

敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧土地储备项目
(可行性研究报告) 项目收益和融资平衡方案

二〇一八年八月





营业执照

(副本) 副本号:3-1

统一社会信用代码 9115010270138377XT

名称	内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司		
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)		
住所	内蒙古自治区呼和浩特市新城区丁香路10号兴诚花园东区办公园区		
法定代表人	赵闻科		
注册资本	人民币贰佰万元		
成立日期	2001年08月10日		
营业期限	2001年08月10日 2022年08月09日		
经营范围	房地产价格评估;测绘资质业务;土地登记代理、房地产经纪;全国范围内从事土地评估业务;工程咨询(凭资质经营)(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

登记机关

2018 年 6 月 24 日

目 录

第一章	项目实施概况.....	1
第二章	项目实施的背景及必要性.....	3
第三章	建设条件.....	13
第四章	市场分析.....	18
第五章	投资估算与资金筹措.....	28
第六章	项目收益和盈亏平衡分析.....	32
第七章	潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估.....	33
第八章	结论.....	34
位置图		35

第一章 项目实施概况

一、项目实施位置及概况

（一）项目概述

项目名称：敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧土地储备项目

项目实施单位：敖汉旗土地储备交易中心

法定代表人：鲍亚军

（二）项目区域

敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧土地储备项目位于敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧、新中街以东、孟克河以西。

（三）项目建设内容

敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧土地储备项目区总占地面积约 50 亩，现状为国有土地，根据《专项项目发行新增债券填报表》，收储整理后可出让土地约 50 亩，拟规划用途为居住用地。

（四）项目实施进度计划

计划 2018 年开始实施，2020 年底完成土地整理工作，同时完成项目区基础设施建设工作。

二、项目实施的意义

首先, 有利发挥政府在新惠镇的土地市场中对土地资源分配和宏观调控作用。土地资源配置需要积极的政府干预和管理, 而管理的有效性取决于其管理的科学化和规范化。目前, 许多房地产市场在土地

供应上还存在着无序的市场供应状况,时常出现供需矛盾的情况,这在一定程度上造成了房价暴涨深暴跌现象。此项目土地收储后,政府可以更好地运用经济、行政、法律和市场手段,通过合法的运作机构,将项目区域内分散土地逐步归集于土地储备库,再根据新惠镇城市总体规划,经济发展需要及土地供应计划,对土地的供应数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制,做到定性、定量、定位、定时供应土地,逐步形成“一个池子蓄水,一个龙头放水”的供效格局,实现政府对新惠镇土地一级市场的垄断,防止地价暴涨暴跌,提高政府的宏观调控能力。其次,有利于改善新惠镇土地供应方式和手段,优化新惠镇房地产市场投资环境。优化城市土地利用结构,推进赤峰市土地有形市场的建设,增加地方财政收入,促进城市基础设施建设快速推进;进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题,并且有利于赤峰市存量土地的盘活,从而促进赤峰市城市建设全面、可持续发展。

第二章 项目实施的背景及必要性

一、项目提出的背景

（一）国家宏观政策背景

城镇化是现代化的必由之路。中央城镇化工作会议曾指“推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义”。衡量一个区域城市化水平的指标主要有两个：一是人口指标，即城市人口占总人口的比重；另一个是用地指标，即非城市用地转变为城市用地的比率，这也是城市化反映在土地利用上的一个显著的指标。土地作为人类生存发展的基础和源泉，土地是有限和稀缺的，我国正处在城市化的快速发展时期，土地供求关系之间矛盾日益突出，而在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，城市土地市场存在着土地供应总量失控、土地价格扭曲、寻租活动盛行等问题，因此，通过土地储备实现政府对土地一级市场的调控，提高城市土地资源配置效率，有利于推进与区域产业化、经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于区域可持续发展的实现。

（二）国家土地收储的政策

土地储备是政府高效控制城市土地开发利用的一种常用手段，自1996年上海土地发展中心成立至今的短短几年内，这一制度在全国许多城市得到了广泛推行。土地储备制度及其相关政策的出台、执行，是我国又一场新的“土地革命”。城市土地储备制度是一种创新，

是城市土地制度改革的客观要求。我国城市土地储备起步较晚,上海、杭州、深圳等城市率先运作。2016年2月2日,财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会印发《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),明确指出:“地方国土资源主管部门应当积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务。土地储备机构应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发,包括与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设。地方财政部门、国土资源主管部门应当会同辖区内土地储备机构制定项目管理办法,并向社会公布项目实施内容、承接主体或供应商条件、绩效评价标准、最终结果、取得成效等相关信息,严禁层层转包。项目承接主体或供应商应当严格履行合同义务,按合同约定数额获取报酬,不得与土地使用权出让收入挂钩,也不得以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资。对于违反规定的行为,将按照《预算法》、《政府采购法》、《政府采购法实施条例》、《政府购买服务管理办法(暂行)》等规定进行处理。”。2007年开始国家相继出台了《物权法》、《土地承包法》,连同国务院[2004]28号文、[2008]3号文以及十七届三中全会《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》等,构成了土地管理的基本框架与变革方向。国土资源部颁布的《土地调查条例》、《土地复垦条例》、《土地登记办法》、《土地储备管理办法》(发布实施2018.1.10)以及《闲置土地处置办法》等法规以及众多管理文件,构成了土地管理政策体系的具体内容。

