



平顶山市新华区土地储备项目
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.....	2
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设内容及规模.....	3
1.6 建设期.....	3
1.7 收储土地批复情况.....	4
1.8 项目总投资.....	5
1.9 主要技术经济指标.....	5
1.10 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会经济效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算及资金筹措.....	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7

3.3 投资估算	8
3.4 资金筹措计划	8
3.5 项目资金保障计划	8
第四章 项目专项债融资方案	9
4.1 编制依据	9
4.2 债券使用计划	9
4.3 债券规模和期限安排	10
4.4 投资者保护措施	10
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	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

平顶山市新华区土地储备项目 实施方案

第一章 项目概况

为加强自然资源资产管理，规范土地市场运行，减少城市建设用地浪费现象，提高建设用地保障能力，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，实现土地资源的高效配置和合理利用，增加政府土地收益，推动经济高质量发展。平顶山市土地储备中心计划实施2019年土地储备项目，收储新华区土地467.9142亩，拟申请使用2019年土地储备专项债券资金15260万元，其中本期拟申请使用5400万元，用于新华区土地储备工作。

1.1 项目名称

平顶山市新华区土地储备项目

1.2 项目单位

平顶山市土地储备中心

单位住所：平顶山市新城区祥云路市国土资源局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；储备土地各项基础设施建设等前期开发工作；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

新建项目。

1.4 建设地点

平顶山市新华区土地储备项目涉及两个土地储备项目，分别为：平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目、平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目。

(1) 平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目。本项目包含两宗地，宗地1：收储面积164.6613亩，位于新华区香山管委会杨官营村，东至香山大道、西至杨官营村、南至杨官营村、北至平煤铁路线。宗地2：收储土地面积46.6893亩，位于新华区香山管委会杨官营村，东至香山大道、西至杨官营村、南至平煤铁路、北至十一矿土地。

(2) 平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目。本项目包含三宗地，宗地1：收储面积49.454亩，位于新华区焦店镇新庄村，东至平邾路、西至新庄、南至新庄、北至规划一路。宗地2：收储面积69.56亩，位于新华区焦店镇焦店村，东至焦店沟西规划路、西至新华四矿风景院西墙、

南至平安大道、北至新华四矿。宗地3: 收储面积137.5496亩, 位于新华区香山管委会张泉庄村, 东至姚孟灰管、西至张泉庄村、南至平安大道、北至张泉庄村。

1.5 建设内容及规模

(1) 平顶山市新华区土地储备项目建设内容主要为:

①土地进行征收及补偿;

②项目周边基础设施建设(五通一平): 通路、给水、排水、电力、通信、场地平整。

(2) 平顶山市新华区土地储备项目计划收储土地467.9142亩, 具体情况如下:

单位: 亩

序号	项目名称	面积(亩)
1	平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	211.3506
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	256.5636
合计		467.9142

1.6 建设期

平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目与平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目建设期均计划为12个月。

1.7 收储土地批复情况

(1) 平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目。本项包含两宗地，宗地1：收储面积为164.6613亩。2013年6月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市2012年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2013〕729号）文件，批复规划用途为商业用地；宗地2：收储土地面积为46.6893亩。2017年5月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市2016年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2017〕321号）文件，批复规划用途为商业用地。

(2) 平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目。本项目包含三宗地，宗地1：收储面积为49.454亩。2018年3月，河南省人民政府下发《河南省人民政府关于平顶山市2017年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕416号）文件，批复规划用途为商业用地；宗地2：收储面积为69.56亩。2018年3月，河南省人民政府以《河南省人民政府关于平顶山市2017年度第四批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2018〕416号）文件，批复规划用途为商业用地；宗地3：收储面积为137.5496亩。2015年5月，河南省人民政府分别下发《河南省人民政府关于平顶山市2014年度第一批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕498号）和《河南省人民政府关于平顶山市2014年度第三批

乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2015〕324号）文件，批复规划用途为商业用地。

1.8 项目总投资

平顶山市新华区土地储备项目总投资15441.17万元。

1.9 主要技术经济指标

专项债券：拟申请专项债券资金15260万元；

收储面积：467.9142亩；

预计土地出让价格：159.70元/亩；

债券预计年利率：4.5%；

覆盖倍数：2.79。

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

土地收储有利于土地一级市场的持续健康发展，为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地保障。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，城中村改造和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，才能减轻政府在实施城市规划方面的压力，加速推进城市发展。实施土地收储后，土地供应计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地开发利用，增强城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农业土地需求的压力。

2.2 经济效益

平顶山市新华区土地储备项目，建设总投资额为人民币15441.17万元。

按2016年-2018年前三季度年平顶山市GDP三者较低者7.2%的100%计算土地价格增长时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入54389.94万元。

按2016年-2018年前三季度年平顶山市GDP三者较低者7.2%的90%计算土地价格增长时，用于资金平衡土地相关收

益可产生现金净流入 53268.55 万元。

按 2016 年-2018 年前三季度年平顶山市 GDP 三者较低者 7.2%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 52162.22 万元。

土地收储有利于实现土地增值，可以将土地增值收益归入政府财政，增加政府土地收益，为区域发展和社会经济发展积累大量资金，增强政府基础设施建设的财力，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。

