

平顶山市土地储备中心新城区

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 建设规模、地点、建设期.....	2
1.5 建设内容.....	3
1.6 项目总投资和建设期.....	3
1.7 主要技术经济指标.....	3
1.8 主管部门责任.....	4
第二章 项目社会效益.....	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.....	5
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	5
3.3 投资估算.....	5
3.4 资金筹措计划.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券使用计划.....	8
4.3 债券规模和期限安排.....	8
4.4 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	10
5.1 现金流入项目专项债券融资方案.....	10
5.2 现金流出.....	11
5.3 资金平衡分析.....	11
5.4 结论.....	12
第六章 风险分析.....	13
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	13
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13

第一章 项目概况

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，促进我区经济社会又好又快发展。平顶山市新城区计划实施 2019 年土地储备项目，项目 2019 年拟申请债券资金共计 4.3 亿元，收储面积 899 亩，本期申请 1.62 亿元，用于补充我区土地储备工作。

1.1 项目名称

项目名称为平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目。

1.2 项目单位

项目单位为平顶山市土地储备中心。

平顶山市土地储备中心现持有统一社会信用代码为 124104007355377730 的《事业单位法人证书》，其宗旨和业务范围包括实施土地储备制度，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。

住所地为平顶山市新城区祥云路国土资源局 3 楼；

法定代表人：胡京伟；

经费来源为财政补助：开办资金是 779300 元；

举办单位是平顶山市国土资源局；

登记机关是平顶山市事业单位登记管理局；

有效期自 2015 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 19 日。

1.3 项目性质

项目性质为有收益的公益性项目。

1.4 建设规模、地点、建设期

薛庄村土地储备项目：位于平顶山市新城薛庄村，属薛庄村集体用地；收储土地面积 451 亩，规划用途为商住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设用地。批准文号为：豫政土〔2011〕472 号、豫政土〔2012〕969 号、豫政土〔2017〕299 号、豫政土〔2017〕333 号。项目建设期为 5 年。

硃砂洞村土地储备项目：位于平顶山市新城区硃砂洞村，属硃砂洞村庄占压片区集体用地；收储土地面积 242 亩，规划用途为商住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设用地。批准文号为：豫政土〔2008〕432 号。项目建设期为 5 年。

东王营村土地储备项目：位于平顶山市新城区东王营村，属东王营村庄占压片区集体用地；收储土地面积 206 亩，规

划用途为教育、商住用地，本项目用地经河南省人民政府批准征收为国有建设用地。批准文号为：豫政土〔2006〕14号。项目建设期为5年。

1.5 建设内容

(1) 899 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 项目总投资和建设期

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目共涉及薛庄村土地储备项目、硃砂洞村土地储备项目、东王营村土地储备项目，拟收储土地面积为899亩，收储综合整治后全部可实现出让，大部分为商住用地，总投资4.3亿元，项目预计周期为5年。

1.7 主要技术经济指标

债券资金：4.3亿元；

收储面积：899亩；

债券年利率：4.5%；

土地出让单价：200万元/亩、130万元/亩；

覆盖倍数：3.13倍、2.58倍、1.86倍。

1.8 主管部门责任

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

2017年5月16日,财政部、国土资源部发布了62号文,明确“为完善地方政府专项债券管理,规范土地储备融资行为,建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度”,由此正式拉开我国土地储备领域发行专项债券试点的序幕。发行土地储备专项债券,对促进经济平稳健康发展、完善专项债券管理、遏制违法违规变相举债行为、深化财政与金融互动,都具有积极意义。

平顶山市新城区土地储备项目的实施,将构筑完整的城乡交通网络,为区域内土地综合整治打下基础,将使平顶山市新城区成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市,对提升平顶山市新城区的城市品味,改善城乡生态环境条件、加快城乡一体化建设步伐、改善农民生活环境状况,缩小城

乡差距，优化投资环境都将有着明显的作用。

2.2 经济效益

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目拟收储土地面积为899亩，总投资4.3亿元，其中拟申请使用债券资金4.3亿元。根据平顶山新城区与此三宗土地周边用地近两年的土地出让情况及三宗土地预计在3年内出让完毕的情况，出让收益为165380万元，除去收储成本，三宗土地相关收益可产生现金净流97573万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目共涉及3个项目，共计899亩。分别为薛庄村土地储备项目、硃砂洞村土地储备项目、东王营村土地储备项目。

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

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目拟申请使用债券资金为4.3亿元。其中薛庄村土地储备项目2

亿元、硃砂洞村土地储备项目为 1.3 亿元、东王营村土地储备项目为 1 亿元。

3.4 资金筹措计划

2019 年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目共安排 3 个项目，资金总需求 4.3 亿元，申请使用专项债券资金为 4.3 亿元。

平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目资金筹措计划

单位：万元

项目名称	出让时间	项目总需求	资金来源	
			小计	债券资金
薛庄村土地储备项目	2021 年 12 月	20000	20000	20000
硃砂洞村土地储备项目	2020 年 10 月	13000	13000	13000
东王营村土地储备项目	2020 年 12 月	10000	10000	10000
合计		43000	43000	43000

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

所依据的法律、法规和相关规定包括但不限于以下文件：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国预算法》
- 3、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）
- 4、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）
- 5、《国土资源部、财政部、中国人民银行关于印发《土地储备管理办法》的通知》（国土资发〔2007〕1277号）
- 6、《土地储备资金财务管理暂行办法》（法财综〔2007〕17号）
- 7、《关于印发（地方政府专项债券发行管理暂行办法）的通知》（财〔2015〕83号）
- 8、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）
- 9、《财政部关于报送2018年地方政府债券需求的通知》

