



# 兰考县 2019 年第一批土地储备项目 实施方案

项目单位：兰考县土地储备开发中心

编制单位：成都德信隆工程咨询有限责任公司

二零一八年十一月



项目名称：兰考县2019年第一批土地储备项目实施方案  
项目业主：兰考县土地储备开发中心  
主管部门：兰考县国土资源局

编制单位：成都德信隆工程咨询有限责任公司

项目负责人：何发礼      高级工程师      注册咨询工程师  
编制人员：  阳文通      高级工程师      注册咨询工程师  
              王小龙      高级工程师  
              王天阳      工程师

审 核： 彭世久      高级工程师      注册咨询工程师

编制时间：二零一八年十一月



# 工程咨询单位资格证书

单位名称: 成都德信隆工程咨询有限公司 资格等级: 乙级

## 专 业

建筑、市政公用工程(市政交通、给

## 服务范围

编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告

排水)

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告、项目申请报告资格的单位,具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力;取得评估咨询资格的单位,具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

此复印件与原件同等有效  
编号: 德信隆 2019  
兰县 2019年第一批  
土地储备项目实施



证书编号: 工咨乙 12720060016

证书有效期: 至 2019 年 08 月 13 日

2014 年 08 月 14 日

# 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.....	3
1.7 项目总投资.....	4
1.8 主要技术经济指标.....	4
1.9 主管部门责任.....	5
第二章 项目社会经济效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	7
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	8
3.1 估算范围.....	8
3.2 估算说明.....	8
3.3 投资估算.....	10
3.4 资金筹措计划.....	11

3.5 项目资金保障措施.....	11
第四章 项目专项债券融资方案.....	13
4.1 编制依据.....	13
4.2 债券使用计划.....	14
4.3 债券规模和期限安排.....	14
4.4 投资者保护措施.....	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	18
5.1 现金流入.....	18
5.2 现金流出.....	18
5.3 资金平衡分析.....	18
5.4 结论.....	19
第六章 风险分析.....	20
6.1 影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施.....	20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	22



# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

兰考县 2019 年第一批土地储备项目

## 1.2 项目单位

兰考县土地储备开发中心

## 1.3 项目性质

本项目为土地储备项目

## 1.4 建设地点

兰考县 2019 年第一批土地储备项目涉及征收土地总面积为 621.99 公顷，折合 9330 亩，共包括 16 个地块，全部为新增建设用地，分别分布于兰考县城市建成区的周边位置，涉及兰考县城东社区、城南社区、城西社区、城北社区、城春社区、孙庄、豆寨、范楼、韩村、鲁屯、蔡楼、郭铎寨、五里铺、康寨村、五爷庙、谷营三村、胡集、牛王庙、朱庄、庙台村、惠窑村、二坝寨村、狮子固村、薛楼村、西陈寨、崔庄、杨山寨等 27 个村庄社区。

## 1.5 建设规模及内容

本项目征收土地总面积为 621.99 公顷，用于统一管理与规划，涉及兰考县城东社区、城南社区、城西社区、城北社区、城春社区、孙庄、豆寨、范楼、韩村、鲁屯、蔡楼、郭铎寨、五里铺、康寨村、五爷庙、谷营三村、胡集、牛王庙、朱庄、庙台村、惠窑村、二坝寨

