



国金管理

# 伊川县伊东北片区土地储备项目



## 实施方案



编制单位：北京国金管理咨询有限公司

编制时间：二〇一八年十二月



# 工程咨询单位甲级资信证书

资信类别： 专业资信

单位名称： 北京国金管理咨询有限公司

住 所： 北京市怀柔区雁栖工业开发区三区25号

统一社会信用代码： 911101167000547634

法定代表人： 沈柏 技术负责人： 周克树

证书编号： 911101167000547634-18ZYJ18 有效期至： 2021年09月29日

业 务： 建筑， 公路， 市政公用工程



发证单位：



中华人民共和国国家发展和改革委员会监制

项目名称：伊川县伊东北片区土地储备项目

实施单位：伊川县土地开发储备中心

编制单位：北京国金管理咨询有限公司

证书编号：911101167000547634-18ZYJ18

编制负责人：周克树 刘永刚

审核人员：欧云东 吴玉波

执行组长：周 力 陈晓超

技术组：吴 琼 曹柯朋 王宝川 高晓兵

张经伟 邵琳琳 孙晓红 鲁文军

# 目 录

<b>第 1 章</b>	<b>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	项目整治范围.....	1
1.5	建设规模与内容.....	1
1.6	建设期.....	9
1.7	土地收储计划情况.....	9
1.8	投资估算.....	10
1.9	主要技术经济指标.....	10
1.10	主管部门责任.....	11
<b>第 2 章</b>	<b>项目社会经济效益</b> .....	<b>13</b>
2.1	社会效益.....	13
2.2	经济效益.....	13
<b>第 3 章</b>	<b>项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>15</b>
3.1	估算范围.....	15
3.2	估算说明.....	15
3.3	投资估算.....	18
3.3	资金筹措计划.....	18
3.5	项目资金保障措施.....	19
<b>第 4 章</b>	<b>项目专项债券融资方案</b> .....	<b>20</b>
4.1	编制依据.....	20
4.2	债券使用计划.....	20
4.3	债券规模和期限安排.....	21
4.4	投资者保护措施.....	22

<b>第 5 章</b>	<b>项目收益与融资自求平衡分析</b>	<b>25</b>
5.1	现金收入	25
5.2	现金流出	29
5.3	资金平衡分析	31
5.3.1	预期收益	31
5.3.2	项目收益对债券本息的覆盖情况	32
5.3.3	项目投资现金流量情况	33
5.4	结论	35
<b>第 6 章</b>	<b>风险分析</b>	<b>36</b>
6.1	影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	36
6.1.1	项目自然环境及完工风险	36
6.1.2	来源于施工方的风险	36
6.1.3	项目征地风险	37
6.1.4	资金落实情况	37
6.2	影响项目收益的风险及控制措施	38
6.2.1	经营风险	38
6.2.2	市场风险	38
6.2.3	财务风险	39
6.3	影响融资平衡结果的风险及控制措施	39
6.3.1	投资测算不准确风险	39
6.3.2	利率波动风险	40
6.3.3	存续债券置换不畅风险	40

**附表：**

附表 1：总投资估算表

附表 1-1：土地收储整治费用估算表

附表 1-2：项目拆迁及补偿费估算表

**附图：**

附图 1：项目收储地块范围及位置图

附图 2：项目经收储整治后土地规划图

## 第 1 章 项目概况

### 1.1 项目名称

伊川县伊东北片区土地储备项目

### 1.2 项目单位

项目单位：伊川县土地开发储备中心

单位简介：伊川县土地开发准备中心成立于 2002 年 4 月，现有职工 15 人，是纳入国土资源部土地储备机构名录（2018 版）的土地储备机构，隶属伊川县国土资源局管理的事业单位。

单位住所：河南省伊川县城酒厂北路 58 号

业务范围：优化配置和合理利用土地资源，最大限度发挥土地资产效益。对新征建设用地、闲置土地、违法用地统一收购、储备、开发、出让、拍卖或依法进行房地产开发。

### 1.3 项目性质

新建

### 1.4 项目整治范围

本项目整治主要包括伊川县规划伊东新区范围内的韦村、南衙村、南申村、银张村、朱村 5 个村庄。

### 1.5 建设规模与内容

(1)项目区位及占地面积概况

本项目收储地块全部位于伊川县伊东新区城市规划区内，收储土地共涉及 5 个村庄 16 个地块，收储土地总面积 2546.22 亩，其中：民宅占地面积 3.99 亩，企业占地面积 194.84 亩，耕地占地面积 2347.39 亩。

表 1-1 收储土地情况一览表

序号	地块名称	地块位置	土地权属	土地收储前性质及规模（亩）			
				收储土地面积	民宅占地面积	企业厂房占地面积	耕地
1	地块一	滨河东路以东，龙腾路以西，安志路以南，文化路以北	韦村	220.73	3.99		216.74
2	地块二	滨河东路以东，龙腾路以西，安休路以南，安志路以北	韦村	156.25		1.17	155.08
3	地块三	滨河东路以东，龙腾路以西，安定路以南，安休路以北	韦村、南申村、银张村	195.39		17.64	177.75
4	地块四	龙腾路以东，S236省道以西，安定路以南，安休路以北	韦村、南申村、银张村	285.72			285.72
5	地块五	滨河东路以东，龙腾路以西，安泰路以南，安定路以北	朱村、银张村	121.11		0.09	121.02
6	地块六	龙腾路以东，S236省道以西，安泰路以南，安定路以北	朱村、银张村、南申村	209.98		5.83	204.15
7	地块七	龙腾路以东，S236省道以西，安福路以南，安泰路以北	朱村、银张村	133.54			133.54
8	地块八	龙腾路以东，S236省道以西，朱村路以南，高新六路以北	朱村	75.31		8.89	66.42
9	地块九	龙腾路以东，S236省道以西，安平路以南，朱村路以北	南衙村、朱村	84.17			84.17
10	地块十	龙腾路以东，S236省道以西，南涯路以南，安平路以北	南衙村	202.89			202.89
11	地块十一	滨河东路以东，文正北街以西，安仁路以南，安化路以北	南衙村	168.02		36.83	131.19

伊川县伊东北片区土地储备项目实施方案

序号	地块名称	地块位置	土地权属	土地收储前性质及规模（亩）			
				收储土地面积	民宅占地面积	企业厂房占地面积	耕地
12	地块十二	文正北街以东，龙腾路以西，安仁路以南，安化路以北	南衙村	231.87		124.38	107.49
13	地块十三	滨河东路以东，文正北街以西，安顺路以南，安仁路以北	南衙村	152.27			152.27
14	地块十四	文正北街以东，龙腾路以西，安顺路以南，安仁路以北	南衙村	138.28			138.28
15	地块十五	滨河东路以东，文正北街以西，高新四路以南，安顺路以北	南衙村	90.37			90.37
16	地块十六	文正北街以东，龙腾路以西，高新四路以南，安顺路以北	南衙村	80.32			80.32
	合计			2546.22	3.99	194.84	2347.39

## (2)建设规模及主要工程量

### 1) 土地收储规模

本项目拟收储土地位于伊川县规划伊东新区范围内，收储土地面积为 2546.22 亩，其中：民宅占地面积 3.99 亩，企业占地面积 194.84 亩，耕地占地面积 2347.39 亩。

### 2) 土地征收补偿

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）、《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2018〕49号）及《伊川县生态科技城国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准》（伊政办〔2017〕23号）文件，确定各地块相关补偿费用。

