

平顶山市卫东区2019年  
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 土地储备计划情况.....	3
1.8 项目总投资.....	3
1.9 主要技术经济指标.....	4
1.10 主管部门责任.....	4
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.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	9
3.5 项目资金保障措施.....	9

第四章项目专项债券融资方案.....	10
4.1 编制依据.....	10
4.2 债券使用计划.....	10
4.3 债券规模和期限安排.....	10
4.4 投资者保护措施.....	11
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....	11
5.1 现金流入.....	11
5.2 现金流出.....	13
5.3 资金平衡分析.....	13
5.4 结论.....	13
第六章风险分析.....	14
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	14
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	14
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	14

# 平顶山市卫东区 2019 年度土地储备项目

## 实施方案

按照河南省财政厅要求，专项债券资金纳入政府型基金预算管理，根据《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》（财政〔2017〕62号）等规定，编制平顶山市卫东区 2019 年度土地储备专项债券项目实施方案。

### 第一章 项目概况

1.1 项目名称：平顶山市卫东区 2019 年度土地储备项目

1.2 项目单位：平顶山市土地储备中心

统一社会信用代码：124104007355377730

单位住所：河南省平顶山市新城区祥云路国土资源局 3 楼

单位性质：事业单位

法定代表人：胡京伟

开办资金：77.93 万元

宗旨和业务范围：实施土地储备制度，推进土地资源市场化配置，服务我市经营城市发展战略。土地储备计划的制定，市区范围内集体土地的征收、补偿。国有土地的收回和收购等土地储备工作；拟储备土地各项基础设施建设等的前期开发；土地储备的统计、供应；土地储备资金的筹集等。

1.3 项目性质：有收益的公益性项目

1.4 建设地点：平顶山市卫东区下辖的收储项目七个具体明

细如下：

宗地一、原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-F宗）

该项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，地理位置优越。项目收储面积为 45.64 亩，为新增建设用地。

宗地二、原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-H宗）

该项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，项目收储面积为 54.36 亩，为新增建设土地。

宗地三、居美钻石郡商住收储项目

该项目位于平安大道东段南侧、开发路西侧，本项目收储面积为 305 亩，为新增建设用地。

宗地四、下牛 B 地块收储项目

该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越，收储面积为 45.852 亩，为新增建设用地。

宗地五、下牛 A 地块收储项目

该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越，本项目收储面积为 256 亩，为新增建设用地。

宗地六、下牛 A 地块南收储项目

该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越，项目收储面积为 46.8879 亩，为新增建设用地。

宗地七、十二矿棚户区切除地块收储项目

该项目位于平安大道中段北侧，环境优美，地理位置优越，项目收储面积为 73.056 亩，为新增建设用地。

1.5 建设规模及内容

项目主要用于平顶山市卫东区 2019 年度土地储备，把农用地和村庄用地建设成为高利用价值的城市建设用地。进一步加强政府对区里土地调控力度，盘活土地资产，优化资源配置。

项目共涉及七宗土地，总面积为 826.7959 亩，根据平顶山市卫东区城乡总体规划，宗地二和宗地四规划用途为居住用地，宗地一、三、五、六、七规划用途为商住用地。

### 1.6 建设期

该项目土地储备准备周期为 1—4 年。土地出让准备周期为 4 年，成本回收周期为 1 年。

### 1.7 土地储备计划情况

为最大限度实现平顶山市卫东区土地价值，确保平顶山市卫东区城市发展资金持续稳定，平顶山市卫东区人民政府根据当年项目情况，土地储备资金的需要拟定土地出让计划，根据七个地块征收及基础设施建设进程，土地出让同步（或后）于基础设施建设的进程。

土地出让价格以平顶山市卫东区现有土地出让价格为基准。该项目土地储备准备周期为 1—4 年。土地出让准备周期为 4 年，成本回收周期为 1 年。待土地征收补偿到位并腾空成为净地，办理有关手续后移交公开市场挂牌出让，财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，向平顶山市卫东区土地收购储备中心全额返还成本。

