

2019 年河南省许昌市土地储备项目  
专项债券实施方案



2019 年 1 月

# 目 录

1、许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目实施方案

2、许昌市魏都区土地储备项目实施方案

3、许昌市建安区土地储备项目实施方案

4、鄢陵县土地储备项目实施方案

5、许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目实施方案

6、禹州市三宗地土地储备项目实施方案

7、长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目实施方案

8、长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目实施方案



许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、  
汽车公园 A 区五宗土地储备项目  
实施方案



项目单位：许昌市土地收购储备中心  
日期：2019年1月

## 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称 .....	1
1.2 项目单位 .....	1
1.3 项目性质 .....	1
1.4 项目地点 .....	1
1.5 项目内容及规模 .....	2
1.6 项目实施期 .....	2
1.7 收储计划情况 .....	2
1.8 项目总投资 .....	2
1.9 主管部门责任 .....	2
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>3</b>
2.1 社会效益 .....	3
2.2 经济效益 .....	3
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>4</b>
3.1 估算范围 .....	4
3.2 估算说明 .....	4
3.3 投资估算 .....	5
3.4 资金筹措计划 .....	5
3.5 项目资金保障措施 .....	6

<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>6</b>
4.1 编制依据 .....	6
4.2 债券规模和期限安排 .....	7
4.3 债券使用计划 .....	7
4.4 投资者保护措施 .....	7
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>8</b>
5.1 项目预期收入 .....	8
5.2 项目预期收益融资平衡分析.....	8
5.3 结论 .....	10
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>11</b>
6.1 影响项目实施进度的风险及控制措施.....	11
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施.....	11

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

许昌市东城区 2019 年拟申请新增债券项目名称为许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目。

## 1.2 项目单位

本项目实施单位为许昌市土地收购储备中心。基本情况如下：

单位名称：许昌市土地收购储备中心

单位住所：河南省许昌市东城区府西路市政府西院 5 号楼

单位性质：事业单位

单位法人：李瑛

开办资金：¥4652 万元

宗旨和业务范围：为合理用地提供收购储备服务。违法用地与限制抛荒土地收回、土地收购资金管理使用。

## 1.3 项目性质

本项目性质为土地储备项目。

## 1.4 项目地点

本项目位于许昌市东城区魏武大道以东、梧桐路以西。

## **1.5 项目内容及规模**

根据《许昌市城市总体规划》（2015-2030），待收储区域住宅用地 727 亩、商服用地 244 亩，收储面积共 971 亩，共涉及土地补偿金额 139,003 万元，拟申请专项债券资金 139,003 万元，本期申请专项债券资金 42,300 万元。

## **1.6 项目实施期**

本项目计划实施期限 1 年。

## **1.7 收储计划情况**

根据《许昌市人民政府关于 2019 年许昌市中心城区土地储备计划的批复》（许政文〔2018〕67 号），本项目被列入许昌市 2019 年度土地储备计划。

## **1.8 项目总投资**

本项目计划总投资为 139,003 万元。

## **1.9 主管部门责任**

项目主管部门和单位在依法依规、确保项目安全的前提下，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，推动项目实施早见成效。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 社会效益**

土地作为城镇发展的物质基础和承载空间,与城镇化之间存在着密切的关系。土地利用对于当地经济社会的发展至关重要,是社会公益事业、城市基础设施建设的基础。中国城镇化在进入快速发展阶段后,人口加速向城镇聚集、生产力不断发展,劳动分工逐渐加深,工业社会的经济发展要求城镇化速度与之相同步。与此同时,土地利用呈现出耕地大幅下降、城镇土地规模迅速扩张、土地城镇化快于人口城镇化等突出特点,并对中国城镇化发展产生深刻影响。

许昌市目前仍处于城市化过程中的扩张阶段,在未来较长的时期内,经济增长主要依靠投资拉动。本项目的实施,将腾出大量土地,有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局,以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动,而且将更好的协调城乡发展不平衡状况,改善生态环境、投资环境和城市布局,增强辐射能力,进一步加快许昌市城市化发展。

### **2.2 经济效益**

通过政府土地储备机构从区域总体规划优先的角度出发的土地储备工作,城镇化的发展得以严格按照总体规划的

方向推进。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值。土地增值收益将为当地政府财政带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，从而提升区域内公共福利待遇。其次，土地储备工作有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，使土地供应计划性增强，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展。

## **第三章项目投资估算与资金筹措**

### **3.1 估算范围**

本项目投资估算主要考虑土地补偿费、青苗费、新增费、社保费、地上附属物补偿费、耕地占补平衡指标款、房屋拆迁费等。

### **3.2 估算说明**

#### **(1) 土地补偿费**

根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号），本项目项目区综合地价为8.73万元/亩。

#### **(2) 青苗费、地上附属物补偿费和房屋拆迁费**

根据《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附属物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63号）

和《许昌市人民政府关于印发许昌市城市规划区内集体土地上房屋征收补偿办法（试行）的通知》（许政〔2011〕87号），青苗费为2.25万元/公顷，地上附属物补偿费和房屋拆迁费依据项目拆迁改造补偿方案规定补偿标准计算。

### （3）新增费和社保费

根据《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72号），《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地有偿使用费政策的通知》（财综〔2006〕48号），新增费为18,676元/亩，社保费为8,800元/亩。

### （4）耕地占补平衡指标款

根据市场行情，耕地占补平衡指标款约为12万元/亩。

## 3.3 投资估算

经初步估算，本项目总投资为139,003万元，其中：包括土地补偿费8,477万元，地上附属物补偿费、房屋拆迁费125,693万元，青苗费、新增费、社保费1,425万元，耕地占补平衡指标款3,408万元。

## 3.4 资金筹措计划

本项目总投资为139,003万元，2019年计划投入139,003万元，其中拟申请使用2019年专项债券资金139,003万元，期限5年。本次申请使用42,300万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

#### **(1) 确保资金专款专用**

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

#### **(2) 确保资金及时拨付**

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

#### **(3) 确保资金监管到位**

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）

《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）

## 4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用债券规模为：2019 年专项债券资金 139,003 万元，期限 5 年。

本期申请债券资金 42,300 万元，期限 5 年。

## 4.3 债券使用计划

本项目本期拟申请债券资金使用计划如表 4-1 所示：

4-1 2019 年债券资金使用计划

月份	支出额度（万元）	累计支出额度（万元）	累计支出进度
2	10,000	10,000	23.7%
3	32,300	42,300	100%

## 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内，按有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目预期收入

本项目预期收益为收储后的土地取得的土地出让收入，可出让土地为 971 亩，经河南永祥会计师事务所对项目所在区域及土地市场出让情况分析（如表 5-1 所示），估算本项目可出让地块未来土地出让收入为 428,570.16 万元。对应地块的土地出让收入可用于本项目专项债券偿债资金来源。

表 5-1 许昌市东城区 41#、52#、D45#、D25#、汽车公园 A 区五宗土地储备项目预期土地出让收入

地块编号	位置	规划用途	2018 年 11 月 30 日市场单价 (万元/亩)	可出让面积 (亩)	预期土地出让收入 (万元)
41#	莲城大道南侧，许州路西侧	住宅	565.18	220	151,825.98
52#	许州路西侧，福田街南侧	住宅	565.18	107.7	74,325.73
D45#	花都大道南侧，玉兰路东侧	住宅和商业	369.67	254.78	86,734.1
D25#	花都大道北侧，忠武路南侧	住宅和商业	369.67	283.94	96,660.96
汽车公园 A 区	许州路东侧	商业	131.41	104.51	19,023.39
合计				971	428,570.16

### 5.2 项目预期收益融资平衡分析

根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理

使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）、《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）、《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件规定，土地储备项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

该项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对2017年-2018年以来项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还债券本金和利息情况为：

（1）按2018年GDP增速8.5%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003	5,977.13	144,980.13	339,257.05
合计	139,003	29,885.65	168,888.65	339,257.05
本息覆盖倍数	2.01			

(2) 按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003	5,977.13	144,980.13	326,094.28
合计	139,003	29,885.65	168,888.65	326,094.28
本息覆盖倍数	1.93			

(3) 按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		5,977.13	5,977.13	
第二年		5,977.13	5,977.13	
第三年		5,977.13	5,977.13	
第四年		5,977.13	5,977.13	
第五年	139,003	5,977.13	144,980.13	313,340.79
合计	139,003	29,885.65	168,888.65	313,340.79
本息覆盖倍数	1.86			

### 5.3 结论

本项目拟申请使用专项债券资金 139,003 万元，期限 5 年，假设债券利率为 4.3%，债券存续年度内应还本付息共计 168,888.65 万元。按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算

土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.01；按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.93；按 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.86。因此，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

## **第六章 风险分析**

### **6.1 影响项目实施进度的风险及控制措施**

本期专项债券资金用于土地储备项目，目前正在进行前期收储工作。土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

风险控制措施：项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48 号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63 号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。

### **6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施**

#### **（1）土地未按计划出让的风险**

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土

地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

### (2) 预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

### (3) 利率风险

利率风险是指因市场利率变动而给项目融资带来一定损失的风险，主要表现在市场利率的非预期性波动而给项目资本成本所带来的影响。

风险控制措施：由于利率的变化受宏观经济的影响，为非可控因素，但在评价本项目能否实现收益融资自求平衡时，假设债券利率 4.3%，已经合理考虑了债券利率上涨的风险。

# 许昌市魏都区土地储备项目 实施方案



2019年1月

# 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 项目性质.....	2
1.4 收储地点.....	2
1.5 收储规模及内容.....	4
1.6 收储期.....	4
1.7 收储计划情况.....	4
1.8 项目总投资.....	5
1.9 主要技术经济指标.....	5
1.10 主管部门责任.....	6
第二章 项目社会效益.....	6
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	7
3.5 项目资金保障措施.....	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	8
4.1 编制依据.....	8
4.2 债券使用计划.....	8
4.3 债券规模和期限安排.....	8
4.4 投资者保护措施.....	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	8
5.1 项目收入.....	8
5.2 融资本息支出.....	9
5.3 资金平衡分析.....	9
5.4 结论.....	10
第六章 风险分析.....	10
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	10
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	10
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施.....	11

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

- (1) 许昌市本级-许昌市魏都区 10 宗收益地块储备项目；
- (2) 许昌市本级-魏都区产业集聚区 09#、10#、11#三宗土地收储项目；
- (3) 许昌市本级-魏都区产业集聚区 22#、23#、24#三宗土地收储项目

## 1.2 项目单位

许昌市魏都区土地收购储备中心

## 1.3 项目性质

土地储备项目

## 1.4 收储地点

- (1) 许昌市本级-许昌市魏都区 10 宗收益地块储备项目地块边界、面积和规划性质如下表所示：

地块名称	地块边界	基本情况	区域可出让面积(亩)	土地规划性质
灞陵路 01-2#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，群众路（规划）以北	现状为空地	26.67	商业
灞陵路 03-2#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，许由路以北	现状为空地	28.02	商业
灞陵路 03-3#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以西，许由路以北	现状为空地	20.48	商业

铁西片区 35#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以东，清泥河以北	现状为厂房及林地	114.54	住宅
北组团 49#土地征迁项目	宗地位于青梅路以西，文轩路（规划）以北	现状为空地	116.28	住宅
北城区 62#土地征迁项目	宗地位于淇河西路（规划）以西，和顺街（规划）以北	现状为空地	48	住宅
北城区 63#土地征迁项目	宗地位于兴平路（规划）以东，文轩路以南	现状为空地、住宅及耕地	205.98	住宅 医疗 商业
北城区 94#土地征迁项目	宗地位于灞陵路以东，天宝路以北	现状为空地、少量厂房及绿地	101.16	住宅
北城区 95#土地征迁项目	宗地位于西泰路以东，天宝路以北	现状为空地及铁路	176.11	住宅
北城区 96#土地征迁项目	宗地位于延安路以西，天宝路以北	现状为空地及林地	139.11	住宅 商业
合计			976.35	

