

东胜区 2018 年土地收购储备项目

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：鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

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	- 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	- 19 -
第六章 环境影响分析	- 22 -
第七章 项目的实施计划及投资估算	- 24 -
第八章 项目资金筹措计划	- 27 -
第九章 项目预期收益估算	- 28 -
第十章 项目收益与融资平衡分析	- 62 -
第十一章 社会效应分析	- 66 -
第十二章 项目风险及保障措施	- 70 -
第十三章 方案研究结论	- 74 -
第十四章 特殊说明事项	- 75 -
第十五章 附件	- 77 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

东胜区 2018 年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：鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

法人代表：丁茂林

单位地址：鄂尔多斯市东胜区联邦大厦银座 6 楼

3.项目实施主体

本项目实施主体为鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心。其职能职责主要包括：拟定全区土地收购储备规划和供应年度计划；建立和管理区政府的土地储备库；管理由区政府依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地；负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

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。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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

鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，达

到出让条件后进行招拍挂出让。

拟收储项目是东胜区新建社区项目，位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南地块内，共涉及三宗土地，收储土地总面积 155137 平方米（合 232.71 亩）。

宗地一位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、规划路南，收储面积 49559 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。

宗地二位于准格尔路西、规划路北、瑞明新城南、规划路东，收储面积 43413 平方米，规划用途为商住用地。

宗地三位于杭锦北路东、安厦路南、规划路西、伊煤路北，收储面积 62165 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。

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.《鄂尔多斯市东胜区土地利用总体规划》
- 2.《鄂尔多斯市东胜区城市总体规划》
- 3.《鄂尔多斯市东胜区发展和改革局 东胜区国土资源局关于 2011-2012 东胜区城镇土地基准地价的报告》（东发改字〔2011〕20号）
- 4.东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案

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 23325 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 17000 万元，占总投资的 72.88%；
- 2.基础设施建设费用 3000 万元，占总投资的 12.86%；
- 3.债券利息为 3325 万元，占总投资的 14.26%。

(二) 资金筹措

本项目为东胜区 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 23325 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 14000 万元，占总投资的 60.02%。专项债券融资期限为 5 年。
- 2.东胜区财政自筹 9325 万元，占总投资的 39.98%。

(三) 项目财务和经济评论结果

经计算,本项目净现值 FNPV 为 6775.17 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 17.25%,高于折现率 4.75%; 项目贷款偿还期为 3.62 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 15.83%, 大于 4.75%折现率; 财务净现值最低为 5936.82 万元, 大于零。贷款偿还期最长为 3.58 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, 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东胜区的城市化和现代化进程, 对提升东胜区传统优势产业, 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, 可以推进东胜区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, 增加东胜区财政收入, 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

东胜区作为鄂尔多斯中心城区的主城区，存在着库存量大、关联度大、在建项目多、手续欠缺多、棚改任务多等“两大三多”的难点，棚户区改造和房地产去库存压力均较大。近年来，东胜区充分发挥政策组合拳作用，最大限度让利于民，出台形成了《关于有序推进新型城镇化加快促进中心城区人口集聚实现可持续发展的实施方案》《棚户区改造攻坚行动实施方案》《国有土地上房屋征收与补偿实施方案》及《房屋兑换凭证实施办法》等 34 个配套方案、实施细则，推出了一揽子叠加复合政策，实施“房票”“地票”等创新举措。经过一年多的尝试，东胜区综合运用棚改政策、创新工作思路，以政府采购、房票、地票等方式多措并举，实现了棚户区居民、开发商、各行业等多方共赢。2018 年 7 月，东胜区成立了棚户区改造攻坚行动指挥部，建立了“一个片区、一名责任领导、一套工作班子”棚改工作联动机制，将棚户区改造任务划分为 15 个片区，分别由四大班子 14 名县处级领导牵头任现场工作组组长，抽调了 618 名科级和优秀干部共同推进我区棚改工作，目前人员已全部到位，各片区各项工作正在逐步展开。本项目就是在此背景下提出来的。

二、项目建设的必要性

（一）是经济发展的必然要求

该项目的实施，最终必将吸引各方面的投资者，开发建设高品质、高品位的生活住宅小区，带动东胜区经济的快速发展，同时该项目对城区的面貌振兴和城市文明化改造、交通物流和休闲、娱乐起到疏散作用，使城乡文明化同步促进。对改变人民生活住房条件、打造新的经济增长点有着巨大的先导作用。因此，此次土地收购储备开发，符合东胜区的整体形象及城市的发展，项目区域内改造势在必行。

（二）是扩展城市发展空间的途径

目前，东胜区城区规划面积比较小，功能单一,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，符合东胜区土地利用总体规划、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，促进东胜区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

拟收储项目是东胜区新建社区项目，位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南地块内，共涉及三宗土地，收储土地总面积 155137 平方米（合 232.71 亩）。宗地一位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、规划路南，收储面积 49559 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。宗地二位于准格尔路西、规划路北、瑞明新城南、规划路东，收储面积 43413 平方米，规划用途为商住用地。宗地三位于杭锦北路东、安厦路南、规划路西、伊煤路北，收储面积 62165 平方米，规划用途为商业用地、商住用地。

拟收储地块位于城市中心地带，属于东胜区重点小学第一小学学区范围，距离东胜商业中心仅 2 公里左右，周边城市配套设施齐全，周边已经基本改造完毕。周边伊煤路、鄂托克街、准格尔路均为东胜区城市主干道，是东胜区交通重要节点，地理位置优越。本次收储项目主要用于完善新建社区的城市功能、实现城市基础配套设施的碰接使用、创造良好的工作和生活环

境，形成功能相对完善的区域，改善旧城区面貌。

二、项目区土地利用现状

拟收储地块土地利用现状为存量国有建设用地。项目区内原先是高建筑密度、低容积率的居民住宅，土地利用率较低。

房屋多是土坯砖结构，塑料膜覆盖压顶，随着年久失修，屋面塌陷、砖面风化、墙体裂缝现象日益严重，已形成险房、危房，基础设施落后，没有排水设施，道路坑洼泥泞。

经过鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心征收补偿工作，现在大部分已在棚户区改造中拆迁完成，未拆迁部分约占 50%。

按照《鄂尔多斯市东胜区城市总体规划》的要求和东胜区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。

第四章 项目区社会经济概况

一、自然概况

（一）地理位置

东胜区位于内蒙古自治区鄂尔多斯市中部偏东，东与准格尔旗交界，南与伊金霍洛旗、康巴什区毗邻，西与杭锦旗接壤，北与达拉特旗相连，是鄂尔多斯市经济、科技、文化、金融、交通和信息中心，也是“呼包鄂”经济金三角重要一极。东胜 1983 年撤县设市，1987 年被国务院批准为对外开放城市，2001 年随鄂尔多斯市成立撤市改区，总面积 2160 平方公里，建成区面积 78 平方公里，辖 3 个镇、12 个街道办事处、3 个开发区，总人口 56 万人，有汉、蒙、回等 21 个民族，城镇化率达到 94%。综合实力保持全国中小城市百强前列，先后荣膺全国十佳新型城镇化建设示范城市、全国中小城市创新创业百强区等荣誉称号。

（二）地形地貌

东胜区地处鄂尔多斯高原，地势西高东低。以泊江海子镇城梁村至海子湾村一线为界，东部为丘陵沟壑区，西部为波状高原区。东部地区海拔 1269—1584 米，从泊江海子镇城梁村至最东铜川镇潮脑梁村，中间隆起一条东—西走向的脊线，称东胜梁，为鄂尔多斯高原东部的南北分水岭。该地区沟整纵横，水土流失严重。西部地区海拔 1367—1615 米，地势较为平缓，

西、北、东三面略高，中南部较低，近似盆地。该地区是毛乌素沙地的延伸地带，风蚀沙化严重。在全区总面积中，丘陵沟整占 42.97%，坡梁台地占 24.8%，沙地占 15.64%，滩地占 11.78%，水系占 4.81%。东胜城区地势平缓，平均海拔 1460 米，东北略高于西南，外围为丘陵所环绕。

（三）气候条件

东胜区属温带大陆性气候，冬长夏短，四季分明。东部地区年平均气温 5.5 摄氏度，西部地区年平均气温 5.2 摄氏度，年日照 3100—3200 小时。无霜期较短，东部一般为 135 天，西部一般为 116 天。降水保证率低，年度变化大，东部地区平均年降水量 400.2 毫米，西部地区平均年降水量 325.8 毫米。降水多集中于 7~8 月，有时降雨强度大，东部地区易造成山洪，西部地区易造成内涝，其它月份降水很少，干旱严重，年蒸发量 2200 毫米以上。夏、秋常有冰雹灾害，冬、春常有大风灾害。

（四）区位优势

区位优势明显。东胜区是内蒙古自治区呼（呼和浩特）—包（包头）—鄂（鄂尔多斯）经济金三角一极。北邻包头，东靠晋冀，南连陕甘，西接宁夏，是连接晋、陕、蒙、宁四省区及毗邻地区重要的商品集散地和陆路交通要冲。

交通运输便捷。109、210 国道、荣乌高速、包茂高速纵横贯穿全区；包头至府谷运煤专线沿区而过；包神铁路、呼准东铁路，包西铁路、东乌铁路穿境而过，公铁交通干道与全国公

铁路网相连通，距内蒙古自治区首府呼和浩特 248 公里，距西安、北京 800 公里。目前鄂尔多斯机场已开通 30 多条航线，通达全国主要城市，东胜距鄂尔多斯机场仅 30 分钟车程。东胜区火车西站现有始发和经停车次 20 多条，到达北京、上海、西安、成都等 30 多个大中城市；东胜区客运总站开通了跨省际客车 474 班次，省际内客车 289 班次。

（五）资源优势

东胜区自然资源富集。

羊：东胜区盛产有纤维钻石之称的阿尔巴斯白山羊绒，世界最大的羊绒加工企业—鄂尔多斯集团总部设在东胜，“鄂尔多斯”羊绒服装品牌享誉海内外。

煤：东胜及周边地区煤炭已探明储量 1696 亿吨，约占全国的六分之一；被中外专家公认为世界罕见的“精煤”，具有低灰、低硫、低磷、高发热量等特点。

土：在东胜及周边已探明高岭土储量 65 亿吨，被德国陶瓷工业协会主席称作是“上帝赋予的白色金子”。陶土储量 4.3 亿吨，石英砂储量 4226 万吨，油页岩储量 3.3 亿吨，耐火粘土储量 7.6 亿吨。

气：东胜及周边地区已探明天然气储量 8788 亿立方米，约占全国的三分之一，举世闻名的世界级整装大气田—苏里格气田位于境内。

风能：四季主导风向均为西南偏南风。平均有效风能功率密度为 150—200 瓦/平方米，可利用风能资源总量约 1000 万千瓦以上，适合建立特大型风场。

太阳能：日照时数 2763—3166 小时，太阳能总辐射量大于 1700 千瓦时/平方米。境内有 1.9 万平方公里成片荒漠、干旱沙漠区，日照充足，地上水位高，适合实施光伏太阳能发电项目。

二、社会经济概况

内蒙古自治区“十三五”规划中提出了构建“一廊一脉”旅游发展格局，鄂尔多斯市成为“一廊”当中的重要支线。东胜区作为鄂尔多斯市旅游服务中心城区，是鄂尔多斯市经济、科技、文化、金融、交通和信息中心。近几年来，东胜区紧紧围绕“转型升级、富民强区”核心任务，按照“布局合理、重点突出、优势互补、特色明显”的建设原则，建成了鄂尔多斯装备制造基地、云计算产业园、铜川汽车博览园及轻纺工业园等工业园区，形成了煤炭、热电、绒纺、装备制造、电子信息及新能源、金融、服务业等产业，战略性新兴产业正蓬勃发展。

2015 年，东胜区地区生产总值年均增长 8.3%，累计完成 4220 亿元；城镇常住居民人均可支配收入增加到 38807 元，年均增长 10%，是 2010 年的 1.4 倍；固定资产投资年均增长 9.7%，累计完成 2959 亿元；公共财政预算收入年均增长 9.2%，累计完成 387 亿元；社会消费品零售总额年均增长 11.9%，累计完成 1165 亿元，总量占全市的 42%。综合实力一直保持自治区前列，荣

