

新蔡县土地储备项目  
实施方案

# 目 录

第一章 项目概况.....	1
1.1 土地储备项目实施主体.....	1
1.2 土地储备项目情况.....	1
1.3 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会效益.....	3
2.1 土地储备对社会发展的作用.....	3
2.2 土地储备对土地市场及地价的影响分析.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 投资估算.....	5
3.2 资金筹措方式.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 债券规模和期限.....	6
4.2 债券使用计划.....	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	7
5.1 资金平衡分析.....	8
5.2 项目收益与融资平衡情况.....	8
第六章 风险分析.....	11
6.1 利率风险.....	11
6.2 流动性风险.....	11
6.3 偿付风险.....	12
6.4 税务风险.....	12
6.5 项目实施风险.....	13

# 第一章 项目概况

## 1.1 土地储备项目实施主体

新蔡县 2019 年土地储备项目实施主体为新蔡县土地收购储备中心，该主体宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供服务；土地收购储备、土地开发出让、土地评估咨询、土地开发信息服务。已纳入《土地储备机构（2017 年版）》名录，具有土地储备项目的实施资格。

## 1.2 土地储备项目情况

2019 年新蔡县土地储备项目总投资 342,178.00 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 272,600.00 万元，其中本次拟申请使用土地储备专项债券资金 72,800.00 万元。

新蔡县 2019 年土地储备项目共计收储面积 7761 亩，建成后除用于配套市政道路设施等用地之外，可供出让的商住用地面积约为 5388 亩。

### 新蔡县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	东至西湖公园，北至文化西路，南至纬六路，西至西湖大道	该项目规划性质主要为商住用地。项目面积 2233 亩，整治完毕可出让土地 1280 亩。	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	新蔡县土地收购储备中心

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	东至月亮湾大道，北至洪河大道，南至人民西路，西至今是大道	该项目规划性质主要为商住用地。项目面积 1046 亩，整治完毕可出让土地 896 亩。	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	新蔡县土地收购储备中心
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	东至开元大道路，北至环湖路，南至驻新路，西至月亮湾大道	该项目规划性质主要为商住用地。项目面积 1533 亩，整治完毕可出让土地 1226 亩。	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	新蔡县土地收购储备中心
新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目	东至规划路，北至黍河大道，南至新正路，西至经四南路	该项目规划性质主要为商住用地。项目面积 1017 亩，整治完毕可出让土地 771 亩。	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	新蔡县土地收购储备中心
新蔡县 2019 年新正路南与开元大道西片区土地储备项目	东至开元大道，北至新正路，南至平常路，西至工业路	该项目规划性质主要为商住用地。项目面积 1932 亩，整治完毕可出让土地 1215 亩。	2019 年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	新蔡县土地收购储备中心

### 1.3 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 第二章 项目社会经济效益

土地作为人类生存发展的基础和源泉，土地是有限和稀缺的，我国正处在城市化的快速发展时期，土地供求关系之间矛盾日益突出，而在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，城市土地市场存在着土地供应总量失控，土地价格扭曲，寻租活动盛行等问题。因此，通过土地储备实现政府对土地一级市场的调控，提高城市土地资源配置效率，有利于推进与区域产业化，经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于区域可持续发展的实现。

### 2.1 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。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要改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中未顾及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归入政府财政，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、绿化、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。

## 2.2 土地储备对土地市场及地价的影响分析

从土地市场供需角度而言，我国土地储备制度产生于准买方市场，即土地资产广泛分散于国有企事业单位。通过土地储备，政府掌握城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，使政府能够把分散的土地重新集中起来，使城市土地的“批发权”牢牢掌握在政府手中，不仅可以确保土地供应的合法性，减少违法用地、非法转让、买卖等现象的发生，而且增强了政府对土地的计划性供应和调控能力，并有效地调控土地供应的规模和节奏，逐步建立公开、公平、公正的土地市场。

准确地说，我国多数城市现行土地储备制度实际上包括了土地征用、收购、回收、整理、储备和供应等一系列行为

规定。储备机构不仅扮演者管理者的角色，同时也承担着土地开发和价值增值的任务。储备行为实质上是围绕如何尽快和尽可能多地实现国有土地价值回收和落实各类规划、计划展开的。即目前的储备行为兼有经营行行为和政府行为的双重属性。土地储备行为取向自然受到经济主体和政府主体的双重目标约束，按照福利经济学假设，行为主体利润最大化和社会福利最大化就成为土地储备机构经济学意义上的目标，决定着土地市场土地的供给和定价。

### **第三章 项目投资估算与资金筹措**

#### **3.1 投资估算**

本次土地储备项目总投资约 342178 万元，其中新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目总投资 94,858.00 万元，新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目总投资 69,685.00 万元，新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目总投资 77,982.00 万元，新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目总投资 41,697.00 万元，新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目总投资 57,956.00 万元。

#### **3.2 资金筹措方式**

项目资金筹措方式为财政资金和土地储备专项债券资

金。其中新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目财政资金 19,858.00 万元，申请使用土地储备专项债券资金 75,000.00 万元；新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目财政资金 13,985.00 万元，申请使用土地储备专项债券资金 55,700.00 万元；新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目财政资金 15,682.00 万元，申请使用土地储备专项债券资金 62,300.00 万元；新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目财政资金 8,397.00 万元，申请使用土地储备专项债券资金 33,300.00 万元；新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目财政资金 11,656.00 万元，申请使用土地储备专项债券资金 46,300.00 万元。

