

# 2019年开封市通许县土地储备项目

## 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 .....	1
1.8 主要技术经济指标 .....	2
1.9 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 .....	4
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 .....	5
3.3 投资估算 .....	6
3.4 资金筹措计划 .....	6
3.5 项目资金保障措施 .....	6
第四章 项目专项债券融资方案 .....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 .....	7
5.1 现金流入 .....	7
5.2 现金流出 .....	10
5.3 资金平衡分析 .....	11
5.4 结论 .....	11
第六章 风险分析 .....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	12
6.2.1 工程资金短缺风险 .....	12
6.2.2 通货膨胀、物价上涨风险 .....	13
6.2.3 总体经济形势下滑风险 .....	13
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	13

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

通许县土地储备项目

## 1.2 项目单位

通许县土地储备中心

## 1.3 项目性质

储备土地出让

## 1.4 建设地点

项目位于开封市通许县县城及乡镇，本次收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

## 1.5 建设规模及内容

本次收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

## 1.6 建设期

本项目计划建设期为 12 个月。

## 1.7 项目总投资

该项目计划总投资 58,435.59 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

本次收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

本项目拟收储地块情况如下：

地块	地块位置	项目概况
1	咸平大道中段北侧	土地面积 146.82 亩，土地规划用途为住宅
2	迎宾大道与郑永公路交叉口北侧	土地面积 31.80 亩，土地规划用途为商服
3	经四路中段西侧	土地面积 150.00 亩，土地规划用途为商服
4	咸平大道中段北侧	土地面积 181.20 亩，土地规划用途为住宅
5	开扶路七里湾段西段	土地面积 181.26 亩，土地规划用途为商服
6	咸平大道北侧、经三路东、经四路西	土地面积 316.95 亩，土地规划用途为工业
7	省道 325 竖岗段南侧	土地面积 52.57 亩，土地规划用途为商服
8	教育局三馆北	土地面积 65.26 亩，土地规划用途为住宅
9	四所楼三赵	土地面积 104.00 亩，土地规划用途为商服
10	郑永公路三赵段北侧	土地面积 165.00 亩，土地规划用途为商服
11	咸平大道中段北侧	土地面积 104.08 亩，土地规划用途为商服
12	富民路南段东侧	土地面积 135.80 亩，土地规划用途为住宅
13	咸平大道西段南侧，电业局对面	土地面积 57.38 亩，土地规划用途为住宅
14	咸平大道中段北侧，城建大厦西	土地面积 15.00 亩，土地规划用途为住宅
15	朱砂村西侧	土地面积 110.37 亩，土地规划用途为工业
16	岳家湖公园南侧	土地面积 47.41 亩，土地规划用途为工业
17	刘寸岗村北侧	土地面积 28.23 亩，土地规划用途为工业
18	商登高速通许下路口	土地面积 40.45 亩，土地规划用途为商服
19	四所楼工业园区西	土地面积 44.79 亩，土地规划用途为工业
20	徐屯新农村北	土地面积 20.00 亩，土地规划用途为商服
21	迎宾大道南段西侧	土地面积 179.53 亩，土地规划用途为商服
22	行政路与迎宾大道交叉口西南角	土地面积 340.00 亩，土地规划用途为住宅
23	上海路北段路东、丽星路北	土地面积 500.00 亩，土地规划用途为住宅
24	咸平大道北、东湖东侧	土地面积 175.00 亩，土地规划用途为住宅

地块	地块位置	项目概况
25	标准化厂房北	土地面积 204.00 亩，土地规划用途为住宅
26	四所楼纵六路路西、康森木业	土地面积 200.00 亩，土地规划用途为工业
27	裕丰路南、经一路至经三路	土地面积 150.00 亩，土地规划用途为住宅
28	经四路南段路东	土地面积 85.00 亩，土地规划用途为工业
29	后马堂村村北	土地面积 40.00 亩，土地规划用途为住宅
30	上海路中段东侧	土地面积 41.25 亩，土地规划用途为教育
31	名门世家南	土地面积 37.07 亩，土地规划用途为教育
32	开扶路于庄段东侧	土地面积 22.56 亩，土地规划用途为教育
33	行政路西段北侧	土地面积 132.53 亩，土地规划用途为教育
34	毛庄林场	土地面积 9.20 亩，土地规划用途为教育
35	纵五路西、行政路北侧	土地面积 50.00 亩，土地规划用途为教育
36	迎宾大道中段西侧	土地面积 25.00 亩，土地规划用途为教育

## 1.9 主管部门责任

通许县国土资源局和通许县土地储备中心在依法依规、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。通许县国土资源局和通许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。通许县国土资源局和通许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 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

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。

## 2.2 经济效益

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人们增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，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分配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。

### **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×25 元/亩

保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

土地开发费用：土地出让总价款\*2%

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 58,435.59 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

通许县土地储备项目由通许县土地储备中心具体实施，本项目资金需求总额 58,435.59 万元。申请地方政府土地储备专项债券资金 58,435.59 万元，本次申请专项债券资金 15,000.00 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

通许县土地储备项目拟收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

本项目资金需求总额 58,435.59 万元。2019 年拟申请债券资金共 58,435.59 万元，本期申请专项债券资金 15,000.00 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 现金流入

通许县土地储备项目收益通过相关土地出让收益实现。

#### (1) 偿还本息的土地信息

通许县土地储备项目位于开封市通许县县城及乡镇，本次收储土地共 36 个地块，面积合计 4,189.51 亩，含住宅用地 2,010.46 亩、工业用地 832.75 亩、教育用地 317.60 亩、商服用地 375.87 亩、工矿仓储与公共管理与公共服务用地 652.83 亩。

