

---

开封市禹王台区机场东路东侧安置房用地

土地储备项目实施方案



---

# 目 录

一、项目基本情况.....	1
二、总体实施计划.....	2
(一)房屋征收补偿方案.....	2
(二)土地收储方案.....	3
三、投资概算.....	5
(一)建设投资估算的范围.....	5
(二)编制依据.....	5
(三)投资估算及说明.....	6
四、资金筹措与运作.....	7
(一)资金筹措的原则.....	7
(二)项目资本金和债务资金的占比.....	8
(三)资金使用计划和债券发行计划.....	8
五、近三年政府性基本预算情况.....	9
六、项目风险分析.....	9
(一)主要风险因素识别.....	9
(二)防范与降低风险的对策.....	11
(三)风险综合评估.....	11
七、项目经济社会效益分析.....	12
(一)预期收益(现金流入).....	12
(二)预期成本(现金流出).....	12
(三)资金测算平衡情况.....	13
(四)本息覆盖情况.....	14
(五)结论意见.....	14
(六)社会经济效益分析.....	14
八、组织及政策保障.....	17

---

---

# 开封市禹王台区机场东路东侧安置房用地

## 土地储备项目实施方案

### 一、项目基本情况

**项目名称：**开封市禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目

**建设性质：**新建

**建设地点：**开封市禹王台区机场东路东侧

**项目建设规模及内容：**本项目拟对开封市禹王台区机场东路东侧地块 232.10 亩进行征收改造，并对改造范围内土地进行整理储备，收储后规划为安置房用地。

禹王台区位于开封市的东南部，被称为古城的南大门。它的前身为南关区，是 2005 年开封市行政区划调整成立的新区，因千年古园禹王台坐落于此而得名。新区面积 60 平方公里，人口 15 万，辖两个乡和五个街道办事处。禹王台区交通便利，陇海铁路穿境而过，310 国道横贯东西；东临阿深高速、106 国道，西傍京广铁路、京珠高速，距新郑国际航空港仅 50 公里，南靠日南高速，北临连霍高速。开封火车站、长途汽车中心站均在辖区内。优越的地理位置，便利的交通条件，使禹王台区成为豫东地区的交通枢纽和物资集散地。

**本次开发地块规划范围：**规划机场东路以东、大杨路以西、规划路以南、芦花岗街以北，总占地面积 232.10 亩，目前待收储土地规划范围内，大部分地区仍处于乡村建设形态，以村庄用地、农田为主，现状村落为南郊乡大李庄村、小李庄村、东柳林村。本项目征收除集体用地外共涉及约 230 户村民及地上建筑物构筑物等。

**项目业主：**南郊乡大李庄村、小李庄村、东柳林村村民委员会

**实施机构：**开封市土地储备整理中心

**已取得政府核准文件：**本项目已报市政府，政府同意收储。

---

**补偿方式：**一般分为货币补偿、异地还建、原地还建、异地购买安置等，本项目土地征收范围内征收均采用货币补偿。

**主管部门责任：**开封市国土资源局在依法合规、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，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。开封市国土资源局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、总体实施计划

本次机场东路东侧地块土地储备共分为两个阶段：第一阶段，征收阶段，本项目共征收 232.10 亩集体用地及地上 230 户村民的建筑物、构筑物等，目前该征收区域开封市禹王台区征收办公室已于 2018 年进行摸底，根据征收区域内摸底状况，征收期限确定为 1 年，即 2019 年全部完成。第二阶段，土地整理出让阶段，本项目范围内宗地已于 2013 年及 2017 年分两批次报批，且已经过河南省人民政府批复。因收储宗地内多数为农田状态，涉及村民约为 230 户，征收后土地整理较为容易快速，且可以边整理边出让，本项目 232.10 亩宗地整理和储备时间确定为 1 年，即 2020 年全部完成。

### （一）房屋征收补偿方案

#### 1、补偿安置方式

补偿方式一般分为货币补偿、异地购买安置、原地还建等，本项目土地征收范围内征收均采用货币补偿。补偿方案结合《开封市人民政府关于印发开封市国有土地上房屋征收与补偿相关文件的通知》、《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》、《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36 号）等进行协商确定。

---

## 2、征收工作方案

### (1) 指导思想

充分调研征收区域实际情况和征收住户的意愿，优先拆除安全隐患突出并且集中成片区域，同时，确保征收户能够得到全部的损失补偿，并使其能分享项目的效益，并对暂时性的困难户给予补助，保证居民生活水平不受项目征收的影响。

