（上接B36版）

（2）启定收益模式下

国地置业与区政府签订的《协议三》中规定：每年1月31日之前，国地置业与区政府双方组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，并于当年2月底之前完成阶段性审计工作，确认上一年度已经发生的土地整理成本、投资回报数额。区政府在每年3月31日之前，向国地置业支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本并同时向公司支付经审计确认的投资回报。

2011年7月31日前依据固定收益模式应收的投资回报（已经政府预结算）9112.084693万元已于2011年12月15日前收回。

4、近三年国地置业收到的土地整理结算价款情况

2009年、2010年和2011年1-7月，国地置业土地整理收入分别为 9835.52万元、15232万元和9183.13万元，代政府垫支的成本7102.96元、共计41353.61万元，截止到2011年12月24日，已收到土地整理现金收入32732.05万元（现金收入见下表），尚有8621.56万元未收回。

2009年-2011年12月24日，国地置业共收到土地整理收入结算价款32,732.05万元，具体情况如下：

收款时间	收款银行	小计（元）	备注
2007年4月3日	建行龙泉支行	20,338,389.18	总共收到财政预拨工程款3000万，其中2033.84万元计入09-10年整理成本回款。
2009年11月12日	中行龙泉驿支行	76,640,400.00	
2010年1月13日	中行龙泉驿支行	49,848,300.00	
2010年1月29日	中行龙泉驿支行	20,762,500.00	总共收到款项291,267,800元；其中：国地置业20,762,500.00元；代天津中永兴收270,505,300.00元
2010年5月27日	中行龙泉驿支行	16,610,100.00	
2011年1月18日	建行经开区支行	42,000,000.00	
2011年5月10日	建行经开区支行	10,000,000.00	
2011年12月15日	民生银行经开区支行	91,120,846.93	
合计		327,320,536.11	

（二）主要客户

我国《土地储备管理办法》规定："土地储备，是指市、县人民政府国土资源管理部门为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为"；"土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担"。

国地置业的土地整理项目受成都市龙泉驿区人民政府的委托，对依法取得的成都市龙泉驿区天鹅湖片区及十陵片区等区域土地资源进行前期开发、将达到"六通"的土地交予成都市龙泉驿区人民政府，由国土部门进行验收合格后，交由成都市土地储备中心收储，以备供应土地。

在旧模式下，待每宗土地出让后，龙泉驿区政府根据土地出让价款与国地置业结算土地整理收益；

在新模式下，根据每年的投资额，按照固定收益率与国地置业结算土地整理收益。因此，成都市龙泉驿区人民政府是国地置业公司土地整理业务的唯一客户。

五、成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区土地一级开发项目概况

（一）天鹅湖片区、十陵片区项目规模及功能定位

国地置业在成都市龙泉驿区的土地一级整理项目位于成都市龙泉驿区天鹅湖片区、十陵片区等区域，总面积约为10,839亩，其中天鹅湖片区项目（以下简称"天鹅湖项目"）整理面积约为4,584亩（包括通过招拍挂取得的青台山片区612亩土地），十陵片区项目（以下简称"4.17项目"）整理面积约为6,255亩。

在《龙泉驿区北片区控制性详细规划》中，成都市城市发展主轴横贯天鹅湖片区，大面次中心位于本区，主要承担片区商业服务职能。天鹅湖片区的发展定位：集高尚居住、休闲娱乐、片区商业于一体，以"总部经济、都市功能"为主的国际社区。天鹅湖片区为成都城区向东发展的主体区域，是成渝经济走廊的必经之路和成都公路出海通道的起点处，对内对外交通均十分便捷，交通优势明显。

根据成都市龙泉驿区十陵赖家店片区控制性详细规划，该项目的城市定位为成都市东部副中心。十陵片区既是成都市主城区的重要组成部分，又是龙泉驿区城市化的先行区，按照"全域成都"理念，其规划纳入大成都整体规划布局、统一编制。根据成都建设世界现代田园城市的规划，该片区将建设成为宜居宜业怡人的田园式东部新城。十陵片区产业布局为文化创意产业综合功能区和198生态及现代服务业综合功能区；十陵片区将大力发展娱乐服务业、商贸居住房地产业；城市形态为田园城市新区，立足建设世界现代田园城市成洛路十陵段示范线，推进生态公园建设，加大基础设施改造，着力提升十陵城市化品质。

