

2019 年宝丰县土地储备项目
实施方案

目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称：2019 年宝丰县土地储备项目.....	1
1.2 项目单位：宝丰县土地收购储备中心.....	1
1.3 项目性质：有收益的公益性项目.....	1
1.4 建设地点：宝丰县土地储备项目具体明细如下.....	1
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 建设期.....	2
1.7 土地储备计划情况.....	3
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会经济效益.....	5
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	7
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	8
3.1 估算范围.....	8
3.2 估算说明.....	9
3.3 投资估算.....	9
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.....	11
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.....	12
5.1 现金流入.....	12
5.2 现金流出.....	13
5.3 资金平衡分析.....	14
5.4 结论.....	15
第六章 风险分析.....	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	16

2019 年宝丰县土地储备项目

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2019年宝丰县土地储备项目实施方案。项目拟申请使用2019年土地储备专项债券资金11300万元，本期申请1800万元，用于补充我县土地储备工作。

第一章 项目概况

1.1 项目名称：2019年宝丰县土地储备项目

1.2 项目单位：宝丰县土地收购储备中心

1.3 项目性质：有收益的公益性项目

1.4 建设地点：宝丰县土地储备项目具体明细如下：

宗地一、周庄镇陈营社区商住用地项目

该项目位于县城东部（山河路东侧），紧邻城区主干道，地理位置优越。项目收储面积为46.6425亩，为新增建设用地。

宗地二、周庄镇辛庄村商住用地项目

该项目位于县城东北部（文化路东侧），紧邻城区主干道，项目收储面积为102.222亩，为新增建设用地。

宗地三、郑万高铁平顶山商务区商住用地项目

该项目位于位于县城东南部（郑万高铁平顶山西站西侧），地理位置优越，项目收储面积为 167.892 亩，为新增建设用地。

宗地四、杨庄镇同岭村商住用地项目

该项目位于县城文峰路东段，豫 02 线东侧，地理位置优越，项目收储面积为 209.751 亩，为新增建设用地。

1.5 建设规模及内容

(1) 宝丰县土地储备项目总投资 11300 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资规模
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	1,021.47
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	2,238.66
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	3,376.83
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	4,593.55
合计		11,530.51

(2) 项目建设内容主要为：

1、526.5075 亩土地征用与安置。

2、项目的前期开发建设，包括（“三通一平”）：道路、给水、电力、场地平整。

1.6 建设期

该项目土地储备准备周期为 1—3 年。土地出让准备周期为 3

年，成本回收周期为 1 年。

1.7 土地储备计划情况

(1) 宗地一、周庄镇陈营社区商住用地项目

本项目列入宝丰县 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。该项目位于县城东部（山河路东侧），紧邻城区主干道，地理位置优越，项目收储面积为 46.6425 亩，为新增建设用地。项目预计收益 5223.96 万元，项目预期开发成本 1021.47 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 1000 万元，其中本期申请 600 万元。

本项目已经河南省人民政府《关于宝丰县 2012 年度第四批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2013〕144 号）批准，并已报宝丰县土地收购储备中心备案。

(2) 宗地二、周庄镇辛庄村商住用地项目

本项目列入宝丰县 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。该项目位于县城东北部（文化路东侧），紧邻城区主干道，项目收储面积为 102.222 亩，为新增建设用地。项目预计收益 11448.86 万元，项目预期开发成本 2238.66 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 2200 万元。

本项目已经河南省人民政府《关于宝丰县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕944 号）批准，并已报宝丰县土地收购储备中心备案。

(3) 宗地三、郑万高铁平顶山商务区商住用地项目

本项目列入宝丰县 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。该项目位于位于县城东南部（郑万高铁平顶山西站西侧），地理位置优越，项目收储面积为 167.892 亩，为新增建设用地。项目预计收益 18803.9 万元，项目预期开发成本 3676.83 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 3600 万元。

本项目已经河南省人民政府《关于宝丰县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕499 号）批准，并已报宝丰县土地收购储备中心备案。

(4) 宗地四、杨庄镇同岭村商住用地项目

本项目列入宝丰县 2019 年度土地储备计划。待收储区域拟用途为商住用地。该项目位于县城文峰路东段，豫 02 线东侧，地理位置优越，项目收储面积为 209.751 亩，为新增建设用地。项目预计收益 17619.08 万元，项目预期开发成本 4593.55 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 4500 万元，其中本期申请 1200 万元。

