

# 2019年尉氏县港尉新区开发收储新增建设 用地项目

## 实 施 方 案



二零一八年十二月

## 目录

一、项目主要内容	1
二、项目重大经济社会效益分析	2
(一) 经济效益分析	2
(二) 社会效益分析	3
(三) 环境效益分析	4
三、项目投资额	5
(一) 项目投资估算范围	5
(二) 资金来源	5
(三) 地价分析	5
(四) 项目建设工期	6
(五) 融资成本	6
(六) 项目投资规模、融资情况	7
四、项目预期收益	7
五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况	8
(一) 土地出让收益预测	8
(二) 还本付息测算	8
六、项目融资计划	9
(一) 项目融资计划	9
七、风险因素分析	9
(一) 主要风险识别	9
(二) 主要风险防范与对策	11
(三) 风险综合评估	12
八、其他需要说明的事项	12

# 2019年尉氏县港尉新区 开发收储新增建设用地项目拟使用 专项债券资金实施方案

## 一、项目主要内容

2019年河南省开封市尉氏县拟使用港尉新区开发收储新增建设用地项目专项债券资金30,000万元，本次拟申请10,700万元。期限为3年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息，本期土储债券全部用于港尉新区项目。

2019年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目，包括岗李乡韩佐村、老庄师村和小庄村（四至范围：东临老庄师村土地、西临肖庄村土地、南临规划道路、韩佐村土地、肖庄村土地及老庄师村土地、北临规划道路）、岗李乡胡家村（四至范围：东临胡家村土地、西临胡家村土地、北临胡家村土地）、岗李乡胡家村、霍庄村和占庄村（东临占庄村和霍庄村土地、西临占庄村和胡家村土地、南临胡家村和霍庄村土地、北临占庄村土地）进行征收改造，并对改造范围内土地进行整理。土地收储整理完成后，按照《尉氏县城市总体规划（2017-2035年）》要求建设项目范围内岗李乡韩佐村、老庄师村和小庄村地块用地面积 334.08亩；岗李乡胡家村地块用地面积 212.04亩；岗李乡胡家村、霍庄村和占庄村地块用地面积 166.69亩；三地块合计总用地面积 712.82亩，全部用于其他普通商品住房用地。征地开发费用为3,969.48万元，税费合计金额 30,130.67万元，项目净收益71,325.30万元。本项目符合《尉氏县城市总体规划（2017-2035年）》要求。

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。

## 二、项目重大经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1. 促进当地经济发展

港尉新区位于郑州航空港经济综合实验区，郑州航空港经济综合实验区是整个中原经济区的核心区，起着龙头带动作用，对河南省经济转型升级有着巨大促进作用。郑州航空港经济综合实验区规划总面积415平方公里，其中尉氏区域占65平方公里。港尉新区起步先后有河南省空港电子商务有限公司、河南思念集团等企业入驻，未来几年将建成省内最大的电子商务港，并建成几个高端社区。2019年计划申请土地储备专项债券资金，对位于港尉新区起步区内岗李乡韩佐村、老庄师村和小庄村等的土地进行综合开发，开发面积712.82亩，全部用于其他普通商品住房用地，这将会带动房地产投资和相关产业的生长，保证充分的市场竞争，使土地资源得到高效的配置；同时，房地产投资和相关产业的发展又能够创造大量的就业机会，促进当地就业人数的增加。土地储备和出让是平抑房价上涨、抑制房地产泡沫、缓解通货膨胀压力的能动杠杆，是地方经济发展的蓄水库，通过调节供地量这个闸门，实现对房地产市场和地方经济的有效宏观调控。通过土地储备制度，可以使土地出让收入成为政府财政收入的重要组成部分，保证地方的财政收入，降低成

本，提高调控效率，推进尉氏县的经济持续、稳定、健康发展。

## 2. 规范当地土地市场

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。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。准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。

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，决定着土地市场的供给和定价。

### （二）社会效益分析

#### 1. 优化土地资源配置

通过土地储备项目，优化当地的土地资源配置，盘活存量土地资产，防止土地资源的闲置和浪费，集约、节约利用土地，实现土地市场可持续健康发展。充分利用土地收购储备制度对一些资产变现容易、增值明显的土地进行统一收购，然后按有关规定在公开、公平、公正的原则下组织出让、通过土地资产变现、可盘活存量土