### (2) 实施要求

项目实施过程中以“安全、经济、环保”为指导思想，保证项目实施全过程无安全事故发生、项目实施投资尽可能减少、项目实施过程尽量不扰民、减少废渣及烟尘等污染物对环境的危害。

### (3) 工程方案

本项目涉及建筑物多为单层及底层砖混、砖木结构房屋及简易结构房屋，无需进行爆破作业，拆除技术难度较低，可以考虑采用挖掘机配合载重汽车作业为主、人工手动工具拆除为辅的实施方案。计划投入挖掘机、载重汽车、手锤、电锤、电钻、风镐等小型机械及各类人力资源若干。

## (二) 土地收储方案

### 1、收储范围

项目土地收储范围为《开封市城市总体规划（2011-2020）》中的禹王台区南郊乡，具体为规划机场东路以东、大杨路以西、规划路以南、芦花岗街以北，涉及南郊乡大李庄村、小李庄村、东柳林村，本次储备地块总面积为 232.10 亩。

### 2、土地整理工程方案

在拟出让的土地表面，对有碍施工的已有建（构）筑物，如房屋、道路、沟渠、坟墓、树木等，进行妥善处理。场地平整施工时，根据地形地貌，进行合理的土方平衡，使挖填方的运距最短，运程合理，在设

---

计高程内，在本区域内平衡，如仍有少量弃土，可由施工方安排，对废土进行二次利用。本区域内的地质状况不复杂，适宜机械化施工，加之区域周边已有交通系统保障，施工机械可方便进出场地，因此，本工程采用机械施工土方方案。整个项目建设从工程实际出发，将工程建设同城市建设、环境建设等核心问题结合起来。

### 3、土地收储方案

#### (1) 收储原则

- ①依法等价原则；
- ②土地效益最大化原则；
- ③公平公正原则；
- ④主动公开供地原则。

#### (2) 土地收储的管理

储备土地招标拍卖前，要完成储备土地地上建筑物及附属物的征收、土地平整等前期开发及出让的准备工作。

#### (3) 运作程序

##### ①收购储备程序

对拟收购的土地及地上物的权属、面积、用途等情况现场调查和勘测；与市规划部门会签规划意见；对拟进行收购土地的补偿费用进行评估测算；依据规划和测算结果制定收购方案，报市政府批准后，组织实施；规定协商收购补偿，并在支付补偿费用时，接收土地权属证书和房屋权属证书；依法办理相应的权属变更登记手续。

②招标、拍卖、挂牌出让手续至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 日发布出让公告，公布出让地块的基本情况和出让的时间、地点；在规定的地点、地点召开招标拍卖或挂牌出让仪式，确定中标人和竞得人；与中标人、竞得人签订中标通知书和成交确认书；签订《国有土地使用权出让合同》。

---

### 三、投资概算

#### (一) 建设投资估算的范围

本项目投资估算是在对项目的建设规模、技术方案、设备方案、工程方案及项目实施进度等进行研究并基本确定的基础上，估算项目投资总资金（包括建设投资和流动资金），本项目无需流动资金估算，只进行建设投资估算。

依据项目的建设内容，项目建设投资分建设投资静态部分及建设投资动态部分。

建设投资静态部分估算的内容为：征收农地及村庄费用、项目管理费。

建设投资动态部分估算的内容包括：建设期利息。

#### (二) 编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国村民委员会组织法》
- 3、《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号文）
- 4、《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）
- 5、《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》（豫政〔2008〕52号）等
- 6、《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》（河南省人民政府令第124号）
- 7、《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上附着物补偿标准的通知》（汴政〔2015〕84号）
- 8、《开封市棚户区改造货币化安置实施细则》（汴政〔2016〕36号）
- 9、河南方迪土地房地产估价有限公司出具的《开封市禹王台区南郊

