

通辽市建国片区土地收购储备项目

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：通辽市土地储备交易中心

提交时间：2018 年 8 月

通辽市建国片区土地收购储备项目

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：通辽市土地储备交易中心

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.....	- 8 -
第三章 项目区土地利用现状.....	- 12 -
第四章 项目区社会经济概况.....	- 14 -
第五章 投资环境与市场分析.....	- 22 -
第六章 环境影响分析.....	- 25 -
第七章 项目的实施计划及投资估算.....	- 27 -
第八章 项目资金筹措计划.....	- 30 -
第九章 项目预期收益估算.....	- 31 -
第十章 项目收益与融资平衡分析.....	- 59 -
第十一章 社会效应分析.....	- 63 -
第十二章 项目风险及保障措施.....	- 67 -
第十三章 方案研究结论.....	- 71 -
第十四章 特殊说明事项.....	- 72 -
第十五章 附件.....	- 74 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

通辽市建国片区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：通辽市土地储备交易中心

法人代表：刘锋

单位地址：通辽市科尔沁区和平路 35 号

3.项目实施主体

本项目实施主体为通辽市土地储备交易中心。其业务范围包括：代表政府行使国有土地收购、储备和交易；国有土地使用权收购、储备、招标、拍卖和挂牌交易；探矿权、采矿权拍卖。

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。通辽市土地储备交易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

通辽市土地储备交易中心受市政府委托，对拟实施土地一级开发片区内的土地权属、面积、地类及其地上物进行调查、核实、测绘、录像、登记造册，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。

本项目是通辽市建国片区土地一级开发项目，科尔沁区民航路以西、科尔沁大街以南、新建西辽河右岸大堤以东、铁路桥五金建材城以北，收储土地总面积 5283 亩。规划用途为住宅用地，商业服务业、娱乐设施等商业用地，行政办公、教育科研、道路、广场、公园等公共管理与公共服务用地。该项目现已完成房屋征收补偿 4783 亩，占收储土地总面积的 90.54%；未征收补偿 500 亩，占总土地面积的 9.46%。

二、编制依据

（一）法律、法规

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》（2014 年 7 年 29 日）

3.《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令第 11 号，1988 年 8 月 6 日）

4.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令〔1993〕第 138 号，1994 年 1 月 1 日起施行）

5.《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号，1997 年 7 月 7 日）

6.《中华人民共和国税收征收管理法》（主席令第 49 号，2001 年 4 月 28 日）

7.《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》
(国务院令 第 448 号, 2005 年 8 月 20 日)

8.《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 511 号, 2007 年 12 月 1 日)

9.《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号, 2011 年 1 月 8 日修正)

10.《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)

11.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(二) 其他文件

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.《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令 第 39 号, 2007 年 9 月 28 日);

3.《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)

4.《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)

5.《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)

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.《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号，2016年10月21日）

8.《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）

9.《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）

10.《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）

11.《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）

12.《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）

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

14.国土资源部办公厅关于发布《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知（国土资厅发〔2018〕4号，2018年4月9日）

（三）地方文件

- 1.《通辽市土地利用总体规划》
- 2.《通辽市城市总体规划》
- 3.《通辽市建国片区控制性详细规划》
- 4.《通辽市人民政府关于公布实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》（通政字〔2017〕195 号）
- 5.通辽市人民政府关于印发《通辽市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的通知（通政字〔2016〕181 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 320446.5 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 243274 万元，占总投资的 75.92%；
- 2.基础设施建设费用 73135 万元，占总投资的 22.82%；
- 3.不可预见费 4037.5 万元，占总投资的 1.26%。

（二）资金筹措

本项目为通辽市 2018 年土地收购储备重点项目，项目投资大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 320446.5 万元，其中已投入资金 230782 万元，计划投入资金 89664.5 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 17000 万元，占总投资的 18.96%，主要用于房屋拆迁补偿。专项债券融资期限为 5 年。
- 2.计划申请其他融资资金 68627 万元，占总投资的 76.54%。
- 3.通辽市财政自筹专项债券利息 4037.5 万元，占总投资的

4.50%。

（三）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 73671.20 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 13.02%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.39 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% 及收益降低 3% 的情况下，财务内部收益率最低为 11.85%，大于 4.75% 折现率；财务净现值最低为 62504.70 万元，大于零。贷款偿还期最长为 4.44 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收益与融资能够完全平衡，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，区位优势明显，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通辽市的城市化和现代化进程，对改造城市形象，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，可以推进通辽市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，增加通辽市财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城市建设的可持续发展，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

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。《通辽市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》（2016—2020）中提出要健全社会保障体系、实施百姓安居工程。完善符合市情的基本住房保障体系，构建以政府提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。继续实施以棚户区改造、公租房、廉租房建设和农村牧区危土房改造为重点的保障性安居工程建设，逐步使有固定职业和稳定收入的进城务工人员享受住房保障政策。推进城镇老旧小区改造和危房改造，改善住房困难居民的居住条件。调整优化房地产产业结构和住房结构，满足农牧业转移人口住房需求，推动房地产业持续健康发展。到 2020 年，征拆改造和综合整治城市棚户区 3.46 万套，全面完成棚户区改造搬迁任务。

近年来，随着经济的迅猛发展，城市面貌日新月异。但是，城市急速扩张裹挟进来又来不及消化的村庄形成了典型的“社

区”现象。建国社区的村民多年不再以耕作为主，一些村民已摆脱了农户的生活状态悄悄地向着城市的生活方式看齐；部分富裕起来的农民建起的漂亮民居和相对滞后的村间道路、学校、供暖、供水等公益设施形成鲜明的对比；建国社区内凌乱而苍老的村容村貌与城市的快速发展形成了强烈的反差。作为一个历史遗留问题，社区不仅日渐脱离主流社会的管理，存在着多种隐患，成了治安、卫生的死角和犯罪的温床，而且它还代表了一种落后的经济模式和生活方式，因而直接影响到了村民的人居环境、收入水平和生活质量。同时由于社区的存在造成了城市发展后劲不足、城市管理机制混乱、城市统一规划难于落实，拖了城市发展的后腿，只有通过社区改造工作的逐步实施，撤村建居，才能从根本上加以解决。

为加快城市改造建设步伐，改善人居环境，通辽市人民政府从 2011 年开始对科尔沁区民航路以西、科尔沁大街以南、拟建西辽河右岸大堤以东、铁路桥五金建材城以北（除已改造完成的外）的建国片区实施土地一级开发。该项目的实施，不仅能够有效的改善拆迁居民的生活环境，提高生活质量，实现人民对美好生活的向往，更是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于保障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，为土地招标挂牌出让提供保障。

