

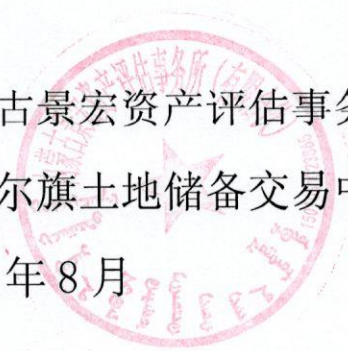
准格尔旗 2018 年土地储备项目

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：准格尔旗土地储备交易中心

提交时间：2018 年 8 月



目 录

第一章 项目总论.....	1 -
第二章 项目背景和建设的必要性.....	6 -
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.....	18 -
第六章 环境影响分析.....	21 -
第七章 项目的实施计划及投资估算.....	23 -
第八章 项目资金筹措计划.....	26 -
第九章 项目预期收益分析.....	27 -
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

准格尔旗 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：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薛家湾镇东北方向的贾家湾棚户户区，东至欣源 A 区、西至乌兰小区、南至鼎华小吃街，收储土地面积 63.09 公顷，规划用途为商业、住宅用地。

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. 《准格尔旗薛家湾镇城镇总体规划》
3. 《准格尔旗人民政府关于 2018 年度土地收储计划的批复》（准政函〔2018〕242 号）
4. 《准格尔旗人民政府关于申报 2018 年土地储备专项债券的批复》（准政函〔2018〕241 号）
5. 《准格尔旗棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿方案》
6. 《准格尔旗人民政府关于公布薛家湾镇沙圪堵镇和准格尔经济开发区 2015 至 2017 年度基准地价的通知》（准政发〔2015〕

19 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 4950 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 4000 万元，占总投资的 80.81%；
- 2.债券利息为 950 万元，占总投资的 19.19%。

(二) 资金筹措

项目总投资估算为 4950 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 4000 万元，占总投资的 80.81%。专项债券融资期限为 5 年。
- 2.准格尔旗财政自筹 950 万元，占总投资的 19.19%。

(三) 项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 17670.72 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 89.81%,远高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.31 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%及效益降低 3%的情况下，经济内部收益率最低为 87.77%，远大于 4.75%折现率；

财务净现值最低为 17005.30 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.32 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分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行，项目收益与融资能够平衡，建议尽快实施。

第二章 项目背景和建设的必要性

一、项目背景

第十三届全国人民代表大会第一次会议上的《政府工作报告》提出，要启动新的三年棚改攻坚计划。棚户区改造是党中央、国务院为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，是实施乡村振兴战略的重要抓手，是改善人民群众生产生活环境、培育产业发展、建设美好家园的重要举措，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

准格尔旗 2018 年政府工作报告中指出，把去库存与棚户区改造结合起来，通过多主体供给、租购并举等措施，逐步实现商品房供需平衡；加大旧城改造力度，推进市政基础设施和公共服务设施建设，满足群众生产生活需求。准格尔旗委国民经济和社会发展的第十三个五年规划中提出要规范民间金融发展，探索发展民营银行、资金互助社、闭环式投资基金，推进金融主体多元化发展，引导民间资金流向实体经济，参与重点项目、重大基础设施建设和棚户区改造等工程建设。2017 年薛家湾地区续建棚改项目 1277 户，其中 2016 年 629 户，2017 年续建棚改项目 648 户。目前 2016 年已完成签订征拆协议 484 户，2017 年已签订征拆协议 519 户。2018 年计划实施棚户区改造约 2000 户，涉及约 4000 人，拆迁改造建筑面积约 21.7 万平方米。其中，贾家湾一期拆迁约 4.4 万平方米，拆迁补偿约 400 户，涉及约

800 人，目前已完成了棚改项目片区的入户调查摸底工作并建立了台账。准格尔旗薛家湾镇的棚户区改造正在如火如荼的进行中，该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，带动准格尔旗经济的快速发展，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，符合准格尔旗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，准格尔旗城镇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。

（三）是促进房地产业健康稳定发展的重要途径

实施棚户区改造，加大回购普通商品房用于棚户区改造安置住房，是消化商品房库存的有效途径，是盘活城市存量资产

的重要方法。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

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薛家湾镇。薛家湾镇是鄂尔多斯市准格尔旗旗委、旗人民政府驻地，准格尔旗三个中心镇之一。薛家湾镇北靠大路镇，西接沙圪堵镇，南临龙口镇，东隔黄河与呼和浩特市清水河县相望，距鄂尔多斯市市委、市人民政府驻地康巴什区 128 公里，地理位置优越。总面积达 1365 平方千米，13.5 万人，辖 36 个行政村、12 个居委会，322 个合作社。

拟收储地块位于位于准格尔旗薛家湾镇东北方向的贾家湾棚户区，东至欣源 A 区、西至乌兰小区、南至鼎华小吃街，收储土地面积 63.09 公顷，规划用途为商业、住宅用地。拟收储地块处于薛家湾镇东北方向，东邻省道 S103，距准格尔旗火车站、汽车站等距离较近，周边学校、医院等基础设施较全面，四面临街，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存量国有建设用地，规划用途为商业用地、住宅用地。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。贾家湾一期拆迁约 4.4 万平方米，拆迁补偿约 400 户，涉及约 800 人，此次土地收储项目是贾家湾棚户区项目的部分地块。

按照《准格尔旗城市总体规划》的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“七通一平”(即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通天然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

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%。资源型产业链升级取得突破性进展，煤化工产能达到 482 万吨、陶瓷产能达到 8000 万件、电力装机达到 421.6 万千瓦。现代农牧业稳步发展，累计建成现代农牧业节水示范基地 12.6 万亩，设施农业示范基地 1.8 万亩，养殖园区 12 个。一产增加值从“十一五”末的 7.55 亿元增加到“十二五”末的 9.25 亿元，年均增长 4.1%。文化旅游、现代物流、金融保险等现代服务业蓬勃发展，休闲度假、健康养生、电子商务等新兴业态快速发展，三产增加值年均增长 11.9%，高于整体经济增长速度 1.4 个百分点。三次产业结构得到进一步优化。全年实施亿元以上重大项目 46 项，完成投资 433 亿元。工业结构持续优化，非煤产业完成投资 266.2 亿元，占工业总投资的 75.7%，实现增加值 90 亿元，占规模以上工业增加值的 16.5%。全年服务业完成投资 135.5 亿元，增长 5.1%；三产占比较去年提高 2.7 个百分点。全年民生及社会事业投入 69.5 亿元，占公共预算支出的 75%。城乡常住居民人均可支配收入分别达到 38689 元、14459 元，增长 6.8%和 7.5%。