(2) 许昌市本级-魏都区产业集聚区 09#、10#、11#三宗土地收储项目边界、区域面积和土地规划性质如下表所示：

地块名称	地块边界	基本情况	区域可出让面积（亩）	土地规划性质
产业集聚区 09#土地征迁项目	宗地位于滨河路以东，万通街以北	现状为厂房、棚户区、林地及少量耕地	623	住宅和商业
产业集聚区 10#土地征迁项目	宗地位于兴平路以东，万通街以北	现状为厂房、林地及空地	584	住宅和商业
产业集聚区 11#项目	宗地位于恒丰路以东，万通街以北	现状为厂房、林地及耕地	293	住宅和商业
合计			1500	

(3) 许昌市本级-魏都区产业集聚区 22#、23#、24#三宗土地收储项目边界、区域面积和土地规划性质如下表所示：

地块名称	地块边界	基本情况	区域可出让面积（亩）	土地规划性质
产业集聚区 22#土地征迁项目	宗地位于滨河路以东，永泰街以北	现状为棚户区、厂房及少量林地	331	住宅、商业、教育及医疗
产业集聚区 23#土地征迁项目	宗地位于兴平路以东，万通街以北	现状为厂房、林地及空地	690	住宅、商业和医疗

产业集聚区 24#土地 征迁项目	宗地位于恒丰路以 东，永昌西路以北	现状为厂房及林 地	293	商业和住宅
合计			1314	

## 1.5 收储规模及内容

许昌市魏都区 10 宗收益地块储备项目收储面积（可供出让面积）为 976.35 亩；许昌市魏都区产业集聚区 09#、10#、11#三宗土地收储项目收储面积（可供出让面积）为 1500 亩；许昌市魏都区产业集聚区 22#、23#、24#三宗土地收储项目收储面积（可供出让面积）为 1314 亩。三个项目合计收储面积为 3790.35 亩。

## 1.6 收储期

上述项目收储期均为 2019 年 1 月至 2019 年 12 月。

## 1.7 收储计划情况

许昌市魏都区三宗土储项目已获得河南省政府和许昌市国土资源局批复，具体情况为：

2009 年 4 月 20 日通过《河南省人民政府土地管理文件》（豫政土〔2009〕305 号）；2010 年 2 月 8 日通过《河南省人民政府关于许昌市 2009 年度第二批乡镇建设征收土地的批复》（豫政土〔2010〕81 号）；2009 年 10 月 16 日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2009〕685 号；2011 年 3 月 30 日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2009〕206 号；2012 年 6 月 1 日通过《河南省人民政府关于许昌市 2011 年度第十二批城市建设征收土地的批复》豫政土〔2012〕649 号；2011 年 10 月 8 日通

过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2011〕1013号；2014年6月8日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2014〕722号；2014年3月25日通过《河南省人民政府关于许昌市2013年度第一批城市建设用地的批复》豫政土〔2014〕304号；2015年6月13日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2015〕824号；2014年12月12日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2014〕1113号；2015年3月9日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2015〕107号；2016年6月2日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2016〕724号；2018年4月3日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2018〕507号；2017年12月26日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2017〕937号；2018年7月30日通过《河南省人民政府土地管理文件》豫政土〔2016〕926号。

2006年4月8日通过《许昌市人民政府土地管理文件》（许政土用〔2006〕6号）；2006年5月15日通过《许昌市人民政府土地管理文件》（许政土用〔2006〕2号）。

## **1.8 项目总投资**

以上项目总投资金额为455267万元，主要包含拆迁补偿费、基本预备费、收储期利息等等。

## **1.9 主要技术经济指标**

上述土储项目完成后可提供出让土地3790.35亩，假定土地价格

按照许昌市魏都区生产总值增速 8%的 80%增长,则许昌市魏都区本次申报的 3 个土储项目预期收益合计为 677874 万元。

### **1.10 主管部门责任**

项目主管部门和单位将在依法依规、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,推动项目早见成效。项目主管部门和单位会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。如果项目主管部门和单位未按本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 社会效益**

实施土地收储项目,把原来缺乏规划、散乱破旧的房屋拆除,按照节约集约用地的原则统一规划,适当建设一些高层和小高层住宅,改善城乡居民的居住、生活条件,腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足城镇发展的需求,最大限度地发挥土地的功能和价值。

### **2.2 经济效益**

实施土地收储工程还可引导农村剩余劳动力向城市转移,以此加快城镇化进程,进而带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展,创造大量就业岗位。

通过实施土地收储及招拍挂,在增加地方财政收入,改善城市基

础设施建设，提高土地市场的公平性和透明性方面起到了积极的作用。

## **第三章 项目投资估算与资金筹措**

### **3.1 估算范围**

许昌市魏都区土储项目投资估算范围包括主要包含拆迁工程费用、安置补偿费、基本预备费、收储期利息等等。

### **3.2 估算说明**

拆迁工程费用根据工程量和类似工程拆迁成本进行估算；安置补偿费按照当地政府公布的拆迁安置补偿标准进行估算；基本预备费按照类似项目基本预备费的合理水平估算，并结合本项目实际情况确定。

### **3.3 投资估算**

此次申报的三个项目计划总投资约为 455267 万元，主要包含拆迁补偿费、基本预备费、收储期利息等等。

### **3.4 资金筹措计划**

项目所需资金将通过申请土储专项债券资金解决。2019 年全年申请使用土储专项债券 455267 万元，其中本期申请使用 59000 万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

加大政策和资金倾斜力度，积极申请使用专项债券资金。同时加大地方财政保障力度，资金缺口由当地财政统筹解决，确保项目所需

资金及时足额到位。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

许昌市魏都区土储项目融资方案是在结合当地近年来同类项目实施经验的基础上，根据项目自身情况及最新政策制定的。

### **4.2 债券使用计划**

此次申报的三个土储项目计划申请使用 2019 年土储专项债 455267 万元，其中本期申请使用 59000 万元。

### **4.3 债券规模和期限安排**

此次申报的三个土储项目计划申请使用 2019 年土储专项债 455267 万元，其中本期申请使用 59000 万元，期限为 5 年。

### **4.4 投资者保护措施**

项目主管部门和单位会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。如果项目主管部门和单位未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，以最大程度保护投资者利益。

## **第五章 项目收益与融资自求平衡分析**

### **5.1 项目收入**

假定土地价格按照许昌市魏都区生产总值增速的 80% 增长，则许

昌市魏都区本次申报的 3 个土储项目预期收益合计为 677874 万元。

许昌市魏都区三个土储项目分年度出让计划及分年度土地出让

收入

单位：万元

年度	土地出让计划	预计出让收入
2019	758.07	135574.8
2020	758.07	135574.8
2021	758.07	135574.8
2022	758.07	135574.8
2023	758.07	135574.8
合计	3790.35	677874

## 5.2 融资本息支出

假定 2019 年该项目申请的 455267 万元专项债资金全部到位，则本息支出如下：

许昌市魏都区三个土储项目融资本息支出情况表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	当年还本付息合计
第一年	455,267.00		455,267.00	4.50%	20,487.02
第二年	455,267.00		455,267.00	4.50%	20,487.02
第三年	455,267.00		455,267.00	4.50%	20,487.02
第四年	455,267.00		455,267.00	4.50%	20,487.02
第五年	455,267.00	455,267.00	0	4.50%	475,754.02

## 5.3 资金平衡分析

假定土地价格按照许昌市魏都区生产总值增速的 80% 增长，则许昌市魏都区本次申报的 3 个土储项目预期收益合计为 677874 万元，

预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍

## 5.4 结论

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，许昌市魏都区 3 个土地储备项目预期收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.19 倍，可以实现项目收益与融资自求平衡。

# 第六章 风险分析

## 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险。控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险。控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 收储成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

(2) 土地价格下滑的风险。控制措施：加强政府对房地产市场的宏观调控，结合市场情况调整土地供应时机和供应量，保持土地价格平稳。

(3) 上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：

密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响、

### **6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施**

(1) 项目未能及时产生收入或收入低于预期的风险。控制措施：为项目实施提供有利的政策、资金保障，加强组织协调，确保项目顺利实施。通过加强土地供应市场调控等方式，尽量避免用于偿债的土地的出让价格低于预期。

(2) 融资成本高于预期的风险。控制措施：在债券市场利率较低时择机申请使用专项债，控制申请规模，降低项目融资成本。

许昌市魏都区财政局

许昌市魏都区土地收购储备中心

2019年1月8日

# 许昌市建安区 土地储备项目实施方案



项目单位：许昌市建安区土地收购储备中心

日期：



2019年1月

# 目录

<b>第一章 项目基本情况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设内容及规模.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	1
1.8 项目介绍.....	1
1.9 区域情况.....	2
1.10 主管部门责任.....	3
<b>第二章 项目社会经济效益</b> .....	<b>4</b>
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>4</b>
3.1 估算范围.....	4
3.2 估算说明.....	5
3.3 投资估算.....	5
3.4 资金筹措计划.....	5
3.5 项目资金保障措施.....	6
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>6</b>

4.1 编制依据.....	6
4.2 债券规模和期限安排.....	6
4.3 债券使用计划.....	7
4.4 投资者保护措施.....	7
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....</b>	<b>7</b>
5.1 项目预期收入.....	7
5.2 项目预期收益融资平衡分析.....	8
<b>第六章 风险分析.....</b>	<b>8</b>
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施.....	8
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施.....	9

## 第一章 项目基本情况

### 1.1 项目名称

许昌市建安区土地储备项目

### 1.2 项目单位

许昌市建安区土地收购储备中心

### 1.3 项目性质

土地收购储备项目

### 1.4 项目地点

本次项目西至镜水路、东至魏文路、昌盛路南北两侧。

### 1.5 项目建设内容及规模

根据国家及地方政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次土地储备主要内容是对 400 亩废弃旧厂院进行收购补偿。

### 1.6 建设期

本项目计划工期为 2 年。

### 1.7 项目总投资

本项目计划总投资为 40000 万元。

## 1.8 项目介绍

许昌市建安区土地储备项目位于周庄水乡建设南侧。周庄水乡建设是落实市委市政府加快北海水系周边综合开发的总体要求。建设周庄水乡，与北海水生态相得益彰，是本区域区别于其他城市空间的特色。商伴水而生、水绕街而育，滨水空间是塑造街区独特品味的最佳资源，以展现建安区的特色商业活力。作为许昌市创建水生态文明城市的重要组成部分和市级水生态市级文明示范区，通过周庄水乡建设，打造一个新的核心亮点。本项目列入许昌市建安区 2019 年度土地储备计划，面积约 400 亩，规划用途为商住用地。

## 1.9 区域情况

许昌市建安区位于中原腹地，河南省中部，黄淮平原西部，环抱许昌市区，距郑州国际机场仅 50 公里，南水北调、西气东输，两大工程穿越区境，京广铁路、京珠高速公路与 107 国道纵贯南北，311 国道横穿东西，许昌至南阳到重庆的高速公路、许昌至开封至青岛的高速公路、许昌至登封到洛阳的高速公路、许昌至扶沟到安徽亳州的高速公路交于此，形成“米”字形的高速公路框架。高速公路、国道、省道以及县乡公路纵横交织，构成了四通八达的交通运输网络。

许昌市建安区新城区规划面积 160 平方公里，规划在 3 至 5 年逐步把新城区建设成行政办公、商贸物流、金融地产、文化娱乐、高端三产的新中心。目前，新城区基本形成较为完善的道路、电力、通讯、供水、燃气和交通网络。

体育基础设施建设是城市发展的必然要求，随着城市的建设与发

展,许昌市落后的体育设施建设与人民群众体育运动需求之间的矛盾日渐突出,不仅影响到我市竞技体育运动水平的提升,也影响到全民健身计划的实施和城市环境的提升。2017年许昌市政府投资建设许昌市体育中心项目,项目选址建安区魏武大道附近,占地800亩,本项目建筑主要由“一场四馆一中心一校”组成,一场为主体育场,四馆为体育馆、游泳馆、全民健身馆、会展馆,一中心为培训服务中心,一校为市体育运动学校。许昌市体育中心建成后,应成为集体体育赛事、文化演艺、全民健身、会议会展、青少年培训、休闲旅游为一体,满足城市健康生活多功能需求的运动健康休闲核心区。许昌市建安区各种特色项目的发展,补缺城市功能,助力城市腾飞,打造许昌的城市休闲目的地,营造生态休闲全新生活模式。

