

准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目

收益与融资自求平衡方案

编制单位：内蒙古景宏资产评估事务所

实施单位：准格尔旗土地储备交易中心

提交时间：2019 年 1 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	- 9 -
第四章 项目区社会经济概况	- 11 -
第五章 投资环境与市场分析	- 16 -
第六章 环境影响分析	- 19 -
第七章 项目的实施计划及投资估算	- 21 -
第八章 项目资金筹措计划	- 24 -
第九章 项目预期收益分析	- 25 -
第十章 项目收益与融资平衡分析	- 30 -
第十一章 社会效应分析	- 35 -
第十二章 项目风险及保障措施	- 39 -
第十三章 方案研究结论	- 43 -
第十四章 特殊说明事项	- 44 -
第十五章 附件	- 46 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

准格尔旗 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案

2.项目委托方

单位名称：准格尔旗土地储备交易中心

法人代表：贺国强

单位地址：准格尔旗大路新区建业大厦

3.项目实施主体

本项目实施主体为准格尔旗土地储备交易中心。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。准格尔旗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

准格尔旗土地储备交易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。

本项目收储地块位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。收储土地面积 290295.46 平方米，规划用途为工业用地。

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. 《准格尔旗土地利用总体规划》

2. 《准格尔旗人民政府关于2019年土地收储计划的批复》（准政函〔2019〕41号）

3. 《准格尔旗人民政府关于2019年度土地储备专项债券的批复》（准政函〔2019〕42号）

4. 《准格尔旗人民政府办公室转发<内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知>的通知》（准政办发〔2018〕18号）

5.《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知》（准政发〔2013〕42号）

6.《准格尔旗人民政府关于公布大路新区2016年度至2018年度基准地价的通知》（准政发〔2016〕43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2173.4万元，其中：

- 1.征地补偿费480万元，占总投资的22.09%；
- 2.地上建筑物补偿费用1333.4万元，占总投资的61.35%；
- 3.债券利息为360万元，占总投资的16.56%。

（二）资金筹措

项目总投资估算为2173.4万元，拟通过以下筹措渠道解决：

- 1.申请2019年土地储备专项债券1800万元，占总投资的82.82%。专项债券融资期限为5年。
- 2.准格尔旗财政自筹373.4万元，占总投资的17.18%。

（三）项目预期收益分析

经测算该项目完成后土地出让面积为290295.46平方米，出让单价为98元/平方米，预期项目出让总收入为2844.9万元。

（四）用于债券资金平衡的收益分析

根据2019年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本预留成本和政府性基金，

经测算用于项目债券资金平衡的收益为 2434.05 万元。

（五）债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

其中：债务还本付息和=应偿还本金合计+应计利息合计

本年应计利息=年初利息金额×假设发行利率

本项目债券本息偿付保障倍数=1.13

（六）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 381.48 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 14.22%,远高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.05 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。

（七）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 12.53%，远大于 4.75%折现率；财务净现值最低为 310.55 万元，大于零。贷款偿还期最长为 4.11 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准格尔旗的城市化和现代化进程，对提升准格尔旗传统优势产业，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，可以推进准格尔旗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，增加准格尔旗财政收入，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，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥准格尔旗的区位优势，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的分析，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

大路煤化工基地是内蒙古自治区的重点工业园区之一，是按照一体化、基地化、大型化、现代化和集约化的原则及节能、降耗、循环经济理念开发建设新型煤化工产业基地。规划控制面积 230 平方公里，规划建设面积 87 平方公里，分为“一区三基地”：北部 20 平方公里重点为产学研基地及金融商务区和为企业配套的生活服务区，南部 35 平方公里为煤制油、甲醇、二甲醚、烯烃产业基地，东部 15 平方公里为精细化工及三废综合利用产业基地，西部 17 平方公里为煤制天然气及下游深加工产业基地。基地的发展定位：要在自治区打造沿黄沿线经济带中率先突破、率先发展率先崛起，争当自治区煤化工产业发展的排头兵，在基地建设十周年的时候，形成在国内外有影响力的千万吨级煤化工生产基地和京津冀市场能源需求的大型供应基地。2017 年，大路煤化工基地营业收入和产值均突破 300 亿元。

二、项目建设的必要性

大路煤化工基地位于鄂尔多斯准格尔旗东北部，属库布其沙漠尾端、黄河二级台地，具有建设大基地、承载大项目的先天优势。

（一）区位优势。处于呼包鄂金三角和蒙晋陕能源富集地区的核心地带，紧临呼包银和京津冀经济圈。北距呼和浩特市 75

公里，西距包头市 120 公里，南距旗府驻地薛家湾镇 20 公里。

（二）地理优势。地势平坦，地质结构稳定，地下无矿产资源，地上人口稀荒地多耕地少，开发成本低。

（三）煤源优势。周边有神华准能黑岱沟、哈尔乌素和蒙泰不连沟、伊泰酸刺沟等千万吨级大型煤矿，其中距蒙泰不连沟煤矿仅 4 公里，原料煤可直接用皮带输入厂区，距伊泰酸刺沟煤矿不足 40 公里。

（四）水源优势。东临黄河，南依孔兑沟，西北靠大沟，水系发达，水源充足，地表水、地下水、天上水“三水并举”，满足供应。总库容 924 万立方米大南水库已建成，设计年取水量 1.5 亿立方米的黄河取水口开始供水。

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，符合准格尔旗土地利用总体规划、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，促进准格尔旗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准格尔旗大路新区。大路新区是准格尔旗旗委、旗人民政府在鄂尔多斯市市委、市人民政府所提出的推进全市工业化、城市化进程，实现鄂尔多斯经济社会又好又快发展的大框架下，在大路镇境内高起点、高标准规划建设的集产业摆布与城市建设于一体的城市新区。拟打造世界一流煤化工基地，建成中国一流县域城市，成为准格尔旗未来的政治、经济与文化中心。控制面积 230 平方公里，规划“一区两基地”：市政区、煤化工基地、东工业基地。

本项目收储地块位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期。收储土地面积 290295.46 平方米，规划用途为工业用地。项目区交通便利，区位优势明显。

二、项目区土地利用现状

拟收储地块土地利用现状为部分存量建设用地、部分农用地，并已经自治区人民政府批准征收为国有建设用地。规划用途为工业用地。项目区内大部分是林地、草地等农用地，部分地上有建筑物。

按照准格尔旗的相关要求和准格尔旗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“三通一平”(即

通水、通电、通路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

准格尔旗地处内蒙古西南部、鄂尔多斯市东部，东经 $110^{\circ}05'$ — $110^{\circ}27'$ 、北纬 $39^{\circ}16'$ — $40^{\circ}20'$ 之间。旗境东、北两面被黄河环绕，与山西省、呼和浩特市、包头市隔河相望；南临古长城与陕西省搭界；西与达拉特旗、东胜区、伊金霍洛旗接壤。2014 年被评为全国百强县第 10 名，是鄂尔多斯市经济强旗。全旗常住人口 36 万余人，总面积 7692 平方公里，辖 10 个乡镇（苏木）4 个街道，共 159 个嘎查村，23 个社区，居住着蒙古、汉、回、满、藏等 14 个民族。

（二）地形地貌

准格尔旗地处晋、陕黄土高原与鄂尔多斯高原的接连处，由西北向东南倾斜，为典型的丘陵沟壑区。地貌结构类型有丘陵沟壑区、沟谷阶地、风沙地带。丘陵沟壑区海拔多在 1200-1400 米之间，西部海拔最高处为 1584 米。东南部最低处为 820 米。沟川由西北向东南流去，纵横密布，呈支离破碎状。沟谷阶地由于沟川弯曲，两侧由山洪淤积形成塔地。风沙地带的沙丘呈新月状，丘间有狭窄的低洼地。沿黄河冲积平原呈带状排列。

（三）气候条件

准格尔旗远离海洋，大陆性气候突出，属典型的半干旱地

区。受季风影响，冬季多西北风，漫长而寒冷，夏季受偏南暖湿气流影响，短暂、炎热、雨水集中，春季风多、少雨，多干旱，秋季凉爽。由于地处中温带又在鄂尔多斯高原东测斜坡上，拔海高度相对偏低，故气温偏暖，四季分明，无霜期较长，日照充足，相对湿度为 52%。

（四）矿产资源

准格尔旗矿产资源非常丰富，发现的矿产资源主要有煤、石灰石、高岭土、硫铁矿、铁矿、铝土矿、油母页岩、石英砂、泥炭、粘土、铝矾土、天然气、木纹石等十三种。

1.煤炭

准格尔旗地下埋藏有古生代石炭二迭纪和中生代侏罗纪复合煤田。含煤总面积占全旗总面积 75%以上。主要分布在东部的薛家湾、龙口和西部、南部的准格尔召、暖水、沙圪堵、纳日松等地区。煤系地层厚度 98—170 米，含煤层数 10—18 层，总厚度 20—40 米，含煤系数 20—31%，主要可采煤层 5—6 层，单层厚度最大达 25—30 米。全旗探明煤炭总储量约 544 亿吨（其中东部区煤炭约 362 亿吨，西部煤炭储量约 182 亿吨），远景资源储量 1000 亿吨。

2.石灰岩

准格尔旗石灰分布面积大，品位高。总储量 41.6 亿吨。尤以龙口地区的质量最好，氧化钙含量为 51.84—52.95%，氧化镁含

量 1.21—1.86%，二氧化硅含量 1.72%，除可烧制一般建筑用石灰外，还可制水泥、做电石原料、玻璃配料等。

3.高岭土

准格尔旗高岭土资源主要分布在薛家湾镇、龙口镇、准格尔召镇境内的部分地区，总面积约 1000 平方公里。矿体赋存于上石炭统太原组上部或下二叠统山西组下部之煤系地层中，构成煤的顶底板或夹层，一般含硬质耐火粘土 3—10 层，有工业价值的有 1—5 层。

4.铁矿

分布于龙口、薛家湾等地，储量约 841.7 万吨，工业储量 65.3 万吨，S 占 13.1%，z 占 0.0—0.041%，F 占 0.03—0.08%，AS 占 0.03%—0.08%，手选后 S 可占到 30—40%。因分布不均匀，呈蜂窝状。

二、社会经济概况

2015 年 11 月，准格尔旗列为第二批国家新型城镇化综合试点地区；2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城；2017 年，准格尔旗入选为第五届全国文明城市；2017 年 12 月，当选中国工业百强县。

2015 年，国民经济快速发展，综合经济实力再上新台阶。全旗地区生产总值从 2010 年的 671.1 亿元增加到 2015 年的 1107.8 亿元，年均增长 10.5%；一般公共预算收入由 40.6 亿元增加到 79 亿元，年均增长 14.3%；固定资产投资累计完成 2867

亿元；社会消费品零售总额累计完成418亿元，年均增长11.7%。主要经济指标继续保持全市领先，成为改革开放以来自治区推出的30个典型旗县区之一，县域经济基本竞争力位居全国百强前列。煤炭、煤化工、煤电铝、陶瓷“四大产业集群”建设扎实推进，一批重大转型项目建成投产，累计实施亿元以上项目262个，完成投资2534亿元，较“十一五”增长164%。

2016年完成地区生产总值1143.2亿元，增长7.1%；一般公共预算收入81.8亿元，增长3.6%；固定资产投资574.3亿元，增长13%；社会消费品零售总额109.5亿元，增长10.5%。稳中有进，主要是投资对稳增长发挥了关键作用。实施亿元以上项目87项，完成投资518.6亿元，蒙西电力外送通道（准旗段）等10个项目建成，永江佳源等12个项目开工建设，国电投80万吨烯烃、伊泰200万吨煤制油等项目取得核准，北控40亿立方米煤制气和电力通道配套电源点项目审批取得突破性进展，经济发展后劲持续增强。煤炭产销量、用电量实现双增长，产销原煤2.4亿吨、增长8.9%，用电量86.98亿度、增长13.6%。

2017年，准格尔旗综合经济实力稳步提升。预计地区生产总值从1000亿元增加到1200亿元，年均增长7.6%。累计完成公共财政预算收入375.4亿元，年均增长2.2%；全社会固定资产投资2636亿元，年均增长7.2%。城乡居民收入从34604元和11452元分别增加到44845元和16771元，年均增长7.7%和9.1%。社会消费品零售总额从78亿元增加到119亿元，年均增长

