

# 2019 年河南省新乡市平原示范区土地储备专 项债券项目实施方案

# 目 录

第一章 项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 项目单位.....	2
1.3 主管部门责任.....	2
1.4 项目性质.....	2
1.5 项目总投资.....	3
第二章 项目社会效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	4
3.1 估算说明.....	5
3.2 投资估算.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
4.2 债券使用计划.....	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	6
5.1 收益融资平衡情况.....	6
5.2 资金平衡分析.....	6
第六章 风险分析.....	7
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	7

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

2019 年平原示范区土地储备项目，拟使用土地储备专项债券 8700 万元，土地储备拟征收总面积 1250.18 亩。

### 1.2 项目单位

新乡平原新区土地储备中心

### 1.3 主管部门责任

制定工作计划，实施土地储备方案，依法按程序规范土地储备。根据土地利用总体规划制定土地储备计划，保障基金专项收入及时入库。做好专项债券的使用、监督和管理工作，保障专项债券本息偿付。

### 1.4 项目性质 平原示范区土地储备项目

平原示范区 2019 年市城区土地储备计划约为 1250.18 亩。此项目已列入示范区《关于 2019 年土地收储计划的批复》文件。根据《示范区城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地及工业用地。

根据河南省人民政府建设用地批复文件《原阳县 2010 年度第七批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2014 年度第十批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2014 年度第四批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2014 年度第三批人地挂钩建设用地的批复》、《原阳县 2015 年度第十批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2016 年度

第七批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2016 年度第八批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2016 年度第十批乡镇建设用地的批复》、《原阳县 2016 年度第十一批乡镇建设用地的批复》征为国有，土地所有权属于国家所有。规划用地性质为工业用地和居住用地，主要位于平原示范区核心区，共涉及 16 个地块，面积 1250.18 亩，其中工业用地 529.11 亩，居住用地 721.07 亩。

### 1.5 项目总投资

2019 年储备用地项目土地征收情况表

单位：亩、万元

区名	村名	位置	土地规划性质	征收面积	总需求	投资计划	项目实施方
平原示范区	祝楼乡、原武镇	核心区	商住、工业	1250.18	8700	2019 年投融资储备费用根据土地储出进支付	示范区土地储备中心

## 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。

### 2.2 社会效益

新乡市平原示范区位于新乡南部，南临黄河，与省会郑州、古都开封隔河相望；土地储备工作是保障经济建设，加强示范区地方市场建设，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 1250.18 亩，项目总投资约为 2 亿元，项目需债券资金 8700 万元，预计土地出让收入约为 13.98 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。设债券期限为 5 年，利率水平为 4.8%，预计到期本息为 10851.56 万元，该项目土地预计土地出让收入 13.98 亿元，覆盖倍数为 12.88 倍。同理，综合考虑我市其

他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.92 至 15.25 之间。

### 3.1 估算说明

#### 新乡市平原示范区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	
平原示范区土地储备项目	2019-2023	8700	8700		8700	10851.56

### 3.2 投资估算

#### 新乡市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
平原示范区土地储备项目	2018	8700	8700		8700		
	2019	8700			8700	420.06	
	2020	8700			8700	420.06	
	2021	8700			8700	420.06	
	2022	8700			8700	420.06	
	2023	8700		8700		420.06	10851.56
	合计				8700		2100.3

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

依据平原示范区关于 2019 年土地储备计划的批复

### 4.2 债券使用计划

新乡平原新区土地储备中心 2019 年申请专项债券 8700 万元，拟支出使用计划为 2019 年 1 月 2000 万元、2 月 2000 万元、3 月 4751.26 万元

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 新乡市平原示范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
平原示范区土地储备项目	1250.18	商住、工业	8700	139845.69	8700	10851.56	12.88

5.2 资金平衡分析 2019 年新乡市平原示范区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.92 至 15.25 之间，项目

收益可以覆盖融资成本。示范区认为对该储备地块项目，在于其土地出让收入对应的政府性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 平原示范区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年新乡市拟申请土地储备专项债券资金8700万元，本期申请债券资金8700万元。

新乡平原新区管委会财政局



2019年1月7日