

宁城县 2018 年土地收购储备项目

收益和融资平衡方案

编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：宁城县土地储备中心

提交时间：2018 年 8 月



目 录

第一章 项目总论.....	1 -
第二章 项目背景和建设的必要性.....	7 -
第三章 项目区土地利用现状.....	10 -
第四章 项目区社会经济概况.....	12 -
第五章 投资环境与市场分析.....	16 -
第六章 环境影响分析.....	22 -
第七章 项目的实施计划及投资估算.....	24 -
第八章 项目资金筹措计划.....	28 -
第九章 项目预期收益分析.....	29 -
第十章 项目收益与融资平衡分析.....	64 -
第十一章 社会效应分析.....	68 -
第十二章 项目风险及保障措施.....	72 -
第十三章 方案研究结论.....	76 -
第十四章 特殊说明事项.....	77 -
第十五章 附件.....	79 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

宁城县 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案

2.项目委托方

单位名称：宁城县土地储备中心

法人代表：陈晓光

单位地址：宁城县天义镇哈河街中段党政综合办公楼

3.项目实施主体

本项目实施主体为宁城县土地储备中心。其业务范围包括：为保护与合理利用土地资源提供储备保障；依法收购储备土地；管理依法收回的违法用地、闲置土地及城市未利用地；土地储备前期开发；土地收购储备资金筹措。

按照《土地储备管理办法》要求，国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备由纳入国土资源部名录的土地储备机构负责实施。宁城县土地收购储备中心已纳入国土资源部名录，符合项目实施主体要求。

4.项目建设内容及规模

宁城县土地储备中心对拟收储地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，达到出让条件后进行招拍挂出让。

本项目共涉及 3 宗土地，收储土地总面积为 517 亩。宗地一尤家洼地块，位于天义镇铁西街道京北社区和五间房社区，哈河大街北、迎宾路东、长青路西、热水街南，与县政府综合办公楼隔街相望，土地面积 170 亩，规划用途为住宅用地；宗地二宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区 2 组），北至坤都伦街、东至园林路、南至双赢街、西至新宁路，土地面积 110 亩，规划用途为商业用地；宗地三宁城县天义镇富家窝铺 3 组地块，位于大明街南、热水街北、新宁路西、富民路东，土地面积 237 亩，规划用途为住宅用地。

二、编制依据

（一）法律、法规和规章

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 第 28 号，2004 年 8 月 28 日）
2. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
4. 《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
5. 《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10 号）
6. 《财政部关于印发<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）

8.《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）

9.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17号）

10.《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）

11.《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）

（二）规范性文件

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.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

3.《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）

4.《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

（三）其他文件

- 1.《宁城县土地利用总体规划》
- 2.《宁城县天义镇城镇总体规划》
- 3.《宁城县人民政府关于将尤家洼等三个区域的土地纳入 2018 年度土地储备计划的批复》（宁政字〔2018〕98 号）
- 4.《宁城县人民政府关于以尤家洼等三个土地征拆储备项目申报土地储备专项债券的批复》（宁政字〔2018〕102 号）
- 5.《宁城县人民政府关于印发<天义城区土地储备项目征收补偿安置方案>的通知》（宁政发〔2017〕14 号）
- 6.《宁城县人民政府关于公布宁城县基准地价的通知》（宁政发〔2015〕90 号）

三、项目主要技术经济指标

（一）项目总投资

项目总投资估算为 15060 万元，其中：

- 1.征地补偿费 4325 万元，占总投资的 28.72%；
- 2.房屋拆迁补偿费用 6760 万元，占总投资的 44.89%；
- 3.地上附着物补偿费 1300 万元，占总投资的 8.63%；
- 4.前期开发费 300 万元，占总投资的 1.99%；
- 5.债券利息为 2375 万元，占总投资的 15.77%。

（二）资金筹措

本项目为宁城县重点土地收购储备项目，项目投资较大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 15060 万元，拟通

过以下筹措渠道解决：

- 1.申请 2018 年土地储备专项债券 10000 万元，占总投资的 66.40%。专项债券融资期限为 5 年。
- 2.宁城县财政自筹 5060 万元，占总投资的 33.60%。

（三）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 11077.22 万元大于 0,即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 32.39%,高于折现率 4.75%;项目贷款偿还期为 3.15 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。

（四）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3%及效益降低 3%的情况下，经济内部收益率最低为 30.84%，大于 4.75%折现率；财务净现值最低为 10332.40 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.12 年，小于项目开发期 5 年。通过以上数据，认为该土地收购储备项目可行。

四、方案结论

本方案通过调查分析研究，认为该地区地理位置等自然条件优越，社会经济持续飞速发展，经济实力雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进宁城县的城市化和现代化进程，

对提升宁城县传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进宁城县土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加宁城县财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥宁城县的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，通过本次方案在经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

第二章 项目背景和建设的必要性

一、项目背景

土地储备是地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标投标挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。党的十九大报告提出，要按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求实施乡村振兴战略；第十三届全国人民代表大会第一次会议上的《政府工作报告》提出，要启动新的三年棚改攻坚计划。棚户区改造是党中央、国务院为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是实施乡村振兴战略的重要抓手，是改善人民群众生产生活环境、培育产业发展、建设美好家园的重要举措，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

近年来，随着经济社会的持续快速发展，作为宁城县中心城镇的天义镇的城镇建设虽然得到了较快发展和不断提高，但是由于发展基础薄弱、发展起点低、发展起步晚等历史原因和

地方政府财政收入的局限，城镇化建设进程相对缓慢，形成了亟待整体改造的城市棚户区。在此背景下，加快推进天义镇棚户区改造建设，是广大棚户区居民改善住房条件和居住环境、改变经济社会落后局面、提升城镇综合承载能力的迫切需求和必然途径，也是完成国务院提出的加快推进棚户区改造任务要求的重要措施，更是宁城县当前加快推进城镇化建设的重点任务。该项目就是在此背景下提出来的。

二、项目建设的必要性

（一）符合宁城县土地利用的基本方针

为坚定不移地贯彻执行“十分珍惜合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实解决土地利用中的主要问题，实现土地资源的可持续利用，为宁城县国民经济和社会发展服务。该项目建设以征收土地、建设完善的配套功能保障为基础，规划范围内土地利用的基本方针是：节地挖潜，加大土地开发力度，转变土地利用方式，实现耕地总量动态平衡；优先保证重点建设项目用地，尤其是基础设施等重点建设项目；进一步强化土地利用的区域化、专业化和规模化，不断提高土地利用的有序性和综合效益。该项目建设符合宁城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。

（二）有利于促进城市发展

土地资源的特殊性，决定了它可以成为城市发展的经济来

源。土地储备制度已成为许多城市政府调控城市土地市场的主要工具，储备土地也成为各地以招标拍卖挂牌方式供应土地的主要来源，有利于解决土地的供需矛盾，亦是新的经济增长点。本项目的建设有利于提高宁城县政府对土地市场的宏观调控能力，实现天义镇土地资源的优化配置，为城市建设提供建设用地和建设资金保障。

（三）是经济发展的必然要求

该项目的实施，最终必将吸引各方面的投资者，开发建设高品质、高品位的生活住宅小区，带动宁城县经济的快速发展，同时该项目对城区的面貌振兴和城市文明化改造、交通物流和休闲、娱乐起到疏散作用，使城乡文明化同步促进。对改变人民生活住房条件、打造新的经济增长点有着巨大的先导作用。因此，此次土地收购储备开发，符合宁城县的整体形象及城市的发展，项目区域内改造势在必行。

综上所述，本项目的建设，符合国家和自治区有关土地管理的政策，符合宁城县土地利用总体规划、城市总体规划，对发展区域优势，发展特色经济，培育支柱产业，促进宁城县经济发展具有十分重要意义，因此本项目建设是必要的。

第三章 项目区土地利用现状

一、项目区基本情况

此次土地收购储备项目区位于宁城县天义镇。天义镇位于赤峰市南部，南临河北省、东接辽宁省，是宁城县、县委、县政府的所在地，是宁城县中心城镇，被列为内蒙古自治区小城镇建设综合试点，全镇总人口 10 万余人。天义镇是宁城县经济、文化、信息中心，外接京、津、唐，位于环渤海经济圈和东北经济区的连接点上，区位优势明显。

本项目共涉及 3 宗土地，收储土地总面积为 517 亩。

宗地一尤家洼地块，位于天义镇铁西街道京北社区和五间房社区，哈河大街北、迎宾路东、长青路西、热水街南，土地面积 170 亩，规划用途为住宅用地。该地块处于天义镇城区核心居住区，与县政府综合办公楼隔街相望，地理位置良好。

宗地二宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区 2 组），北至坤都伦街、东至园林路、南至双赢街、西至新宁路，土地面积 110 亩，规划用途为商业用地。该地块为宁城县重点打造的商业区。

宗地三宁城县天义镇富家窝铺 3 组地块，位于大明街南、热水街北、新宁路西、富民路东，土地面积 237 亩，规划用途为住宅用地。该地块为宁城县重点打造的改善型住宅小区。

二、项目区土地利用现状

宗地一土地利用现状为农用地和建设用地,其中农用地 85.5 亩,于 2010 年经自治区人民政府审批为国有建设用地;其他为存量国有建设用地。项目区内原先是高建筑密度、低容积率的居民住宅,土地利用率较低,道路坑洼泥泞,基础设施落后。

宗地二、三土地利用现状为农用地,并已经自治区人民政府审批为国有建设用地。地上附着物主要为大棚等设施农业、果树及地下管网等市政设施。

按照《宁城县土地利用总体规划》的要求和宁城县目前对建设用地的需求,此项目需要实施前期开发,开发程度达到“七通一平”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然气和项目区内场地平整)后,再向社会进行招拍挂出让。

第四章 项目区社会经济概况

一、自然概况

（一）地理位置

宁城县位于赤峰市南部，介于东经 $118^{\circ} 15' 42'' \sim 119^{\circ} 25' 09''$ 、北纬 $41^{\circ} 17' 10'' \sim 41^{\circ} 53' 05''$ 之间，北与内蒙古喀喇沁旗相连，东与辽宁省建平、凌源两县市交界，南与河北省平泉县毗邻，西与河北省承德县、隆化县接壤，素称“三省通衢”。宁城县总面积 4305 平方公里，东西最长 94 公里，南北最宽 64 公里。全县共辖 13 镇、2 乡、2 街道、1 办事处，305 个行政村、19 个社区。全县总人口 61 万余人，在全区 103 个旗县区中位居第三。境内主要有汉、蒙、回等 25 个民族。

（二）地质地貌

宁城县地处内蒙古高原与松辽平原的过渡带、大兴安岭南端与燕山山脉的交汇处。地势西高东低，最高处为存金沟乡龙潭梁翠云峰，海拔 1890.9 米，最低处为五化镇小乌兰哈达沟，海拔 429 米，平均海拔 832.6 米。七老图山屏峙西侧，努鲁尔虎山由西南向东北逶迤延伸，老哈河、坤都伦河由西南流向东北。西部山峦起伏、中部丘陵广阔、沿河平川狭长，构成了“五山四丘一分川”的地貌特征。

（三）气候条件

宁城县属温带半干旱大陆性季风气候，年日照达到

2700-3000 小时，年均积温 2100-3300℃，平均气温 6.0-8.0℃，无霜期 110-155 天。年均降水量 390-500 毫米，高于赤峰市其他旗县区。

（四）区位交通

宁城县位于蒙冀辽三省区交界处，素有“鸡鸣闻三省，马嘶惊冀辽”之称。宁城县距北京 380 公里、锦州港 230 公里、秦皇岛港 300 公里，叶赤铁路、赤峰至凌源一级公路、国道 306 线和省道 207 线从县内穿过，是内蒙古出海最近的地区。独特的地理位置，使宁城县在经济领域划分中，既属于东北老工业基地范畴，又属于环渤海经济圈，同时享受“东”“西”两大国家支持发展政策。在主体功能区划中，被列为自治区级重点开发区。

（五）自然资源

宁城县地处多金属和非金属成矿带，发现金、银、铜、铁、钼、煤、膨润土、高岭土、珍珠岩等矿产资源 34 种，开发利用 16 种，矿床、矿点（矿化点）214 处，设置探矿权 29 个、采矿权 112 个。古生物化石产地 10 处、80.17 平方公里，分布 4 个镇乡，被誉为世界化石宝库。宁城县可供开发利用的旅游资源较多，著名热水温泉、迷人的打虎石水库库区、秀美的福峰山、浩瀚的黑里河林海等等是旅游的绝佳去处。

宁城县森林面积 309 万亩，森林覆盖率 47.3%，高出全市 12 个百分点、全区 27 个百分点。林木蓄积总量 651 万立方米，

总产值 8.1 亿元。动物 33 目 111 科 345 种，其中国家一级保护动物 2 种、国家二级保护动物 19 种。植物 138 科 465 属 953 种，其中国家二级保护植物 17 种、药用植物 130 种。黑里河国家级自然保护区总面积 41.5 万亩，森林面积 32 万亩，是内蒙古保存最好的原始次生林和野生动植物种类最多的地区之一。河流流域面积 4305 平方公里。水资源总量 4.01 亿立方米，可利用总量 3.42 亿立方米。热水温泉核心出水区 0.46 平方公里，日动采量 6000 吨，出口温度 104℃，被称为中国北方最热天然温泉。

二、社会经济概况

2015 年，宁城县地区生产总值由 2010 年的 91.1 亿元增加到 167.8 亿元，增长 0.8 倍。一般公共预算收入由 2.9 亿元增加到 6.7 亿元，增长 1.3 倍。五年累计引进资金 343 亿元，是“十一五”时期的 2.6 倍；争取京蒙帮扶合作资金 4011 万元。完成规模以上固定资产投资 341.8 亿元，是“十一五”时期的 3 倍。完成社会消费品零售总额 237.1 亿元，是“十一五”时期的 2.1 倍。城镇和农村常住居民人均可支配收入达到 24341 元、8510 元，分别增加 10557 元、3528 元。产业结构日趋合理。三次产业比由 23：44：33 调整为 20：42：38。化工工业比重提升，冶金工业占比下降，食品加工、机械制造、再生资源等产业规模不断壮大。设施农业、果树经济林总面积分别达到 32.9 万亩、15.3 万亩，居全区首位。五年累计实现旅游总收入 43.1 亿元，是“十一五”时期的 6.3 倍；汽贸市场蓬勃发展，物流园区基本

建成，住宿餐饮、金融保险等传统服务业水平不断提高，电子商务、健康养老等新型服务业快速发展。城乡条件明显改善。城市总规和小城镇总体规划编制完成。天义城区建成区面积由 14 平方公里扩大到 23 平方公里，城市基础设施日臻完善，承载能力明显增强；小城镇建设提速，全县城镇化率由 34% 提高到 44%。赤凌一级路建成通车，大修改造国省干线 50.4 公里、县级公路 20.2 公里、通村油路 890 公里；实施柏林一次变新建和宁一变迁建工程。社会建设持续加强。科技进步贡献率由 52% 提高到 58%。辽中京遗址进入国家重大遗址保护库，十番鼓乐谱、三座店背阁（抬阁）进入国家非物质文化遗产名录，国家地质公园开园。实施城市棚户区及城中村改造 4700 户，建设保障性住房 1627 套，改造农村危房 3400 户。县政务（便民）服务中心建成运行，县乡村三级便民服务网络日益完善。

2016 年，宁城县地区生产总值 182.7 亿元，增长 7.4%。一般公共预算收入 7.1 亿元，增长 6.5%。规模以上固定资产投资 109.1 亿元，增长 16.8%。社会消费品零售总额 63.6 亿元，增长 9.9%。城镇和农村常住居民人均可支配收入达到 26459 元、9216 元，分别增长 8.7% 和 8.3%。工业经济稳中有进。把保工业作为稳增长的首要任务，实施大用户直供电等惠企政策，落实电价补贴和贷款贴息 1350 万元。实施 3000 万元以上工业项目 46 项，亿豪肉羊、燕京啤酒灌装生产线、博容钢铝容器、恒祥化工、恒荣化工、宠爱宠物制品、立和天成热电联产等 12 个亿元以上

项目进展顺利。现代农业持续发展。大力落实农牧业“3661”工程，实行“两个不设上限”补贴政策，投入资金 1.8 亿元，是扶持力度最大、补贴资金最多、产业发展最快、建设成效最显著的一年。成功晋升为全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国首批农村产业融合发展试点示范县。第三产业日益繁荣。成为全国首批全域旅游示范区创建县，完成兴家营子、山神庙、打虎石、鸡冠山乡村旅游示范村建设，道须沟景区二期项目进展顺利，接待游客 165 万人次，综合收入 20.3 亿元，分别增长 24%和 18%。城镇建设有序推进。启动城市总体规划修改工作，完成 15 个镇乡总体规划、1498 个村庄规划、人防专项规划编制和 700 公里地下管网普查。加快天义城区建设，坤都伦街中段道路、既有建筑节能改造、街路维修、7 条街路绿化、5 块街边绿地建设完成，新增绿地 24.5 万平方米。配合高铁项目建设，完成土地征收 2380 亩，房屋征收 155 户、3 万平方米。推进小城镇建设，新建改造街路 72 公里，铺设给水、供热管线 80 公里，实施街路绿化 98 公里，建设垃圾填埋场 4 处、污水处理厂 2 处。八里罕入选全国首批特色小镇，建制镇示范试点工作通过中期评估。基础设施不断完善。大修改造国道 306 线 15.5 公里，改造桥梁 2 座，新修通村油路 45 条。京沈高铁赤喀连接线、叶赤铁路扩能改造工程全线开工，金融街、契丹街公铁立交桥扩建完工。

2017 年，宁城县地区生产总值达到 198 亿元，增长 8.4%。一般公共预算收入 4.6 亿元。规模以上固定资产投资 120.2 亿元，

增长 10.1%。社会消费品零售总额 69.1 亿元，增长 8.7%。城镇和农村常住居民人均可支配收入分别达到 28761 元、10018 元，均增长 8.7%。一是以发展“四大产业”为主线，有效推动了产业升级。工业经济企稳向好。加大经济运行调度和重点企业帮扶力度，全力以赴保工业、稳增长。全域旅游开局良好。全面启动全域旅游示范县创建工作，接待游客 185 万人次，旅游总收入 22 亿元，分别增长 12.1%和 10.3%。现代服务业日益活跃。实施商贸重点项目 14 项，完成投资 1.4 亿元。电子商务发展迅猛，成为全国电子商务进农村综合示范县。二是以创优“三大平台”为引擎，有效破解了发展瓶颈。工业园区不断发展。落实“飞地经济”政策，加快建设“东部工业走廊”。创新融资模式，社会资本参与开发区基础设施建设工作有序推进。充分发挥国有融资平台作用，引进金融资本 15.7 亿元，政府投融资能力大幅提升。推动金融机构扩大信贷规模，累计投放贷款 92.7 亿元，全县贷款余额 98.1 亿元，增长 10.2%。对外开放不断扩大。主动融入京津冀协同发展、东北振兴、东部盟市跨越发展等国家和自治区重大战略，积极承接发达地区产业转移。开展招商引资“攻坚行动”，实施招商项目 256 项，到位资金 75 亿元，增长 20%。三是以打好“五大战役”为抓手，有效增强了保障能力。修改完善城市总体规划，编制高铁站周边用地控制性详规和修建性详规。投资 10.7 亿元，打通双赢街与新宁路，完成天平线改造，哈河大街公铁立交桥正在建设，县政府原址文化公园建成，新建公

共篮球场 4 处，新增绿地 7.5 万平方米，成功创建自治区文明县城。基础建设全面加强。京沈高铁赤喀连接线、叶赤铁路电气化改造工程有序推进。

第五章 投资环境与市场分析

一、投资环境评估

随着国家西部大开发和振兴老东北工业的历史机遇，宁城县政府不断调整城镇建设工作思路，牢固树立经营土地、经营城市理念。以清理整顿土地市场为突破口，规范了土地市场秩序，杜绝了土地市场的隐形交易和无序开发现象，形成政府垄断土地一级市场，进行资源整合、集约用地、成片开发、滚动发展的工作思路。特别是在经营土地、融集城市建设资金上进行了不懈地努力和探索。在新的宏观经济和政策环境下，宁城县为了加强对农用地转用的限制，严格执行了国家规定的用途管制制度，开征了新增建设用地土地有偿使用费，严格控制土地的供应总量，并且还加大了对闲置土地的处置力度，推行了对国有土地使用权招、拍、挂出让方式进行交易。实行统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的政策，“四统一”和土地收购储备制度，大大减少了协议出让用地范围，增强了政府对土地市场的调控能力，使市区的土地用地需求逐步加大。

