

2019年湛河区土地储备项目
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 建设规模及内容.....	4
1.6 建设期.....	5
1.7 项目总投资.....	5
1.8 主管部门责任.....	5
第二章、项目社会效益.....	5
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	6
项目收储及收益情况评估.....	6
第三章、项目投资与资金筹措.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	8
3.4 资金筹措计划.....	8
第四章、项目专项债券融资方案.....	8
4.1 编制依据.....	8
4.2 债券使用计划.....	9
4.3 债券规模和期限安排.....	9
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.....	11
5.1 现金流入.....	11
5.2 现金流出.....	12
5.3 资金平衡分析.....	12
5.4 结论.....	15
第六章、风险分析.....	16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	16
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年湛河区土地储备项目 实施方案

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。平顶山市湛河区计划实施2019年土地储备项目，2019年拟申请债券资金共计1.98亿元，收储面积609.12亩，本期申请0.31亿元，用于我区土地储备工作。

1.1 项目名称

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村项目、徐庄村华悦世家项目、姚孟村建设路段项目、任庄村项目、北渡镇蓝欣家园西段项目、后城村东方世界城项目等六宗土地储备。

1.2 项目单位

平顶山市土地储备中心位于河南省平顶山市新城区祥云路国土资源局3楼，统一社会信用代码124104007355377730；为国有事业单位，负责人：胡京伟。

该中心成立宗旨为实施土地储备制度，推进土地资源市场化配置，服务平顶山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；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。资金来源

为财政拨付。

1.3 项目性质

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目性质为有收益的公益性项目。

1.4 建设地点

(1)、辉岗村项目：本项目位于平顶山市湛河区北渡镇辉岗村西侧，东至开源路，西至蓝欣家园，北至长江路，南至规划道路，经河南省人民政府豫政土〔2015〕883号批复，收储土地面积151.85亩，规划用途为商服用地。

(2)、徐庄村、华悦世家西项目：本项目位于平顶山市湛河区北渡镇徐庄村东北新华路西侧，东至华悦世家，西至新华路，南至徐庄村国有土地，北至规划道路，经河南省人民政府豫政土〔2012〕970号批复，收储土地面积28.91亩，规划用途为商住用地。

(3)、姚孟村建设路段项目：本项目位于平顶山市湛河区姚孟街道办事处姚孟村北侧，东至生态中路，西至焦店村土地，南至湛南路，北至湛河，经河南省人民政府豫政土〔2014〕621号批复，收储土地面积116.04亩，规划用途为商服用地。

(4)、任庄村项目：本项目位于平顶山市湛河区北渡镇任庄村西南开源路西侧，东至开源路，西至任庄村，南至任庄村，北至任庄村，经河南省人民政府豫政土〔2012〕694号批复，收储土地面积138.87亩，规划用途为商住用地。

(5)、北渡村蓝欣家园西段项目：本项目位于平顶山市湛河区北渡镇北渡村东南侧，东至衡山路，西至北渡村，南至长江路，北至北渡村，经

河南省人民政府豫政土〔2015〕862 号和豫政土〔2015〕883 号批复，收储土地面积 127.21 亩，规划用途为商服用地。

(6)、后城村东方世界城项目：本项目位于平顶山市湛河区高阳路街道后城村西南侧，东至漯宝铁路，西至漯宝铁路支线，南至漯宝铁路，北至湛北路，经河南省人民政府豫政土〔2012〕694 号批复，收储土地面积 46.24 亩，规划用途为住宅用地。

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施方
辉岗村项目	东至开源路，西至蓝欣家园，北至长江路，南至规划道路。	该项目规划为商服用地	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
徐庄村、华悦世家西项目	东至华悦世家，西至新华路，南至徐庄村国有土地，北至规划道路。	该项目规划为商住用地	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
姚孟村建设路段项目	东至生态中路，西至焦店村土地，南至湛南路，北至湛河。	该项目规划为商服用地	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
任庄村项目	东至开源路，西至任庄村，南至任庄村，	该项目规划为	2019 年投资收储，土地储备费用根据土	平顶山市土地储备中心

	北至任庄村。	商住用地	地收储及出让进度支付。	
北渡村蓝欣家园西段项目	东至衡山路，西至北渡村，南至长江路，北至北渡村。	该项目规划为商服用地	2019年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心
后城村东方世界城项目	东至漯宝铁路，西至漯宝铁路支线，南至漯宝铁路，北至湛北路。	该项目规划为住宅用地	2019年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	平顶山市土地储备中心