获全国文明城市、国家卫生城市等荣誉称号。着力加快转型升级步伐，产业结构逐步趋优向好。装备制造、汽车博览、轻纺等重点产业园区累计完成项目投资 840 亿元，奇瑞、京东方、新兴重工等投资超百亿的骨干项目投产达效，李家壕、色连、泊江海等大型现代化煤矿和蒙泰二期热电联产项目全面建成，鄂尔多斯羊绒集团整体搬迁入驻现代羊绒产业园，伊泰 H 股实现挂牌上市，非资源产业占工业投资比重近 70%，装备制造占工业总产值比重上升至 20%。商贸物流、文化旅游、电子商务、健康养生等现代服务业加速发展，累计接待旅游总人数达 780 万人次，服务业集聚区建设加快推进。三次产业比例演进为 0.2：37.3：62.5。着力推进城乡统筹发展，城市内涵品位稳步提升。推进城市发展由规模扩张向精细化品质建设转变。实施了东康快速路改扩建、包西铁路东胜西站、罕台南郊水质净化厂等一批基础设施建设项目，建成了全民健身活动中心、青铜器博物馆、动物园、植物园等一批大型公益性项目。累计新增绿地面积 2242 万平方米，人均公园绿地面积达 18 平方米，建成区绿化覆盖率达 42%。荣获全国十佳新型城镇化建设示范城市、国家园林城市等称号。巩固自治区城乡统筹示范区工作成果，城镇化率提高至 94%。着力加强社会各项事业建设，民生保障水平持续提高。新建回购改造租赁学校 31 所、17 万平方米，新招聘引进优秀教育人才 2007 名，轮岗交流教师 708 名，成为自治区首批“全国义务教育发展基本均衡区”。开展“十万大学生

鄂尔多斯创业就业圆梦行动”，建成创业孵化园 10 个，累计新增大学生就业 6550 人，成为首批自治区级创业型旗区。将化解政府债务作为撬动社会资金流动的重要杠杆，通过以资抵债、转接贷款、预算安排等方式，累计化解政府性债务 460 亿元，债务链条逐步疏解。集中攻坚房地产遗留问题，8100 户棚户区改造居民得到妥善安置，完成 1828 万平方米在建房地产项目建设。全力解决民间借贷纠纷，670 件民间借贷案件得到有效处置，切实维护了群众合法利益，保持了经济运行平稳、社会秩序稳定。

2016 年，东胜区全年地区生产总值实现 930 亿元，增长 7.5%；公共财政预算收入达到 83.3 亿元，增长 3%；固定资产投资完成 505 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额实现 243 亿元，增长 9%；城镇常住居民人均可支配收入完成 41911 元，增长 8%。位居全国中小城市综合实力百强 16 位，荣膺全国中小城市创新创业百强区。工业转型在动力提升中迈出新步伐。以创新东胜建设为引领，想方设法抓项目、稳增长、增后劲。16 个市级亿元以上项目全部开复工，完成投资 122 亿元。工业经济企稳回暖，规模以上工业增加值增速达 8.5%，60%以上的工业企业扭亏为盈。成功举办首届鄂尔多斯国际羊绒产业博览会，启动工厂店和线上交易平台，羊绒制品产销量突破 400 万件、增长 18%。在煤炭价格增长 20%的带动下，全年产销原煤 6131 万吨、增长 21%，煤炭电子交易量达 9631 万吨，实现交易额 167

亿元、增长 60%。现代服务业在结构优化中培育新优势。率先开展服务业三年行动计划，启动实施 100 项重点项目，完成投资 168 亿元。成立国际健康养老服务联盟，4 处集养生养老、医疗康复、看护照料等功能合一的社区养老服务中心投入使用，旅居度假养老突破 1 万人次，健康养老产业园成为国家服务业标准化试点；成功创建为自治区首家全国旅游标准化试点城区，全年接待游客 357 万人次，实现旅游收入 84 亿元，拉动餐饮与住宿销售收入增长 18%和 21%。品质城市建设在补足短板中取得新成效。紧扣供给侧改革加快房地产去库存，以棚户区改造和吸引农民转移进城两大路径，采取“房票、地票、产权共有、租售并举”等创新举措，推出一揽子叠加复合政策。完成棚户区改造 11269 户、158 万平方米，城区与城中村征拆户当年安置率分别达到 70%和 86%。借助房票支付、共管账户模式，注入 15 亿元资金，推动 72 项、838 万平方米的“半拉子”楼盘复工，竣工 361 万平方米，激活了 158 亿元的沉淀资产，同步解决 5870 户的历年棚改遗留安置和商品房逾期问题。通过去库存政策组合拳，消化住宅 11 万套、169 万平方米，非住宅 81 万平方米。采取“先证后税费”、市区两级合署办公等举措，完善了 97 个房地产项目 613 项短缺手续。推进城市精细化治理和住宅小区文明创建行动，实施了 150 个老旧小区基础设施改造、140 个小区绿化新建提升工程，荣获全国绿化模范单位。

2017 年，东胜区全年地区生产总值预计增长 7%左右；公共

财政预算收入同口径增加 9.3 亿元；城镇常住居民人均可支配收入预计达到 45013 元，增长 8%，主要经济指标得到了压实。集中精力抓项目、育产业。开复工 500 万元以上项目 283 项，完成投资 148 亿元。签约落地“巨无霸”动力电池等 21 个项目，协议总投资约 200 亿元。色连二矿正式投产，煤炭价量齐升，全年产销煤炭 7857 万吨、增长 14%。成功举办了全国煤炭交易会，煤炭电子交易量突破 1 亿吨。完成鄂绒集团 4 项绿色加工信息化改造，全年产销羊绒制品突破 500 万件，成为“中国羊绒产业名城”。全年接待游客 320 万人次，旅游收入突破 100 亿元，均保持 20%以上的增速。突出重点抓改革、增活力。“放管服”改革进展明显，50 个部门办事窗口集中进驻市民中心政务服务大厅，499 项公共审批服务事项实行“一套材料、一口受理、限时办结”。创新创业示范带动作用逐步显现，2 家创业园被评为自治区级众创空间试点，10 家创业园入驻企业超过 390 家，带动就业 5000 余人，实现营业收入近 2 亿元。全力以赴补短板、优环境。完成 89 个老旧小区基础设施改造，整治 27 个配套不完善新建小区环境，新建成 13 条市政道路。推动 45 个在建房地产项目建设，完成投资 15 亿元，新交付 3875 套逾期商品房，为 197 个项目核发 350 项短缺手续，房地产领域矛盾问题得到持续化解。顺利通过文明城市复查验收，助力鄂尔多斯市蝉联第五届全国文明城市。生态环境持续改善，实施了森林植被恢复、义务植树等生态项目建设，新造林 3.8 万亩。

第五章 投资环境与市场分析

一、投资环境评估

近年来，东胜区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，东胜区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，东胜区毗邻晋陕宁三省区，三面黄河环绕，南邻古长城，与呼和浩特、包头共同构成自治区经济发展的“金三角”，主要经济指标领先全区，进入中国西部地区经济强市前列。东胜区投资环境良好。作为中国西部少数民族地区之一，国家和自治区在税收、金融、土地等方面赋予很多优惠政策，并在项目报批、资金投入和人才引进等方面可提供优惠政策和

便捷服务。东胜区“三个一流”积淀了雄厚基础。一流的旅游资源。著名的成吉思汗陵坐落于此。鄂尔多斯是蒙古族传统文化和礼仪保持最为完整的地区之一。中国第七大沙漠——库布其沙漠和众多的草原、丘陵、湖泊构成了地形地貌的多样性；一流的基础条件。毗邻大中城市和黄河环绕的区位优势，快速便捷的公路、铁路和航空立体交通，美轮美奂的城市建设，优越便利的服务环境，构成发展的基础优势。一流的地区知名度。“鄂尔多斯温暖全世界”的羊绒制品正是产于此地。鄂尔多斯曾依托“羊煤土气”优势资源跨越式发展引起世人瞩目。鄂尔多斯是全国文明城市、中国优秀旅游城市、中国最佳民族风情旅游城市和最佳生态旅游城市，同时也是全国投资环境百佳城市、国家园林城市和全国最安全城市等。

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，净收益全部上缴区财政。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心的收购、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。同时东胜区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。鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖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，东胜区将逐渐成为房地产商重点发展区域，在带动东胜区经济发展的同时，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。

依据东胜区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：计划前三年完成土地征收、房屋拆迁、基础设施建设等工作。其中第 1 年投入房屋拆迁费用的 40%，第 2 年投入房屋拆迁费用的 40%，第 3 年投入剩余的 20%，完成土地征收、房屋拆迁工作；计划第 2 年开始基础设施建设，第 2 年投入基础设施建设费的 30%，第 3 年投入基础设施建设费的 50%，第 4 年投入剩余的 20%，完成基础设施建设工作。计划第 4 年开始土地出让的招投标工作，其中第 4 年完成 50% 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

按照东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案有关规定，被征收住宅平房的价值按照类似新建高层电梯毛坯住宅楼市场价格进行评估；被征收住宅平房屋内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算；被征收平房院落土地价值按基准地价计算，门前或屋后巷道由区国土资源局认定，其价值参照基准地价计算。被征收楼房价值按照类似新建商品住宅市场价格进行评估；被征收楼房屋内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算。被征收人在自征收公告发布之日起五个月内签订产权调换协议的，均给予不同程度的奖励。

同时，被征收人享受临时安置补助费、搬迁补助费、移机补助费等补助费用。按照东胜区有关规定，该项目房屋拆迁补偿费共计 17000 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 3000 万元。

3.项目债券利息

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 14000 万元，主要用于上述的房屋拆迁补偿费用、基础设施建设费用。

债券利息=14000×4.75%×5=3325 万元

综上，项目总投资= 1+2+3=23325 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 23325 万元，其中房屋拆迁补偿费用 17000 万元，占总投资的 72.88%；基础设施建设费用 3000 万元，占总投资的 12.86%；债券利息为 3325 万元，占总投资的 14.26%。（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 23325 万元，其中：自筹资本金 9325 万元，占总投资的 39.98%。发行地方专项债券募集资金 14000 万元，占总投资的 60.02%。（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 14000 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。

（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

由于本项目所涉及地块均位于同一区块，所处商业及住宅用地的土地级别均相同，故本次评估测算以 C-02-12 为例进行，

其它地块评估测算过程不再赘述。

A.居住用地土地出让价格评估测算过程

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开发项目本身的实际状况，进行估价方法的选择。

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，选取了基准地价系数修正法和市场比较法作为本次估价的基本方法。主要是出于以下考虑：①鄂尔多斯市东胜区城镇土地基准地价更新于 2011 年，并由鄂尔多斯市东胜区人民政府批准公布实施，待估宗地位于基准地价覆盖范围内，并有完整的基准地价修正体系故选择基准地价系数修正法；②与待估宗地位于同一供需圈内有可替代的交易案例较多，故选择市场比较法。

（一）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) 基准地价内涵介绍

《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》于 2012 年更新完成并由鄂尔多斯市东胜区人民政府批准公布实施。

①估价基准日：2011 年 12 月 31 日；

②土地使用年期：40 年（商服用地）、70 年（住宅用地）、50 年（工业用地）；

③容积率：容积率的设定综合考虑了东胜区平均容积率，确定商业容积率：2.0；住宅用地容积率：2.2；工业用地容积率：0.8。

④开发程度

商业用地各级别土地开发程度:供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”。

住宅用地各级别土地开发程度:供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“六通一平”。

工业用地各级别土地开发程度:供水、排水、供热、通讯、通电、通路及土地平整“四通一平”。

⑤平均容积率

基准地价更新中东胜区市商业、住宅、工业用地的级别平均容积率，见下表。

各用途级别土地平均容积率表

土地级别	一～六级
商业平均容积率	2.0
土地级别	一～六级

住宅平均容积率	2.2
土地级别	一～六级
工业平均容积率	0.8

⑥东胜区各类用地基准地价表

东胜区	商服地价		住宅地价		工业地价	
	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
I	2700	180	2200	146.67	1200	80
II	2400	160	1900	126.67	1000	66.67
III	1800	120	1600	106.67	800	53.33
IV	1350	90	1050	70	450	30
V	900	60	675	45	300	20
VI	600	40	450	30	150	10

(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

A_y —使用年期修正系数

A_d —期日修正系数

A_k —开发程度修正

(3)住宅基准地价计算过程

①待估宗地对应的住宅基准地价

委估宗地位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南地块内，查询基准地价技术报告，委估宗地位于鄂尔多斯市东胜区二级住宅用地范围内，级别价格 1900 元/平方米。

② 确定区域因素修正系数之和

东胜区二级住宅用地基准地价修正系数表

单

位：%

东胜区商业用地地价影像因素修正系数表					
影响因素	二类地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.036	0.018	0	-0.0173	-0.0345
道路通达度	0.0384	0.0192	0	-0.0184	-0.0368
距火车站距离（米）	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
距汽车站距离（米）	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
排水状况	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
供气状况	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
供暖状况	0.0168	0.0084	0	-0.0081	-0.0161
距中学距离（米）	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
距小学距离（米）	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115
距幼儿园距离（米）	0.0096	0.0048	0	-0.0046	-0.0092
距医院距离（米）	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
距公园距离（米）	0.0072	0.0036	0	-0.0035	-0.0069
大气污染	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138

