

石龙区 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	2
1.4 建设地点、规模及建设期.....	2
1.5 建设内容.....	2
1.6 项目总投资和建设期.....	2
1.7 主要技术经济指标.....	3
1.8 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会效益.....	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	4
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	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 债券使用计划	7
4.2 债券规模和期限安排.....	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	8

5.1 现金流入.....	8
5.2 现金流出	9
5.3 资金平衡分析.....	10
5.4 结论	11
第六章 风险分析.....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	12
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	12

石龙区 2019 年土地储备项目 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。平顶山市石龙区计划实施 2019 年土地储备项目，项目 2019 年拟申请债券资金共计 0.5 亿元，收储面积 6.94 亩，依据债券使用计划本期申请 0.18 亿元，用于补充我区土地储备工作。

1.1 项目名称：平顶山市石龙区 2019 年度土地储备项目

1.2 项目单位：平顶山市石龙区土地收购储备中心

单位住所：河南省平顶山市石龙区国土资源局院内

单位性质：事业单位

法定代表人：朱少锋

开办资金：0.8 万元

宗旨和业务范围：规范市场秩序，确保土地资源的合理配置和集约利用，对存量土地和其他增量土地进行收购储备，制订年度土地收购计划，制订土地储备供应计划，管理和运作由政府依法收回的违法用地、闲置抛荒地、零征土地及无主土地、纳入政府土地储备库。

1.3 项目性质：有收益的公益性项目

1.4 建设规模、地点、建设期:

(1) 碳新材料产业园工业用地项目, 位于石龙区龙河街道办事处大刘社区, 面积 477.76 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(2) 通亚选煤工业用地项目, 位于石龙区龙河街道办事处捞饭店社区, 面积 40.22 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(3) 天鸿洗煤工业用地项目, 位于石龙区人民路办事处夏庄社区, 面积 36.61 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(4) 五七矿熔岩铁厂工业用地项目, 位于石龙区龙河街道办事处捞饭店社区, 面积 57.18 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(5) 博开水晶工业用地项目, 石龙区人民路办事处夏庄社区, 面积 59.36 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(6) 宝玉玻璃厂工业用地项目, 位于石龙区人民路办事处夏庄社区, 面积 54.44 亩。项目预计建设周期为 2 年。

(7) 高星新型建材项目, 位于石龙区人民路办事处夏庄社区, 面积 41.37 亩。项目预计建设周期为 2 年。

1.5 建设内容包括:

(1) 766.94 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 年平顶山市石龙区土地储备项目该项目共涉及碳新材料产业园、宝玉玻璃厂、博开水晶、通亚选煤、高星新

型建材、五七矿熔岩铁厂、天鸿洗煤 7 个项目，拟收储土地面积为 766.94 亩，收储综合整治后可实现出让土地面积约 651.90 亩，全部为工业用地。总投资 9203.28 万元，项目预计周期为 5 年。

1.7 主要技术经济指标

债券资金：0.18 亿元；

收储面积：766.94 亩；

债券年利率：4.5%；

土地出让单价：16 万元/亩；

覆盖倍数：1.74 倍。

1.8 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

平顶山市石龙区 2019 年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，将使平顶山市石龙区成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市，对提升平顶山市石龙区的城市品味，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

平顶山市石龙区 2019 年度土地储备项目，开发总投资额为人民币 9970.22 万元。其中储备土地补偿费用为 9203.28 万元，储备土地前期开发费用为 766.94 万元。

按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 10,633.90 万元。

在按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90% 即 6.57% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,374.01 万元；

在按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80% 即 5.84% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,119.40 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

2019年平顶山市石龙区土地储备项目拟收储土地面积为766.94亩，收储综合整治后可实现出让土地面积约651.90亩，全部为工业用地。

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年平顶山市石龙区土地储备项目总投资9,970.22万元。其中：储备土地征收补偿费用9,203.28万元，储备土地前期开发费用为766.94万元。

项目总投资估算表

单位：万元

	工程和费用名称	建安工 程费	其他费 用	合计	备 注
一	土地征收补偿费用		9203.28	9203.28	
1	集体工业用地征收补偿 费		9203.28	9203.28	
1.1	土地补偿费		2858.34	2858.34	
1.2	青苗补偿和地上附着物补		1429.18	1429.18	

	偿费				
1.3	征地管理费		107.18	107.18	
1.4	新增建设用地有偿使用费		1079.82	1079.82	
1.5	耕地开垦费（占补平衡）		1154.89	1154.89	
1.6	耕地占用税		1310.80	1310.80	
1.7	土地平整费		386.89	386.89	
1.8	社会保障费		866.17	866.17	
1.9	土地测量费用		10.01	10.01	
二	基础设施建设费用	714.76	52.18	766.94	
1	主体工程费用	714.76	0	714.76	
2	建设单位管理费		10.72	10.72	
3	建设工程监理费		14.29	14.29	
4	勘察设计费		17.87	17.87	
5	竣工图编制费		1.79	1.79	
6	施工图审查费		1.43	1.43	
7	招标代理费		3.58	3.58	
8	前期工作费		1.43	1.43	
9	环境评价费		1.07	1.07	
三	项目总投资	714.76	9255.46	9970.22	