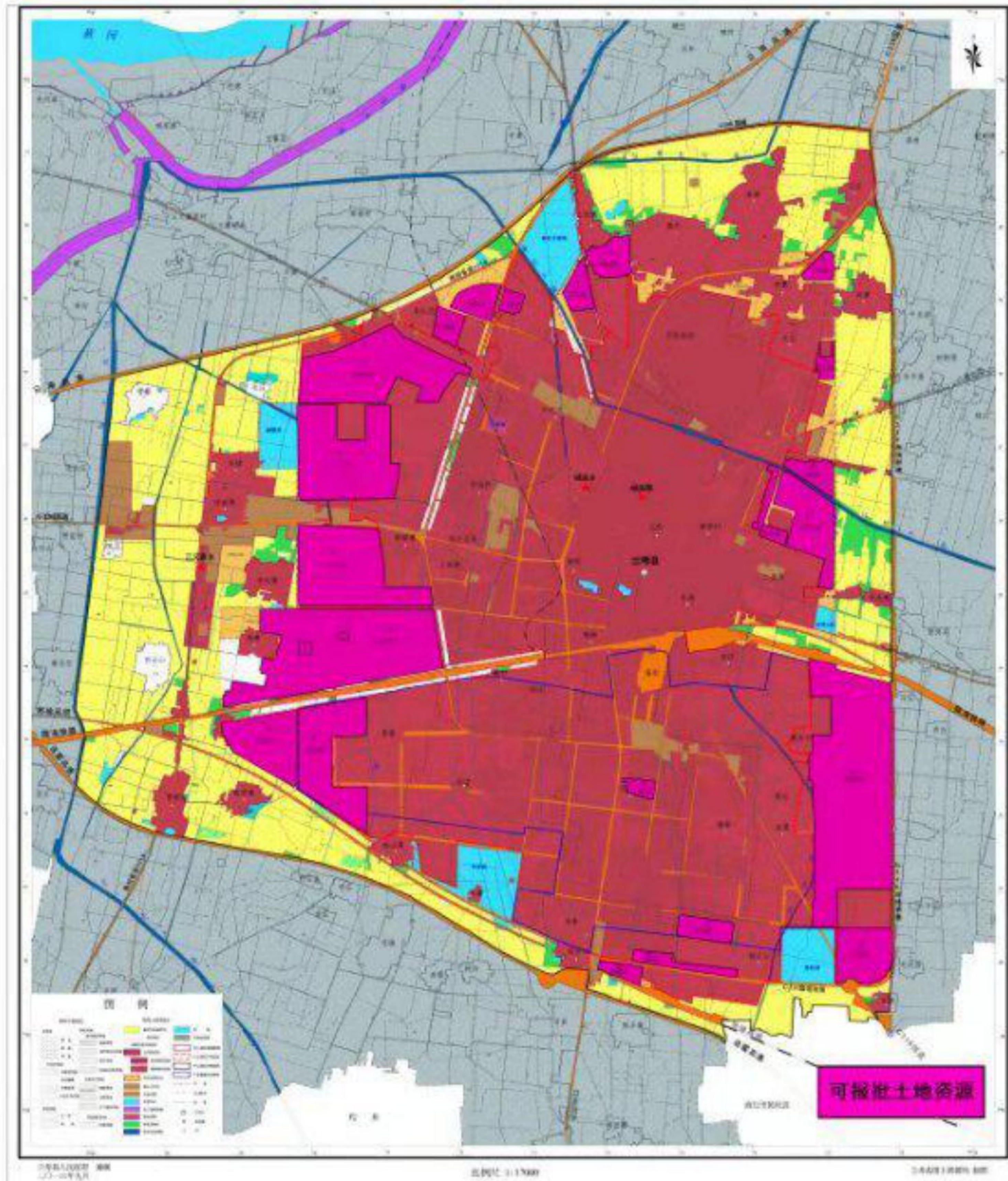
村、狮子固村、薛楼村、西陈寨、崔庄、杨山寨等 27 个村庄社区。

项目土地收储规模如下表所示：

项目土地收储规模一览表

序号	地块编号	储备地块所处位置	面积 (公顷)	折亩面积 (亩)
1	1	文体路北侧、济阳大道西侧	23.00	345
2	2	济阳大道东侧、新一高西侧	8.33	125
3	3	林泉路北侧、兰坝路西侧	18.53	278
4	4	兰坝路东侧、东辰路北侧	26.40	396
5	5	东辰路北侧、东明大道西侧	11.53	173
6	8	健康路北侧、济阳大道西侧	40.00	600
7	9	人民路北侧、麒麟湖东侧	40.00	600
8	11	健康路北侧、兰商干渠南侧	16.00	240
9	12	兰商干渠南侧、东明大道西侧	33.33	500
10	13	车站路北侧、中山路南侧	33.33	500
11	14	车站路南侧、济阳大道西侧、陇海路北侧	100.00	1500
12	16	陇海路南侧、310 国道两侧	33.33	500
13	17	三义路西侧、中州路北侧	8.80	132
14	18	240 国道西侧、陇海铁路南侧	166.67	2500
15	21	310 国道南侧、郑徐高铁站广场北侧	11.20	168
16	22	航海路南侧、240 国道西侧	51.53	773
合计			621.99	9330

兰考县中心城区规模控制图（可报土地资源）



## 1.6 建设期

为加快建设进度，缩短项目实施时间，各阶段的工作允许有一定程度的交叉。根据项目规模及资金情况，确定本项目建设期限为 10 个月，项目计划于 2019 年 3 月开始实施，2019 年 12 月完成土地收储工作。

## 1.7 项目总投资

项目总投资为 112000 万元，其中第一部分费用为 104365.71 万元，第二部分费用为 1071.79 万元，预备费 2530.5 万元，建设期利息 4032 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

项目主要经济技术指标表

序号	名称	单位	数量	备注
1	收储土地总面积	亩	9330	621.99 公顷
2	项目总投资	万元	112000	
2.1	第一部分费用	万元	104365.71	
2.1.1	土地征收费用	万元	102141.26	
2.1.2	征收服务费用	万元	358.46	