东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案

噪声污染	0.0144	0.0072	0	-0.0069	-0.0138
距城市中心距离（米）	0.012	0.006	0	-0.0058	-0.0115

东胜区二级住宅用地影响因素指标说明表

东胜区商业用地地价影像因素修正系数表					
影响因素	二类地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
道路通达度	与主次干道通达性高	与主次干道通达	仅与次干道通达	仅与支路通达	与支路通达有一定难度
距火车站距离（米）	<1300	1300-2000	2000-2700	2700-3500	>3500
距汽车站距离（米）	<1300	1300-2000	2000-2700	2700-3500	>3500
排水状况	暴雨后无积水	大雨后无积水	中雨后无积水	小雨后无积水	小雨后有积水
供气状况	管道供气 供气保证率 100%	管道供气 供气保证率 80%	灌装煤气 供气保证率 100%	灌装煤气 供气保证率 80%	无煤气
供暖状况	有统一供暖 供暖保证率 100%	有统一供暖 供暖保证率 80%	有统一供暖 供暖保证率 60%	土暖	烧炉取暖
距中学距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距小学距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距幼儿园距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距医院距离（米）	<500	500-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
距公园距离（米）	<600	600-1200	1200-1800	1800-2400	>2400
大气污染	环境优美无污染	无污染	有轻微污染	中度污染	重度污染
噪声污染	无噪声污染	噪声污染不严重	有轻微噪声污染	中度噪声污染	重度噪声污染
距城市中心距离（米）	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800

宗地地价修正系数

因子	指标说明	修正系数（%）
距商服中心距离（米）	2400-3600	0
道路通达度	与主次干道通达	0.0192

距火车站距离（米）	1300-2000	0.0084
距汽车站距离（米）	1300-2000	0.0072
排水状况	大雨后无积水	0.0084
供气状况	管道供气 供气保证率 80%	0.0072
供暖状况	有统一供暖 供暖保证率 80%	0.0084
距中学距离（米）	500-1000	0.0048
距小学距离（米）	500-1000	0.006
距幼儿园距离（米）	500-1000	0.0048
距医院距离（米）	500-1000	0.0036
距公园距离（米）	600-1200	0.0036
大气污染	无污染	0.0072
噪声污染	噪声污染不严重	0.0072
距城市中心距离（米）	1200-2400	0.006
合计		0.102

③其他修正系数

容积率修正系数

二级住宅地价容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7196	0.7289	0.7396	0.7672	0.7944	0.8213	0.8478	0.874
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8999	0.9254	0.9506	0.9755	1	1.0006	1.0078	1.0098
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0105	1.0109	1.0245	1.0253	1.0265	1.0271	1.0289	1.0390
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.0453	1.0556	1.0669	1.0725	1.0796	1.0812	1.0926	1.1012
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.1126	1.1569	1.1698	1.1782	1.1852	1.1963	1.2031	1.2165

根据《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》测算规则，宗地设定容积率为 2.2，故容积率修正系数为 1.0556。

④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 $n=70$ ， $m=70$ ，土地还原率采《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 6.26%）则 $K=[1-1/(1+6.26\%)^{70}]/[1-1/(1+6.26\%)^{70}]=1$ 。

⑤期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日2011年12月31日已时隔7年，根据鄂尔多斯市东胜区地价动态监测成果估价师通过统计对鄂尔多斯市东胜区自2011年至2017年住宅用地地价水平分析，认为住宅用地每年比上一年上涨1%，由此可知评估时间修正系数为 $(1+1\%)^6=1.0615$ 。

⑥开发程度修正

鄂尔多斯市东胜区评估的住宅用地基准地价设定开发程度均达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气、及场地平整）条件。若待估宗地基础设施配套程度超过设定的“七通一平”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。

基础设施配套程度开发费

单位：元/m²

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
--------	----	----	----	-----	-----	----	-----	------

开发费用	12-22	13-20	10-15	11-18	14-20	16-25	20-30	5-13
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

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

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

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

Ar—容积率修正系数

Ay—使用年期修正系数

Ad—期日修正系数

Ak—开发程度修正

$$\begin{aligned} PZd &= PSg \times (1 + \sum K) \times Ar \times Ay \times Ad + Ak \\ &= 1900 \times (1 + 0.102\%) \times 1.0556 \times 1 \times 1.0615 + 0 \\ &= 2131 \text{ 平方米（取整）} \end{aligned}$$

2. 市场比较法

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。

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)住宅部分比较实例选择。

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:

行政区:	东胜区				电子监管号:	1506022014B00096	
项目名称:	景明花园小区						
项目位置:	东胜区铁东安厦东街北、兴胜路西、民族街南						
面积(公顷):	0.723627				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	中低价位、中小套型普通商品住房用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	中低价位、中小套型普通商品住房用地 70 年; 其他普通商品住房用地 70 年; 商务金融用地 40				行业分类:	房地产业	
土地级别:	三级				成交价格(万元):	1202	
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		
	2	2015 年 9 月 6 日		601			
	1	2014 年 10 月 6 日		601			
土地使用权人:	鄂尔多斯市东胜区炜业房地产开发有限责任公司						
约定容积率:					约定交地时间:	2014 年 9 月 7 日	
	下限:	1		上限:			
约定开工时间:	2014 年 10 月 31 日				约定竣工时间:	2017 年 10 月 30 日	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	东胜区人民政府				合同签订日期:	2014 年 9 月 7 日	

交易案例 B:

行政区:	东胜区				电子监管号:	1506022014B00075	
项目名称:	珀丽湾小区						
项目位置:	东胜区铁东营盘壕路南、郝兆奎路西						
面积(公顷):	0.668117				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	中低价位、中小套型普通商品住房用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	商务金融用地 40 年; 其他普通商品住房用地 70 年; 中低价位、中小套型普通商品住房用地 70				行业分类:	房地产业	
土地级别:	三级				成交价格(万元):	1111	
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
	2		2015 年 9 月 6 日		555.5		
	1		2014 年 10 月 6 日		555.5		
土地使用权人:	鄂尔多斯市东胜区炜业房地产开发有限责任公司						
约定容积率:					约定交地时间:	2014 年 9 月 7 日	
	下限:	1		上限:			
约定开工时间:	2014 年 10 月 31 日				约定竣工时间:	2017 年 10 月 30 日	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	东胜区人民政府				合同签订日期:	2014 年 9 月 7 日	

交易案例 C:

行政区:	东胜区			电子监管号:	1506022014B00085
项目名称:	丽水佳园小区				
项目位置:	东胜区铁东碾盘梁环路南、那日松北路东、纬三路北、经二路西				
面积(公顷):	2.494936			土地来源:	新增建设用地
土地用途:	中低价位、中小套型普通商品住房用地			供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	商务金融用地 40 年; 其他普通商品住房用地 70 年; 中低价位、中小套型普通商品住房用地 70			行业分类:	房地产业
土地级别:	四级			成交价格(万元):	2800
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	

	2	2015 年 9 月 6 日	1400		
	1	2014 年 10 月 6 日	1400		
土地使用权人:	鄂尔多斯市东胜区炜业房地产开发有限责任公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间: 2014 年 9 月 7 日
约定开工时间:	2014 年 10 月 31 日				约定竣工时间: 2017 年 10 月 30 日
实际开工时间:					实际竣工时间:
批准单位:	东胜区人民政府				合同签订日期: 2014 年 9 月 7 日

(2)比较因素的选择。

选择的比较因素有：土地使用年期、土地取得方式、土地用途、交易日期、价格类型、交易类型、区域因素、个别因素。

(3)因素条件说明表。

比较因素条件说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	1661.08	1662.88	1122.27
位 置	伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南	东胜区铁东安厦东街北、兴胜路西、民族街南	东胜区铁东营盘壕路南、郝兆奎路西	东胜区铁东碾盘梁环路南、那日松北路东、纬三路北、经二路西
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	--	2014.09	2014.09	2014.09
土地使用年期	70	70	70	70
价格类型	--	市场价格	市场价格	市场价格
交易类型	--	正常出售	正常出售	正常出售
土地级别	二级	三级	三级	四级
区域因素	距商服中心距离	2 公里	4 公里	5 公里
	商服中心功能齐备度	优	较优	较优
	绿地覆盖度	较优	较优	较优
	人口结构	较优	较优	较优
	道路类型	生活型主干	生活型主干道	生活型主干道

	道				
	公交便捷度	400 米内有 2 条公交线路, 一般	400 米内有 2 条公交线路, 一般	400 米内有 2 条公交线路, 一般	400 米内有 2 条交路线, 一般
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	集聚效应	优	较优	较优	一般
	周边土地利用	较优	较优	较优	较优
个别因素	形状	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形
	容积率	3.5	2.5	2	1.8
	临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	地质条件	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优
	宗地内、外开发程度	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整

(4)编制比较因素条件指数表

因素条件指数编制原则：除期日、交易情况、年期及容积率外，应以估价对象的个因素条件为基础，相应指数为 100，即期日、交易情况、年期及容积率四项所对应的估价案例的修正指数 100，估价对象根据相应情况具体修正。

①年期修正

委估宗地用途设定为住宅用地，其中住宅 70 年。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 $n=70$ ， $m=70$ ，土地还原率采用《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》（2011 年）确定的住宅用地还原率，土地还原率为 6.25%）则 $K=[1-1/(1+6.25\%)^{70}]/[1-1/(1+6.25\%)^{70}]=1$ 。

土地使用年期修正指数表

年期修正	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用年期	70 年	70 年	70 年	70 年
修正系数	100	100	100	100

②用途修正

估价对象为住宅用地，估价对象与案例 A、B、C 用途均相近，故不需要修正。

待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
住宅	住宅	住宅	住宅
修正系数	100/100	100/100	100/100

③期日修正

估价师查阅地价动态监测网得到住宅用地每年比上一年上涨 1%，由此可知评估时间修正系数为 $(1+1\%)^3=1.03$ 。

④交易方式

公开市场成交，修正系数 100/100

⑤交易情况

案例为正常交易，修正系数 100/100

⑥土地级别

估价对象为二级住宅用地、案例 A 为三级住宅用地，案例 B 三级住宅用地、C 为四级住宅用地，确定修正指数均分别为 100/97、100/97、100/94

⑦区域因素

A、距商服中心距离：以估价对象为 100 每增加或减少 1 公里，修正指数增加或减少 2%；

B、集聚效应：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

C、道路类型：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估对象类型为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 2%；

D、公交便捷度：以估价对象为 100，每增加或减少一条公交，修正指数增加或减少 2%；

E、人口密度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，

以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

F、商服中心功能齐备度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

G、绿地覆盖度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

H、人口结构：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

I、周边土地利用：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

⑧个别因素

A、形状：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100；

B、容积率：以估价对象为 100，容积率每增减 0.5，修正指数增加或减少 2%；

C、临街条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

D、地质条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

E、宗地内、外开发程度：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

⑨比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较因素		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		待估	1661.08	1662.88	1122.27
位 置		100	100	100	100
用 途		100	100	100	100
交易日期		100	97	97	97
土地使用年期		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
土地级别		100	97	97	94
区域因素	距商服中心距离	100	96	96	95
	商服中心功能齐备度	100	97	97	97
	绿地覆盖度	100	100	100	100
	人口结构	100	100	100	100
	道路类型	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	100
	集聚效应	100	97	97	94
	周边土地利用	100	100	100	100
个别因素	形状	100	100	100	100
	容积率	100	96	94	94
	临街条件	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	宗地内、外开发程度	100	100	100	100

(5)因素修正

比较因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		1661.07	1662.88	1122.27
位 置		1.00	1.00	1.00
用 途		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
土地使用年期		1.00	1.00	1.00
价格类型		1.00	1.00	1.00
交易类型		1.00	1.00	1.00
土地级别		1.03	1.03	1.06
区域因素	距商服中心距离	1.04	1.04	1.05
	商服中心功能齐备度	1.03	1.03	1.03
	绿地覆盖度	1.00	1.00	1.00
	人口结构	1.00	1.00	1.00

	道路类型	1.00	1.00	1.00
	公交便捷度	1.00	1.00	1.00
	人口密度	1.00	1.00	1.00
	集聚效应	1.03	1.03	1.06
	周边土地利用	1.00	1.00	1.00
个别因素	形状	1.00	1.00	1.00
	容积率	1.11	1.18	1.20
	临街条件	1.00	1.00	1.00
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	宗地内、外开发程度	1.00	1.00	1.00
		1.23	1.25	1.35
比准价格		2035.92	2081.49	1511.63
平均价格		1876（取整）		

(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= $(2035.92+2081.49+1511.63) \div 3=1876$ 元/平方米。

3.地价的确定

估价师通过对两种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。

采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为2131元/平方米；采用市场比较法所得到的土地单价为1876元/平方米。

估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析,两种方法所得价格存在差距,认为基准地价修正系数法修正过程中评估基准日与基准地价基准日相差时间过长,根据估价师经验确定在估价过程中基准地价系数修正法所占测算结果权重为0.4,市场比较法所占测算结果权重为0.6。

