

附件 1：昆明市土地储备专项债券项目实施方案

**2019 年昆明市土地储备专项债券（二期）**  
**——2019 年云南省政府专项债券（五期）**  
**项目实施方案**





## 目录

一、项目所在区域基本情况.....	1
(一) 昆明市及行业专项规划概况.....	1
1. 昆明市社会经济状况.....	1
2. 昆明市总体规划.....	2
二、项目概况.....	5
(一) 项目总概.....	5
(二) 经济社会效益分析.....	6
1. 经济效益分析.....	6
2. 社会效益分析.....	6
三、项目情况.....	7
(一) 昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目.....	7
1. 项目基本情况.....	7
2. 项目投资估算及资金筹措方案.....	10
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	16
(二) 昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期.....	23
1. 项目基本情况.....	23
2. 项目投资估算及资金筹措方案.....	25
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	27
(三) 昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目.....	34
1. 项目基本情况.....	34
2. 投资估算及资金筹措方案.....	36
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	37
(四) 呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目.....	46
1. 项目基本情况.....	46
2. 项目概况.....	46
2. 投资估算及资金筹措方案.....	48
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	51
(五) 高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目.....	59
1. 项目基本情况.....	59
2. 项目投资估算及资金筹措方案.....	62
3. 项目预期收益、成本及融货平衡情况.....	68
(六) 云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期).....	78
1. 项目基本情况.....	78
2. 项目投资估算及资金筹措方案.....	81
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	85

(七) 云南滇中新区东盟产业城土地储备项目 (二期) .....	95
1. 项目基本情况.....	95
2. 项目投资估算及资金筹措方案.....	98
3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	102
<b>四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....</b>	<b>112</b>
(一) 影响项目收储和前期开发工作的风险及控制措施.....	112
1. 后续资金到位风险.....	112
2. 项目完工风险.....	112
3. 征地的风险.....	112
4. 工程事故风险.....	113
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	113
1. 经营风险.....	113
2. 市场风险.....	113
3. 财务风险.....	114
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	114
1. 投资测算不准确风险.....	114
2. 利率波动风险.....	114
3. 存续债券置换不畅风险.....	115

## 一、项目所在区域基本情况

### (一) 昆明市及行业专项规划概况

#### 1. 昆明市社会经济状况

项目所在地区昆明市是中国面向东南亚、南亚开放的门户枢纽，国家级历史文化名城；绿化覆盖率 41.34%，人均公共绿地面积 10.16，是国家级、省级园林城市；是中国面向东盟的第一城，滇中城市群的核心圈。

昆明为云南省省会城市，是国家级历史文化名城。作为云南省唯一的特大城市和西部地区第四大城市（仅次于成都、重庆、西安），它是云南省政治、经济、文化、科技、交通中心，是我国重要的旅游、商贸城市、西部地区重要的中心城市，亦是滇中城市群的核心圈。此外，它还是中国面向东南亚、南亚开放的门户枢纽，是中国唯一面向东盟的大都市。

2018 年，全市实现地区生产总值 5206.90 亿元，增长 8.4%；第一、二、三产业分别实现增加值 222.16 亿元、2038.02 亿元、2946.72 亿元，同比分别增长 6.3%、10.0%、7.3%；固定资产投资（不含农户）同比增长 5.5%；社会消费品零售总额完成 2787.41 亿元，增长 10.0%；一般公共预算收入 595.63 亿元，增长 6.2%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别达到 42988 元、14895 元，增长 8.0%、8.7%。2019 年一季度，全市实现地区生产总值 1119.43 亿元，增长 9.2%；第一、二、三产业分别实现增加值 40.56 亿元、423.83 亿元、655.03 亿元，同比分别增长 5.1%、8.0%、10.2%；社会消费品零售总额完成 658.51 亿元，增长 9.1%；一般公共预算收入 168.22 亿元，增长 7.9%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别达到 12472 元、4759 元，增长 7.9%、9.0%。2016 年-2018 年全市主要财政经济情况如下表所示：

项目	2016 年	2017 年	2018 年*
地区生产总值（亿元）	4300.43	4857.6	5206.9

一般预算收入（亿元）	530	560.9	595.6
政府性基金收入（亿元）	194.95	385	705.3
政府性基金支出（亿元）	202.65	351.01	650.3

昆明地处“9+2”泛珠三角区域经济合作圈、“10+1”中国-东盟自由贸易区经济圈和大湄公河次区域经济合作圈的交汇点。昆明正在努力建设成为中国面向西南开放的区域性国际城市。

随着昆明至曼谷国际公路的通车，泛亚铁路的规划建设，以及正在建设中的昆明国际空港等重大基础设施的实施，昆明面向东南亚、南亚开放的“桥头堡”作用日益凸现。

改革开放以来，昆明经济始终保持快速健康发展的良好态势，综合经济实力进入西部地区先进行列。经过多年的发展，形成了卷烟、机电、生物资源、信息、商贸旅游等五大支柱产业。

农业持续、稳定、协调发展，结构调整成效明显，特色突出，“斗南花卉”、“呈贡蔬菜”成为国内外知名品牌。

工业形成了以机械、冶金、烟草加工等为主的体系，是云南省的工业基地和西南地区重要的工业城市。

第三产业在国民经济中的比重日益增大，商贸、旅游、信息、现代服务业快速发展，对全市经济社会的发展起到了重要的带动作用 and 促进作用。

## 2. 昆明市总体规划

根据昆明市国民经济和社会发展的第十三个五年规划中确定的“两核一极两区六廊”的城市格局。其中，一核是老城区，包括五华区、盘龙区、西山区、官渡区（除划入滇中新区部分）。有序推进人口转移、功能疏解，加快工业企业搬迁，推进城市更新改造，突出政治中心、文化交融功能，增强科技研发、金融商务、文化创意、旅游会展、国际交流等服务功能，打造历史文化名城。一核是呈贡新区，包括呈贡核心区和已托管的马金铺、洛羊、大渔、七甸4个街道办事处。

加大基础设施和公共服务设施建设力度,优化生产生活布局,发展新型城市社区,提升科教研发、交通枢纽、信息服务等核心功能,强化四个托管区现代产业聚集功能,有序承接主城四区人口和功能转移,建设全省信息产业发展高地、信息产业核心区,打造现代化科教创新新城。一极为滇中新区。包括安宁市、嵩明县和官渡区部分区域,面积约 482 平方公里。提升新区产业综合承载能力,构建特色鲜明、具有较强国际竞争力和影响力的现代产业体系,实现以产聚人、以产促城、产城融合、一体发展,把滇中新区建设成为支撑昆明、带动全省跨越发展的重要增长极,打造国际化高新产业新城。在具体职能结构方面,昆明市中心城区将成为昆明区域性国际化城市核心职能的空间载体,重点发展现代综合服务业和高新技术产业;都市区城市(镇)将是昆明基本职能的主要空间载体,并接纳从中心城区扩散的产业与人口;市域其他城镇主要承担具有地域优势的特色职能和地区性发展中心。昆明市近中期的空间拓展方向将以东南、东北两个方向为主,远期和远景以南、北为主。

昆明市对外交通体系中将建设航空、铁路、公路互为补充,内外交通衔接合理,并有足够容量和服务水平的对外交通系统;城市内部交通系统将以公共交通为主体,构筑以快速道路与快速轨道线为核心的城市“双快”交通体系。在城市交通出行结构优化后,昆明市将建立包括 15 分钟中心城快速交通圈、45 分钟都市区快速交通圈、60 分钟市域快速交通圈在内的三大快速交通体系,建设和整合对外交通、城市路网、公共交通、静态交通、货运物流、交通管理与保障六大系统,形成一体化的现代城市综合交通体系。

至 2020 年昆明中心城区将完善各种绿地系统、提高已建设绿地的质量,建成绿化体系完善、富有地方特色的生态环境良好城市。城市绿化覆盖率将达 45%。按照规划,利用昆明“三面环山,一面临水”的自然风貌特色,将塑造中心城外围的绿色生态空间,构成“生态基地——绿色走廊——绿地板块”的绿地系统结

构。规划期末，中心城公共绿地面积应达到 4320 公顷。

按照昆明现在的发展节奏，昆明主城区将形成一个全省的行政中心，以商贸、金融、旅游服务、文化、信息服务等现代服务业为主的综合型城区。以昆明为中心的滇中地区，区位优势、资源优势十分突出，重要承载区的地位十分明显。10年后，昆明抓住西部大开发、建立中国-东盟自由贸易区的机遇，加快建设以昆明为核心的“滇中城市经济圈”，在更大的范围整合资源，搭建区域发展平台，形成集聚效应和整体优势，实现滇中地区的崛起，进而推动全省经济又好又快地发展。

