



2019年鹤壁市淇县土地储备项目
实施方案



目录

第一章 项目概况	1
1. 项目名称.....	1
2. 项目单位.....	1
3. 项目性质.....	1
4. 建设地点.....	1
5. 建设规模及内容.....	1
6. 建设期.....	2
7. 土地储备情况.....	2
8. 项目总投资.....	2
9. 主管部门责任.....	2
第二章 项目社会效益	2
1. 社会效益.....	2
2. 经济效益.....	3
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
1. 估算范围.....	5
2. 估算编制依据说明.....	5
3. 投资估算.....	6
4. 资金筹措计划.....	6
5. 项目资金保障措施.....	6
第四章 项目专项债券融资方案	6
1. 编制依据.....	6
2. 债券使用计划.....	6
3. 债券规模和期限安排.....	7
4. 投资者保护措施.....	7

目录

第五章 项目收益与融资自求平衡分析	7
1. 现金流入.....	7
3. 资金平衡分析.....	8
4. 结论.....	9
第六章 风险分析	9
1. 影响项目施工进度或正常运营的风险.....	9
2. 影响项目收益的风险.....	9
3. 影响融资平衡结果的风险.....	10

第一章 项目概况

1.项目名称

鹤壁市淇县土地储备项目。

2.项目单位

鹤壁市淇县土地储备中心。

3.项目性质

土地储备项目。

4.建设地点

鹤壁市淇县土地储备项目共包含 5 宗土地，具体地块信息如下：

序号	位置	面积（亩）	规划用途
1	人民路南侧、淇河路东侧、赵家渠北侧、淇水路西侧	166.54	居住、文化、绿地
2	淇园路西侧、支路二南侧、纬一路北侧	265.74	规划保留地、教育、市政、绿地
3	淇县卫都路东侧、泰山路南侧、高铁西路西侧、人民路北侧	457.02	工业、居住、商业、绿地、供电、市政
4	鹤淇大道东侧、泰山路北侧	367.34	居住、商业、绿地、教育科研、市政
5	人民路南侧、淇园路东侧、太行路北侧、淇河路西侧	305.96	居住、绿地、文化古迹
	合计	1,562.60	

5.建设规模及内容

鹤壁市淇县土地储备项目共包含 5 宗土地，共计 1562.60 亩，收储后可出让土地面积为 731.40 亩，规划用途为商住、商业和工业用地，其中商住用地 432.52 亩、商业用地 48.14 亩、工业用地 250.74 亩。

主要建设内容为征地拆迁补偿、五通一平。

6.建设期

鹤壁市淇县土地储备项目建设期为两年。

7.土地储备情况

鹤壁市淇县土地储备项目均已取得河南省人民政府关于城市建设用地的批复。

8.项目总投资

鹤壁市淇县土地储备项目总投资 59691.17 万元。

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 项目社会经济效益

1.社会效益

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

的公共基础设施建设等方面，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. 经济效益

(1) 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，人们增加某一部门

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，个体追求的是个别土地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，首先政府必须掌握土地供应的源头。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度的土地。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和再利用。

（2）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条起跑线上，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，从而使使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”。

第三章 项目投资估算与资金筹措

1. 估算范围

鹤壁市淇县土地储备项目投资估算包括征地补偿、地上附着物补偿、青苗补偿、社保资金、耕地开垦费。

2. 估算编制依据说明

(1) 《河南省建设工程工程量清单综合单价》（建筑、装饰、安装、园林工程 2008 版）

(2) 《河南省住房和城乡建设厅关于推进建筑产业现代化的指导意见》（豫建〔2015〕78号）

(3) 《鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准》（鹤政〔2018〕7号）

(4) 《淇县人民政府关于印发上关北区、护城河、龙须沟、中山街、淇河路南延、云梦大道东段及朝歌尚都二期改造搬迁补偿安置

方案的通知》（淇政〔2018〕23号）

3.投资估算

鹤壁市淇县土地储备项目投资估算 59691.17 万元。

4.资金筹措计划

鹤壁市淇县土地储备项目投资估算 59691.17 万元，拟申请专项债券资金 30000 万元，自筹 29691.17 万元。

5.项目资金保障措施

鹤壁市淇县土地储备项目的收益来源于区域内的商住用地 432.52 亩、商业用地 48.14 亩、工业用地 250.74 亩的土地出让收入。

第四章 项目专项债券融资方案

1. 编制依据

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。鹤壁市淇县人民政府对该预测及其所依据的各项假设负责。

2. 债券使用计划

金额单位：万元

项目名称	2019 年 1 月	2019 年 4 月	2019 年 7 月
鹤壁市淇土地储备项目	3000	14000	13000

3. 债券规模和期限安排

2019年鹤壁市淇县土地储备项目拟申请专项债券资金共3亿元，期限为3年，本期申请0.3亿元，淇县2019年土地储备项目后续资金需求随着河南省财政厅专项债券后续批次同步申请。

4. 投资者保护措施

(1) 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、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。

(2) 债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

(4) 发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

1. 现金流入

鹤壁市淇县土地储备项目的收益来源于区域内的商住用地 432.52 亩、商业用地 48.14 亩、工业用地 250.74 亩的土地出让收入。

假设参考鹤壁市淇县目前商住、商业、工业用地基准地价，在债券存续期保持稳定。预期收益计算如下：

序号	项目	金额
1	土地出让收入	52,666.35
	出让亩数	731.40
2	土地出让基金及费用（含资金）	5,076.36
2.1	上解省财政费用	1,579.99
2.2	国有土地收益基金	1,053.33
2.3	农业土地开发资金	863.06
2.4	保障性安居工程资金	1,579.99
3	土地出让净收益	47,589.99
4	土地收益提取各类资金	9,518.00
4.1	农田水利建设资金	4,759.00
4.2	教育资金	4,759.00
5	土地出让净收入	38,071.99

2. 现金流出

鹤壁市淇县土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金30,000.00万元。假设专项债券资金利率为4.50%，期限三年，按期付息，到期还本。

应还本付息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
第一年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00	-	30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00	30,000.00	-	4.50%	1,350.00
应付本息合计	/	30,000.00	/	/	4,050.00

3. 资金平衡分析

鹤壁市淇县土地储备项目的收益来源于区域内的商住用地 432.52 亩、商业用地 8.14 亩、工业用地 250.74 亩的土地出让收入，选用土地价格以 2016 年 GDP 增长率 9.7%和 2017 年 GDP 增长率 9.3%二者较低者 9.3%作为土地价格的增长率预测项目收益。

项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	1,350.00	1,350.00	-
第二年	-	1,350.00	1,350.00	18,340.87
第三年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	19,731.12
应付专项债券本息	30,000.00	4,050.00	34,050.00	38,071.99
本息覆盖倍数				1.12

4. 结论

在依据各项假设的基础上对鹤壁市淇县土地储备项目进行收益预测，可以合理认为鹤壁市淇县土地储备项目相关土地预期出让收益能够保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

因土地储备项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

2. 影响项目收益的风险

受国民经济运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的不确定性。在政府专项债券存续期内，国家经济政策变动等因素会

引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响进而影响项目收益的平衡。

3. 影响融资平衡结果的风险

根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。