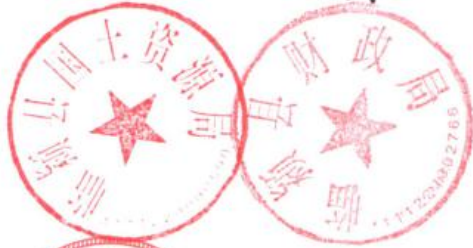


临颍县城关镇东关村土地收储项目

实 施 方 案



编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

编制时间：二零一八年十二月



临颍县城关镇东关村土地收储项目

实施方案

编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

证书编号：工咨甲 1420060063

发证机关：中华人民共和国发展和改革委员会

项目负责人：宋文超 注册咨询工程师

候 伟 注册咨询工程师

参加人员：毕守 高级工程师

王守邓 高级工程师

杨 超 工 程 师

李梦琦 工 程 师

技经负责人：陈蜀乔 经 济 师

项目审核人：孙开亮 工 程 师

二〇一八年十二月

目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目建设单位及概况.....	1
1.3 实施方案编制单位.....	1
1.4 项目建设地点.....	1
1.5 建设规模.....	2
1.6 棚改计划情况.....	2
1.7 项目建设期.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 资金筹措.....	2
1.10 主要技术经济指标.....	2
1.11 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益分析.....	4
2.1 项目建设背景.....	4
2.2 项目建设必要性.....	5
2.3 效益分析.....	6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	8
3.1 估算范围.....	8
3.2 估算说明.....	8
3.3 投资估算.....	8
3.4 资金筹措计划.....	9

3.5 项目资金保障措施.....	10
第四章 项目专项债券融资方案.....	11
4.1 编制依据.....	11
4.2 债券使用计划.....	11
4.3 债券规模和期限安排.....	11
4.4 投资者保护措施.....	11
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	13
5.1 项目现金流入.....	13
5.2 现金流出.....	13
5.3 项目资金平衡分析.....	14
5.4 结论.....	16
第六章 项目风险分析.....	18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	21

第一章 项目概况

1.1 项目名称

临颍县城关镇东关村土地收储项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目建设单位及概况

建设单位：临颍县土地储备中心

建设单位概况：临颍县土地储备中心是隶属县国土资源局的事业单位，位于人民路东段，法定代表人秦文杰。单位宗旨和业务范围包括：为保护和合理利用土地提供保障；国有存量土地、新增建设用地及旧城改造土地收购、储备、管理、筹措与收购资金管理。主要职责包括：

1、为实施城市规划对需要调整使用的土地按照县政府要求实时予以回购；依法收回闲置、荒芜及逾期未开发的土地使用权；对城市开发建设所需的增量用地进行先期征用；

2、对收购、收回、征用的土地进行储备并开展前期开发、前期报批和前期经营。对储备的土地通过招标、拍卖的形式实施预出让、实现政府集中统一供地。

1.3 实施方案编制单位

编制单位：安徽环球工程咨询有限公司

资质证书号：工咨甲 11420060063

1.4 项目建设地点

拟收储地块在湖东路西侧、人民路北侧。

1.5 建设规模

本项目拟收储城关镇东关村的土地共计 106.92 亩，项目建设规模为：计划征收村民户数 65 户，集体企业 1 家，征地面积 71280.65 m²，约 106.92 亩。项目征地区域为：拟收储地块在湖东路西侧、人民路北侧。

1.6 棚改计划情况

本项目拟收储城关镇东关村的土地共计 106.92 亩，项目建设规模为：计划征收村民户数 65 户，集体企业 1 家，征地面积 71280.65 m²，约 106.92 亩。

1.7 项目建设期

项目计划建设期为 6 个月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 10,110.45 万元，其中土地收储费 9,598.40 万元，其他费用 168.48 万元，基本预备费 153.57 万元，建设期利息 190.00 万元。

1.9 资金筹措

本项目总投资 10,110.45 万元。资金筹措方案为：申请政府债券 9,500.00 万元，约占总投资的 94%，其他财政资金 610.45 万元，约占总投资的 6%。项目实施过程中，通过土地出让运作按计划归还债券借款。

