

赤峰市土地储备交易中心
松山区八家村、山西营子村土地储备项目(二期)
(可行性研究报告)项目收益和融资平衡方案

二〇一九年一月





营业执照

(副本) 副本号: 3-1

统一社会信用代码 9115010270138377XT

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

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



2018 年 6 月 24 日

目 录

第一章 项目实施概况.....	1
一、项目实施位置及概况.....	1
二、项目实施的意义.....	1
第二章 项目实施的背景及必要性.....	3
一、项目提出的背景.....	3
二、项目实施的必要性.....	8
第三章 建设条件.....	13
一、自然条件.....	13
二、社会经济发展条件.....	14
第四章 市场分析.....	18
一、总体规划条件分析.....	18
二、城区用地现状.....	18
三、待储备地块价格分析.....	20
第五章 投资估算与资金筹措.....	31
一、投资估算费用计取依据.....	31
二、投资估算.....	32
三、资金筹措.....	34
第六章 项目收益和盈亏平衡分析.....	35
一、预期收入和利润预测.....	35

二、盈亏平衡分析:	35
七章 结论.....	36
一、结论.....	36
二、建议.....	36

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：松山区八家村、山西营子村土地储备项目(二期)

项目实施单位：赤峰市土地储备交易中心

法定代表人：姜惠君

(二) 项目区域

松山区八家村、山西营子村土地储备项目位于赤峰市松山区玉龙大街北、新惠路西、环城高速内，项目区总面积 6400 亩，一期正在实施收储面积 100 亩，该土地储备项目二期拟收储土地面积 230 亩。

(三) 项目建设内容

松山区八家村、山西营子村土地储备项目(二期)总占地面积约 230 亩，现状为待征集体土地，根据赤峰市土地利用总体规划，收储整理后预计可出让土地约 200 亩，拟规划用途为居住用地。

(四) 项目实施进度计划

2019 年 3 月开始实施，2020 年 1 月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,有利发挥政府在新城区的土地市场中对土地资源分配和宏

观调控作用。土地资源配臵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,再根据新城區城市总体规划,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,实现政府对新城區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,有利于改善新城區土地供应方式和手段,优化新城區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，提高城市土地资源分配效率，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

赤峰市位于内蒙古自治区东南部，蒙冀辽三省交汇处，与河北省承德、辽宁朝阳地区接壤，全市总面积9万平方公里，辖3区7旗2县，有蒙、汉、回、满等30多个民族。总人口464.3万，是内蒙古第一人口大市，约占内蒙古人口的五分之一，其中蒙古族人口94.3万。赤峰，红山之意，蒙古语“乌兰哈达”，因城区东北部红色山峰而得名。赤峰市原为昭乌达盟，昭乌达为蒙语，汉译“百柳”之意。

赤峰区位优势，交通便捷。地处东北、华北地区结合部，距北京、沈阳等中心城市400公里左右，距出海口锦州港最近处仅130公里，也是内蒙古距出海口岸最近的地区。境内实现了县县通铁路、乡乡通油路、村村通公路。现有高等级公路3188公里，居自治区前列。赤峰至大板、赤峰至通辽、赤峰至辽宁朝阳、赤峰至承德高速公路建成通车，全面融入了华北高速公路网。现有运营铁路4条、在建铁路5条。已开通9条航线，北京、呼和浩特、沈阳、大连、天津、上海、杭州、哈尔滨、包头、海拉尔10个通航城市，初步形成了立体便捷的交通网络。

(二) 自然气候

赤峰地区赋存丰富的温泉、冷泉资源。境内有三处温泉，分别在克什克腾旗、宁城县、敖汉旗，水温在66-96℃之间。冷泉则以巴林右旗比图泉最为著名，因其含锂、锶、锌、镁、钼、硒6种微量元素，

世界罕见，被誉为“六味神泉”。赤峰地处中纬度，属中温带半干旱大陆性季风气候区。昼夜温差大，雨量适中，在温暖湿润的华北平原的北端，又在干燥草原地带的南端，形成了有过度性质的中间地带。四季分明，年均降水量 390 毫米。