#### (2) 项目收益情况

本项目土地出让价格参考通许县近二年出让成交记录及对应土地性质的平均价格，并考虑通许县储备地块的升值空间。经查询通许县近二年土地国土局公布的成交情况：

①住宅用地:

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
1	河南永旺置业有限公司	住宅用地	100.47	通政土【2018】4号	13,973.38	139.08
2	通许县田润置业有限公司	住宅用地	7.86	通政土【2016】4号	395.53	50.32
3	李奇俊	住宅用地	89.08	通政土【2018】28号	13,003.88	145.98
4	李奇俊	住宅用地	94.1	通政土【2018】28号	13,821.95	146.89
5	开封冠晟置业有限公司	住宅用地	14.69	通政土【2018】24号	2,065.76	140.62
6	娄本峰	住宅用地	4.45	通政土【2016】41号	277.72	62.41
7	张黎明	住宅用地	59.96	通政土【2016】28号	4,976.93	83.00
8	开封市永岭置业有限公司	住宅用地	34.79	通政土【2017】16号	2,038.92	58.61
9	开封市盛广置业有限公司	住宅用地	15.1	通政土【2017】17号	983.53	65.13
10	开封市盛广置业有限公司	住宅用地	18.42	通政土【2017】18号	1,199.76	65.13
11	通许鸿浦置业有限公司	住宅用地	24.27	通政土【2017】20号	1,407.51	57.99
12	开封京浚置业有限公司	住宅用地	40.02	通政土【2018】24号	5,211.62	130.23
13	开封智扬实业有限公司	居住用地	54.36	通政土【2016】27号	2,446.22	45.00
14	开封智扬实业有限公司	居住用地	57.53	通政土【2016】27号	2,588.63	45.00
15	开封市骏德置业有限公司	居住用地	1.81	通政土【2016】40号	117.80	65.08
16	通许县金达商贸城市市场开发有限公司	居住用地	13.67	通政土【2016】35号	793.06	58.01
平均单价						103.56

②工业用地

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
----	------	------	----	------	----------------	--------------

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
1	河南偃大农业发展有限公司	工业用地	24.91	通政土【2018】2号	201.76	8.10
2	河南偃大农业发展有限公司	工业用地	25.41	通政土【2018】2号	205.82	8.10
3	开封市会霞车业有限公司	工业用地	9.83	通政土【2018】5号	108.12	11.00
4	开封飞立木业有限公司	工业用地	40.01	通政土【2018】73号	383.00	9.57
5	开封汉东木业有限公司	工业用地	20.31	通政土【2018】72号	194.48	9.58
6	班秋华	工业用地	20.35	通政土【2018】71号	194.79	9.57
7	开封鑫欧美嘉木业有限公司	工业用地	15.19	通政土【2018】70号	145.37	9.57
8	开封联诚木业有限公司	工业用地	15.12	通政土【2018】75号	144.76	9.57
9	韩张论	工业用地	15.15	通政土【2018】78号	145.08	9.58
10	开封盛玺木业有限公司	工业用地	15.19	通政土【2018】76号	145.44	9.57
11	开封联诚木业有限公司	工业用地	37.05	通政土【2018】74号	354.65	9.57
平均地价						9.32

### ③教育用地:

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
1	河南省柔道运动学校	教育用地	4.42	通政土【2018】1号	85.59	19.36
2	通许县丽星高级中学	教育用地	60.20	通政土【2018】29号	1,685.64	28.00
3	通许恒兴商贸有限公司	教育用地	80.01	通政土【2018】55号	1,568.15	19.60
平均地价						23.09

### ④商服用地:

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额 (万元)	单价 (万元/亩)
----	------	------	----	------	----------------	--------------

序号	用地单位	土地用途	亩数	批准文号	土地成交金额(万元)	单价(万元/亩)
1	开封彦鹏置业有限公司	商服用地	1.78	通政土【2018】25号	195.89	110.05
2	张黎明	商服用地	63.67	通政土【2016】28号	5,411.54	84.99
平均地价						85.68

土地价格增速方面，通许县 2015 年、2016 年、2017 年 GDP 增长率分别为 9.40%、8.60%、8.60%，近三年平均增速 8.87%，2018 年通许县政府工作报告指出 GDP 预期目标增长率 8.5%，本次预测按照通许县近三年 GDP 平均增速与 2018 年预期目标孰低原则确定土地价格的目标增速，并以目标增速的 80%比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 6.80%。

考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项，可用于资金平衡相关土地的收益情况如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	367,310.26
2	土地出让基金及费用	43,184.24
3	土地收益提取各类资金	64,825.22
4	土地出让净收入	259,300.80

## 5.2 现金流出

通许县土地储备项目 2019 年拟申请使用专项债券资金金额为 58,435.59 万元，本次申请专项债券资金 15,000.00 万元。

专项债券资金具体明细如下：

单位：万元

项目	项目总投资	计划使用专项债券资金规模	已使用专项债券资金规模	计划本期使用专项债券资金规模
通许县土地储备项目	58,435.59	58,435.59		15,000.00
合计	58,435.59	58,435.59		15,000.00

假设专项债券资金利率 4.5%，期限 3 年，利息按年支付，到期一次还本付息。在专项债券资金存续期每年年末支付利息，存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年			58,435.59	4.50%	2,629.60
第二年	58,435.59		58,435.59	4.50%	2,629.60
第三年	58,435.59	58,435.59		4.50%	2,629.60
合计		58,435.59			7,888.80

### 5.3 资金平衡分析

本次通许县土地储备项目，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，预期土地出让收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数：

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让净收益	259,300.80
2	本息合计	66,324.39
3	本息覆盖倍数	3.91

### 5.4 结论

经测算，在通许县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。

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；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；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。

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。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

#### 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

### (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。

## （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。