8.6%。经济总量继续保持全市领先，县域经济基本竞争力位居全国百强前列。重点项目扎实推进。国电投 80 万吨烯烃、京泰酸刺沟电厂（二期）等 55 个项目获批，伊泰 200 万吨煤制油、北控 40 亿立方米煤制天然气等 16 个项目顺利推进，北联电 2×66 万千瓦电厂、三维煤制稳定轻烃等 19 个项目建成投产。

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，准格尔旗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，准格尔旗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。

近年来，准格尔旗依托资源、区位等优势，紧紧抓住国家大力发展清洁能源产业的机遇，全力打造煤炭、煤化工、煤电铝、陶瓷“四大产业集群”，县域经济实力显著增强，社会各项事业全面进步，人民生活水平稳步提高，先后荣获全国文明城市、全国卫生县城、全国园林县城、全国民族团结进步模范集体、全国水土保持生态文明旗、全国科技进步先进旗。薛家

湾镇作为准格尔旗的旗政府所在地，立足地处自治区呼包鄂“金三角”的区位优势，准格尔煤田开发建设优势以及 109 国道、103 省道，大准电气化铁路、呼准铁路、呼大高速等交通便捷的优势，按照“规划先行、适度超前、城乡统筹、分步实施”的思路，科学规划建设新型城镇，项目投资背景良好。

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，净收益全部上缴旗财政。准格尔旗土地储备交易中心的收购、整理、储备业务实行独立核算，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。同时准格尔旗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。准格尔旗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，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）项目建设的工期

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2019年~2023年。

依据准格尔旗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：计划前三年完成征地补偿、地上建筑物拆迁补偿工作，其中第1年投入40%，第2年投入40%，第3年投入剩余的20%。计划第3年开始土地出让的招投标工作，其中第3年完成30%拟收储地块出让，第4年完成40%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	征地工程	■				
2	拆迁工作	■				
3	地块出让			■		

二、投资估算

项目总投资：2173.4 万元

其中：征地补偿费：480 万元；

地上建筑物补偿费：1333.4 万元；

债券利息：360 万元。

各项费用测算如下：

（一）征地补偿费

按照《准格尔旗人民政府办公室转发<内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知>的通知》（准政办发〔2018〕18号），拟收储地块位于II区片，征地补偿费（土地补偿费和安置补助费）林地为13405元/亩，草地为9575元/亩。项目区内以林地为主，中间有零星草地，征地补偿费补偿标准约为12000元/亩，补偿面积约为400亩。

征地补偿费=12000元/亩*400亩=480万元。

（二）地上建筑物补偿费用

按照《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知》（准政发〔2013〕42号），地上建筑物拆迁补偿根据房屋结构采取不同的补偿标准。该项目房屋拆迁补偿面积约为20亩，补偿标准按照1000元/平方米（合约66.67万元/亩）计算。

建筑物拆迁补偿费=20 亩*66.67 万元/亩=1333.4 万元。

(二) 项目债券利息

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 4%，该项目计划申请土地储备债券 1800 万元，5 年期债券利息为：

债券利息=1800×4%×5 年=360 万元。

综上，项目总投资=1+2+3=2173.4 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 2173.4 万元，其中：征地补偿费 480 万元，占总投资的 22.09%；地上建筑物拆迁补偿费用 1333.4 万元，占总投资的 61.35%；利息为 360 万元，占总投资的 16.56%。（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 2173.4 万元，其中：自筹资本金 373.4 万元，占总投资的 17.18%。发行地方专项债券募集资金 1800 万元，占总投资的 82.82%。（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。

2019 年取得地方专项债券募集资金 1800 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

本次项目位于位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰

三期，总面积 290295.46 平方米，规划用途为工业用地。

估价人员在进行了实地勘察并认真分析了所掌握的资料之后，根据估价对象的特点及实际状况，选取了准地价系数修正法、市场比较法作为本次工业用地估价的基本方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与具有替代性，且在估价期日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。

（三）地价的确定

我们根据评估方法的适宜性、可信度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等因素综合决定估价结果。通过上述方法的应用分析，两种方法就估价对象而言均有一定的适宜性，均具有较高的可信度，两种方法所测的结果有一定差距，根据准格尔旗土地市场实际情况结合估价师经验，估价师通过对估价方法所得出的价格进行比较分析并确定最终估价结果。

评估测算的结果=98元/平方米作为最终的评估结果。

（具体测算过程详见《项目出让地块收益测算估价过程》）

三、项目预期收益分析

该地块总面积：290295.46 平方米。

单位面积地价：98 元/平方米

总地价：2844.9 万元

币种：人民币（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

通过以上分析测算，本项目总投资 2173.4 万元，其中融资需求 1800 万元；项目完成后土地出让总收入预计为 2844.9 万元。

一、债券本息偿付保障倍数分析

债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

1、用于债券资金平衡的收益分析

根据 2019 年审核土地储备项目发行债券相关规定，用于测算土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡的项目收益资金应从项目出让总收益中扣除财政基本预留成本和政府性基金，即：

用于项目债券资金平衡的收益=土地出让总收入-财政基本预留成本-政府性基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权收支管理的通知》（国办发[2006]100 号）、《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）、内蒙古自治区财政厅、国土资源厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，土地出让收入计提国有土地收益基金（土地出让总成交价 5%）、保障性住房建设资金（土地出让净收益 10%）、农业土地开发资金（土地出让净收益 10%）、教育资金（土地出让净收益 10%）、农田水利

建设资金（土地出让净收益 10%）等政策基金。

根据本地区历年土地储备征收整理的经验数据，以土地净收益的 40%作为上述除国有土地收益基金、保障性住房建设资金外的政策性基金和土地出让工作经费计提依据；以土地出让收入的 5%计提扣除国有土地收益基金。以上地块出让收入扣除政策性预留基金后，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金及利息。

用于项目债券资金平衡的收益=2434.05 万元

2、债务还本付息和

债务还本付息和=债券本金+年度利息金额×假设发行利率×5 年

项目发行债券额度=1800 万元；

按照 2017 年、2018 年内蒙古自治区土地储备专项债券发行成本并结合项目融资成本分析，预测此次债券发行成本约为 4%，5 年期债券利息为：

债券利息=1800×4%×5=360 万元。

债务还本付息和=1800+360 万元=2160 万元

3、债券本息偿付保障倍数=用于项目债券资金平衡的收益/债务还本付息和

本项目债券本息偿付保障倍数=2434.05/2160=1.13（详细情况见《项目债券本息偿付保障倍数情况表》）

二、财务现金流量表

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》）

三、财务评价指标分析

财务评价指标应根据项目性质、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；

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 381.48 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 14.22%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 4.05 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大、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准格尔旗薛家湾镇的城镇化和现代化进程，对提升准格尔旗传统优势产业，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，可以推进准格尔旗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，增加准格尔旗财政收入，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、发挥准格尔旗的区位优势，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工业用地，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 补偿费估算表
- 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 项目债券本息偿付保障倍数情况表
- 表 7 项目全部投资现金流量表
- 表 8 项目敏感性分析表

二、项目出让地块收益测算估价过程

三、项目区相关文件

- 1.准格尔旗国土资源局关于申报 2019 年土地收储计划的请示（准国土资发〔2019〕68 号）
- 2.准格尔旗人民政府关于 2019 年土地收储计划的批复（准政函〔2019〕41 号）
3. 准格尔旗国土资源局关于申报 2019 年度土地储备专项债券的请示（准国土资发〔2019〕69 号）
- 4.准格尔旗人民政府关于 2019 年度土地储备专项债券的批复（准政函〔2019〕42 号）
- 5.鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会关于提供土地储备专项债券发债项目用地规划指标的复函（鄂大管函〔2019〕3 号）

6.准格尔旗人民政府办公室转发<内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知>的通知（准政办发〔2018〕18号）

7.准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知（准政发〔2013〕42号）

8.项目位置示意图

9.拟收储地块现场照片

10.内蒙古自治区人民政府关于农用地的转用批复

四、委托方事业法人证书

五、受托方营业执照及资质备案函

六、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）

附件1

表1 补偿费估算表

单位：亩、万元/亩、万元

序号	项目名称	补偿面积	补偿标准	补偿费用	估算说明
1	征地补偿费	400	1.2	480.00	补偿面积乘以补偿标准
2	地上建筑物补偿费	20	66.67	1333.40	补偿面积乘以补偿标准
合计		420		1813.40	

附件1

表2 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	比重	估算说明
1	征地补偿费	480.00	22.09%	
2	地上建筑物补偿费	1333.40	61.35%	
3	财务费用（债券利息）	360.00	16.56%	参照2017年、2018年发行的土地储备专项债券利率，此次利率按照4%进行计算
项目总投资		2173.40	100.00%	

附件1

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	2173.40	797.36	797.36	434.68	72.00	72.00
1.1	征地补偿费	480.00	192.00	192.00	96.00	0.00	0.00
1.2	地上建筑物补偿费	1333.40	533.36	533.36	266.68	0.00	0.00
1.3	财务费用	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2	资金筹措	2173.40	1885.40	72.00	72.00	72.00	72.00
2.1	利息	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	自筹资本金	13.40	13.40	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券资金	1800.00	1800.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表4 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
工业用地	290295.46	0.00	0.00	87088.64	116118.18	87088.64
占出让总面积比例	100.00%	0.00%	0.00%	30.00%	40.00%	30.00%

附件1

表5 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	出让收入					
			出让总计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
工业用地	290295.46	98.00	2844.90	0.00	0.00	853.47	1137.96	853.47
合计	290295.46	98.00	2844.90	0.00	0.00	853.47	1137.96	853.47

附件1

表6 项目债券本息偿付保障倍数情况表

单位：万元

项目名称	收入类别			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益						
土地储备专项债券项目	2,844.90	410.84	2,434.05	-	-	730.22	973.62	730.22	2,434.05
合计	2,434.05			-	-	730.22	973.62	730.22	2,434.05
债券本息	2,160.00			72.00	72.00	72.00	72.00	1872.00	2,160.00
覆盖倍数	1.13			-	-	10.14	13.52	0.39	1.13

附件1

表7 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	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
1.1	销售收入	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
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	2,173.40	797.36	797.36	434.68	72.00	72.00
2.1	征地补偿费	480.00	192.00	192.00	96.00		
2.2	地上建筑物补偿费	1,333.40	533.36	533.36	266.68		
2.3	财务费用	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
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	671.50	-797.36	-797.36	418.79	1,065.96	781.47
4	折现净现金流量	381.48	-761.20	-726.69	364.36	885.37	619.64
5	累计净现金流量		-761.20	-1,487.89	-1,123.53	-238.16	381.48
财务内部收益率：		14.22%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.05 年			

附件1

表7 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	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
1.1	销售收入	2,844.90			853.47	1,137.96	853.47
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	2,238.60	821.28	821.28	447.72	74.16	74.16
2.1	征地补偿费	494.40	197.76	197.76	98.88	-	-
2.2	地上建筑物补偿费	1,373.40	549.36	549.36	274.68		
2.3	财务费用	370.80	74.16	74.16	74.16	74.16	74.16
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	606.29	-821.28	-821.28	405.75	1,063.80	779.31
4	折现净现金流量	322.00	-784.04	-748.49	353.02	883.57	617.93
5	累计净现金流量		-784.04	-1,532.52	-1,179.51	-295.93	322.00
财务内部收益率：		12.58%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.11 年			

附件1

表7 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	2,759.55	0	0	827.86	1,103.82	827.86
1.1	销售收入	2,759.55	0	0	827.86	1,103.82	827.86
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	2,173.40	797.36	797.36	434.68	72.00	72.00
2.1	征地补偿费	480.00	192.00	192.00	96.00	0	0
2.2	地上建筑物补偿费	1,333.40	533.36	533.36	266.68		
2.3	财务费用	360.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
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	586.15	-797.36	-797.36	393.18	1,031.82	755.86
4	折现净现金流量	310.55	-761.20	-726.69	342.09	857.01	599.34
5	累计净现金流量		-761.20	-1,487.89	-1,145.80	-288.79	310.55
财务内部收益率：		12.53%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		4.11 年			

附件1

表8 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	—	381.48	14.22%	4.05
2	总投资	+3%	322.00	12.58%	4.11
3	销售收入	-3%	310.55	12.53%	4.11

