

# 2019 年南乐县土地储备项目

## 实施方案



南乐县财政局



南乐县土地储备整理中心



濮阳市工程咨询公司





# 实施方案编制单位 及编制人员名单

项目名称：2019年南乐县土地储备项目

编制单位：濮阳市工程咨询公司

资格等级：乙级

证书编号：工咨乙 12020070044

法定代表人：邢文峰一级注册建造师

项目主持人：王海涛注册咨询工程师（投资）

编制人员：王玖越	工程师
宗利娜	工程师
胡金宝	助理工程师
肖作鑫	助理工程师

校准：李凯

## 前言

南乐县土地储备整理中心：

濮阳市工程咨询公司接受贵单位委托，根据国家有关资产运营的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产运营计算方法，就拟申请使用 2019 年南乐县土地储备项目收益与融资自求平衡情况之事宜，对该项目所涉及项目收益与融资自求平衡情况编制本实施方案。2019 年拟申请使用债券资金 4.17387 亿元，本期申请使用 0.3000 亿元。

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

2019 年南乐县土地储备项目

## 1.2 项目单位

单位名称：南乐县土地储备整理中心

统一社会信用代码：124109230675703665

住所：南乐县光明路 275 号

单位类型：机关

法定代表人：李圣权

## 1.3 项目性质

土地储备

## 1.4 建设地点

南乐县县域。

## 1.5 建设规模及内容

(1) 收储土地：收购项目土地，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）和规定的金额、期限和付款方式，向该项目原土地使用权人支付土地收购补偿费用，土地拆迁补偿费、过渡安置费等。

(2) 对区域内地面物进行拆迁和土地平整，开展综合治理：拆除项目用地范围内的农用房等建筑物和构筑物，进行土地平整。

(3) 配套和完善基础设施：因收储土地位于本项目道路建设区域内，道路、供水、排水、供电、供气、通讯设施等，土地开发整理后，达到“五通一平”的要求。

## 1.6 建设期

本项目建设期两年。

## 1.7 项目总投资

总投资为 41738.70 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

主要技术经济指标表

序号	项目名称	单位	数量	说明
一	经济数据			
1	项目总投资	万元	41738.70	
2	建设投资 (CI)	万元	6200	
3	资金筹措	万元	41738.70	
	其中：土地收储专项债	万元	41738.70	
5	营业收入 (含税) (SP)	万元	75676.84	
6	总成本费用 (TC)	万元	41738.70	
7	利润总额 (含税)	万元	29106.71	
二	财务评价指标			
1	总投资收益率 (ROI)	%	143.4	
3	项目财务净现值 (所得税前)	万元	11326.33	ic=6%
4	项目投资回收期 (所得税前)	年	6.68	含建设期 2 年

5	财务内部收益率（所得税前）	%	12.03	
---	---------------	---	-------	--

## 1.9 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 项目社会效益

### 2.1 社会效益

积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，促进地方经济社会可持续发展。

根据南乐县城市总体规划，该项目未来规划用途为住宅、商服和公共设施及事业单位用地，道路建设内容为公益性、无收益基础设施道路项目，代替政府开发建设责任，为城市先行开发的必要配套的基础设施项目。建成后对区域土地开发与利用，集约节约利用土地，提升城市基础设施配套功能，提高百姓生活质量，带动区域城市开发速度，加速区域土地由“生地”变为“熟地”，带动城市滚动发展功能。

经初步分析，项目建成后加速南乐县城建设步伐，社会效益显著；同时由承办单位先期负责城市基础设施投入，减轻政府城市建设方面的筹资与投资压力。土地由“生地”变为“熟地”，土地可迅速增值受益，具有很强的辐射带动作用，加快南乐县城开发速度，土地增值收益显著，项目投资价值巨大。

土地利用有利于社会的发展，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。但城市土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造也会造成许多盲点和难点，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，提高了城市居民的公共福利待遇。