故评估测算的结果= $2131 \times 40\% + 1876 \times 60\% = 1978$ 元/平方米作为最终的评估结果。

B.商业用地估价方法与估价过程

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开发项目本身的实际状况,进行估价方法的选择。

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,选取了基准地价系数修正法和市场比较法作为本次估价的基本方法。主要是出于以下考虑:①鄂尔多斯市东胜区城镇土地基准地价更新于 2011 年,并由鄂尔多斯市东胜区人民政府批准公布实施,待估宗地位于基准地价覆盖范围内,并有完整的基准地价修正体系故选择基准地价系数修正法②与待估宗地位于同一供需圈内有可替代的交易案例较多,故选择市场比较法。

(一) 估价过程

1. 基准地价系数修正法

(1) 基准地价内涵与上述一致。

(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)商业基准地价计算过程

①待估宗地对应的住宅基准地价

委估宗地位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南地块内，查询基准地价技术报告，委估宗地位于鄂尔多斯市东胜区二级住宅用地范围内，级别价格 2400 元/平方米。

② 确定区域因素修正系数之和：

东胜区二级商业用地基准地价修正系数表

单

位：%

东胜区商业用地地价影像因素修正系数表					
影响因素	二类地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	0.0575	0.0288	0	-0.0263	-0.0525
道路通达度	0.0299	0.015	0	-0.0137	-0.0273
距汽车站距离（米）	0.0092	0.0046	0	-0.0042	-0.0084
排水状况	0.0115	0.0058	0	-0.0053	-0.0105
供气状况	0.0115	0.0058	0	-0.0053	-0.0105
供暖状况	0.0115	0.0058	0	-0.0053	-0.0105
人口密度（%）	0.0276	0.0138	0	-0.0126	-0.0252

距城市中心距离（米）	0.0184	0.0092	0	-0.0084	-0.0168
宽深比	0.0023	0.0012	0	-0.0011	-0.0021
临街条件	0.0506	0.0253	0	-0.0231	-0.0462

东胜区二级商业用地影响因素指标说明表

东胜区片商业用地宗地地价影响因素指标说明表					
影响因素	二类地				
	优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离（米）	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
道路通达度	与主次干道通达性高	能与次干道通达	仅与主次干道通达	仅与支路通达	与支路通达有一定难度
距汽车站距离（米）	<1300	1300-2000	2000-2700	2700-3500	>3500
排水状况	暴雨后无积水	大雨后无积水	中雨后无积水	小雨后无积水	小雨后有积水
供气状况	管道供气 供气保证率 100%	管道供气 供气保证率 80%	灌装煤气 供气保证率 100%	灌装煤气 供气保证率 80%	无煤气
供暖状况	有统一供暖 供暖保证率 100%	有统一供暖 供暖保证率 80%	有统一供暖 供暖保证率 60%	土暖	烧炉取暖
人口密度（%）	>75	55-75	35-75	15-35	<15
距城市中心距离（米）	<1200	1200-2400	2400-3600	3600-4800	>4800
宽深比	>1.5	1-1.5	0.7-1	0.4-0.7	<0.4
临街条件	两面临街	一面临主干道	一面临次干道	一面临支路	不临街道

宗地地价修正系数

因子	指标说明	修正系数（%）
距商服中心距离（米）	较劣	-0.0263
道路通达度	3600-4800	-0.0137
距火车站距离（米）	仅与支路通达	-0.0042
距汽车站距离（米）	2700-3500	-0.0053
排水状况	小雨后无积水	-0.0053

供气状况	灌装煤气 供气保证率 80%	-0.0053
供暖状况	土暖	-0.0126
距中学距离（米）	15-35	-0.0084
距小学距离（米）	3600-4800	-0.0011
距幼儿园距离（米）	0.4-0.7	-0.0231
距医院距离（米）	一面临支路	-0.0263
距公园距离（米）	较劣	-0.0137
大气污染	3600-4800	-0.0042
噪声污染	仅与支路通达	-0.0053
距城市中心距离（米）	2700-3500	-0.0053
合计		-0.1601

③其他修正系数

A 容积率修正系数

二级商业地价容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7
修正系数	0.7196	0.7289	0.7396	0.7672	0.7944	0.8213	0.8478	0.874
容积率	1.8	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5
修正系数	0.8999	0.9254	0.9506	0.9755	1	1.0006	1.0078	1.0098
容积率	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3
修正系数	1.0105	1.0109	1.0245	1.0253	1.0265	1.0271	1.0289	1.0390
容积率	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4	4.1
修正系数	1.0453	1.0556	1.0669	1.0725	1.0796	1.0812	1.0926	1.1012
容积率	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9
修正系数	1.1126	1.1569	1.1698	1.1782	1.1852	1.1963	1.2031	1.2165

根据《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》测算规则，宗地设定容积率为 2.2，故容积率修正系数为 1.0556。

④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 $n=40$ ， $m=40$ ，土地还原率采《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 6.26%）则 $K = [1 - 1 / (1+6.26\%)^n] / [1 - 1 / (1+6.26\%)^m]$

$$^{70}]/[1-1/(1+6.26\%)^{70}]=1。$$

⑤期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日2011年12月31日已时隔7年，根据鄂尔多斯市东胜区地价动态监测成果估价师通过统计对鄂尔多斯市东胜区自2011年至2017年住宅用地地价水平分析，认为住宅用地每年比上一年上涨1%，由此可知评估时间修正系数为 $(1+1\%)^6=1.0615$ 。

⑥开发程度修正

鄂尔多斯市东胜区评估的住宅用地基准地价设定开发程度均达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气、及场地平整）条件。若待估宗地基础设施配套程度超过设定的“七通一平”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。

基础设施配套程度开发费

单位：元/m²

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	12-22	13-20	10-15	11-18	14-20	16-25	20-30	5-13

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

$$P_{Zd}=P_{Sg} \times (1+\sum K) \times A_r \times A_y \times A_d + A_k$$

其中： P_{Zd} —待估宗地单价（地面价）

P_{Sg} —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

A_r —容积率修正系数

A_y —使用年期修正系数

A_d —期日修正系数

A_k —开发程度修正

$$\begin{aligned} P_{zd} &= P_{sg} \times (1 + \sum K) \times A_r \times A_y \times A_d \times A_k \\ &= 2400 \times (1 - 0.1601\%) \times 1.0556 \times 1 \times 1.0615 + 0 \\ &= 2685 \text{ 平方米 (取整)} \end{aligned}$$

2. 市场比较法

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。

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)住宅部分比较实例选择。

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:

行政区:	东胜区				电子监管号:	1506022014B00108	
项目名称:	春晓苑小区						
项目位置:	东胜区铁东鄂托克街北、民族街南、那日松路东						
面积(公顷):	1.554948				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	商务金融用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	中低价位、中小套型普通商品住房用地 70 年; 商务金融用地 40 年; 其他普通商品住房用地 70				行业分类:	房地产业	
土地级别:	三级				成交价格(万元):	2710	
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
	2		2015 年 9 月 6 日		1355		
	1		2014 年 10 月 6 日		1355		
土地使用权人:	鄂尔多斯市东胜区炜业房地产开发有限责任公司						
约定容积率:					约定交地时间:	2014 年 9 月 7 日	
	下限:	1		上限:			
约定开工时间:	2014 年 10 月 31 日				约定竣工时间:	2016 年 10 月 30 日	
实际开工时间:					实际竣工时间:		
批准单位:	东胜区人民政府				合同签订日期:	2014 年 9 月 7 日	

交易案例 B:

行政区:	东胜区	电子监管号:	1506022014B00206
项目名称:	小太阳幼儿园商务楼		
项目位置:	水岸街北、纺织街南、郝家圪卜路东、滨河路西		
面积(公顷):	0.17422	土地来源:	现有建设用地
土地用途:	商务金融用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	教育业
土地级别:	二级	成交价格(万元):	425

东胜区 2018 年土地收购储备项目收益和融资平衡方案

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		
	2	2015 年 11 月 10 日	210			
	1	2014 年 12 月 11 日	425			
土地使用权人:	小太阳幼儿园					
约定容积率:					约定交地时间:	2014 年 11 月 11 日
	下限:	0	上限:	2.3		
约定开工时间:	2015 年 4 月 11 日				约定竣工时间:	2017 年 4 月 11 日
实际开工时间:					实际竣工时间:	
批准单位:	东胜区人民政府				合同签订日期:	2014 年 11 月 11 日

交易案例 C:

行政区:	东胜区				电子监管号:	1506022014B00137	
项目名称:	威尼斯商务综合区						
项目位置:	东胜区铁东伊煤路南、林场路东、林场中街北、林场东路西						
面积(公顷):	3.14245				土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	商务金融用地				供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	0				行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级				成交价格(万元):	7621	
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
	2		2015 年 9 月 6 日		3810.5		
	1		2014 年 10 月 6 日		3810.5		
土地使用权人:	鄂尔多斯市东胜区炜业房地产开发有限责任公司						
约定容积率:					约定交地时间:	2014 年 9 月 7 日	
	下限:		上限:	5			
约定开工时间:	2014 年 10 月 31 日				约定竣工时间:	2016 年 10 月 30 日	

实际开工时间：		实际竣工时间：	
批准单位：	东胜区人民政府	合同签订日期：	2014 年 9 月 7 日

选择理由：案例为商业用地，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。

选择的比较因素有：土地使用年期、土地取得方式、土地用途、交易日期、价格类型、交易类型、区域因素、个别因素。

(3)因素条件说明表。

比较因素条件说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	1742.82	2439.44	2425.18
位 置	伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、安厦街及规划路南	东胜区铁东鄂托克街北、民族街南、那日松路东	水岸街北、纺织街南、郝家圪卜路东、滨河路西	东胜区铁东伊煤路南、林场路东、林场中街北、林场东路西
用 途	商业	商业	商业	商业
交易日期	--	2014.09	2014.11	2014.09
土地使用年期	40	40	40	40
价格类型	--	市场价格	市场价格	市场价格
交易类型	--	正常出售	正常出售	正常出售
土地级别	二级	三级	二级	二级
区域因素	距商服中心距离	2 公里	3 公里	2 公里
	商服中心功能齐备度	较优	较优	优
	绿地覆盖度	较优	较优	较优
	人口结构	较优	较优	较优
	道路类型	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
	公交便捷度	400 米内有 2 条公交线路，一般	400 米内有 2 条公交线路，一般	400 米内有 2 条交路线，一般
	人口密度	一般	一般	一般
	集聚效应	较优	较优	优
	周边土地利用	较优	较优	较优

个别因素	形状	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形
	容积率	3.5	3.5	2.3	5
	临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	地质条件	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优
	宗地内、外开发程度	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整

(4)编制比较因素条件指数表

因素条件指数编制原则：除期日、交易情况、年期及容积率外，应以估价对象的个因素条件为基础，相应指数为 100，即期日、交易情况、年期及容积率四项所对应的估价案例的修正指数 100，估价对象根据相应情况具体修正。

①年期修正

委估宗地用途设定为商业用地，其中商业 40 年。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 $n=40$ ， $m=40$ ，土地还原率采用《2011-2012 年东胜区城镇土地基准地价》（2011 年）确定的住宅用地还原率，土地还原率为 6.25%）则 $K=[1-1/(1+6.25\%)^{70}]/[1-1/(1+6.25\%)^{70}]=1$ 。

土地使用年期修正指数表

年期修正	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用年期	40 年	40 年	40 年	40 年
修正系数	100	100	100	100

②用途修正

估价对象为商业用地，估价对象与案例 A、B、C 用途均相近，故不需要修正。

待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
商业	商业	商业	商业

修正系数	100/100	100/100	100/100
------	---------	---------	---------

③期日修正

估价师查阅地价动态监测网得到住宅用地每年比上一年上涨 1%，由此可知评估时间修正系数为 $(1+1\%)^3=1.03$ 。

④交易方式

公开市场成交，修正系数 100/100

⑤交易情况

案例为正常交易，修正系数 100/100

⑥土地级别

估价对象为二级商业用地、案例 A 为三级商业用地，案例 B 二级商业用地、C 为二级商业用地，确定修正指数均分别为 100/97、100/100、100/100

⑦区域因素

A、距商服中心距离：以估价对象为 100 每增加或减少 1 公里，修正指数增加或减少 2%；

B、集聚效应：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

C、道路类型：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估对象类型为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 2%；

D、公交便捷度：以估价对象为 100，每增加或减少一条公交，修正指数增加或减少 2%；

E、人口密度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

F、商服中心功能齐备度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

G、绿地覆盖度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，

以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

H、人口结构：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

I、周边土地利用：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

⑧个别因素

A、形状：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100；

B、容积率：以估价对象为 100，容积率每增减 0.5，修正指数增加或减少 2%；

C、临街条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

D、地质条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

E、宗地内、外开发程度：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

⑨比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	1742.82	2439.44	2425.18
位 置	100	100	100	100
用 途	100	100	100	100
交易日期	100	97	97	97
土地使用年期	100	100	100	100

