

附件 3：怒江州土地储备专项债券项目实施方案

2019 年怒江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



怒江州财政局

怒江州自然资源局

二零一九年七月

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 怒江州概况及 2016 年-2018 年财政收支情况.....	1
(二) 怒江州行业专项规划概况 .....	1
(三) 项目情况 .....	5
二、经济社会效益分析 .....	13
(一) 经济效益分析 .....	13
(二) 社会效益分析 .....	13
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	14
(一) 投资估算 .....	14
(二) 资金筹措方案 .....	17
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	20
(一) 预期收益 .....	20
(二) 资金测算平衡情况 .....	30
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	33
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。 .....	33
(二) 影响项目收益的风险及控制措施 .....	34
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	36

## 一、项目基本情况

### (一) 怒江州概况及 2016 年-2018 年财政收支情况

怒江傈僳族自治州位于云南省西北部，北接西藏自治区，东北临迪庆藏族自治州，东靠丽江市，西南连大理白族自治州，南接保山市。全州总面积 14703 平方千米，人口 52 万，怒江州少数民族人口比例占总人口的 92.2%，其中傈僳族占 51.6%，辖泸水市、福贡县、贡山独龙族怒族自治县、兰坪白族普米族自治县两个县和两个少数民族自治县。

怒江州近三年的财政收支情况详见下表：

表 1-1 2016-2018 年怒江州财政收支情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	94642	99314	108605
一般公共预算支出	833523	896715	1389151
政府性基金预算收入	17130	12902	42210
政府性基金预算支出	17130	12902	42210
社会保险基金预算收入	83854	219167	150953
社会保险基金预算支出	57432	170007	116788
国有资本经营预算收入	19	/	13
国有资本经营预算支出	19	/	13

### (二) 怒江州行业专项规划概况

#### 1. 国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况

##### (1) 怒江州国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要

2016年8月1日，《怒江州国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》经怒江州第十届人民代表大会第六次会议审议通过。

## （2）怒江州土地利用总体规划调整完善

怒江州于2017年8月完成《怒江州土地利用总体规划（2006-2020年）调整完善方案》编制工作，以2014年土地利用变更调查数据成果为基期，规划期限为2006-2020年；到2020年，全州建设用地指标分别为：建设用地总规模9951公顷、城乡建设用地规模8425公顷、交通水利及其他建设用地规模1526公顷、城镇工矿用地规模2793公顷、新增建设用地规模1392公顷、新增建设占用农用地规模1322公顷、新增建设占用耕地规模835公顷。

怒江州紧紧围绕全州“闯出一条路子、盯准两个目标、实现三大突破、做到四个巩固”的发展思路和“脱贫强基、生态养山、产业润江、通道活边”的发展战略，主动服务和融入“一带一路”发展战略以及云南“三大战略定位”，努力把怒江建设成为民族团结进步示范州、生态文明排头兵建设的先行区、通缅达印的重要辐射基地，确保如期实现整州脱贫，与全国全省同步全面建成小康社会。坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，通过土地利用总体规划调整完善，强化规划管理和用途管制，切实保障全州经济社会持续健康发展。

## （3）泸水市城市总体规划情况

为适应泸水市新时期的发展要求，协调城市发展和资源、环境保护之间的矛盾，提升泸水市的综合竞争力，满足泸水城市规划建设管理的需要，2018年7月31日在泸水市第一届人大常委会第十三次会议上审议通过《关于批准市人民政府关于泸水市城市总体规划修编（2016-2035）报告的决议》，目前编制成果已完成，正在上报省级部门审核批准。本次城市总体规划范围分2个层次，即市

域和城市。其中城市包括城市规划区和城市集中建设区。

市域：泸水市行政辖区范围，总面积 3088.41 平方公里。市域城乡用地布局规划详见表 1-2。

城市规划区范围为泸水市区、近郊区以及因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。包括上江镇、六库镇、鲁掌镇行政辖区（不含高黎贡山自然保护区），总面积 794.43 平方公里。规划区城乡用地布局规划详见表 1-3。

城市集中建设区：用于城市发展和集中建设的区域。包括已建城区、规划城市集中建设区和规划中确定的其他新区和功能组团，不包括城市规划区范围内的鲁掌镇及周边居民点。泸水市城市集中建设区北抵登埂澡堂，南至蛮英下湾缸，东至怒江民用机场，西至高黎贡山大道。主要包括登埂、大沙坝、小沙坝、六库老城、六库江西、赖茂新区、丙腮坝、民用机场、大南茂、百花岭-蛮蚌、大墩子、蛮召-蛮英组团以及怒江新城半山沟谷区域。总建设用地面积约 17.98 平方公里。城市集中建设区近期建设用地布局规划详见表 1-4。

表 1-2 市域城乡规划用地汇总表

用地代码	用地名称		用地面积（公顷）		占城乡用地比例（%）	
			2025年	2035年	2025年	2035年
H	建设用地		3541.25	4324.45	1.15	1.40
	其中	城乡居民点建设用地	2784.25	3179.45	0.90	1.03
		区域交通设施用地	486	725	0.16	0.23
		区域公用设施用地	17	114	0.01	0.04
		特殊用地	52	74	0.02	0.02
		采矿用地	197	215	0.06	0.07
		其他用地	5	17	0.00	0.01
E	非建设用地		305299.75	304249.4	98.85	98.51
	其中	农林用地	275809	275433	89.30	89.18
		水域	1856	1842.35	0.60	0.60
		其他非建设用地	27634.75	26974.05	8.95	8.73
	总计		308841	308841	100.00	100.00

表 1-3 规划区城乡用地统计表

类别代码		类别名称	用地面积 (hm <sup>2</sup> )		占规划区比例 (%)	
			远期	近期	远期	近期
H	H1	城乡居民点建设用地	2088.45	1449.85	2.63%	1.83%
		H11 城市建设用地	1798.45	1099.85	2.26%	1.38%
		H12 镇建设用地	50	50	0.06%	0.06%
		H13 乡建设用地	0	0	0.00%	0.00%
		H14 村庄建设用地	240	300	0.30%	0.38%
	H2	区域交通设施用地	806.01	504.49	1.01%	0.64%
		H21 铁路用地	85	0	0.11%	0.00%
		H22 公路用地	632	425	0.80%	0.53%
		H23 港口用地	3.37	2.86	0.00%	0.00%
		H24 机场用地	85.64	76.63	0.11%	0.10%
		H25 管道运输用地	0	0	0.00%	0.00%
	H3	区域公用设施用地	21.63	21.63	0.03%	0.03%
	H4	特殊用地	41.32	34.58	0.05%	0.04%
	H5	采矿用地	80.1	107.31	0.10%	0.14%
H9	其他建设用地	120.3	50.34	0.15%	0.06%	
NY	农业空间用地	15142.7	15142.7	19.06%	19.06%	
	基本农田保护范围	11939.56	11939.56	15.03%	15.03%	
ST	生态空间用地	54774.6	54774.6	68.95%	68.95%	
	生态保护红线范围	414.63	414.63	0.52%	0.52%	
规划区范围面积			79443.41	79443.41	100.00%	100.00%