### 3) 五通一平

对本项目拟收储土地进行场地平整及通水、通电、通路、通讯、通气。

表 1-2 项目经综合整治后地块性质及规模表

序号	地块编号	地块位置	规划不同土地性质的土地面积（亩）						
			合计	居住用地	商业用地	中小学用地	加油加气站用地	绿地+公园	水系
1	地块一	滨河东路以东，龙腾路以西， 安志路以南，文化路以北	220.73	104.30				94.74	21.69
2	地块二	滨河东路以东，龙腾路以西， 安休路以南，安志路以北	156.25	73.74		30.74		44.43	7.34
3	地块三	滨河东路以东，龙腾路以西， 安定路以南，安休路以北	195.39	28.42	9.65			115.98	41.34
4	地块四	龙腾路以东，S236 省道以西， 安定路以南，安休路以北	285.72	215.62				70.10	
5	地块五	滨河东路以东，龙腾路以西， 安泰路以南，安定路以北	121.11	70.34				43.14	7.63
6	地块六	龙腾路以东，S236 省道以西， 安泰路以南，安定路以北	209.98	83.44		61.49	9.40	55.65	
7	地块七	龙腾路以东，S236 省道以西， 安福路以南，安泰路以北	133.54	89.26				44.28	
8	地块八	龙腾路以东，S236 省道以西，	75.31	23.07				43.94	8.30

## 伊川县伊东北片区土地储备项目实施方案

序号	地块编号	地块位置	规划不同土地性质的土地面积（亩）						
			合计	居住用地	商业用地	中小学用地	加油加气站用地	绿地+公园	水系
		朱村路以南，高新六路以北							
9	地块九	龙腾路以东，S236省道以西， 安平路以南，朱村路以北	84.17	50.17				34.00	
10	地块十	龙腾路以东，S236省道以西， 南涯路以南，安平路以北	202.89	94.34				101.06	7.49
11	地块十一	滨河东路以东，文正北街以西， 安仁路以南，安化路以北	168.02		35.81			83.71	48.50
12	地块十二	文正北街以东，龙腾路以西， 安仁路以南，安化路以北	231.87		22.59			169.47	39.81
13	地块十三	滨河东路以东，文正北街以西， 安顺路以南，安仁路以北	152.27	103.97				42.96	5.34
14	地块十四	文正北街以东，龙腾路以西， 安顺路以南，安仁路以北	138.28	90.11				48.17	
15	地块十五	滨河东路以东，文正北街以西， 高新四路以南，安顺路以北	90.37		40.10			44.48	5.79
16	地块十六	文正北街以东，龙腾路以西，	80.32		17.37			53.31	9.64

伊川县伊东北片区土地储备项目实施方案

序号	地块编号	地块位置	规划不同土地性质的土地面积（亩）						
			合计	居住用地	商业用地	中小学用地	加油加气站用地	绿地+公园	水系
		高新四路以南，安顺路以北							
	合 计		2546.22	1026.78	125.52	92.23	9.40	1089.42	202.87

## 1.6 建设期

本项目建设期 2 年，计划在建设期内完成区域内土地收储整治，使区域内土地达到五通一平，具备招拍挂条件。

## 1.7 土地收储计划情况

本项目收储土地共 2546.22 亩，其中：建设期第 1 年收储土地 1189.18 亩，建设期第 2 年收储土地 1357.04 亩。

表 1-3 土地收储计划表

序号	地块名称	土地权属	综合整治土地面积（亩）		
			第 1 年	第 2 年	合计
1	地块一	韦村	220.73		220.73
2	地块二	韦村	156.25		156.25
3	地块三	韦村、南申村、银张村	195.39		195.39
4	地块四	韦村、南申村、银张村	285.72		285.72
5	地块五	朱村、银张村	121.11		121.11
6	地块六	朱村、银张村、南申村	209.98		209.98
7	地块七	朱村、银张村		133.54	133.54
8	地块八	朱村		75.31	75.31
9	地块九	南衙村、朱村		84.17	84.17
10	地块十	南衙村		202.89	202.89
11	地块十一	南衙村		168.02	168.02
12	地块十二	南衙村		231.87	231.87
13	地块十三	南衙村		152.27	152.27
14	地块十四	南衙村		138.28	138.28
15	地块十五	南衙村		90.37	90.37
16	地块十六	南衙村		80.32	80.32

序号	地块名称	土地权属	综合整治土地面积（亩）		
			第1年	第2年	合计
	合计		1189.18	1357.04	2546.22

## 1.8 投资估算

项目总投资 49597.79 万元，其中：土地收储整治费用 43667.81 万元，其他费用 1425.33 万元，预备费 2254.66 万元，建设期利息 2250.00 万元。

## 1.9 主要技术经济指标

本项目偿还债券本息的资金来源为土地出让收入，本项目土地出让收入 138276.00 万元，扣除土地开发费用、税费、基金后，项目净收益 61131.75 万元。项目全部投资财务内部收益率 27.27%，项目财务净现值（ic=6%）37499.91 万元，项目静态投资回收期 4.61 年（含建设期），项目动态回收期 4.83 年（含建设期）。

本项目申请 5 年期债券融资合计 35000.00 万元，利率按 4.50% 计算，建设期利息为 2250.00 万元。土地出让期内各年可用于还本付息的收益均大于当年应还本付息，计算期内本息覆盖率（可用于资金平衡的项目收益/还本付息）为 2.53。偿还资金来源有充足的保障，项目偿债能力较强。

表 1-4 主要技术经济指标表

序号	名称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	49597.79	
1.1	土地收储整治费用	万元	43667.81	

序号	名称	单位	指标	备注
1.2	其他费用	万元	1425.33	
1.3	预备费	万元	2254.66	
1.4	建设期利息	万元	2250.00	
2	资金筹措	万元	49597.79	
2.1	自有资金	万元	14597.79	
-	所占比例	%	29.43	
2.2	申请债券资金	万元	35000.00	
-	所占比例	%	70.57	
3	建设期	年	2	
4	土地出让收入	万元	138276.00	计算期合计
5	土地出让税费、基金	万元	29796.46	计算期合计
6	总成本费用	万元	47347.79	计算期合计
7	利润总额	万元	61131.75	计算期合计
8	财务内部收益率	%	27.27	
9	财务净现值	万元	37499.91	ic=6%
10	静态投资回收期	年	4.61	含建设期
11	动态投资回收期	年	4.83	含建设期
12	投资利润率	%	24.65	计算期平均
13	可用于还本付息的收益/还本付息	/	2.53	计算期合计
14	项目计算期	年	5	含建设期2年

### 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 2 章 项目社会经济效益

### 2.1 社会效益

本项目主要社会效益包括以下几方面：

#### (1)加快伊川县新型城镇化发展的脚步

目前伊川县已经具备加快推进城镇化建设的硬件和软件基础。项目的实施对于促进当地经济协调发展，落实服务业大事的发展战略，促进伊川县产城融合，探索新型城镇化道路，提升项目区域周边土地价值，拉动区域社会经济的发展具有不可估量的作用。

#### (2)带动城市建设，完善城市功能

该项目的实施，将为后续给水、燃气、城市绿化、城市排污、排水、供电、电讯等紧密结合在一起，将大大改善城市环境，将加快伊川县城市化进程。

#### (3)项目的实施对解决就业问题起着重要的作用

本项目总投资数额较大，周期较长，项目在征地拆迁的过程中，需要大量的劳动力，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，在解决当地就业和增加居民收入方面都具有重要的作用。