项目用地出让收入测算估价过程

一、估价对象概况

待估宗地，位于准格尔旗大路新区南煤化工基地，东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期，宗地面积290295.46平方米，依据鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会《鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会关于提供土地储备专项债券发债项目用地规划指标的复函》（鄂大管涵[2019]3号）用地性质为工业，容积率为大于等于0.6。

二、土地估价摘要

（一）估价期日：二〇一九年一月二十五日

（二）估价目的：委托方拟申请土地储备专项债券需要对待估宗地出让市场价格进行评估，目的是为合理确定待估宗地出让市场价格提供客观、合理的参考依据。

（三）地价定义

根据估价目的、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会关于提供土地储备专项债券发债项目用地规划指标的复函》（鄂大管涵[2019]3号）现场勘查等资料，对地价定义做出以下设定：

1. 用途设定：估价对象规划用地性质为工业，本次评估依据规划条件初审意见设定为工业。

2. 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地红线外“四通”

(即通路、通电、通上水、通下水)和宗地红线内场地平整,根据本次出让评估目的,设定待估宗地开发程度为宗地红线外“四通”(即通路、通电、通上水、通下水)和红线内场地平整。

3. 容积率设定

依据鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会《鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会关于提供土地储备专项债券发债项目用地规划指标的复函》(鄂大管涵[2019]3号)容积率为大于等于0.6。

4. 国有建设用地使用权年限设定

估价对象为国有土地,拟出让用地性质为工业,评估设定土地使用权年限按法定最高出让年限设定,即50年。

5. 国有建设用地使用权价格类型设定

估价对象为国有土地,拟出让用地性质为工业,故土地使用权价格类型设定为设定年期的国有出让建设用地使用权市场价格。

本报告评估的土地使用权价格是在上述设定权利状况、用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于2019年1月25日的国有出让建设用地使用权市场价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表(表1)

编号	宗地位置	估价期日的实际用途	估价设定的用途	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	估价设定的使用年限(年)	备注
1	准格尔旗大路新区南煤化工基地,东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期	工业	工业用地	四通一平	四通一平	50	“四通”(即通路、通电、通上水、通下水、)

(四) 估价原则

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. 土地出让价格评估测算过程

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点而确定。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后，根据估价对象土地的特点及项目本身的实际状况本次估价选用市场比较法和基准地价修正系数法进行评估。

（一）市场比较法估价过程

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与具有替代性，且在估价期日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。

市场比较法基本计算公式为： $V=VB\times A\times B\times D\times E$

V——待估宗地价格

VB——比较实例价格

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(1)比较实例选择。

比较实例的选择应符合下列条件。

- ①与待估宗地属同一供需圈。
- ②与待估宗地用途相同或相近。
- ③与待估宗地的交易类型相同或相近。
- ④交易价格为正常交易价格或可修正为正常交易价格。

根据估价项目特点选取三个比较实例

交易案例 A:

供地结果信息					
行政区:	准格尔旗		电子监管号:	1506222018B00328	
项目名称:	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司 50 万吨/年乙二醇项目				
项目位置:	大路新区南煤化工基地				
面积(公顷):	10.024208		土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	工业用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	50		行业分类:	制造业	
土地级别:	十四等级		成交价格(万元):	893	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	
	1	2018 年 11 月 18 日	893		
	1	2018 年 11 月 18 日	893		
土地使用权人:	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司				
约定容积率:	下限:	0.6	上限:		
				约定交地时间:	2018 年 10 月 31 日
约定开工时间:	2019 年 8 月 1 日			约定竣工时间:	2022 年 8 月 1 日
实际开工时间:				实际竣工时间:	
批准单位:	准格尔旗人民政府			合同签订日期:	2018 年 9 月 19 日

选择理由：案例为工业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

交易案例 B:

供地结果信息					
行政区:	准格尔旗			电子监管号:	1506222016B00276
项目名称:	年产 10 万吨聚合氯化铝及 5 万吨氯烃项目				
项目位置:	大路工业园南煤化工基地				
面积(公顷):	1.3619	土地来源:	新增建设用地		
土地用途:	工业用地	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	50	行业分类:	制造业		
土地级别:	十四等级	成交价格(万元):	135		
分期支付约定:	约定支付				
	支付期号	约定支付日期	金额(万元)	备注	
	2	2017 年 11 月 30 日	57		
	2	2017 年 11 月 30 日	57		
	1	2016 年 11 月 30 日	78		
土地使用权人:	内蒙古永江佳源科技有限责任公司				
约定容积率:	下限:	0.6	上限:	0	约定交地时间: 2016 年 12 月 1 日
约定开工时间:	2017 年 4 月 1 日			约定竣工时间:	2018 年 4 月 1 日
实际开工时间:				实际竣工时间:	
批准单位:	准格尔旗人民政府			合同签订日期:	2016 年 10 月 31 日

选择理由：案例为工业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

交易案例 C:

供地结果信息					
行政区:	准格尔旗			电子监管号:	1506222018B00315
项目名称:	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司 50 万吨/年乙二醇项目				
项目位置:	大路新区南煤化工基地				
面积(公顷):	4.255314	土地来源:	新增建设用地		
土地用途:	工业用地	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	50	行业分类:	制造业		
土地级别:	十四等级	成交价格(万元):	377		
分期支付约定:	约定支付				
	支付期号	约定支付日期	金额(万元)	备注	
	1	2018 年 11 月 18 日	377		
	1	2018 年 11 月 18 日	377		
土地使用权人:	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司				
约定容积率:	下限:	0.6	上限:	约定交地时间:	2018 年 10 月 31 日
约定开工时间:	2019 年 8 月 1 日			约定竣工时间:	2022 年 8 月 1 日
实际开工时间:				实际竣工时间:	
批准单位:	准格尔旗人民政府			合同签订日期:	2018 年 9 月 19 日

选择理由：案例为工业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

(2)比较因素的选择。

根据待估宗地的用途和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：

1) 容积率：待估宗地与可比实例容积率是否相同或相近，并可

以进行修正；

2) 交易目的：待估宗地与可比实例的交易目的是否相同；

3) 用途（地类）：待估宗地与可比实例的土地用地是否相同或相似，并可以进行修正；

4) 交易情况：待估宗地与可比实例是否为公开市场的正常交易或可以修正为正常交易；

5) 成交日期：可比实例的成交日期应与待估宗地接近或可以进行修正；

6) 土地使用年期：需要消除因土地使用年期不同而对土地价格带来的影响；

7) 区域因素：主要有道路通达度、基础设施状况、商服繁华程度、环境优劣度、区域用地方向等；

8) 个别因素：主要有临街状况、宗地面积、宗地形状、宗地位置、地形坡度、地质状况等。

(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下表：

比较因素条件说明表

比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
宗地位置	东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司 50 万吨/年乙二醇项目	年产 10 万吨聚合氯化铝及 5 万吨氯烃项目	久泰能源（鄂尔多斯）有限公司 50 万吨/年乙二醇项目
宗地价格	待估	89.08 元/m ²	99.13 元/m ²	88.60 元/m ²
容积率	0.6<容积率	0.6<容积率	0.6<容积率	0.6<容积率
交易方式	出让	出让	出让	出让

用途（地类）	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	---	2018/9/19	2016/10/31	2018/9/19	
土地使用年限	50	50	50	50	
区域因素	交通便利度	距主干道3公里	距主干道6公里	距主干道6公里	距主干道6公里
	基础设施条件	未进行开发	未进行开发	未进行开发	未进行开发
	产业集聚程度	劣	劣	劣	劣
	环境优劣度	劣	劣	劣	劣
	区域用地方向	工业	工业	工业	工业
	宗地面积	190000.68 m ²	100242.08 m ²	13619 m ²	42553.14 m ²
	宗地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
	宗地内开发程度	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	地质状况	一般	一般	一般	一般

④编制因素比较修正系数表

根据待估宗地与可比实例各种因素的具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素的指数的确定规则如下：

1) 待估宗地与三个可比实例的交易方式、用途（地类）、交易情况，区域因素及个别因素中的临街状况、宗地位置、地形坡度、地质状况均一致，故对上述影响地价的因素不作修正。

2) 容积率

通过对准格尔旗地价与容积率关系的调查分析发现，工业用地地价与容积率之间不存在线性关系，故此次不考虑容积率的修正。

4) 土地使用年期

土地使用年期修正系数按以下公式确定：

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

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原率(本次评估以最新银行存款基准利率为基础，综合考虑风险因素确定土地还原利率为 6%)

m—待估宗地土地使用年限

n—比较实例土地使用年限

待估宗地的土地使用年期为 50 年，而 3 宗可比实例的出让年限也为 50 年，故不进行修正。

5) 交易时间

可比实例的交易时间与估价期日有一定的时间间隔，应进行交易时间修正。经估价师对准格尔旗工业用地近年增长情况调查了解，结合“中国城市地价动态监测网”上公布数据查询和估价师工作经验核算浮动不大，故不进行修正。

6) 区域因素修正

a. 交通便利度修正

以距标志性道路的距离为准，待估对象为 100，比较案例每增加或减少 1 公里减少或增加 3%。

b. 基础设施条件修正

待估对象的基础设施条件与比较案例相同，故不进行修正。

c. 产业聚集效应修正

待估对象的产业聚集效应与比较案例相同，故不进行修正。

d. 环境优劣度修正

因为待估对象与比较案例都属于同类项目，待估对象的环境与

比较案例相同，故不进行修正。

e. 区域用地方向修正

因为待估对象与比较案例都属于同类项目，待估对象的区域用地方向与比较案例相同，故不进行修正。

7) 个别因素修正

a. 宗地面积修正

在本次估价中待估宗地与比较案例都为发电项目占用的零星地块，故对各项目总面积不进行修正。

b. 宗地形状修正

宗地形状分为规则、较规则、一般、差四个等级，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%。

c. 宗地内开发程度修正

待估宗地与比较案例宗地内开发程度都为未开发项目，故不进行修正。

e. 地质状况修正

宗地地质状况分为好、较好、一般、较差、劣，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%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：

因素比较修正系数表

表 5

比较因素	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
宗地位置	东至世纪大道、西至乌兰不浪林场、南至何家塔村空地、北至久泰三期	东五路北侧、三优混凝土北侧	污水处理厂北侧	吉泰化工园区

宗地价格	待估	89.08 元/m ²	99.13 元/m ²	88.60 元/m ²
容积率	0.6<容积率	0.6<容积率	0.6<容积率	0.6<容积率
交易方式	100	100/100	100/100	100/100
用途(地类)	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
交易时间	100	100/100	100/100	100/100
土地使用年限	100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便利度	100	100/94	100/94
	基础设施条件	100	100/100	100/100
	产业集聚效益	100	100/100	100/100
	环境优劣度	100	100/100	100/100
	区域用地方向	100	100/100	100/100
	宗地面积	100	100/100	100/100
	宗地形状	100	100/100	100/100
	宗地内开发程度	100	100/100	100/100
	地质状况	100	100/100	100/100
比准价格(元/m ²)	待估	94.77	105.46	94.26
市场比较法测算待估宗地的挂牌价格(元/m ²)		98(取整)		
三个可比实例的比准价格的差值在允许范围之内(30%),故取三者的算术平均值作为市场比较法测算待估宗地的价格。				

经计算,市场比较法测算单价为 98 元/m²。

(6)确定估价对象价格

案例已通过各项修正,根据案例与估价对象的关联性采用简单算术平均法确定比准价格。

则比准价格=(94.77 +105.46 +94.26) ÷ 3=98 元/平方米(取整)。

(二)基准地价修正系数法估价过程

1.基准地价系数修正法

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果,按照替代原则,就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度,与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较,

确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

(1) 地基准地价内涵介绍

《准格尔旗大路新区土地定级与基准地价更新成果报告》(2016年)于2016年1月批准公布实施。

①估价基准日：2016年1月1日；

准格尔旗大路新区基准地价定义为：在估价基准日为2016年1月1日，设定土地开发程度为商服用地“六通一平”(即通路、上水、下水、通讯、通电、通暖、场地平整)，住宅用地“四通一平”(即通路、上水、通讯、通电、场地平整)，工业用地“四通一平”(即通路、上水、通讯、通电、场地平整)的条件下，各网格单元、各应用评价单元和各级别中，在国有土地使用权状态下，按商服、住宅、工业三类用途区分，在法定最高出让年限商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；设定容积率为商服用地1.1，住宅用地1.1，工业用地0.5时的区域平均价格。