价格类型		100	100	100	100
交易类型		100	100	100	100
土地级别		100	97	100	100
区域因素	距商服中心距离	100	97	100	100
	商服中心功能齐备度	100	97	100	100
	绿地覆盖度	100	100	100	100
	人口结构	100	100	100	100
	道路类型	100	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	100
	集聚效应	100	100	103	103
	周边土地利用	100	100	100	100
个别因素	形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	96	106
	临街条件	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	宗地内、外开发程度	100	100	100	100

(5)因素修正

比较因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易价格		1742.82	2439.44	2425.18
位 置		1.00	1.00	1.00
用 途		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.03	1.03	1.03
土地使用年期		1.00	1.00	1.00
价格类型		1.00	1.00	1.00
交易类型		1.00	1.00	1.00
土地级别		1.03	1.00	1.00
区域因素	距商服中心距离	1.03	1.00	1.00
	商服中心功能齐备度	1.03	1.00	1.00
	绿地覆盖度	1.00	1.00	1.00
	人口结构	1.00	1.00	1.00
	道路类型	1.00	1.00	1.00
	公交便捷度	1.00	1.00	1.00
	人口密度	1.00	1.00	1.00
	集聚效应	1.00	0.97	0.97
	周边土地利用	1.00	1.00	1.00
个别因素	形状	1.00	1.00	1.00
	容积率	1.00	1.04	0.94

	临街条件	1.00	1.00	1.00
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	宗地内、外开发程度	1.00	1.00	1.00
		1.13	1.04	0.94
	比准价格	1968.64	2543.37	2289.97
	平均价格	2267（取整）		

(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= $(1968.64+2543.37+2289.97) \div 3=2267$ 元/平方米。

3.地价的确定

估价师通过对两种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。

采用基准地价系数修正法所得到的土地单价为2685元/平方米；采用市场比较法所得到的土地单价为2267元/平方米。

估价师通过对两种估价方法所得出的价格进行比较分析,两种方法所得价格存在差距,认为基准地价修正系数法修正过程中评估基准日与基准地价基准日相差时间过长,根据估价师经验确定在估价过程中基准地价系数修正法所占测算结果权重为0.4,市场比较法所占测算结果权重为0.6。

故评估测算的结果= $2685 \times 40\% + 2267 \times 60\% = 2434$ 元/平方米作为最终的评估结果。

三、项目预期收益分析

C-02-12 地块单位面积地价：

住宅用途土地单价：1978 元/平方米

商业用途土地单价：2434 元/平方米

币种：人民币（元）

由于本次评估的其他地块土地出让价格的评估测算与 C-02-122 地块相同，其它地块评估测算过程不再赘述。

土地出让收入测算结果一览表

序号	地块名称	出让面积 (M ²)	居住面积 (M ²)	商业面积 (M ²)	居住单价(元 /M ²)	商业单价 (元/M ²)	出让总价 (万元)
1	C-02-15	10546.42		10546.42		2434.00	2567.00
2	C-02-16	9262.79	7410.23	1852.56	1898.88	2336.64	1839.99
3	C-02-12	29749.67	14874.83	14874.84	1978	2434	6562.78
4	C-02-18	43412.81	34730.25	8682.56	1859.32	2287.96	8444.00
5	C-03-23	26552.78	7965.83	18586.95	2057.12	2531.36	6343.69
6	C-03-26	35612.16		35612.16		2434.00	8668.00
合计		155136.63	64981.14	90155.49	7793.32	14457.96	34425.46

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为 34425.46 万元。（详细情况见《土地出让收入测算结果一览表》）。

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 23325 万元，其中融资需求 14000 万元，投资期限为 5 年；项目完成后土地出让总收入预计为 34425.46 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 and 方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利计算方法，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 6775.17 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 17.25%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.62 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东胜区的城镇化和现代化进程，对提升东胜区传统优势产业，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，可以推进东胜区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，增加东胜区财政收入，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、发挥东胜区的区位优势，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.估算对象预期拍卖设定用途为商业用地、住宅用地、商住用地，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.本方案根据地块周遍环境概况，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 土地出让收入测算结果一览表

表 4 项目全部投资现金流量表

表 5 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

1.东胜区土地收购储备拍卖中心关于 2018 年土地储备计划的请示（东土储字〔2018〕29 号）

2.鄂尔多斯市东胜区人民政府关于 2018 年土地储备计划的批复（东政函〔2018〕141 号）

3.鄂尔多斯市东胜区规划局关于拟收储地块规划情况说明的函

4.项目区土地利用现状图

5.项目区土地利用总体规划图

6.拟收储地块现场照片

7.东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案

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）

附件1

表1 项目总投资估算表

序号	费用明细	费用小计 (万元)	比重	估算说明
1	房屋拆迁补偿费	17000.00	72.88%	
2	基础设施建设费	3000.00	12.86%	
3	财务费用（债券利息）	3325.00	14.26%	申请债券14000万元，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		23325.00	100.00%	

附件1

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	23325.00	7465.00	8365.00	5565.00	1265.00	665.00
1.1	拆迁补偿费	17000.00	6800.00	6800.00	3400.00	0.00	0.00
1.2	基础设施建设费	3000.00	0.00	900.00	1500.00	600.00	0.00
1.3	财务费用	3325.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00
2	资金筹措	23325.00	16665.00	665.00	665.00	665.00	665.00
2.1	债券资金	14000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	债券利息	3325.00	665.00	665.00	665.00	665.00	665.00
2.3	自筹资本金	6000.00	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

附件1

表3 土地出让收入测算结果一览表

序号	地块名称	出让面积 (M ²)	居住面积 (M ²)	商业面积 (M ²)	居住单价 (元/M ²)	商业单价 (元/M ²)	出让总价 (万元)
1	C-02-15	10546.42		10546.42		2434	2567
2	C-02-16	9262.79	7410.23	1852.56	1898.88	2336.64	1839.99
3	C-02-12	29749.67	14874.83	14874.84	1978	2434	6562.78
4	C-02-18	43412.81	34730.25	8682.56	1859.32	2287.96	8444
5	C-03-23	26552.78	7965.83	18586.95	2057.12	2531.36	6343.69
6	C-03-26	35612.16		35612.16		2434	8668
合计		155136.63	64981.14	90155.49	7793.32	14457.96	34425.46

土地面积 (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
155136.63	其他商服 用地	155136.63	0.00	0.00	0.00	93081.98	62054.65
占出让总面积比例		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	60.00%	40.00%

附件1

表4 项目全部投资现金流量表

单位：万元

[illegible]

附件1

表4 项目全部投资现金流量表

单位：万元

[illegible]

附件1

表4 项目全部投资现金流量表

单位：万元

[illegible]

表5 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	—	6775.17	17.25%	3.62
2	总投资	+3%	6140.07	15.87%	3.58
3	销售收入	-3%	5936.82	15.83%	3.58



鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心文件

东土储字〔2018〕29 号

签发人：丁茂林

东胜区土地收购储备拍卖中心关于 2018 年土地储备计划的请示

东胜区人民政府：

按照新版《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）通知精神，加强自然资源资产管理和防范风险要求，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保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，结合东胜区人民政府 2018 年工作报告总体思路、奋斗目标要求和经济社会发展规划、土地利

用总体规划、城乡规划，现编制 2018 年东胜区土地储备计划如下：

一、上年度末储备土地结转情况

东胜区土储中心截止 2017 年年底，拟收储土地 31.4629 公顷，已入库土地 2.629678 公顷，具体如下：

拟收储地块明细表

序号	位置	规划用途	用地面积	拟收储年度	备注
1	罕台布日都村	公共设施用地	1.1193	2012	
2	罕台灶火壕村	工业用地	15.9167	2012	
3	罕台庆丰社区	工业用地	10.7581	2012	
4	罕台庆丰社区	公共设施用地	3.6688	2012	
合计			31.4629	2012	

已入库地块明细表

序号	储备编号	面积	入库时间	备注
1	DTC201507	0.268975	15.3.26	
2	DTC2015004	0.068791	2015.6.18	
3	GY201503	1.203757	15.11.15	
4	GY201601	1.088155	2015.12.1 1	
合计		2.629678		

二、年度新增储备土地计划为 33.667419 公顷，具体如下：

序号	位置	面积	规划用途	收储成本
1	乌审街北、规划哈日路西	2.4222	二类居住用地	1242
2	生态中街南、郝家渠路东、郝家渠东路西	0.2198	教育用地	1792
3	伊煤路南、林场中路东、林场中街北、林场路西	2.7586	教育用地	1633
4	鄂尔多斯街北、哈日路东、规划路南	3.313	教育用地	1905
5	文青街北、柳青东街南、星河东路东	4.531	教育用地	2894
6	民族街南、鄂托克街北、那日松路东	0.5852	教育用地	1245
7	郝家圪卜路西、乌审街南	0.336	教育用地	2140
8	伊化路东、宝日陶亥街北	0.688	公共设施用地	288
9	松林环路北、那日松北路西、经一路东、纬三路南	0.8996	住宅用地	674.7
10	伊金霍洛街南、达拉特路东、准格尔路西、鄂尔多斯街北	0.023419	商业用地	63.2313
11	乌审街南、天骄路东	5.1855	商业\住宅用地	4000

12	乌审街南、郝家圪卜路西	2.6418	商业用地	1600
13	乌审街南、郝家圪卜路东、滨河路西	4.7551	住宅用地	1000
14	乌审街北、林荫路西、兴胜路东、规划路南	5.3082	住宅用地	13000
15	伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、规划路南	4.9559	商业用地、商住用地	7000
16	准格尔路西、规划路北、瑞明新城南、规划路东	4.3413	商住用地	7000
17	杭锦北路东、安厦路南、规划路西、伊煤路北	6.2165	商业用地、商住用地	6000
合计		49.181119		53476.9313

三、本年度不计划储备土地前期开发项目

四、年度储备土地供应计划为 15.776819 公顷，具体如下：

序号	位置	面积（公顷）
1	乌审街北、规划哈日路西	2.4222
2	生态中街南、郝家渠路东、郝家渠东路西	0.2198
3	伊煤路南、林场中路东、林场中街北、林场路西	2.7586
4	鄂尔多斯街北、哈日路东、规划路南	3.3130
5	文青街北、柳青东街南、星河东路东	4.5310

6	民族街南、鄂托克街北、那日松路东	0.58520
7	郝家圪卜路西、乌审街南	0.3360
8	伊化路东、宝日陶亥街北	0.6880
9	松林环路北、那日松北路西、经一路东、纬三路南	0.8996
10	伊金霍洛街南、达拉特路东、准格尔路西、鄂尔多斯街北	0.023419
合计		15.776819

五、年度储备土地临时管护计划如下：

	地块位置	面积（M2）	管护方案	管护费用（万元）
1	鄂尔多斯市中心医院科教楼北地块	688	临时利用	5
2	东胜区纺织学校东地块	15945	加固围墙	20
合计				25

六、年度土地储备资金需求总量

2018 年拟收储收储地块征地费、拆迁费、必要的前期开发费用共需投入 33477 万元，争取利用土地储备专项债券支付；已储备土地临时管护计划 25 万元。两项共计 33502 万元。

妥否，请批示。

(此页无正文)

东胜区土地收购储备拍卖中心

2018 年 5 月 17 日

东胜区土地收购储备拍卖中心

2018 年 5 月 17 日印发

附件：

2018 年度土地储备实施方案

一、项目区基本情况

本次拟收储项目为东胜区新建社区项目，地块位于伊煤路东、鄂托克街北、准格尔路西、规划路南所围合地块内，规划用途为商住用地、住宅用地、商业用地，地类等级二级，面积 155137 平方米，合 232.706 亩，现状大部分已在棚户区改造中拆迁，未拆迁部分约占 50%。本地块计划五年内完成收储工作具备招拍挂条件，其中前三年内完成拆迁，后两年完成土方平整、道路等基础设施建设，具备供地条件的土地陆续进行招拍挂。

二、项目投资估算

根据测算，此次拟收储土地共需支付拆迁费 17000 万元、基础设施建设包括道路等 3000 万元，共计 20000 万元。

三、项目资金来源

政府已经前期进行过大量拆迁工作，剩余拆迁和基础设施建设部分计划东胜区政府投资 6000 万元，另外向内蒙古自治区财政厅和国土厅争取土地储备专项债券 14000 万元。