二、项目建设的必要性

（一）是加快城中村改造、加速城市化进程的需要

该项目是通辽市统筹城乡发展的战略决策，是构建和谐社会的重大举措，是加快城市化进程的必由之路。通过项目改造，使得农民的组织形式、生产方式和生活方式向更有利于城市化管理、市场化经营的方向转变，实现管理职能和服务职能的分离。通过全体居民的共同努力，最终建成组织健全、环境整洁、生产发展、生活宽裕、风尚文明、管理民主、秩序安定、服务完善、文化丰富、人民安居乐业的社区居委会，并以此推动全市经济和各项事业的发展。所以说该项目的建设将全面推进城中村改造、加快城市化的进程。

（二）是实施城市总体规划的需要

根据《通辽市建国片区控制性详细规划》要求，建国片区的功能定位是西南部城市生态居住示范区，合理定位规划区的功能，为规划区优化用地结构、拓展城市空间结构创造条件。在空间上与老城区有效衔接，形成高效的整体城市功能核心区，完善城市空间结构，建设成环境优美、基础设施齐全、景观丰富而富有地方特色的片区。该项目的运行是实施城市总体规划的前提和需要。

（三）是扩展城市发展空间的途径

目前，通辽市城区已不适应进一步推进城市化发展的需要，难以承载今后经济增长和城市进一步的发展。该项目的实施，对于拉大城市框架、增强辐射聚集带动作用，合理规划城市功

能分区具有重要意义。通过该项目的实施，可以大大增加城区容量，使旧城区实现现代化，也是促进土地节约集约利用的主要途径。

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，符合通辽市土地利用总体规划、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，促进通辽市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

本项目是通辽市建国片区土地一级开发项目，科尔沁区民航路以西、科尔沁大街以南、新建西辽河右岸大堤以东、铁路桥五金建材城以北，收储土地总面积 5283 亩。规划用途为住宅用地，商业服务业、娱乐设施等商业用地，行政办公、教育科研、道路、广场、公园等公共管理与公共服务用地。项目区位于通辽市南部区域，地块西部紧邻西辽河大堤，该项工程是国家一级堤防工程，是通辽市总体规划中一河两区建设的重要项目。该大堤在保证安全的同时，更侧重向城市美化、人水和谐方向发展，建成后有草、有花、有灯、有路，成为通辽城市建设的又一人文美景。地块其它三个方向被道路与铁路环绕，区域内道路年久失修，路网络结构基本未按规划形成、贯通，配套设施更为缺乏。

项目区域外部环境良好，南临通霍铁路、G304，交通优越，区位优势明显；4 月份成功与恒大集团签署项目合作协议，拟在建国片区开发建设民生地产、商业地产、旅游综合体等重大项目，项目区发展潜力较大，前景良好。

二、项目区土地利用现状

建国片区包括建国街道建国村、西工人村，科尔沁区街道棚户区及 40 余家企事业单位。实施土地储备之前，项目区内大

部分是平房，建筑使用年限久，建筑密度大，房屋破损十分严重，人均建筑面积小，基础设施配套不齐全，普遍存在房屋质量差、交通不便、治安和消防隐患大、雨季发生洪涝等现象。家家户户取暖烧饭均用燃煤，空气污染、环境脏乱差。不仅居民生活环境质量低下，而且也影响到城市的整体形象。

按照《通辽市建国片区控制性详细规划》要求和通辽市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、通天燃气和项目区内场地平整）后，再向社会进行招拍挂出让。经通辽市人民政府同意，通辽市土地储备交易中心于 2011 年开始对该项目进行土地征收补偿工作。该项目现已完成土地征收补偿 4783 亩，占收储土地总面积的 90.54%；未征收补偿 500 亩，占总土地面积的 9.46%。

第四章 项目区社会经济概况

一、自然概况

(一) 地理位置

通辽市地处内蒙古自治区东部、松辽平原西端、科尔沁草原腹地。东与吉林省接壤，南与辽宁省毗邻，西与赤峰市、锡林郭勒盟交界，北与兴安盟相连。北纬 $42^{\circ} 15'$ — $45^{\circ} 59'$ ，东经 $119^{\circ} 14'$ — $123^{\circ} 43'$ 之间，南北长约 418 公里，东西宽约 370 公里，土地面积约 6 万平方公里。现辖 1 个市辖区、1 个县级市、1 个县、5 个旗、1 个经济技术开发区。全市人口 318 万人，常住人口 312 万人，是内蒙古第二人口大市。通辽市是全国蒙古族人口最为集中的地区，境内居住着蒙古、汉、回、朝鲜、达斡尔等 40 个民族。

(二) 地质地貌

通辽市南、北部地势高，而中部地势低平，整体呈马鞍形。北部为大兴安岭南麓余脉的石质山地丘陵，海拔 400 米—1444 米，约占全市总面积的 23%；中部为西辽河流域沙质冲积平原，海拔 120 米—320 米，约占全市总面积的 70%；南部为辽西山地边缘的浅山、黄土丘陵区，海拔 550 米—730 米，约占全市总面积的 7%。在西辽河流域冲积平原与山地、丘陵之间的过渡地带分布有沙丘与沙地，海拔大多在 200 米—400 米之间。罕山吞特尔峰为通辽市最高峰，海拔 1444.2 米。最低点在科尔沁左翼后

旗境内，海拔不到 100 米。

（三）气候条件

通辽市地处干旱和半干旱气候区，境内受蒙古高原气流影响，属温带大陆性季风气候，春季干旱大风多，夏季炎热降雨集中，秋季凉爽短促，冬季漫长少雪寒冷。年平均气温 1.7°C — 8.1°C ，降水量 325.1 毫米—652.8 毫米，70% 的降雨集中在 6、7、8 三个月份，年平均无霜期日数 119—257 日。气候特点为雨热同期，有利于植物生长及物质转化和积累，干旱、洪涝和大风天气是影响农、牧、林生产的主要自然灾害。

（四）区位交通

通辽地处环渤海经济圈、东北经济区和东北亚三角经济区，是东北与华北的交汇中心，与东北经济区中的哈尔滨、长春、沈阳一起被国务院规划为区域性物流节点城市，与东北三省省会城市同等重要的战略位置，是国家西部大开发战略和振兴东北老工业基地战略的政策叠加区域，是东北区域商贸物流中心城市和国家一级物流节点城市。通辽周边 800 公里范围内有 15 个百万人以上城市，距离出海口锦州港仅 400 公里，是国家实施“一带一路”和内蒙古自治区推进向北开放的重要战略节点。优越的区位使通辽生产要素集聚能力强、资源配置半径小、市场空间大。通辽境内有京通、通让、大郑、通霍、集通 5 条铁路交汇，现已开通“通满欧”国际货运班列。3 条高速、6 条国道和 7 条省道贯穿。通辽民航机场可起降波音 737 等大中型

客机，现已开通航线 14 条，通航城市 13 个，正在申报国际航空口岸，霍林河民航机场即将通航运营。通辽火车站是全国 36 个铁路枢纽编组大站之一。通辽至京沈高铁新民北站客运专线将于 2018 年末通车运行，更加促进蒙东及东北西部地区经济协调发展。