另一方面，宁城县地理位置优越、投资环境良好。宁城县位于蒙冀辽三省区交界处，素有“鸡鸣闻三省，马嘶惊冀辽”之称，距离北京、锦州港、秦皇岛港较近。独特的地理位置，使宁城县在经济领域划分中，既属于东北老工业基地范畴，又属于环渤海经济圈，同时享受“东”“西”两大国家支持发展

政策。在主体功能区划中，被列为自治区级重点开发区。2018 年，宁城县计划实施总投资 5000 万元以上重点项目 51 项，总投资 303.1 亿元，年内计划完成投资 124.2 亿元。一季度，动开工 9 项，总投资 49.7 亿元，完成投资 18300 万元，按建设阶段分:续建动工 3 项，完成投资 1100 万元；新建开工 6 项，完成投资 17200 万元。

二、项目市场情况评估

（一）收购储备土地经营方式

此次土地收购储备项目主要通过出让土地使用权来获得收益，储备土地使用权出让后按照规定扣除土地收购储备及开发整理的成本和各种税费后，净收益全部上缴县财政。宁城县土地储备中心的收购、整理、储备、拍卖业务实行独立核算，运作过程中产生的相关费用列入土地收购成本。

（二）竞争能力分析

土地是不可再生资源，也是城市资源中具有升值潜能、政府能够直接控制和利用的资源，国家对土地资源实行高度垄断。另外，土地的一级市场处于政府的控制之下，而土地市场的调控能力就体现在政府的土地收购储备制度上。同时宁城县还加强了政府垄断土地一级市场的力度，形成了“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头出水”的土地收购、储备、出让的良性循环。因此，该项目不存在其它竞争对手，土地的经营效益可以保证。

（三）市场需求情况

从全国土地供给市场来看，2014 年土地供给总量达到低谷，要求严格控制新增建设用地的增加，盘活现有存量土地。2017 年开始，政府供地节奏加快，城市土地放量显著，同时房地产企业阶段性补库存意愿较强，带动住宅用地成交同环比大幅增长，房地产市场较为活跃，楼面价、溢价率均同比显著回升。宁城县土地收购储备中心作为政府职能部门，对项目区实行土地一级市场开发，再向社会公开供地，必定会得到众多有开发意向的房地产开发公司的青睐，相继竞买项目区内地块。因此，该项目具有较大的利润空间，风险很小。

从以上分析看，土地供求关系将是平稳发展的，今后几年内城市经营性土地的需求量将呈上升态势。

第六章 环境影响分析

一、施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

（一）原环境

本项目施工面积大，在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及人文环境的破坏。

（二）噪声

施工噪声对环境的影响较大，施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、震动棒等运转而产生较大噪声。

（三）扬尘

项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境质量。

（四）固体废弃物

项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运。

二、项目实施阶段的环境保护措施

（一）环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注重文明施工，是减少施工环境污染的最得力措施。在施工时应统筹规划，搞好土方平衡，尽可能减少土方搬运而造成植被的破坏等，这些都是管理

见效的方法。

（二）施工期噪声防治措施

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机等施工机械以及施工现场的运输车辆等。项目施工期间受噪声影响较大的为道路沿线居民区等环境敏感点。

（三）扬尘影响防治措施

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆、拌和、筛分系统和水泥库。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，在大风日加大洒水量及洒水次数；施工现场内运输通道及时清扫、洒水，为减少汽车行驶扬尘；运输车进入施工现场低速或限速行驶，减少产尘量；多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放；施工场界设立隔离棚或墙体。在施工中除采用遮盖措施避免扬尘外，必要时可采用湿式作业。

（四）固体废渣

主要为建筑垃圾。

（五）废水

项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水大部分为冲厕水；施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至市政排水管网。

第七章 项目的实施计划及投资估算

一、项目的实施计划

（一）项目建设工期

该项目整个开发时间为 5 年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算，即 2018 年~2022 年。

依据宁城县人民政府对拟收储地块实施方案的要求，要严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进土地收购储备工作，确保项目按期完成。

（二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前三年完成土地征收、房屋拆迁补偿、地上附着物工作，其中第 1 年投入 40%，第 2 年投入 40%，第 3 年投入剩余的 20%；计划前两年完成前期开发费的资金投入，两年各投入 50%；计划第 4 年开始土地出让的招投标工作，其中第 4 年完成 60%可出让地块的出让工作，第 5 年完成其他地块的招投标工作。具体详见《项目具体实施进度表》。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		1 年	2 年	3 年	4 年	5 年
1	土地征收工程					
2	房屋拆迁工程					
3	地上附着物补偿					
3	前期开发工程					
4	地块出让					

二、投资估算

项目总投资：15060 万元

其中：征地补偿费：4325 万元；

房屋拆迁补偿费：6760 万元；

地上附着物补偿费：1300 万元；

前期开发费：300 万元；

债券利息：2375 万元。

各项费用测算如下：

（一）征地补偿费用

根据《宁城县人民政府关于印发<天义城区土地储备项目征收补偿安置方案>的通知》（宁政发〔2017〕14 号）文件规定，征收范围内农用地(耕地、林地、园地、草地)补偿标准为 10 万元/亩(含土地补偿费、安置补助费、社会保险补贴)。征收决定发

布之日起移栽的一律不予补偿。

宗地一= $85.5 \times 10 = 855$ 万元；

宗地二= $110 \times 10 = 1100$ 万元；

宗地三= $237 \times 10 = 2370$ 万元；

征地补偿费合计 4325 万元。

（二）房屋拆迁补偿费用

根据《宁城县人民政府关于印发<天义城区土地储备项目征收补偿安置方案>的通知》（宁政发〔2017〕14 号）文件规定，有证住宅房屋根据征收决定公告之日同等建筑面积、类似新建商品住宅的市场价格，由具有相应资质的房地产评估机构评估确定；无证住宅房屋在住宅用地内，有证房屋以外的已建建筑，按其重新建造的成本价值折旧评估补偿，未建部分补偿 300 元/平方米。有证房屋的装修装饰应考虑装修质量及使用年限进行评估补偿，补偿标准按房屋登记建筑面积计算，补偿 50-300 元/平方米。土地、房屋以外的其他附着物由具有相应资质的评估机构进行评估并予以货币补偿。宗地一涉及房屋拆迁补偿费用，按照当地房屋拆迁补偿资料分析，房屋拆迁补偿标准约为 80 万元/亩。

房屋拆迁补偿费用= $84.5 \times 80 = 6760$ 万元。

（三）地上附着物补偿费

宗地二、宗地三涉及地上附着物补偿费用，主要包括果树、大棚等设施农业的补偿费用。共计 1300 万元。

（四）前期开发费

主要包括拟收储地块地下排水、排气等管道的拆除费用，根据资料分析合计约为 300 万元。

（四）项目债券利息

按照 2017 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在 4%以上，其中呼和浩特市为 4.49%。根据 2018 年金融市场融资成本预算，2018 年利率会有小幅度提升，保守按照中国人民银行最新发布的 5 年期贷款利率 4.75%进行计算。该项目计划申请土地储备债券 10000 万元，债券利息为：

$$\text{债券利息} = 10000 \times 4.75\% \times 5 = 2375 \text{ 万元}$$

$$\text{综上，项目总投资} = 1 + 2 + 3 + 4 + 5 = 15060 \text{ 万元。}$$

三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，本项目总投资 15060 万元，其中：征地补偿费 4325 万元，占总投资的 28.72%；房屋拆迁补偿费用 6760 万元，占总投资的 44.89%；地上附着物补偿费 1300 万元，占总投资的 8.63%；前期开发费 300 万元，占总投资的 1.99%；利息为 2375 万元，占总投资的 15.77%。（详细情况见《项目总投资估算表》）

第八章 项目资金筹措计划

一、资金筹措

本项目建设规模较大，项目总投资 15060 万元，其中：自筹资本金 5060 万元，占总投资的 33.60%。发行地方专项债券募集资金 10000 万元，占总投资的 66.40%。（详细情况见《投资计划与资金筹措表》）

二、资金偿还计划

土地储备专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金通过收储土地出让收入偿还，专项债券利息不得通过发行专项债券偿还，计划通过收储土地出让收入进行偿还。

2018 年取得地方专项债券募集资金 10000 万元，期限为 5 年，到期通过拟收储土地出让收入一次性偿还贷款本金，利息支付方式为按年支付，还款资金主要来源为项目自筹资本金。

第九章 项目预期收益分析

一、估算原则

土地出让价格是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

（一）估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

（二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一区域其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（三）合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法

产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

（四）供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估算时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

（五）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估算时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素

及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价值。

（六）最有效利用原则

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

（七）价值主导原则

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

（八）审慎原则

在估算中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、以及存在的风险。

（九）公开市场原则

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，本次是在公开市场条件下进行的土地价值估算，在估算过程中，按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价值估算，做到估算过程合理，方法科学，结果准确，严格保守估算秘密。

二、估算方法

拟收储地块中的两宗土地为住宅用地，一宗为商业用地，且处于宁城县基准地价不同级别里，故采取不同的方法进行计算。

A. 尤家洼地块

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据地块特点及实际状况，选取基准地价系数修正法和市场比较法作为尤家洼地块预期收益的估算方法。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《宁城县天义镇城镇土地定级与基准地价评估》（2015）成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times (1 + \sum k) + M$$

式中：k₁-----期日修正系数

k₂-----土地使用年期修正系数

k₃-----土地权利状况修正系数

k₄-----容积率修正系数

∑k-----区域因素修正系数之和

M-----开发程度修正值

1、基准地价成果介绍及内涵

(1) 成果简介

宁城县天义镇将城区土地按商服、住宅、工业三种土地利用类型进行了土地级别划分，商服用地划分为四个级别，住宅划分为四个级别，工业用地划分为三个级别。该成果由宁城县人民政府下发了《宁城县人民政府关于公布宁城县基准地价的通知》（宁政发[2015]90 号）文件，于 2015 年 12 月 31 日公布执行。

下面具体介绍宁城县天义镇城区基准地价的内涵。

(2) 宁城县天义镇城区基准地价内涵

1) 基准地价估价期日为 2015 年 01 月 01 日。

2) 土地使用年期：法定土地使用权最高出让年限为商服用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

3) 土地开发程度：设定土地开发程度为商服、住宅用地平均为“五通一平”（通路、通上水、通电、通讯、通暖、场地平整）；工业用地平均为“四通一平”（通路、通电、通讯，场地平整）。

4) 容积率：商服标准容积率为 1.5；住宅标准容积率为 1.0；工业标准容积率为 0.5。

5) 土地权利状态：基准地价为有偿使用（出让），无土地他项权利限制条件下一定年期的土地使用权价格。

2、估价对象的基本情况

至估价期日，估价对象位于宁城县天义镇迎宾路西，热水街南、长青路西、哈河大街北的住宅用地，土地面积为 110932.82 平方米，容积率为 2.0，使用年期为剩余年限 70 年，开发程度达到宗地红线内外“五通”、宗地红线内“场平”。

本次评估设定估价对象作为住宅用地，无他项权利限制、宗地外“五通”、宗地内“场平”、容积率为 2.0。

3、估价对象所在区域的基准地价

宁城县天义镇城区基准地价表

价格 级别	商业		住宅		工业	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一	965	64.33	650	43.33	248	16.53
二	660	44.00	486	32.40	165	11.00
三	346	23.07	335	22.33	108	7.20
四	275	18.33	234	15.60		

待估宗地位于宁城县天义镇城区基准地价住宅三级范围内，基准地价为 335 元/平方米。

4、确定期日修正系数（k1）

宁城县天义镇城区基准地价估价期日为 2015 年 01 月 01 日，待估宗地的估价期日为 2018 年 08 月 10 日，根据现场调查收集的资料，分析待估宗地所在区域地价变化情况，综合分析确定自基准地价估价期日 2015 年 01 月 01 日至本次估价期日 2018 年 08 月 10 日期间，土地价格趋于平稳无涨幅变化，故待估宗地估价期日为 2018 年 08 月 10 日的期日修正系数 $k_1 = 1.183$ 。

5、确定土地使用权年期修正系数 (k_2)

住宅用地基准地价为 70 年期土地使用权价格，待估宗地设定使用年期 70 年，因待估宗地使用年期与基准地价使用年期一致，故无需做修正。即： $k_2=1.0$

6、确定土地权利状况修正系数 (k_3)

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为 $k_3=1.0$ 。

7、确定容积率修正系数 (k_4)

待估宗地设定容积率为 2，与基准地价所设定的容积率不一致，需进行容积率修正，根据《宁城县人民政府关于公布宁城县基准地价的通知》（宁政发[2015]90 号）文件，依据待估宗地容积率修正系数 $k_4=0.992$ 。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和 ($\sum k$)

(1) 区域因素及个别因素条件分析

根据宁城县天义镇城区商服用地基准地价修正体系中所选的区域及个别修正因素，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件，见下表。

(2) 区域因素及个别因素条件修正

将影响待估宗地价格各因素条件，对照《宁城县天义镇城区三级住宅用地影响因素指标说明表》确定影响程度的档次，再对照《宁城县天义镇城区三级住宅用地基准地价修正系数表》在对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数 (K_i) 及总修

正系数（K），详见下表。

三级住宅用地影响因素指标说明表

级 别 因 素	优	较优	一般	较劣	劣
距商业中心距离	距离镇商业中心≤800 米	距离镇商业中心 800-1800 米	距离镇商业中心 1800-2500 米	距离镇商业中心 2500-4000 米	距离商业中心 ≥4000 米
周围土地利用状况	周围为住宅小区	周围为一般住宅区	周围为平房住宅区	周围为工业用地	周围为未利用地
公用设施完备状况	区域内有公用服务设施，功能不齐全	区域内公用设施不太齐全	区域内只有部分公用设施，不齐全	区域内只有个别公用服务设施，且规模小	区域内无公用服务设施
区域交通状况	区域内有主干道通过	区域内有次干道通过	区域内有支路通过	区域内仅有巷道通过	区域内道路以土路为主
区域公交状况	区域内有二条以上公交线路车通过，公交站点数≥3	区域内有二条公交线路通过，公交站点数≥2	区域内有一条公交线路通过，公交站点数≥1	区域内有一条公交线路过，公交站点数为 1	区域内没有公交线路通过
区域环境状况	环境优美，空气质量优，人体感觉舒适，绿地覆盖率高，无噪音	环境质量中上，绿地覆盖率高，噪音无影响	环境质量中等，大气、声污染程度对生活不造成影响，绿化好	大气、声污染程度对日常生活有影响，绿化一般	空气质量较差，人体感觉不舒适，噪音大，绿化较差
规划条件	小区住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它用地类型
所处小区条件	新建小区，小区内布局合理，生活服务设施齐全、配套，物业管理完善	一般小区，区内布局较合理，生活服务设施较齐全配套，物业管理一般	普通住宅区，无布局，生活设施完善，物业管理不成体系	分散住宅楼，无布局，不成区，生活设施较齐全，无物业管理	平房区，无布局，生活服务设施不完善，无物业管理
临接道路等级	临接城镇主干道	临接城镇次干道	临接支路	临接巷道	不临街
宗地开发程度	六通一平以上	六通一平	五通一平	四通一平	四通一平以下
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状不规则，但对土地利用无影响	土地形状不规则，对土地利用有影响	土地形状很不规则，对土地利用影响大
距公交	距离公交站	距离公交站点	距离公交站点	距离公交站点	距离公交站点

车站距离	点, <150 米	≥150 米	≥250 米	≥350 米	≥500 米
------	-----------	--------	--------	--------	--------

三级住宅用地基准地价修正系数表

因 素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市中心距离	0.089	0.0260	0.0130	0	-0.0127	-0.0255
	周围土地利用状况	0.067	0.0196	0.0098	0	-0.0096	-0.0192
	公用设施完备状况	0.116	0.0339	0.0170	0	-0.0166	-0.0332
	区域交通状况	0.098	0.0287	0.0143	0	-0.0140	-0.0281
	区域公交状况	0.068	0.0199	0.0099	0	-0.0097	-0.0195
	区域环境状况	0.078	0.0228	0.0114	0	-0.0112	-0.0223
	规划条件	0.088	0.0257	0.0129	0	-0.0126	-0.0252
个别因素	所处小区条件	0.081	0.0237	0.0118	0	-0.0116	-0.0232
	临接道路等级	0.068	0.0199	0.0099	0	-0.0097	-0.0195
	宗地开发程度	0.075	0.0219	0.0110	0	-0.0107	-0.0215
	距公交车站距离	0.065	0.0190	0.0095	0	-0.0093	-0.0186
	宗地形状	0.055	0.0161	0.0080	0	-0.0079	-0.0158
	宗地面积	0.052	0.0152	0.0076	0	-0.0074	-0.0149
合 计		1	0.2924	0.1462	0	-0.1432	-0.2864

宗地影响因素说明及修正系数表（住宅三级）

影响因素	因素说明	优劣程度	修正系数
距市中心距离	距离镇商业中心 800-1800 米	较优	0.0130
周围土地利用状况	周围为一般住宅区	较优	0.0098
公用设施完备状况	区域内公用设施不太齐全	较优	0.0170
区域交通状况	区域内有次干道通过	较优	0.0143
区域公交状况	区域内有二条公交线路通过, 公交站点数≥2	较优	0.0099
区域环境状况	环境优美, 空气质量优, 人体感觉舒适, 绿地覆盖率高, 无噪音	优	0.0228
规划条件	小区住宅区	优	0.0257
所处小区条件	新建小区, 小区内布局合理, 生活服务设施齐全、配套, 物业管理体系完善	优	0.0237
临接道路等级	临接城镇主干道	优	0.0199
宗地开发程度	六通一平以上	优	0.0219
距公交车站距离	宗地大小非常适合土地利用类型	优	0.0190
宗地形状	土地形状规则, 对土地利用无影响	优	0.0161
宗地面积	距离公交站点, <150 米	优	0.0152
合计			0.2283

据上表得出待估宗地的 $\Sigma K=0.2283$ 。

9、确定开发程度修正值（M）

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通电、通讯、通暖），宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度一致，故不需要进行开发程度的修正。

则： $M=0$ 元/平方米

10、计算地价

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地价系数修正法测算表（见下表）。计算出估价对象的地价为：

$335 \times 1.183 \times 1.0 \times 1.0 \times 0.992 \times (1+0.2283)+0=483$ 元/平方米

基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价（元/ m^2 ）	期日修正系数	使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素修正系数	开发程度修正值（元/ m^2 ）	修正后土地价格（元/ m^2 ）
储备住宅用地	335	1.183	1.0	1.0	0.992	0.2283	0	483

（二）市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

1.比较实例选择

(1) 比较实例 1（内蒙古蒙宁房地产开发有限公司）：位于宁城县党校东，住宅用地，总面积为 13273.60 m²,出让面积为 13273.60 m²,开发程度为“五通一平”，交易时间 2018 年 07 月，土地出让年限为 70 年，交易方式为挂牌出让，交易情况为正常，出让面积单价 1025 元/m²。开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内“一平”（场地平整）。

(2) 比较实例 2（赤峰市乐业房地产开发有限公司）：位于宁城县富金路东、热水街南、富民路西 B1 地块，住宅用地，总面积 58040 m²,出让面积为 58040 m²,开发程度为“五通一平”，交易时间 2018 年 04 月，土地出让年限为 70 年，交易方式为挂牌出让，交易情况为正常，出让面积单价 1602 元/m²。开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内“一平”（场地平整）。

(3) 比较实例 3（宁城恒业房地产开发有限公司）：位于宁城大宁路东、热水街南，住宅用地，总面积为 6214 m²,出让面积为 6214 m²,开发程度为“五通一平”，交易时间 2018 年 04 月，土地出让年限为 70 年，交易方式为挂牌出让，交易情况为正常，出让面积单价 725 元/m²。开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及宗地内“一平”（场地平整）。