### 2.2 经济效益

本项目可出让土地面积 1152.30 亩，其中：居住用地面积 1026.78 亩，商业用地面积 125.52 亩。土地出让收入合计 138276.00 万元，扣除土地开发费用、土地出让计提的各项税费基金后，项目净收益为

61131.75 万元，与拟实施项目现已基本实现供求平衡。

本项目整治土地位于伊川县规划伊东新区北片区即伊河以东，根据伊川县城乡总体规划，未来各地块价值较优越，可为地方财政带来一定收入。

通过土地综合整治及规划，完善城市道路、水电通讯、绿化景观等基础设施，优化用地布局，创造优美的投资环境，为招商引资提供有利条件。土地经过整治后通过“招、拍、挂”，吸引大量客商到该区投资，将有效促进伊东北片区房地产业、工业、服务业等的繁荣发展，为伊东北片区带来一定的固定资产投资，进而对增加伊川县的财政税收具有重大的促进作用。

收储土地经过规划、建设，树立城市形象，保护城市环境，营造城市特色，打出城市品牌，提高城市档次，从而使城市土地资产不断增值，提高土地附加值。本项目拟收储土地经过整治、规划、建设，拉大了城市框架，为城市外延拓展提供有力的基础条件，提高城市综合竞争力。

## 第 3 章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目估算范围包括伊川县伊东北片区 2546.22 亩土地征收工作中的土地收储整治费用、其他费用、预备费、建设期利息等。

### 3.2 估算说明

#### (1) 土地收储整治费用

1) 征地补偿费：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），韦村土地征收补偿标准为 55000.00 元/亩，南申村、银张村、朱村、南衙村土地征收补偿标准为 50000.00 元/亩；

2) 社会保障费：根据河南省劳动和社会保障厅《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）；伊川县规划区内社会保障费标准按 7700.00 元/亩计取；

3) 耕地地上附着物补偿费：本项目拟收储整理出让土地占地范围内涉及拆迁的房屋、树木、井等地上附着物。根据《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2018〕49 号）文件，本项目地上附着物补偿费标准暂按 4000.00 元/亩计算；

4) 青苗补偿费：根据《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2018〕

49号)文件的相关标准,青苗补偿费标准按1500.00元/亩计取;

5)耕地占用税:根据《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》(省政府令2009年第124号)文件,耕地占用税按22.00元/m<sup>2</sup>计算;

6)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、《河南省人民政府关于公布取消停止征收和调整有关收费项目的通知》(豫政〔2008〕52号)文件,土地开垦费按13.00元/m<sup>2</sup>计取;

7)五通一平费用

本项目出让土地五通一平费用按照5.35万元/亩计算;

8)拆迁补偿费用

本项目拆迁补偿费用标准按照《伊川县生态科技城国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准》(伊政办〔2017〕23号)文件及《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》(洛政办〔2018〕49号)文件执行。

①民宅拆迁补偿费

A.建筑物补偿

a.砖混平房及砖混楼房占比70%,补偿标准为680元/m<sup>2</sup>;

b.砖木房占比20%,补偿标准为600元/m<sup>2</sup>;

c.土木瓦(平)房占比10%,补偿标准为450元/m<sup>2</sup>。

B.装修及附着物打包补偿

拆迁民宅均为1-2层,按300元/m<sup>2</sup>打包补偿。

C.搬迁补助费

每户补助 800 元。

D.安置过渡费

a.每人每月补助 200 元；

b.对于孕妇、危重病人、精神病人（二级残疾证）和 70 岁以上老人等困难群体，每人再一次性补助 1000 元；

c.过渡时间暂按 24 个月计，过渡费发放时间后延 3 个月，按时搬迁上交老旧房屋再补助 1 个月过渡费，过渡费发放时间合计 28 个月；

d.过渡期间家中有婚丧嫁娶的占比 20%，一次性补助 3000 元。

②企业拆迁补偿费

A.建筑物补偿

a.高度为 4-7 米（含 7 米）的钢框架（砖混）结构的大跨度厂房，补偿标准为 450-650 元/m<sup>2</sup>；

b.高度为 7-10 米（含 10 米）的钢框架（砖混）结构的大跨度厂房，补偿标准为 650-850 元/m<sup>2</sup>；

c.高度为 10 米以上的钢框架（砖混）结构的大跨度厂房，补偿标准为 850-1300 元/m<sup>2</sup>。

(2)其他费用

1) 项目建设管理费：参照财政部财建〔2016〕504 号文件，结合市场情况计取；

2) 勘察费：参照国测财字〔2002〕3 号文件规定计入；

3) 设计费：参照计价格〔2002〕10号文件，结合市场情况计取；

4) 监理费：参照豫建监协〔2015〕19号文件，结合市场情况计取；

5) 项目前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文件，结合市场情况计取；

6) 招标代理服务费：参照豫发改收费〔2011〕627号文件，结合市场情况计取。

(3) 预备费：基本预备费按土地收储整治费用及其他费用合计的5%计取。

### 3.3 投资估算

项目总投资 49597.79 万元，其中：土地收储整治费用 43667.81 万元，其他费用 1425.33 万元，预备费 2254.66 万元，建设期利息 2250.00 万元。

本项目总投资构成见下表：

表 3-1 项目总投资构成表

序号	费用名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	土地收储整治费用	43667.81	88.04%
2	其他费用	1425.33	2.87%
3	预备费	2254.66	4.55%
4	建设期利息	2250.00	4.54%
5	总投资	49597.79	100.00%

### 3.3 资金筹措计划

本项目总投资 49597.79 万元，其中：申请专项债券资金 35000.00 万元（建设期第 1 年申请债券资金 15000.00 万元（本期申请债券资金 1500.00 万元），建设期第 2 年申请债券资金 20000.00 万元），约占总投资的 70.57%；项目单位自筹 14597.79 万元，约占总投资的 29.43%。

### 3.5 项目资金保障措施

项目财力的合理使用是项目按进度计划顺利施工的保障，做好项目成本的控制和使用是项目降低成本、提高综合效益的基础。

(1)项目自有资金及时投入使用，不得滞后、挪用或截留，以保障工程正常启动。加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生，努力提高土地储备资金管理效率。

(2)严格按照《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）文件规定，加快专项债券资金拨付使用。各级财政部门应当及时安排使用专项债券收入，加快专项债券资金拨付，防范资金长期滞留国库，尽早发挥专项债券使用效益。

(3)严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62）文件的规定，债券发行成功后，设立专用账户，土地储备专项债券资金实行专款专用，财政局会同国土资源局监管债券资金，按项目实施计划使用。

(4)严格执行财政部、国土资源部关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8号），规范土地储备资金使用。

## 第 4 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)《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）；

(3)关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知（财综〔2018〕8 号）；

(4)《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）；

(5)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）；

(6)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）；

(7)《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）文；

(8)《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）。

### 4.2 债券使用计划

本项目申请专项债券资金 35000.00 万元，其中：第 1 年申请债

券资金 15000.00 万元（本期申请债券资金 1500.00 万元），第 2 年申请债券资金 20000.00 万元。

本项目建设期 2 年，拟在建设期内完成本项目范围内土地的收储及整治，使区域内土地达到五通一平，具备招拍挂条件。计划建设期第 1 年拟收储土地 1189.18 亩，建设期第 2 年拟收储土地 1357.04 亩。本项目根据土地收储及整治的进度筹措资金。