乡机场东路东侧土地开发储备项目可行性研究》

(三) 投资估算及说明

1、本项目主要涉及土地征收及地上建筑物构筑物等征收工程

集体用地及村庄等征收概算 13046.83 万元

费用名称	数量	标准	金额 (万元)	
地上附着物补偿费	砖混房屋	26458.67	1190 元 / m <sup>2</sup>	3148.58
	搬家补助费	26458.67	10 元 / m <sup>2</sup>	26.46
	搬迁奖金	26458.67	100 元 / m <sup>2</sup>	264.59
	率先搬迁奖	230	30000 元 / 户	690.00
	停产停业补	26458.67	40 元 / m <sup>2</sup>	105.83
	轻型厂房	28750	650 元 / m <sup>2</sup>	1868.75
	简易房	21230	260 元 / m <sup>2</sup>	551.98
	简易棚	8650	80 元 / m <sup>2</sup>	69.20
	围墙	7500	80 元 / m <sup>2</sup>	60.00
	大门	185	2250 元 / 个	41.63
	电线杆	150	420 元 / 个	6.30
	蔬菜大棚	43630.42	60 元 / m <sup>2</sup>	261.78
	大田包干	232.10	1.0 万元 / 亩	232.10
	青苗费	232.10	0.33 万元 / 亩	76.59
	坟 墓	80	2100 元 / 棺	16.80
	果 树	650	300 元 / 棵	19.50
	乔 木	1200	240 元 / 棵	28.80
	装 修	26458.67	200 元 / m <sup>2</sup>	476.26
	电 表	240	420 元 / 块	10.08
	水 井	185	1000 元 / 眼	18.50
	土地补偿费	232.10	7.9 万元 / 亩	1833.59
	社保基金	232.10	0.495 万元 / 亩	114.89
	耕地占用税	232.10	1.6 万元 / 亩	371.36
	耕地开垦费	232.10	0.9333 万元 / 亩	216.62
	新增建设用地有偿使用费	232.10	2.8 万元 / 亩	649.88

耕地占补平衡指标费用	232.10	4.5 万元/亩	1044.45
测绘费用	23.56	22.7 万元/平方公里	534.81
拔地定桩	78	0.0404 万元/桩	0.00
制图费	12	0.8373 万元/幅	10.05
打印费	12	0.04 万元/张	0.60
土地登记费	1	0.5 万元/宗	0.50
地籍调查费	1	0.5 万元/宗	0.50
不可预见费用 (以上总费用)	12750.98	5%	63.75
报批费用	232.10	0.5 万元/亩	116.05
工作经费	232.10	0.5 万元/亩	116.05
征地总费用	13046.83 万元		

2、投资利息：本项目拟申请发行土地储备专项债券 13000 万元，期限为 5 年期，采用债券利率 4% 发行计算，投资利息为 2600 万元。

3、项目收储期为 2019 年 1 月至 2019 年 12 月。

4、项目总投资估算表

本项目征收集体用地及地上建筑物构筑物费用为 13046.83 万元，5 年期债券利息共 2600 万元，合计总投资为 15646.83 万元。

编号	项目名称	金额（万元）
一	征地总费用	13046.83
二	贷款利息	2600
总计		15646.83

## 四、资金筹措与运作

项目总投资 15646.83 万元，自筹资金 2646.83 万元，申请发行土地储备专项债券 13000 万元，本次拟发行使用债券金额为 8000 万元。

### （一）资金筹措的原则

1、满足生产经营需要。筹措资金的基本要求是满足生产经营需要。筹措不足，会影响企业生产经营活动的正常进行；筹措过多，会影响资金

的利用效果。

2、遵守规章制度。要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行以各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3、讲求经济效益。资金筹措要满足生产经营的需要，而生产经营活动又以提高经济效益为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，使企业保持良好的财务状况，提高企业资金的使用效果。

### （二）项目资本金和债务资金的占比

项目资本金 2646.83 万元，债务资金 13000 万元，共 15646.83 万元作为项目建设资金。两种方式各占项目投资资金比例为 16.92%、83.08%。

### （三）资金使用计划和债券发行计划（列表）

#### 机场东路东侧宗地土地储备项目资金使用

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目	规划机场东路以东、大杨路以西、规划路以南、芦花岗街以北	项目区域城市规划用途为安置房用地，项目收储面积为 232.10 亩	2019 年完成全部投资	开封市土地储备中心

#### 机场东路东侧宗地土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目	2020 年全部完成	15646.83	15646.83	2646.83	13000	15600

#### 机场东路东侧宗地土地储备项目融资还本付息情况（债券）

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新 增	本期偿 还本金	期末本金 余额	融资 利率	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
禹王台区机场 东路东 侧安置 房用地 土地储 备项目	2019	0	13000		13000	4%	520	520
	2020	13000			13000	4%	520	520
	2021	13000			13000	4%	520	520
	2022	13000			13000	4%	520	520
	2023	13000		13000		4%	520	13520

## 五、近三年政府性基本预算情况

2015年至2017年,开封市本级实现一般公共预算收入分别为40.67亿元、42.90亿元和45.96亿元;实现政府性基金收入分别为44.28亿元、38.82亿元和76.83亿元;其中国有土地出让收入分别为39.65亿元、33.16亿元和67.34亿元。

