

2019 年河南省新乡市土地储备专项
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 |
| 第二章 项目社会效益..... | 10 |
| 2.1 社会效益..... | 10 |
| 2.2 经济效益..... | 11 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措..... | 11 |
| 3.1 估算说明..... | 11 |
| 3.2 投资估算..... | 12 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 13 |
| 第四章 项目专项债券融资方案..... | 14 |
| 4.1 编制依据..... | 14 |
| 4.2 债券使用计划..... | 14 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... | 14 |
| 5.1 资金平衡情况..... | 15 |
| 5.2 资金平衡分析..... | 15 |

| | |
|-------------------------|----|
| 5.3 主管部门责任..... | 15 |
| 第六章 风险分析..... | 15 |
| 6.1 影响项目收益的风险及控制措施..... | 16 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称 2019 年河南省新乡市土地储备项目拟使用土地储备专项债券 50 亿元，土地储备拟征收总面积 30793 亩。

1.2 项目单位 新乡市土地储备中心

1.3 项目性质 新乡市政府土地储备征收补偿

新乡市 2019 年市城区土地储备计划约为 30793 亩。市中心城区土地收储项目涉及六个区，分别为卫滨区、牧野区、红旗区、高新区、凤泉区和经开区。此项目已列入新乡市人民政府《关于 2019 年市区土地收储计划的批复》文件。根据《新乡市城市总体规划》，项目收储区域用途为商住用地及工业用地。

1.卫滨区土地储备项目，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《关于新乡市 2010 年度第九批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2011 年度第五批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2012 年度第三批次城市建设征收土地的批复》、《2012 年度第七批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第一批次乡镇建设征收土地的批复》、《2013 年度第一批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第七批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2015 年度第五批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第二批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第九批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市

2017 年度第十二批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第九批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第十二批次乡镇建设征收土地的批复》，土地勘测报告已出具，土地主要规划用地性质为商住用地。地理位置于南环路以南、引黄路以东、和平大道以西、贾屯污水处理厂以北区域，实施征收用地面积为 2126 亩。

2.牧野区土地收储项目，根据河南省人民政府建设用地批复文件《关于新乡市 2011 年度第六批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第五批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第八批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2014 年度第五批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2015 年度第一批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2015 年度第二批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2016 年度第四批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第一批次乡镇建设征收土地的批复》、《新乡市凤泉湖农用地未利用地转为建设用地的批复》，已出具勘测定界报告，土地主要规划用地性质为商住用地。地理位置于卫河以东、平原路以北、石武高铁以西、北环路以南区域，实施征收用地面积为 13200 亩。

3.红旗区土地收储项目，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《关于新乡市 2013 年度第二批次城市

建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第四批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第八批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2015 年度第二批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2015 年度第九批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2016 年度第一批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2016 年度第三批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第六批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第二批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第五批次乡镇建设征收土地的批复》已出具勘测定界报告，土地主要规划用地性质为商住用地。地理位置于向阳路以北、新城大道以西、宏力大道以南、牧野路以东区域。实施征收土地总面积为 1305 亩。

4. 高新区土地收储项目，地理位置于泰宏以西地块，土地主要规划用地性质为商住用地。已出具勘测定界报告，根据河南省人民政府建设用地批复文件《关于新乡市 2010 年度第七批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2014 年度第四批次城市建设征收土地的批复》、《2015 年度第二批次城市建设征收土地的批复》、《2015 年度第七批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第二批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第十四批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第四批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新

乡市 2018 年度第六批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第七批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第十一批次乡镇建设征收土地的批复》，实施征收土地总面积为 2967 亩。

5.凤泉区土地收储项目，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《关于新乡县 2003 年度第四批次乡镇建设用地的批复》、《关于新乡市 2006 年度第一批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市实施 2010 年度第三批次城市建设用地的批复》、《关于新乡市实施 2012 年度第五批次城市建设用地的批复》、《关于新乡市 2011 年度第三批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第一批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第二批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第四批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2012 年度第八批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2013 年度第九批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2014 年度第四批次乡镇建设征收土地的批复》，《关于新乡市 2014 年度第六批次乡镇建设征收土地的批复》、《2015 年度第三批次城市建设征收土地的批复》、《2015 年度第六批次城市建设征收土地的批复》、《2015 年度第八批次城市建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2017 年度第五批次乡镇建设征收土地的批复》、《新乡市凤泉湖农用地未利用地转为建设