项目总投资使用计划详见下表：

**表 4-1 项目总投资使用计划与资金筹措表**

序号	项目	合计	计算期	
			第 1 年	第 2 年
1	总投资	49597.79	21215.72	28382.07
1.1	建设投资	47347.79	20540.72	26807.07
1.1.1	土地收储整治费用	43667.81	18944.25	24723.56
1.1.2	其他费用	1425.33	618.34	806.98
1.1.3	预备费	2254.66	978.13	1276.53
1.2	建设期利息	2250.00	675.00	1575.00
1.3	流动资金			
2	资金筹措	49597.79	21215.72	28382.07
2.1	单位自筹	14597.79	6215.72	8382.07
2.2	债券融资	35000.00	15000.00	20000.00

### 4.3 债券规模和期限安排

本项目申请专项债券资金共 35000.00 万元。

本项目实施期限为 6 年。

计算期第 1 年申请债券资金债券存续期为 5 年，计算期第 1 年-

第 4 年只偿还利息，计算期第 5 年偿还债券本金及当年利息。

计算期第 2 年申请债券资金债券存续期也为 5 年，计算期第 2 年-第 5 年只偿还利息，计算期第 6 年偿还债券本金及当年利息。

#### 4.4 投资者保护措施

##### (1)土地储备专项债券与资产对应

建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，是贯彻落实国发〔2014〕43 号文件精神的重要措施，有利于防范和化解专项债务风险，合理评估专项债务风险，也有利于加强国有资产管理，加快推进融资平台公司市场化转型，防止国有资产流失，有效确保国有资产保值增值。

一是实施债务对应资产统计监测。土地储备机构应当严格储备土地管理，理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，加强储备土地的动态监管和日常统计，及时评估储备土地资产价值。

二是加强土地储备资产维护管理。地方各级国土资源部门要履行国有资产运营维护责任，确保土地储备资产保值增值。

三是严格储备土地担保管理。地方政府不得以储备土地为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保，防止地方政府违法违规使用储备土地资产为融资平台公司等企业债务融资进行抵质押担保。

##### (2)发挥市县政府和部门管理作用

从土地储备债券管理工作相关主体出发，明确市县政府、财政和国土部门、土地储备机构等相关单位的监督管理责任。

一是强化财政和国土资源部门协调配合。财政部门统一办理专项

债券发行、还本付息；国土资源部门、土地储备机构配合做好债券发行准备、项目信息披露等工作，履行项目管理责任，发挥部门各自优势，保障专项债券顺利发行、使用和偿还。

二是落实市县管理责任。土地储备专项债券冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）土地储备专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称，落实市县债券偿还和资金管理责任。

三是明确土地储备机构责任。土地储备机构负责测算提出土地储备资金需求，配合提供土地储备专项债券发行相关材料，同时加强储备土地的动态监管和日常统计，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。

四是发挥专员办监督作用。财政部驻各地专员办对土地储备专项债券额度、发行、使用、偿还等进行监督，发现违反法律法规和财政管理、土地储备资金管理等政策规定的行为，及时报告财政部，抄送国土资源部。

### (3)信用评级

项目各相关部门按照有关规定开展专项债券信用评级，择优选择信用评级机构，与信用评级机构签署信用评级协议，明确双方权利和义务。

信用评级机构按照独立、客观、公正的原则开展信用评级工作，遵守信用评级规定与业务规范，及时发布信用评级报告。

### (4)信息披露

项目各相关部门应当按照有关规定及时并持续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。

信息披露遵循诚实信用原则，不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 第 5 章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金收入

本项目收入即为可出让土地的出让收入。

#### (1) 土地出让价格分析

根据《伊川县建设用地协调例会会议纪要》〔2018〕1号文件，伊川县中心城区范围内伊河以东商业服务业用地和居住用地出让起始价不低于 120.00 万元/亩。

根据《伊川县城乡总体规划（2017-2035）》，县域城镇空间结构为“一带、一轴、一中心、四板块”。一带：依托北部的龙门山、万安山等自然山体，打造横贯北部山区的生态隔离游憩带。一轴：依托 G208（原洛栾快速路）、S322 等交通干线、围绕伊河国家级湿地公园建设，打造长 40km 的沿伊河生态文化轴线。一中心：伊川县中心城区。四板块：中部产城融合、创新转型发展板块；东部有机农业、观光农业发展板块；西部特色林果、养殖发展板块；南部商贸物流发展板块。

伊川县中心城区规划发展方向为：向北为主、向东为辅。北部以郑少洛高速为界，强化组团化发展思路，以发展高新技术产业、企业孵化、生态居住为主要功能，积极对接洛阳中心城区。东部整合土地资源，增强产业集聚效益，积极承接洛阳大型企业转移。形成“一心、两轴、三区”的空间结构。构建多条通廊，沟通山、水、城。“一心”：城市综合服务中心。“两轴”：综合服务轴、生态创新轴；综合服务

轴沿着豫港大道展开，形成联系城市综合服务中心、老城区中心、产城融合区中心的城市核心发展轴。生态创新轴沿伊河生态景观带展开，重点突出生态主题。“三区：老城区、生态科技园区、产城融合区。中心城区公共服务设施按照城市级和社区级两级配置，按照 10 分钟生活圈的理念，构建网络化、无障碍的公共活动网络。规划县级公共服务中心 3 处。依托老城区现状传统商业设施，形成老城商业中心；结合特色商业区和行政文化中心的建设，依托行政、商贸、文化等设施的集聚形成滨河综合服务中心；产业集聚区内形成产城融合中心。社区级公共服务中心 12 处，每个居住社区设置 1 处社区级公共服务中心，设置社区行政管理、事务受理、文化活动、卫生服务、养老福利、商业、绿地等社区公共服务配套。

伊东新区位于城市规划区生态科技园区，且位于县域中部产城融合、创新转型发展板块，通过宁洛高速联通伊川城区与洛阳主城区。伊东北片区位于中心城区北部，北部以发展高新技术产业、企业孵化、生态居住为主要功能，从伊东新区土地规划可以看出，项目出让地块西侧紧邻规划伊河生态景观带，区内南、北各规划有较大的公园，且周边居住用地、商业用地居多，为伊川县未来发展主方向。

另外，房地产市场的波动较频繁，总体趋势是一、二线城市房价降幅较大，而经济一般发达城市房地产市场很活跃，房价一直呈现上涨趋势，近年来国家出台了关于住房的宏观调控政策，一、二线高房价往三、四、五线城市转移，及人们对住房条件提高等原因，近年来洛阳市及伊川县等市、县房价一路看涨，势必会引起土地市场的需求

量加大。随着近年来伊川城市建设不断加快的步伐，居住用地成交量不大，但土地成交单价一直增加，在整个房地产市场环境下，未来几年居住用地的需求量势必增大，土地供应市场前景良好。

伊东新区北片区位于伊河以东，本项目计算期第3年居住用地、商业用地出让初始价格暂按120.00万元/亩，计算期第4、5年土地出让价格暂不上涨计算。

## (2) 土地出让计划及出让收入估算

本项目出让土地面积共计1152.30亩，其中：出让居住用地面积1026.78亩，出让商业用地面积125.52亩。

计算期第3年出让居住用地104.30亩，出让商业用地面积17.37亩；计算期第4年出让居住用地125.23亩，出让商业用地面积9.65亩；计算期第5年出让居住用地369.40亩，出让商业用地面积35.81亩；计算期第6年出让居住用地427.85亩，出让商业用地面积62.69亩；土地出让计划及出让收入详见下表：

