

鲁山县土地收购储备中心
2019 年土地储备项目
实施方案

2019 年 1 月

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..... | 1 |
| 1.4 建设地点..... | 1 |
| 1.5 建设规模及内容..... | 1 |
| 1.6 建设期..... | 2 |
| 1.7 棚改计划情况..... | 2 |
| 1.8 项目总投资..... | 3 |
| 1.9 主要技术经济指标..... | 3 |
| 1.10 主管部门责任..... | 3 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益..... | 3 |
| 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..... | 6 |
| 3.3 投资估算..... | 6 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 7 |
| 3.5 项目资金保障措施..... | 7 |
| 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..... | 10 |
| 5.2 现金流出..... | 11 |
| 5.3 资金平衡分析..... | 12 |
| 5.4 结论..... | 12 |
| 5.5 本次拟申请债券项目..... | 13 |
| 第六章 风险分析..... | 14 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... | 14 |
| 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..... | 17 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

鲁山县土地收购储备中心2019年土地储备项目

1.2 项目单位

鲁山县土地收购储备中心

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 建设地点

鲁山县城南新区，汇源、露峰、鲁阳办事处

1.5 建设规模及内容

本项目共收储土地7宗。

（1）项目用地拟收储SC-1901地块，位于鲁山县汇源办事处中天大酒店东，面积54.46亩，属于汇源办事处集体土地。

（2）项目用地拟收储SC-1902地块，位于鲁山县汇源办事处中天大酒店东，面积245.8亩，属于汇源办事处集体土地。

（3）项目用地拟收储SC-1903地块，位于鲁山县人民路东段路北，项目名称为花瓷小镇，面积354亩，属露峰办事处集体土地。

（4）项目用地拟收储SC-1904地块，位于鲁山县花园路与尧山大道交叉口东北角，项目名称为鲁山之窗二期，面积240亩，属城南新区管委会、鲁阳办事处集体土地。

（5）项目用地拟收储SC-1905地块，位于鲁山县尧山大道与向阳路交叉口东南角，面积140亩，属鲁阳办事处集体土地。

(6) 项目用地拟收储SC-1906地块，位于鲁山县尧山大道与向阳路交叉口西南角，面积91亩，属鲁阳办事处集体土地。

(7) 项目用地拟收储SC-1907地块，位于鲁山县尧山大道与向阳路交叉口西北角，面积230亩，属鲁阳办事处集体土地。

主要建设内容包括：(1) 1264.26亩土地征用与安置；(2) 五小周边地块的基础设施建设（“五通一平”）：道路、给水、排水、电力、通信、场地平整。

1.6 建设期

项目建设期五年。

1.7 土储计划情况

2019年拟重点报批收集地块明细表

| 拟用地项目名称 | 面积(亩) | 坐落 | 报批情况 | 收储资金(万元) | 预估出让收入(万元) | 备注 |
|---------|-------|----------------|------|----------|------------|--------|
| sc-1901 | 54.46 | 汇源办事处中天大酒店东 | 已报批 | 800 | 5446 | |
| sc-1902 | 245.8 | 汇源办事处中天大酒店东 | 已报批 | 3700 | 24578 | |
| sc-1903 | 254 | 人民路东段路北 | | 3810 | 25364 | 花瓷小镇 |
| sc-1904 | 240 | 花园路与尧山大道交叉口东北角 | | 4345 | 24000 | 鲁山之窗二期 |
| sc-1905 | 140 | 尧山大道与向阳路交叉口东南角 | | 2535 | 14000 | |
| sc-1906 | 91 | 尧山大道与向阳路交叉口西南角 | | 1648 | 9100 | |

| | | | | | | |
|---------|-------|------------------|-----|------|-------|--|
| sc-1907 | 230 | 尧山大道与向阳路交叉口西北角 | | 4164 | 23000 | |
| sc-1908 | 329.5 | 尧山大道东延、阳光社区、前进社区 | 已报批 | 5000 | 32951 | |
| sc-1909 | 524.5 | 城南新区七街、九街、十街 | 已报批 | 8000 | 40233 | |