2.1.3	土地平整费用	万元	1866	
2.2	第二部分费用	万元	1071.79	
2.2.1	建设单位管理费	万元	957.46	
2.2.2	前期工作咨询费	万元	114.33	
2.3	预备费	万元	2530.5	
2.4	建设期利息	万元	4032	
3	资金来源	万元	112000	
3.1	资本金	万元	22400	县级财政资金
3.2	融资	万元	89600	拟申请土地储备专项债券
4	项目建设期	年	1	

5	项目计算期	年	5	含建设期1年
---	-------	---	---	--------

## 1.9 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

社会效益包括项目的建设给整个社会带来的好处和对社会发展目标的影响。前者包括：直接效益和间接效益、有形效益和无形效益，一般指正效果；后者包括：自然影响（对生态环境的影响），社会影响（对社会人口、劳动形式、劳动组织以及经济、政治、文化、艺术、教育等各个社会生活领域的影响）；直接影响与间接影响；项目与社会环境的相互影响，这种影响既可能是正面的社会效益也可能是负面的社会效益。本项目主要社会效益包括以下几方面：

#### (1) 加快兰考县城市发展

本项目的实施，将收储兰考县城区周边 16 个地块共 9330 亩土地，通过合理规划，实现土地的有效控制和高效利用。

项目实施后，通过完善“五通一平”等配套基础设施，可腾出 9330 亩新增建设用地，为兰考县未来的城区发展奠定坚实基础，项目的实施亦有助于可加快兰考县城镇化发展的步伐。

#### (2) 对兰考县财政税收的影响

根据规划，项目区位于兰考县城区周边，项目完成后可通过“招、拍、挂”，吸引大量客商到该区投资办企业，将有效促进地区相关产业的繁荣发展，进而对增加兰考县的财政税后具有重大的促进作用。

#### (3) 带动城市建设，完善城市功能

该项目的实施，将为后续给水、燃气、城市绿化、城市排污、排

水、供电、电讯等紧密结合在一起，将大大改善城市环境，将加快兰考县城市建设步伐，进一步拉大城区框架。

#### (4)项目的实施对解决就业问题起着重要的作用

本项目总投资数额较大，周期较长，项目在征地收储的过程中，需要大量的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，在解决当地就业和增加居民收入方面都具有重要的作用。