（五）资源条件

旅游资源。通辽市有罕山、大青沟国家级自然保护区 2 处，宝古图国家沙漠公园 1 处，国家 A 级景区 23 处，AAA 级景区 11 处，AAAA 级景区 4 处，自然景区 27 处，历史文化景区 13 处，民俗风情景区 17 处，城市景观 8 处，农家休闲乐园 13 处，星级饭店 27 家。倾力整合境内的国道 304 线及周边地区旅游资源，打造“东北看草原·自驾游通辽”旅游文化品牌。

矿藏资源。通辽已探明煤炭、石油、硅砂等矿藏 52 种，煤炭保有量 113 亿吨，霍林河煤矿是中国五大露天煤矿和国家重点规划建设的 13 个亿吨级大型煤炭基地之一。石油保有储量 1.33 亿吨。天然硅砂保有储量 1.34 亿吨，储量居全国之首。“八〇一”稀有稀土矿为世界特大型矿床，被称为“冶炼之宝”的石墨储量也很可观，功能神奇的中华麦饭石蜚声海内外。

水资源。通辽市水系主要由西辽河、柳河、大凌河、嫩江及东辽河水系组成，其中西辽河流域占全市总面积的 77.1%。流域面积在 100 平方公里以上的河流 47 条，其中辽河流域 38 条，松花江流域 3 条、大凌河流域 5 条，内陆河 1 条。主要河流有

航
36
线
协
处，
区
13
处，
资
煤
重
量
“八
的
收江
流
条，
荒有

牐牛河、养畜牧河、教来河、老哈河、西拉木伦河、西辽河、东辽河、乌力吉木仁河和霍林河。全市多年平均地表水资源量 7.99 亿立方米，多年平均地下水资源量 35.31 亿立方米，全市多年平均年水资源总量 37.47 亿立方米。自然湖泊 600 余个，大中小型水库共 121 座，湿地面积 342 万亩。

二、社会经济概况

2015 年，通辽市地区生产总值完成 1900 亿元，比 2010 年增长 67.9%，年均增长 10.9%；一般公共预算收入完成 120.5 亿元，比 2010 年增长 85.8%，年均增长 13.2%；一般公共预算支出完成 370 亿元，比 2010 年增长 1 倍，年均增长 14.9%；社会消费品零售总额实现 470 亿元，比 2010 年增长 83.9%，年均增长 13%；限额以上固定资产投资完成 1280 亿元，比 2010 年增长 85.1%，年均增长 13.1%。五年累计开工建设亿元以上项目 387 个，为新常态下实现新发展注入了强劲动力。经济结构进一步优化。三次产业结构调整为 16:49:35，正在向一产稳、二产优、三产强的方向积极转变。生态高效农牧业发展格局初步形成，“三大产业集群”支撑作用显著增强，铝新材料、玉米生物科技、绿色农畜产品加工等优势产业生产规模和科技水平大幅提升。第三产业比重进一步提高，电子商务、现代物流、文化旅游、金融保险、特色餐饮等现代服务业增长势头强劲。非公经济成为促进经济增长、扩大社会就业的重要力量。城乡面貌发生新变化。新型城镇化步伐加快，全市常住人口城镇化率达到

46.5%。市政公用建设水平大幅提高，全市建成区绿化覆盖率等指标进入自治区前列，成功创建国家园林城市。**基础设施保障能力得到提升。**新建和改建公路里程 7369 公里，与北京、东北省会城市实现高速公路连接，主城区至旗县实现高等级公路连通。**民生保障和社会事业取得新成绩。**城镇常住居民人均可支配收入预计比 2010 年增长 75.8%、达到 25481 元，年均增长 11.9%；农村牧区常住居民人均可支配收入预计比 2010 年增长 96.2%、达到 10925 元，年均增长 14.4%。累计新增城镇就业 8.6 万人，被国务院命名为“全国创业先进城市”。

2016 年，通辽市地区生产总值完成 1949.4 亿元，增长 7.4%；限额以上固定资产投资完成 1475.5 亿元，增长 14.5%；社会消费品零售总额完成 515.3 亿元，增长 9.8%；一般公共预算收入完成 128.3 亿元，增长 6.5%；城镇常住居民人均可支配收入达到 27444 元、增长 8.2%，农村牧区常住居民人均可支配收入达到 11585 元、增长 7.7%。先行指标稳中向好，工业用电量增速全年保持 20%以上，在东北经济区处于领先地位；铁路货物发送量平稳回升，达到 4740 万吨；新增社会融资总量 405 亿元，增加 77 亿元，保障了经济平稳运行。“三去一降一补”工作扎实推进。压减煤炭产能近 1000 万吨。出台中心城区阶段性购房补贴政策，设立“房产超市”，全市减少商品房库存 230 万平方米。金融机构不良贷款余额和不良贷款率实现“双降”，置换政府存量债务 149.2 亿元。实施补短板 9 大类、43 项重点工程。全面落实“营

改增”等减税降费政策，为企业减负 10 亿元以上。出台企业降本增效 30 条意见，助力企业解难脱困。通过“助保贷”为 117 户中小企业发放贷款 10 亿元。全年累计降低企业生产成本 20.2 亿元，规模以上企业利润总额增长 15% 以上。产业转型升级步伐加快。产业结构进一步优化，三次产业比调整到 13.4: 50.2: 36.4，农牧业结构稳中调优。新型工业化进程提速，实施 500 万元以上工业重点项目 303 个，完成工业固定资产投资 688 亿元，规模以上工业增加值增长 9.3%。依靠科技创新，铝新材料、玉米生物技术、绿色农畜产品加工等优势主导产业向全产业链、中高端方向发展。现代服务业快速发展，科尔沁 500 公里风景大道自驾游服务系统建设初具规模；与国开行等金融机构签署了总规模 2830 亿元的金融合作框架协议，争取国家专项建设基金 32 亿元；开通“通满欧”跨境货运班列和大连港集装箱班列，举办中蒙博览会通辽国际商品交易会暨中蒙“3+3”区域合作会议，物流公共服务平台建设取得新进展；万达广场、长春欧亚商业综合体投入运营；电子商务交易额成倍增长，通辽电子商务产业园获国家“2016 十佳电子商务园区”殊荣。

2017 年，通辽市经济发展稳中有进。坚持稳中求进工作总基调，有效克服下行压力，经济运行的稳定性、协调性明显增强。地区生产总值年均增长 7%；规模以上工业增加值年均增长 8.5%；限额以上固定资产投资年均增长 11.7%；社会消费品零售总额年均增长 10%；城乡常住居民人均可支配收入分别达到 29639 元和