昆明未来的城市总体规划，明确提出昆明中心城区由现昆明主城、呈贡新城、空港经济区组成。同时，以“三城”与东、西、南、北各大板块共同构建一个板块与城市的大界面，拉大城市整体框架。今后，昆明东、西、南、北各大片区及周边区域，将会成为昆明城市核心功能的拓展区域，成为产业发展的重要支撑和承接经济、人口转移的重要载体。

滇中新区位于云南省昆明市东西两侧，是云南加快建设我国面向西南开放重要桥头堡的核心区域。2015年9月15日，中国政府网发布《国务院关于同意设立云南滇中新区的批复》（国函〔2015〕141号）称，同意设立将云南滇中新区设立为国家级新区，旨在打造我国面向南亚东南亚辐射中心的重要支点、云南桥头堡建设重要经济增长极、西部地区新型城镇化综合试验区和改革创新先行区。滇中新区及周边拥有43所高等院校、8个国家重点实验室和工程中心以及中国科学院昆明分院等一批高水平科研院所，具备较好的科技创新环境和区域创新体系。滇中新区又是滇中产业聚集区的核心区域，拥有嵩明杨林经济技术开发区、昆明空港经济区等多个国家级、省级重点园区和安宁国家级重点石油化工基地，形成了装备制造、汽车、石油化工、电子信息、保税物流等一批优势产业，产业支撑和带动作用明显。

## 二、项目概况

### (一) 项目总概

2019年昆明市土地储备专项债券（二期）——2019年云南省政府专项债券（五期）7个项目，共计30亿元。其中昆明市本级5个项目，13.5亿元；滇中新区2个项目，16.5亿元。具体项目如下表所示：

项目序号	实施机构	项目名称	项目区位	土地规划用途	债券额度（万元）
一	昆明市土地矿产储备中心	昆明市五华区林家村周边地块土地储备项目	项目地块位于昆明主城区西北部，属于五华区西北片区昆武高速以东区域，距离昆明长水国际机场28公里，距离呈贡新南站34公里，距离草海直线距离8公里，距市中心三市街直线距离约7公里	住宅用地	13,100.00
二	昆明市土地矿产储备中心	昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期	项目位于昆明市主城区东北，东至环城东路、南至拓东路、西至拓东体育局用地、北至东风东路	商住用地	31,900.00
三	昆明市土地矿产储备中心	昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区A5地块土地储备项目	项目位于昆明火车站及二环快速路的南侧，用地西侧为官南路，东侧为春城路，南侧为日新路，北边为火车南站	住宅用地	20,000.00
四	昆明市土地矿产储备交易中心呈贡分中心	呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	项目位于昆明呈贡区万溪片区，南至规划道路（153号道路四期），北至规划道路（152号道路二期），西至规划道路（万青路），东至规划道路	住宅用地，工业用地	30,000.00
五	昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心	高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目	项目规划于昆明主城区以南，所处马金铺办事处片区白云社区、林塘社区，位于呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地的主要建设区域内	住宅用地，商业用地，仓储物流用地	40,000.00
六	云南滇中新区土地储备中心	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	项目位于滇中新区空港经济区秧草凹组团，四至界线为东至沪昆高铁，西至空港大道，南至机场北高速，北至哨关路	住宅用地，商服用地，工业用地	65,000.00
七	云南滇中新区土地	云南滇中新区东盟产业城土地储备项目	项目位于滇中新区空港经济区秧草凹组团，四至界线为东至空港大道，西至320	住宅用地，商业用地，工业用	100,000.00

储备中心	目（二期）	国道，南至机场北高速，北至哨关大道	地，仓储物流用地	
合计：				300,000.00

## （二）经济社会效益分析

### 1. 经济效益分析

随着“一带一路”的建设，未来昆明将加快建设成为面向南亚东南亚辐射中心城市的高品质人文魅力核心区，加强与长江经济带、泛珠三角、北方丝绸之路等经济腹地联系，加快融入区域一体化进程。

土地收储整理可以为政府带来二级开发的税收收入并相应带来新的税源，从项目建设中取得土地出让金等土地收入，增加就业机会。土地收储整理项目的实施将提供更多的直接和间接就业机会。首先，项目建成后的小区将形成新的消费和市场需求，会增加服务行业的就业岗位。其次，土地收储整理阶段房屋的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、场地的平整等工作都将产生大量的就业机会，本项目的建设是适应昆明市总体规划的需要，有助于推进城市化进程。

### 2. 社会效益分析

本次土地储备项目的实施，将增强社会稳定，显著改善社会环境、投资环境，完善城市功能，为投资者兴办各类企业提供良好的场所，促进房地产行业健康有序发展，从而提高该地区的总体经济水平。其社会效益主要体现在：项目实施后能够盘活城市土地存量、节约集约用地、促进城市可持续发展。根据项目整理的规划方案，项目开发区域可进行统一规划，增加绿化，增加路网密度，对现有的土地进行重新利用和开发，使土地得到最大化的利用，发挥更大的经济社会效益。改善生活质量，促进人们的生活发展。本项目的实施，将改善城市的用水环境和给排水系统，使昆明市形成一个完整的、系统的给排水网络，大力改善影响市容卫生的脏、乱、差现象，创造优美的、空气清新的城市新区，有利于城市的可持

续发展。提高城市防灾抗灾能力。建设和完善城市的交通网络，提高城市消防、人防、抗震和公共安全的综合防灾能力。

### 三、项目情况

#### (一) 昆明市五华区林家院周边地块土地储备项目

##### 1. 项目基本情况

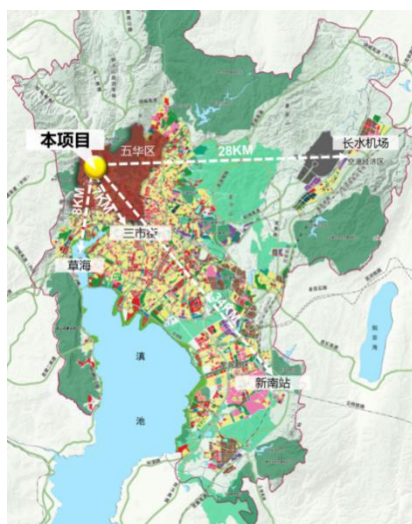
###### (1) 参与主体

实施主体：昆明市土地矿产储备中心

###### (2) 项目概况

**项目所属领域：**昆明市五华区林家院周边地块土地整理项目为土地储备项目，土地储备为政府的公益性职能，在项目完成开发，土地实现出让后具有一定的收益性，因此该项目符合属于有一定收益的公益性事业领域，符合地方政府专项债券的适用范围。

**项目区位：**项目地块位于昆明主城西北部，属于五华区西北片区昆武高速以东区域，距离昆明长水国际机场 28 公里，距离呈贡新南站 34 公里，距离草海直线距离 8 公里，距市中心三市街直线距离约 7 公里。



项目为林家院公租房周边区域，本次整理为地块二，地块西侧接林家院公租房地块，南侧及西侧分别接 20 米规划道路，收储用地面积约为 70139 m<sup>2</sup>，约

105.21 亩。



### 主要技术标准:

- ① 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007);
- ② 《城市用地分类与规划建设用地标准》 GB50137-2011;
- ③ 《乡(镇)土地利用总体规划编制规程》(TD/T 1025-2010);
- ④ 《乡(镇)土地利用总体规划制图规范》(TD/T 1022-2009);
- ⑤ 《环境空气质量标准》 GB3095- 996;
- ⑥ 《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918 - 2002);
- ⑦ 《城市区域环境噪声标准》 GB3096-93;
- ⑧ 《地表水环境质量标准》 GB3838-2002;
- ⑨ 《水土保持综合治理技术规范》(GB/T16453-2008);
- ⑩ 《开发建设项目水土保持技术规范》(GB/T50433-2007);
- ⑪ 《土壤侵蚀分类分级标准》(SL190-2007);
- ⑫ 《环境影响评价技术导则》(HJ/T2.1-93);

- ⑬ 《市政公用工程设计文件编制深度规定》(GB01)；
- ⑭ 《城市道路设计规范》CJJ37—90；
- ⑮ 《岩土工程勘察规范》(GB50021—2001)；
- ⑯ 《室外排水设计规范》(GB50014—2006)；
- ⑰ 《城市排水工程规划规范》(GB50318—2000)；
- ⑱ 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289—98)；
- ⑲ 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》(GB50—2001)；
- ⑳ 《城市道路交通规划设计规范》(GB50220—95)；
- ㉑ 《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75—97)；
- ㉒ 《公路工程抗震设计规范》(JTJ 004—89)；
- ㉓ 《道路工程制图标准》(GB 50162—92)；
- ㉔ 国家颁布的现行有关建筑设计规范、规程；

