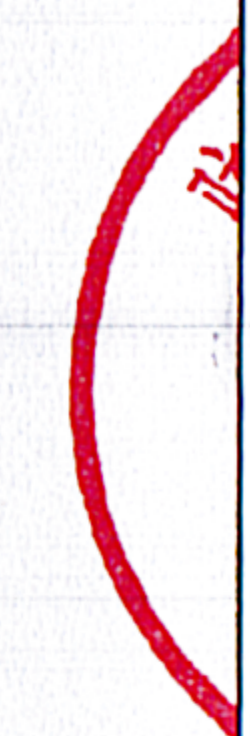
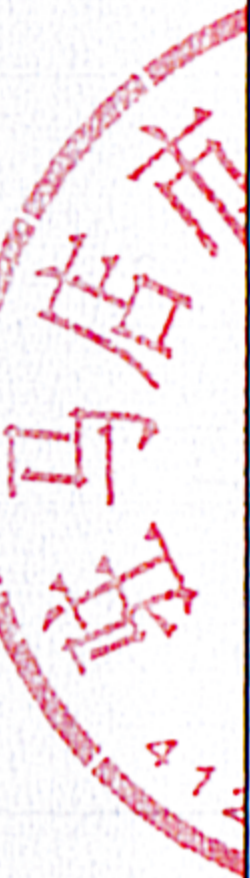


驻马店市驿城区土地储备项目 实施方案



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 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	1
1.7 项目总投资	2
1.8 主管部门责任	2
第二章 项目社会效益.....	2
2.1 社会效益	2
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 估算范围	5
3.2 估算说明	5
3.3 投资估算	6
3.4 资金筹措计划	6
3.5 项目资金保障措施	7
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券使用计划	7
4.3 债券规模和期限安排	8
4.4 投资者保护措施	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入	9
5.2 现金流出	9

5.3 资金平衡分析	9
5.4 结论	10
第六章 风险分析	10
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	10
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	11
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	12

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区土地储备项目

1.2 项目单位

驻马店市驿城区土地储备开发中心

1.3 项目性质

土地收储

1.4 建设地点

驻马店市驿城区土地储备项目拟收储土地分布在驿城区中心城区外的沙河店镇国有划拨土地，面积 68.28 亩，其中：沙河店镇外贸经营处 21.13 亩，沙河店镇棉花库 47.15 亩，位于沙河店镇驻南公路东段北侧；驿城区中心城区以内的驻马店市悦泉啤酒有限公司国有划拨土地，面积 74.96 亩，位于驻马店市练江路一巷南侧，项目共收储 143.24 亩。

1.5 建设规模与内容

驻马店市驿城区土地储备项目建设内容包括土地收储、房屋及地上附着物拆迁补偿、场地土地平整等。

1.6 建设期

驻马店市驿城区土地储备项目建设期为 1 年

1.7 项目总投资

驻马店市驿城区土地储备项目总投资 20,909.96 万元

1.8 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

2.1 社会效益

1、改善民生、加快城乡一体化建设效益明显

“十三五”时期,城镇化进程进一步加快,城乡基础设施日趋完善,城市内涵品位全面提升,特色小城镇、中心村综合承载能力明显增强,新农村建设步伐加快,农村人居环境明显改善,城乡一体化水平显著提高。“十三五”时期是城乡大交通格局基本形成,打造区域性重要交通节点。本项目的实施,将构筑完整的城乡交通网络,为区域内土地综合整治打下基础,加快驻马店市驿城区新型城镇化建设进程,对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格

局的形成，促进城乡统筹、协调发展和驻马店市驿城区经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。

同时，通过项目的实施，为树立文明、整洁、现代化的城市形象打下良好的基础，对加强土地集约利用，盘活存量土地，改善城市居住环境，促进城市居民就业，维护社会稳定等方面发挥了积极作用。通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

2、可有效加快项目区域的开发建设步伐

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，驻马店市驿城区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，将更好地拉大驻马店市驿城区的城市框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为驻马店市驿城区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驻马店市驿城区城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善驻马店市驿城区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，为驻马店市驿城区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，更好地扩展驻马店市驿城区区域综合功能，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，拉动驻马店市驿城区 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

3 项目的实施将提高项目区域的环境质量

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。绿化的土地，无明显直接的经济效益，实施难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。本项目的实施可以有效改善区内企业对周边环境的污染，增加绿地面积，提高人民居住环境，促进生态环境的保护，做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