地、防止国有资产流失。

## 2. 保障民生项目建设

通过土地储备开发项目，政府筹集了大量的资金，可以有效保障安置房、教育、文化、交通、基础设施和公共设施等民生项目的建设，提高居民的生活水平，增加建设区域的人均 GDP，从而提高社会效益。

## 3. 实现土地公平分配

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一条起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

### （三）环境效益分析

土地利用的环境质量目标是保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区改造由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，

努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

### 三、项目投资额

#### （一）项目投资估算范围

货币化安置项目投资估算范围包括货币化安置费用、其他费用，以及预备费、建设期利息；征地及拆迁补偿费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费及建设期利息等。

#### （二）资金来源

项目总投资额 30,000.00 万元，期限为 3 年，利率水平按 4.5%，利息按期付息，到期还本，申请土地储备专项债券 30,000.00 万元，本次拟申请 10,700 万元。

#### （三）地价分析

查询近两年开封市尉氏县土地收购储备交易中心土地出让信息。

尉氏宏泰房地产开发有限公司使用的一宗住宅用地，位于城关镇小东门村，宗地土地使用权面积 22.9185 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 12 月 3 日以出让方式取得，土地使用权单价 108.18 万元/亩。

尉氏县金财投资发展有限公司使用的一宗住宅用地，位于尉氏县邢庄乡，宗地土地使用权面积 85.881 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 12 月 3 日以出让方式取得，土地使用权单价 110.25 万元/亩。

尉氏东衡置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于大桥乡要庄

村，宗地土地使用权面积 18.69 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 10 月 8 日以出让方式取得，土地使用权单价 92 万元/亩。

郑州航空港区航程置业有限公司使用的一宗住宅用地，位于双鹤湖五街以东、规划工业九路以北，宗地土地使用权面积 85.6326 亩，土地用途为其他普通商品住房用地，于 2018 年 1 月 11 日以出让方式取得，土地使用权单价 165.54 万元/亩。

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合尉氏县 GDP 最近三年平均增速（11%），谨慎估算港尉新区内各类型土地成交价格为 120 万元/亩。

#### （四）项目建设工期

项目建设期一年。

#### （五）融资成本

申请人拟就 2019 年尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目申请专项债券资金 30,000.00 万元，本次拟申请 10,700 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 3 年，在债券存续期按期付息，到期还本，自申请之日起三年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00	30,000.00		4.50%	1,350.00
合计		30,000.00			4,050.00

## （六）项目投资规模、融资情况

项目	金额
预计出让收入	101,455.97
上解财政费用	3,043.68
国有土地收益基金	2,029.12
农业开发基金	213.39
保障性安居工程资金	3,043.68
土地开发费用（包括补偿金）	3,969.48
教育资金	8,915.66
农田水利建设资金	8,915.66
税费合计	30,130.67
净收益	71,325.30

项目募集资金 30,000.00 万元，拟申请专项债券资金 30,000.00 万元，本次拟申请 10,700 万元。

## 四、项目预期收益

根据近期市场类似土地出让成交价格，结合尉氏县 GDP 最近三年平均增速（11%），谨慎估算港尉新区内各类型土地成交价格如下表：

金额单位：人民币万元

区域/土地类型	单位	其他普通商品住房用地
港尉新区	万元/亩	120

计算土地价格增长，我们以尉氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（8.8%）与尉氏县 GDP 最近三年平均增速（11%）孰低确定目标增速，并以目标增速的 80%比例计算土地价格增长，如下表所示：

金额单位：人民币万元

区域/土地类型	目标增速的 80%
港尉新区	7.04%

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格目标增长率（为尉氏县 2018 年政府工作报告中预期增速

(8.8%) 的 80%为土地价格增长)。现预测项目出让区实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