1.5 建设规模及内容

建设内容：平顶山市湛河区北渡镇辉岗村项目等六宗土地（共计609.12亩）的征用与安置。

土地面积：亩；金额单位：万元

序号	项目名称	储备面积	储备成本	申请债券资金
1	北渡镇辉岗村项目	151.85	5,011.05	5,000.00
2	徐庄村华悦世家项目	28.91	954.03	900.00
3	姚孟村建设路段项目	116.04	3,829.32	3,800.00
4	任庄村项目	138.87	4,582.71	4,500.00
5	北渡村蓝欣家园西段项目	127.21	4,197.93	4,100.00
6	后城村东方世界城项目	46.24	1,525.92	1,500.00
合计		609.12	20,100.96	19,800.00

1.6 建设期

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目建设期为 3 年。

1.7 项目总投资

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目总投资为 20,100.96 万元。

1.8 主管部门责任

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个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

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目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，将使平顶山市湛河区成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市，对提升平顶山市湛河区的城市品味，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

本次评价的湛河区北渡镇辉岗村等六宗土地储备项目，按土地挂牌出让价格计算土地价格，预期土地出让收入对应的政府性基金能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资成本和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

项目收储及收益情况评估

资金单位：万元

项目名称	征地批文	土地面积： 亩	土地现状	土地用途	收储资金	补偿时间	申请债券资金	拟估收益
辉岗村	豫政土〔2015〕883号	151.85	净地	商服	5,011.05	2019年9月	5,000.00	33,407.00
徐庄村、华悦世家西	豫政土〔2012〕970号	28.91	净地	商住	954.03	2019年9月	900.00	5,492.90
姚孟村建设路段	豫政土〔2012〕621号	116.04	净地	商服	3,829.32	2019年9月	3,800.00	23,208.00
任庄村	豫政土〔2012〕694号	138.87	净地	商住	4,582.71	2019年9月	4,500.00	30,551.40
北渡村蓝欣家园西段	豫政土〔2015〕862号、豫政土〔2015〕883号	127.21	净地	商服	4,197.93	2019年9月	4,100.00	26,714.10
后城村东方世界城	豫政土〔2012〕694号	46.24	净地	住宅	1,525.92	2019年9月	1,500.00	8,785.60
合计		609.12			20,100.96		19,800.00	128,159.00

第三章、项目投资与资金筹措

3.1 估算范围

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目土地储备估算在第3年挂牌交易，并且1年内交易完毕。

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，并经查询平顶山市土地交易中心出让信息，选取2018年湛河区二类住宅、商服及商用用地出让2宗地块，本次评价参考上述2宗土地出让情况进行预测。

项目序号	项目位置	土地面积：亩	中标总价：万元	单价：万元	因素调整	调整后金额：万元	成交日期	土地用途
案例1	开发一路与湛南路交叉口西南角	141.36	10682.0668	192.00	100%	190.00	2018-2-11	商服
案例2	神安大道东段南侧、开发二路东侧	145.4	20501.4649	141.00	100%	170.00	2018-7-2	商住

两宗地块分别位于开源路南段西侧和姚孟村北侧，成交日期分别为2018年2月和2018年7月，成交价格分别为141万元/亩和192万元/亩，修正系数调整后土地出让价格为177.09万元/亩。

3.3 投资估算

收储成本大约为 220.00 万元/亩。结合土地价格预期增长率，此次土地出让价格因地段不同，土地价格分别约为 220 万元/亩、210 万元/亩、200 万元/亩和 190 万元/亩，六宗土地收储成本为 20,100.96 万元。

3.4 资金筹措计划

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目土地储备资金需求共计 20,100.96 万元，2019 年拟使用专项债券 19,800.00 万元，本期申请 3100 万元，预期债券资金票面利率为 4.5%，在债券资金到期时支付利息，最后一次还本付息。

第四章、项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村项目等六个项目土地储备资金是依据 2015—2017 平顶山市分别实现一般公共预算收入 117.9 亿元、124.5 亿元、137.5 亿元；政府性基金收入分别为 43.4 亿元、54.4 亿元、61.3 亿元而做出的估算，受土地出让收入增长带动，平顶山市 2018 年政府性基金收入同比大幅上升。

