

**2019年河南省新乡市卫辉市土地储备
专项债券项目实施方案**

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 项目总投资..... | 3 |
| 1.5 主管部门责任..... | 5 |
| 第二章 项目社会经济效益..... | 5 |
| 2.1 社会效益..... | 5 |
| 2.2 经济效益..... | 6 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措..... | 7 |
| 3.1 估算说明..... | 8 |
| 3.2 投资估算..... | 8 |
| 第四章 项目专项债券融资方案..... | 9 |
| 4.1 编制依据..... | 9 |
| 4.2 债券使用计划..... | 9 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... | 10 |
| 5.1 资金平衡情况..... | 10 |
| 5.2 资金平衡分析..... | 10 |
| 第六章 风险分析..... | 10 |
| 6.1 影响项目收益的风险及控制措施..... | 11 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2019年河南省新乡市卫辉市土地储备项目拟使用土地储备专项债券资金3亿元，储备土地面积2138亩。

1.2 项目单位

卫辉市城乡统筹建设土地储备中心

1.3 项目性质

卫辉市政府土地储备征收补偿

卫辉市2019年土地储备计划约为2138亩。主要涉及卫辉市南部新城及唐庄镇产业集聚区。此项目已列入卫辉市人民政府《关于2019年土地收储计划的批复》文件。根据《卫辉市城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地、工业用地及公共服务及公共设施用地。

卫辉市土地储备项目，原均为集体土地用地，根据河南省人民政府建设用地批复文件《关于卫辉市第二批乡镇建设征收土地补办手续的批复》（豫政土〔2011〕896号）、《关于卫辉市2012年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2012〕788号）、《关于卫辉市2012年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2013〕135号）、《关于卫辉市2013年度第三批乡镇建设征收土地的批复》

(豫政土〔2013〕1195号)、《关于卫辉市2013年度第三批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2014〕138号)、《关于卫辉市2014年度第一批城市建设用地的批复》、(豫政土〔2015〕121号)、《关于卫辉市城湖引黄调蓄工程建设用地的批复》(豫政土〔2015〕515号)、《关于卫辉市2015年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2016〕368号)、《关于卫辉市2015年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2016〕465号)、《关于卫辉市2015年度第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2016〕503号)、《关于卫辉市2015年度第一批乡镇建设用地的批复》(豫政土〔2016〕600号)、《关于卫辉市2015年度第二批乡镇建设用地的批复》(豫政土〔2016〕601号)、《关于卫辉市2016年度第一批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2017〕431号)、《关于卫辉市2016年度第一批城市建设用地的批复》(豫政土〔2017〕467号)、《关于卫辉市2017年度第四批城市建设用地的批复》(豫政土〔2018〕591号)、《关于卫辉市2017年度第五批乡镇建设用地的批复》(豫政土〔2018〕853号)、土地勘测报告已出具,土地主要规划用地性质为商住用地、工业用地及公共服务及公共设施用地。地理位置于卫辉市南部新城區及唐庄镇产业集聚区,实施征收用地面积为2138亩。

以上卫辉市土地储备项目实施征收的项目批复文件已

下达待实施土地的征收补偿。

1.4 项目总投资

2019 年储备用地项目土地征收情况表

| | 占地位置 | 总占地面积(亩) | 预计投入金额(万元) | 批准文号 | 土地规划性质 | 投资计划 | 项目实施方 |
|----|-------------|----------|------------|---------------|--------|---------------------------|-----------------|
| 1 | 唐庄镇虎掌沟村 | 30.75 | 522.75 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | 2019年投资收储.费用根据土地收储及出让进度支付 | 卫辉市城乡统筹建设土地储备中心 |
| 2 | 唐庄镇靳湾村 | 26.99 | 458.82 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 3 | 唐庄镇虎掌沟村 | 30.35 | 515.94 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 4 | 唐庄镇靳湾村 | 30.54 | 519.18 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 5 | 唐庄镇虎掌沟村 | 33.96 | 577.32 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 6 | 唐庄镇靳湾村 | 25.28 | 429.75 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 7 | 唐庄镇虎掌沟村 | 28.14 | 478.41 | 豫政土(2011)896号 | 工业 | | |
| 8 | 柳庄乡李进宝屯村 | 39.31 | 668.23 | 豫政土(2016)503号 | 商住 | | |
| 9 | 汲水镇石庄村、贺生屯村 | 92.08 | 1565.42 | 豫政土(2016)503号 | 商住 | | |
| 10 | 孙杏村镇汲城三村 | 41.94 | 712.98 | 豫政土(2016)601号 | 工业 | | |
| 11 | 唐庄镇山庄村、盆窑村 | 39.22 | 666.72 | 豫政土(2016)601号 | 工业 | | |

