

目 录

第一章 项目概况.....

1.1 项目名称

2019年河南省延津县土地储备专项 债券项目实施方案

1.1.1 社会救助..... 70

1.1.2 经济救助..... 11

第二章 项目概况.....

2.1 项目概况

2.2 项目背景

2.3 项目意义

2.4 项目概况

2.5 项目概况

2.6 项目概况

2.7 项目概况

2.8 项目概况

2.9 项目概况

2.10 项目概况

2.11 项目概况

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 | 3 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 经济效益 | 3 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 5 |
| 3.1 估算说明 | 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 |
| 5.2 资金平衡分析 | 6 |
| 第六章 风险分析 | 7 |
| 6.1 影响项目收益的风险及控制措施 | 7 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称 2019 年河南省延津县土地储备项目拟使用土地储备专项债券 1.1741 亿元,土地储备拟征收总面积 1880.4645 亩。

1.2 项目单位 延津县土地储备交易中心

1.3 项目性质 延津县政府土地储备征收补偿

延津县 2019 年市城区土地储备计划约为 1880.4645 亩。土地收储项目涉及两个区和六个乡镇,分别为特色商业区、产业集聚区、僧固乡、胙城乡、榆林乡、魏邱乡、王楼乡丰庄镇。此项目已列入延津县人民政府《关于 2019 年延津县土地收储计划的批复》文件。根据《延津县城市总体规划》,项目收储区域用途为商住用地、工业用地及医卫慈善用地。

1.4 延津县土地收储项目概况

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 预计分年投资计划 | 项目实施方 |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| 特色商业区、新区 7 宗, 面积 800.9475 亩 | 文化路以西、新长南线以北、平安大道两侧 | 该项目位于县城周边, 规划性质主要为商住用地。 | 2019 年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 产业集聚区 3 宗, 面积 422.2485 亩 | 产业集聚区 | 该项目位于产业集聚区内, 规划性质主要为工业用地和商业用地 | 2019 年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |

| | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------|
| 僧固乡 2宗, 面积 140.40 6亩 | 僧固乡梁僧固、李僧固 | 该项目位于僧固乡内, 规划性质主要为工业用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 榆林乡 1宗, 面积 8.7135 亩 | 大韩庄村 | 该项目位于榆林乡内, 规划性质主要为工业用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 胙城乡 2宗, 面积 44.271 亩 | 胙城乡林场、胙城乡政府西北 | 该项目位于胙城乡内, 规划性质主要为工业用地和医卫慈善用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 魏邱乡 1宗, 面积 22.960 5亩 | 魏邱乡 | 该项目位于魏邱乡内, 规划性质主要为工业用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 王楼乡 1宗, 面积 10.396 5亩 | 王楼乡申湾村 | 该项目位于王楼乡内, 规划性质主要为工业用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |
| 丰庄镇 1宗, 面积 430.52 1亩 | 郑滑公路两侧、丰庄镇 | 该项目位于丰庄镇内, 规划性质主要为工业用地 | 2019年投资收储土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。 | 延津县土地储备中心 |

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

1.1 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。同时加大调动各乡镇加强完善土地征收的积极性,充分发挥土地出让收入对我县城市建设和发展的促进作用。

延津县 2015-2017 年财政经济情况

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值(亿元) | 120 | 128 | 142.2 |
| 一般预算收入(亿元) | 6.57 | 7.25 | 8.26 |
| 政府性基金收入(亿元) | 1.92 | 0.64 | 4.28 |
| 其中:国有土地出让收入(亿元) | 1.66 | 0.59 | 3.95 |
| 政府性基金支出(亿元) | 3.1 | 1.64 | 7.21 |
| 其中:国有土地出让支出(亿元) | 2.7 | 1.23 | 6.88 |

延津县隶属于河南省新乡市,东邻封丘、滑县,南界原

阳，西与新乡相连，北与卫辉市、浚县接壤。县城南距省会郑州 75 公里，西距新乡市 37 公里。延津县紧邻中国南北交通大动脉京港澳高速、107 国道、京广铁路和石武高铁，南邻陇海铁路，新荷铁路和济东高速横贯全境，227、308、307、101、226、219、310 等多条省道在境内交会，实现了乡乡通省道，是河南省公路网最大的县城之一。