2015至2017年平顶山市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1335.4	1425.9	1581.6
一般公共预算收入	117.9	124.5	137.5

政府基金收入	43.4	54.4	61.3
其中：国土出让收入	36.1	48.1	52.3
政府性基金支出	57.4	77.0	73.1

4.2 债券使用计划

平顶山市湛河区 2019 年申请土地储备专项债券资金 19,800.00 万元，本期申请 3100 万元。

平顶山市 2019 年第一批专项债券计划支出进度表

单位：万元

地区	项目	申请额度	支出进度预计		
			一月份	二月份	三月份
湛河区	土地收储—任庄村项目	3100.00	1240.00	930.00	930.00

4.3 债券规模和期限安排

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目土地储备 2019 年拟使用第一批专项债券 3100 万元，利率为 4.5%，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

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村等六个项目土地储备使用债券资金项目

对应的政府性基金收入，专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息的偿付。

还本付息情况汇总表

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还 本金	期末本金	融资利率	还本付息
第一年	19,800.00		19,800.00	4.5%	891.00
第二年	19,800.00		19,800.00	4.5%	891.00
第三年	19,800.00		19,800.00	4.5%	891.00
第四年	19,800.00		19,800.00	4.5%	891.00
第五年	19,800.00	19,800.00	0.00	4.5%	891.00
合计		19,800.00			4,455.00

假设湛河区北渡镇辉岗村等村庄周边六宗土地共 609.12 亩土地储备项目，自融资开始日起第 3 年开始土地挂牌交易，并且全部于一年内出让完毕。

报告中预测第三年土地出让价格大约为 220.00 万元/亩。结合土地价格预期增长率，此次土地出让价格因地段不同，土地价格分别约为 220 万元/亩、210 万元/亩、200 万元/亩和 190 万元/亩。

土地价格增速方面，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%，2015—2017 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%。此次预测按照 2015—2017 年平均增速与 2018 年 1—3 季度全市生产总值（GDP）同比增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.5%。

项目	2018 年	第一年	第二年	第三年
----	--------	-----	-----	-----

按 2018 年 1—3 季度全市 GDP 同比增速 7.5%的 100%	177.09	190.3 7	204.6 5	220.00
按 2018 年 1—3 季度全市 GDP 同比增速 7.5%的 90%	159.38	171.3 3	184.1 8	197.99
按 2018 年 1—3 季度全市 GDP 同比增速 7.5%的 80%	141.67	152.2 9	163.7 2	175.99

第五章、项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

通过对 2016—2018 年以来该项目周边地块成交情况等信息的查询，分别以 2018 年 1—3 季度全市生产总值（GDP）同比增速 7.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第三年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，则可用于本期项目资金平衡土地相关收益情况如下：

项目	按 2018 年 1—3 季度全 市 GDP 增速 7.5%的 100%	项目 资金	本 息 覆 盖 倍 数	按 2018 年 1—3 季度全 市 GDP 增速 7.5%的 90%	本息 覆盖 倍数	按 2018 年 1—3 季度全 市 GDP 增速 7.5%的 80%	本 息 覆 盖 倍 数
辉岗村项 目	28,395.95	5,000.00	4.64	25,556.36	4.17	22,716.76	3.71
徐庄华悦	4,668.97	900.00	4.23	4,202.07	3.81	3,735.17	3.39

世家西项目							
姚孟村建设路段项目	19,726.80	3,800.00	4.24	17,754.12	3.81	15,781.44	3.39
任庄村项目	25,968.68	4,500.00	4.71	23,371.83	4.24	20,774.95	3.77
北渡村蓝欣家园西段项目	22,706.99	4,100.00	4.52	20,436.28	4.07	18,165.59	3.62
后城村东方世界城项目	7,467.76	1,500.00	4.06	6,720.98	3.66	5,974.21	3.25
合计	108,935.15	19,800.00	4.49	98,041.64	4.04	87,148.12	3.59

5.2 现金流出

平顶山市湛河区北渡镇辉岗村项目等六个项目土地储备，现金流出主要是土地收储，据土地收储报告分析，湛河区土地收储成本大约为 220.00 万元/亩。结合土地价格预期增长率，此次土地出让价格因地段不同，土地价格分别约为 220 万元/亩、210 万元/亩、200 万元/亩和 190 万元/亩，六宗土地收储成本为 20,100.96 万元。

