

# 2019年安阳市十五地块土地储备项目 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 .....	2
1.6 建设期 .....	3
1.7 土储计划情况 .....	3
1.8 项目总投资 .....	7
1.9 主要部门责任 .....	7
第二章 项目社会效益 .....	8
2.1 社会效益 .....	8
2.2 经济效益 .....	8
第三章 项目投资估算与资金筹措 .....	9
3.1 估算范围 .....	9
3.2 估算说明 .....	9
3.3 投资估算 .....	9
3.4 资金筹措计划 .....	9
第四章 项目专项债券融资方案 .....	9
4.1 编制依据 .....	10

4.2 债券使用计划.....	11
4.3 债券规模和期限安排.....	12
4.4 投资者保护措施.....	12
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....</b>	<b>12</b>
5.1 安阳市北关区土地储备项目.....	12
5.2 安阳市文峰区土地储备项目.....	14
5.3 安阳市龙安区土地储备项目.....	16
5.4 安阳市殷都区土地储备项目.....	17
<b>第六章 风险分析.....</b>	<b>19</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	20
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	20

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

2019年安阳市十五地块土地储备项目

### 1.2 项目单位

安阳市土地储备中心

### 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北关区、文峰区、龙安区、殷都区等4个区、15宗土地，具体地块信息如下：

#### 1.4.1 安阳市北关区土地储备项目

序号	项目名称	位置	面积(亩)	规划用途
1	皮革厂3	洹滨南路中华路东北角	132.00	商服用地
2	中华路与邺城大道	中华路与邺城大道交叉口西南、 平原路与邺城大道交叉口东南	605.00	商服用地
3	中华路 HB25 号	中华路 HB25 号路东南	109.00	居住用地
4	安阳市第二橡胶厂	灯塔路 590	31.821	商服用地

#### 1.4.2 安阳市文峰区土地储备项目

序号	项目名称	位置	面积(亩)	规划用途
1	桦炜齿轮	人民大道与中华路交叉口	64.06	商服用地
2	西关安置片区 (面粉厂)	文明大道与益民路交叉口向南 2500米	39.17	居住用地
3	储运贸易有限责 任公司-1	东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南	16.29	居住用地
4	储运贸易有限责 任公司-2	东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南	8.01	公共管理与 公共服务

序号	项目名称	位置	面积 ( 亩 )	规划用途
5	安阳市燃料有限公司	德隆街与彰德路交叉口向东 500 米路南	14.68	居住用地
6	安阳市红旗渠集团	文峰大道一号立交桥南侧	37.65	居住用地

#### 1.4.3 安阳市龙安区土地储备项目

序号	项目名称	位置	面积 ( 亩 )	规划用途
1	丰华机械厂	铁五路与祥路街西北角	100.00	住宅
2	华祥路与文明大道东南角	华祥路以东、钢城路以西、文明大道以南、TX41 号路以北	1,206.29	居住、商业
3	钢一路与金华街东北角	钢一路以东、金华街以北、钢三路以东	545.01	住宅、公共服务、商业
4	十产仓库地块	十产仓库地块	55.00	住宅