表 5-1 土地出让计划表

序号	项目	规划土地性质	单位	合计	计算期					
					第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1	地块一	居住用地	亩	104.30			104.30			
2	地块二	居住用地	亩	73.74				73.74		
3	地块三	居住用地、 商业用地	亩	38.07				38.07		
4	地块四	居住用地	亩	215.62					215.62	
5	地块五	居住用地	亩	70.34					70.34	
6	地块六	居住用地	亩	83.44					83.44	

序号	项目	规划土地性质	单位	合计	计算期					
					第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
7	地块七	居住用地	亩	89.26						89.26
8	地块八	居住用地	亩	23.07				23.07		
9	地块九	居住用地	亩	50.17						50.17
10	地块十	居住用地	亩	94.34						94.34
11	地块十一	商业用地	亩	35.81					35.81	
12	地块十二	商业用地	亩	22.59						22.59
13	地块十三	居住用地	亩	103.97						103.97
14	地块十四	居住用地	亩	90.11						90.11
15	地块十五	商业用地	亩	40.10						40.10
16	地块十六	商业用地	亩	17.37			17.37			
	合计		亩	1152.30			121.67	134.88	405.21	490.54

表 5-2 土地出让收入估算表

序号	项目	单位	合计	计算期					
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1	居住用地	万元	123213.60			12516.00	15027.60	44328.00	51342.00
-	出让比例		100.00%			10.16%	12.20%	35.98%	41.67%
-	出让亩数	亩	1026.78			104.30	125.23	369.40	427.85
-	出让单价	万元/亩				120.00	120.00	120.00	120.00
2	商业用地	万元	15062.40			2084.40	1158.00	4297.20	7522.80
-	出让比例		12.22%			1.69%	0.94%	3.49%	6.11%
-	出让亩数	亩	125.52			17.37	9.65	35.81	62.69
-	出让单价	万元/亩				120.00	120.00	120.00	120.00
3	土地出让收入	万元	138276.00			14600.40	16185.60	48625.20	58864.80

本项目的主要收入为储备土地可出让部分的土地出让收入，合计

138276.00 万元。

## 5.2 现金流出

本项目的现金流出主要为土地开发费用和土地出让期需缴纳的各项税费、基金等。

### (1) 土地开发费用

本项目土地开发费用为 47347.79 万元。

详见附表 1-总投资估算表。

### (2) 土地出让税费、基金

#### 1) 上解省财政费用

根据《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 号文），按照土地出让收入的 3%提取；

#### 2) 国有土地收益基金

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）文和《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）文的规定，按照土地出让收入的 2%提取；

#### 3) 农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），按照出让土地 20 元/m<sup>2</sup>\*30%提取；

4) 土地出让业务费

按照出让土地收入的 2%提取；

5) 保障性安居工程资金

根据关于印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》的通知（财综〔2014〕14号）《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《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）文的规定，按照土地出让收入的 3%提取；

6) 农田水利建设资金

根据（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）以及《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）规定，按照土地出让总收入扣除土地开发费用、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让业务费、保障性安居工程资金后收益的 10%提取；

7) 教育资金

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）以及《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）的规定，按照土地出让总收入扣除土地开发费用、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地出让

业务费、保障性安居工程资金后收益的 10%提取。

经以上计算分析，土地开发费用 47347.79 万元，土地出让过程中涉及的税费、基金等费用为 29796.46 万元。项目现金流出合计 万元。

## 5.3 资金平衡分析

### 5.3.1 预期收益

本项目为土地收储项目，收入来源主要为土地出让收入，出让总收入为 138276.00 万元。土地开发费用为 47347.79 万元，土地出让计提的各项税费、基金 29796.46 万元。项目土地出让收入扣除各项成本后，项目净收益为 61131.75 万元。

项目损益分析详见下表：

表 5-3 项目损益表

序号	费用名称	单位	合计	计算期					
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	万元	138276.00			14600.40	16185.60	48625.20	58864.80
2	总成本费用	万元	77144.25			8145.57	9029.95	27128.02	32840.70
2.1	土地开发费用	万元	47347.79			4999.40	5542.19	16650.00	20156.20
2.2	土地出让税费、基金	万元	29796.46			3146.17	3487.76	10478.02	12684.50
2.2.1	上解省财政费用（3%）	万元	4148.28			438.01	485.57	1458.76	1765.94
2.2.2	国有土地收益基金（2%）	万元	2765.52			292.01	323.71	972.50	1177.30
2.2.3	农业土地开发资金	万元	460.92			48.67	53.95	162.08	196.22

序号	费用名称	单位	合计	计算期					
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
	(20元/m <sup>2</sup> *30%)								
2.2.4	土地出让业务 费(2%)	万元	2765.52			292.01	323.71	972.50	1177.30
2.2.5	保障性安居工程 资金(3%)	万元	4148.28			438.01	485.57	1458.76	1765.94
2.2.6	农田水利建设 资金(10%)	万元	7753.97			818.73	907.62	2726.71	3300.90
2.2.7	教育资金(10%)	万元	7753.97			818.73	907.62	2726.71	3300.90
3	项目净收益	万元	61131.75			6454.83	7155.65	21497.18	26024.10

### 5.3.2 项目收益对债券本息的覆盖情况

伊川县伊东北片区土地储备项目累计可实现土地出让收入(现金流入) 138276.00 万元, 成本费用共计 77144.25 万元。

项目申请债券金额为 35000.00 万元, 其中: 建设期第 1 年申请债券资金 15000.00 万元(本期申请债券资金 1500.00 万元), 建设期第 2 年申请债券资金 20000.00 万元, 拟定债券票面利率 4.50%, 期限各 5 年, 在债券存续期内每年年末支付债券利息, 自发行之日起债券存续期应还利息 7875.00 万元, 本息合计 42875.00 万元。

表 5-4 项目收益对债券本息的覆盖情况表

序号	年份	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	净现金流量
1	第 1 年	15000.00		15000.00	4.50%	675.00	
2	第 2 年	35000.00		35000.00	4.50%	1575.00	
3	第 3 年	35000.00		35000.00	4.50%	1575.00	11454.23

序号	年份	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	净现金流量
4	第4年	35000.00		35000.00	4.50%	1575.00	12697.84
5	第5年	35000.00	15000.00	20000.00	4.50%	1575.00	38147.18
6	第6年	20000.00	20000.00		4.50%	900.00	46180.30
	合计		35000.00			7875.00	108479.54
债券本息及费用合计		42875.00					
净现金流量覆盖债券本息倍数=净现金流量/债券本息合计							2.53

债券存续期内，净现金流量覆盖本息倍数为 2.53，覆盖本息倍数大于 1，说明项目收益可以覆盖债券本息，具有还本付息的能力。

### 5.2.3 项目投资现金流量情况

本项目投资财务内部收益率为 27.27%，大于设定的基准收益率 6%，财务净现值（ $i_c=6\%$ ）为 37499.91 万元，大于零，动态投资回收期（含建设期）为 4.83 年。项目的财务内部收益率高于行业基准收益率，利息备付率和偿债备付率均好于行业平均水平，盈利能力指标较好。