1.8 项目总投资

鲁山县土地储备中心 2019 年拟建项目总概算为 21002 万元，拟申请债券资金为 20800 万元，本期拟申请 1800 万元。

1.9 主要技术经济指标

经财务分析表明：全部投资内部收益率为 52%，投资回收期为 5 年(含建设期)，项目盈利能力强。盈亏平衡点为 59.4%，说明该项目具有很强的抗风险能力。

1.10 主管部门责任

项目主管单位为鲁山县国土资源局。鲁山县国土资源局将在依法依规、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。将保障专项债券本息偿付能力，确保专项收入及时足额缴入国库。如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 项目社会效益

2.1 社会效益

2.1.1 土地储备对社会发展的作用

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。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，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的角度出发，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，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，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。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

2.1.2 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，国外土地储备制度产生于卖方市场，而我国则产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。在这种市场背景下，一方面，使政府难以实现对城市土地供应的高度垄断，削弱政府宏观调控土地市场的能力，造成城市土地供应总量失控，国有土地资产大量流失、土地市场运作不规范及土地招标、拍卖制度难以推行；另一方面，由于交易过程成本过高，以及土地使用者对

土地价格不切实际的期望，同时，相当一部分划拨土地以各种形式非法入市形成“隐性土地市场”，扰乱土地市场的健康发展。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。储备机构不仅扮演着管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

2.2 经济效益

本项目收入来自国有土地使用权出让，项目建成后地价将大幅度增值。本次财务评价采用比较保守的计算，考虑未来十年是鲁山县加快城市发展的主要时期，预测前六年土地出让价格每年递增10%，第七年之后土地出让价格保持不变，项目土地预计在五年内售完。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》，鲁山县2019年土地储备项目承办单位为鲁山县国土资源局。项目的

主要建设内容包括：鲁山县2003年第一批城市建设用地、2004年第一批城市建设用地等。总面积1255.26亩。

3.2 估算说明

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》、结合鲁山县国土资源局相关部门的走访及了解，经分析：鲁山县2019年土地储备项目，有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设、盘活存量建设用地，推进节约集体用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用。本研究根据实地调查掌握的详实准确资料，深入分析研究，认为鲁山县2019年土地储备项目切实可行。

项目产业政策分析结论：鲁山县2019年土地储备项目符合国家产业政策和固定资产投资管理有关规定，项目的实施有利于加快城市建设步伐，促进新型城镇化建设，盘活存量建设用地，推进节约集体用地，激发产业集聚效应，充分发挥土地供应在宏观经济调控中的作用：鲁山县2019年土地储备项目基本符合开工条件，预计未来能够产生持续稳定的现金流。

3.3 投资估算

3.3.1 本项目的投资估算是根据国家有关规定要求，并参照有关工程资料及现行的基本费用定额进行编制的。

3.3.2 土地征地成本是根据目前鲁山县土地储备平均成本（主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、征地管理费、耕地占用税、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费等）进行估算，详见土地开发分年度资金投入计划表。

3.3.3 基础设施费（五通一平）按现有类似工程单位成本进行估算，并按每年5%递增。

3.3.4企业管理费按储备土地补偿金、基础设施费之和的2%估算。

3.3.5不可预见费按以上各项费用之和的3%估算。

拟建项目总概算为21002万元，拟申请债券资金为20800万元，本期拟申请1800万元。

3.4 资金筹措计划

根据《鲁山县2019年度拟报批收储工作方案》及项目情况介绍，该项目总投资额21002万元，拟申请债券资金为20800万元，本期拟申请1800万元。

3.5 项目资金保障措施

项目实施主体为是中华人民共和国境内注册的仅承担发债项目投资、建设、运营的特殊目的载体，符合《项目收益债管理暂行办法》的规定。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