12512 元,年均分别增长 9.2%和 9.7%。驻市金融机构存贷款余额均突破千亿元,城乡居民储蓄存款达到 659 亿元。产业转型升级步伐加快。着力转方式、调结构,制定了落实习近平总书记“五个结合”重要要求、加快转变发展方式的实施意见。依托优势建设“六大产业基地”,三次产业比调整为 14:48.2:37.8,第三产业比重提高 6.9 个百分点。节水高产高效粮食功能区建设走在自治区前列,肉牛养殖规模和产业化水平全国领先,在自治区率先完成特色产业标准体系规划和标准制定。工业扩量提质增效,资源型产业延伸升级,战略性新兴产业规模扩大。中心城区“五大物流平台”初具规模,电子商务进农村综合示范县项目全覆盖,通辽电子商务产业园被评为“全国电子商务示范基地”。改革开放取得突破性进展。开展经济生态和社会事业改革试点 29 个,落实改革举措 528 项。企业减负增效工作获国务院第三次大督查通报表扬,“助保贷”模式在全区推广。制定并实施政府权责等“八张清单”,推行“双随机一公开”监管。标准化三年行动计划取得扎实进展,国家级社会管理和公共服务综合标准化试点通过验收。积极融入“一带一路”建设,不断扩大对俄蒙开放,与蒙古国肯特省建立友好关系,举办中蒙博览会通辽国际商品交易会暨中蒙“3+3”区域合作会议,“通满欧”跨境货运班列开通运营。创新招商引资引智方式,累计到位资金 3904 亿元。生态环境质量明显改善。规划建设“五大生态功能区”,制定重点生态功能区产业准入负面清单,划定全域基本农田,落实最严格的

水资源管理制度,完成领导干部自然资源资产离任审计试点。建立生物多样性保护示范区,罕山晋升为国家级自然保护区,孟家段水库、胡勒斯台淖尔湿地被命名国家湿地公园,奈曼宝古图、库伦银沙湾成功创建国家沙漠公园。被授予“全国绿化模范城市”称号。

第五章 投资环境与市场分析

一、投资环境评估

近年来，通辽市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，通辽市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，通辽市投资市场环境良好，前景广阔。通辽地处环渤海经济圈、东北经济区和东北亚三角经济区，是东北与华北的交汇中心，与东北经济区中的哈尔滨、长春、沈阳一起被国务院规划为区域性物流节点城市，与东北三省省会城市同等重要的战略位置，是国家西部大开发战略和振兴东北老工业

基地战略的政策叠加区域，是东北区域商贸物流中心城市和国家一级物流节点城市，是投资西部、收益东部，享受双重优惠投资环境最好的地区之一。

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，净收益全部上缴市财政。通辽市土地储备交易中心的收购、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。同时通辽市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

2018 年 1-5 月份，通辽市全市房地产项目开工面积 437 万平方米，其中新建项目开工面积 159 万平方米，结转项目开工

面积 278 万平方米，同比分别增长 29%、23%和 33%。其中市中心城区房地产项目开工面积 325 万平方米，新建项目开工面积 117 万平方米，结转项目开工面积 208 万平方米，同比分别增长 46%、57%和 41%。

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。通辽市土地储备交易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。随着万科、碧桂园等房地产开发企业的进驻，通辽市将逐渐成为房地产商重点发展区域，在带动通辽市经济发展的同时，加大当地房地产市场需求，提升房地产价格。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、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。

依据通辽市土地储备交易中心对拟收储地块的实施进度，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

该项目现已投入资金 230782 万元，其中房屋拆迁补偿费 208894 万元，基础设施建设费 21888 万元。下一步计划继续投入资金 85627 万元，其中房屋拆迁补偿费 34380 万元，计划三年内完成拆迁补偿工作，第一年、第二年各投入 40%，第三年投入 20%；基础设施建设费 51247 万元，第二年开始实施，第二年、第三年各投入 40%，第四年投入 20%，完成基础设施建设。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%拟收储地块出让，第 5 年完成其他收储地块的招投标工作。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	房屋拆迁工程					
2	基础设施工程					
3	地块出让					

二、投资估算

（一）费用构成

本项目投资费用主要包括房屋拆迁补偿费、基础设施建设费、债券利息等费用，各项费用构成如下：

1. 房屋补偿费用

具体补偿项目包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置补偿；因征收房屋造成的停业、停产损失补偿；对积极支持征收工作的被征收人给予的补助和奖励。经统计，房屋拆迁补偿费共计 243274 万元。

2. 基础设施建设费

基础设施建设费主要指供水、供电、供暖、排污、供气、通讯及道路建设等“七通一平”费用，主要包括管网费、绿化费、道路硬化等费用。基础设施建设费共计 73135 万元。

3. 项目债券利息

年

建设

房屋
产损
动。

气、
录化

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，结合目前债券市场行情，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 17000 万元，主要用于房屋拆迁补偿。

债券利息 = $17000 \times 4.75\% \times 5 = 4037.5$ 万元

综上，项目总投资 = $1 + 2 + 3 = 320446.5$ 万元。

三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，项目总投资估算为 320446.5 万元，其中房屋拆迁补偿费用 243274 万元，占总投资的 75.92%；基础设施建设费用 73135 万元，占总投资的 22.82%；债券利息为 4037.5 万元，占总投资的 1.26%。（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 320446.5 万元，其中已投入资金 230782 万元，占总投资的 72.02%；计划投入资金 89664.5 万元，占总投资的 27.98%。

计划投入资金中申请 2018 年土地储备专项债券资金 17000 万元，申请其他融资资金 68627 万元，自筹债券利息 4037.5 万元。（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 17000 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 项目预期收益估算

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

拟收储地块规划用途有住宅用地、商业用地、行政办公等划拨用地。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，对于住宅用地、商业用地选取基准地价系数修正法和剩余法作为本次项目预期收益的估算方法，行政办公等划拨用地选取成本逼近法进行估算。

A.住宅用地

（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《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，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

Σk-----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

商业
收益
率。

区位
体系
期日

实施
政发
为：
3×

通辽市科尔沁区将城区土地按商服、住宅、工业三种土地利用类型进行了土地级别划分，商服定级划分为五个级别，住宅划分为四个级别，工业用地定级划分为四个级别。该成果由通辽市人民政府下发了《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，于 2017 年 12 月 12 日公布执行。

下面具体介绍通辽市科尔沁中心城区基准地价的内涵。

（2）通辽市科尔沁中心城区基准地价内涵

1) 基准地价估价期日为 2018 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，估价对象位于通辽市科尔沁区南顺大街以南侧，民航路西侧，土地面积为 2212282 平方米，容积率为小于

1.8,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住宅用地,无他项权利限制、宗地外“五通”、宗地内“场平”、综合容积率定为 1.5。

3、估价对象所在区域的基准地价

通辽市科尔沁区中心城区基准地价表

单位: 元/m²

价格 级别	商业	住宅	工业
	元/平方米	元/平方米	元/平方米
一	3084	1334	722
二	1859	988	528
三	1012	552	290
四	626	319	160
五	379		

