

2019年开封市杞县土地储备项目

和河南鑫杞农产品现货交易

中心地块土地储备项目

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.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	4
第二章 项目社会经济效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.1.1 土地储备对土地利用的作用.....	4
2.1.1.1 土地储备对土地利用经济效率的作用.....	4
2.1.1.2 土地储备对实现分配公平的作用.....	5
2.1.1.3 土地储备对社会发展的作用.....	6
2.1.2 土地储备对环境质量的作用.....	6
2.1.3 土地储备对土地市场及地价的影响分析.....	7
2.2 经济效益.....	8
2.2.1 土地出让收入.....	8
2.2.2 融资成本计算.....	9
2.2.3 财务盈利能力.....	10
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	10
3.1 估算范围.....	10
3.2 估算说明.....	11
3.3 投资估算.....	11
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.....	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	12
5.1 项目预期收益.....	12
5.2 融资成本计算.....	13
5.3 融资平衡情况.....	14
5.4 结论.....	15
第六章 风险分析.....	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	15
6.1.1 自然风险.....	15
6.1.2 人为风险.....	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	16
6.2.1 工程资金短缺风险.....	16
6.2.2 通货膨胀、物价上涨风险.....	16
6.2.3 总体经济形势下滑风险.....	17

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	17
6.3.1 利率波动风险.....	17
6.3.2 存续债券置换不畅风险.....	17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

杞县土地储备项目
河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目

1.2 项目单位

杞县土地储备中心

1.3 项目性质

储备土地出让

1.4 建设地点

本项目建设地点位于杞县产业聚集区、城关镇、葛岗镇、五里河镇、阳堎镇范围内。

1.5 建设规模及内容

本项目土地收储整理完成后，按照《杞县城市总体规划（2009—2030年）》要求项目建设范围内产业聚集区地块用地面积 1,196.27 亩；城关镇地块用地面积 772.37 亩；葛岗镇地块用地面积 689.89 亩；五里河镇地块用地面积 217.24 亩；阳堎镇地块用地面积 42.29 亩；地块合计总用地面积 2,918.05 亩，工业用地 775.31 亩，教育用地 134.94 亩，商业用地 549.63 亩，住宅用地 1,458.17 亩。

1.6 建设期

杞县土地储备项目建设期一年；
河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目建设期一年；

1.7 项目总投资

项目计划总投资 83,758.64 万元

1.8 主要技术经济指标

本项目位于开封市杞县，本次收储土地共三十个地块，面积合计3,272.22亩，工业用地775.31亩，教育用地134.94亩，商业用地549.63亩，住宅用地1,458.17亩，公共设施256.25亩，高速公路97.92亩。

