



攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目 项目情况

一、项目基本情况

（一）市县及行业专项规划概况

米易县，四川省攀枝花市辖县，位于四川省西南角，攀枝花市东北部，安宁河与雅砻江交汇区，介于北纬 $26^{\circ}42' \sim 27^{\circ}10'$ ，东经 $101^{\circ}44' \sim 102^{\circ}15'$ 之间，辖区面积 2153 平方千米。米易县气候属于南亚热带为基带的干热河谷立体气候。干、雨季分明而四季不分明，河谷区全年无冬，秋、春季相连，夏季长达 5 个多月。截至 2023 年 6 月，米易县辖 7 个镇、4 个乡，县政府驻攀莲镇。境内有汉族、彝族、傈僳族等 26 个民族。截至 2023 年末，米易县 22.8 万人，城镇化率为 46.69%。

米易县位于青藏高原东南缘，四川省西南角，攀枝花市东北部，安宁河与雅砻江交汇区。介于北纬 $26^{\circ}42' \sim 27^{\circ}10'$ ，东经 $101^{\circ}44' \sim 102^{\circ}15'$ 之间，东与凉山彝族自治州会理市、南与攀枝花市盐边县山岭相连，西与攀枝花市盐边县、凉山彝族自治州盐源县以雅砻江为界，北与凉山彝族自治州德昌县陆路相接，南距市政府驻地攀枝花市公路里程 80 千米，北距省政府驻地成都市 700 千米。境内东西最大横跨 52.5 千米，南北最大纵距 73.2 千米，辖区面积 2153 平方千米。

米易县地处扬子准地台西南部，属川滇南北构造带中段。本区前震旦纪是一个不稳定的地槽，晋宁运动后褶皱回返隆起经区域变质构成结晶基

底，从而形成了相对稳定的地台区。

米易县城海拔 1100 米，人口集中居住区平均海拔 1300 米左右，属亚热带干热河谷立体气候，拥有得天独厚的光热资源，年均气温 20.5℃、日照 2700 小时、降雨量 1110 毫米，森林覆盖率达 64.3%，空气质量优良率达 99%。米易一年四季阳光明媚、一年四季温暖如春、一年四季瓜果飘香、一年四季空气清新，是天然的大地温室和全国少有的热作区，早春蔬菜、冬春枇杷、晚熟芒果等特色农产品以“早、稀、特、优”的特点驰名中外，系全国现代农业示范区和国家级“南菜北运”基地。海拔高度、温度、湿度、洁净度、优产度、和谐度等“六度”禀赋的完美结合，造就了“夏季清凉、冬日暖阳”的康养度假理想目的地，被称为“内陆三亚”。

2024 年，省财政厅共下达米易县新增政府债务限额 106504 万元（其中：一般债务限额 6104 万元，专项债务限额 100400 万元），已报请县第十九届人民代表大会第四次会议和第十九届人民代表大会常务委员会第三十次会议批准举借的新增地方政府债务 70604 万元（其中：一般债券限额 6104 万元，专项债券限额 64500 万元），此次拟新增举借地方政府债务 35900 万元，全部为专项债务限额，用于化解存量隐性债务。

2023 年末，米易县政府债务余额 345062 万元。2024 年，米易县新增政府债务 106504 万元，发行再融资债券 40980 万元，县级财力偿还到期政府债务本金 2421 万元，汇率变动增加债务 7 万元，预计 2024 年末，米易县政府债务余额为 449152 万元，政府债务风险总体可控。

(二) 项目情况

1. 参与主体

主管部门：米易县自然资源和规划局

项目单位：米易县土地储备开发交易中心

2. 项目概况

项目名称：攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目

项目所属领域：土地储备

建设工期：12 个月

项目区位：米易县

本项目拟收回收购 1 个地块——米易县丙谷镇橄榄河村 2019-01 号地块，收储土地面积 139.35 亩，为闲置用地，已纳入米易县 2025 年度土地储备计划。

地块编号：米易县丙谷镇橄榄河村 2019-01 号地块

取得方式：拍卖出让

权利人：米易县国有投资集团有限责任公司

地块面积：139.35 亩

土地性质：其他商服用地

规划用途：其他商服用地

取得成本：11000 万元

是否纳入存量闲置土地清单：是

是否取得收储意向文件：是

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1. 从城市规划与可持续发展角度

土地储备项目在城市规划与可持续发展中扮演着至关重要的角色。通过土地储备，政府可以有效地控制城市扩张的节奏和方向，避免无序发展和城市蔓延，保护耕地和生态环境。同时，政府可以利用土地储备对城市空间布局进行优化，比如通过整合零散地块，为公共设施和基础设施的建设提供空间，如公园、学校、医院等，从而提高城市居民的生活质量。土地储备还有助于政府在城市更新和旧城改造中发挥主导作用，通过合理规划，促进城市空间的再开发和利用，实现城市的可持续发展。