4.1.1 《中华人民共和国土地管理法》；

4.1.2 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

4.1.3 《国家投资土地开发整理项目管理暂行办法》；

4.1.4 《土地开发整理项目资金管理暂行办法》；

4.1.5 《鲁山县土地利用总体规划》；

4.1.6 《河南省财政厅关于转发《财政部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》的通知》；

4.1.7国家和地方制定的其它与土地开发整理相关的法律和规章；

4.1.8 《鲁山县城城市（主城区）总体规划》；

4.1.9国家和河南省现行的技术规范和定额；

4.1.10《地方政府专项债券预算验管理方法》；

4.1.11《地方政府土地储备专项债券管理办法试行》；

4.2 债券使用计划

根据《河南省人民政府关于调整河南征地区片综合低价标准的通知》（豫政【2016】48号）及鲁山县建设用地征收补偿标准，确定上述宗地收储资金：

| 拟用地项目名称 | 坐落 | 面积（亩） | 收储资金（万元/亩） | 收储资金（万元） |
|---------|----------------|---------|------------|----------|
| Sc-1901 | 汇源办事处中天大酒店东 | 54.46 | 14.69 | 800.00 |
| Sc-1902 | 汇源办事处中天大酒店东 | 245.80 | 15.05 | 3700.00 |
| Sc-1903 | 人民路东段路北 | 254.00 | 15.00 | 3810.00 |
| Sc-1904 | 花园路与尧山大道交叉口东北角 | 240.00 | 18.10 | 4345.00 |
| Sc-1905 | 尧山大道与向阳路交叉口东南角 | 140.00 | 18.10 | 2535.00 |
| Sc-1906 | 尧山大道与向阳路交叉口西南角 | 91.00 | 18.10 | 1648.00 |
| Sc-1907 | 尧山大道与向阳路交叉口西北角 | 230.00 | 18.10 | 4164.00 |
| 总计： | | 1255.26 | | 21002.00 |

4.3 债券规模和期限安排

鲁山县土地储备中心2019年拟建项目总概算为21002万元，拟申请债券资金为20800万元，本期拟申请1800万元。共包含7个项目收储土地面积1255.26亩，期限为5年期。

4.4 投资者保护措施

4.4.1 组织机构与劳动定员

本项目建设期间应在鲁山县土地收购储备中心的统一领导下开展工作。成立一个项目管理小组，负责项目建设实施过程中的决策、指挥、协调和管理等工作。项目承建单位可通过招标方式选取。本着精干、节约、高效的原则，基本劳动定员定为3人（不占编制），由鲁山县土地收购储备中心抽调担任。项目实施阶段可以增加专业技术人员2-5人，负责项目的具体实施的监督与管理。

4.4.2 建设管理

为加强项目的建设管理，建议建设单位采用如下管理办法：

4.4.2.1 组织一支精干高效的管理队伍

项目采用业主负责制，管理机构应配备相应的基本工具，各管理部门协同配合，使管理机构良好运转。

4.4.2.2 采用“政府监督，社会监理”原则，切实实行招标投标办法。

引入竞争机制工程设计、监理、施工等应采取公开招标的办法，委托招投标办公室编制标底，具有相应资质的单位参加招标，以公正、客观的原则选择相应单位中标。工程必须采用“政府监督、社会监理”的原则，委托具有相应资质并具有信誉的监理公司或咨询公司全权负责工程的质量、进度、支付管理。

4.4.2.3 加强投资管理

工程款应由业主实行专款专用，财务人员要把本项目的收支单独列帐，严格控制工程造价，以批复的概算作为控制依据。

4.4.2.4 加强组织与计划

在施工过程中，应加强组织与计划工作。施工单位要加强施工组织设计，充分考虑季节等不利因素对工程的影响，减少工程对周围环境的破坏，工程施工应参加建筑保险，降低工程的风险。

4.4.2.5 加强质量、进度、支付管理

监理单位应本着“严格监理，公正科学，热情服务，一丝不苟”的监理原则，对本工程的质量进度、支付进行全面监理。各分项工程必须严格按照设计标准及质量验收标准执行。要树立“百年大计，质量第一”的原则，避免赶工期，赶进度等增加质量隐患。精心设计，精心施工，精心管理，创造良好的工程形象。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

鲁山县土地储备项目资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划出让时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计项目资金到期本息 |
|-----------|-----------|-------|-------|------|--------|------------|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目申请资金 | |
| 鲁山县土地储备项目 | 2019-2024 | 21002 | 21002 | 0 | 21002 | 26252.5 |