待估宗地位于通辽市科尔沁区中心城区基准地价住宅二级范围内,基准地价为 988 元/m²。

4、确定期日修正系数 (k₁)

通辽市科尔沁中心城区基准地价估价期日为 2018 年 01 月 01 日,待估宗地的估价期日为 2018 年 08 月 13 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 2017 年 11 月 01 日至本次估价期日 2018 年 08 月 13 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 13 日的期日修正系数 k₁=1。

5、确定土地使用权年期修正系数 (k₂)

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

卜“五

制、

/m²

二级

01 月

场调

合分

期日

故待

=1。

地设

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不一致，需进行容积率修正。

待估宗地容积率修正系数 $k_4=1.38$ 。

8、确定区域因素及个别因素修正系数之和 (Σk)

(1) 区域因素及个别因素条件分析

根据通辽市科尔沁中心城区住宅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。

(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，确定影响程度的档次，确定每个影响因素的修正系数 (K_i) 及总修正系数 (K)。

故待估宗地的 $\Sigma K=0.1525$ 。

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：

$$988 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.38 \times (1 + 0.1525) + 0 = 1572 \text{ 元/平方米}$$

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	988	1.0	1.0	1.0	1.38	0.1525	0	1572

（二）剩余法

剩余法（评估待开发土地的价格）是指出让地块开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算拟出让地块的客观合理价格或价值的方法。

具体计算公式为：单位土地面积价格 = (开发完成后的房地产单位面积销售平均价格 - 建筑成本 - 专业费 - 管理费 - 不可预见费 - 投资利息 - 销售费用 - 开发利润 - 税费) × 容积率。

1、本方法假设条件

（1）最佳用途及容积率

依据委托方提供的《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，可知估价对象规划最佳用途为住宅用地，综合容积率为 1.8。本次应用综合容积率确定为 1.8，依据综合容积率 1.8 进行测算。

（2）开发周期及利息计算

本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利计算。

预计开发完成后房地产销售平均价格

拟收储土地是一宗住宅用地，位于南顺大街以南侧，民航路西侧。设定容积率 1.8。根据估算对象实际的临街条件、装修情况、所在区位繁华程度等因素，再加上对同一个圈内市场情况的调查，综合分析后，确定平均售价为 5000 元/平方米。

3、开发成本

(1) 建筑成本。建筑成本为建筑产品的建筑工程实体部分的单方工程造价与基础设施工程和配套费之和。

建筑工程实体部分的单方工程造价依据《通辽市建设工程造价信息》（2016 年）中的参考信息确定，基础设施工程和配套费根据通辽市规费收取规定和项目工程平均水平计算。依据估价对象的容积率及估价人员的实地考察可确定其建筑结构为框架结构，估价对象所在区域居商业用房的平均建造成本为 1800-2800 元/平方米之间，本次确定为 2500 元/平方米。

(2) 专业费。专业费是指该项目的设计咨询费用，包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等专业工作费用，按建筑成本的 3%。则：

$$\text{专业费} = 2500 \times 3\% = 75 \text{ 元/平方米}$$

(3) 管理费。包括项目建设所需的项目管理人员工资和办公等费用，根据通辽市差市商品房建设项目投资估算的标准，

一般为建筑成本与专业费之和的 3%。则；

管理费 = (建筑成本 + 专业费) $\times$ 3% = (2500 + 75) $\times$ 3% = 77.25 元/平方米

(4) 估算不可预见费。不可预见费是指为支付施工中可能发生的、比预期的更为不利的水文、天气、地质及其他社会、经济条件而需增加的费用，按建筑成本、专业费之和的 3% 确定。则：

不可预见费 = (建筑成本 + 专业费) $\times$ 3% = (2500 + 75) $\times$ 3% = 77.25 元/平方米

建筑物开发成本合计为：(1) + (2) + (3) + (4)

= 2500 + 75 + 77.25 + 77.25 = 2729.50 元/平方米

4、投资利息

以上述建造成本及地价的合计为基数，按评估基准日中国人民银行 5 年长期贷款利息 4.75% 计算，投资利息为：

投资利息 = 建筑物开发成本 $\times$ [(1 + 4.75%)¹⁻¹] - 楼面地价 $\times$ [(1 + 4.75%)²⁻¹]

= 2729.50 $\times$ 0.0475 - 楼面地价 $\times$ 0.0973

= 129.65 - 楼面地价 $\times$ 0.0973

5、开发利润

主要包括建筑物建设成本和土地取得成本的利润，正常利润一般按不动产总价或全部预付资本的一定比例计算，根据目前该地区同类房地产开发投资的平均利润水平，取年投资利润

率为 20%，土地取得成本（即地价）按投入 2 年计；开发成本建设期内均匀投入，按投入 1 年计，则：

$$\begin{aligned}\text{投资利润} &= \text{楼面地价} \times 20\% \times 2 + 2729.50 \times 20\% \times 1 \\ &= \text{楼面地价} \times 0.4 + 545.90\end{aligned}$$

6、销售税金及费用

商品房销售过程中支出的税金主要为增值税、城市建设税及教育费附加；销售费用主要为广告费、销售代理费、交易手续费等费用。

（1）销售费用：目前本市商品房的销售费用一般为销售收入的 3%。

$$\text{销售费用} = 5000 \times 3\% = 150$$

（2）增值税：

（a）销项税额的计算

根据国务院税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{销售额} &= (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \\ &\div (1 + 11\%) \end{aligned}$$

公式中全部价款和价外费用为房地产销售收入。

允许扣除土地价款为支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。

$$\text{销售额} = (5000 - \text{楼面地价}) \div (1 + 11\%)$$

$$\text{销项税额} = (5000 - \text{楼面地价}) \div (1 + 11\%) \times 11\%$$

$$= 495.49 - \text{楼面地价} \times 0.099$$

(b) 进项税额的计算

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

在房地产开发过程中，主要的进项税额有建筑服务、工程勘察、工程设计、销售费用所负担的增值税额等。

根据财税【2016】36 号规定，建筑行业建造房地产的增值税税率为 11%，勘察设计公司的勘察设计费、房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为 6%。（设定上述公司均为一般纳税人）

$$\begin{aligned} \text{建筑房地产可抵扣的进项税额} &= \text{建安成本} \div (1 + 11\%) \times 11\% \\ &= 247.74 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{勘察设计费可抵扣的进项税额} &= \text{专业费} \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 4.24 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{销售费用可抵扣的进项税额} &= \text{销售费用} \div (1 + 6\%) \times 6\% \\ &= 8.49 \end{aligned}$$

计算出其可抵扣的进项税额为 260.47。

土地
地价

(c) 增值税额的计算

房地产开发企业所缴纳的增值税为：

增值税=销项税额-进项税额

=495.49-楼面地价 $\times$ 0.099-260.47=235.02-楼面地价 $\times$ 0.099

(d) 增值税附加

、服

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）第四条规定：“城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。”