四、项目投资计划

该项目计划五年内完成土地收储及基础设施配套建设。

实施进度初步安排如下：

（一）2018年6月份-10月完成项目实施前的各项准备工作，主要开展制定拆迁方案和进行房屋评估等各类资料的准备整理。

（二）2018年10月份制定征收补偿方案和入户调查工作；

（三）2019年5月—2019年6月依据征收补偿方案对调查评估结果进行公示；

（四）2020年—2022年开展项目内房屋及土地征收工作及基础设施配套建设；

（五）2022-2023年开始对收储项目区内已入库土地进行土地招拍挂等相关工作。

鄂尔多斯市东胜区人民政府

鄂尔多斯市东胜区人民政府

东政函〔2018〕141号

鄂尔多斯市东胜区人民政府关于 2018 年 土地储备计划的批复

区土储中心：

你中心《东胜区土地收购储备拍卖中心关于报送 2018 年土地储备计划的请示》（东土储字〔2018〕29 号）已收悉，经研究，原则同意你中心编制的 2018 年度土地储备计划，请认真组织实施。

鄂尔多斯市东胜区人民政府

2018 年 7 月 3 日



鄂尔多斯市东胜区规划局

东规函〔2018〕174号

鄂尔多斯市东胜区规划局关于东胜区
C-02-15、16 地块规划情况说明的函

各相关单位：

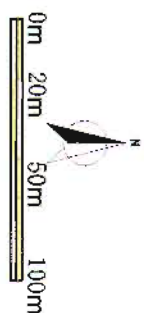
依据《鄂尔多斯东胜区铁东区控制性详细规划整合》，该地块总用地面积为 29514.54 平方米，绿化带面积为 2959.49 平方米，C-02-15 地块净用地面积为 10546.42 平方米，用地性质为商业用地，容积率 3.5，建筑密度 35%，绿地率 25%，建筑限高 80 米；C-02-16 地块净用地面积为 9262.79 平方米，用地性质为二类居住用地兼容 20%商业用地，容积率 2.6，建筑密度 30%，绿地率 35%，建筑限高 60 米。东胜区 C-02-15、16 地块纳入城市总体规划及近期建设规划范围。（详见位置示意图）。

特此说明

鄂尔多斯市东胜区规划局

2018 年 8 月 10 日

东胜区C-02-15、16位置示意图



位置示意图



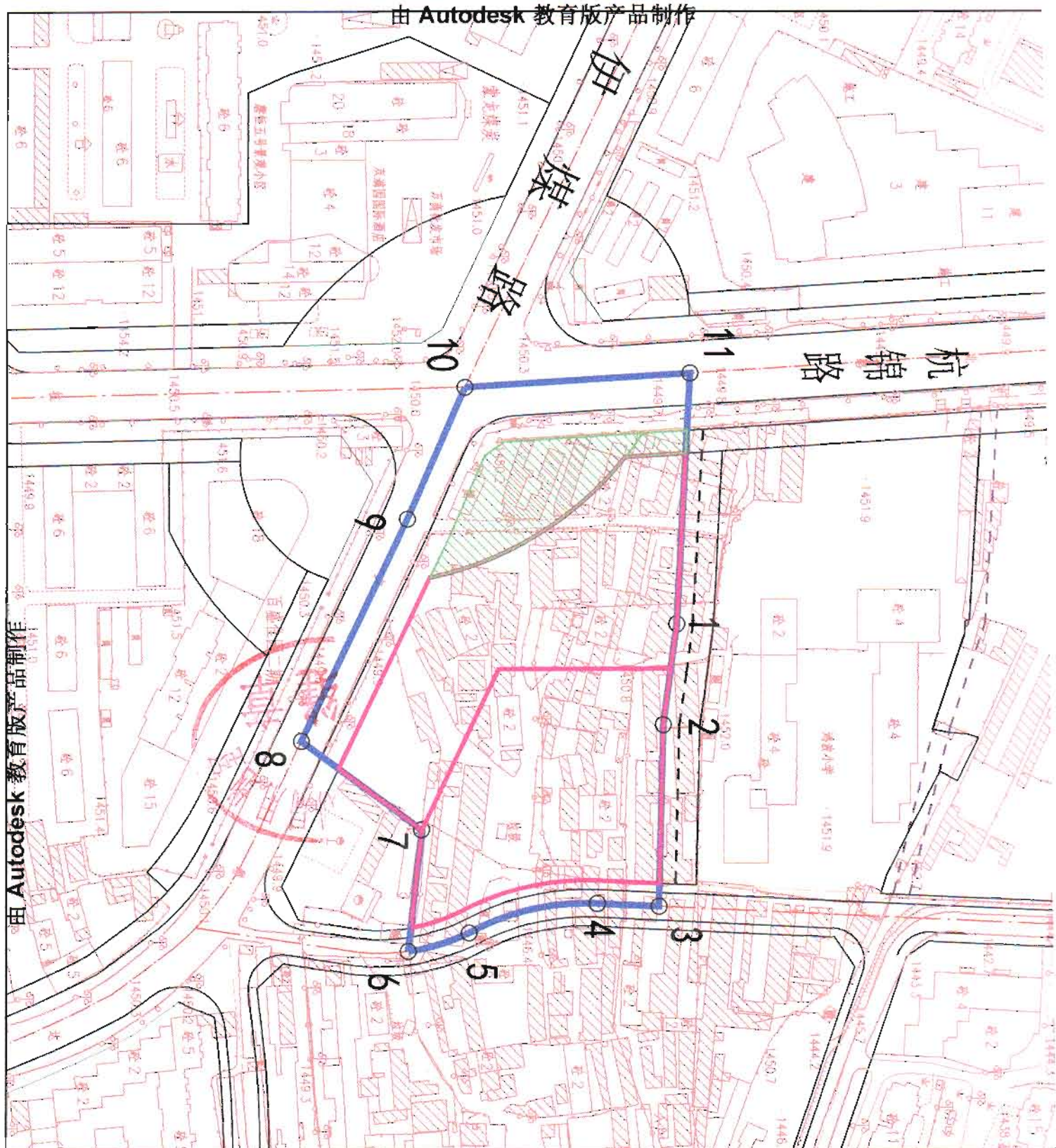
- 说明:
1. 表示尺寸均以米计
 2. 规划地块总面额为2951.45平方米(红线范围内), 净用地面积为C-2-15地块10546.42平方米,C-2-16 9266.79平方米;
 3. 地块面积以实测1:500地形图为准
 4. 本坐标系统采用任务书坐标系
 5. 本图仅供参考, 不作为建设设计依据
 6. 规划范围所压建筑必须整体拆除。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4410248.128	499547.237	44.55
2	4410242.314	499591.504	79.55
3	4410240.602	499671.034	27.16
4	4410213.472	499669.756	57.70
5	4410157.212	499682.577	27.96
6	4410130.468	499690.748	53.62
7	4410136.402	499637.459	66.78
8	4410083.321	499598.613	107.77
9	4410129.747	499501.352	62.99
10	4410154.891	499443.600	88.86
11	4410253.580	499437.432	109.94
1	4410248.128	499547.237	

杭锦路

伊煤路





鄂尔多斯市东胜区规划局

东规函〔2018〕173号

鄂尔多斯市东胜区规划局关于东胜区 C-02-12 地块规划情况说明的函

各相关单位：

依据《鄂尔多斯东胜区铁东区控制性详细规划整合》，该地块总用地面积为 42042.19 平方米，净用地面积为 29749.67 平方米，绿化带面积为 1732.75 平方米，用地性质为商住混合用地（比例各占 50%），容积率 3.5，建筑密度 30%，绿地率 25%，建筑限高 100 米。东胜区 C-02-12 地块纳入城市总体规划及近期建设规划范围。（详见位置示意图）。

特此说明

鄂尔多斯市东胜区规划局

2018 年 8 月 10 日



东胜区C-02-12地块位置示意图



0m 20m 50m 100m

位置示意图

- 说明:
1. 图示尺寸均以米计。
 2. 规划地块总面积为42042.19平方米(蓝线范围内), 净用地面积为29749.67平方米(红线范围内), 绿地面积为1732.75平方米。
 3. 地块面积以实测1:500地形图为准。
 4. 本坐标系采用东胜独立坐标系。
 5. 本图仅供参考, 不作为建筑设计依据。
 6. 规划范围所压覆类必须整体拆移。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	X=4410597.247	Y=499415.959	254
2	X=4410471.214	Y=499681.895	137
3	X=4410334.806	Y=499675.471	70
4	X=4410363.823	Y=499612.278	9
5	X=4410371.604	Y=499616.452	2.
6	X=4410380.808	Y=499597.437	21
7	X=4410360.535	Y=499593.879	156
8	X=4410382.920	Y=499429.351	215
1	X=4410597.247	Y=499415.959	



鄂尔多斯市东胜区规划局

东规函〔2018〕171号

鄂尔多斯市东胜区规划局关于东胜区 C-02-18 地块规划情况说明的函

各相关单位：

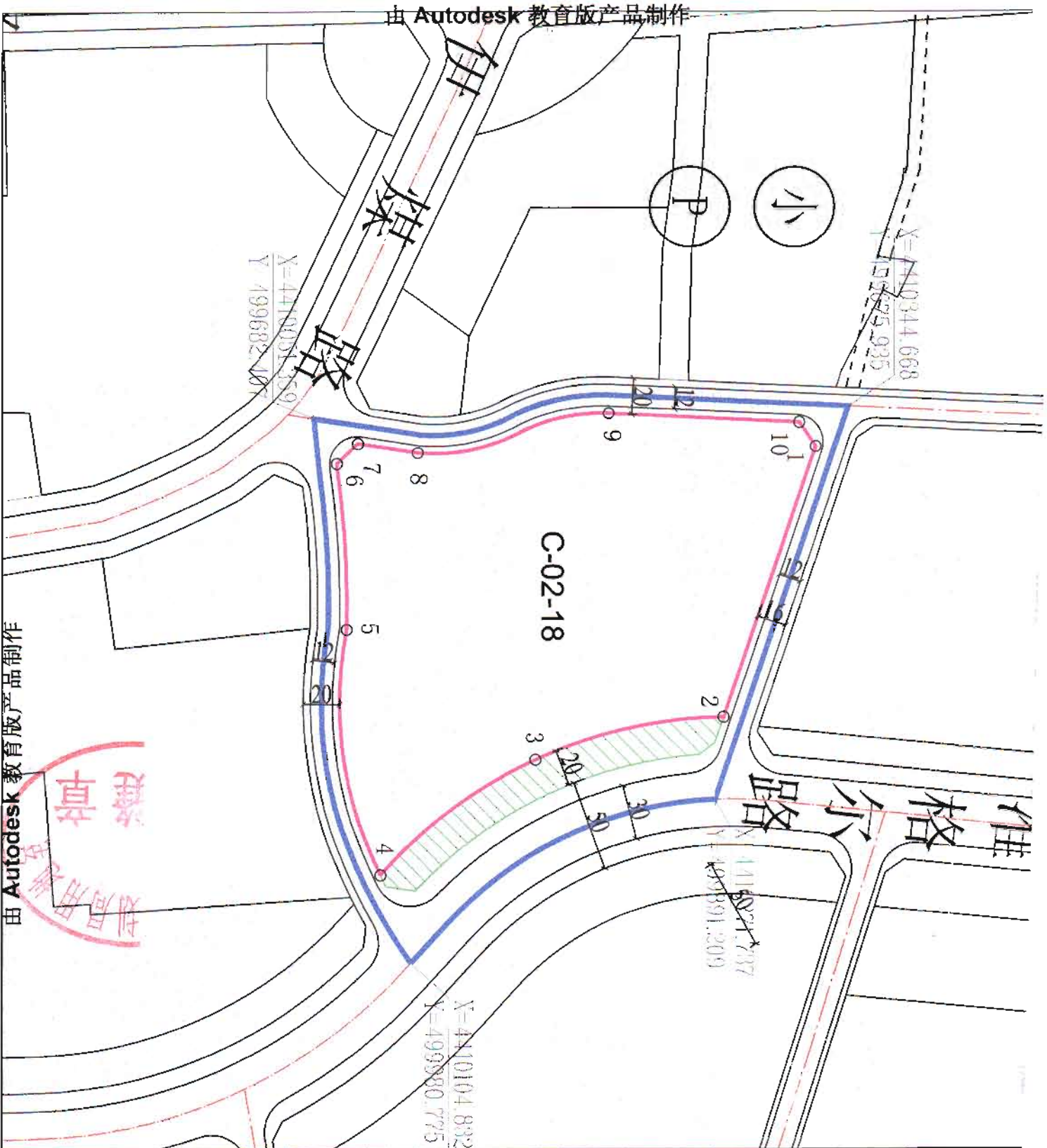
依据《鄂尔多斯市东胜区铁东区控制性详细规划整合》，该地块总用地面积为 60415.51 平方米，净用地面积为 43412.81 平方米，用地性质为二类居住用地兼容 20%商业用地，容积率 1.8，建筑密度 28%，绿地率 25%，建筑限高：居住 60 米，商业 80 米，绿化带面积为 3994.91 平方米。该地块纳入城市总体规划及近期建设规划范围。（详见位置示意图）。