3.4 资金筹措计划

2019年平顶山市石龙区土地储备项目资金筹措方式为区政府自筹和申请土地储备专项债券资金：石龙区政府自筹项目资本金4,970.22万元，项目2019年拟申请债券资金共计0.5亿元，依据债券使用计划本期申请土地储备专项债券资金1,800.00万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 债券使用计划

2019年平顶山市石龙区土地储备项目，本期申请土地储备专项债券资金1,800.00万元。其中：1-3月份支出进度预计1800万元。

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		
			二月份	三月份	四月份
石龙区		1,800.00		1800.00	
	碳新材料产业园	1,000.00		1000.00	
	宝玉玻璃厂	0			
	博开水晶	200.00		200.00	

	通亚选煤	0			
	高星新型建材	400.00		400.00	
	五七矿熔岩铁厂	200.00		200.00	
	天鸿洗煤	0			

4.2 债券规模和期限安排

2019 年平顶山市石龙区土地储备项目本期拟申请土地储备专项债资金 1,800.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，第五年末偿还本金。

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 年全区生产总值 (GDP) 同比增速分别为 6.10%、7.70%和 8.10%，近三年平均增速 7.30%，2018 年 GDP 目标增速为 7.50%。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.30%。

(2)、出让产生的净现金流入

假设 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在一年内出售完毕，分别以 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存

续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 10,633.90 万元；

按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 90% 即 6.57% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,374.01 万元；

按 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30% 的 80% 即 5.84% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流 10,119.40 万元。

5.2 现金流出

2019 年平顶山市石龙区土地储备项目总投资 9,970.22 万元。其中：储备土地征收补偿费用 9,203.28 万元，储备土地前期开发费用为 766.94 万元。

5.3 资金平衡分析

(1) 碳新材料产业园工业用地项目，拟收储集体土地面积为 477.76 亩，按照 85% 的土地出让率，可实现出让土地面积为 406.10 亩，土地出让价为 16 万元/亩，预计土地出让金收入为 6497.536 万元，土地收储成本为 6210.88 万元（12 万元/亩），预计该项目土地出让收益为 286.656 万元。

(2) 通亚选煤工业用地项目, 拟收储集体土地面积为 40.22 亩, 按照 85%的土地出让率计算, 可实现出让土地面积为 34.19 亩, 土地出让价 16 万元/亩, 预计土地出让金收入为 546.992 万元, 土地收储成本为 522.86 万元(12 万元/亩), 预计该项目土地出让金收益为 24.132 万元。

(3) 天鸿洗煤工业用地项目, 拟收储集体土地面积为 36.61 亩, 按照 85%的土地出让率计算, 可实现出让土地面积为 31.12 亩, 土地出让价 16 万元/亩, 预计土地出让金收入为 497.896 万元, 土地收储成本为 475.93 万元(12 万元/亩), 预计该项目土地出让金收益为 21.966 万元。

(4) 五七矿熔岩铁厂工业用地项目, 拟收储集体土地面积为 57.18 亩, 按照 85%的土地出让率计算, 可实现出让土地面积为 48.60 亩, 土地出让价 16 万元/亩, 预计土地出让金收入为 777.648 万元, 土地收储成本为 743.34 万元(12 万元/亩), 预计该项目土地出让金收益为 34.308 万元。

(5) 博开水晶工业用地项目, 拟收储集体土地面积为 59.36 亩, 按照 85%的土地出让率计算, 可实现出让土地面积为 50.46 亩, 土地出让价 16 万元/亩, 预计土地出让金收入为 807.296 万元, 土地收储成本为 771.68 万元(12 万元/亩), 预计该项目土地出让金收益为 35.616 万元。

(6) 宝玉玻璃厂工业用地项目, 拟收储集体土地面积为 54.44 亩, 按照 85%的土地出让率计算, 可实现出让土地面积为 46.27 亩, 土地出让价 16 万元/亩, 预计土地出让金收入为 740.384 万元, 土地收储成本为 707.72 万元(12 万

元/亩)，预计该项目土地出让金收益为 32.664 万元。

(7) 高星新型建材项目，拟收储集体土地面积为 41.37 亩，按照 85%的土地出让率计算，可实现出让土地面积为 35.16 亩，土地出让价 16 万元/亩，预计土地出让金收入为 562.632 万元，土地收储成本为 537.81 万元（12 万元/亩），预计该项目土地出让金收益为 24.822 万元。

5.4 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目提供足够的资金支持，保证 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目顺利完成。同时，土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。经过测算，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 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2015-2017 年平顶山市 GDP 平均增速 7.30%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，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 2019 年平顶山市石龙区土地储备项目的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

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。根据石龙区人民政

府《石龙区征地补偿款预存管理暂行办法》平龙政办〔2013〕42号文件，我区征地预存费用标准为12万元/亩。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：严格按照项目实施计划推进项目开展，压缩收储和出让周期，牢牢掌控风险发生。

平顶山市石龙区国土资源局



平顶山市石龙区财政局