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%。稳中提质，主要是发展的质量和效益稳步提升，规模以上工业增加值增长 8%，规模以上非公有制工业产值增长 9.7%，对工业增长贡献率达 83.7%；煤炭就地转化率提高到 9%、洗选配率达到 90.5%。城乡常住居民人均可支配收入分别增长 7.3%和 7.2%，达到 41523 元和 15500 元。完成脱贫攻坚年度任务。安排专项资金 1 亿元，大力扶持农牧业产业发展。完善了农村产业发展规划，新建日光温室 304 栋、养殖园区 4 个，粮食总产量 2.5 亿斤，牲畜存栏 49.4 万头只，一产增加值增长 3.5%。工业结构持续优化，新增电力装机 196 万千瓦，煤化工产值增长 3.9%，非煤产业实现产值 182.2 亿元，占规模以上工业产值的 16.8%，二产增加值增长 7.3%。现代服务业发展提速，第三产业完成投资 217.9 亿元，增长 60.8%，三产占地区生产总值的比重达到 40%，

增加值增长 6.8%。编制完成行政权责清单，全面推行个体工商户“两证整合”和企业“五证合一、一照一码”，全旗新增市场主体 5837 户、注册资本 135.2 亿元，分别增长 44%和 93.4%。启动实施不动产统一登记工作，“多规合一”、资源型经济创新发展等领域改革取得新突破。县域基础设施投融资体制改革进展顺利，争取上级专项建设基金 4.7 亿元。率先在全区推动乡镇综合执法改革。全面推动农村土地确权和集体经营改革。深入推进大众创业、万众创新，发放创业担保贷款 3082 万元，建成创业园 4 处、创客空间 1 处、创新创业示范街 1 条，被确定为全国第二批结合新型城镇化开展农民工等人员返乡创业试点地区。

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。实施亿元以上重点项目 279 个，完成投资 2232 亿元，是前五年的 1.4

倍。工业经济集聚发展。全旗规模以上企业达到 266 家，工业增加值达到 647 亿元，年均增长 8.4%。两个工业园区持续做大，准格尔经济开发区、大路煤化工基地营业收入和产值均突破 300 亿元。招商引资成果丰硕。签约项目 59 项，到位资金 485 亿元，是前五年的 2 倍。产业结构转型扎实推进。转变发展观念、调整发展方式，发展质量和效益不断提升。优势产业做大做强。新增煤矿 11 座，增加产能 6130 万吨，煤炭洗选配率提高 16 个百分点。资源型产业链升级取得突破性进展，新增煤化工产能 94 万吨、陶瓷产能 8000 万件，蒙西至天津南特高压输电线路投入运行，电力装机达到 656 万千瓦。神华粉煤灰综合利用项目具备工业化条件，正在办理开工前手续。农牧业现代化发展稳步推进。建成现代农牧业节水示范基地 16.4 万亩、设施农业示范基地 1.8 万亩、养殖园区 12 个、养殖大户 278 户；培育农民专业合作社 1261 家、农牧业产业化重点龙头企业 23 家、种养加流通企业 37 家，注册农畜产品商标 68 个。现代服务业蓬勃发展。建成国家 AAAA 级旅游景区 3 个、国家级旅游名镇名村 4 个，黄河大峡谷等一批景区、景点建设成效初显，累计实现旅游收入 104 亿元，年均增长 14.3%。现代物流、金融保险、休闲度假、电子商务等业态快速发展，三产增加值年均增长 6.8%。

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，先后荣获全国文明县城、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 2018 年~2022 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：计划前三年完成房屋拆迁补偿工作，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 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	拆迁工程					
2	地块出让					

二、投资估算

项目总投资：4950 万元

其中：房屋拆迁补偿费：4000 万元；

债券利息：950 万元。

各项费用测算如下：

（一）房屋拆迁补偿费用

按照《准格尔旗棚户户区(城中村)改造房屋征收与补偿方案》有关规定，对拟征收的房屋，由被征收人选定的房地产价格评估公司按《准格尔旗棚户户区改造 2016 年度薛沙两镇各类房屋市场参考价格表》和《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估。被征收房屋原室内装修价值、附属设施价值按市场价评估计算。土地补偿按证件标明的面积和所处位置的基准地价进行补偿。住宅的搬迁补助费按被征收房屋的建筑面积一次性补助 20 元/平方米，每户不低于 2000 元。临时安置费：货币补偿和现房安置的，向被征收人一次性支付三个月（从交房之日算起）的临时安置费，如被征收人选择期房安置的，根据交房时间确定安置费补偿月数。补偿标准为按被征收房屋的建筑面积每月每平方米补助 10 元，每户每月不低于 1000 元。商业的搬迁补助费。按被征收房屋的建筑面积一次性补助 40 元/平方米，每户不低于 4000 元。临时安置费：货币补偿和现房安置的，向被征收人一次性支付三个月(从交房之日算起)的临时安置费，如被征收人选择期房安置的，根据交房时间确定安置费补偿月数。补偿标准

为按被征收房屋的建筑面积每月每平方米补助 15 元，每户每月不低于 1500 元。经测算，该项目房屋拆迁补偿费共计 4000 万元。

（二）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，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 4000 万元，债券利息为：

$$\text{债券利息} = 4000 \times 4.75\% \times 5 = 950 \text{ 万元}$$

综上，项目总投资 = 1+2=4950 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 4950 万元，其中：房屋拆迁补偿费用 4000 万元，占总投资的 80.81%；利息为 950 万元，占总投资的 19.19%。（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 4950 万元，其中：自筹资本金 950 万元,占总投资的 19.19%。发行地方专项债券募集资金 4000 万元，占总投资的 80.81%。（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 4000 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

本次土地出让价格评估对象位于欣源 A 区西至乌兰小区以西，鼎华小吃街北以北，规划用途为用地性质为商住混合用地，

商业用地等级为二级，住宅用地等级为二级，总面积 630900 平方米，住宅用地面积 398000 平方米，商业用地面积 47500 平方米。容积率：商业用地为 3.0，居住用地 2.5，绿地面积 87100 平方米，道路用地面积 81500 平方米。

A.住宅用地

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，选取了基准地价系数修正法和市场比较法作为本次住宅用地估价的基本方法。主要是出于以下考虑：①准格尔旗薛家湾镇基准地价估价期日为 2015 年 1 月 1 日，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）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

本次准格尔旗薛家湾镇次基准地价更新的基准日是 2015 年

1 月 1 日。设定土地开发程度为商业、住宅“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、供热、通讯、通燃气、场地平整），工业用地“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整）。法定土地使用权最高出让年限为商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。容积率的设定综合考虑了准格尔旗薛家湾镇设定容积率及规划容积率限制，确定为商业用地标准容积率为 1.8，住宅用地标准容积率为 1.2，工业用地容积率为 0.8。