| | | | | | |
|----|------------------------------|--------|---------|--------------------|------|
| 12 | 唐庄镇谷驼村 | 31.10 | 528.69 | 豫政土(2018) 853号 | 工业 |
| 13 | 唐庄镇盆爻村 | 16.65 | 282.97 | 豫政土(2018) 853号 | 工业 |
| 14 | 唐庄镇岗槽村 | 22.11 | 375.95 | 豫政土(2018) 853号 | 工业 |
| 15 | 汲水镇贺生屯村 | 4.44 | 75.51 | 豫政土(2013) 135号 | 商住 |
| 16 | 汲水镇贺生屯村 | 14.28 | 242.71 | 豫政土(2014) 138号 | 商住 |
| 17 | 汲水镇徐庄村 | 17.68 | 300.59 | 豫政土(2013) 135号 | 商住 |
| 18 | 柳庄乡王彦士屯村、 边段庄村 | 55.69 | 946.71 | 豫政土(2013) 1195号 | 工业 |
| 19 | 汲水镇贺生屯村 | 42.98 | 730.65 | 豫政土(2015) 121号 | 商住 |
| 20 | 汲水镇石庄村、贺生 屯村,孙杏村镇王奎 屯村 | 177.75 | 3021.75 | 豫政土(2014) 138号 | 商住 |
| 21 | 汲水镇贺生屯村 | 7.07 | 120.16 | 豫政土(2014) 138号 | 商住 |
| 22 | 柳庄乡边段庄村、孙 杏村镇七里铺村 | 230.00 | 3909.93 | 豫政土(2017) 467号 | 公共设施 |
| 23 | 柳庄乡边段庄村 | 60.47 | 1027.91 | 豫政土(2017) 431号 | 公共设施 |
| 24 | 柳庄乡边庄村 | 27.42 | 466.14 | 豫政土(2015) 121号 | 商住 |
| 25 | 孙杏村镇七里铺村、 柳庄乡边段庄村 | 296.82 | 5045.94 | 豫政土(2015) 515号 | 公共设施 |
| 26 | 柳庄乡边段庄村 | 216.36 | 3678.07 | 豫政土(2018) 591号 | 商住 |
| 27 | 汲水镇下园村 | 15.20 | 258.47 | 豫政土(2016) 465号 | 商住 |

| | | | | | |
|----|------------------|---------|----------|---------------|------|
| 28 | 柳庄乡边段庄村、孙杏村镇南辛庄村 | 120.00 | 2040.00 | 豫政土(2016)503号 | 公共服务 |
| 29 | 唐庄镇大谷驼村 | 68.92 | 1171.64 | 豫政土(2016)600号 | 工业 |
| 30 | 安都乡沙庄村 | 29.73 | 505.41 | 豫政土(2016)368号 | 工业 |
| 31 | 城郊乡北关村 | 14.73 | 250.41 | 豫政土(2016)465号 | 公共服务 |
| 32 | 唐庄镇秦庄村、石屏村 | 250.05 | 4250.43 | 豫政土(2012)788号 | 工业 |
| | | 2138.00 | 36345.56 | | |

1.5 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 经济效益

为持续深化土地利用综合改革,进一步规范土地储备管

理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。同时加大调动各区加强完善土地征收的积极性，充分发挥土地出让收入对我市城市建设和发展的促进作用。

卫辉市 2015 年-2017 年财政经济情况

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 地区生产总值（亿元） | 96.8 | 106.41 | 122.14 |
| 一般预算收入（亿元） | 8.08 | 8.69 | 10.01 |
| 政府性基金收入（亿元） | 2.97 | 0.62 | 5.01 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 2.79 | 0.45 | 4.8 |
| 政府性基金支出（亿元） | 2.92 | 3.41 | 5.28 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 2.52 | 2.62 | 5.04 |