2017年7月27日内蒙古自治区财政厅国土资源厅关于转发《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）》的通知自 2017 年起, 财政部、国土资源部组织各地方在土地储备领域开展试点, 发行土地储备专项债券。自治区财政厅已将 2017 年各盟市、计划单列市的土地储备专项债券发行限额下达, 详见《内蒙古自治区财政厅关于转贷 2017 年新增地方政府债券资金的通知》(内财预[2017]733 号)。各盟市、旗县财政部门要按照内财预[2017]733 号要求, 在土地储备专项债券限额内, 会同本级国土资源部门, 提出具体项目安排建议(含发行规模、债券年限安排, 具体项目等情况), 经本级政府批准后按时逐级上报自治区财政厅, 抄报自治区国土资源部门。土地储备专项债券额度不足或者不需使用的部分, 由盟市、旗县财政部门会同国土资源部门于 8 月 10 日前提出申请(调增的需附具体的项目明细, 按专项债券项目信息公开形式填报), 经自治区财政厅批准在本地区专项债务限额内统筹调剂使用。今后, 旗县以上的各级土地储备机构, 要依据本级政府批准的土地储备发展规划, 做好土地储备项目库建设, 科学合理测算下年度预收储土地项目对应的国有土地收入或国有土地收益基金收入, 确保每个项目的土地出让收入完全满足偿还对应专项债券偿债需求, 编制本地区下年度土地收储计划, 经逐级汇总于每年 6 月底上报自治区国土资源厅审核, 确定盟市、旗县土地储备规模和项目资金需求(含项目收益测算、成本测算等)。盟市旗县土地收储机构依据自治区国土资源厅审准的土地收储计划, 编制本地区下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申请, 经本级国土部门审核、财政部门复核后, 报本级政府批准后, 由本级财政部门于每年 7 月底逐级汇总上报自治区财政厅, 抄送自治

区国土资源厅。自治区财政厅汇总全区下年度土地储备项目收支计划,向财政部申请全区土地收储专项债券发行限额,统筹安排。

2014年,在颁布实施《节约集约利用土地规定》之后,紧接着出台了《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》,系统地提出了新形势下大力推进土地节约集约利用的指导思想、主要目标和重要举措。《指导意见》以节约集约利用统领土地管理工作,将推进土地资源节约集约利用作为各级国土资源部门的中心工作和主要职责,遵循严控增量、盘活存量、优化结构、提高效率的总思路,从严格用地规模管控、优化开发利用格局、健全用地控制标准、发挥市场机制作用、实施综合整治利用、推动科技示范引领、加强评价监管宣传等7个方面提出了一整套更具系统性、针对性和可操作性的政策措施,着力以制度机制创新激发地方实践,全方位、多层次推进节约集约用地。

(三) 赤峰市经济发展规划

赤峰市发展规划列入自治区调度的60个重点项目建设,确保按计划开工、按序时完成投资。力促富邦10万吨电解铜、澳亚8万头奶牛养殖、凌志7万吨薯条加工、众益糖业5万吨白糖等新项目开工建设,加快实施170万千瓦风电、20万千瓦光伏发电、24个输变电工程、大地云天120万吨缓控释肥、瑞阳6万吨季戊四醇、中新12万锭纺纱、中粮150万口生猪全产业链等项目,推动浩克新能源汽车一期、拓佳液晶显示屏一期、嘉隆新型建材、伊品过瘤胃饲料等项目达产达效。做好审批、征地、环评等项目管理和服务保障工作,提高项目质量。通过推进“十三五”规划编制,谋划好关系经济社会发展

全局的重大政策、措施和项目，为推动科学发展、实现富民强市提供有力支撑。

规划围绕“五大基地”建设调整优化产业结构，进一步提高资源综合利用率和产业精深加工率，加快构建多元发展、多极支撑的现代产业体系。认真落实扶持企业发展的政策措施，加强银企对接、产需衔接、要素保障和生产运行组织。支持各旗县区培育主营业务收入过百亿元产业，鼓励工业企业技改升级、引联重组、开拓市场、延长链条，年内新增规模以上企业 30 户、亿元以上企业 10 户。支持传统产业从初级工业品向中高级转化，推进现代煤化工向下游产品生产，有色金属生产加工和装备制造向中高端发展，食品加工向质优、高端消费品延伸。大力发展装备制造、新材料、节能环保、生物医药等战略性新兴产业，积极培育新的经济增长点。大力发展信息产业，加强以云计算为重点的信息化基础设施和服务能力建设，推进新型工业化、信息化、城镇化和农牧业现代化同步发展。优化工业园区布局和功能定位，围绕主导产业制定中长期发展规划和产业上下游配套规划，推动原材料前端生产企业和环保压力大的企业退城搬迁。筹措资金 20 亿元，加大重点园区基础设施建设力度，完善配套服务功能，提高承载能力，吸引更多的企业和项目入驻。加快工业园区提档升级步伐，推动克旗工业园区进入百亿级园区行列，力争赤峰经济开发区进入国家级园区行列。加快实施创新驱动发展战略，推动清洁能源、新型化工、冶金、医药等重点产业技术攻关，培育一批具有自主知识产权的中小型科技企业。新增国家级高新技术企业 2 家，申报有色金属产业技术创新战略联盟。