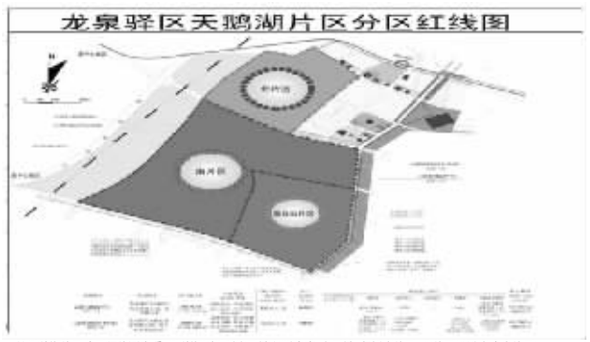
（二）项目开发位置及规划格局

1、天鹅湖项目

"天鹅湖项目"位于成都市东面主城区与龙泉驿区交界的大面街道办辖区内，规划控制范围总面积约4,584亩（包括天鹅湖南片区南延线青台山的612亩土地）。其东面紧接龙泉驿区中心城区，东南面为四川师范大学东校区，南面紧邻国家级成都经济技术开发区，西南面紧临成都市城乡一体化示范区"五朵金花"（幸福梅林、花乡农居、江家菜地、荷塘月色、东篱菊园），西面紧邻绕城高速，并有老成渝路从中部经过，属成都市2号地铁线的辐射范围，距地铁2号线1期工程东段终点成都行政学院站约1公里。

成都市经过近10年基本建设和房产开发，市区内的用地已经十分紧张，其南面已开发至双流华阳，西面已开发至温江和郫县，北面已开发至天回镇，而东面龙泉驿区天鹅湖片区却相对空置，因此城市拓展的重点正倾向于东面。2005~2006年，成都市完成了东二环和东三环之间规划厂矿和高污染工业的迁移，并在2006年基本完成了东三环至绕城高速之间土地整理和分批出让，为成都市向东发展创造了必要的条件。"天鹅湖项目"地处成都市东大门出口的咽喉部位，距成都市区约10公里，区域为浅丘地貌，有天然湖泊，周边水资源丰富、光热充足、交通便利。因此，加快天鹅湖片区基础设施建设已成为成都市向东发展战略实施、缓解建设用地紧张局面、推动城市可持续发展的必要实施项目。在龙泉区和成都市2003—2020年的整体规划中，"天鹅湖项目"成为规划发展的重点，项目规划的总体目标为：充分利用地自然景观和地势资源，进行最大程度开发利用和最低程度改造，贯彻以人为本和可持续发展的原则，创造布局合理、功能齐备、交通便捷、生态完美的现代城市居住区。

天鹅湖项目开发区域位置如下图：



从天鹅湖片区分区红线图来看，天鹅湖项目开发区域主要分成3大区域，包括南片区、北片区以及青台山片区。

从具体地理位置来看，

规划形成"一心两点三片"的整体空间结构。

"一心"：片区商业中心。本片区作为龙泉驿区的大面次中心，承担片区商业服务职能。

"两点"：文化公园景观节点、体育生态公园景观节点。结合驿都大道南侧的全国重点文物保护单位"饮川跷简王陵墓"打造以文化教育为主的文化公园，结合成龙路北侧的大片居住区绿地打造以体育、生态为主的体育公园，提供优雅高尚的健身休闲场所。两公园共同作为中心城进入龙泉驿区的景观节点，展示龙泉驿区的门户形象。

"三片"：以驿都大道和金旗大道为界，规划形成三个居住区。

大面场镇片区（含局部青台山西片区）；位于驿都大道北侧，作为片区的综合生活区；

天鹅湖东片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道东侧，包含大片商业金融业用地，作为片区的商业中心，同时作为高品质国际社区；

天鹅湖西片区：位于成龙路和驿都大道之间，金旗大道西侧，包含了文化公园、体育生态公园、总部经济和五星级酒店等，作为片区的生态总部和生活园区。

2、4.17项目（十陵片区项目）

4.17项目（十陵片区项目）"位于成都市三环路以东（含三环路以西的部分土地），绕城高速路以西，东风渠以北，成南高速路以南，位于龙泉驿区十陵镇和西河镇辖区范围内。规划控制范围总面积约4.17平方公里（约6,255亩），其中已批准征地1,390亩，其余为待征地及规划范围内的514厂区"动迁后涉及的国有土地收购。

