

多伦县 2018 年土地收购储备项目

收益和融资平衡方案

编制单位：内蒙古天益不动产评估测绘有限责任公司

实施单位：多伦县土地收购储备中心

提交时间：2018 年 8 月

目 录

第一章	项目总论	- 1 -
第二章	项目背景和建设的必要性	- 8 -
第三章	项目区土地利用现状	- 12 -
第四章	项目区社会经济概况	- 15 -
第五章	投资环境与市场分析	- 17 -
第六章	环境影响分析	- 24 -
第七章	项目的实施计划及投资估算	- 26 -
第八章	项目资金筹措计划	- 29 -
第九章	项目预期收益分析	- 30 -
第十章	项目收益与融资平衡分析	- 50 -
第十一章	社会效应分析	- 54 -
第十二章	项目风险及保障措施	- 58 -
第十三章	方案研究结论	- 62 -
第十四章	特殊说明事项	- 63 -
第十五章	附件	- 65 -

第一章 项目总论

一、项目概况

1.项目名称

多伦县 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：多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）

法人代表：谢久青

单位地址：多伦县多伦诺尔镇国土资源局办公楼

3.项目实施主体

项目实施主体为多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）。其业务范围包括：承担不动产登记、权属、市场监测和权籍调查等业务的技术指导工作；开展不动产登记资料公开查询，登记成果应用与社会化服务；承担不动产登记信息管理基础平台的建设、运行与维护；依法储存收回、收购、征用的土地，盘活存量土地资产，优化土地资源的科学配置。

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。多伦县土地收购储备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

多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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。

本项目共涉及 6 宗土地，收储土地总面积为 410.94 亩。

宗地一位于北清真南阜财社区，北至北清真寺、东至东环 A 小区、南至老胡同横街、西至二道街，收储面积 29712 平方米（合约 44.57 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地二位于新妇幼保健院西南，北至佛殿街、东至新妇幼保健院、南至福寿街、西至二道街，收储面积 37845 平方米（合约 56.76 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地三位于清真中寺周边，北至福寿街、东至东盛街、南至灯棚街、西至福盛街，收储面积 23479.4 平方米（合约 35.22 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地四位于古城区三角地，北至一中路、东至东环路 F 段商住楼、南至兴盛商住楼、西至多伦县回族小学，收储面积 28837.9 平方米（合约 43.26 亩），规划用途为商业、住宅用地。

宗地五位于德胜大街南、小营盘北路西侧地块，北至德胜大街南、东至小营盘北路、南至察哈尔大街、西至大钊路，面积为 83949 平方米（合约 125.92 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

宗地六位于德胜大街南、小营盘北路东侧地块，北至德胜大街南、东至经一路、南至察哈尔大街、西至小营盘北路，面

积为 70139 平方米（合约 105.21 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

二、编制依据

（一）法律、法规和规章

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
- 4.《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
- 5.《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10 号）
- 6.《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）
- 7.《财政部 国土资源部关于印发 <地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62 号）
- 8.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）
- 9.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》（国土资规〔2017〕17 号）
- 10.《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理

办法>的通知》（财综〔2018〕8号）

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

（二）规范性文件

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

2.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

3.《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）

4.《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

（三）其他文件

1.《多伦县土地利用总体规划》

2.《多伦县多伦诺尔镇城镇总体规划》

3.《多伦县人民政府关于城区 2018 年度土地收储计划的批复》（多政字〔2018〕191号）

4.《多伦县人民政府关于以多伦诺尔镇城区土地收储项目申报土地储备专项债券的批复》（多政字〔2018〕206号）

5.《多伦县人民政府关于多伦县 2017 年城镇棚户区改造及古城恢复建设方案的公告》

6.《多伦县人民政府关于同意公布执行全县五乡镇新一轮城镇基准地价的批复》（多政字〔2015〕92 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 5136.7 万元，其中：

- 1.房屋拆迁补偿费用 2760 万元，占总投资的 53.73%；
- 2.基础设施建设费 1426.7 万元，占总投资的 27.78%；
- 3.债券利息为 950 万元，占总投资的 18.49%。

（二）资金筹措

本项目为多伦县重点土地收购储备项目，项目投资较大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 5136.7 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 77.87%。专项债券融资期限为 5 年。
- 2.多伦县财政自筹 1136.7 万元，占总投资的 22.13%。

（三）项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 1400.78 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 17.77%,高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.61

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 16.23%，大于 4.75%折现率；财务净现值最低为 1220.27 万元，大于零。贷款偿还期最长为 3.57 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多伦县的城市化和现代化进程，对提升多伦县传统优势产业，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，可以推进多伦县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，增加多伦县财政收入，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、发挥多伦县的区位优势，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

土地储备是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，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标拍卖挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。党的十九大报告提出，要按照“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的总要求实施乡村振兴战略；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。