表 1-4 城市集中建设区近期建设用地汇总表 (2025 年)

序号	用地代码		用地名称	面积 (公顷)	比例 (%)	人均 (m <sup>2</sup> /人)
1	R		居住用地	298.18	26.96	22.94
	其中	R2	二类居住用地	298.18	26.96	22.94
2	A		公共管理与公共服务设施用地	208.31	18.84	16.02
	其中	A1	行政办公用地	58.70	5.31	4.52
		A2	文化设施用地	17.30	1.56	1.33
		A3	教育科研用地	97.38	8.81	7.49
		A4	体育用地	12.00	1.09	0.92
		A5	医疗卫生用地	19.29	1.74	1.48
		A6	社会福利用地	3.48	0.32	0.27
		A7	文物古迹用地	0.16	0.01	0.01
	B		商业服务业设施用地	154.09	13.93	11.85
		B1	商业用地	143.59	12.98	11.05

序号	用地代码	用地名称	面积 (公顷)	比例 (%)	人均 (m <sup>2</sup> /人)	
3	其中	B2	商务用地	7.56	0.68	0.58
		B4	公用设施营业网点用地	2.21	0.20	0.17
		B9	其他服务设施用地	0.73	0.07	0.06
4	M	工业用地	16.94	1.53	1.30	
	其中	M	二类工业用地	16.94	1.53	1.30
5	W	仓储用地	15.56	1.41	1.20	
	其中	W	一类物流仓储用地	15.56	1.41	1.20
6	S	道路与交通设施用地	210.50	19.03	16.19	
	其中	S1	城市道路用地	195.86	17.71	15.07
		S3	交通枢纽用地	8.93	0.81	0.69
		S4	交通场站用地	5.71	0.52	0.44
7	U	公共设施用地	28.12	2.54	2.16	
	其中	U1	供应设施用地	14.43	1.30	1.11
		U2	环境设施用地	9.12	0.83	0.70
		U3	安全设施用地	4.57	0.41	0.35
8	G	绿地与广场用地	168.15	15.21	12.93	
	其中	G1	公园绿地	134.08	12.12	10.31
		G2	防护绿地	25.92	2.34	1.99
		G3	广场用地	8.15	0.74	0.63
合计		城市建设用地	1099.85	99.46	84.60	
注：规划至2025年城市规划区13万人						

## 2.项目合规情况

项目土地整治完成后，土地性质为住宅用地、商服用地、公共管理及公共服务设施用地。本项目符合怒江州国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要；经规划调整后，均位于怒江州土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合土地利用总体规划；用地性质、规模符合《云南省泸水市城市总体规划（2018-2035）》。

### （三）项目情况

#### 1.参与主体

实施机构：泸水市土地收购储备发展中心

社会统一信用代码：125333216956522742

法定代表人：齐翁益

开办资金：510 万元

经费来源：财政拨款

单位性质：泸水市国土资源局下属事业单位

住所：泸水市六库镇新城區泸水市国土资源局

泸水市土地收购储备发展中心于 2008 年按照规定纳入国土资源部土地储备机构名录管理，名录 TC533301，批准文号为（泸政复〔2008〕33 号），为泸水市唯一设置的市本级土地储备机构（无内设机构）。承担泸水市行政辖区范围内的土地储备工作，主要负责辖区范围内国有土地的收购、收回、并进行储备及前期性开发和利用，组织实施土地使用权的出让、转让、租赁的招标、拍卖和公开挂牌交易等。

## 2.项目概况

### （1）泸水市大南茂片区土地收储项目情况

#### 1) 项目区位及占地面积概况

本项目收储地块涉及怒江州泸水市的上江镇，全部位于城市规划区内，收储土地总面积 47.8663 公顷，合 717.9939 亩，共涉及 2 个地块。

表 1-5 收储地块面积一览表

序号	地块信息	收储面积		占比
		公顷	亩	
1	地块 1（大南茂片区二）	41.4261	621.3917	86.55%
2	地块 2（大南茂片区三）	6.4401	96.6022	13.45%
	合计	47.8663	717.9939	100.00%

#### 2) 建设规模及主要工程量

本项目主要工程包括土地收储、房屋拆迁和补偿、场地土地平整、配套基础设施建设等。

##### ① 土地收储规模

本项目拟储备土地位于泸水市上江镇范围内。农用地 492.7733 亩，建设用地 215.7041 亩，未利用土地 9.5164 亩，共收储土地 717.9939 亩，不占用基本农田（已在土地利用总体规划范围内）。

表 1-6 土地收储计划表

单位：亩

序号	地块信息	2019 年 7 月~2020 年 6 月		
		建设用地	农用地	未利用地
1	地块 1（大南茂片区二）	207.6733	406.3991	7.3193
2	地块 2（大南茂片区三）	8.0308	86.3743	2.1971
	小计	215.7041	492.7733	9.5164
	合计	717.9939		