**项目片区规划情况：**

① 与土地利用总体规划衔接

按照《五华区土地利用总体规划》，项目用地范围内无基本农田、一般耕地、省级以上公益林地，全部为城市建设用地，符合国家、省、市土地开发政策。



图 5.1 基于土地利用总体规划衔接

图

## ② 与昆明总规衔接

根据现行《昆明市城市总体规划》（2011-2020年），项目区域位于总规430城乡建设用地内，符合规划相关要求。



地块与《昆明城市总体规划（2011-2020）》衔接图

地块二权属为集体土地，用地面积为70143平方米（105.21亩），项目可出让规模为105.21亩。

## 2. 项目投资估算及资金筹措方案

### （1）投资估算编制依据及原则

项目投资估算按照《昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理暂行办法的通知》昆政发〔2010〕75号以及《昆明市审计局关于印发土地储备和土地一级开发成本审计工作方案（试行）的通知》进行组价。

① **法律法规政策：**《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；《建设项目进行可行性研究的试行管理办法》（1983年）；《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号文）；《昆明市城市总体规划》（2011-2020年）；《昆明市城乡规划管理技术规定》（2016年）；《昆明市五华区西北片区昆武

高速以东区域控制性详细规划修改》；《昆明市城市轨道交通管理条例》（2011年）；《昆明市土地储备管理办法》（市政府第97号令）；《关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政发【2015】53号）；《昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知》（昆政发【2010】75号）；《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市集体土地上房屋拆迁补偿安置指导意见的通知》（昆政办【2015】103号）；《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市国有土地上房屋征收与补偿指导意见的通知》（昆政办【2015】104号）；《昆明市人民政府办公厅关于印发昆明市城市更新改造土地补偿指导意见的通知》（昆政发【2015】34号）；其他国家、省、市、区相关法律、法规、规范及文件。

② **土地前期开发费用涉及的相关依据：**《云南省2013版建筑工程造价计价依据》；《云南省市政工程消耗量定额》（2013年）和配套文件；《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）；《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）；《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》（国计价〔2002〕1980号）；《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》；《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）；《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%。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：

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；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；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；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。

## (2) 项目总投资

### ① 土地收储费用

土地储备专项债券项目用地面积为 105.21 亩，项目土地收储费用共计约 25600.94 万元，其中：征地费用 15,059.77 万元，拆迁费用 2,665.74 万元，土地开发整理费 7272.83 万元，财务费用 602.60 万元，具体为：

a. 征地费用：本项目涉及征收土地面积 105.21 亩，土地征地费用补偿标准按照《昆明市土地征收管理暂行办法》（市政府 18 号公告）、《云南省征地统一年产值标准和片区综合地价补偿标准》、昆政办【2015】103 号、昆政办【2015】104 号文及 2010 年市政府第 97 号令，需支付征地费用 15,059.77 万元：

序号	项目	单位	数量	单位价值	估算价格(万元)
	<b>征地费用</b>				<b>15059.77</b>
1	国有出让土地	亩	16.62	1000000	1,661.60
2	集体土地	亩	88.59		13,398.17
2.1	土地补偿费	亩	88.59	251196	2,225.28
2.2	生产生活预留安置用地货币补偿费	万元	2,225.28	15%	333.79
2.3	青苗补偿费	亩	88.59	17000	150.60
<b>2.4</b>	<b>土地报批等各项税费</b>	<b>亩</b>	<b>0.00</b>		<b>10,826.81</b>
2.4.1	土地有偿使用费	亩	88.59	42700	378.27
2.4.2	被征地农民社会保障基金	亩	88.59	30000	265.76
2.4.3	征地管理费	万元	2,709.67	2.80%	75.87
2.4.4	货币补偿	m2	28,876.88	3500	10,106.91

b. 拆迁费用 2,665.74 万元

序号	项目	估算价格(万元)	备注
(一)	拆迁费	2,665.74	
1	拆迁费	1,628.25	昆政办(2015)103号
2	拆迁安置补偿费	1,037.48	

c. 项目土地开发整理费用 7272.83 万元

序号	项目	单位	数量	单位价值	估算价格(万元)	备注
(三)	土地前期开发整理费用				7272.83	
1	场地平整	m <sup>2</sup>	70,136.98	50	350.68	参照昆明市主城规划区土地定级与基准地价更新及地价动态监测更新项目技术报告,土地平整取 50 元/m <sup>2</sup> 。
2	储备土地临时看护费	m <sup>2</sup>	70,136.98	10	70.14	昆政发[2010]75号“昆明市人民政府关于引发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知”,暂参以往工程按 10 元/m <sup>2</sup> 计算。
3	征地拆迁工作经费	万元	17,725.57	2%	0.04	昆政发[2010]75号“昆明市人民政府关于引发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知”,按征地拆迁费总额的 2%计算
4	公园绿地施建设费用	m <sup>2</sup>	9,058.19	300	271.75	昆政发[2010]75号“昆明市人民政府关于引发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知”
5	水域	m <sup>2</sup>	1,411.65	300	42.35	
6	地块内规划市政道路	m <sup>2</sup>	12,565.95	2000	2,513.19	
7	周边道路建设分摊成本	m <sup>2</sup>	0.00	1000		筇王路、金川路
8	教育设施配套建设费用	m <sup>2</sup>	0.00		909.15	昆政办〔2016〕90号
8.1	18班幼儿园	m <sup>2</sup>	2,272.89	4000	909.15	31、32 地块各取四分之一, 33 地块取一半计算
8.2	18班小学	m <sup>2</sup>				
9	其它基础配套设施	m <sup>2</sup>				
10	建设单位管理费用				1247.82	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
11	预备费				958.56	预备费按工程费用及其他费用总和的 5%计取

d. 建设期财务费用:该项目涉及融资总额 13,100 万元, 其中 2019 年拟发行债券 13,100 万元, 参考当前同类债券发行利率, 本次债券发行利率按 4.5%进行估算, 本项目建设期为一年, 建设期利息为 589.5 万元, 债券发行的发行费用按 0.1%的费率进行估算, 总发行费用为 13.10 万元, 综上, 本项目建设期合计财务费用为 602.60 万元。

② 总投资

经初步估算，项目总投资为 25600.94 万元，其中土地收储费用 17725.51 万元，占总投资比例 69.23%；土地开发费用 7272.83 万元，占总投资比例 28.41%；拟通过储备土地专项债券融资 13100 万元，本项目建设期为一年，建设期财务费用为 602.60 万元，占总投资比例 2.35%。

### (3) 资金筹措方案

#### ① 资金来源

林家院周边地块土地整理项目总投资为 25,600.94 万元，来源构成分为自有资金和专项债券资金。

自有资金金额 12,500.94 万元，占比为 48.83%，来源为拨入资金投入。其中，2019 年拟投入资金 2500 万元，2020 年及以后拟投入资金 10,000.94 万元。

本项目通过发行土地储备专项债券，筹集资金 13,100 万元，2019 年拟发行土地专项债 13,100 万元，发行期限为 5 年。占项目总投资 51.17%。

#### 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。

a. 已完成的前期工作：项目范围内部分用地已于 2008 年及 2009 年取得征转用地批复，约 176.63 亩，其中包含地块二的约 98 亩。

b. 土地收储计划：2018 年进行前期准备工作开始，2019 年开始实施收储计划，收储工作历时 1 年。

c. 项目建设计划：2019 年后续将开展土地征收、收购、收回涉及拆迁安置补偿服务以及与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设，预计整体工作将在 2021 年内完成，开始供应土地。

土地实施计划见下表（具体时间以实际进度为准）：

年份	2019年1-12月	2019年1-2024年10月

工作内容	
立项及确定实施主体	
调查、公告、拆迁宣传	
征地拆迁	
土地整理	
项目验收及供地	

d. 土地出让计划：土地储备专项债券项目拟收储土地总面积 105.21 亩，可出让总面积为 105.21 亩。2018 年纯住宅用地供应 6900 亩，成交 5375 亩，单价 623 万元/亩，本项目出让价格以保守估计 600 万元/亩，出让计划详见下表：

年份	土地出让价格（万元/亩）	计划出让亩数	出让收入
2019	600		0.00
2020	600	10.00	6,000.00
2021	600	10.00	6,000.00
2022	600	12.00	7,200.00
2023	600	25.00	15,000.00
2024	600	48.21	28,926.00
<b>合计</b>		<b>105.21</b>	<b>63,126.00</b>