工程

增值

理公

一般纳

根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）规定：“教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。”

<11%

 $\times 6\%$ $\times 6\%$

根据《内蒙古自治区人民政府关于印发<内蒙古自治区地方教育附加征收使用管理办法>的通知》（内政字〔2016〕64号）的规定：“第四条 自治区行政区域内所有缴纳增值税、营业税、消费税（以下简称“三税”）的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），应当依照本办法缴纳地方教育附加。第五条 地方教育附加的征收标准为单位和个人实际缴纳“三税”税额的2%。”

增值税附加=增值税 $\times$ 5%+增值税 $\times$ 3%+增值税 $\times$ 2%

= (235.02-楼面地价 $\times$ 0.099) $\times$ 10%

=23.50-楼面地价 $\times$ 0.0099

销售税费合计为：150+235.02-楼面地价 $\times$ 0.099+23.5-楼面地价 $\times$ 0.0099=408.52-楼面地价 $\times$ 0.1089

7、计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

楼面地价=预计开发完成后不动产价格-开发成本-投资利息-投资利润-销售税额及销售费用

楼面地价=5000-2729.50-129.65-楼面地价 $\times$ 0.0973-楼面地价 $\times$ 0.4-545.90-408.52-楼面地价 $\times$ 0.1089

=829.43 元/平方米

8、计算宗地单位价格

土地单价=楼面地价 $\times$ 容积率

根据委托方提供的《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，该宗地综合容积率为 1.8，则：

土地单价=829.43 $\times$ 1.8=1492.97 元/平方米

9、扣除税费

委托方在获得土地使用权时，还需缴纳契税，为地价的 3%，则扣除税费后地价应为：

土地单价=1492.97 $\div$ (1+3%)=1449 元/平方米

（三）地价的确定

对基准地价系数修正法和剩余法计算结果采取简单算术平均法确定拟收储地块预期出让价格。

出让价格 = $(1572 + 1449) \div 2 = 1511$ 元/平方米（取整）

B. 商业用地

（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，估价对象位于通辽市科尔沁区鸽子山大街北侧，民航路西侧，土地面积为 330629 平方米，容积率为小于 1.8，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”、综合容积率定为 1.5。

3、估价对象所在区域的基准地价

待估宗地位于通辽市科尔沁区中心城区基准地价商业三级范围内，基准地价为 1012 元/m²。

4、确定期日修正系数（k₁）

通辽市科尔沁中心城区基准地价估价期日为 2018 年 01 月 01 日，待估宗地的估价期日为 2018 年 08 月 13 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 2017 年 11 月 01 日至本次估价期日

2018 年 08 月 13 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 13 日的期日修正系数 $k_1=1$ 。

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不一致，需进行容积率修正。待估宗地容积率修正系数 $k_4=2$ 。

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

根据通辽市科尔沁中心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。

(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，确定影响程度的档次，确定每个影响因素的修正系数 (K_i) 及总修正系数 (K)。

故待估宗地的 $\sum K=0.1478$ 。

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：

$$1012 \times 1.0 \times 1.0 \times 1.0 \times 2.0 \times (1 + 0.1478) + 0 = 2323 \text{ 元/平方米}$$

基准地价系数修正法测算表

宗地名称	基准地价（元/㎡）	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/㎡）	修正后土地价格（元/㎡）
储备商服用地	1012	1.0	1.0	1.0	2.0	0.1478	0	2323

（二）剩余法

1、本方法假设条件

（1）最佳用途及容积率

依据委托方提供的《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，可知估价对象规划最佳用途为商业用地，容积率为 1.8。本次应用综合容积率确定为 1.8，依据综合容积率 1.8 进行测算。

（2）开发周期及利息计算

本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，利息按复利

计算。

预计开发完成后房地产销售平均价格

拟收储土地是一宗商业用地，位于通辽市科尔沁去鸽子山大街北侧，民航路西侧。设定容积率 1.8。根据估算对象实际的临街条件、装修情况、所在区位繁华程度等因素，再加上对同一个圈内市场情况的调查，综合分析后，确定平均售价为 6700 元/平方米。

3、开发成本

(1) 建筑成本。建筑成本为建筑产品的建筑工程实体部分的单方工程造价与基础设施工程和配套费之和。

建筑工程实体部分的单方工程造价依据《通辽市建设工程造价信息》（2016 年）中的参考信息确定，基础设施工程和配套费根据通辽市规费收取规定和项目工程平均水平计算。依据估价对象的容积率及估价人员的实地考察可确定其建筑结构为框架结构，估价对象所在区域居商业用房的平均建造成本为 2000-3000 元/平方米之间，本次确定为 2800 元/平方米。

(2) 专业费。专业费是指该项目的设计咨询费用，包括项目立项、可行性研究、勘察、规划、设计、评估等专业工作费用，按建筑成本的 3%。则：

专业费=2800×3%=84 元/平方米

(3) 管理费。包括项目建设所需的项目管理人员工资和办公等费用，根据通辽市差市商品房建设项目投资估算的标准，

一般为建筑成本与专业费之和的 3%。则；

管理费 = (建筑成本 + 专业费) $\times$ 3% = (2800 + 84) $\times$ 3% = 86 元/平方米

(4) 估算不可预见费。不可预见费是指为支付施工中可能发生的、比预期的更为不利的水文、天气、地质及其他社会、经济条件而需增加的费用，按建筑成本、专业费之和的 3% 确定。则：

不可预见费 = (建筑成本 + 专业费) $\times$ 3% = (2800 + 84) $\times$ 3% = 86 元/平方米

建筑物开发成本合计为：(1) + (2) + (3) + (4)

= 2800 + 84 + 86 + 86 = 3056 元/平方米

4、投资利息

以上述建造成本及地价的合计为基数，按评估基准日中国人民银行 1-3 年长期贷款利息 4.75% 计算，本项目开发周期为 2 年，假设土地取得费在开发周期开始时投入，即一次性投入，计算期为开发期即 2 年；本项目建安费用在项目开发周期内均匀投入，计算期为开发期的一半，即按 1 年计算；利息按复利计，投资利息为：

投资利息 = 建筑物开发成本 $\times$ [(1 + 4.75%)¹ - 1] + 楼面地价 $\times$ [(1 + 4.75%)² - 1]
= 3056 $\times$ 0.0475 + 楼面地价 $\times$ 0.0973
= 145 + 楼面地价 $\times$ 0.0973

