

附件 4：迪庆州土地储备专项债券项目实施方案

2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期） ——2019 年云南省政府专项债券（五期） 项目实施方案

迪庆藏族自治州自然资源和规划局

迪庆藏族自治州财政局

二零一九年七月



目录

一、迪庆州 2016-2018 年财政收支情况.....	1
(一) 一般公共预算收支情况.....	1
(二) 政府性基金预算收支情况.....	2
(三) 社会保险基金预算收支情况.....	3
(四) 国有资本经营预算收支情况.....	4
二、项目基本情况.....	4
(一) 迪庆州行业专项规划概况.....	4
(二) 项目情况.....	8
三、经济社会效益分析.....	12
(一) 经济效益分析.....	12
(二) 社会效益分析.....	13
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	15
(一) 投资估算编制依据及原则.....	15
(二) 项目总投资.....	18
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	27
(一) 预期收益.....	27
(二) 资金测算平衡情况.....	37
(三) 其他事项说明.....	39
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	39

六、项目融资计划.....	40
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	40
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	40
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	42
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	43

一、迪庆州 2016- 2018 年财政收支情况

(一) 一般公共预算收支情况

1. 2016 一般公共预算收支情况

2016 年全州一般公共预算收入 164654 万元，为年初预算 100%，比上年决算数增长 6%；加上级补助收入 904738 万元，上年结余 158612 万元，调入资金 26726 万元（调入预算稳定调节基金 19004 万元、调入政府性基金预算 2111 万元、调入其他资金 5611 万元），地方政府一般债务转贷收入 156000 万元，收入总计 1410730 万元。一般公共预算支出 1186528 万元，为年初预算的 117.9%，比上年决算数增长 7.4%；加上解上级支出 3370 万元，调出资金 24137 万元（补充预算稳定调节基金），增设预算周转资金-2853 万元，地方政府一般债务还本支出 65000 万元，支出总计 1276236 万元。收支相抵，年终滚存结余 134494 万元。

2. 2017 年一般公共预算收支情况

2017 年全州一般公共预算收入 101738 万元，比上年决算数(下同)下降 38.2%，为调整预算的 100.7%；加上级补助收入 1114189 万元，上年结余 134494 万元，地方政府债券收入 1624000 万元，调入预算稳定调节基金 23937 万元，调入资金 40575 万元，收入总计 1581833 万元。全州一般公共预算支出 1399361 万元，增长 17.9%，完成年初预算的 131%；加上解上级支出 17911 万元，地方政府债券还本支出 57100 万元，预算周转金调出 2130 万元，补充预算稳定调节基金 22045 万元，支出总计 1494287 万元。收支相抵，年终滚存结余 87546 万元。

3. 2018 年一般公共预算收支情况

2018 年全州一般公共预算收入 114524 万元，为年初预算的 108%，

比上年决算数增长12%；加上级补助收入1395475万元，上年结余87546万元，调入资金55207万元（调入政府性基金预算920万元、调入其他资金54287万元），地方政府一般债务转贷收入206400万元，调入预算稳定调节基金22023万元，收入总计1881175万元。一般公共预算支出1600766万元，完成年初预算的143.5%，比上年决算数增长14.4%；加上解上级支出18986万元，地方政府一般债务还本支出26400万元，预算周转金调出800万元，补充预算稳定调节基金13149万元，支出总计1658501万元。收支相抵，年终结余222674万元。

（二）政府性基金预算收支情况

1. 2016年政府性基金预算收支情况

2016年全州政府性基金预算收入13344万元，为年初预算的102%，比上年决算数增长11.3%；加上级补助收入10971万元，上年结余10818万元，地方政府专项债券收入18000万元，收入总计53133万元。政府性基金预算支出21166万元，为年初预算的82%，比上年决算数下降34.1%；加上解支出-1万元，调出资金2111万元，地方政府专项债务还本支出18000万元，支出总计41276万元，收支相抵，年终滚存结余11857万元。

2. 2017年政府性基金预算收支情况

2017年全州政府性基金预算收入9888万元，下降25.9%，为年初预算的148%；加上级补助收入8850万元，上年结余11857万元，总计收入30595万元。政府性基金预算支出17653万元，下降16.6%，为年初预算的111%；加上解支出-78万元，调出资金10297万元，支出总计27827万元，收支相抵，年终滚存结余2723万元。

3. 2018年政府性基金预算收支情况

2018年全州政府性基金预算收入16076万元,为年初预算的201%,比上年决算数增长63%;加上级补助收入6944万元,上年结余2723万元,地方政府专项债务转贷收入2000万元,收入总计27743万元。政府性基金预算支出20897万元,完成年初预算的126%,比上年决算数增长18%;加上解支出337万元,调出资金920万元,地方政府专项债务还本支出2000万元,支出总计24154万元,收支相抵,年终结余3589万元。与向州人代会报告数相比,收入增加9056万元,支出增加7027万元,年终结余增加2029万元。

(三) 社会保险基金预算收支情况

1. 2016年社会保险基金预算收支情况

2016年,全州社会保险基金预算收入179182万元,为年初预算的136%,比上年决算数增长21.6%;社会保险基金预算支出133491万元,为年初决算的124%,比上年决算数增长4.9%。当年收支结余45691万元,加上年结余166067万元,年终滚存结余211758万元。

2. 2017年社会保险基金预算收支情况

2017年,全州社会保险基金预算收入216067万元,增长146.6%,为年初预算的89.3%;社会保险基金预算支出191153万元,增长256.9%,完成年初预算的87.9%,收支相抵,本年结余24914万元,加上年结余148093万元,年终滚存结余173007万元。

3. 2018年社会保险基金预算收支情况

2018年,全州社会保险基金预算收入160253万元,为年初预算的73.4%,比上年决算数下降26%;社会保险基金预算支出122135万元,完成年初预算的64%,比上年决算数下降36%。收支相抵,本年结余38118万元,加上年结余173007万元,年终滚存结余211125万元。

（四）国有资本经营预算收支情况

1. 2016年国有资本经营预算收支情况

2016年，州本级国有资本经营预算收入50万元，为年初预算的100%，比上年决算数下降70.6%；国有资本经营支出50万元，为年初预算的100%，比上年决算数下降70.6%；收支平衡。

2. 2017年国有资本经营预算收支情况

2017年，州本级国有资本经营预算收入50万元，为年初预算的100%；州本级国有资本经营支出50万元，完成年初预算的100%，收支平衡。

3. 2018年国有资本经营预算收支情况

2018年，迪庆州国有资本经营预算收入415万元，为年初预算的100%，比上年决算数增长730%。国有资本经营预算支出415万元，完成年初预算的100%，比上年决算数增长730%，收支平衡。

二、项目基本情况

（一）迪庆州行业专项规划概况

1. 迪庆州国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

迪庆州人民政府于2016年6月完成了《迪庆藏族自治州国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》编制工作。规划纲要指出，落实主体功能区规划，以国民经济与社会发展规划为引领，发挥城乡规划的基础综合作用、土地利用总体规划的规模控制作用、生态环境保护规划的基础约束作用，推进国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划等规划“多规合一”，合理布局城镇空间、农业空间、生态空间，本着管住底线、拓展空间的原则，构建科学合理的国土空间开发格局。

项目土地收储整理开发通过收购长期闲置或低效利用的土地，进行全盘规划运作和指标控制，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，规范土地市场运行，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金，符合迪庆藏族自治州国民经济和社会发展第十三个五年规划主体功能定位。