1.10 主要技术经济指标

通过财务数据分析，本项目的主要财务指标如下：

投资利润率	9.34%
财务净现值	2,862.85 万元
静态回收期	3.91
动态回收期	4.18
利息备付率	10.31
偿债备付率	0.6

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益分析

2.1 项目建设背景

《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）指出：各地应根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，储备土地必须符合规划、计划，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）中指出：严格控制土地供应总量是规范土地市场的基本前提。只有在严格控制土地供应总量的前提下，才能有效发挥市场配置土地资源的基础性作用，充分实现土地资产价值，提高土地资源利用效率。坚持土地集中统一管理，确保城市政府对建设用地的集中统一供应。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》指出：完善建设用地储备制度。储备建设用地必须符合规划、计划，并将现有未利用的建设用地优先纳入储备。要在坚持尊重农民意愿、保障农民权益的原则下，依法盘活利用农村集体建设用地。

近年来，临颍县加强对土地市场的宏观调控，盘活土地存量，优化土地资源合理配置和合理利用土地，促进土地资产的保值增值，对因城市建设需要的土地加以收储，保障城市建设的顺利进行。

2.2 项目建设必要性

本项目建设符合临颍县提出的实现优化城市发展框架的战略目标，有利于促进地区经济的总体发展要求，对加快实现总体规划奠定良好的基础。

通过土地收购储备，政府可以更好地运用经济的、行政的、法律的手段，对经营性土地的供应数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制，使土地管理走上科学化和规范化的轨道，有利于土地市场中对资源配置的宏观调控作用；国有土地使用权由毛地出让改变为净地出让——政府在收储土地、完成了房屋拆迁和土地平整工作后再将土地使用权出让给土地使用权人，有利于形成公正、公平、公开的土地一级市场秩序，有利于消除和制止土地使用权出让中的权利滥用和寻租腐败。

土地储备的实施为改变土地供应方式提供了制度条件，在推进供地方式从协议出让向招标、拍卖、挂牌公开出让方式转变的进程中，起到了有力的推动和保障作用。通过土地收购储备，不仅促进土地使用权制度改革深化，规范土地交易行为和土地的统一管理，防止国有资产流失，而且体现我国土地一级市场的公开、公正、公平的竞争原则，创造良好的投资环境，有利于政府优化土地市场投资环境。

政府对于土地一级市场调控能力的减弱，在很大程度上与土地的供应、管理方式有关。传统的毛地批租和多头供地

已经成为阻碍政府有效调控土地一级市场的主要因素。而实现“一个渠道进水，一个池子蓄水，一个龙头放水”，建立统一的土地储备供应模式，一直是土地储备制度追求的目标。统一的供应模式，不仅使政府牢牢把握住土地出让的主动权，而且能够有效地保证出让土地及时开发，提高土地资源的利用率，这也是在当前土地调控政策频频出台，土地利用形势日益严峻的背景下，保障城市重点基础设施项目、产业项目和社会事业项目的用地需要。

2.3 效益分析

为保障城市建设用地的需求，对拟建设地点土地进行收储，一方面能确保城市规划及建设的顺利实施，而且可有效提高土地价值最大化，为城市建设及经济建设筹集大量资金，大大提升城市的品味，改善当地居民生活环境及人文环境使当地居民直接受益，城市建设保持良性循环。另一方面，项目的实施将拉大临颖县城市框架、完善城市功能，促进周边土地较快增值，从而带动本地房地产、文化娱乐等第三产业的全面升级和发展。项目建设期间还能提供大量就业岗位，社会经济效益巨大。

项目土地出让收入按照临颖县现行市场价格确定基准地价。项目收储土地 106.92 亩，计划全部用于商住房开发。本次收储可出让的土地，地理位置优越，出让前景良好。通过临颖县国土资源局网站提供的数据对临颖县土地价格现

状进行的分析，近几年临颍县土地价格呈稳步增长的趋势。经临颍县土地价格中心专业人士将本项目收储地块与城区内周边环境相类似的拍卖地块进行对比，预测收储地块每亩土地价值约为 120 万元—150 万元。另考虑出让受国家政策、时间、价格等多种因素的影响，按照评估谨慎的原则以及不同土地性质的价格变动对土地出让收入进行预测，土地出让按最低保守价格 125 万元/亩计算，项目完成后土地出让收入预测将达到 16,529.20 万元。