### ③ 资金使用计划

该项目总投为 25,600.94 万元，具体资金使用计划如下表：

资金使用计划	
<b>2019 年拟投资规模</b>	<b>15,600.00</b>
资金投入	2,500.00
专项债券资金投入	13,100.00
<b>2020 年及以后拟投资规模</b>	<b>10,000.94</b>
资金投入	10,000.94
专项债券资金投入	-
<b>小计</b>	<b>25,600.94</b>

### ④ 项目资金保障措施

2019 年土地储备专项债券发行后，债券存续期内，本项目取得的土地出让收入缴入昆明市财政国库，纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还到期债券本息及相关费用。在土地未取得土地出让收入前，应付利息由昆明市土地储备中心及昆明市财政统筹偿还。项目资金到账后，按需拨付实施单位，专项用于土地储

备及相关工作。土储中心严格监督实施单位对于项目资金的使用，确保资金完全用于对应项目土地储备及相关工作。

### 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

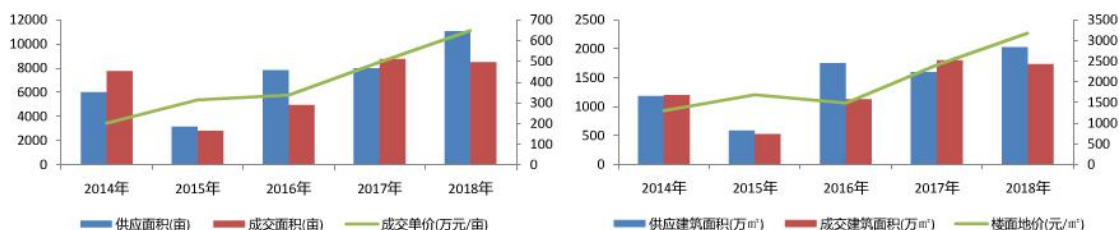
#### (1) 预期收益

##### ① 项目收入预测

林家院周边地块土地整理项目收储整理完成后，项目可收储土地面积约105.21亩，可挂牌出让住宅用地105.21亩，项目收入反映为政府性基金收入。

本次项目收入预测起始出让价以昆明市自2014年-2018年土地增值及周边近期出让同类型土地出让价格为参考。

2018年昆明市土地供求分析：2018年昆明市土地供应225宗，面积11062亩，供应同比增长39%；成交181宗，面积8497亩，成交同比下降3%；楼面均价至3179元/m<sup>2</sup>，同比上涨3%；溢价率为8.37%，地价增至649万元/亩，同比增长31%，地价上涨迅猛。



2014年-2018年昆明市土地供应面积与成交面积

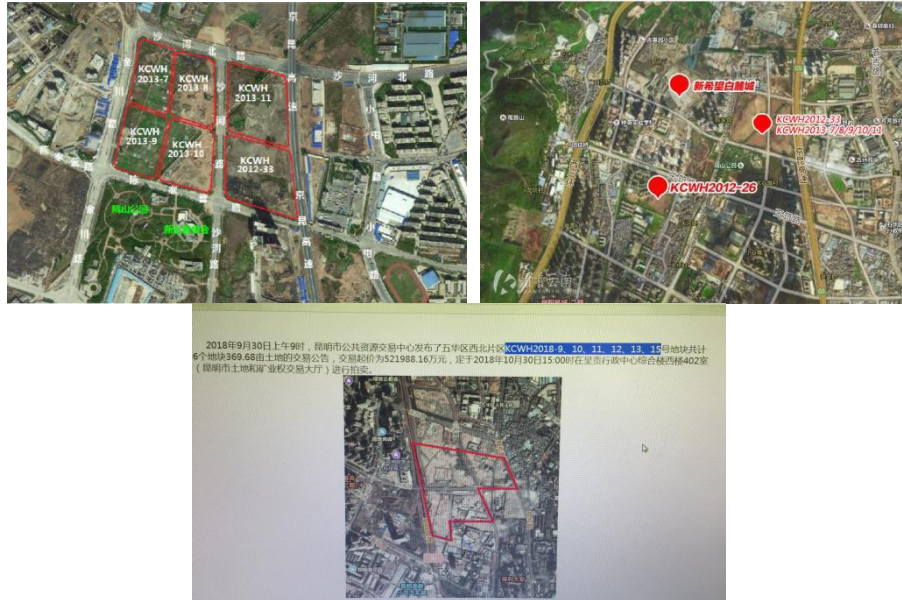
土地交易情况：根据昆明市国有建设用地使用权网上拍卖出让公告，2017年-2018年挂牌出让五华区普吉街道办事处地块成交信息如下表：

信息来源：昆明市公共资源交易中心

序号	地块编号	土地位置	面积(亩)	土地用途	交易起价(亿元)	成交价(亿元)
1	KCWH2012-34、35、37-A1、37-A2、38	五华区普吉街道办事处	195	商业、住宅	8.1	24.42
2	KCWH2012-33、KCWH2013-7、KCWH2013-8、KCWH2013-9、	五华区普吉街道	260.19	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商	14.03	28.11

	KCWH2013-10、KCWH2013-11			务金融、娱乐、城镇 住宅用地		
3	KCWH2012-26	西北片区	50	商住混合用地		3.64
4	KCWH2018-8、10、11、12、13、 15	西北片区	369.68	商住混合用地	52.20	52.20

成交地块区位图



根据江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司云南分公司出具的土地预估函，土地基期价格约为700万元/亩，2018年纯住宅用地供应6900亩，成交5375亩，单价623万元/亩。

根据上述情况，本次对该宗土地的供应价以保守估计600万元/亩，项目收入预测如下：

年份	土地出让价格（万元/亩）	计划出让亩数亩数	出让收入
2019	600		0.00
2020	600	10.00	6,000.00
2021	600	10.00	6,000.00
2022	600	12.00	7,200.00
2023	600	25.00	15,000.00
2024	600	48.21	28,926.00
合计		105.21	63,126.00

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。

**a. 计提基金**

该地块属于非棚改项目，根据相关政策规定，本项目按 32%的比例计提基金，计提基金测算如下：

出让年份	出让收入	计提基金	计提后收入
2020	6,000.00	1,920.00	4,080.00
2021	6,000.00	1,920.00	4,080.00
2022	7,200.00	2,304.00	4,896.00
2023	15,000.00	4,800.00	10,200.00
2024	28,926.00	9,256.32	19,669.68
合计	63,126.00	20,200.32	42,925.68

综上，完成基金计提后无其他应扣减税费及费用，本项目收益为 42,925.68 万元。

**b. 税费征收依据：**《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》云地税三字〔2008〕24 号；《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；《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；《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；《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；

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 31.56 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



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于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。

按上述土地出让预测进行测算，项目年现金流及财务分析测算如下：

序号	项目	建设期	销售期					总计
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1	现金流入	15600	16,000.94	6,000.00	7,200.00	15,000.00	28,926.00	73,126.94
1.1	销售收入		6000	6,000.00	7,200.00	15,000.00	28,926.00	63,126.00
1.2	专项债券资金	13100						13,100.00
1.3	财政预算安排	2500	10000.94					12,500.94
2	现金流出	15,600.00	12,512.44	2,511.50	2,895.90	5,394.50	22,955.46	61,869.80
2.1	建设资金支出	15,586.90	9,411.44					
2.2	经营成本		1,925.00	1,925.00	2,310.00	4,812.50	9,280.42	20,252.92
2.3	税费		3.00	3.00	3.60	7.50	14.46	31.56
2.4	现金流出-财务费用	13.10	589.50	589.50	589.50	589.50	13,689.50	16,060.60
2.4.1	专项债券利息		589.50	589.50	589.50	589.50	589.50	2,960.60
2.4.2	债券发行费用	13.10						13.10
2.5	专项债券本金偿还						13,100.00	13,100.00
2.6	招拍挂支出		2.00	2.00	2.40	5.00	9.64	21.04
3	净现金流量	0	3,488.50	3,488.50	4,304.10	9,605.50	5,970.54	11,257.14
4	累计净现金流量	0	3485.5	6,971.00	11,271.50	20,869.50	26,825.58	69,423.08
5	折现值	0	2988.25	2766.90	3161.00	6532.24	3753.34	19,201.73
6	累计折现值	0	2,988.25	5,755.16	8,916.15	15,448.39	19,201.73	52,309.68
	内部收益率	18.07%						
	净现值	4,757.28						
	动态投资回收期	4.35年						
	静态投资回收期	4.14年						

② 项目收益对债券本息覆盖情况：本次土地储备专项债券项目累计可实现

销售收入63,126.00万元；成本费用共计45853.86万元，其中建设成本25600.94万元，经营成本20,221.36万元，出让税金及附加31.56万元。