用地的批复》，土地主要规划用地性质为商住及工业用地，已出具勘测定界报告。地理位置于长济高速以北、新中大道以西、宝山路以南区域，实施征收土地总面积为 8410 亩。

6.经开区土地收储项目，原为集体土地用地，根据河南省人民政府建设用地批复文件《关于新乡市 2018 年度第一批次乡镇建设征收土地的批复》、《关于新乡市 2018 年度第三批次乡镇建设征收土地的批复》，新国用(2007)05008 号、新国用(2007)05010 号、新国用(2007)05011 号、新国用(2014)05020 号、新国用(2014)05021 号、新国用(2014)05023 号，已出具勘测定界报告。地理位置为纬三路以北、白鹭大道以东、小杨庄以西区域，实施征收总面积为 2785 亩。

以上市中心城区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

单位：亩、万元

| 区名 | 村名 | 位置 | 土地规划性质 | 征收面积 | 总需求 | 批准文号 | 投资计划 | 项目实施方 | |
|--------|-----|-----------------------------|--------------------------------------|----------|-----------|---------------|---------------------------|------------|--|
| 卫滨区 | 赵村 | 高炮团以东、规划路以西、朱召村农贸市场以南、规划路以北 | 商住 | 136.8900 | 3059.2314 | 豫政土[2015]854号 | 2019年投资收储.费用根据土地收储及出让进度支付 | 新乡市中心地储备中心 | |
| | 赵村 | 南环路南约500米,规划解放大道西约80米 | 商住 | 160.0005 | 3735.7077 | 豫政土[2014]283号 | | | |
| | 赵村 | 南环路南约500米,规划解放大道西约80米 | 商住 | 90.888 | 2122.0621 | | | | |
| | 西高村 | 百泉大道以东、苏门街以西、高村路以南、豫北化工厂以北 | 商住 | 92.076 | 2129.2878 | 豫政土[2015]854号 | | | |
| | | 化工路与胜利路交叉口西南角(新钢厂厂) | 商住 | 12.23 | 6115.0000 | 卫政[2018]95号 | | | |
| | | | | 123.3 | 3699.0000 | | | | |
| | | | 列入市政府收储计划1584亩(其中存量466亩;新增1118亩)共计七宗 | 商住 | 466 | 33911.8025 | | | 豫政土[2012]1109号、豫政土[2012]693号、豫政土[2014]538号、豫政土[2014]1017号 |
| | | | 2018年批次 | 商住 | 1045 | 20900.0000 | | | 豫政土[2018]785号、豫政土[2018]1064号、豫政土[2018]1179号、豫政土[2018]1031号、豫政土[2018]596号 |
| | | | 合计 | | 2126.3845 | 75672.0915 | | | |
| | 牧野区 | 十里铺 | 鸿源路以东、中原东路以北、新中大道以西、荣校东路以南 | 商住 | 3.132 | 0.0291 | | | 豫政土[2012]1110号 |
| 47.358 | | 0.0000 | | | | | | | |
| 7.4385 | | 0.0692 | | | | | | | |

