

鹤壁市淇滨区土地储备项目
实施方案

目录

第一章 项目概况.....	3
1.1 项目名称.....	3
1.2 项目单位.....	3
1.3 项目性质.....	4
1.4 建设地点.....	4
1.5 项目总投资.....	4
1.6 主管部门责任.....	4
第二章 项目经济社会效益.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	5
3.1 项目投资估算与资金来源.....	5
3.2 项目资金保障措施.....	5
第四章 项目专项债券融资方案.....	6
4.1 编制依据.....	6
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.....	7
第五章 项目预期收益与融资平衡情况.....	7
5.1 现金流入.....	7
5.2 现金流出.....	8

5.3 资金平衡分析.....	8
5.4 结论.....	10
第六章 风险分析.....	11
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	11
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	11
6.3 其他风险.....	11
第七章 地方经济发展状况及未来规划.....	13
7.1 区域概况.....	13
7.2 财政经济情况.....	13
7.3 中长期规划.....	14

第一章 项目概况

1.1 项目名称

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目。

1.2 项目单位

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目实施单位为鹤壁市淇滨区土地收购储备中心，根据国土资源部办公厅于 2017 年 11 月 6 日印发的《土地储备机构名录（2017 年版）》（国土资厅函〔2017〕1569 号）的通知，鹤壁市淇滨区土地收购储备中心已纳入了国土资源部土地储备机构名录里，代码为 TC410611。

鹤壁市淇滨区土地收购储备中心基础情况如下：

名称：鹤壁市淇滨区土地收购储备中心

统一社会信用代码：12410611785053224R

住所：河南省鹤壁市淇滨区淇水大道 30 号莲鹤大厦 2109 室

性质：事业单位法人

法定代表人：郭五林

开办资金：1,742 万元

经费来源：财政补助收入

举办单位：鹤壁市淇滨区人民政府

登记机关：鹤壁市淇滨区事业单位登记管理局

有效期：2016.03.10-2021.03.10

宗旨和业务范围：为淇滨区提供土地收购储备保障。土地回收、收购、置换、征用、土地前期开发、预出让、集中统一供应、

土地储备资金筹集、管理。

1.3 项目性质

本项目为土地储备项目。

1.4 建设地点

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目北至湘江路、南至漓江路、西至武夷路、东至尧山路，计划收储面积 1,305.04 亩。

1.5 项目总投资

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目总投资预计为 58,251.21 万元。

1.6 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，制定了项目资金支出进度，形成实物工作量，推动项目进展。项目主管部门和单位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。

第二章 项目经济社会效益

2.1 社会效益

土地作为城镇发展的物质基础和承载空间，与城镇化之间存在着密切的关系。土地利用对于当地经济社会的发展至关重要，是社会公益事业、城市基础设施建设的基础。中国城镇化在进入快速发展阶段后，人口加速向城镇集聚、生产力不断发展，劳动分工逐渐加深，工业社会的经济发展要求城镇化速度与之相同步。与此同时，土地利用呈现出耕地大幅下降、城镇土地规模迅速扩

张、土地城镇化快于人口城镇化等突出特点，并对中国城镇化发展产生深刻影响。

2.2 经济效益

通过政府土地储备机构从区域总体规划优先的角度出发的土地储备工作，使得城镇化的发展得以严格按照总体规划的方向推进。同时，通过土地前期开发实现了土地增益。土地增值收益将为当地政府财政带来强大的支持，为区域提供大量的基础设施建设资金，从而提升区域内公共福利待遇。土地储备工作有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，使土地供应计划性增强，可以促进城市土地的有效、节约、集约利用，为实体经济提供生产资料，刺激当地经济发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算与资金来源

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目总投资预计为 58,251.21 万元，资金来源为申请使用河南省政府专项债券转贷资金。2019 年拟申请债券资金共 58,251 万元，本期申请 12,800 万元。

3.2 项目资金保障措施

鹤壁市淇滨区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）及《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）等文件

的相关要求，归集和使用债券资金。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

本项目实施方案的编制依据为《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）及《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）等文件的相关要求。

4.2 债券使用计划

鹤壁市淇滨区将结合钜桥镇1号地土地储备项目建设资金需求及财政收支情况，审慎申请使用专项债券资金。

4.3 债券规模和期限安排

鹤壁市淇滨区钜桥镇1号地土地储备项目2019年拟申请债券资金共58,251万元，本期申请12,800万元，期限五年，利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息。具体情况如下：

单位：万元

募投项目	鹤壁市淇滨区钜桥镇1号地土地储备项目
使用额度	58,251
本期申请	12,800
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息

4.4 投资者保护措施

①本次债券偿债资金来源

本次申请使用的债券资金将全部用鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目，偿债来源为该地块可供出让住宅用地中的其中 440 亩国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由鹤壁市淇滨区政府性基金预算统筹安排）。

鹤壁市淇滨区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）及《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）等文件的相关要求，将此地块的国有土地使用权出让收入优先用于偿还本次债券本息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

②本次债券还款计划

本次专项债券申请使用后，鹤壁市淇滨区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）及《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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的政府性基金收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目预期收益与融资平衡情况

5.1 现金流入

经河南卓越会计师事务所（普通合伙）评价，假设鹤壁市淇

滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目在申请使用债券开始之日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，以第五年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡土地相关收益为：

单位：万元

项目	以 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 100%	以 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 90%	以 2018 年 GDP 目标增速 8% 的 80%
可用于资金平衡土地收益	117,055	112,807	108,684