特此说明

鄂尔多斯市东胜区规划局

2018 年 8 月 10 日





位置示意图



0m 20m 50m 100m

- 说明:
- 1、图示尺寸均以米计
 - 2、规划地块总面积为60418.61平方米(红线范围内),净用地面积为43412.81平方米,绿化净面积为3994.91平方米。
 - 3、地块面积以实测1:500地形图为准
 - 4、本图坐标系采用东胜独立坐标系
 - 5、本图仅供参考,不作为建筑设计依据
 - 6、规划范围内所压建筑必须整体拆除。

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	X=4410326.678	Y=499697.873	156.47
2	X=4410276.472	Y=499846.068	105.98
3	X=4410173.097	Y=499869.437	105.98
4	X=4410067.977	Y=499932.561	135.84
5	X=4410069.367	Y=499798.026	91.13
6	X=4410063.940	Y=499707.065	15.81
7	X=4410075.954	Y=499696.174	33.36
8	X=4410104.835	Y=499701.193	106.84
9	X=4410213.002	Y=499679.745	104.79
10	X=4410317.677	Y=499681.675	15.97
1	X=4410326.678	Y=499697.873	

鄂尔多斯市东胜区规划局

东规函〔2018〕172号

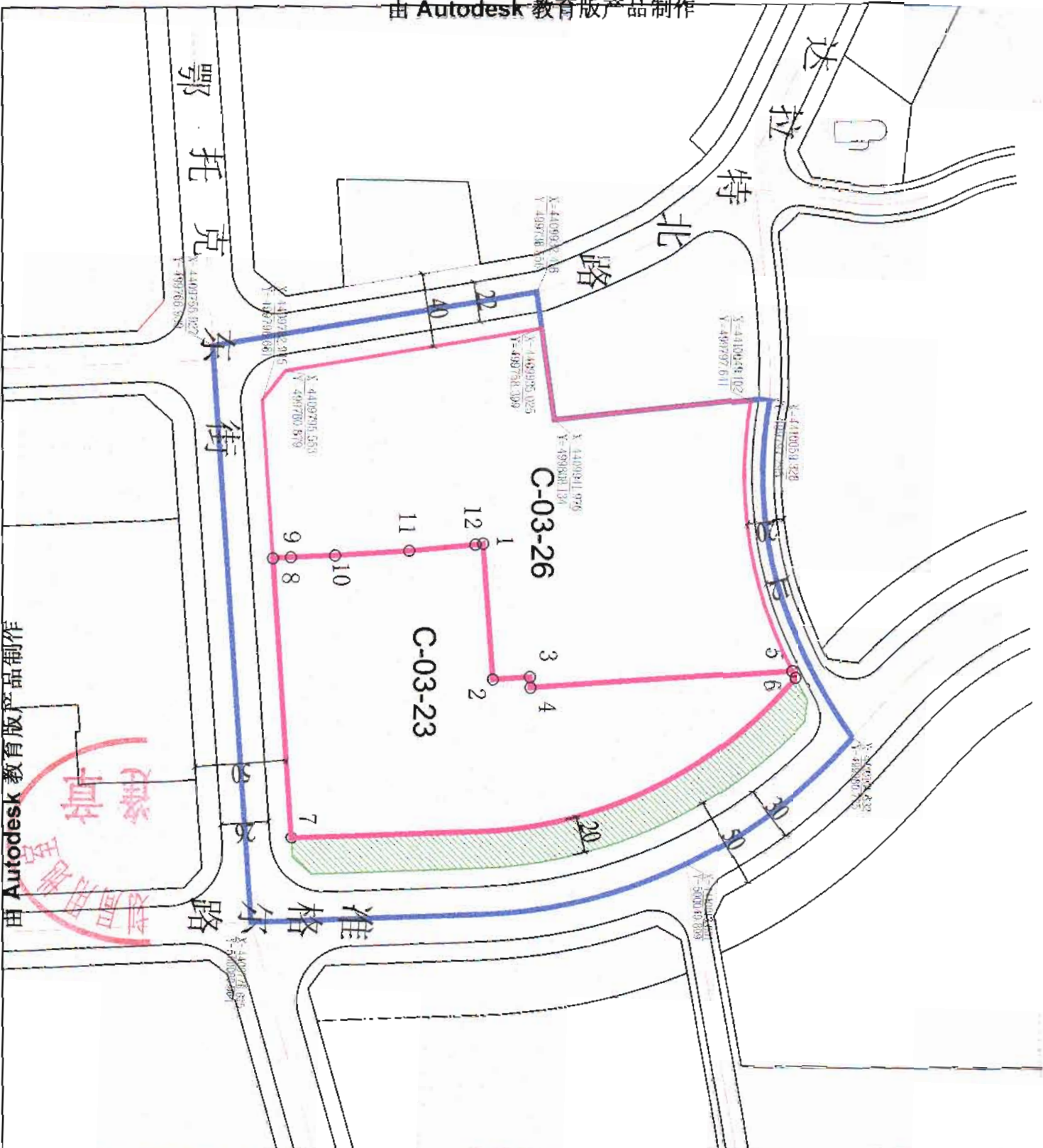
鄂尔多斯市东胜区规划局关于东胜区
C-03-23、C-03-26 地块规划情况说明的函

各相关单位：

依据《鄂尔多斯市东胜区铁东区控制性详细规划整合》，该地块总用地面积为 89167.95 平方米，其中 C-03-23 地块净用地面积为 26552.78 平方米，用地性质为商住混合用地（居住占 30%），容积率：商业 4.8，居住 2.0，建筑密度 35%，绿地率 30%，建筑限高 80 米；C-03-26 地块净用地面积为 35612.16 平方米，用地性质为商业用地，容积率 3.5，建筑密度 40%，绿地率 10%，建筑限高 80 米；绿化带面积为 6003.33 平方米。该地块纳入城市总体规划及近期建设规划范围。（详见位置示意图）。

特此说明

鄂尔多斯市东胜区规划局
2018 年 8 月 10 日



C-03-23、C-03-26 地块位置示意图

0m 20m 50m 100m



位置示意图

- 说明:
1. 图示地块以米计
 2. 规划地块总面积为89167.95平方米(红线范围内), C-03-23地块净用地面积为26652.78平方米(红线范围内), C-03-26地块净用地面积为56612.16平方米(红线范围内), 绿化增加地为5003.38平方米
 3. 地块面积以实测, 500地形图为准
 4. 本图仅作为参考, 不作为规划设计的依据
 5. 本图仅供参考, 不作为规划设计的依据
 6. 规划范围所由建设必须经规划审批

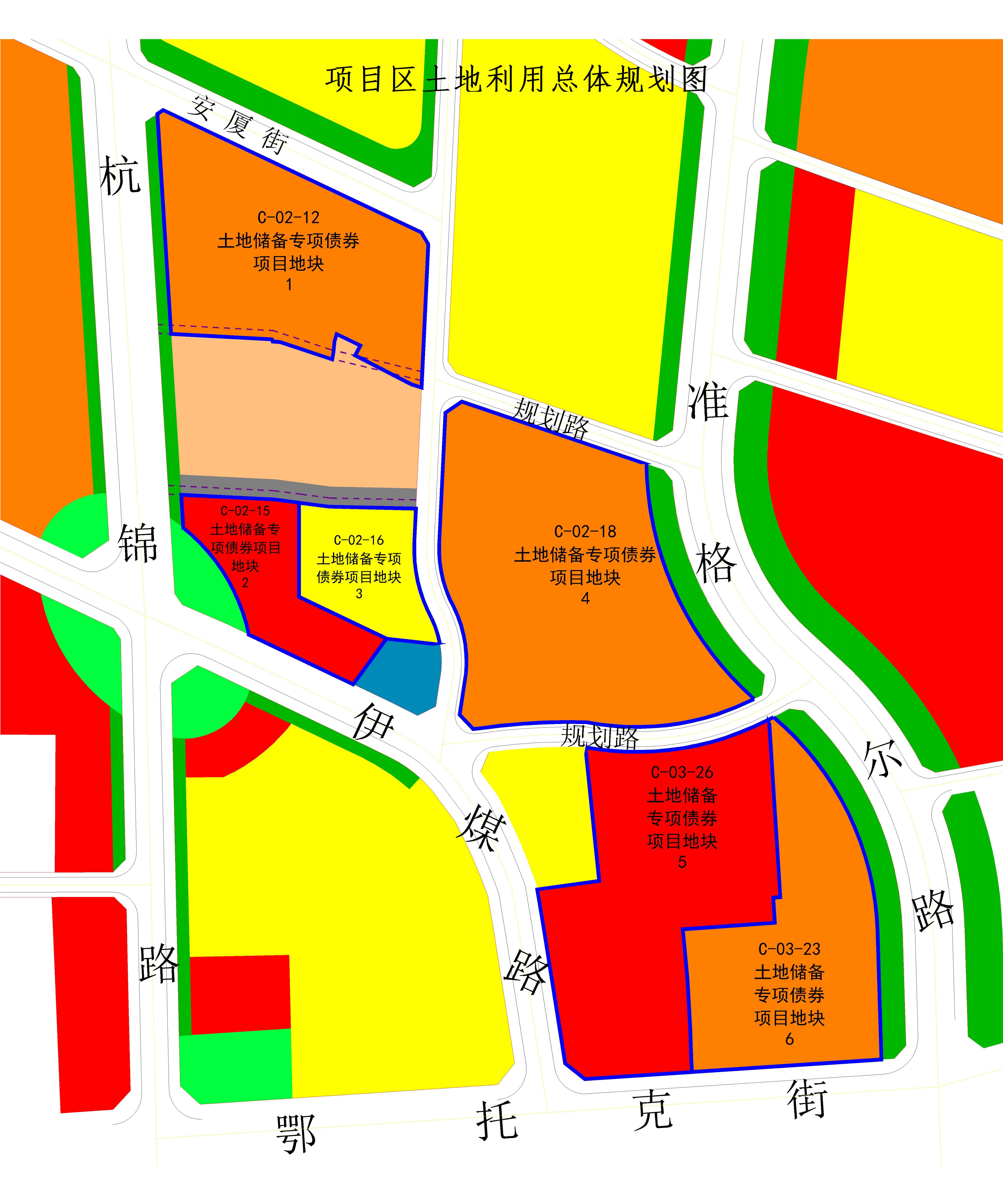
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	X=4409903.157	Y=499875.198	74.09
2	X=4405908.412	Y=499319.102	20.29
3	X=4409928.663	Y=499977.816	5.77
4	X=4409928.946	Y=499951.579	42.87
5	X=4410071.529	Y=499444.481	4.14
6	X=4410073.191	Y=499318.182	288.03
7	X=4409708.664	Y=500034.698	152.43
8	X=4409708.619	Y=499882.505	9.83
9	X=4409798.441	Y=499882.116	24.10
10	X=4409822.525	Y=499881.273	42.47
11	X=4409862.930	Y=499878.984	36.23
12	X=4409808.962	Y=499875.742	4.19
1	X=4409903.157	Y=499875.198	

项目区土地利用现状图



项目区土地利用总体规划图



拟收储地块现状照片



拟收储地块现状照片



东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案

第一章 总 则

第一条 为加快推进棚户区改造和房地产去库存工作，着力化解融资借贷矛盾、不断改善城市人居环境，根据《国务院关于推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》和《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作 进一步促进房地产稳步发展的意见》（内政发〔2016〕26号）等相关法律、法规和政策，结合东胜区实际，制定本方案。

第二条 在东胜区城市规划区范围内国有土地上实施房屋征收，对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）进行补偿的，适用本方案。

第二章 征收管理

第三条 房屋征收部门对房屋征收范围内房屋的权属、区位、用途、建筑面积等情况(包括被征收房屋的影像资料)进行调查登记，被征收人予以配合。调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第四条 房屋征收部门将拟征收房屋区域内有关情况上报区人民政府，区人民政府根据实际作出房屋征收决定并在 3 日内予

以公告。公告载明房屋征收补偿方案和行政复议、行政诉讼权利等事项。房屋征收部门做好房屋征收与补偿事宜的宣传、解释工作。

房屋被依法征收的，国土资源管理部门注销该房屋《国有土地使用权证》，国有土地使用权同时收回。

第五条 确定房屋征收范围并发布征收决定后，禁止在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为，违反规定实施的不予补偿。

房屋征收部门同时将前款所列事项书面通知建设、规划、国土、公安、工商、税务等有关部门暂停办理相关手续，并载明暂停期限，暂停期限最长不得超过 1 年。

第六条 因旧城区改造需要征收房屋的，除实施道路、绿地广场、学校、医院等市政基础设施和公共服务设施项目外，房屋征收范围确定后，房屋征收部门组织征询被征收人的改造意愿，80%以上被征收人同意改造的，进行整体改造；同意改造的被征收人达不到 80%的，有改造意愿的个别被征收人可单独提出改造申请，经房屋征收部门同意后可征收。