准格尔旗薛家湾镇各类用地基准地价表

类型 级别	商业地价		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	1204	80.27	700	46.67	427	28.47
II	943	62.87	528	35.20	316	21.07
III	793	52.87	375	25.00	199	13.27
IV	549	36.60	198	13.20	97	6.47

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.住宅基准地价计算过程

①待估宗地对应的住宅基准地价

委估宗地位于欣源 A 区西至乌兰小区以西，鼎华小吃街北以北，查询基准地价技术报告，委估宗地位于准格尔旗薛家湾镇二级住宅用地范围内，级别价格 528 元/平方米。

② 确定区域因素修正系数之和：

准格尔旗薛家湾镇二级住宅用地影响因素指标说明表

区域因素 修正因子	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	0.05	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距宾馆酒店距离	0.02	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距农贸市场距离	0.05	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
道路通达度	0.20	混合型 主干道	生活性 主干道	生活型 次干道	交通性 次干道	支路
距长途汽车站距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距火车站距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
供水	0.06	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水

排水	0.05	有排水管道	有排水管道	有排水管道	无排水管道	无排水管道
燃气	0.04	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
供热	0.05	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
距学校距离	0.05	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距医院距离	0.04	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距公园、广场距离	0.02	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距银行距离	0.02	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
距邮局距离	0.02	<400 米	400-600 米	600-800 米	800-1000 米	>1000 米
大气污染	0.05	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
水污染	0.05	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
噪声污染	0.05	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
规划用途影响度	0.03	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	商业网点	其他
规划设施影响度	0.03	商服用地	文化娱乐用地	行政办公、市政设施用地	广场用地	医疗卫生用地
人口密度	0.04	>11000	11000-6000	6000-4000	4000-3000	<3000

准格尔旗薛家湾镇二级住宅用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
宾馆酒店	0.02	0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
农贸市场	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
道路通达度	0.2	3.56	1.78	0	-1.72	-3.45
长途汽车站	0.04	0.71	0.36	0	-0.34	-0.69
火车站	0.04	0.71	0.36	0	-0.34	-0.69
供水	0.06	1.07	0.53	0	-0.52	-1.03
排水	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
燃气	0.04	0.71	0.36	0	-0.34	-0.69

供热	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
学校	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
医院	0.04	0.71	0.36	0	-0.34	-0.69
公园、广场	0.02	0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
银行	0.02	0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
邮政	0.02	0.36	0.18	0	-0.17	-0.34
大气污染	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
水污染	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
噪声污染	0.05	0.89	0.45	0	-0.43	-0.86
规划用途影响度	0.03	0.53	0.27	0	-0.26	-0.52
规划设施影响度	0.03	0.53	0.27	0	-0.26	-0.52
人口密度	0.04	0.71	0.36	0	-0.34	-0.69

宗地地价修正系数

因子	指标说明	修正系数 (%)
商服中心	400-600 米	0.45
宾馆酒店	400-600 米	0.18
农贸市场	400-600 米	0.45
道路通达度	生活性 主干道	1.78
长途汽车站	400-600 米	0.36
火车站	400-600 米	0.36
供水	统一供水	1.07
排水	有排水管道	0.89
燃气	有燃气管道	0.71
供热	集中供热	0.89
学校	<400 米	0.89
医院	<400 米	0.71
公园、广场	<400 米	0.36
银行	<400 米	1.07
邮政	400-600 米	0.18
大气污染	基本 无污染	0.45
水污染	基本 无污染	0.45
噪声污染	基本 无污染	0.45
规划用途影响度	一般商 业区	0

规划设施影响度	行政办公、市政设施用地	0
人口密度	6000-4000	0
合计		11.7

③其他修正系数

A 容积率修正系数

住宅基准地价设定容积率修正系数

容积率	≤0.2	0.4	0.6	0.8	1	1.2	1.4	≥1.6
修正系数	1.25	1.19	1.14	1.08	1.04	1	0.96	0.87

根据《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术报告》测算规则，宗地设定容积率为 2.5，故容积率修正系数为 0.87。

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《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术报告》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 7.02%）

住宅用地使用年期修正系数表

使用年期（年）	1	2	3	4	5	6
修正系数	16.756	8.632	5.927	4.577	3.769	3.232
使用年期（年）	7	8	9	10	11	12
修正系数	2.85	2.565	2.344	2.168	2.025	1.907
使用年期（年）	13	14	15	16	17	18
修正系数	1.808	1.723	1.65	1.587	1.532	1.484
使用年期（年）	19	20	21	22	23	24
修正系数	2.85	2.565	2.344	2.168	2.025	1.907
使用年期（年）	25	26	27	28	29	30
修正系数	1.263	1.243	1.224	1.207	1.191	1.177
使用年期（年）	31	32	33	34	35	36
修正系数	1.163	1.151	1.14	1.129	1.12	1.111
使用年期（年）	37	38	39	40	41	42

修正系数	1.103	1.095	1.088	1.081	1.075	1.069
使用年期（年）	43	44	45	46	47	48
修正系数	1.064	1.059	1.055	1.05	1.046	1.042
使用年期（年）	49	50	51	52	53	54
修正系数	1.039	1.036	1.033	1.03	1.027	1.024
使用年期（年）	55	56	57	58	59	60
修正系数	1.022	1.02	1.018	1.016	1.014	1.012
使用年期（年）	61	62	63	64	65	66
修正系数	1.011	1.009	1.008	1.006	1.005	1.004
使用年期（年）	67	68	69	70		
修正系数	1.003	1.002	1.001	1		

故使用年期修正系数为 1。

⑤期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日2015年1月1日已时隔2.75年，根据准格尔旗薛家湾镇地价监测网估价师通过统计对准格尔旗薛家湾镇自2015年至2018年住宅用地地价水平分析，无较大变动，故不进行修正。

⑥开发程度修正

准格尔旗薛家湾镇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。

基础设施配套程度修正

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	15-30	10-17	5-10	10-17	10-17	15-20	15-30	5-8

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

$$\begin{aligned} P_{zd} &= P_{sg} \times (1+\sum K) \times A_r \times A_y \times A_d + A_k \\ &= 528 \times (1+11.7\%) \times 0.87 \times 1 \times 1 + 0 \\ &= 513 \text{ 平方米（取整）} \end{aligned}$$

（二）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：	准格尔旗			电子监管号：	1506222015B01962
项目名称：	大诚贾家湾商住小区一期工程				
项目位置：	薛家湾镇北山片区				
面积(公顷)：	0.25393			土地来源：	现有建设用地
土地用途：	其他普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	其他商服用地 40 年；其他普通商品住房用地 70 年；			行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级			成交价格(万元)：	147
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	

