地二：东至规划路，西至锡张高速，北至宝沽公路，南至规划路，面积 113067 平方米，规划用途为工业用地；宗地三：东至外环路，西至振兴大街，北至空地，南至工业大街，面积 200068 平方米，规划用途为工业用地。按照上述工业用途地价 107 元/平方米计算，上述 3 宗地块预计土地出让总收入为 4719.77 万元。

第八章 项目主管部门责任

土地储备项目主管部门是指各级自然资源部门以及各级政府确定的土地储备项目主管部门。市县级自然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，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

第九章 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。

通过本项目的实施，可以推进太仆寺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，增加太仆寺旗财政收入，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、发挥太仆寺旗的区位优势，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。

第十章 附件

附表：

表 1 项目出让计划表

表 2 项目出让收入分析表

附件：

表1 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									
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
东至腾飞路，西至迎宾路，南至宝源酒厂，北至工业大街	工业用地	89388	89388	0	0	0	89388	0	0	0	0	0	0
东至高速路，西至东环南路，北至空地，南至南环路	工业用地	350546.26	342120.89	0	0	0	0	0	342120.89	0	0	0	0
东至保胜村耕地，西至锡张高速，北至公路，南至规划路	商业用地	427238	427238	0	0	0	0	0	0	0	0	427238	0
北至天宝汽修汽贸用地，西至规划道路，南至规划道路，东至宝昌客运站用地	商业用地	35498.91	35498.91	0	0	0	0	0	0	35498.91	0	0	0
合计		902671.17	894245.8	0	0	0	89388	0	342120.89	35498.91	0	427238	0

附件：

表2 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	出让价格	出让收入										
				合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
东至腾飞路，西至迎宾路，南至宝源酒厂，北至工业大街	工业用地	89388	107	956.45	0.00	0.00	0.00	956.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东至高速路，西至东环南路，北至空地，南至南环路	工业用地	342120.89	107	3660.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3660.69	0.00	0.00	0.00	0.00
东至保胜村耕地，西至锡张高速，北至公路，南至规划路	商业用地	427238	226	9655.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9655.58	0.00
北至天宝汽修汽贸用地，西至规划道路，南至规划道路，东至宝昌客运站用地	商业用地	35498.91	226	802.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	802.28	0.00	0.00	0.00
合计		894245.80		15075.00	0.00	0.00	0.00	956.45	0.00	3660.69	802.28	0.00	9655.58	0.00

中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12152527566907971C

统一社会信用代码



有效期自2015年05月11日至2020年05月11日

有效期

Handwritten signature: 杨晓辉

名称 太仆寺旗土地收购储备中心

宗旨 通过收购储备土地，培育盘活我旗土地市场，为城镇建设积累资金。依照法律规定，运用市场机制，按照土地利用具体规划，负责旗内的土地征用、收回、收购等土地储备，为政府提供交易的地块等工作。

业务范围

住所 太仆寺旗宝昌镇陵园路58号

法定代表人 杨晓辉

经费来源 全额拨款

开办资金 ¥6万元

举办单位 太仆寺旗国土资源局



登记机关

国家事业单位登记管理局监制

Handwritten signature: 周子新