2. 迪庆州土地利用总体规划调整完善

《迪庆藏族自治州土地利用总体规划（2006-2020年）调整方案》及香格里拉市、德钦县、维西县等3个县、市《土地利用总体规划（2010-2020年）调整方案》于2017年10月经云南省人民政府批准。迪庆州布局建设用地规模为15563公顷，其中城乡建设用地11326公顷，其中香格里拉市布局建设用地规模为8920公顷，其中城乡建设用地6631公顷，划定允许建设区6662.69公顷。

项目收储认真贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策”，在统筹安排各类用地，促进土地资源的可持续利用的同时，正确处理开发与保护、当前与长远、局部与全局的关系，重点做好耕地和基本农田调整、建设用地结构与布局优化，制定完善政策措施，切实解决影响耕地保护、节约集约用地和科学发展的突出问题。坚持科学论证、标准统一、民主决策，强化与国民经济和社会发展规划、主体功能区规划、新型城镇化规划、产业发展规划、城乡建设规划、交通网规划、区域发展规划等的协调衔接，提高规划的科学性和可操作性，完善土地用途管制制度。项目收储土地均位于香格里拉市土地利用总体规划土地用途管制的允许建设区域，符合香格里拉市土地利用总体规划。

3. 迪庆州城市总体规划情况

为促进迪庆州经济社会的持续、协调发展，科学开发与合理利用资源，保护与传承民族文化，指导城市土地使用、交通系统组织和基础设施建设，突出城市特色，保护城市生态环境，迪庆州编制了《迪庆州州域总体规划（2010-2020）》、《迪庆州州域城镇体系规划》（2005-2030）等相关规划。本次土地储备专项债券项目均位于香格里拉市城市规划区范围内，项目涉及的香格里拉市城市规划情况如下：

（1）城市总体规划情况

为实现香格里拉市经济社会的持续、协调发展，科学开发与合理利用资源，保护与传承民族文化，指导城市土地使用、交通系统组织和基础设施建设，突出城市特色，保护城市生态环境，编制了《香格里拉县城市总体规划（2010-2030）》。云南省人民政府于2012年5月印发了《云南省人民政府关于同意香格里拉县城市总体规划（2010-2030）的批复》（云政复〔2012〕31号）。根据规划内容，规划划定的城区范围面积约60平方公里，规划期末城市建设用地控制在30平方公里，人均城市建设用地150平方米以下。

总体规划确定的香格里拉城市发展方向为“东扩西控、南延北限”，城市尽量集中在坝区东部和中部呈组团状发展。规划在坝区东侧建设新城，与建塘片区之间以生态绿带分隔，在坝区中部依托交通走廊带状布局四个功能组团，形成“一城两翼、一带四团、一区两片”的空间规划布局形态。

“一城”指主要的城区，“两翼”指两片较大的片区，即建塘片区和桑那片区（暂定名），另包括尼旺宗组团。建塘片区未来的功能是以旅游和旅游服务为主的综合性城区，桑那片区的主要功能是为市民提供的新式宜居城区，以居住、生活服务和行政文化功能为主。尼旺宗组团以古城保护和少量居住功能为主。

规划在坝区中部带状区域内形成四个相对独立的功能组团，由北至南分别为旺池卡旅游组团、空港综合组团、教育综合组团和物流加工组团。四个组团以西环路、214国道组成的坝区中部交通走廊带串联起来。

机场以西的西侧坝区严格控制建设规模，形成纳帕海景区和农牧景观区两大片区组合的、以生态和景观保护为主要功能，兼顾旅游的区域。

（2）控制性详细规划情况

结合《香格里拉县城市总体规划（2010-2030）》，为深化和管理需要，以控制建设用地性质，使用强度和空间环境，香格里拉市编制了吓土空港物流片区、池古片区、箐口特色产业片区等片区控制性详细规划，其中箐口特色产业片区控制性详细规划已于2014年9月经香格里拉市人民政府批准；吓土空港物流片区、池古片区控制性详细规划正在调整完善，待批复实施。

吓土空港物流片区性质定位为以旅游休闲、物流运输、商业服务、生态居住四大功能为主导，逐步打造成香格里拉的门户之区、枢纽之地、支撑之点、乐活之城。箐口特色产业片区性质定位为立足滇西北，面向全省乃至全国，以食品、医药及旅游商品开发为主，集包装加工和展销为一体，并与环境相协调的现代化特色产业片区。

项目收储土地位于香格里拉市吓土空港物流片区、池古片区、箐口特色产业片区规划范围内，项目涉及地块在进行土地整理后，通过土地性质变更手续，收储整理开发用地性质及用途为商服、工矿仓储用地等，符合《香格里拉县城市总体规划（2010-2030）》及各片区控制性详细规划对收储地块的功能定位。

通过收储土地，可以有序供应土地，优化土地利用结构和布局，统筹各类、各区域用地；内涵挖潜与外延扩大相结合、以内涵挖潜为主，科学控制新增建设用地规模，提高土地利用效率、土地投入强度和土地产出率，盘活存量建设用地，节约集约利用土地，为迪庆州带来经济、社会、环境等效益。

(二) 项目情况

1. 参与主体

实施机构：香格里拉市土地收购储备中心

社会统一信用代码：12533421MB0M76769L

名录代码：TC533401

住所：香格里拉市康珠大道 189 号

法定代表人：刘志兴

经费来源：财政补助

开办资金：6000 万元人民币

举办单位：香格里拉市国土资源局

宗旨和业务范围：节约集约土地，合理配置资源。履行香格里拉市辖区范围内的土地统一征用、收购、收回、置换、储备及前期开发利用、供应职能。

历史沿革：香格里拉市土地收购储备中心于 2016 年 11 月，经中共香格里拉市委机构编制办公室《关于要求成立香格里拉市土地收购储备中心的请示》的批复（香编办复〔2016〕20 号）同意成立。机构为香格里拉市国土资源局所属公益一类正科级事业单位，内设供地股、收储股、办公室 3 个股室，核定事业编制 7 名。

2. 项目概况

2019年迪庆州土地储备专项债券项目共涉及3个片区，项目总规模1472.92亩，其中吓土空港物流片区560.83亩，池古片区451.46亩，箐口特色产业片区460.63亩。鉴于3个片区均位于香格里拉市城市规划区范围内，项目位置邻近，因此本次将3个片区合并为一个项目进行测算。项目位置详见下图。



图 2-1 项目范围位置图（底图为 2018 年遥感影像图）

(1) 吓土空港物流片区

吓土空港物流片区位于县城西部，G214国道与旺池路之间，项目用地面积560.83亩，包含2个地块，属于香格里拉市2018年第二批城镇建设用地，项目已取得云南省自然资源厅农用地征收及转用批复，项目目前正在组织开展土地征收、市政道路及供排水等基础设施建设工作。

结合香格里拉市吓土空港物流片区控制性详细规划，该项目规划商服用地459.38亩，防护绿地57.22亩，道路交通用地44.23亩，项目可出让规模为459.38亩。

(2) 池古片区

池古片区位于县城东北部，项目用地面积451.46亩，包含1个地块，地块属于香格里拉市2018年第一批城镇建设用地，项目已取得云南省自然资源厅农用地征收及转用批复。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，目前正在组织开展土地征收工作。

结合香格里拉市池古片区控制性详细规划，该地块规划工矿仓储用地300.82亩，公园绿地49.86亩，防护绿地13.52亩，消防用地12.3亩，道路交通用地74.96亩，项目可出让规模为300.82亩。

