

新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区
土地储备项目收益平衡报告

八师石河子市土地开发整理（储备）中心

2019年1月



新疆生产建设兵团第八师天山路以南片区 土地储备项目收益平衡报告

一、项目概况

(一) 项目名称

2019年八师石河子市天山路以南片区土地储备项目

(二) 项目性质

土地收购储备及土地整理

(三) 项目单位及法定代表人

项目单位：八师石河子市土地开发整理（储备）中心

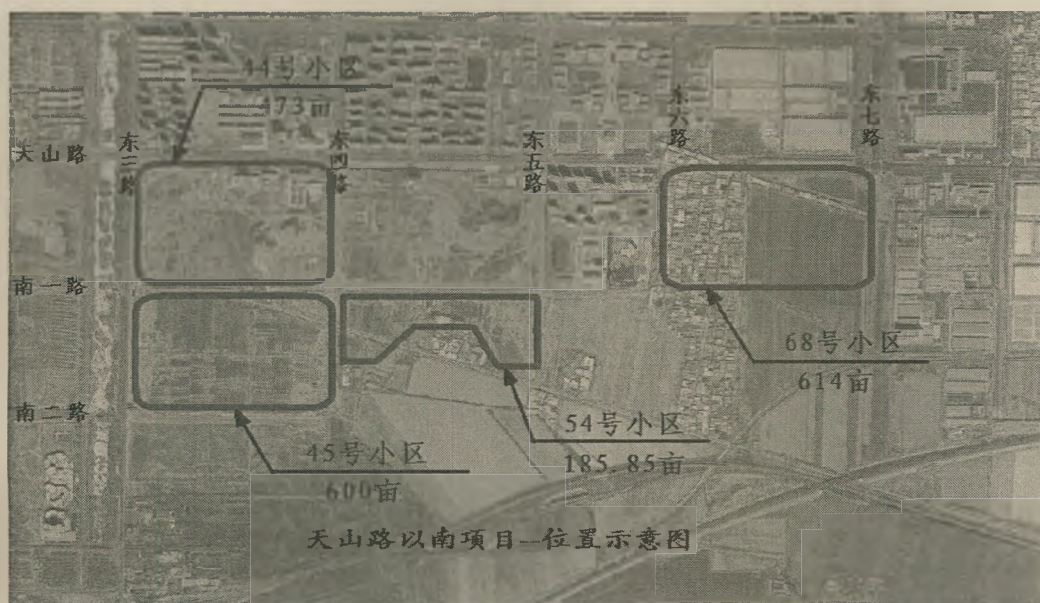
法定代表人：汪辉

(四) 项目建设期

本项目计算周期10年，自2019年3月至2029年3月，其中，建设期1年，土地出让运营期9年。

(五) 项目规模及建设内容

天山路以南片区土地储备项目地块——位置示意图



本次拟储备的土地一共分为 4 个地块，总面积约 1872.85 亩（约 124.86 万平方米），均位于天山路以南，土地储备及整理面积合计 1872.85 亩，项目主要建设内容包括征地拆迁及土地整理。

本项目拟收储地块清单

序号	地块名称	四至界线	面积(亩)	可出让土地(亩)
1	44 小区	北至天山路，南至南一路，西至东三路，东至东四路	473	473
2	45 小区	北至南一路，南至南二路，西至东三路，东至东四路	600	600
3	54 小区	南一路以南，西至东四路，东至东五路	185.85	185.85
4	68 小区	北至天山路，南至南一路，西至东六路，东至东七路	614	614
	合计		1872.85	1872.85

二、项目预期收益分析

（一）土地出让净收益测算

1、可出让面积

本项目收储完毕后，形成可供应土地面积 1872.85 亩。

2、出让计划

计划在 2019 年至 2028 年供应完毕。

土地出让计划表

序号	项目	合计 (亩)	计算期(年)									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	出让比例	100.0%	33.87%	6.41%	7.32%	7.45%	9.08%	9.61%	7.97%	7.48%	6.41%	4.42%
2	出让总量	1872.85	634.3	120	137	139.5	170	180	149.2	140	120	82.85

3、地块地价确定

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001),常用的土地估价分析方法有:收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程,根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等,选择适当的分析方法。

按照出让宗地所处位置、土地等级,参考石河子市政府发布的基准地价以及临近地块近三年成交明细,综合分析了石河子城区各类用地成交价格,为确保项目的收益,本次土地出让价格保守测算,拟定本项目用于天山路以南居住用地资产出让价格为 37 万元/亩,商业用地资产出让价格为 59 万元/亩。(按照市区三类地基准地价估算)

①依据石河子市城区土地定级与基准地价。石河子市城区土地基准地价详见表 2-1。

表 2-1 石河子市城区基准地价表

级别	基准地价 元/平方米	级别	基准地价 元/平方米
年份	2017	年份	2017
一级商业	1728	一级居住	1090
二级商业	1250	二级居住	852
三级商业	889	三级居住	548
四级商业	519	四级居住	349

由上表可知,石河子市城区三级住宅用地基准地价为 37 万元/亩,三级商业用地基准地价为 59 万元/亩。

②临近地块的镇区土地成交情况

石河子市城区近两年临近本项目地块成交详见表 2-2。

表 2-2 石河子市近两年临近本项目地块成交明细

序号	地块编号	出让时间	位置	用途	出让面积亩	成交价万元	单价万元/亩
1	2015-南区-03	2015	市区 61 小区天山路以南	商住	97.6	9502	97
2	2014-南区-04	2015	市区 44 小区天山路以南	商业	16	3580	221