2016年至2018年9月,许昌市建安区分别实现一般公共预算收入13.5亿元、16.2亿元和20.8亿元。政府性基金收入分别为5.62亿元、17.4亿元和16.6亿元,受区域经济增长,特别是新城区各项基础设施的落地实施,土地出让收入增长较快,政府性基金收入大幅提升。

### 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 项目社会效益

### 2.1 社会效益

从项目社会效益分析看，许昌市建安区土地储备项目位于周庄水乡建设南侧，现在为废弃厂房，项目实施可以从根本上改变该区域宗地的开发再利用，改变周边居住环境，提高周边居民生活水平和生活质量。

### 2.2 经济效益

本次土地储备项目的实施，将腾出大量土地，有效提高土地集约利用率。不仅可以合理引导居住用地布局，以健康、宜居、便利的居住模式吸引附近农村居民向当地流动，而且将更好的协调城乡发展不平衡状况，改善生态环境、投资环境和城市布局，增强辐射能力，进一步加快许昌市城市化发展。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目投资估算主要考虑收购土地补偿费、地上附着物补偿费、废弃厂院补偿费、评估费、建设期利息等内容。

### 3.2 估算说明

(1) 收购土地补偿费

委托土地评估机构对土地价值进行评估。

(2) 地上附着物补偿费

委托资产评估机构对地上附着物进行评估。

(3) 废弃厂院补偿费

委托房产评估机构对废弃厂院进行评估。

(4) 评估费

评估中介机构根据评估结果收取相应费用。

(5) 建设期利息

本项目债券利率暂按 4.3% 计算。

### 3.3 投资估算

经初步估算，本项目一期总投资为 40000 万元，其中：建设投资 40000 万元。

### 3.4 资金筹措计划

本项目 2019 年计划投入 40000 万元，其中拟申请使用 2019 年专项债券资金 40000 万元，期限 5 年。本期申请使用专项债券 40000 万元，期限 5 年。

### 3.5 项目资金保障措施

#### (1) 确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

#### (2) 确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

#### (3) 确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）

### 4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用 2019 年专项债券资金 40000 万元，期限 5 年。

本期申请使用专项债券 40000 万元，期限 5 年。

### 4.3 债券使用计划

本项目 2019 年债券资金使用计划如表 4-1 所示：

4-1 2019 年债券资金使用计划

月份	支出额度（万元）	累计支出额度（万元）	累计支出进度
3	10000	10000	25%
4	30000	40000	100%

### 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内，按有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目预期收入

本项目预期收益为出让储备的土地取得的土地出让收入，可出让土地为 400 亩，估算本项目可出让土地 2021 年市场单价为 300 万元/亩，2022 年市场单价为 320 万元/亩，2023 年市场单价为 350 万元/亩；可出让地块未来土地出让收入为 132000 万元。对应地块的土地

出让收入可用于本项目专项债券偿债资金来源。

表 5-1 许昌市建安区土地储备项目可出让地块预期出让收入

地块名称	位置	规划用途	2018年11月30日市场单价(万元/亩)	出让面积(亩)			预期土地出让收入(万元)			合计(万元)
				2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年	
昌盛路两侧储备土地	西至镜水路、东至魏文路、昌盛路南北两侧	商住	281.27	100	100	200	30000	32000	70000	132000

## 5.2 项目预期收益融资平衡分析

对拟申请使用的专项债券，期限为 5 年，假定利率水平为 4.3%，预计到期本息为 48600 万元，该项目土地预计土地出让总收入 132000 万元，扣除政府各项计提 28144 万元，覆盖倍数为 2.14 倍。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

就本项目而言，影响工期的因素主要有：地上附着物、房屋资产清点和补偿的顺利程度，资金到位情况。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照有关文件精神，结合

当地实际情况，合理制定清点方案。其次，项目单位积极与原厂负责人洽谈补偿问题，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期进度计划，确保项目如期完成。

## 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

### (1) 土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

风险控制措施：政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

### (2) 预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

### (3) 利率风险

利率风险是指因市场利率变动而给项目融资带来一定损失的风险，主要表现在市场利率的非预期性波动而给项目资本成本所带来的

影响。

风险控制措施：由于利率的变化受宏观经济的影响，为非可控因素，但在评价本项目能否实现收益融资自求平衡时，假设债券利率4.3%，已经合理考虑了债券利率上涨的风险。



2019年1月

# 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 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 建设期.....	2
1.7 土地收储计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益.....	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.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	6
3.5 项目资金保障措施.....	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
4.3 债券规模和期限安排.....	7
4.4 投资者保护措施.....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	10

5.3 资金平衡分析.....	10
5.4 结论.....	11
第六章 风险分析.....	13
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	13
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	14

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

“鄱陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目”、“鄱陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目”、“鄱陵县柏梁镇孔村社区及袁枋社区土地储备项目”和“鄱陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目”，以下简称“鄱陵县土地储备项目”。

## 1.2 项目单位

鄱陵县土地收购储备中心

## 1.3 项目性质

土地储备

## 1.4 项目地点

鄱陵县本次土地收储项目4个，分别是：“鄱陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目”、“鄱陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目”、“鄱陵县柏梁镇孔村社区及袁枋社区土地储备项目”和“鄱陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目”。其中，鄱陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目用地位于人民路以北、学府西路以东、翠微路以南、花博大道西侧。鄱陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目用地位于花都大道以北、花都温泉以西、西明义社区以南。鄱陵县柏梁镇孔村社区及袁枋社区土地储备项目用地位于长寿山公园以南、花园路以东。鄱陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目用地位于翠微路以北、花博大道以东、花城大道以南、翠柳路以西。鄱陵县4宗土储项目均位于鄱陵县鹤鸣湖风景区周

边、以花木种植为主，环境优美，交通便利，地理位置优越，市场经济繁荣。

### 1.5 项目规模及内容

鄢陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目，拟收储土地面积 106.911 亩，预计可出让土地面积为 106.911 亩，原用途全部为农用地，现规划用途为住宅用地。鄢陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目，拟收储土地面积 125.39 亩，预计可出让土地面积为 110 亩，原用途全部为农用地，现规划用途为住宅用地。鄢陵县柏梁镇孔村社区及袁拐社区土地储备项目，拟收储土地面积为 467 亩，预计可出让土地面积为 420 亩。原用途为农用地，现规划用途为住宅用地。鄢陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目，拟收储土地面积为 494 亩，预计可出让土地面积为 440 亩。原用途为农用地，现规划用途为住宅用地。

### 1.6 项目建设期

项目建设期为两年。

### 1.7 土地出让计划情况

鄢陵县 4 宗地块的出让时间计划是：“鄢陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目”、“鄢陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目”、“鄢陵县柏梁镇孔村社区及袁拐社区土地储备项目”和“鄢陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目”计划于 2020 年出让完毕。

### 1.8 项目总投资

鄢陵县 4 宗土储项目总投资金额 30799 万元。项目将根据《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48 号）和《许昌市调整建设征收土

地地上附着物和青苗补偿费标准的说明》(许政〔2016〕63号),按照政府批准的征收补偿安置方案及河南省征地片区综合地价标准对土地进行收储。款项主要用于征地补偿、青苗补偿、社保补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

## 1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保项目质量安全的前提下,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 社会效益

土地储备有利于社会发展，可以为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。由于城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。

同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提供了城市居民的公共福利待遇。

### 2.2 经济效益

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

准确的说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着

管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。土地储备行为取向自然受到经济主体和正度主体的双重目标约束，按照福利经济学的假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算说明

项目将根据《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号）和《许昌市调整建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的说明》（许政〔2016〕63号），按照政府批准的征收补偿安置方案及河南省征地区片综合地价标准对土地进行收储。

### 3.2 估算范围

项目投资主要用于四宗地的征地补偿、青苗补偿、社保补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

### 3.3 投资估算

鄢陵县4宗土储项目预计总投资金额30799万元。

### 3.4 资金筹措计划

项目2019年拟申请使用专项债券资金共15500万元，本期拟申请使用专项债券资金15500万元。

### 3.5 项目资金保障措施

项目对应的专项债券成功发行且资金到位后，财政部门将及时纳入政府性基金预算管理，并由鄢陵县土地收购储备中心专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利进行；

4) 土地出让价格在正常范围内变动；

5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

6) 根据鄱陵县住宅用地和商业用地基准地价周边类比土地出让单价范围内为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。

### 4.2 债券使用计划

15500 万元的债券资金计划于 2019 年 3 月底前基本完成支出。

### 4.3 债券规模和期限安排

项目 2019 年拟申请使用专项债券资金共 15500 万元，本期拟申请使用专项债券资金 15500 万元。债券票面利率假设为 4.08%，期限 3 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

### 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内，按有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使

用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

根据鄢陵县住宅用地和商业用地基准地价周边类比土地出让单价范围内为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。鄢陵县4处地块的出让时间计划是：“鄢陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目”、“鄢陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目”、“鄢陵县柏梁镇孔村社区及袁拐社区土地储备项目”和“鄢陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目”计划于2021年出让完毕。

根据测算，鄢陵县4宗土储项目收入可产生现金流入合计为117948.43万元。具体收入测算如下：

鄢陵县土地收储项目收入测算表

项目名称	预计出让面积（亩）	土地性质	预出让土地单价（万元/亩）	预计地块出让收入（万元）
鄢陵县柏梁镇漆井社区及文范村土地储备项目	106.911	住宅用地	130	13898.43
鄢陵县陈化店镇西明义社区土地储备项目	110	住宅用地	65	7150
鄢陵县柏梁镇孔村社区及袁拐社区土地储备项目	420	住宅用地	105	44100
鄢陵县柏梁镇王岗社区及岗底张社区土地储备项目	440	住宅用地	120	52800
合计	1076.911			117948.43

## 5.2 现金流出

按照 2018 年河南省专项债发行成本分析，全省债券发行成本均在 4% 以上。根据 2019 年金融市场融资成本预算，2019 年利率会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守参照中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款利率 4.9% 进行计算。本期债券假设票面利率 4.08%，期限 3 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

债券申请本息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
第一年	15500		15500	4.08%	632.4
第二年	15500		15500	4.08%	632.4
第三年	15500	15500	0	4.08%	16132.4

## 5.3 资金平衡分析

鄯陵县 4 宗土储项目，计划投资总额为 30799 万元，根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 全省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》，（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫财办综〔2009〕38 号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）、河南省人民政府《河南省

人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)等相关文件规定,土地储备项目出让收益剔除政策性计提和上解支出后形成的基金性收入将按照《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)等文件要求计提政策性基金。在债券存续期内各地块的整体现金流如下:

发债期间现金流情况分析测算表

单位:万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
<b>现金流入</b>						
资本金流入	16450					16450
债券资金流入	15500					15500
土地出让收入		21048.43	96900			117948.43
<b>现金流入总额</b>	<b>31950</b>	<b>21048.43</b>	<b>96900</b>			<b>149898.43</b>
<b>现金流出</b>						
建设期资金流出	30798.69					30798.69
债券还本付息		632.4	632.4	16132.4		17397.2
政策性计提及上解支出		4331.17	16974.06			21305.23
<b>现金流出总额</b>	<b>30798.69</b>	<b>4963.57</b>	<b>17606.46</b>	<b>16132.4</b>		<b>69501.12</b>
<b>现金净流量</b>						
当年项目现金净流入	1151.31	16084.86	79293.54	-16132.4		80397.31
期末项目累计现金结存额	1151.51	17236.17	96529.71	80397.31		

根据模拟测算,鄆陵县4宗土储项目在债券存续期末,累计现金结余为80397.31万元。

#### 5.4 结论

经过上述测算,在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,鄆陵

县 4 宗土地储备地块项目，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 117948.43 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 6.78 倍。能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本次专项债土地出让收入对债券本息覆盖倍数

项目名称	预计用于项目资金平衡的土地出让收入 (万元)	2019 年本次申请申 请使用专项债券本息 和 (万元)	土地出让收入 对本期专项债 券本息的覆盖 倍数 (倍)
鄢陵县 4 宗土储项目	117948.43	17397.2	6.78

## 第六章 项目风险及保障措施

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及防控措施

1) 运营风险:土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性,包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外,土地收购储备时机选择不当,也可能导致机构运作困难。

