

2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券 项目情况及资金平衡方案

一、区域情况

(一) 晋中市基本情况

晋中市位于山西省中部，东依太行，西傍汾河，北与省会太原市毗邻。晋中是一座历史文化底蕴深厚、发展潜力巨大的年轻城市。作为中华文明的发祥地之一，商代后期境内就有城邑出现，春秋时期开始设立县一级行政建制。1948年设置榆次专区，1968年起称晋中地区，1999年，设立地级晋中市。晋中市辖区总面积1.64万平方公里，总人口336.56万，行政区划分为1市(介休)1区(榆次)9县(太谷、祁县、平遥、灵石、寿阳、昔阳、和顺、左权、榆社)及晋中经济开发区，118个乡镇。

(二) 晋中市全市财政收支情况

1、政府性基金预算收支情况

2016年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成456994万元，政府性基金预算支出执行445846万元。

2017年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成813993万元，政府性基金预算支出执行844527万元。

2018年，根据决算口径，全市政府性基金预算收入完成1362436万元，政府性基金预算支出执行1446360万元。

2、国有土地使用权出让收支情况

2016 年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成 393702 万元，国有土地使用权出让支出执行 359508 万元。

2017 年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成 694918 万元，国有土地使用权出让支出执行 722047 万元。

2018 年，根据决算口径，全市国有土地使用权出让收入完成 1183712 万元，国有土地使用权出让支出执行 1264606 万元。

3、其他政府性基金收支情况

2016 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 150 万元，其他政府性基金支出执行 10088 万元。

2017 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 345 万元，其他政府性基金支出执行 9988 万元。

2018 年，根据决算口径，全市其他政府性基金收入完成 6058 万元，其他政府性基金支出执行 6514 万元。

(三) 晋中市政府债务状况

2018 年晋中市债务限额 3260000 万元，其中：一般债务限额 2131200 万元；专项债务限额 1128800 万元。2018 年晋中市政府债务余额为 3043991 万元，其中：一般债务余额 1936938 万元；专项债务余额 1107053 万元，未超限额。

从债务资金的投向看，主要用于市政建设、保障性住房、土地储备、教育科学文化、农林水利建设、公路、生态建设和环境保护、医疗卫生、社会保障等领域。

从市县分布来看，全市政府债务余额 3043991 万元，其中市本级

及开发区余额 1284305 万元，县级 1759686 万元。

从债务期限结构看，全市政府债务 2019-2030 年到期债务规模及占比情况分别为：148739 万元、342129.36 万元、406964.27 万元、525382.57 万元、526860.54 万元、65257.11 万元、419006 万元、311600 万元、87142.89 万元、174578 万元、36331.399 万元、0 万元，分别占到期债务规模的 4.89%、11.24%、13.37%、17.26%、17.31%、2.14%、13.77%、10.24%、2.86%、5.74%、1.19%、0%。

二、本次参与发行的山西省晋中市本级土地储备专项债券项目基本情况及募集资金规模如下：

2019 年山西省晋中市本级土地储备专项债券，品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模 62,000.00 万元，期限为 10 年期，每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金和最后一期利息，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

三、项目概况

项目承担主体：晋中市土地储备中心。

（一）项目基本情况

1、项目建设规模

2019 年山西省晋中市拟开展两个土地储备项目：龙城大街沿线土地储备项目一期、龙城大街沿线土地储备项目二期，一期土地储备项目涉及 24 个地块，预计征收储备土地面积 1740.27 亩，总投资金额初步估算为 29,255.01 万元，二期土地储备项目涉及 12 个地块，

预计征收储备土地面积 1118.96 亩，总投资金额初步估算为 32,744.99 万元。主要以新增集体土地为主，涉及部分建设用地和未利用地，不涉及基本农田，规划主要用途为：商业用地、居住用地、中小学用地、金融保险用地、体育场馆用地、道路用地及文化活动用地。具体地块信息详见表 3-1、3-2：