(3) 箐口特色产业片区

箐口特色产业片区位于县城南部，项目用地面积460.63亩，包含9个地块，地块分属香格里拉县2013年第一批和2014年第三批城镇建设用地2个批次，其中香格里拉县2013年第一批城镇建设用地（云国土资复〔2013〕371号）涉及地块面积为128.98亩，香格里拉县2014年第三批城镇建设用地（云国土资复〔2014〕364号）涉及地块面积为331.65亩，所有批次均已取得云南省自然资源厅农用地征收及转用批

复。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，目前正在组织开展土地征收工作。

结合香格里拉市箐口特色产业片区控制性详细规划，该项目规划商服用地 2.51 亩，工矿仓储用地 401.18 亩，公用设施用地 41.05 亩，道路交通用地 15.89 亩，该项目可出让规模为 403.69 亩。

各项目收储土地信息详见下表：

表 2-1 收储土地基本信息表

序号	项目名称	面积 (亩)	项目建设情况	规划用途	面积 (亩)	出让面积 (亩)
1	吓土空港物流片区	560.83	项目已取得农用地征收及转用批复。目前正在组织开展土地征收、市政道路及供排水等基础设施建设工作。	商服用地	459.38	459.38
				防护绿地	57.22	
				道路交通用地	44.23	
2	池古片区	451.46	项目已取得农用地征收及转用批复。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，目前正在组织开展土地征收工作。	工矿仓储用地	300.82	300.82
				公园绿地	49.86	
				防护绿地	13.52	
				消防用地	12.3	
				道路交通用地	74.96	
3	箐口特色产业片区	460.63	项目已取得农用地征收及转用批复。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，目前正在组织开展土地征收工作。	商服用地	2.51	403.69
				工矿仓储用地	401.18	
				公用设施用地	41.05	
				道路交通用地	15.89	
合计	——	1472.92	——	——	1472.92	1163.89

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目均已取得农用地征收及转用批复，项目较成熟；项目所有地块均位于香格里拉市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区内，符合土地利用总体规划。其中池古片区和箐口特色产业片区所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，后期完成土地征收及场地平整即可供地；吓土空港物流片区需完成土地征收、市政道路及供排水等基础设施建设后方可供地。

三、经济社会效益分析

土地专项债发行的实施，能使片区城市化建设将得到一个很大的提高，使城市环境和人民的生活水平有一个质的飞跃。显著改善城市整个的社会环境、投资环境，提高城市功能，并带动周边经济的发展。

（一）经济效益分析

土地专项债券的发行对改善城市建设，促进地区稳步发展，提高城市整体竞争力；促使经济合理化，强化经济发展社会基础；促进各行业的发展，改善城市投资环境；提高城市功能，促进市民生活水平的发展，改善城市生活质量；提供更多就业，加快经济发展速度都有重要意义。

本次收储地块地理位置优越，交通便利，市政配套设施完善，未来升值潜力大。项目紧邻西内环路和 G214 国道，交通便利，区位优势明显，未来随着丽香高速、香德高速相继建成投入运行，池古片区将不再是单一的仓储物流区，而是集区域物流集散、城市北门户、文化体验、生态观光等功能于一体的符合功能区，项目建成将带动周边区域的快速发展，产生可观的经济效益。吓土空港物流片区范围内规划有火车站，并且项目紧邻香格里拉机场，区位优势极其优越，随着丽香铁路的开通运行，吓土空港物流片区将成为香格里拉物流、人流较密集区域，将快速带动区内商业、服务业的发展，从而实现城镇的中心化和整体土地价值的升值，进一步为政府增加土地供应收入。箐口特色产业片区为立足滇西北，面向全省乃至全国，以食品、医药及旅游商品开发为主，集包装加工和展销为一体，并与环境相协调的现代化特色产业片区，项目的建设实施将带动区内物流、交通、旅游等产业的快速发展，推动区内经济发展。

总体而言，2019年迪庆州土地储备专项债券项目的建设实施，是带动耿香格里拉实现全面小康社会，推动经济发展的重要保障。通过土地储备项目实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发和再利用。项目的实施采用透明化的运作模式，将经营性用地全部纳入招标、拍卖、挂牌等正式的土地出让系统，可以有效地调控土地供应的数量和节奏，保持土地出让的平稳持续发展，有效控制土地价格的波动，提高政府调控土地市场的能力，促进房地产市场和社会经济的平稳发展。

其次，项目的建设将实施一批基础设施项目，不仅使区域的交通、通讯、电视、供水、供电、垃圾和污水处理等公共基础设施得到明显改善，而且随着项目的建设和发展，带来物流、人流、商流的不断扩大，也对加快区域的交通基础设施建设、城镇建设起到积极的推动作用。项目的实施将逐步扩展迪庆州城市框架，大大提升城市品位，改善当地居民生活环境，使当地居民直接受益。

（二）社会效益分析

2019年迪庆州土地储备项目的建设和实施，在为地方获得可观经济效益，加快城市经济发展，推进城镇化进程的同时，也为迪庆州整个社会的发展带来显著的社会效益。主要表现在以下几个方面：

（1）改善基础设施

项目建设将实施一批基础设施项目，不仅使区域的交通、通讯、供水、供电、垃圾和污水处理等公共基础设施得到明显改善，而且随着项目的建设和发展，带来物流、人流、商流的不断扩大，也对加快区域的交通基础设施建设、城镇建设起到积极的推动作用。

（2）促进就业的增长和农民脱贫致富

项目的建设和发展，不仅形成产业聚集，也将创造就业机会，特别是可吸纳大量的农村劳动力转移就业，增加了农民收入。

（3）提高土地利用经济效率

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在存量土地和低利用度的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发和再利用。

（4）保障社会公平

土地利用的分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。通过土地储备体系的建立，政府掌握了城市土地的“统一收购权”和“垄断供应权”，对于各种经营性用地在一个公平、公开、公正的城市土地市场中通过招标、拍卖等方式有偿出让土地使用权，分不同区位条件和地段优劣向使用者收取土地使用费，从而使使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”，这实质上是土地分配在价值取向上的“机会均等”。

（5）促进社会发展

通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理，从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居

民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。同时，城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值，并且可以将土地增值收益归入政府财政，增加了政府土地收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有了足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。

(6) 改善生态环境

土地储备和利用的环境质量目标，是保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区改造由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，保证环境质量目标的实现。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算编制依据及原则

项目均为政府储备土地，结合本方案编制目的，总投资主要包括农用地征收及转用过程中涉及的相关税费及补偿和安置补助费用、土地前期开发费用等。

1. 土地收储环节费用涉及的相关依据

(1) 《2014-6-1 云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》；

(2) 《迪庆州公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（迪政发〔2009〕59号）；

- (3)《迪庆州人民政府关于下发被征收土地青苗和零星树木补偿标准的通知》(迪政发〔2009〕16号);
- (4)《香格里拉市公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》(香政发〔2016〕30号);
- (5)《香格里拉市二〇一八年度城市房屋拆迁补偿标准》(香格里拉市住房和城乡建设局);
- (6)《云南省物价局 省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2010〕150号);
- (7)《云南省耕地占用税实施办法(2008.11)》(云南省人民政府令第149号);
- (8)《中华人民共和国耕地占用税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
- (9)《财政部 国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号);
- (10)《财政部 国土资源部关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知》(财综〔2009〕50号);
- (11)《香格里拉市被征地农民基本生活保障实施细则》;
- (12)《云南省计委 省财政厅关于调整征地管理费收费标准有关问题的通知》(云计价格〔2003〕46号);
- (13)《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办》、《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号);
- (14)国家测绘局《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品价格困难类别细则>的通知》(国测财字〔2017〕128号);

(15)《关于征求<土地开发整理项目估算标准>意见的函》(国土整理函〔2006〕26号)中《土地开发项目估算指标编制说明》;