2) 防控措施:加大集中供应土地的力度,杜绝多头供地。加强政策管理,完善法律法规,加强部门间的合作关系、有效控制市场。严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场,通过对市场的监控,合理调节土地供求关系及土地价格,防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

### 6.2 影响项目收益的风险及防控措施

(1) 收益风险:国家要求严格控制新增建设用地的增加,盘活存量土地。从供给看,近期出台的提高存款准备金率、存贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下,未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓,供需矛盾继续存在,供给增速可能放缓,房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。在市场经济中,经营者的经营行为在市场上发生,受市场环境影响,经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动

等方面，对市场经营者造成实质性影响。土地储备机构是土地资产经营主体，尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

(2) 防控措施：列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及防控措施

(1) 影响融资平衡结果的风险：由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备量过大，造成了土地储备专项的资金运作困难，增加了土地储备的利息成本，加大土地储备机构的金融风险。比如利率对土地储备机构的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量大的土地收购储备工作来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使土地收购储备机构利息支出大幅增加，从而使土地收购储备成本也跟着提高。资金的不足，将制约土地收购储备工作的开展，从而影响储备土地出让工作，土地储备机构运营风险加大。另外，若储备土地供应后，土地出让金被当地政府截留或挪作他用，也将会对项目产生不利影响。

(2) 防控措施：土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财

政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。

# 许昌市襄城县循环聚集区 土地储备项目实施方案



项目单位：襄城县土地收购储备中心

日期：2019年1月

# 目 录

<b>第一章 项目基本情况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设内容及规模.....	1
1.6 建设期.....	4
1.7 土地储备计划情况.....	4
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主要技术经济指标.....	5
1.10 主管部门责任.....	5
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>5</b>
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	7
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>8</b>
3.1 估算范围.....	8
3.2 估算说明.....	8
3.3 投资估算.....	11

3.4 资金筹措计划.....	11
3.5 项目资金保障措施.....	12
<b>第四章 项目专项债券融资方案.....</b>	<b>12</b>
4.1 编制依据.....	12
4.2 债券规模和期限安排.....	13
4.3 债券使用计划.....	13
4.4 投资者保护措施.....	13
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....</b>	<b>14</b>
5.1 项目预期收入.....	14
5.2 项目预期收益融资平衡分析.....	16
5.3 结论.....	18
<b>第六章 风险分析.....</b>	<b>18</b>
6.1 影响项目进度的风险及控制措施.....	18
6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施.....	19

# 第一章 项目基本情况

## 1.1 项目名称

许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目

## 1.2 项目单位

襄城县土地收购储备中心

## 1.3 项目性质

本项目为土地储备项目

## 1.4 建设地点

本项目位于襄城县库庄镇、茨沟乡、紫云镇，各地块交通便利，具有较好的建设条件。

## 1.5 建设内容及规模

本次土地储备项目共涉及 15 个地块，总占地 1235.77 亩，分别是库庄镇小程庄村 A 地块 92.50 亩、库庄镇小程庄村 B 地块 188.15 亩、库庄镇小程庄村 C 地块 130.79 亩、库庄镇小程庄村 D 地块 22.07 亩、库庄镇小程村 E 地块 135.93 亩、茨沟乡马窑村 F 地块 68.29 亩、茨沟乡马窑村、万桥村 G 地块 94.41 亩、茨沟乡朱窑村 H 地块 52.18

亩、茨沟乡朱窑村 I 地块 52.96 亩、茨沟乡朱窑村 J 地块 93.21 亩、茨沟乡万桥村 K 地块 34.77 亩、茨沟乡万桥村 M 地块 42.44 亩、紫云镇张道庄村荣泰陶瓷厂 62.86 亩、紫云镇张道庄村、湛北乡丁庄村兄弟陶瓷厂 104.23 亩、紫云镇孙祠堂思维科技有限公司 60.97 亩。

项目拆迁安置涉及茨沟乡马窑村、万桥村、朱窑村居民共 730 户，规划建设安置房总占地面积 99.33 亩，安置总建筑面积 149000m<sup>2</sup>，共节余土地 1136.43 亩。

项目所在地 15 个分地块基本情况见表 1-1 所示：

表 1-1 许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目各分地块基本情况

序号	位置	四至	现状	面积 (m <sup>2</sup> )	换算为亩	规划土地性质
1	库庄镇小程庄村 A 地块	东至紫云大陆、西至阿里山北路、北至文明路、南至文化路	建设用地，地上现状为桃树园	61664.51	92.50	居住用地
2	库庄镇小程庄村 B 地块	东至经十二路、西至经十路、北至文明路、南至文化路	建设用地，地上现状为桃树园	125433.19	188.15	居住用地
3	库庄镇小程庄村 C 地块	东至阿里山北路、西至经十二路、北至文明路、南至文化路	建设用地，地上现状为桃树园	87194.68	130.79	居住用地
4	库庄镇小程庄村 D 地块	东至 E 地块、西至经十路、北至文化路、南至文昌路	建设用地，地上现状为桃树园	14713.99	22.07	居住用地
5	库庄镇小程村 E 地块	东至经十二路、西至 D 地块、北至文化路、南至文昌路	建设用地，地上现状为桃树园	90616.78	135.93	居住用地

序号	位置	四至	现状	面积 (m <sup>2</sup> )	换算为亩	规划土地性质
6	茨沟乡马窑村 F 地块	东至灵武大道、西至百宁大道、北至商业街、南至文昌路	210 户居民	45528.71	68.29	居住用地
7	茨沟乡马窑村、万桥村 G 地块	东至文博东路、西至文博西路、北至文化路、南至中小学校	220 户居民	62942.87	94.41	居住用地
8	茨沟乡朱窑村 H 地块	东至文博东路、西至文博西路、北至文昌路、南至如意路	100 户居民	34788.67	52.18	商业用地
9	茨沟乡朱窑村 I 地块	东至文博东路、西至文博西路、北至文昌路、南至如意路	100 户居民	35307.92	52.96	商业用地
10	茨沟乡朱窑村 J 地块	东至文博东路、西至文博西路、北至文昌路、南至如意路	100 户居民	62140.94	93.21	居住用地
11	茨沟乡万桥村 K 地块	东至商业二路、西至灵武大道、北至如意路、南至商业街	建设用地，地上现状桃树园	23177.08	34.77	商业用地
12	茨沟乡万桥村 M 地块	东至文博西路、西至灵武大道、北至如意路、南至商业街	建设用地，地上现状桃树园	28293.76	42.44	公共绿地
13	紫云镇张道庄村荣泰陶瓷厂	东至家得福陶瓷厂、西至园区路、北至张道庄村、南至园区路	荣泰陶瓷	41904.19	62.86	工业用地
14	紫云镇张道庄村、湛北乡丁庄村兄弟陶瓷厂	东至兄弟陶瓷一期、西至园区路、北至园区路、南至生产路	兄弟陶瓷	69492.09	104.23	工业用地
15	紫云镇孙祠堂思维科技有限	东至园区路、西至欧力宝公司、北至焦化厂、南	斯维科技	40643.98	60.97	工业用地

序号	位置	四至	现状	面积 (m <sup>2</sup> )	换算为亩	规划土地性质
	公司	至园区路				
16	合计			823843.36	1235.77	

## 1.6 建设期

本项目计划工期为 1 年。

## 1.7 土地储备计划情况

根据《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（2017年版）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1569号），本项目实施单位襄城县土地收购储备中心已被纳入国土资源部（现为“自然资源部”）管理名录。且本项目符合《襄城县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《襄城县城乡总体规划（2015-2030）》，并已列入襄城县2019年度土地收购储备计划。此外，襄城县发展和改革委员会已向本项目承办单位襄城县土地收购储备中心核发了《关于襄城县循环聚集区土地收储项目可行性研究报告批复》（襄发改〔2018〕117号），同意实施襄城县循环聚集区土地储备项目。

## 1.8 项目总投资

本项目计划总投资为 90000 万元。

## 1.9 主要技术经济指标

本项目的主要技术经济指标如表 1-2 所示：

1-2 主要技术经济指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	规划用地面积（红线内）	m <sup>2</sup>	66222	折合约 99.33 亩
2	安置户数	户	730	
3	安置总建筑面积	m <sup>2</sup>	149000	
4	其中安置住宅总建筑面积	m <sup>2</sup>	146000	
5	其中安置配套设施建筑面积	m <sup>2</sup>	3000	
6	容积率	--	2.25	
7	建筑密度	%	45	不大于 46
8	绿地率	%	30	

## 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 社会效益

### (1) 依托城市规划的实施，促进城市有序增长

由于历史原因，襄城县在发展过程中，自身定位与传统体制下的城市规划和土地利用规划存在不协调的现象。随着新观念的引入，近年来城市土地使用制度开始实行改革，城市的发展理念也逐步转变，城市的土地利用结构也逐渐优化，形成了良好的发展局面。但是，城市建成区土地利用空间结构的改变存在阻力，尤其是旧城改造、中心商业区复兴、内城工业外迁等工作，受到人口密度大、部分土地产权混乱等因素的制约，进程较为缓慢。

由于存在矛盾和困难，所以在进行土地储备的过程中，尤其制定储备规划后，统一集中前期开发和土地整理土地利用结构也可得以优化。土地实行收购储备后，政府掌握了土地资源，就可按城市规划与功能要求，出让拍卖土地，以促进城市总体规划的实施，避免无序开发中的人为浪费，使城市化建设更加有理、有序，实现襄城县的可持续发展。

### (2) 避免耕地破坏，为实现土地资源可持续发展提供保障

耕地保护是我国的基本国策之一，襄城县处于伏牛山东麓倾斜平原，地势平坦，是传统的精细耕作地区，也是国家重要的产粮基地，保护耕地成为襄城县政府面临的重要课题。长期以来，城市存量土地匮乏，用地单位控制着仅有的存量土地，新用地需求主要通过征用农地来满足。因此，导致郊区农耕用地的大量征用，导致良田数量急剧

减少。在将来相当长的一段时期内，城市周边可供征用的农地十分有限。如何解决此类问题，尤其作为农田保护区的襄城县如何走集约化和可持续发展的道路，成为襄城县政府部门必须解决的难题。必须严格土地储备制度，遏制城市快速扩张的趋势，并积极开发和利用城市存量土地，提高土地利用率。

目前，襄城县城市发展较快。切实进行存量土地的挖潜，有计划的开发利用增量用地显得尤为重要。通过城市土地储备，增强土地供应的计划性，促进闲置、利用率低、配置不合理、超过出让期等土地的开发利用，无疑有助于促使城市土地供应实现由“增量供给为主”向“存量调节为主”转变，从而缓解城市建设对城市郊区农用地的需求力，最终保障了土地资源可持续利用。

## 2.2 经济效益

襄城县循环聚集区土地收储项目是“土地整理”项目，进行储存或前期开发整理，通过该区域公共和基础设施建设，改善整理区的土地生态环境，使每一宗地块都能得到高效合理地利用。

项目建设通过采取“土地整理”的办法，完善城市基础设施，使土地增值，实现土地收益最大化，提高城市土地利用率，促进经济发展；同时项目建设进一步加快城市建设步伐，促进襄城县城市发展。其次，项目实施可以拉动相关行业的发展，如扩大水泥、砖瓦、钢材等建筑材料的需求，促进襄城县经济发展。国家在土地整理方面投入 1 元钱，

可以拉动相关行业增加数元的产值，对襄城县城市的长远发展具有重要意义。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 3.1 估算范围

本项目投资估算为襄城县循环聚集区土地收储项目的收储费用及其他费用、基本预备费等。

#### 3.2 估算说明

##### 1、土地收储

###### (1) 占地补偿

补偿安置费：根据《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》〔2016〕48号，项目综合单价为66000元/亩。

社保费用：根据《关于公布各地征地区片综合地价社会保障费用标准的通知》（豫劳社办〔2008〕72号），项目区域内设计人口按户均4.5人计算，社保费用单价为8250元/人。

果木、坟等建筑外构筑物补偿费：暂按9000元/户包干。

###### (2) 有关税费

土地管理费：根据河南省物价局豫价房字〔1993〕087号《关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》，土地管理费按征地费总额的3%征收。