4.17项目（十陵片区项目）"所在的十陵镇，位于成都市东郊，1983年即已纳入成都市城市总体规划范围，2004年十陵镇撤镇设街道办事处，下辖7个社区，5个行政村，幅员面积27.38平方公里，总人口8.7万人，城镇建成区面积3.2平方公里，是建设部和四川省两级小城镇建设试点镇。成都市实施城市向东发展，4.17项目（十陵片区项目）"控制区范围则是规划建设的城市东部副中心。随着成都城市向东发展战略的加快实施，成渝高速公路、成南高速公路、成洛路、三环路，绕城高速公路以及三座互通式立交桥形成的"三纵两横"交通格局，使其目标项目加快了融入中心城区的速度。

4.17项目（十陵片区项目）开发位置图如下：

（三）开发计划

1、天鹅湖项目

龙泉驿区天鹅湖项目在满足龙泉驿区政府土地利用年度计划指标的前提下，整个片区分为三期建设，计划5年建设实施完成。2012年2月底完成南片区基础建设及拆迁工作；2012年10月完成青台山片区基础设施建设工程和拆迁补偿；2013年2月开始项目的拆迁安置工作，至2015年12月全面完成北片区拆迁安置、配套基础设施及公建设施和公共绿化建设。

表1　天鹅湖项目开发计划表格

建设计划	具体位置	面积（亩）	开发起始时间	开发完成时间
一期	南片区	3046	2007年3月	2012年2月
二期	青台山	612	2010年11月	2012年10月
三期	北片区	926	2013年2月	2015年12月

2、4.17项目（十陵片区项目）

十陵片区一级土地整理项目范围总面积约417公顷（6255亩），4.17项目（十陵片区项目）土地整理周期预计为8年。

表2　4.17项目（十陵片区项目）开发计划表格

建设计划	具体位置	面积（亩）	计划开发时间	2012年10月
一期	起步区	278	2011年7月	2012年10月
二期	拓展区	1112	2011年9月	2015年10月
三期	发展区	4865	2013年2月	2018年12月

1）起步区

已征地278亩，2011年下半年开始启动，至2012年10月完成；

2）拓展区

已征地1112亩，2011年9月-2012年2月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2012年2月开始安置房建设及征地拆迁，预计至2015年10月完成；

2012年4月开始项目的基础设施建设工作，至2015年10月，完成路网管网、配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

3）发展区

其余4865亩土地，至2018年完成全面土地整理工作。

2013年2月-7月底完成项目立项、可行性研究报告编制及审批，初步设计及审查、施工图设计及招投标等项目前期工作；

2013年8月开始安置房建设及征地拆迁，预计至2017年底完成；

2013年11月开始项目的基础设施建设工作，至2018年12月，完成路网管网、配套公建等城市基础设施和公共绿化建设。

（四）投资计划

1、土地整理项目

"天鹅湖项目"、"4.17项目（十陵片区项目）"土地整理的工程内容按大类分包括：征地拆迁安置"工程、城市基础设施（"六通一平"）工程、配套公益设施建设工程。

土地整理的各年投入的总成本可以分类为直接成本和间接成本，其中直接成本是征地拆迁安置投入成本、六通一平工程建安成本及配套公益设施建安成本之和，间接成本是指专业费用（工程前期费用）、项目管理费及资金利息，根据《协议三》，区政府予以返还的成本包括直接成本以及专业费用，由于国地置业与区政府确认的投资回报中已经综合考虑了融资成本、运营成本及行业经营收益的实际情况，所以区政府不再另行支付融资成本和管理费用。

项目预算总投资170.52亿元，其中项目直接成本预算总投资为157.34亿元、间接成本预算总投资为13.18亿元。直接成本中，天鹅湖项目预算直接成本总投资为48.50亿元；4.17项目"预算直接成本总投资为108.84亿元。间接成本中，专业服务费用为1.73亿元，管理费成本为3.53亿元，资金利息支出约为7.92亿元。区政府应予以返还的成本合计约为159.07亿元。