二、社会经济发展条件

全市城镇人口 198.2 万人。中心城区人口 125.8 万。

全市有街道办事处 21 个。苏木乡镇 132 个，其中苏木 19 个、乡 28 个、镇 85 个，村嘎查 2089 个。

全市形成了以设施农业、设施畜牧业为引领的农牧业产业体系，设施农业、设施畜牧业、节水高效农业、生态草产业等快速发展，处于全区领先地位。全市有耕地 2108.7 万亩，粮食产量 103.2 亿斤；畜牧业年度家畜存栏 2285 万头只；玉米膜下滴灌 346.7 万亩；设施农业 111.7 万亩；节水经济林 102.3 万亩；节水人工种草 136 万亩；节水马铃薯 48.4 万亩；谷子滴灌 25.1 万亩；节水露地蔬菜 53.3 万亩；优质肉牛 158.7 万头。

全市有国家级龙头企业 5 家（蒙都羊业、草原兴发、塞飞亚、东方万旗、草原万旗），自治区级龙头企业 91 家。80 个产品有效使用绿色食品标志，48 个产品有效使用有机食品证书，185 个产品有效使用无公害食品证书。有中国驰名商标 7 个（塞飞亚、塞飞亚草原鸭、健元鹿业、草原兴发、宁诚、巴林石、蒙都），自治区著名商标 43 个，赤峰知名商标 158 个，有地理标志证明商标 15 个（阿鲁科尔沁牛肉、阿鲁科尔沁羊肉、阿鲁科尔沁小米、翁牛特牛肉、翁牛特羊肉、

翁牛特大米、巴林左旗笤帚、巴林左旗笤帚苗、巴林左旗毛毛谷小米、宁城尖椒、宁城番茄、宁城苹果、宁城草原鸭、宁城滑子菇、宁城黄瓜），有农产品地理标志 12 个（夏家店小米、克旗达里湖鲫鱼、克旗达里湖华子鱼、敖汉荞麦、阿旗天山大明绿豆、喀喇沁旗牛家营子北沙参、喀喇沁旗牛家营子桔梗、林东毛毛谷、昭乌达肉羊、赤峰荞麦、赤峰绿豆、赤峰小米），有地理标志保护产品 2 个（巴林石、敖汉小米）。

全市形成了以冶金、能源、食品、化工、建材、纺织、制药、机械制造八大产业为支撑的工业体系，全部工业增加值 763.8 亿元，增长 10.2%。规模以上工业增加值增速 10.7%。冶金、能源、食品、医药、建材、纺织、化工和机械制造八大重点行业工业增加值增速 9.2%，对规模以上工业的贡献率 96%，拉动规模以上工业增长 8.8 个百分点。全市 14 个工业园区规划面积 577 平方公里，建成面积 143 平方公里，累计完成基础设施投入 126.1 亿元。现入驻企业 737 户，投产企业 685 户，累计完成工业固定资产投资 1182 亿元。2015 年，全市工业园区入驻企业当年完成投资 310 亿元，同比增长 8%；实现销售收入 1430 亿元，同比增长 10%。全市有自治区级园区 7 个（赤峰经济开发区、宁城经济开发区、松山经济开发区、林西工业园区、喀喇沁经济开发区、玉龙工业园区、元宝山工业园区）。自治区循环园区及企业 6 个（锦山循环经济园区、右旗煤电化循环经济园区、克旗大唐煤制气循环经济园区、红山循环经济园区、宁城固体废物处理循环经济园区、赤峰瑞阳化工有限公司）。国家级循环经济园区 1 个（塞飞亚循环经济园区）。年收入超千亿元产业有 1 个（冶金产业），超百亿园区 5