开封市本级2015年-2017年财政经济情况(单位:亿元)

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1604.84	1755.10	1934.95
一般公共预算收入	40.67	42.90	45.96
政府性基金收入	44.28	38.82	76.83
其中:国有土地出让收入	39.65	33.16	67.34
政府性基金支出	43.39	45.76	75.59
其中:国有土地出让支出	38.51	40.41	68.97

## 六、项目风险分析

### (一) 主要风险因素识别

---

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。

### 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征收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，征收条件较好，工程自然风险较小。

### 2、经济风险

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。

#### (1) 征收资金短缺风险

征收资金短缺是征收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。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。

#### (2) 通货膨胀、物价上涨风险

征收费用都在当时正常情况下作出，对征收成本大幅提高、通货膨胀幅度过大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被征收区域内房屋及人口数量增加，工期延长，征地及征收工程量增加和单价的提高等。

#### (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。

### 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) 摸底错误影响征收工程量及征收方案变更影响工程进度；

(2) 出于政治目的，缩短合理征收工期，造成各种失误；

## (二) 防范与降低风险的对策

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、工程风险

本项目所在地地形平坦开阔，地质条件较好，工程采用的技术较为简单，技术成熟，风险较低。通过工程地质、水文地质勘察工作并在设计阶段充分考虑风险因素，合理选择房屋拆除形式，采取有效措施，可避免工程风险的危害。

### 2、投资风险

本项目方案不会变动，只要做好前期预算，认真核对等工作，减少征收量增加，征地的费用都不会有很大的变动，投资估算风险较小。

### 3、资金风险

征收实施单位合理安排、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。

## 七、项目经济社会效益分析

### （一）预期收益（现金流入）

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计征收及整理土地周期为1年，土地出让周期1年。公开市场出让后，财政部门在收到土地出让金后，向开封市土地整理储备中心返还成本。

待收储地块城市规划用途为安置房用地。按照开封市城乡规划局控制性规划的指标要求，容积率部分小于等于2.1、部分小于等于2.2，绿地率大于等于30%，等规划指标进行测算。

储备宗地规划用途为安置房用地，根据储备地块的区域状况，结合周边区域的房地产市场状况，经测算储备宗地作为安置房用地的出让地价约为105万元/亩，则土地出让收入为24370.50万元。

目前按照土地出让金需全额计提的有：①3%省集中。②3%的保障性生活建设资金③2%的国有土地出让收益基金。④按土地出让面积53元/平方米的30%计提农开资金。四项费用合计为2195.68万元。

土地出让收入减去计提金额后可用于还本付息的土地出让净收入为22174.82万元。

### （二）预期成本（现金流出）

根据投资概算本项目总投资15646.83万元（包括征地成本及5年期债务利息）（现金流出）。

本项目的成本包括开发成本及运营费用。开发成本即建设总投资，运营费用主要为项目实施管理费，项目实施管理费用按净销售收入的3%计为665.24万元（现金流出）；

预期成本=项目建设总投资+项目实施管理费

预期成本=15646.83+665.24=16312.07万元

机场东路东侧宗地现金流量表

序号	项目	年份	建设期	经营期
----	----	----	-----	-----

		1	2	3	4	5
1	现金流入	0	22174.82	0	0	0
1.1	经营业务收入	0	22174.82	0	0	0
1.2	回收固定资产余值					
1.3	回收流动资金					
1.4	其它					
2	现金流出	15646.83	665.24	0	0	0
2.1	建设投资	15646.83				
2.2	流动资金					
2.3	经营成本		665.24			
2.4	税金及附加			0	0	0
2.5	所得税			0	0	0
2.6	其它					
3	所得税前净现金流量	-15646.83	21509.58	0	0	0
4	所得税前累计净现金流量	-15646.83	5862.75	5862.75	5862.75	5862.75
5	所得税后净现金流量	-15646.83	21509.58	0	0	0
6	所得税后累计净现金流量	-15646.83	5862.75	5862.75	5862.75	5862.75

### (三) 资金测算平衡情况

项目出让前，项目融资付息资金由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

#### 机场东路东侧宗地土地储备项目收益与融资平衡情况

单位: 万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让净收入	计划融资额度	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
禹王台区机场东路东侧安置房用地土地储备项目	232.10亩	安置房用地	15646.83	22174.82	13000	15600	1.42