5、开发利润

主要包括建筑物建设成本和土地取得成本的利润，正常利润一般按不动产总价或全部预付资本的一定比例计算，根据目前该地区同类房地产开发投资的平均利润水平，取年投资利润率为 20%，土地取得成本（即地价）按投入 2 年计；开发成本建设期内均匀投入，按投入 1 年计，则：

$$\text{投资利润} = \text{楼面地价} \times 20\% \times 2 + 3056 \times 20\% \times 1$$

$$= \text{楼面地价} \times 0.4 + 611$$

6、销售税金及费用

商品房销售过程中支出的税金主要为增值税、城市建设税及教育费附加；销售费用主要为广告费、销售代理费、交易手续费等费用。

（1）销售费用：目前本市商品房的销售费用一般为销售收入的 3%。

$$\text{销售费用} = 6700 \times 3\% = 201$$

（2）增值税：

（a）销项税额的计算

根据国务院税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告（2016 年第 18 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计

算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 11\%)$$

公式中全部价款和价外费用为房地产销售收入。

允许扣除土地价款为支付的土地价款，是指向政府、土地管理部门或受政府委托收取土地价款的单位直接支付的土地价款。

$$\text{销售额} = (6700 - \text{楼面地价}) \div (1 + 11\%)$$

$$\begin{aligned} \text{销项税额} &= (6700 - \text{楼面地价}) \div (1 + 11\%) \times 11\% \\ &= 663.96 - \text{楼面地价} \times 0.099 \end{aligned}$$

(b) 进项税额的计算

进项税额，是指纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或者不动产，支付或者负担的增值税额。

在房地产开发过程中，主要的进项税额有建筑服务、工程勘察、工程设计、销售费用所负担的增值税额等。

根据财税【2016】36 号规定，建筑行业建造房地产的增值税率为 11%，勘察设计公司的勘察设计费、房地产销售代理公司的销售费用的增值税率均为 6%。（设定上述公司均为一般纳税人）

$$\begin{aligned} \text{建筑房地产可抵扣的进项税额} &= \text{建安成本} \div (1 + 11\%) \times 11\% \\ &= 277.47 \end{aligned}$$

$$\text{勘察设计费可抵扣的进项税额} = \text{专业费} \div (1 + 6\%) \times 6\%$$

=4.75

销售费用可抵扣的进项税额=销售费用÷(1+6%)×6%
=11.37

计算出其可抵扣的进项税额为 293.59。

(c) 增值税额的计算

房地产开发企业所缴纳的增值税为：

增值税=销项税额-进项税额
=663.96-楼面地价×0.099-293.59=370.37-楼面地价×0.099

(d) 增值税附加

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）第四条规定：“城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为 5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为 1%。”

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）规定：“教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。”

根据《内蒙古自治区人民政府关于印发〈内蒙古自治区地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（内政字〔2016〕64 号）的规定：“第四条 自治区行政区域内所有缴纳增值税、营业税、

消费税（以下简称“三税”）的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），应当依照本办法缴纳地方教育附加。第五条 地方教育附加的征收标准为单位和个人实际缴纳“三税”税额的 2%。”

$$\begin{aligned} \text{增值税附加} &= \text{增值税} \times 5\% + \text{增值税} \times 3\% + \text{增值税} \times 2\% \\ &= (370.37 - \text{楼面地价} \times 0.099) \times 10\% \\ &= 37.03 - \text{楼面地价} \times 0.0099 \end{aligned}$$

$$\text{销售税费合计为: } 201 + 370.37 - \text{楼面地价} \times 0.099 + 37.03 - \text{楼面地价} \times 0.0099 = 608.4 - \text{楼面地价} \times 0.1089$$

7、计算宗地楼面地价

将上述各项代入公式：

$$\text{楼面地价} = \text{预计开发完成后不动产价格} - \text{开发成本} - \text{投资利息} - \text{投资利润} - \text{销售税额及销售费用}$$

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} &= 6700 - 3056 - 145 - \text{楼面地价} \times 0.0973 - \text{楼面地价} \times 0.4 - 611 - 608.4 - \text{楼面地价} \times 0.1089 \\ &= 2279.60 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

8、计算宗地单位价格

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{容积率}$$

根据委托方提供的《通辽市人民政府公告实施科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果的通知》通政发（2017）195 号文件，该宗地规划容积率为 1.8，则：

$$\text{土地单价} = 2279.60 \times 1.8 = 4103 \text{ 元/平方米}$$

9、扣除税费

委托方在获得土地使用权时，还需缴纳契税，为地价的 3%，则扣除税费后地价应为：

$$\text{土地单价} = 4103 \div (1 + 3\%) = 3983 \text{ 元/平方米}$$

(三) 地价的确定

对基准地价系数修正法和剩余法计算结果采取简单算术平均法确定拟收储地块预期出让价格。

$$\text{出让价格} = (2323 + 3983) \div 2 = 3153 \text{ 元/平方米}$$

C. 行政办公等划拨用地

行政办公等划拨用地采用成本逼近法进行收益估算。

成本逼近法指以土地取得和土地开发过程中发生的客观、正常费用为基础加上应计投资利息、利润和应纳税费以及土地增值收益，在此基础上综合确定土地价值的估价方法。

基本计算公式

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

公式中：V—土地价值

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

VE—土地成本价值

计算过程

(1) 确定土地取得费 (E_a)

土地取得费是指用地单位为取得土地使用权而支付的各项客观费用。由于估价对象所在区域紧邻通辽市科尔沁区征地补偿一级区片，故本次估价参照其补偿标准确定土地取得费。征用农村集体土地时，土地取得费就是征地费用。一般包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费。根据《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 号文件）的规定，新征地补偿标准为征收集体土地的综合补偿标准，由土地补偿费和安置补助费组成（不含青苗补偿费、地上附着物补偿费）。估价对象所在区域紧通辽市科尔沁区征地补偿一级区片，该区域统一年产值标准为 239333 元/亩，折合 359 元/平方米。

(2) 确定土地开发费 (E_d)

本次估价地价定义设定为宗地外“六通”（即：通路、通电、通讯、通上水、排水、通暖）、宗地内平整现状利用条件下的土地价值。该区域基础设施开发费用详见下表：

单位：元/平方米

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	平整土地	合计
开发费用	12-18	12-18	12-15	15-25	15-20	20-25	15-20	53-86

进一步分析确定估价对象土地开发费 (E_d) 为 120 元/ m^2 ：

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	土地平整	合计
--------	----	----	----	-----	-----	----	------	----

开发费用（元）	15	15	15	20	15	20	20	120
---------	----	----	----	----	----	----	----	-----

(3) 确定各项税费 (T)

①耕地占用税

依据《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令第 204 号），通辽市平均税额为每平方米 31 元。其中人均耕地超过 3 亩的旗县（市、区），每平方米适用税额为 20 元。

②占用耕地开垦费

根据《内蒙古自治区发展和改革委员会、财政厅关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业性收费项目标准的通知》（内发改费字（2005）120 号文件）的规定，占用一般耕地的耕地开垦费为耕地被占用前 5 年平均产值的 5-7 倍。本次评估取 5 倍，则每平方米占用耕地开垦费为 9 元。

$$\text{税费} = \text{①} + \text{②} = 20 + 9 = 29 \text{ 元/平方米}$$

(4) 确定投资利息 (R1)