通过对拟建设地点土地进行收储，一方面能确保城市规划及建设的顺利实施，而且可有效提高土地价值最大化，为城市建设及经济建设筹集大量资金，大大提升城市的品味，改善当地居民生活环境及人文环境使当地居民直接受益，城市建设保持良性循环。另一方面，项目的实施将拉大临颍县城市框架、完善城市功能，促进周边土地较快增值，从而带动本地房地产、文化娱乐等第三产业的全面升级和发展。项目建设期间还能提供大量就业岗位，社会经济效益巨大。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目根据对目前临颍县土地成本、开发成本的调查及投资方提供的有关资料。项目总投资主要包括土地收储费用，征地管理费、地质灾害压覆评估费、规划编制费、勘界费、前期咨询费、招标代理费等其他费用，基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

(1) 国土资源部、财政部、中国人民银行联合发布《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）；

(2) 《临颍县城市规划区土地储备试行办法》；

(3) 《临颍县人民政府关于调整城市规划区征收土地补偿标准和房屋拆迁安置补偿标准的通知》；

(4) 《土地开发整理项目规划设计规范》（TDT1012-2000）；

(5) 国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

3.3 投资估算

本项目总投资为 10,110.45 万元，其中土地收储费 9,598.40 万元，其他费用 168.48 万元，基本预备费 153.57 万元，建设期利息 190.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本本项目总投资 10,110.45 万元。资金筹措方案为：申请政府债券 9,500.00 万元，约占总投资的 94%，其他财政资金 610.45 万元，约占总投资的 6%。项目实施过程中，通过土地出让运作按计划归还债券借款。

项目建设期为 6 个月。考虑项目拟申请债券，本项目计算期按 5 年考虑。

根据本项目的实施计划，本项目需投入建设资金 10,110.45 万元。由此确定项目发行债券计划为：在建设期间拟申请债券资金 9,500.00 万元，主要用于项目的投资建设。

具体投资计划见下表：

表 3-1 投资计划与资金筹措表（单位：万元）

序号	项 目	建设期	经营期				合计
		1	2	3	4	5	
1	总投资	10,110.45					10,110.45
1.1	建设投资	9,920.45					9,920.45
1.2	建设期利息	190.00					190.00
2	资金筹措	10,110.45	-				10,110.45
2.1	其他财政资金	610.45					610.45
2.2	债券资金	9,500.00					9,500.00
3	资金结余	-					-

3.5 项目资金保障措施

项目实施过程中，通过土地出让运作按计划归还债券借款。贯彻执行节约成本，降低消耗措施，执行工程计量工作制度，加快资金的回收，建立项目实施内部资金账户，实施二级核算制度，执行合同管理制度，挖掘资金潜力，发挥流动资产的效益。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《投资项目可行性研究指南》；
- (3) 现行有关财税制度及其它有关经济法规和文件；
- (4) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (5) 承办单位提供的基础数据。

4.2 债券使用计划

- (1) 项目计算期：5年。
- (2) 债券利率：按债券现行最高利率4.00%计算。
- (3) 债券发行计划：拟申请债券9,500.00万元。
- (4) 还款计划：项目实施过程中，通过土地出让运作按计划归还债券借款。

4.3 债券规模和期限安排

2019年拟申请债券9500万元，本期申请债券4500万元，申请使用年限五年。

4.4 投资者保护措施

创新法律制度，提高法律执行效率。从法律发展的内在要求和规律来讲，法律一经国家规定和确立，法律就应当具有稳定性和连续性，不能随意更改。企业要保持活力和效率，就

应当随着经济发展出现的新情况、新问题而进行调整。一些涉及公司法律制度的重大问题就将不断出现,为此在法律制度建设中需要不断创新。

而投资者保护效果不仅取决于法律法规的制定,还取决于法律的实际执行情况。因为保护投资者利益的法律执行质量与其内容的完善同等重要。如果相关法律没有对保护投资者利益作出有效规定时,对现行法律予以严格、有效的执行可以弥补法律内容上的薄弱,但是如果法律的执行质量较差,即使保护投资者的法律内容完善,其保护投资者的预期目标的实现也会大打折扣。因此,只有保护投资者法律完善且执行有效时,才能更好地保护投资者的利益。为此,我们应加大执法力度,提高保护投资者利益法律的执法效率,尤其是要加大对侵犯投资者权益行为的处罚力度,同时在处罚时对机构的处罚和对直接责任人的处罚要并重,刑事责任、行政责任和民事责任要并重,充分发挥法律对潜在侵犯投资者权益行为的威慑力,并对投资者权利提供充分的法律救济。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目现金流入