个(赤峰经济开发区、玉龙工业园区、宁城经济开发区、林西工业园区、右旗工业园区)。百亿元企业 2 个(远联钢铁、金剑铜业)。

全市有物流园区 12 个,累计完成投资 453 亿元,入驻企业和商户 1740 家。2015 年红山物流园区交易额 405 亿元。

全市有批发零售贸易网点 6 万个,其中 5000 平方米以上的大型商业网点 96 个。年交易额超亿元的商品交易市场 42 个,年交易额超 10 亿元的 7 个(阿旗农畜产品批发市场、海达电器、西城市场、白音华煤炭物流园、蒙东农机市场、五金机电城一期、平庄新发地农副产品批发市场)。批发和零售商家 12.1 万户、住宿和餐饮商家 1.5 万户、加油站 509 家、典当和拍卖企业 35 家。

全市已开发旅游景区(点)近 90 个,被评为国家 A 级以上景区 39 个,4A 级 6 个(克旗阿斯哈图石林、克旗达里诺尔湖、喀旗亲王府、翁旗玉龙沙湖、宁城道须沟、喀旗美林谷)、3A 级 12 个、2A 级 21 个;全国工农业旅游示范区(点)2 处(克旗紫濛山庄、赤峰力王工艺),全国特色景观旅游名镇(村)8 个(克旗同兴镇、左旗林东镇、右旗索博日嘎镇、喀旗美林镇、喀旗王爷府镇、宁城黑里河镇、松山区城子乡瓦房村、敖汉旗四道湾子镇白斯朗营子村)。星级宾馆 34 家,四星级 6 家(赤峰宾馆、九天国际、福兴东方、克旗阳光温泉宾馆、巴林宾馆、敖汉旗塞外神汤度假酒店)、三星级 11 家、二星级 17 家,客房 3325 间,床位 6000 张。旅行社 74 家、持证导游 952 人。2015 年接待游客 1256 万人次,实现旅游收入 190.7 亿元,增长 5.9%。

全市有银行业金融机构 26 家,营业网点 787 个,保险公司 34 家、

证券经营机构 4 家。有小额贷款公司 63 家。2015 年末金融机构人民币各项存款余额 1498.8 亿元, 同比增长 9.4%; 各项贷款余额 1163.1 亿元, 同比增长 11%。

全市各级各类学校 1453 所。高等院校 4 所: 赤峰学院、内蒙古交通职业技术学院、赤峰市工业职业技术学院、赤峰职业技术学院。中等职业学校 43 所, 中小学校 560 所。幼儿园 846 所。

全市医疗卫生机构 4588 个, 病床位 25700 张, 医疗卫生计生从业人员 37455 人。新农合参合率 95.5%, 参合农牧民达到 317 万人。

全市二级以上医院 40 家。其中, 三级以上 8 家, 包括赤峰市医院(三甲)、宁城县蒙医中医医院(三甲)、赤峰学院附属医院(三乙)、巴林右旗蒙医中医医院(三乙)、阿鲁科尔沁旗中医医院(三乙)、宁城县医院、林西县医院、赤峰市第二医院。

第四章 市场分析

一、总体规划条件分析

1、城区定位

根据 2014 年 1 月，内蒙古自治区人民政府批准实施《赤峰市总体规划（2013-2030）》及《赤峰市近期建设规划（2014-2020）》中，提出了把赤峰建成为蒙东地区的区域性中心城市，“和谐宜居的区域中心，高效繁荣的活力之都，独具特色的文化名城”的目标。建设成以有色金属、能源化工、商贸物流和文化旅游为特色，生态宜居的文化名城。

2、储备地块用地规划分析

项目总占地面积 230 亩，储备地块现在为待征集体土地，土地收储整理后预计可出让土地 200 亩，土地拟规划用途为居住用地。

根据《赤峰市土地利用总体规划》及《中心城区近期建设规划》，储备项目所涉土地规划为部分二类居住用地。

二、城区用地现状

根据赤峰市国土资源局 2014、2015、2015、2016 年土地出让数据统计，2014 年赤峰市出让土地总面积 347.4817 公顷，2015 年赤峰市出让土地总面积 145.0219 公顷，2016 年赤峰市出让土地总面积 178.3467 公顷，2017 年赤峰市出让土地总面积 38.9182 公顷，目前赤峰房地产市场上存在这么一些情况，房屋施工面积与房屋新开工面