近年来，多伦县委、政府以锡盟南部区域中心城市建设统揽经济社会发展全局，努力建设繁荣、美丽、和谐的新多伦。围绕打造面向京津冀开放桥头堡的战略定位，坚持以交通基础

设施建设为突破口，加快公路、铁路、机场建设，构筑锡盟乃至内蒙古地区连接京津冀的交通枢纽。国道 G510、G239 多伦段建成通车，多丰铁路和通勤机场加快推进，多伦正在融入京津冀 3 小时经济圈。按照规划设计先行、基础设施先行、景观建设先行，开发新城区与改造老城区并重、城市管理与城市建设并重，统筹城乡一体化发展“三个先行、两个并重、一个统筹”的阶段性思路，在谋划西城核心区建设的同时大力实施东城区、古城区改造提质，重点对多伦文化广场、龙泽湖公园绿化及景观进行改造提升，城市功能和城市品位显著提升。目前，全县县城建成区面积扩展到 13.8 平方公里，城镇绿化面积增加到 276 万平方米，中心城市辐射带动力不断增强。在此背景下，加快推进天义镇棚户区改造建设，是广大棚户区居民改善住房条件和居住环境、改变经济社会落后局面、提升城镇综合承载能力的迫切需求和必然途径，也是完成国务院提出的加快推进棚户区改造任务要求的重要措施，更是多伦县当前加快推进城镇化建设的重点任务。该项目就是在此背景下提出来的。

二、项目建设的必要性

（一）符合多伦县土地利用的基本方针

为坚定不移地贯彻执行“十分珍惜合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，切实解决土地利用中的主要问题，实现土地资源的可持续利用，为多伦县国民经济和社会发展服务。该项目建设以征收土地、建设完善的配套功能保障为基础，规

划范围内土地利用的基本方针是：节地挖潜，加大土地开发力度，转变土地利用方式，实现耕地总量动态平衡；优先保证重点建设项目用地，尤其是基础设施等重点建设项目；进一步强化土地利用的区域化、专业化和规模化，不断提高土地利用的有序性和综合效益。该项目建设符合多伦县土地利用的基本方针，在规划范围内可实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，尽最大可能实现土地的利用效率和资源价值。

（二）有利于促进城市发展

土地资源的特殊性，决定了它可以成为城市发展的经济来源。土地储备制度已成为许多城市政府调控城市土地市场的主要工具，储备土地也成为各地以招标拍卖挂牌方式供应土地的主要来源，有利于解决土地的供需矛盾，亦是新的经济增长点。本项目的建设有利于提高多伦县政府对土地市场的宏观调控能力，实现多伦诺尔镇土地资源的优化配置，为城市建设提供建设用地和建设资金保障。

（三）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，带动多伦县经济的快速发展，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，符合多伦县的整体形象及城市

的发展，项目区域内改造势在必行。

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，符合多伦县土地利用总体规划、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，促进多伦县经济发展具有十分重要的意义，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多伦县多伦诺尔镇。多伦诺尔镇位于内蒙古自治区锡林郭勒盟南部，是中共多伦县委、多伦县人民政府驻地，是全县的政治、经济、文化、教育、科学技术中心。多伦诺尔镇被列为中国文化名镇、全国首批特色景观旅游名镇、中华诗词之乡、内蒙古自治区十大魅力名镇，全镇总人口 6 万余人，年接待旅游人口 100 余万人。多伦诺尔镇是内蒙古自治区到北京直线距离最近的镇，外接京、津、冀经济圈、环渤海经济圈和东北经济区，区位优势明显。

此次土地收储项目主要围绕多伦县城镇棚户区改造及古城恢复建设，以突出县城城市建设为重点，加快发展棚户区改造和城市建设步伐，促进多伦县新型城镇化建设。多伦县城镇棚户区改造及古城恢复建设项目于 2017 年经多伦县人民政府批准启动，涉及范围为中心镇多伦诺尔镇，旨在打造锡林郭勒盟南部区域中心城市，中国文化名镇和旅游小镇。主要涉及老中心市场周边棚户区，古城南棚户区，西村菜市场，富泉村，山西会馆周边棚户区，汇宗寺周边文保区和其它相关区域，预计收储土地面积 1024 亩，整体规划为文保区，休闲文化广场，住宅区，商业区。2018 年按照我县土地收储计划安排，首批开展北清真南、新妇幼保健院西南、清真中寺周边、古城区三角地、

