


# 通辽经济技术开发区博览中心土地 储备一期项目收益自求平衡方案

道政通咨字(2018)01号

通辽政通资产评估事务所



# 通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目

## 收益自求平衡方案

通政通咨字(2018)01号

通辽政通资产评估事务所接受通辽市土地储备交易中心委托,编制博览中心土地储备一期项目收益自求平衡方案,结合国家相关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,对博览中心土地储备一期项目的收益平衡进行了预测和计算。本所评估人员按照必要的程序对委托事项实施了实地勘查、市场调查与询证,对该项目的投入及收益进行预测和估算。

现将结果报告如下:

### 一、项目基本情况

#### 1、项目名称

通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目。

#### 2、项目委托单位

通辽市土地储备交易中心。

#### 3、项目实施单位

通辽市土地储备交易中心。

#### 4、项目申请发行债券数及使用方向

通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目申请发行政府债券数为4000.00万元,主要用于博览中心土地储备一期项目。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

3、相关法律法规无重大变化;

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

5、土地出让价格在正常范围内变动;

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、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。

8、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。

9、项目区域在近几年具有稳定的市场价格。

10、估价对象预期拍卖设定用途为最佳用途，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

12、按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。

13、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。

14、委托方提供的资料属实。

### 三、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：

#### 1、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。

#### 2、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。

#### 3、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。

#### 4、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，价格随之下降。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。

#### 5、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。

#### 6、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。

#### 7、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。

#### 8、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。

#### 9、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。

### 四、项目自求平衡分析

#### 1、项目规模

博览中心土地储备一期项目，位于北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河大街以北。本项目为土地储备项目，本项目实施单位为通辽市土地储备交易中心。拟储备土地面积 222 亩，预计可出让面积 222 亩。该宗土地为国有建设用地，规划用地性质为文化设施用地。通辽市土地储备交易中心对拟储备地块进行依法征收，进行前期开发、储存及必要的基础设施建设，即需要实施前期开发，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）的出让条件后，将采用货币化形式安置，经整理

可将 222 亩土地进行招拍挂出让。

## 2、目预计支出情况

经估算，本项目总投资 4940.00 万元。其中：土地储备成本 4000.00 万元，债券利息 940.00 万元。本项目主要经济技术指标详见下表：

项目主要技术经济指标表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	比重	估算说明
1	土地储备成本	4000.00	80.97%	
2	财务费用 (债券利息)	940.00	19.03%	
项目总投资		4940.00	100%	

## 3、债券利息

债券利息表

本金	利率	年份	计算的利息金额(万元)
4000.00 万元	4.7%	第 1 年	188.00
		第 2 年	188.00
		第 3 年	188.00
		第 4 年	188.00
		第 5 年	188.00
合 计			940.00

## 4、土地出让收入预测

博览中心土地储备一期项目可出让土地面积约为 222 亩。项目具体实施计划如下：计划前三年完成土地储备整理全部工作，其中第 1 年投入 40%，第 2 年投入 40%，第 3 年投入剩余的 20%。该项目拟采取边储备边出让的储备模式，计划第 3 年开始土地出让的招拍挂工作，其中第 3 年出让 40%，第 4 年出让 40%，第 5 年完成其他储备地块的招拍挂工作。

博览中心土地储备一期项目，位于北外环以南、胜利北路以东、霍林郭勒路以西、老哈河

大街以北。经查询 2015 年至今通辽市公共资源交易中心土地出让成交信息，以本土地储备项目周边商业性质已出让地块成交单价 99.93 万元/亩（宗地编号 1505021300110024000）为参照，结合科尔沁区中心城区城镇基准地价更新成果和近期开发区其他地块挂牌成交情况，测算出该土地储备项目的土地出让价格为 65 万元/亩。本次测算以通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况，地块特点及实际状况及 2018 年 GDP 的增速、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，在对拟储备地块进行实地勘察并认真分析了所掌握的资料，编制了通辽经济技术开发区博览中心土地储备一期项目土地出让收益相关表格。

项目出让计划表

单位：亩

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
综合用地	222	0	0	88.80	88.80	44.40
占出让总面积比例	100%	0%	0%	40%	40%	20%

项目出让收入分析表

单位：万元、平方米

规划用途	可出让面积	出让单价 (万元// 亩)	出让收入					
			出让总计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
综合用地	222	65	14430.00	0.00	0.00	5772.00	5772.00	2886.00
占出让总面积比例	——	——	100%	0%	0%	40%	40%	20%

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金等政策性基金。参考项目土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的30%-40%之间，预测以土地出让收入的60%作为上述政策性基金和土地出让工作经费（2%）的计提依据；另外预设了土地出让的5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