第七条 被征收房屋的性质和面积以房屋权属证书标明的为准；被征收房屋没有房屋权属证书的，以房屋登记簿的记载为准。房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

房屋征收范围内未经产权登记的房屋，由区城市管理行政执法局牵头依法进行调查、认定，区规划、国土等部门及时提供相关审批情况说明，其他相关部门和街道予以积极配合。对因历史原因造成产权手续缺失的应当予以补偿，对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿。

第八条 加强对参与房屋征收与补偿工作的有关部门和工作人员的监督，区监察、审计等部门要提前介入，全程跟踪监督测绘、评估及征收实施单位的行为。

第九条 房屋征收部门与被征收人依照本方案在征收决定规定的签约日期内签订异地产权调换协议。协议的内容应当包括搬迁期限、过渡方式、房屋兑换凭证数额等事项。

第十条 房屋征收部门与被征收人在征收与补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请区人民政府按照征收与补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十一条 房地产价格评估机构由被征收人协商选定；自公布房地产价格评估机构名单之日起 10 日内仍不能协商选定的，被

征收人按照少数服从多数的原则投票确定或者采取摇号、抽签等方式随机确定。备选房地产价格评估机构不得少于 3 家。通过投票确定的房地产价格评估机构，应当有过半数的被征收人参加投票并获得参加投票被征收人的过半数票。投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证，公证费用由房屋征收部门承担。

第十二条房屋征收部门依法建立房屋征收补偿档案，并将分户补偿情况在房屋征收范围内向被征收人公布。

房屋征收补偿档案应当包括：

- （一）作出房屋征收决定前调查摸底相关资料；
- （二）作出房屋征收决定前的相关会议纪要；
- （三）作出房屋征收决定所依据的相关规划；
- （四）作出房屋征收决定前的听证和征求意见资料；
- （五）征收补偿方案、征收决定及公告；
- （六）房屋征收部门与征收实施单位、房地产价格评估机构签定的委托合同；
- （七）整体评估报告和分户评估报告；
- （八）告知有关部门停止办理相关手续的书面通知；
- （九）分户补偿资料和补偿协议；
- （十）对达不成协议的被征收人作出的补偿决定及有关资料；
- （十一）申请人民法院强制执行的材料；

（十二）监察和审计部门对征收工作进行监督检查与审计的材料；

（十三）其他与征收有关的档案资料。

第三章 补偿安置

第十三条 补偿安置实行以产权调换为主、货币补偿为辅、产权可以共有的政策。房屋征收部门按照“公开选房、先签协议先选房、有序搬迁”的原则进行安置，并根据被征收房屋价值用房屋兑换凭证进行结算。

第十四条 用于产权调换的房屋由区人民政府在东胜区范围内按照相关程序统一选定。

第十五条 对《房屋所有权证》《国有土地使用权证》为住宅平房的被征收房屋进行异地产权调换为高层电梯毛坯住宅楼的，按被征收房屋的总补偿价值调换房屋兑换凭证。总补偿价值包括房屋价值、院落及门前屋后巷道补偿价值、室内装修价值、附属设施价值等。

被征收住宅平房的价值按照类似新建高层电梯毛坯住宅楼市场价格进行评估；被征收住宅平房屋内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算；被征收平房院落土地价值按基准地价计算，门前或屋后巷道由区国土资源局认定，其价值参照基准地价计算。

第十六条 对《房屋所有权证》为住宅楼房的被征收房屋进行异地产权调换高层电梯毛坯住宅楼的，按被征收房屋的总补偿

价值调换房屋兑换凭证。总补偿价值包括楼房价值、室内装修价值、附属设施价值。

被征收楼房价值按照类似新建商品住宅市场价格进行评估；被征收楼房原室内装修价值、附属设施价值按市场评估价计算。

第十七条 在征收决定公告发布之前实际用于商业经营且迎主干道的被征收住宅房屋，能提供工商登记、税务纳税凭证等相关证明材料的，进行异产权调换高层电梯毛坯住宅楼时，按实际营业建筑面积评估价值的 2 倍调换房屋兑换凭证。

在征收决定公告发布之前实际用于商业经营且迎次干道的被征收住宅房屋，能提供工商登记、税务纳税凭证等相关证明材料的，进行异产权调换高层电梯毛坯住宅楼时，按实际营业建筑面积评估价值的 1.5 倍调换房屋兑换凭证。

非营业建筑面积部分按照住宅平房产权调换办法补偿。

第十八条 对《房屋所有权证》《国有土地使用权证》为商业用途的被征收房屋进行异产权调换商业或住宅时，按照房地产价格评估机构评估的市场价格调换房屋兑换凭证。

因征收商业房屋造成停产停业损失的按被征收房屋（不包括装修和附属设施价值）价值的 5% 给予一次性补偿。

第十九条 占地面积较大、具备一定生产规模的被征收中小企业可在政府统一规划的产业园区内调换；对异产权调换住宅的，按照房地产评估机构评估的价格调换房屋兑换凭证；因征收造成停产停业损失的按被征收房屋价值的 5% 给予一次性补偿。

第二十条 对住宅房屋进行产权调换按以下方式予以奖励：

（一）被征收住宅房屋产权调换的，被征收人在自征收公告发布之日起三个月内签订产权调换协议的，按被征收房屋建筑面积评估价格 30%予以奖励，同时按原建筑面积 1.3 倍给予 500 元/平方米的装修奖励；

（二）被征收人在自征收公告发布之日起四个月内签订产权调换协议的，按被征收房屋建筑面积评估价格 20%予以奖励，同时按原建筑面积 1.2 倍给予 500 元/平方米的装修奖励；

（三）被征收人在自征收公告发布之日起五个月内签订产权调换协议的，按被征收房屋建筑面积评估价格 10%予以奖励，同时按原建筑面积 1.1 倍给予 500 元/平方米的装修奖励；

（四）被征收人在自征收公告发布之日起五个月后签订产权调换协议的，只按原建筑面积给予 500 元/平方米的装修奖励。

第二十一条 办理安置房屋产权证所需的税、费按照现行税收优惠政策执行，办证费及住宅专项维修资金等均由被征收人承担。

第二十二条 被征收人享受以下补助费：

（一）临时安置补助费。被征收人异地产权调换的，由征收人向被征收人一次性补偿 3 个月的临时安置补助费。被征收人选择异地期房产权调换的，原房屋暂不拆除，被征收人在原房屋内过渡。

住宅房屋临时安置补助费按被征收房屋的建筑面积实行分级补偿。被征收房屋建筑面积低于 100 平方米的, 每户每月补助 1000 元; 被征收房屋建筑面积超出 100 平方米的, 按被征收房屋的建筑面积每平方米每月补助 10 元。商业用房的临时安置补助费, 按被征收房屋建筑面积每平方米每月补助 30 元。中小企业的临时安置补助费, 按被征收房屋建筑面积每平方米每月补助 15 元。

(二) 搬迁补助费。被征收人选择异地产权调换现房的, 自选定房屋之日起 15 日内搬迁完毕; 被征收人选择异地期房产权调换的, 在安置房屋交付之日起 15 日内搬迁完毕。搬迁补助费以户为单位, 住宅搬迁补助费每户补助 3000 元/次; 商业用房搬迁补助费每户补助 3000 元/次。对中小企业按建筑面积和实际经营情况, 采取“一事一议”方式研究确定搬迁补助费。

(三) 移机补助费。电话移机补助费 300 元, 有线电视移机补助费 300 元, 宽带移机补助费 300 元。

第二十三条 以上补偿中, 调换后房屋装修奖励、安置补助费、搬迁补助费和移机补助费可以用现金结算。

第二十四条 对被纳入棚户区改造范围之内但开发企业未完成改造的项目, 其已拆迁的房屋及土地, 可参照本方案调换房屋兑换凭证和土地兑换凭证。

第二十五条 房屋兑换凭证持有人调换安置住房时, 不能一次性支付面积差额的, 可选择“产权共有”方式, “产权共有”

部分不得超过调换房屋总建筑面积的 30%。“产权共有”包括按揭、出租、担保三种模式。

第四章 征收困难家庭房屋保障措施

第二十六条 房屋征收范围内东胜区户籍房屋被征收户经城乡居民最低生活保障服务中心确认为低保户的，在原有补偿政策基础上，每户低保户给予 1 万元的补助。

第二十七条 被征收人住房建筑面积低于 50 平方米且经市、区两级房管部门认定为东胜区范围内唯一住房的，建筑面积按 50 平方米计算并按 1：1.3 比例调换房屋兑换凭证。

第五章 附 则

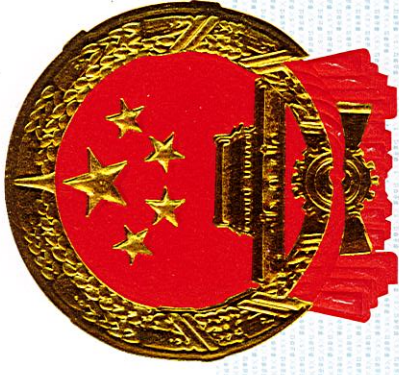
第二十八条 本方案由东胜区房屋征收管理局负责解释。

第二十九条 本方案自印发之日起执行，区人民政府于 2014 年 5 月 4 日印发的《东胜区国有土地上房屋征收与补偿实施方案》（东政发〔2014〕56 号）同时废止。

附件：2016 年常用附属单项补偿价格表

2016 年常用附属单项补偿价格表

类 别	单 项 工 程	单 位	单 价
大门	普通铁大门	m ²	400 元
	工艺铁大门	m ²	600 元
菜窖	砖混（拱）菜窖（双口）	个	4000 元
	砖混（拱）菜窖（单口）	个	3000 元
水井	水井（10 米以上）	眼	5000 元
	水井（10 米以下）	眼	3000 元
机电井	井深按米计算	米	200 元
砌体	砖围墙	m ³	350 元
	零星砖砌体	m ³	300 元
	毛石砌体	m ³	200 元
硬化	砖硬化	m ²	30 元
	水泥/水泥方砖硬化	m ²	40 元
排污	排污（PVC）（含挖埋）	m	50 元
	排污（水泥管）（含挖埋）	m	70 元
	渗水井	眼	1000 元
院内 果树	果树（大）	棵	1000 元
	果树（中）	棵	600 元
	果树（小）	棵	100 元
简易房	彩钢房	m ²	350 元
	石棉瓦活动板房	m ²	150 元
	铝合金门厅	m ²	400 元
	简易房（砖结构、2.2 以下）	m ²	300 元
热水器	太阳能热水器	个	3000 元



事业单位法人证书

鄂尔多斯市东胜区土地收购储备拍卖中心

统一社会信用代码

121527017971910186

法定代表人

名称

拟定全区土地收购储备规划和供应年度计划。建立和管理区政府土地储备库。管理由政府依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地。负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

宗旨

和管理区政府土地储备库。管理由政府依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地。负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

业务范围

拟定全区土地收购储备规划和供应年度计划。建立和管理区政府土地储备库。管理由政府依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地、无合法使用权的土地。负责储备土地的前期开发、筹措土地储备资金等工作。

住所

鄂尔多斯市东胜区东胜区国土资源局

举办单位

鄂尔多斯市东胜区东胜区国土资源局

登记机关

有效期 自2018年05月11日至2023年05月11日





营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码 91150105MA0PWGAL3X

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

内蒙古景宏资产评估事务所(有限合伙)

类型

有限合伙企业

主要经营场所

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

执行事务合伙人

党智敏

成立日期

2018年05月29日

合伙期限

自2018年05月29日至 2048年05月28日

经营范围

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

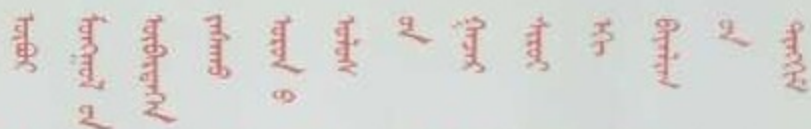
2018

05

29

2018年5月29日





内蒙古自治区国土资源厅

内土估备字〔2018〕0066号

关于内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）备案情况的函

内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年6月19日完成土地估价机构备案，主要备案信息如下：

机构名称：内蒙古景宏资产评估事务所（有限合伙）

备案编号：2018150066

法定代表人（执行事务合伙人）：党智敏

评估师：党智敏（土地估价师 证书尾号：0045），敖敦高娃（土地估价师 证书尾号：0093）。

内蒙古自治区国土资源厅

2018年6月19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发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、土地储备资金管理等政策规定的行为，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。

市县级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。市县级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区全年公开发行业务规模的 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）公开发行的一般债券，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）一般债券，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一般债券总规模的 60%；公开发行的 10 年期以上（不含 10 年期）一般债券发行总规模，不得超过全年公开发行 2 年期以下（含 2 年期）一般债券规模。

（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、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，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