(16)《云南省国土资源厅 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅 中国人民银行昆明中心支行关于停止征收坝区耕地质量补偿费的通知》(云国土资〔2018〕17号)。

2. 土地前期开发费用涉及的相关依据

(1)《云南省 2013 版建筑工程造价计价依据》;

(2)《云南省市政工程消耗量定额》(2013 年)和配套文件;

(3)《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号);

(4)《国家发展改革委 建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号);

(5)《国家发展计划委员会关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(国计价〔2002〕1980号);

(6)《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》;

(7)《云南省物价局关于调整工程造价咨询服务收费标准的通知》(云价综合〔2012〕66号);

(8)《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283号)。

3. 发行利息

2018 年储蓄国债(凭证式)三年期票面年利率 4%，五年期票面年利率 4.27%。香格里拉市 2019 年度土地储备专项债券发行利率预计在国债利率的基础上浮 5-10%，5 年期按 4.50%计。

4. 投资估算编制原则

投资估算是拟建项目前期可行性研究的重要内容，是经济效益评价的基础，是项目决策的重要依据。估算质量如何，将决定着项目能否纳入投资建设计划。因此，在编制投资估算时应符合下列原则：

（1）实事求是的原则

从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不能弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则

市场经济环境中，利用有限经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快，准的原则

一般投资估算误差都比较大。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，又准拿出项目的投资估算。

（4）适应高科技发展的原则

从编制投资估算角度出发，在资料收集，信息储存，处理，使用以及编制方法选择和编制过程应逐步实现计算机化，网络化。

（二）项目总投资

根据对目前迪庆州香格里拉市土地成本、开发成本的调查及投资方提供的有关资料。迪庆州香格里拉市拟建设的项目总投资包括土地征用费用、场地平整费用、道路及配套工程、预备费、工程建设的其它费用及融资利息等。

（1）土地收储费用

2019年迪庆州土地储备专项债券项目用地面积为1472.92亩，项目土地收储费用共计约22461.23万元，其中征地补偿费用11010.17万元，附着物及拆迁补偿费3622.95万元，其他费用7828.11万元。具体为：

①依据《2014-6-1 云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》，参照《迪庆州公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（迪政发〔2009〕59号）、《迪庆州人民政府关于下发被征收土地青苗和零星树木补偿标准的通知》（迪政发〔2009〕16号）、《香格里拉市公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（香政发〔2016〕30号）、《香格里拉市二〇一八年度城市房屋拆迁补偿标准》（香格里拉市住房和城乡建设局）、《2019年度吓土空港物流片区征地拆迁协调指挥部征地及安置方案》等相关文件通知，本次征地费用按照耕地 9.2 万元/亩、林地 0.72 万元/亩、牧草地 8.42 万元/亩、宅基地 4.2 万元/亩、其他土地 1 万元/亩进行补偿。经计算，征地补偿费用总计 11010.17 万元。

②附着物及拆迁补偿费：参照《迪庆州公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（迪政发〔2009〕59号）、《迪庆州人民政府关于下发被征收土地青苗和零星树木补偿标准的通知》（迪政发〔2009〕16号）、《香格里拉市公益性工程建设项目征地拆迁补偿标准》（香政发〔2016〕30号）、《香格里拉市二〇一八年度城市房屋拆迁补偿标准》（香格里拉市住房和城乡建设局）等相关文件通知，拆迁安置补偿按 21.12 万元/亩补偿，费用合计 1045.07 万元；地上附着物补偿费按 1.77 万元/亩进行补偿，费用合计 2493.18 万元。青苗补偿费按 0.16 万元/亩进行补偿，费用合计 84.7 万元。项目附着物及拆迁补偿费总计 3622.95 万元。

③根据《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办》、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财〔2006〕48号）、《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），香格里拉新增建设用地土地有偿使用费为 10 元/平方米，则项目需缴纳新增建设用地土地有偿使用费 953.70 万元。

④依据《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号),香格里拉耕地占用税按1.73万元/亩计取,则项目需缴纳耕地占用税915.84万元。

⑤依据《云南省物价局省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2010〕150号),香格里拉耕地开垦费按2万元/亩计取,则项目需缴纳耕地开垦费1059.38万元。

⑥依据《香格里拉市被征地农民基本生活保障实施细则》,香格里拉耕地香格里拉市被征地农民基本养老金为2万元/亩,则需缴纳被征地农民社会保障金2945.84万元。

⑦根据国家测绘局《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品价格困难类别细则>的通知》(国测财字〔2017〕128号),征地勘测定界费按0.6万元/亩测算,勘测定界费用为883.76万元。

⑧预备费用,按国土资源部土地整理中心文件《关于征求<土地开发整理项目估算标准>意见的函》(国土整理函〔2006〕26号)中《土地开发项目估算指标编制说明》附件要求,预备费按土地收储费用总和的5%计取,预备费为1069.59万元。

(2) 土地开发费用

土地开发费用共计约为9941.67万元,其中土建费8669.76万元,其他费用798.50万元,预备费473.41万元。具体为:

①土地平整费用,按照1.85万元/亩估算,土地平整费用为2722.86万元。

②道路及配套设施建设工程费用,按照2.3万元/米估算,项目需要建设道路及配套设施2584米,经计算,项目所需道路及配套设施建设工程费用为5946.9万元。

③建设单位管理费用，根据《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号），结合项目特点，建设单位管理费以土建成本为基数，取累进费率，费用为110.97万元。

④前期工作费用，根据国家发展和改革委员会文件计价格〔1999〕1283号、水利部司局函保监（2005）22号等文件，结合项目特点，工程可研、环评、水保、其他前期费用等按土建的1%估算，前期工作费用为86.7万元。

⑤工程勘察费用，根据《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》，结合项目特点，工程勘察费按单项工程费用的0.4%，估算为34.69万元。

⑥工程设计费用，根据《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》，结合项目特点，估算工程设计费为293.04万元。

⑦工程招标代理服务费用，根据《国家发展和改革委员会关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格〔2002〕1980号），结合项目特点，工程招标代理费以土建成本为基数，取累进费率，估算费用为37.28万元。

⑧建设工程监理费用，根据《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号），结合项目特点，估算工程监理费为218.48万元。

⑨工程造价咨询费用，根据《云南省物价局关于调整工程造价咨询服务收费标准的通知》（云价综合〔2012〕66号），结合项目特点，工程造价咨询费用为17.34万元。

⑩预备费用，按国土资源部土地整理中心文件《关于征求<土地开发整理项目估算标准>意见的函》（国土整理函〔2006〕26号）中《土

地开发项目估算指标编制说明》附件要求，预备费按工程费用及其他费用总和的 5%计取，预备费为 473.41 万元。

（3）建设期利息

本项目征收及土地开发环节总投入为 32402.90 万元，拟通过储备土地专项债券融资 30000 万元，年限为 5 年，每年的债券利息按略高于 5 年期国债利息 4.50%来计，本项目建设期为一年，建设期利息为 1350 万元。

（4）总投资

经初步估算，项目总投资为 33752.90 万元，其中土地收储费用 22461.23 万元，占总投资比例 66.55%；土地开发费用 9941.67 万元，占总投资比例 29.45%；拟通过储备土地专项债券融资 30000 万元，本项目建设期为一年，建设期利息为 1350 万元，占总投资比例 4%。项目总投资费用明细详见下表：

