



安阳县 2019 年度土地储备项目  
实施方案

# 目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	2
1.7 土储计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主要技术经济指标.....	3
1.10 主要部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 估算范围及说明.....	5
3.2 投资估算.....	7
3.3 资金筹措.....	7
3.4 项目资金保障措施.....	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券使用计划.....	8
4.3 债券规模和期限安排.....	9
4.4 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	11

5.3 资金平衡分析.....	11
5.4 结论.....	12
第六章 风险分析.....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	13
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

安阳县 2019 年度土地储备项目。

### 1.2 项目单位

安阳县土地储备中心。

### 1.3 项目性质

土地储备项目。

### 1.4 建设地点

本项目建设地点主要为安阳市安阳县白壁镇所涉及的 4 块土地，4 个地块的具体位路如下：

1、中建坤泰地块 中建坤泰地块位于安阳县白壁镇，海河大道与 TD47 号路交叉口东北角。土地面积为 49.99 亩。

2、中建江山地块 中建江山地块位于海河大道与 TD47 号路交叉口东北角。土地面积 56.92 亩。

3、九九公馆地块 九九公馆地块位于南一路与辛瓦路交叉口东南。地块土地面积 70.89 亩。

4、中信（住宅）地块 中信（住宅）地块位于文峰大道与辛瓦店交叉口东南。土地面积 45 亩。

### 1.5 建设规模及内容

安阳县 2019 年度土地储备项目共征收土地 327.90 亩，其中建设用地 273.90 亩，农用地及荒地、鱼塘等用地 54 亩。通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、补偿、建设，拟对区域内 327.90 亩土地进行收储，经整理后二类居住用地 222.77 亩，

公园绿地 28.95 亩，城市道路用地 73.18 亩。

### 1.6 建设期

项目计划建设工期为 2 年，自 2019 年至 2021 年。

### 1.7 土储计划情况

2018 年 12 月 12 日，安阳县国土资源局出具的编号为安阳县国土资〔2018〕186 号《关于 2019 年度土地储备计划的请示》载明 2019 年度商住用地储备计划，中建 1 地块：编号为 AYXCB-2019-01，位于海河大道与 TD47 号路交叉口东北角，面积为 49.99 亩，已列入安阳县 2019 年度土地储备计划，并向安阳县人民政府请示。

2018 年 12 月 13 日，安阳县人民政府出具的编号为安阳县政土〔2018〕103 号《关于 2019 年度土地储备计划的批复》载明，原则同意安阳县国土资源局编制的《安阳县 2019 年度土地储备计划》，你局要会同相关部门认真抓好计划的组织和实施工作，并根据土地市场变化情况以及重大项目筹资需要，及时完善年度土地储备计划，确保土地储备量逐年增加。

### 1.8 项目总投资

本项目总投资为 42,998.44 万元，其中：（1）第一部分费用为 39,049.91 万元：建设用地有偿使用费 678 万元，建设用地指标 1,350 万元，耕地占地税 111.78 万元，征地补偿费用 5,246.4 万元，社会保障费 327.9 万元，青苗补偿费 983.7 万元，附着物包干 491.85 万元；土地整理及开发费用 29,860.62 万元

(2) 第二部分费用 824.54 万元：主要为建设单位管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费等费用。(3) 基本预备费 3,123.99 万元。

### 1.9 主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	征收土地面积	亩	327.90	
二	计算期	年	5.00	
三	总投资	万元	42998.44	
1	土地整理及开发	万元	29860.62	
2	征地费用	万元	9189.63	
3	土地整理及其他费用	万元	824.54	
4	预备费	万元	3123.99	
四	资金筹措	万元	42998.44	
1	自有资金	万元	0	
	占总投资的比例	%	0%	
2	申请债券	万元	42998.44	
	占总投资的比例	%	100%	
五	建设期	年	2	
六	申请债券期限	年	5	含建设期
七	土地出让收入	万元	80197.20	运营期合计
八	土地出让上缴及专项资金	万元	22490.17	运营期合计
九	土地出让综合资本	万元	382.05	运营期合计
十	土地出让净收益	万元	57707.09	运营期合计
十一	偿债备付率	%	109.56%	运营期平均