积差值大,说明往年赤峰房地产开发用地供应量和规划可用开发面积总量较大,往年开工项目目前尚在施工的项目多,面积大,以及房屋新开工面积、房屋竣工面积同比大幅下降,说明赤峰房地产开发企业面临资金压力较大,观望心态加重。

1、市区内近几年房地产开发用地供应量和规划可开发面积总量较大,房屋库存增加量大,去库存化压力加大;

2、推进城镇化进程起步早,速度快,因此农村居民进城购房高峰期已过,显得后劲不足。

3、受金融业防范房贷风险银根收紧等的影响,赤峰房产融资难,很多房企面临资金压力,施工放缓,销售滞缓,项目开发周期拉长,出现烂尾盘、烂尾楼的风险增大;

从出让情况看,城区用地单位较多,一宗地多家单位竞拍情况虽已不常见,但无流拍情况出现。其中,随着“东北老工业基地改造”项目,赤峰市中心城区企业“退城进园”工作的实施,土地出让总量会相对增加,储备的土地指标已不能满足土地出让需要。

从上述诸多方面发展的情况来看,赤峰市还需要储备建设用地,加大基础设施建设,扩大建设、加大招商引资力度,吸纳优秀人才,提高人口比重,继续加快推进城镇化进程步伐,这与市委市政府提出的实施城镇化建设战略目标相吻合。要与城市总体规划相衔接,就必须把符合城市规划用地的城市建设用地通过合法手段转换为城市建设用地储备,并搞好其交通、给排水、电力通讯、通气消防等基础设施及配套设施建设。给外来企业营造方便、舒适、良好的创业环境,给人们创造一个环境优美、交通便捷、基础设施完善的居住环境。

三、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 230 亩。结合赤峰市土地利用总体规划，收储整理后预计可出让土地约 200 亩：

用地类型	用地面积（亩）	备注
居住	约 200	

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: 赤峰旭辉房地产开发有限公司

该地块位于赤峰市八家片区西区海苏沟北、经棚路南、支八街东、临潢大街西，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 34606.18 平方米，容积率为 2.0，土地使用年期为 70 年。2017 年 1 月 3 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 15041 万元，最终成交总价为 15041 万元，合 4346 元/平方米，属于正常市场成交价格。

实例 B: 赤峰宜远房地产开发有限责任公司

该地块位于赤峰市八家片区西区天山路东、规划十路西、支八街南、兴安街北，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 33054.36 平方米，容积率为 1.8，土地使用年期为 70 年。2016 年 12 月 23 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 14404 万元，最终成交总价为 14404 万元，合 4358 元/平方米，属于正常市场成交价格。

实例 C: 赤峰宜远房地产开发有限责任公司

该地块位于赤峰市新城区八家片区规划十路东、大板路西、支八街南、兴安街北，用途为其他普通商品住房用地，土地使用权面积为 37369.84 平方米，容积率为 2.5，土地使用年期为 70 年。2016 年 12 月 23 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 17946 万元，最终成交总价为 17946 万元，合 4802 元/平方米，属于正常市场成交价格。

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、公共交通便捷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		大板路以西	海苏沟北、经棚路南	天山东路、规划十路西	规划十路东、大板路西	
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		2019年1月4日	2017年1月3日	2016年12月23日	2016年12月23日	
交易价格(元/平方米)		待估	4346	4358	4802	
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	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
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	100米
		道路通达度	主干道	主干道	主干道	主干道
		公共交通便捷度及距公交站距离	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	有1-2条,距站点300-500米
		对外交通便利度	距火车站距离约5公里	距火车站距离约6公里	距火车站距离约6公里	距火车站距离约6公里
	距市商服中心距离	距市中心3公里	距市中心4公里	距市中心4公里	距市中心4公里	
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般	
	基础设施状况	宗地红线外四通红线内场地平整	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	宗地红线外七通红线内场地平整	
	车流量	一般	较大	较大	较大	
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染	无污染	
	宗地形状	不规则	较规则	规则	规则	
	容积率	2.5	2.0	1.8	2.5	
	临街状况	四面临街	四面临街	四面临街	四面临街	
	目前规划限制	有一定限制	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 2019 年 1 月 4 日，估价人员通过调查可知，当地未进行地价动态监测，故无地价监测指数；且待估宗地周边近几年成交的土地案例较少，无法采用市场均价的涨幅趋势来确定地价指数。经估价师集体商议，本次评估参照赤峰市统计局发布的 2006-2017 年赤峰市国民经济和社会发展统计公报中的居民消费指数来确定地价指数。