4、土地出让收入

(1) 土地挂牌出让估算（按 58 万元/亩）

本项目可用于出让的土地总面积 1872.85 亩，计算可得土地出让收入为 108625 万元。

(2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 1%，合计 1086 万元。

(3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

①用于农业土地开发的土地出让金

财政部、国土资源部以财综[2004]49 号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从 2004 年 1 月 1 日起将部分土地出让金用于农业土地开发。

土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

待收储地块位于石河子市对应所在地征收级别为九等，土地收益标准 47 元/平方米，根据新疆维吾尔自治区财政厅、自然资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建[2005]21 号）规定土地出让金用于农业土地开发的比

例不低于 15%。

土地出让金用于农业土地开发资金=1872.85×666.67×47×20%=1173（万元）

本项目土地出让金用于农业土地开发资金即 1173 万元。

②用于城市公租房建设的土地出让金

根据相关规定：从土地出让金净收益中提取 10%用于安排公租房住房保障资金的规定。

城市公租房建设资金=面积（平方米）×47 元×10%=586（万元）

本项目用于公租房建设资金为 586 万元。

③用于水利建设的土地出让金

2011 年中央 1 号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中 10%用于水利建设。

水利建设资金=（成交价-土地取得成本）×10%=6532（万元）

本项目用于水利建设的土地出让金为 6532 万元。

④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2 号）规定：从土地出让净收益按照 10%的比例计提教育资金。

教育资金=（成交价-土地取得成本）×10%=6532（万元）

本项目用于教育资金的土地出让金为 6532 万元。

⑤国有土地收益基金： 面积（平方米）× 47 元× 5%=293 万元

（4）土地出让净收益

本项目土地出让净收益=土地出让收入-土地出让管理费-计提

各项基金之和=108625-1086-15116=92423 万元

计算得土地出让净收益为 92423 万元。

土地出让净收益测算表

序号	项目	合计(万元)	计算期(年)									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	土地出让收入	108625	36789	6960	7946	8091	9860	10440	8654	8120	6960	4805
	出让比例	100%	33.87%	6.41%	7.32%	7.45%	9.08%	9.61%	7.97%	7.48%	6.41%	4.42%
	出让总量	1872.85	634.3	120	137	139.5	170	180	149.2	140	120	82.85
1.1	用地出让收入	108625	36789	6960	7946	8091	9860	10440	8654	8120	6960	4805
2	土地出让管理费(1%)	1086	368	70	79	81	99	104	87	81	70	47
3	从土地中计提各项基金	15116	5120	969	1106	1126	1372	1453	1204	1130	969	667
3.1	土地收益基金(47元/平方米)	293	99	19	21	22	27	28	23	22	19	13
	用于农业土地开发的土地出让金	1173	357	75	88	100	126	113	100	88	75	51
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	586	198	38	43	44	53	56	47	44	38	25
3.3	用于水利建设的土地出让金	6532	2212	419	478	487	593	628	520	488	419	288
3.4	用于教育资金的土地出让金	6532	2212	419	478	487	593	628	520	488	419	288
4	扣除土地计提各项基金净收益	92423	31297	5915	6732	6856	8389	8873	7356	6932	5915	4158

三、预期收益成本与融资平衡分析

(一) 项目总投资

项目总投资 60000 万元。

(二) 资金筹措计划

本次申报项目总投资 60000 万元，计划申请土地储备专项债券资金 30000 万元，占比 50%。本项目计算周期 10 年，自 2019 年 3 月至 2029 年 3 月，其中：建设期 1 年，土地出让运营期 9 年。第一年需申请专项债 30000 万元，敞口部分通过自筹解决。

(三) 债券融资成本

本次计划申请土地储备专项债券融资期限 10 年（2019 年至 2029 年），融资利率暂按 4.5% 计算（自 2019 年 2 月起开始计息，发行费为债券发行金额的 0.1%）。

利息按期（年）每期末支付，第十期（年）末偿还本金并支付最后一期利息。10 年还本付息共计 43531 万元。

(四) 项目收益情况

根据前述预期收益分析可知：本项目土地出让净收益为 92423 万元。

(五) 项目偿债能力分析

偿债备付率=项目净收益/融资成本=92423/43531=2.1231，由此标表明本项目偿债能力好，项目融资方案可行。

项目预期收益与融资平衡分析表(单位: 万元)

序号	项 目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一	借款偿还											
1	期初借款余额	0	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
2	当年借款	30000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000
3	专项债券融资费用 0.1%	30										30
4	当年还本付息	1268	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	31463	43531
4.1	当年还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30000	30000
4.2	当年付息	1238	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1463	13501
5	期末借款余额	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	0	
二	偿还本息来源	31297	5915	6732	6856	8389	8873	7356	6932	5915	4158	92423
1	土地出让净收益	31297	5915	6732	6856	8389	8873	7356	6932	5915	4158	92423
2	前期结转收益											

注: 1、平均偿债覆盖率=土地出让净收益/存续期偿付本息总额

2、假设2019年1月底取得借款, 2019年计算11个月利息。由于债券在2028年存在跨年, 因而2028年计算13个月利息。