截至到2011年7月31日，项目已完成投资约9.21亿元（其中"天鹅湖项目"实际已投入的土地整理直接成本约为8.94亿元）。

根据中金华出具的《评估报告》和金华评报字【2011】第3346号），天鹅湖项目及4.17项目（十陵片区项目）建设资金投入情况如下：

①已投入资金统计

根据中金华出具的中金华评报字【2011】第3346号《国地置业资产评估说明》，截至评估基准日2011年7月31日，国地置业对"天鹅湖项目"实际已投入的土地整理直接成本约为8.94亿元；

单位：亿元

项目	征地拆迁安置	六通一平工程	配套公益设施
天鹅湖项目	3.34	1.83	3.77
4.17项目	-	-	-

在已投入的土地整理直接成本中，国地置业与龙泉区政府按土地整理原合同《协议一》对发生的4.62亿元直接成本进行了结算，其余4.32亿元属于应按《协议三》即"新的盈利模式结算的土地整理成本，其中约3.92亿元投资成本以及其投资收益已与龙泉驿区政府按照《协议三》进行了预结算。

②本项目未来直接成本资金需求测算：

根据中金华出具的中金华评报字【2011】第3346号《国地置业资产评估说明》，合同项目达到完工条件，基准日后尚需投入的直接成本如以下各表：

表3　合同项目尚需投入的直接成本汇总表

项目直接成本	单位	直接成本预算投资总额	基准日前按原合同已结算的直接成本金额	基准日前已投入在存货中反映的直接成本金额	基准日后尚需投入的直接成本金额
		M	M_1	M_2	$M_3=M-M_1-M_2$
征地拆迁安置	万元	1,072,739.92	32,064.91	1,364.22	1,039,310.79
六通一平工程	万元	158,950.04	14,128.58	4,136.78	140,684.68
配套公益设施	万元	341,715.21		37,716.17	303,999.04
合计		1,573,405.17	46,193.49	43,217.17	1,483,994.51

上表中项目直接成本第"M"栏的分类汇总情况如下各表。

表4　征地拆迁安置"成本一览表（金额单位：万元）

分类项目	数量单位	天鹅湖项目		4.17项目		合计	
		数量	金额	数量	金额	数量	金额
规划控制区范围	亩	4,584.00		6,255.00		10,839.00	
（一）征地补偿			44,557.62		145,070.51		189,628.12
土地补偿（耕地）	亩	2,850.25	9,699.40	2,305.00	7,843.92	5,155.25	17,543.31
土地补偿（耕地）	亩	1,705.37	3,482.02	2,550.00	5,206.59	4,255.37	8,688.61
安置补偿	人	3,637.00	29,096.00	16,272.00	130,176.00	19,909.00	159,272.00
青苗补偿	亩	2,850.25	2,280.20	2,305.00	1,844.00	5,155.25	4,124.20
（二）拆迁安置补偿			154,365.02		680,960.26		835,325.28
住房安置费	人	3,637.00	35,642.60	16,272.00	170,856.00	19,909.00	206,498.60
搬迁过度费	人	3,637.00	2,356.28	16,272.00	10,063.14	19,909.00	12,419.42
地面附着物补偿	万M²	34.57	93,254.79	267.95	77,172.50	302.52	170,427.29
乡镇企业动迁补偿	户	16.00	14,214.53	1.00	4,817.63	17.00	19,032.16
国有土地回购	亩	28.50	7,980.00	1,400.00	392,000.00	1,428.50	399,980.00
原集体所有的杆管线/水渠/便道动迁	亩	0.00	0.00	622.00	24,800.00	622.00	24,800.00
拆迁安置协调费	亩	4,584.12	916.82	6,255.00	1,251.00	10,839.12	2,167.82
（三）有关税费			24,793.29		22,993.39		47,786.69
耕地占用税	万M²	190.02	6,080.56	153.67	5,532.03	343.68	11,612.59
耕地开垦费	亩	2,850.25	9,690.85	2,305.00	7,837.00	5,155.25	17,527.85
土地管理费	万M²	303.71	485.94	323.67	517.87	627.38	1,003.80
建设用地有偿使用费	万M²	303.71	8,503.86	323.67	9,062.71	627.38	17,566.57
勘测定界费	亩	4,584.12	32.09	6,255.00	43.79	10,839.12	75.87
合计			223,715.93		849,024.16		1,072,740.09