5.2 现金流出

根据《河南省人民政府关于调整河南征地区片综合低价标准的通知》（豫政【2016】48号）及鲁山县建设用地征收补偿标准，确定上述宗地收储资金：

| 拟用地项目名称 | 坐落 | 面积（亩） | 收储资金（万元/亩） | 收储资金（万元） |
|---------|----------------|---------|------------|----------|
| Sc-1901 | 汇源办事处中天大酒店东 | 54.46 | 14.69 | 800.00 |
| Sc-1902 | 汇源办事处中天大酒店东 | 245.80 | 15.05 | 3700.00 |
| Sc-1903 | 人民路东段路北 | 254.00 | 15.00 | 3810.00 |
| Sc-1904 | 花园路与尧山大道交叉口东北角 | 240.00 | 18.10 | 4345.00 |
| Sc-1905 | 尧山大道与向阳路交叉口东南角 | 140.00 | 18.10 | 2535.00 |
| Sc-1906 | 尧山大道与向阳路交叉口西南角 | 91.00 | 18.10 | 1648.00 |
| Sc-1907 | 尧山大道与向阳路交叉口西北角 | 230.00 | 18.10 | 4164.00 |
| 总计： | | 1255.26 | | 21002.00 |

鲁山县土地储备项目资金还本付息情况

金额单位：人民币万元

| 年度 | 申请资金本息合计 | | | 项目收益合计 | | |
|----|----------|----|------|--------|--------|----|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 土地收益 | 项目建设资金 | 合计 |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------|-------|--------|---------|-----------|----------|-----------|
| 第一年 | | 1050.1 | 1050.1 | | | |
| 第二年 | | 1050.1 | 1050.1 | | | |
| 第三年 | | 1050.1 | 1050.1 | | | |
| 第四年 | | 1050.1 | 1050.1 | | | |
| 第五年 | 21002 | 1050.1 | 22052.1 | 135186.21 | -26252.5 | 108660.71 |
| 合计 | 21002 | 5250.5 | 26252.5 | 135186.21 | -26252.5 | 108660.71 |
| 本息覆盖倍数 | | | | | | 4.14 |

5.3 资金平衡分析

鲁山县土地储备项目收益与申请资金平衡情况

单位：亩、万元

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求(投资) | 预计地块出让收益 | 计划申请资金 | 预计资金成本 | 土地出让收益对资金成本覆盖倍数 |
|-----------|---------|--------|-------------|-----------|--------|--------|-----------------|
| 鲁山县土地储备项目 | 1255.26 | | 21002 | 108660.71 | 21002 | 5250.5 | 4.14 |
| 合计 | 1255.26 | | 21002 | 108660.71 | 21002 | 5250.5 | 4.14 |

5.4 结论

综上所述，2019年河南省鲁山县土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为4.14倍，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

5.5 本期拟申请债券项目

本期拟申请的债券项目现金流分析状况如下：

| 拟用地项目 名称 | 土地面 积 | 预计单 价 | 预计收 入 | 本次拟申请债 券资金 | 上交各项 基金 | 现金净流 量 |
|-------------|----------|----------|----------|---------------|------------|-----------|
| SC-1901 | 54.46 | 100 | 5446 | 800 | 817 | 3829 |
| SC-1903 | 254 | 99.8 | 25364 | 1000 | 3805 | 20559 |
| 合计 | 308.46 | | 30810 | 1800 | 4622 | 24388 |

以上项目地块计划收储土地面积合计为 308.46 亩，项目总投资 4610 万元，本期拟申请使用债券资金 1800 万元，地块大部分将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 30810 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让政府净收益安排。预计到期本息为 5750 万元，该项目土地预计土地出让总收入 30810 万元，覆盖倍数为 5.34 倍。综合考虑我县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.41-5.45 之间。

本期拟申请的债券资金平衡状况如下：

单位：万元

| 项目名称 | 计划出让时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计收入 | 预计项目融资到期本息 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-------------|-------|------|------|------|-------|------------|------|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | | | |
| 汇源办事处中天大酒店东土地储备项目 | 2019 - 2023 | 800 | 800 | 0 | 800 | 5446 | 1000 | 5.44 |
| 人民路东段路北土地储备项目 | 2019 - 2023 | 1000 | 1000 | 0 | 1000 | 25364 | 4750 | 5.34 |
| 合计 | | 1800 | 1800 | | 1800 | 30810 | 5750 | 5.36 |

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

项目各宗地块周边无工业污染，总体环境条件良好，大气质量优良。空气质量达到《环境空气质量标准》GB3095-1996 的一级标准。噪声达到《城市区域环境噪声标准》GB3096-93 的 I 类标准。