表 4-1 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目总投资费用明细表

环节	序号	名称	单位	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	占比 (%)
土地收储费用	一	土地收储直接投资		1472.92		21391.64	63.38
	1	征地补偿费用	亩	1472.92	—	11010.17	32.62
	1.1	耕地补偿	亩	529.39	9.2	4872.09	14.43
	1.2	林地补偿	亩	189.95	0.72	136.77	0.41
	1.3	牧草地补偿	亩	685.66	8.42	5775.05	17.11
	1.4	宅基地补偿	亩	49.48	4.2	207.82	0.62
	1.5	其他土地补偿	亩	18.44	1	18.44	0.05
	2	附着物及拆迁补偿费	亩	1472.92	—	3622.95	10.73
	2.1	拆迁安置补偿	亩	49.48	21.12	1045.07	3.1
	2.2	地上附着物补偿	亩	1405	1.77	2493.18	7.39
	2.3	青苗补偿费	亩	529.39	0.16	84.7	0.25
	3	新增建设用地有偿使用费	亩	1423.44	0.67	953.7	2.83
	4	耕地占用税	亩	529.39	1.73	915.84	2.71
	5	耕地开垦费	亩	529.69	2	1059.38	3.14
	6	被征地农民基本养老保险金	亩	1472.92	2	2945.84	8.73
	7	勘测定界费	亩	1472.92	0.6	883.76	2.62
	二	收储经费 (一) × 5%				1069.59	3.17
	三	合计				22461.23	66.55
	土地开发费用	一	土建				8669.76
1		土地平整	亩	1472.92	1.85	2722.86	8.07
2		道路及配套设施建设工程	米	2584	2.3	5946.9	17.62
二		其它费用				798.5	2.37
1		建设单位管理费				110.97	0.33
2		前期工作费				86.7	0.26
3		工程勘察费				34.69	0.1
4		工程设计费				293.04	0.87
5		招标代理费				37.28	0.11
6		建设工程监理费				218.48	0.65
7		工程造价咨询费				17.34	0.05
三		预备费 (一+二) × 5%				473.41	1.4
四		合计				9941.67	29.45
融资成本		一	建设期利息 (债券额度 × 4.5%)	万元	30000		1350
总计						33752.9	100

（三）资金筹措方案

1. 资金来源

项目总投资约 33752.90 万元，资金来源主要有财政预算安排及专项债券融资两种方式。

通过市级财政预算安排 3752.90 万元，占项目总投资 11.12%，资金已经到位并投入 2402.90 万元，该部分资金主要用于支付项目前期费用；未到位 1350 万元，已纳入本级财政预算。

专项债券融资：通过储备土地专项债券融资 30000 万元，发债期限为 5 年，占项目总投资 88.88%。

2. 项目实施计划

项目从 2019 年开始实施，预计到 2024 年底完成全部供地。2019 年迪庆州土地储备专项债券项目，均已取得农用地征收及转用批复，项目较成熟；其中池古片区和箐口特色产业片区所在区域已完成部分市政道路及供排水设施建设；吓土空港物流片区刚完成土地报批。结合各项目现状进度情况，合理安排年度实施计划。

（1）土地收储计划：从 2019 年进行前期准备工作开始，预计到 2019 年底全部完成，历时 1 年。

（2）土地平整及配套基础设施建设计划：预计 2019 年中旬开始实施，预计到 2020 年中旬完成所有项目土地平整、道路工程及配套工程。

（3）土地出让计划：2019 年迪庆州土地储备专项债券项目拟收储土地总面积 1472.92 亩，可出让总面积为 1163.89 亩，其中商服用地 461.89 亩，工矿仓储用地 702 亩。各项目土地出让计划详见下表：

表 4-2 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目土地出让计划表

出让年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
商服用地	0	45.94	71.42	91.88	114.85	137.8	461.89
工矿仓储用地	0	80.24	175.51	225.64	180.5	40.11	702
合计	0	126.18	246.93	317.52	295.35	177.91	1163.89

3. 资金使用计划

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目总投资 33752.90 万元，其中土地收储及土地开发费用 32402.90 万元，建设期利息 1350 万元。结合项目区进度安排，项目建设资金在建设期第一年即 2019 年全部投入，其中土地收储成本 22461.23 万元，占总投资的 66.55%；土地开发费用 9941.67 万元，占总投资的 29.45%；建设期融资利息 1350 万元，占总投资的 4%。

表 4-3 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目资金使用表

序号	项目	金额（万元）	占比（%）
1	总投资	33752.90	100
1.1	建设投资	32402.90	96
1.1.1	土地收储成本	22461.23	66.55
1.1.2	土建	8669.76	25.69
1.1.2.1	土地平整	2722.86	8.07
1.1.2.2	道路及配套设施建设工程	5946.9	17.62
1.1.3	其它费用	798.5	2.37
1.1.4	预备费	473.41	1.4
1.2	融资利息	1350	4

4. 项目资金保障措施

项目财力的合理使用是工程按进度计划顺利施工的保障，做好项目成本的控制和使用是项目降低成本、提高综合效益的基础。

(1) 合理使用工程款

保证项目的资金使用是保证工程顺利进行的先决条件。为此在资金使用上坚决做到专款专用，做好台账管理。在抓计划的基础上做好调度工作，决不因计划不周导致施工工期延后，使资金无法发挥效益。抓好材料费用的控制使用是做好财力使用的基础。

(2) 合理调度工程款

若业主方按合同规定资金一时不能到位，则不能因此而拖延工期或影响工程质量。将利用本工地施工单位的一切有利条件、凭借本公司的良好信誉，千方百计调度项目外资金确保工程顺利进行。

(3) 合理支付工程款

严格遵照合同条款中有关付款的条文，根据要求提供必要的付款依据，请监理、业主审核。统计工作的基础是实事求是，决不高估冒算，对设计变更增加的工作量实事求是地经过监理单位、业主审核，在审核的基础上结算价款。

(4) 项目资金独立建账，专款专用、专人管理

根据项目的建设内容和建设进度计划，拟定项目资金使用计划，根据建设内容需要及时安排资金，确保建设内容顺利实施和建设进度，不挪作他用。项目资金专人管理，严格按国家财政部和信贷资金管理条例等有关资金的管理办法，严格管理。

五、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) 项目收入可行性

1) 基本假设条件

- ①国家及地方现行的法律宏观政策无重大变化;
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- ③相关法律法规无重大变化;
- ④政府制定的土地出让计划、可用于偿还债务的净收益等能够顺利执行;
- ⑤土地出让价格在正常范围内变动;
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2) 基本依据

①迪庆州香格里拉市社会经济发展状况

迪庆州香格里拉市 2017 年累计完成地区生产总值 (GDP) 1206364 万元, 按可比价计算, 比上年增长 11%。其中: 第一产业完成增加值 45089 万元, 增长 6.0%, 对 GDP 增量的贡献率为 2.1%, 对经济增长的拉动率为 0.2 个百分点; 第二产业完成增加值 452819 万元, 增长 11.6%, 对 GDP 增量的贡献率为 38.7%, 对经济增长的拉动率为 4.3 个百分点, 其中: 工业增加值 143854 万元, 增长 14%, 对 GDP 增量的贡献率为 15.8%, 对经济增长的拉动率为 1.7 个百分点; 建筑业增加值 308965 万元, 增长 10.4%, 对 GDP 增量的贡献率为 22.9%, 对经济增长的拉动率为 2.5 个百分点; 第三产业完成增加值 708456 万元, 增长 11%, 对 GDP 增量的贡献率为 59.1%, 对经济增长的拉动力为 6.5 个百分点。