近年来，延津县委、县政府在省、市党委和政府的正确领导下，紧紧抓住中原经济区建设重大战略机遇，以赶超发展为总基调，牢固树立和贯彻落实新发展理念，适应把握引领经济发展新常态，紧紧围绕新乡大东区经济发展定位和“借势郑州、对接新乡、实现县城板块振兴，统筹县域一体发展”的总体发展构想，抢抓郑新融合发展机遇，全力加快延津经济社会赶超发展。延津县盛产小麦、玉米、花生、胡萝卜，是国家级优质专用小麦生产示范县和绿色食品原料标准化生产基地县。延津县产业聚集区现有克明面业、长青集团、雄塑集团、首创股份、鲁花集团等大型上市公司入驻。充分体现了延津县的区域优势和资源优势。

此次募集资金用于 2019 土地储备项目，项目规划为商业、住宅、工业用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。宗地红线外具备通电、通水、通路、通讯及场地平整的开发条件；宗地内环境质量较好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。

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 1880.4645 亩，暂按 7:3 的比例配比住宅和商业用地，其中商住用地 829.2345 亩、工业用地 1027.23 亩，医卫慈善用地 24 亩。按最低地价估算，商住用地出让价格 70 万元/亩、工业用地 15 万元/亩，项目可实现土地出让收入 73435 万元，覆盖倍数为 1.95-6.25 之间，土地出让收入完全可以偿还债券本金及利息，保障项目平衡。

3.1 估算说明

延津县土地收储项目投资资金来源

单位：万元

| 项目名称 | 计划出入时间 | 项目总需求 | 项目总需求 | | | 预计项目融资到期本金 |
|-----------|------------|-------|-------|------|-------|------------|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | |
| 延津县土地收储项目 | 2019-2021年 | 11741 | 11741 | 0 | 11741 | 14382.725 |

延津县土地收储项目融资还本付息情况

单位：万元

| 项目名称 | 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|------|--------|--------|--------|--------|----------|-----------|
| | 2018 | | 11741 | | 11741 | | |
| | 2019 | 11741 | | | | 528.345 | 528.345 |
| | 2020 | 11741 | | | | 528.345 | 528.345 |
| | 2021 | 11741 | | | | 528.345 | 528.345 |
| | 2022 | 11741 | | | | 528.345 | 528.345 |
| | 2023 | 11741 | | 11741 | | 528.345 | 528.345 |
| 合计 | | | 11741 | 11741 | | 2641.725 | 14382.725 |

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据 依据延津县人民政府关于 2019 年度土地储备计划的批复

4.2 债券使用计划 延津县土地储备交易中心 2019 年申请专项债券 1.1741 亿元，拟支出使用计划为 2019 年 1 月 0.05 亿元、2 月 0.05 亿元、3 月 0.1 亿元、4 月 0.1 亿元、5 月 0.1 亿元、6 月 0.1 亿元、7 月 0.2 亿元、8 月 0.1741 亿元、9 月 0.1 亿元、10 月 0.05 亿元、11 月 0.1 亿元、12 月 0.05 亿元。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

延津县土地收储项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

| 项目名称 | 规划收储面积 | 土地规划性质 | 项目资金总需求 | 预计地块出入收入 | 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 |
|-----------|-----------|----------|---------|----------|-------|--------|-----------------|
| 延津县土地收储项目 | 1880.4645 | 住宅、商业、工业 | 11741 | 73435 | 11741 | 11741 | 1.95-6.25 |

5.2 资金平衡分析 2019 年延津县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.95 至 6.25 之间，项目收益可以覆盖融资成本。延津县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

延津县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年延津县拟申请土地储备专项债券资金1.1741亿元，
本期申请债券资金0.2亿元。



延津县财政局



延津县国土资源局

2018年12月20日