土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市建设对城市郊区农用地的需求。

我国土地收储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。通过土地收储，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的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

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、收储和供应等一系列行为规定。收储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。收储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。目前的收储行为兼有经营性行为和政府行为的双重属性。土地收储行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约

束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地收储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。

本项目的实施是改善南乐县的投资环境和人居环境，推进南乐县城市化进程的前提条件。工程建成后，为南乐县城市外延拓展提供有力的基础条件，对于改善区域投资环境，发展区域社会经济均有着十分重要的意义。

## 2.2 经济效益

为进一步加强土地管理，保障南乐县重点项目用地需求，改进建设用地管理，创新加快审批、征收、收储、供应流程（统一规划、统一收储、统一开发、统一出让、统一管理），为提高市场化运作水平，加强土地收储管理，创新土地资源、资产、资本三位一体化运作模式，规范土地市场运行，提高建设用地保障能力，促进我县经济社会又好又快发展，进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为，全面推进土地供给侧结构性改革，完善土地储备管理制度，着力解决当前土地储备中存在的深层次矛盾和问题，濮阳市南乐县正在进一步完善土地储备工作，规范土地储备行为。近年来，通过大力推进土地集约、节约利用，深化土地制度改革，南乐县城市面貌日新月异。由于发展需求，努力探索总体规划

如何推动城乡协调发展，拓宽城市发展视野，在区域的尺度上探索城市空间布局优化，打破工业围城格局，解决城市发展空间局促的问题；并立足区域自然环境，突出生态优先原则，协调区域内产业发

展与功能布局，引导区域内的协调发展。通过对区域内土地的综合整治利用，完善配套市政设施，有利于改善区域生产生活环境，更加集约利用土地，更好安置居民并改善居住环境，可以充分展示城市的风采，推进城市健康发展。

根据南乐县 2018 年以来土地公开出让情况，主城区的商住用地土地出让平均价格为 77 万元/亩，热点地区土地出让价格均超过 110 万元/亩。由于土地资源稀缺有限，南乐县的地价连续多年稳步提升，随着南乐县新城区建设的快速发展，地价始终保持稳步增长。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本土地收储项目总投资包括区域内土地补偿费、拆迁费、前期工程费、基础设施建设费、管理费用、预备费以及财务费用，土地收储费用组成。

### 3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（资经〔1998〕11号）；
- 3、《河南省建筑和装饰工程综合基价》（2008）；
- 4、《濮阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 5、河南省人民政府《关于调整河南省征地区片综合地价》的通知（豫政）〔2013〕11号）；
- 6、濮阳市人民政府《关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准》的通知（濮郑文〔2014〕69号）；
- 7、类似工程造价指标；
- 8、金融机构发布的贷款利率。

### 3.3 投资估算

土地出让成本估算表

地块名称	宗地位置	规划用途	拟收储面积（亩）	土地补偿单价（万元/亩）	土地补偿费（万元）	安置成本（万元）	青苗和地上附着物补偿款（万元）	道路及基础设施配套费用（万元）	收储成本（万元）
------	------	------	----------	--------------	-----------	----------	-----------------	-----------------	----------

