



林州市 2019 年土地储备项目

实施方案

目录

第一章 项目概况.....	3
第二章 经济社会效益分析.....	7
第三章 投资估算及资金筹措.....	10
第四章 项目专项债券融资方案.....	11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	13
第六章 风险分析.....	21

第一章 项目概况

2019年河南省林州市土地储备项目包括五个子项目，共计35个地块，基本情况如下：

（一）林州市桂园街道储备项目基本情况

本项目拟收储地块4块，基本情况如下表：

名称	位置	所在镇、街道村	性质	拟收储面积 (亩)	批复文号
地块一	龙安路北段路东	桂园街道大菜园村	商业	7.4925	2006年第一批补办城市
地块二	京林理想城东北	桂园街道小菜园村	商住	23.109	2008年第一批城市
地块三	长春大道东段路南	桂园曲山村	商住	2.7435	2014年第二批城市
地块四	林虑大道东段路南	桂园街道小菜园村	商住	7.9815	2013年第三批城乡挂钩

（二）林州市开元街道储备项目基本情况

本项目拟收储地块13块，基本情况如下表：

名称	位置	所在镇、街道村	性质	拟收储面积 (亩)	批复文号
地块一	长春大道西段路北	开元街道下申街村	商住	14.5005	2008年第一批城市
地块二	公务员小区东侧	开元街道逆河头村	商住	27.3165	2007年第一批城市
地块三	兴林路西段路北	开元街道下申街村	商住	12.828	2008年第一批城市
地块四	下申街村南	开元下申街村	商住	11.688	2014年第一批城市

地块五	鲁班大道西段路南	开元田西峪村	商住	47.952	2013年第三批城乡挂钩
地块六	鲁班大道西段路南	开元田西峪村	商住	23.766	2014年第一批城市
地块七	鲁班大道西段路南	开元田西峪村	商住	75.123	2014年第一批城市
地块八	一中北校区西侧	开元田西峪村	商住	14.2245	2010年第一批乡镇补办
地块九	鲁班大道与振林路西南	开元逆河头	商住	10.362	2014年第二批城市
地块十	鲁班大道与振林路东南	开元逆河头	商住	9.357	2014年第二批城市
地块十一	鲁班大道与振林路交叉口西北	开元街道逆河头村	商住	70	2012年第一批城乡增减挂钩
地块十二	开元东门里	开元东门里	商业	14.1645	2016年第一批城市建设用地
地块十三	开元下申街	开元下申街	商住	2.4735	2016年第一批城市建设用地

(三) 林州市振林街道储备项目基本情况

本项目拟收储地块8块，基本情况如下表：

名称	位置	所在镇、街道村	性质	拟收储面积(亩)	批复文号
地块一	龙山路西段路南	振林街道李庄村	商住	21.03	2013年第三批城乡挂钩
地块二	龙山路西段路南	振林街道李庄村	商住	35.2005	2013年第三批城乡挂钩
地块三	化肥厂路西段路北	振林街道李庄村	商住	23.922	2013年第一批城市

地块四	阜民街西延路北	振林街道李庄村	商住	35.4255	2015年第一批乡镇
地块五	王相路与化肥厂路东北	振林街道李庄村	商住	34.6	2009年第三批城市
地块六	西环老热力公司西侧	振林李庄村	商住	11.028	2014年第一批城市
地块七	桃园大道西段路南	振林街道南关村	商住	27.9015	2013年第四批城乡挂钩
地块八	长安路南段路西	振林街道南关村	商住	20.2185	2013年第二批城乡挂钩

(四) 林州市龙山街道储备项目基本情况

本项目拟收储地块8块，基本情况如下表：

名称	位置	所在镇、街道村	性质	拟收储面积(亩)	批复文号
地块一	翠微路南段路西	龙山街道其林台村	商住	6.753	2013年第三批城乡挂钩
地块二	翠微路南段路西	龙山街道其林台村	商住	14.1825	2013年第四批城乡挂钩
地块三	翠微路南段路东	龙山街道其林台村	商住	66.4075	2013年第四批城乡挂钩
地块四	天平大道东段路北	龙山街道其林台村	商住	50.7735	2013年第四批城乡挂钩
地块五	翠微路南段路西	龙山街道其林台村	商住	13.398	2013年第四批城乡挂钩