收储地块东至怒江江边以西 70m 处，南至善庄以西 270m 处，西至 S228 省道，北至南坝怒江大桥。项目地块位置详见下图。

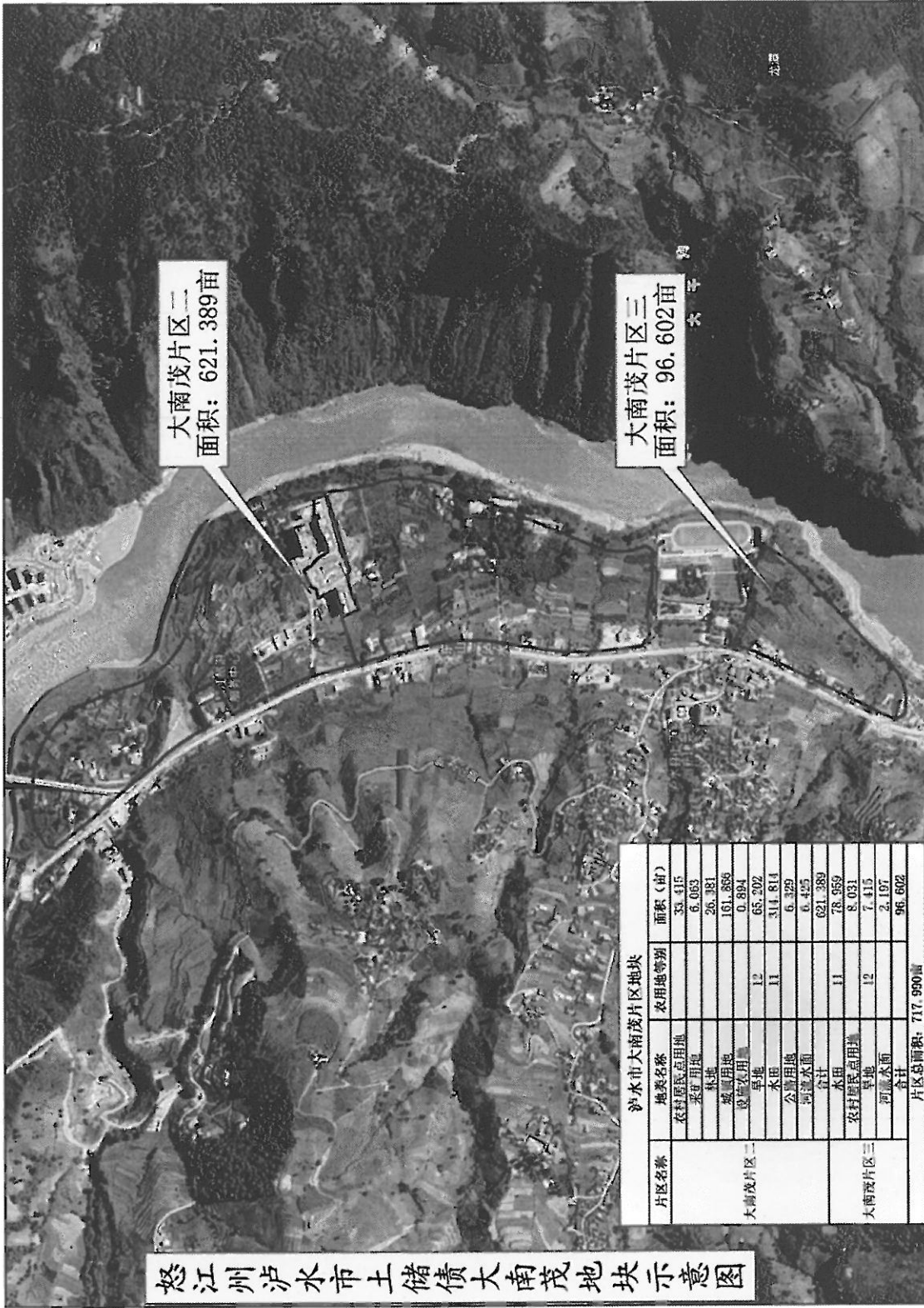


图 1-1 项目位置图

## ② 土地平整

对本项目拟储备土地进行平整。场地平整面积 717.9939 亩。

## ③ 拆迁补偿

本项目涉及青苗及地上附着物等拆迁补偿。

## ④ 道路及配套工程

本项目规划道路 2km，并沿道路配套供水管 4km、雨污排水管 8km、电力沟槽 2km、电信沟槽 2km。

### (2) 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目情况

#### 1) 项目区位及占地面积概况

本项目收储地块涉及怒江州泸水市的上江镇，全部位于城市规划区内，收储土地总面积 36.7417 公顷，合 551.1250 亩，共涉及 3 个地块。

表 1-7 收储地块面积一览表

序号	地块信息	收储面积		占比
		公顷	亩	
1	地块 1 (丙贡河至七棵树片区一)	5.9750	89.6250	16.26%
2	地块 2 (丙贡河至七棵树片区二)	17.3265	259.8980	47.16%
3	地块 3 (邱家寨南侧片区)	13.4401	201.6020	36.58%
	合计	36.7417	551.1250	100.00%

#### (2) 建设规模及主要工程量

本项目主要工程包括土地收储、房屋拆迁和补偿、场地土地平整、配套基础设施建设等。

#### ① 土地收储规模

本项目拟储备土地位于泸水市上江镇范围内。农用地 549.7350 亩，建设用地 1.3900 亩，未利用土地 0.0000 亩，共收储土地 551.1250 亩，不占用基本农田。

表 1-8 土地收储计划表

单位：亩

序号	地块信息	2019年7月~2020年6月		
		建设用地	农用地	未利用地
1	地块1(丙贡河至七棵树片区一)	0.0000	89.6250	0.0000
2	地块2(丙贡河至七棵树片区二)	0.9790	258.9190	0.0000
3	地块3(邱家寨南侧片区)	0.4110	201.1910	0.0000
	小计	1.3900	549.7350	0.0000
	合计	551.1250		