根据现金流量表，最低土地使用权出让价格计算结果表明，在成本

---

不变的情况下，本项目只要达到预期土地使用权出让价格的 72.74%，就可保本。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 72.74%，就可以保本。

#### （四）本息覆盖情况

本项目计划使用债券资金人民币 1.3 亿元，期限为 5 年期，债券票面利率 4%，预期共需要偿还债券本息 15600 万元，该土地预计出让净收入 22174.82 万元，覆盖倍数为 1.42 倍。

#### （五）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为开封市机场东路东侧宗地土地储备使用本期债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券还本付息要求，能够达到项目收益与融资额度的自求平衡。

#### （六）社会经济效益分析

项目的建设有利于改善开封市的投资环境，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，可以加强政府行政部门的服务意识，充分提供一级市场信息，简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进城市经济发展。同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展。另一方面，通过完善城市基础设施、公共服务设施、交通枢纽等公共空间土地综合开发利用，提高土地利用强度。统筹城市新区各功能区用地，鼓励功能混合和产城融合，促进人口集中、产业集聚、用地集约。加强开封市用地功能改造，合理调整用地结构和布局，推动单一生产功能向城市综合功能转型，尤其是积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进地方经

---

济社会可持续发展的重大经济社会效益。

1、土地深度开发，大幅拓展城市发展空间。省政府中原城市群战略实施以来，开封市郑汴一体化加速推进，西部开封新区城市建设日新月异，现代化城市模型已初见规模，北部因2011年复兴大道的全面建成通车，伴随着土地的深度开发和城市配套设施的不断完善，土地价值快速提升，北部城市建设如火如荼，城市面貌焕然一新，但西部、北部随之带来的是土地供应严重不足，城市发展空间日渐狭窄等问题日益显现，严重制约着开封市的城市发展，寻找新的发展空间就成为一个迫切的问题，而本次拟开发的禹王台区南郊乡，位于开封市南部片区扼守开封南大门，南接310国道、郑民高速，北靠开封主城区，交通便利，区位优势明显，特别是2015年贯穿东西的城市主干道华夏大道的建成通车，南部片区的开发就更为迫切。通过这次土地深度开发，必将大幅提高我市的城市发展空间，为城市发展提供强有力的土地保障。

2、进一步落实城市总体规划，实现城市功能区域的合理布局。通过土地成片开发和储备，将北部已规划商住用地范围内的工厂、仓库分类整合，对符合产业政策、无污染、有发展前途的企业搬迁到南部工业园区，对不符合产业政策的污染、无发展前途的企业，通过政府征收盘活死亡资产，企业可以获得征收资金，进而安置职工清偿债务，政府可以将闲置土地腾出来，进行土地整理变成商住用地用于城市建设。

3、全面完成开发区域内城中村改造，改变城市面貌，改善农村居民居住环境，提高土地利用率。通过这次土地开发储备，将现有3个村庄全部迁村并居，新建1个新型城市社区，进一步完善城市服务功能，经营城市社区，培养新的经济增长点，改善居民居住环境，提高生活质量。同时腾出232.10余亩建设用地，大幅提高土地利用率。

根据十三五规划目标：人民生活水平质量普遍提高，建设幸福开封。坚持共享发展，进一步保障和改善民生，每年民生资金投入不低于财政

---

支出的 70%。各项民生工程快速推进，社会事业全面进步，社会保障水平明显提高，社会养老服务体系加快建立，基本养老保险制度和公共服务制度基本完善。覆盖城乡的基本公共服务体系基本建成，居民生活质量、健康水平、居住环境明显提升，收入分配差距明显缩小，人民安全感、获得感、幸福感位居全省前列。五年累计城镇新增就业 35 万人以上，城镇登记失业率控制在 4.5% 以内；城乡居民收入与经济发展同步增长，城镇居民人均可支配收入达到 3.7 万元，农村居民人均可支配收入超过 1.8 万元。

4、大力配建城市基础设施，完善城市功能，提升城市品质。通过土地开发和储备的强力投资，完成片区内机场东路、大杨路、芦花岗街等主要干道的修建，同步完成给排水、强弱电、供气、通讯等基础设施建设，真正实现七通一平，彻底改变区域环境，提升土地市场价值，同时完成区域内学校、医院、公园绿地等公共服务用地的土地配套供给，全面完善城市功能，提升城市品位。