| | | 储及出让进 度支付 | | | | | |
|-------------------|---|--|------------|------------|---------------|---|--|
| 红 旗 区 | 尚村 | | 119.8245 | 2633.0342 | | | |
| | 丰乐里 | 规划新二街以西、卫河绿化带以 东、规划东风路以北、规划建设 路以南 | 76.179 | 2048.7758 | 住宅 | 豫政土[2012]1110号 | |
| | 东牧村 | | 65.2035 | 0.0000 | | | |
| | 十里铺 | | 78.057 | 2102.3013 | | | |
| | 尚村、十 里铺 | 新中大道以西、宏力大道以北、 十里铺集体土地以东、以南 | 119.7855 | 0.0000 | 住宅 | 豫政土[2012]693号、豫政土 [2015]852号 | |
| | 尚村 | | 3.495 | 0.0000 | | | |
| | 十里铺 | | 47.031 | 523.9300 | | | |
| | 定国村 | 站前九街以东、平原路以北、荣 校路以南、站前七街以西 | 190 | 500.0000 | 商住 | 豫政土[2012]1110号 | |
| | 定国村 | | 161.301 | 3553.2883 | | | |
| | 孙庄村 | 规划新八街以东、规划建设路以 南、107国道以西、规划宏力大道 以北 | 12.3225 | 259.5008 | 商住 | 豫政土[2015]852号 | |
| | 定国村 | | 107.781 | 2374.7000 | | | |
| | 孙庄 | 规划新八街以东、规划宏力大道 以南、107国道以西、规划中原路 以北 | 54.222 | 1141.3593 | 商住 | 豫政土[2015]852号 | |
| | 张辛庄、 后辛庄 | | 400 | 12039.720 | | | |
| | | 新中大道以东、共产主义渠以南 凤泉湖 | 10572 | 211440.000 | 商住 | 豫政土[2014]396号、豫政土 [2015]177号 | |
| | | | 1134 | 22680.000 | | | |
| | 2018年批次 | 13199.1305 | 261296.708 | | | | |
| | 合计 | | | | | | |
| 原堤村关 堤村 | 洪门建材市场以东、规划化工路 以南107国道以西、新延公路以北 (107国道以西) | 151.1865 | 2773.847 | 商业 | 豫政土[2015]421号 | | |
| 晋村西 阎屯 | 规划新正街以东、规划新城大道 以西、规划东崇路以南平原路以 北(107国道以东) | 392.679 | 6547.777 | 商业 | 豫政土[2015]421号 | | |
| 堤湾村 堤湾村王 连屯 | 新东大道以东、规划新雅街以西 、堤湾村以南、规划东崇路以北 | 114.567 | 1276.2878 | 商住 | 豫政土[2015]855号 | | |
| | | 245.379 | 2733.5466 | 商住 | 豫政土[2015]855号 | | |
| | | | | | | 新乡市市中 心 地储备中 心 | |
| | | | | | | 2019年投资 收储.费用 根据土地收 储及出让进 度支付 | |

| | | | | | | | | |
|-------|---|----|-----------|-------------|--|-----------|------------------------|-----------|
| 留庄营尚村 | 世纪路以东、平原路以南、规划新四街以西、人民东路以北 | 商住 | 129 | 2000.0000 | 豫政土[2018]588号、豫政土[2018]958号 | 新乡市土地储备中心 | 2019年投资收储.费用根据土地出让进度支付 | 新乡市土地储备中心 |
| | 牧野湖大三角区域 | 商住 | 148 | 0.0000 | 豫政土[2018]958号 | | | |
| | 2018年批次 | 商住 | 125 | 2500.0000 | 豫政土[2017]891号、豫政土[2018]958号、豫政土[2018]930号、豫政土[2018]702号、豫政土[2018]708号 | | | |
| | 合计 | | 1305.8115 | 17831.45812 | | | | |
| 高新区 | 泰宏以西 | 商住 | 142 | 4274.101 | 豫政土[2011]326号 | 新乡市土地储备中心 | 2019年投资收储.费用根据土地出让进度支付 | 新乡市土地储备中心 |
| | 2018年批次 | 商住 | 2825 | 56500.000 | 豫政土[2018]1178号、豫政土[2018]982号、豫政土[2018]977号、豫政土[2018]912号、豫政土[2018]701号、豫政土[2018]737号、豫政土[2018]682号 | | | |
| | 合计 | | 2967 | 60774.1006 | | | | |
| 凤泉区 | 列入9327亩工业用地涉及凤泉区3434亩中前期已完成报批土地共九宗1681亩 | 工业 | 1681 | 9000.000 | 豫政土(2012)396号、豫政土(2013)756号、豫政土(2013)637号、豫政土(2014)432号、豫政土(2014)724号、豫政土(2014)814号、豫政土(2013)920号、豫政土(2014)1149号、豫政土(2016)669号 | 新乡市土地储备中心 | 2019年投资收储.费用根据土地出让进度支付 | 新乡市土地储备中心 |
| | 凤泉区两泉路以南、浏览路两侧 | 商住 | 533.77 | 16066.103 | 新国用(2007)05008号、新国用(2007)05010号、新国用(2007)05011号、新国用(2014)05020号、新国用(2014)05021号、新国用(2014)05023号 | | | |
| | 凤泉区宝山东路南侧、新中大西侧、京广铁路北侧 | 商住 | 176.5 | 5312.526 | 豫政土(2014)25号、豫政土(2014)432号、豫政土(2016)669号 | | | |

