



# 平顶山市土地储备中心高新区



# 土地储备项目实施方案



---

# 目 录

第一章 项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 项目单位.....	2
1.3 项目性质.....	3
1.4 建设规模、地点、建设期.....	3
1.5 建设内容.....	5
1.6 项目总投资和建设期.....	5
1.7 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	8
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.....	11
4.3 债券规模和期限安排.....	12
4.4 投资者保护措施.....	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	14
5.1 现金流入项目专项债券融资方案.....	14
5.2 现金流出.....	16
5.3 资金平衡分析.....	16
5.4 结论.....	18
第六章 风险分析.....	19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	19

---

## 第一章 项目概况

为进一步加强土地管理，全面推进土地供给让侧结构性改革，完善土地储备管理制度，为解决当前土地储备中存在的深层次问题，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我区经济社会又好又快发展，进一步完善土地储备工作，有效规范土地储备行为。

平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目，2019年拟申请债券资金共计3.44亿元，本期申请1.84亿元，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高新区土地储备项目。

### 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**

项目性质为土地储备项目。

### **1.4 建设规模、地点、建设期**

1、高新区东任庄商住项目 1：位于平顶山高新区建设路东段南侧，属任庄村集体用地；收储土地面积 69.5835 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〕473 号。项目建设期为 5 年。

2、高新区东任庄商住项目 2：位于平顶山高新区建设路东段南侧，属任庄村集体用地；收储土地面积 142.0380 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〔2010〕878 号。项目建设期为 5 年。

---

3、高新区小营商住项目 1：位于平顶山高新区神马大道东段南侧，属小营村集体用地；收储土地面积 80.7450 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〔2018〕971 号。项目建设期为 5 年。

4、高新区小营商住项目 2：位于平顶山高新区神马大道东段南侧，属小营村集体用地；收储土地面积 251.5470 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〔2018〕642 号，豫政土〔2018〕971 号，豫政土〔2018〕641 号。项目建设期为 5 年。

5、高新区戴庄商住项目 1：位于平顶山高新区黄河路东段南侧，属戴庄村集体用地；收储土地面积 203.3085 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〔2014〕328 号。项目建设期为 5 年。

6、高新区戴庄商住项目 2：位于平顶山高新区黄河路东段南侧，属戴庄村集体用地；收储土地面积 255.1965 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〔2013〕403 号。项目建设期为 5 年。

---

## 1.5 建设内容

(1) 1002.4185 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高新区土地储备项目共涉及高新区东任庄商住项目 1、高新区东任庄商住项目 2、高新区小营商住项目 1、高新区小营商住项目 2、高新区戴庄商住项目 1、高新区戴庄商住项目 2 共 6 个项目，拟收储土地面积为 1002.4185 亩，收储综合整治后全部可实现出让，均为商住用地，总投资 3.466 亿元，项目预计周期为 5 年。

## 1.7 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

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。

平顶山市高新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,将使平顶山市高新区成为适应居民居住、办公、休闲、娱乐的城市,对提升平顶山市高新区的城市品味,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高新区土地储备项目拟收储土地面积为1002.4185亩,总投资3.466亿元,其中拟申请使用债券资金3.44亿元。

---

## 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高新区土地储备项目共涉及6个项目，分别为高新区东任庄商住项目1、高新区东任庄商住项目2、高新区小营商住项目1、高新区小营商住项目2、高新区戴庄商住项目1、高新区戴庄商住项目2，土地收储面积1002.4185亩。

### 3.2 估算说明

根据平顶山高新区与此六宗土地周边用地近两年的土地补偿情况，确定六宗土地的补偿单价分别为33万元/亩、33万元/亩、35万元/亩、35万元/亩、35万元/亩、35万元/亩。

### 3.3 投资估算

2019年平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目资金总需求3.466亿元，拟申请使用债券资金为3.44亿元，其他为预算安排资金。