综上所述，本项目的实施可以改善民生、加快驻马店市驿城区城乡一体化的建设，加快项目区域内的开发建设，提高项目区域环境质量，具有较好的社会效益

2.2 经济效益

项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据驻马店市驿城区土地储备项目周边土地挂牌交易信息，2018年驻马店市 GDP 目标增速 8%，假设驻马店市驿城区土地储备项目中改造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 28,572.78 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括土地征用费用、场地平整费用、拆迁安置补偿费用、基础设施建设费（包含工程建设其他费）、预备费、收储期债券利息等。土地费用采用近期挂牌均价，生产装置价格采用近期设备、土建的咨询（报）价。

3.2 估算说明

本项目可行性研究工程设计方案及说明

1、国家有关行业部门关于项目投资估算的编制要求；

2、《河南省建筑工程标准定额站文件》（豫建标定[2016]40号文）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；

4、《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013；

5、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

6、《园林绿化工程工程量计算规范》GB50854-2013；

7、《河南省通用安装工程预算定额》HA02-31-2016；

8、《河南省市政工程预算定额》HAA1-31-2016；

9、《河南省建设工程工程量清单综合单价定额》2008

“E 园林绿化工程”。

10、《驻马店市建设工程造价信息 2018 年第 1 期》；

11、《河南省征地区片综合地价标准》（豫政〔2016〕48号）；

12、《驻马店市人民政府关于印发驻马店市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（驻政〔2016〕86号）。

3.3 投资估算

驻马店市驿城区土地储备项目总投资 20,909.96 万元。

3.4 资金筹措计划

驻马店市驿城区土地储备项目资金筹措方式为建设单位自筹和使用土地储备专项债券资金，其中：自筹资金 4,181.99 万元，拟申请土地储备专项债券资金 16,727.97 万

元，本期申请 7,900 万元。

3.5 项目资金保障措施

驻马店市驿城区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、《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）要求使用棚改专项资金，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、《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）；
- 2、《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、《驻马店市人民政府关于印发驻马店市土地储备管理实施办法的通知》（驻政办〔2018〕39号）

4.2 债券使用计划

驻马店市驿城区土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 16,727.97 万元，本期申请土地储备专项债券资金 7,900.00 万元

4.3 债券规模和期限安排

驻马店市驿城区土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金 16,727.97 万元，本期申请专项债券资金 7,900.00 万元；期限为 5 年。

4.4 投资者保护措施

1、严格执行项目法人制

项目法人单位组织公司有关部门人员成立项目建设管理机构，遵守国家 and 政府有关政策，负责建设过程中重大决策和与相关单位间的协调工作，并对整个项目的质量、进度、投资负责。

2、严格执行招投标

在项目勘察设计、施工等重要环节中，根据法律、法规确定招标方式，严格实行招投标制度。坚持公平、公开、公正原则，择优选定勘察设计公司、施工单位，引入市场竞争机制，科学地降低工程成本、提高投资效益。

3 严格执行建设财务管理制度

工程建设必须做好项目建设过程中的档案收集、整理、归档等工作。要加强项目建设的资金管理，设立专门的基建帐户，建立严格的财务管理制度。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

根据驻马店市驿城区土地储备项目周边土地挂牌交易信息，以 2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8%，假设驻马店市驿城区土地储备项目中改造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 38,851.77 万元。

5.2 现金流出

假设实现土地出让收入 38,851.77 万元，本项目需上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、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、“三改”项目土地出让城建统筹资金共计 10,278.99 万元。

5.3 资金平衡分析

项目发行债券的还款来源为片区土地出让金收入，根据驻马店市驿城区土地储备项目周边土地挂牌交易信息，2018 年驻马店市 GDP 目标增速 8%，假设驻马店市驿城区土地储备项目中改造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情况、“三改”项目土地出让城建统筹资金，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 28,572.78 万元，本息覆盖倍数

为 1.39。

5.4 结论

综上所述，驻马店市驿城区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.39，项目收益可以覆盖融资成本。

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

影响项目施工进度或正常运营的风险

1、拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目公司应重点控制的风险。

2、规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、政策风险

因为项目的制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民

和企事业单位的意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别为一般。

影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定应急预案。一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿方案和土地拍卖计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

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

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。

影响项目收益的风险控制措施

1、驻马店市驿城区人民政府已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、驻马店市驿城区土地出让价格在正常范围内变动，本次预测中心城区以内按照 287.25 万/亩、中心城区以外按照 112.00 万元/亩价格计算，符合目前土地出让行情。

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。