			(万元)		
	2	2016年7月13日	64		
	1	2015年8月13日	83		
土地使用权人:	准格尔旗大诚房地产开发有限责任公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间: 2015年8月3日
约定开工时间:	2015年9月1日				约定竣工时间: 2018年9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: 2015年7月14日

选择理由：案例为普通商品住房用地，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:

行政区：	准格尔旗	电子监管号：	1506222015B01900	
项目名称：	沙圪堵镇玺凤华庭 A 区			
项目位置：	沙圪堵镇准格尔路东、美食街南			
面积(公顷)：	0.225881	土地来源：	现有建设用地	
土地用途：	其他普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	其他普通商品住房用地 70 年；其他商服用地 40 年；	行业分类：	房地产业	
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	115	
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	2016 年 6 月 8 日	52	
	1	2015 年 7 月 8 日	63	
土地使用权人：	鄂尔多斯市玺凤房地产开发有限责任公司			
约定容积率：		约定交地时	2015 年 7 月 1 日	

	下限：	1	上限：	2.2	间：	
约定开工时间：	2015 年 8 月 1 日				约定竣工时间：	2017 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：	2015 年 6 月 9 日

选择理由：案例为普通商品住房用地，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。

行政区：	准格尔旗				电子监管号：	1506222017B00387				
项目名称：	名盛园商住小区一期工程项目									
项目位置：	薛家湾镇景泰华府北									
面积(公顷)：	4.9763				土地来源：	现有建设用地				
土地用途：	其他普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让				
土地使用年限：	其他普通商品住房用地 70 年；其他商服用地 40 年；				行业分类：	房地产业				
土地级别：	十四等级				成交价格(万元)：	3153				
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	2018 年 12 月 5 日	1273	
							1	2018 年 1 月 5 日	1880	
土地使用权人：	准格尔旗国立房地产开发有限责任公司									
约定容积率：					约定交地时间：	2018 年 1 月 8 日				
	下限：	1	上限：	2.7						
约定开工时间：	2019 年 1 月 5 日				约定竣工时间：	2021 年 1 月 5 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：	2017 年 12 月 6 日				

选择理由：案例为普通商品住房用地，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	578.90	509.12	633.60
位 置		欣源 A 区西至 乌兰小区以西， 鼎华小吃街北 以北	薛家湾镇北山片 区	沙圪堵镇准格尔路 东、美食街南	薛家湾镇景泰华府北
用 途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		--	2015.07	2015.06	2017.12
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	十四等	十四等	十四等
区域因素	距商服中心距离	5 公里	6 公里	6 公里	4 公里
	商服中心功能齐备度	较好	较好	一般	较好
	绿地覆盖度	较优	较优	较优	较优
	人口结构	一般	一般	一般	一般
	道路类型	生活型主次道	生活型主次道	生活型主次道	生活型主次道
	公交便捷度	400 米内有 2 条 公交线路，一般	400 米内有 2 条公 交路线，一般	400 米内有 2 条公交 路线，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	较好	较好	一般	较好
	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	2.5	2.5	2.2	2.7
	临街条件	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	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《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术报告》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 7.02%）则 $K=[1-1/(1+7.02\%)^{70}]/[1-1/(1+7.02\%)^{70}]=1$ 。

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

因近两年准格尔旗薛家湾镇地价浮动不大，故不进行修正。

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 为十四等住宅用地，案例 B 十四等住宅用地、C 为十四等住宅用地，确定修正指数均分别为 100/100、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 0.2，修正指数增加或减少 1%；

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	578.90	509.12	633.60
位 置		100	100	100	100
用 途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
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	100	100	100
区域因素	距商服中心距离	100	98	98	102
	商服中心功能齐备度	100	100	97	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	97	100
	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	98.5	101
	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	578.9	509.12	633.6

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		1.00	1.00	1.00
区域因素	距商服中心距离	1.02	1.02	0.98
	商服中心功能齐备度	1.00	1.03	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	1.03	1.00
	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	1.02	0.99
	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
		1.02	1.10	0.97
比准价格		590.71	560.55	615.03
平均价格		589（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=(590.71+560.55+615.03)÷3=589 元/平方米。

（三）地价的确定

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 513 元/平方米；采用市场比较法所得到的土地单价为 589 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 0.2，市场比较法所占测算结果权重为 0.8。

故评估测算的结果= $513 \times 20\% + 589 \times 80\% = 574$ 元/平方米作为最终的评估结果。

B. 商业用地

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，选取了基准地价系数修正法和市场比较法作为本次商业用地估价的基本方法。主要是出于以下考虑：①准格尔旗薛家湾镇基准地价估价期日为 2015 年 1 月 1 日，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）基准地价系数修正法

1. 基准地价内涵介绍与上述描述一致。
2. 计算公式与上述描述一致。
3. 商业基准地价计算过程

①待估宗地对应的商业基准地价

委估宗地位于欣源 A 区西至乌兰小区以西，鼎华小吃街北以北，查询基准地价技术报告，委估宗地位于准格尔旗薛家湾镇二级商业用地范围内，级别价格 943 元/平方米。

②确定区域因素修正系数之和：

准格尔旗薛家湾镇二级商业用地影响因素指标说明表

修正因子 \ 区域因素	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
距商服中心距离	0.35	<350 米	350-550 米	550-750 米	750-1000 米	>1000 米
道路通达度	0.13	混合型 主干道	生活型 主干道	生活型 次干道	交通性 次干道	支路
对外交通便利度 (距车站距离)	0.05	<500 米	500-700 米	700-900 米	900-1000 米	>1000 米
距火车站距离	0.05	<500 米	500-700 米	700-900 米	900-1000 米	>1000 米
供水	0.06	统一供水	统一供水	统一供水	无统一供水	无统一供水
排水	0.06	有排水管道	有排水管道	有排水管道	无排水管道	无排水管道
燃气	0.03	有燃气管道	有燃气管道	有燃气管道	无燃气管道	无燃气管道
供热	0.05	集中供热	集中供热	小区域供热	无统一供热	无统一供热
规划用途影响度	0.06	中心商业区	较繁华商业区	一般商业区	商业网点	其他
规划设施影响度	0.06	商服用地	文化娱乐用地	行政办公、市政设施用地	广场用地	医疗卫生用地
人口密度	0.10	>12000	12000-7000	7000-5000	5000-3000	<3000