地块六	翠微路南段路西	龙山街道其林台村	商住	27.51	2013年第五批城乡挂钩
地块七	天平大道东段路南	龙山街道其林台村	商住	8.388	2013年第五批城乡挂钩
地块八	天平大道东段路南	龙山街道其林台村	商住	10.2765	2013年第五批城乡挂钩

(五) 林州市黄华镇土地储备项目基本情况

本项目拟收储地块 2 块，基本情况如下表：

名称	位置	所在镇、街道村	性质	拟收储面积(亩)	批复文号
地块一	一中西校区西(中房)	黄华镇付水洼村	商住	34.2200	2014年第二批城市
地块三	王相路与规划路西北	黄华镇付水洼村	商业	65.14	2013年第三批城市、2012年第四批城乡挂钩

(六) 主管部门责任

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 经济社会效益分析

林州市隶属于河南省安阳市。位于河南省西北部，太行山东麓，豫、晋、冀三省交界处，是红旗渠精神发源地。下辖 16 个镇、四个街道办事处和一个国家级经济开发区，总面积 2046 平方公里，总人口 116 万。交通十分便利，新河、安林、合嘴三条省级干线公路贯穿全境，东距 107 国道和京珠高速公路 50 公里，南林高速、林长高速已全线通车并设有 3 个高速公路出口，正在建设的鹤辉高速和林桐高速公路即将通车；京广铁路支线安林铁路直达林州腹地，山西中南部铁路通道吕梁市—日照市重载铁路途经我市并建有红旗渠火车站。红旗渠精神是林州的立市之本、兴市之魂。林州的发展历程，以上世纪 60 年代修建红旗渠 80 年代外出发展建筑业、90 年代大办乡镇企业和市属工业、十八大以来加强生态建设为标志，经历了“战太行、出太行、富太行、美太行”四个阶段，被人们形象地称之为林州人的“创业四部曲”。近年来，面对新常态带来的新挑战、新机遇，林州市紧紧围绕生态建设这个核心，全力打造金融和科技两个引擎，持续强化创新、资本和互联网三种思维，确保了结构调整优化不减势、经济发展换挡不减速。十一五期间，2016 年全市生产总值 496.6 亿元，较 2011 年增长 57.5%，年均增长 9.5%；人均生产总值 62144 元，较 2011 年增长 56%，年均增长 9.3%；固定资产投资 620.2 亿元，较 2011 年增长 149.4%，年均增长 20.1%；一般公共预算收入 16.6 亿元，较 2011 年增长 62.2%，年均增长 10.2%；居民人均可支配收入 21445 元，较 2011 年净增 8525 元，年均增长 10.7%；社会消费品零售总额 118.2 亿元，较 2011 年增长 78%，年均增长 12.2%，县域经济综合排名连年位居全省前十位。

土地作为人类生存发展的基础和源泉，土地是有限和稀缺的，我国正处在城市化的快速发展时期，土地供求关系之间矛盾日益突出，而在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，城市土地市场存在着土地供应总量失控，土地价格扭曲，寻租活动盛行等问题。因此，通过土地储备实现政府对土地一级市场的调控，提高城市土地资源分配效率，有利于推进与区域产业化，经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于区域可持续发展的实现。

(1) 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。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要改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中未顾及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归入政府财政，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、绿化、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。

(2) 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划性供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、回收、整理、储备和供应等一些列行为规定。储备机构不仅扮演者管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多滴实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营行行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

第三章 投资估算及资金筹措

3.1 投资估算

2019 林州市土地储备项目总投资约为 35000 万元。

3.2 资金筹措

本项目 2019 年申请债券资金 2 亿元，本期申请 0.6 亿元。

第四章 项目专项债券融资方案

6.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《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）；
- (4) 《财政部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）；
- (5) 《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
- (6) 《财政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）；
- (7) 《土地储备资金财务管理办法》财综〔2018〕8号
- (8) 《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）。