德胜大街南、小营盘北路西侧、东侧六个土地收储项目区的 410.94 亩土地收储工作。宗地详细情况如下：

本项目共涉及 6 宗土地，收储土地总面积为 410.94 亩。宗地一位于北清真寺南阜财社区，北至北清真寺、东至东环 A 小区、南至老胡同横街、西至二道街，收储面积 29712 平方米（合约 44.57 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。宗地二位于新妇幼保健院西南，北至佛殿街、东至新妇幼保健院、南至福寿街、西至二道街，收储面积 37845 平方米（合约 56.76 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。宗地三位于清真中寺周边，北至福寿街、东至东盛街、南至灯棚街街、西至福盛街，收储面积 23479.4 平方米（合约 35.22 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。宗地四位于老城区三角地，北至一中路、东至东环路 F 段商住楼、南至鑫盛商住楼、西至多伦县回族小学，收储面积 28837.9 平方米（合约 43.26 亩），规划用途为商业、住宅用地。宗地五位于德胜大街南、小营盘北路西侧地块，北至德胜大街南、东至小营盘北路、南至察哈尔大街、西至大钊路，面积为 83949 平方米（合约 125.92 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。宗地六位于德胜大街南、小营盘北路东侧地块，北至德胜大街南、东至经一路、南至察哈尔大街、西至小营盘北路，面积为 70139 平方米（合约 105.21 亩），规划用途为住宅用地（兼容商业用地）。

二、项目区土地利用现状

项目区内土地利用现状基本为建设用地和农用地，其中宗地一、二、三、四、五为存量建设用地，目前正在进行房屋拆迁补偿。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，道路坑洼泥泞，基础设施落后。宗地六为农用地，已经自治区人民政府审批为国有建设用地。

该项目除了提升多伦县整体城市化水平，还旨在提高民生，提高广大居民居住水平和整体生活水平。目前该项目已拆迁 2943 户，完成整体回迁小区盛世新城建设将近 10 万 m^2 。按照《多伦县土地利用总体规划》的要求和多伦县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。下一步计划在收储范围内铺装管网 9218.6 米，绿化面积 29653.8 m^2 ，街边铺装 19769.2 m^2 ，路灯 251 盏，预计新建道路面积 94092 m^2 。

第四章 项目区社会经济概况

一、自然概况

（一）地理位置

多伦县位于内蒙古自治区中部、锡林郭勒盟的南端阴山北麓东端。东经 $115^{\circ}30'-116^{\circ}55'$ ，北纬 $41^{\circ}45'-42^{\circ}39'$ 。西与正蓝旗相接，北与赤峰市克什克腾旗接壤，东部和南部分别与河北省的围场县、丰宁县、沽源三县接壤。多伦县总人口 11.1 万，有汉、蒙古、回、满等民族。总面积 3863 平方公里，辖 3 镇 2 乡，65 个行政村。多伦县位置特异、人文历史悠久、生态环境极好、旅游资源丰富。

（二）地质地貌

多伦县地处内蒙古高原的南缘，阴山山脉的北坡，东部与大兴安岭向西南延伸之余脉衔接。总的地形是四周高，中间低。南部高，北部低。由西南向北东逐渐低缓，为一宽缓的半环形盆地。盆地中部的低洼地带高程约为 1200 米左右，全县制高点西干沟乡大石砬水泉沟东山，高程 1799.9 米，最低点在滦河出境处小菜园附近，高程 1148 米，相对高差 651.9 米。

（三）气候条件

多伦气候宜人，属于温带半干旱向半湿润过渡的典型大陆性气候，海拔 1200—1700 米，年平均降水量 378 毫米；年平均日照 2943 小时，无霜期短，为 82—140 天；年均风速 3.3 米 /

秒、年均气温 2.8℃，极端最高气温 36.8℃，极端最低气温零下 38.4℃。

（四）区位优势

多伦县周边 200 公里左右有四个地级市，分别是内蒙古的锡林浩特市、赤峰市以及河北省的承德市、张家口市，区位优势良好。多伦县交通运输主要以公路运输为主。境内有国、省、县、乡级公路多条。班车直通张家口、宝昌、正蓝旗、锡林浩特、围场、沽源、丰宁、承德、赤峰等多个旗县市，成为内蒙古大草原距北京最近的县。

（五）自然资源

水资源—多伦水资源富集，面积虽不足锡林郭勒盟 2%，地表水却占到全盟一半以上。多伦是海河流域滦河水系的源头，境内有常年性河流 47 条，大小湖泊 62 个，水域总面积 16.2 万亩，地表水多年平均径流量 1.35 亿立方米，地下水储量 3.73 亿立方米，水能蕴藏量 1.4 万千瓦。有库容 1 亿立方米的西山湾水库、库容 2645 万立方米的大河口水库和小型水库 14 座。美丽的“多伦湖”，水面面积 2 万亩，是“引滦入津”的重要枢纽。

矿产资源—1996 年被列为国家 13 个重点找矿区之一。已探明储量的非金属矿藏主要有褐煤、石灰岩、珍珠岩、沸石、玛瑙石、水云母、萤石、火山岩等 18 种。已探明储量的金属矿藏主要有铁、铅、锡、锰、银、金等。

野生动植物繁多—共有野生植物 58 科 282 属 571 种，有各种鸟兽 31 科 49 种，主要有黄羊、狍子、狼、狐、獾、貉、野兔等；栖息的鸟类主要有天鹅、大鸨、大雁、喜鹊、沙鸡、乌鸦、苍鹰、百灵等。