本项目三十个拟收储地块情况：

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
杞土储 2019-01	金城大道北、人大西城关镇徐楼村	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 50.7945 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-02	金城大道北、S213西、城关镇孟岗村	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 129.624 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-03	建设路北、杞县大同中学对面、城关镇二顷园村	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 63.489 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-04	金城大道南、豫森首府西、城关镇牛角庄村	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 42.287355 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-05	葛岗镇西、开杞公路南、葛岗镇东空桑村	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 308.42325 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-06	开杞公路北、葛岗镇东磁厂西、葛岗镇楚寨东村	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 75.75 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-07	产业集聚区彭庄村、经一路东	项目区域城市规划用途为商住用地，项目收储面积为 46.0995 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-08	产业集聚区南花村、经三路北头、开杞路北侧	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 44.49495 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-09	产业集聚区邵洼村、经四路东	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 170.772 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-10	广场西、徐楼村北	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 158.3445 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-11	五里河镇史庄村、G106 东、	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 115.3338 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-12	产业集聚区林庄村、经三路东、金城大道南	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 123.87 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
杞土储 2019-13	产业集聚区官刘寨村、经一路西、金城大道南	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 252.2148 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-14	产业集聚区袁洼村、经三路西、金城大道北、西湖春天后	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 58.82 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-15	五里河镇史庄村、G106 东、	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 44.23275 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-16	城关镇东关村、金城大道南堤子里沿	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 43.0815 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-17	五里河镇马楼村、东环路东	项目区域城市规划用途为教育用地，项目收储面积为 57.684 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-18	城关镇东关村、杞裴公路南	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 48.5355 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-19	开杞公路南、葛岗镇十里岗村、晟大物流园西	项目区域城市规划用途为商服用地，项目收储面积为 247.34385 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-20	金城大道北、广场路西、徐楼村北	项目区域城市规划用途为住宅用地，项目收储面积为 47.298 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-21	民族路南、城关镇徐楼村	项目区域城市规划用途为商服用地，项目收储面积为 112.328 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-22	杞兰公路东、阳堌镇白塔村	项目区域城市规划用途为商服用地，项目收储面积为 42.294 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-23	葛岗镇楚东村、开杞公路北	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 58.37 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-24	柿园乡西程寨村、郑民高速杞县段两侧	项目区域城市规划用途为商服用地，项目收储面积为 97.902 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-25	城关镇汪童庄村、G106 东	项目区域城市规划用途为教育用地，项目收储面积为 77.2635 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-26	经五路北段路西、经六北段路东，晟大物流园南	项目区域城市规划用途为工业用地，项目收储面积为 240 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-27	经五路北段路西、经六北段路东，晟大物流园南	项目区域城市规划用途为商服用地，项目收储面积为 260 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-28	五里河镇史庄村、G106 东	项目区域城市规划用途为公共设施，项目收储面积为 75.83 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-29	建设路南、烟草局南	项目区域城市规划用途为公共设施，项目收储面积为 70.1895 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心
杞土储 2019-30	葛岗镇楚东、东空桑、开杞公路北	项目区域城市规划用途为公共设施，项目收储面积为 110.22606 亩。	2019年-2022年完成全部投资	杞县土地储备中心

1.9 主管部门责任

杞县国土资源局和杞县土地储备中心在依法合规、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。杞县国土资源局和杞县土地储备中心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。杞县国土资源局和杞县土地储备中心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 土地储备对土地利用的作用

土地作为国民生产的基础资源,由于其稀缺性,如何合理开发和利用至关重要。土地利用的目标包括四个方面:经济效率、分配公平、社会发展和环境质量。

2.1.1.1 土地储备对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性,人们增加某一部分的土地资源的投入,必然要减少对其他部分的投入,不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量,并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源管理,即通过土地征用、划拨、和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下,个体追求的是个别土地利用的效用最大化并非整

体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌握土地供应的源头。土地储备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用度的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发和再利用。

2.1.1.2 土地储备对实现分配公平的作用

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的“机会均等”。

2.1.1.3 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。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础设施建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。但城市土地开发的散、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。土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。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 土地储备对环境质量的作用

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。

2.1.3 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。在土地交易管理制度和法律法规规定下,划拨存量土地使用者可以通过补办出让手续的渠道向土地市场供地,成为合法的土地供应者,这使得城市存量土地供应市场成为多头供应的买方市场。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,在买房市场条件下,这些存量或低度利用的土地实际上很难真正进入市场流通。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”,扭曲了价格信号,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。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，决定着土地市场土地的供给和定价。

2.2 经济效益

2.2.1 土地出让收入

查询近三年杞县土地出让信息，近三年本项目涉及的土地用途出让平均价格如下：

产业集聚区土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万元)	单价(万元)	平均价 (万元)
河南省昌亚塑料制品有限公司	产业集聚区	工业	56.53	挂牌	5,432.68	96.10	96.00
杞县红豆家世界商贸有限公司	城关镇	商服	10.04	挂牌	1,272.84	126.80	120.00
开封市一品房地产开发有限公司	产业集聚区	住宅	9.49	挂牌	911.09	96.00	96.00