准格尔旗薛家湾镇二级商业用地基准地价修正系数表

单位：%

区域因素 修正因子	权重	二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
商服中心	0.35	3.71	1.86	0	-2.69	-5.38
道路通达度	0.13	1.38	0.69	0	-1	-2
长途汽车站	0.05	0.53	0.27	0	-0.38	-0.77
火车站	0.05	0.53	0.27	0	-0.38	-0.77
供水	0.06	0.64	0.32	0	-0.46	-0.92
排水	0.06	0.64	0.32	0	-0.46	-0.92
燃气	0.03	0.32	0.16	0	-0.23	-0.46
供热	0.05	0.53	0.27	0	-0.38	-0.77
规划用途影响度	0.06	0.64	0.32	0	-0.46	-0.92
规划设施影响度	0.06	0.64	0.32	0	-0.46	-0.92
人口密度	0.1	1.06	0.53	0	-0.77	-1.54

宗地地价修正系数

因子	指标说明	修正系数 (%)
商服中心	550-750 米	0
道路通达度	生活型 次干道	0
长途汽车站	700-900 米	0
火车站	700-900 米	0
供水	统一供水	0.32
排水	有排水管道	0.32
燃气	有燃气管道	0.16
供热	集中供热	0.27
规划用途影响度	一般商业区	0
规划设施影响度	行政办公、市政设施用地	0
人口密度	7000-5000	0
合计		1.07

③其他修正系数

A 容积率修正系数

商业用地样点容积率修正系数

容积率	≤0.1	0.3	0.6	0.9	1.2
修正系数	1.309	1.265	1.197	1.168	1.141
容积率	1.5	1.7	1.8	2	≥2.3
修正系数	1.136	1.103	1	0.949	0.86

根据《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术报告》测算规则，宗地设定容积率为 3.0，故容积率修正系数为 0.86。

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《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术报告》确定的商业用地还原率，土地还原率为 7.51%）则 $K = [1 - 1 / (1 + 7.51\%)^{40}] / [1 - 1 / (1 + 7.51\%)^{40}] = 1$ 。

⑤期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日 2015 年 1 月 1 日，根据准格尔旗薛家湾镇地价监测网估价师通过统计对准格尔旗薛家湾镇自 2015 年至 2018 年住宅用地地价水平分析，无较大变动，故不进行修正。

⑥开发程度修正

准格尔旗薛家湾镇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。

基础设施配套程度修正

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	15-30	10-17	5-10	10-17	10-17	15-20	15-30	5-8

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

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

$$= 943 \times (1 + 1.07\%) \times 0.86 \times 1 \times 1 + 0$$

$$= 820 \text{ 平方米（取整）}$$

（二）市场比较法

1. 商业部分比较实例选择

根据估价项目特点选取三个比较实例

交易案例 A:

行政区:	准格尔旗			电子监管号:	1506222013B02871
项目名称:	房地产业				
项目位置:	薛家湾镇中心区				
面积(公顷):	0.70354			土地来源:	现有建设用地
土地用途:	其他商服用地			供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	其他普通商品住房用地 70 年; 其他商服用地 40			行业分类:	房地产业
土地级别:	十四等级			成交价格(万元):	634
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	2014 年 2 月 18 日	259		
	1	2014 年 1 月 17 日	375		
土地使用权人:	准格尔旗丽泰房地产开发有限公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	4	约定交地时间:
					2014 年 1 月 1 日
约定开工时间:	2014 年 4 月 15 日			约定竣工时间:	2017 年 4 月 15 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:	2013 年 12 月 18 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。

交易案例 B:

行政区:	准格尔旗			电子监管号:	1506222013B02034
------	------	--	--	--------	------------------

项目名称:	商业楼				
项目位置:	薛家湾镇				
面积(公顷):	0.18104			土地来源:	现有建设用地
土地用途:	其他商服用地			供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40			行业分类:	房地产业
土地级别:	十四等级			成交价格(万元):	178
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	2014 年 4 月 22 日	83		
	1	2013 年 5 月 21 日	95		
土地使用权人:	准格尔旗中正房地产开发有限公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间: 2013 年 10 月 1 日
约定开工时间:	2014 年 5 月 1 日			约定竣工时间:	2017 年 5 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:	2013 年 4 月 22 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。

交易案例 C:

行政区:	准格尔旗	电子监管号:	1506222012B01790
项目名称:	商业楼		
项目位置:	薛家湾一号公路西侧、供电高压试验楼北		
面积(公顷):	0.1666		土地来源: 新增建设用地
土地用途:	其他商服用地		供地方式: 挂牌出让
土地使用年限:	40		行业分类: 商务服务业
土地级别:	十四等级		成交价格(万元): 126

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	2012 年 9 月 17 日	63	
	1	2012 年 8 月 17 日	63	
土地使用 权人：	准格尔旗鹏跃商贸有限公司			
约定容积 率：	下限：	0	上限：	2.5
约定开工 时间：	2012 年 10 月 1 日			约定竣工 时间：2012 年 8 月 1 日
实际开工 时间：				约定竣工 时间：2014 年 7 月 1 日
批准单位：	准格尔旗人民政府			合同签订 日期：2012 年 7 月 19 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	901.16	983.21	756.30
位 置	欣源 A 区西至 乌兰小区以 西，鼎华小吃 街北以北	薛家湾镇中心区	薛家湾镇	薛家湾一号公路西 侧、供电高压试验楼 北
用 途	商业	商业	商业	商业
交易日期	--	2013.12	2013.04	2012.07
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	十四等	十四等	十四等
区域因素	距商服中心距离	5 公里	7 公里	6 公里	8 公里
	商服中心功能齐备度	较优	一般	较优	较差
	绿地覆盖度	较优	较优	较优	较优
	人口结构	较优	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	生活型主干道
	公交便捷度	400 米内有 3 条公交线路，较优	4400 米内有 2 条公交线路，一般	400 米内有 3 条公交线路，较优	400 米内有 1 条交路线，较差
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	集聚效应	较优	一般	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	4	1.8	2.5
	临街条件	两面临街	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《准格尔旗薛家湾镇土地定级与基准地价更新技术

报告》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 7.51%) 则 $K = [1 - 1 / (1 + 7.51\%)^{40}] / [1 - 1 / (1 + 7.51\%)^{40}] = 1$ 。

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

因近两年准格尔旗薛家湾镇地价浮动不大，故不进行修正。

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

估价对象为四级商业用地、案例 A 为四级商业用地，案例 B 四级商业用地、C 为四级商业用地，确定修正指数均分别为 100/100、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 0.2，修正指数增加或减少 1%；

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	901.16	983.21	756.30
位 置	100	100	100	100
用 途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
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	100	100	100