二、社会经济概况

2015 年，全县地区生产总值完成 82 亿元，增长 10.2%。其中，第一产业增加值完成 9.1 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值完成 56.8 亿元，增长 12%；第三产业增加值完成 16.1 亿元，增长 6.1%。固定资产投资完成 47.4 亿元，增长 20.2%。公共财政预算收入完成 3.24 亿元，增长 7.4%。城乡常住居民人均可支配收入分别完成 30565 元和 10990 元，增长 8.5%和 7.8%。在宏观经济下行的极大压力下，全县经济运行稳中有进，主要经济指标增速高于锡林郭勒盟平均水平。着力推进工业经济。项目建设取得实效。全年推进重点项目 71 项，开复工率 68.1%，工业运行基本平稳。强化工业运行调度，全年完成规模以上工业增加值 46 亿元，增长 13.8%。园区建设扎实推进。园区各项规划编制、评审及行业批复工作全部完成，年实现营业收入 68.1 亿元。招商引资成效显著，全年引进盟外资金 38.66 亿元。着力推进服务业发展。旅游业加快推进。多伦旅游集散中心、哈达山生态文化旅游等一批旅游项目扎实推进，内蒙古玛瑙制品监督检验中心落户多伦。全年接待游客突破 100 万人次，实现旅游收入 16.5 亿元，旅游业正逐步成为拉动全县发展的新亮点。

商贸物流业运行平稳。金融业实现新突破。包商银行成功入驻，全年存贷款余额分别达到 37.4 亿元和 28.7 亿元。着力推进生态和基础设施建设。生态建设持续加强。启动实施了生态文明建设综合示范区工程，成为全区首家樟子松造林基地标准化示范区。交通建设加快推进。省道 304 线西干沟至大北沟段全线贯通，四道河子至多伦南互通段顺利推进。新建通村水泥路 95 公里，街巷硬化 140.5 公里。水利设施不断完善。

2016 年，多伦县经济总量继续扩大。全年地区生产总值 83.71 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.1%。其中，第一产业增加值 9.50 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 55.69 亿元，下降 0.5%；第三产业增加值 18.52 亿元，增长 10.1%。全县地区生产总值中一、二、三次产业比重由上年的 11.1：69.2：19.7 调整为。11.4：66.5：22.1。全年人均地区生产总值 83009 元，比上年增长 1.3%（可比价）。全年完成地方财政总收入 4.93 亿元，比上年增长 6.5%。其中，税收收入 3.93 亿元，比上年增长 10.1%；非税收入 0.99 亿元，比上年下降 6.6%。公共财政预算收入 3.60 亿元，比上年增长 11.1%。全年财政支出 14.46 亿元，比上年下降 2.6%，其中：一般公共服务支出 1.14 亿元，增长 5.6%；农林水事务支出 2.92 亿元，增长 8.6%；教育支出 2.22 亿元，增长 24.0%；社会保障和就业支出 2.50 亿元，增长 2.0%。全年全县工业增加值完成 50.88 亿元，比上年下降 0.5%（可比价）。全年全县规模以上工业企业共计 25 户，完成工业总产值 97.1 亿元，

比上年下降 2.3%。全年全社会建筑业实现增加值 4.81 亿元，比上年增长 0.4%（可比价）。社会固定资产投资共完成 50.82 亿元，比上年增长 9.3%。分产业看，第一产业完成投资 16.35 亿元，增长 214.1%；第二产业完成投资 12.76 亿元，下降 41.0%；第三产业完成投资 21.72 亿元，增长 5.6%。一二三产业占固定资产投资的比重分别为 32.2%、25.1%、42.7%。全县共有投资项目 131 个，本年已经完工和投入使用项目共计 117 个，新增固定资产 42.29 亿元。全年全县社会消费品零售总额达到 15.71 亿元，比上年增长 9.3%；餐饮业零售额 1.97 亿元，增长 8.2%。。

2017 年多伦县经济稳中有升。全县地区生产总值完成 74.5 亿元，增长 3.7%。全社会固定资产投资完成 62 亿元，增长 12.5%。公共财政预算收入完成 3.02 亿元，增长 2.3%。强化招商引资责任，全力推动重点项目建设，特别是锡盟至山东特高压输变电工程，世腾化工、鑫刚孵化园等重点项目开工建设，大唐国际多伦煤化工全力进行整改，将有效发挥大项目拉动作用，成为拉动全县经济增长的新亮点。继续强力推进生态建设、基础设施建设，发展支撑能力不断增强。“三农”事业成效显著。始终把解决好“三农”问题作为重中之重，在诸多方面成效显著。一是供给侧结构性改革成效显著。努力做精做强做大“林药肉菜草”优势产业，毫不动摇地坚持了“禁羊稳牛”重大决策，积极稳妥地实施了“减薯增药”引导政策，农牧业竞争优势开始显现。二是美丽乡村建设成效显著。农村路、电、水、房等