按照临颍县现行市场价格确定基准地价，项目收储土地 106.92 亩，计划全部用于商住房开发。土地出让起始价格按 125 万元/亩计算，项目完成后土地出让收入预测将达到 16,529.20 万元。详见下表：

表 4-1 项目土地出让计划及收入表（万元）

年份	土地出让收入	出让规模	出让比例	出让价格
1	2,500.00	20.00	19%	125.00
2	2,750.00	20.00	19%	137.50
3	3,025.00	20.00	19%	151.25
4	3,327.50	20.00	19%	166.38
5	4,926.70	26.92	24%	183.01
总计	16,529.20	106.92	100%	

5.2 现金流出

（1）取费说明：

- ①项目的还本付息计入总成本固定成本项。
- ②其他财政资金在经营期内计算固定成本项。
- ③债券年利率为 4%。债券发行期为 5 年，不设宽限期，总债券发行计算期按 5 年计算。在项目收储整理阶段，利

息计入项目总投资。

④土地出让过程中经营费提取比例为当年出让费的 3% 计提。

2、测算结果

通过计算,本项目的总成本费用总额为 11,809.09 万元,具体见下表:

表10-2 总成本费用表 (万元)

年份	其他财政资金	债券本金	利息	土地经营费	土地收储期间的其他管理费	合计
1	610.45	1,900.00	190.00	75.00	50.55	2,826.00
2		1,900.00	304.00	82.50	50.55	2,337.05
3		1,900.00	228.00	90.75	50.55	2,269.30
4		1,900.00	152.00	99.83	50.55	2,202.38
5		1,900.00	76.00	147.80	50.55	2,174.35
合计	610.45	9,500.00	950.00	495.88	252.76	11,809.09

5.3 项目资金平衡分析

1、资金平衡

通过对项目的预期收益和支出预测分析,项目各年度资金收支情况见下表:

表 4-3 资金平衡表 (万元)

年份	收入	成本	利润	累计利润
1	2,500.00	2,826.00	-326.00	-326.00
2	2,750.00	2,337.05	412.95	86.94
3	3,025.00	2,269.30	755.70	842.64
4	3,327.50	2,202.38	1,125.12	1,967.76
5	4,926.70	2,174.35	2,752.34	4,720.11
总计	16,529.20	11,809.09	4,720.11	

通过资金平衡表显示，结合项目的盈亏平衡性分析，本项目的盈亏平衡点为 61%，项目的盈利情况较好。项目的收入在计算期内能覆盖住还本付息的额度。

2、财务指标分析

通过以上财务数据分析，本项目的的主要财务指标如下：

投资利润率 9.34%

财务净现值 2,862.85 万元

静态回收期 3.91

动态回收期 4.18

利息备付率 10.31

偿债备付率 0.6

本项目作为土地融资项目，通过上述经济效益分析认为项目在有关政策的支持下具有较好的经济效益。从以上财务评价看，项目的盈利能力、偿债能力均较好，能满足发行债券的要求，项目具有一定的抗风险能力。

5.4 结论

1、结论

项目的实施符合城市总体规划要求，有利于促进该地区城市发展和社会经济发展的目标。项目建设符合临颖县土地利用的基本方针，在规划范围内可实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，尽最大可能实现土地的利用效率和资源价值，对提高临颖县土地市场的宏观调控能力、实现土地资源的优化配置也有间接的促进作用。

本项目的实施将拉大临颖县城市框架、大大提升城市的品味，改善当地居民的生活环境，使当地居民直接受益，生态环境效益良好。

综上所述，本研究的结论为，项目建设符合规划要求，市场前景好，建设条件具备；具有良好的经济效益，社会效益和生态效益。

2、建议

针对如何严格控制开发周期和开发成本，顺应市场环境变化，提出如下两点建议：

(1)首先要用科学方法来编制工程进度计划，经充分考虑到当地正常的雨季和其它恶劣的天气情况，使工期尽量不受正常的天气环境影响。其次，要在管理上下工夫，要严格按照工程进度计划进行施工，在保证施工质量的前提下，严格控制成本，规范资金使用制度，使项目利润最大化。