城关镇土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万元)	单价(万元)	平均价
河南省昌亚塑料制品有限公司	产业集聚区	工业	56.90	挂牌	740.32	13.01	13.00
开封市六福面粉有	城关镇	住宅	49.80	挂牌	4,985.54	100.10	100.00

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万 元)	单价(万 元)	平均价
限公司							

葛岗镇土地参考价:

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万 元)	单价 (万元)	平均价(万 元)
河南品诺格有限公司	葛岗镇	工业	15.96	挂牌	223.64	14.01	14.00
杞县一品汽车贸易有限公司	产业集聚区	商业	74.97	挂牌	5,432.68	72.47	72.00

五里河镇土地参考价:

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价 (万元)	单价 (万元)	平均价(万 元)
于俊超	五里河镇	工业	8.89	挂牌	85.38	9.60	9.60
杞县豫东商贸城开发建设有限公司	五里河镇	住宅	6.30	挂牌	395.52	62.80	62.00

阳堌镇土地参考价:

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万 元)	单价 (万元)	平均价
杞县昆达燃气服务有限公司	阳堌镇	商服	5.83	挂牌	233.70	40.09	40.00

根据上述近期土地市场情况平均价格计算, 现预测项目出让可实现土地出让收益情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
1	出让土地收入	12,116.90	7,922.75	59,234.08	161,987.27	241,261.00
2	政策性基金及费用	4,206.63	2,750.54	20,564.31	56,237.16	83,758.64
3	用于资金平衡土地相关收益(1-2)	7,910.27	5,172.21	38,669.77	105,750.11	157,502.36

2.2.2 融资成本计算

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心
地块土地储备项目融资还本付息情况

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	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第二年	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第三年	82,675.00	82,675.00		4.50%	3,720.38
合计		82,675.00			11,161.14

2.2.3 财务盈利能力

杞县土地储备项目收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	项目收益	计划发行债券	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
杞县土地储备项目	2,418.05亩	工业用地 535.31亩、教育用地 134.94 亩、商服用地 289.63 亩、住宅用地 1,458.17 亩	68,275.00	131,352.03	68,275.00	9,217.14	1.70

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	项目收益	计划发行债券	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
河南鑫杞农产品现货交易中心建设一期项目	500.00亩	工业用地 240.00亩、商服用地 260.00 亩	14,400.00	26,150.32	14,400.00	1,944.00	1.60

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括上解省财政费用、国有土地收益基金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、教育资金、农田水利建设资金、土地开发费及建设期利息等。

3.2 估算说明

上解省财政费用：土地出让总价款*3%

国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

农业开发基金：土地出让面积×0.5元/平方米

保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×1.67元/平方米

教育资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)*10%

农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)*10%

3.3 投资估算

经测算，该项目计划总投资约为83,758.64万元，其中：上解省财政费用7,237.83万元；国有土地收益基金4,825.22万元，农业开发基金1,459.03万元，保障性安居工程资金7,237.84万元，新增土地有偿使用费4,873.14万元，土地开发费用15,000.00万元，教育资金21,562.79万元，农田水利建设资金21,562.79万元。

3.4 资金筹措计划

申请专项债券：拟申请使用专项债券资金82,675.00万元，本期申请20,400.00万元。

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强土地储备项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效

使用。

第四章 项目专项债券融资方案

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目位于开封市杞县，本次拟收储三十个地块的土地，出让二十六个地块，出让面积合计2,918.05亩，含工业用地775.31亩、教育用地134.94亩、商服用地549.63亩、住宅用地1458.17亩。

本项目资金需求总额83,758.64万元,申请土地储备政府专项债券资金82,675.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限3年，在债券存续期每期期末支付债券利息，到期后一次偿还本金。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