区域/土地类型	2018 年	第一年	第二年	第三年
征地亩数 (亩)	712.82	712.82	712.82	712.82
其他普通商品住房用地	85,538.40	91,560.30	98,006.15	104,905.78
土地出让收入	85,538.40	91,560.30	98,006.15	104,905.78

## 五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况

### (一) 土地出让收益预测

按照融资存续期第二年开始出售土地至第三年出售完毕，分别完成总出让地块的 50%、50%。

测算表：按目标增速 8.8%的 80%比例计算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目土地价格增长的情况下土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

序号	项目	尉氏县港尉新区	合计
1	出让土地收入	101,455.97	101,455.97
2	政策性基金及费用	30,130.67	30,130.67
3	用于资金平衡土地相关收益 (1-2)	71,325.30	71,325.30

### (二) 还本付息测算

本次评价的尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，土地挂牌出让价格以尉氏县 2018 年政府工作报告中 GDP 预期增速 8.8%的 80%比例增长时，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况：

测算表：按目标增速 8.8%的 80%比例计算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	项目收益合计	融资本息支付	
	尉氏县港尉新区	本金	利息
第一年			1,350.00
第二年	35,662.65		1,350.00
第三年	35,662.65	30,000.00	1,350.00
合计	71,325.30	30,000.00	4,050.00
本息覆盖倍数			2.09

综合考虑，选用目标增速 8.8%的 80%比例测算尉氏县港尉新区开发收储新增建设用地项目本息覆盖倍数，测算结果为 2.09 作为本报告的项目收益与融资本息的覆盖倍数。尉氏县港尉新区项目可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、项目融资计划

### （一）项目融资计划

项目由尉氏县土地收购储备交易中心申请，拟使用政府专项债券资金 30,000.00 万元，占项目总投资比重为 100%，本次拟申请 10,700 万元。期限为 3 年，利率水平按 4.5%，利息按期支付，到期还本。

## 七、风险因素分析

### （一）主要风险识别

#### 1. 经济周期风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者

的实际投资收益具有一定的不确定性。

## 2. 政策性风险

城市基础设施建设、土地整理开发等行业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，中央及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响申请者的经营活动，并可能对项目收益产生不利影响。

## 3. 人为风险

人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。人为风险具有多种多样的表现，主要表现如下：

①设计错误影响工程质量或多次变更影响工程进度；

②监理工程师监理不力，或失职或操行不端以权谋私，造成质量、安全、进度等方面出现问题；

③施工力量不足或施工组织不合理或施工管理混乱或指定履约能力差又有一定背景的分包商，可能造成质量、进度、安全等多方面的工程风险；

④出于政治目的，缩短合理工程设计和施工的工期，造成各种失误；

⑤工程招标过程可能存在不规范和隐蔽违法行为，施工中标单位或缺乏诚意或履约不力或收管理费后层层分包或违约等；

⑥由于拖欠工程款或拖欠工人工资或福利待遇不好，出现群体性罢工或骚乱，使工程施工瘫痪或造成其它意外损失；

⑦采用最低价中标的办法产生承包商，为获取企业利润，承包商可能出现偷工减料等行为，造成工程质量事故或埋下工程质量安全隐患等。

## （二）主要风险防范与对策

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### 1. 投资风险应对措施

本项目方案不会变动，只要做好前期设计，认真审图等工作，减少工程量增加，工期及其它征地的费用都不会有很大的变动。对于材料、设备的价格波动，造成工程造价增加，通过设计中采用新工艺、新技术，施工中加强施工质量管理，采取合理施工工艺和施工组织措施，减少施工成本，降低投资风险。投资估算风险较小。

### 2. 资金风险应对措施

项目建设单位积极和地方财政部门和国家相关部门进行沟通，争取项目建设资金落实到位，并根据发展需要，综合考虑项目近期建设与远期的发展，合理安排，切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

### （三） 风险综合评估

根据类似工程比较分析，结合本项目工程特点，加上采取各种风险管理措施适当规避、减少、转嫁各类不同风险，本工程的风险等级属于中等偏下水平。如果按照灾难性、严重、较大和一般的风险程度等级划分方法，则本工程属于“一般”的风险等级。

### 八、其他需要说明的事项

无。