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。

新乡市财政经济情况

| 项目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 |
|-----------------|--------|---------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 1807.1 | 2140.73 | 2384.8 |
| 一般预算收入（亿元） | 35.45 | 52.95 | 51.17 |
| 一般预算支出（亿元） | 49.23 | 83.05 | 83.83 |
| 政府性基金收入（亿元） | 26.38 | 30.23 | 49.12 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 21.36 | 24.22 | 41.28 |
| 政府性基金支出（亿元） | 19.09 | 20.49 | 46.73 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 15.06 | 16.06 | 39.49 |

2.2 社会效益 河南省新乡市位于新乡市地处河南省北部，南临黄河，与省会郑州、古都开封隔河相望；北依太行，与鹤壁、安阳毗邻；西连煤城焦作，与晋东南接壤；东接油城濮阳，与鲁西相连，是河南第三大城市，豫北的经济、文化和交通中心，中原城市群城市之一。新乡市区人口 120 万，建成区 114 平方千米，辖四区两市六县，拥有中国最佳生态宜居城市、中

国国家森林城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、中国可持续发展城市等多项荣誉。

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 30793 亩，项目总投资约为 60.8 亿元，项目需债券资金 50 亿元，预计土地出让收入约为 163 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。以卫滨区土地储备项目为例。设债券期限为 5 年，利率水平为 4.8%，预计到期本息为 77152 万元，该项目土地预计土地出让收入 18.5 亿元，覆盖倍数为 2.39 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

新乡市城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 | |
| 卫滨区土地 储备项目 | 2019-2023 | 62220 | 62220 | | 62220 | 77152 |
| 牧野区土地 储备项目 | 2019-2023 | 214860 | 214860 | | 214860 | 266426 |
| 红旗区土地 储备项目 | 2019-2023 | 14690 | 14690 | | 14690 | 18215 |
| 高新区土地 储备项目 | 2019-2023 | 49970 | 49970 | | 49970 | 61962 |
| 凤泉区土地 储备项目 | 2019-2023 | 130840 | 130840 | | 130840 | 162241 |
| 经开区土地 储备项目 | 2019-2023 | 27420 | 27420 | | 27420 | 34000 |
| 合计 | | 500000 | 500000 | | 500000 | 619996 |

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 |
|---------------|------|-------|-------|-------|----------------|------------|--------------|
| 卫滨区土地 储备项目 | 2018 | 62220 | 62220 | | 62220 | | |
| | 2019 | 62220 | | | 62220 | 2986.56 | 2986.56 |
| | 2020 | 62220 | | | 62220 | 2986.56 | 2986.56 |
| | 2021 | 62220 | | | 62220 | 2986.56 | 2986.56 |
| | 2022 | 62220 | | | 62220 | 2986.56 | 2986.56 |
| | 2023 | 62220 | | 62220 | | 2986.56 | 65206.56 |
| | 合计 | | | | 62220 | | 14932.8 |