表 3-1：龙城大街沿线土地储备项目一期

| 宗地号 | 位置 | 拟供地面积 | 控制性规划 |
|------|---------------------------------|---------|--------|
| | | 亩 | 用地性质 |
| 1 | 榆次使赵社管中心南砖井村 | 108.95 | 二类居住用地 |
| 2 | 榆次区乌金山镇北砖井村，榆次使赵社管中心南砖井村 | 57.15 | 金融保险用地 |
| | | 49.23 | 金融保险用地 |
| | | 247.59 | 中小学用地 |
| | | 113.28 | 二类居住用地 |
| | | 97.13 | |
| 3 | 榆次区乌金山镇北砖井村 | 78.74 | 二类居住用地 |
| | | 46.99 | |
| | | 42.93 | |
| 4 | 榆次区乌金山镇北砖井村、河口村、河底村，榆次使赵社管中心王杜村 | 54.77 | 金融保险用地 |
| | | 36.33 | 商业用地 |
| | | 107.58 | 中小学用地 |
| | | 74.16 | 二类居住用地 |
| 5 | 榆次区乌金山镇鸣谦村 | 56.71 | 二类居住用地 |
| | | 88.28 | |
| | | 55.46 | |
| | | 60.54 | |
| | | 42.79 | 中小学用地 |
| 6 | 榆次区乌金山镇兴隆庄村、流村 | 52.95 | 中小学用地 |
| | | 46.93 | 医院用地 |
| | | 73.08 | 二类居住用地 |
| | | 45.53 | |
| | | 46.12 | |
| | | 57.05 | |
| 合 计： | | 1740.27 | |

表 3-2：龙城大街沿线土地储备项目二期

| 位置 | 拟供地面积 | 控制性规划 |
|------------------|---------|--------|
| | 亩 | 用地性质 |
| 榆次区乌金山镇，榆次使赵社管中心 | 258.18 | 体育场馆用地 |
| | 78.14 | 道路用地 |
| | 27.86 | 二类居住用地 |
| | 11.68 | 文化活动用地 |
| | 45.12 | 金融保险用地 |
| | 63.11 | 道路用地 |
| | 213.63 | 二类居住用地 |
| | 20.19 | 道路用地 |
| | 78.55 | 道路用地 |
| | 49.76 | 医院用地 |
| | 115.39 | 道路用地 |
| | 157.36 | 二类居住用地 |
| 合计 | 1118.96 | |

2、项目建设的必要性

(1) 土地储备是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

(2) 土地储备是晋中市实现经济发展跨越转型的战略选择

实现晋中市的总体规划目标，需要土地资源的配置和基础配套设施的建设。通过项目的实施，将拓宽区域发展空间，统筹优化资源配置，土地储备制度在保障城市土地市场规范发展的同时，土地储备制度可以及时调节土地供应，防止地价的过高增长，避免出现“泡沫经济”现象，有利于促进房地产市场的健康、稳定发展，加快高平城市化的建设进程，推动高平市经济的跨越转型发展。

由此可以看出，土地储备项目的顺利实施，对于推动晋中市的经济转型发展具有非常重要的意义。

(二) 项目投资估算及资金筹措方案

1、投资估算

(1) 编制依据及原则

山西省人民政府《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》(晋政办发〔2018〕60号)。

(2) 估算总额

2019年山西省晋中市本级土地储备项目估算总投资约62,000.00万元，主要包括土地补偿等前期开发费用，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位，具体投资计划详见表3-3、3-4:

表 3-3：龙城大街沿线土地储备项目一期投资计划测算汇总

金额单位：万元

| 地 块 位 置 | 拟储备面积（亩） | 费 用 明 细 | | | | 总 计 |
|---|----------|----------------|----------|----------|----------|-----------|
| | | 土地补偿和安置补 助费 | 社会保障费 | 耕地开垦费 | 地面附着物征拆费 | |
| 榆次使赵社管中心南砖井村 | 108.95 | 1,084.64 | 196.59 | 8,443.38 | 2,544.31 | 29,255.01 |
| 榆次区乌金山镇北砖井村，榆次 使赵社管中心南砖井村 | 564.39 | 5,840.68 | 1,000.38 | | | |
| 榆次区乌金山镇北砖井村 | 168.65 | 890.28 | 173.63 | | | |
| 榆次区乌金山镇北砖井村、河口 村、河底村，榆次使赵社管中心 王杜村 | 272.85 | 1,767.94 | 373.47 | | | |
| 榆次区乌金山镇鸣谦村 | 303.78 | 3,044.25 | 548.17 | | | |
| 榆次区乌金山镇兴隆庄村、流村 | 321.66 | 2,807.07 | 540.22 | | | |
| 合 计 | 1,740.27 | 15,434.85 | 2,832.47 | | | |