该项目涉及融资总额13100万元，其中2019年拟发行债券13100万元，参考当前同类债券发行利率，本次债券发行利率按4.5%进行估算，发行期限三年，总利息费用为2,947.50万元，债券发行的发行费用按0.1%的费率进行估算，总发行费用为13.10万元，综上，本项目合计财务费用本息合计为16,060.60万元。

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

$$=63,126.00 \text{ 万元} - 20221.36 \text{ 万元} - 31.56 \text{ 万元}$$

$$=42873.08 \text{ 万元}$$

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=42873.08万元÷16047.50万元=2.67

项目收益对本次发行债券的本息覆盖倍数为2.67，详见下表：

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	6000	6,000.00	12,000.00	18,000.00	21,126.00	63,126.00	
2	经营成本	0	1,922.00	1,922.00	3,844.00	5,766.00	6,767.36	20221.36	
3	税费	0	3.00	3.00	6.00	9.00	10.56	31.56	
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	42873.08	
5	专项债券本息支付	本金					13100	13100	
		利息		589.5	589.5	589.5	589.5	589.5	2947.5
		本息合计		589.5	589.5	589.5	589.5	589.5	16047.5
本息覆盖倍数（4÷5）		2.67							

③ 其他事项说明：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，项目将在专项债务限额内申请发行土地储备专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

④ **独立第三方专业机构进行评估意见：**方案已通过致同会计师事务所（特殊普通合伙），取得《2019年云南省土地储备专项债券（一期）收益与融资自求平衡财务评估报告》，评定意见如下：

经专项审核，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的昆明市共1个土地储备项目，1个地块，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## （二）昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

### 1. 项目基本情况

#### ① 参与主体

实施机构：昆明市土地矿产储备中心

项目业主：昆明市人民政府

#### ② 项目概况

根据昆明市“十二五”规划的要求，为着力打造昆明市中央商务核心区，建设区域性国际城市，切实发挥昆明一环路内经济示范效应，带动周边繁荣发展，2010年市政府授权市交投公司作为盘龙区中央商务区土地一级开发主体，昆明盘江置业有限公司作为实施主体，2011年市土储中心按照市政府授权精神，与市交投公司签订《盘龙区中央商务区土地一级开发整理委托合同》，委托整理范围包含盘龙区一环路内3.5平方公里（约5100亩）。

根据昆明市及盘龙区国民经济发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和旧城改造年度计划，结合资金到位情况、土地开发成熟度等情况，遵循“统一规划、分期实施”的原则，2011年6月，盘龙区政府作为房屋征收主体，明确由盘龙区城市更新改造局作为房屋征收部门，并成立苏家村及东站新村片区旧城改建分指挥部，率先启动实施苏家村及东站新村片区旧城改建工作。

项目三期总用地约141.56亩，净用地约87.7亩，四至范围：东至环城东路、南至拓东路、西至拓东体育局用地、北至东风东路。

按照本项目的储备计划，本项目预计在5年内逐步完成本项目储备土地征地费用、拆迁费用的支付以及完成整理等项目储备工作，将“生地”变为“熟地”，

使苏家村及东站新村项目收储的土地逐步达到出让条件。

本次实施的项目预计储备总投资为 44181.50 万元，其中：直接费用 37875.00 万元，不可预见费为 2000.00 万元，财务费用 4306.5 万元。本项目预计出让其中四个地块土地 87.7 亩（净用地面积），预计实现土地出让收入 175400 万元。

### ③ 项目规划符合情况

苏家村及东站新村旧城改建项目，全部为国有建设用地，不涉及征转指标报批，符合土地利用总体规划；该片区已于 2011 年 10 月 18 日通过昆明市城乡规划委员会 2011 年第 16 次规委会审议，并取得市规划局核发的国有建设用地使用权出让规划条件，其中，A1 地块净用地 19.66 亩，用途商业商务设施用地；A3 地块净用地 9.02 亩，用途二类居住兼容商业设施用地，其中居住建筑面积占总建筑面积比例不得超过 65%；9 号地块净用地 29.93 亩，用途二类居住兼容商业设施用地，其中商业设施建筑面积不得超过该地块地上总建筑面积的 18%；11 地块净用地 29.09 亩，用途商业商务设施用地。项目符合城市总体规划、片区控制性详细规划及专项规划（详见 2000 坐标系项目地块矢量数据光盘）。

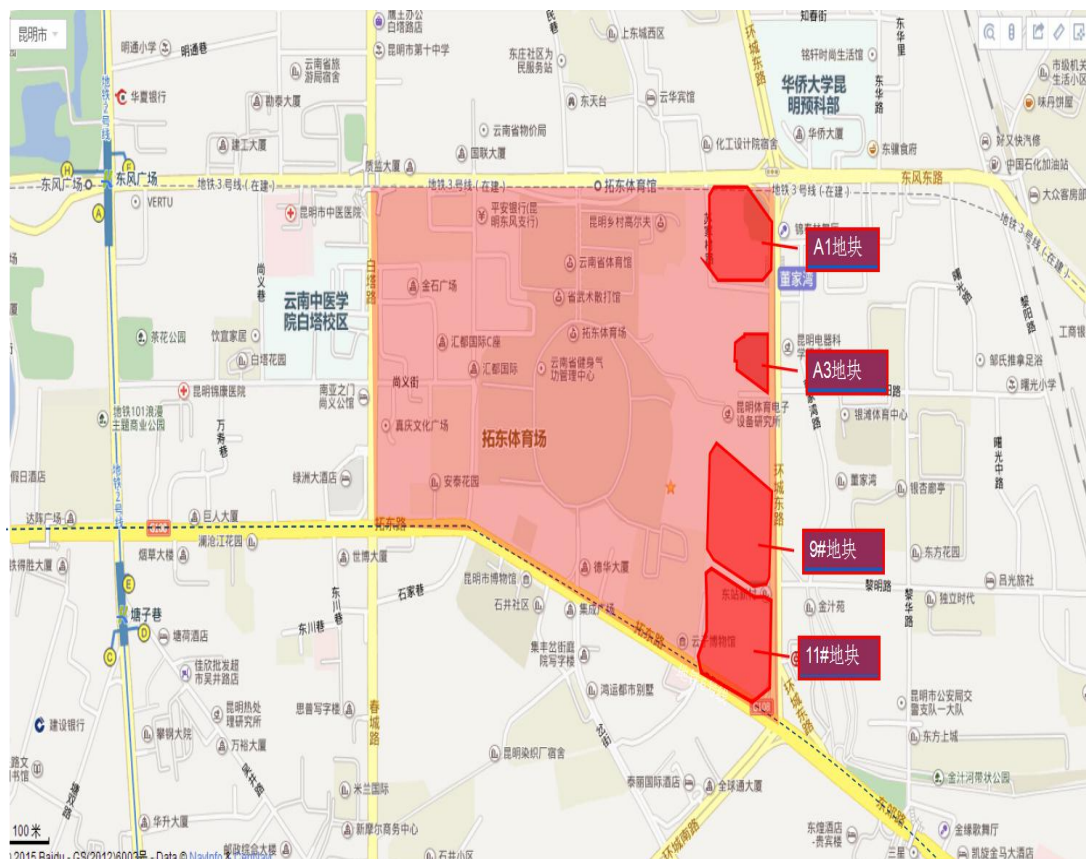
### ④ 项目所处地域情况

苏家村及东站新村项目位于盘龙区，该区位于昆明市主城东北，盘龙区成立时共辖敷泽、吴井、五里、东华 4 个乡和近日、小南、长春、三义铺、太和、盘龙路、拓东、南强、珠玑、环城 10 个街道办事处。盘龙区的街道办事处和乡经过分合、撤并及新建，到 2004 年 8 月共有长春、东站、东华、董家湾、环城、金碧、南强、太和、拓东、小南、珠玑 11 个街道办事处，58 个社区，辖区面积 15.1 平方千米。

盘龙区历史悠久、人文荟萃、环境优美，辖区内坐落有众多旅游资源中包括 2 个国家 4A 级旅游区（世博园、金殿风景名胜区），1 个国家森林公园（金殿森

林公园)，1 个省级自然保护区（松华坝湿地保护区），2 项国家级重点文物保护单位（太和宫金殿、真庆观古建筑群），5 项省级重点文物保护单位（龙泉观/黑龙宫，王德三、吴澄、马登云三烈士墓，松华坝赛典赤·瞻思丁墓，昙华寺《朱德赠印空和尚诗文碑》，钱沣墓）和 12 项市、区两级重点文物保护单位。