注：以上三个案例均从中国土地市场网地块公示栏取得。

2.因素选择

估价时选择的比较因素是影响地价的区域因素和个别因

素，包括交易时间、交易情况、交易方式、基础设施状况、离市中心距离、交通条件、临街界状况、集聚状况等。不同用途的委估宗地应参照《城镇土地定级规程》而选择不同的比较因素。

3.因素条件说明

具体说明估价对象和比较实例的各因素条件，列表如下：

比较因素条件说明表

估价对象与 比较案例 比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		2018.8	2018.7	2018.4	2018.4
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		拟协议出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易价格（元/平方米）		待估	1025	1602	725
土地出让年限		70	70	70	70
土地用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域 因素	离火车站距离（米）	1200	3200	4400	1500
	基础设施状况	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整	宗地红线外五通，红线内场地平整
	道路通达度	临支路	临支路	临支路	临支路
	产业集聚影响度	产业联系紧密区	产业联系紧密区	产业联系紧密区	产业联系紧密区
	环境条件	无污染	无污染	无污染	无污染
个别 因素	宗地形状	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状规则，对土地利用无影响	土地形状规则，但对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响
	临路状况	两面临路	两面临路	三面临路	两面临路
	目前规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制	严格的规划限制

4.编制比较因素条件指数表

为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，必须将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，并编制比较因素指数表。除期日、年期外，应以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数。列表表示如下：

比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象与比较案例		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地出让年限		96.70	96.70	96.70	96.70
土地用途		100	100	100	100
区域因素	离火车站距离（米）	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	产业集聚影响度	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	临路状况	100	100	102	100
	目前规划限制	100	100	100	100

（1）地价指数：以 2018 年 1 月为基准，确定各交易案例的地价指数。通过对宁城房地产市场情况调查，并分析估价对象与比较案例所在区域地价上涨幅度，确定地价以 2018 年为基期，同一年期内，价指数均为 100。

（2）交易情况条件指数确定：待估宗地交易情况与三个案例交易情况均为正常，故交易情况不作修正。

（3）交易方式条件指数确定：待估宗地交易方式为挂牌出

让。三个案例交易方式均为实际挂牌出让，估价中应选择实际交易案例，故交易方式不作修正。

（4）土地使用年限条件指数确定：根据《城镇土地估价规程》（GB18508 / 2014），市场比较法中土地使用年期修正就是将各比较实例的不同使用年期修正到估价对象使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响。其年期修正系数公式为：年期修正系数= $[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$

式中， r ——土地还原利率取 7.06% [土地还原利率的确定采用安全利率加风险调整值法求得，即：还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用同一时期的银行一年期定期存款年利率，风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度并结合该项目的投资特点而确定。本次评估收集了近几年银行利率和物价指数变动的资料。即依据中国人民银行 2018 年 8 月 1 日公布的一年期存款利率 1.5%，同时考虑宁城县的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度并结合该项目的投资特点初步确定土地还原利率在 5%—8%之间。根据《宁城县人民政府关于公布宁城县基准地价的通知》[宁政发（2015）90 号]文件规定，当地使用的住宅用地土地还原利率为 7.06%，与理论上还原利率基本吻合，故取 7.06%作为本次评估用地的土地还原利率。]

m 为比较案例的土地使用年期

n 为待估宗地的土地使用年期

为了与市场比较法其他修正指数相协调，本次评估将土地使用年期指数定为 $[1-1/(1+r)^k] \times 100$ ， k 为估价对象或比较案例的土地使用年期

估价期日待估宗地土地出让年限设定为 70 年，待估宗地土地使用年期修正指数为 96.70；实例一土地使用年期修正指数为 96.70；实例二土地使用年期修正指数为 96.70；实例三土地使用年期修正指数为 96.70。

(5) 土地用途条件指数确定：待估宗地土地用途与三个案例土地用途均为住宅用地，故土地用途不作修正。

(6) 区域及个别因素修正系数

1) 区域因素

a.距火车站距离：待估宗地距火车站 1500 米；比较实例 1 距火车站 1500 米；比较实例 2 距火车站 1500 米；比较实例 3 距火车站 1500 米；以待估宗地为 100，每增加 100 米，相应减少 0.2%；每减少 100 米，相应增加 0.2%。比较实例 1、2、3 修正指数分别为 100、100、100。

b.基础设施条件指数确定：待估宗地基础设施条件与三个案例基础设施条件均为“五通一平”，故基础设施条件不作修正。

c.道路通达度：分为不临路、临街巷、临支路、临次干道、临主干道五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级，地价相应修正 4%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均临支路，修

正指数均为 100。

d.产业集聚影响度：分为产业联系紧密区、产业联系较紧密区、一般产业区、产业联系松散区、独立分布区五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级，地价相应修正 4%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均为产业联系紧密区，修正指数均为 100。

e.环境条件：分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级并考虑周围景观情况，以待估宗地为 100，每相差一个等级，地价相应修正 3%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均无污染，修正指数均为 100。

2) 个别因素

a.宗地形状：分为土地形状规则，对土地利用无影响；土地形状较规则，对土地利用无影响；土地形状不规则，但对土地利用无影响；土地形状不规则，对土地利用有影响；土地形状很不规则，对土地利用影响大五个等级，待估宗地土地形状较规则，对土地利用无影响，以待估宗地为 100，每相差一个等级，地价相应修正 2%。比较实例 1 土地形状规则，对土地利用无影响，修正指数均为 100、比较实例 2 土地形状规则，但对土地利用无影响，修正指数均为 100、比较实例 3 土地形状较规则，对土地利用无影响，修正指数为 100。

b.临街状况：分为不临路、一面临路、两面临路、三面临路、四面临路五个等级，待估宗地两面临路，以待估宗地为 100，每

相差一个等级相应修正 2%。比较实例 1 两面临路，修正指数为 100、比较实例 2 两面临路，修正指数为 100、比较实例 3 两面临路，修正指数为 100。

c.目前规划限制：分为限制较小、有一定限制、有严格限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级相应修正 2%。待估宗地与比较实例 1、2、3 均有严格规划限制，修正指数均为 100。

5.因素修正

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、因素修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数，列表表示如下：

比较因素修正系数表

估价对象与 比较案例 比较因素		实例一	实例二	实例三
交易价格(元/平方米)		1025	1602	725
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		96.70/96.70	96.70/96.70	96.70/96.70
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域 因素	离火车站距离（米）	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	产业集聚影响度	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
个 别	宗地形状	100/102	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/102	100/100

因素	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
比较因素修正系数		1.0486	1.0486	1.0486
比准价格(元/平方米) (取整)		1073	1680	760
估价对象评估价格 (元/平方米)		156		

比准价格 1=1025×1.0486=1073 元/平方米

比准价格 2=1602×1.0486=1680 元/平方米

比准价格 3=725×1.0486=760 元/平方米 (取整)

6.实例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，因三个比准价格算术平均值 1171 元/平方米，作为市场比较法评估估价对象的单位面积土地使用权价格。

估价对象评估价格=(1073+1680+760)÷3=1171 元/平方米
(取整)

(三) 地价的确定

估价人员在现场查勘和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，根据估价对象土地特点及本估价报告“估价方法选择”的理由分析，选取基准地价法和市场比较法作为评估方法。基准地价法测算结果主要是利用城镇基准地价评估，宁城县近两年内的住宅用途土地交易比较活跃，挂牌出让价远比实际基准地价评估价格高；市场比较法是根据市场调查情况确定地价，且近两年内住宅用地价格交易情况较活跃。因两种方法评估结果相差大，故最后市场比较法评估结果作为本次评

估的估价结果，在估价设定用途、使用年限、开发程度和现状利用条件下，做估价对象于估价期日正常市场条件下的土地使用权储备用途住宅底价。

出让单价=1171 元/平方米

B. 国际万商城地块

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据地块特点及实际状况，选取基准地价系数修正法和收益还原法作为国际万商城地块预期收益的估算方法。

（一）基准地价系数修正法

1、基准地价成果介绍及内涵与上述描述一致。

2、估价对象的基本情况

至估价期日，估价对象位于宁城县天义镇新宁路东，花园街南、园林路西、双赢街北的商业用地，土地面积为 61498 平方米，容积率为 1.5，使用年期为剩余年限 40 年，开发程度达到宗地红线内外“五通”、宗地红线内“场平”。

本次评估设定估价对象作为商业用地，无他项权利限制、宗地外“五通”、宗地内“场平”、容积率为 1.5。

3、估价对象所在区域的基准地价

待估宗地位于宁城县天义镇城区基准地价商业三级范围内，基准地价为 346 元/平方米。

4、确定期日修正系数（ k_1 ）

宁城县天义镇城区基准地价估价期日为 2015 年 01 月 01 日，

待估宗地的估价期日为 2018 年 08 月 10 日,根据现场调查收集的资料,分析待估宗地所在区域地价变化情况,综合分析确定自基准地价估价期日 2015 年 01 月 01 日至本次估价期日 2018 年 08 月 10 日期间,土地价格趋于平稳无涨幅变化,故待估宗地估价期日为 2018 年 08 月 10 日的期日修正系数 $k_1=1.183$ 。

5、确定土地使用权年期修正系数 (k_2)

商业用地基准地价为 40 年期土地使用权价格,待估宗地设定使用年期 40 年,因待估宗地使用年期与基准地价使用年期一致,故无需做修正。即: $k_2=1.0$

6、确定土地权利状况修正系数 (k_3)

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制,与基准地价的设定一致,则土地权利状况修正系数为 $k_3=1.0$ 。

7、确定容积率修正系数 (k_4)

待估宗地设定容积率为 1.5,与基准地价所设定的容积率一致,无需进行容积率修正。待估宗地容积率修正系数 $k_4=1$ 。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和 ($\sum k$)

(1) 区域因素及个别因素条件分析

根据宁城县天义镇城区商服用地基准地价修正体系中所选的区域及个别修正因素,通过实地调查,确定出影响估价对象地价各项因素条件,见下表。

(2) 区域因素及个别因素条件修正

将影响待估宗地价格各因素条件,对照《宁城县天义镇城

区三级商业用地影响因素指标说明表》确定影响程度的档次，再对照《宁城县天义镇城区三级商业用地基准地价修正系数表》在对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数（ K_i ）及总修正系数（ K ），详见下表。

三级商业用地影响因素指标说明表

级 别 说 明 因素	优	较优	一般	较劣	劣
距镇中心 中心距离	距离镇中心 $\leq$ 400 米	距离镇中心 400-800 米	距离镇中心 800-1200 米	距离镇中心 1200-1800 米	距离镇中心 $\geq$ 1800 米
商业用 地类型	沿街商业区	非商业区，以住 宅为主	住宅区	非商业区以工业 为主	工业区
商服繁 华程度	区域内有商服网 点,商铺分布较集 中	区域内有商服网 点,但是规模较 小	区域内商服网点 分散,规模较小	区域内商服网点 较少且规模较小	区域内少有商服 设施
区域交 通状况	区域内有主 干道通过	区域内有主 次干道通过	区域内有多条次 干道通过	区域内有次 干道通过	区域内有 支路通过
基本设 施状况	供、排水好临近 学校医院市场文 体娱乐设施齐全	供、排水较好文 体医教设施较好	供、排水正常无 积水文体医教设 施一般	低水压有积水排 水较难文体医教 设施较少	低水压排水难无 文体医教设施
区域公 交状况	区域内有二条以 上公交线路车通 过,公交站点数 ≥ 3	区域内有二条公 交线路通过,公 交站点数 ≥ 2	区域内有一条公 交线路通过,公 交站点数 ≥ 1	区域内有一条公 交线路过,公交 站点数为 1	区域内没有公交 线路通过
综合环 境状况	人口密度大,无污 染,绿化好	人口密度较大,基 本无污染,绿化较 好	人口密度一般,轻 度污染,绿化一般	人口密度较小,污 染较严重,绿化较 差	人口密度小,严 重污染,无绿化建 设
规划条 件	商业中心区	商业繁华区	一般商业区	有商业零散网点	其它用地
临接道 路等级	临接城镇综合型 主干道	临接城镇主干道	临接城镇次干道	临接支路或者巷 道	不临街
距离公 交车站 距离	距离公交站点 $\leq$ 50 米	距离公交站点 $\geq$ 150 米	距离公交站点 $\geq$ 250 米	距离公交站点 $\geq$ 350 米	距离公交站点 $\geq$ 500 米
宗地开 发程度	六通一平以上	六通一平	五通一平	四通一平	四通一平以下
宗地 形状	土地形状规则, 对土地利用无影 响	土地形状较规 则,对土地利用 无影响	土地形状不规 则,但对土地利 用无影响	土地形状不规 则,对土地利用 有影响	土地形状很不规 则,对土地利用 影响大

宗地 进深	宗地临街，进深 合适	宗地临街但是距 街道距离 ≥ 5 米， 进深合适	宗地临街但是距 街道距离 5-10 米，进深合适	宗地临街，距街 道 ≥ 10 米，进深 影响土地利用	宗地不临街，进 深影响土地利用
临街 宽度	临街宽度有利于 土地利用	临街宽度适中	临街宽度对土地 利用不影响	临街宽度较小	临街宽度影响土 地利用达
宗地 面积	宗地大小非常适 合土地利用类型	宗地大小较适合 其土地利用类型	宗地大小对土地 利用不造成影响	相对土地利用类 型偏大或偏小	宗地大小不适合 土地利用类型

三级商业用地基准地价修正系数表

因 素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区 域 因 素	距市中心距离	0.092	0.0221	0.0110	0	-0.0110	-0.0220
	商业用地类型	0.081	0.0194	0.0097	0	-0.0097	-0.0194
	商服繁华程度	0.115	0.0276	0.0138	0	-0.0137	-0.0275
	区域交通状况	0.085	0.0204	0.0102	0	-0.0102	-0.0203
	基本设施状况	0.076	0.0182	0.0091	0	-0.0091	-0.0182
	区域公交状况	0.072	0.0173	0.0086	0	-0.0086	-0.0172
	综合环境状况	0.071	0.0170	0.0085	0	-0.0085	-0.0170
	规划条件	0.086	0.0206	0.0103	0	-0.0103	-0.0206
个 别 因 素	临接道路等级	0.068	0.0163	0.0082	0	-0.0081	-0.0163
	距离公交车站距离	0.037	0.0089	0.0044	0	-0.0044	-0.0088
	宗地开发程度	0.058	0.0139	0.0070	0	-0.0069	-0.0139
	宗地形状	0.032	0.0077	0.0038	0	-0.0038	-0.0077
	宗地进深	0.041	0.0098	0.0049	0	-0.0049	-0.0098
	临街宽度	0.057	0.0137	0.0068	0	-0.0068	-0.0136
	宗地面积	0.029	0.0070	0.0035	0	-0.0035	-0.0069
合 计		1	0.2399	0.1200	0	-0.1196	-0.2391

宗地影响因素说明及修正系数表（商业三级）

影响因素	因素说明	优劣程度	修正系数
距市中心距离	距离镇中心 800-1200 米	一般	0
商业用地类型	住宅区	一般	0
商服繁华程度	区域内商服网点分散，规模较小	一般	0
区域交通状况	区域内有主 次干道通过	较优	0.0102
基本设施状况	供、排水较好文体医教设施较好	较优	0.0091
区域公交状况	区域内有二条公交线路通过，公交站点 数 ≥ 2	较优	0.0086
综合环境状况	人口密度大，无污染，绿化好	优	0.0170
规划条件	商业中心区	优	0.0206
临接道路等级	临接城镇综合型主干道	优	0.0163

影响因素	因素说明	优劣程度	修正系数
距市中心距离	距离镇中心 800-1200 米	一般	0
距离公交车站距离	距离公交站点≤50 米	优	0.0089
宗地开发程度	六通一平以上	优	0.0139
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	优	0.0077
宗地进深	宗地临街，进深合适	优	0.0098
临街宽度	临街宽度有利于土地利用	优	0.0137
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	优	0.0070
合计			0.1428

据上表得出待估宗地的 $\Sigma K=0.1428$ 。

9、确定开发程度修正值（M）

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通电、通讯、通暖），宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度一致，故不需要进行开发程度的修正。则：
 $M=0$ 元/平方米

10、计算地价

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地价系数修正法测算表（见下表）。计算出估价对象的地价为：

$$346 \times 1.183 \times 1.0 \times 1.0 \times 1 \times (1+0.1428) + 0 = 468 \text{ 元/平方米}$$

基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价（元/m ² ）	期日修正系数	使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素修正系数	开发程度修正值（元/m ² ）	修正后土地价格（元/m ² ）
储备商服用地	346	1.183	1.0	1.0	1	0.1428	0	468

（二）收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在

未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和的一种方法。此次评估，假设未来每年的纯收益保持不变、还原利率不变，有限年期的土地使用权价格计算公式为：

$$P=a \div r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中： P——土地价格

a——土地年纯收益

r——土地还原利率

n——估价对象土地使用年期

具体测算思路是：

1) 房地年总收益 = 房地年租金 = 月租金 × 12 × 收益总面积 × 出租率 × 有效使用面积比率

2) 房地出租年总费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税金 + 房屋年折旧费

3) 房地年纯收益 = 房地年总收益 - 房地出租年总费用

4) 房屋年纯收益 = 房屋现值 × 房屋还原率

房屋现值 = 重置价 - 折旧总额 = 重置成本 - 年折旧费 × 已使用年限

5) 土地年纯收益 = 房地年纯收益 - 房屋年纯收益

6) 总地价 = 土地年纯收益 ÷ r × [1-1/(1+r)^n]

7) 单位楼面地价 = 总地价 ÷ 总建筑面积

8) 单位面积地价 = 总地价 ÷ 总用地面积

1、确定房地年总收益

调查估价对象所处区域与其特征相同或相似房地产用于出租的房地产租金水平，确定估价对象房地产出租的总收益。则：

房地年总收益 = 月租金 × 12 × 收益总面积 × 有效出租面积比率 × 出租率

估价对象的月租金水平采用市场比较法确定，测算过程如下：

待估宗地市场比较计算表

项目	王源商业用地	刘晓斐商业用地	倪军商业用地
案例概括	刘洋超市	鸿运烟酒副食超市	忆家乡川菜馆
租赁均价（元/平方米·月）	22	21	23
租赁日期（年-月）	2017-8	2011-7	2017-9
交易情况	正常	正常	正常
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
修正价格	22	21	23
比较权重	1/3	1/3	1/3
比准价格	22		

根据以上的计算表确定待估宗地的月租金是月租金为 22 元/平方米。

根据内蒙古自治区赤峰市宁城县待估宗地区域范围内现行租赁市场的一般供求状况确定待估宗地的有效出租面积比率为 95%，出租率为 95%。容积率按设定平均容积率计算，即 1.5。待估宗地的年出租收益为：

$$22 \times 12 \times 61498 \times 1.5 \times 95\% \times 95\% / 10000 = 2197.87 \text{ 万元}$$

2、房地出租年总费用

$$\text{房地出租年总费用} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$$

(1) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般参考估价对象实际维修费，按建筑物重置价格的 2% 计算。

房屋重置价格主要依据《赤峰市计价办法》、《内蒙古自治区建筑工程费用计算规则》和《赤峰市工程造价信息》，综合考虑建筑结构、装修情况等情况来确定。

估价对象地上建筑主要为砖混结构，普通装修，根据内蒙古赤峰市房屋重置价格标准及参照乌海市同类房屋建筑物的造价水平，综合估价对象的实际情况。确定其建筑物的重置参考价格为 1600 元/平方米。

维修费按估价对象的实际情况及相关规定取房屋重置价格的 2% 计算，则：

房屋重置总价 = 重置价格 × 总建筑面积 = $1600 \times 61498 \times 1.5 / 10000 = 14759.52$ 万元

维修费 = 房屋重置价格 × 2% = $14759.52 \times 2\% = 295.19$ 万元

(2) 管理费

管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。

管理费 = 年租金 × 管理费率

管理费率依据相关规定及当地市场情况，一般取 3% 待估宗地管理费为 $2197.87 \times 3\% = 65.93$ 万元。

(3) 房屋年折旧费

折旧费指房屋在使用过程中因损耗而在租金中补偿的那部

分价值。

年折旧费 = 房屋重置价格 × (1 - 残值率) ÷ 折旧年限

房屋尚可使用年限长于土地剩余使用年期，则

折旧年限 = 房屋已使用年限 + 屋尚可使用年限

估价对象土地设定年限为 40 年。设定估价对象房屋耐用年限为 40 年，待估宗地房屋至估价基准日未使用 0.2 年，房屋尚可使用年限为 39.8 年。根据孰短原则，故房屋尚可使用年限长于土地设定使用年期，计算年折旧时不考虑残值，房屋年折旧费为 295.19 万元。