二、项目实施的必要性

(一) 项目的实施是土地管理制度的必然要求

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。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。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。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。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)”,登记用途应符合相关法律法规的规定。土地储备机构负责清入库储备土地产权,评估入库储备土地的资产价值,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

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。我国《土地管理法》明确规定，“城市市区的土地属于国家所有”；“城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有”；“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用”。“任何单位和个人进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，但兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地除外”；“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或出租用于非农建设”。以上法律规定表明，在当前的用地政策规范中，集体土地是不能直接进入市场流转的。因此，在城市化过程中，城市有限的土地难以满足需求的情况下，城市建设用地（包括居住用地、公共设施用地、工业用地、交通用地、绿化用地等）必须首先通过政府征用，变集体土地为国有土地后，以有偿转让土地使用权的方式提供给单位和个人进行建设。

（二）项目的实施是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的新阶段，资源环境约束日益加剧，发展的路径依赖和思维惯性依然强烈，发展的质量和效益须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地

利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。习近平总书记在第六次中共中央政治局集体学习时强调，节约资源是保护生态环境的根本之策，要大力节约集约利用资源，大幅降低能源、水、土地消耗强度。李克强总理在接见首届国土资源节约集约模范集体代表时指出，发展是硬道理、节约是大战略，要把节约优先放在更加突出的位置。党的十八届三中全会强调，健全土地节约集约使用制度，从严合理供给城市建设用地，提高城市土地利用率。中央城镇化工作会议明确要求，按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率。以上述一系列决策部署为标志，土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

(三)项目的实施有利于政府对房地产市场进行宏观调控

项目的建设有利于培育和规范房地产市场。土地是一种稀缺的不可再生的资源，随着城镇化进程的加快，城市规模的逐步扩大，土地资产的增值是一个必然的趋势。在成立土地储备制度之前，由于市场不规范和有利可图，炒地、圈地现象时有发生，土地投机现象普遍存在。土地的增值收益，都进入开发商腰包，导致政府对房地产开发失控，往往造成房地产市场秩序的混乱。只有通过土地储备制度的实行，由政府土地部门对经营性土地统一招标、拍卖、挂牌出让，以市场方式配置土地资源，才能规范市场行为，创造平等公平的竞争环境。

同时，通过土地储备与挂牌、招标、拍卖出让土地，杜绝了“人情地”，也减少了腐败案件的发生。因此，实行土地储备制度，由政府垄断一级市场，既可以规范市场行为，抑制土地投机炒作，将开发商引入按市场规律操作的理性轨道，也是我国加入 WTO 与国际接轨的客观要求。

土地储备制度的建立，使得城市政府可以完全垄断土地一级市场，只有储备机构才能通过征、购、换、转、收等方式将土地集中，直接进行储备或者经过开发后进入储备库，然后按土地供应计划从储备机构这一个“口子”出让和出租土地。一级市场的垄断将根除灰色土地一级市场，为建立土地有形市场打好基础。城市土地储备制度的运作将确保经营性用地通过招标、拍卖、挂牌方式出让、出租，这就在很大程度上减少了一级市场交易中的个人因素，避免“寻租”行为，保障交易的公平和公正性。城市土地储备制度的建立，既使政府垄断一级市场，又使政府手中掌握一定量的储备土地，从而控制了房地产开发的源头——土地资源，因而将极大地提高政府对房地产市场的调控能力。通过政府对市场的宏观调控，体现了政府在控制土地供应总量中的主导作用。当市场出现异常波动时，采取必要而有效的措施，平稳市场。

(四) 项目的实施是市场经济发展的客观需求。

土地资源作为生产要素之一，现已开始步入市场经济的轨道，土地资本的综合效益在发达地区的经济发展过程中发挥了重要作用，土地资源的合理配置和土地资本的有序流动，使土地市场日趋活跃，这就要求当地政府尽快完善土地的价格体系，通过价格调控市场，从

而体现土地所有者和使用者在经济上的权益。现在赤峰市政府已经把土地统筹规划，统筹使用纳入城市发展过程中的重要议事日程，全市建立起一个科学的、经济的能符合本市实际的土地管理、土地储备体系，保障了市场经济深入持续发展。

(五)符合城市建设重点发展的方向

依法执行新版城市总体规划，合理利用城市地上地下空间，完善公共服务功能，提升居住舒适度和产业承载力。抓好城市专项规划和城乡统筹规划编制，推动中心城市、小城镇和新农村新牧区协调发展。加快实施城镇重要节点和关键部位亮化美化工程，提升城市品位和档次。围绕建设智慧城市，推进信息化与城镇化融合发展，启动中心城市地理信息系统建设，建立基础数据共享的城市数据中心，推动城市管理服务市场化改革，提高城市管理的精细化、智能化水平。