赤峰市全年居民消费价格指数(环比) %

年份	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
居民消费指数	1.9	4.5	5	5	2.8	5.4	2.7	3.7	1.2	0.8	1.6	1.5

地价指数按照上表中的指数确定，以待估宗地期日为 100，案例 B、C 修正系数为 98.52。

(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。)

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

待估宗地与比较案例 A、B、C 均为挂牌出让,故不需修正。

(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:

式中:

K——使用年限修正系数

r——土地还原率 7.32% [《赤峰市中心城区城镇土地定级与基准地价更新技术报告》,按住宅用地 7.32% 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 2%；

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 2%；

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 3%；

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 2%；

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	98.52	98.52	
交易情况		100	100	100	100	
土地使用年限		100	100	100	100	
价格类型		100	100	100	100	
区域因素	通条件	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	96	96	96
	距市中心距离	100	96	96	96	
	商业繁华程度	100	100	100	100	
	基础设施状况	100	106	106	106	
	车流量	100	102	102	102	
	环境优劣度	100	100	100	100	
	个别条件	宗地形状	100	102	104	104
容积率		100	97	97	100	
临街状况		100	100	100	100	
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)		4346	4358	4802
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/98.52	100/98.52
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		100/100	100/100	100/100
区域 条件 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	100/96	100/96	100/96
	距市中心距离	100/96	100/96	100/96
	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/106	100/106	100/106
	环境优劣度	100/100	100/100	100/100
	车流量	100/102	100/102	100/102
	宗地形状	100/102	100/104	100/104

别因 素	容积率	100/97	100/97	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	目前规划限制	100/100	100/100	100/100
因素修正系数		1.0143	1.0098	0.9795
修正后比准地价 (元/m ²)		4408.15	4400.71	4703.56
市场法最终测算结果 (采用算术平均法)		4504.14 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4504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

用地类型	用地面积(亩)	估算价格(万元/亩)	总价(万元)
住宅	约 200	约 300.27	约 60054

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)《赤峰市土地及房屋征收补偿标准》(以下简称《补偿标准》)。

(十)《赤峰市土地定级与基准地价更新技术报告》(赤政发[2016]172号)及基准地价图。

(十一)目前债券最新贷款利率为 3.85%。

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建设用地，费用主要涉及建设用地征收费用。

建设用地征收费用主要由建设用地土地补偿费、地上附着物拆迁补偿费、搬迁费和临时安置费、停业停产费、征地管理费等构成。

1. 集体建设用地土地补偿费

本项目总计储备松山区八家村、山西营子村集体建设用地土地 100 亩，根据赤峰市松山区人民政府《关于印发赤峰市松山区棚户区改造征拆补偿安置方案及工作方案的通知》(赤松党发[2016]18 号)：八家村、山西营子村区片集体建设用地补偿价为 27900 元/亩，即土地补偿费为 41.85 元/平方米，合 2.79 万元/亩

