

四川省泸县土地储备项目情况



一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

泸县“十三五”规划明确指出，到“十三五”末，实现“四个建成、一个率先”的总体目标。即建成泸州创新新区、畅达新区、产业新区、宜居新区，率先实现全面小康。目前，泸县正努力扩大城市规模，大力开发城西新区和城东北片区，带动城区有序扩展。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：泸县土地统征和储备中心，负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

项目业主：泸县土地统征和储备中心

2. 项目概况

项目所属领域：泸县土地储备项目属于有一定收益的公益性事业领域。

产出说明：项目实施征地范围涉及玉蟾山街道办事处 5 个村 31 个组、太伏镇的 1 个村 7 个组，共征收土地总面积 2945.55 亩，其中耕地面积 2237.27 亩，预估安置总人口 2771 人。项目工程建设内容包括：征地拆迁安置、土地整理、道路工程、给排水工程、电力工程。本次土地储备项目规划用于工业园区建设用地、市政道路建设用地、仓储物流建设用地、商业及住宅开发用

地、文化及服务设施用地、学校建设用地、绿地及广场设施用地等。

二、经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

一是有利于保障地方经济可持续发展。通过土地储备，加强收储土地的综合整治，提升整个区域的投资价值，有利于进一步的招商引资，促进项目所在地区社会经济的全面发展，为实现地方可持续发展提供战略储备。二是带动房地产投资和相关产业高速增长。通过对土地进行收储和开发，通过充分的市场竞争，让土地资源得到高效配置，带动房地产投资和相关产业高速增长，对泸县经济繁荣起到积极推动作用。三是创造大量就业机会。通过土地储备项目的开发建设直接和带动相关产业发展，拓宽周边居民就业机会和增收渠道。

(2) 社会效益分析

一是推进泸县产城一体化。本项目实施有利于加快泸县经济开发区城西工业园、临港产业园、泸州医药产业园区的建设发展，依托现有产业基础以及便利的交通条件，打造川滇黔渝医药投资首选地、川南绿色食品基地、两港经济园，建设泸州北部产业功能区。进一步发展泸县绿色产业区，创造产城一体化的泸县新天地。二是推进建成宜居新区。通过对城西湿地片区、城西片区、城东片区的土地进行收购再开发，依托泸州建设全

国新型城镇化试点城市机遇，推进行政区划调整，融入泸州一体化发展，打造产城一体、景城一体的宜居宜业的标杆新区。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目估算总投资为 164477.14 万元。投资构成详见下表。

项目总投资估算表

表 1

序号	名称	投资金额（万元）	投资比例（%）	备注
一	项目建设投资	158007.14	96.07%	
1	征地拆迁安置费	107027.86	65.07%	
2	配套基础设施建设费	20670.98	12.57%	
3	测绘费	666.82	0.41%	
4	业主管理费	16831.88	10.23%	含综合经费、干管线搬迁费
5	上报费用	6919.67	4.21%	包括耕地开垦费、耕地占用税、新增用地有偿使用费等
6	基本预备费	5889.94	3.58%	
二	专项费用	6470.00	3.93%	
1	建设期发债利息	6370.00	3.87%	
2	债券发行费用	100.00	0.06%	
三	项目总投资合计	164477.14	100.00%	

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

项目估算总投资为 164477.14 万元，其中资本金投入 64477.14 万元，占总投资的 39.2%；发行专项债券筹资 100000 万元，占总投资的 60.8%。2018 年第一批发行债券资金 20000 万元，第二批发行债券资金 10000 万元，本次发行债券 4500 万元。

本项目资本金来源为泸县财政资金，未采取其他融资方式。
根据项目进度，资本金逐步到位。

2. 资金使用计划

结合本项目建设计划，项目资金使用计划如下表。

资金使用计划表

表 2

序号	项 目	合计	建 设 期	
			2018 年	2019 年
一	总投资	164477.14	85204.11	79273.03
1	建设投资	158007.14	83164.11	74843.03
2	建设期发债利息	6370.00	1960.00	4410.00
2.1	第 1 年到位 80000 万元	5880.00	1960.00	3920.00
2.2	第 2 年到位 20000 万元	490.00		490.00
3	债券发行费用	100.00	80.00	20.00
二	资金筹措	164477.14	85204.11	79273.03
1	发行债券	100000.00	80000.00	20000.00
2	资本金	64477.14	5204.11	59273.03
2.1	用于项目投资	58007.14	3164.11	54843.03
2.2	用于债券发行费用	100.00	80.00	20.00
2.3	用于建设期发债利息	6370.00	1960.00	4410.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益。