本项目已经河南省人民政府《关于宝丰县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕499 号）和河南省人民政府《关于宝丰县 2018 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2018〕944 号）批准，并已报宝丰县土地收购储备中心备案。

1.8 项目总投资

宝丰县土储项目总投资规模为 11530.51 万元，拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 11300 万元，本期申请 1800 万元。

1.9 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

(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，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，从机制上消除了土地供应过程中因为顾忌企业的困难以及旧区居民安置而产生的影响城市规划实施的问题，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）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，国外土地储备制度产生于卖方市场，而我国则产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。在这种市场背景下，一方面，使政府难以实现对城市土地供应的高度垄断，削弱了政府宏观调控土地市场的能力，造成城市土地供应总量失控、国有土地资产大量流失、土地市场运作不规范及土地招标、拍卖制度难以推行；另一方面，由于交易过程成本过高和土地使用者对土地价格不切实际的期望以及一部分划拨土地以各种形式非法入市形成“隐性土地市场”，扰乱了土地市场的健康发展。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、非法买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，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。即目前的储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地储备行为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。

2.2 经济效益

(1) 项目收益分析

土地出让净收益，应为预计土地出让金收入扣除土地收储费用以及保障性住房建设资金、农业开发资金、土地收益基金、上缴省级基金、土地安置补偿款、出让业务费、预留土地出让手续费、农田水利建设资金、教育基金等类基金后的净值，扣除的各项基金合计约为土地出让金的 15%。

1、预计可出让土地面积以拟收储土地面积的 80%计算；

2、预计土地出让单价以平顶山源丰土地估价测绘有限公司 2018 年 11 月 26 日出具的（宝丰）平源丰（2018）估字第 151 号、152 号、153 号、158 号《土地估价报告》为依据。

土地出让收益测算表

序号	项目名称	拟收储土地面积 (亩)	拟出让土地面积 (亩)	预计土地出让单价	预计土地出让收入	预计收储费用	预计上解及专项基金提取	土地出让净收益
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	46.6425	37.3140	140.00	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	102.2220	81.7776	140.00	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	167.8920	134.3136	140.00	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	209.7510	167.8008	105.00	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		526.5075	421.2060		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

(2) 项目现金流分析:

单位:亩/万元

序号	项目名称	现金流入	现金流出		现金净流量
			土地收储费用	上交各项基金	
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

上述各项目的现金流量均为正值，说明项目具有经济上的可行性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括地面附属物补偿款、基础设施建设工程款、建设期利息等款项。

3.2 估算说明

参照河南省国土资源厅《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〕79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

宝丰县土地储备项目总投资规模为 11530.51 万元。

3.4 资金筹措计划

宝丰县土地储备项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 11300 万元，本期申请 1800 万元。

项目投资及申请专项债券资金明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资规模	拟使用专项债券资金	本期使用专项债券资金
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	1021.47	1000.00	600.00
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	2238.66	2000.00	
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	3676.83	3600.00	
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	4593.55	4500.00	1200.00
合计		11530.51	11,300.00	1800.00

3.5 项目资金保障措施

宝丰县 2015 年至 2017 年政府性基金预算收入分别为 31099 万元、80233 万元、120045 万元，年均增长 48.91%。截止 2017

年底，我县政府债务余额 12.53 亿元，其中：一般债务 7.93 亿元，专项债务 4.6 亿元。省财政厅核定我县 2017 年末政府债务限额为 13.42 亿元，其中：一般债务 8.15 亿元，专项债务 5.27 亿元。我县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，宝丰县一般债务率 36%，专项债务率 90%，综合债务率 40%，均控制在安全区域内。2018 年政府性基金预算收入安排 13 亿元，申请项目资金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

- (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 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) 《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）
- (5) 《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）

4.2 债券使用计划

宝丰县土地储备项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 11300 万元，本期申请 1800 万元。期限为五年，利息按期支付，到期还本并支付最后一次利息。

本期申请使用专项债券资金 1800 万元使用计划支出详见下表：

单位：万元

时间	2019 年 2 月	2019 年 3 月	2019 年 4 月	合计
周庄镇陈营社区商住用地项目	200.00	200.00	200.00	600.00
杨庄镇同岭村商住用地项目	400.00	400.00	400.00	1,200.00
合计	600.00	600.00	600.00	1,800.00

4.3 债券规模和期限安排

宝丰县土地储备项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 11300 万元，其中本期申请 1800 万元，期限为五年，利息按期支付，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

1、专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、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、出现不能按期偿还债券本息时，应依法申请法定机关对其实施财产保全措施或者对其提起诉讼等途径，来保护投资者的合法权益。