### 1.8 项目总投资

项目总投资为 43000 万元，其中：18020 万元拟申请 2019 年

河南省土地储备专项债券,其中本期债券拟申请 17100 万元。

### 1.9 主要技术经济指标

计划收储土地面积合计 826.7959 亩

总投资 43000 万元

项目预期周期为 5 年

此次拟申请债券资金规模为 18020 万元,其中本期债券拟申请 17100 万元。

土地出让单价 189 万元/亩

本息覆盖倍数平均为 6.8

### 1.10 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 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

卫东区 2019 年度土地储备项目有利于社会的发展,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,城市土

地储备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。

实施土地收购储备后，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。

## 2.2 经济效益

本项目收入来自国有土地使用权出让，项目建成后地价将大幅度增值。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 年以来项目周边地交易情况等等的查询，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：

以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.08；以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 6.80；以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 6.53。

综上所述，平顶山市卫东区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 6.53-7.08 之间，项目收益可以覆盖融资成本，河南金豫会计师事务所有限公司对该土地储备项目进行了评价并出具了专项评价报告，认为平顶山市卫东区土地储备项目，在预期

土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 3.1 估算范围

本项目估算范围是卫东区 2019 年土地储备项目收储的相关地块，收储面积为 826.7959 亩。

#### 3.2 估算说明

本土地储备项目的估算参照项目周边已出让的土地价格结合土地价格预期增长率（以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%）进行测算的。参照《关于印发河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫国土资发〔2016〕29 号）、《平顶山市人民政府关于印发平顶山市征地青苗及地上附属物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33 号）等补偿标准进行土地储备。

#### 3.3 投资估算

该项目投资估算为总投资 43000 万元。土地出让预计总收入为 186,909.76 万元。

宗地一、原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-F 宗）

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商业用地。项目收储面积为 45.64 亩，为新增建设用地，项目预计收益 10598.38 万元。该项项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，地理位置优越。项目预期开发成本 4564 万元，本期拟申请使用债券资金规模为 1400 万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地二、原高皇乡周边区域收储项目（2005-四城-H宗）

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。项目收储面积为54.36亩，为新增建设土地，项目预计收益12623.32万元。该项目位于建设路东段北侧，紧邻城市主干道，地理位置优越。项目预期开发成本5436万元，本期拟申请使用债券资金规模为1600万元。

本项目已经国土资源部《关于平顶山市城市建设农用地转用和土地征收的批复》（国土资函〔2006〕293号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地三、居美钻石郡商住收储项目

本项目列入平顶山市2019年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为305亩，为新增建设用地，项目预计收益43022.02万元。该项目位于平安大道东段南侧、开发路西侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本15000万元，本期拟申请使用债券资金规模为5500万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市实施2012年度第四批城市建设用地的批复》（豫政土〔2014〕94号）和《关于平顶山市实施2014年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2015〕1242号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地四、下牛B地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为居住用地。收储面积为 45.852 亩，为新增建设用地，项目预计收益 8693.24 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 3000 万元，本期拟申请使用债券资金规模为 1400 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地五、下牛 A 地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为 256 亩，为新增建设用地，项目预计收益 46970.91 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 10000 万元，本期拟申请使用债券资金规模为 3500 万元。

已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地六、下牛 A 地块南收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。本项目收储面积为 46.8879 亩，为新增建设用地，项目预计收益 8676.35 万元。该项目位于北环路西段北侧，环境优美，地理位置优越。本项目预期开发成本 2000 万元，本期拟申请使用债券资金规模为 1400 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2014 年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕791 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 宗地七、十二矿棚户区切除地块收储项目

本项目列入平顶山市 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。项目收储面积为 73.056 亩，为新增建设用地，项目预计收益 13495.15 万元。该项目位于平安大道中段北侧，环境优美，地理位置优越。预期开发成本 3000 万元，本期拟申请使用债券资金规模为 2300 万元。

本项目已经省政府《关于平顶山市 2013 年度第七批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2014〕652 号）批准，并已报平顶山市土地储备中心备案。

#### 3.4 资金筹措计划

项目总投资为 43000 万元，其中：18020 万元拟申请 2019 年河南省土地储备专项债券，其中本期拟申请债券 17100 万元。

#### 3.5 项目资金保障措施

预期土地出让收入减去对应的政府性基金收入后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

平顶山市卫东区 2015 至 2017 年政府性基金预算收入分别是：2800 万元、4400 万元、8500 万元；政府性基金预算支出分别是 2800 万元、4400 万元、8500 万元。