基础设施建设不断加强，人居环境逐年改善，广大农村发生了天翻地覆变化。三是城乡融合发展成效显著。通过产业转移、教育转移、搬迁转移等多种途径，累计向城镇转移 7000 多人，提高城镇化率近 7 个百分点。农村居民人均可支配收入达到 12840 元，比 2012 年增加 4788 元。全县 1.3 万人实现稳定脱贫，贫困发生率由 20.4% 下降到 1.4%。大力改善城市基础设施水平，公共服务能力大幅提高。累计投资 54 亿元，是上一个五年的 2 倍。高标准编制了城市总体规划、控制性详细规划及各类专项规划 13 项。龙腾路彻底缓解了老城新城交通压力，凤栖路开辟了新城新区轴线通道，多伦大街东段提高了园区景区快速通行能力，北二环加宽解决了物流不畅瓶颈问题，四条道路畅通了城市出口。新建和改建市政道路分别占建成区街道面积的 28% 和 67%。

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，多伦县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，多伦县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。

多伦县是锡林郭勒盟地区连接东北与华北地区的交通枢纽，是京津冀经济圈和环渤海经济圈辐射区，2011 年被内蒙古自治区和锡林郭勒盟政府批准建设中心城市，被列入内蒙古东部盟市重点产业发展规划。多伦县先后获得全国绿化工作模范县、全国城镇管理先进县、全国文物保护工作先进县等荣誉称号。

号，入选全国全域旅游示范县、国家“十三五”重点开发的 14 个旅游休闲型城镇。多伦诺尔镇被评为中国历史文化名镇、全国首批特色景观旅游名镇、内蒙古自治区十大魅力名镇，素有旅蒙商贾聚集的“漠南商埠”、“口外小北京”、兵家必争的军事重镇之称，具有良好的区域发展优势和投资环境。

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，净收益全部上缴县财政。多伦县不动产登记中心（多伦县土地收购储备中心）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。同时多伦县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。多伦县土地收购储备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。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。

依据多伦县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 2 年开始基础设施建设工作，其中第 2 年投入 30%，第 3 年投入 50%，第 4 年全部完成。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%可出让地块的出让工作，第 5 年完成其他地块的招投标工作。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	房屋拆迁工作					
2	基础设施建设工 作					
3	地块出让					

二、投资估算

项目总投资：5136.7 万元

其中：房屋拆迁补偿费 2760 万元；

基础设施建设费 1426.7 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《多伦县人民政府关于多伦县 2017 年城镇棚户区改造及古城恢复建设方案的公告》文件要求，房屋补偿标准：房屋折合面积后，新城区每平方米补偿 2500 元，旧城区每平方米补偿 2400 元。例如：离业用房补偿标准为 1:1.8 新城商业用房每平方米补偿标准计算公式:2500 元 x 1.8=4500 元，即新城商业用房每平方米补偿 4500 元。旧城商业用房每平方米补偿标准计算公式:2400 元×1.8=4320 元即旧城商业用房每平方米补偿 4320 元 3。室外附属物补偿标准：房屋室外附属物(玻璃罩、栏杆、

院墙、压水井、大门、果树、三相电等)按评估作价给予货币补偿。按照当地房屋拆迁补偿资料分析，宗地一、二、三、四涉及房屋拆迁补偿费用，共计 2760 万元。

(二) 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 1426.7 万元。

(三) 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+3=5136.7 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 5136.7 万元，其中：房屋拆迁补偿费用 2760 万元，占总投资的 53.73%；基础设施建设费 1426.7 万元，占总投资的 27.78%；利息为 950 万元，占总投资的 18.49%。（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 5136.7 万元，其中：自筹资本金 1136.7 万元,占总投资的 22.13%。发行地方专项债券募集资金 4000 万元，占总投资的 77.87%。（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

由于本项目所涉及地块均位于多伦县城市规划区，所处住宅用地的土地级别均相同或相近，故本次评估测算以地块一为

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多伦县多伦诺尔镇城镇土地定级与基准地价更新于 2014 年 6 月,2015 年 7 月 18 日由多伦县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

《多伦诺尔镇城镇土地定级与基准地价更新报告》于 2014 年 6 月更新完成，2015 年 7 月 18 日由多伦县人民政府批准公布

实施。

①估价基准日：2013 年 1 月 1 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多伦诺尔镇平均容积率，确定商业容积率：1.2；住宅用地容积率：1.0；工业用地容积率：0.5。

④开发程度：商业、住宅、工业用地“六通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、供水、排水、通暖，宗地红线内土地平整）

多伦诺尔镇各类用地基准地价表

多伦诺尔镇	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	740	49.34	530	35.34	325	21.67
II	335	22.33	235	15.67	175	11.67
III	160	10.67	120	8	65	4.33

(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

委估宗地位于北清真南，位于阜财社区，北至北清真寺，东至东环 A 小区，南至老胡同横街，西至二道街，查询基准地价技术报告，委估宗地位于多伦诺尔镇二级住宅用地范围内，级别价格 235 元/平方米。