## **第四章 项目专项债券融资方案**

### **4.1 债券规模和期限**

2019 年新蔡县土地储备项目总投资 342,178.00 万元，拟申请使用土地储备专项债券资金 272,600.00 万元，其中本次拟申请使用土地储备专项债券资金 72,800.00 万元。假设债券期限五年，债券票面利率 4.5%，债券期 5 年，债券到期本息为 331,910.00 万元。

### **4.2 债券使用计划**

债券资金将用于新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目、新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目、新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目、新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目、新蔡县 2019 年新正路南与开元大道西片区土地储备项目。拟使用新增专项债券 7.28 亿元，其中：1.5 亿元用于新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目、1.5 亿元用于新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目、2 亿元新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目、1 亿元新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目、1.28 亿元新蔡县 2019 年新正路南与开元大道西片区土地储备项目。

募集资金拟使用规模情况如下：

序号	项目名称	项目总投资（万元）	计划使用专项债券规模（万元）	计划本期债券资金规模（万元）
1	新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	94,858.00	75,000.00	15,000.00
2	新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	69,685.00	55,700.00	15,000.00
3	新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	77,982.00	62,300.00	20,000.00
4	新蔡县 2019 年黍河景观带南片区土地储备项目	41,697.00	33,300.00	10,000.00
5	新蔡县 2019 年新正路南与开元大道西片区土地储备项目	57,956.00	46,300.00	12,800.00
	合计	342,178.00	272,600.00	72,800.00

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

## 5.1 资金平衡分析

2019年新蔡县土地储备项目共计收储面积7761亩，建成后除用于配套市政道路设施等用地之外，可供出让的商住用地面积约为5388亩。

2019年新蔡县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对2018年以来项目周边地块成交情况等查询，2018年驻马店市新蔡县GDP目标增速8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，预期土地出让收入分别为775,668.70万元、738,751.68万元、705,467.55万元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：2018年驻马店市新蔡县GDP目标增速8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数分别为2.32、2.21、2.11。

## 5.2 项目收益与融资平衡情况

### 新蔡县土地储备项目收益与融资平衡情况

(新蔡县GDP增速8.5%的100%比例计算土地价格)

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
新蔡县2019年西湖公园片区土地储备项目	2233	商住	94,858.00	182,715.73	75,000.00	91,875.00	1.99
新蔡县2019年投资大厦片区土地储备项目	1046	商住	69,685.00	139,111.77	55,700.00	68,232.50	2.04

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	1533	商住	77,982.00	175,007.41	62,300.00	76,317.50	2.29
新蔡县 2019 年泰河景观带南片区土地储备项目	1017	商住	41,697.00	119,704.43	33,300.00	40,792.50	2.93
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	1932	商住	57,956.00	159,129.36	46,300.00	56,717.50	2.81
合计	7761		342,178.00	775,668.70	272,600.00	333,935.00	2.32

### 新蔡县土地储备项目收益与融资平衡情况

(新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 90% 比例计算土地价格)

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	2233	商住	94,858.00	174,237.01	75,000.00	91,875.00	1.90
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	1046	商住	69,685.00	132,517.21	55,700.00	68,232.50	1.94
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	1533	商住	77,982.00	166,886.39	62,300.00	76,317.50	2.19
新蔡县 2019 年泰河景观	1017	商住	41,697.00	114,029.87	33,300.00	40,792.50	2.80

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
带南片区土地储备项目							
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	1932	商住	57,956.00	151,081.20	46,300.00	56,717.50	2.66
合计	7761		342,178.00	738,751.68	272,600.00	333,935.00	2.21

### 新蔡县土地储备项目收益与融资平衡情况

(新蔡县 GDP 增速 8.5% 的 80% 比例计算土地价格)

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
新蔡县 2019 年西湖公园片区土地储备项目	2233	商住	94,858.00	166,700.37	75,000.00	91,875.00	1.81
新蔡县 2019 年投资大厦片区土地储备项目	1046	商住	69,685.00	125,922.65	55,700.00	68,232.50	1.85
新蔡县 2019 年北湖公园西园片区土地储备项目	1533	商住	77,982.00	159,667.70	62,300.00	76,317.50	2.09
新蔡县 2019 年泰河景观带南片区土地储备项目	1017	商住	41,697.00	108,355.31	33,300.00	40,792.50	2.66

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划申请金额	预计融资到期本息	土地出让收入对融资到期本息覆盖倍数
新蔡县 2019 年新正路南、开元大道西片区土地储备项目	1932	商住	57,956.00	144,821.52	46,300.00	56,717.50	2.55
合计	7761		342,178.00	705,467.55	272,600.00	333,935.00	2.11

通过以上分析和计算，本项目有较好的经济效益和抗风险能力。该项目经过上述各项指标分析，能够实现项目收益和融资自求平衡，并将对新蔡县的经济的发展起到积极的推动作用。

## 第六章 风险分析

### 6.1 利率风险

本期债券发行结束后将申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通。需要说明的是，债券市场受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率变动周期，市场利率的波动可能导致债券价格变动，从而影响投资者投资收益。

### 6.2 流动性风险

由于本期债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人当前无法保证本期债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。针对该风险，本期债券发行结束后，发行人将立即向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高本期债券的流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

### 6.3 偿付风险

在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生了负面影响，本债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（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）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。

### 6.4 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人

取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。本期债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。对此，在债券存续内，发行人将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

### 6.5 项目实施风险

土地储备项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