苏家村及东站新村片区旧城改建项目三期区位图



## 2. 项目投资估算及资金筹措方案

### (1) 投资估算

本次实施的项目总投资：本次实施项目总投资约 44181.50 万元，包括土地补偿费 700.00 万元、拆迁安置补偿费 34305.00 万元、前期费用 170.00 万元、基础设施建设费用 700.00 万元、其他费用 2000.00 万元、不可预见费用 2000.00 万元、财务费用 4306.5 万元。详见下表

序号	名称	总额（万元）	备注
一	土地补偿费	700	房地合一补偿 113.56 亩，28 亩按照 25 万元/亩估算

二	拆迁安置补偿费	34305	
1	个人产权住宅拆迁补偿费	6480	建筑面积约 6000 m <sup>2</sup> ，片区住宅平均补偿价约 10800 元/m <sup>2</sup>
2	商铺拆迁补偿费	2800	建筑面积约 804.38 m <sup>2</sup> ，平均补偿价约 3.48 万元/m <sup>2</sup>
3	单位产权房拆迁补偿费		建筑面积约 25000 m <sup>2</sup> ，平均补偿价约 1 万元/m <sup>2</sup>
三	前期费用	170	
1	可研编制费	10	
2	规划编制费	100	
3	评估费	40	
4	测绘费	20	
四	基础设施建设费用	700	
1	道路建设费用	500	
2	公共绿地建设费	200	
五	其他费用	2000	
1	拆迁工作经费	686	
2	征地工作经费	14	
3	管理费	1000	
4	拆迁代理费	300	
六	不可预见费用	2000	按照总投资的 4.5%估算
七	财务费用	4306.5	按三年后出让还款，年利率 4.5%计算
合计		44181.5	

## (2) 资金筹措方案

### ① 资金来源

本项目总投资 44181.50 万元，其中，项目资本金为 12281.50 万元，来源于财政预算资金，通过发行土地储备专项债券，筹集资金 31900.00 万元。

2019 年计划发行 31900.00 万元，发行期限为 5 年。

融资来源：专项债券融资 31900.00 万元，通过债券融资解决。

土地储备项目投资资金来源						单位：万元
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			小计	资本金	专项债券融资	
昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期	2019-2024	44181.50	44181.50	12281.50	31900.00	39077.5

### ② 项目实施计划

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中征地拆迁及企业搬迁腾地周期 2 年，土地出让准备周期 3 年，成本收回周期 1-5 年。

工作内容	预计完成时间
完成征迁及土地整理	2021 年 6 月
完成成本审计、勘测定界	2022 年 6 月
完成土地交易资料组报件	2023 年 9 月
完成土地出让	2023 年 12 月
收取土地出让金	2024 年 3 月

### ③ 资金使用计划

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期计划于 2019 年全部实现投资，后续再无投资资金。

该项目总投为 44181.50 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划	
<b>2019 年投资规模</b>	<b>34558.34</b>
专项债券资金投入	31900
财政预算资金投入	2658.34
<b>2020 年及以后拟投资规模</b>	<b>9623.16</b>
财政预算资金投入	9623.16
小计	44181.50

### ④ 项目资金保障措施

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，土地储备资金实行“收支两条线”管理，业主方对项目地块在收储、整理和供应各期的经营状况进行持续监控，严格监督债券资金支付于对应地块，保证资金的专款专用。

## 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (1) 预期收益

#### ① 项目收入

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城地块，根据城市化进程及城市扩张原理，结合该片区项目建设的要求，拟定土地投放计划。2019年起收储整理完的熟地陆续投放市场，进行土地招拍挂公开交易。本次开发部分项目面积合计141.56亩，净用地面积为87.7亩，拟通过出让其中的87.7亩进行偿还本息，收储整理开发完成后，按照昆明市国土资源局文件《关于下发昆明市房地产用地出让最低标准（试行）通知》昆国土资源用（2009）17号及周边近期出让同类型商业物业的土地成交价格作为参照，每亩价格按2000万元计算出让收入。

### 项目片区商服用地市场调查情况：

#### 宗地周边商服用地一级土地市场交易情况

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (平方米)	成交时间	成交总价 (万元)	成交 单价 (元/ 平方米)	成交单价 (万元/ 亩)	楼面地价 (元/平 方米)
昆明盘江置业有限公司	昆明市盘龙区拓东街道办事处	城镇住宅用地兼容批发零售、住宿餐饮用地	>1且≤7.3	13630.24	2017-12-7	40593.25	29781.76	1985.45	4079.69
昆明盘江置业有限公司	昆明市盘龙区拓东街道办事处	城镇住宅兼容批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	>1且≤9.7	9109.43	2017-4-17	28303.52	31070.57	2071.37	3203.15

区域地价水平有高有低，周边成交的住宅用地土地市场成交价格介于1985.45万元/亩-2071.37万元/亩之间，楼面地价在3203.15元/平方米-4079.69元/平方米之间，容积率在1-9.7之间。

楼盘名称	位置	住宅均价	商业均价	占地面积	容积率	绿化率	建成年代	备注
俊发·逸天峰	盘龙区白龙路与白塔路交汇处(七彩Metown斜对面)	25000元/m <sup>2</sup>	36000-60000元/m <sup>2</sup>	120533平方米	4.76	39.02%	2018年	现房
七彩俊园	盘龙区白塔路399号	22100元/m <sup>2</sup>	-----	201979平方米	4.19	45%	2009年	二手房
上东城	盘龙区盘龙区环城东路281号	17500元/m <sup>2</sup>	-----	46600平方米	4.32	40%	2009年	二手房
香樟俊园	官渡区民航路26号	18300元/m <sup>2</sup>	-----	784900平方米	1.91	40.20%	2009年	二手房

## 项目周边楼盘市场调查情况：

调查对象及周边楼盘位置示意图



本次开发项目面积合计 87.7 亩，每亩价格为：2000 万元。详情见下表：

### 昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

#### 经营收入与税金估算表

单位：万元、亩

序号	项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024
一、	经营收入	175400	0	0	0	97500	77900
1	土地出让收入	175400	0	0	0	97500	77900
2	土地出让亩数	87.7	0	0	0	48.75	38.95
1.1	其中：居住用地出让亩数	38.95	0	0	0	0	38.95
	土地出让单价	2000.00	0	0	0	0	2000
	土地出让收入	77900	0	0	0	0	77900
1.2	其中：商业金融用地亩数	48.75	0	0	0	48.75	0
	土地出让单价	2000.00				2000	0

	土地出让收入	97500	0	0	0	97500	0
二、	经营税金	-	-	-			

## ② 项目成本

本项目总成本费用包括项目开发建设总投资及项目开发财务费用,具体构成如下(单位:万元):

序号	项目名称	总投资	占比	估算说明
一、	直接费用	37875.00	85.73%	
1	土地报批等各项税费	0		
2	征地与拆迁安置补偿费	35005.00		
3	前期费用	170.00		
4	其他费用	2700.00		
二、	财务费用	4306.5	9.75%	利率4.5%。2019年计划发行31900.00万元,发行期限为5年。
三、	不可预见费	2000.00	4.52%	
四、	项目总成本	44181.50		

## ③ 项目损益

根据估算本项目土地出让收入175400万元,项目总成本费用44181.50万元,根据《昆明市城中村改造领导小组办公室<关于城市更新改造项目土地组价基金计提有关事项的说明>》、《昆明市土地储备支出核算管理办法》(昆政发【2010】75号)等文件,政府性基金计提比例为34%,具体为:农业土地开发资金1.5%,保障房资金5%,地方其他水利建设资金5%,农田水利建设资金3%,教育资金2%,地质灾害防治专项资金1.5%,铁路高速公路建设专项资金6%,土地储备管理费2%,农业土地开发和农村基础设施建设资金4%,全城城镇化资金4%。扣除34%政府性基金59636万元,项目收益71582.5万元。详见下表:

项目损益表		
序号	项目	金额(万元)
一	项目收入	175400.00
1	土地出让净收入	115764.00
2	扣减:政府性基金(34%)	59636.00

二	项目总成本费用	44181.50
1	土地报批等各项税费	0
2	征地与拆迁安置补偿费	35005.00
3	前期费用	170.00
4	其他费用	2700.00
5	财务费用	4306.50
6	不可预见费	2000.00
三	项目收益	71582.50

## (2) 资金测算平衡情况

此次债券发行对应的地块——昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建项目三期地块，预计总收储面积 141.56 亩，收储完毕后出让净用地面积为 87.7 亩，项目总投资合计 44181.50 万元，其中：资本金 12281.50 万元，专项债券融资 31900.00 万元。地块将在 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入合计 175400.00 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投资 44181.50 万元，预计土地出让收入合计 175400.00 万元，此次发行债券 31900.00 万元，假设债券 5 年期利率水平为 4.5%/年，预计到期本息 39077.50 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.96 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）：