耕地占用税：根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局第 49 号令），河南省人民政府《耕地占用税暂行条例》实施办法（省政府令第 124 号），按 22 元/平方米计收。

耕地开垦费：根据河南省人民政府办公厅《关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）文件，耕地开垦费用平均为 14 元/平方米。

### （3）搬迁安置

房屋补偿：按照 858 元/m<sup>2</sup> 的标准进行补助；

搬迁补助费：按照 3000 元/户的标准进行补助；

过渡安置费：房屋拆迁完毕后按 36 个月过渡期补偿安置费，补偿标准为 1200 元/户·月；

搬迁奖励费：每户 15 万元；

其他奖励：通过乡、村两委干部认定，无私搭乱建的给予 3 万元奖励。

（4）其他：按上述费用的 10% 计入。

## 2、土地平整

建筑物拆除：本项目拆除单价按 50 元/平方米计入；

土地平整：按收储土地面积，单价按 30 元/平方米计入。

### 3、安置房建设

根据项目建设工程量，结合类似工程决算指标计入。

### 4、项目建设其他前期费用：

(1) 管理费：按财建〔2016〕504号文件规定计算；

(2) 前期工作咨询费：执行发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔1999〕1283号文计算；

(3) 勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔2002〕10号文计算；

(4) 施工图审查费：按豫发改收费〔2004〕1555号文，并按豫政〔2008〕52号文进行调整，以勘察设计费为基数，按5%比例计入；

(5) 环境影响咨询服务费：执行发改价格〔2015〕299号文，参照计价格〔2002〕125号文计算；

(6) 场地准备及临时设施费：以三通一平及绿化建安工程费为基数，按0.3%比例计入；

(7) 招投标费：按计价格〔2002〕1980号文，以工程费用为基数，按累进比例计入；

(8) 工程监理费：执行发改价格〔2015〕299号文，参照价费字发改价格〔2007〕670号文，以工程费用为基数按比例计算；

(9) 工程造价咨询服务费：参照豫发改收费〔2004〕1765号文，并按豫政〔2008〕52号文进行调整，以工程费用为基数计算，按比

例计入。

5、基本预备费：按上述费用之和的 5% 计算。

6、建设期利息：按 4.5%，每年计全息，计入总投资中。

7、地方政府土地储备专项债券发行费用：按地方政府土地储备专项债券发行额度的 0.15% 计入。

### 3.3 投资估算

本项目的投资构成如表 3-1 所示：

表 3-1 总投资构成表

序号	内容	单位	投资额	占总投资
1	工程费用	万元	80435.80	89.37%
1.1	土地收储	万元	49601.34	55.11%
1.2	土地平整	万元	3347.53	
1.3	安置房建设	万元	27486.93	
2	其他费用	万元	6309.20	7.01%
2.1	工程建设其他费用	万元	2178.49	
2.2	基本预备费	万元	4130.71	
3	建设期利息	万元	3150.00	3.50%
4	使用费用	万元	105.00	0.12%
5	总投资	万元	90000.00	100.00%

### 3.4 资金筹措计划

本项目 2019 年计划投入 90000 万元。其中拟申请使用 2019 年专项债券资金 70000 万元，期限 5 年，剩余资金由项目承办单位申请财政解决。本期申请使用专项债券资金 39900 万元，期限 5 年。

### 3.5 项目资金保障措施

#### (1) 确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

#### (2) 确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

#### (3) 确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财

库〔2015〕83号)

《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)〉的通知》(财预〔2017〕62号)

《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)

## 4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用 2019 年专项债券资金 70000 万元,期限 5 年。  
本期申请专项债券资金 39900 万元,期限 5 年。

## 4.3 债券使用计划

本项目本期债券资金使用计划如表 4-1 所示:

4-1 本期债券资金使用计划

月份	支出额度(万元)	累计支出额度(万元)	累计支出进度
2	15000	15000	37.6%
3	24900	39900	100.0%

## 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内,按有关规定持续披露募投项目情况、募集资

金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 项目预期收入

本项目预期收益为出让征迁后的土地取得的土地出让收入，可出让土地为 1193.33 亩，经河南兴华资产评估有限公司对项目所在区域及土地市场出让情况分析（如表 5-1 所示），估算本项目可出让地块未来土地出让收入为 175101.92 万元。对应地块的土地出让收入可用于本项目专项债券偿债资金来源。

表 5-1 许昌市襄城县循环聚集区土地储备项目各分地块预期出让收入

序号	位置	规划用途	2018 年 11 月 30 日市场单价(万元/亩)	可出让面积(亩)	预期土地出让收入(万元)			合计(万元)
					2019 年	2020 年	2021 年	
1	文明路以南，里山路以东，文化路以北，经十路以西	居住	170.00	92.50	16354.08			16354.08
2	文明路以南，经十路以东，文化路以北，经十二路以西	居住	170.00	188.15		31985.66		31985.66
3	文明路以南，文化路以北，经十二路以东	居住	170.00	130.79		22234.41		22234.41
4	文化路以南，文昌路以北，经十路以东，经十二路以西	商业	210.80	22.07		4652.38		4652.38

序号	位置	规划用途	2018年11月30日市场单价(万元/亩)	可出让面积(亩)	预期土地出让收入(万元)			合计(万元)
					2019年	2020年	2021年	
5	文化路以南,文昌路以北,经十路以东,经十二路以西	居住	170.00	135.92	23106.52			23106.52
6	东至领悟大道,西至百宁大道,北至商业街,南至文昌路	居住	170.00	68.29			11609.36	11609.36
7	东至文博东路,西至文博西路,北至文化路,南至中小学校	居住	170.00	94.41			16049.78	16049.78
8	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	商业	210.80	52.18			10999.60	10999.60
9	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	居住	210.80	52.96			11164.02	11164.02
10	东至文博东路,西至文博西路,北至文昌路,南至如意路	商业	170.00	93.21	15845.78			15845.78
11	东至商业二路,西至灵武大道,北至如意路,南至商业街	工业	210.80	34.77	7329.55			7329.55
12	东至家得福陶瓷厂,西至园区路,北至张道庄村,南至园区路	工业	16.53	62.86		1039.29		1039.29
13	东至兄弟陶瓷一期,西至园区路,北至园区路,南至生产路	工业	16.53	104.24		1723.44		1723.44
14	东至园区路,西至欧力宝公司,北至焦化厂,南	居住	16.53	60.98		1008.04		1008.04

序号	位置	规划用途	2018年11月30日市场单价(万元/亩)	可出让面积(亩)	预期土地出让收入(万元)			合计(万元)
					2019年	2020年	2021年	
	至园区路							
合计				1193.33	62635.93	62643.23	49822.76	175101.92

## 5.2 项目预期收益融资平衡分析

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《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)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)等相关文件的规定,土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件要求,专项用于偿还债券本息。根据本项目《可行性研究报告》及土地出让计划对本项目进行现金流分析,具体情况如表5-2所示:

5-2 现金流分析测算表（单位：万元）

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
<b>现金流入</b>							
项目资本金流入	20,000.00						20,000.00
债券资金流入	70,000.00						70,000.00
土地出让现金流入	62,635.93	62,643.23	49,822.76				175,101.92
现金流入总额	152,635.93	62,643.23	49,822.76				265,101.92
<b>现金流出</b>							
建设成本	90,000.00						90,000.00
各项计提	12,059.56	9,091.29	9,811.19				30,962.04
债券还本付息		3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	73,150.00	85,750.00
现金流出总额	102,059.56	12,241.29	12,961.19	3,150.00	3,150.00	73,150.00	206,712.04
<b>现金净流量</b>							
当年现金净流入	50,576.37	50,401.93	36,861.57	-3,150.00	-3,150.00	-73,150.00	
期末累计现金结存额	50,576.37	100,978.31	137,839.88	134,689.88	131,539.88	58,389.88	
本息覆盖率	1.68						

## 5.3 结论

本项目拟申请使用专项债券资金 70000 万元，期限 5 年，假设票面利率为 4.5%，债券存续年度内应还本付息共计 85750 万元。经评估，本项目预期偿债覆盖率为 1.68，期末项目累计净现金结余 58389.88 万元。因此，本项目预期能够实现项目收益融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目进度的风险及控制措施

#### (1) 工期延误风险

就本项目而言，影响工期的因素主要有：拆迁安置工作的顺利程度，勘察资料的详细程度，设计方案的稳定性、资金到位情况、项目承建单位的施工技术及管理水平等。

风险控制措施：首先，项目单位应严格按照《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63号）及有关文件精神，结合当地实际情况，合理制定拆迁安置补偿方案。其次，项目实施方应通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预期施工进度计划，并对照工程实际进度，及时调整施工进度计划，确保项目如期完成。

## (2) 土地征收和房屋拆迁风险

伴随着城中村的改造与建设，将不可避免的带来拆迁房屋、征收土地，造成城中村人口搬迁、劳动力重新安置等社会问题。这些问题涉及到群众的切身利益，加上群众对征收的政策缺乏理解，因此在土地征收问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。土地征收中群众最敏感、最担忧的是因失去土地而失去生活来源。

**风险控制措施：**拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、商户的沟通与联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

## 6.2 影响项目收益与融资平衡结果的风险及控制措施

### (1) 土地未按计划出让的风险

本项目拟申请的债券资金能够按时还本付息依赖于土地在债券存续期内能够出让并实现收益，但若因为土地未及时整理完毕影响出让，将影响项目收益的实现。

**风险控制措施：**政府应按规定及时完成报批等各项手续，合法合规实行征地拆迁，保障项目能够按计划顺利实施。

### (2) 预期土地收益变化的风险

预期土地未来收益受众多因素影响，如土地交易市场未来趋势、政策性因素等，若未实现预期收益，将影响到专项债券的还本付息。

风险控制措施：聘请专业机构在考虑各种因素影响的情况下对本项目预期未来收入做出合理预测，同时，应当采取一系列措施开展土地市场治理整顿，保障土地市场平稳发展。

### （3）利率风险

利率风险是指因市场利率变动而给项目融资带来一定损失的风险，主要表现在市场利率的非预期性波动而给项目资本成本所带来的影响。

风险控制措施：由于利率的变化受宏观经济的影响，为非可控因素，但在评价本项目能否实现收益融资自求平衡时，假设债券利率4.5%，已经合理考虑了债券利率上涨的风险。



禹州市三宗地土地储备项目  
实施方案



2019年1月

# 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 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	2
1.7 土地收储计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	3
1.9 主要技术经济指标.....	3
1.10 主管部门责任.....	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.....	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	6
3.5 项目资金保障措施.....	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
4.3 债券规模和期限安排.....	7
4.4 投资者保护措施.....	7
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	9

5.3 资金平衡分析.....	10
5.4 结论.....	11
第六章 风险分析.....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	12
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

“禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目”、“禹州市海王药业土地储备项目”和“禹州市褚河片区土地储备项目”，以下简称“禹州市3宗地土地储备项目”。

## 1.2 项目单位

禹州市土地收购储备中心

## 1.3 项目性质

土地收储项目

## 1.4 项目地点

禹州市本次土地收储项目3个，分别是：“禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目”、“禹州市海王药业土地储备项目”和“禹州市褚河片区土地储备项目”。其中，禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目东至枣王村耕地、南至颍北大道北侧、西至轩辕路东侧、北至工业大道。禹州市海王药业土地储备项目东至S103西侧、南至老连社区耕地、西至老连社区村庄、北至祥云大道南侧。禹州市褚河片区土地储备项目东至禹州市郑万高铁禹州站西侧、南至许禹快速通道、西至颍河、北至开元大道南侧。禹州市3宗土储项目均位于禹州市颍河生态长廊两岸、郑万高铁禹州站周边，环境优美、交通便利。

## 1.5 项目规模及内容

禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目，拟收储土地面积261.16亩，

预计可出让土地面积为 229.89 亩，原用途全部为农用地，现规划用途为住宅用地。禹州市海王药业土地储备项目，拟收储土地面积 198.4 亩，预计可出让土地面积为 122.65 亩，原用途全部为农用地，现规划用途为商服用地。禹州市褚河片区土地储备项目，拟收储土地面积为 1105.33 亩，预计可出让土地面积为 952.32 亩。原用途为农用地和建设用地，现规划用途为住宅兼商业用地。