表5　"六通一平"成本一览表（金额单位：万元）

分类项目	数量单位	天鹅湖项目		4.17项目		合计	
		数量	金额	数量	金额	数量	金额
场地平整	万M²	287.78	6,496.20	119.34	2,241.71	407.12	8,737.91
道路及排水工程	万M²	39.03	24,913.80	77.34	49,360.11	116.37	74,273.91
电力管沟工程	KM	21.86	3,715.00	72.67	12,348.56	94.53	16,063.56
给水管网工程	KM	20.55	1,833.56	68.31	6,094.71	88.86	7,928.27
燃气管道工程	KM	16.11	480.28	53.55	1,596.44	69.66	2,076.72
通信管网工程	KM	32.64	1,020.10	108.49	3,390.79	141.13	4,410.89
道路照明工程	柱	709.00	1,151.26	2,357.00	3,826.76	3,066.00	4,978.02
标识及窨井工程	套	895.00	1,189.47	2,975.00	3,953.77	3,870.00	5,143.24
景观及绿化工程	万M²	26.76	6,518.30	25.30	14,659.76	52.06	21,178.06
其他市政工程			10,480.47		3,679.00		14,159.45
合计			57,798.44		101,151.60		158,950.04

表6　配套公益设施"成本一览表（金额单位：万元）

分类项目	数量单位	天鹅湖项目		4.17项目		合计	
		数量	金额	数量	金额	数量	金额
幼儿园	KM²			22.90	6,870.07	22.90	6,870.07
小学	KM²	23.00	12,282.33	42.67	14,508.23	65.67	26,790.55
中学	KM²	39.14	20,073.79	67.54	22,963.12	106.68	43,036.92
医院	KM²	60.00	59,854.80	5.56	1,667.40	65.56	61,522.20
五星级酒店	KM²	40.00	73,711.24			40.00	73,711.24
企业总部基地	KM²	50.00	37,580.00			50.00	37,580.00
公共服务设施	KM²			57.59	17,277.00	57.59	17,277.00
文化服务设施	KM²			34.15	13,660.00	34.15	13,660.00
农贸市场	KM²			77.41	23,222.00	77.41	23,222.00
街道办事处	KM²			7.86	2,358.12	7.86	2,358.12
片区派出所	KM²			7.65	2,294.52	7.65	2,294.52
养老院及设备	KM²			2.60	2,081.28	2.60	2,081.28
公园休闲广场	KM²			61.40	12,280.80	61.40	12,280.80
体育场馆	KM²			31.72	19,030.50	31.72	19,030.50
合计		212.14	203,502.17	419.05	138,213.04	631.19	341,715.20

③项目投入资金进度安排

根据征地、拆迁、市政建设及配套公益设施建设的进度及各款项的付款进度要求，综合考虑后土地整理的直接成本的投入资金进度如下：

表7　土地整理直接成本资金投入计划表　　单位：万元

项目	总直接成本	基准日前已支付成本	基准日后投入合计	2011年8-12月	2012年
各年支付成本	1,573,405.17	89,410.66	1,483,994.51	54,125.14	164,249.49
占总直接成本比例	100%	5.68%	94.32%	3.44%	10.44%

续上表

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
各年支付成本	225,534.89	267,789.63	410,074.32	261,136.70	83,028.99	18,055.35
占总成本比例	14.33%	17.02%	26.06%	16.60%	5.28%	1.15%

根据上述资金使用计划，2011年7月31日之后土地整理所需直接成本投入总量约为148.40亿元，且2012-2016年为资金投入的高峰期，2011年8-12月至2018年投入资金主要用于天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区城市公共公益配套设施、市政基础设施和拆迁安置补偿工作。

④项目建设主要资金来源情况

截至2011年7月31日，项目建设的资金主要来源于股东投入、股东及关联单位提供的借款。具体说明如下：一级土地整理项目先期投入的资金约为9.21亿元，属于天津中永兴整理范围的投资成本为3.19亿元，龙泉驿区政府已与其进行了成本及回报结算，属于国地置业已经投入的资金约为6.02亿元。资金来源包括天津中永兴提供的5亿元不计息资金支持（其中天津中永兴自用约3.19亿元），国地置业注册资本为3亿元，股东及关联单位资金支持约为6.3亿元（不计息）；