#### 1.4.4 安阳市殷都区土地储备项目

序号	项目名称	位置	面积 ( 亩 )	规划用途
1	西郊乡地块	华祥路与文源街西北角	129.00	商服用地、绿地

### 1.5 建设规模及内容

#### 1.5.1 安阳市北关区收储土地

通过对项目内北关区域内的市政基础设施、土地征收、补偿、建设，拟对区域内 877.821 亩土地进行收储，经整理后二类居住用地、商服用地共 877.821 亩。

土地收储后可出让土地为 877.821 亩。

#### 1.5.2 安阳市文峰区收储土地

通过对项目内文峰区域内的市政基础设施、土地征收、补偿、建设，

拟对区域内 179.86 亩土地进行收储,经整理后二类居住用地 107.79 亩、商服用地 64.06 亩。

土地收储后可出让土地为 171.85 亩。

### 1.5.3 安阳市龙安区土地收储

通过对项目内龙安区域内的市政基础设施、土地征收、补偿、建设,拟对区域内 1906.30 亩土地进行收储,经整理后二类居住用地、商业用地共 1161.77 亩。

土地收储后可出让土地为 1161.77 亩。

### 1.5.4 安阳市殷都区土地收储

通过对项目内殷都区域内的市政基础设施、土地征收、补偿、建设,拟对区域内 129.00 亩土地进行收储,经整理后商服用地 129.00 亩。

土地收储后可出让土地为 129.00 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

### 1.7.1 安阳市北关区土地储备项目

(1) 皮革厂 3 2018 年 12 月 12 日,安阳市土地管理委员会出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表,皮革厂 3 地块:编号 ATC(2019)-05-BG-05,位置:洹滨南路中华路东北角,面积:132 亩。已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(2) 中华路与邺城大道地块 2018 年 12 月 12 日,安阳市土

地管理委员会出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，中华路邺城大道地块：编号ATC(2019)-06-BG-06，位置：中华路与邺城大道交叉口西南、平原路与邺城大道交叉口东南，面积：605亩。已列入安阳市2019年土地储备计划。

(3) 中华路HB25号地块 2018年12月12日，安阳市土地管理委员会出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，中华路HB25号地块：编号ATC(2019)-07-BG-07，位置：中华路HB25号路东南，面积109亩。已列入安阳市2019年土地储备计划。

(4) 安阳市第二橡胶厂地块 2018年12月12日，安阳市土地管理委员会出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，安阳市第二橡胶厂地块：编号ATC(2019)-02-BG-02，位置：灯塔路590，面积31.821亩。已列入安阳市2019年土地储备计划。

#### 1.7.2 安阳市文峰区土地储备项目

(1) 桦炜齿轮地块 根据安阳市土地管理委员会于2018年12月12日出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，桦炜齿轮地块：编号ATC(2019)-23-WF-23，位置：人民大

道与中华路交叉口，面积：64.06 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(2) 西关安置片区(面粉厂) 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表,西关安置片区(面粉厂)编号 ATQ(2019)-26-WF-26,位置：文明大道与益民路交叉口向南 2500 米，面积：39.17 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(3) 储运贸易有限责任公司-1 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表,储运贸易有限责任公司-1 地块:编号 ATQ(2019)-27-WF-27,位置：东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南，面积：16.29 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(4) 储运贸易有限责任公司-2 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表,储运贸易有限责任公司-2 地块:编号 ATQ(2019)-28-WF-28,位置：东风路与德隆街交叉口向西 500 米路南，面积：8.01 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(5) 安阳市燃料有限公司地块 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市

2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，安阳市燃料有限公司地块：编号ATC（2019）-31-WF-31，位置：德隆街与彰德路交叉口向东500米路南，面积：14.68亩，已列入安阳市2019年土地储备计划。

（6）安阳市红旗渠集团 根据安阳市土地管理委员会于2018年12月12日出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，安阳市红旗渠集团地块：编号ATC（2019）-36-WF-36，位置：文峰大道一号立交桥南侧，面积：37.65亩，已列入安阳市2019年土地储备计划。

### 1.7.3 安阳市龙安区土地储备项目

（1）丰华机械厂地块 根据安阳市土地管理委员会于2018年12月12日出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，丰华机械厂地块：编号ATC（2019）-08-LA-08，位置：铁五路与祥路街西北角，面积：100亩，已列入安阳市2019年土地储备计划。

（2）华祥路与文明大道东南角地块 根据安阳市土地管理委员会于2018年12月12日出具的编号为安土委〔2018〕6号《关于安阳市2019年度市辖区土地储备计划的通知》载明的2019年度市辖区土地储备计划表，华祥路与文明大道东南角地块：编号ATC（2019）-14-LA-14，位置：华祥路以东、钢城路以西、文明大道以