项目 3 处地块基本概况

项目名称	四至范围	拟收储面积 (亩)	区域可出让面积 (亩)	土地规划性质
禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目	东至枣王村耕地、南至颍北大道北侧、西至轩辕路东侧、北至工业大道	261.16	229.89	住宅用地
禹州市海王药业土地储备项目	东至 S103 西侧、南至老连社区耕地、西至老连社区村庄、北至祥云大道南侧	198.40	122.65	商服用地
禹州市褚河片区土地储备项目	东至禹州市郑万高铁禹州站西侧、南至许禹快速通道、西至颍河、北至开元大道南侧	1,105.33	952.32	住宅兼商业用地
合计		1,564.89	1,304.86	

## 1.6 项目建设期

项目建设期为一年。

## 1.7 土地出让计划情况

项目三处地块均已列入禹州市 2019 年度土地收购储备计划。3 处地块的出让时间计划是：“禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目”和“禹州市海王药业土地储备项目”计划于 2019 年出让完毕。“禹州市褚河片区土地储备项目”计划 2019 年开始挂牌，2020 年全部出让完毕。

## 1.8 项目总投资

禹州市 3 宗土储项目总投资金额 164,806.00 万元。项目将根据《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48 号）和《许昌市调整建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的说明》（许政〔2016〕63 号），按照政府批准的征收补偿安置方案及河南省征地区片综合地价标准对土地进行收储。款项主要用于征地补偿、青苗补偿、社保补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

## 1.9 主要技术经济指标

本项目三宗地主要技术经济指标如下表所示：

序号	项目名称	规划用地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	绿化率	建筑密度
1	禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目	153396.66	383491.65	2.5	≥35%	<28%
2	禹州市海王药业土地储备项目	81807.55	327230.2	4.0	≥20%	<40%
3	禹州市褚河片区土地储备项目	635197.44	1270394.88	2.5	≥35%	<35%

## 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保项目质量安全的前提下，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 社会效益

土地利用有利于社会发展，可以为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。由于城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，影响城市形象和面貌，只有通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。

同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提供了城市居民的公共福利待遇。

### 2.2 经济效益

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划供应和调控能力，并有效地调控土地供应规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

准确的说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、收回、整理、储备和供应等一系列行为规定。储备机构不仅扮演着

管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。土地储备行为取向自然受到经济主体和正度主体的双重目标约束，按照福利经济学的假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

同时，对禹州市三宗土地进行储存或前期开发整理，可改善该区域的土地生态环境和公共、基础设施建设，使每一宗地块都能得到高效合理地利用。实现土地收益最大化，提高城市土地利用效率，促进禹州经济发展。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算说明

项目将根据《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号）和《许昌市调整建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的说明》（许政〔2016〕63号），按照政府批准的征收补偿安置方案及河南省征地区片综合地价标准对土地进行收储。

### 3.2 估算范围

项目投资主要用于三宗地的征地补偿、青苗补偿、社保补偿、地上附着物及建筑物拆迁补偿等费用。

### 3.3 投资估算

禹州市3宗土储项目预计总投资金额164,806.00万元。

### 3.4 资金筹措计划

项目投资2019年拟申请使用专项债券资金164,806.00万元，其中，本期拟申请使用专项债券资金88,400万元。

### 3.5 项目资金保障措施

项目对应的专项债券成功发行且资金到位后，财政部门将及时纳入政府性基金预算管理，并由禹州市土地收购储备中心专项用于土地储备，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。同时，加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- 1) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 2) 《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
- 3) 《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）
- 4) 《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）

### 4.2 债券使用计划

本期 88,400 万元的债券资金计划于 2019 年 3 月底前基本完成支出。

具体使用计划如下表所示：

本期债券资金使用计划

月份	支出额度（万元）	累计支出额度（万元）	累计支出进度
1	15000	15000	16.9%
2	10000	25000	28.0%
3	63400	88400	100.0%

### 4.3 债券规模和期限安排

项目 2019 年拟申请使用专项债券资金 164,806.00 万元，其中，本期拟申请使用专项债券资金 88,400 万元。本期债券假设票面利率 4.5%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。

### 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内，按有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

专项债券名称	发行规模(亿元)	期限(年)	发行利率	发行日期
2019年10月	10.00	3	3.85%	2019年10月
2020年1月	10.00	3	3.85%	2020年1月
2020年2月	10.00	3	3.85%	2020年2月
2020年3月	10.00	3	3.85%	2020年3月

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

根据禹州市住宅用地和商业用地基准地价周边类比土地出让单价范围内为依据，合理预估预出让土地单价及总收入。禹州市3处地块的出让时间计划是：“禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目”和“禹州市海王药业土地储备项目”计划于2019年出让完毕。“禹州市褚河片区土地储备项目”计划2019年开始挂牌，2020年全部出让完毕。根据测算，禹州市3宗土储项目收入可产生现金流入合计为391,458.00万元。具体收入测算如下：

禹州市土地收储项目收入测算表

项目名称	预计出让面积(亩)	土地性质	预出让土地单价(万元/亩)	预计地块出让收入(万元)
禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目	229.89	住宅用地	300.00	68,967.00
禹州市海王药业土地储备项目	122.65	商服用地	300.00	36,795.00
禹州市褚河片区土地储备项目	952.32	住宅兼商业用地	300.00	285,696.00
合计	1,304.86			391,458.00

### 5.2 现金流出

按照2018年河南省专项债发行成本分析，全省债券发行成本均在4%以上。根据2019年金融市场融资成本预算，2019年利率会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守参照中国人民银行最新发布的5年期以上贷款利率4.9%进行计算。本期债券假设票面利率4.5%，期限5年，每年付息

一次，到期一次偿还本金，应还本付息情况如下：

债券申请本息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年还本付息合计
第一年	164,806.00		164,806.00	4.50%	7,416.27
第二年	164,806.00		164,806.00	4.50%	7,416.27
第三年	164,806.00		164,806.00	4.50%	7,416.27
第四年	164,806.00		164,806.00	4.50%	7,416.27
第五年	164,806.00	164,806.00	0	4.50%	172,222.27

### 5.3 资金平衡分析

此次债券发行对应的禹州市 3 宗土储项目，计划收储土地面积共计 1564.89 亩，项目总投资金额 16.4806 亿元，项目 2019 年计划申请使用债券资金 16.4806 亿元，其中，本期拟申请使用债券资金 8.84 亿元。根据测算，3 处地块预计土地出让收入合计为 39.1458 亿元。土地出让前，债券资金还本付息通过禹州市土地出让政府净收益安排。以项目计划申请使用债券资金 16.4806 亿元为例，设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金，预计到期本息为 20.188735 亿元。同时，在考虑债券发行费用，计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、上解省财政资金、教育基金和农田水利资金等政策性基金后，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 31.31664 亿元，可以得出此次禹州市 3 宗土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.55 倍。

禹州市 3 宗土储项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	预计出让面积	土地性质	项目资金需求	预计地块出让收入	拟申请债券资金	土地出让净收益	债券到期本息	覆盖倍数
禹州市褚河镇拟收储地块土地储备项目	229.89	住宅用地	18278.00	68,967.00	18278.00	313166.4	201887.35	1.55
禹州市海王药业土地储备项目	122.65	商服用地	13888.00	36,795.00	13888.00			
禹州市褚河片区土地储备项目	952.32	住宅兼商业用地	132640.0	285,696.00	132640.0			
<b>合计</b>	<b>1,304.86</b>		<b>164806.0</b>	<b>391,458.00</b>	<b>164806.0</b>			

#### 5.4 结论

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，禹州市 3 处土地储备地块项目，预计用于项目资金平衡的土地出让收入 313,166.40 万元，土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对本期债券本息的覆盖的平均倍数为 1.55 倍。能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## 第六章 项目风险及保障措施

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及防控措施

1) 运营风险:土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性,包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外,土地收购储备时机选择不当,也可能导致机构运作困难。

2) 防控措施:加大集中供应土地的力度,杜绝多头供地。加强政策管理,完善法律法规,加强部门间的合作关系、有效控制市场。严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场,通过对市场的监控,合理调节土地供求关系及土地价格,防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

### 6.2 影响项目收益的风险及防控措施

(1) 收益风险:国家要求严格控制新增建设用地的增加,盘活存量土地。从供给看,近期出台的提高存款准备金率、存贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下,未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓,供需矛盾继续存在,供给增速可能放缓,房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。在市场经济中,经营者的经营行为在市场上发生,受市场环境影响,经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动

等方面，对市场经营者造成实质性影响。土地储备机构是土地资产经营主体，尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

(2) 防控措施：列入全国土地储备机构名录的机构应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

### 6.3 影响融资平衡结果的风险及防控措施

(1) 影响融资平衡结果的风险：由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备量过大，造成了土地储备专项的资金运作困难，增加了土地储备的利息成本，加大土地储备机构的金融风险。比如利率对土地储备机构的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量大的土地收购储备工作来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使土地收购储备机构利息支出大幅增加，从而使土地收购储备成本也跟着提高。资金的不足，将制约土地收购储备工作的开展，从而影响储备土地出让工作，土地储备机构运营风险加大。另外，若储备土地供应后，土地出让金被当地政府截留或挪作他用，也将会对项目产生不利影响。

(2) 防控措施：土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级国土资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财

政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。土地储备资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。



长葛市郑许轻轨沿线  
金庄等土地储备项目实施方案

二〇一九年一月

## 目 录

<b>第一章 项目情况</b> .....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 土地储备计划情况.....	1
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主要技术经济指标.....	2
1.10 主管部门责任.....	3
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	5
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	7
3.5 项目资金保障措施.....	8
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	8
4.1 编制依据.....	8
4.2 债券使用计划.....	8
4.3 债券规模和期限安排.....	9
4.4 投资者保护措施.....	9
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	10
5.1 现金流入.....	10
5.2 现金流出.....	11
5.3 资金平衡分析.....	11
5.4 结论.....	12
<b>第六章 风险分析</b> .....	12
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	13
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13

## 第一章 项目情况

### 1.1 项目名称

长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目

### 1.2 项目单位

长葛市土地收购储备中心

### 1.3 项目性质

土地储备项目

### 1.4 建设地点

金庄-1号至金庄-7号、秦公庙-1号至金庄-7号宗地均位于长葛市长社路南北两侧、解放路北侧，金英大道东侧、郑许轻轨西侧区域；贺庄-1号至贺庄3号宗地位于文化路东西两侧；九鼎商业两宗地位于107国道西侧。

### 1.5 建设规模及内容

长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目拟收储土地面积1916.332亩，预计可出让土地面积1610.298亩，原用途全部为建设用地，现规划用途为居住或商业用地。

### 1.6 建设期

本项目2019年开始建设，建设期为1年。

### 1.7 土地储备计划情况

本项目涉及的19宗土地，面积共1916.332亩，2018年10月30日经长葛市人民政府批准纳入《长葛市2019年土地收购储备计划》。2019年长葛市计划收储土地93宗11834.72

亩。其中居住、商住用地45宗6003.81亩；商业用地13宗1565.87亩；工业、仓储用地18宗3617.25亩；公共管理与公共服务用地11宗453.08亩；道路用地6宗194.71亩。

### 1.8 项目总投资

本项目总投资约95816万元，包含土地补偿费、青苗费、地上建筑物、构筑物拆迁补偿费及前期开发费用等。

### 1.9 主要技术经济指标

长葛市隶属于河南省许昌市，是许昌下辖的县级市；南邻许昌市区—建安区，北接郑州航空港区，临近新郑国际机场，介于北纬34° 09′ 至34° 20′ ，东经113° 34′ 至114° 08′ 之间；总面积650平方公里，总人口77.7万人（2015年）；辖4个街道、10个镇、2个乡。2017年长葛市完成生产总值600亿元，同比增长9.5%；规模以上工业增加值450亿元，同比增长10.8%；公共财政预算收入24.33亿元，同比增长13.2%；固定资产投资470亿元，同比增长13%；社会消费品零售总额170亿元，同比增长12%；城镇居民人均可支配收入2.74万元，同比增长7.2%；农民人均纯收入1.56万元，同比增长6.8%；城镇化率达到54%。2017年首次进入全国综合实力百强县市。经济社会协调发展，教育、文化、卫生、体育等工作都走在了全省乃至全国前列，被命名为首届全国国土资源节约集约模范市、全国计划生育优质服务先进市、河南省义务教育均衡发展先进市、河南省职业