工业用地基准地价结果表

单位：元/平方米

土地级别	基准地价	上调		下调	
I	88	98	11.36%	84	4.55%
II	85	98	15.29%	84	1.18%

(2)计算公式

利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替

代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格，其计算基本公式如下。

$$PZd=PSg \times (1+\sum K) \times Ay \times Ad+Ak$$

其中：PZd—待估宗地单价（地面价）

PSg—待估宗地所在级别的级别地面基准地价

$\sum K$ —宗地地价修正系数之和

Ay—使用年期修正系数

Ad—期日修正系数

Ak—开发程度修正

(3)基准地价计算过程

①待估宗地对应的基准地价

委估宗地位于准格尔旗大路新区何家塔村北侧，查询基准地价技术报告及基准地价图可知，委估宗地位于工业用地二级区域范围内，故工业用地级别价格为 85 元/平方米。

② 确定区域因素修正系数之和：

大路新区 II 级工业用地基准地价修正系数表 (%)

修正因子 \ 区域因素	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.21	3.2109	1.60545	0	-0.1239	-0.2478

对外交通通达度	0.19	2.9051	1.45255	0	-0.1121	-0.2242
供电	0.10	1.529	0.7645	0	-0.059	-0.118
供水	0.09	1.3761	0.68805	0	-0.0531	-0.1062
供暖	0.02	0.3058	0.1529	0	-0.0118	-0.0236
排水	0.05	0.7645	0.38225	0	-0.0295	-0.059
地形地势	0.19	2.9051	1.45255	0	-0.1121	-0.2242
产业集聚影响度	0.15	2.2935	1.14675	0	-0.0885	-0.177

II 级工业用地基准地价因素修正系数说明表

修正因素		指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
		优	较优	一般	较劣	劣		
区域因素	道路通达度	临交通型主干道路网密集	临交通型次干道路网密集	临交通型主干道路网较密集	临交通型次干道路网稀疏	邻支路		
	对外交通通达度	0-800 米	800-1500 米	1500-2200 米	2200-3000 米	>3000 米		
	供电	供电保证率 98% 以上, 服务功能齐全	供电保证率 95% 以上, 服务功能较齐全	供电保证率 90% 以上, 服务功能基本齐全	供电保证率 85%-90% 以上, 服务功能较差	供电保证率 小于 85%, 服务功能差		
	供水	临近主干供水管网, 供水保证率 90% 以上	临近次干供水管网, 供水保证率 90% 以上	不临干管网, 供水保证率 90%-95%	管网供水, 供水保证率 80% 90%	无自来水供给或自备水源		
	供暖	排水通畅, 临近主干管网	排水较通畅, 临近次干管网	排水一般通畅, 不临近干管网	排水条件较差	排水设施缺乏		
	排水	排水通畅, 临近主干管网	排水较通畅, 临近次干管网	排水一般通畅, 不临近干管网	排水条件较差	排水设施缺乏		
	地形地势	地形平坦, 起伏 <0.5m	地形平坦, 起伏 0.5m 至 1m	地形有一定起伏, 起伏 1m 至 3m	地形有一定起伏, 起伏 3m-5m	地形起伏很大, 起伏 ≥ 5m		
	产业集聚影响度	聚集度高	聚集度较高	聚集度一般	聚集度较差	独立工业		

宗地地价修正系数

修正因素		指标标准	指标说明	修正系数 (%)
		指标标准	指标说明	修正系数 (%)
区域因素	道路通达度	临交通型次干道路网密集		1.60545
	对外交通通达度	800-1500 米		1.45255

	供电	供电保证率 95%以上, 服务功能较齐全	0.7645
	供水	临近次干供水管网, 供水保证率 90%以上	0.68805
	供暖	排水较通畅, 临近次干管网	0.1529
	排水	排水较通畅, 临近次干管网	0.38225
	地形地势	地形平坦, 起伏 0.5m 至 1m	1.45255
	产业集聚影响度	聚集度较高	1.14675
	合计		7.645

③使用年期修正系数:

使用年期修正系数公式为: $K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^m]$

(式中: 设定估价对象剩余使用年期为 $n=50$, $m=50$, 土地还原率采《准格尔旗大路新区土地定级与基准地价更新技术报告》(2016 年) 确定的工业用地还原率, 土地还原率为 6.3%) 则 $K = [1 - 1 / (1+6.3\%)^{50}] / [1 - 1 / (1+6.3\%)^{50}] = 1$ 。

④期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日 2016 年 1 月 1 日已时隔 3 年, 对准格尔旗大路新区近三年工业用地挂牌成交案例分析结合估价师经验确定自 2016 年 1 月 1 日起工业用地市场价格平均每年上涨 2.36%, 故期日修正系数为 1.071。

⑤开发程度修正

准格尔旗大路新区评估的工业用地基准地价设定开发程度均达到“四通一平”(通路、上水、通讯、通电、场地平整) 条件。若待估宗地基础设施配套程度超过设定的开发程度, 则利用基准地价来评估宗地地价时需要在上面各项修正的基础加上相应的配套费用, 将地价修正到实际开发程度下。

基础设施配套程度修正表

单位: 元/平方米

基础设施状况	通路	通电	通讯	供水	排水	供暖	平整土地
开发费用	13	20	5	17	18	50	3

待估宗地设定的开发程度与基准地价的开发程度相同故不进行修正。

⑦待估宗地地价为

$$PZd=PSg \times (1+\sum K) \times Ay \times Ad+Ak$$

其中：PZd—待估宗地单价（地面价）

PSg—待估宗地所在级别的级别地面基准地价

$\sum K$ —区域因素修正系数之和

Ay—使用年期修正系数

Ad—期日修正系数

Ak—开发程度修正

$$\begin{aligned} PZd &= PSg \times (1 + \sum K) \times Ay \times Ad + Ak \\ &= 85 \times (1 + 7.645\%) \times 1.071 \times 1 + 0 \\ &= 98 \text{ 平方米（取整）} \end{aligned}$$

（三）估价结果的确定

本次评估采用了基准地价系数修正法和市场比较法测算了待估宗地的土地使用权价格，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

根据以上评估过程，市场比较法是对与待估宗地相似的交易案例进行区域因素及个别因素修正后所得的比准价格，基准地价系数修正法是通过某一区域的平均市场价格水平进行修正所得的市场价格，所以该方法可测算土地价值；且两种方法所测的结果不大，故本次评估以两种方法所测结果的算术平均值做为最终结果，故基准地价修正系数法赋予权重为 0.50，市场比较法为主权重为 0.50，所以估

价结果为：

待估宗地单价=98×0.50+98×0.50=98 元/平方米

根据待估宗地实际情况结合估价师经验最后确定待估宗地单价为 98 元/平方米。

估价结果分析：本次估价结果不低于当地正在实施的工业用地基准地价 85 元/平方米，也不低于准格尔旗处于全国等别十五等 60 元/平方米的工业最低限价。估价结果可以作为出让价格的参考。

四、估价结果的使用

（一）估价的前提条件和假设条件

1. 本次估价遵循《中华人民共和国土地管理法》等法律、法规、政策文件及《城镇土地估价规程》等技术规程的规定，选取合适的方法进行评估；

2. 本次评估的地价内涵详见报告中的“地价定义”，本报告评估结果对应于此地价内涵；

3. 评估结果是估价对象在评估期日的市场价值，仅适用于本评估之特定估价目的，它依据如下假设：

（1）具有公开、公平、均衡的土地市场；

（2）估价对象能够合法的进行交易活动；

（3）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对没有变化；

（4）委估方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的；

（5）本次评估按照出让土地使用权出让类型设定，并以所设

定的土地用途评估估价对象的价值；

(6) 估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行；存在自愿的卖方和买方；

(7) 交易双方都拥有足够的交易知识和信息。

(二) 估价结果的使用

1. 估价人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014) 测算估价结果，形成意见和结论。

2. 本方案评估结果仅为本次评估目的服务，其估价结果仅用于本次评估目的时才有效。

3. 估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

4. 估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

5. 估价结果的使用权归委托方所有，由估价机构负责解释。

6. 估价结果自融资平衡方案提交之日起半年内有效。

(三) 资料来源说明

1. 待估宗地的《鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会关于提供土地储备专项债券发债项目用地规划指标的复函》(鄂大管涵[2019]3号) 及其他资料由委托方提供。

2. 土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员实地调查而得。

3. 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

（四）需要特殊说明的事项

1. 委托方对所提供资料的真实性负责，估价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估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本方案。

3. 本估价结果不应被视为是估价对象未来可实现价格的保证，报告使用人应正确理解并正确使用本结果。

准格尔旗国土资源局文件

准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2019〕68号

签发人：李树林

准格尔旗国土资源局关于 申报 2019 年土地收储计划的请示

准格尔旗人民政府：

为进一步规范土地市场，促进土地节约集约利用，保障城镇建设用地供应需求，根据旗土地利用总体规划和城镇建设规划等，结合近年来土地收储及利用情况，制定本计划：

一、储备规模

收储位于大路新区南煤化工基地土地 35.1 公顷。

二、开发利用

依据《准格尔旗土地利用总体规划》、《准格尔旗城市建设用地总体规划》对储备的土地进行开发利用，加大前期开发的投入，实现通路、给水、排水、通电、通讯、通天然气、土地平整等重点基础设施建设后按照国家有关规定进行有计划供地。

三、资金来源

土地储备专项债券、政府自筹等方式筹集资金。

妥否，请予批复。

准格尔旗国土资源局

2019年1月22日

准 格 尔 旗 人 民 政 府

准政函〔2019〕41号

准格尔旗人民政府关于
2019年土地收储计划的批复

旗国土资源局：

你局《关于申报2019年土地收储计划的请示》（准国土资发〔2019〕68号）收悉，经旗人民政府研究，原则同意2019年收储位于大路新区南煤化工基地土地35.1公顷，并依据《准格尔旗土地利用总体规划》《准格尔旗城市建设用地规划》对储备的土地进行开发利用，完成水、电、路、讯、气以及场平等基础设施后，按照国家有关规定有计划供地。资金来源以土地储备专项债券、政府自筹等方式筹集。请你局严格按程序办理。

准格尔旗人民政府

2019年1月23日



准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2019〕69号

签发人：李树林

准格尔旗国土资源局关于
申报 2019 年度土地储备专项债券的请示

准格尔旗人民政府：

为了全面做好土地储备专项债券发行工作，根据旗土地利用总体规划和城镇建设规划等实际情况，现以中国电力投资集团煤制烯烃升级示范一期项目土地储备申报 2019 年度土地储备专项债券。该项目范围内的用地情况如下：

该范围宗地面积为 290295.46 平方米，用地性质为工业用地，容积率 ≥ 0.6 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ 。

妥否，请予批复。

准格尔旗国土资源局

2019 年 1 月 22 日



抄送：人资处

2019 年 1 月 22 日

准格尔旗国土资源局

2019 年 1 月 22 日

准 格 尔 旗 人 民 政 府

准政函〔2019〕42号

准格尔旗人民政府关于
2019年度土地储备专项债券的批复

旗国土资源局：

你局《关于申报2019年度土地储备专项债券的请示》（准国土资发〔2019〕69号）收悉，经旗人民政府研究，原则同意以中国电力投资集团煤制烯烃升级示范一期项目土地储备申报2019年度土地储备专项债券。该范围宗地面积为290295.46平方米，用地性质为工业用地，容积率 ≥ 0.6 ，建筑密度 $\geq 30\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ 。请你局严格按程序办理。

准格尔旗人民政府
2019年1月23日



准格尔旗土地储备交易中心

准格尔旗土地储备交易中心文件

准土储发〔2019〕6号

关于提供土地储备专项债券发债项目 用地规划指标的函

鄂尔多斯大路煤化工基地管理委员会：

为配合做好我旗土地储备专项债券发行准备工作，及时准确提供土地储备专项债券发行相关材料，我中心拟向财政部门详细测算提出 2019 年土地储备专项债券项目土地储备（中国电力投资集团煤制烯烃升级示范项目一期用地）资金需求（投入成本和未来收益），做到投入和收益自求平衡，现需贵单位提供上述土地储备项目用地范围、面积、地块规划用途、容积率等地块规划指标。