(财预〔2017〕143号)

10、河南省人民政府豫政土〔2011〕472号、河南省人民政府豫政土〔2012〕969号、河南省人民政府豫政土〔2017〕299号、河南省人民政府豫政土〔2017〕333号、河南省人民政府豫政土〔2008〕432号、河南省人民政府豫政土〔2006〕14号。

11、《平顶山市土地收购储备实施办法》

4.2 债券使用计划

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目采取分期发行模式，本期专项债券为前三个月的债券资金需求额，涉及项目为硃砂洞村土地储备项目、东王营村土地储备项目。

2019年第一批专项债券项目表

单位：万元

序号	县区	项目名称	申请额度	拟支出进度		
				1月	2月	3月
合计			16200			16200
1	新城区	硃砂洞村土地储备	8700			8700
2	新城区	东王营村土地储备	7500			7500

4.3 债券规模和期限安排

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目拟

申请使用债券资金 4.3 亿元，本期申请使用债券资金 1.62 亿元，期限为 5 年。在债券存续期每年年末支付债券利息，第五年末偿还本金。

4.4 投资者保护措施

一是债券发行对应项目实施。本次发行的土地储备专项债券与新城区土地储备项目相对应，便于投资者信息甄别，提高专项债券市场化水平。

二是债券期限与项目实际相适应。从土地储备工作属性和资金周转使用特点出发，本次土地储备专项债券期限为 5 年。土地储备专项债券发行时，可以约定根据土地出让收入情况提前偿还债券本金的条款。既避免期限过短造成的错配风险，又降低期限过长带来资金闲置问题。

三是债券使用明确到具体项目。土地储备专项债券支出明确到具体项目，在地方政府债务管理系统中统计，纳入财政支出预算项目库管理，包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期土地出让收入等情况。

四是债券本金偿还与项目取得的土地出让收入相对应。土地储备项目取得的土地出让收入，按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本

金。因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入项目专项债券融资方案

拟使用的债券资金主要用于平顶山新城区上述六宗土地的收储。预计债券年利率 4.5%，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次全部偿还本金。

该三宗土地的土地出让净收益，应为三宗土地的预计土地出让收入扣除土地收储成本。

根据平顶山新城区与此三宗土地周边用地近两年的土地出让情况及六宗土地预计在 3 年内出让完毕的情况，预计六宗土地的土地出让单价分别约为 200 万元 / 亩、200 万元 / 亩、130 万元 / 亩。故三宗土地预计土地出让收入分别为 90200 万元、48400 万元、26780 万元，现金流入合计 165380 万元。

土地储备项目融资还本付息情况

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
薛庄村土地收储项目	2019年		-	20,000.00	-	-
	2020年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2021年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2022年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2023年	20,000.00	-	20,000.00	900.00	900.00
	2024年	20,000.00	20,000.00	-	900.00	20,900.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00
砾砂洞村土地收储项目	2019年		-	13,000.00	-	-
	2020年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2021年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2022年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2023年	13,000.00	-	13,000.00	585.00	585.00
	2024年	13,000.00	13,000.00	-	585.00	13,585.00
合计		13,000.00	13,000.00		2,925.00	15,925.00
东王营村土地收储项目	2019年		-	10,000.00	-	-
	2020年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2021年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2022年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2023年	10,000.00	-	10,000.00	450.00	450.00
	2024年	10,000.00	10,000.00	-	450.00	10,450.00
合计		10,000.00	10,000.00		2,250.00	12,250.00

5.2 现金流出

该三宗土地的现金流出为土地收储成本，收储成本共计

4.3 亿元。

5.3 资金平衡分析

该三宗土地的土地出让净收益,应为三宗土地的预计土地出让金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%。

根据平顶山市与此三宗土地周边用地近两年的土地出让情况及三宗土地预计在 3 年内出让完毕的情况,预计三宗土地的土地出让单价分别约为 200.00 万元/亩、200.00 万元/亩、130.00 万元/亩。故三宗土地预计土地出让收益为 165380 万元,土地收储成本 67807 万元,三宗土地现金流净值为 97573 万元,现金流净值为正,表示该项目可以实施。

平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目收益与融资平衡情况

项目名称	预计出让收入	上交各项基金	土地净收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
薛庄村	90,200.00	13,530.00	76,670.00	24,500.00	3.13
硃砂洞村	48,400.00	7,260.00	41,140.00	15,925.00	2.58
东王营村	26,780.00	4,017.00	22,763.00	12,250.00	1.86
合计	165,380.00	24,807.00	140,573.00	52,675.00	2.67

5.4 结论

2019年平顶山市土地储备中心新城区土地储备项目覆盖倍数为1.86-3.13之间，实现项目收益和融资自求平衡，项目可以实施。

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

影响项目施工进度或正常运营的风险主要为征地青苗及地上附属物补偿标准存在差异风险。根据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。控制措施：已预估到差异风险存在，发生风险时及时调整收储方案，补充收储资金。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要收储土地挂牌出让时，不能够按照挂牌价格成交，导致收储土地出让流拍，形成不了土地出让收入。控制措施：通过调研，在做项目可行性研究报告时已经考虑到该项风险，确定合理挂牌出让价，存在流拍的风险极低。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

因土地储备项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经

济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。控制措施：按照计划积极推进项目开展，缩短项目期限，牢牢掌控风险。