教育强市、群众体育工作先进市。特别是改善民生方面，民生支出占财政支出的比重达到70%，城乡低保实现了动态管理下的应保尽保，安全饮水工程覆盖了30多万农村人口，城镇登记失业率控制在4%以内，五保集中供养率达到70.2%，新农合参合率达到99.99%，城乡社会养老保险实现了全覆盖，参保率达到97%，城乡低保、五保供养标准均高于全省平均水平，荣获全国五保供养先进市。

### 长葛市近三年的主要经济指标

项目名称/年份	2015年	2016年	2017年
GDP（万元）	4942234	5430368	5940981
GDP增速（%）	11.7	10.2	9.6
第一产业（万元）	251368	266504	254709
第二产业（万元）	3637374	3992132	4361599
第三产业（万元）	1053492	1172732	1324673
第一产业增速（%）	4.3	4.0	4.4
第二产业增速（%）	12.4	10.9	9.9
第三产业增速（%）	11.0	9.5	9.7
社会消费品零售总额（万元）	1363996	1534411	1722843
城市居民人均可支配收入（元）	23828	25553	27900
农村居民人均可支配收入（元）	13612	14619	15870

注：根据长葛市统计公报整理，详细情况请参考长葛市统计局官网

#### 1.10 主管部门责任

长葛市国土资源局和长葛市土地收购储备中心在依法

合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应地块资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动土地储备项目早见成效。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 项目社会效益**

### **2.1 社会效益**

土地利用要有利于社会发展,要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。同时,城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值,并且可以将土地增值收益归入政府财政,增加了政府土地收益,为区域发展与社会经济发展积累大量资金,政府有了足够的财力进行基础设施建设,使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快,提供了城市居民的公共福利待遇。

### **2.2 经济效益**

通过政府土地储备机构从区域总体规划优先的角度出发的土地储备工作,城镇化的发展得以严格按照总体规划的方向推进。同时,城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值。土地增值收益将为当地政府财政带来强

大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，从而提升区域内公共福利待遇。其次，土地储备工作有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，使土地供应计划性增强，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展。

### 第三章 项目投资估算与资金筹措

#### 3.1 估算范围

本项目涉及19宗土地1916.332亩，可供出让面积1610.298亩，基本都位于郑许轻轨沿线，具体位置及收储面积见下表：

长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目估算范围

序号	宗地名	宗地位置	规划用途	收储面积(亩)	出让面积(亩)
1	金庄-1号	规划民生路东侧、朝阳路南侧	居住	66.06	50.860
2	金庄-2号	规划朝阳路南侧、规划国基路东侧	居住	58.13	39.410
3	金庄-3号	长社路南侧、劳动路东侧	商业	130.48	100.790
4	金庄-4号	规划国基路东侧、长社路北侧	居住	63.26	45.970
5	金庄-5号	规划国基路东侧、规划朝阳路北侧	教育	26.89	15.840
6	金庄-6号	规划国基路西侧、朝阳路北侧	居住	53.95	40.630
7	金庄-7号	长社路东段北侧	居住	20.82	19.320
8	九鼎商业-1号	仁和路北侧、钟皓路东侧	商业	342.37	294.790
9	九鼎商业-2号	仁和路北侧、钟皓路西侧	商业	256.29	230.080

序号	宗地名	宗地位置	规划用途	收储面积 (亩)	出让面积 (亩)
10	贺庄-1号	新华路南侧、溢水路东侧	居住	160.21	136.490
11	贺庄-2号	文化路南段西侧、铭心路北侧	居住	106.41	85.980
12	贺庄-3号	文化路南段东侧、铭心路北侧	居住	126.83	115.250
13	秦公庙-1号	规划丰收路东侧	居住	75.738	63.930
14	秦公庙-2号	规划丰收路西侧	商业	135.539	121.542
15	秦公庙-3号	规划金桥路北侧、规划丰收路西侧	商业	17.805	8.537
16	秦公庙-4号	规划朝阳路南侧、前进路东侧	居住	20.785	14.107
17	秦公庙-5号	规划前进路西侧、规划朝阳路南侧	居住	25.916	18.877
18	秦公庙-6号	长社路南侧、规划前进路西侧	居住	47.466	31.861
19	秦公庙-7号	规划金桥路南侧、规划前进路东侧	居住	181.383	176.034
合计				1916.332	1610.298

### 3.2 估算说明

本项目拟申请2019年专项债券资金95816万元，依据《中华人民共和国土地管理法》、中华人民共和国国务院令590号《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《河南省土地储备暂行办法》（豫国土资发〔2018〕132号）、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片价综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63号）等法律法规。

### 3.3 投资估算

本项目预计投资成本95816万元，各宗地投资成本见下表：

#### 长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目投资成本

序号	宗地名	收储面积（亩）	投资成本（万元）
1	金庄-1号	66.06	3303
2	金庄-2号	58.13	2906.5
3	金庄-3号	130.48	6524
4	金庄-4号	63.26	3163
5	金庄-5号	26.89	1344.5
6	金庄-6号	53.95	2697.5
7	金庄-7号	20.82	1041
8	九鼎商业-1号	342.37	17118.5
9	九鼎商业-2号	256.29	12814.5
10	贺庄-1号	160.21	8010.5
11	贺庄-2号	106.41	5320.5
12	贺庄-3号	126.83	6341.5
13	秦公庙-1号	75.738	3786.3
14	秦公庙-2号	135.539	6776.95
15	秦公庙-3号	17.805	890.25
16	秦公庙-4号	20.785	1039.25
17	秦公庙-5号	25.916	1295.8
18	秦公庙-6号	47.466	2373.3
19	秦公庙-7号	181.383	9069.15
合计		1916.332	95816

### 3.4 资金筹措计划

该项目投资成本95816万元，拟申请使用2019年土地储备专项债券资金95816万元，期限为5年，本期计划申请专

项债券资金32100万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

长葛市政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预(2017)62号)及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89号)等文件的相关要求,以专项债券对应项目取得的政府性基金收入作为偿债资金第一来源。经过对长葛市土地出让情况的测算,长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目土地出让收益可以覆盖项目债券融资本金及利息。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

(1)《长葛市土地利用总体规划(2010-2020年)》、《长葛市城乡总体规划(2016-2030)》、《长葛市2019年土地收购储备计划》和河南省人民政府农用地转用征收批准文件。

(2)项目投资估算。

(3)项目收益和融资自求平衡测算情况。

### **4.2 债券使用计划**

本项目拟申请使用2019年债券资金95816万元,本期申请使用债券资金32100万元,用于2019年第一季度土地征收

补偿等支出，其中1月拟支出6400万元，2月拟支出9600万元，3月拟支出16100万元。

### 4.3 债券规模和期限安排

长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目2019年拟申请使用专项债券资金为95816万元，假设票面利率为4.5%，期限五年。在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金。

### 长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿付本金利息合计
第一年	95816	-	95816	4.5%	4311.72	4311.72
第二年	95816	-	95816	4.5%	4311.72	4311.72
第三年	95816	-	95816	4.5%	4311.72	4311.72
第四年	95816	-	95816	4.5%	4311.72	4311.72
第五年	95816	95816	-	4.5%	4311.72	100127.72
合计	/	95816	/	/	21558.6	117374.6

### 4.4 投资者保护措施

按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况、募投项目及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

专项债券存续期内，按有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

根据长葛市土地收购储备中心提供的2018年长葛市土地出让信息，在计算未来土地出让收入时保守估算，暂不考虑土地价格增长。拟收储19宗土地出让从2024年开始当年完成。该项目各宗土地现金流入情况如下表：

现金流入表

金额单位：万元

项目名称	资本金流入	债券资金流入	土地出让现金流入	合计
金庄-1号	594.54	3,303.00	15,258.00	19,155.54
金庄-2号	523.17	2,906.50	11,823.00	15,252.67
金庄-3号	1,174.32	6,524.00	30,237.00	37,935.32
金庄-4号	569.34	3,163.00	13,791.00	17,523.34
金庄-5号	242.01	1,344.50	4,752.00	6,338.51
金庄-6号	485.55	2,697.50	12,189.00	15,372.05
金庄-7号	187.38	1,041.00	5,796.00	7,024.38
九鼎商业-1号	3,081.33	17,118.50	29,479.00	49,678.83
九鼎商业-2号	2,306.61	12,814.50	23,008.00	38,129.11
贺庄-1号	1,441.89	8,010.50	40,947.00	50,399.39
贺庄-2号	957.69	5,320.50	25,794.00	32,072.19
贺庄-3号	1,141.47	6,341.50	34,575.00	42,057.97
秦公庙-1号	681.53	3,786.30	22,375.50	26,843.33
秦公庙-2号	1,219.85	6,776.95	42,539.70	50,536.50
秦公庙-3号	160.25	890.25	2,987.95	4,038.45
秦公庙-4号	187.07	1,039.25	4,937.45	6,163.77
秦公庙-5号	233.24	1,295.80	6,606.95	8,135.99
秦公庙-6号	427.19	2,373.30	11,151.35	13,951.84
秦公庙-7号	1,632.45	9,069.15	61,611.90	72,313.50
合计	17,246.88	95,816.00	399,859.80	512,922.68

## 5.2 现金流出

该项目各宗土地现金流出情况如下表：

现金流出表

金额单位：万元

项目名称	建设期资金流出	债券还本付息	省市提留	合计
金庄-1号	3,303.00	4,046.18	4,577.40	11,926.58
金庄-2号	2,906.50	3,560.46	3,546.90	10,013.86
金庄-3号	6,524.00	7,991.90	9,071.10	23,587.00
金庄-4号	3,163.00	3,874.68	4,137.30	11,174.98
金庄-5号	1,344.50	1,647.01	1,425.60	4,417.11
金庄-6号	2,697.50	3,304.44	3,656.70	9,658.64
金庄-7号	1,041.00	1,275.23	1,738.80	4,055.03
九鼎商业-1号	17,118.50	20,970.16	8,843.70	46,932.36
九鼎商业-2号	12,814.50	15,697.76	6,902.40	35,414.66
贺庄-1号	8,010.50	9,812.86	12,284.10	30,107.46
贺庄-2号	5,320.50	6,517.61	7,738.20	19,576.31
贺庄-3号	6,341.50	7,768.34	10,372.50	24,482.34
秦公庙-1号	3,786.30	4,638.22	6,712.65	15,137.17
秦公庙-2号	6,776.95	8,301.76	12,761.91	27,840.62
秦公庙-3号	890.25	1,090.56	896.39	2,877.19
秦公庙-4号	1,039.25	1,273.08	1,481.24	3,793.57
秦公庙-5号	1,295.80	1,587.36	1,982.09	4,865.24
秦公庙-6号	2,373.30	2,907.29	3,345.41	8,626.00
秦公庙-7号	9,069.15	11,109.71	18,483.57	38,662.43
合计	95,816.00	117,374.60	119,957.94	333,148.54

## 5.3 资金平衡分析

根据项目预期土地出让收入预测和项目融资还本付息预测，项目收入与融资还本付息平衡情况如下：

## 资金平衡分析表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			土地出让收入
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,311.72	4,311.72	
第二年		4,311.72	4,311.72	
第三年		4,311.72	4,311.72	
第四年		4,311.72	4,311.72	
第五年	95,816.00	4,311.72	100,127.72	399,859.80
合计	95,816.00	21,558.60	117,374.60	399,859.80
本息覆盖倍数	3.41			

### 5.4 结论

根据对长葛市土地出让情况的测算，2019年长葛市郑许轻轨沿线金庄等土地储备项目土地出让收益可以覆盖项目债券融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。控制措施为加强土地储备项目管理，合理控制施工进度，保障正常运营。

## **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

根据长葛市土地收购储备中心提供的2018年长葛市土地出让信息，在计算未来土地出让收入时保守估算，暂不考虑土地价格增长。影响项目收益的风险较小。为防范项目收益的风险，采用加强土地出让年度计划管理和强化土地市场监管的办法。