年折旧费 = 房屋重置价格 × (1 - 残值率) ÷ 折旧年限 =
14759.52 × (1 - 0) ÷ 50 = 295.19 万元

(4) 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按房屋现值的 0.2% 计算，房屋现值计算公式为：

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 年折旧费 × 房屋已使用年限

= 14759.52 - 295.19 × 0.2

= 14700.49 万元

保险费 = 房屋现值 × 0.2% = 14700.49 × 0.2% = 29.4 万元

(5) 税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和营业税等。

房产税:依据税法及当地税务部门的要求确定税率,按房地产年租金收入的 12%计;

营业税:按房地产年租金的 5%计;

城市维护建设税:按营业税税额的 7%计;

教育费附加:教育费附加,按营业税税额的 3%计;

待估宗地税金总计为房地产年租金 $\times$ 费率 $=2197.87 \times 17.5\%=384.62$ 万元

房地出租年总费用 $= (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$
 $=295.19+65.93+295.19+29.4+384.62=1070.33$ 万元

3、房地年纯收益

房地年纯收益 $=$ 房地年总收益 $-$ 房地出租年总费用
 $=2197.87-1070.33=1127.54$ 万元

4、房屋年纯收益

首先确定土地还原利率,根据《宁城县土地定级与基准地价更新技术报告》(2015)中关于商业用地基准地价设定条件对土地还原利率的规定,即土地还原利率为 6.56%。

房屋还原利率在土地还原利率的基础上上浮 2 个百分点,即 8.56%。

房屋年纯收益 $=$ 房屋现值 $\times$ 房屋还原利率
 $=14759.52 \times 8.56\%=968.22$ 万元

5、土地年纯收益

土地年纯收益 $=$ 房地年纯收益 $-$ 房屋年纯收益

$$=1127.54-968.22=159.32 \text{ 万元}$$

6、计算估价对象总地价

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= \text{土地年纯收益} \div r \times [1 - 1 / (1 + r)^n] \\ &= 159.32 \div 6.56\% \times [1 - 1 / (1 + 6.56\%)^{39.8}] \\ &= 0.5 \text{ 万元} \end{aligned}$$

其中： r ——土地还原利率

n ——估价对象剩余土地使用年期

7、计算宗地单位面积地价

$$\begin{aligned} \text{单位面积地价} &= \text{总地价} \div \text{总用地面积} \\ &= 0.5 \text{ 万元} \times 10000 \div 61498 = 813 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

综上，对基准地价系数修正法和收益还原法计算结果分别采取 0.3、0.7 的权重确定拟收储地块预期出让价格。

$$\text{出让单价} = 468 \times 0.3 + 813 \times 0.7 = 709.5 \text{ 元/平方米}$$

C. 富家窝铺 3 组地块

在对拟收储地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据地块特点及实际状况，选取基准地价系数修正法和市场比较法作为富家窝铺 3 组地块预期收益的估算方法。

（一）基准地价系数修正法

1、基准地价成果介绍及内涵与上述一致

2、估价对象的基本情况

至估价期日，估价对象位于宁城县天义镇富家村三组的住宅用地，土地面积 111773.31 平方米，容积率为 1.0，使用年期

为剩余年限 70 年，开发程度达到宗地红线内外“五通”、宗地红线内“场平”。

本次评估设定估价对象作为住宅用地，无他项权利限制、宗地外“五通”、宗地内“场平”、容积率为 1.5。

3、估价对象所在区域的基准地价

待估宗地位于宁城县天义镇城区基准地价住宅四级范围内，基准地价为 234 元/平方米。

4、确定期日修正系数（ k_1 ）

宁城县天义镇城区基准地价估价期为 2015 年 01 月 01 日，待估宗地的估价期为 2018 年 08 月 10 日，根据现场调查收集的资料，分析待估宗地所在区域地价变化情况，综合分析确定自基准地价估价期日 2015 年 01 月 01 日至本次估价期日 2018 年 08 月 10 日期间，土地价格趋于平稳无涨幅变化，故待估宗地估价期日为 2018 年 08 月 10 日的期日修正系数 $k_1=1.183$ 。

5、确定土地使用权年期修正系数（ k_2 ）

住宅用地基准地价为 70 年期土地使用权价格，待估宗地设定使用年期 70 年，因待估宗地使用年期与基准地价使用年期一致，故无需做修正。即： $k_2=1.0$

6、确定土地权利状况修正系数（ k_3 ）

估价对象设定为出让土地、无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为 $k_3=1.0$ 。

7、确定容积率修正系数（ k_4 ）

待估宗地设定容积率为 1，与基准地价所设定的容积率一致，无需进行容积率修正。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和（ $\sum k$ ）

（1）区域因素及个别因素条件分析

根据宁城县天义镇城区商服用地基准地价修正体系中所选的区域及个别修正因素，通过实地调查，确定出影响估价对象地价各项因素条件，见表 8。

（2）区域因素及个别因素条件修正

将影响待估宗地价格各因素条件，对照《宁城县天义镇城区四级住宅用地影响因素指标说明表》确定影响程度的档次，再对照《宁城县天义镇城区四级住宅用地基准地价修正系数表》在对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数（ K_i ）及总修正系数（ K ），详见下表。

四级住宅用地影响因素指标说明表

级 别 说 明 因 素	优	较优	一般	较劣	劣
距商业中心距离	距离镇商业中心 ≤ 900 米	距离镇商业中心 900-2000 米	距离镇商业中心 2000-2600 米	距离镇商业中心 2600-4200 米	距离商业中心 ≥ 4200 米
周围土地利用状况	周围为住宅小区	周围为一般住宅区	周围为平房住宅区	周围为工业用地	周围为未利用地
公用设施完备状况	区域内有公用服务设施，功能不齐全	区域内公用设施不太齐全	区域内只有部分公用设施，不齐全	区域内只有个别公用服务设施，且规模小	区域内无公用服务设施
区域交通状况	区域内有主干道通过	区域内有次干道通过	区域内有支路通过	区域内仅有巷道通过	区域内道路以土路为主
区域公交状况	区域内有二条以上公交线路	区域内有二条公交线路通	区域内有一条公交线路通	区域内有一条公交线路过，	区域内没有公交线路通过

	车通过，公交 站点数 ≥ 3	过，公交站点 数 ≥ 2	过，公交站点 数 ≥ 1	公交站点数为 1	
区域环境状况	环境优美，空气质量优，人体感觉舒适，绿地覆盖率高，无噪音	环境质量中上，绿地覆盖率高，高于区域平均水平，噪音无影响	环境质量中等，大气、声污染程度对生活不造成影响，绿化好	大气、声污染程度对日常生活有影响，绿化一般	空气质量较差，人体感觉不舒适，噪音大，绿化较差
规划条件	小区住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其它用地类型
所处小区条件	新建小区，小区内布局合理，生活服务设施齐全、配套，物业管理完善	一般小区，区内布局较合理，生活服务设施较齐全，配套设施一般	普通住宅区，无布局，生活服务设施完善，物业管理不成体系	分散住宅楼，无布局，不成区，生活设施较齐全，无物业管理	平房区，无布局，生活服务设施不完善，无物业管理
临接道路等级	临接城镇主干道	临接城镇次干道	临接支路	临接巷道	不临街
宗地开发程度	六通一平以上	六通一平	五通一平	四通一平	四通一平以下
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状不规则，但对土地利用无影响	土地形状不规则，对土地利用有影响	土地形状很不规则，对土地利用影响大
距公交车站距离	距离公交站点， <180 米	距离公交站点 ≥ 180 米	距离公交站点 ≥ 260 米	距离公交站点 ≥ 380 米	距离公交站点 ≥ 550 米

四级住宅用地基准地价修正系数表

因 素		权重值	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	距市中心距离	0.089	0.0263	0.0132	0	-0.0099	-0.0198
	周围土地利用状况	0.067	0.0198	0.0099	0	-0.0075	-0.0149
	公用设施完备状况	0.116	0.0343	0.0172	0	-0.0129	-0.0259
	区域交通状况	0.098	0.0290	0.0145	0	-0.0109	-0.0218
	区域公交状况	0.068	0.0201	0.0101	0	-0.0076	-0.0152
	区域环境状况	0.078	0.0231	0.0115	0	-0.0087	-0.0174
	规划条件	0.088	0.0260	0.0130	0	-0.0098	-0.0196
个别因素	所处小区条件	0.081	0.0240	0.0120	0	-0.0090	-0.0181
	临接道路等级	0.068	0.0201	0.0101	0	-0.0076	-0.0152
	宗地开发程度	0.075	0.0222	0.0111	0	-0.0084	-0.0167
	距公交车站距离	0.065	0.0192	0.0096	0	-0.0072	-0.0145
	宗地形状	0.055	0.0163	0.0081	0	-0.0061	-0.0123

	宗地面积	0.052	0.0154	0.0077	0	-0.0058	-0.0116
合	计	1	0.2958	0.1479	0	-0.1115	-0.2229

宗地影响因素说明及修正系数表（住宅四级）

影响因素	因素说明	优劣程度	修正系数
距市中心距离	距离镇商业中心 900-2000 米	较优	0.0132
周围土地利用状况	周围为一般住宅区	较优	0.0099
公用设施完备状况	区域内公用设施不太齐全	较优	0.0172
区域交通状况	区域内有次干道通过	较优	0.0145
区域公交状况	区域内有二条以上公交线路车通过，公交站点数 ≥ 3	优	0.0201
区域环境状况	环境优美，空气质量优，人体感觉舒适，绿地覆盖率高，无噪音	优	0.0231
规划条件	小区住宅区	优	0.0260
所处小区条件	新建小区，小区内布局合理，生活服务设施齐全、配套，物业管理体系完善	优	0.0240
临接道路等级	临接城镇主干道	优	0.0201
宗地开发程度	六通一平以上	优	0.0222
距公交车站距离	宗地大小非常适合土地利用类型	优	0.0192
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	优	0.0163
宗地面积	距离公交站点， <180 米	优	0.0154
合计			0.2412

据上表得出待估宗地的 $\Sigma K=0.2412$ 。

9、确定开发程度修正值（M）

估价对象设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、通电、通讯、通暖），宗地红线内“场地平整”，与基准地价设定开发程度一致，故不需要进行开发程度的修正。

则： $M=0$ 元/平方米

10、计算地价

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地价系数修正法测算表（见下表）。计算出估价对象的地价为：

$$234 \times 1.183 \times 1.0 \times 1.0 \times 1 \times (1 + 0.2412) + 0 = 344 \text{ 元/平方米}$$

基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价 (元/m ²)	期日修正系数	使用年期修正系数	土地权利状况修正系数	容积率修正系数	区域因素修正系数	开发程度修正值 (元/m ²)	修正后土地价格 (元/m ²)
储备住宅用地	234	1.183	1.0	1.0	1	0.2412	0	344

(二) 市场比较法

该地块与尤家洼地块同属二类住宅用地，其计算过程与尤家洼地块计算过程一致，在此不再赘述。

出让单价=1171 元/平方米

三、项目预期收益分析

根据规定，土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。按照宁城县住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明要求，万家洼地块规划用途为二类居住用地，可出让面积为 110932.82 平方米（合约 166.4 亩），预期出让单价为 1171 元/平方米（合约 78.07 万元/亩）；国际万商城地块规划用途为商业用地，可出让面积为 61498.54 平方米（合约 92.25 亩），预期出让单价为 709.5 元/平方米（合约 47.3 万元/亩）；富家窝铺 3 组地块规划用途为二类居住用地，可出让面积为 111773.31 平方米（合约 167.66 亩），预期出让单价为 1171 元/平方米（合约 78.07 万元/亩）。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为 30443.49 万元。（详细情况见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》）。

第十章 项目收益与融资平衡分析

一、财务现金流量表

通过以上分析测算，本项目总投资 15060 万元，其中融资需求 10000 万元，投资期限为 5 年；项目完成后土地出让总收入预计为 30443.49 万元。根据财务分析需要并结合项目投资计划和出让计划，形成项目现金流量表。（详细情况见后附《项目全部投资财务现金流量表》）

二、财务评价指标

财务评价是在国家现行财税制度和价格体系的前提下，从项目的角度出发，计算项目范围内的财务效益和费用，分析项目的盈利能力和清偿能力，评价项目在财务上的可行性。财务评价对于加强投资宏观调控，提高投资决策的科学化水平，引导和促进各类资源合理配置，优化投资结构，减少和规避投资风险，充分发挥投资效益，具有重要作用。财务评价主要有静态分析和动态分析两种方法。静态分析是指采取不折现方式处理数据，不考虑资金的时间价值。动态分析是指对项目 and 方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利计算方法，把不同时间点的效益流入和费用流出折算为同一时间点的等值价值。

财务评价内容的选择，应根据项目性质、项目目标、项目投资主体、项目财务主体及项目对经济社会的影响程度等具体情

况确定。该项目开发周期较长，静态分析未引入资金的时间因素，不能直观反映项目的盈利能力。本项目主要采取动态分析指标计算其盈利能力，包括财务净现值（FNPV）、财务内部收益率（FIRR）和动态回收周期（PT）。

（一）财务净现值（FNPV）

财务净现值是指把项目计算期内各年的财务净现金流量，按照一个给定的标准折现率折算到建设期初的现值之和，是考察项目在其计算期内盈利能力的主要动态评价指标。本项目的折现率参照目前中国人民银行公布的 5 年期贷款利率及社会同类行业收益标准，以 4.75% 为基准折现率测算。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

其中：FNPV——财务净现值；

CI——现金流入值；

CO——现金流出值；

(CI-CO)_t——第 t 年的净现金流量；

n——项目周期；

ic——标准折现率。

（二）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年财务净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率，是反映项目实际收益率的一个动态指标。

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

其中：CI、CO、(CI-CO)_t、n、ic 定义与上式相同。

（三）动态回收周期（PT）

动态回收周期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间，以年表示。本项目动态回收周期从土地储备专项债券到位年开始计算年期。动态回收周期短，表示项目投资回收快，抗风险能力强。

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值年数；

CI、CO、(CI-CO)_t、n 定义与上式相同。

三、财务评价结果

通过计算可得本项目净现值 FNPV 为 11077.22 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 32.39%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.15 年小于项目开发期 5 年。可以看出该土地收购储备项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该土地收购储备项目可行。（详细情况见《项目全部投资财务现金流量表》）

四、项目敏感性分析

敏感性分析是指通过分析不确定因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，并计算敏感度系数和临界点，找出敏感因素。经测算，当该项目投资增加 3%、销售收入下降 3% 时，财务净现值均大于 0，动态投资回收期均小于项目开发期，内部收益率仍高于基准折现率 4.75%，说明项目在销售价格和投资方面具有极强的抗风险能力。（详细情况见《项目敏感性分析表》）

第十一章 社会效应分析

土地储备制度作为对土地供应制度的一大改革，土地储备项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，因土地储备的实施使财政收入增加，扩大公共利益设施的建设资金从而增加社会福利以及土地储备对相关的房地产业的影响，都无法归结为某特定的单个项目，而必须从宏观层面，将其作为土地储备项目总体即土地储备实施效果来进行分析。土地储备项目总体即土地储备制度实施对社会经济的影响主要体现在其对土地利用、土地交易市场、土地价格、房产价格等方面的影响。

一、土地储备对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人民增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源配置管理，即通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别利用的效用最大化并非整体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌控土地供应的源头。土

地储备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用率的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理。激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发再利用。

二、土地储备对实现分配公平的作用

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用

权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

三、土地储备对社会发展的作用

土地利用要有利于社会的发展，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。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。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，旧城改造中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，对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施，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收入归为政府，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用地的需求，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、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

四、土地储备对环境质量的作用

土地利用的环境质量目标是保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

第十二章 项目风险及保障措施

一、项目风险

（一）市场风险

在市场经济中，经营者的经营行为在市场上发生，受市场环境的影响，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。

（二）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，涉及拆迁补偿人口过多，也可能导致机构运作困难。

（三）金融风险

由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，土地储备周期过长，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。对于资金需求量非常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。

（四）供需风险

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。

（五）潜在风险

1.储备土地供应后，如土地出让金被当地政府截留或挪作他用，将会对银行的信贷资产产生不利影响；

2.土地市场受国家宏观调控政策影响较大，特别是房地产行业的景气与否，将直接影响土地的销售和价格。目前国家陆续出台了一些对房地产行业的宏观调控政策，对土地一级市场产生了一定的不利影响；

3.项目所在地经济的发达程度，对收储土地的销售产生一定的影响。

二、防范措施

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）严禁将专项债券对应的土地用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（五）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。

（六）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。

（七）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。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

第十三章 方案研究结论

本报告通过调查分析研究，土地储备在资金运作中追求资金使用效率最大化，以最小成本收购储备土地，为政府取得收益，为城市建设筹措资金。由于土地是不动产，同时收购成本是在土地价格的最低点，风险因素只能造成收益暂延缓，所以，融资风险是很小的。

该地区地理位置等自然条件优越，区位优势明显，社会经济持续飞速发展，经济实力较为雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进宁城县天义镇的城镇化和现代化进程，对提升宁城县传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进宁城县土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加宁城县财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥宁城县的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡，建议尽快实施。

第十四章 特殊说明事项

一、假设条件

- 1.实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。
- 2.在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3.项目区域在近几年具有稳定的市场价格。
- 4.实施项目开发的土地全部为国有土地。
- 5.估价对象预期拍卖设定用途为住宅用地、商业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。
- 7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.委托方提供的资料属实。

二、使用说明

- 1.本方案根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见的社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。
- 2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证书中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

三、其它说明

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3.本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

第十五章 附件

一、附表

表 1 土地征收、房屋拆迁补偿估算表

表 2 项目总投资估算表

表 3 投资计划与资金筹措表

表 4 项目出让计划表

表 5 项目出让收入分析表

表 6 项目全部投资现金流量表

表 7 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

1.宁城县土地储备中心《关于将尤家洼等三个区域的土地纳入 2018 年度土地储备计划的请示》（宁土储字〔2018〕14 号）

2.宁城县人民政府关于将尤家洼等三个区域的土地纳入 2018 年度土地储备计划的批复（宁政字〔2018〕98 号）

3.宁城县土地储备中心 宁城县财政局《关于以尤家洼等三个土地征拆储备项目申报土地储备专项债券的请示》（宁土储字〔2018〕15 号）

4.宁城县人民政府关于以尤家洼等三个土地征拆储备项目申报土地储备专项债券的批复（宁政字〔2018〕102 号）

5.宁城县住房和城乡建设局关于土地储备项目用地的规划情况说明

6.《宁城县人民政府关于印发<天义城区土地储备项目征收补偿安置方案>的通知》（宁政发〔2017〕14号）

7.项目区位置示意图

8.拟收储地块现场照片

9.内蒙古自治区人民政府关于农用地转用的批复

三、委托方事业法人证书

四、受托方营业执照及资质备案函

五、相关政策文件

1. 关于转发国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会联合印发《土地储备管理办法》的通知（内国土资字〔2018〕139号）

2. 财政部 国土资源部关于印发《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）

3. 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. 关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）

表1 土地征收、房屋拆迁补偿估算表

单位：亩、万元、万元/亩

地块	费用明细	补偿面积	补偿标准	总投资	估算说明
尤家洼	征地补偿费	85.50	10.00	855.00	补偿面积乘以补偿标准
	房屋拆迁补偿费	84.50	80.00	6760.00	补偿面积乘以补偿标准
国际万商城	征地补偿费	110.00	10.00	1100.00	补偿面积乘以补偿标准
	地上附着物补偿费	—	—	900.00	
富家窝铺3组	征地补偿费	237.00	10.00	2370.00	补偿面积乘以补偿标准
	地上附着物补偿费	—	—	400.00	
合计		517.00	—	12385.00	

表2 项目总投资估算表

单位：亩、万元、万元/亩

序号	费用明细	总投资	比重	估算说明
1	征地补偿费	4325.00	28.72%	
2	房屋拆迁补偿费	6760.00	44.89%	
3	地上附着物补偿费	1300.00	8.63%	
4	前期开发费	300.00	1.99%	
5	债券利息	2375.00	15.77%	按照中国人民银行最新公布的五年期贷款利率4.75%进行计算
合计		15060.00	100.00%	