收储地块位于上江镇丙贡村委会，丙贡河以南至七棵树村，丙贡村邱家寨以南。项目地块位置详见下图。

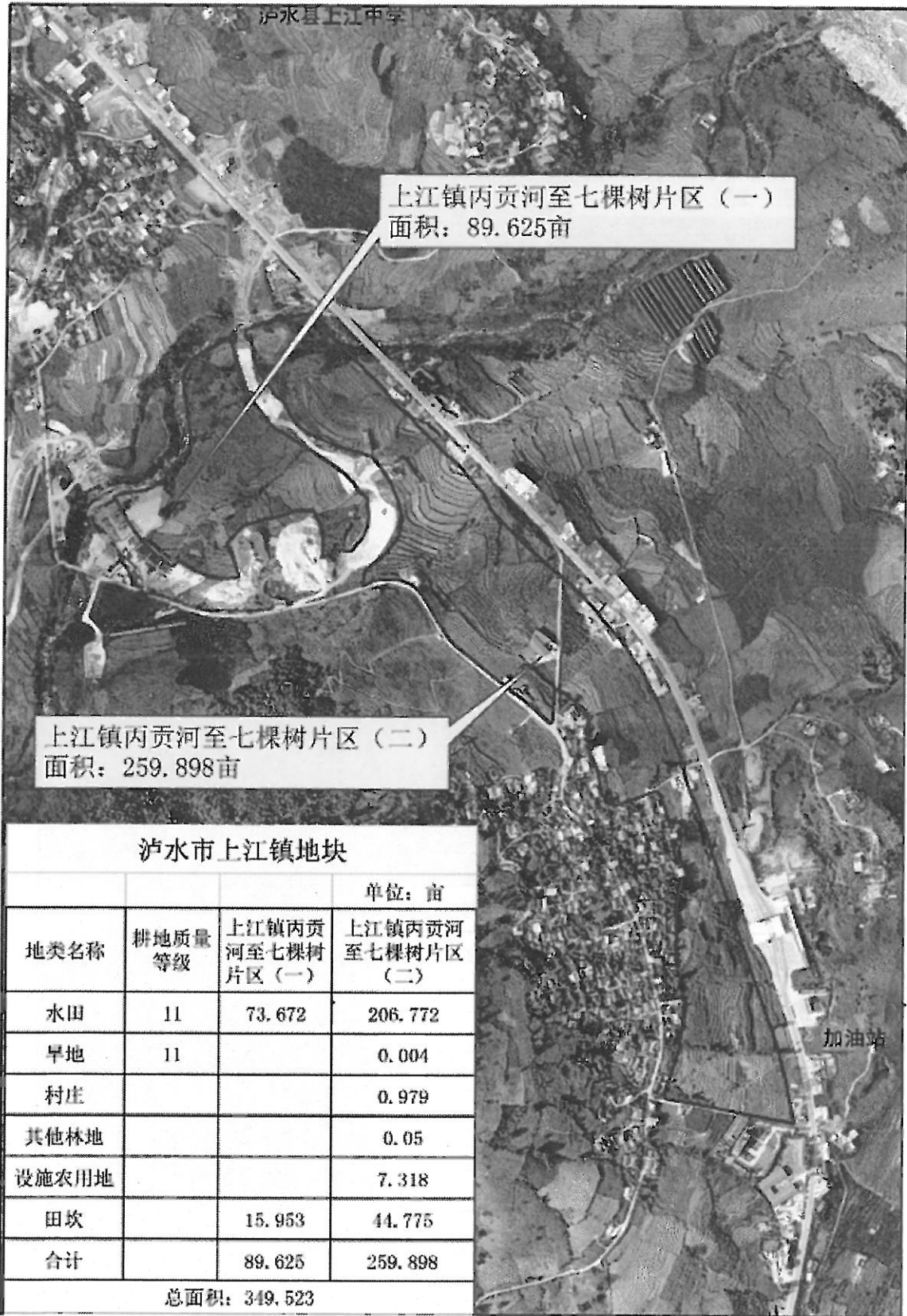


图 1-2 项目位置图（丙贡河至七棵树片区）



图 1-3 项目位置图（邱家寨南侧片区）

② 土地平整

对本项目拟储备土地进行平整。场地平整面积 551.1250 亩。

③ 拆迁补偿

本项目涉及青苗及地上附着物等拆迁补偿。

#### ④ 道路及配套工程

本项目规划道路 1.2km，并沿道路配套供水管 2.4km、雨污排水管 4.8km、电力沟槽 1.2km、电信沟槽 1.2km。

## 二、经济社会效益分析

主要从经济效益与社会效益方面说明项目实施的必要性，运作的目标和意义。

### （一）经济效益分析

本项目收储土地位于泸水市城市规划区，项目地块收储整治后，土地性质为住宅用地、商服用地、公共管理及公共服务设施用地，与拟建项目现已基本实现供求平衡。未来各地块价值较优越，可为地方带来可观的经济效益，促进地方经济可持续发展。

### （二）社会效益分析

项目实施为泸水市规划建设实施垫定了良好基础，对于推进泸水市公共管理及公共服务设施、商服、住宅建设项目建设具有重要意义。项目实施间接带动城市基础设施建设及城市形象提升，在推进城市化进程，加快泸水市经济发展的同时，将为泸水市社会发展带来显著的社会效益

#### （1）推动城市化进程

《泸水市城市总体规划（2018-2035）》确定了城市规划区为“一轴一核，两翼多极”的空间发展结构。

泸水市城市规划区 2019 年度土地收储实施将为城市发展公共服务、商贸金融、科教文卫等产业服务、生活居住于一体的综合性城市组团提供可开发用地。

#### （2）具有较强的辐射带动作用

泸水市城市规划区形成“城市集中建设区—特色城镇—一般行政村”三级城镇体系。

本项目土地整治将为整个泸水城市用地整合带来可操作性，使泸水市获得城北发展新机遇，进一步适应城市的发展需求。

### (3) 促进泸水市经济社会协调发展

促进泸水市城乡经济社会协调发展，带动市交通运输、科技、教育、金融、文化、卫生等各项事业迅速发展。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 1. 编制依据及原则

本项目投资估算范围包括土地征用费用、场地平整费用、预备费、工程建设的其它费用及建设期利息等。

(1) 《云南省国土厅关于修订云南省十五个州(市)征地补偿标准的通知》(云国土资〔2014〕27号)；

(2) 《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》(云政发〔2008〕226号)；

(3) 《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〔2011〕18号)；

(4) 《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》(财建〔2012〕151号)；

(5) 《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)；

(6) 《云南省耕地占用税实施办法》(省人民政府第149号令)；

(7) 《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印发〈云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法(试行)〉的通知》(云国土资〔2012〕49号)；

(8) 《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）；

(9) 《泸水市人民政府关于印发泸水市征地拆迁征收补偿标准指导意见的通知》（泸政发〔2017〕80号）；

(10) 按照云南省人民政府43号令《云南省林地管理办法》和财政部 国家林业局《关于印发森林植被恢复费征收使用管理暂行办法的通知》（财综〔2002〕73号），森林植被恢复费0.4万元/亩测算；

(11) 按照国土资源部《测绘收费标准》（国测财字〔2012〕3号文件），征地勘测定界费按0.25元/平方米测算，出让勘测定界费按0.2元/平方米测算。

(12) 土地平整工程量按照实施方案进行估算，估算单价暂定为4万元/亩；

(13) 道路及配套工程按照片区内道路的实际投资和分摊长度进行确定；

(14) 其它费用

1) 建设单位管理费根据财政建〔2016〕504号文估算；

2) 工程监理费根据发展和改革委员会发改价格〔2007〕670号文估算；

3) 工程招标管理费根据发展和改革委员会发改价格〔2002〕1980号文估算；

4) 工程勘察费按单项工程费用的0.4%计取；

5) 工程设计费根据《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》估算；

6) 预算编制费根据云南省发改委云计综合〔2012〕66号文估算；

7) 融资利息中，土地储备专项债券发行利率按地方政府土地储备专项债券发行利率上限4.5%单利法估算。其他资金不计算利息；

8) 债券发行费用按发行债券的0.1%计。

(15) 预备费按工程费用与其他费用之和的5%计取。

## 2. 项目总投资

项目总投资：包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债

券发行费用等。

(1) 泸水市大南茂片区土地收储项目

本项目总投资 22167.85 万元，其中：拟储备土地征用费 12550.87 万元，占总投资比例 56.62%；场地平整费 2871.98 万元，占总投资比例 12.96%；道路及配套设施建设工程 4307.96 万元，占总投资比例 19.43%；工程建设的其它费用 636.67 万元，占总投资比例 2.87%；基本预备费 1018.37 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 765.00 万元，占总投资比例 3.45%，债券发行费用 17.00 万元，占总投资比例 0.08%。具体各项费用详见下表。