### 1.10 主要部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,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,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位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。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## **第二章 项目社会效益**

### **2.1 社会效益**

土地如果能够合理利用，将有利于社会的发展，可以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。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。

### **2.2 经济效益**

根据安阳市近年来的土地出让情况，安阳市土地价格自2016年开始大幅上升，随着城市化发展进程的加快，地价有望保持在稳步增长的阶段。

土地收储后，可构筑一个良好的招商引资和产业投资发展环境，吸引外来企业投资，实现借力发展。本项目通过区域土地进行综合整理，构筑完整的交通网络，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，带动城乡经济持续协调发展。同时，项目区基础设施

的建设将极大的促进城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，改善区域的投资环境和人居环境，加快和推进现代城镇体系建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展项目区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，对发展区域经济均有着十分重要的意义。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 3.1 估算范围及说明

3.1.1 工程费用 本项目工程费用采用技术指标进行估算，主要包括项目市政基础设施等的建设。

#### 3.1.2 其他费用

(1) 征地拆迁补偿费主要包括建设用地有偿使用费、建设用地指标、社会保障费、青苗补偿费、附着物包干。

根据安阳县县域实际情况，建设用地有偿使用费按照每平方米31元进行计算；

建设用地指标按25万元/亩进行计算；

社会保障费为10000元/亩。

青苗补偿费按30000元/亩计算；

附着物包干按每亩15000元计算。

(2) 前期工作费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号、参照国家发展计划委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号），结合公司近年来对同类项目的收费情况，综合确定；

(3) 建设单位管理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号、参照财政部财建〔2002〕394号文件，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；

(4) 工程勘察费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号，参照国家计委，建设部（2002）颁布的《工程勘察设计收费标准》执行，按实际发生收费；

(5) 工程监理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；

(6) 工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10号的有关规定计取；

(7) 招标代理服务费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格〔2015〕299号，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定。

3.1.3 预备费 预备费分为基本预备费和涨价预备费，其中

基本预备费以工程建设费和工程建设其他费用之和为基数，按8%计取。涨价预备费根据国家计委计投资〔1999〕1340号文规定造价增涨指数为0。

### **3.2 投资估算**

本项目总投资为42998.44万元，其中：1、第一部分费用为39049.91万元：建设用地有偿使用费678万元，建设用地指标1350万元，耕地占地税111.78万元，征地补偿费用5246.4万元，社会保障费327.9万元，青苗补偿费983.7万元，附着物包干491.85万元；土地整理及开发费用29860.62万元2、第二部分费用824.54万元：主要为建设单位管理费、项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计。

### **3.3 资金筹措**

本项目总投资42998.44万元，拟全部申请使用土地储备专项债券。

### **3.4 项目资金保障措施**

安阳县2019年度土地储备项目筹措资金通过收储后可出让的222.77亩的土地出让收入还款，土地规划用途为二类居住用地。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

1. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
2. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（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. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
5. 中德华建(北京)国际工程技术有限公司编制的《安阳县2019年度土地储备项目可行性研究报告》；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）。

#### 4.2 债券使用计划

金额单位：万元

项目名称	一月	二月	三月	四月	五月	合计
安阳县2019年度 土地储备项目	9,763.6	24,345.6	2,963.6	2,963.6	2,962.04	42,998.44

### 4.3 债券规模和期限安排

安阳县2019年度土地储备项目2019年拟申请债使用土地储备专项债券资金共42,998.44万元，期限为5年，本期申请7,100.00万元。

### 4.4 投资者保护措施

4.4.1 应当重点披露本地区及使用债券资金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、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。

4.4.2 债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

4.4.3. 约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

安阳县2019年度土地储备项目四地块征收面积为327.90亩，

根据《关于 2019 年度土地储备计划的请示》（安县国土资〔2018〕186 号）、《关于 2019 年度土地储备计划的批复》（安县政土〔2018〕103 号），收储后可出让面积为 222.77 亩，规划用途为住宅。

