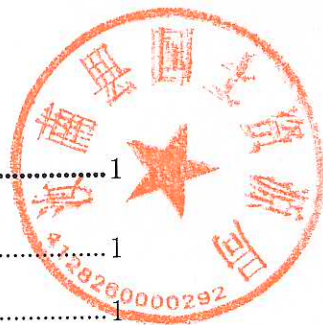


汝南县土地储备项目

实施方案



目 录



第一章 项目概况.....	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 收储地点.....	1
1.5 收储规模及内容.....	1
1.6 收储期.....	2
1.7 土地收储情况.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会经济效益.....	3
2.1 社会效益.....	3
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	4
3.1 估算范围.....	4
3.2 投资估算.....	4
3.3 资金筹措计划.....	5
3.4 项目资金保障措施.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	5
4.1 编制依据.....	5
4.2 债券使用计划.....	6
4.3 债券规模和期限安排.....	6
4.4 投资者保护措施.....	6
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	7
5.1 现金流入.....	7
5.2 现金流出.....	7

5.3 资金平衡分析.....	7
5.4 结论.....	8
第六章 风险分析.....	8
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	8
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	12
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	13



第一章 项目概况



1.1 项目名称

汝南县土地储备项目

1.2 项目单位

汝南县土地储备开发中心

1.3 项目性质

对项目区内土地进行征收和综合整治

1.4 收储地点

汝南县新蔡大道、湖滨大道、新阳高速、东城大道围合的区域内

1.5 收储规模及内容

项目土地收储范围为 7 宗地，如下表：

名称	位置范围	收储面积（亩）
宗地一	东至汝阳路、西至湖滨大道、南至南海大道、北至空地	400
宗地二	东至东城大道、西至干渠、南至银洼、北至中汇国际	400
宗地三	东至梁祝大道、西至一支渠、南至刘屯村委、北至国道 328（淮西大道）	550
宗地四	东至西城大道、西至保城路、南至崇善路、北至崇德路	220
宗地五	东至垃圾处理厂、西至西城大道、南至发电厂、北至绿佳电动车厂	230

宗地六	东至梁祝大道、西至西城大道、南至新阳高速、北至创新路	350
宗地七	东至付楼村委、西至濯阳路、南至淮西大道、北至建业路	300
合计		2450

1.6 收储期

项目收储期为一年

1.7 土地收储情况

项目拟对汝南县新蔡大道、湖滨大道、新阳高速、东城大道围合的区域内共 2,450.00 亩土地进行综合整治，整治完成后扣除学校、幼儿园、绿地、道路等公益性用地可用于出让的面积为 1,666.08 亩，其中：商住用地 586.08 亩，工业用地 1,080.00 亩。

1.8 项目总投资

项目总投资 50,223.69 万元。其中：工程建设费用为 12,379.81 万元，工程建设其他费用为 32,452.77 万元，基本预备费 3,586.61 万元，建设期利息 1,804.50 万元。

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、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 项目社会效益

2.1 社会效益

本项目区土地开发的散、乱、差状况长期困扰着城市规划、建设和管理,为了社会整体利益,对需盘活的土地及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居民安置而影城市规划的实施,减轻政府在实施城市规划方面的压力,确保规划的权威性。实施本项目后,汝南县土地供应的计划性增强,可以有效盘活城市存量土地,增加城市建设资金和城市建设用地的有效供给。本项目通过土地整治,增加建设用地供应,将更好地拉大汝南县的城市框架,聚集人口,提高城乡的承载力、辐射力和吸引力,为汝南县的外延拓展提供有力的基础条件,带动城乡经济持续协调发展,提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。该项目的建设将极大的促进汝南县城乡间的连接,构筑起完整的城乡道路网络,有利于区域内土地综合整治,改善汝南县的投资环境和人居环境,加快和推进城乡一体化建设、新农村建设,促进农民就业、增收,缩小城乡差距,为汝南县的外延拓展提供有力的基础条件;同时,道路、通信、供水等基础设施的完善,将会加快人流、物流、

交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展汝南县区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动汝南县 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

2.2 经济效益

根据汝南县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的 6 块土地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以 2015-2017 年汝南县 GDP 平均增速 8.00% 作为依据，假设汝南县土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计 99,013.61 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目估算范围包括项目新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

3.2 投资估算

项目总投资 50,223.69 万元。其中：工程建设费用为 12,379.81 万元，工程建设其他费用为 32,452.77 万元，基

本预备费 3,586.61 万元，建设期利息 1,804.50 万元。

3.3 资金筹措计划

资金筹措方式为建设单位自筹 10,123.69 万元，申请专项债券资金 40,100.00 万元。

3.4 项目资金保障措施

汝南县土地储备项目将严格《财政部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）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）的要求使用土地储备专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《汝南县土地利用总体规划（2010-2020年）》
- 2、《汝南县城乡总体规划（2015-2030年）》
- 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、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

4.2 债券使用计划

汝南县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 4.01 亿元，2019 年拟申请专项债券资金 4.01 亿元，本期申请 0.45 亿元。

4.3 债券规模和期限安排

汝南县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 4.01 亿元，期限五年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本公司工程实施管理机构如下：

工程部：负责工程的前期准备联系和现场工程管理监督。

预算部：负责对工程前期方案的策划，对工程造价的控制及预决算的计算。

财务部：负责资金的筹集和管理；财务的核算和监督以及资金的拨款和管理；交纳各种税务和上级管理费等，保证工程进度和各项资金使用计划。

办公室：负责工程的总体管理和对外联系。

在项目建设中公司组织机构将坚持做好以下工作：

一是制度到位。严格执行监理制、招投标制、合同制，

提高项目实施的质量和效益。

二是资金到位。按工程进度如期拨付工程有关费用，保证资金到位，保证实施进度。

三是检查到位。定时或不定时地组织财政、监察、财务审计、发展计划、建设等有关部门对项目的资金使用情况、质量情况、进度情况进行检查，同时接受社会的监督。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

根据汝南县土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了2018年距离项目区域内较近的6个地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以2015-2017年汝南县GDP平均增速8.00%作为依据，假设汝南县土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计99,013.61万元。

5.2 现金流出

汝南县土地储备项目需上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金、新增建设用地有偿使用费共计18,183.02万元。

5.3 资金平衡分析

汝南县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现

金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018 年项目周边 6 块土地成交情况查询，预计土地价格增长以 2015-2017 年汝南县 GDP 平均增速 8.00% 作为依据，假设汝南县土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。考虑七项政策提留成本的情况，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 80,830.59 万元，本息覆盖倍数为 1.65。

5.4 结论

汝南县土地储备项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。汝南县土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还土地储备专项债券的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目收储进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

1、内部风险。

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地

收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。

开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。

储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，又要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。

出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因

素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

2、外部风险

土地储备的外部风险主要是指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，当房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。

政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的

局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

2、防范土地储备运营风险

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完

成。目前土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

3、规范政府职能科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要有以下几点：

- 1、土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。

2、土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

1、应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。

2、用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

融资平衡结果的风险主要受项目施工进度或正常运营及项目收益的影响；本项目已分析上述风险因素并对风险因素做出控制措施，在上述风险因素可控及相应的假设条件成立情况下本项目融资平衡可以得到控制。