表3 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	项目总投资	15060.00	5579.00	5579.00	2952.00	475.00	475.00
1.1	征地补偿费	4325.00	1730.00	1730.00	865.00	0.00	0.00
1.2	房屋拆迁补偿费	6760.00	2704.00	2704.00	1352.00	0.00	0.00
1.3	地上附着物补偿费	1300.00	520.00	520.00	260.00	0.00	0.00
1.4	前期开发费	300.00	150.00	150.00	0.00	0.00	0.00
1.5	财务费用	2375.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00
2	资金筹措	15060.00	13160.00	475.00	475.00	475.00	475.00
2.1	项目资本金	2685.00	2685.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券资金	10000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	利息	2375.00	475.00	475.00	475.00	475.00	475.00

表4 项目出让计划表

单位：亩

地块	规划用途	土地面积	可出让面积	计划出让面积				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
尤家洼	住宅用地	170.00	166.40	0.00	0.00	0.00	99.84	66.56
国际万商城	商业用地	110.00	92.25	0.00	0.00	0.00	55.35	36.90
富家窝铺3组	住宅用地	237.00	167.66	0.00	0.00	0.00	100.60	67.06
合计		517.00	426.31	0.00	0.00	0.00	255.79	170.52

表5 项目出让收入分析表

单位：亩、万元、万元/亩

地块	规划用途	可出让面积	出让单价	出让收入					
				合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
尤家洼	住宅用地	166.40	78.07	12990.85	0.00	0.00	0.00	7794.51	5196.34
国际万商城	商业用地	92.25	47.30	4363.43	0.00	0.00	0.00	2618.06	1745.37
富家窝铺3组	住宅用地	167.66	78.07	13089.22	0.00	0.00	0.00	7853.53	5235.69
合计		426.31	42.34	30443.49	0.00	0.00	0.00	18266.09	12177.40

表7 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值（万元）	内部收益率（%）	贷款偿还期（年）
1	基本方案	—	11077.22	32.39%	3.15
2	总投资	+3%	10664.72	30.88%	3.12
3	销售收入	-3%	10332.40	30.84%	3.12

ᠨᠢᠴᠡᠭᠦ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ

宁城县人民政府

宁政字〔2018〕98号

宁城县人民政府关于将尤家洼等三个区域的土地 纳入2018年度土地储备计划的批复

县土地储备中心：

你中心《关于将尤家洼等三个区域的土地纳入2018年度土地储备计划的请示》（宁土储字〔2018〕14号）收悉。根据国土资源部、财政部、中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合制定的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）有关规定，经县政府研究，批复如下：

1. 原则同意你中心制定的2018年度土地储备计划。

2. 储备土地总量为517亩（以实际测量为准），请你单位按储备计划认真抓好落实，积极争取自治区土地储备债券资金，严格按照有关规定做好土地储备工作。

特此批复。



宁城县土地储备中心

宁土储字（2018）14 号

签发人：陈晓光

关于将尤家洼等三个区域的土地 纳入 2018 年度土地储备计划的请示

县政府：

随着我县经济的快速发展，城市基础设施配套日益完善，为加强对土地市场的调控能力，有效盘活存量土地，提高土地利用率。土地储备中心根据国土资源部、财政部、中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合制定的《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）有关规定，结合我县城市总体规划和土地利用总体规划，拟将尤家洼、宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区 2 组）、宁城县天义镇富家窝铺 3 组土地征拆储备项目，约计 517 亩（以实际测量为准）土地纳入 2018 年度土地储备计划。按照《中华人民共和国

土地管理法》等有关法律、法规规定实行统一报批、统一规划、统一补偿、统一开发、统一供应。

以上请示妥否，请批示。

宁城县土地储备中心

2018年7月25日



附：2018年度土地储备计划及资金概算表

2018年土地储备计划及资金概算表

单位: 万元

序号	项目名称	项目地址	收储地块四至范围	拟收储面积(亩)	土地收储资金总概算	其中		预计项目融资到期本息	项目规划性质	规划出让面积	地块计划出让时间	预计收储土地出让收入	未来偿债资金来源	债券发行期限
合计				517	22600	12600	申请地方政府土地储备专项债券	11190		426.31		44600		
1	宁城县尤家洼土地征拆储备项目	铁西街道五间房4组	哈河大街北、迎宾路东、长青路西、热水街南	170	12400	6400	6000	6630	住宅	166.4	2018年	20000	国有土地出让收入	3年
2	宁城县国际万商城土地收储项目	铁西街道五间房2组	北至坤都伦街, 东至园林街, 南至双赢路, 西至新宁路	110	4400	2400	2000	2350	商业	92.25	2018年	7840	国有土地出让收入	5年
3	宁城县天义镇富家窝铺3组土地征拆储备项目	天义镇富家窝铺村3组	大明街南、热水街北、新宁路西、富民路东	237	5800	3800	2000	2210	住宅	167.66	2018年	16760	国有土地出让收入	3年

宁城县土地储备中心

宁城县财政局

文件

宁上储字〔2018〕15号

关于以尤家洼等三个土地征拆储备项目 申报土地储备专项债券的请示

县政府：

为保障我县土地储备项目资金的需求，有效缓解财政压力。根据《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）、《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）精神，结合我县发展规划，2018年拟以符合宁城县土地利用总体规划和城市总体规划，已批转为国有建设用地的尤家洼地块、宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区2组）、宁城县天义镇富家窝铺3组

三个土地征拆储备项目区的517亩（面积以实际测量为准）
土地申报土地储备专项债券1亿元，申请期限为3年和5年。
以上请示妥否，请批示。



附：2018年申报土地储备专项债券项目统计表

2018年申报土地储备专项债券项目统计表

序号	项目名称	项目地址	收储地块四至范围	拟收储面积(亩)	申请地方政府土地储备专项债券(万元)	项目规划性质	债券发行期限
合计				517	10000		
1	宁城县尤家洼土地征拆储备项目	铁西街道五间房4组	哈河大街北、迎宾路东、长青路西、热水街南	170	6000	住宅	3年
2	宁城县国际万商城土地收储项目	铁西街道五间房2组	北至坤都伦街，东至园林路，南至双赢街，西至新宁路	110	2000	商业	5年
3	宁城县天义镇富家窝铺3组土地征拆储备项目	天义镇富家窝铺村3组	大明街南、热水街北、新宁路西、富民路东	237	2000	住宅	3年



宁城县人民政府

宁政字〔2018〕102号

宁城县人民政府关于以尤家洼等三个土地征拆 储备项目申报土地储备专项债券的批复

县土地储备中心、县财政局：

你单位《关于以尤家洼等三个土地征拆储备项目申报土地储备专项债券的请示》（宁土储字〔2018〕15号）收悉，经研究，批复如下：

1. 原则同意将符合我县土地利用总体规划和城市总体规划，并已批转为国有建设用地的尤家洼、宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区2组）、宁城县天义镇富家窝铺3组三个土地征拆储备项目区的517亩（面积以实际测量为准）土地，申报为2018年度土地储备专项债券项目。

2. 申报额度为1亿元。其中，尤家洼土地征拆储备项目申报额度为6000万元、申请期限为5年，宁城县国际万商城（铁西街道五间房社区2组）土地收储项目申报额度为2000万元、申

请期限为 5 年，宁城县天义镇富家窝铺 3 组土地征拆储备项目申报额度为 2000 万元、申请期限为 5 年。请你单位严格按照有关规定和程序，认真做好争取自治区土地储备专项债券工作。

特此批复。



2018年土地储备计划及资金概算表

单位: 万元

序号	项目名称	项目地址	收储地块四至范围	拟收储面积(亩)	土地收储资金总概算	其中		预计项目融资到期本息	项目规划性质	规划出让面积	地块计划出让时间	预计收储土地出让收入	未来偿债资金来源	债券发行期限
合计				517	12685	2685	申请地方政府土地储备专项债券	10000	12375			31100		
1	宁城县尤家洼土地征拆储备项目	铁西街道五间房4组	哈河大街北、迎宾路东、长青路西、热水街南	170	7615	1615	6000	7425	住宅	166.4	2018年	13300	国有土地出让收入	5年
2	宁城县国际万商城土地收储项目	铁西街道五间房2组	北至坤都伦街, 东至园林街, 南至双赢街, 西至新宁路	110	2300	300	2000	2475	商业	92.25	2018年	4400	国有土地出让收入	5年
3	宁城县天义镇富家窝铺3组土地征拆储备项目	天义镇富家窝铺村3组	大明街南、热水街北、新宁路西、富民路东	237	2770	770	2000	2475	住宅	167.66	2018年	13400	国有土地出让收入	5年



宁城县住房和城乡建设局

宁建函字[2018]183号

关于天义镇一次变原址周边地块的 规划情况说明

天义镇一次变原址周边地块位于迎宾路东、热水街南、长青路西、哈河大街北，县政府已委托内蒙古北方时代设计研究院编制该地块的控制性详细规划，该地块控制性详细规划正在报批阶段。地块控规规定：

迎宾路西、热水街南、哈河大街北地块总用地面积为58189.71平方米，其中含二类居住用地54969.43平方米、服务设施用地1600.71平方米、公园绿地1619.57平方米。容积率为2.0，建筑密度32%，绿地率35%，建筑限高90米。

长青路东、热水街南、哈河大街北地块总用地面积为59179.34平方米，其中含二类居住用地55963.39平方米、服务设施用地1599.43平方米、公园绿地1616.52平方米。容积率为2.0，建筑密度32%，绿地率35%，建筑限高90米。

2018年8月8日





宁城县住房和城乡建设局

宁建函字[2018]182号

关于宁城县国际万商城土地储备项目用地的 规划情况说明

宁城县国际万商城项目拟选址在新宁路东、花园街南、园林路西、双赢街北，规划用地性质为商业用地。其中：

一、新宁路东、花园街南、天顺路西、双赢街北地块（即地块一、地块三所处地块）已编制了地块控规（即《赤峰市宁城县物流园区部分地块控制性详细规划》），地块控规已经县政府审批通过。该地块控规规定：

地块一总用地面积为 14131.77 平方米，其中含道路用地 2236.63 平方米、商业用地 11895.14 平方米。容积率 1.5，建筑密度 45%，绿地率 20%，限高 24 米。

地块三总用地面积 1880.18 平方米，其中含道路用地 1156.49 平方米、商业用地 23.69 平方米。容积率 1.5，建筑密度 45%，绿地率 20%，限高 40 米。

二、天顺路东、花园街南、园林路西、双赢街北地块（即

地块二、地块四所处地块)在《内蒙古宁城县中心片区单元控规》范围内。单元控规规定:

地块二总用地面积为 15583.90 平方米,其中含道路用地 3661.41 平方米、商业用地 11922.49 平方米。容积率 1.5,建筑密度 45%,绿地率 20%,限高 24 米。

地块四总用地面积为 41125.1 平方米,其中含道路用地 3467.88 平方米、商业用地 37657.22 平方米。容积率 1.5,建筑密度 45%,绿地率 20%,限高 24 米。





宁城县住房和城乡建设局

宁建函字[2018]184号

关于宁城县天义镇富家村三组土地征拆 储备项目用地的规划情况说明

宁城县天义镇富家村三组土地征拆储备项目用地位于富民路东、规划大明街南、新宁路西、热水街北。该地块总用地面积为 158535.83 平方米，其中道路用地为 4110.85 平方米、公园绿地 29856.57 平方米、水域 12795.1 平方米、二类居住用地 111773.31 平方米。该地块平面规划方案经宁城县城市规划委员会 2017 年第 2 次会议审议通过，平面方案规定：容积率 1.01，绿地率 56.5%，建筑密度 19.6%，限高 60 米。



2018 年 8 月 8 日

宁城县人民政府文件

宁政发〔2017〕14号

宁城县人民政府关于印发《天义城区土地储备项目征收补偿安置方案》的通知

天义镇人民政府，铁东街道办事处，铁西街道办事处，各相关单位：

现将《天义城区土地储备项目征收补偿安置方案》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2017年3月6日

天义城区土地储备项目征收补偿安置方案

为确保天义城区土地储备项目征收补偿安置顺利实施，维护被征收人的合法权益，妥善解决被征收人补偿和安置问题，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实国务院〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》（内政办发〔2011〕68 号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2011〕143 号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138 号）、《赤峰市人民政府关于印发〈赤峰市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的通知》（赤政发〔2016〕29 号）、《宁城县人民政府关于印发〈赤峰至京沈高铁喀左站（宁城段）铁路建设项目土地与房屋征收补偿方案〉的通知》（宁政发〔2016〕11 号）等有关规定，制定本方案。

一、征收范围

本项目位于宁城县天义镇，征收范围北起百合街，南至双赢街，东起滨河路，西至富金路，具体征收范围以实际测量的勘测定界图为准。

二、补偿范围

本方案仅适用于天义城区土地储备项目征收范围内土地、房屋及地上附着物的补偿。

三、征收主体

征收主体为宁城县人民政府，征收部门为宁城县天义城区城中村及棚户区改造工作领导小组办公室，实施单位为天义镇人民政府、铁西街道办事处、铁东街道办事处。

四、补偿方式

（一）住宅用地内被征收房屋无房屋所有权证，但有规划、土地审批手续，并按照审批事项建设的，可按有证房屋补偿安置。

（二）住宅用地内房屋由于历史原因均没有办理房屋所有权证，也没有规划、土地审批手续的，由房屋产权鉴定小组对其院内房屋进行认证，每宗住宅土地只认证一栋房屋为有证房屋。

（三）被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。

选择货币补偿的，被征收房屋的价格，按征收决定公告之日同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价格，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。

征收个人住宅房屋，被征收人选择房屋产权调换的，由平房调换至多层住宅按照被征收有证房屋建筑面积 1:1.2 比例调换；由平房调换至高层住宅按照被征收有证房屋建筑面积 1:1.3 比例调换；由多层住宅调换至多层住宅按照被征收有证房屋建筑面积 1:1 的比例调换，由多层住宅调换至中高层住宅按照被征收有证房屋建筑面积 1:1.1 比例调换。安置房涉及的楼层差价由被征收人承担。

被征收人按照签订产权调换协议的先后顺序选择安置房屋的房号，多个被征收人同一时间签订产权调换协议选择同一房号的，通过抽签方式确定房号的归属。

（四）选择产权调换的被征收住宅房屋建筑面积低于 50 平方米的，产权调换面积增加到 50 平方米，50 平方米以内不找差价；选择货币补偿的，最低补偿金额不低于房地产价格评估机构确定的类似新建商品住宅市场价格购买 50 平方米住宅的金额。

被征收人夫妻双方及未成年子女在宁城县拥有两套或两套以上住宅且建筑面积合计超过 50 平方米的，或被征收人已经享受住房保障政策的，不享受上述最低补偿安置政策。

（五）被征收人同时符合下列条件的，可增加安置房面积，超出应安置面积且在人均 30 平方米以内部分，按由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定的安置房市场价格下浮 20% 结算，超出人均面积 30 平方米以上部分按市场价结算：

- 1.三代（或三户）以上家庭共同居住；
- 2.户口簿登记常住人口与实际居住人相符；
- 3.共同居住人与房屋所有权人系直系亲属且本地区无其它住房；
- 4.征收部门、街道办事处或镇人民政府共同公示 7 日后无异议。

五、补偿标准

（一）住宅房屋

- 1.有证房屋。根据征收决定公告之日同等建筑面积、类似新建

商品住宅的市场价格，由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

2. 无证房屋。住宅用地内，有证房屋以外的已建建筑，按其重新建造的成本价值折旧评估补偿，未建部分补偿 300 元/平方米。

3. 有证房屋的装修装饰应考虑装修质量及使用年限进行评估补偿，补偿标准按房屋登记建筑面积计算，补偿 50-300 元/平方米。

4. 土地、房屋以外的其他附着物由具有相应资质的评估机构进行评估并予以货币补偿。

（二）住改非房屋

征收范围内二层以下（含二层）产权性质为住宅，但已依法取得营业执照而改为经营性用房的，按住宅房屋进行评估补偿，并对停产、停业给予适当补偿：

被征收人提供纳税证明材料的，房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构结合其经营状况、净收益等因素进行评估确定。

被征收人不能提供纳税证明或按规定免税证明材料的，营业执照与实际经营场所一致的，一次性补偿 6000 至 9000 元。

（三）非住宅房屋

征收非住宅房屋的价格由具有相应资质的房地产评估机构评估确定。

（四）非住宅房屋停产、停业损失

征收非住宅房屋造成停产、停业损失的，按被征收房屋评估金额的 3% 给予补偿。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。由房屋征收部门与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

被征收人不能提供上述相关证明材料的，按被征收房屋评估金额的 3% 给予补偿。

（五）搬迁费和临时安置费

征收住宅房屋的，向被征收人支付搬迁费，搬迁费按有证房屋面积 15 元/平方米计算，每户不低于 1000 元，选择货币补偿的补偿一次，选择产权调换的补偿两次。被征收房屋为生产用房的，搬迁费不低于房屋评估金额的 1.5%；对其他非住宅房屋的搬迁费用，不低于房屋评估金额的 1%。

选择产权调换的发给临时安置费，标准按有证房屋的面积，每月 15 元/平方米，每户每月不低于 1000 元，逾期安置的自逾期之月起，双倍发给临时安置费；征收部门提供周转用房的、选择货币补偿的不发给临时安置费。

（六）土地补偿标准

1. 农用地

根据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发〔2011〕143 号）和《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用

林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138号）文件规定，并结合我县实际，本项目征收范围内农用地（耕地、林地、园地、草地）补偿标准为 10 万元/亩（含土地补偿费、安置补助费、社会保险补贴）。耕地上栽种的苗木需办理相关审批手续，可按附表规定的补偿标准给予补偿；同一土地上混栽 2 个以上品种的，按数量较多的单一品种补偿；征收决定发布之日起移栽的一律不予补偿。

2. 建设用地

（1）国有建设用地。以出让或划拨方式取得土地使用权的补偿标准，经具有相应资质的评估机构评估确定。

（2）宅基地以外的集体建设用地。按 10 万元/亩补偿标准给予补偿。

3. 未利用地、水工建筑地上部分、人工水渠、水面用地。按 10 万元/亩补偿标准给予补偿。

4. 在征地实施过程中，用地界线出现农民无法耕种的三角地、夹心地，及因征占地致使企业、养殖场无法正常经营的，水渠等无法实现灌溉作用的，在被征收人于签约期限内达成征收补偿协议的情况下，给予相应补偿。

5. 被征收土地上的附着物补偿标准详见附表，附表与本方案同时执行。林木补偿标准按照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138号）文件规定标准执行。附表未列举的地上附着物的价格，由具有相应资质的评估机构评估确定。

6. 苗圃苗木符合下列条件的，按照《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发建设项目使用林地补偿标准的通知》（内政办发〔2015〕138号）文件规定的苗圃苗木补偿标准给予补偿：

- (1) 具有苗圃经营执照；
- (2) 具有苗木生产许可证；
- (3) 具有苗木经营许可证。

7. 未经乡镇以上人民政府或行政主管部门批准或备案的在农用地上建设的房屋，属于违法建筑，除下列情况之一外，应当自行拆除：

- (1) 1987 年以前建设的；
- (2) 村（社区）应当分配宅基地而未分配的，建成时间 10 年以上的，且用于自用住宅用途，本地区内无其他住房的。

8. 农用地上不动产符合下列条件的，并经具有相应资质的评估机构根据其建造质量、结构、新旧程度等进行评估后，按照 600-1800 元/平方米的建筑成本给予货币补偿：

- (1) 无整改处罚记录；
- (2) 镇（街道）和村委会（社区）出具建成时间、自用住宅情况的证明、法定代表人签字并加盖公章；
- (3) 房产部门出具本地区内无其他房产的证明；
- (4) 房屋产权鉴定小组认定；
- (5) 在征收村组范围内公示无异议。

六、签约期限与奖励办法

被征收人在房屋征收公告规定的签约期限内签约并按约定时限搬迁的，按评估价格的 5% 对被征收人给予奖励。对超过签约期限仍未签约并搬迁者不予奖励。

七、保障措施

（一）被征收人在房屋征收公告规定的签约期限内达不成协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由宁城县人民政府按照征收补偿方案作出补偿决定，并在征收范围内予以公告。