(2)上层决策机构的决策对本项目的发展起着关键的作用，因此要在项目的前期阶段的市场调查和更多的市场信息的基础上做出的决策。各部门密切留意和跟踪土地交易市场动态，做好各个阶段的市场预测，及时调整策略，避免对项目决策的滞后，从而降低投资风险，减少不必要的损失。

(3)项目建设全过程中，须通过一切有效手段加强地块的包装、宣传和市场化运作。必须采取措施尽快培植和聚集人气，促进土地快速升值，增加土地购买者的投资信心，提高预期土地出让价格。

第六章 项目风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 市场风险分析

由于本项目收储土地全部作为城市建设用地，项目建设符合《临颖县城市总体规划（2017-2030）》要求，用地符合《临颖县土地利用总体规划（2010-2020年）》。同时收储土地经临颖县土地价格中心专业人士以临颖县周边环境相类似地块进行土地价格对比预测，拟收储土地出让价格预计在120万元-150万元/亩，本项目在经济分析中对可出让土地保守取值商业用地125万元/亩，预留空间较大。因此，市场风险较小。

(2) 生态风险分析

按照《临颖县城市总体规划（2017-2030）》，临颖县域城镇体系空间结构规划形成“一心、二轴、三区”的空间格局。“一心”：即临颖城区；“二轴”：南北向以京广铁路、107国道、京珠高速公路形成的南北向交通走廊发展轴，东西向由杜曲—城关—瓦店形成的贯穿县域的S329交通发展轴；“三区”：中部片区、西部片区、东部片区。临颖县的城市发展战略为：集中发展县城，拓展县城空间；建设生态宜居城市，转换生产性城市空间到生活性城市空间；提升城市基础设施建设标准，改善居民生活条件；塑造城市

文化，协调城市建设与城市生活的发展。本项目收储面积106.92亩，投资规模大，在施工过程中会改变了区域内的自然状态，在一定程度上会影响临颍县的生态宜居城市的发展战略，故在工程建设期间生态环境的改变应予以重视，建成后风险将不存在。

(3)建设资金风险分析

本项目的资金来源为建设单位自筹及政府债券。经过测算，本项目建设投资的偏差值及偏差程度不高，风险程度较低。

识别项目的主要风险因素后，得出本项目的市场风险、生态风险、建设资金风险均较低。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

1、项目收益的风险分析

(1) 出让价格的不确定性

由于土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，具有极大的不确定性。

(2) 规划的不确定性

由于部分待储备地块尚未进行详细规划，具体规划指标未定，导致实际可出让的土地面积无法确定，对估算结果产生一定影响。

(3) 财务费用不确定性

本次可行性研究的财务费用是按照土地一般投资发生的项目费用估算的，由于本项目周期长，土地售出后收款时间和方式不确定，将受到利率波动的影响，从而导致财务费用的不确定性。

(4) 组织管理风险

企业内务管理不善或者矛盾处理失误给项目带来的风险不可忽视，所以应该建立一种规范、有序、和谐、向上、责权利明晰的现代企业制度环境。

2、项目风险控制措施

(1) 加强项目前期工作，做到充分细致，尽可能考虑到各种不利因素，尤其关注对附近居民及环境的影响。

(2) 对勘察、设计、施工各环节，首先要选择资质合格、可靠、技术过硬的工程各方，然后再谈加强各环节的管理。

(3) 详尽的计算本项目工程量，防止因计算不周，导致资金准备不足而影响工程进度。

(4) 设定合理的建设周期，既要能够保证质量，又要缩短建设周期，防止周期过长，引起投资成本增加。

(5) 考虑债券利率变化对项目造成的影响，增加风险金储备量。

(6) 争取政府的多方支持，尽力减少项目实施的阻力。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

根据本项目的特点，影响本项目收支平衡的关键因素一般为土地出让价格、出让规模和土地收储费用三个因素，通过对三个因素的敏感性分析，可以得出，项目对土地出让规模的变化敏感性程度最高，所以项目实施后要在控制经营成本的基础上，注意稳定土地出让价格，合理制定土地出让规模计划，确保项目财务收益。