## 2.2 经济效益

本项目的产出主要来源于收储土地的出让收益。项目可收储地面积约 9330 亩。可出让的土地面积 8797 亩，出让土地性质为住宅、商业用地。

经计算，本项目可出让地块的出让收入为 523796.55 万元，同时考虑计提农业土地开发资金、国有土地收益资金、保障性住房建设资金、上解省财政资金、教育基金和农田水利资金等政策性基金后，预计项目的土地出让净收入为 338442.21 万元。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目总投资主要包括第一部分费用（包括土地征收费用、征地服务费用、土地平整费用）、第二部分费用（包括建设单位管理费、前期工作咨询费）、预备费、建设期利息等。

其中土地征收费用包括综合地价、大田包干、青苗补偿费、地上附着物综合补偿、社保费用、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、耕地占用税等费用；征地服务费用包括征地服务费和测绘费。

### 3.2 估算说明

（1）综合地价补偿：根据河南省征地区片综合地价标准，按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）的要求，结合兰考县城区周边实际情况，暂按 5.8 万元/亩计算。

（2）大田包干：根据兰考县相关规定和实际情况，暂按 1 万元/亩计算。

（3）青苗补偿费：根据兰考县人民政府（兰政〔2016〕23号）文的要求，暂按 1210 元/亩计算。

（4）地上附着物综合补偿：参考兰考县周边村庄集体土地地上附着物的实际情况，暂按 1000 元/亩计算。

（5）社保费用：按照《河南省劳动和社会保障厅关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72

号)的要求,本项目社保费用暂按 6600 元/亩计算。

(6)耕地开垦费:按照河南省豫政办(2007)33 号文和豫政(2008)52 号文的要求,根据兰考县相关规定和实际情况,暂按 13 元/平方米计算。

(7)新增建设用地有偿使用费:根据兰考县相关规定和实际情况,暂按 14 元/平方米计算。

(8)耕地占用税:根据兰考县相关规定和实际情况,暂按 22 元/平方米计算。

(9)征地服务费:本项目征地服务费按照大田包干、青苗补偿费和地上附着物综合补偿三项费用之和的 2%计算

(10)测绘费:按照 140 元/亩计算。

(11)土地平整费用:根据收储地块的地面实际情况,暂按 2000 元/亩计算。

(12)建设单位管理费:参考《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394 号),按第一部分费用的 1%计取。

(13)前期工作咨询费:按照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504 号),进行计取。

(14)预备费:本项目预备费综合费率暂按 2.4%计算。

(15)建设期利息:本项目建设期为 1 年,项目计划申请发行 5 年期土地储备专项债券,参考近期河南省发行的土储专项债券票面利率,债券利率按 4.5%计算。

### 3.3 投资估算

经计算，项目总投资为 112000 万元，其中第一部分费用为 104365.71 万元，第二部分费用为 1071.79 万元，预备费 2530.5 万元，建设期利息 4032 万元。

项目总投资估算表

序号	工程名称	投资金额（万元）		
		土地征收投资	其他费用投资	合计
一	第一部分费用	104365.71	0.00	104365.71
1	土地征收费用	102141.26	0.00	102141.26
1.1	综合地价	54114.00	0.00	54114.00
1.2	大田包干	9330.00	0.00	9330.00
1.3	青苗补偿费	1128.93	0.00	1128.93
1.4	地上附着物综合补偿	933.00	0.00	933.00
1.5	社保费用	6157.80	0.00	6157.80
1.6	耕地开垦费	8085.87	0.00	8085.87
1.7	新增建设用地有偿使用费	8707.86	0.00	8707.86
1.8	耕地占用税	13683.79	0.00	13683.79
2	征地服务费用	358.46	0.00	358.46
2.1	征地服务费	227.84	0.00	227.84
2.2	测绘费	130.62	0.00	130.62
3	土地平整费用	1866.00	0.00	1866.00
二	第二部分费用	0.00	1071.79	1071.79
1	建设单位管理费	0.00	957.46	957.46