表 3-4：龙城大街沿线土地储备项目二期投资计划测算汇总

金额单位：万元

| 地 块 位 置 | 拟储备面积（亩） | 费 用 明 细 | | | | 总 计 |
|----------------------|----------|----------------|----------|----------|--------------|-----------|
| | | 土地补偿和安置补 助费 | 社会保障费 | 耕地开垦费 | 地面附着物征拆 费 | |
| 榆次区乌金山镇，榆次使赵社 管中心 | 258.18 | 5,163.66 | 465.89 | 6,720.00 | 1,626.69 | |
| | 78.14 | 1,562.75 | 141.00 | | | |
| | 27.86 | 557.12 | 50.27 | | | |
| | 11.68 | 233.54 | 21.07 | | | |
| | 45.12 | 902.37 | 81.42 | | | |
| | 63.11 | 1,262.19 | 113.88 | | | |
| | 213.63 | 4,272.63 | 385.50 | | | |
| | 20.19 | 403.82 | 36.43 | | | |
| | 78.55 | 1,570.97 | 141.74 | | | |
| | 49.76 | 995.17 | 89.79 | | | |
| | 115.39 | 2,307.72 | 208.21 | | | |
| 157.36 | 3,147.21 | 283.96 | | | | |
| 合 计 | 1,118.96 | 22,379.14 | 2,019.16 | 6,720.00 | 1,626.69 | 32,744.99 |

2、资金筹措方案

(1) 资金筹措原则

2019 年山西省晋中市本级土地储备项目承担主体为晋中市土地储备中心，通过发行土地储备专项债券从社会筹资。

(2) 资金来源

为保障本项目的顺利实施，结合晋中市财政局的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定 2019 年山西省晋中市本级土地储备项目所需资金为 62,000.00 万元，全部通过发行土地储备专项债券来满足，专项债券筹资规模为 62,000.00 万元，专项债券融资成本暂按 4.33%估算。

(三) 项目进度

1、2019 年山西省晋中市本级土地储备项目已经获得的批复文件如下：

(1)《晋中市人民政府办公室关于调整 2019 年度市本级土地储备计划的批复》；

(2)《晋中市规划和自然资源局关于调整 2019 年度市本级土地储备计划的请示》(市自然资呈〔2019〕46 号)。

2、2019 年山西省晋中市本级土地储备项目，由于项目资金未到位，目前正在积极进行前期手续的审批以及开工前的准备工作，待项目资金到位后，即可开展土地收储工作，预计 2019 年底征拆工作全部完成并补偿到位。

四、项目资金平衡方案

（一）项目预期收益

1、国有土地使用权出让收入

2019年山西省晋中市本级土地储备项目，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位，预期收益全部来源于国有土地使用权出让收入，共计159,361.19万元，其中：预计2019年国有土地使用权出让收入47,808.36万元、2020年国有土地使用权出让收入47,808.36万元、2021年国有土地使用权出让收入31,872.24万元、2022年国有土地使用权出让收入15,936.12万元、2023年国有土地使用权出让收入15,936.12万元，详见表4-1、4-2。

2、预计收储土地可出让情况

2019年山西省晋中市本级土地储备项目，预计可出让面积初步估算为2859.23亩，其中：居住用地1443.79亩、商业及金融保险用地242.61亩、中小学用地450.92亩、医院用地96.69亩、体育场馆及文化活动用地269.86亩、道路用地355.37亩。

2019年山西省晋中市本级土地储备项目位于乌金山镇，在发展过程中，发挥优势，突出特色，扬长避短，突出生态建设的主线引领，以生态经济发展为前提，生态人居改善为载体，生态环境提升为促力，生态化服务为保障，形成“一心、两轴、四区”的空间布局形态。由于地理位置优越，积极推进镇区融合战略，加速乌金山镇（龙城大街周边区域）镇区向市区的发展建设，与太原市及晋中市整体衔接，促进乌金山镇（龙城大街周边区域）生态康养、活力宜居小城镇的全面建设。

考虑到本次土地储备项目未来所占据的地理位置比较优越，以龙城大街东延为主轴线，是太原晋中交通对接、功能对接，作为冰雪运动、休闲康养、科技智慧+等等产业发展主轴；一条是以中都北路-330县道的旅游发展轴。根据谨慎性原则，参考晋中市中心城区五级地基准地价，住宅用地按照 90.66 万元/亩的出让价款估算，国有土地使用权出让收入在 130,894.00 万元左右；商业及金融保险用地按照 117.34 万元/亩的出让价款估算，国有土地使用权出让收入在 28,467.86 万元左右。龙城大街沿线土地储备项目一、二期可出让情况详见表 4-1、4-2:

表 4-1：龙城大街沿线土地储备项目一期地块出让计划

单位：亩、万元

| 地块类型 | 土地收储面积（亩） | 可出让面积（亩） | 预估单价（万元） | 出让金价款（万元） | | | | | |
|--------|-----------|----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | 合计 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
| 二类居住用地 | 1,044.94 | 1,044.94 | 90.66 | 94,734.51 | 28,420.35 | 28,420.35 | 18,946.90 | 9,473.45 | 9,473.45 |
| 金融保险用地 | 161.16 | 161.16 | 117.34 | 18,910.22 | 5,673.07 | 5,673.07 | 3,782.04 | 1,891.02 | 1,891.02 |
| 商业用地 | 36.33 | 36.33 | 117.34 | 4,262.72 | 1,278.82 | 1,278.82 | 852.54 | 426.27 | 426.27 |
| 中小学用地 | 450.92 | 450.92 | - | - | - | - | - | - | - |
| 医院用地 | 46.93 | 46.93 | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 1,740.27 | 1,740.27 | | 117,907.45 | 35,372.23 | 35,372.23 | 23,581.49 | 11,790.74 | 11,790.74 |

表 4-2：龙城大街沿线土地储备项目二期地块出让计划

单位：亩、万元

| 地 块 类 型 | 土地收储面积（亩） | 可出让面积（亩） | 预估单价（万元） | 出让金价款（万元） | | | | | |
|---------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| | | | | 合计 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
| 二类居住用地 | 398.85 | 398.85 | 90.66 | 36,159.54 | 10,847.86 | 10,847.86 | 7,231.91 | 3,615.95 | 3,615.95 |
| 金融保险用地 | 45.12 | 45.12 | 117.34 | 5,294.20 | 1,588.26 | 1,588.26 | 1,058.84 | 529.42 | 529.42 |
| 道路用地 | 355.37 | 355.37 | - | - | - | - | - | - | - |
| 医院用地 | 49.76 | 49.76 | - | - | - | - | - | - | - |
| 文化活动用地 | 11.68 | 11.68 | - | - | - | - | - | - | - |
| 体育场馆用地 | 258.18 | 258.18 | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 1,118.96 | 1,118.96 | | 41,453.74 | 12,436.12 | 12,436.12 | 8,290.75 | 4,145.37 | 4,145.37 |

(二) 项目开发及融资成本

1、项目开发成本

2019年山西省晋中市本级土地储备项目，预计2019年底征拆工作全部完成并补偿到位，开发成本主要为土地补偿和安置补助费、社会保险费、耕地开垦费、地面附着物征拆等前期开发费用，共计62,000.00万元。

2、项目融资成本

2019年山西省晋中市本级土地储备专项债券计划发行62,000.00万元，期限10年，到期一次性还本，融资成本主要是通过发行土地储备专项债券向社会筹资的筹资费用以及每年所需支付的利息，故此次土地储备项目预计主要融资成本为：

(1) 支付银行券商等承销商的债券发行手续费62.00万元；

(2) 支付中央国债登记结算有限责任公司的登记托管费6.20万元；

(3) 支付中央国债登记结算有限责任公司的兑付服务费4.4423万元；

(5) 根据谨慎性原则，债券利息支出参考当前10年期国债收益率（基准日：2019年4月12日）上浮30%来测算，约为4.33%，每年预计支付债券利息费用2,684.60万元，2020年-2029年共计需要支付债券利息费用26,846.00万元。

(三) 项目收益与融资平衡情况

2019年山西省晋中市本级土地储备项目，对应地块土地出让从

2019 年开始，至 2023 年完成，国有土地使用权出让总收入预计为 159,361.19 万元。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应土地储备项目的土地收储及开发整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。本项目资金覆盖率可达到 1.79 倍，期末项目累计净现金结余为 70,442.54 万元，项目对应的国有土地使用权出让收入能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡，详见表 4-3:

表 4-3：晋中市本级土地储备项目收益、成本及融资平衡测算表

金额单位：万元

| 序号 | 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 合计 |
|----|--------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 | 项目资金流入 (1=2+3+4) | 109,808.36 | 47,808.36 | 31,872.24 | 15,936.12 | 15,936.12 | - | - | - | - | - | - | 221,361.19 |
| 2 | 自有财政资金 | | | | | | | | | | | | - |
| 3 | 土地储备专项债券筹资 | 62,000.00 | | | | | | | | | | | 62,000.00 |
| 4 | 国有土地出让收入 | 47,808.36 | 47,808.36 | 31,872.24 | 15,936.12 | 15,936.12 | | | | | | | 159,361.19 |
| 5 | 开发建设支出 (5=6+7+8+9) | 62,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 62,000.00 |
| 6 | 土地补偿和安置补助费 | 37,813.99 | | | | | | | | | | | 37,813.99 |
| 7 | 社会保障费 | 4,851.62 | | | | | | | | | | | 4,851.62 |
| 8 | 耕地开垦费 | 15,163.38 | | | | | | | | | | | 15,163.38 |
| 9 | 地面附着物征拆费 | 4,171.00 | | | | | | | | | | | 4,171.00 |
| 10 | 可偿债资金 (10=1-5+18) | 47,808.36 | 95,548.51 | 124,736.02 | 137,987.40 | 151,238.78 | 148,554.05 | 145,869.32 | 143,184.58 | 140,499.85 | 137,815.11 | 135,130.38 | 159,361.19 |
| 11 | 融资支出 (11=12+13+14+15+16) | 68.20 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 2,684.73 | 64,687.83 | 88,918.64 |
| 12 | 债券发行手续费 | 62.00 | | | | | | | | | | | 62.00 |
| 13 | 登记托管费 | 6.20 | | | | | | | | | | | 6.20 |
| 14 | 兑付服务费 | | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 0.1342 | 3.2342 | 4.4423 |
| 15 | 债券利息支出 | | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 2,684.60 | 26,846.00 |
| 16 | 本金支出 | | | | | | | | | | | 62,000.00 | 62,000.00 |
| 17 | 当年结余 (17=1-5-11) | 47,740.16 | 45,123.62 | 29,187.50 | 13,251.38 | 13,251.38 | -2,684.73 | -2,684.73 | -2,684.73 | -2,684.73 | -2,684.73 | -64,687.83 | 70,442.54 |
| 18 | 期末累计结余 | 47,740.16 | 92,863.78 | 122,051.28 | 135,302.67 | 148,554.05 | 145,869.32 | 143,184.58 | 140,499.85 | 137,815.11 | 135,130.38 | 70,442.54 | |
| 19 | 本息覆盖率 (19=10÷11) | | | | | | | | | | | | 1.79 |

备注：可偿债资金=当年项目资金流入-当年项目开发建设支出+上年期末累计结余

五、偿债保障措施

经测算，山西省晋中市本级土地储备项目实施完成后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。项目单位保证本期专项债券募集资金投资的土地储备项目形成的国有土地使用权出让收入，优先用于专项债券的本息偿付，若项目收益实现不足时，晋中市财政局将统筹安排政府性基金收入来弥补缺口。

六、项目评估及债券发行人信用评级情况

（一）本专项债券发行人信用由东方金诚国际信用评估有限公司进行信用评级，评定等级为 AAA。

（二）本专项债券项目委托山西天正会计师事务所（有限公司）对项目情况及资金平衡方案进行专项评价，并出具专项评价报告。

（三）本专项债券项目委托山西华炬律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

七、可能存在的相关风险及防控措施

（一）可能存在的相关风险

1、土地出让风险

土地出让风险主要是指土地出让、出租过程中的风险，主要是由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地的变现能力充满了不确定性，此外，土地的储备周期较长，不确定因素多，并且土地受当时房地产市场环境和政府政策的影响，增加了土地出让风险，土地出让风险的增加是影响土地储备项目收益的一个非常重要的风险因素。

2、政府干预风险

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。政府干预行为的发生，会引起土地资源配置不合理，进而影响土地储备的收益。

3、总投资调整的风险

2019年山西省晋中市本级土地储备项目总投资核算是按照估算得出，项目开发过程中若出现一些无法预计需要增加开发成本的事项，会增加项目总投资。如果出现较大的资金缺口，会影响土地储备项目的顺利进行。

4、拆迁进度拖延风险

2019年山西省晋中市本级土地储备项目具体征拆和清表、搬迁等工作由晋中市土地储备中心负责督促实施，若在土地储备开发过程中出现无法预计、影响拆迁进度的事项，土地原使用单位不能按时完成拆迁，会影响土地储备项目的现金流入及净收益。

(二) 风险防控措施

1、完善土地收购储备中心运作机制，防范土地储备运营风险。

土地储备机构应当根据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。

2、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。

3、完善奖罚考核机制，全程监督相关单位的拆迁进度

土地储备机构应当在土地储备项目实施全过程中，对相关单位的拆迁工作进行督促以及指导，以确保拆迁工作按时完成，保证土地储备项目的顺利出让。

八、主管部门职责

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；项目主管部门和单位加强收益资金调度，及时足额度将还本付息资金缴入国库；财政部门加强基金预算管理，提早催调项目收入，保证债券按时还本付息。

九、项目总体评价

总体来看，2019 年山西省晋中市本级土地储备项目收益比较可观，能够产生持续稳定的国有土地使用权出让的现金流收入，且现金流收入能够覆盖发行土地储备专项债券还本付息的规模，项目可能存在的相关风险预计发生的可能性较小，此次土地储备项目发行专项债券具有可行性。



晋中市土地储备中心
2019年6月23日



晋中市财政局
2019年6月23日