本项目投资现金流量分析见下表：

表 5-5 项目投资现金流量表

序号	项 目	合计	计算期					
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	现金流入	138276.00			14600.40	16185.60	48625.20	58864.80
1.1	土地出让收入	138276.00			14600.40	16185.60	48625.20	58864.80
2	现金流出	77144.25	20540.72	26807.07	3146.17	3487.76	10478.02	12684.50
2.1	建设投资	47347.79	20540.72	26807.07				
2.2	土地出让税费、基金	29796.46			3146.17	3487.76	10478.02	12684.50
3	净现金流量	61131.75	-20540.72	-26807.07	11454.23	12697.84	38147.18	46180.30
4	累计净现金流量		-20540.72	-47347.79	-35893.56	-23195.72	14951.46	61131.75
5	调整系数 (ic=6%)		0.943	0.890	0.840	0.792	0.747	0.705
6	净现金流量现值	37499.91	-19378.04	-23858.20	9617.19	10057.88	28505.79	32555.29
7	累计净现金流量现值		-19378.04	-43236.24	-33619.05	-23561.17	4944.63	37499.91
	计算指标	单位	数值					
	财务内部收益率	%	27.27					
	财务净现值	万元	37499.91					
	投资回收期 (静态)	年	4.61					
	投资回收期 (动态)	年	4.83					

## 5.4 结论

本项目申请债券金额为 35000.00 万元，本息合计 42875.00 万元。

本项目土地出让收入（现金流入）138276.00 万元，土地开发费用 47347.79 万元，土地出让过程中涉及的税费、基金等费用为 29796.46 万元，项目净收益为 61131.75 万元，可用于还本付息的项目收益为 108479.54 万元，覆盖本息倍数为 2.53，覆盖本息倍数远大于 1，具有还本付息的能力。

## 第 6 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

#### 6.1.1 项目自然环境及完工风险

本项目涉及征收土地 2546.22 亩，包括土地收储、场地土地平整、配套基础设施建设等。项目收储地块位于伊川县伊东新区北片区内。伊川县冬季盛行偏北风，寒冷干燥；夏季盛行偏南风，炎热多雨，季风气候明显，总体上来说四季分明气候温和；冬季寒冷少雨雪，春短干旱风沙多，夏季炎热多雨水，秋季晴朗日照长；一月份最冷，七月份最热，年平均气温 15℃，年平均降水量 620mm。项目实施的自然环境良好。此项风险主要体现在五通一平施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

控制措施：针对上述可能出现的问题，伊川县土地收储中心应在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

#### 6.1.2 来源于施工方的风险

项目的施工过程中由于露天作业及高处作业多、现场交叉作业环

节多、手工劳动及繁重体力劳动多、生产工艺和方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

### 6.1.3 项目征地风险

由于征地涉及人民群众的切身利益，加上人民群众对征地的政策缺乏全面理解，因此在征地过程中可能出现各种形式抵制征地的情况，从而面临无法完成征地的风险。

控制措施：把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为出发点和落脚点，以制度建设为抓手，在深入调研论证、广泛征求意见，使群众切身感受到项目的建设在改善生活环境、提高生活质量方面带来的显著变化，自觉地支持项目的建设。加大政策宣传，赢得群众支持。建设前期，通过制作宣传展板、利用广播、电视、报纸、网络等媒体，加大对项目建设的益处宣传。

### 6.1.4 资金落实情况

项目总投资 49597.79 万元，其中：土地收储整治费用 43667.81 万元，其他费用 1425.33 万元，预备费 2254.66 万元，建设期利息

2250.00 万元。

目前资金来源有：拟申请土地储备专项债券 35000.00 万元，建设期第 1 年申请债券资金 15000.00 万元（本期申请债券资金 1500.00 万元），建设期第 2 年申请债券资金 20000.00 万元，由财政预算安排自筹 14597.79 万元。本项目为新项目，项目建设资本金尚未到位。

## 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

### 6.2.1 经营风险

根据国家规定，土地一级市场开发必须采取招标、拍卖、挂牌出让的方式，伊川县城规划区内一级土地市场都需通过伊川县土地开发储备中心收购储备后出让。土地收储项目与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大。现阶段土地收储整理项目政策、机制处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一定风险。若相关政策变化，可能会影响土地储备及前期开发工作的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，合理编制项目实施方案，确保将项目经营风险降到最低限度。

### 6.2.2 市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽

然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生重大影响。

控制措施：近几年，在“中部崛起战略”的大背景下，随着人口增加、城镇化战略的实施、生态环境保护和建设力度的加大，伊川县处于经济社会快速发展阶段，当前和未来一段时间，是伊川县顺应城乡经济不断融合和城乡一体化发展趋势，加快推进城镇化、工业化和农业现代化，实现经济社会快速发展的关键时期，城市建设用地需求量将日趋增长。近两年来伊川县房价一路看涨，势必会引起土地成交单价提高，本项目只要加强项目规划的合理性管理，以本项目地块所在位置便利的交通条件和优越的区位优势，未来几年土地收储供应市场前景良好。

### 6.2.3 财务风险

主要指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目收入无法覆盖项目投资，或因本项目收入未达到预期导致无法偿还本项目产生的债务。

控制措施：加强项目资金使用管理，制定规范，在银行开立专用账户，由第三方银行协助和参与对项目资金使用的约束，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

## 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 6.3.1 投资测算不准确风险

投资测算当中所处的市场环境、政策环境、资金环境有发生变化的可能性，这会影响投资测算的准确度，发生投资测算不准确的风险。

控制措施：本项目投资测算根据城区规划、现行政策、行业标准等进行估算，估算结果作为项目实施的重要依据。为规避投资测算不准确产生的风险，对本次投资测算过程进行敏感性分析，分别分析了项目投资超概算以及不足的情况对融资平衡结果的影响。

### 6.3.2 利率波动风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用的利率形式和债券期限可能跨越多个利率波动周期，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

### 6.3.3 存续债券置换不畅风险

若项目因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，需发行土地储备专项债券周转偿还，

存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目土地出让收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与国土、财政部门沟通汇报，提前锁定土地储备专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