### 昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

#### 投资资金来源表

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			小计	资本金	专项债券融资	
昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期	2019 年-2024 年	44181.50	44181.50	12281.50	31900.00	39077.50

### 昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

#### 现金流量表

单位：万元

序号	年份	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	项目							
一	<b>现金流入</b>							
1	资本金流入（财政预算资金）	12281.5	2658.34	4093.83	4093.83	1435.5		
2	债券资金流入	31900	31900					
3	运营期现金流入	175400					97500	77900
	<b>现金流入总额</b>	<b>219581.5</b>	<b>34558.34</b>	<b>4093.83</b>	<b>4093.83</b>	<b>1435.5</b>	<b>97500</b>	<b>77900</b>
二	<b>现金流出</b>							
1	建设期资金流出	31900	34526.44	2658.33	2658.33			
2	债券发行费用	31.9	31.9					
3	债券还本付息	39077.5		1435.5	1435.5	1435.5	1435.5	33335.5
4	土地出让收入政府计提	59636					33150	26486
	<b>现金流出总额</b>	<b>138588.5</b>	<b>34558.34</b>	<b>4093.83</b>	<b>4093.83</b>	<b>1435.5</b>	<b>34585.5</b>	<b>59821.5</b>
三	<b>现金净流量</b>							
	当年项目现金净流入	80993	0	0	0	0	62914.5	18078.5
	期末项目累计现金结存额		0	0	0	0	62914.50	80993
	平均偿债覆盖率	2.96						

### 昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

#### 还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期	2019-2020	0	31900.00	0	31900.00	1435.50	1435.50
	2020-2021	31900.00	0	0	31900.00	1435.50	1435.50
	2021-2022	31900.00	0	0	31900.00	1435.50	1435.50
	2022-2023	31900.00	0	0	31900.00	1435.50	1435.50
	2023-2024	31900.00	0	31900.00	0	1435.50	33335.50
	合计				31900.00		7177.50

### 苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期

#### 平衡情况表

单位：亩、万元、倍

项目名称	计划储备总面积	土地规划性质	项目资金总投需求	用于出让面积	预计地块出让收入	预计土地出让净收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数

昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期	141.56	商业、商住混合	44181.50	87.7	175400	115764.00	31900.00	39077.50	2.96
----------------------------	--------	---------	----------	------	--------	-----------	----------	----------	------

综上所述，昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期土地储备专项债券预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.96 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

### (3) 独立第三方专业机构进行评估意见

北京盈科（昆明）律师事务所意见：一、昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；二、负责拟收储土地整理储备工作的昆明市土地矿产储备中心已列入《土地储备机构目录》（2018）版，有资格实施项目地块的土地储备；三、本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1号文件限额；四、本期专项债券发行对应的拟收储土地符合当地《土地利用总体规划》、《城乡规划》的规定；五、根据信永中和会计师事务所出具的《方案总体评价》，在市土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建土地储备项目三期，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《土地储备管理办法》的相关规定。六、根据市土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

信永中和会计师事务所昆明分所意见：在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的昆明市盘龙区苏家村及东站新村旧城改建（三期）土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （三）昆明市关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目

#### 1. 项目基本情况

##### ① 参与主体

实施机构：昆明市土地矿产储备中心

项目业主：昆明市人民政府

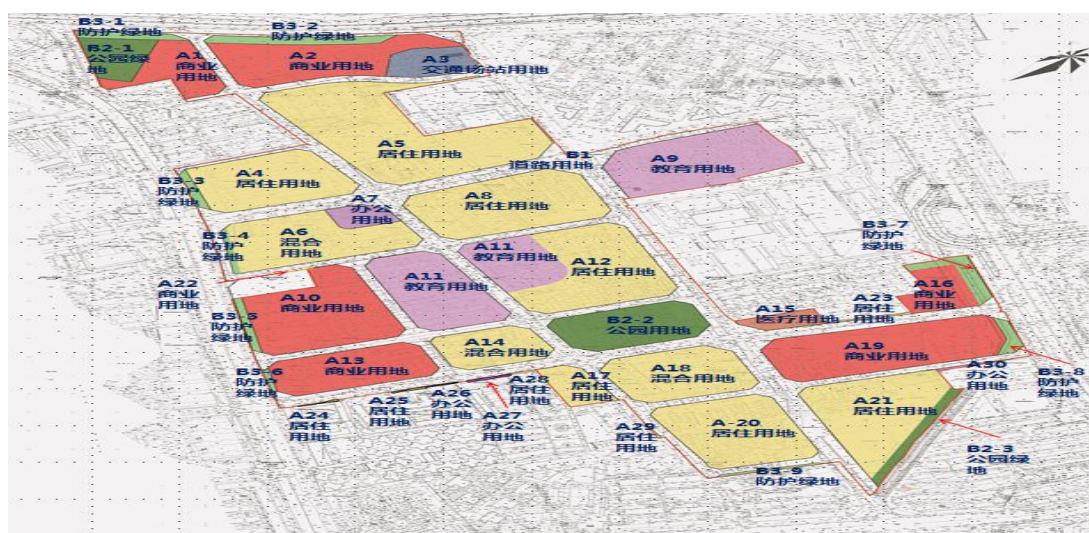
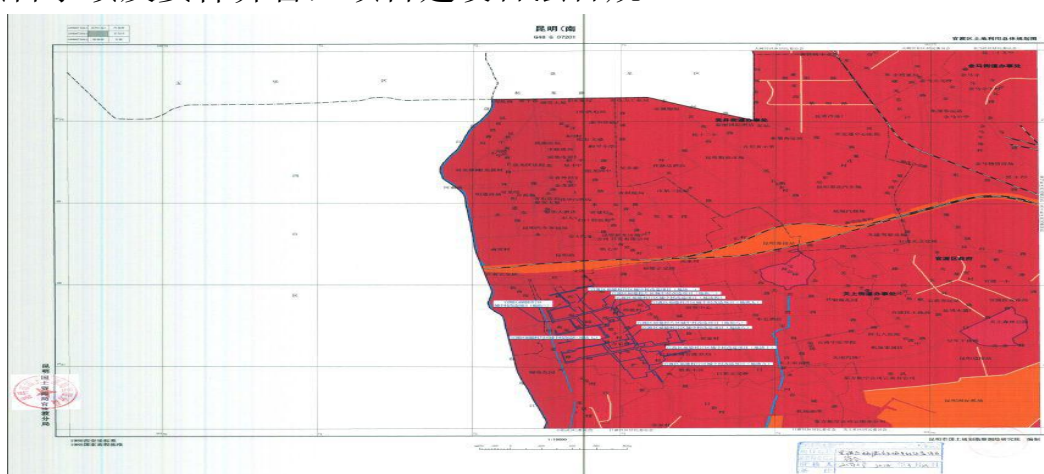
##### ② 项目概况

项目位于昆明火车站及二环快速路的南侧，用地西侧为官南路，东侧为春城路，南侧为日新路，北边为火车南站。该地块规划方案于 2011 年 11 月通过市规委会审议，规划覆盖总面积 77.45 亩，可出让净用地约 70.56 亩。该地块位于昆明的南大门，聚集了多个昆明的交通枢纽站，是昆明向南放心的交通咽喉，是昆明市人口密度最大的区域之一。作为人口密集区之一，享受人口红利带来的巨大活力。规划为轨道配套片区，建成后为住宅、商业和办公的城市综合体，是集合了生态居住、休闲购物、商务办公以及旅游观光的优质社区，极大提高了该地块的综合价值。

按照本项目的储备计划，预计在 4 年内逐步完成本项目储备土地各项税费的报批，完成土地征地费用、拆迁费用的支付以及完成整理等项目储备工作，将“生地”变为“熟地”，使福德片区 A5 地块项目收储的土地逐步达到出让条件。本次实施的项目预计储备总投资为 65000 万元，其中：直接费用 59204.76 万元，财务费用为 2700 万元，不可预见费为 3095.24 万元。本项目预计出让土地 70.56 亩，土地性质均为住宅用地，预计实现土地出让收入 91728 万元。

##### ③ 项目规划条件

关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目，规划用途：一二类居住用地。该片区控规梳理成果已于 2015 年 4 月 18 日通过昆明市城乡规划委员会 2015 年第 3 次规委会议审议通过，取得了国有建设用地使用权规划条件。另外，根据《云南省国土资源厅关于官渡区福德片区城中村改造项目集体土地征收的批复》（云国土资复〔2014〕302 号），该片区的集体建设用地 22.4105 公顷征为国有，用作官渡区福德片区城中村改造项目建设用地。综上，该项目手续及要件齐备，项目建设合法合规。