1	昌盛苑东侧地块	县城区昌州路南侧、南兴路西侧	居住用地	89.57			5800	3500	3120.00	12420.00
2	农贸市场西侧地块	县城区开元路东侧、傅潭路南侧	居住用地	29.24	6.3	184.22	500	1200		1884.22
3	开元路西侧、傅潭路南侧地块	县城区开元路西侧、傅潭路南侧	居住用地	50.86	6.3	320.43		236		556.43
4	发展大道两侧地块	县产业集聚区傅潭路南、发展大道两侧	工业用地	256.13	6.3	1613.62		900		2513.62
5	元村镇人民路南侧地块	元村镇人民路南侧、规划恩梓路东侧	居住用地	72.19	5.1	368.15		65		433.15
6	产业集聚区聚源路南侧地块	县产业集聚区聚源路南侧、发展大道东侧	工业用地	115.58	6.3	728.16		400		1128.16
7	一行路东侧、昌州路南侧地块	县城区一行路东侧、昌州路南侧	商业用地	29.45	6.3	185.51		1972		2157.51
8	光明路西侧、傅潭路北侧地块	县城区光明路西侧、傅潭路北侧	商业用地	40.72	6.3	256.53		3000		3256.53
9	农贸市场东侧地块	县城区光明路西侧、傅潭路南侧	商业用地	24.44			2000	1200		3200.00
10	规划一行路东侧、民生路南侧地块	县城区规划一行路东侧、民生路南侧	商业和居住用地	181.51	6.3	1143.53	1200	980	3080.00	14189.08
11	规划一行路东侧、傅潭路北侧地块	县城区规划一行路东侧、傅潭路北侧	商业和居住用地	283.42	6.3	1785.55	2800	3200		
	合计			1173.10		6585.70	12300	16653		41738.70

经测算，本土地收储项目总投资为 41738.70 万元，可供出让土

地为 1042.78 亩，分摊“熟化”土地价格 40.03 万元/亩。

为本次土地储备所修建的四条道路修建及二三类费用分别为

- (1) 政和路中段建设工程（古城路—南兴路）1300 万元；
- (2) 南兴路中段建设工程（昌州路—木伦河路）1820 万元；
- (3) 一行路北延建设工程（傅潭路—北外环）3080 万元；

### **3.4 资金筹措计划**

拟建项目拟采用申请土地收储专项债券 41738.70 万元，项目计划在建成后 5 年内还本付息，在建设期第 1 年借款，利息暂不计入项目总投资。

### **3.5 项目资金保障措施**

1、将组建一个融资管理小组专门负责项目各阶段的投资计划及融资工作。

2、组建一个投资控制小组，负责中期投资目标管理跟踪，各阶段实际投资与计划投资对比，进行投资计划调整，分析原因，采取措施，确保项目建设目标完成。

3、融资计划应比投入资金计划超前，时间及资金数量需有余地。

4、将整个项目分期、分段，进行项目分解、工期分解、目标分解，按各项目的适应性安排施工，将各主体工程的施工期错开。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；

关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；

《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）。

### 4.2 债券使用计划

2019年南乐县土地储备项目拟使用专项债券资金41738.70.00万元，期限为五年，假设申报使用的债券票面利率4.5%，期限五年，在债券存续期每年年末支付债券利息，第五年归还本金。

### 4.3 债券规模和期限安排

金额单位：人民币万元

日期	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第1年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第2年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第3年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第4年	41738.70		41,738.70	4.50%	1,878.24	1,878.24
第5年	41738.70	41,738.70	-	4.50%	1,878.24	43616.94
合计		41,738.70			9,391.21	51129.91

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入、流出

#### 1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于南乐县，本次项目可供出让土地性质为住宅用地、工业用地两类，经分别查询南乐县近期土地交易中心与出让土地性质相同的4宗土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

南乐县 2016-2018 全市生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为 9.0%、10.09%、9.59%，近三年平均增速 9.56%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速 9.56%。

#### 2) 用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询南乐县土地交易中心出让信息，分别选取 2018 年项目周边地块商住用地、工业用地两类性质用地各 4 宗，本次评价参考下表 8 宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m <sup>2</sup> )	(万元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	经四路东、纬四路南、经三路西、纬五路北	102,420.67	11,792.00	商住用地	1,151.33
2	经五路西、纬九路北	71,860.85	5,367.00	商住用地	746.86
3	经六路东、纬八路南	13,893.73	3,335.00	商住用地	2,400.36
4	s101 南侧、经五路西侧	89,164.09	5,613.00	商住用地	629.51
	平均地价				1,232.02