附表1：总投资估算表

项目名称：伊川县伊东北片区土地储备项目

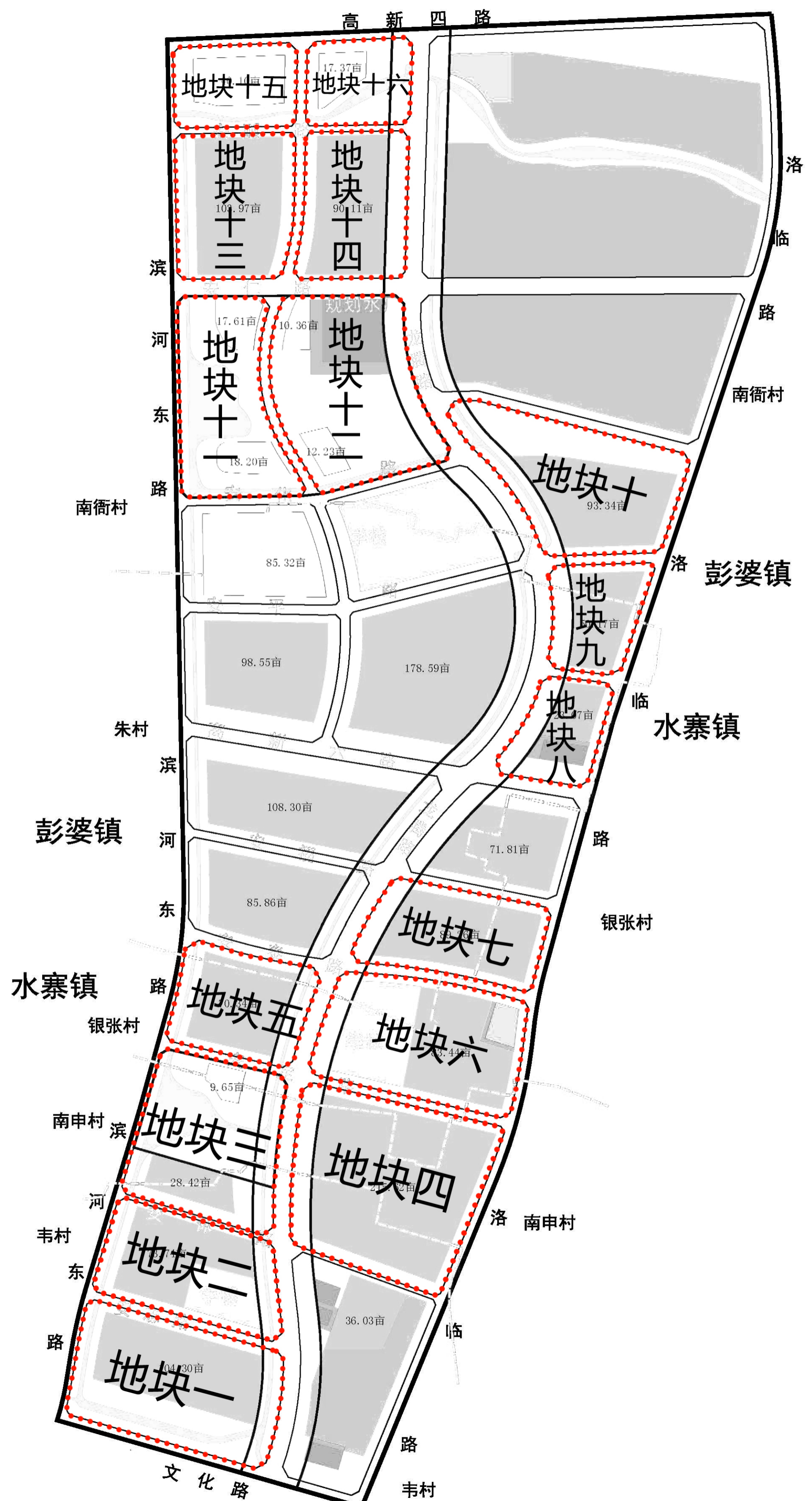
序号	费用名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位/计算基数	数量	单价（元） 费率（%）	
一	土地收储整治费用	13622.28			30045.53	43667.81				
1	征地补偿费				12993.27	12993.27	亩	2546.22		
1.1	韦村				2883.82	2883.82	亩	524.33	55000.00	《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号文）
1.2	南申村				1408.30	1408.30	亩	281.66	50000.00	《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号文）
1.3	银张村				1845.95	1845.95	亩	369.19	50000.00	《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号文）
1.4	朱村				1389.05	1389.05	亩	277.81	50000.00	《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号文）
1.5	南衙村				5466.15	5466.15	亩	1093.23	50000.00	《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号文）
2	社会保障费				1960.59	1960.59	亩	2546.22	7700.00	豫劳社办〔2008〕72号
3	耕地地上附着物补偿费				938.96	938.96	亩	2347.39	4000.00	《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2018〕49号）
4	青苗补偿费				352.11	352.11	亩	2347.39	1500.00	
5	耕地占用税				3442.84	3442.84	m <sup>2</sup>	1564928.75	22.00	《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》（省政府令2009年第124号）
6	耕地开垦费				2034.41	2034.41	m <sup>2</sup>	1564928.75	13.00	豫政办〔2007〕33号、豫政〔2008〕52号
7	新增建设用地有偿使用费				2190.90	2190.90	m <sup>2</sup>	1564928.75	14.00	豫政办〔2009〕38号、豫财办综〔2006〕85号、财综〔2009〕24号
8	五通一平费用	13622.28				13622.28	亩	2546.22	53500.00	
9	拆迁补偿费				6132.46	6132.46	项	1	61324575.85	见附表1-2，《伊川县生态科技城国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准》（伊政办〔2017〕23号） 《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》（洛政办〔2018〕49号）
二	其他费用				1425.33	1425.33				
1	项目建设管理费				372.45	372.45	项目总投资（不含项目建设管理费本身）	49206.72	0.76%	财建〔2016〕504号文
2	勘察费				38.62	38.62	收储土地面积（km <sup>2</sup> ）	1.70	227527.11	国测财字〔2002〕3号文
3	设计费				307.84	307.84	五通一平费用	13622.28	2.26%	依据计价格〔2002〕10号文件，结合市场情况计取
4	监理费				620.01	620.01	土地收储整治费用	43667.81	1.42%	豫建监协〔2015〕19号文件，结合市场情况计取
5	项目前期工作咨询费				54.05	54.05	土地收储整治费用	43667.81	0.12%	国家计委计价格〔1999〕1283号文件，结合市场情况计取
6	招标代理服务费用				32.36	32.36	五通一平费用	13622.28	0.24%	豫发改收费〔2011〕627号文
三	预备费				2254.66	2254.66				
1	基本预备费				2254.66	2254.66	土地收储整治费用+其他费用	45093.13	5%	
四	建设投资	13622.28			33725.51	47347.79	一+二+三			
五	建设期利息				2250.00	2250.00	发债融资	35000.00	4.50%	参考以往同类项目债券发行利率，暂按4.5%计取
六	总投资	13622.28			35975.51	49597.79				