6.2 募集资金计划

本项目募集资金计划用于林州市土地储备项目。

本项目计划募集资金35000万元，项目资金筹措方式为财政资金和土地储备专项债券资金。本项目2019年申请债券资金2亿元，本期申请0.6亿元。

6.3 投资者保护措施

1、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、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。

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。

3、发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

4、发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，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

河南至信联合会计师事务所（普通合伙）作为 2019 年林州市土地储备项目的审计机构，对林州市土地储备项目预期收益情况进行预测。摘录如下：

1. 项目收益及现金流入预测

1.1 土地出让价格预测

1.1.1 土地市场情况

经查询林州市土地交易中心出让信息，选取近几年项目周边地块 9 宗，本次评价参考上述 9 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

项目	地块	区位	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	价格 (万元/亩)	出让日期	土地性质
1	LZ2018-146	林虑大道与龙安路西南	49.5165	61103.361	240	2018.10.10	居住
2	LZ2016-57	人民路与王相路东北	41.379	3599.9700	87	2016.12.8	居住
3	LZ2018-61	政北路与振林路西南	66.5865	17312.49	260	2018.6.6	居住
4	LZ2018-56	裕丰街与文化路西南	87.9945	25694.394	292	2018.6.6	商住
5	LZ2018-88	鲁班大道与振林路西北	62.613	13774.86	220	2018.9.18	商住
6	LZ2018-4	学院路与规划路东北	33.402	5344.32	160	2018.3.8	商住
7	LZ2016-6	王相路北段路西	53.6745	3935.9511	73.33	2016.3.23	居住

8	LZ2018-78	桃园大道与王相路东北(远鹏逸景南)	56.6475	9630.075	170	2018.6.6	商住
9	LZ2018-73	桃园大道与翠微路东南	48.6915	7303.725	150	2018.6.6	商住

1.1.2项目土地出让价格及出让收入预测

林州市土地储备项目住宅商业用地土地出让收入参考上述9宗土地出让情况进行预测。

基于上表测算的近期项目周边土地出让价格，结合土地价格预期增长率（7.5%），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	12386.09
林州市开元街道	商住、商业	333.76	79191.09
林州市振林街道	商住	209.33	44439.22
林州市龙山街道	商住	197.69	37031.22
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	36231.70
合计		881.46	209279.32

②设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%，即增幅6.75%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	12116.99
林州市开元街道	商住、商业	333.76	77470.61
林州市振林街道	商住	209.33	43473.74
林州市龙山街道	商住	197.69	36226.69
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	35444.54
合计		881.46	204732.57

③设土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%，即增幅6.00%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	性质	面积	金额
林州市桂园街道	商住、商业	41.33	11853.07
林州市开元街道	商住、商业	333.76	75783.23
林州市振林街道	商住	209.33	42526.84
林州市龙山街道	商住	197.69	35437.64
林州市黄华镇	商住、商业	99.36	34672.53
合计		881.46	200273.31

1.1.3用于资金平衡土地相关收益预测

假设自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	36030.52	38732.80	41637.76	44760.60	48117.64	209279.32

七项政策提留	9653.30	10366.70	11133.61	11958.04	12844.30	55955.96
用于资金平衡 土地相关收益 (1-2)	26377.22	28366.10	30504.15	32802.56	35273.34	153323.37

②计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%，即增幅6.30%

金额单位：人民币万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	35779.14	38194.23	40772.34	43524.48	46462.38	204732.57
七项政策提留	9586.94	10224.52	10905.14	11631.70	12407.31	54755.61
用于资金平衡 土地相关收益 (1-2)	26192.20	27969.71	29867.20	31892.77	34055.07	149976.96

③计土地价格增速为2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%，即增幅6.00%

金额单位：人民币万元

项目	2019	2020	2021	2022	2023	合计
土地出让收入	35527.76	37659.43	39919.00	42314.14	44852.98	200273.31
七项政策提留	9520.57	10083.33	10679.86	11312.17	11982.43	53578.37
用于资金平衡 土地相关收益 (1-2)	26007.19	27576.10	29239.14	31001.96	32870.55	146694.94

根据上述测算，在按7.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入153,323.37万元；

同理计算，在按2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%即6.75%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现