②确定区域因素修正系数之和

多伦诺尔镇二级住宅用地基准地价修正系数表

影响因素			修正系数				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	自然因素	区域在城市中的位置	+0.0293	+0.0146	0.0000	-0.0101	-0.0203
区域因素	交通	距市中心的距离	+0.0079	+0.0040	0.0000	-0.0027	-0.0055

素	状况	道路状况	道路类型	+0.0260	+0.0130	0.0000	-0.0090	-0.0180
	基础设施状况	供水状况		+0.0237	+0.0119	0.0000	-0.0082	-0.0164
		供暖状况		+0.0212	+0.0106	0.0000	-0.0073	-0.0146
		排水状况		+0.0208	+0.0104	0.0000	-0.0072	-0.0144
		医疗设施状况		+0.0263	+0.0132	0.0000	-0.0091	-0.0182
		体育设施状况		+0.0178	+0.0089	0.0000	-0.0062	-0.0123
		城市规划限制		+0.0093	+0.0047	0.0000	-0.0032	-0.0065
		环境质量		+0.0172	+0.0086	0.0000	-0.0060	-0.0119
个别因素	宗地地形条件			+0.0133	+0.0067	0.0000	-0.0046	-0.0092
	接近公用设施程度	距汽车站距离		+0.0116	+0.0058	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距公交站点距离		+0.0068	+0.0034	0.0000	-0.0023	-0.0047
		距幼儿园距离		+0.0094	+0.0047	0.0000	-0.0033	-0.0065
		距小学距离		+0.0100	+0.0050	0.0000	-0.0035	-0.0069
		距中学距离		+0.0077	+0.0039	0.0000	-0.0027	-0.0053
		距医院距离		+0.0093	+0.0047	0.0000	-0.0032	-0.0065
		距体育设施距离		+0.0090	+0.0045	0.0000	-0.0031	-0.0062

多伦诺尔镇二级住宅用地影响因素指标说明表

影响因素		二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	城市中心以外	距城市中心以外较近	距城市中心以外一般	距城市中心较以外远	距城市中心以外最远
	距市中心的距(米)	≤300	[300, 500]	[500, 800]	[800, 1200]	≥1200
	道路类型	混合型主干道	主干道	次干道	支路	巷道
	基础设施状况	供水排水供暖设施 80-100%	供水排水供暖 60-80%	供水排水供暖设施 40-60%	供水排水供暖设施 20-40%	供水排水供暖设施 <20%

	公用设施条件	学校、医院、体育公用服务设施齐全	公用服务设施较齐全生活	公用服务设施基本齐全	公用服务设施不够齐全定影响	仅有零星设施分布
	城市规划限制	近期规划前景较好	无限制	限制较小	限制大	近期规划前景好
	环境质量	好	较好	一般	差	较差

影响因素		二级				
		优	较优	一般	较劣	劣
个别因素	宗地地形条件	地势平坦	坡度<1°	坡度 1° -3°	坡度 3° -5°	坡度>5°
	距汽车站距离	≤800	(800, 1300]	(1300, 1800]	(1800, 2300]	>2300
	距公交站点距离(米)	0, 100	100, 200	200, 400	400, 600	≥600
	距幼儿园距离	<300	300-770	770-1240	1240-2010	>2010
	距小学距离	<300	300-680	680-1060	1060-1440	>1440
	距中学距离	<300	300-700	700-1100	1100-1500	>1500
	距医院距离	≤300	300, 600	600, 900	900, 1200	>1200
	距体育设施距离	≤200	200, 400	400, 700	700, 900	>900

宗地地价修正系数

影响因素				影响因素说明	优劣度
区域因素	自然因素	区域在城市中的位置		城市中心以外	0.0293
	交通状况	距市中心的距离		≤300	0.0293
		道路状况	道路类型	主干道	0.013
	基础设施状况	供水状况		供水排水供暖设施 80-100%	0.0237
		供暖状况		供水排水供暖设施 80-100%	0.0212
		排水状况		供水排水供暖设施 80-100%	0.0208
		医疗设施状况		学校、医院、体育公用服务设施齐全	0.0263

		体育设施状况	学校、医院、体育公用服务设施齐全	0.0178
		城市规划限制	无限制	0.0093
		环境质量	较好	0.0172
个别因素	宗地地形条件		地势平坦	0.0133
	接近公用设施程度	距汽车站距离	≤800	0.0116
		距公交站点距离	0,100	0.0068
		距幼儿园距离	<300	0.0094
		距小学距离	<300	0.01
		距中学距离	<300	0.0077
		距医院距离	<300	0.0093
		距体育设施距离	<200	0.009
合计			0.285	

③其他修正系数

A 容积率修正系数

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
0.1	0.634	0.4	0.716	0.7	0.838	1.0	1.000	1.3	1.203
0.2	0.657	0.5	0.752	0.8	0.887	1.1	1.064	1.4	1.279
0.3	0.684	0.6	0.792	0.9	0.942	1.2	1.131	1.5	