5、改善城市景观。拟开发地块四面临路，为南郊乡城市主干道，通过这次统一规划，成片开发，对机场东路等街道景观进行现代化打造，形成现代特色明显的标志性景观，变农村风貌为都市景观，亦是本次成片改造的重大意义之一。根据十三五规划目标：自然生态人居环境明显改善，建设美丽开封。生态文明理念深入人心，生产和生活方式绿色、低碳水平明显提升，人与自然和谐共生。宜居环境明显改善，建设资源节约型和环境友好型城市取得明显成效，能源和水资源消耗、建设用地、碳排放总量得到有效控制，能源资源开发利用效率大幅提高，主要污染物排放总量明显减少。生态文明制度体系基本建立，生态系统稳定性不断增强，生态环境建设水平进一步提高。自然生态得到系统保护，环境污染得到有效控制，大气和水质量达标率明显提高，生态安全屏障基本形成。到 2020 年，空气质量优良天数不低于 260 天，林木覆盖率达到 23%，

---

城市建成区绿地率达到 40%。

6、为老城区征收储备安置房用地，推进老城区改造。禹王台区旧城改造潜力巨大，鉴于历史的原因，禹王台区现存着大量极具开发价值的危旧房屋，为开发商提供了不可多得的发展机遇。开封市委、市政府为了强力促进禹王台区的旧城改造，在政策上给予了大力倾斜，实行整体出让、政府零收益的优惠政策。目前随时可供开发的重点宗地是“一块两线”：“一块”是火车站以北、滨河路以南，中山路与解放路之间棚户区最集中的“U”字形地块，该宗地南邻火车站广场，东西为通向市区的两条南北主干道，北邻护城河和古城墙，是开发商品市场和商住楼的最佳选择。“两线”是沿五福路至铁北街、医院前街至演武厅西街两条横贯辖区的沿街店铺和房屋。

随着开封市主城区的改造，城区内老商业建筑拆除及棚户区改造，商业贸易南迁至 310 国道附近，区域内配置安置房用地，其必将成为开封市经济发展新的增长极。根据《开封市城市总体规划》（2011-2020），禹王台区城市规划用途为居住用地、生态隔离绿地、道路用地、工业用地。按照开封市住建局控制性规划，未来将成为生态绿化隔离、南部工业走廊及安置房用地等多种复合配套功能的南部地区面貌。

## 八、组织及政策保障

开封市委、市政府十分重视禹王台区建设和发展，对禹王台区的建设用地、投融资等方面进行大力支持，为禹王台区的建设和发展创造了良好的条件。

本项目实施主体为开封市整理储备中心，同时与开封市禹王台区政府组成联合指挥项目部，项目部根据房地产征收流程以及实施的要求按年度制定详细的实施方案，进行计划管理和项目管理；各职能部门负责方案细节的具体落实，实行监督、检查、通报和考核。

推行项目管理责任制。按照项目管理项目部对项目工期、质量、安

---

全、投资负直接责任的运作模式，实现征收管理环节的全方位覆盖。要进一步重视工程前期工作，充分发挥提前介入的监督促进作用，切实提高综合管理水平。

建立考核激励机制。以“投资、质量、工期、安全”四大监控为基本要求，建立以项目项目部为单位的征收工作管理绩效考核奖惩制度，有利于集中精力更好地创建精品工程，以“构筑惩防体系、建设廉洁工程”为目标，探索设立征收管理腐败风险基金制度，以进一步提高征收管理人员勤政廉政风险责任意识。

本项目坚持“三位一体”的管理体制，控制各种矛盾的发生，促进项目征收与储备。“三位一体”是开封市土地整理储备中心、禹王台区政府、审计部门联合控制管理项目的建设，禹王台区政府侧重协调关系解决社会矛盾，包括协调征收指挥部、评估机构、审计部门、搬迁单位与个人等各种关系，建立良好的征收环境，保证项目按计划实施，禹王台区同时与开封市土地整理储备中心全过程管理征收及储备工作，审计部门侧重征收资金的补偿与控制、土地出让收入的落实与管理，共同进行质量、进度、投资等“三控制”，做好信息管理和合同管理。

为保证项目顺利实施，本项目的财务管理制度如下：

- 1、专项资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”；
- 2、专项资金实行报账制，资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付；
- 3、资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按不同专项资金的要求执行，不准任意改变；特殊情况，必须请示；
- 4、严格专项资金初审、审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准；
- 5、专项资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证；

---

6、加强审计监督，实行每征收户和每宗出让地块单独审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计；

7、对专项资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目接交。

河南方迪土地房地产估价有限公司

2018年11月12日