表 3-1 总投资估算表

单位：万元

序号	名称	合计	占比，%
1	直接收储成本	12550.87	56.62
2	前期开发	7179.94	32.39
3	其他费用	636.67	2.87
4	预备费	1018.37	4.59
5	建设期利息	765.00	3.45
6	债券发行费用	17.00	0.08
7	建设资金合计	22167.85	100.00
8	流动资金	0.00	0.00
	合计	22167.85	100.00

(2) 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目

本项目总投资 16345.97 万元，其中：拟储备土地征用费 9875.35 万元，占总投资比例 60.41%；场地平整费 2204.50 万元，占总投资比例 13.49%；道路及配套设施建设工程 2480.06 万元，占总投资比例 15.17%；工程建设的其它费用 438.15

万元，占总投资比例 2.68%；基本预备费 749.90 万元，占总投资比例 4.59%；建设期利息 585.00 万元，占总投资比例 3.58%，债券发行费用 13.00 万元，占总投资比例 0.08%。具体各项费用详见下表。

表 3-2 总投资估算表

单位：万元

序号	名称	合计	占比，%
1	直接收储成本	9875.35	60.41
2	前期开发	4684.56	28.66
3	其他费用	438.15	2.68
4	预备费	749.90	4.59
5	建设期利息	585.00	3.58
6	债券发行费用	13.00	0.08
7	建设资金合计	16345.97	100.00
8	流动资金	0.00	0.00
	合计	16345.97	100.00

## （二）资金筹措方案

### 1. 资金来源

#### （1）泸水市大南茂片区土地收储项目

该项目估算总投资 22167.85 万元，资金筹措如下：拟发行土地储备专项债券 17000.00 万元，占总投资的 76.69%；自筹资金 5167.85 万元为该项目资本金，占总投资的 23.31%，由财政性资金安排。

自筹资本金来源说明：市级财政预算安排。

#### （2）泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目

该项目估算总投资 16345.97 万元，资金筹措如下：拟发行土地储备专项债券 13000.00 万元，占总投资的 79.53%；自筹资金 3345.97 万元为该项目资本金，占总投资的 20.47%，由财政性资金安排。

自筹资本金来源说明：市级财政预算安排。

## 2.项目实施计划

项目规划建设期为 12 个月，2019 年 7 月 - 2020 年 6 月。项目建设工期主要分为三个阶段：

- (1) 2019 年 7 月—2019 年 12 月为整治筹备阶段（前期土地征收工作已完成）；
- (2) 2020 年 1 月—2020 年 5 月为项目实施阶段；
- (3) 2020 年 6 月为成果验收阶段。

表 3-3 项目实施进度表

序号	工作阶段	2019 年	2020 年	
		7-12 月	1-5 月	6 月
1	整治筹备			
2	项目实施			
3	成果验收			

## 3.资金使用计划

- (1) 泸水市大南茂片区土地收储项目

根据项目总投资使用计划，建设期第一年全部投入，详见下表：

表 3-4 项目投资资金使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2019 年 7 月-12 月	2020 年 1 月-6 月	合计	占比%
1	总投资	21402.85	765.00	22167.85	100.00
1.1	建设投资	21402.85	765.00	22167.85	100.00
1.1.1	直接收储成本	12550.87		12550.87	56.62
1.1.2	前期开发	7179.94		7179.94	32.39
1.1.3	其它费用	636.67		636.67	2.87

序号	项目	2019年7月-12月	2020年1月-6月	合计	占比%
1.1.4	建设期利息		765.00	765.00	3.45
1.1.5	债券发行费用	17.00		17.00	0.08
1.1.6	预备费	1018.37		1018.37	4.59
1.2	流动资金				
2	资金筹措	21402.85	765.00	22167.85	100.00
2.1	单位自筹				
2.2	财政预算资金	4402.85	765.00	5167.85	23.31
2.3	债券融资	17000.00		17000.00	76.69

(2) 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目  
根据项目总投资使用计划，建设期第一年全部投入，详见下表：

表 3-5 项目投资资金使用计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	2019年7月-12月	2020年1月-6月	合计	占比%
1	总投资	15760.97	585.00	16345.97	100.00
1.1	建设投资	15760.97	585.00	16345.97	100.00
1.1.1	直接收储成本	9875.35		9875.35	60.41
1.1.2	前期开发	4684.56		4684.56	28.66
1.1.3	其它费用	438.15		438.15	2.68
1.1.4	建设期利息		585.00	585.00	3.58
1.1.5	债券发行费用	13.00		13.00	0.08
1.1.6	预备费	749.90		749.90	4.59
1.2	流动资金				
2	资金筹措	15760.97	585.00	16345.97	100.00
2.1	单位自筹				
2.2	财政预算资金	2760.97	585.00	3345.97	20.47

序号	项目	2019年7月-12月	2020年1月-6月	合计	占比%
2.3	债券融资	13000.00		13000.00	79.53

#### 4.项目资金保障措施

本项目债券资金全部用于项目的建设。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。

## 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) 项目收入可行性

基本假设条件：

- (1)国家及地方现行的法律家宏观调整政策无重大变化;
- (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) 项目收入的分类

泸水市 2019 年度土地储备专项债券项目收入反映为政府性基金收入。

## 2. 项目预期收入

### (1) 土地出让收入估算

本项目地块位于泸水市城市规划区，参考近四年来土地出让价格、《泸水市人民政府关于发布实施土地定级及基准地价更新成果的公告》（2018 年 6 月 27 日发布，自 2018 年 7 月 1 日起施行）来确定本项目商业用地、住宅用地出让价格。

根据表 4-1~表 4-3 及相关文件，确定 2019 本项目土地出让均价，商业用地、住宅用地价格分别取值为 84 万元/亩、73.5 万元/亩。考虑泸水市的区位，本项目商业用地、住宅用地土地出让价格的年增长率取值为 5%，商服用地、住宅用地各年的出让价格详见表 4-4。