根据《多伦县多伦诺尔镇城镇土地定级与基准地价更新报告》容积率修正系数表，根据多伦县住房和城乡建设局出具的《关于多伦县多伦诺尔镇城区土地收储项目四宗土地规划情况的说明》设定的容积率为 0.5-1，故容积率修正系数为 1。

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《多伦县多伦诺尔镇城镇土地定级与基准地价更新报告》（2014 年）确定的住宅用地还原率，土地还原率为 7.3%）

则 $K = [1 - 1 / (1 + 7.3\%)^{70}] / [1 - 1 / (1 + 7.3\%)^{70}] = 1$ 。

⑤期日修正

估价期日距基准地价的评估基准期日 2013 年已时隔 4.75 年，根据多伦诺尔镇地价动态监测成果估价师通过统计对多伦诺尔镇自 2013 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 7%，由此可知评估时间修正系数为 $(1 + 7\%)^{4.75} = 1.379$ 。

⑥开发程度修正

多伦诺尔镇评估的住宅用地基准地价设定开发程度均达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、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“六通一平”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	供水	排水	通暖	通路	通电	通讯	场地平整
开发费用	6-12	8-10	10-15	8-13	3-10	3-5	5-10

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

$$\begin{aligned} PZd &= PSg \times (1+\sum K) \times Ar \times Ay \times Ad+Ak \\ &= 235 \times (1+0.0285) \times 1 \times 1 \times 1.379+0 \\ &= 324 \text{ 平方米（取整）} \end{aligned}$$

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:

供地结果信息				
行政区:	多伦县		电子监管号:	1525312018B00442-1
项目名称:	内蒙古拜仁房地产有限公司			
项目位置:	东二环路西侧			
面积(公顷):	2.8445	土地来源:	新增建设用地	
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:	其它
土地级别:	二级	成交价格(万元):	794.374	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注
	1	2018 年 6 月 20 日	794.374	
	1	2018 年 6 月 20 日	794.374	
土地使用权人:	内蒙古拜仁房地产有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 1.4	约定交地时间:	2018 年 7 月 31 日
约定开工时间:	2018 年 8 月 1 日		约定竣工时间:	2020 年 8 月 1 日
实际开工时间:			实际竣工时间:	
批准单位:	多伦县人民政府		合同签订日期:	2018 年 6 月 5 日

交易案例 B:

行政区:	多伦县	电子监管号:	1525312017B00789
------	-----	--------	------------------

项目名称:	代国立					
项目位置:	多伦县多伦诺尔镇会盟大街南原六校院					
面积(公顷):	0.02302				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:	协议出让
土地使用年限:	70				行业分类:	其它
土地级别:	一级				成交价格(万元):	7.7117
分期支付约定:						
	支付期号	约定支付日期		约定支付金额(万元)	备注	
	1	2018 年 1 月 10 日		7.7117		
土地使用权人:	代国立					
约定容积率:					约定交地时间:	
	下限:	1	上限:	1.2		
约定开工时间:					约定竣工时间:	
实际开工时间:					实际竣工时间:	
批准单位:	多伦县人民政府				合同签订日期:	2017 年 12 月 26 日

交易案例 C:

供地结果信息

行政区:	多伦县				电子监管号:	1525312017B00476	
项目名称:	多伦支点房地产开发有限公司						
项目位置:	多伦县会盟大街南侧、东二路东侧						
面积(公顷):	0.5384				土地来源:	新增建设用地	
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:	其它	
土地级别:	三级				成交价格(万元):	106.34	
分期支付约定:							
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注			

	1	2017年9月1日	106.34			
	1	2017年9月1日	106.34			
土地使用 权人:	多伦支点房地产开发有限公司					
约定容积 率:	下限:	1	上限:	1.1	约定交地 时间:	2017年8月25日
约定开工 时间:	2017年9月1日				约定竣工 时间:	2019年9月1日
实际开工 时间:					实际竣工 时间:	
					合同签订 日期:	2017年8月17日
批准单位:	多伦县人民政府					

(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	279.27	335	197.51
位 置	北清真南，位于阜财社区，北至北清真寺，东至东环A小区，南至老胡同横街	东二环路西侧	多伦县多伦诺尔镇会盟大街南原六校院	多伦县会盟大街南侧、东二路东侧
用 途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	--	2018.06	2017.12	2017.08
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	二级	一级	三级
区 域 因 素	距商服中心距离	3 公里	7 公里	2 公里
	商服中心功能齐备度	优	一般	优
	绿地覆盖度	优	一般	优
	人口结构	优	较优	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，优	400 米内有 1 条交路线，一般	400 米内有公 3 条交路线，优	400 米内有 1 条交路线，一般
	人口密度	优	一般	优	一般
	集聚效应	优	一般	优	一般
	周边土地利用	较优	一般	较优	一般
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	1	1.4	1.2	1.1
	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	宗地外六通、宗地内场平整	宗地外六通、宗地内场平整	宗地外六通、宗地内场平整	宗地外六通、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《多伦诺尔镇城镇土地定级与基准地价更新报告》确定的住宅用地还原率，土地还原率为 7.3%）则 $K = [1 - 1 / (1 + 7.3\%)^{70}] / [1 - 1 / (1 + 7.3\%)^{70}] = 1$ 。