南、TX41 号路以北，面积：1206.29 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(3) 钢一路与金华街东北角地块 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表，钢一路与金华街东北角地块：编号 ATC(2019)-15-LA-15，位置：钢一路以东、金华街以北、钢三路以东，面积 545.01 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

(4) 土产仓库地块 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表，土产仓库地块：编号 ATC(2019)-09-LA-09，位置：土产仓库，面积 55 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

#### 1.7.4.安阳市殷都区土地储备项目

西郊乡地块 根据安阳市土地管理委员会于 2018 年 12 月 12 日出具的编号为安土委〔2018〕6 号《关于安阳市 2019 年度市辖区土地储备计划的通知》载明的 2019 年度市辖区土地储备计划表，西郊乡地块：编号 ATC(2019)-17-YD-17，位置：华祥路与文源街西北角，面积 129 亩，已列入安阳市 2019 年土地储备计划。

### 1.8 项目总投资

本项目总投资为 171,483.33 万元，其中：北关区土地收储投资额为 38,563.08 万元、文峰区投资额为 42,346.44 万元、龙安区投资

额 88,651.85 万元、殷都区投资额为 1,921.96 万元

### 1.9 主要部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、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 项目社会经济效益

### 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**

该项目投资估算范围包括征地补偿费、青苗费、附着物包干、耕地占用税等费用组成。

#### **3.2 估算说明**

3.2.1 征地补偿费根据类似地块价格，并参考现行市场价格进行调整，以单方指标计入。

3.2.2 青苗费依据安阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

3.3.3 附着物包干依据安阳市现行规定并结合地块的具体情况  
进行估算。

3.3.4、耕地占用税按照有关的计算规定，并结合该项目实际情况确定。

#### **3.3 投资估算**

本项目总投资为 171,483.33 万元，其中：北关区土地收储投资额

为 38,563.08 万元、文峰区投资额为 42,346.44 万元、龙安区投资额 88,651.85 万元、殷都区投资额为 1,921.96 万元

### 3.4 资金筹措计划

本项目总投资 171,483.33 万元,项目所需资金由建设单位自筹解决。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

4.1.1《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号);

4.1.2《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);

4.1.3《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号);

4.1.4《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号);

4.1.5《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);

4.1.6《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);

4.1.7《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);

4.1.8《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);

4.1.9《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地

有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)

## 4.2 债券使用计划

### 安阳市十五地块土地储备项目资金 2019 年度使用计划

金额单位：万元

地区	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	合计
北关区	3217.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	3213.00	38560.00
文峰区	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	3125.00	37500.00
龙安区	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	7387.50	88650.00
殷都区	162.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	158.00	1900.00

### 4.3 债券规模和期限安排

2019年安阳市十五地块土地储备项目拟申请债券资金共166,610.00万元，期限为5年，本期申请20,000万元。

### 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 安阳市北关区土地储备项目

#### 5.1.1. 现金流入

2018年安阳市北关区出让的其他普通商品住房用地平均价格为341.31万元/亩，我们估计安阳市北关区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为300万元/亩。

土地出让收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	295,482.14
	出让亩数	877.82
2	土地出让基金及费用(含资金)	24,674.40
2.1	上解省财政费用	8,864.46
2.2	国有土地收益基金	5,909.65
2.3	农业土地开发资金	1,035.83
2.4	保障性安居工程资金	8,864.46
3	土地收益提取各类资金	54,161.54
3.1	农田水利建设资金	27,080.77
3.2	教育资金	27,080.77
4	土地出让净收入	216,646.18

### 5.1.2 现金流出

安阳北关区土地储备项目预计总投资 38,563.08 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 38,560.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	38,560.00	-	38,560.00	4.50%	1,735.20
第二年	38,560.00	-	38,560.00	4.50%	1,735.20

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第三年	38,560.00	-	38,560.00	4.50%	1,735.20
第四年	38,560.00	-	38,560.00	4.50%	1,735.20
第五年	38,560.00	38,560.00	-	4.50%	1,735.20
应付本息合计	/	38,560.00	/	/	8,676.00