4、出现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

宝丰县土地储备项目的现金流入为该项目对应地块的土地出让收入，项目建成后地价将大幅度增值。此次土地储备专项债券对应的地块计划收储土地面积合计 526.5075 亩，总投资 11530.51 万元，本次财务评价采用比较保守的计算，周庄镇陈营社区商住用地项目、周庄镇辛庄村商住用地项目、郑万高铁平顶山商务区商住用地项目等出让价格按 140 万元/亩；杨庄镇同岭村商住用地项目出让价格按 105 万元/亩计算，预计土地出让收入合计 53095.81 万元。

土地出让收益测算表

序号	项目名称	拟收储土地面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	预计土地出让单价	预计土地出让收入	预计收储费用	预计上解及专项基金提取	土地出让净收益
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	46.6425	37.3140	140.00	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90

2	周庄镇皮庄村 商住用地项目	102.2220	81.7776	140.00	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶 山商务区商住 用地项目	167.8920	134.3136	140.00	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村 商住用地项目	209.7510	167.8008	105.00	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		526.5075	421.2060		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

单位:亩/万元

5.2 现金流出

该项目的现金流出为：土地收储费用以及保障性住房建设资金、农业开发资金、土地收益基金、上缴省级基金、土地安置补偿款、出让业务费、预留土地出让手续费、农田水利建设资金、教育基金等类基金，扣除的各项基金合计约为土地出让金的15%。

项目现金流分析：

序号	项目名称	现金流入	现金流出		现金净流量
			土地收储费用	上交各项基金	
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	5,223.96	1,021.47	783.59	3,418.90
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	11,448.86	2,238.66	1,717.33	7,492.87
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	18,803.90	3,676.83	2,820.59	12,306.48
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	17,619.08	4,593.55	2,642.86	10,382.67
合计		53,095.81	11,530.51	7,964.37	33,600.93

在债券存续期内各项目应还本付息情况如下表：

单位：万元

项目名称	年度	初期本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
------	----	--------	--------	--------	--------	----------

周庄镇陈营社区商住用地项目	2019年		-	1,000.00	-	-
	2020年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2021年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2022年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2023年	1,000.00	-	1,000.00	45.00	45.00
	2024年	1,000.00	1,000.00	-	45.00	1,045.00
合计		1,000.00	1,000.00		225.00	1,225.00
周庄镇辛庄村商住用地项目	2019年			2,200.00	-	-
	2020年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2021年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2022年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2023年	2,200.00	-	2,200.00	99.00	99.00
	2024年	2,200.00	2,200.00	-	99.00	2,299.00
合计		2,200.00	2,200.00		495.00	2,695.00
郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	2019年		-	3,600.00	-	-
	2020年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2021年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2022年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2023年	3,600.00	-	3,600.00	162.00	162.00
	2024年	3,600.00	3,600.00	-	162.00	3,762.00
合计		3,600.00	3,600.00		810.00	4,410.00
杨庄镇同岭村商住用地项目	2019年		-	4,500.00	-	-
	2020年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2021年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2022年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2023年	4,500.00	-	4,500.00	202.50	202.50
	2024年	4,500.00	4,500.00	-	202.50	4,702.50
合计		4,500.00	4,500.00		1,012.50	5,512.50

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，拟申请土储专项债券资金11300万元，假设票面利率4.5%，期限五年，

利息按年支付，在债券到期时一次性偿还全部本金，预计本项目净收益为33600.93万元，预计到期本息合计13842.5万元。预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为1.88至2.79之间。

各项目本息覆盖倍数：

单位：亩/万元

序号	项目名称	土地净收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
1	周庄镇陈营社区商住用地项目	3,418.90	1,225.00	2.79
2	周庄镇辛庄村商住用地项目	7,492.87	2,695.00	2.78
3	郑万高铁平顶山商务区商住用地项目	12,306.48	4,410.00	2.79
4	杨庄镇同岭村商住用地项目	10,382.67	5,512.50	1.88
合计		33,600.93	13,842.50	

由上表可知，各项目的本息覆盖倍数均大于1，各项目的收益均能覆盖项目融资的本息。

5.4 结论

宝丰县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在1.88至2.79之间，项目收益可以覆盖融资成本，平顶山市明审会计师事务所有限公司该土地储备项目进行了评价并出具了专项评价报告，认为宝丰县四宗土地储备项目，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

在本次拟发行专项债券存续期内，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。