2	前期工作咨询费	0.00	114.33	114.33
三	基本预备费		2530.50	2530.50
	项目静态投资 (不含建设期利息)	104365.71	3602.29	107968.00
四	建设期利息		4032.00	4032.00
五	项目总投资	104365.71	7634.29	112000.00
六	资金来源			112000
1	财政安排			22400.00
2	拟申请土储专项债券			89600.00

### 3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 112000 万元，资金来源包括县财政安排资金 22400 万元，占项目总投资的 20%，拟申请土储专项债券资金 89600 万元），占项目总投资的 80%。本次申请土储专项债券 21500 万元。

### 3.5 项目资金保障措施

2015 年，全县政府性基金收入完成 65777 万元，上级补助收入 14690 万元，上年结余 3780 万元，调入资金 2266 万元，地方政府专项债券收入 7260 万元。支出完成 79894 万元，调出资金 12454 万元，待置换专项债券结余 2160 万元，收支相抵后年终滚存结余-735 万元。

2016 年，全县政府性基金收入完成 48192 万元，上级补助收入 11094 万元，上年结余-735 万元，待偿债置换专项债券上年结余 2160 万元，新增专项债券 22900 万元。支出完成 71980 万元，调出资金 7078 万元，上解上级支出 23 万元，置换专项债券安排的还本支出 2160

万元，收支相抵后年终滚存结余 2370 万元。

2017 年，全县政府性基金收入完成 120218 万元，上级补助收入 6719 万元，上年结余 2370 万元，新增专项债券 69200 万元。支出完成 96427 万元，调出资金 50401 万元，上解上级支出 65 万元，收支相抵后年终滚存结余 51614 万元。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知（国土资规〔2017〕17号）；
- (4) 《兰考县城市总体规划(2013-2030)》；
- (5) 《河南省劳动和社会保障厅关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72号）；
- (6) 河南省人民政府办公厅转发河南省国土资源厅等部门《关于进一步加强征地管理切实维护被征地农民合法权益意见的通知》（豫政办〔2014〕139号）；
- (7) 《河南省人民政府办公厅关于加强我省国家建设征地地上附着物补偿管理的通知》（豫政办〔2009〕152号）；
- (8) 《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）；
- (9) 《开封市人民政府印发关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（汴政〔2016〕84号）；
- (10) 国家相关政策、法规、文件；

(11) 建设单位提供的有关技术资料与其它基础资料。

## **4.2 债券使用计划**

根据本项目的实施计划和资金使用计划。本项目 2019 年拟申请债券资金共 89600 万元，本期申请 21500 元。

## **4.3 债券规模和期限安排**

本项目总投资为 112000 万元，资金来源包括县财政安排资金 22400 万元，占项目总投资的 20%，拟申请土储专项债券资金 89600 万元），占项目总投资的 80%。本次申请土储专项债券 21500 万元。

项目计算期为 5 年，第 1 年为建设期，还款方式为每年按年支付利息，第 5 年偿还本金并支付最后一年利息。

## **4.4 投资者保护措施**

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。土地储备是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地

招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。

2015 年以前，地方土地储备资金的来源以银行贷款为主。为加强对地方政府举债融资行为的监督、遏制政府债务过快增长势头、防范政府债务风险、保障地方政府合理融资需求，在借鉴和比较主要市场经济国家地方政府融资模式经验的基础上，立足我国国情和实践，从 2015 年起实施的新预算法（2014 年修订）规定，地方政府应当通过发行地方政府债券方式举借债务，除此以外不得以其他方式举债。按照预算法要求，财政部、国土资源部印发《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号），明确各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款，土地储备融资需求应当通过省级政府发行地方政府债券方式解决。与此同时，为保障土地储备等重点领域筹资方式调整后合理融资需求，按照新预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）有关精神，财政部积极研究推动完善地方政府专项债券管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，着力发展实现项目收益和融资自求平衡的专项债券品种，并经第十二届全国人大第五次会议审议批准。