土地一级开发业务具有初期资金投入大，回收周期较长的特点。国地置业在项目开展初期受制于银行对房地产开发企业的融资审批、资信考察手续冗长的不利因素，为了保证履行与龙泉驿区人民政府自筹资金、滚动开发的承诺，国地置业控股股东大地集团及其关联方天津中永兴分别向国地置业提供资金6.3亿元和5亿元（不计息），截至审计报告出具日，国地置业与天津中永兴的资金往来已全部结清；国地置业与大地集团的资金往来通过债权债务重组的方式进行抵消后剩余金额为23,668.90万元，该款项大地集团已与国地置业签订协议同意国地置业无息使用至2012年7月31日止。截至本报告书签署日，国地置业已于2011年8月31日向大地集团支付13,500.00万元，尚余10,168.90万元。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回、自有资金以及银行借款，直接成本及现金回收情况如下表：

表8　直接成本需求与现金回收对比表　　单位：万元

	2011.8-12	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	合计
直接成本资金需求量	54,125.14	164,249.49	225,534.89	267,789.63	410,074.32	261,136.70	83,028.99	18,055.35	0	1,483,994.51
现金回收	37,926.85	162,245.90	300,104.25	388,313.40	530,800.99	501,908.76	247,726.84	78,410.71	14,319.85	2,261,757.55

从上表可以看出，从2013年开始，当年收回的现金可以覆盖当年需要支出的项目直接成本，2016年现金回收总额可以覆盖所有的直接成本资金需求。同时国地置业与民生银行成都分行、农行四川省分行、成都农商行等金融机构分别签署《战略合作协议书》、《融资意向书》、《战略合作协议书》，相关银行同意在约定的条件下，分别为国地置业提供10亿元、10亿元、5亿元人民币的信贷支持及其他融资服务。银行等金融机构提供的授信意向共计25亿元，可以支持前期的开发支出。

基准日后的项目资金主要来源于土地整理成本及回报的收回，根据《协议三》，为保障区政府与国地置业双方的权益按期实现，区政府同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排。根据龙泉驿区2008至2010年政府工作报告可知，龙泉驿区财政局近年来的财政收支情况如下：

2008年，全区预计（下同）实现地区生产总值228.6亿元，增长18.5%；全口径财政收入55.3亿元，增长37.9%；

2009年，全区实现地区生产总值268.92亿元，同比增长（下同）18%；全口径财政收入70.2亿元，增长26.9%；

2010年，全区经济总量实现快速增长，完成地区生产总值338亿元，同比增长（下同）21.5%，增幅居全市第一；完成全口径财政收入100.7亿元，增长43.4%。区政府的财政收入逐年增长，也为支持收回投资成本提供保障。

表9　总成本资金需求量与现金回收情况对比表　　单位：万元

	2011.8-12	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	合计
总成本资金需求量	60,538.82	184,355.44	249,378.27	294,110.00	431,304.27	277,091.37	92,136.09	24,206.23	0	1,613,120.49
现金回收	37,926.85	162,245.90	300,104.25	388,313.40	530,800.99	501,908.76	247,726.84	78,410.71	14,319.85	2,261,757.55

从总成本资金需求量与现金回收情况对比表看出，当年回收的现金在2014年可以覆盖当年的总成本资金支出需求，2016年累计收回的现金可以覆盖项目总成本的资金需求。

六、项目报批事项

（一）规划审批

1、总体规划

2005年5月，在龙泉驿区规划局的组织下，成都市政规划设计研究院编制完成了《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》；

2005年6月29日，《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》经成都市规划委员会审查同意，并经成都市政府第41次常务委员会审批通过，成都市人民政府下发了《成都市人民政府关于批准龙泉驿区分区规划的批复》（成府函【2005】105号），同意修订后的《龙泉驿区分区规划（2003-2020年）》。

2、控制性详细规划

2009年4月22日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于龙泉驿区北片区控制性详细规划的批复》（成府函【2009】70号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。

2011年9月5日，成都市龙泉驿区政府做出了《成都市龙泉驿区人民政府关于成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区-主城区控制性详细规划的批复》（成府函【2011】103号），原则同意龙泉驿区规划局报批的控制性详细规划。成都市汽车产业综合功能区中部生产生活服务区位于龙泉驿区主城区，规划范围西至四环路，南临成都经济技术开发区，北临规划40米道路及规划25米道路，东临龙泉山。在成都市汽车产业综合功能区中承担生产生活配套服务的城市功能，是集居住、商贸、公共服务为一体的综合城区，确定的总用地面积38.33平方公里，规划居住人口为86万人。此规划已经覆盖2009年区政府批复的龙泉驿区北片区控制性详细规划。