| 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 |
|-----------|------|--------|--------|--------|--------|----------|-----------|
| 牧野区土地储备项目 | 2018 | 214860 | 214860 | | 214860 | | |
| | 2019 | 214860 | | | 214860 | 10313.28 | 10313.28 |
| | 2020 | 214860 | | | 214860 | 10313.28 | 10313.28 |
| | 2021 | 214860 | | | 214860 | 10313.28 | 10313.28 |
| | 2022 | 214860 | | | 214860 | 10313.28 | 10313.28 |
| | 2023 | 214860 | | 214860 | | 10313.28 | 225173.28 |
| | 合计 | | | 214860 | | | 51566.4 |
| 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 |
| 红旗区土地储备项目 | 2018 | 14690 | 14690 | | 14690 | | |
| | 2019 | 14690 | | | 14690 | 705.12 | 705.12 |
| | 2020 | 14690 | | | 14690 | 705.12 | 705.12 |
| | 2021 | 14690 | | | 14690 | 705.12 | 705.12 |
| | 2022 | 14690 | | | 14690 | 705.12 | 705.12 |
| | 2023 | 14690 | | 14690 | | 705.12 | 15395.12 |
| | 合计 | | | 14690 | | | 3525.6 |
| 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 |
| 高新区土地储备项目 | 2018 | 49970 | 49970 | | 49970 | | |
| | 2019 | 49970 | | | 49970 | 2398.56 | 2398.56 |
| | 2020 | 49970 | | | 49970 | 2398.56 | 2398.56 |
| | 2021 | 49970 | | | 49970 | 2398.56 | 2398.56 |
| | 2022 | 49970 | | | 49970 | 2398.56 | 2398.56 |
| | 2023 | 49970 | | 49970 | | 2398.56 | 52368.56 |
| | 合计 | | | 49970 | | | 11992.8 |
| 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 |
| 凤泉区土地储备项目 | 2018 | 130840 | 130840 | | 130840 | | |
| | 2019 | 130840 | | | 130840 | 6280.32 | 6280.32 |
| | 2020 | 130840 | | | 130840 | 6280.32 | 6280.32 |
| | 2021 | 130840 | | | 130840 | 6280.32 | 6280.32 |
| | 2022 | 130840 | | | 130840 | 6280.32 | 6280.32 |

| | | | | | | | |
|-----------|------|--------|-------|--------|--------|---------|-----------|
| | 2023 | 130840 | | 130840 | | 6280.32 | 137120.32 |
| | 合计 | | | 130840 | | 31401.6 | 162241.6 |
| 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 |
| 经开区土地储备项目 | 2018 | 27420 | 27420 | | 27420 | | |
| | 2019 | 27420 | | | 27420 | 1316.16 | 1316.16 |
| | 2020 | 27420 | | | 27420 | 1316.16 | 1316.16 |
| | 2021 | 27420 | | | 27420 | 1316.16 | 1316.16 |
| | 2022 | 27420 | | | 27420 | 1316.16 | 1316.16 |
| | 2023 | 27420 | | 27420 | | 1316.16 | 28736.16 |
| | 合计 | | | 27420 | | 6580.8 | 34000.8 |

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据 依据新乡市人民政府关于2019年市区土地储备计划的批复

4.2 债券使用计划 新乡市土地储备中心2019年申请专项债券50亿元，拟支出使用计划为2019年1月5亿元、2月2亿元、3月13亿元、4月3亿元、5月2亿元、6月4亿元、7月3亿元、8月5.5亿元、9月3.5亿元、10月2亿元、11月5亿元、12月2亿元

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 |
|-----------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------------|
| 卫滨区土地储备项目 | 2126 | 商住 | 62220 | 185000 | 62220 | 77152 | 2.39 |
| 牧野区土地储备项目 | 13200 | 商住 | 214860 | 576500 | 214860 | 266426 | 2.16 |
| 红旗区土地储备项目 | 1305 | 商住 | 14690 | 277800 | 14690 | 18215 | 15.25 |
| 高新区土地储备项目 | 2967 | 商住 | 49970 | 118680 | 49970 | 61962 | 1.92 |
| 凤泉区土地储备项目 | 8410 | 商住工业 | 130840 | 342900 | 130840 | 162241 | 2.11 |
| 经开区土地储备项目 | 2785 | 商住工业 | 27420 | 135750 | 27420 | 34000 | 3.99 |
| | 30793 | | 500000 | 1636630 | 500000 | 619996 | |

5.2 资金平衡分析 2019 年新乡市卫滨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。新乡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。

5.3 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的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第六章风险分析

6.1 影响项目收益的风险及控制措施 新乡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 年新乡市拟申请土地储备专项债券资金 50 亿元，本期申请债券资金 11.4 亿元。

2019 年 1 月 7 日