截止 2017 年底，我区政府债务余额 27589 万元，其中：一般

债务 21589 万元，专项债务 6000 万元。省财政厅核定我区 2017 年末政府债务限额 3.9 亿元，其中：一般债务 2.3 亿元，专项债务 1.6 亿元。我区政府债务总额及分项均在省财政厅核定的限额内。根据省财政厅下发的地方政府债务风险最新测算结果，截至 2017 年末，平顶山市卫东区一般债务率 36%，专项债务率 79%，综合债务率 38%，均控制在安全区域内。因此申请新增专项债券在财力可保障能力之内。

#### 第四章项目专项债券融资方案

##### 4.1 编制依据

平顶山市卫东区七宗地块土地储备项目拟申请使用债券资金 18020 万元，本次分析结合目前国债基本利率，根据中华人民共和国财政部公告（2018 年第 143 号）2018 年 11 月凭证式国债发行第八期的票面利率五年期 4.27%的基础上，保守预计债券年利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第 5 年到期偿还本息。

##### 4.2 债券使用计划

2019 年拟申请使用债券资金 18020 万元，其中本期拟申请债券 17100 万元。

##### 4.3 债券规模和期限安排

本期拟申请债券 17100 万元，保守预计债券年利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，第 5 年到期偿还本息。

##### 4.4 投资者保护措施

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，严格依法履行征地批后实施程序，按照征收土地方案及时支付补偿费用，落实安置措施，做好被征地农民的社会保障工作，妥善解决好被征地农民的生产和生活，保证其原有的生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定。征地补偿安置不到位，社会保障资金和措施不落实的，不得使用土地。

## 第五章项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

平顶山市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.7%、8.22%和 8.1%，近三年平均增速 7.67%，2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%，2018 年卫东区经济增长预期目标确定为 7.5%以上，此次预测按照平顶山市 2015-2017 年平均增长与 2018 年 1-3 季度全市增长总值及卫东区 2018 年预计目标增速孰低计算土地价的增长，即增速为 7.5%。

#### (2) 出让产生的净现金流入

假设 2019 年卫东区土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，通过对 2018 年以来项目周边地块成交情况等的查询，分别以 2018 年 1-3 季度全市生产总值（GDP）同比增速为 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地

价格的增长，以融资开始日起第五年末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”中土地出让收入预测表第五年数据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：

(1) 以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 100% 的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 156,180.57 万元；

(2) 以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 90% 的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 150,023.71 万元；

(3) 以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 80% 的比例计算的用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 144,079.38 万元。

## 5.2 现金流出

该项目的现金流出为：土地收储费用及上解省财政费用、国有土地收益基金、农业开发基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设资金。以 2018 年 1-3 季度全市生产总值 (GDP) 同比增速为 7.5% 的 100%、90%、80% 时的收入计算的现金流出分别为 47171.03 万元、44962.59 万元、42830.38 万元。

## 5.3 资金平衡分析

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年以来项目周边地交易情况等查询，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：以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为7.08；以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为6.80；以2018年1-3季度全市生产总值（GDP）同比增速为7.5%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为6.53。

#### 5.4 结论

通过对卫东区2019年土地储备拟申请债券资金预计收益现金流及预计收益对本息覆盖的情况的分析，在该项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设条件下，卫东区2019年土地储备项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

### 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

项目开发改造涉及地块、进程受拆迁影响，若征地拆迁进度缓慢，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡；项目实施部门应严格依法履行征地批后实施程序，按照征收土地方案及时支付补偿费用，落实安置措施，做好被征地农民的社会保障工作，妥善解决好被征地农民的生产和生活，保证其原有的生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

因土储项目的特殊性，可能存在总投资核算不准、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡；项目实施单位应根据市场情况经常进行项目的跟踪调查，确保及时控制风险为采取控制措施打下基础。

## 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

在本次拟申请使用专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，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投资项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡，项目实施单位要制定严格的内部控制制度与工作流程，确定控制目标、对工作流程进行控制，定期对融资项目进行诊断与风险评估、建立融资风险预警体系、设置融资风险处理预案及时化解风险，确保项目合理安全的运行。

2018年1月8日