2017年，全市累计完成500万元以上固定资产投资总额1889609万元，同比增长15.43%。不含开发区投资完成1855894万元，同比增长14.7%。全年完成房地产投资30110万元，同比增长5.1%。2017年，全市招商引资项目共有60个，投资总额为7954488万元，同比增长35.89%；其中：迪庆投资方投资30077万元；外来投资方投资4232672万元，同比下降24.5%；其中，省内投资方投资1416042万元，省外投资方投资2816630万元。截止2017年12月实际到位资金为786599万元，其中，省外到位资金为367475万元，同比下降25.6%。

从社会经济发展状况看，“十三五”时期经济长期向好基本没有变，仍处于大有作为的重要战略机遇期；国家“一带一路”“长江经济带”“大香格里拉生态旅游区”建设持续推进，为香格里拉市实现新的跨越发展带来了多重重大机遇。

②迪庆州香格里拉市当前土地市场背景

迪庆州香格里拉市近三年以来储备土地以招、拍、挂方式出让供应17宗，供应总面积为18.8501公顷，成交总金额为11615.816万元；其中商服用地11宗，成交总面积为10.0004公顷，成交总金额为5577.55万元；住宅用地3宗，成交总面积为6.6945公顷，成交总金额为5391.696万元；工矿仓储用地3宗，成交总面积为2.1552公顷，成交总金额为646.57万元。从成交用途上看，迪庆州香格里拉市商服用地成交量最大，其次为住宅用地和工矿仓储用地；从成交单价来看，商服用地平均单价>住宅用地>工矿仓储用地。近年来迪庆州香格里拉市出让土地交易情况详见下表。

另外，迪庆州香格里拉市在大香格里拉生态旅游区中具有无可替代的地位，随着国家大香格里拉生态旅游区建设不断推进，资金投入和建设力度将进一步加大，为大香格里拉旅游环线建设、香格里拉

景区景点开发、旅游基础设施完善、旅游服务能力提升、生态环境和多元民族文化保护等旅游经济发展注入新的动力，为香格里拉旅游“二次创业”拓展更大的空间。其次，丽江到香格里拉动车将于明年开通，同时丽江到香格里拉的高速公路也将于明年通车，通车后将对香格里拉的旅游业发展起到非常重要的作用。旅游产业的发展对一个地区社会经济的发展、人们的观念转变、生活方式方法转变、整个经济发展会起到一个更大的助推作用。基于以上大环境下，未来几年势必在商服和住宅用地上的需求量较大，土地供应市场前景良好。

表 5-1 迪庆州香格里拉市 2016 年至今出让土地交易台账表

序号	供地编号	土地坐落	宗地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	土地使用权人	签定日期	出让价款 (万元)	单价(万 元/亩)
1	2015 香挂 N-10	香格里拉市建塘镇诺西 村桑那村民小组	0.4377	其他商服用地	挂牌出让	云南润泽律师事务所	2016\1\25	426.7575	65
2	2015 香挂 N-13	香格里拉市建塘镇诺西 村吓那村民小组	0.3581	其他商服用地	挂牌出让	迪庆州顿珠新能源有限公司	2016\3\23	98.105	18.26
3	迪挂 [2016]01 号	香格里拉市建塘镇尼史 村居都谷村民小组	0.1374	工业用地	挂牌出让	香格里拉市康美乳液开发有 限责任公司	2016\5\5	41.22	20
4	迪挂 [2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史 村都谷小组	0.4	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市楷邦玻璃有限责 任公司	2016\7\26	120.0006	20
5	迪挂 [2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史 村委会居都谷村民小组	0.3333	工业用地	挂牌出让	香格里拉市壮力加生物科技 有限公司	2016\7\26	100	20
6	迪挂 [2016]02 号	香格里拉市建塘镇尼史 村委会归都村民小组	3.7155	其他商服用地	挂牌出让	迪庆州安达机动车人训练考 试有限责任公司	2016\7\26	1248.4144	22.4
7	2015 香挂 N-14 号	香格里拉市建塘镇北门 社区第一小组	0.236	普通商品住房 用地	挂牌出让	香格里拉市三江德吉大酒店 有限责任公司	2016\8\30	59.9195	16.93
8	迪挂 [2016]03 号	香格里拉市建塘镇尼史 村委会居都谷村民小组	1.6845	工业用地	挂牌出让	香格里拉市甘坚亚龙生物科 技开发有限责任公司	2016\9\8	505.35	20
9	2015 香挂 N-17 号	香格里拉市建塘镇尼史 村委会益木村民小组	0.4642	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市宜康宝生物科技 有限公司	2016\9\20	70.1121	10.07
10	2016 香挂 N-18 号	香格里拉市建塘镇北郊 社区左瓜村民小组	0.123	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市月光国际大酒店 有限责任公司	2017\2\13	52.8708	28.66

序号	供地编号	土地坐落	宗地面积 (公顷)	土地用途	供应方式	土地使用权人	签定日期	出让价款 (万元)	单价(万 元/亩)
11	2016 香挂 N-5 号	香格里拉市建塘镇诺西 村委会大兴村民小组	0.8667	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市鼎立矿业有限 责任公司	2017\7\28	845.8125	65.06
12	2017 香挂 N-13 号	香格里拉市建塘镇诺西 村桑拿村民小组	1.3304	其他商服用地	挂牌出让	迪庆安通机动车检测有限公 司	2018\4\25	1300.8651	65.19
13	2017 香挂 N-20 号	香格里拉市建塘镇尼史 村委会益木村民小组	0.6479	其他商服用地	挂牌出让	迪庆松林文化旅游传播有限 公司	2018\7\12	209.4466	21.55
14	2016 香挂 N-6 号	香格里拉市建塘镇诺西 村委会桑那村民小组	1.6765	其他普通商品 住房用地	挂牌出让	香格里拉市诺霸房地产开 发有限公司	2018\9\7	1384.0244	55.04
15	2017 香挂 N-9 号	香格里拉市诺西村委会 桑那、大兴村民小组	0.3512	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市小热草砂石开 采有限公司	2018\10\16	343.4034	65.19
16	2016 香挂 N-4 号	香格里拉市建塘镇诺西 村委会桑那村民小组	4.782	其他普通商品 住房用地	挂牌出让	迪庆鑫辉房地产开发有限公 司	2018\12\25	3947.7521	55.04
17		香格里拉市建塘镇尼史 益松村民小组	1.3057	其他商服用地	挂牌出让	香格里拉市土地开发投资有 限责任公司	2019\1\29	861.762	44
合计	---	---	18.8501	---	---	---	---	11615.816	41.08

(2) 项目收入的分类

项目收入反映为政府性基金预算收入—国有土地使用权出让收入。

(3) 项目收入预测

依据迪庆州香格里拉市近三年收储土地以招、拍、挂出让的成交案例(详见上表 5-1)、迪庆州香格里拉市城市规划区估价基准日为 2017 年 10 月 31 日的城镇土地基准地价成果,结合各片区土地储备项目所在位置、规划确定的用途、容积率等规划条件对项的预期收入进行估算。迪庆州香格里拉市城市规划区估价基准日为 2017 年 10 月 31 日的基准地价情况详见下表:

表 5-2 迪庆州香格里拉市城市规划区商服、住宅用地土地基准地价结果表

土地级别	级别面积	商服用地		住宅用地	
	(公顷)	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
I 级	489.54	1560	104	1007	67.13
II 级	926.74	1114	74.27	608	40.53
III 级	2197.85	728	48.53	382	25.47
IV 级	2209.24	375	25	270	18

表 5-3 迪庆州香格里拉市城市规划区工业用地土地基准地价结果表

土地级别	级别面积	工业用地	
	(公顷)	元/平方米	万元/亩
工业用地规划限建区	1337.26	—	—
I 级	3498.83	248	16.53
II 级	987.28	185	12.33