区域因素	距商服中心距离	100	96	98	94
	商服中心功能齐备度	100	97	100	94
	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	98	100	96
	人口密度	100	100	100	100
	集聚效应	100	97	100	97
	周边土地利用	100	100	100	100
个别因素	形状	100	100	100	100
	容积率	100	105	94	97.5
	临街条件	100	102	102	102
	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		901.16	983.21	756.3
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		1.00	1.00	1.00
区域因素	距商服中心距离	1.04	1.02	1.06
	商服中心功能齐备度	1.03	1.00	1.06
	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	1.02	1.00	1.04
	人口密度	1.00	1.00	1.00
	集聚效应	1.03	1.00	1.03
	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	0.95	1.06	1.03
	临街条件	0.98	0.98	0.98
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	宗地内、外开发程度	1.00	1.00	1.00
		1.05	1.06	1.22

比准价格	950.54	1046.39	924.25
平均价格	974（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= $(950.54+1046.39+924.25) \div 3=974$ 元/平方米。

（三）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820元/平方米；采用市场比较法所得到的土地单价为974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0.2，市场比较法所占测算结果权重为0.8。

故评估测算的结果= $820 \times 20\% + 974 \times 80\% = 943$ 元/平方米作为最终的评估结果。

三、项目预期收益分析

该地块总面积：总面积 630900 平方米，住宅用地面积 398000 平方米，商业用地面积 47500 平方米。

单位面积地价如下：

住宅用途土地单价：574 元/平方米

商业用途土地单价：943 元/平方米

总地价：27324.45 取整（万元）

大写金额：贰亿柒仟叁佰贰拾肆万肆仟伍佰元整

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

一、财务现金流量表

通过以上分析测算，本项目总投资 4950 万元，其中债券需求 4000 万元，投资期限为 5 年；项目完成后土地出让总收入预计为 27324.45 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、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 17670.72 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 89.81%，远远高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.31 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商业用地、住宅用地，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 项目总投资估算表

表 2 投资计划与资金筹措表

表 3 项目出让计划表

表 4 项目出让收入分析表

表 5 项目全部投资现金流量表

表 6 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

1.准格尔旗国土资源局关于 2018 年土地收储计划的请示
(准国土资发〔2018〕575 号)

2.准格尔旗人民政府关于 2018 年度土地收储计划的批复
(准政函〔2018〕242 号)

3. 准格尔旗国土资源局关于申报 2018 年度土地储备专项
债券的请示 (准国土资发〔2018〕574 号)

4.准格尔旗人民政府关于申报 2018 年土地储备专项债券的
批复 (准政函〔2018〕241 号)

5.准格尔旗住房和城乡建设局关于贾家湾片区棚户区
改造用地情况说明的函 (准建函发〔2018〕184 号)

6.准格尔旗棚户区(城中村)改造房屋征收与补偿方案

7.项目位置示意图

8.贾家湾航拍图

9.拟收储地块现场照片

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. 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）

表1 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	房屋拆迁补偿费	4000.00	80.81%	
2	财务费用（债券利息）	950.00	19.19%	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
项目总投资		4950.00	100.00%	

表2 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	项目总投资	4950.00	1790.00	1790.00	990.00	190.00	190.00
1.1	房屋拆迁补偿费	4000.00	1600.00	1600.00	800.00	0.00	0.00
1.2	财务费用	950.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
2	资金筹措	4950.00	4190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
2.1	利息	950.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
2.2	债券资金	4000.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表3 项目出让计划表

单位：平方米

规划用途	可出让面积	计划出让面积				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	47500.00	0.00	0.00	0.00	23750.00	23750.00
住宅用地	398000.00	1.00	1.00	1.00	199000.00	199000.00
占出让总面积比例	445500.00	0.00%	0.00%	0.00%	50.00%	50.00%

表4 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
商业用地	47500.00	943.00	4479.25	0.00	0.00	0.00	2239.63	2239.63
住宅用地	398000.00	574.00	22845.20	0.00	0.00	0.00	11422.60	11422.60
合计	445500.00	758.50	27324.45	0.00	0.00	0.00	13662.23	13662.23

表5 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	现金流入	27,324.45				13,662.23	13,662.23
1.1	销售收入	27,324.45				13,662.23	13,662.23
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	4,950.00	1,790.00	1,790.00	990.00	190.00	190.00
2.1	房屋拆迁补偿费	4,000.00	1,600.00	1,600.00	800.00		
2.2	财务费用	950.00	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
2.3	修理费用						
2.4	经营税金及附加						
2.5	土地增值税						
2.6	所得税						
3	净现金流量	22,374.45	-1,790.00	-1,790.00	-990.00	13,472.23	13,472.23
4	折现净现金流量	17,670.72	-1,708.83	-1,631.34	-861.34	11,189.82	10,682.41
5	累计净现金流量		-1,708.83	-3,340.17	-4,201.51	6,988.31	17,670.72
财务内部收益率：		89.81%					
折现率：4.75%		动态回收周期：		3.31 年			

表6 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值（万元）	内部收益率（%）	贷款偿还期（年）
1	基本方案	—	17670.72	89.81%	3.31
2	总投资	+3%	17535.42	87.83%	3.32
3	销售收入	-3%	17005.30	87.77%	3.32

准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2018〕575号

签发人：李树林

准格尔旗国土资源局关于
2018年土地收储计划的请示

准格尔旗人民政府：

为规范土地市场，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

收储位于薛家湾镇贾家湾棚户区土地 63.09 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、银行借贷等方式筹集资金。

特此请示。

准格尔旗国土资源局

2018年8月9日

准 格 尔 旗 人 民 政 府

准政函〔2018〕242号

准格尔旗人民政府关于 2018年土地收储计划的批复

旗国土资源局：

你局《关于2018年土地收储计划的请示》（准国土资发〔2018〕575号）收悉，经旗人民政府研究，为规范土地市场，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，原则同意收储位于薛家湾镇贾家湾棚户区土地63.09公顷，资金来源从土地储备专项债券、银行借贷等方式筹集。

请你局依据《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。

准格尔旗人民政府
2018年8月10日



准格尔旗国土资源局文件

准国土资发〔2018〕574号

签发人：李树林

准格尔旗国土资源局关于
申报 2018 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，现以贾家湾一期棚户区改造项目申报 2018 年度土地储备专项债券。该项目改造范围内的用地情况如下：

该范围内包括居住用地约 39.8 公顷，商业用地约 4.75 公顷，中小学用地约 1.68 公顷，绿地约 8.71 公顷，道路用

地约 8.15 公顷。

特此请示。

准格尔旗国土资源局

2018 年 8 月 9 日



准格尔旗国土资源局办公室

2018 年 8 月 9 日印发

准格尔旗人民政府

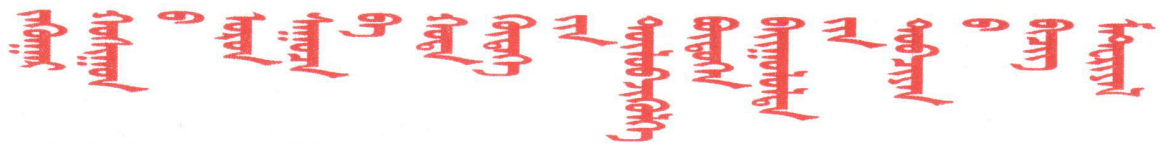
准政函〔2018〕241号

准格尔旗人民政府关于 申报2018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2018年度土地储备专项债券的请示》（准国土资发〔2018〕574号）收悉，经旗人民政府研究，为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，原则同意以贾家湾一期棚户区改造项目申报2018年度土地储备专项债券。请你局严格按程序办理。