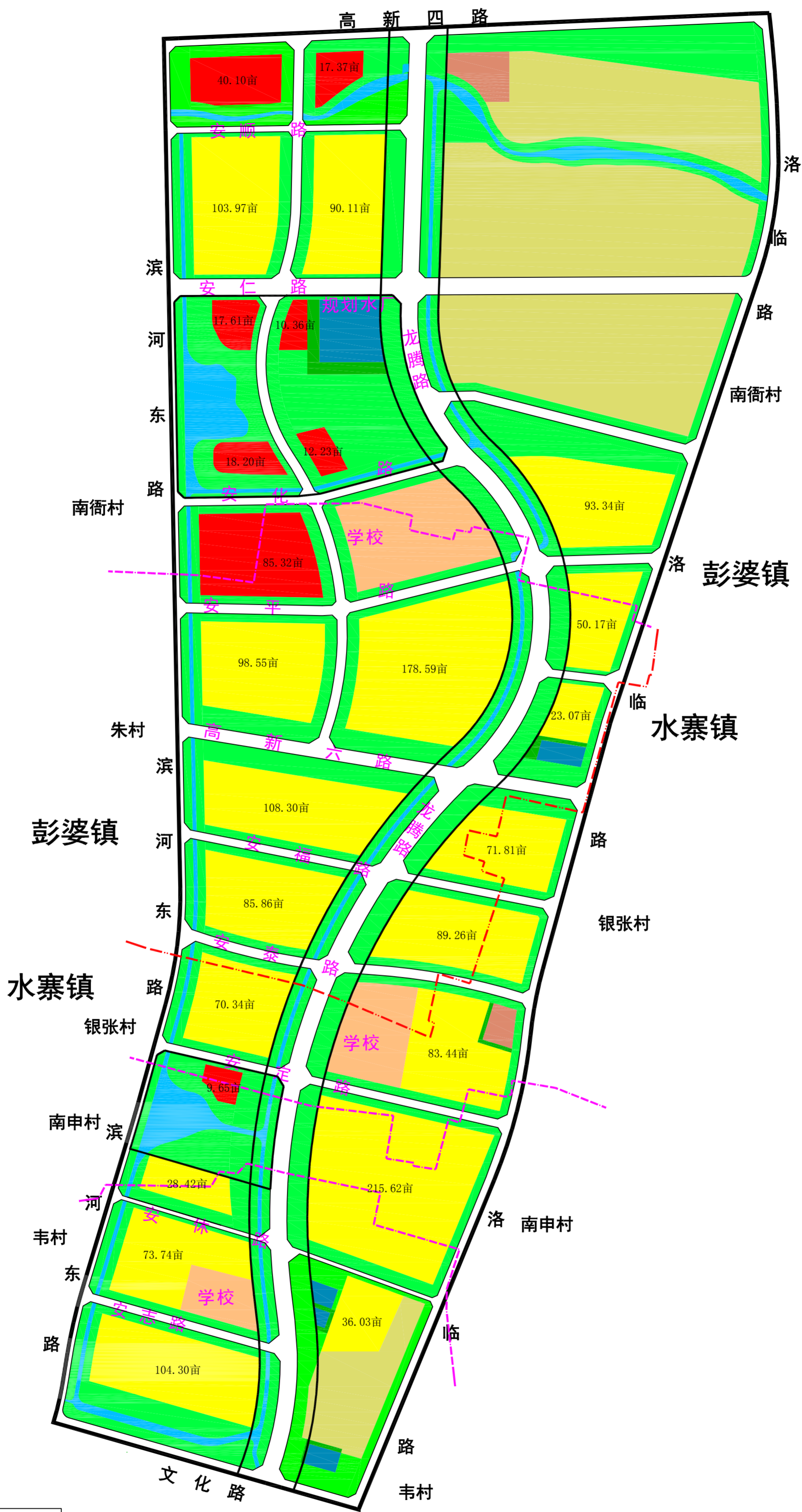
附表1-1：土地收储整治费用估算表

序号	项目或费用名称	费用标准		第1年		第2年		合计		备注
		单位	数值	数量(亩)	费用(万元)	数量(亩)	费用(万元)	数量(亩)	费用(万元)	
1	征地补偿费			1189.18	6208.07	1357.04	6785.20	2546.22	12993.27	
1.1	韦村	元/亩	55000.00	524.33	2883.82			524.33	2883.82	《河南省征地区片综合地价标准》(豫政〔2016〕48号文)
1.2	南申村	元/亩	50000.00	281.66	1408.30			281.66	1408.30	《河南省征地区片综合地价标准》(豫政〔2016〕48号文)
1.3	银张村	元/亩	50000.00	326.90	1634.50	42.29	211.45	369.19	1845.95	《河南省征地区片综合地价标准》(豫政〔2016〕48号文)
1.4	朱村	元/亩	50000.00	56.29	281.45	221.52	1107.60	277.81	1389.05	《河南省征地区片综合地价标准》(豫政〔2016〕48号文)
1.5	南衙村	元/亩	50000.00			1093.23	5466.15	1093.23	5466.15	《河南省征地区片综合地价标准》(豫政〔2016〕48号文)
2	社会保障费	元/亩	7700.00	1189.18	915.67	1357.04	1044.92	2546.22	1960.59	豫劳社办〔2008〕72号
3	耕地上附着物补偿费	元/亩	4000.00	1160.46	464.18	1186.94	474.77	2347.39	938.96	《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》(洛政办〔2018〕49号)
4	青苗补偿费	元/亩	1500.00	1160.46	174.07	1186.94	178.04	2347.39	352.11	
5	耕地占用税	元/m <sup>2</sup>	22.00	1160.46	1702.00	1186.94	1740.84	2347.39	3442.84	《河南省〈耕地占用税暂行条例〉实施办法》(省政府令2009年第124号)
6	耕地开垦费	元/m <sup>2</sup>	13.00	1160.46	1005.73	1186.94	1028.68	2347.39	2034.41	豫政办〔2007〕33号、豫政〔2008〕52号
7	新增建设用地有偿使用费	元/m <sup>2</sup>	14.00	1160.46	1083.09	1186.94	1107.81	2347.39	2190.90	豫政办〔2009〕38号、豫财办综〔2006〕85号、财综〔2009〕24号
8	五通一平费用	元/亩	53500.00	1189.18	6362.11	1357.04	7260.16	2546.22	13622.28	
9	拆迁补偿费				1029.32		5103.14		6132.46	《伊川县生态科技城国家建设征收集体土地上附着物补偿标准》(伊政办〔2017〕23号) 《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知》(洛政办〔2018〕49号)
	合计				18944.25		24723.56		43667.81	

附表1-2：项目拆迁及补偿费估算表

序号	项目	补偿标准		拆迁安置规模			金额 (万元)			备注	
		单位	单价	单位	数量			合计	第1年		第2年
					合计	第1年	第2年				
1	拆迁民宅补偿							287.21	287.21		
1.1	民宅建筑物补偿			m <sup>2</sup>	2656.85	2656.85		170.30	170.30		
1.1.1	砖混楼房	元/m <sup>2</sup>	680	m <sup>2</sup>	1859.80	1859.80		126.47	126.47		按拆迁民宅建筑面积的70%考虑
1.1.2	砖木房	元/m <sup>2</sup>	600	m <sup>2</sup>	531.37	531.37		31.88	31.88		按拆迁民宅建筑面积的20%考虑
1.1.3	土木房	元/m <sup>2</sup>	450	m <sup>2</sup>	265.69	265.69		11.96	11.96		按拆迁民宅建筑面积的10%考虑
1.2	民宅装修及附着物打包补偿	元/m <sup>2</sup>	300	m <sup>2</sup>	2656.85	2656.85		79.71	79.71		住宅均为1-2层
1.3	搬迁补助费	元/户	800	户	15	15.00		1.20	1.20		按一次计算
1.4	安置过渡费							36.00	36.00		
1.4.1	过渡费	元/人.月	200	人	60	60		33.60	33.60		过渡期按24个月，发放时间28个月
1.4.2	困难群体增加补助	元/人	1000	人	15	15		1.50	1.50		按照平均每户1个困难人口计算
1.4.3	婚丧嫁娶补助	元/户	3000	户	3	3		0.90	0.90		
2	企业拆迁补偿							5845.25	742.11	5103.14	
2.1	建筑物补偿	元/m <sup>2</sup>	450	m <sup>2</sup>	129894.4	16491.35	113403.05	5845.25	742.11	5103.14	钢框架（砖混）结构大跨度厂房
	合计							6132.46	1029.32	5103.14	





图例

- |  |          |  |       |
|--|----------|--|-------|
|  | 规划范围     |  | 规划住宅  |
|  | 村界       |  | 规划商业  |
|  | 乡界       |  | 规划学校  |
|  | 龙腾路、公园范围 |  | 规划加油站 |
|  | 现状企业     |  | 规划绿地  |
|  | 现状民宅     |  | 规划公园  |
|  | 规划村庄     |  |       |

规划总面积: 5929.56亩  
 其中南衙村: 2698.10亩  
 朱村: 1532.25亩  
 银张村: 517.06亩  
 南申村: 317.80亩  
 韦村: 864.35亩

规划商业总面积: 210.84亩  
 规划住宅总面积: 1604.92亩