此函。

附件：宗地图

准格尔旗土地储备交易中心

2019年1月22日

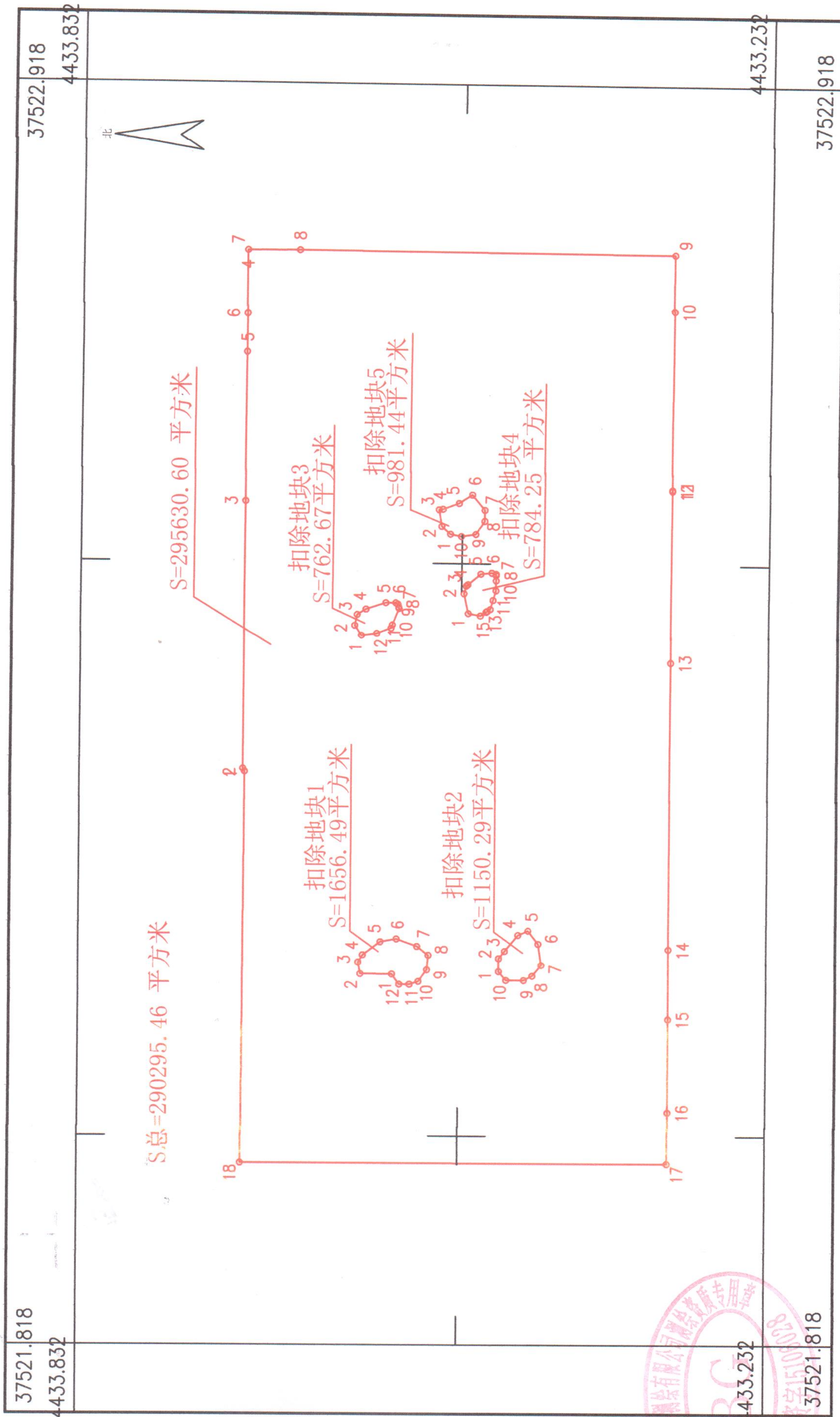


准格尔旗土地储备交易中心

2019年1月22日印发

宗地图

4433.2-37521.8



准格尔旗光大工程地籍测绘有限公司

2019年1月数字化制图。
1980年西安坐标系。

1:5000

测量员：高万胜
绘图员：付红燕
检查员：刘文静

1980年西安坐标系

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4433687.553	37522317.177	2.95
2	4433689.092	37522319.693	232.83
3	4433689.092	37522552.525	218.88
4	4433689.092	37522771.409	88.76
5	4433689.092	37522682.652	33.58
6	4433689.092	37522716.232	55.18
7	4433689.092	37522771.409	45.08
8	4433644.013	37522771.877	327.29
9	4433316.725	37522771.250	49.02
10	4433316.815	37522722.225	156.37
11	4433317.101	37522565.854	0.94
12	4433317.101	37522564.914	150.49
13	4433317.101	37522414.427	250.50
14	4433317.101	37522163.924	61.32
15	4433317.101	37522102.603	81.15
16	4433317.101	37522021.451	45.22
17	4433317.101	37521976.226	371.99
18	4433689.092	37521976.259	340.92
1	4433687.553	37522317.177	
S=295630.60 平方米			合443.4459亩

扣除地块2 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4433465.028	37522143.816	11.49
2	4433465.028	37522155.301	8.17
3	4433459.923	37522161.682	18.14
4	4433448.438	37522175.720	9.72
5	4433439.505	37522179.548	14.55
6	4433430.572	37522168.063	18.78
7	4433427.823	37522149.485	12.32
8	4433435.676	37522139.987	8.56
9	4433443.333	37522136.159	15.31
10	4433458.647	37522136.159	9.97
1	4433465.028	37522143.816	
S=1150.29 平方米			合1.7254亩

扣除地块3 界址点坐标表

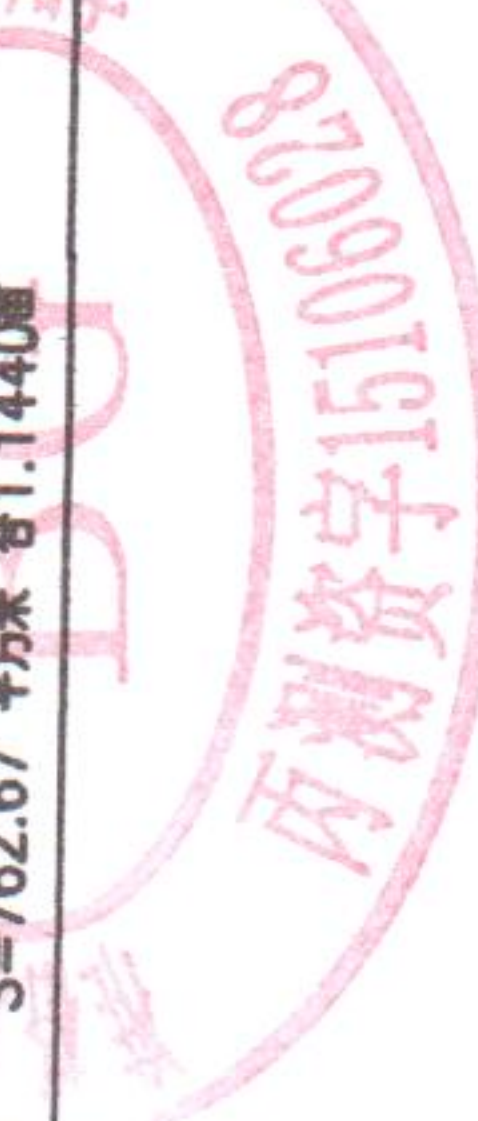
点号	X	Y	边长
1	4433586.871	37522436.552	10.37
2	4433592.621	37522445.177	9.77
3	4433590.704	37522454.760	9.04
4	4433583.038	37522459.552	18.18
5	4433565.789	37522465.301	8.62
6	4433557.164	37522465.301	2.14
7	4433555.248	37522464.343	2.92
8	4433554.540	37522461.512	1.03
9	4433554.289	37522460.510	15.46
10	4433559.894	37522446.099	3.05
11	4433560.997	37522443.260	13.35
12	4433573.455	37522438.469	13.55
1	4433586.871	37522436.552	
S=762.67 平方米			合1.1440亩

扣除地块4 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4433493.917	37522456.677	17.67
2	4433497.750	37522473.926	6.98
3	4433495.834	37522480.634	1.88
4	4433494.396	37522481.850	14.44
5	4433483.376	37522491.175	9.63
6	4433473.793	37522492.133	3.95
7	4433469.960	37522491.175	1.12
8	4433469.960	37522490.053	4.63
9	4433469.960	37522485.425	8.62
10	4433469.960	37522476.801	8.77
11	4433472.434	37522468.387	8.21
12	4433474.751	37522460.510	3.11
13	4433477.338	37522458.785	1.25
14	4433478.379	37522458.091	6.01
15	4433483.376	37522454.760	10.71
1	4433493.917	37522456.677	
S=784.25 平方米			合1.1764亩

扣除地块5 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4433510.208	37522525.673	10.19
2	4433517.874	37522532.381	14.60
3	4433520.368	37522546.770	3.49
4	4433516.907	37522547.232	14.94
5	4433502.923	37522552.476	13.63
6	4433491.492	37522559.906	17.14
7	4433480.501	37522546.756	9.58
8	4433480.501	37522537.173	13.82
9	4433488.167	37522525.673	12.60
10	4433500.625	37522523.757	9.77
1	4433510.208	37522525.673	
S=981.44 平方米			合1.4722亩





准格尔旗人民政府办公室文件

准政办发〔2018〕18号

准格尔旗人民政府办公室转发 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于 发布自治区征地统一年产值标准和征地区片 综合地价的通知》的通知

准格尔经济开发区管理委员会，大路煤化工基地管理委员会，各苏木乡镇人民政府，各街道办事处，旗政府各部门，各直属单位，各大企业：

经旗人民政府研究，现将《内蒙古自治区人民政府办公厅关

于发布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）转发给你们，并提出以下贯彻意见，请一并遵照执行。

一、征地补偿费（土地补偿费和安置补偿费）

I 区片：耕地 62160 元/亩，林地 15540 元/亩，草地 14918 元/亩。

II 区片：耕地 47875 元/亩，林地 13405 元/亩，草地 9575 元/亩。

III 区片：耕地 33320 元/亩，林地 11995 元/亩，草地 6997 元/亩。

地类认定依据农村集体土地承包经营权确权登记成果确定，确权未完成的依据征地时土地现状和村民委员会土地台账等相关材料综合确定。

二、10 千伏及以下农网工程，不执行（准政发〔2017〕33号）文件标准，只对损毁的地上附着物（含青苗）给予补偿，对杆塔及拉线占地不予补偿。

三、将《准格尔旗薛家湾镇城市总体规划（2012—2030）》确定的规划区范围内的土地按 I 区片执行，规划区范围以外的仍按《准格尔旗征地区片分类情况》（附件 1）执行。

四、本通知自 2018 年 4 月 1 日起执行，与《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知》（准政发〔2013〕42 号）、《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征

收补偿安置办法补充规定的通知》(准政发〔2013〕68号)、《准格尔旗人民政府关于印发旗农村集体土地征收补偿安置办法补充规定的通知》(准政发〔2016〕45号)、《准格尔旗人民政府关于印发准格尔旗预征收(用)农村集体土地工作流程的通知》(准政发〔2017〕15号)和《准格尔旗人民政府关于批转旗国土资源局电力线路征收补偿标准修改方案的通知》(准政发〔2017〕33号)文件中不一致的按本通知规定执行。

五、在2018年4月1日之前开展征地工作的项目,已签订协议的仍按原征地补偿标准执行,未签订协议的或原项目遗留问题可按原征地补偿标准或本通知规定执行。

- 附件: 1.准格尔旗征地区片分类情况
- 2.《内蒙古自治区人民政府办公厅关于发布自治区征地区片综合地价的统一标准的通知》(内政办发〔2018〕4号)

Stamp
准格尔旗人民政府办公室
2018年5月9日
办公室

准格尔旗征地区片分类情况

一、I 区片包括 3 个行政村，分别是：

兴隆街道办事处：薛家湾村；

友谊街道办事处：长胜店村；

沙圪堵镇：不拉村。

二、II 区片包括 153 个行政村，分别是：

薛家湾镇：长滩村、哈拉敖包村、业林沟村、红台子村、柳树湾村、大塔村、不连沟村、城坡村、黑岱沟村、阳尧子村、马家塔村、三宝窑子村、柳青梁村、大饭铺村、点岱沟村、海子塔村、永胜壕村、牛光圪旦村、亭子焉村、良安窑村、百草塔村、阳塔村、勉格令村、宁格尔塔村、白家渠村、沟门村、巴润哈岱村、白大路村；