（二）被征收人对补偿决定不服的，自补偿决定公告或送达之日起六十日内可依法申请行政复议或六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由宁城县人民政府依法申请人民法院强制执行。

（三）在征地和工程施工过程中，任何单位和个人如发现文物，要及时向当地文物部门和建设单位报告，并做好现场保护工作，不得擅自处理，否则将依法追究责任。

（四）如被征收人为享受相关政策而弄虚作假的，一经查实，依法追究当事人的责任。

（五）房屋被依法征收的，土地使用权同时收回。

（六）本方案实施过程中如遇上级法规政策调整变更，按最新法规政策执行。

(七) 本方案划定的征收范围以外,《内蒙古宁城县中心片区单元控规》规划范围以内的土地、房屋及地上附着物的征收补偿参照本方案执行。

(八) 本方案发布之日起,原有的征收补偿方案不再适用于新征土地、房屋及地上附着物的征收与补偿;如遇国家、自治区、赤峰市批准的重大基础设施建设项目需征收土地及房屋的,征收补偿方案另行制定。

(九) 本方案由宁城县国土资源局和宁城县天义城区城中村及棚户区改造工作领导小组办公室负责解释。

附表1

房屋及地上附着物补偿参照标准

类别及名称	说 明	单位	补偿标准	备注
住宅房屋	砖混结构(含楼房)	元/m ²	评估	
	砖木结构	元/m ²		
	半砖木结构(石砌坎墙, 土墙采用砖镶面。)	元/m ²		
	土木结构	元/m ²		
彩钢板屋顶房	24cm砖墙, 檐高2.2米以上, 跨度4.0米以上, 有门窗、方钢棚梁	元/m ²	700	
	檐高2.2米以上的, 无承重墙体, 四周彩钢围护	元/m ²	300	
	檐高2.2米以下的, 其它内容同上	元/m ²	150	
半封闭棚舍	砖混结构	元/m ²	200	
	砖木结构	元/m ²	150	
	彩钢结构	元/m ²	100	
全封闭棚舍	砖木结构	元/m ²	300	
畜禽饲养房舍	砖木结构或彩钢板房顶的饲养房	元/m ²	400	
鸡饲养架	70cm宽 4层架	元/延长米	180	
简易鸡窝		元/个	30	
猪圈	片石或土墙框	元/个	200	
简易厕所		元/个	300	
简易棚厦		元/m ²	20-30	
房基础	干砌毛石(未建房的房框基础)	元/m ³	150	包括挖基、砌筑
	浆砌毛石(未建房的房框基础)	元/m ³	200	包括挖基、砌筑
沼气池	容积6-8立方米	元/个	3000	

地窖	砖砌, 按容积计算	元/m ³	180	
土菜窖	按容积计算	元/m ³	100	
渗水井		元/个	800	
太阳能热水器		元/套	1000	
住宅锅炉取暖	按面积计算	元/m ²	30	
室内装修(有证)		元/m ²		按质量评估, 上限300元/m ²
铁大门		元/m ²	200	
院落铁围栏		元/m ²	160	
牌匾		元/m ²	60	
室外水泥地面硬化	一般用途	元/m ²	50	
屋外红砖地面		元/m ²	20	
土围墙		元/m	40	
砖墙		元/m ³	300	
下水管道	室外地埋管道	元/m	50	
有线电视安装费		元/户	400	
宽带费		元/户		剩余使用费

附表2

水利设施补偿参照标准

征拆类别 及名称	说 明		单位	补偿标准	备注
机钻井	井口30cm≤直径<35cm, 井壁采用钢质材料		元/井 深米	380	说明: 1、机钻井变压器、线杆、高低压线、井外电缆线及安装费按实际量和相应单项补偿标准另行补偿; 2、用于农田灌溉的机钻井, 其抽水量必须满足灌溉要求; 3、报废井、无水井或4寸水泵一次抽水不足5吨, 即为无水井, 不予补偿。 4、政府发布公告后在用地界线内打的井及其配套设施不予补偿。
	井口30cm≤直径<35cm, 井壁采用水泥制品材料			360	
	井口30cm≤直径<35cm, 井壁采用塑料制品材料			180	
	井口20cm≤直径<30cm, 井壁采用钢质材料			300	
	井口20cm≤直径<30cm, 井壁采用水泥制品材料			280	
	井口20cm≤直径<30cm, 井壁采用塑料制品材料			160	
	井口直径<20cm, 井壁采用钢质材料			100	
	井口直径<20cm, 井壁采用塑料制品材料			60	
井内提水设施	潜水泵	2寸	元/眼	2500	
		3寸		2700	
		4寸		5000	
	井内水泵管及井内电缆	2寸	元/井 深米	60	
		3寸		70	
		4寸		80	
	水泵、井内提水管及井内电缆如能迁移, 只补偿此项迁移费, 不补偿井内设施费。	2寸	元/眼	2000	
		3寸		2500	
		4寸		3000	
井房	人畜饮水井房、农田灌溉井房, 砖混或砖木结构		元/m²	1100	
大口井	干砌石或水泥管井壁, 按井深计算	井径2米	元/井 深米	1500	
		井径3米		1700	
		井径4米		2000	
		井径5米		2500	

征拆类别及名称	说 明		单位	补偿标准	备注
压水井	铁管压水井	普通	元/眼	500	
		有离心泵对口抽		3000	
输水管道	包括水管及管道熔接、管道沟开挖、回填人工、材料费	1寸	元/m	14	
		2寸		19	
		3寸		30	
		4寸		32	
		5寸		46	
		6寸		60	
消力池			元/座	300	适用6寸以上输水管道
自来水管	尼龙压力管		元/m	8	
铸铁管	直径30cm 含运费、人工费		元/m	530	
	直径50cm 含运费、人工费		元/m	1060	
渠首	浆砌石重力坝含挖基抽水等工程, 按砌体计算		元/m ³	240	
防洪土坝	土坝, 土坝断面土方8-10m ³		元/m ³	20	包括挖运土方, 填筑、碾压、人工整形
防洪石砌坝	干砌石		元/m ³	200	土坝部分另计算
	浆砌石		元/m ³	230	包括挖基、砌筑
	铅丝笼丁坝, 顺坝		元/m ³	210	包括挖基、砌筑
大土渠	田间支渠, 按过水断面	1m ²	元/m	30	
		2m ²		50	
防渗渠	钢筋砼浇筑, 按砼体积计算		元/m ³	400	包括挖基、砌筑
	砖砌或砼浇筑, 底宽40cm, 按延长米计算		元/m	40	包括挖基、砌筑
节制闸	浆砌石1-2孔, 按砌体计算		元/m ³	200	包括挖基、材料、人工砌筑
蓄水池	饮用水蓄水池, 按容积计算		元/m ³	450	

征拆类别及名称	说 明		单位	补偿标准	备注
水塘	干砌石护坡, 0.2米厚的反滤料, 1: 1护坡, 砌筑1米高, 0.5米浆砌石墙, 水深5米, 1: 1边坡, 按砌体体积计算。		元/m ³	180	土方挖运部分每方补偿10元。
鱼塘	渔业产值补偿		元/亩	7000	
	深2.5米, 干砌石护坡, 护坡厚0.5米, 0.2米厚的反滤料, 1: 1边坡, 按砌体体积计算。		元/m ³	180	
出水栓	铁质	4寸	元/套	350	
		6寸	元/套	450	
变压器	含变压器、配电箱、变压器金具材料、安装人工费	10KW	元/台	12000	变压器、配电设备能够迁移的, 只补迁移人工费、机械费, 不补设备费用。
		20KW		15000	
		30KW		35000	
		50KW		36000	
配电箱	含安装费		元/套	2000	
水泥电杆	含安装、运输、人工费、金具	8米	元/根	960	
		小10米		1250	
		大10米		1380	
		12米		1580	
		15米		1900	
		18米		2300	
电力导线	380V 3×4		元/m	5	
电缆线	380V 3×5+1		元/m	17	
渡槽	渡槽断面50×70cm(钢制)		m	384	包括钢材, 人工制作, 吊装
	浆砌石墩台		元/m ³	200	包括挖基、材料、人工砌筑
检查井	输水管道闸阀检查井, 深2米, 直径1.5米		元/座	1200	

征拆类别及名称	说 明		单位	补偿标准	备注
地埋砼管	输水管道, 包括开挖土方, 回填, 运输, 吊装对接等费用	直径20cm	元/m	47	
		直径30cm	元/m	71	
		直径40cm	元/m	93	
		直径50cm	元/m	116	
		直径100cm	元/m	298	
地埋电力线路	VLV22-16 × 3+1		元/m	14	
	VLV22-25 × 3+1		元/m	18	
	VLV22-35 × 3+1		元/m	20	
电杆拉线	包括材料、制作、安装		元/组	212	
水量检测设备			元/套	8500	
滴管首部	3寸首部		元/套	7000	
	4寸首部		元/套	8500	
	5寸首部		元/套	9000	
	6寸首部		元/套	11000	
水位检测设备			元/套	15000	

附表3

温室大棚建筑补偿参照标准

征拆类别 及名称	说 明	单 位	补偿标准	备注
看护房 (园子屋)	砖木结构,设备齐全,檐高2.2米以上,跨度4米以上。	元/m ²	500	
砖墙	24墙2米高	延长米	220	
	37墙2米高	延长米	280	
机械土墙	钩机加链轨车	元/延长米	70	
墙体砼圈梁	按砼体积计算	元/m ³	550	
铁制温室棚架		元/棚梁延长米	13	
铁制大棚棚架	直径12-14mm钢筋或钢管焊接加工	元/棚梁延长米	12	
砼棚架	预制架	元/根	80	
竹板棚架	竹板拼接	元/棚架延长米	4	
竹竿棚架	竹杆拼接	元/棚架延长米	3	
竹架连接杆		元/延长米	2.5	
竹、木支撑桩		元/根	10	
水泥支撑桩	8厘米*10厘米*2.5米	元/根	20	
吊秧材料		棚延长米	7	
温室内灌溉设施		棚延长米	6	
棚膜		元/m ²	2.2-4.2	
棚被	布面夹保温材料(含人工费)	元/m ²	13	
棚草帘	草编制品	元/m ²	3.5	
卷帘机	全套设备(含安装费)	元/套	4800	
大棚取暖炉	70米温室	元/套	5000	
棚内砖砌蓄水池	砖砌水泥抹面按容积	元/m ³	300	
大棚檐板	砼50×80cm	元/块	10	
大棚门	木制	元/个	200	
	铁制	元/个	400	

附表4

苗木、林木补偿标准

乔木树种苗木	地径2cm以下	地径2-4cm (不含2cm) 株行距0.3×0.4m 亩产苗量5113株	胸径2-4cm 株行距0.5×0.6m 亩产苗量2045株	胸径4-6cm (不含4cm) 株行距0.7×0.8m 亩产苗量1096株	胸径6-8cm (不含6cm) 株行距1×1m 亩产苗量614株	胸径8-10cm (不含8cm) 株行距1.5×2m 亩产苗量204株
	元/亩	元/株	元/株	元/株	元/株	元/株
油松	1000	5-8	20-25	47-50	90-100	300-350
油松 (容器)	1000	5-8	20-25	47-50	90-100	300-350
樟子松	1000	5-8	20-25	47-50	90-100	300-350
樟子松 (容器)	1000	5-8	20-25	47-50	90-100	300-350
落叶松	1000					
云杉	1000	7-10	25-33	62-65	120-130	395-410
云杉 (容器)	1000	7-10	25-33	62-65	120-130	395-410
侧柏	1000	5-8	21-25	47-50	90-100	300-350
侧柏 (容器)	1000	5-8	21-25	47-50	90-100	300-350
杨树	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
柳树	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
榆树	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
文冠果	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270

五角枫	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
元宝枫	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
国槐	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
刺槐	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
黄菠萝	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
水曲柳	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
花楸	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
糖槭	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
梓树	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
栎树	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
银杏	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
金银木	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
臭椿	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
蒙古栎	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
白桦	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
白蜡	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
皂荚	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
山桃	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440

王族海棠	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
红叶李	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
紫叶李	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
山丁子	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
火炬	1000	3-7	18-20	38-40	72-75	230-270
接骨木	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
山桃稠李	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
卫矛	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
金叶榆	1000	7-10	26-33	62-65	120-130	400-440
金叶槭	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
金叶白蜡	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480
梧桐	1000	8-12	30-35	66-70	125-140	435-480

灌木树种苗木	1年生 每墩1-2条	2年生移植 每墩3-5条	3年生移植 每墩5-10条	4年以上移植 每墩11条以上
	元/亩	元/亩	元/亩	元/亩
红瑞木	1000	5000	26000	33000
山杏	1000	3000	10000	16000
沙棘	1000	3000	10000	16000
梭梭	1000	3000	10000	16000
沙枣	1000	5000	26000	33000
紫穗槐	1000	5000	26000	33000
紫叶矮樱	1000	5000	26000	33000
刺梅	1000	5000	26000	33000
怪柳	1000	5000	26000	33000
山樱桃	1000	5000	26000	33000
榆叶梅	1000	5000	26000	33000
珍珠梅	1000	5000	26000	33000
绣线菊	1000	5000	26000	33000
丁香	1000	5000	26000	33000
女贞	1000	5000	26000	33000
小檗	1000	5000	26000	33000
忍冬	1000	5000	26000	33000
连翘	1000	5000	26000	33000
沙地柏	1000	5000	26000	33000
枸杞	1000	5000	26000	33000

经济林树种苗木	地径0.8以下	地径0.8-1.5cm 亩产苗量4446株	地径1.6-2.5cm 亩产苗量3333株	地径2.6-4cm 亩产苗量2223株
	元/亩	元/亩	元/亩	元/亩
葡萄	1000	8892	26664	33345
苹果	1000	8892	26664	33345
梨	1000	8892	26664	33345
桃	1000	8892	26664	33345
李	1000	8892	23331	31122
扁杏	1000	8892	26664	33345
枣	1000	8892	26664	33345
山楂	1000	8892	26664	33345
大海棠	1000	8892	26664	33345
经济林树种	地径5-8cm 亩产苗量111株	地径9-10cm 亩产苗量111株	地径11-15cm 亩产苗量111株	地径16cm以上 亩产苗量111株
	元/亩	元/亩	元/亩	元/亩
葡萄	36630	38850	42180	44400
苹果	36630	38850	42180	44400
梨	36630	38850	42180	44400
桃	36630	38850	42180	44400
李	33300	35520	37740	39960
扁杏	36630	38850	42180	44400
枣	36630	38850	42180	44400
山楂	36630	38850	42180	44400
大海棠	36630	38850	42180	44400

附表5

温室青苗补偿参照标准

补偿标准说明	备注
温室： ①叶菜类：7000元/亩； ②果菜类：9000—10000元/亩； ③苗床类：50元/平方米； ④花卉类：10000元/亩。	说明： 1、满足下列条件的为温室：棚墙、棚架、塑料膜、保温被及室内保温增暖设施齐全； 2、政府发布公告前种植的作物按本标准给予补偿，公告后种植的作物不补偿，由城改办会同专业部门认定。

附表6

坟墓迁移补偿参照标准

征拆类别及名称	单 位	补偿标准
坟墓	座	1500

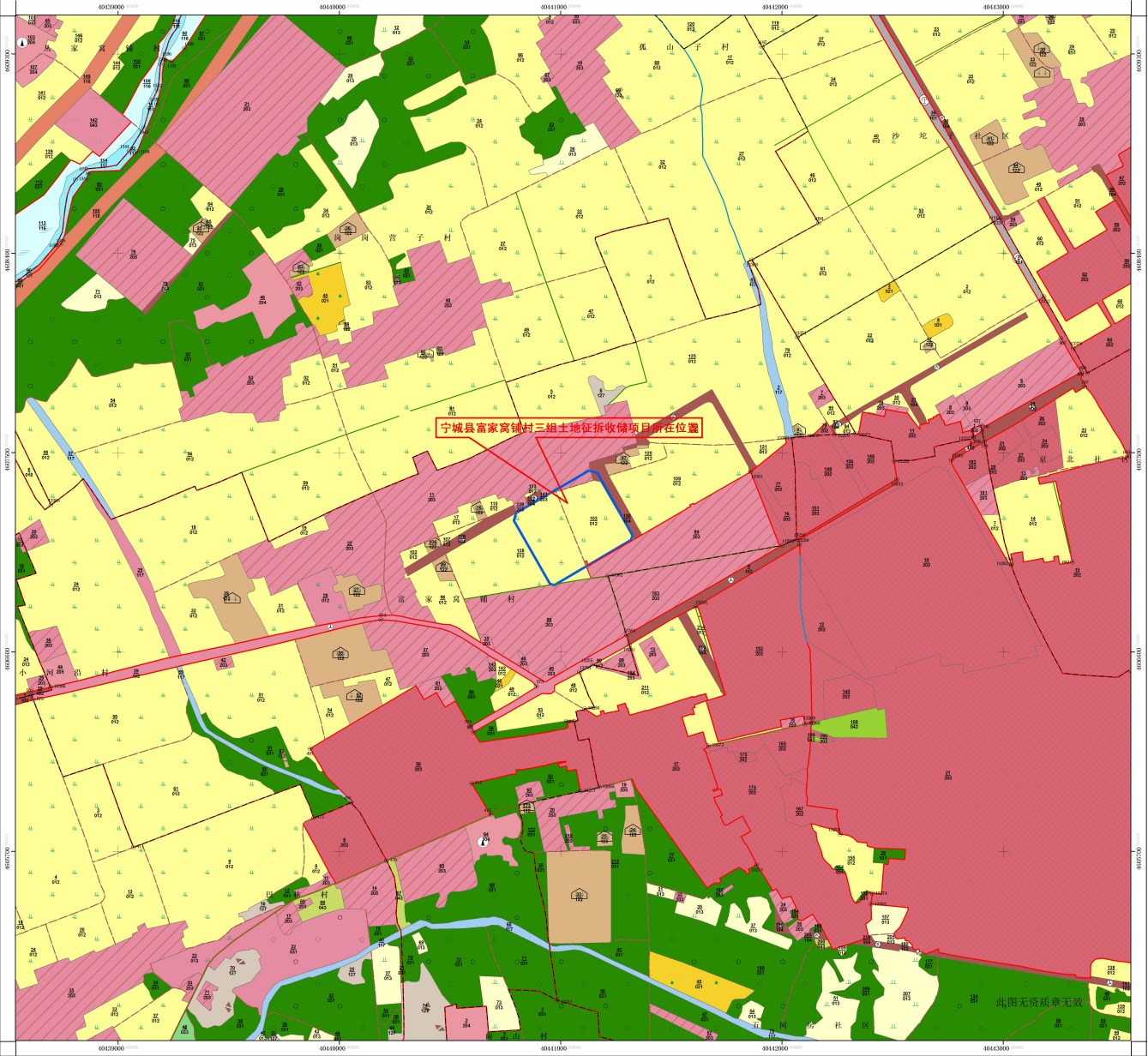
抄送：县委，县人大，县政协。

宁城县人民政府办公室

2017年3月6日印发

宁城县土地利用现状图（局部）

秘密



- 图例
- 林带
 - 农村道路
 - 公路
 - 沟渠
 - 村界
 - 权属界
 - 界址点
 - 水浇地
 - 旱地
 - 果园
 - 有林地
 - 灌木林地
 - 其它林地
 - 其它草地
 - 沟壑
 - 设施农用地
 - 裸地
 - 村庄
 - 建制镇
 - 采矿用地
 - 风景名胜及特殊用地
 - 项目所在位置