5.2 现金流出

鹤壁市淇滨区钜桥镇 1 号地土地储备项目申请使用的土地储备专项债券募集资金为 58251 万元，假设融资利率 4.5%，期限五年，利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息，应还本付息情况见下表：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年	58,251		58,251	4.5%	2,621.3
第 2 年	58,251		58,251	4.5%	2,621.3
第 3 年	58,251		58,251	4.5%	2,621.3
第 4 年	58,251		58,251	4.5%	2,621.3
第 5 年	58,251	58,251		4.5%	2,621.3
合计	58,251	58,251			13,106.5

5.3 资金平衡分析

①经河南卓越会计师事务所（普通合伙）评价，以2018年鹤壁市淇滨区GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息和计	
第一年	——	2,621.3	2,621.3	——
第二年	——	2,621.3	2,621.3	——
第三年	——	2,621.3	2,621.3	——
第四年	——	2,621.3	2,621.3	——
第五年	58,251	2,621.3	60,872.3	117,055.05
合计	58,251	13,106.5	71,357.5	117,055.05
本息覆盖倍数	1.64			

②按2018年鹤壁市淇滨区GDP目标增速8%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息和计	
第一年	——	2,621.3	2,621.3	——
第二年	——	2,621.3	2,621.3	——
第三年	——	2,621.3	2,621.3	——
第四年	——	2,621.3	2,621.3	——

第五年	58,251	2,621.3	60,872.3	112,807.25
合计	58,251	13,106.5	71,357.5	112,807.25
本息覆盖倍数	1.58			

③按 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数计算见下表：

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息和计	
第一年	——	2,621.3	2,621.3	——
第二年	——	2,621.3	2,621.3	——
第三年	——	2,621.3	2,621.3	——
第四年	——	2,621.3	2,621.3	——
第五年	58,251	2,621.3	60,872.3	108,684.37
合计	58,251	13,106.5	71,357.5	108,684.37
本息覆盖倍数	1.52			

5.4 结论

经河南卓越会计师事务所（普通合伙）评价，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年鹤壁市淇滨区 GDP 预计增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对此项目融资本息的覆盖倍数分别为 1.64 倍、1.58 倍、1.52 倍，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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

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，从而导致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。

针对该风险，项目实施单位将妥善安排项目实施进度，提前计划项目推进步骤，降低主客观原因造成项目实施风险的可能性。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，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负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本次债券本息的按时偿付。

针对该风险，鹤壁市淇滨区人民政府将严格按照《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，储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，通过发行新一期专项债券进行周转偿还。

6.3 其他风险

①利率风险

本次债券发行结束后将申请在经核准的交易场所上市或交

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。本次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。

②流动性风险

由于本次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，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证本次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，我们会及时向有关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。

③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。本次债券存续期内，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次专项债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 地方经济发展状况及未来规划

7.1 区域概况

淇滨区是鹤壁市市委、市政府所在地，鹤壁市的政治、经济、文化中心。全区总面积 335 平方公里，总人口 40 余万人，建成区面积 40.6 平方公里。淇滨区辖 2 乡 2 镇、3 个办事处，106 个行政村，47 个社区。2016 年，地区生产总值完成 161.2 亿元，增长 7.9%，其中，第三产业增加值达到 76.3 亿元，增长 7.8%；一般公共预算收入达到 10.4 亿元，增长 11%；全社会固定资产投资达到 123 亿元，增长 18%；社会消费品零售总额达到 42.1 亿元，增长 12.3%。常住居民人均可支配收入达到 2.4 万元，增长 7.8%。淇滨区先后荣获中国人居环境范例奖、中国优秀旅游城市、全国平安建设先进区、全国科普示范区、国家森林城市、国家可持续发展实验区、全国首批海绵城市试点、全国首批中美低碳生态试点城市、全国首批创建创业型城市、省级文明城区、省级园林城区等称号。

7.2 财政经济情况

2017 年，淇滨区地区生产总值实现 8.8% 的高速增长，总量突破 189.25 亿元；社会消费品零售总额增长 12.2%、达到 47.2 亿元；全社会固定资产投资增长 12%、达到 136.78 亿元。经济运行态势呈现近年来最好水平。

2015-2017 年全区财政总收入分别完成 16.8 亿元、18.67 亿元、29.23 亿元，一般公共预算收入分别完成 10.27 亿元、10.39

亿元、10.92 亿元，一般公共预算支出分别完成 14.86 亿元、17.29 亿元、21.14 亿元。政府性基金预算收入分别为：0 亿元、0 亿元、6.46 亿元。

鹤壁市淇滨区 2015-2017 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	148.33	161.18	189.25
财政总收入	16.80	18.67	29.23
一般公共预算收入	10.27	10.39	10.92
一般公共预算支出	14.86	17.29	21.14
政府性基金收入	0	0	6.46
其中：国有土地出让收入	3.90	2.18	6.46
政府性基金支出	4.28	3.12	8.26
其中：国有土地出让支出	3.90	2.99	1.72

7.3 中长期规划

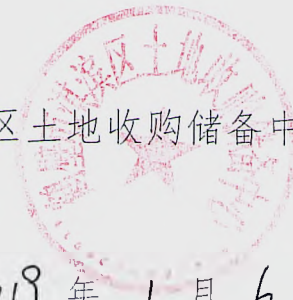
根据《淇滨区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期淇滨区经济社会发展的总体目标是：率先在全市全面建成小康社会，深入贯彻创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，增强区域经济社会发展支撑，保障人民生活水平持续提升，经济社会结构更加优化，发展的质量效益显著提升，城乡居民收入与经济发展同步增长，主要环境指标保持全省前列，深化改革和依法治区取得积极成效。



鹤壁市淇滨区财政局



鹤壁市淇滨区土地收购储备中心



2019年1月6日