2. 从经济调控与市场稳定角度

土地储备项目对于经济调控和市场稳定具有显著的公益性。政府通过土地储备可以平抑土地市场的波动，防止土地价格的过度上涨或下跌，维护房地产市场的稳定。土地储备可以作为政府宏观调控的工具，通过适时释放土地资源，调节市场供需关系，促进经济平稳健康发展。土地储备还有助于政府在经济下行期通过土地投资拉动内需，刺激经济增长，同时在经济过热时通过土地供应控制投资规模，避免经济泡沫的产生。

3. 社会公平与公共利益角度

土地储备项目在保障社会公平和公共利益方面具有不可忽视的作用。政府通过土地储备可以确保公共设施和保障性住房等社会公益项目的用地需求，满足低收入群体的住房需求，促进社会的和谐稳定。合理土地储备

规划能够助于政府在征地拆迁过程中，通过合理规划和补偿，保护被征地农民的合法权益，减少社会矛盾。通过土地储备，政府还可以有效防止土地资源被少数人垄断，确保土地资源的公平分配和合理利用，从而维护社会公共利益。

（二）社会效益分析

1.提升土地资源利用效率

闲置土地的存在意味着土地资源的浪费，尤其是在土地供需失衡的背景下，回收闲置土地可以重新激活这些资源，提高土地利用效率。通过专项债等融资手段，地方政府能够加速土地收储进程，将闲置土地转化为可利用资源，用于基础设施建设、城市更新等项目，从而促进区域经济发展。

2.缓解城市发展空间不足的问题

随着城市化进程的加快，许多城市面临土地资源紧张的问题。闲置土地的回收可以为城市提供更多发展空间，用于建设住房、商业设施、公共绿地等，满足城市人口增长和经济发展的需求。

3.促进城市更新与可持续发展

闲置土地往往集中在老旧城区或规划不合理的区域，回收这些土地有助于推动城市更新，改善城市面貌和居民生活质量。例如，将闲置土地重新规划为公共公园、生态修复区或社区设施，不仅能美化城市环境，还能提升居民幸福感，促进社会和谐。

4.化解房地产库存压力

闲置土地的存在加剧了房地产市场的库存压力。通过回收闲置土地，

政府可以减少未开发土地的存量，稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。例如，广东省通过专项债回收闲置土地，为房地产市场释放了积极信号，有助于市场止跌回稳。

5. 优化财政资源配置

闲置土地的回收可以通过专项债等融资工具实现，这不仅减轻了地方政府的财政压力，还能优化财政资源配置。专项债的资金可以用于土地收储和基础设施建设，形成良性循环，提升地方经济的整体效益。

综上所述，本项目的实施，将会产生良好的经济效益、社会效益，推动地方经济发展和社会进步。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资 8140.63 万元，其中，收回收购土地费用 7361.88 万元、税费 298.16 万元、收储工作经费 368.09 万元、债券利息 108.00 万元、债券发行费用 4.50 万元等。

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹集情况

资本金来源：项目资本金来源于财政资金。项目资本金 3640.63 万元，占总投资的 44.72%，根据项目建设实际情况计划分批次投入。

融资来源：本项目拟发行政府专项债券总额为 4500.00 万元，占总投资的 55.28%，期限为 7 年，债券利率按 2.4% 测算，发行费为面值的 1‰。

2. 资金使用计划

项目所筹资金将根据项目实施计划和实时建设进度来进行合理分配，且将全部投资于本项目，具体数额应当根据进度支出。在保证项目工程投资资金充足的情况下，充分利用且不浪费当年度专项债券融资额度。

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

①出让价格

近年来，米易县深入贯彻第五届中国康养论坛精神，按照市委推动“三个圈层”联动发展，加快建设川西南滇西北现代化区域中心城市，城市建设步伐加快。

根据米易县近年来土地出让的实际情况，土地成交价格总体上呈现增长态势。本次预测以项目所在区域及周边土地成交价格为基础，结合项目的建设期、2024年GDP的增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2025年土地出让收益预测表。结合项目自身及其周边土地成交价格情况，土地基准价格按照145万/亩计算。米易县近三年GDP增速分别为8.7%、3.8%、6.8%，GDP平均增速为6.43%，土地出让价格保守按照5%增速计算。