## **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，市场利率的波动可能导致债券价格变动，从而影响投资者投资收益。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生了负面影响，本债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。控制措施为加强土地管理，保障土地出让按计划完成。

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目  
实施方案



二〇一九年一月

# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	2
1.6 建设期.....	2
1.7 土储计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主要技术经济指标.....	2
1.10 主管部门责任.....	3
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>4</b>
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>5</b>
3.1 估算范围.....	5
3.2 估算说明.....	6
3.3 投资估算.....	6
3.4 资金筹措计划.....	6
3.5 项目资金保障措施.....	7
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>7</b>
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券使用计划.....	7
4.3 债券规模及期限安排.....	7
4.4 投资者保护措施.....	8
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>10</b>
5.1 现金流入.....	10
5.2 现金流出.....	10
5.3 资金平衡分析.....	11
5.4 结论.....	12
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>12</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	12
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	12
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13

## 第一章 项目概况

### 1.1 项目名称

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目

### 1.2 项目单位

长葛市土地收购储备中心

### 1.3 项目性质

土地储备项目

### 1.4 建设地点

(1) 企业总部二期土地储备项目，土地位置是葛天大道南侧、魏武路东侧。待收储项目区域规划用途为商业用地，收储面积为 168.83 亩，可实现出让土地面积约 122.95 亩。

(2) 长葛市佳美陶瓷厂土地储备项目，土地位置是新华路北侧、八七路南侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 118.20 亩，可实现土地出让面积约 102.48 亩。

(3) 轻工路南三角地土地储备项目，土地位置是轻工路南侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 66.25 亩，可实现土地出让面积约 66.25 亩。

(4) 俭学街东侧土地储备项目，土地位置是俭学街东侧、葛天大道北侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 77.676 亩，可实现土地出让面积约 48.095 亩。

(5) 保盛钢管土地储备项目，土地位置是紫金山路南侧、金英大道西侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储

面积为 36.01 亩，可实现土地出让面积约 26.79 亩。

(6) 锦绣路北侧土地储备项目，土地位置是锦绣路北侧、文化路西侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 50.69 亩，可实现土地出让面积约 40.57 亩。

(7) 豫储物流园土地储备项目，土地位置是 107 国道西侧。待收储区域规划用途为商业用地，收储面积为 76.20 亩，可实现土地出让面积约 76.20 亩。

### **1.5 建设规模及内容**

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目收储面积共 593.856 亩，可出让土地面积共 483.335 亩，项目总投资为 45573.8 万元。

### **1.6 建设期**

2019 年开始实施建设，建设期为 1 年。

### **1.7 土储计划情况**

本项目涉及的 7 宗土地，面积共 598.856 亩，2018 年 10 月 30 日已经长葛市人民政府批准纳入《长葛市 2019 年土地收购储备计划》。

### **1.8 项目总投资**

项目总投资 45573.8 万元，包含土地补偿费、青苗费、地上建筑物、构筑物拆迁补偿及前期开发费用等。

### **1.9 主要技术经济指标**

## 长葛市近三年的主要经济指标

项目名称/年份	2015 年	2016 年	2017 年
GDP (万元)	4942234	5430368	5940981
GDP 增速 (%)	11.7	10.2	9.6
第一产业 (万元)	251368	266504	254709
第二产业 (万元)	3637374	3992132	4361599
第三产业 (万元)	1053492	1172732	1324673
第一产业增速 (%)	4.3	4.0	4.4
第二产业增速 (%)	12.4	10.9	9.9
第三产业增速 (%)	11.0	9.5	9.7
社会消费品零售总额 (万元)	1363996	1534411	1722843
城市居民人均可支配收入 (元)	23828	25553	27900
农村居民人均可支配收入 (元)	13612	14619	15870

注：根据长葛市统计公报整理，详细情况请参考长葛市统计局官网

### 1.10 主管部门责任

长葛市国土资源局和长葛市土地收购储备中心在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应地块资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动土地储备项目早见成效。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 社会效益

土地作为城镇发展的物质基础和承载空间，与城镇化之间存在着密切的关系。土地利用对于当地经济社会的发展至关重要，是社会公益事业、城市基础设施建设的基础。中国城镇化在进入快速发展阶段后，人口加速向城镇集聚、生产力不断发展，劳动分工逐渐加深，工业社会的经济发展要求城镇化速度与之相同步。与此同时，土地利用呈现出耕地大幅下降、城镇土地规模迅速扩张、土地城镇化快于人口城镇化等突出特点，并对中国城镇化发展产生深刻影响。

### 2.2 经济效益

通过政府土地储备机构从区域总体规划优先的角度出发的土地储备工作，城镇化的发展得以严格按照总体规划的方向推进。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值。土地增值收益将为当地财政带来强大的支持，为基础设施建设提供资金，从而提升区域内公共福利待遇。其次，土地储备工作有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，使土地供应计划性增强，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

(1) 企业总部二期土地储备项目，土地位置是葛天大道南侧、魏武路东侧。待收储项目区域规划用途为商业用地，收储面积为 168.83 亩。

(2) 长葛市佳美陶瓷厂土地储备项目，土地位置是新华路北侧、八七路南侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 118.20 亩。

(3) 轻工路南三角地土地储备项目，土地位置是轻工路南侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 66.25 亩。

(4) 俭学街东侧土地储备项目，土地位置是俭学街东侧、葛天大道北侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 77.676 亩。

(5) 保盛钢管土地储备项目，土地位置是紫金山路南侧、金英大道西侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 36.01 亩。

(6) 锦绣路北侧土地储备项目，土地位置是锦绣路北侧、文化路西侧。待收储区域规划用途为住宅用地，收储面积为 50.69 亩。

(7) 豫储物流园土地储备项目，土地位置是 107 国道西侧。待收储区域规划用途为商业用地，收储面积为 76.20 亩。

### 3.2 估算说明

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第五90号）、《河南省人民政府关于调整河南省征地区片综合地价标准的通知》（豫政〔2016〕48号）、《许昌市人民政府关于调整许昌市建设征收土地地上附着物和青苗补偿费标准的通知》（许政〔2016〕63号）。

### 3.3 投资估算

经测算，长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目投资估算金额为45573.8万元。

#### 长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目投资估算表

金额单位：万元

项目名称	投资估算金额
总部二期	16883
佳美陶瓷	11820
轻工路南	3975
俭学街东	3883.8
保盛钢管	2160.6
锦绣路北	3041.4
物流园	3810
合计	45573.8

### 3.4 资金筹措计划

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目总投资为45573.8万元，拟申请使用专项债券资金45573万元，期限

5年，本期拟申请使用专项债券资金14700万元。

### **3.5 项目资金保障措施**

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目，偿债来源为该7个地块国有土地使用权出让收入。

经过对长葛市土地出让情况的测算，长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目土地出让收益可以覆盖项目债券融资本金及利息。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 编制依据**

(1) 《长葛市土地利用总体规划（2010-2020年）》、《长葛市城乡总体规划（2016-2030）》、《长葛市2019年土地收购储备计划》和河南省人民政府农用地转用征收批准文件。

(2) 项目投资估算。

(3) 项目收益和融资自求平衡测算情况。

### **4.2 债券使用计划**

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目拟申请使用2019年土储专项债券资金45573万元。本期拟申请使用专项债券资金14700万元，用于2019年第一季度土地征收补偿等支出，其中1月拟支出2900万元，2月拟支出4400万元，3月拟支出7400万元。

### **4.3 债券规模及期限安排**

长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目 2019 年拟申  
请使用专项债券资金为 45573 万元，假设票面利率为 4.5%，  
期限五年。在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金。  
自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

**长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目还本付息情况表**

金额单位：万元

年度	期初本金余 额	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	偿付本金利 息合计
第一年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第二年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第三年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第四年	45573	-	45573	4.5%	2050.79	2050.79
第五年	45573	45573	-	4.5%	2050.79	47623.79
合计	/	45573	/	/	10253.95	55826.95

#### 4.4 投资者保护措施

长葛市委、市政府高度重视政府性债务管理工作，制  
定和完善相关制度，采取有效措施规范举债，严格债务资金  
管理。

##### (一) 完善制度建设，强化组织保障

明确地方政府应急处置工作机制，全面防控政府性债  
务风险。规范和加强地方债务管理工作，防范和化解地方政  
府债务风险，加强全县政府债务、融资平台债务风险防控工

作。

## （二）严格规范举债行为，审慎举债

长葛市审慎举债并严格履行审批报备手续。对于确需建设的项目，切实加强项目的前期论证和可研。对于有收益的项目，先测算项目投资与收益平衡情况，能够实现自我平衡的项目才考虑发行政府专项债券；对于公益性项目，要与地方财政承受能力相匹配。对于超出自身财政能力但是关系国计民生的重点领域或项目，可以在上级批准的地方政府债务限额内适度发行政府一般债券。

## （三）大力加强债务资金管理，提高债务资金使用效率

政府投资项目原则上都要通过公开招标等方式选聘建设单位供应商，降低项目建设成本，提高债务资金使用效率。

## （四）实施监测预警，强化信息支撑

明确全市政府性债务风险进行评估和预警工作，及时了解风险情况，做到早发现、早报告、早处置。按照财政部统一的测算口径，对政府综合债务率、一般债务率、专项债务率进行评估，当综合债务率达到或超过预警线时，按照债务风险化解方案，及时采取措施化解风险。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

该项目各宗土地现金流入情况如下表：

现金流入表

金额单位：万元

项目名称	土地出售现金流入 (增长率为GDP8.5% 的100%)	土地出售现金流入 (增长率为 GDP8.5%的90%)	土地出售现金流入 (增长率为 GDP8.5%的80%)
总部二期	51764.89	49768.75	47834.68
佳美陶瓷	35749.98	34371.40	33035.69
轻工路南	22911.97	22028.45	21172.39
俭学街东	21695.51	20858.90	20048.30
保盛钢管	11883.47	11425.23	10981.23
锦绣路北	15250.84	14662.74	14092.93
物流园	11457.86	11016.03	10587.93
合计	170714.52	164131.50	157753.15

### 5.2 现金流出

该项目各宗土地现金流出情况如下表：

现金流出表

金额单位：万元

项目名称	现金流出金额(增 长率为GDP8.5%的 100%)	现金流出金额(增 长率为GDP8.5%的 90%)	现金流出金额(增 长率为GDP8.5%的 80%)
总部二期	10348.35	9821.37	9310.77
佳美陶瓷	7123.19	6759.24	6406.61
轻工路南	5285.56	5052.31	4826.31
俭学街东	4973.94	4753.07	4539.08
保盛钢管	2717.98	2597.00	2479.78
锦绣路北	3437.41	3282.16	3131.73
物流园	2299.45	2182.81	2069.79
合计	36185.88	34447.96	32764.07

### 5.3 资金平衡分析

根据项目预期土地出让收入预测和项目融资还本付息预测，项目收入与融资还本付息平衡情况如下：

按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.41 倍；

**资金平衡分析表**

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	134528.64
合计	45573	10253.95	55826.95	134528.64
本息覆盖倍数	2.41			

(2) 按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.32 倍；

**资金平衡分析表**

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	129683.54
合计	45573	10253.95	55826.95	129683.54
本息覆盖倍数	2.32			

(3) 按照 2018 年 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价

格增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.24 倍。

### 资金平衡分析表

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2050.79	2050.79	-
第二年	-	2050.79	2050.79	-
第三年	-	2050.79	2050.79	-
第四年	-	2050.79	2050.79	-
第五年	45573	2050.79	47623.79	124989.08
合计	45573	10253.95	55826.95	124989.08
本息覆盖倍数	2.24			

#### 5.4 结论

根据对长葛市土地出让情况的测算，2019 年长葛市企业总部二期等七宗土地储备项目土地出让收益可以覆盖项目债券融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或

市场环境变化等不可控因素对土地出让产生了负面影响，本债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》（财预〔2017〕62号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，通过发行新一期专项债券进行周转偿还。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

债券市场受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，具有波动性。市场利率的波动可能导致债券价格变动，从而影响投资者投资收益。

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。本期债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。对此，在债券存续期内，发行人将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。