第三章 建设条件

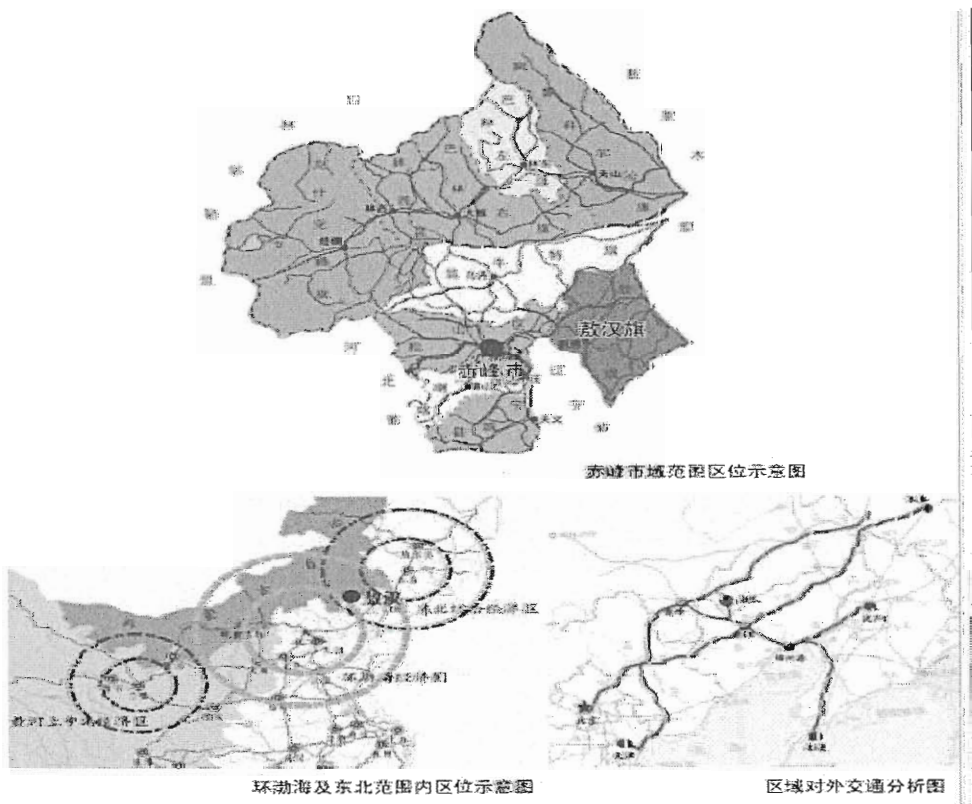
一、自然条件

（一）地理位置

敖汉旗位于赤峰市东南部，东临自治区通辽市奈曼旗，西与辽宁省建平县接壤，南与辽宁省北票市、朝阳市相连，北与赤峰市松山区、翁牛特旗隔老哈河相望。全旗地处科尔沁沙地南缘和燕山山脉向松辽平原过渡地带，地形复杂，地貌类型多样，主要有沙丘、甸子地以及少数剥蚀残山。

敖汉旗地处环渤海经济圈，毗邻东北老工业基地，距京津唐等大中城市均在 500 公里以内，距锦州港仅有 130 公里，是内蒙古距离出海口最近的地区，京通铁路横贯东西，赤通、赤朝高速公路穿境而过。

敖汉旗地理位置示意图



（二）自然条件

敖汉旗地处中温带，属于大陆性季风气候。其特点是：四季分明，太阳辐射强烈，日照丰富，气温日差较大。冬季漫长而寒冷，春季回暖快，夏季短而酷热，降水集中；秋季气温骤降。雨热同季，积温有效性高。敖汉各地降水量分布趋势是从南向北逐渐减少，年降水量在310—460毫米之间。

敖汉境内主要河流有5条，老哈河、叫来河、孟克河属西辽河水系；牦牛河、老虎山河属于大凌河水系。主要特点是：夏季降水增多，河水充沛，冬春季降水量下降，河水相应减少。由于水土流失严重，各河流的含沙量均很高。

（三）行政区划

敖汉旗辖15个乡镇苏木：新惠镇、长胜镇、下洼镇、四家子镇、贝子府镇、金厂沟梁镇、四道湾子镇、宝国吐乡、丰收乡、萨力巴乡、牛古吐乡、古鲁板蒿乡、玛尼罕乡、木头营子乡、敖润苏莫苏木、新州办事处、敖汉种羊场。

（四）交通

交通运输业保持稳步增长，2012年末，敖汉旗完成客运量141万人，同比增长4.44%，客运周转量达7755万人公里，同比增长4.44%。完成货运量155万吨，同比增长2.65%，货物周转量8525万吨公里，同比增长2.65%。