表 4-1 2015 年至 2018 年土地交易情况统计表

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m <sup>2</sup> )	性质	金额(元)	备注
沪挂 2014-07 号城市 公交客运	赖茂新城区	怒江全欣城市公共汽车有 限责任公司	沪国土资复[2015]7 号	2015.1.28	3210	公共交设施 用地	2407500	招拍挂
沪国用 2015-04 号宗 地	赖茂新城区赖茂河以 北、怒江以西	泸水县方业房地产有限公 司	沪国土资复[2015]129 号	2015.09.28	3035	住宅用地	2558839	中标
沪挂 2015-05 号年产 3 万吨工业硅厂建设 项目用地	泸水县老窝镇工业园 区	泸水县金瑞硅业有限公司	沪国土资复[2015]143 号	2015.10.28	46619	工业用地	2030724	挂牌(变 更性质)
沪挂【2014】29 号地 块隔界河一级水电站	称杆乡隔界河	泸水县银河水电开发有限 责任公司	沪国土资复[2015]147 号	2015.11.12	7871	工业用地	234555.8	挂牌
(泸水年产 40 万方 商品混凝土搅拌机 站) 沪挂 2013-07 号 地块	泸水上江镇新建村 南坝河村发小组	泸水筑成混凝土有限公司	沪国土资复[2015]238 号	2015.5.4	4673	工业用地	2004951	挂牌纯收 益(2012 年第一 批)
商业用地	六库镇向阳南路 103 号	刘力	沪国土资复[2016]150 号	2016.1.28	784.31	商业用地	995478	拍卖
沪挂 2015-09 号住宅 用地	六库镇老窝河口	徐书曼	沪国土资复[2016]159 号	2016.4.25	602.75	住宅用地	444194	挂牌
普木档电站沪挂 2016-2 号	老窝镇中元村	怒江嘉泓水电投资开发有 限公司	沪国土资复[2016]172 号	2016.5.24	9076	工业用地	394370	挂牌
云木香加工厂沪挂 2015-07 号	古登乡	泸水县凯锋农林发展有限 公司	沪国土资复[2016]175 号	2016.6.31	500	工业用地	109495	挂牌
住宅用地	六库镇穿城路 516 号	胡李秀	沪国土资复[2016]179 号	2016.5.31	150	住宅用地	70508	挂牌
沪挂 2016-03 号其他 普通商品房住宅用地	六库镇实验小学附近	怒江基石房地产开发有限 责任公司	沪国土资复[2016]191 号	2016.5.24	646.02	住宅用地	453564	挂牌

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m <sup>2</sup> )	性质	金额(元)	备注
拍卖	六库镇穿城路	易明	泸国土资复[2016]200号	2016.7.15	788.21	商业用地	959598	拍卖
沪挂 2016-06号	六库镇排路坝	宋加梅	泸国土资复[2016]257号	2016.8.30	605	商业用地	526350	挂牌出让
沪挂 2016-12号	六库镇小沙坝	泸水市爱德实业有限责任公司	泸国土资复[2017]4号	2017.03.13	24415.33	居住兼商业用地	7666414	挂牌出让
沪挂 2016-16号(泸水县五金机电批发市场)	六库镇小沙坝穿城路575号(原泸水县农机修配厂)	怒江州长兴药业有限公司	泸国土资复[2017]113号	2017.03.28	8039.38	商业用地	3071044	挂牌出让
沪挂 2017-01号	六库镇向阳南路西侧(原市畜牧局斜对面)	怒江州安居房地产开发有限公司	泸国土资复[2017]208号	2017.05.31	208	住宅兼容商业用地	169104	挂牌出让
	鲁掌镇新华路	怒江福源生物有限公司	泸国土资复[2017]223号	2017.05.31	5269	商业用地	1074876	挂牌出让
沪持 2017-02号	六库镇桥东南巷3号	怒江城杰房地产开发有限公司	泸国土资复[2017]264号	2017.08.30	586.22	住宅用地	811328	招拍挂
	六库镇江东八一路	李何仙	泸国土资复[2017]314号	2017.10.18	214.66	住宅用地	147257	出让
	六库镇老窝河口	陈怀菊	泸国土资复[2017]316号	2017.10.16	192.43	住宅用地	132007	出让
	泸水市六库镇庄房路82号	赵友才	泸国土资复[2017]336号	2017.10.30	200	住宅用地	90800	出让
2005年度第三批次城镇建设用地	泸水市六库镇排路坝泸水一中东侧	刘燕	泸国土资复[2017]337号	2017.11.02	240.1	住宅用地	164709	出让
原泸水县长庚实业有限责任公司	泸水市六库镇八一路与鹦鹉路交叉口	陈文权	泸国土资复[2017]342号	2017.11.03	238.9	住宅用地	163885	出让
	泸水市古登乡	哈秀才	泸国土资复[2017]374号	2017.12.26	323.01	住宅用地	60987.52	出让
	六库镇八一路107号	张昆华	泸国土资复[2017]363号	2017.11.03	287.7	住宅用地	137186.28	出让

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m <sup>2</sup> )	性质	金额(元)	备注
	泸水市六库镇赖茂新城区1号路东侧	段星宏	泸国土资复(2018)24号	2018.3.19	22776	商业用地	30814561.4	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-03号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)56号	2018.6.15	204	商业用地	171768	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-04号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)57号	2018.6.15	157	商业用地	131920.82	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-05号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)58号	2018.6.15	160	商业用地	134441.6	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-06号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)59号	2018.6.15	16	商业用地	13444	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-07号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)60号	2018.6.15	173	商业用地	145366.71	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-08号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)61号	2018.6.15	344	商业用地	289648	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-09号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)62号	2018.6.15	212	商业用地	178504	
怒江外滩	泸水市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-10号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)63号	2018.6.15	420	商业用地	353640	

建设用地项目名称	坐落	用地单位(个人)	批准文号	批准时间	批准面积(m <sup>2</sup> )	性质	金额(元)	备注
怒江外滩	泸州市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-11号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)64号	2018.6.15	166	商业用地	139484.82	
怒江外滩	泸州市六库镇赖茂新城区怒江外滩(泸挂2017-12号)	怒江鼎业房地产开发有限公司	泸国土资复(2018)65号	2018.6.15	189	商业用地	158809.14	

表 4-2 泸水市城市规划区及乡（镇）政府所在地土地定级地价与基准地价表

名称	定级	分类定级						
	类型	商服用地		住宅用地		工业用地		
泸水	土地							
市城市规划区	级别	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	土地级别	元/平方米	万元/亩
	I 级	1579	105.27	1210	80.67	规划限制区	418	27.87
	II 级	1174	78.27	950	63.33	I 级	407	27.13
	III 级	772	51.47	620	41.33	II 级	338	22.53
	IV 级	475	31.67	358	23.87	III 级	306	20.40

表 4-3 泸水市 GDP 增速一览表

2015	13.26%
2016	13.30%
2017	10.90%
2018	10.10%

表 4-4 土地出让价格一览表

单位：万元/亩

年份	商服用地	住宅用地
2020	88.20	77.18
2021	92.61	81.03
2022	97.24	85.09
2023	102.10	89.34
2024	107.21	93.81

按此测算，出让期（2020年7月-2024年6月）内，泸水市大南茂片区土地收储项目的土地出让收入预测将达到39263.00万元，泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目的出让收入预测将达到26897.15万元，详见下表：