金净流入为 149,976.96 万元；同理计算，在按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 即 6.00% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 146,694.94 万元。

假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，五年期间应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		20000		20000	4.50%	900
2020	20000			20000	4.50%	900
2021	20000			20000	4.50%	900
2022	20000			20000	4.50%	900
2023	20000		20000		4.50%	900
合计		20000	20000			4500

2. 出让产生的净现金流入

2.1 基本假设条件及依据

林州市土地储备项目共涉及 35 块土地，全部位于林州市区内。

经查询林州土地交易中心土地出让信息，选取近几年周边住宅商住用地出让地块 9 宗，本次预测的出让价格参考上述出让土地。

土地价格增速方面，林州市 2015 年-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、7.96% 和 7.0%，近三年平均增速 7.69%，2018 年林州市经济增长预期目标确定为

7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速7.5%。

2.2 土地出让产生的净现金流入

林州市土地储备项目整理面积881.46亩，假设自融资开始日起五年内出让完成，每年出让比例20%。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，分别以2018年林州市GDP目标增速7.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以2019-2023年土地挂牌交易的现金流入，考虑七项政策提留成本后，按照保守性原则，按后附“项目收益及现金流入评价说明”中2019-2023年土地出让收入预测表计算土地挂牌交易收入，则可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年林州市GDP目标增速7.5%的100%	按2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%	按2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%
林州市桂园街道等5个项目	209279.32	204732.57	200273.31
减：七项政策提留	55955.96	54755.61	53578.37
合计	153323.37	149976.96	146694.94

3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对2018年以来项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按2018年林州市GDP目标增速7.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数6.26；按2018年林州市GDP目标增速7.5%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为6.12；按2018年林州市GDP目标增速7.5%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为5.99。

表 1-1：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		900	900	26377.22
2020		900	900	28366.10
2021		900	900	30504.15
2022		900	900	32802.56
2023	20000	900	20900	35273.34
合计		4500	24500	153323.37
本息覆盖倍数				6.26

表 2-1：按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2019		900	900	26192.20
2020		900	900	27969.71
2021		900	900	29867.20
2022		900	900	31892.77
2023	20000	900	20900	34055.07
合计		4500	24500	149976.96
本息覆盖倍数	6.12			

表 3-1: 按 2018 年林州市 GDP 目标增速 7.5% 的 80% 比例计算
土地价格的增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019		900	900	26007.19
2020		900	900	27576.10
2021		900	900	29239.14
2022		900	900	31001.96
2023	20000	900	20900	32870.55
合计		4500	24500	146694.94
本息覆盖倍数	5.99			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求, 并根据我们对当前国内融资环境的研究, 认为林州市土地储备项目, 预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券融资本金和利息, 实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

1. 规划风险：

土地储备是在一定的土地利用方式与利用强度下进行的，储备地块的价格与出让方式很大程度上受城市规划、土地规划所划定的用地性质、容积率等限制，如果在地块被储备而未出让期间，城市规划、土地利用总体规划进行了修订，导致用地性质、容积率变化，或土地政策与城市建设方针变动，甚至地方行政部门职能变动与行政领导变动，都可能引起土地储备风险。

2. 经营风险。主要包括收益风险、变现风险。收益风险主要是指土地收购后，经过储备经营，地块的资产值反而减少了。出现这种情况的主要原因有：在地块储备周期内由于规划变动；经营成本提高(如贷款利率提高)或原收购的地块本身是劣质土地，无法提高其使用价值。变现风险：①由于土地资产的变现，需要各方面条件和要求，变现能力较弱，有可能出现需要资金时，而储备土地无法变现的情况；②如果收购的是劣质地块，地块的转让或出让都比较困难，有可能长期无法变现。

3. 政策风险。主要包括金融政策、房地产政策或其他相关政策所引起的风险。由于储备土地所需的资金量巨大，任何金融政策的变动，都应该引起重视。

4. 经济风险。经济形势的好坏直接影响土地的需求和地价变化，因而必然影响储备土地的收益和资产值，这类风险主要包括全国经济形势和当地的经济形势对储备土地收益的影响。