平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目投资估算表

单位：亩、万元

项目名称	土地面积	补偿单价	总投资
高新区东任庄商住项目 1	69.5835	33	2296
高新区东任庄商住项目 2	142.038	33	4687
高新区小营商住项目 1	80.745	35	2826
高新区小营商住项目 2	251.547	35	8804
高新区戴庄商住项目 1	203.3085	35	7115
高新区戴庄商住项目 2	255.1965	35	8932
合计	1002.4185		34660

### 3.4 资金筹措计划

2019 年平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目共安排 6 个项目，资金总需求 3.466 亿元，其中专项债券资金为 3.44 亿元，其他为预算安排资金。其中高新区东任庄商住项目 1 拟申请使用债券资金为 2200 万元、高新区东任庄商住项目 2 拟申请使用债券资金为 4600 万元、高新区小营商住项目 1 拟申请使用债券资金为 2800 万元、高新区小营商住项目 2 拟申请使用债券资金为 8800 万元、高新区戴庄商住项目 1 拟申请使用债券资金为 7100 万元、高新区戴庄商住项目 2 拟申请使用债券资金为 8900 万元。

平顶山市土地储备中心高新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	预算安排资金	债券资金
高新区东任庄商住项目 1	2019 年 10 月	2296	2296	96	2200
高新区东任庄商住项目 2	2019 年 10 月	4687	4687	87	4600
高新区小营商住项目 1	2019 年 12 月	2826	2826	26	2800
高新区小营商住项目 2	2019 年 12 月	8804	8804	4	8800
高新区戴庄商住项目 1	2019 年 12 月	7115	7115	15	7100
高新区戴庄商住项目 2	2019 年 12 月	8932	8932	32	8900
合计		34660	34660	260	34400

---

## 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〕473号、河南省人民政府豫政土〔2010〕878号、河南省人民政府豫政土〔2018〕971号、河南省人民政府豫政土〔2018〕642号、河南省人民政府豫政土〔2018〕971号、河南省人民政府豫政土〔2018〕641号、河南省人民政府豫政土〔2014〕328号、河南省人民政府豫政土〔2013〕403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高新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，涉及项目为高新区东任庄商住项目1、高新区东任庄商住项目2、高新区小营商住项目1、高新区小营商住项目2。

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			18400.00			18400.00
1	高新区	高新区东任庄商住项目1	2200			2200.00
2	高新区	高新区东任庄商住项目2	4600			4600.00
3	高新区	高新区小营商住项目1	2800			2800.00
4	高新区	高新区小营商住项目2	8800			8800.00

---

### 4.3 债券规模和期限安排

2019年平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目拟申请使用债券资金3.44亿元，本期申请使用债券资金1.84亿元，期限为5年，在债券存续期每年年末支付债券利息。详见平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目计划表。

### 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高新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高新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。

该六宗土地的土地出让净收益，应为六宗土地的预计土地出让收入扣除土地收储成本。

根据平顶山高新区与此六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 198 万元/亩、200 万元/亩、199 万元/亩、200 万元/亩、200 万元/亩、200 万元/亩。故六宗土地预计土地出让收入分别为 13780 万元、28400 万元、16100 万元、50300 万元、40600 万元、51000 万元，现金流入合计 200180 万元。

## 土地储备项目融资还本付息情况

### 1、高新区东任庄商住项目 1

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区东 任庄商住 项目 1	第一年度	2200			2200	99.00	99.00
	第二年度	2200			2200	99.00	99.00
	第三年度	2200			2200	99.00	99.00
	第四年度	2200			2200	99.00	99.00
	第五年度	2200		2200		99.00	2299.00
	合计					495.00	2695.00

### 2、高新区东任庄商住项目 2

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区东 任庄商住 项目 2	第一年度	4600			4600	207.00	207.00
	第二年度	4600			4600	207.00	207.00
	第三年度	4600			4600	207.00	207.00
	第四年度	4600			4600	207.00	207.00
	第五年度	4600		4600		207.00	4807.00
	合计					1035.00	5635.00