准格尔旗住房和城乡建设局文件

准建函发〔2018〕184号

准格尔旗住房和城乡建设局关于贾家湾片区棚户区改造用地情况说明的函

准格尔旗土地储备交易中心:

根据《内蒙古自治区国土资源厅关于组织审核 2018 年度拟发行土地储备专项债券项目的通知》(内国土资字〔2018〕532号)文件要求,准格尔旗拆迁管理办公室向我局提供了贾家湾片区拆迁改造用地范围示意图,经与《薛家湾镇北山片区控制性详细规划》用地情况进行对比,现将该项目改造范围内的用地情况说明如下:

该范围内包括居住用地约 39.8 公顷,商业用地约 4.75 公顷,中小学用地约 1.68 公顷,绿地约 8.71 公顷,道路用地约 8.15 公顷。

附图:项目位置示意图

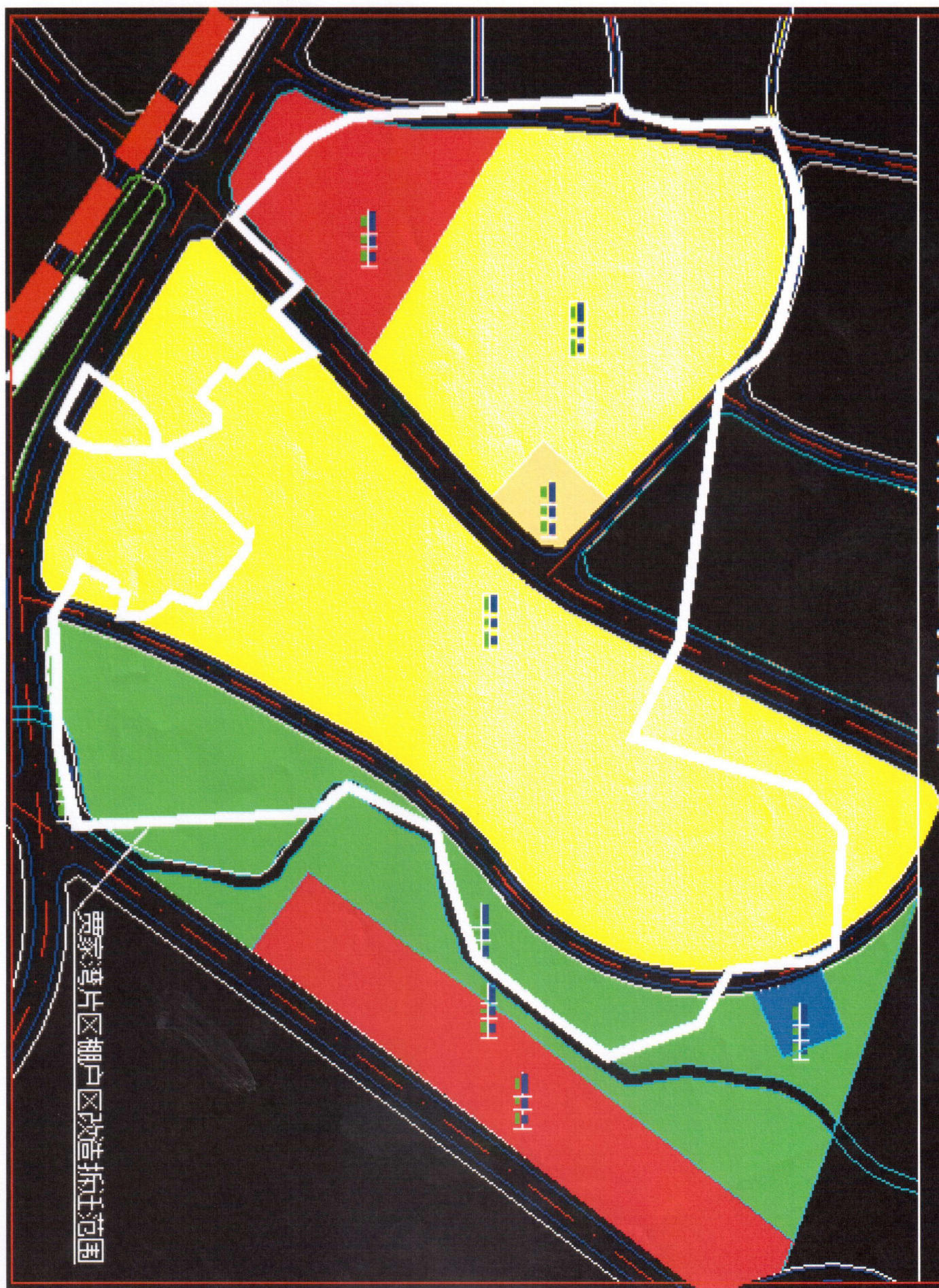
准格尔旗住房和城乡建设局

2018 年 8 月 8 日

准格尔旗住房和城乡建设局

2018 年 8 月 8 日印发

项目位置示意图



准格尔旗棚户区(城中村)改造 房屋征收与补偿方案

第一章 总 则

第一条 为推进 2018 年棚户区（城中村）改造进程，保障被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 590 号）、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，结合准格尔旗实际，制定本方案。

第二条 在准格尔旗城市规划区范围内国有土地上实施房屋征收，对被征收人进行补偿的，适用本方案。
在改造范围内如有集体所有土地的，土地由旗国土部门负责征收，土地上的房屋由房屋征收部门进行征收。

第二章 征收管理

第三条 旗人民政府作出房屋征收决定后及时公告。公告载明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的宣传、解释工作。

第四条 房屋征收部门应对房屋征收范围内房屋权属、区位、用途、建筑面积等情况组织调查登记，调查结果在房屋征收范围内向被征收人公布。

第五条 房屋征收范围确定后，不得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。

第六条 对有证或有其他合法手续的合法建筑进行补偿，各种证件的认定由房屋征收部门出函，相关部门予以认定。

手续不全的房屋，但有准建证、宅基地证、城乡居民建房审批表等相关手续，由苏木、乡镇、街道，村、居委对房屋形成的时间、原因作出说明，由旗综合执法部门审核相关手续，对准建证、宅基地证等证件标定范围内的土地不予处罚，超出证件标定范围的予以每平方米 10 元处罚后，房屋按有证房屋予以征收补偿，土地不予补偿。