投资利息的本质是体现资金的时间价值，在取得土地及开发过程中，资金的投入应考虑其时间价值，在土地评估中投入资金的利息应计入投资成本。

通过调查了解，该区域的开发程度达到设定开发程度的平均开发期限确定为一年，投资利息率取一年期银行贷款利率 4.35%，土地取得费及税费一次性投入，土地开发费均匀投入。则：

$$\text{投资利息} = 11.01 \text{ 元/平方米}$$

(5) 确定投资利润 (R2)

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入运营并发挥作用，投资利润应与同行业投资回报一致，同类土地开发应获得相同的投资回报。投资利润计算基数为土地取得费、土地开发费及税费之和。根据当地的经济发展水平、估价对象土地用途、区域现状条件，确定本项目的投资利润率为 10%。则：

$$\text{投资利润} = 3.51 \text{ 元/平方米}$$

(6) 无限年期土地使用权价格 (V)

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地使用权价格} &= 359 + 20 + 120 + 29 + 11.01 + 3.51 \\ &= 543 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

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。

按照通辽市建国片区控制性详细规划控制指标图，该项目开发完成后规划用途为住宅用地，商业服务业、娱乐设施等商业用地，行政办公、教育科研、道路、广场、公园等公共管理与公共服务用地。其中住宅用面积 2212282 平方米，出让单价为 11511 元/平方米；商业用地 330629 平方米，出让单价为 3153

元/平方米；行政办公等划拨用地收取土地收储成本费，面积为 329535.82 平方米，单价为 543 元/平方米。

经测算该项目完成后出让总收入预计为 456416.93 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 320446.5 万元，融资需求为 85627 万元，其中此次申请土地储备专项债券 17000 万元，投资期限为 5 年；项目完成后土地出让总收入预计为 456416.93 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和方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利折算方法，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

投资者、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；

i_c——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。

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

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的年数；

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 73671.20 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 13.02%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.39 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设施建设等方面，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。

在土地
备土地
相关信
律法规
示直至

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通辽市的城镇化和现代化进程，对提升通辽市传统优势产业，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，可以推进通辽市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，增加通辽市财政收入，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、发挥通辽市的区位优势，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.估算对象预期设定用途为住宅用、商业用地、行政办公等用地,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 项目总投资估算表
- 表 2 投资计划与资金筹措表
- 表 3 项目出让计划表
- 表 4 项目出让收入分析表
- 表 5 项目全部投资现金流量表
- 表 6 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

- 1.通辽市土地储备交易中心《2011 年度土地储备计划的请示》（通土储字〔2011〕5 号）
- 2.通辽市人民政府关于关于实施 2011 年度土地储备计划的批复（通政字〔2011〕57 号）
- 3.内蒙古自治区建设用地区划条件书
- 4.通辽市建国片区控制性详细规划控制指标图
- 5.项目区位置示意图
- 6.拟收储地块现场照片
- 7.通辽市人民政府关于印发《通辽市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的通知（通政字〔2016〕181 号）
- 8.内蒙古自治区人民政府建设用地区划批复

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. 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）

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）

划的请

计划的

征收与

附件1

表1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	地块	总投资	其中：已投入资金	计划投入资金	各项投资比重	估算说明
1	房屋拆迁补偿费	243274.00	208894.00	34380.00	75.92%	
2	基础设施建设费	73135.00	21888.00	51247.00	22.82%	
3	财务费用（债券利息）	4037.50	0.00	4037.50	1.26%	申请债券17000万元，到期一次性偿还本金，年利率按照5年期贷款年利率4.75%计算
	合计	320446.50	230782.00	89664.50	100.00%	

表2 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	320446.50	223453.50	36500.00	44251.00	15434.50	807.50
1.1	拆迁补偿费	243274.00	222646.00	13752.00	6876.00	0.00	0.00
1.1.1	其中：已投入资金	208894.00	208894.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	计划投入资金	34380.00	13752.00	13752.00	6876.00	0.00	0.00
1.2	基础设施建设费	73135.00	0.00	21940.50	36567.50	14627.00	0.00
1.2.1	其中：已投入资金	21888.00	21888.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	计划投入资金	51247.00	0.00	20498.80	20498.80	10249.40	0.00
1.3	财务费用	4037.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50
2	资金筹措	320446.50	317216.50	807.50	807.50	807.50	807.50
2.1	项目资金本	230782.00	230782.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	申请债券资金	17000.00	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他融资资金	68627.00	68627.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	4037.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50

表3 项目出让计划表

单位：平方米

规划用途	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
住宅用地	2212282.00	0.00	0.00	0.00	1327369.20	884912.80
商服用地	330629.00	0.00	0.00	0.00	198377.40	132251.60
行政办公等 划拨用地	329535.82	0.00	0.00	0.00	197721.49	131814.33
合计	2872446.82	0.00	0.00	0.00	1723468.09	1148978.73
出让比例	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	60.00%	40.00%

表4 项目出让收入分析表

单位：万元、平方米、元/平方米

规划用途	可出让面积	出让单价	出让收入					
			收入总计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
住宅用地	2212282.00	1511.00	334275.81	0.00	0.00	0.00	200565.49	133710.32
商服用地	330629.00	3153.00	104247.32	0.00	0.00	0.00	62548.39	41698.93
行政办公等 划拨用地	329535.82	543.00	17893.80	0.00	0.00	0.00	10736.28	7157.52
合计	2872446.82	1737.67	456416.93	0.00	0.00	0.00	273850.16	182566.77

表5 项目全部投资现金流量表

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	现金流入	456,416.93				273,850.16	182,566.77
1.1	销售收入	456,416.93				273,850.16	182,566.77
1.2	出租收入						
1.3	自营收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	320,446.50	223,453.50	36,500.00	44,251.00	15,434.50	807.50
2.1	拆迁补偿费	243,274.00	222,646.00	13,752.00	6,876.00		
2.2	基础设施建设费	73,135.00		21,940.50	36,567.50	14,627.00	
2.3	财务费用	4,037.50	807.50	807.50	807.50	807.50	807.50
2.4	修理费用						
2.5	经营税金及附加						
2.6	土地增值税						
2.7	所得税						
3	净现金流量	135,970.43	-223,453.50	-36,500.00	-44,251.00	258,415.66	181,759.27
4	折现净现金流量	73,671.20	-213,320.76	-33,264.79	-38,500.02	214,636.06	144,120.72
5	累计净现金流量		-213,320.76	-246,585.55	-285,085.58	-70,449.51	73,671.20
财务内部收益率:		13.02%					
折现率: 4.75%		动态回收周期:		4.39 年			

附件1

表6 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	—	73671.20	13.02%	4.39
2	总投资	+3%	64714.84	11.88%	4.44
3	销售收入	-3%	62504.70	11.85%	4.44