2.2 社会效益

卫辉市是河南省历史文化名城，自西汉高祖二年（公元前 205 年）设置汲县，先后为州治、路治、府治和道治，距今已有 2000 年的历史。现辖 13 个乡（镇）、347 个行政村、10 个居委会，总人口 50 万。

卫辉市区位交通优势明显，素有“南通十省，北拱神京”之称。卫辉市是新乡市地缘最近的卫星城，距省会郑州 80 公里。京广铁路、石武高铁、京港澳高速、226 省道纵贯南北，济东高速、101 省道、306 省道横穿东西。卫辉市公路密度为 0.97 公里/平方公里，是河南省的 2.04 倍、全国的 4.9 倍。

卫辉市土地储备项目的实施，符合国家及卫辉市的产业政策，项目的选址也符合卫辉市城市规划的要求。周边环境优越，社会公共服务设施配套齐全。项目的建设亦改善卫辉市的投资环境、增加地方财政收入，促进卫辉市经济发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。土地储备工作是保障经济建设，加强我市地方市场建设，创建公开、公平、公正的土地市场环境，土地储备项目的实施能够为市政府带来一定的经济效益，土地储备在地方经济建设中的作用日益凸显。

第三章 项目投资估算与资金筹措

此次债券发行对应的项目约为 2138 亩，项目总投资约

为 3.6 亿元，项目需债券资金 3 亿元，预计土地出让收入约为 9.9 亿元。土地出让前，项目融资还本付息由土地出让收入政府收益基金安排。债券期限为 5 年，利率水平为 4.5%，预计到期本息为 36750 万元，该项目土地预计土地出让收入 9.9 亿元，覆盖倍数为 2.72 倍。

3.1 估算说明

卫辉市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 | |
| 卫辉市土地储备项目 | 2019-2023 | 30000 | 30000 | | 30000 | 36750 |

3.2 投资估算

卫辉市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

| 项目 | 年度 | 期初本 | 本期新增本金 | 本期偿 | 期末本 | 当年偿 | 当年还本 |
|----|----|-----|--------|-----|-----|-----|------|
| | | | | | | | |

| 名称 | | 金余额 | | 还本金 | 金余额 | 还利息 | 付息合计 |
|----------------------------|------|-------|-------|-------|-------|------|-------|
| 卫辉市 2019年 土地储 备项目 | 2019 | | 30000 | | 30000 | | |
| | 2020 | 30000 | | | 30000 | 1350 | 1350 |
| | 2021 | 30000 | | | 30000 | 1350 | 1350 |
| | 2022 | 30000 | | | 30000 | 1350 | 1350 |
| | 2023 | 30000 | | | 30000 | 1350 | 1350 |
| | 2024 | 30000 | | 30000 | | 1350 | 31350 |
| 合计 | | | | 30000 | | 6750 | 36750 |

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

依据卫辉市人民政府关于 2019 年土地储备计划的批复

4.2 债券使用计划

卫辉市城乡统筹建设土地储备中心 2019 年申请专项债券 3 亿元，拟支出使用计划为 2019 年 1 月 0.3 亿元、2 月 0.1 亿元、3 月 0.1 亿元、4 月 0.1 亿元、5 月 0.3 亿元、6 月 0.1 亿元、7 月 0.5 亿元、8 月 0.3 亿元、9 月 0.2 亿元、10 月 0.5 亿元、11 月 0.4 亿元、12 月 0.1 亿元。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 新乡市城区土收储项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金需求 | 预计出让收入 | 计划发行额 | 预计融资成本 | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|-----------|--------|-----------------|--------|--------|-------|--------|-----------------|
| 卫辉市土地储备项目 | 2138 | 商住、工业及公共服务、公共设施 | 30000 | 99833 | 3000 | 36750 | 2.72 |

5.2 资金平衡分析

2019年卫辉市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.72，项目收益可以覆盖融资成本。卫辉市认为对该储备地块项目，在于其土地出让收入对应的政府型基金收入能够合理保障偿还融资本金利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目收益的风险及控制措施

卫辉市土地储备项目在实施土地报征过程中，我们密切关注土地征收进度以及出让和专项收入情况，土地出让净收

益和其他专项收入纳入政府性基金预算管理，作为归还专项债券资金来源。

2019年卫辉市拟申请土地储备专项债券资金3亿元，本期申请债券资金0.77亿元。