建设用地土地补偿费=230 亩×2.79 万元/亩= 641.7 万元

(二)其他费用

1. 地上建筑物补偿费

依据委托书，收储项目地上建筑物为 17640 平方米。

地上建筑物=17640 平方米×9000 元/平方米=15876.00 万元

地上建筑物补偿费总计：15876.00 万元

2. 搬迁和临时安置费

搬迁安置费=征地费用×1.5%=9.63 万元

3. 征地管理费：

管理费：=征地费用×3%=641.7万元×3%=19.25万元

4. 不可预见费

不可预见费=征地费用×5%=641.7万元×5%=32.09万元

5. 场地平整费用

40元/平方米×133334平方米=533.34万元

合计：1+2+3+4+5=16470.31万元

(三) 所需资金总计

征地费用：641.70万元

其他费用：16470.31万元

合计：17112.01万元

(四) 贷款利息

2.利息：按贷款额15000万元，年利率3.85%，贷款期为5年。

建设期利息：2887.5万元

(五) 收储总费用

本项目储备宗地总面积230亩，需要收储总费用：(三)+(四)
=19999.51万元。

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	230 亩
一	征收土地费用	641.70
	土地费用	641.70
二	其他费用	16470.31
2.1	地上建筑物补偿 费	15876.00
2.2	搬迁和临时安置 费	9.63
2.3	征地管理费	19.25
2.4	不可预见费	32.09
2.5	场地平整费	533.34
三	所需资金(一+ 二)	17112.01
四	财务费用	2887.5
	利息	2887.5
五	收储总费用	19999.51

三、资金筹措

(一) 财政安排资金为 4999.51 万元。

(二) 财政部门发行土地储备专项资金 15000.00 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位于同意供求区域,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300.27万元/亩,总价60054万元。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60054万元。

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19999.51万元。

3. 利润预测

总收益: 60054.00 万元

总支出: 19999.51 万元

土地收益: 40054.49 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33.31%,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33.31%,就可保本。

七章 结论

一、结论

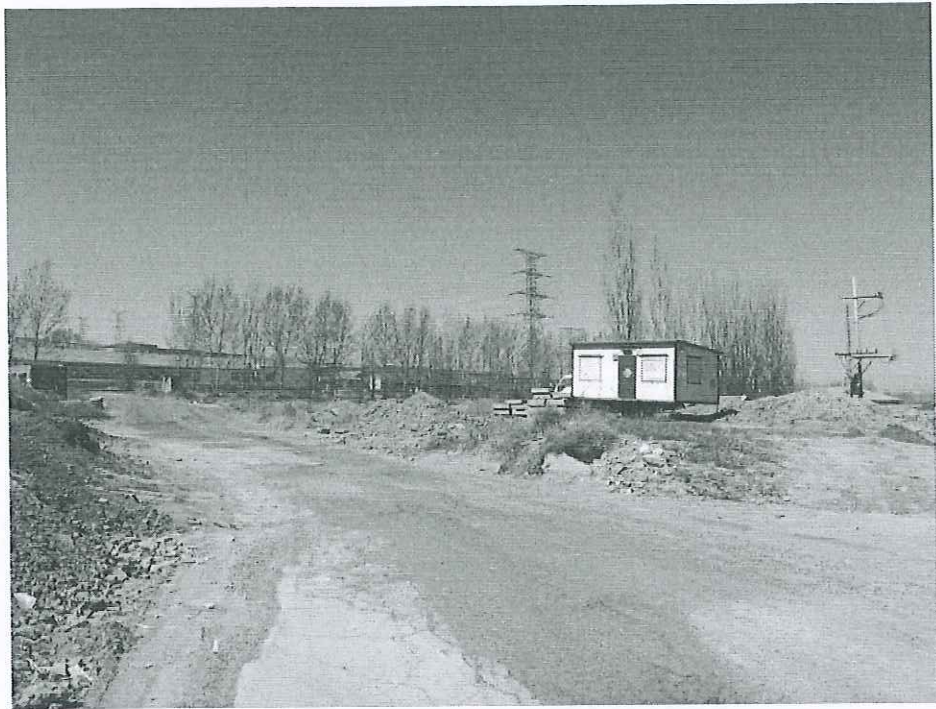
该土地储备整理项目，符合政策规定，符合赤峰市中心城区“西移北扩”的战略决策。虽然项目投资大、协调难度强，但是土地运作是着眼于长期发展战略为目的。因此，无论是从居民安置，还是未来土地的合理利用，或是土地效用与增值空间，宏观经济效益显著，有着不可估量的广阔前景。