### 5.1.3 资金平衡分析

2018 年安阳市北关区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 341.31 万元/亩，我们估计安阳市北关区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为 300 万元/亩。假设土地在专项债券存续期五年内平均出让，按照安阳市北关区 2017 年、2018 年前三季度 GDP 增长率较低者 7.20% 的 80% 计算未来土地价格的增长。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

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	-	1,735.20	1,735.20	38,598.84
第二年	-	1,735.20	1,735.20	40,831.68
第三年	-	1,735.20	1,735.20	43,193.13
第四年	-	1,735.20	1,735.20	45,690.60
第五年	38,560.00	1,735.20	40,295.20	48,331.93
应付专项债券本息	38,560.00	8,676.00	47,236.00	216,646.18
本息覆盖倍数				4.59

### 5.1.4 结论

在依据各项假设的基础上对北关区土地储备进行收益测算，可以合理认为北关区土地储备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

## 5.2 安阳市文峰区土地储备项目

### 5.2.1 现金流入

2018 年安阳市文峰区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 361.13 万元/亩、其他商服用地 254.49 万元/亩。我们估计安阳市文峰区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为 300 万元/亩。

土地出让收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	72,454.15
	出让亩数	171.85
2	土地出让基金及费用（含资金）	5,999.11
2.1	上解省财政费用	2,173.62
2.2	国有土地收益基金	1,449.08
2.3	农业土地开发资金	202.79
2.4	保障性安居工程资金	2,173.62
3	土地收益提取各类资金	13,291.00
3.1	农田水利建设资金	6,645.50
3.2	教育资金	6,645.50
4	土地出让净收入	53,164.04

### 5.2.2. 现金流出

安阳文峰区土地储备项目预计总投资 42,346.44 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 37,500.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	37,500.00	-	37,500.00	4.50%	1,687.50
第二年	37,500.00	-	37,500.00	4.50%	1,687.50
第三年	37,500.00	-	37,500.00	4.50%	1,687.50
第四年	37,500.00	-	37,500.00	4.50%	1,687.50
第五年	37,500.00	37,500.00	-	4.50%	1,687.50
应付本息合计	/	37,500.00	/	/	8,437.50

### 5.2.3.资金平衡分析

2018 年安阳市文峰区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 361.13 万元/亩、其他商服用地 254.49 万元/亩。我们估计安阳市文峰区土地储备项目包含的商服用地、居住用地出让平均价格为 300 万元/亩。假设土地在专项债券存续期第五年开始出让，并于一年内出让完毕，按照安阳市文峰区 2017 年、2018 年前三季度 GDP 增长率较低者 11.10% 的 80% 计算未来土地价格的增长。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

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	-	1,687.50	1,687.50	-

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年	-	1,687.50	1,687.50	
第三年	-	1,687.50	1,687.50	-
第四年	-	1,687.50	1,687.50	-
第五年	37,500.00	1,687.50	39,187.50	53,164.04
应付专项债券本息	37,500.00	8,437.50	45,937.50	53,164.04
本息覆盖倍数				1.16

#### 5.2.4. 结论

在依据各项假设的基础上对文峰区土地储备进行收益测算，可以合理认为北关区土地储备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。

### 5.3 安阳市龙安区土地储备项目

#### 5.3.1 现金流入

2018 年安阳市龙安区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 233.09 万元/亩。我们估计安阳市龙安区土地储备项目包含的住宅、商业用地出让平均价格为 200 万元/亩。

土地出让收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	251 701 71
	出让亩数	1 161 77
2	土地出让基金及费用（含资金）	21 507 03
2.1	上解省财政费用	7 551 05
2.2	国有土地收益基金	5 034 04

序号	项目	金额
2.3	农业土地开发资金	1,370.89
2.4	保障性安居工程资金	7,551.05
3	土地收益提取各类资金	46,038.94
3.1	农田水利建设资金	23,019.47
3.2	教育资金	23,019.47
4	土地出让净收入	184,155.74