因历史原因形成的无手续的房屋，由苏木、乡镇、街道，村、居委对房屋形成的时间、原因作出说明，由旗综合执法部门对其违法占地行为予以每平方米 10 元处罚后，房屋参照有证房进行征收补偿，土地不予补偿。

第七条 对违法建筑的认定，由旗城管部门牵头，房屋征收部门、乡镇、街道办事处以及村、居委配合在征收范围内清查处理。对认定为违法建筑、超过批准期限的临时建筑，由旗城管部门无偿拆除。

第八条 监察机关应当加强对参与房屋征收补偿工作的有关部门和工作人员的监督检查。

第九条 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，

由房屋征收部门报请旗人民政府，按照征收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者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由旗人民政府依法申请人民法院强制执行。

第十条 房产评估由被征收人协商从备选房地产价格评估公司中选定进行评估，备选房地产价格评估机构不得少于 3 家。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。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，公证费由房屋征收部门承担。

第十一条 征收人与被征收人要对补偿情况形成书面协议，征收部门应当依法建立房屋征收补偿档案。

征收部门要对评估结果和分户补偿情况在房屋征收范围内进行公示，接受群众监督。

第三章 补偿安置

第十二条 补偿安置实行产权调换（货币化补偿）结合货币补偿。

第十三条 对拟征收的房屋，由被征收人选定的房地产价格评

估公司（通过资质审核入围的）按《准格尔旗棚户区改造 2016 年度薛沙两镇各类房屋市场参考价格表》和《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估。

（一）货币补偿。由评估公司对改造片区内的房屋按《市场参考价》和《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估，以现金补偿方式给予被征收人补偿。

（二）产权调换。由评估公司对改造片区内的房屋按《准格尔旗棚户区改造 2016 年度薛沙两镇各类房屋市场参考价格表》和《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估，以房票结合现金补偿方式给予被征收人补偿。商业房屋补偿金额用房票按评估价 1:1 的比例补偿给被征收人，住宅房屋补偿金额用房票按评估价 1:1.3 的比例补偿给被征收人，由被征收人到“准格尔旗去库存棚改综合服务中心”自由选房进行置换，并签订房屋置换补充协议。

（三）住宅改营业房屋的经营损失补偿。《国有土地使用证》、《房屋产权证》为住宅用途或无产权证，但实际用于商业营业，且能提供二年相关手续的，对用于营业部分的房屋，按同类住宅补偿标准再上浮一定比例进行补偿。

（四）商业房屋的停产停业损失补偿。《国有土地使用证》、《房屋产权证》为商业用途且实际用于商业营业，应当根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予停产停业损失补偿。补偿标准不低于被征收房屋价值的 3%。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收二年的效益、纳税凭

证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

第十四条 被征收房屋原室内装修价值、附属设施价值按市场价评估计算。

第十五条 土地补偿按证件标明的面积和所处位置的基准地价进行补偿。

第十六条 搬迁费、临时安置费补偿。

（一）住宅。

1.搬迁补助费。按被征收房屋的建筑面积一次性补助 20 元/平方米，每户不低于 2000 元。

2.临时安置费。货币补偿和现房安置的，向被征收人一次性支付三个月（从交房之日算起）的临时安置费，如被征收人选择期房安置的，根据交房时间确定安置费补偿月数。补偿标准为按被征收房屋的建筑面积每月每平方米补助 10 元，每户每月不低于 1000 元。未能按期交房的安置费补偿顺延。

（二）商业。

1.搬迁补助费。按被征收房屋的建筑面积一次性补助 40 元/平方米，每户不低于 4000 元。

2.临时安置费。货币补偿和现房安置的，向被征收人一次性支付三个月(从交房之日算起)的临时安置费，如被征收人选择期房安置的，根据交房时间确定安置费补偿月数。补偿标准为按被征收房屋的建筑面积每月每平方米补助 15 元，每户每月不低于 1500 元。

未能按期交房的安置费补偿顺延。

（三）工业。参照住宅补偿执行。

第十七条 奖励。根据征收片区实际情况制定相应的奖励政策。

第四章 征收困难家庭房屋保障措施

第十八条 准格尔旗户籍被征收人住房建筑面积低于 50 平方米，经相关部门认定为准格尔旗范围内唯一住房的，建筑面积按 50 平方米计算补偿，并按 1: 1.3 比例调换房票。

第五章 附则

第十九条 本方案由准格尔旗城市房屋拆迁管理办公室负责解释。

第二十条 本方案自印发之日起执行。

准格尔旗人民政府办公室

2018 年 8 月 7 日

项目位置示意图

当铺窑子

前武家渠

世纪嘉城

准格尔西路

汇通小区

准格尔西路

康乐小区

薛家湾站

新雅小区

S103

项目区位置

南外环

祥和B区

湖西移民小区

南苑小区

南外环

祥云小区

银钻广场

生力都市生活广场

南山公园

华峰商厦

准格尔旗中心医院

欣园小区

薛家湾汽车站

景泰华府





景家湾摄影团 2018.6.15

景家湾

拟收储地块现场照片



拟收储地块现场照片



拟收储地块现场照片



拟收储地块现场照片



中华人民共和国
事业单位法人证书
(副本)

统一社会信用代码 12152723MB0U06979P



有效期自2016年05月25日至2021年05月25日

名称 准格尔旗土地储备交易中心.

宗旨和业务范围 对新增建设用地实施土地收购储备及出让工作;经营和管理收购土地和由政府依法收回的违法用地、闲置土地及无主地并纳入储备范围;对收购的土地进行低价评估,成本测算,收购洽谈,签订协议,收购入库,前期开发工作;对储备库中已具备条件的土地实施土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让工作,负责闲置土地的清理和入库工作;发布土地供求信息,收集、汇总、储存、上报发布土地交易信息行情和交易结果.

住所 准格尔旗大路新区建业大厦

法定代表人 贺国强

经费来源 财政补助

开办资金 ¥109万元

举办单位 准格尔旗国土资源局

登记管理机关



国家事业单位登记管理局监制



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码

91150105MA0PWGAL3X

名称

名称

内蒙古景宏资产评估事务所(有限合伙)

类型

类型

类型

有限合伙企业

主要经营场所

主要经营场所

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

执行事务合伙人

执行事务合伙人

执行事务合伙人

楼6层8单元8062号

党智敏

成立日期

成立日期

成立日期

2018年05月29日

合伙期限

合伙期限

合伙期限

自2018年05月29日至 2048年05月28日

经营范围

经营范围

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生值测算、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

登记机关

2018

05

29

年

月

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业置换债券资金，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