5.3 资金平衡分析

本期融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边用地交易情况的查询，预期土地出让收入对应的政府基金收入对融资本息的覆盖情况为：按 2018 年 1—3 季度全市生产总值（GDP）同比增速

7.5%的100%即增速7.5%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为4.49；按2018年1—3季度全市生产总值（GDP）同比增速7.5%的90%计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为4.04；按2018年1—3季度全市生产总值（GDP）同比增速7.5%的80%计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为3.59。

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

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）
1	土地出让收入	万元	128,159.00
1-1	出让数量	亩	609.12
1-2	出让价格	万元/亩	210.40
2	七项提留	万元	19,223.85
2-1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	
2-2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	
2-3	农业开发基金	59元/平方米*30%	
2-4	新增建设用地有偿使用费	48元/平方米*30%	
2-5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	
2-6	教育资金	土地出让收入的10%	
2-7	农田水利建设资金	土地出让收入的10%	
3	土地出让净收入	万元	108,935.15
4	资金平衡土地相关收益	万元	108,935.15
5	拟使用资金本息	19,800.00万元的本息	24,255.00
6	本息覆盖倍数		4.49

按2018年1—3季度全市GDP同比增速7.5%的90%土地收益预测及本息覆盖倍数

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）
1	土地出让收入	万元	115,343.10
1-1	出让数量	亩	609.12
1-2	出让价格	万元/亩	210.40
2	七项预留	万元	17,301.46
2-1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	
2-2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	
2-3	农业开发基金	59 元/平方米*30%	
2-4	新增建设用地有偿使用费	48 元/平方米*30%	
2-5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	
2-6	教育资金	土地出让收入的 10%	
2-7	农田水利建设资金	土地出让收入的 10%	
3	土地出让净收入	万元	98,041.64
4	资金平衡土地相关收益	万元	98,041.64
5	拟使用资金本息	19,800.00 万元的本 息	24,255.00
6	本息覆盖倍数		4.04

按 2018 年 1—3 季度全市 GDP 同比增速 7.5%的 80%土地收益预测及本息覆盖倍数

序号	项目	单位/收费标准	合计（万元）
1	土地出让收入	万元	102,527.20
1-1	出让数量	亩	609.12
1-2	出让价格	万元/亩	210.40
2	七项预留	万元	15,379.08
2-1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	
2-2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	

2-3	农业开发基金	59 元/平方米*30%	
2-4	新增建设用地有偿使用费	48 元/平方米*30%	
2-5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	
2-6	教育资金	土地出让收入的 10%	
2-7	农田水利建设资金	土地出让收入的 10%	
3	土地出让净收入	万元	87,148.12
4	资金平衡土地相关收益	万元	87,148.12
5	拟使用资金本息	19,800.00 万元的本 息	24,255.00
6	本息覆盖倍数		3.59

根据上述预测，在 2018 年平顶山市 GDP 增速 7.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益产生现金流入 108,935.15 万元。

根据上述预测，在 2018 年平顶山市 GDP 增速 7.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益产生现金流入 98,041.64 万元。

根据上述预测，在 2018 年平顶山市 GDP 增速 7.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地的相关收益产生现金流入 87,148.12 万元。

5.4 结论

根据上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的湛河区北渡镇辉岗村等六宗土地储备项目，自土地挂牌出让价格分别以 2018 年平顶山市 GDP 增速 7.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长时，预期土地出让收入对应的政府性基金能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资成本和利息，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

工程项目如延期或原材料涨价等因素，有可能造成建设成本增加。

控制措施：控制项目单位计划通过加强项目工程施工管理，严格控制施工成本和工程施工进度，保证工程质量和工期，力争尽早投入使用，尽快产生项目效益。

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是收储土地挂牌出让时，不能够按照最低出让价格成交，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，将出让价确定为我区近5年最低水平。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

影响融资平衡结果的风险主要因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：为最大限度实现土地价值，确保城市发展资金持续稳定，确定该项目土地储备周期1—3年，成本回收期为1年。待土地征收补偿款到位并腾空为净地，办理相关手续后移交公开市场尽快挂牌出让。结合该项目收益、融资规模、利率水平和近三年财政基金收入情况，本次融资偿还风险较低，财政按期偿还全部本息能力较强，能够保证项目现金及时足额流入。严格项目施工进度结算与成本控制，确保实现融资平衡，牢牢掌控风险的发生。

2019年1月8日