2017 年 6 月 1 日，财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），8000 亿元的地方政府专项债券迎来首个细分品种——土地储备专项债券。发行土地储备专项债券，是深入贯彻以习近平同志为核心的党中央关于全

面推进依法治国的战略部署，严格按照预算法要求和国务院文件规定，完善地方政府专项债券管理、规范地方政府土地储备融资行为的重要举措。土地储备专项债券根据土地储备业务实际需要，在发行额度和期限、发行对象、项目管理、收益回报等方面“量身打造”，全面适应土地储备业务特点，有利于健全规范的地方政府举债融资机制，保障土地储备领域项目建设合理融资需求，防范专项债务风险，妥善处理好稳增长和防风险的关系，服务改革发展大局。

一是促进经济平稳健康发展。将完善专项债券管理与依法推进土地储备融资模式改革有机结合，通过专项债券管理模式创新，形成总量可控、动态可持续的资金保障机制，以合法规范方式保障土地储备项目合理融资需求，既促进土地市场规范、健康发展，又发挥国土资源对新型城镇化建设的服务保障作用，支持地方稳增长、补短板，助力全面建成小康社会目标的实现。

二是完善专项债券管理。依据预算法、国发〔2014〕43号文件确定的地方政府债券管理理念，借鉴国外市政债券管理经验，对以对应的政府性基金或专项收入偿还的专项债券，强化项目收益和融资自求平衡的管理理念，发挥专项债券项目对应专项收入、资产的偿债保障作用，主动防范化解潜在风险隐患。

三是遏制违法违规变相举债行为。在严格执行国发〔2014〕43号文件关于剥离融资平台公司政府融资职能、《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）关于公益性资产不得作为资本注入融资平台公司等规定的同时，通过开

“正门”发行土地储备专项债券，将用于偿还专项债务的土地储备资产及其预期土地出让收入显性化，债券资金由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备业务，从机制上堵住融资平台公司等企业冒用土地储备名义以储备土地进行抵押担保融资的“后门”“歪门”，防范违法违规举债或变相举债、挪用土地储备资金等行为发生。

四是深化财政与金融互动。选择土地储备等部分政府性基金收入项目分类发行专项债券，有利于丰富地方政府债券品种，完善地方政府债券市场，进一步增强地方政府债券透明度，保护投资者合法权益，支持对债券科学合理定价，提高地方政府债券市场化水平，吸引更多社会资本投资地方政府债券，带动民间资本支持重点领域项目建设，激发民间投资潜力。

根据本项目的实施计划和资金使用计划，项目计划融资总投资额的 80%，即 89600 万元。

项目计算期为 5 年，第 1 年为建设期，还款方式为每年按年支付利息，第 5 年偿还本金并支付最后一年利息。

经计算，融资总额为 89600 万元，每年支付利息为 4032 万元，计算期内总还款金额为 109760 万元。

项目土地出让净收入为 338242.21 万元，当项目土地储备在计算期内出让完毕，土地出让收入可以覆盖项目每年支付的利息和本金。可以认为项目偿还能力有保障。

项目具有较强的偿债能力。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

本项目实施后，可收储土地 9330 亩，全部为新增建设用地，按照土地储备计划确定的土地规划用途，项目土地规划用途及数量分别为工业用地 6005 亩，住宅用地 2792 亩，文化娱乐用地 125 亩，其他用地（道路、绿化、景观湖等）408 亩。