宁城县第二次土地调查办公室

1980西安坐标系
1985国家高程基准

1:10000

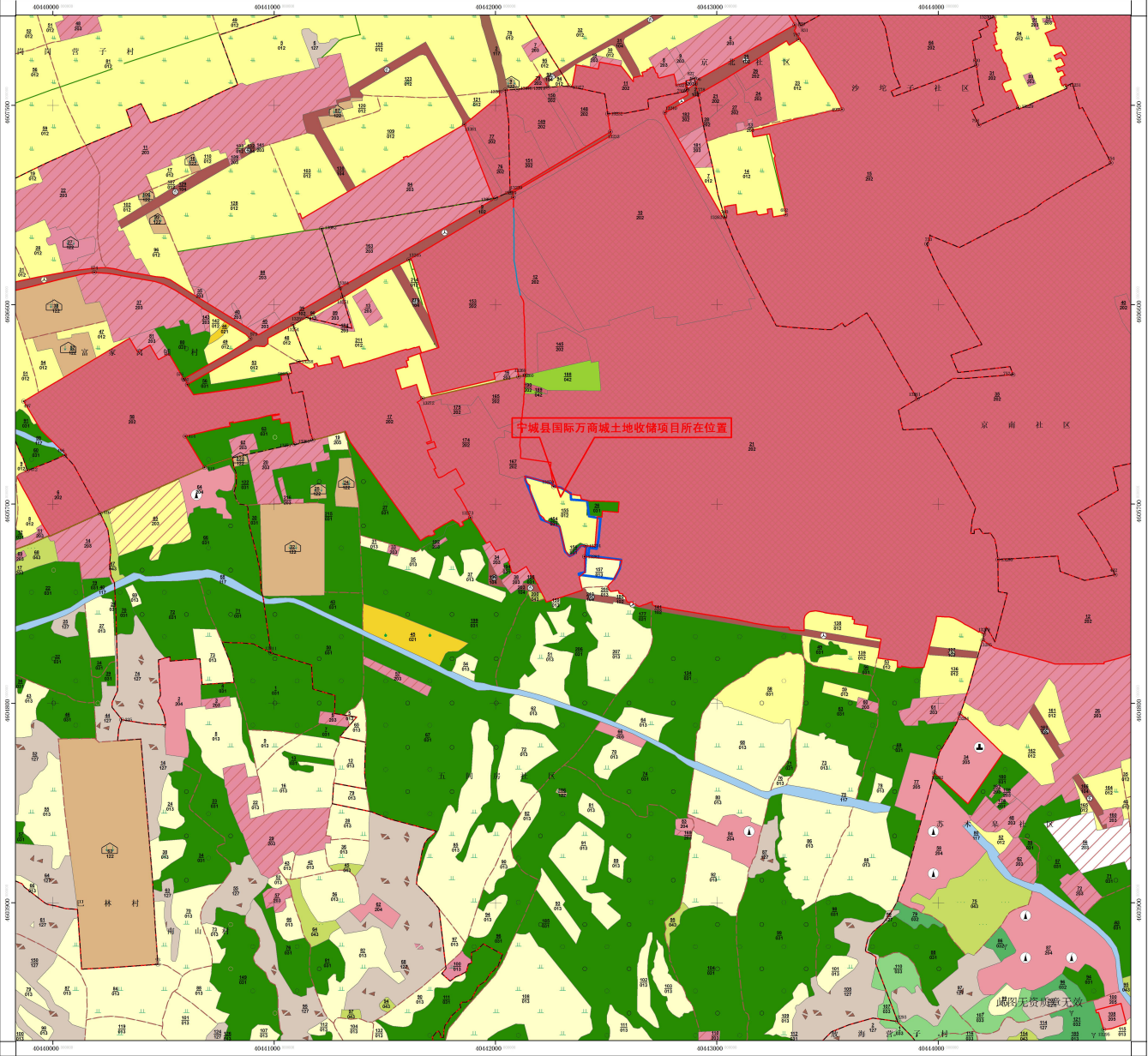
200 100 0 200 400 600 800

制图人：温晓东 审核人：姚海东
制图时间：2018年08月

此图无资质无效

宁城县土地利用现状图（局部）

秘密



图例

- 林带
- 农村道路
- 公路
- 沟渠
- 村界
- 权属界
- 界址点
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 有林地
- 灌木林地
- 其它林地
- 其它草地
- 沟壑
- 设施农用地
- 裸地
- 村庄
- 建制镇
- 采矿用地
- 风景名胜及特殊用地
- 项目所在位置

宁城县第二次土地调查办公室

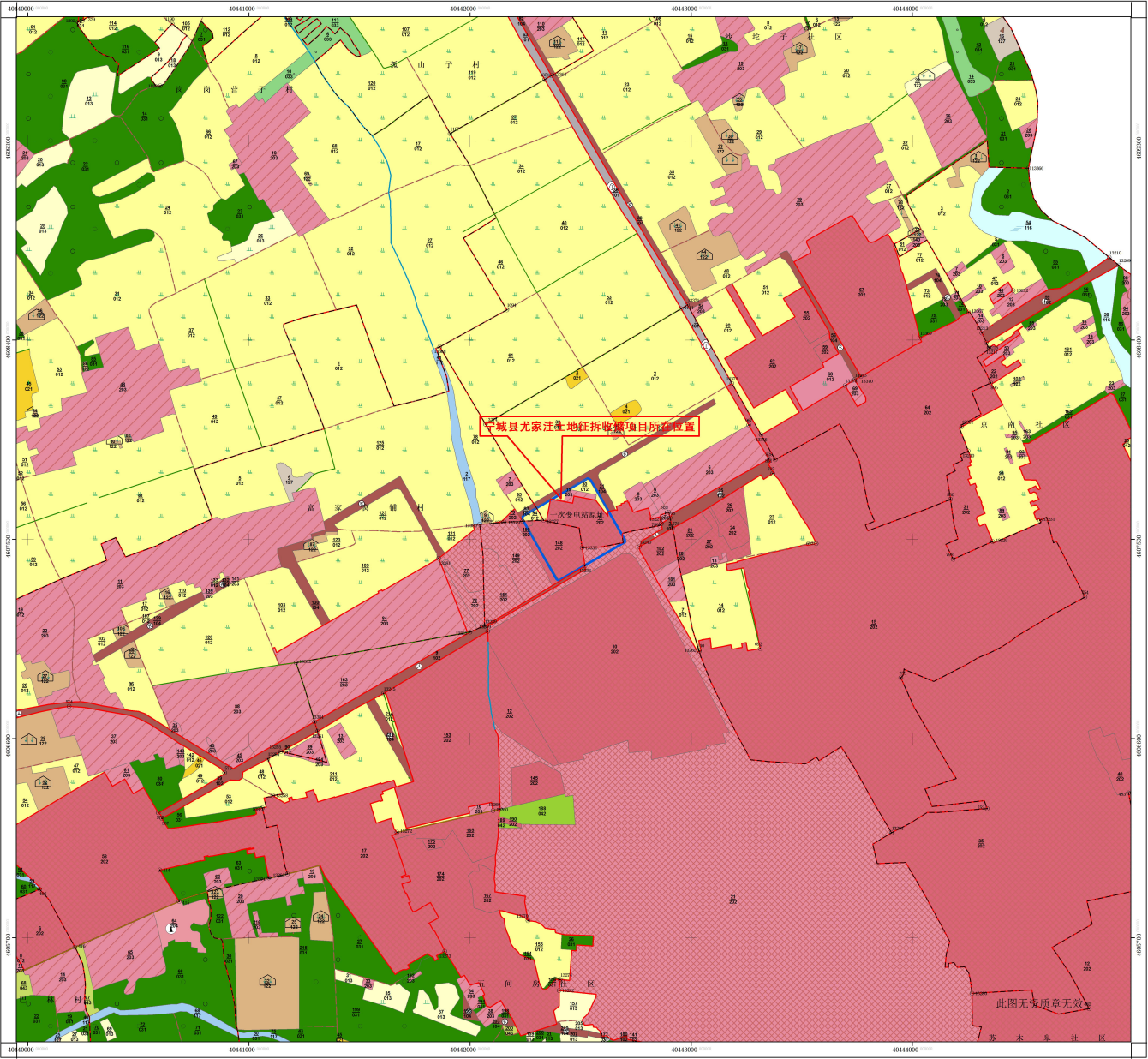
1980西安坐标系
1985国家高程基准

1:10000

制图人：温晓东 审核人：姚海东
制图时间：2018年08月

宁城县土地利用现状图（局部）

秘密



图例

- 林带
- 农村道路
- 公路
- 沟渠
- 村界
- 权属界
- 界址点
- 水浇地
- 旱地
- 果园
- 有林地
- 灌木林地
- 其它林地
- 其它草地
- 沟渠
- 设施农用地
- 裸地
- 村庄
- 建制镇
- 采矿用地
- 风景名胜及特殊用地
- 项目所在位置

宁城县第二次土地调查办公室

1980西安坐标系
1985国家高程基准

1:10000

200 100 0 200 400 600 800

制图人：温晓东 审核人：姚海东
制图时间：2018年08月

尤家洼地块



尤家洼地块



国际万商城地块



国际万商城地块



富家窝铺 3 组地块



富家窝铺 3 组地块





内蒙古自治区人民政府建设用地区审批件

内政土发〔2010〕74号

关于宁城县人民政府实施城镇规划 2009年第二批次建设用地的批复

赤峰市人民政府：

你市《关于宁城县人民政府实施城镇规划 2009 年第二批次建设用地的请示》（赤政土发〔2009〕73 号）收悉。经依法审查，现批复如下：

一、同意宁城县人民政府将天义镇五间房社区集体农用地（耕地）14.6887 公顷，富家窝铺村集体农用地（耕地）5.8859 公顷征收为国有，并将农用地转为建设用地。

以上共批准建设用地 20.5746 公顷，作为宁城县人民政府实施城镇规划 2009 年第二批次建设用地。

二、当地人民政府要进一步落实补充耕地方案，采取措施，提高已补充 20.5746 公顷耕地质量。

三、宁城县人民政府要严格依法履行征地批后实施程序，按

照征收土地方案及时兑现补偿费用,落实安置措施,切实安排好被征地农民的生产和生活,保证原有生活水平不降低,长远生计有保障,维护社会稳定。征地补偿安置不落实,不得强行使用被征土地。

四、当地人民政府要严格按照国家有关规定向具体建设项目提供用地。要严格执行《国务院办公厅转发建设部等关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发〔2006〕37号)规定,停止别墅类房地产开发项目土地供应,严格限制低密度、大套型住房的供应,确保中低价位、中小套型普通商品房(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应量不得低于居住用地供应总量的70%。同时将供地情况经赤峰市国土资源局报自治区国土资源厅备案。

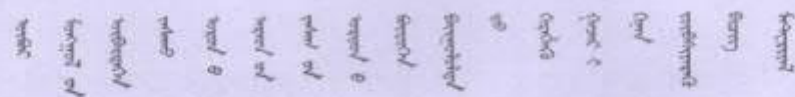
五、你市国土资源管理部门要对征收土地批复方案的实施情况进行跟踪检查,督促当地政府和有关部门、单位做好相关工作。

二〇一〇年三月二日

主题词: 国土资源 建设用地 批复

抄送: 赤峰市国土资源局

共印 10 份



内蒙古自治区人民政府建设用地审批件

内政土发〔2010〕487号

关于宁城县人民政府实施城镇规划 2010年第三批次建设用地的批复

赤峰市人民政府：

你市《关于赤峰市宁城县人民政府实施城镇规划 2010 年第三批次建设用地的请示》（赤政土发〔2010〕68 号）收悉。经依法审查，现批复如下：

一、同意宁城县人民政府将天义镇五间房社区居民委员会集体建设用地 33.9610 公顷征收为国有，作为宁城县 2010 年第三批次建设项目用地。

二、当地人民政府要严格依法履行征地批后实施程序，按照征收土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排好被征地农民的生产和生活，保证原有生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定。征地补偿不落实，不得强行使用被征土地。

三、当地人民政府要严格按照国家有关规定向具体建设项目提供用地，并将供地情况报自治区国土资源厅备案。

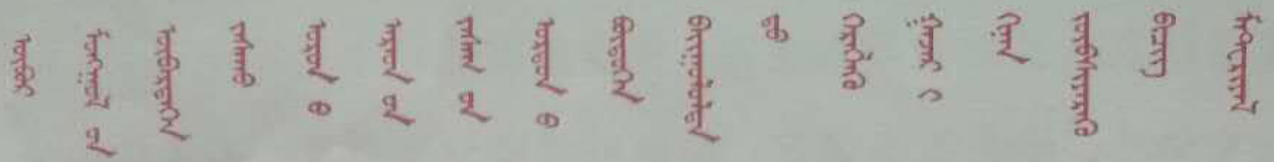
四、你市国土资源管理部门要对征收土地批复方案的实施情况进行跟踪检查，督促当地政府和有关部门做好相关工作。



二〇一〇年九月二十一日

主题词： 国土资源 建设用地 批复

抄送： 赤峰市国土资源局



内蒙古自治区人民政府建设用地区审批件

内政土发〔2014〕327号

关于宁城县人民政府 2014 年 第二批次城镇建设用地的批复

赤峰市人民政府：

你市《关于赤峰市宁城县人民政府 2014 年第二批次城镇建设用地的请示》（赤政土发〔2014〕15 号）收悉，经依法审查，现批复如下：

一、同意宁城县人民政府将天义镇富家窝铺村集体农用地 31.5003 公顷（耕地 28.7107 公顷、园地 0.3494 公顷、设施农用地 1.8499 公顷、农村道路 0.5903 公顷）征收为国有，并转为建设用地，作为宁城县人民政府 2014 年第二批次城镇建设用地。

二、当地人民政府要进一步落实补充耕地方案，采取措施，提高已补充 28.7107 公顷耕地质量。

三、当地人民政府要严格依法履行征收土地批后实施程序，按照征收土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排

好被征地农牧民的生产和生活，保证原有生活水平不降低，长远生计有保障，维护社会稳定。征地补偿安置不落实，不得强行使用被征土地。

四、当地人民政府要严格按照国家有关规定向具体建设项目提供用地。供地情况应通过土地市场动态监测与监管系统及时报备。

五、你市国土资源管理部门要对征收土地批复方案的实施情况进行跟踪检查，督促当地政府和有关部门、单位做好相关工作。

2014年5月20日



抄送：赤峰市国土资源局

中华人民共和国
事业单位法人证书

统一社会信用代码

(副本)

12150429670679120T

统一社会信用代码



gjsy.gov.cn

有效期自2017年10月27日至2022年10月27日

有效期

名称 宁城县土地储备中心

宗旨和 为保护与合理利用土地资源提供储备保障。

依法收购储备土地 管理依法收回的违

业务范围 法用地、闲置土地及城市未利用地 土地

储备前期开发 土地收购储备资金筹措

住所 赤峰市宁城县天义镇哈河街中段党政

综合办公楼

法定代表人 陈晓光

经费来源 全额拨款

开办资金 ¥10万元

举办单位 宁城县人民政府

登记管理机关

机构类别 公益一类

宁城县事业单位登记管理局



国家事业单位登记管理局监制



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150105MA0PWGAL3X

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
经营范围

名称

内蒙古景宏资产评估事务所(有限合伙)

类型

有限合伙企业

主要经营场所

内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区大学东路春雨小区30号
楼6层8单元8062号

执行事务合伙人

党智敏

成立日期

2018年05月29日

合伙期限

自2018年05月29日至 2048年05月28日

经营范围

不动产评估、房地产评估、资产评估及其他资产评估或项目评估; 基准地价评估、标定地价评估、城市地价动态监测、农用地分等定级; 土地收购储备项目咨询、可行性研究及相关方案的编制; 征地区片综合地价及统一年产生值测算、开发区集约节约利用评价; 不动产登记代理、咨询; 国土规划及土地利用相关规划的编制、评估修改、咨询。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

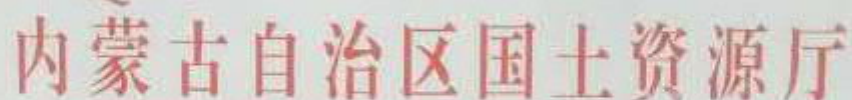


登记机关

2018 05 29

2018年5月29日





关于内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）备案情况的函

评估师：党智敏（土地估价师 证书尾号：0045），敖敦高娃（土地估价师 证书尾号：0093）。



内蒙古自治区国土资源厅
内蒙古自治区财政厅 文件
中国人民银行呼和浩特中心支行
中国银行业监督管理委员会内蒙古监管局

内国土资字〔2018〕139号

关于转发国土资源部、财政部、中国人民银行、
中国银行业监督管理委员会联合印发
《土地储备管理办法》的通知

各盟市国土资源局、财政局，中国人民银行各盟市中心支行、呼和浩特各旗县支行，各盟市银监分局：

现将国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）转发给你们，并结合自治区实际，提出以下要求，请一并贯彻执行。

一、明确土地储备管理的总体要求

全区各级国土资源主管部门要按照新的《土地储备管理办法》规定要求，统一归口管理土地储备工作。各级土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。严格实行土地储备机构名录制管理制度，土地储备必须由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

二、规范土地储备行为，防范化解重大风险

各级土地储备机构要以党的十九大报告“守住不发生系统性金融风险的底线”为指引，按照中央经济工作会议“打好防范化解重大风险攻坚战”要求，土地储备资金收支和土地储备专项债券资金管理要严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用；确保专项债券运行安全规范，风险可控。

三、切实履行职责，加强土地储备机构管理

各级国土资源、财政、人民银行分支机构和银行业监督管理部门要严格按《土地储备管理办法》各司其职，加强对各级土地储备机构和业务运行的监督管理，建立符合本地实际的联合监管机制和实地督查机制。按照职责分工，不定期对盟市、旗县储备土地项目、资产、资金、专项债券进行监督、指导和实地督查，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

附件：国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发《土地储备管理办法》的通知

内蒙古自治区国土资源厅



内蒙古自治区财政厅



中国人民银行
呼和浩特中心支行



中国银行业监督管理委员会
内蒙古监管局



2018 年 3 月 9 日

公开方式：主动公开

国土资源部
财政部 中国人民银行
中国银行业监督管理委员会
文件

国土资规〔2017〕17号

国土资源部 财政部 中国人民银行
中国银行业监督管理委员会关于印发
《土地储备管理办法》的通知

各省、自治区、直辖市、副省级城市国土资源主管部门、财政厅（局），新疆生产建设兵团国土资源局、财务局，中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市银监局：

为加强和规范土地储备管理，根据相关法律法规和国务院有

关文件的规定，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合修订了《土地储备管理办法》。现予印发，请遵照执行。



土地储备管理办法

一、总体要求

(一) 为贯彻落实党的十九大精神，落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)，制定本办法。

(二) 土地储备是指县级(含)以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

(三) 土地储备机构应为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管

部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

二、储备计划

（四）各地应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

（五）各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

1. 上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；
2. 年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；
3. 年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；
4. 年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；
5. 年度储备土地临时管护计划；

6. 年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

（六）国土资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

三、入库储备标准

（七）储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

（八）下列土地可以纳入储备范围：

1. 依法收回的国有土地；
2. 收购的土地；
3. 行使优先购买权取得的土地；
4. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
5. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土

地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

（九）收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级国土资源主管部门和财政部门确认，或地方法规规定的其他机构确认。

（十）储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”，登记的用途应符合相关法律法规的规定。

四、前期开发、管护与供应

（十一）土地储备机构负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。

（十二）土地储备机构应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专

业机构进行验收，并按有关规定报所属国土资源主管部门备案。

（十三）土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

（十四）在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级国土资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，在报批前，应当先经城市规划行政主管部门同意，不得修建永久性建筑物。

（十五）储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当地市、县土地供应计划，由市、县国土资源主管部门统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

五、资金管理

（十六）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。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

（十七）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。土地储备机构所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

（十八）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。

（十九）土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

（二十）土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

六、监管责任

（二十一）信息化监管。国土资源部利用土地储备监测监管系统，监测监管土地储备机构业务开展情况。

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。土地储备机构应按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出名录。

（二十二）部门分工监管。各级国土资源主管部门及财政部门应按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

市县级国土资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

省级国土资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，配合财政部门做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

（二十三）各级国土资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和银行业监督管理部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

七、其他要求

（二十四）各省、自治区、直辖市及计划单列市国土资源主管部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同当地同级财政部门、人民银行及银行业监督管理部门制定具体实施办法。

（二十五）本办法由国土资源部会同财政部、中国人民银行

及中国银行业监督管理委员会负责解释。

（二十六）本办法自发布之日起实施，有效期 5 年。《国土资源部 财政部 中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资发〔2007〕277 号）同时废止。

公开方式：主动公开

财 政 部 国 土 资 源 部 文件

财预〔2017〕62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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、各省级国土资源主管部门：