（五）经济简况

近年来，敖汉旗围绕“富民、强旗”两大主题，积极推进工业化，农牧业现代化、城镇化进程，全旗国民经济平稳较快发展，社会各项

事业全面协调发展，城城乡居民生活水平有较大提高。

2013 年，全旗地区生产总值完成 150.1 亿元，同比增长 10.2%。其中，第一产业增加值完成 38.7 亿元，同比增长 5.5%；第二产业增加值完成 72.9 亿元，同比增长 14.5%；第三产业增加值完成 38.5 亿元，同比增长 6.2%。产业结构继续调整，第三产业所占比重略有下降，我旗第一、二、三产业增加值占生产总值的比例调整为 25.45:48.77:25.78，与上年相比，全旗人均生产总值达 22709.6 元，增长 18.24%。

（六）旅游资源

敖汉旗历史文化悠久。境内有小河西文化、兴隆洼文化、赵宝沟文化、小河沿文化四种史前文化，兴隆洼原始聚落遗址、城子山山城遗址、大甸子遗址、赵宝沟遗址、战国燕长城遗址五处国家级重点文物保护单位，距今 8000 年的兴隆洼文化遗址被考古界誉为“华夏第一村”，旗博物馆藏有 5000 余件（套）历史文化珍品，在全国县级博物馆中位居第一。

（七）矿产资源

敖汉旗矿产资源蕴含丰富。有金、银、铁、钨、钼、铜、煤等矿产 30 余种，各类矿床、矿点 200 余处，年产黄金近 4000 千克，是自治区第一产金大县。

敖汉旗力实施工业强旗战略，科学谋划矿产冶金、能源化工、农畜产品加工、加工制造四大产业，积极培育了电子、服装、机械等产业，建有两大工业园区和六个乡镇工业集中区，规模以上工业企业达到 83 家。

二、新惠镇的简况

（一）地理位置

新惠镇地处环渤海经济圈，距京、津、沈、唐、锦等大中城市均在 500 公里半径内，111 国道、305 国道交叉通过镇区，北距京通铁路仅 35 公里，赤通高速公路在镇区设有出口，地理位置优越，交通便利。

（二）行政区划

新惠镇是敖汉旗人民政府所在地，是全旗的政治、经济、文化、信息中心。辖 7 个社区居委会，29 个行政村，目前，新惠城区总人口 17.3 万人，其中现城区人口 7.5 万人。城区规划面积 12 平方公里，建成区面积 8.5 平方公里，其中旧城区 5.5 平方公里，新城区 3 平方公里。

（三）城镇基础设施状况

城区道路总长度 53.5 公里（含城区巷路）。自来水普及率 94%，集中供热普及率 76%，供气普及率 89%，绿化覆盖率 36.7%，污水处理率 56%，生活垃圾无害化处理率 89%。铺设排水管道 21.37 公里；投资 1861 万元建设了第三水源，铺设了给水管道的 28.2 公里；投资 4600 万元新建日处理污水 1 万吨的污水处理厂；投入资金 5522 万元，新建第六热力站，更新改造了第五热力站，新增锅炉五个；投入资金 4503.5 万元建成了银河公园景观工程；启动了 9.7 平方公里的工业园区和 2.8 平方公里的物流园区建设。

（四）城镇规划

近年来，敖汉旗新惠城区规划建设工作坚持以建设生态城市为目标，牢固树立经营城镇理念，按照“改造旧城、开发新区、完善设施、拉大框架、提高品位”的总体思路，加快城区建设步伐，已基本形成旧城区“四横五纵”、新城“五横四纵”的道路框架和“一河两翼”的城市总体布局，“两场三园”（即政府广场、惠文广场、西山植物园、石羊石虎山公园、银河公园）的城市景观格局逐步完善。

第四章 市场分析

一、总体规划条件分析

储备地块用地规划分析

项目总占地面积 50 亩，储备地块现在为待征集体土地，土地收储整理后可出让土地 50 亩，土地拟规划用途为居住用地。

根据委托说明，储备项目所涉土地规划为部分二类居住用地。

二、待储备地块价格分析

根据项目方提供的资料，确定待储备地块合计 50 亩。依据《专项项目发行新增债券填报表》，收储整理后可出让土地约 50 亩：

用地类型	用地面积（亩）	备注
居住	约 50	

根据拟储备地块的区位，我们选取了与其相近，在功能上又相似的已出让地块与其进行对比，我们初步估算了待储备地块在规划利用条件下当前市场价值。

1、拟新规划住宅用地出让价格

住宅用地价格分析主要与最近的土地出让市场案例进行比较，并获取该地块评估价值，以下为 3 个比较实例。

在求取项目用地土地价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素及差别，修正得出待估土地的评估地价的方

法。采用市场比较法评估步骤：

1、比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较实例，具体选择原则同类用地实例条件描述如下：

- (1) 与待估宗地处于同一供需圈
- (2) 与待估宗地用途应相同或相近
- (3) 与待估宗地的交易类型相同
- (4) 与待估宗地的估价期日应接近
- (5) 交易案例必须为正常交易，或可修正为正常交易

实例 A：金泰家园小区

该地块位于新洲街东、振兴路北，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 11721.50 平方米，容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年。2018 年 8 月 2 日基础设施开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）及红线内“场地平整”的挂牌出让出让底价为 1491.1958 万元，合 1272 元/平方米。