可供挂牌出让的土地储备总面积为 8797 亩，其中工业用地 6005 亩，住宅用地 2792 亩。

经计算，项目土地出让收入为 523796.55 万元。

### 5.2 现金流出

计提农业土地开发资金、国有土地收益资金、保障性住房建设资金、上解省财政资金、教育基金和农田水利资金等政策性基金 185554.35 万元。

项目计算期为 5 年，第 1 年为建设期，还款方式为每年按年支付利息，第 5 年偿还本金并支付最后一年利息。

经计算，融资总额为 89600 万元，每年支付利息为 4032 万元，计算期内总还款金额为 109760 万元。

### 5.3 资金平衡分析

经计算，本项目可出让地块的出让收入为 523796.55 万元，同时考虑计提农业土地开发资金、国有土地收益资金、保障性住房建设资

金、上解省财政资金、教育基金和农田水利资金等政策性基金后，预计项目的土地出让净收入为 338442.21 万元。

## **5.4 结论**

本项目为依法实施土地储备的项目，综上所述及相关财务分析，项目有稳定的预期偿债资金来源，收入能够保障偿还债券本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 影响项目实施进度或正常运营的潜在风险

本项目为土地收储项目，项目主要实施内容为土地征收和土地平整。在项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划及征地补偿过程中，由于专业人才技术程度低、管理方法落后、管理人员综合素质不高以及决策失误等诸多因素可能导致施工进度缓慢而带来的风险。有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

#### (2) 拟采取的风险控制措施

为保证本项目的顺利进行，兰考县土地储备开发中心通过挑选具有较高的项目管理水平和经验丰富的人员组成管理团队，对项目建设全过程进行专业化精细管理，完善管理制度，各负其责，使项目管理风险化解到最低程度。各部门密切留意和跟踪市场动态，做好各个阶段的市场预测及时调整策略，从而降低投资风险，减少不必要的损失。

通过提前做好宣传教育工作，土地征收方案公开透明，使土地征收涉及的群众得到实惠，解决好就业和社会保障问题，就能够最大限度的规避风险，使土地征收工作顺利完成；明确土地一级总成本控制目标，在土地征收实施中重视和发挥基层管理部门的作用，配置强有力的运作班子，落实好土地征收方案。在保障被征地居民的合法权益的基础上，加大宣传力度，使工作平稳、顺利地进行。

通过加快项目进度，做好选址、完善土地手续、拆迁、项目前期报建手续、资金筹措、方案定型等方面的工作，使工程能尽早开工并顺利实施，缩短建设工期，从而减少风险事件的发生。

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

### **(1) 影响项目收益的潜在风险**

从现时的社会物价情况看，物价大幅度上升的可能性不大，但有可能因为决策和管理等人为错误而导致成本上升。因此，在重要决策上要避免主观错误和各种舞弊现象的出现。

### **(2) 拟采取的风险控制措施**

为实现政府对土地一级市场的绝对垄断，提高土地利用效率，盘活存量土地资源，大力推行土地招标、拍卖、挂牌的供地方式，充分实现土地资源效益的最大化，增加了政府的土地收益，为城市建设积聚了资金，经营好城市，全面推动全县经济和社会的可持续发展。因此，城区国有土地使用权，除法律法规规定可以以划拨方式供地之外，一律实行有偿使用，一律通过招标、拍卖、挂牌方式出让，禁止协议出让。禁止任何单位和个人非法干预土地使用权供应、交易。所有供地结果，必须向社会公示。

在土地出让环节上，储备土地出让必须纳入统一的土地供应总量计划，并遵循公开出让的原则，尤其是各类经营性用地必须以招标拍卖方式进行，以实现土地资源的充分利用和收益最大化，确保土地资源保值增值。

## 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### (1) 影响融资平衡结果的潜在风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

此外，由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务，因此还会存在影响融资平衡的潜在风险。

### (2) 拟采取的风险控制措施

本项目整理出可供出让土地面积为 8797 亩。可供出让入地按照兰考县年度供地计划进行土地招、拍、挂。本项目处于城市建设区周边位置，土地出让指标均已获得批准。政府部门进行招、拍、挂方式出让，在一是土地市场出让形成的出让收入，财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，首先用于偿还本项目融资的本息。

本项目建设单位将积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超概由政府自筹解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内若项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。