参考近期安阳县临近位置的土地出让情况：2018 年 11 月成交的兴邺大道与海兴路交叉口西南的土地单价为 350.02 万元/亩；2018 年 12 月成交的白璧镇辛瓦路与文峰大道交叉口东南的土地单价为 360.03 万元/亩；2018 年成交的白璧镇辛瓦路与文峰大道交叉口东南的土地单价为 320 万元/亩；2018 年 12 月成交的白璧镇崇义路与文峰大道交叉口东南角的土地单价为 360 万元/亩。我们估计未来可出让土地的单价为 360 万元/亩，在债券存续期第五年出让，并于一年内出让完毕，假设债券存续期内土地价格保持稳定。

预期收益如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	80,197.20
	出让亩数	222.77
2	土地出让基金及费用（含资金）	6,527.17
2.1	上解省财政费用	2,405.92
2.2	国有土地收益基金	1,603.94
2.3	农业土地开发资金	111.39
2.4	保障性安居工程资金	2,405.92
3	土地收益提取各类资金	15,963.00
3.1	农田水利建设资金	7,981.50
3.2	教育资金	7,981.50

序号	项目	金额
4	土地出让净收入	57,707.03

## 5.2 现金流出

安阳县 2019 年度土地储备项目预计总投资 42,998.44 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 42,998.44 万元，期限五年，每年按期付息，到期还本。

应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息
第一年	42,998.44	-	42,998.44	4.5%	1,934.93
第二年	42,998.44	-	42,998.44	4.5%	1,934.93
第三年	42,998.44	-	42,998.44	4.5%	1,934.93
第四年	42,998.44	-	42,998.44	4.5%	1,934.93
第五年	42,998.44	42,998.44	-	4.5%	1,934.93
合计					52,673.09

## 5.3 资金平衡分析

安阳县 2019 年度土地储备项目预计总投资 42,998.44 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 42,998.44 万元，期限五年，每年按期付息，到期还本。预计到期本息为 52,673.09 万元。

假设可出让土地的出让单价为 360 万元/亩，在债券存续期第五年出让，并于一年内出让完毕，债券存续期内土地价格保持稳定。

项目收益与融资本息平衡情况如下：

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	42,998.44	1,934.93	1,934.93	-
第二年	42,998.44	1,934.93	1,934.93	-
第三年	42,998.44	1,934.93	1,934.93	-
第四年	42,998.44	1,934.93	1,934.93	
第五年	42,998.44	1,934.93	44,933.37	57,707.03
应付专项债券本息	42,998.44	9,674.65	52,673.09	57,707.03
本息覆盖倍数				1.10

#### 5.4 结论

在依据各项假设的基础上对安阳县 2019 年度土地储备项目进行收益测算，安阳县 2019 年度土地储备项目相关土地预期出让收益能够保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡

### 第六章 风险分析

#### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

由于土地储备项目的特殊性以及投资规模较大、涉及范围较广，在项目管理和建设过程中若遇到重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响施工进度，或出现无法完工或提升投资风险的成木。部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对土地储备项目足够的理解和认识，不配合拆迁工作的开展。直接影响土地收储项目可能无法按照计划进行。

项目建设和运营过程中，应采用市场化的运作方式对整个项目进行经营管理。在组建统一高效筹备机构的基础上，设立专门的管理机构，实行项目法人负责制，机构按照统一领导、分层管理、人员精简的原则设路。

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。供地节奏不会有明显放缓，随着土地储备的加大，供需更加平衡，但随着楼市降温，土地储备去化周期增大的风险也会相应提高。

项目预期土地出让情况争取政府在政策、财政等方面的支持，使土地出让计划得到顺利实施。

## 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。在政府专项债券存续期内，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响进而影响项目收益的平衡。

在收储过程中，必须采取整体规划，分项实施的方针。在管理制度上制定筹建工作条例，实行岗位责任制，对工程质量、收储实施进度、合同、资金、现场等进行管理协调和成本控制。