大路镇：东孔兑村、老山沟村、何家塔村、房子滩村、前房子村、城壕村、大沟村、二旦桥村、常树梁村、乌兰不浪村、尔圪气村、小滩子村；

布尔陶亥苏木：公益盖村、铧尖村、孔兑沟村、嵩召赖嘎查、尔圪壕嘎查、植机壕村、李家塔村；

沙圪堵镇：速机沟村、乌拉素村、贾浪沟村、常胜店村、榆树塔村、刘家渠村、乌素沟村、特拉门沟村、伏路村、神山村、

西营子村、哈拉沟村、庙壕村、打麻梁村、安定壕村、敖靠塔村、忽昌梁村、纳林村、五字湾村、四道包村、双山梁村、张家圪堵村、石密沟村、布尔洞沟村；

十二连城乡：巨合滩村、召梁村、天顺圪梁村、康布尔村、西不拉村、兴胜店村、杨子华村、蓓亥图村、东不拉村、二道拐村、脑包湾村、五家尧子村、董三尧子村、卅顷地村、广太昌村、蛮汉壕村、黑圪劳湾村、西柴登村、柴登村；

暖水乡：水泉沟村、圪秋沟村、昌汉不拉村、昌汉素村、哈必汉村、德胜有梁村、暖水村、榆树壕村；

龙口镇：龙口社区、大口村、沙塄村、马栅村、南窑梁村、大团图梁村、沙坪梁村、红树梁村、公盖梁村、韩家塔村、麻地梁村、台子梁村；

魏家峁镇：范家峁村、柏相公村、魏家峁村、四分子村、井子沟村、杜家峁村、双敖包村、郑峁梁村；

纳日松镇：山不拉村、乌拉素村、羊市塔村、奎洞沟村、纳林庙村、大西沟村、松树塄村、老荒地村、二长渠村、川掌村、勿图门村、勿图沟村、阿贵庙村、红进塔村、乌兰哈达村、大路峁村、敖劳不拉村、柳塔村、二道柳村；

准格尔召镇：准格尔召村、忽吉图村、碳窑渠村、四道柳村、铧尖村、黄天棉图村、沙嵩塔村、乌兰哈达村。

友谊街道办事处：苏计沟村、唐公塔村、草场村、张家圪旦居委；

兴隆街道办事处：王青塔村、邦郎色太村；

蓝天街道办事处：阿岱沟村；

迎泽街道办事处：巴汉图村；

三、Ⅲ区片包括6个行政村，分别是：

布尔陶亥苏木：腮五素村、达坝席利嘎查；

沙圪堵镇：寨子塔村；

暖水乡：肯木肯村、韩家塔村、德胜西村。

附件 2

内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布 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

各盟行政公署、市人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

为认真贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）精神，进一步加强征地补偿安置工作，切实保护被征地农牧民合法权益，维护社会和谐稳定，保障经济社会持续健康发展，自治区人民政府决定对2011年制定的《内蒙古自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价》（以下简称《征地补偿标准》）予以更新并重新公布，自2018年4月1日起施行。现将有关事宜通知如下：

一、切实做好新《征地补偿标准》的实施工作

《征地补偿标准》是综合补偿标准，是征收补偿集体土地的重要参考依据，是实际征地补偿费用的最低下限，由土地补偿费和安置补偿费组成（不含青苗补偿费、地上附着物补偿费）。各地区、各有关部门要切实提高对新《征地补偿标准》重要性的认识，

认真组织做好新《征地补偿标准》实施工作。占用基本农田的，要按照当地最高标准予以补偿；使用国有土地的，应参照此次公布的标准执行；对于青苗和地上附着物的补偿标准，由各地区根据本地区实际情况确定公布实施。其他法律法规另有规定的，从其规定。

二、认真做好新旧《征地补偿标准》的衔接工作

各地区要周密组织、统筹安排好新《征地补偿标准》实施后的各项工作，进一步加大宣传力度，积极争取社会各界的理解支持，防止因实施新《征地补偿标准》引发社会矛盾；要严格履行征地告知、确认、听证等程序，充分尊重被征地群众的知情权、参与权、监督权和申诉权；要针对新《征地补偿标准》实施后可能发生的问题制订工作预案，建立纠纷处理与协调机制，确保新旧《征地补偿标准》的顺利衔接和平稳过渡。

三、及时做好征地补偿标准的更新工作

各地区要按照保证被征地农牧民生活水平不降低、长远生计有保障的原则，建立征地补偿标准更新制度，逐步提高补偿标准。要依据地类变化、土地质量、区位、经济社会发展水平等因素，适时调整征地统一年产值标准或征地区片综合地价，调整的征地补偿标准报自治区人民政府批准后公布实施。

四、加强对实施新《征地补偿标准》工作的监督管理

征地补偿工作政策性强，事关广大农牧民的切身利益。各地区要切实加强对实施新《征地补偿标准》工作的监督管理。各级

监察、财政、国土资源、农牧业、林业、民政、社会保障、统计、审计等部门要各司其职、各负其责、密切配合，强化对实施工作的监督检查，防止弄虚作假和侵害被征地农牧民合法权益问题的发生。自治区国土资源厅要加强对各地区实施新《征地补偿标准》工作的指导，做好有关政策和技术问题的宣传解释工作，严把建设用地审批关，遇有重大情况要及时向自治区人民政府报告。

《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）同时废止。

内蒙古自治区人民政府办公厅（章）

2018年1月3日

（此件公开发布）

1939
2013 7 29

ᠠᠨᠵᠢᠭᠦᠷᠲᠤ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ ᠲᠤᠨ ᠤᠯᠤᠰ

准格尔旗人民政府文件

准政发〔2013〕42号

准格尔旗人民政府关于印发 旗农村集体土地征收补偿安置办法的通知

准格尔经济开发区管理委员会，大路煤化工基地管理委员会，各苏木乡镇人民政府，各街道办事处，旗政府各部门，各直属单位，各大企业：

《准格尔旗农村集体土地征收补偿安置办法》已经旗人民政府2013年第5次常务会议审议通过，现印发给你们，请

认真遵照执行。



准格尔旗农村集体土地征收补偿安置办法

第一章 总 则

第一条 为了规范农村集体土地征收补偿安置工作，维护被征收土地单位（个人）合法权益，推动经济社会又好又快发展，根据有关法律、法规和规定，结合我旗实际，制定本办法。

第二条 农村集体土地征收补偿安置坚持以人为本、实事求是、公平公正、公开合理、妥善安置的原则。

第三条 农村集体土地征收是指政府为了公共利益与经济社会发展的需要，将农村集体土地收归国家所有，并对农村集体经济组织给予补偿的行为。

第四条 准格尔旗行政区域内农村集体土地征收主体是旗人民政府，其他任何单位（个人）不得征收农村集体土地。具体由各苏木乡镇人民政府（街道办事处）牵头，组织旗国土资源局和旗矿区发展协调服务中心开展辖区内的土地征收补偿安置、临时用地补偿安置、井工煤矿收益补偿和矿区居民其它补贴发放工作。其中①旗国土资源局负责地上附着物、土地类别、补偿标准的核实和相关手续的办理②旗矿区发展协调服务中心负责矿区居民住房安置、井工煤矿收益补偿（旗矿区发展协调服务中心核实的收益补偿土地面积和地类时需国土部门参与）和矿区居民其它补贴的发放。

第五条 本办法适用于全旗范围内依法批准的农村集体土地征收和临时使用。大中型水利、水电工程建设项目除外。

第二章 征收土地工作程序

第六条 苏木乡镇人民政府（街道办事处）指导农村集体经济组织召开村民小组会议或村民代表大会讨论决定征地补偿费的使用分配方案，并报苏木乡镇人民政府（街道办事处）备案。分配方案应包含以下几项内容：

（一）土地补偿费和安置补助费的分配方式；

（二）非本集体经济组织人员承包经营土地的土地补偿费和安置补助费的分配方式；

（三）需要由村民小组会议或村民代表大会决定的其它事宜。

第七条 旗人民政府发布征地通告，将拟征收土地的用途、位置、面积，以及被征收土地的权属、补偿标准等内容告知被征地单位（个人）和农村集体经济组织。

征地通告发布后，由苏木乡镇人民政府（街道办事处）组织旗国土资源局核实拟征地范围内地上附着物、房屋及附属设施情况。

第八条 整村、整社征收土地的，由所在苏木乡镇人民政府（街道办事处）会同旗国土资源局，就征地通告的内容召开村民

大会或村民代表大会征询农村集体经济组织和村民的意见，村民会议 2/3 以上成员或 2/3 以上村民代表同意后组织实施。

非整村、整社征收土地的，由所在苏木乡镇人民政府（街道办事处）会同旗国土资源局，征得被征收土地单位（个人）和农村集体经济组织同意后组织实施。

第九条 苏木乡镇人民政府（街道办事处）会同旗国土资源局和农村集体经济组织将所征收土地的补偿费用、地上附着物等 明细进行公示。公示结束后由旗国土资源局与被征地农村集体经济组织签订征收土地补偿协议，用地单位按协议支付补偿款，被征地农村集体经济组织交付土地。

涉及房屋及附属设施拆迁的，在协议约定期限内自行拆除的，每人可享受 2 万元搬迁奖励；在约定期限内未拆除的，由旗人民政府依法组织拆除。

第三章 土地征收及补偿标准

第十条 征收耕地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费及青苗和地上附着物补偿费；征收耕地以外土地的补偿费包括土地补偿费和地上附着物补偿费。

土地补偿费和安置补助费的分配由农村集体经济组织讨论决定；青苗补偿费归耕地承包经营者；地上附着物补偿费归附着物所有者。具体补偿标准按表一、表二执行。

整村整社征收土地时，所有土地补偿费用（不含附着物）人均不足 18 万元的，补齐 18 万元。

表一：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费标准表

（单位：元/亩、元/亩·年）

土地类别	前三年平均年产值 (青苗补偿费)	土地补偿费 (10 倍)	安置补助费 (10 倍)	两补费
水浇地	1200	12000	12000	24000
塔地(梯田、下湿地)	1000	10000	10000	20000
梁耕地	600	6000	6000	12000
林地	6300			
草地	5800			

表二：林木补偿标准表

类别	种类	单位	补偿标准
乔木	椽材	元/株	16
	檩材	元/株	80
	柁材	元/株	120
	松树	元/株	10, 40, 100
果树	当年幼苗	元/株	5-10
	三年内幼树	元/株	20, 40, 60
	小果树	元/株	300
	小挂果	元/株	450
	中挂果	元/株	550
	大挂果	元/株	650

第十一条 整块耕地征收后剩余不足 0.3 亩的，按表一标准一次性征收。整村整社征收土地，征收后人均耕地不足 0.5 亩的，

由用地单位按表一标准一次性征收。

因项目建设导致耕地耕作距离增加 5 公里以上的，由项目建设单位按表一标准的 20% 一次性补偿。

第十二条 征收土地范围内的居民住房（包括主房和凉房）经苏木乡镇人民政府（街道办事处）认定为合法建筑的，按一户一宅的原则，根据表三标准补偿。

其它附属设施及地上附着物按表四标准补偿。

表三：房屋补偿标准表

（单位：元/平方米、元/个）

类别	房屋结构	标准	说明
主房	砖混结构小二楼	1250	一、主房标准：檐高在 2.8m 以上的住房。 二、凉房标准：檐高在 2m-2.8m 之间的凉房。 三、其它房屋可以参照此标准执行。 四、室内装潢按精装修 300 元每平方米、简装修 150 元每平方米和未装修分类。
	石窑洞、砖混结构主房	1000	
	砖木结构脊顶主房	800	
	砖木结构平顶主房	750	
	半砖半土平顶主房	700	
	土木结构平顶主房、土主窑	700	
凉房	石窑洞、砖混结构凉房	700	
	砖木结构脊顶凉房	650	
	砖木结构平房凉房	600	
	半砖半土平顶凉房	600	
	土木结构平顶凉房、土凉窑	600	
彩钢房	钢结构彩钢房	280	
	简易彩钢房	180	