查询近三年杞县土地出让信息，近三年本项目涉及的土地用途出让平均价格如下：

产业集聚区土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万元)	单价(万元)	平均价 (万元)
河南省昌亚塑料制品有限公司	产业集聚区	工业	56.53	挂牌	5,432.68	96.10	96.00
杞县红豆家世界商贸有限公司	城关镇	商服	10.04	挂牌	1,272.84	126.80	120.00
开封市一品房地产开发有限公司	产业集聚区	住宅	9.49	挂牌	911.09	96.00	96.00

城关镇土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万元)	单价(万元)	平均价
河南省昌亚塑料制品有限公司	产业集聚区	工业	56.90	挂牌	740.32	13.01	13.00
开封市六福面粉有限公司	城关镇	住宅	49.80	挂牌	4,985.54	100.10	100.00

葛岗镇土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价(万元)	单价 (万元)	平均价(万元)
河南品诺格有限公司	葛岗镇	工业	15.96	挂牌	223.64	14.01	14.00
杞县一品汽车贸易有限公司	产业集聚区	商业	74.97	挂牌	5,432.68	72.47	72.00

五里河镇土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价 (万元)	单价 (万元)	平均价(万元)
于俊超	五里河镇	工业	8.89	挂牌	85.38	9.60	9.60
杞县豫东商贸城开发建设有限公司	五里河镇	住宅	6.30	挂牌	395.52	62.80	62.00

阳堌镇土地参考价：

单位名称	区域	实际用途	批准面积 (亩)	供地方式	成交价 (万元)	单价(万元)	平均价(万元)
杞县昆达燃气服务有限公司	阳堌镇	商服	5.83	挂牌	233.70	40.09	40.09

根据上述近期土地市场情况平均价格计算，现预测项目出让区实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	工业用地	教育用地	商服用地	住宅用地	合计
1	出让土地收入	12,116.90	7,922.75	59,234.08	161,987.27	241,261.00
2	政策性基金及费用	4,206.63	2,750.54	20,564.31	56,237.16	83,758.64
3	用于资金平衡土地 相关收益(1-2)	7,910.27	5,172.21	38,669.77	105,750.11	157,502.36

5.2 融资成本计算

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目融资还本付息情况

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	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第二年	82,675.00		82,675.00	4.50%	3,720.38
第三年	82,675.00	82,675.00		4.50%	3,720.38

合计		82,675.00			11,161.14
----	--	-----------	--	--	-----------

5.3 融资平衡情况

杞县土地储备项目收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元、倍

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	项目收益	计划发行债券	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
杞县土地储备项目	2,418.05 亩	工业用地 535.31 亩、 教育用地 134.94 亩、 商服用地 289.63 亩、 住宅用地 1,458.17 亩	68,275.00	131,352.03	68,275.00	9,217.14	1.70

河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目

收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元、倍

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	项目收益	计划发行债券	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目	500.00 亩	工业用地 240.00 亩、 商服用地 260.00 亩	14,400.00	26,150.32	14,400.00	1,944.00	1.60

杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元、倍

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	项目收益	计划发行债券	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目	2,918.05 亩	工业用地 775.31 亩、 教育用地 134.94 亩、 商服用地 549.63 亩、 住宅用地 1,458.17 亩	82,675.00	157,502.35	82,675.00	11,161.14	1.68

5.4 结论

经测算，在杞县土地储备项目和河南鑫杞农产品现货交易中心地块土地储备项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

6.1.1 自然风险

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁。本项目所在地区工程地质条件较好，无不良和物理地质现象，施工条件较好，工程自然风险较小。

6.1.2 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，主要表现为如下：

- (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) 材料供应环节利益冲突，致使工程停工待料或使用不合格材料；

(5) 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；

(6) 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；

(7) 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；

(8) 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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况。

6.2.1 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

6.2.2 通货膨胀、物价上涨风险

工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅

度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

6.2.3 总体经济形势下滑风险

目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据土地储备项目收储、出让方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

6.3.1 利率波动风险

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。

控制措施：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。

6.3.2 存续债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行专项

债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。