① 土地出让价格的预测

结合迪庆州香格里拉市近三年来土地交易案例及地块区位及个别条件,同时结合香格里拉近几年出让土地交易台账及迪庆州香格里拉市实际情况,商服用地平均价格为 44-65 万元/亩,住宅用地平均价格为 55 万元/亩,工业用地平均价格为 20 万元/亩。经综合考虑分析,项

目范围内规划有火车站，紧邻西内环路和 G214 国道、丽香高速、香德高速、香格里拉机场等，区位优势极其优越，物流、人流较密集，商业优势明显，因此设定迪庆州香格里拉市 2019 年土地储备专项债券项目 2019 年商服用地出让价格为 70 万元/亩，住宅用地出让价格为 55 万元/亩，工业用地出让价格为 20 万元/亩。土地出让增值收益，结合香格里拉市 2014 年至 2017 年 GDP 的平均增长速度及社会发展状况，设定项目商服用地土地出让价格按照年均 5% 增长；住宅用地土地出让价格按照年均 3% 增长；工业用地根据云南省人民政府关于降低工业成本的相关精神，出让价格保持不变。则各项目 2019-2024 年各类型用地出让价格详见下表：

表 5-4 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目土地出让价格一览表

单位：万元/亩

用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
商服用地	70	73.5	77.18	81.04	85.09	89.34
住宅用地	55	56.65	58.35	60.1	61.9	63.76
工业用地	20	20	20	20	20	20

② 土地出让收入估算

根据上述土地出让价格的预测及每年土地出让计划，在债券存续期内，项目完成后土地出让收入预测将达到 52458.39 万元。

表 5-5 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目土地出让收入估算表

用途	类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
商服用地	出让面积	0	45.94	71.42	91.88	114.85	137.8	461.89
	单价	70	73.5	77.18	81.04	85.09	89.34	83.18
	土地总价	0	3376.59	5512.2	7445.96	9772.59	12311.05	38418.39
工矿仓储用地	出让面积	0	80.24	175.51	225.64	180.5	40.11	702
	单价	20	20	20	20	20	20	0
	土地总价	0	1604.8	3510.2	4512.8	3610	802.2	14040
合计	出让面积	0	126.18	246.93	317.52	295.35	177.91	1163.89
	土地总价	0	4981.39	9022.4	11958.76	13382.59	13113.25	52458.39

2. 项目总成本费用

土地在供应前的总投资已在第三章总投资进行估算，本章节项目成本主要针对土地供应过程中涉及的成本，一般包括：需上缴各级（中央、省级、市级、县级）的各项计提基金、出让时勘测定界费、土地评估费等。

（1）计提费用

项目计提包括：国有土地收益基金收入、廉租住房保障资金、失地农民养老保障风险准备金、农业土地开发资金收入、云南水利建设专项资金、地质灾害防治资金收入铁、路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金收入、农田水利建设资金收入。

根据《云南省财政厅中国人民银行昆明中心支行云南省国土资源厅关于加强土地出让收入中计提专项资金有关问题的通知》（云财预〔2013〕473号）：

- ①国有土地收益基金收入按土地平均纯收益的 5%-15%计提；
- ②廉租住房保障资金按土地平均纯收益的 10%计提；
- ③失地农民养老保障风险准备金按土地平均纯收益的 5%计提；
- ④农业土地开发资金收入按土地平均纯收益的 30%计提；

- ⑤ 云南水利建设专项资金按土地出让合同价款的 5% 计提；
- ⑥ 地质灾害防治资金按土地出让合同价款的 1.5% 计提
- ⑦ 铁路高速公路建设资金（云财预〔2013〕473 号）规定按 7% 计提，根据最新《云南省财政厅中国人民银行昆明中心支行云南省国土资源厅关于从土地出让收入中计提铁路高速公路建设资金和土地储备公司注册资本金有关问题的通知》（云财预〔2016〕313 号）铁路高速公路建设资金土地出让合同价款的 7.2% 计提；
- ⑧ 保障性住房建设资金按土地出让合同价款的 5% 计提；
- ⑨ 教育资金收入按土地出让合同价款的 2% 计提；
- ⑩ 农田水利建设资金收入按土地出让合同价款的 2% 计提。

表 5-6 迪庆州出让土地政府计提基金比例表

序号	项目	计提比例	备注
一	按土地平均纯收益计提		
1	国有土地收益基金	10.00%	云财预〔2013〕473 号
2	廉租住房保障资金	10.00%	云财预〔2013〕473 号
3	失地农民养老保障风险准备金	5.00%	云财预〔2013〕473 号
4	农业土地开发资金	30.00%	云财预〔2013〕473 号
二	按土地总收入计提		
1	水利专项	5.00%	云财综〔2013〕144 号
2	地质灾害防治	1.50%	云政办发〔2011〕123 号
3	铁路高速公路	7.20%	云财预〔2016〕313 号
4	保障性住房建设资金	5.00%	云政办发〔2011〕98 号
5	农田水利资金	3.00%	云财综〔2013〕144 号
6	教育资金	2.00%	云财综〔2011〕176 号

以上 10 项计提基金约占土地出让总价款的 24.90%，本次出让土地总面积为 1163.89 亩，出让总价款为 52458.39 万元。依据以上 10 项计提基金比例计算，则项目总计提基金约为 13062.14 万元。

（2）出让税金及附加

本项目税金只考虑印花税，根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令〔1998〕第11号）文件要求，本项目土地出让金印花税按出让收入的0.05%测算，经测算运营期内缴纳印花税总额为26.23万元。

（3）招拍挂费用

自2018年起土地出让均在公共资源交易平台进行电子化交易，故招拍挂费用主要包括供地时勘测定界费用和评估费用。根据国家测绘局《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2017〕128号），供地勘测定界费按0.066万元/亩测算；土地评估费依据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号）土地评估国家收费标准计费，勘测定界费用和评估费用合计约为0.2万元/亩，项目共需招拍挂费用232.78万元。

3. 预期利润总额及税后利润估算

本项目为土地储备项目，其收入来源主要为土地出让收入，销售收入为52458.39万元。总投资主要为土地收储成本、土地开发成本和建设期利息，其中土地收储成本为22461.23万元，土地开发成本为9941.67万元，建设期利息为1350万元，合计33752.90万元；土地出让计提基金为13062.14万元、出让税金及附加26.23万元、招拍挂费用232.78万元，项目实施总成本合计47074.05万元。项目预计利润总额合计5384.34万元，项目投资利润率=利润总额÷项目实施总成本=11.44%，2019年迪庆州土地储备专项债券项目损益分析详见下表：

表 5-7 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目损益分析表

单位：万元

序号	明细	2019 年迪庆州土地储备专项债券项目
一	收入	52458.39
1	土地出让收入	52458.39
二	项目实施成本	47074.05
1	土地收储	22461.23
2	土地开发成本	9941.67
3	融资成本	1350
4	出让计提基金	13062.14
5	出让税金及附加	26.23
6	招拍挂费用	232.78
三	项目净利润	5384.34
四	项目利润率	10.26%
五	投资利润率	11.44%

（二）资金测算平衡情况

1. 项目投资现金流量

投资决策中很重要的是对项目的现金流量进行分析。在投资分析中现金流量的状况甚至比盈亏状况更为重要，项目的维持取决于是否有足够的现金用于各种支付。

土地储备项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。因此，财务评价的侧重点主要在项目资金平衡能力上，项目融资本息偿还来源于项目土地出让的情况下，能够实现现金流平衡，满足融资要求，具备偿还融资的能力。