实例 B：安美·翰林园

该地块位于新惠镇新化路，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 10647.90 平方米，容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年。2018 年 3 月 15 日基础设施开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）及红线内“场地平整”的挂牌出让出让底价为 1468 万元，合 1379 元/平方米。

实例 C：丽景广场

该地块位于新惠镇新化路南，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 1.08592 平方米，容积率为 2.6，土地使用年期为 70

年。2018 年 1 月 11 日基础设施开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气）及红线内“场地平整”的挂牌出让出让底价为 1420 万元，合 1308 元/平方米。

各交易实例的因素条件详见表 4。

2、比较因素选择

根据待估宗地的用途及所处区域的地价影响因素，影响待估宗地价格的主要因素有：

A、交易时间：确定地价指数

B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易

C、区域因素：主要有交通条件 [距区域主干道距离、道路通达度、公共交通便利度及距公交车站距离、对外交通便利度]、基础设施状况、车流量、环境优劣度等。

D、个别因素：主要指宗地形状、临街状况、目前规划限制等。

3、编制比较因素条件说明表

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见表 1。

表 1 比较因素条件说明表

待估宗地及		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		中蒙医院北	金泰家园小区	安美翰林园	丽景广场
土地用途		住宅	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
交易日期		2018 年 8 月 11 日	2018 年 8 月 2 日	2018 年 3 月 15 日	2018 年 1 月 11 日
交易价格（元/平方米）		待估	1272	1379	1308
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限（年）		70	70	70	70
价格类型		挂牌出让	协议出让	挂牌出让	协议出让
区域因素及个别因素	交通条件	距区域主干道距离	100 米	100 米	100 米
		道路通达度	主干道	主干道	主干道
		公共交通便捷度及距公交车站距离	有 1-2 条，距站点 300-500 米	有 1-2 条，距站点 300-500 米	有 1-2 条，距站点 300-500 米
		对外交通便利度	距火车站距离约 2 公里	距火车站距离约 2 公里	距火车站距离约 2 公里
	距市商服中心距离		距市中心 2 公里	距市中心 2 公里	距市中心 2 公里
	商业繁华程度		一般	一般	一般
	基础设施状况		宗地红线外七通 红线内场地平整	宗地红线外七通 红线内场地平整	宗地红线外七通 红线内场地平整
	车流量		较大	较大	较大
	环境优劣度		无污染	无污染	无污染
	宗地形状		规则	规则	规则
	容积率		1.5	2.0	2.6
	临街状况		二面临街	一面临街	一面临街
	目前规划限制		有一定限制	有一定限制	有一定限制

4、编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）土地用途修正：

待估宗地为住宅用地，案例 A、B、C 用途均为住宅用地，依据《土地利用现状分类》可知，上述三种用途均属住宅用地范畴，故不做修正。

（2）地价指数修正：

本次评估的估价期日为2018年8月11日，比较案例交易日期也为近期交易案例，地价上涨幅度不大，故不需进行修正

（3）价格类型修正：

价格类型修正指数（交易案例的交易类型与待估宗地的类型不一致，就需要进行交易类型的修正；在出让中招标、拍卖、挂牌和协议 4 种方式的结果可能有较大差异，协议偏低、拍卖价格偏高、招标与挂牌价格居中，且最可能是合理价。）

待估宗地与比较案例 A、C 均为协议出让，故需修正 3%。

（4）交易情况修正：

根据估价人员调查了解三个案例交易情况，三个案例均为正常成交，故不需进行修正。

（5）使用年限修正指数

土地使用年限修正指数公式为：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} \times 100$$

式中：

K——使用年限修正系数

r——土地还原率 7.3% [《新惠镇土地定级与基准地价更新技术报告》，按住宅用地 7.3% 计算]

n——待估宗地土地使用年限

m——比较实例土地使用年限

因估价对象与比较案例土地使用年限一致，故需不进行使用年限修正。

(6) 区域及个别因素条件指数

I、区域因素：

A、距区域主干道距离：以待估宗地距区域主干道距离为 100，每增加或减少 100 米，指数减少或增加 1%；

B、道路通达度：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估宗地临支路类型为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%；

C、公共交通便利度及距公交车站距离：分为有 5 条以上，距站点小于 150 米；有 3-4 条，距站点 150-300 米；有 1-2 条，距站点 300-500 米；无公交线路，四个等级，以待估宗地公共交通便利度及距公交车站距离为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

D、对外交通便利度：以待估宗地距火车站距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 1%；

E、距市商服中心距离：以待估宗地距市中心距离为 100，每增加或减少 0.5 公里，指数减少或增加 1%；

F、商业繁华程度：商业繁华程度分为好、较好、一般、较差、差，五个等级，以待估宗地集聚效益为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%；

G、基础设施状况：基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 2%；

H、车流量：分为大、较大、一般、低四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

I、环境优劣度：分为污染严重、污染较重、有一定污染、污染小、无污染五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 0.5%。