### 5.3.2 现金流出

安阳龙安区土地储备项目预计总投资 88,651.85 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 88,650.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	88,650.00	-	88,650.00	4.50%	3,989.25
第二年	88,650.00	-	88,650.00	4.50%	3,989.25
第三年	88,650.00	-	88,650.00	4.50%	3,989.25
第四年	88,650.00	-	88,650.00	4.50%	3,989.25
第五年	88,650.00	88,650.00	-	4.50%	3,989.25
应付本息合计	/	88,650.00	/	/	19,946.25

### 5.3.3 资金平衡分析

2018 年安阳市龙安区出让的其他普通商品住房用地平均价格为 233.09 万元/亩。我们估计安阳市龙安区土地储备项目包含的住宅、商业用地出让平均价格为 200 万元/亩。假设土地在专项债券存续期五年内平均出让，按照安阳市龙安区 2017 年、2018 年前三季度 GDP 增长率较低者 5% 的 80% 计算未来土地价格的增长。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

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	-	3,989.25	3,989.25	33,983.28
第二年	-	3,989.25	3,989.25	35,351.39
第三年	-	3,989.25	3,989.25	36,774.22
第四年	-	3,989.25	3,989.25	38,253.96
第五年	88,650.00	3,989.25	92,639.25	39,792.89
应付专项债券本息	88,650.00	19,946.25	108,596.25	184,155.74
本息覆盖倍数				1.70

#### 5.3.4 结论

在依据各项假设的基础上对龙安区土地储备进行收益测算，可以合理认为龙安区土地储备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。

### 5.4 安阳市殷都区土地储备项目

#### 5.4.1. 现金流入

2018年殷都区无商住用地的成交地块，安阳市出让的其他普通商品住房用地、其他商服用地平均价格为315.07万元/亩。我们估计安阳市殷都区土地储备项目包含的商服用地出让平均价格为200万元/亩。

土地出让收益情况如下：

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	25,800.00
	出让亩数	129.00
2	土地出让基金及费用（含资金）	2,216.22
2.1	上解省财政费用	774.00

序号	项目	金额
2.2	国有土地收益基金	516.00
2.3	农业土地开发资金	152.22
2.4	保障性安居工程资金	774.00
3	土地收益提取各类资金	4,716.76
3.1	农田水利建设资金	2,358.38
3.2	教育资金	2,358.38
4	土地出让净收入	18,867.02

#### 5.4.2 现金流出

安阳殷都区土地储备项目预计总投资 1,921.96 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 1,900.00 万元。假设专项债券资金利率为 4.50%，期限五年，存续期每年按期付息，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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	1,900.00	-	1,900.00	4.50%	85.50
第二年	1,900.00	-	1,900.00	4.50%	85.50
第三年	1,900.00	-	1,900.00	4.50%	85.50
第四年	1,900.00	-	1,900.00	4.50%	85.50
第五年	1,900.00	1,900.00	-	4.50%	85.50
应付本息合计	/	1,900.00	/	/	427.50

#### 5.4.3 资金平衡分析

2018 年殷都区无商住用地的成交地块，安阳市出让的其他普通

商品住房用地、其他商服用地平均价格为 315.07 万元/亩。我们估计安阳市殷都区土地储备项目包含的商服用地出让平均价格为 200 万元/亩。假设土地在专项债券存续期第一年内出让完毕。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

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	-	85.50	85.50	18,867.02
第二年	-	85.50	85.50	-
第三年	-	85.50	85.50	-
第四年	-	85.50	85.50	-
第五年	1,900.00	85.50	1,985.50	-
应付专项债券本息	1,900.00	427.50	2,327.50	18,867.02
本息覆盖倍数				8.11

#### 5.4.4 结论

在依据各项假设的基础上对殷都区土地储备进行收益测算，可以合理认为殷都区土地储备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本。部分被补偿人对收储项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造

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。

本项目涉及面较广，因此在收储过程中，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。