②出让面积

根据项目单位规划，项目回收土地拟根据市场复苏情况制定出让计划，拟定项目运营期第1年出让39.35亩、第4年出让50亩、运营期最后1年出让50亩。

根据上述分析可对本项目债权期限内项目收入进行测算，预测项目总收入为22951.92万元。

2.项目成本

项目成本包括：土地出让计提资金、财务费用等。

综上所述，经计算可知本项目预测期总成本费用为 9219.61 万元。

（二）资金测算平衡情况

1.项目还本付息计划

本项目发行债券需支付的利息，按照 2.4% 利率计算。专项债券资金在建设期中按需投入（见资金使用计划表），在建设期中只付息（建设期利息已计入项目总投资），不还本。运营期中间只付息（用营业收入进行付息），不还本，期末到期还本。所有借款都在计算期最后一年还。项目每半年度付息一次，期满一次偿还本金和最后一笔利息。债券存续期内累计需支付利息 756.00 万元，其中：专项债券建设期利息 108.00 万元计入总投资，专项债券在运营期间产生的利息费用 648.00 万元。

2.项目资金平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余 8584.31 万元，政府专项债券到期本息合计 5256.00 万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为 2.61 倍（息前净现金流总额/还本付息总额）。期间不存在资金缺口。期间不存在资金缺口。期间不存在资金缺口。资金测算平衡情况具体见下表所示：

项目资金测算平衡表

序号	项目	合计	运营期						
			建设期 第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	经营活动产生的净现金流量(1-2)			3448.69	-108.00	4894.33	-108.00	-108.00	5713.28
1	现金流入	22951.92		5705.75	0.00	7993.13	0.00	0.00	9253.04
2	现金流出	9219.61		2257.06	108.00	3098.79	108.00	108.00	3539.76
二	投资活动净现金流量(1-2)		-8028.13						
1	现金流入	0.00	0.00						
1.1	处置投资物	0.00	0.00						
1.2	收到其他投资	0.00	0.00						
2	现金流出	8028.13	8028.13						
2.1	建设投资	8028.13	8028.13						
2.2	维持运营投资	0.00	0.00						
三	筹资活动净现金流量(1-2)		8028.13	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-108.00	-4608.00
1	现金流入	8140.63	8140.63						
1.1	项目资本金投入	3640.63	3640.63						

1.2	专项债券资金	4500.00	4500.00						
2	现金流出	5260.50	112.50	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	4608.00
2.1	支付债券利息	756.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
2.2	支付债券发行费用	4.50	4.50						
2.3	支付专项债券本金	4500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4500.00
四	现金流量总计								
1	项目期的期初资金		0.00	0.00	3340.69	3124.69	7911.03	7695.03	7479.03
2	项目期内现金变动（一+二+三）	8584.31	0.00	3340.69	-216.00	4786.33	-216.00	-216.00	1105.28
3	项目期的期末资金		0.00	3340.69	3124.69	7911.03	7695.03	7479.03	8584.31

五、项目绩效目标

（一）总体目标

目标 1：根据项目建设计划完成项目总体建设目标；

目标 2：债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡；

目标 3：带动区域协同发展，提升区域经济发展水平和基础设施质量。

（二）效益目标

时效目标：债券发行期为 7 年。债券 7 年内还本付息。

经济效益目标：通过获取项目收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。

社会效益目标：有利于项目区构建和谐文明社会，对提升区域竞争力有深远的影响。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市发展与对外开放，促进项目区基础设施蓬勃发展。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注新项目收益情况，保证还本付息资金。因项目取得的运营收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（二）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

（三）财务风险

风险识别：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资

时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

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。若调整的专项债券期限与项目期限不匹配，将通过已形成的项目收益、本级财政调度资金等方式及时偿还到期专项债券本息。

八、主管部门及项目单位职责

攀枝花市米易县 2025 年第一批次土地储备项目的主管部门为米易县自然资源和规划局，主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额

上交。年终时，行业主管部门配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

本项目项目单位为米易县土地储备开发交易中心，项目单位承担项目具体实施运营工作，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效的使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立帐、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。项目单位强化项目管理，创建现代化管理模式，使项目的管理体制逐步走上科学化的轨道，创造较好的经济效益和社会效益。从管理、技术、安全、生产等四个方面细化业务流程和标准，量化考核指标。通过推行精、准的规范和加强细、严的控制，运用科学管理方法和科技手段，全面推进项目规范化管理升级。项目单位认真分析有关单价变化的政策，不断挖掘项目自身的开发潜力，有效规避市场风险。抓好项目运营工作，实现互利共赢和取得良好的经济效益。项目单位做好记账、核算、监督等基础工作，正确、及时、全面、真实地反映项目的经济活动，财产资金变化、成本费用开支和经营成果。通过建立和健全各种手续制度，如实反映资金活动的情况，按期进行财产清查，做到账账相符、账实相符。通过会计信息，不断改善经营管

理，促进项目合理使用资金，降低费用水平，提高经济效益。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排，此项目 2025 年拟申请发行 4500.00 万元，本次拟发行 4500.00 万元，期限 7 年。