工业用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m <sup>2</sup> )	(万元)		(元/m <sup>2</sup> )
1	中兴大道东侧、兴业路北侧	3,492.00	56.00	工业	160.37
2	集聚区西环路南侧路东	46,666.69	985.00	工业	211.07
3	飞天绒绒服园区	4,066.87	104.00	工业	255.72
4	产业集聚区西环路东、恒润路南、中兴大道西、黄河大堤北	202,532.72	3,585.00	工业	177.01
平均地价					201.04

项目土地出让价格

		性质	2018	2019	2020	2021	2022	2023	备注
南乐县土地储备项目	1	工业用地单价	13.80	15.12	16.57	18.15	19.89	21.79	地价随GDP9.56%增速增长
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	
		工业土地收入		1,006.99	1,103.26	1,208.74	1,324.30	1,450.91	
		商住、居住用地单价	82.13	89.99	98.59	108.02	118.34	129.66	
		面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	
		商住土地收入		12,775.49	13,996.88	15,335.04	16,801.13	18,407.38	
	2	工业用地单价	13.80	14.99	16.28	17.68	19.20	20.86	地价随GDP9.56%增速的90%
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	
		工业土地收入		998.20	1,084.09	1,177.37	1,278.68	1,388.70	
		商住、居住用地单价	82.13	89.20	96.88	105.21	114.27	124.10	
		面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97	
		商住土地收入		12,664.01	13,753.67	14,937.08	16,222.32	17,618.15	
	3	工业用地单价	13.80	14.86	16.00	17.22	18.54	19.95	地价随GDP9.56%增速的80%
		面积	332.93	66.59	66.59	66.59	66.59	66.59	

	工业土地收入		989.42	1,065.09	1,146.55	1,234.24	1,328.64
	商住、居住用地单价	82.13	88.42	95.18	102.46	110.30	118.73
	面积	709.85	141.97	141.97	141.97	141.97	141.97
	商住土地收入		12,552.53	13,512.59	14,546.08	15,658.60	16,856.22

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 100%，即增幅 9.56%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,782.48	15,100.14	16,543.78	18,125.43	19,858.29

②假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 90%，即增幅 8.60%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,662.22	14,837.76	16,114.46	17,501.00	19,006.85

③假设土地价格增速以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56% 的 80%，即增幅 7.65%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
南乐县土地储备项目	13,541.95	14,577.68	15,692.63	16,892.85	18,184.87

### 3) 用于资金平衡土地相关收益预测

根据南乐县土地储备可行性研究报告，假设自融资开始日起第1年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①土地价格增速预计以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的100%，即增幅9.56%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	83410.13	13782.48	15100.14	16543.78	18125.43	19858.29
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8522.75	1472.59	1578.00	1693.49	1820.02	1958.65
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2502.30	413.47	453.00	496.31	543.76	595.75
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1668.20	275.65	302.00	330.88	362.51	397.17
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2502.30	413.47	453.00	496.31	543.76	595.75
3	其他土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	51648.68	7662.16	8874.41	10202.55	11657.67	13251.90
5	土地收益提取各类资金	万元	10329.74	1532.43	1774.88	2040.51	2331.53	2650.38
5.1	教育资金	土地出让收益	5164.87	766.22	887.44	1020.25	1165.77	1325.19

		的10%						
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	5164.87	766.22	887.44	1020.25	1165.77	1325.19
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	64557.64	10777.47	11747.26	12809.78	13973.87	15249.26

②土地价格增速预计以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%

的90%，即增幅8.60%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	81122.29	13662.22	14837.76	16114.46	17501.00	19006.85
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8339.72	1462.96	1557.01	1659.14	1770.07	1890.54
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2433.67	409.87	445.13	483.43	525.03	570.21
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1622.45	273.24	296.76	322.29	350.02	380.14
2.4	新增建设用地上有有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2433.67	409.87	445.13	483.43	525.03	570.21
3	土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	49543.87	7551.51	8633.01	9807.57	11083.19	12468.57
5	土地收益提取各类资金	万元	9908.77	1510.30	1726.60	1961.51	2216.64	2493.71
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	4954.39	755.15	863.30	980.76	1108.32	1246.86