表 4-5 泸水市大南茂片区项目销售收入估算表

单位：万元

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	7539.28	4492.93	8751.65	9189.23	9289.92	39263.00
1.1	商业用地出让收入	0.00	0.00	8751.65	9189.23	9289.92	27230.79
	单价（万元）	88.20	92.61	97.24	102.10	107.21	
	数量（亩）	0.0000	0.0000	90.0000	90.0000	86.6535	266.6535
1.2	住宅用地出让收入	7539.28	4492.93	0.00	0.00	0.00	12032.21
	单价（万元）	77.18	81.03	85.09	89.34	93.81	
	数量（亩）	97.6907	55.4452	0.0000	0.0000	0.0000	153.1359

表 4-6 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区销售收入估算表

单位：万元

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	5407.14	4342.11	7278.06	1845.77	8024.06	26897.15
1.1	商业用地出让收入	0.00	4342.11	0.00	1845.77	0.00	6187.89
	单价（万元）	88.20	92.61	97.24	102.10	107.21	
	数量（亩）	0.0000	46.8860	0.0000	18.0777	0.0000	64.9637
1.2	住宅用地出让收入	5407.14	0.00	7278.06	0.00	8024.06	20709.26
	单价（万元）	77.18	81.03	85.09	89.34	93.81	
	数量（亩）	70.0634	0.0000	85.5382	0.0000	85.5382	241.1399

## (2) 项目总成本费用

土地出让平均收益的确定：按照土地出让平均纯收益标准，土地出让平均收益为泸水市市本级安排使用。土地平均纯收益按照 15 元/平方米，折合 1 万元/亩。

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金等。总成本费用包括计提基金（含廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、失地农民风险准备金、教育资金、农田水利建设资金、云南省铁路高速公路建设资金、云南省地质灾害防治资金、保障性住房建设资金、水利建设专项资金），评估费，勘测定界费组成。

（1）本项目廉租房保证金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 10%测算，国有土地收益金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 12%测算，失地农民风险准备金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 5%测算。

（2）根据云财综〔2010〕118 号文件，省级农业土地开发资金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 9%测算，市级农业土地开发资金按照土地出让净受益 15 元/平方米的 21%测算。

（3）根据云财预〔2013〕473 号文件，水利建设专项资金按照土地出让总收入的 5%测算。

（4）根据云财综〔2013〕144 号文件，农田水利建设资金按照土地出让总收入的 3%测算。

（5）根据云财综〔2011〕176 号文件，教育资金按照土地出让总收入的 2%测算。

（6）根据云政办发〔2011〕123 号文件，云南省地质灾害防治专项资金按出让收入的 1.5%测算。

（7）根据云政办发〔2011〕98 号文件，保障性住房资金按出让收入的 5%测算。

（8）根据云政办发〔2013〕64 号文件，铁路和高速公路建设专项资金按照土地出让总收入的 7.2%测算。

(9) 根据《关于土地价格评估收费的通知》(计价格〔1994〕2017号), 土地评估费按 233 元/亩测算。

(10) 按照国土资源部《测绘收费标准》(国测财字〔2012〕3号文件), 出让勘测定界费按 0.2 元/平方米测算。

(11) 本项目税金只涉及印花税, 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。

泸水市大南茂片区土地收储项目总成本费用为 9579.62 万元, 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目总成本费用为 6573.77 万元, 详见下表:

表 4-7 泸水市大南茂片区项目总成本估算表

单位: 万元

序号	项目	2020 年 7 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-6 月	合计
1	计提基金	1842.49	1096.43	2125.44	2229.15	2251.10	9544.61
2	评估费	2.28	1.29	2.10	2.10	2.02	9.78
3	勘测定界费	1.30	0.74	1.20	1.20	1.16	5.60
4	印花税	3.77	2.25	4.38	4.59	4.64	19.63
	合计	1849.84	1100.71	2133.11	2237.04	2258.92	9579.62

表 4-8 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区项目总成本估算表

单位: 万元

序号	项目	2020 年 7 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1 月-6 月	合计
1	计提基金	1321.43	1055.81	1773.66	447.75	1950.46	6549.10
2	评估费	1.63	1.09	1.99	0.42	1.99	7.13

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
3	勘测定界费	0.93	0.63	1.14	0.24	1.14	4.08
4	印花税	2.70	2.17	3.64	0.92	4.01	13.45
	合计	1326.70	1059.69	1780.43	449.34	1957.60	6573.77

#### (4) 项目净收益估算

泸水市大南茂片区土地收储项目的净收益为 29683.38 万元，泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目的净收益为 20323.38 万元，项目净收益分析详见下表：

表 4-9 泸水市大南茂片区土地净收益估算表

单位：万元

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	7539.28	4492.93	8751.65	9189.23	9289.92	39263.00
2	成本费用	1849.84	1100.71	2133.11	2237.04	2258.92	9579.62
3	土地出让净收益	5689.44	3392.22	6618.53	6952.19	7031.00	29683.38

表 4-10 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地净收益估算表

单位：万元

序号	项目	2020年7月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年1月-6月	合计
1	销售收入	5407.14	4342.11	7278.06	1845.77	8024.06	26897.15
2	成本费用	1326.70	1059.69	1780.43	449.34	1957.60	6573.77
3	土地出让净收益	4080.44	3282.42	5497.63	1396.44	6066.46	20323.38

## (二) 资金测算平衡情况

### 1. 项目投资现金流量情况

泸水市大南茂片区土地收储项目的净现金流为 9623.38 万元，泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目的净现金流为 4983.38 万元，项目现金流量分析详见下表：

表 4-11 泸水市大南茂片区现金流量表

单位：万元

序号	年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	现金流入							
1.1	资本金流入	4402.85	765.00					5167.85
1.2	债券资金流入	17000.00						17000.00
1.3	其它融资资金流入							0.00
1.4	运营期现金流入		7539.28	4492.93	8751.65	9189.23	9289.92	39263.00
小计	现金流入总额	21402.85	8304.28	4492.93	8751.65	9189.23	9289.92	61430.85
2	现金流出							
2.1	建设期资金流出	21385.85	0.00					21385.85
2.2	运营期现金流出		1849.84	1100.71	2133.11	2237.04	2258.92	9579.62
2.2	债券发行费用	17.00						17.00
2.3	债券还本付息	0.00	765.00	765.00	765.00	765.00	17765.00	20825.00
	其中:还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17000.00	17000.00
	建设期利息	0.00	765.00	0.00	0.00	0.00	0.00	765.00
	财务费用	0.00	0.00	765.00	765.00	765.00	765.00	3060.00
小计	现金流出总额	21402.85	2614.84	1865.71	2898.11	3002.04	20023.92	51807.47
3	现金净流量							
3.1	当年项目现金净流入	0.00	5689.44	2627.22	5853.53	6187.19	-10734.00	9623.38
3.2	期末累计现金结存额	0.00	5689.44	8316.66	14170.20	20357.38	9623.38	