表四：其它附属设施及地上附着物补偿标准表

名称	单位	补偿标准	名称	单位	补偿标准
机井	元/m	300	大口井	元/m ³	30—75
水泥管井	元/m	300	自来水管	元/m	5
民用井	元/眼	800-1500	旱井（计算方法见说明）	元/m ³	90
单人坟头	元/座	15000	双人坟头	元/座	20000
双人葬	元/座	25000	新选坟地补贴	元/宗	20000
迁入公墓 额外补贴	元/宗	20000	迁坟奖金	元/座	5000
土猪圈	元/个	100-300	砖猪圈	元/个	900
土院墙	元/m	30	砖院墙	元/m	50—120
土厕所	元/个	300	砖厕所	元/个	300-1000
土山药窖	元/个	600	砖山药窖	元/个	1200
土木圈棚	元/m ²	50-100	砖木（砖混）圈棚	元/m ²	90—150
砖窖	元/座	1000-1500	平地基费	元/m ²	6—10
网围栏	元/m	5	草房	元/个	300
露天灶	元/个	150	鸡窝	元/个	150
磨	元/盘	1200	碾子	元/盘	1500
院取土	元/m ³	6	场面	元/m ²	10
民用低压线	元/米	10-15	三相四线	元/米	20-35
固定电话 移机费	元/部	1000	养殖水面	元/亩	25000
渗水井	元/个	500	黄芪等	元/亩	1200
排水管	元/m	40	大门	元/付	1500
土坝	元/m ³	6	小土坝	元/个	300—800
小庙	元/座	4000	棺木补偿	元/付	3000
砖混水窖	元/m ³	130	暖棚棚圈	元/m ²	200
温室	元/亩	35000	大棚	元/亩	10000
蘑菇窖	元/m ²	80			

2014年
2014年

第十三条 证件齐全的各类场矿站所及商业用房，由用地单位和所有权人共同委托评估机构评估，根据评估结果一次性补偿。

第十四条 被征地农民安置

(一) 被征收土地农民，失地比例达到60%以上，可参加失地农民养老保险。失地农民养老保险资金由用地单位和个人共同负担，用地单位承担80%，个人承担20%，专款专用。

在征收土地时，^{7800元!}用地单位将企业应承担的部分一次性缴纳至准格尔旗养老储备资金账户（应缴纳数按被征地农户现有农业人口计算），个人承担部分^{1980元!}直接从征地补偿款中扣缴。

养老保险费按下列公式计算缴纳：应缴养老保险费=缴费基数×12个月×系数×15年（缴费基数按当时被征地农民到龄人^{55岁}月享受待遇标准执行，系数根据《准格尔旗被征地农民养老保险储备资金管理办法》确定为1）。

$$1550 \times 12 \times 1 \times 15 = 99000 \text{元}$$

实施搬迁的矿区户籍农民养老保险储备基金的筹集参照失地农民养老保险执行。

(二) 项目用地单位应当建立用工信息发布制度，及时发布用工信息，同等条件下优先录用被征地农民。

第十五条 住房安置

被拆迁的本农村集体经济组织居民（在行政事业单位工作的公职人员不进行住房安置）住房安置以户为单位，达到法定结婚年龄的未婚或已婚未分户子女可以单独计户。并任选以下一种方式进行住房安置：

（一）房屋置换。

符合住房安置条件的被拆迁户可以选择用拆迁主房等面积置换楼房进行安置。置换房屋时楼房价格按政府公布的当年当地经济适用住房价格计算，主房价格按照本办法中砖混结构主房标准计算。置换房屋时购买楼房费用由企业承担。

每人可置换 35 平方米楼房。具体置换方法如下：

（1）拆迁主房面积大于本户应置换楼房面积的，超出部分不予置换，由用地单位按表 3 标准补偿。

（2）拆迁主房面积小于应置换面积的，按照实际面积置换，每户低于 60 平方米的按照 60 平方米面积置换。

（3）被拆迁户选择户型面积超出本户应置换面积的，超出面积部分的费用由被拆迁户承担。

（4）被拆迁户选择的户型面积小于本户应置换面积的部分，由用地单位按表 3 标准补偿。

（5）被拆迁户主房价格高于砖混主房价格的，差价由用地单位补齐，被拆迁户主房价格低于砖混主房价格的，差价从被拆迁户征拆款中扣除。

（6）被拆迁户实际置换楼层价格低于该栋楼房楼层平均价格的部分，由用地单位给被拆迁户补差，高于该栋楼房楼层平均价格的部分，由被拆迁户给用地单位补差。

（二）货币安置。

不愿意执行房屋置换安置的被拆迁户，在提供城镇房产或购

经济房价
↓
(3000 - 1300) × 35 = 每个人的货币安置补贴
砖混房价
↓

房证明后，每人给予 35 平方米住房货币安置补贴，每平方米的补贴标准为政府公布的当年当地经济适用住房价格减去砖混结构主房征收标准。

第十六条 凡被拆迁居民每人给予 3000 元^{所有拆迁户} 搬迁补贴；选择房屋置换的被拆迁居民，每人每年给予 5000 元房屋租赁费（在行政事业单位工作的公职人员不得享受房屋_{置换货币补偿}租赁费）直至新房交工为止。

第四章 临时用地及补偿标准

第十七条 建设项目临时施工用地补偿。

建设项目施工临时占用耕地一年按表一中该地类前三年平均年产值的 2 倍补偿，占用二年按表一中该地类前三年平均年产值的 3 倍补偿；建设项目施工临时占用林、草地一年按表一中林、草地标准的 10% 补偿，占用二年按表一中林、草地标准的 15% 补偿。

第十八条 露天开采煤矿和矿区灾害治理项目临时用地补偿安置标准、程序和房屋及其附属设施、各类场矿站所的征收安置标准、程序、搬迁补贴、房屋租赁费均参照征收土地执行。用地结束后，由用地企业按《土地复垦条例》复垦，经验收合格后，将土地交还原农村集体经济组织。

第十九条 露天开采煤矿和矿区灾害治理项目临时用地补

偿标准按表一标准再乘调节系数后确定。纳日松地区的调节系数为1.2，准格尔召地区调节系数为1.15、暖水沙圪堵地区调节系数为1.12。薛家湾龙口地区调节系数为1.09，其它地区调节系数1.0。

同一煤矿井田范围内出现两个或两个以上调节系数时，统一按高系数执行。

第五章 矿区收益补偿和其它补贴

第二十条 本章规定的矿区收益补偿仅适用于井工开采煤矿，其它补贴仅适用于准格尔旗矿区户籍居民（在行政事业单位工作的公职人员除外）。

第二十一条 因煤矿井工开采形成下列情形之一的，区别不同情况予以相应补偿：

（一）因煤炭开采造成林木无法取得收益的，经核实后按本办法表二规定标准予以补偿，补偿后林木仍归原所有者。

（二）已形成采空区、火区或按照开采规划两年内将成为沉陷区的各类土地，执行本办法表五收益补偿标准。补偿面积以实际丈量面积为准，一次性补偿8年，8年期满后不论开采期限长短再续补8年，两次补偿后未达到永久征收标准的一次性按永久征收标准补齐，同时增加永久征收总金额1‰的利息。对于居民擅自开荒的土地，开荒部分不予补偿，并按有关法律法规给予相应处罚。

（三）已退耕还林的，继续享受国家规定补偿。

(四) 煤炭企业按照《土地复垦条例》和开采进度逐步完成采空区、火区、塌陷区的复垦治理, 旗国土资源局根据煤矿开采进度逐步验收, 以保证土地质量不降低。煤矿资源全部开采完毕后, 煤炭企业将井田内土地全部复垦治理并经国土部门验收合格后交还承包经营者。

为保证矿区居民生产生活和煤炭企业生产安全, 土地承包经营者不得以任何理由阻挠煤炭企业在执行收益补偿的土地上进行复垦治理。

表五: 土地收益补偿标准表

(单位: 元/亩·年)

类别	标准
水浇地	1050
塔地 (梯田、下湿地)	850
梁耕地	600
草地	500

第二十二条 煤炭企业每年按照煤炭销售数量交纳吨煤赞助金 5 元用于统筹解决矿区搬迁等其它问题。0.8 元直接用于生产煤矿所在村户籍居民的生产生活补贴、噪音和粉尘污染补贴、人畜饮水困难等补贴; 0.2 元由乡镇统筹用于解决本办法规定以外的其它社会问题; 4 元用于无业主井田塌陷区居民搬迁补偿补贴、搬迁居民就业培训、创业扶持及新农村各项基础设施建设统筹费用等。该项补贴费用每年年终决算, 剩余款结转下一年度使用。

吨煤赞助金纳入旗非税收入资金管理渠道, 旗矿区发展协调

服务中心设立专户，实行专款专用，收支两条线管理。

第二十三条 煤炭生产企业根据不同情况，另出资给予所在村（社）户籍居民燃煤等补贴。

（一）井口所在社和距井口半径 1 公里范围内的居民以及井田范围内其他居民，每人每年给予 800 元燃煤补贴。

（二）对已实施搬迁的矿区居民从本办法实施之日起，由企业出资补贴每人每年水、电、暖、气费等共 800 元。

本条以上两款规定不能重复享受，只能选择其中一项。直到企业资源开采完毕。

第二十四条 煤炭集装站、储煤场给予周边户籍居民生产生活补贴以及噪音、粉尘污染补贴。以集装站、储煤场为中心，半径在 1 公里之内（含 1 公里）的，每年每人补贴 800 元；半径在 1 公里之外 2 公里之内（含 2 公里）的，每年每人补贴 500 元。补贴金由集装站、储煤场付给补贴范围所涉及村委会，由村委会直接兑付居民。

已享受本办法第二十二条中生产生活补贴以及噪音、粉尘污染补贴的居民不再享受本条补贴。

第六章 监督与管理

第二十五条 实施征地时由用地单位将总征地费用的 50% 存入旗非税外收入管理局，然后苏木乡镇人民政府（街道办事处）

分别组织旗国土资源局、旗矿区发展协调服务中心和村社进行外业实物量调查，并签订确认单。外业实物量调查结束后对所有确认单进行公示，公示期限7天。

在公示期间，用地企业将全部征地补偿费用足额存入旗非税收入管理局，由旗非税收入管理局分别拨付旗国土资源局和旗矿区发展协调服务中心。公示结束且无异议的，由旗国土资源局、旗矿区发展协调服务中心分别与被征地农村集体经济组织、井工煤矿收益补偿对象签订协议，并按协议分别支付补偿费。补偿费用超过50万元的由分管副旗长签字确认后支付。

旗矿区发展协调服务中心要提前与用地企业达成矿区居民住房安置协议，并在此基础上制定年度安置住房建设计划。被拆迁居民安置住房建设位置、数量和开发商根据旗矿区发展协调服务中心制定的矿区居民年度安置住房建设计划，由旗人民政府常务会议讨论决定。

第二十六条 被征地农村集体经济组织在征地补偿过程中有弄虚作假、冒领、截留、挪用或者私分征地补偿费行为的，由有关行政主管部门依法予以处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 在征地补偿过程中，有关主管部门及其工作人员有截留、挪用补偿款或以权谋私、收受财物等违法违纪行为的，由其主管部门或监察机关责令改正；情节严重的，对有关领导和工作人员依法给予行政处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 任何单位和个人采用非法手段阻挠、破坏征地工作，或者妨碍土地管理执法人员依法执行公务的，依照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十九条 本办法未规定及说明的补偿事宜，根据当年物价水平据实测算。

第三十条 国有农用地的征收和临时使用补偿参照本办法执行。

第三十一条 本办法颁布前已完工或所有征地补偿安置费用全部兑付被征地农村经济集体组织或个人的建设项目，仍执行原补偿安置标准。

第三十二条 本办法自印发之日起执行，《准格尔旗建设项目征收土地补偿安置暂行办法》（准政发〔2007〕249号）、《准格尔旗矿区居民搬迁补偿办法》（准政发〔2012〕21号）文件同时废止。本办法由准格尔旗国土资源局负责解释。