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，今后

逐步扩大范围。为此，我们研究制订了《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》。

2017 年土地储备专项债券额度已经随同 2017 年分地区地方政府专项债务限额下达，请你们在本地区土地储备专项债券额度内组织做好土地储备专项债券额度管理、预算编制和执行等工作，尽快发挥债券资金效益。

现将《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

财政部 国土资源部

2017 年 5 月 16 日

附件

地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进土地储备事业持续健康发展，根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，制订本办法。

第二条 本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施。

第三条 本办法所称地方政府土地储备专项债券（以下简称土地储备专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指地方政府为土地储备发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入（以下统称土地出让收入）偿还的地方政府专项债券。

第四条 地方政府为土地储备举借、使用、偿还债务适

用本办法。

第五条 地方政府为土地储备举借债务采取发行土地储备专项债券方式。省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为土地储备专项债券的发行主体。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需发行土地储备专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府。经省级政府批准，计划单列市政府可以自办发行土地储备专项债券。

第六条 发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第七条 土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。

第八条 土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，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。

第二章 额度管理

第九条 财政部在国务院批准的年度地方政府专项债

务限额内，根据土地储备融资需求、土地出让收入状况等因素，确定年度全国土地储备专项债券总额度。

第十条 各省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度应当在国务院批准的分地区专项债务限额内安排，由财政部下达各省级财政部门，抄送国土资源部。

第十一条 省、自治区、直辖市年度土地储备专项债券额度不足或者不需使用的部分，由省级财政部门会同国土资源部门于每年8月底前向财政部提出申请。财政部可以在国务院批准的该地区专项债务限额内统筹调剂额度并予批复，抄送国土资源部。

第三章 预算编制

第十二条 县级以上地方各级土地储备机构应当根据土地市场情况和下一年度土地储备计划，编制下一年度土地储备项目收支计划，提出下一年度土地储备资金需求，报本级国土资源部门审核、财政部门复核。市县级财政部门将复核后的下一年度土地储备资金需求，经本级政府批准后于每年9月底前报省级财政部门，抄送省级国土资源部门。

第十三条 省级财政部门会同本级国土资源部门汇总审核本地区下一年度土地储备专项债券需求，随同增加举借专项债务和安排公益性资本支出项目的建议，经省级政

府批准后于每年10月底前报送财政部。

第十四条 省级财政部门在财政部下达的本地区土地储备专项债券额度内，根据市县近三年土地出让收入情况、市县申报的土地储备项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，提出本地区年度土地储备专项债券额度分配方案，报省级政府批准后将分配市县的额度下达各市县级财政部门，并抄送省级国土资源部门。

第十五条 市县级财政部门应当在省级财政部门下达的土地储备专项债券额度内，会同本级国土资源部门提出具体项目安排建议，连同年度土地储备专项债券发行建议报省级财政部门备案，抄送省级国土资源部门。

第十六条 增加举借的土地储备专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。包括：

（一）省级政府在财政部下达的年度土地储备专项债券额度内发行专项债券收入；

（二）市县级政府收到的上级政府转贷土地储备专项债券收入。

第十七条 增加举借土地储备专项债券安排的支出应当列入预算调整方案，包括本级支出和转贷下级支出。土地储备专项债券支出应当明确到具体项目，在地方政府债务管理系统中统计，纳入财政支出预算项目库管理。

地方各级国土资源部门应当建立土地储备项目库，项目信息应当包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划、收益和融资平衡方案、预期土地出让收入等情况，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。

第十八条 土地储备专项债券还本支出应当根据当年到期土地储备专项债券规模、土地出让收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。

第十九条 土地储备专项债券利息和发行费用应当根据土地储备专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。

第二十条 土地储备专项债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相关预算科目。

第四章 预算执行和决算

第二十一条 省级财政部门应当根据本级人大常委会批准的预算调整方案，结合市县级财政部门会同本级国土资源部门提出的年度土地储备专项债券发行建议，审核确定年度土地储备专项债券发行方案，明确债券发行时间、批次、规模、期限等事项。

市县级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构做好土地储备专项债券发行准备工作。

第二十二条 地方各级国土资源部门、土地储备机构应当配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好信息披露、信用评级、土地资产评估等工作。

第二十三条 土地储备专项债券应当遵循公开、公平、公正原则采取市场化方式发行，在银行间债券市场、证券交易所市场等交易场所发行和流通。

第二十四条 土地储备专项债券应当统一命名格式，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，具体由省级财政部门商省级国土资源部门确定。

第二十五条 土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素，土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构提出建议，报省级财政部门确定。

第二十六条 土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年，具体由市县级财政部门会同本级国土资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省级财政部门确定。

土地储备专项债券发行时，可以约定根据土地出让收入情况提前偿还债券本金的条款。鼓励地方政府通过结构化创新合理设计债券期限结构。

第二十七条 省级财政部门应当按照合同约定，及时偿还土地储备专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。市县级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。

第二十八条 土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。

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，可在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

第二十九条 年度终了，县级以上地方各级财政部门应当会同本级国土资源部门、土地储备机构编制土地储备专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映土地储备专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

第五章 监督管理

第三十条 地方各级财政部门应当会同本级国土资源

部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

第三十一条 地方各级国土资源部门应当加强对土地储备项目的管理和监督，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益和融资平衡。

第三十二条 地方各级政府不得以土地储备名义为非土地储备机构举借政府债务，不得通过地方政府债券以外的任何方式举借土地储备债务，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。

第三十三条 地方各级土地储备机构应当严格储备土地管理，切实理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，及时评估储备土地资产价值。县级以上地方各级国土资源部门应当履行国有资产运营维护责任。

第三十四条 地方各级土地储备机构应当加强储备土地的动态监管和日常统计，及时在土地储备监测监管系统中填报相关信息，获得相应电子监管号，反映土地储备专项债券运行情况。

第三十五条 地方各级土地储备机构应当及时在土地储备监测监管系统填报相关信息，反映土地储备专项债券使用情况。

第三十六条 财政部驻各地财政监察专员办事处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。

第三十七条 违反本办法规定情节严重的，财政部可以暂停其地方政府专项债券发行资格。违反法律、行政法规的，依法追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 职责分工

第三十八条 财政部负责牵头制定和完善土地储备专项债券管理制度，下达分地区土地储备专项债券额度，对地方土地储备专项债券管理实施监督。

国土资源部配合财政部加强土地储备专项债券管理，指导和监督地方国土资源部门做好土地储备专项债券管理相关工作。

第三十九条 省级财政部门负责本地区土地储备专项债券额度管理和预算管理、组织做好债券发行、还本付息等工作，并按照专项债务风险防控要求审核项目资金需求。

省级国土资源部门负责审核本地区土地储备规模和资金需求（含成本测算等），组织做好土地储备项目库与地方政府债务管理系统的衔接，配合做好本地区土地储备专项债券发行准备工作。

第四十条 市县级财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级国土资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

市县级国土资源部门负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核本地区土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

第四十一条 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，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。

第七章 附 则

第四十二条 省、自治区、直辖市财政部门可以根据本办法规定，结合本地区实际制定实施细则。

第四十三条 本办法由财政部会同国土资源部负责解释。

第四十四条 本办法自印发之日起实施。

财 政 部 文 件

财预〔2017〕89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

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）：

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）精神，健全规范的地方政府举债融资机制，经十二届全国人大五次会议审议批准，完善地方政府专项债券（以下简称专项债券）管理，加快按照地方政府性基金收入项目分类发行专项债券步伐，发挥政府规范举债促进经济社会发展的积极作用。现将有关事项通知如下：

一、政策目标

坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度，打造立足我国国情、从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

二、主要内容

（一）依法安排专项债券规模。

严格执行法定限额管理，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额。各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（二）科学制定实施方案。

各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称省级）财政部门负责制定分类发行专项债券试点工作实施方案，重点明确专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、分年度融资计划、年度拟发行专项债券规模和期限、

发行计划安排等事项。分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（三）加强部门协调配合。

省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

（四）明确市县管理责任。

市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，具体由市县级财政部门会同有关部门提出建议，报省级财政部门确定。市县级政府及其部门负责承担专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作。相关专项债券原则上冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）××专项债券（×期）——×年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

（五）推进债券信息公开。

分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

（六）强化对应资产管理。

省级财政部门应当按照财政部统一要求同步组织建立专项债券对应资产的统计报告制度。地方各级财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（七）严格项目偿债责任。

专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

三、工作安排

（一）选择重点领域先行试点。

2017 年优先选择土地储备、政府收费公路 2 个领域在全国范围内开展试点。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

（二）明确管理程序和时间安排。

各地在国务院批准的专项债务限额内发行土地储备、政府收费公路专项债券的，按照财政部下达的额度及制定的统一办法执行。除土地储备、收费公路额度外，各地利用新增专项债务限额，以及利用上年末专项债务限额大于余额的部分自行选择重点项目试点分类发行专项债券的，由省级政府制定实施方案以及专项债券管理办法，提前报财政部备案后组织实施。为加快支出进度，实施方案应当于每年 9 月底前提交财政部。

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，是专项债务限额内依法开好“前门”、保障重点领域合理融资需求、支持地方经济社会可持续发展的重要管理创新，也有利于遏制违法违规融资担保行为、防范地方政府债务风险，机制新、任务重、工作量大。请你省（自治区、

直辖市、计划单列市)高度重视,将其作为贯彻落实党中央、国务院精神,防控政府债务风险的重要工作,加强组织协调,充实人员配备,狠抓贯彻落实,确保工作取得实效。

特此通知。

附件: 1.实施方案参考框架;

2.××专项债券募集资金管理办法参考框架

财 政 部

2017 年 6 月 2 日

附件 1:

实施方案参考框架

包括但不限于以下内容:

一、公益性事业领域项目（以下简称项目）主要内容;

二、项目重大经济社会效益分析，尤其是积极践行“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分析;

三、项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资情况、项目建设计划及现状;

四、项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）;

五、项目预期收益、支出以及融资平衡情况（应当由独立第三方专业机构进行评估，并出具专项评估意见）;

六、项目融资计划，包括项目发行地方政府专项债券募集资金计划、分年专项债券发行规模和期限安排、专项债券投资者保护措施;

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估;

八、其他需要说明的事项。

附件 2:

× × 专项债券募集资金管理办法参考框架

应当根据项目实施方案，参考《地方政府专项债务预算管理办法》（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）等制定。主要包括但不限于总则、预算编制、监督管理、职能分工、附则等内容。

财 政 部 文 件

财库〔2018〕61号

关于做好 2018 年地方政府债券 发行工作的意见

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局），新疆生产建设兵团财政局，财政部驻各省、自治区、直辖市、计划单列市财政监察专员办事处，中国国债协会，中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司，上海证券交易所、深圳证券交易所：

根据《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和地方政府债券发行管理有关规定，现就做好 2018 年地方政府债券发行工作提出如下意见：

一、加强地方政府债券发行计划管理

（一）各省、自治区、直辖市、经省政府批准自办债券发行的计划单列市新增债券发行规模不得超过财政部下达的当年本地区新增债务限额；置换债券发行规模上限原则上为各地区上报财政部的置换债券建议发债数；发行地方政府债券用于偿还 2018 年到期地方政府债券的规模上限，按照申请发债数与到期还本数孰低的原则确定。

（二）地方财政部门应当根据资金需求、存量政府债务或地方政府债券到期情况、债券市场状况等因素，统筹资金需求与库款充裕程度，科学安排债券发行，合理制定债券全年发行总体安排、季度发行初步安排、每次发行具体安排。鼓励地方财政部门提前公布全年、季度发行安排。允许一个省份在同一时段发行相同期限的一般债券和专项债券。

（三）对于公开发行的地方政府债券，每季度发行量原则上控制在本地地区全年公开发行业务规模的 30%以内（按季累计计算）。全年发债规模不足 500 亿元（含 500 亿元，下同），或置换债券计划发行量占比大于 40%（含 40%），或项目建设时间窗口较少的地区，上述比例可以放宽至 40%以内（按季累计计算）。如年内未发行规模不足 100 亿元，可选择一次性发行，不受上述进度比例限制。

（四）地方财政部门应当统筹做好置换债券发行和存量债务置换各项工作，确保存量债务置换工作如期完成。

二、提升地方政府债券发行定价市场化水平

（一）地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当强化市场化意识，严格按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。

（二）地方财政部门不得在地方政府债券发行中通过“指导投标”、“商定利率”等方式干预地方政府债券发行定价。对于采用非市场化方式干预地方政府债券发行定价的地方财政部门，一经查实，财政部将予以通报。

（三）地方财政部门应当合理开展公开发行一般债券的续发行工作，适当增加单只一般债券规模，提高流动性。对于项目收益与融资自求平衡的专项债券（以下简称项目收益专项债券），地方财政部门应当加强与当地国土资源、交通运输等项目主管部门的沟通协调，按照相关专项债券管理办法，合理搭配项目集合发债，适当加大集合发行力度。对于单只债券募集额不足5亿元的债券，地方财政部门可以积极研究采用公开承销方式发行，提高发行效率。

（四）地方财政部门可结合市场情况和自身需要，采用弹性招标方式发行地方政府债券。鼓励各地加大采用定向承销方式发行置换债券的力度。

（五）地方财政部门应当在充分征求承销团成员意见的基础上，科学设定地方政府债券发行技术参数，可以不再设定单个承销团成员投标额上限。

（六）地方政府债券承销团成员应当根据债券市场利率资金供求、债券信用状况等因素，严格遵循市场化原则参与地方政府债券承销工作，科学设定投标标位。对于采用串标等方式恶意扰乱地方政府债券发行定价的承销团成员，一经查实，财政部将予以通报。

三、合理设置地方政府债券期限结构

（一）公开发行的**一般债券**，增加**2年、15年、20年**期限。各地应当根据项目资金状况、市场需求等因素，合理安排债券期限结构。公开发行的**7年期以下（不含7年期）一般债券**，每个期限品种发行规模不再设定发行比例上限；公开发行的**7年期以上（含7年期）债券**发行总规模不得超过全年公开发行一般债券总规模的**60%**；公开发行的**10年期以上（不含10年期）一般债券**发行总规模，不得超过全年公开发行**2年期以下（含2年期）一般债券**规模。

（二）公开发行的**普通专项债券**，增加**15年、20年**期限。各地应当按照相关规定，合理设置地方政府债券期限结构，并按年度、项目实际统筹安排债券期限，适当减少每次发行的期限品种。公开发行的**7年期以上（含7年期）普通专项债券**发行总规模不得超过全年公开发行普通专项债券总规模的**60%**；公开发行的**10年期以上（不含10年期）普通专项债券**发行总规模，不得超过全年公开发行**2年期以下（含2年期）普通专项债券**规模。

（三）公开发行的项目收益专项债券，各地应当按照相关规定，充分结合项目建设运营周期、资金需求、项目对应的政府性基金收入和专项收入情况、债券市场需求等因素，合理确定专项债券期限。

四、完善地方政府债券信用评级和信息披露机制

（一）中国国债协会应当研究制定地方政府债券信用评级自律规范，建立地方政府债券信用评级业务评价体系，强化对地方政府债券信用评级机构的行业自律。

（二）对于一般债券，地方财政部门应当重点披露本地区生产总值、财政收支、债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于专项债券，应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息。对于土地储备、收费公路专项债券等项目收益专项债券，地方财政部门应当在积极与国土资源、交通运输等相关部门沟通协调的基础上，充分披露对应项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

（三）财政部将研究制定项目收益专项债券信息披露最低披露要求，鼓励各地结合项目实际情况，不断丰富专项债券尤其是项目收益专项债券信息披露内容。

五、促进地方政府债券投资主体多元化

（一）丰富投资者类型，鼓励商业银行、证券公司、保险公司等各类机构和个人，全面参与地方政府债券投资。

（二）鼓励具备条件的地区积极在上海等自由贸易试验区发行地方政府债券，吸引外资金融机构更多地参与地方政府债券承销。

（三）各交易场所和市场服务机构应当不断完善地方政府债券现券交易、回购、质押安排，促进地方政府债券流动性改善。地方财政部门应当鼓励各类机构在回购交易中更多地接受地方政府债券作为质押品。

（四）财政部将积极探索在商业银行柜台销售地方政府债券业务，便利非金融机构和个人投资者购买地方政府债券。

六、加强债券资金管理

（一）地方财政部门应当加快置换债券资金的置换进度，对于已入库的公开发行业置换债券资金，原则上要在1个月内完成置换。省级财政部门要尽快向市县财政部门转贷资金，督促市县财政部门加快置换债券资金的支拨，防止资金长期滞留国库。

（二）地方财政部门要高度重视地方政府债券还本付息工作，制定完善地方政府债券还本付息相关制度，准确编制

还本付息计划，提前落实并及时足额拨付还本付息资金，切实维护政府信誉。

（三）发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。

（四）各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，防范偿债资金闲置浪费或挪用风险。

（五）各地应加快实现地方政府债券管理与项目严格对应。坚持以健全市场约束机制为导向，依法规范地方政府债券管理。债券资金使用要严格按照披露的项目信息执行，确需调整支出用途的，应当按照规定程序办理，保护投资者合法权益。

七、提高地方政府债券发行服务水平

（一）中央结算公司、上海证券交易所、深圳证券交易所等财政部政府债券发行系统业务技术支持部门（以下简称支持部门），应当认真做好发行系统维护工作，建立健全地方政府债券发行服务制度，合理设计地方政府债券发行服务工作流程，严格加强内部控制，不断提升发行服务水平。

（二）地方财政部门应当按照《地方政府债券发行现场管理工作规范》有关规定，切实加强地方政府债券发行现场管理。采用招标方式发行的，发行现场应当有地方财政部门经办人、复核人各一人，在双人核对的基础上开展标书发送、中标确认等工作，严格防范操作风险。采用承销方式（包括公开承销和定向承销，下同）发行的，地方财政部门应当配合簿记管理人组织发行现场各项工作。发行现场应当邀请审计或监察等非财政部门派出监督员，对发行现场人员、通讯、应急操作等情况进行监督。招标发行结束后，应当由发行人员负责人（不限行政级别）、监督员共同签字确认发行结果；承销发行结束后，应当由簿记管理人、监督员共同签字确认发行结果。

（三）支持部门应当积极配合地方财政部门严格执行《地方政府债券发行现场管理工作规范》，规范做好发行现场人员出入登记、通讯设备存放、发行现场无线电屏蔽、电话录音等工作，保障地方政府债券发行工作有序开展。

八、加强债券发行组织领导

（一）地方财政部门应当不迟于 2018 年 5 月 15 日，向财政部上报全年债券发行总体安排，并不迟于每季度最后一个月 15 日，向财政部上报下一季度地方政府债券发行初步安排，财政部汇总各地发行初步安排后及时反馈地方财政部

门，作为地方财政部门制定具体发行安排的参考。第二季度地方政府债券发行初步安排于 5 月 15 日前上报财政部。

（二）地方财政部门应当不迟于发行前 7 个工作日向财政部备案发行具体安排，财政部按照“先备案先得”的原则协调各地发行时间等发行安排。各地财政部门向财政部备案具体发行安排时，涉及公开发行业置换债券提前置换以后年度到期政府债务的，应当附专员办出具的债权人同意提前置换的备案证明。

（三）地方财政部门应当不迟于全年地方政府债券发行工作完成后 20 个工作日，向财政部及当地专员办上报年度发行情况。地方财政部门、支持部门、登记结算机构等如遇涉及地方政府债券发行的重大或异常情况，应当及时向财政部报告。

（四）地方财政部门内部应当加强相关处室的协调沟通，做好额度分配、品种选择、期限搭配、债务统计、信息发布等工作的衔接配合，保障地方政府债券发行工作平稳顺利开展。

（五）地方财政部门应当充实地方政府债券发行人员配备，维持人员队伍基本稳定，加强对地方发债人员的培训和指导，督促相关工作人员主动学习，真正掌握政府债务管理、地方政府债券发行管理相关政策制度，熟悉债券金融等相关知识。

（六）地方财政部门应当稳步推进地方政府专项债券管理改革。完善专项债券管理，在严格将专项债券发行与项目一一对应的基础上，加快实现债券资金使用与项目管理、偿债责任相匹配。

（七）鼓励各地通过政府购买服务等方式，引入第三方机构参与地方政府债券发行准备工作，提高地方政府债券管理专业化程度。

其他未尽事宜，按照《财政部关于印发〈地方政府一般债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕64号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《财政部关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）等有关规定执行。

财 政 部

2018年5月4日