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。

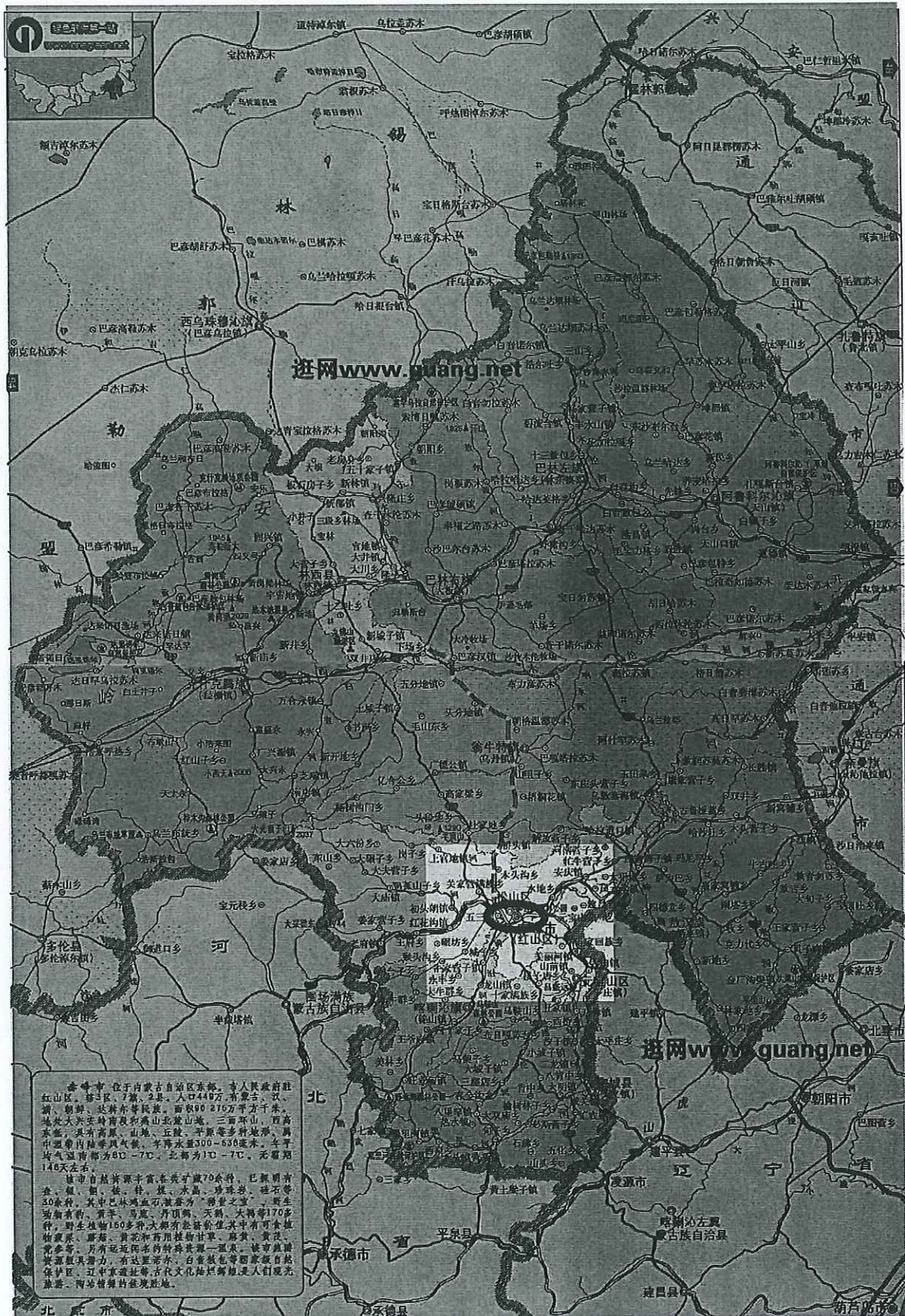
项目运行应制定系统化管理制度，应加紧城市规划与控制性详规等技术性文件的形成。







土地收购储备整理项目区位图



项目名称：八家组团八家村
 山西营村土地储备项目；征
 地面积约1400亩；项目概算
 总投资16亿元；土地储备专
 项债务10亿元

西山生态产业园

图例