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目投资现金流量详见下表：

表 5-8 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目投资现金流量表（万元）

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一	现金流入	32402.9	6331.39	9022.4	11958.76	13382.59	13113.25	86211.29
1	销售收入	0	4981.39	9022.4	11958.76	13382.59	13113.25	52458.39
2	专项债券	30000						30000
3	财政预算安排	2402.9	1350					3752.9
二	现金流出	32402.9	2618.1	3650.48	4397.21	4748.02	34657.34	82474.05
1	现金流出-项目支出	32402.9	1268.1	2300.48	3047.21	3398.02	3307.34	45724.05
1.1	建设资金	32402.9						32402.9
1.2	流动资金							0
1.3	经营成本	0	1265.61	2295.97	3041.23	3391.33	3300.78	13294.92
1.4	税费	0	2.49	4.51	5.98	6.69	6.56	26.23
2	现金流出-有息债务本息偿还		1350	1350	1350	1350	31350	36750
2.1	专项债券利息		1350	1350	1350	1350	1350	6750
2.2	专项债券						30000	30000
三	净现金流	0	3713.29	5371.92	7561.55	8634.57	-21544.09	3737.24
四	累计净现金流	0	3713.29	9085.21	16646.76	25281.33	3737.24	3737.24

2. 项目收益对债券本息覆盖情况

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目累计可实现销售收入 52458.39 万元；成本费用共计 47074.05 万元，其中建设成本 32402.90 万元，经营成本 13294.92 万元，销售税金及附加 26.23 万元。

2019 年迪庆州土地储备专项债券项目拟由云南省代理发行项目土地储备专项债券 30000 万元，假设票面年利率 4.50%，期限五年，在债券存续期内每年支付债券利息 1350 万元，第五年偿还本金，应还本付息 31350 万元，5 年债券本息合计 36750 万元。

项目累计可用于偿还本息的收益 = 可实现销售收入 - 经营成本（计提基金、招拍挂费用） - 销售税金及附加

= 52458.39 万元 - 13294.92 万元 - 26.23 万元

= 39137.24 万元

项目本息覆盖倍数 = 项目累计可用于偿还本息的收益 ÷ 借贷本息总额

= 39137.24 万元 ÷ 36750 万元 = 1.06

项目收益对本次发行债券的本息覆盖倍数为 1.06，详见下表：

表 5-9 2019 年迪庆州土地储备专项债券项目还本付息覆盖倍数一览表（万元）

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	销售收入	0	4981.39	9022.4	11958.76	13382.59	13113.25	52458.39
2	经营成本	0	1265.61	2295.97	3041.23	3391.33	3300.78	13294.92
3	税费	0	2.49	4.51	5.98	6.69	6.56	26.23
4	可用于还本付息的项目收益(1-2-3)	0	3713.29	6721.92	8911.55	9984.57	9805.91	39137.24
5	专项债券本息支付	本金					30000	30000
		利息		1350	1350	1350	1350	6750
		本息合计		1350	1350	1350	1350	31350
本息覆盖倍数(4÷5)		1.06						

（三）其他事项说明

本项目为土地储备项目，是受政策影响、市场影响比较大的行业。目前土地市场面临的最大的风险是房地产市场波动风险，影响土地成交价格，其次是政策风险，影响补偿费用、相关税费及计提资金。项目在能够提前实现土地出让时，可按相关程序申请提前偿还项目土地储备专项债券本息。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见

本实施方案已通过云南信立会计师事务所有限公司评估，取得 2019 年迪庆州土地储备专项债券财务评估报告。评定意见如下：

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据当前云南省、迪庆州的融资环境，认为 2019 年迪庆州土地储备专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为迪庆州 2019 年度土地储备提供足够的资金支持，保证香格里拉市土地储备工作的顺利实施。储备土地的出让收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足迪庆州 2019 年度土地储备专项债券还本付息的要求。该项目收益本息覆盖倍数 1.06，项目具备收益与融资自求平衡的能力。

六、项目融资计划

(一) 债券名称：2019 年迪庆州土地储备专项债券（一期）——2019 年云南省政府专项债券（五期）

(二) 发行品种：地方政府专项债券

(三) 债券期限：5 年

(四) 发行规模：人民币 3 亿元

(五) 债券利率：固定利率 4.50%

(六) 付息方式：到期一次性还本，利息按年支付，最后一期利息随本金一起支付

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

(1) 自然环境

本次储备地块位于香格里拉城市周边，项目施工地点地势平坦、地质结构和自然环境稳定。项目施工过程中主要污染物为施工垃圾和污水，对周边环境和居民生活有一定的影响。

对策：本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

（2）来源于施工方的风险因素

本次项目可能因施工技术、管理方案等存在问题，导致项目不能按进度实施，拆迁安置等工作无法按期完成，进而影响土地的出让。

对策：项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。同时在施工中严格执行《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目的管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。

施工中要求施工方充分体惜周边群众感受。（1）拆迁工作需充分照顾民众情绪，按照政策满足民众需求，妥善安置失地民众。（2）工程实施前及实施过程中，多走访群众，多了解信息，及时分析可能出现的因素，提前解决，防止工程实施过程中的阻工现象。（3）督促施工单位做好民工工资保障措施，施工单位必须按社会保障局要求，进行民工工资管理。（4）施工期间，保障附近居民的正常生活和工作，保障道路通行，做好扬尘及噪音污染防治措施。做到搞一方建设，造福一方群众。

2. 工程事故

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪音污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机器操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪音等涉及到施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。防范措施：

(1) 房屋拆迁时，要求施工企业严格执行劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。

(2) 项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。

(3) 项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。

(4) 项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。

(5) 在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。

(6) 加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。

(7) 配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。

3. 其他风险

加强项目资金的统一管理，单独建帐、核算，做到专款专用，以确保资金的合理使用。做好场地勘测工作，确保设计基础数据的准确性，避免设计变更等发生。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 政策变动风险

本项目为土地储备项目，是受政策影响、市场影响比较大的行业。目前土地市场面临的最大风险是政策变动，尽管这一风险可能低于市场预期。

对策：项目方需关注政策动向，关注金融、财政税收等政策变化，及时调整经营策略，顺应政策导向。

2. 市场风险

土地收储能否顺利进行、招拍挂能否达到预期效果，都将影响到项目的实际盈利水平。由于不确定和不可预见因素的影响，项目可能延缓完工及进行出让，从而对项目的效益产生不利影响。

对策：积极做好人才引进、员工培训、土地出让宣传、土地出让等配套工作，保证项目及时出让，尽快产生效益，降低风险。

3. 财务风险

项目的实施、拆迁安置等均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目存在无法推进的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

对策：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

因项目总投资额核算不准确，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险。

对策：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成拆迁安置和及时出让。

2. 利率波动风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响在本期债券存续期内市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长在存续期内可能面临市场利率周期性波动而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

对策：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

3. 存续债券置换不畅风险

若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险。同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

对策：对项目的现金流建立严格的账户监管机制，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。此外，大力推进土地的收储工作，在土地完成收储后及时出让土地，以避免出现兑付风险。

4. 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资

者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况从而影响债券流动性。

5. 偿付风险

本期债券根据“财预〔2016〕155号文”第三条规定专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益偿债较有保障偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、总投资额核算不准确、出让情况预测不准确、土地市场供求等多种因素影响存在一定的不确定性将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

6. 评级变动风险

本期债券存续期内若出现宏观经济的剧烈波动，导致迪庆州经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况出现变化导致本期债券的信用等级发生调整从而对本期债券投资者带来一定的风险。

7. 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）规定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。发行人无法保证在本期债券存续期内上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。