表 4-12 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区现金流量表

单位：万元

序号	年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	现金流入							
1.1	资本金流入	2760.97	585.00					3345.97
1.2	债券资金流入	13000.00						13000.00

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1.3	其它融资资金流入							0.00
1.4	运营期现金流入		5407.14	4342.11	7278.06	1845.77	8024.06	26897.15
小计	现金流入总额	15760.97	5992.14	4342.11	7278.06	1845.77	8024.06	43243.12
2	现金流出							
2.1	建设期资金流出	15747.97	0.00					15747.97
2.2	运营期现金流出		1326.70	1059.69	1780.43	449.34	1957.60	6573.77
2.2	债券发行费用	13.00						13.00
2.3	债券还本付息	0.00	585.00	585.00	585.00	585.00	13585.00	15925.00
	其中:还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	13000.00
	建设期利息	0.00	585.00	0.00	0.00	0.00	0.00	585.00
	财务费用	0.00	0.00	585.00	585.00	585.00	585.00	2340.00
小计	现金流出总额	15760.97	1911.70	1644.69	2365.43	1034.34	15542.60	38259.73
3	现金净流量							
3.1	当年项目现金净流入	0.00	4080.44	2697.42	4912.63	811.44	-7518.54	4983.38
3.2	期末累计现金结存额	0.00	4080.44	6777.86	11690.49	12501.93	4983.38	

## 2.项目融资情况

(1) 债券名称: 2019年怒江州土地储备专项债券

(2) 发行品种: 地方政府专项债券

(3) 债券期限: 5年

(4) 发行规模: 人民币 3.0 亿元, 其中泸水市大南茂片区 1.7 亿元, 泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区 1.3 亿元。

(5) 债券利率: 固定利率 4.5%

(6) 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

(7) 可发行对象: 全国银行间债券市场、证券交易所债券市场的投资者(国家法律法规禁止购买者除外)

## 3.项目收益对债券本息的覆盖情况

泸水市大南茂片区土地收储项目可用于债券还本付息的收益为 29683.38 万元，债券本息为 20825.00 万元，则项目本息覆盖倍数为 1.43；泸水市丙贡河至七棵树片区、邱家寨南侧片区土地收储项目可用于债券还本付息的收益为 20323.38 万元，债券本息为 15925.00 万元，则项目本息覆盖倍数为 1.28，具有良好的偿债能力。

## 五、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.项目自然环境及完工风险

此项风险主要体现在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，从而使得项目面临延期完工、成本超支等风险。

控制措施：针对上述可能出现的问题，建设单位应在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况进行年度跟踪审计；在项目建成后，对土地征收成本、基础设施建设成本进行专项审计，防止项目出现延期、质量不达标等问题。当总投资超过概算时，由项目业主负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

#### 2、来源于施工方的风险

项目的施工过程中由于露天作业及高出作业多、现场交叉作业环节多、手工劳动及繁重体力劳动多、生产工艺和方法多样、施工条件受自然环境影响大、场内人员流动性大等特点，工程现场安全隐患较多，存在发生工程事故的风险。

控制措施：针对项目施工过程中可能出现的工程事故风险，完善生产安全事故风险防控和应急措施，加强应急预案管理工作，提高应对突发生产安全事故的预防和处置能力，施工过程中进行应急管理诊断，完善应急救援预案的编制工作，定期组织人员进行应急预案演练，提高相关人员的应急救援处置能力。

### 3、来源于设计单位的风险

设计单位在设计项目实施方案时可能会出现设计方案不能全部实际实行，需要调整设计方案的情况。

控制措施：针对可能出现的设计方案不能实际全部实行，需要调整设计方案的风险。项目实施机构应与项目施工设计单位加强联系沟通，并在相关合同条款明确，如有设计方案不能符合实际实施的情况，由设计单位根据实际情况，及时对设计方案进行调整。

### 4、项目征地风险

由于征地涉及人民群众的切身利益，加上人民群众对征地的政策缺乏全面理解，因此在征地过程中可能出现各种形式抵制征地的情况，从而面临无法完成征地的风险。

控制措施：把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为出发点和落脚点，以制度建设为抓手，在深入调研论证、广泛征求意见，使群众切身感受到项目的建设在改善生活环境、提高生活质量方面带来的显著变化，自觉地支持项目的建设。加大政策宣传，赢得群众支持。建设前期，通过制作宣传展板、利用广播、电视、报纸、网络等媒体，加大对项目建设的益处宣传。

### 5、资金落实情况

2019年怒江州土地储备项目总投资38513.82万元。

目前项目资金来源有：拟发行土地储备专项债券30000万元，由财政预算安排8513.82万元。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### （1）经营风险

土地收储项目与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大。现阶段土地收储整理项目政策、机制处于改革变化中，在项目运转和操作过程中面临一

定风险。若相关政策的变化，可能会影响土地收储及前期开发工作的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，将强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，合理编制项目实施方案，确保将项目经营风险降到最低限度。

### （2）市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生重大影响。

控制措施：随着西部大开发、云南建设面向东盟“桥头堡”战略等政策的支持，近几年泸水市的社会经济发展较快，随着西南桥头堡战略的深入实施，泸水市作为桥头堡前沿阵地，在财政、投资、税收、金融、产业、土地等方面将获得国家更大的政策支持，面临着重要战略发展机遇期。同时随着泸水市交通设施将相继建成，经济建设、城镇化进程加快，城市建设用地需求量将日趋增长。本项目只要加强项目规划的合理性管理，以其突出的区位优势，未来几年土地收储供应市场发展势必前景良好。

### （3）财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：加强对项目资金的使用规范，在银行开立专用账户，由第三方银

行协助和参与对项目资金使用的规范，按照项目进度完成土地收储过程，并按计划有序出让土地。

### **(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**

在投资测算当中所处的市场环境、政策环境、资金环境有发生变化的可能性，这会影响投资测算的准确度，发生投资测算不准确的风险。

控制措施：本项目投资测算根据片区规划、现行政策、行业标准等进行估算，估算结果作为项目实施的重要依据。为防止投资测算不准确的风险，对本次投资测算过程进行敏感性分析，分别分析了项目投资超概以及不足的情况对融资平衡结果的影响。

#### **2、利率波动风险**

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在本次债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本次债券采用的利率形式和债券期限可能跨越多个利率波动周期，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

#### **3、存续债券置换不畅风险**

若项目因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还

到期债券本金时，需发行土地储备专项债券周转偿还，存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目土地出让收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与国土、财政部门沟通汇报，提前锁定土地储备专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