6.1.1 项目建设对环境的影响

1、平整和挖填方时，所产生的粉尘，机械作业时的噪声，废气对周围环境的污染与影响。包括：土地平整、道路、工程管线（给水、排污、电力、电信、消防）等铺设。

2、开挖与填方对生态环境，自然植被的破坏与影响；

3、填方、取土、弃土对农业资源、土壤耕作条件的影响；

4、工地废弃物对城区交通、环境卫生、市容市貌的影响；

5、取土、石沙、砾料对坡面植被、河道流向及水环境的污染与影响。

6.1.2 环境保护治理方案

1、区域噪声控制指标。

噪声的取值范围：昼 60dB 夜 < 55dB

2、施工中应尽可能选择低噪声施工机械及施工方法，并做好施工机械的保养和维护，使其运行良好，降低噪声。

3、夜间不施工减少影响，如因连续作业确需在夜间施工，应在开工前报当地环保部门批准，并公告居民，以便取得谅解。

4、施工场地如施工营地、料场、材料预制场地的位置要远离居民生活区，避免物料运输、装卸产生的噪声对周边环境敏感点的扰动。要求上述场地必须布设在周边 200m 范围内无居民区。

5、施工场地、施工道路的扬尘可用洒水和清扫措施予以抑止。另外，运输材料时最好被覆，避免敞开式运输；石灰、砂等堆场尽可能不要露天堆放，如不得不敞开堆放，应对其进行洒水、提高表面含水率，也能起到抑尘的效果。

6、施工中产生的建筑垃圾、弃土石、施工营地生活垃圾需定点堆放，及时清理，不得随意占用未征土地。对于挖方中熟土，尽量可作为道路绿化用土，暂时选择恰当的位置堆放，堆放时须加盖塑料篷布，避免雨中冲刷带来的水土流失，同时保持土壤的营养。运输、施工机械油污应集中处理，揩擦有油污的废弃物不得随意丢弃，应集中收集，运往垃圾处理场处理。

7、区域平整成后，环境卫生、给排水、供电等设施，要做到合理布置、力求美观、隐蔽和园林化，便于以后实体建筑物的建设。项目平整时所设置的暂时性公共厕所和垃圾

收集场应与周围建筑物的间距应符合相关卫生间距的要求《城市环境卫生设置标准》（C5527-89）的有关规定。

8、在平整地块区临界处应保证足够的绿地或林地，调节和改善城镇的生态环境。绿化控制指标，按《鲁山县城市总体规划》实施。

6.1.3 环境影响评价结论

本项目建设只对土地进行平整及基础设施工程，建设施工期对周边环境影响较小，不会对周边环境造成较大污染，运营时亦可持续保持生态平衡发展。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

6.2.1 财务分析原则和方法

1、本项目财务分析是依据国家现行的《企业会计准则》、《企业财务通则》和国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》第三版的有关规定和方法进行的。

2、本项目土地收益纳入财政预算管理，为财政收入，因此不征收任何税费。

3、根据本项目的实际情况及本项目所在地区类似项目开发期估算，本项目计算期定为4年，其中：第1~3年为土地储备周期，第2~5年为土地出让准备周期。

6.2.2 土地出让金收入估算

本项目收入来自国有土地使用权出让，项目建成后地价将大幅度增值。本次财务评价采用比较保守的计算，项目出让价格按100万元/亩，考虑未来十年是鲁山县加快城市发展的主要时期，预测前六年土地出让价格每年递增10%，第七年之后土地出让价格保持不变。项目土地预计在五年内售完，总收入为125488万元。

6.2.3 成本的计算

本项目的成本包括产品的开发成本及运营费用。开发成本即建设投资，运营费用包括管理费用、销售费用和财务费用等，管理费用、销售费用按销售收入的1%计。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

6.3.1 最低土地使用权出让价格

计算结果可知，在成本不变的情况下，该项目只要达到预期土地使用权出让价格的35.2%，就可保本。

6.3.2 最低出让量

如果土地使用权出让价格不变，只要出让量达到预期出让量的35.2%，就可以保本。

6.3.3 财务综合评价

本项目经财务分析计算得出全部投资内部收益率为60.8%，投资回收期为4年(含建设期)，项目盈利能力强。盈亏平衡点为35.2%，说明该项目具有很强的抗风险能力。综上所述，开发建设该项目在财务上是可接受的，是可行的。



2019年1月7日