

2019 年长垣县土地储备专项 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 项目实施.....	3
1.4 项目总投.....	3
1.5 主管部门责任.....	4
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 经济效益.....	4
2.2 社会效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
3.1 估算说明.....	6
3.2 投资估算.....	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券使用计划.....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	7
5.1 资金平衡情况.....	7
5.2 资金平衡分析.....	8
第六章 风险分析	8
6.1 影响项目收益的风险及控制措施.....	8

第一章 项目概况

1.1 项目名称

2019 年长垣县土地储备项目(拟使用土地储备专项债券 4 亿元,拟储备征收总面积 4500 亩土地。)

1.2 项目单位

长垣县土地收购储备中心

1.3 项目实施

长垣县 2019 年土地储备项目位于长垣县县城区,项目规划用地性质为商住用地和工业用地,总面积为 4500 亩。其中 2500 亩为商业、居住用地,主要分布于县主城区水系工程周边,且长垣县为住房城乡建设部下发《关于将保定等 38 个城市列为第三批生态修复城市修补试点城市的通知》文件中确定的“城市双修”试点地区,拟储备土地的地理位置优越,开发潜力巨大,储备土地开发建设将作为百城提质工程,开发建设完工后,将大幅提升当地城市品味;另外 2000 亩工业用地分布产业聚集区,主要满足起重装配、卫生卫材、防腐等当地支柱产业用地需求,因长垣县当地三项支柱产业(起重装配、卫生卫材、防腐)在国家同种行业排名中处于龙头位置,企业用地需求旺盛,土地市场已出现供不应求情况。

用地报批保障:长垣县是国家土地制度改革 33 个试点之一,是河南省唯一的国家级土地制度改革试点县,土地制度改革主要涉及集体土地入市、土地征收、宅基地三项制度改革内容。集体土地入市改革要求“集体土地与国用土地同

权、同价、同市”，2017年，省政府将“农用地转为建设用地”批准权限长垣县县人民政府，因此，长垣县土地储备项目根据实际工作需求可以实现实时“农用地转为建设用地”报批。如需要征收为国有，报批时间最多为30个工作日（省自然资源厅承诺为20个工作日）。

用地指标保障：土地补充用地指标是土地能否实现土地储备实施征收的重要保障。目前，长垣县通过实施省自然资源厅全域整治实现土地补充用地指标10000余亩，加上长垣县实施国家土地制度改革试点（宅基地改革）任务，预计可实现土地补充用地指标20000余亩，截止目前已获取土地补充用地指标4000余亩，土地补充用地指标已实现库存14000余亩。

计划在2019年10月份全部完成4500亩储备土地报批征收工作，土地供应期限为五年，土地供应方式为挂牌出让，出让收益预计达到30.35亿元。

1.4 项目总投资

2019年储备用地项目土地征收情况表

项目名称	区域	位置	土地规划性质	征收面积(亩)	总需求资金(万元)	投资计划	项目实施方
2019年土地储备项目	县城主城区	蒲城路南、纬四路北，留晖大道东、景贤大道西	商住	2500	22000	2019年投资收储.费用根据土地收储及出让进度支付	长垣县土地收购储备中心
			工业	2000	18000		
	合计			4500	40000		

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。

长垣县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015	2016	2017
地区生产总值(亿元)	269.99	298.4	342.9
一般预算收入(亿元)	15.35	16.8	21.01
政府性基金收入(亿元)	7.47	3.66	13.21

其中：国有土地出让收入	6.93	3.38	12.15
政府性基金支出（亿元）	14.88	6.84	9.75
其中：国有土地出让支出	7.35	5.01	13.92

2.2 社会效益

长垣属河南省直管县，位于豫东北地区，居郑州、新乡、安阳、濮阳、开封、菏泽等城市群中心，与兰考县、山东省东明县隔黄河相望，县域面积 1051 平方公里，耕地 86 万亩，人口 88 万，辖 11 镇 2 乡 5 个街道和 1 个省级高新技术产业园区，598 个建制村，2 个居委会。近年来，长垣县委、县政府坚持以经济建设为中心，实施“民营立县、富县、兴县、强县”战略，实现了国民经济的持续健康快速发展和社会全面进步，培育壮大了防腐、建筑、起重机械、医用卫材、烹饪、绿色食品六大特色产业，成为全国著名的防腐建筑、起重机械、医用卫材、绿色食品加工的重要基地。

土地储备工作是保障经济建设，加强我县地方市场建设，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地块计划收储土地面积合计 4500 亩，项目总投资合计 4 亿元，预计土地出让收入合计 30.35 亿元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投资 4 亿元，预计土地出让收入 30.35 亿元，此次发行债券 4 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 4.9 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.19，项目收益可以覆盖融资成本。

3.1 估算说明

长垣县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	
2019 土地储备项目	2019-2023	40000	40000	0	40000	49000

3.2 投资估算

长垣县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
2019 土地储备项目	2018		40000		40000		
	2019	40000			40000	1800	1800
	2020	40000			40000	1800	1800

	2021	40000			40000	1800	1800
	2022	40000			40000	1800	1800
	2023	40000		40000		1800	41800
合计				40000		9000	49000

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

依据长垣县人民政府关于 2019 年土地储备计划的批复

4.2 债券使用计划

长垣县土地收购储备中心 2019 年申请专项债券 4 亿元，拟支出使用计划为 2019 年 1 月 0.1 亿元、2 月 0.2 亿元、3 月 0.2 亿元、4 月 0.3 亿元、5 月 0.3 亿元、6 月 0.4 亿元、7 月 0.6 亿元、8 月 0.7 亿元、9 月 0.7 亿元、10 月 0.3 亿元、11 月 0.1 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 长垣县土地储备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

2019年 土地储备项目	2500	商住	22000	275600	22000	22000	
2019年 土地储备项目	2000	工业	18000	27900	18000	18000	
	4500		40000	303500	40000	40000	6.19

5.2 资金平衡分析

2019年长垣县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为6.19，项目收益可以覆盖融资成本。长垣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

长垣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年长垣县拟申请土地储备专项债券资金4亿元，本期申请债券资金0.71亿元。

2019年1月7日