国地置业已开发的区域依据2009年龙泉驿区北片区控制性详细规划，未开发区域将依据汽车产业综合功能区中部生产生活服务区控制性详细规划进行。

成都市规划局2004年委托成都市规划设计院对十陵赖家店片区做控制性详细规划（用地布局规划、土地利用控制规划、道路工程规划），并经成都市规划局成规管【2004】264号和352号文件，以及成规阅【2006】68号文批复实施。

（二）立项批复

截至本报告签署日，成都市龙泉驿区发展和改革委员会就天鹅湖片区的建设项目做出了相关批复，涵盖场地平整、土方平衡工程、配套公共绿化、道路工程、道路绿化、照明找路敷设、高压走廊改造、片区外引水工程、给水管线敷设、片区内排水管网、通讯管线、电力线路工程、燃气管线敷设、道路及建设用地拆迁、中学建设等项目。

在评估基准日，有关土地整理项目企业已取得"天鹅湖项目"（南、北片区整理范围内的基础设施（即"六通一平"）建设工程的《建设项目选址意见书》、《建设工程规划许可证》）；"天鹅湖项目"的青台山片区及整个"4.17项目（十陵片区项目）"控制区范围内的基础设施建设工程按照项目投资计划进度正在分阶段申报《建设项目选址意见书》、《建设工程规划许可证》；"天鹅湖项目"、"4.17项目（十陵片区项目）"涉及的学校、医院、幼儿园、农贸市场、社区服务中心等配套公益设施建设工程，尚未取得各单位工程的《建设项目选址意见书》、批准的《规划设计方案》及其有关的《建设工程规划许可证》。

国地置业承诺：由于土地一级开发整理项目的实施，所涉及的法定程序多、准备有关报批文件、资料的工作量大，因此，在评估基准日难以完备项目有关的全部法律手续。但在编制项目投资计划时已综合考虑到了以上因素，并能够保证在不影响项目总体投资计划实施的情况下，按项目中具体工程实施的先后顺序，分年度分期分批及时报批有关材料，并办理项目动工所具备的各项法定手续。

根据成都市龙泉驿区政府于2011年12月2日出具的《关于成都国地置业有限公司参与一级土地整理项目的声明与承诺》，龙泉驿天鹅湖片区、十陵片区计划分期完成土地整理工作：包括项目规划设计、对政府依法征收后的土地进行征地补偿、拆迁安置、基础设施建设、公用公益项目建设、土地招商等工作涉及到规划、国土、建设、发改、财政、商务、环保等相关部门，相关项目报建报批手续将根据项目的进展阶段分期报批和审核。区政府承诺督促相关政府部门依法依规支持国地置业公司办理项目相关报建手续，以顺利实施土地整理工作。如果由于政府原因导致土地整理项目实施工作延误或者停滞，天鹅湖片区（含青台山片区612亩）和十陵片区项目的投资计划可以相应延期实施。同时，区政府与国地置业应尽快协商解决方案，如超过1年未达成解决方案的，则龙泉驿区政府将根据2006年7月7日签订的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》第十四条第3款约定（按照国地公司已投资额的千分之五）支付违约金，并赔偿由此给守约方造成的实际经济损失。

（三）项目征地

国地置业整理区域范围包括天鹅湖片区（包括青台山片区）及十陵片区，其中天鹅湖片区（包括青台山片区）面积约4584亩、十陵片区约6255亩。

天鹅湖片区首期整理的约1600亩土地已具备土地出让条件，已经完成拍卖的面积合计为1304.42亩，已与政府结算的区域面积约为1191.66亩；

已具备出让条件的整理范围内，其中53.83亩被发现地下有汉川跷简王陵墓，该地块经与政府协商取消拍卖，故该宗地无需缴纳土地出让款，也不再与区政府进行土地整理分利结算，且该地块属于天津中永兴的整理范围，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；截止本报告签署日，属于天津中永兴整理范围的850亩土地已经全部整理完成。