相关解释及操作规定

一、水浇地：有保证的水源和灌溉设施，渠系配套、畦堰明显、土地平整；在一般年景下能进行正常灌溉的耕地（用管道和其它设施浇灌的耕地除外）。

二、塔地（梯田、下湿地、坝地）：下湿地是指丘陵之间低凹部分耕种的土地；塔耕地由古河道洪水淤澄而成，地势平坦，土壤肥沃；梯田是指人工修建的水平梯田。

三、梁耕地：梁峁地带能耕种的土地。

四、林地：指沙柳地和柠条地。林地上椽材以下的乔木一律不予清点。

五、乔木：树木按出土 1.3 米处直径分等级，椽材直径为 10—20 厘米，檩材直径为 20—30 厘米，柁材直径为 30 厘米以上。松树按树高分等级，树高 0.6 米以下的 10 元/株，树高 0.6—1 米的 40 元/株，树高 1 米以上的 100 元/株。成片乔木种植密度每亩最多不超过 112 苗。

六、果树：根据 1998 年 12 月《内蒙古自治区准格尔旗水土保持小流域治理综合标准》的规定，成片果树种植密度每亩最多不超过 112 株。

三年内幼树树杆直径 1—2 厘米的按 20 元/株执行，树杆直径为 2—3 厘米的按 40 元/株执行，树杆直径为 3—4 厘米的按 60 元/株执行。

超幼果树标准的以树冠直径分等级。小果树直径 2—2.5 米，小挂果直径 2.5—3.5 米，中挂果直径 3.5—4.5 米，大挂果直径 4.5 米以上。

七、旱井按体积计价，计算方法为：平均半径 $2 \times 3.14 \times$ 平均深度 = 旱井体积，由于旱井形状与锥形相似，宽度必须平均，最窄处按 2 米计算（旱井直径最宽处小于 2 米的按实际计算）。

八、迁入公墓额外补贴：因征地拆迁需迁坟选择公墓安葬的，除坟头款、新选坟地补贴外的一项补贴。

九、迁坟奖金指迁坟户在规定期限内迁出的奖励金。

十、棺木补偿指在征地拆迁中需对被拆迁户为家中老人预先购置的棺木进行搬迁但又无法挪动而给予的补偿。

十一、民用低压线标准划分：水泥杆高度不低于 10 米、间距不大于 70 米、导线直径不小于 2.5mm；三项四线标准：导线直径不小于 5mm、其它与民用低压线标准相同。达不到标准按 50% 补偿。

十二、温室要求：钢架结构、钢架间距小于 1.1 米、墙体采用不低于 24cm 砖墙加保温板修筑、后墙高度不低于 2.5 米、两侧有山墙、棚膜齐全。低于此标准要折合（木架旧式温室按 50% 折算）。

十三、大棚要求：钢架结构、钢管间距小于 1.2 米、脊高高于 2.7 米以上。低于此标准要折合（木架结构按 50% 折算）。

十四、在征收土地通告发布后新铲及新开耕地、新移栽树木、新建房屋等不予补偿。

十五、每户村民仅可有一口用于人畜饮水和农业灌溉的机井

按标准补偿，其它用于农业灌溉的机井，有合法证件的按标准补偿，无合法证件的一律不予补偿。

十六、梅花井参照民用井标准执行。

十七、储灰坝生产生活补贴参照煤场标准执行。

十八、三蹲位以上砖厕所，每增加一个蹲位增加 300 元补偿。

十九、室内装潢的精装修是指具备以下全部必备项目和 2 项（包括 2 项）以上其它项目；简装修是指具备 4 项（包括 4 项）以上必备项目。

必备项目：1.改水、电、暖；2.铺地砖、地角线；3.套装门、吊顶；4.橱柜、厨房扣板吊顶；5.窗帘；6.内墙面粉刷。

其它项目：1.包窗口、垭口；2.厨房推拉门及垭口；3.电视背景墙；4.沙发背景墙；5.卫生间扣板及吊顶。

抄送：旗委，旗人大常委会，旗政协，纪委，人武部，法院，检察院，
旗委各部门，各人民团体，各新闻单位。

准格尔旗人民政府办公室

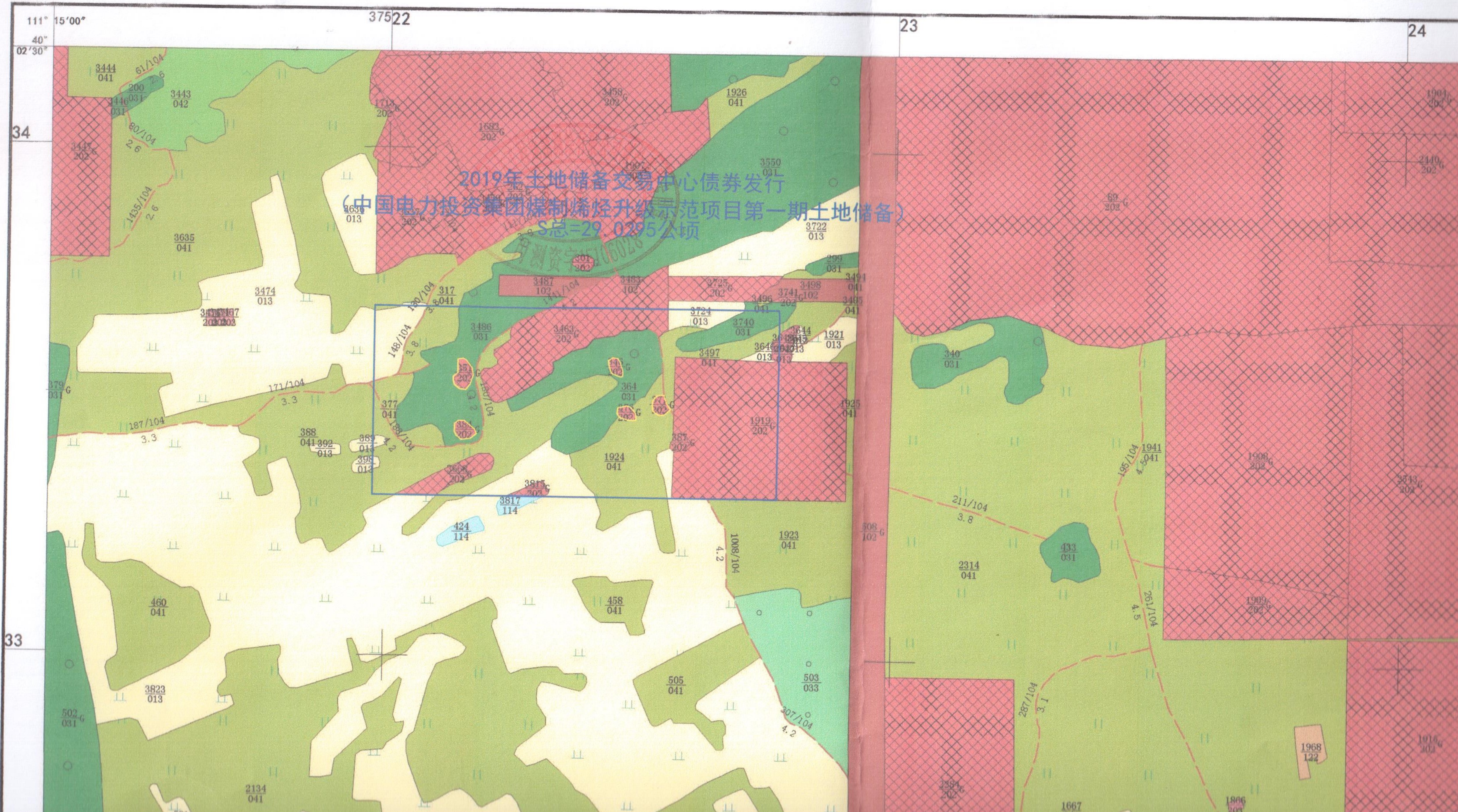
2013年7月26日印发



K49G095052	K49G095053	K49G095054
K49G096052		K49G096054
J49G001052	J49G001053	J49G001054

何家塔

K49 G 096



拟收储地块现场照片



拟收储地块现场照片



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。禁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）和廉租住房土地供应量不得低于居住用地供应量的 70%。供地情况应通过土地市场动态监测与监管系统及时报备。

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。

2012年12月27日



抄送：鄂尔多斯市国土资源局



内蒙古自治区人民政府建设用地审批件

内政土发[2015]134号

关于准格尔旗人民政府实施城镇规划 2014 年 第四批次建设用地的批复

鄂尔多斯市人民政府：

你市《关于准格尔旗 2014 年度第四批次城镇建设用地的请示》（鄂府土字〔2014〕57 号）收悉。经依法审查，现批复如下：

一、同意准格尔旗人民政府将大路镇何家塔村集体农用地 42.4975 公顷（耕地 2.0516 公顷、林地 22.7807 公顷、牧草地 16.9625 公顷、农村道路 0.7027 公顷），集体建设用地 0.7664 公顷，集体未利用地 6.4579 公顷征收为国有土地；同意使用乌兰不浪国有林场国有农用地 0.0151 公顷（林地），国有未利用地 0.6707 公顷。并将集体和国有土地转为建设用地。

以上共批准建设用地 50.4076 公顷，作为准格尔旗人民政府实施城镇规划 2014 年第四批次建设用地。

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 2.0516 公顷耕地质量。

三、当地人民政府要严格依法履行征收（使用）土地批后实施程序，按照征收（使用）土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排好被征地单位职工和农牧民的生产、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。

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（使用）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。



抄送：鄂尔多斯市国土资源局

序，按照征收土地方案及时兑现补偿费用，落实安置措施，切实安排好被征地单位群众的生产和生活，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、你市国土资源管理部门要对征收土地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。征地批后实施情况，按照反馈制度要求报自治区国土资源厅。

四、准格尔旗人民政府要按照国家有关规定，严格管理缴入金库的新增建设用地土地有偿使用费，专项用于土地开发整理复垦。



二〇〇六年十一月二十七日

主题词： 国土资源 建设用地 批复

抄送： 鄂尔多斯市国土资源局



内蒙古自治区人民政府建设用地区审批件

内政土发[2014]235号

关于准格尔旗人民政府实施城镇规划 2013 年 第十七批次建设用地的批复

鄂尔多斯市人民政府:

你市《关于准格尔旗 2013 年度第十七批次城镇建设用地的请示》(鄂府土字〔2014〕7 号)收悉。经依法审查,现批复如下:

一、同意准格尔旗人民政府将大路镇城壕村集体农用地 0.7999 公顷(林地),何家塔村集体农用地 8.4843 公顷(耕地 4.3948 公顷、林地 4.0895 公顷)、集体建设用地 1.7549 公顷,东孔兑村集体农用地 0.4431 公顷(林地);沙圪堵镇敖靠塔村集体农用地 5.2777 公顷(耕地 1.2991 公顷、林地 0.905 公顷、牧草地 3.0736 公顷),不拉村集体农用地 0.4363 公顷(牧草地),忽昌梁村集体农用地 6.4424 公顷(耕地 2.0266 公顷、林地 4.0097 公顷、牧草地 0.4061 公顷);龙口镇杜家峁村集体农用地 1.8693 公顷(耕地 0.1129 公顷、草地 1.7564 公顷);纳日松镇松树焉村集体农用地 0.1031 公顷(林地

0.0882 公顷、草地 0.0149 公顷); 准格尔召镇准格尔召村集体农用地 6.2185 公顷(耕地 2.1602 公顷、林地 2.5534 公顷、牧草地 1.5049 公顷)、集体建设用地 0.3610 公顷征收为国有土地; 同意使用沙圪堵国有林场国有农用地 0.7406 公顷(林地)。并将集体和国有农用地转为建设用地。

以上共批准建设用地 32.9311 公顷, 作为准格尔旗人民政府实施城镇规划 2013 年第十七批次建设用地。

二、你市人民政府要进一步落实补充耕地方案, 组织有关旗县采取措施, 提高已补充 9.9936 公顷耕地质量。

三、当地人民政府要严格依法履行征收(使用)土地批后实施程序, 按照征收(使用)土地方案及时兑现补偿费用, 落实安置措施, 切实安排好被征地单位职工和农牧民的生产、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。

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。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(使用)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 4 月 1 日



抄送: 鄂尔多斯市国土资源局



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150105MAOPW GAL3X

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

内蒙古景宏资产评估事务所(有限合伙)

有限合伙企业

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

党智敏

2018年05月29日

自2018年05月29日至 2048年05月28日

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

登记机关

2018 05 29

2018年 5月 29日



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 etc 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债券规模的 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—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）—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—般债券总规模的60%；公开发行的10年期以上（不含10年期）—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）—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、分年偿还等不同类型的本金偿还工作，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