1. 项目收入

根据《泸县人民政府关于公布实施城镇土地级别和土地基准地价更新成果的公告》(泸县府公〔2014〕1号)、泸县 2016~2018 年来土地出让价格，结合本项目各土地所在区位、规划用途、规

划条件等情况，预测本项目土地出让总收入为 212900.6 万元。

2. 项目成本

本项目成本主要为建设成本、财务费用及土地收储相关基金的计提，项目计算总成本为 182607.14 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目以土地出让收入为唯一收益来源，项目累计资金流入 377377.74 万元，累计资金流出 282607.14 万元，累计现金结余 94770.6 万元。本项目全部专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 94770.6 万元的累计现金结余，本项目本息覆盖倍数为 1.71。期间将不存在任何资金缺口。

项目资金测算平衡表

单位: 万元

表 4-7

序号	项目	合计	建设期		运营期			
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2024 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动产生的现金净现金流量 (1.1-1.2)	212900.60						
1.1	经营活动产生的现金流入	212900.60						
1.1.1	总收入	212900.60						
1.1.1.1	营业收入	212900.60						
1.1.1.2	土地出让收入	212900.60						
1.2	经营活动产生的现金流出							
1.2.1	税金及附加							
1.2.2	销售费用							
1.2.3	管理费用							
1.2.4	财务费用							
二	投资活动产生的现金							
2	投资活动产生的净现金流量 (2.1-2.2)	-158007.14	-83164.11	-74843.03				
2.1	投资活动产生的净现金流入							
2.2	投资活动产生的净现金流出	158007.14	83164.11	74843.03				
2.2.1	建设投资	158007.14	83164.11	74843.03				
2.2.2	流动资金							
三	融资活动产生的现金							
3	融资活动净现金流量 (3.1+3.2)	39877.14	83164.11	74843.03	-4900.00	-4900.00	-4900.00	-20490.00
3.1	融资活动产生的现金流入	164477.14	85204.11	79273.03				
3.1.1	项目资本金流入	64477.14	5204.11	59273.03				

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
3.1.2	债券融资流入	100000.00	80000.00	20000.00					
3.1.3	流动资金借款流入								
3.2	融资活动产生的现金流出	124600.00	2040.00	4430.00	4900.00	4900.00	4900.00	82940.00	20490.00
3.2.1	偿还债券本金	100000.00						80000.00	20000.00
3.2.2	支付债券利息	24500.00	1960.00	4410.00	4900.00	4900.00	4900.00	2940.00	490.00
3.2.3	支付债券发行费	100.00	80.00	20.00					
3.2.4	其他								
四	期末现金（1+2+3）	94770.60			52206.35	14990.60	2931.84	20286.39	4355.42
五	累计盈余资金				52206.35	67196.95	70128.79	90415.18	94770.60

五、项目绩效目标

本项目共可新增城镇建设用地约 196.37 亩，项目初步估算形成可出让土地 196.37 亩，其中约 42%用途为工业用地，23%基础设施用地，35%为商住用地。同时，预计将形成的可出让土地 2820 亩，分 5 个年度出让并作为还款来源，项目完成后，可获得土地出让收入为 212900.6 万元，总成本费用 182607.14 万元，净利润为 30293.46 万元。

本项目建设通过征收农村集体土地、收购存量土地，一是改变了村容村貌，改善了村民居住条件，大大改善农村基础设施不完善的局面，有利于社会主义新农村建设；二是调整了土地利用布局和利用结构，提高了土地利用率，使有限的土地创造出更多的价值，解决了小城镇用地指标得不到保障的问题；三是解决了城镇发展建设问题，土地熟化与城镇综合改革相结合，使更多的农村劳动力转移到二、三产业，又不过多地集中在大城市，离土不离乡，促进城镇合理发展，形成合理的城市布局，促进了泸县城镇农村的协调发展，推进城镇化建设步伐。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响本项目施工进度或正常运营的风险主要包括：工程建设过程中的自然环境和施工条件，工程参建施工方、设计单位、供应商的风险，资金落实情况，工程事故，社会稳定风险等。

针对以上风险，根据现场环境和施工条件，制定合理科学的

工程建设进度计划；选择合理有效的施工措施和方法；择优选择施工、设计和供应商；加强项目管理、财务管理；做好质量和安全检查；注重做好征地拆迁的政策宣传解释，建立社会稳定隐患信息采集体系，加强沟通。通过采取以上控制措施，本项目的施工进度将能得到保证，项目也能正常运营。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

影响本项目收益的主要风险有：利率波动风险、资金周转风险、投资估算的风险。

本项目通过采取做好债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率等措施有效降低利率波动风险；通过对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力；针对投资估算风险，在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费，在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，及时采取措施进行解决。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响本项目融资平衡结果的主要风险有：投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险。

本项目征地拆迁实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请了会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。