在项目实施过程中，由于天津中永兴负责整理土地中的300亩涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴与国地置业于2010年3月30日签订了《补充协议三》，确认天津中永兴负责整理范围的850亩土地（LP2006-12、LP2006-13、LG2007-03、LP2007-03、LP2007-04共五宗土地）的整理工作已经实施完毕，且已经交付龙泉驿区人民政府进行公开招拍挂出让交易。其中，LP2006-12（99.208亩）、LG2007-03（99.053亩）、LP2007-03（A地块及B地块局部，总计149.663亩）三宗地（该三宗地合计为547.924亩土地）经国地置业拍卖竞得后根据其与天津中永兴签署的相关协议约定，现已转让给天津中永兴的子公司成都世茂新城房地产开发有限公司；LP2006-13号宗地所处位置为国家级重点保护文物单位"饮川跷简王墓"所在地，根据相关法律，该用地禁止实施二级开发，故由天津中永兴自行与政府协商后续处理；另外，LP2007-03"宗地B地块局部（医院用地50亩）和LP2007-04（A、B地块合计199.124亩）原宗地因涉及酒店、宾馆和学校等一级开发配套项目，天津中永兴明确表示放弃对该地块的一级土地开发权以及后续要求转让土地使用权之权利，同时确认与国地置业就土地一级开发的合作已全部实施完毕，对实施过程中的权利义务已全部结清，后续不会以任何方式向国地置业主张与项目合作相关的任何权利要求。

截至2011年7月31日，国地置业在天鹅湖片区内修建的道路、管网、桥梁等市政工程建设所涉及的建设面积合计约为131,270平米，道路宽度为16—40米。片区的绿化率已达到15%，预计绿化总面积将达到253,600平方米。预计国地置业将于2015前完成天鹅湖片区约3平方公里范围内全部的市政基础配套设施建设工作。

天鹅湖片区的建设已初具规模，片区内实景拍摄图片如下：

目前，4.17项目（十陵片区项目）已经启动，并正着手在政府规划范围，进行拆迁安置房的建设准备。

八、项目前景分析

成都市作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，坚持以科学发展观为引领，以"全域成都"的理念为指导，在1.24万平方公里市域范围内，通过全面、系统、深入的改革实践，统筹规划中心城区、中小城市、城镇和农村新型社区合理分布的城镇体系，在构建城乡经济和社会发展一体化新格局、推动发展方式根本转变上已取得了重要进展，初步形成了城乡同发展、共繁荣的良好局面。目前成都市正在实施的"三个集中"：一是推动工业向集中发展区集中。按照产业集群发展的规律，成都统筹城乡产业布局，将全市116个开发区整合为21个工业集中发展区，在此基础上，进一步建立13个市级战略功能区和一批区（市）县产业功能区，在优化空间发展格局、促进资源节约集约利用的同时，为城市的追赶跨越和县域经济快速发展提供了有力支撑，形成了对城镇发展和农村富余人口转移强大的辐射带动能力；二是引导农民向城镇和农村新型社区集中。成都顺应城镇化梯度推进的趋势，一面努力推动中心城区和县城加快发展，一面大力实施重点镇优先发展战略，选择了一批有条件的区域中心镇，通过政策倾斜和多方支持，促使其迅速转变为现代小城市，产业水平持续提升，人口吸纳能力显著增强；同时，适应农民改善居住和生活条件的迫切要求，加快农村新型社区建设，完善基础设施和公共服务配套，7年多来，上百万农民有序进入城镇、农村新型社区和二、三产业，实现了生产生活方式的根本转变，同时也为土地规模经营创造了条件；三是推进土地向适度规模经营集中。通过在依法自愿有偿前提下流转土地承包经营权，全市1/3的耕地已实现规模化经营，带动67%的农户实现农业产业化，形成了优质粮油等十大特色农业、现代农业呈现快速发展的良好局面。

（一）区位分析

成都市城市发展总体规划（2003年-2020年）中，确定向东向南为城市发展重点战略方向，天鹅湖片区为向东发展的主要区域，定位为城市副中心、城市东部片区新中心，成渝经济带的桥头堡。

2011年5月5日，国务院正式批复《成渝经济区区域规划》，龙泉驿区属于成渝经济带中重要的经济枢纽。天鹅湖片区西联成都市区、东接龙泉驿城区，既是成都市的东大门也是龙泉驿区