5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4954.39	755.15	863.30	980.76	1108.32	1246.86
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	62873.79	10688.95	11554.15	12493.80	13514.30	14622.60

③土地价格增速预计以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的80%，即增幅7.65%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	78889.97	13541.95	14577.68	15692.63	16892.85	18184.87
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	8161.13	1453.34	1536.20	1625.40	1721.42	1824.78
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2366.70	406.26	437.33	470.78	506.79	545.55
2.2	农业土地开发资金	35元/平方米*30%	732.99	146.60	146.60	146.60	146.60	146.60
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1577.80	270.84	291.55	313.85	337.86	363.70
2.4	新增建设用地上有偿使用费	16元/平方米	1116.94	223.39	223.39	223.39	223.39	223.39
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	2366.70	406.26	437.33	470.78	506.79	545.55
3	土地综合成本	万元	23238.70	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74	4647.74
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	47490.14	7440.87	8393.74	9419.49	10523.69	11712.35
5	土地收益提取各类资金	万元	9498.03	1488.17	1678.75	1883.90	2104.74	2342.47
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	4749.01	744.09	839.37	941.95	1052.37	1171.24
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益	4749.01	744.09	839.37	941.95	1052.37	1171.24

		的10%						
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	61230.81	10600.43	11362.73	12183.33	13066.69	14017.62

根据上述测算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 100%即 9.56%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 64557.64 万元；

同理计算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 90%即 8.60%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 62873.79 万元；

同理计算，按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 80%即 7.65%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 61230.81 万元。

## 5.2 资金平衡分析

南乐县申报使用土地储备专项债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和出售商业、车位的专项收入的合计，项目建设资金包含项目资本金、土地储备专项债券资金和政府补贴。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，南乐县项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，项目土地于五年内出售完毕：以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；以 2016-2018 年南乐县 GDP

平均增速 9.56%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1-1:按以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,878.24	1,878.24	10,777.47
2020 年		1,878.24	1,878.24	11,747.26
2021 年		1,878.24	1,878.24	12,809.78
2022 年		1,878.24	1,878.24	13,973.87
2023 年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	15,249.26
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	64,557.64
项目收益本息覆盖率	1.26			

表 2-1:按 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,878.24	1,878.24	10,688.95
2020 年		1,878.24	1,878.24	11,554.15
2021 年		1,878.24	1,878.24	12,493.80
2022 年		1,878.24	1,878.24	13,514.30
2023 年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	14,622.60
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	62,873.79
项目收益本息覆盖率	1.23			

表 3-1:按以 2016-2018 年南乐县 GDP 平均增速 9.56%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2019年		1,878.24	1,878.24	10,600.43
2020年		1,878.24	1,878.24	11,362.73
2021年		1,878.24	1,878.24	12,183.33
2022年		1,878.24	1,878.24	13,066.69
2023年	41,738.70	1,878.24	43,616.94	14,017.62
合计	41,738.70	9,391.21	51,129.91	61,230.81
项目收益本息覆盖率	1.20			

### 5.3 结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2019年南乐县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的本金和利息，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**

在大市政建设过程中，已完工程或在建工程如果存在质量缺陷，将会对项目产生不利影响的风险。对于此，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

### **6.2 影响项目收益的风险及控制措施**

相对于二级开发，土地一级开发的周期一般较长。由于宏观经济形势、楼市调控政策的变化，往往会对土地市场景气程度有一定影响，从而可能引发土地分期和滚动开发的周期不完全确定、土地上市能否成交的风险。因土地储备项目的投资量大、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，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

本项目土地挂牌出让价格分别以2016-2018年南乐县GDP平均增速9.56%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，抗风险能力较强。