### 3、高新区小营商住项目 1

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区小 营商住项 目 1	第一年度	2800			2800	126.00	126.00
	第二年度	2800			2800	126.00	126.00
	第三年度	2800			2800	126.00	126.00
	第四年度	2800			2800	126.00	126.00
	第五年度	2800		2800		126.00	2926.00
	合计					630.00	3430.00

### 4、高新区小营商住项目 2

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区小 营商住项 目 2	第一年度	8800			8800	396.00	396.00
	第二年度	8800			8800	396.00	396.00
	第三年度	8800			8800	396.00	396.00
	第四年度	8800			8800	396.00	396.00
	第五年度	8800		8800		396.00	9196.00
	合计					1980.00	10780.00

## 5、高新区戴庄商住项目 1

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区戴 庄商住项 目 1	第一年度	7100			7100	319.50	319.50
	第二年度	7100			7100	319.50	319.50
	第三年度	7100			7100	319.50	319.50
	第四年度	7100			7100	319.50	319.50
	第五年度	7100		7100		319.50	7419.50
	合计					1597.50	8697.50

## 6、高新区戴庄商住项目 2

单位：万元

项目名称	年度	初期本金 金额	本期新 增本金	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
高新区戴 庄商住项 目 2	第一年度	8900			8900	400.50	400.50
	第二年度	8900			8900	400.50	400.50
	第三年度	8900			8900	400.50	400.50
	第四年度	8900			8900	400.50	400.50
	第五年度	8900		8900		400.50	9300.50
	合计					2002.50	10902.50

## 5.2 现金流出

该六宗土地的现金流出为土地收储成本，即为补偿单价  
\*土地面积，共计 3.466 亿元。

## 5.3 资金平衡分析

高新区东任庄商住项目 1：预计土地出让收入 13780 万元，  
土地收储成本 2296 万元，预计该项目土地出让收益为 11484 万  
元。

高新区东任庄商住项目 2：预计土地出让收入 28400 万元，  
土地收储成本 4687 万元，预计该项目土地出让收益为 23713 万  
元。

---

高新区小营商住项目 1：预计土地出让收入 16100 万元，土地收储成本 2826 万元，预计该项目土地出让收益为 13274 万元。

高新区小营商住项目 2：预计土地出让收入 50300 万元，土地收储成本 8804 万元，预计该项目土地出让收益为 41496 万元。

高新区戴庄商住项目 1：预计土地出让收入 40600 万元，土地收储成本 7115 万元，预计该项目土地出让收益为 33485 万元。

高新区戴庄商住项目 2：预计土地出让收入 51000 万元，土地收储成本 8932 万元，预计该项目土地出让收益为 42068 万元。

六宗土地现金流净值为 165520 万元，现金流净值为正值。

## 平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收益	拟使用债券资金	预计融资成本	土地出让对融资成本覆盖倍数
高新区东任庄商住项目 1	69.5835	商住	2296	11484	2200	2695.00	4.26
高新区东任庄商住项目 2	142.0380	商住	4687	23713	4600	5635.00	4.21
高新区小营商住项目 1	80.7450	商住	2826	13274	2800	3430.00	3.87
高新区小营商住项目 2	251.5470	商住	8804	41496	8800	10780.00	3.85
高新区戴庄商住项目 1	203.3085	商住	7115	33485	7100	8697.50	3.85
高新区戴庄商住项目 2	255.1965	商住	8932	42068	8900	10902.50	3.86
合计	1002.4185		34660	165520	34400	42140.00	3.98

### 5.4 结论

2019 年平顶山市土地储备中心高新区土地储备项目覆盖倍数为 3.85-4.26 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

国土资源部门应当加强对土地储备项目的管理和监督，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

土地储备机构应当严格储备土地管理，切实理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，及时评估储备土地资产价值。县级以上地方各级国土资源部门应当履行国有资产运营维护责任。

土地储备机构应当加强储备土地的动态监管和日常统计，及时在土地储备监测监管系统中填报相关信息，获得相应电子监管号，反映土地储备专项债券运行情况。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

### 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。按照计划积极推进项目开展，缩短项目期限，牢牢掌控风险。