用于资金平衡土地相关收益表

金额单位：人民币万元

1	2	a	b	c	3
土地出让收入	扣除项目合计 (2=a+b+c)	政策性基金 (1*60%*30%)	土地出让工作经费 (1*60%*2%)	预计其他扣除项目 (1*5%)	用于资金平衡土地相关收益 (3=1-2)
14430.00	3492.06	2597.40	173.16	721.5	10937.94

本项目完成后，预计可实现土地净收益 10937.94 万元，用于偿还债券本息。

## 五、项目投资方案及财务情况分析

### 1、项目投资计划

本项目总投资估算为 4940.00 万元，拟申请发行政府债券 4000.00 万元，占总投资 80.97%；债券利息 940.00 万元，占总投资的 19.03%。

### 2、项目计算期限

该项目整个开发时间为 3 年，从土地储备专项债券拨付到位的年期开始计算。项目计算期 5 年。

### 3、还款能力分析

本项目拟申请发行政府债券本金 4000.00 万元，三年投入，利率 4.7%，按建设期 3 年，

土地出让期 3 年，计算期五年，债券按分期付息，到期一次性偿还方式考虑，各年应计利息和应还本金数额详见借款还本付息计算表。

借款还本付息计算表

金额单位：万元

序号	项目年份	利率 4.7%	合计数	项目计算期				
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	本金		4000	4000	4000	4000	4000	4000
2	发行债券		4000					
3	本年应计利息			188.00	188.00	188.00	188.00	188.00
4	本年还本			0	0	0	0	4000
5	本年付息			188.00	188.00	188.00	188.00	188.00

本项目建成后政府及财政部门将根据债券期内每年还息，到期一次还本方式还款，通过出让土地净收益归还资金，土地收益 10937.94 万元，项目计算期还本付息金额 4940.00 万元，偿还备付率 2.21，具有偿还能力。因此偿债能力有保障，不存在到期不能偿债风险。

## 六、结论与建议

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。

通过本项目的实施，可以推进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具有不可估量的作用。

博览中心土地储备一期项目的实施符合通辽市用地规划纲要的要求。本项目的实施对加快通辽市城市化进程，推进开发新城区建设，加快资金、人才、产业、技术的集中化程度都具有重要意义，因此本项目的建设 and 实施是非常必要的。

项目安置方式得当、进度安排合理、实施措施和资金筹措方案可行。

结论认为本项目是完全必要的，在方案上和经济上是合理和可行的，完全符合通辽市整体

规划部署的要求，建议尽早实施发挥效益。

## 七、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土地证中所记载的为准。

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。

## 八、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。

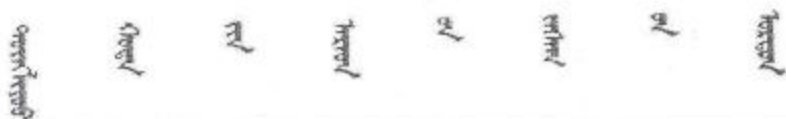
3、本方案仅为项目土地收购储备融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

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。



## 附件一

---



# 通辽市人民政府

通政字〔2017〕195号

## 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

各旗县市区人民政府、开发区管委会，市政府各委办局：

为完善土地价格体系，保持基准地价的现势性和实用性，按照自治区国土资源厅《关于部署开展2015年全区城镇基准地价更新和重新公布工作的通知》（内国土资字〔2015〕443号）要求，我市开展了城镇土地定级与基准地价更新工作，科尔沁区中心城区更新成果已通过自治区国土资源厅验收。现将科尔沁中心城区基准地价更新成果予以公布（见附件），自2018年1月1日起实施，原基准地价同时废止。

附件：科尔沁区中心城区基准地价表



附件

### 科尔沁区中心城区基准地价表

单位：元/平方米

级别	价格	用途	商服用地	住宅用地	工业用地
I			3084	1334	722
II			1859	988	528
III			1012	552	290
IV			626	319	160
V			379	—	—

备注：1.工业限制区若有工业用地其地价可参考工业用地一级区地价；  
 2.公共管理与公共服务用地：①机关团体用地、科教用地、公共设施用地：参照住宅用地下浮百分之十；  
 ②新闻出版用地、医疗卫生用地、文体娱乐用地、公园与绿地、风景名胜设施用地：参照商业用地下浮百分之十。







# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

91150502MA0Q31PW4L

统一社会信用代码

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  
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

通辽政通资产评估事务所(普通合伙)

普通合伙企业

内蒙古自治区通辽市科尔沁区明仁大街南、民主路西中泉综合楼二楼220室

刘淑萍

2018年12月06日

自2018年12月06日至 长期

单项资产评估、资产组合评估企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。(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 12 月 06 日