II、个别因素：

A、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

B、容积率：容积率分为小于等于 2、大于 2 小于等于 2.5、大于 2.5 小于等于 3.0，大于等于 3，以待估宗地容积率为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 4%；

C、临街状况：分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1%；

D、目前规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 4%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表 2。

表 2 比较因素条件指数表

待估宗地及实例			待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
比较因素						
土地用途			100	100	100	100
交易日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
土地使用年限			100	100	100	100
价格类型			100	97	100	97
区域因素	条件	距区域主干道距离	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		公共交通便捷度及距公交车站距离	100	100	100	100
		对外交通便利度	100	100	100	100
		距市中心距离	100	100	100	100
	个别条件	商业繁华程度	100	100	100	100
		基础设施状况	100	100	100	100
		车流量	100	100	100	100
		环境优劣度	100	100	100	100
		宗地形状	100	98	100	100
		容积率	100	100	100	104
		临街状况	100	99	99	99
		目前规划限制	100	100	100	100

5、 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表 3。

表 3 因素比较修正系数表

比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
土地价格（元/平方米）		1272	1379	1308
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/100	100/100	100/100
价格类型		100/97	100/100	100/97
区域因素	距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度及距公交车站距离	100/100	100/100	100/100
	对外交通便利度	100/100	100/100	100/100
	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	车流量	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/98	100/100	100/100

别因 素	容积率	100/100	100/100	100/104
	临街状况	100/99	100/99	100/99
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
因素修正系数		1.0626	1.0101	1.0013
修正后比准地价 (元/㎡)		1351.63	1392.93	1309.70
市场法最终测算结果 (采用算术平均法)		1351.42 元/平方米		

6、实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比较案例的比准价较为接近，故最终取三个比准价格的简单算术值作为市场比较法评估待估宗地的最终价格为1351 元/平方米（结果取整）。

根据以上测算信息，初步确定待收储地块在现有规划条件下的土地市场价格为：

可出让地块价格估算表 4

用地类型	用地面积(亩)	估算价格(万元/亩)	总价(万元)
住宅	约 50	约 90.07	约 4503.5

第五章 投资估算与资金筹措

一、投资估算费用计取依据

（一）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）。

（二）《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2003]206 号）。

（三）《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[2018]4 号）。

（四）内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业收费项目和标准的通知》（内发改费字[2005]120 号）。

（五）《中共中央国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发[2017]4 号）。

（六）《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》（内蒙古自治区人民政府第 158 号令）。

（七）《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规[2017]13 号）。

（八）《赤峰市房屋征收与补偿暂行规定》（赤政发[2011]56 号）。

（九）《敖汉旗 2018 年新中街南段东西两侧棚户区改造项目房屋征收与补偿安置工作实施方案（征求意见稿）》。

（十）《新惠镇土地定级与基准地价更新技术报告》

（十一）目前最新银行长期贷款利率为 4.90%。

二、投资估算

（一）征收土地费用

本项目征收土地全部为国有土地，土地利用类型主要为国有土地，所以不涉及土地补偿费用，本次费用主要涉及拆迁补偿费用。

费用主要由地上附着物拆迁补偿费、搬迁费和临时安置费等构成。

（二）其他费用

1. 地上建筑物补偿费

地上建筑物=4117 平方米×4000 元/平方米=1646.80 万元

地上建筑物补偿费总计：1646.80 万元

2. 搬迁和临时安置费

搬迁安置费=补偿费用×1.5%=24.70 万元

3. 不可预见费

不可预见费=补偿费用×10%=164.68 万元

4. 场地平整费用

40 元/平方米×33334 平方米=133.34 万元

合计：1+2+3+4=1969.52 万元

（三）所需资金总计

征地费用：无

其他费用：1969.52 万元

合计：1969.52 万元

（四）资金管理费及贷款利息

1. 资金管理费：政府采购募集资金金额 $\times 2\%$

2000 万元 $\times 2\% = 40$ 万元

2. 利息：按贷款额 2000 万元，年利率 4.90%，贷款期为 5 年。

建设期利息：490 万元

合计：1+2=530 万元

（五）收储总费用

本项目储备宗地总面积 50 亩，需要收储总费用：（三）+（四）
=2499.52 万元。

表 5-1 建设投资估算表

序号	项目名称	合计（万元）
	储备土地面积	50 亩
一	征收土地费用	0
二	其他费用	1969.52
2.1	地上建筑物补偿费	1646.80
2.2	搬迁和临时安置费	24.70
2.3	不可预见费	164.68
2.4	场地平整费	133.34
三	所需资金（一+二）	1969.52
四	财务费用	530
	资金管理费	40
	利息	490
五	收储总费用	2499.52

三、资金筹措

（一）财政安排资金为 2000 万元。

（二）通过政府购买服务、ppp 等方式采购社会资本方，由社会资本方出资 499.52 万元。

第六章 项目收益和盈亏平衡分析

一、预期收入和利润预测

1. 预期收益

通过第四章的描述，本项目出让土地采取拍卖挂牌方式出让，根据与此收储项目用地处于同意供求区域，并且个别因素条件与收储项目用地相近的国有土地使用权资料分析，得出普通商品房住宅用地为 90.07 万元/亩，总价 4503.5 万元。建设项目拍卖时一年出让完毕，由此得到项目可收取土地收益 4503.5 万元。