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 估算范围

平顶山市新华区土地储备项目投资估算范围主要包括土地征收及补偿、周边基础设施建设、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

平顶山市新华区土地储备项目总投资规模为15441.17万元。

3.4 资金筹措计划

平顶山市新华区土地储备项目拟申请使用2019年土地储备专项债券资金15260万元，其中本期拟申请使用5400万元。

项目投资及申请专项债券资金明细如下：

金额单位：人民币万元

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	平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	6974.57	6800.00	
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	8466.60	8460.00	5400.00
合计		15441.17	1260.00	5400.00

3.5 项目资金保障计划

平顶山市新华区土地储备项目通过腾出土地的出让收益保障专项债券资金的偿还。

腾出土地信息如下表：

序号	项目	本次出让土地用途	本次出让土地面积 (亩)
1	平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	商业用地	211.3506
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	商业用地	256.5636
合计			467.9142

第四章 项目专项债融资方案

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

平顶山市新华区土地储备项目拟申请使用2019年土地储备专项债券资金15260万元，其中本期拟申请使用5400万元。

专项债券资金 2019 年 2-4 月使用计划支出详见下表：

金额单位：人民币万元

月份	2 月份	3 月份	4 月份	合计
平顶山市新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目				
平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	1632.00	2295.00	1473.00	5400.00

4.3 债券规模和期限安排

平顶山市新华区土地储备项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 15260 万元，其中本期拟申请使用 5400 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

平顶山市新华区土地储备项目通过腾出土地出让实现收益。可用于出让的地块面积共计 467.9142 亩，土地性质为商业用地。结合项目所在区域周边土地近期成交价格，综合考虑出让地块位置、交通条件等土地状况，选用项目周边最近出让的土地均价 135 万元每亩作为项目商业用地的出让价格。选用 2016 年 GDP 增长率 7.2%、2017 年 GDP 增长率 8.1% 和 2018 年前三季度 GDP 增长率 7.5% 三者较低者 7.2% 预测土地价格增长。

假设平顶山市新华区土地储备项目于专项债券资金使用开始起第三年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑土地出让基金及费用（含资金）、土地收益提取各类资金等款项，项目收益情况如下：

(1) 土地价格以 7.2% 的 100% 增长时，项目收益明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	77818.77
	出让亩数(亩)	467.9142
2	土地出让基金及费用(含资金)	9831.35
3	土地收益提取各类资金	13597.48
4	土地出让净收益(1-2-3)	54389.94

(2) 土地价格以 7.2%的 90%增长时, 项目收益明细如下:

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	76261.29
	出让亩数(亩)	467.9142
2	土地出让基金及费用(含资金)	9675.60
3	土地收益提取各类资金	13317.14
4	土地出让净收益(1-2-3)	53268.55

(3) 土地价格以 7.2%的 80%增长, 项目收益明细如下:

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	74724.72
	出让亩数(亩)	467.9142
2	土地出让基金及费用(含资金)	9521.94
3	土地收益提取各类资金	13040.56
4	土地出让净收益(1-2-3)	52162.22

5.2 现金流出

平顶山市新华区土地储备项目拟申请使用 2019 年土地储备专项债券资金 15260 万元，其中本期拟申请使用 5400 万元。假设利率为 4.5%，期限五年，在存续期每期支付利息，到期一次偿还本金。

拟使用专项债券资金明细如下：

金额单位：人民币万元

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	平顶山新华区香山管委会杨官营村区域土地收储项目	6974.57	6800.00	
2	平顶山市新华区焦店镇焦店村周边区域土地收储项目	8466.60	8460.00	5400.00
合计		15441.17	15260.00	5400.00

存续期应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	15260.00		15260.00	4.50%	686.70
第二年	15260.00		15260.00	4.50%	686.70
第三年	15260.00		15260.00	4.50%	686.70
第四年	15260.00		15260.00	4.50%	686.70
第五年	15260.00	15260.00		4.50%	686.70
合计	/	15260.00	/	/	3433.50

5.3 资金平衡分析

(1) 土地价格以 7.2% 的 100% 增长, 项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	54389.94
第四年		686.70	686.70	
第五年	15260.00	686.70	15946.70	
合计	15260.00	3433.50	18693.50	54389.94
本息覆盖倍数				2.91

(2) 土地价格以 7.2% 的 90% 增长, 项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	53268.55
第四年		686.70	686.70	
第五年	15260.00	686.70	15946.70	
合计	15260.00	3433.50	18693.50	53268.55
本息覆盖倍数				2.85

(3) 土地价格以 7.2% 的 80% 增长，项目收益与融资本息覆盖倍数情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		686.70	686.70	
第二年		686.70	686.70	
第三年		686.70	686.70	52162.22
第四年		686.70	686.70	
第五年	15260.00	686.70	15946.70	
合计	15260.00	3433.50	18693.50	52162.22
本息覆盖倍数				2.79

5.4 结论

经测算，平顶山市新华区土地储备项目相关土地预期出让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

因土地收储改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

严格按照预算执行，合理安排支出，保质保量推进项目进度。

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。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

根据相关土地收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

受国民经济总体运行状况，国家宏观经济、金融货币和政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在债券存续期内市场利率存在波动的可能性。

严格按预算推进项目进度，合理出让土地，保持项目收益与融资平衡。