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多伦诺尔镇 2017 年到 2018 年多伦诺尔镇地价基本持平，修正系数 100/100。

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 为二级住宅用地，案例 B 一级住宅用地、C 为三级住宅用地，确定修正指数均分别为 100/100、100/103、100/97

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 3%；

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 3%；

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 3%；

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	279.27	335	197.51
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	103	97
区域因素	距商服中心距离	100	96	102	92
	商服中心功能齐备度	100	97	100	94
	绿地覆盖度	100	97	100	94
	人口结构	100	97	100	94
	道路类型	100	100	100	100
	公交便捷度	100	97	100	94
	人口密度	100	97	100	94
	集聚效应	100	97	100	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	102	101	101
	临街条件	100	98	98	98
	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		279.27	335	197.51
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	0.97	1.03
区域因素	距商服中心距离	1.09	0.98	1.09
	商服中心功能齐备度	1.06	1.00	1.06
	绿地覆盖度	1.06	1.00	1.06
	人口结构	1.06	1.00	1.06

	道路类型	1.00	1.00	1.00
	公交便捷度	1.06	1.00	1.06
	人口密度	1.06	1.00	1.06
	集聚效应	1.06	1.00	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	0.98	0.99	0.99
	临街条件	1.02	1.02	1.02
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	宗地内、外开发程度	1.00	1.00	1.00
		1.58	0.96	1.64
比准价格		440.10	322.15	324.09
平均价格		362（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=(440.10 +322.15 +324.09) ÷ 3=362 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 324 元/平方米；采用市场比较法所得到的土地单价为 362 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=324×20%+362×80%=354 元/平方米作

为最终的评估结果。

四、项目预期收益分析

地块一住宅用地单位面积地价：354 元/平方米

币种：人民币（元）

由于本次评估的其他地块出让价格的评估测算与地块一相同，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)	居住单价(元/M ²)	出让总价(万元)
1	地块一	24473.46	24473.46	354.00	866.36
2	地块二	31166.82	31166.82	354.00	1103.31
3	地块三	19340.10	19340.10	354.00	684.64
4	地块四	23753.45	23753.45	216.78	514.93
6	地块五、六	128197.00	128197.00	331.00	4243.32
合计		226930.83	226930.83	1609.78	7412.55

根据规定，土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。按照多伦县住房和城乡建设局关于土地储备项目用地规划指标的函的要求，该项目开发完成后规划用途为住宅用地（兼容部分商业用地），可出让面积为 226930.83 平方米。

综上，经测算该项目完成后出让总收入预计为 7412.55 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 5136.7 万元，其中融资需求 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 7412.55 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；

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 1400.78 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 17.77%，高于折现率 4.75%；项目贷款偿还期为 3.61 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徒弟位置的固定性，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多伦县敖勒召其镇的城镇化和现代化进程，对提升多伦县传统优势产业，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，可以推进多伦县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，增加多伦县财政收入，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、发挥多伦县的区位优势，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住宅用地（兼容商业用地），得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- 6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。
- 7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.委托方提供的资料属实。

二、使用说明

- 1.本方案根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见的社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。
- 2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证书中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

三、其它说明

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

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

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

第十五章 附件

一、附表

表 1 房屋拆迁补偿费估算表

表 2 基础设施建设费估算表

表 3 项目总投资估算表

表 4 投资计划与资金筹措表

表 5 土地出让收入测算结果一览表

表 6 项目出让收入分析表

表 7 项目全部投资现金流量表

表 8 项目敏感性分析表

二、项目区相关文件

1.多伦县国土资源局关于多伦县城区 2018 年度土地收储计划的请示（多国土资发〔2018〕186 号）

2.多伦县人民政府关于城区 2018 年度土地收储计划的批复（多政字〔2018〕191 号）

3.多伦县国土资源局关于以多伦诺尔镇城区土地收储项目申报土地储备专项债券的请示（多国土资字〔2018〕203 号）

4.多伦县人民政府关于以多伦诺尔镇城区土地收储项目申报土地储备专项债券的批复（多政字〔2018〕206 号）

5.多伦县住房和城乡建设局关于土地收储项目规划情况的说明

6.多伦县人民政府关于多伦县 2017 年城镇棚户区改造及古城恢复建设方案的公告

7.多伦县多伦诺尔镇城区土地储备项目位置示意图

8.拟收储地块现场照片

9.内蒙古自治区人民政府关于农用地转用的批复

三、委托方事业法人证书

四、受托方营业执照及资质备案函

五、相关政策文件

1. 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）