2. 资金支出

根据第五章投资测算结果，储备宗地资金总支出 2499.52 万元。

3. 利润预测

总收益：4503.5 万元

总支出：2499.52 万元

土地收益：2003.98 万元

二、盈亏平衡分析：

1. 最低土地使用权出让价格

计算结果表明，在成本不变的情况下，该项目只要达到预期土地使用权出让价格的 44.50%，就可保本。

2. 最低出让量

如果土地使用权出让价格不变，只要出让量达到预期出让量的 44.50%，就可保本。

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）技术风险

项目在房地产业市场评估方法选择方面存在先进性、可靠性、成熟性、适用性和可行性与预测发生变化，达不到预期要求。

（二）工程风险

项目的地质条件、水文条件、病虫等自然灾害与预测发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长等。

（三）资金风险

资金来源中断或供应不足，导致项目期延长甚至被迫中止，利率变化导致投资成本增加。

（四）政策风险

经济条件发生重大变化或者政府政策做出重大调整，导致项目原定目标难以实现或者无法达到预期要求。

（五）外部协作条件风险

交通运输等外部主要协作条件发生重大变化，给项目建设带来困难。

（六）社会风险

预测的社会条件、社会环境发生变化，给项目建设及工期延误带来损失，影响项目实施进度。

第八章 结论

一、结论

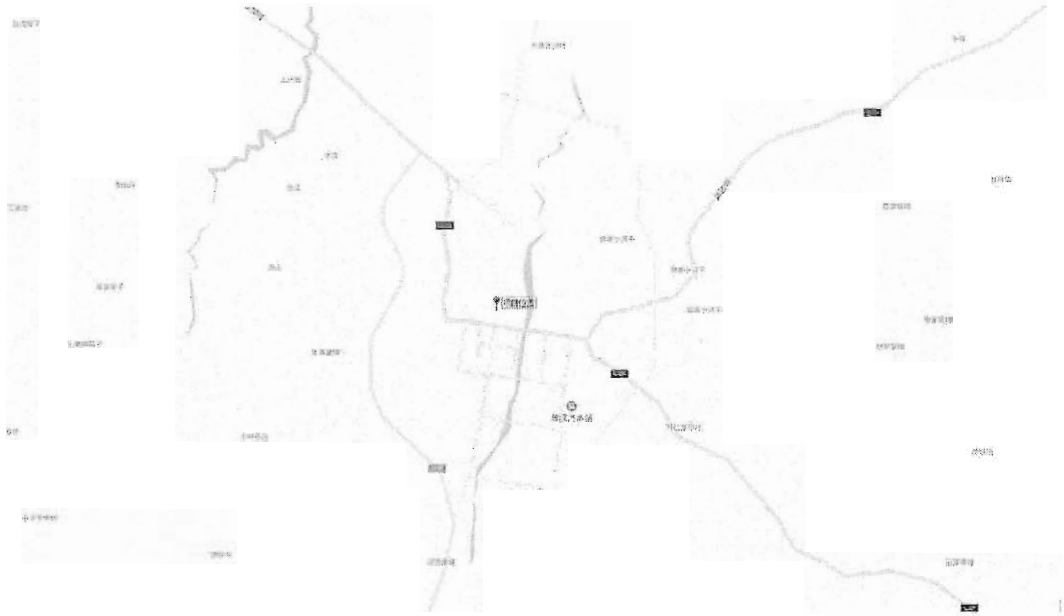
该土地储备整理项目，符合政策规定，符合赤峰市中心城区“西移北扩”的战略决策。虽然项目投资大、协调难度强，但是土地运作是着眼于长期发展战略为目的。因此，无论是从居民安置，还是未来土地的合理利用，或是土地效用与增值空间，宏观经济效益显著，有着不可估量的广阔前景。

二、建议

项目应积极做好各项前期准备工作；以人为本，加强各利益主体的沟通；完善法律文件；抓紧落实资金与相关整合资源，认真开展施工前的设计、招标等工作。项目建设引进竞争机制，通过招投标形式择优选择施工企业，监理单位等，以保证工程项目质量、进度，使投资按预期计划得到控制，并满足报告中预期的目标。

项目运行应制定系统化管理制度，应加紧城市规划与控制性详规等技术性文件的形成。

位置图



项目收益和融资平衡方案 (可行性研究报告) 委托书

内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司：

按照《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)、《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)的要求,我单位委托内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司编制敖汉旗新惠镇中蒙医院北侧土地储备项目收益与融资平衡分析报告。

土地储备项目具体情况如下：

土地新规划设定用途：居住用地；

土地收储面积：约 50 亩（约 33334 平方米）；

收储整理后可出让面积：约 50 亩（约 33334 平方米）；

地上建筑物面积：约 4117 平方米。

敖汉旗土地储备交易中心

2018 年 8 月 11 日