#### ④ 项目所处地域情况

关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目位于官渡区，该区位于昆明市主城东南、滇池北岸，是古滇文明的重要发祥地和历史

文化名城昆明的重要组成部分，全区国土面积 552.21 平方公里，常住人口 86.6 万人，流动人口约 60 万。现辖关上、金马、太和、吴井、官渡、小板桥、六甲、矣六 8 个街道、89 个社区居委会。

官渡区历史悠久、人文荟萃，辖区内坐落有官渡古镇、金刚塔、地藏寺经幢、羊甫头古滇墓群等三十余处文物古迹，文化生态资源丰富，区位、交通、商贸、聚集优势明显，是昆明乃至全省重要的物资集聚地和综合交通枢纽，拥有西南地区经营面积最大的批发市场—螺蛳湾国际商贸以及南博会会址—昆明会展中心、滇池国际会展中心两大商贸和会展平台；现已形成了以商贸、旅游、会展和物流等为主体的发展要素较齐全的产业体系，2018 年全区地区生产总值达 1223 亿元，昆明市辖区内排名第一。

## 2. 投资估算及资金筹措方案

### (1) 投资估算

本次实施的项目总投资：本次实施项目总投资约 65000 万元，包括土地报批等各项税费 133.48 万元、征地与拆迁安置补偿费 46861.28 万元、前期费用 7751.46 万元、储备土地临时看护管理及临时利用费 853.91 万元，其他费用 3604.62 万元、财务费用 2700 万元，不可预见费用 3095.24 万元。

### (2) 资金筹措方案

#### ① 资金来源

本次实施项目总投资约 65000 万元，项目资本金 45000 万元，拟发行债券 20000 万元。项目资本金通过财政预算安排，现已到位 42280 万元。

土地储备项目投资资金来源							单位：万元	
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				预计项目融资到期本息	
			小计	项目资本金	项目融资	其他		

关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目情况	2023-2024	65,000	65,000	45,000	20,000	0	24,500
--------------------------------------	-----------	--------	--------	--------	--------	---	--------

## ② 项目实施计划

根据常规建设项目收储回收周期测算，本项目预计周期为 5 年，其中拆迁征占及土地出让准备周期 3 年，成本收回周期 2 年。

## ③ 资金使用计划

前期已投资 42280 万元, 2019 年拟投资 20000.00 万元, 后需根据项目需要和实施的实际情况投入资本金 2720 万元。

## ④ 土地收储计划

根据常规建设项目测算，本项目收储年限为 5 年，预计 2023 年实现土地出让。

## ⑤ 项目资金保障措施

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，土地储备资金实行“收支两条线”管理，业主方对项目地块在收储、整理和供应各期的经营状况进行持续监控，严格监督债券资金支付于对应地块，保证资金的专款专用。

## 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (1) 预期收益

#### ① 项目收入

关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块，根据城市化进程及城市扩张原理，结合该片区项目建设的要求，拟定土地投放计划。2020 年起收储整理完的熟地陆续投放市场，进行土地招拍挂公开交易。本次开发部分项目面积合计 77.45 亩，净用地面积为 70.56 亩，收储整理开发完成后，按照昆明市国土资源局文件《关于下发昆明市房地产用地出让最低标准（试行）通知》昆国

土资源用（2009）17号及该地块周边住宅及商业物业的成交价格为参照，住宅用地每亩价格按1300万元计算出让收入，详情见下表：

宗地周边住宅用地一级土地市场交易情况

竞得人	位置	用途	容积率	宗地面积 (平方米)	成交时间	成交总价 (万元)	成交单价 (元/平方米)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/平方米)
中海地产集团有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处	城镇住宅用地	>1 且≤ 4.5	16301.78	2018-4-18	46210.5	28346.9	1889.79	6299.312
		城镇住宅用地	>1 且≤ 3.8	19397.43		46427.64	23934.94	1595.66	6298.669
		城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 4	30510.83		69661.94	22831.87	1522.13	5707.968
		城镇住宅用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 8	24937.68		56863.2	22802.12	1520.14	2850.265
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 4.5	25655.66		65877.76	25677.67	1711.85	5706.149
昆明绿地春城置业有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处	城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 3.8	33156.03		68030.64	20518.33	1367.89	5399.561
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 3.8	37756.6		77483.52	20521.85	1368.12	5400.486
		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	>1 且≤ 5	16821.95		39964.32	23757.25	1583.82	4751.449

		城镇住宅、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	$>1$ 且 $\leq 5$	19000.16		45144	23759.8	1583.99	4751.96
昆明北科领秀置业有限公司、云南世博华兆置业有限公司	昆明市官渡区关上街道办事处小街片区	城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 6.11$	28176.28	2018-11-9	55796.4	19802.61	1320.17	3241.017
		城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 5.33$	23696.92		46926	19802.57	1320.17	3715.305
		城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 5.49$	36876.57		73009.2	19798.26	1319.88	3606.241
		城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 6.19$	22815.45	45170.4	19798.16	1319.88	3198.411	
中交云南建设投资有限公司、昆明中交金汇置业有限公司	官渡区关上街道办事处	批发零售、住宿餐饮用地；城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 4.5$	15205.71	2017-10-25	34215	22501.42	1500.10	5000.32
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 4$	22226.09	2017-10-25	44475.56	20010.52	1334.04	5002.63
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 6$	28030.72	2017-10-25	56767.5	20251.89	1350.13	3375.32
深圳联新投资管理有限公司、中铁房地产集团西南有限公司、中铁建昆仑资产管理有限公司	官渡区关上街道办事处	批发零售、住宿餐饮用地；城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 5$	14652.07	2017-10-25	36640.66	25007.16	1667.15	5001.43
		批发零售、住宿餐饮、商务金融用地；城镇住宅用地	$>1$ 且 $\leq 8$	22585.25	2017-10-25	45738	20251.27	1350.09	2531.41

本次开发部分项目面积合计 77.45 亩，净用地面积为 70.56 亩，每亩价格为：

1300 万元，预测土地总价为：91728 万元。

**关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目  
经营收入与税金估算表**

单位：万元、亩

序号	项 目	合 计
	<b>经营收入</b>	91,728
1	土地出让收入	91,728
2	土地出让亩数	70.56
1.1	其中：居住用地出让亩数	70.56
	土地出让单价	1300
	<b>土地出让收入</b>	91728

② 项目成本

本项目总成本费用包括项目开发建设总投资及项目开发财务费用,具体构成如下:

单位：万元

序号	项 目 名 称	总 投 资	占 比
<b>一、</b>	<b>直接成本</b>	<b>61904.76</b>	<b>95%</b>
1	土地报批税费	133.48	0.22%
2	征地补偿费	8192.85	13.23%
3	拆迁安置补偿费	38668.43	62.46%
4	片区综合整治前期费用	5828.05	9.41%
5	土地前期开发整理费用	1923.42	3.11%
6	储备土地临时看护管理及临时利用费	853.91	1.38%
7	其他费用	3604.62	5.82%
8	财务成本	2700.00	4.36%
<b>二、</b>	<b>不可预见费</b>	<b>3095.24</b>	<b>5%</b>
<b>三、</b>	<b>项目成本</b>	<b>65000.00</b>	

③ 项目融资归还

**项目融资：**本项目申请发行土地储备专项债券筹集资金 20000.00 万元，占总投资比例的 30.77%。**土地储备专项债券：**债券年限为 5 年，建设期利息计入建设投资中；债券未到期每年只付息不还本，债券到期后年末一次偿还本金；融资利率暂按 4.5% 计取，实际值以最终发债利率为准。

**融资归还：**经测算，项目需还本付息资金总计为 24500.00 万元，其中本金 20000.00 万元，利息 4500 万元（其中建设期利息 2700 万元）。扣除建设期利息，项目还本付息金额（项目还本付息总额-建设期利息）为 21800 万元。若专项债券到期时，项目运营收入不足以支付债券本息，则允许到期续发偿还。若专项债券存续期内，项目运营收入实现并足以支付债券本息，在可提前还款前提下则可以提前还款。

**借款还本付息估算表**

序号	年份 项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	<b>3 年期债券资金</b>	<b>20000.00</b>	<b>20000.00</b>					
1	期初借款余额		0.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	0
2	本期还本付息	24500.00	0.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20900.00
①	本期还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00
②	本期付息	4500.00	0.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
3	期末借款余额		20000.00	20000.00	20000	20000	20000	0.00

**④ 项目现金流情况**

项目可用以偿债费用需由收益扣除包括政府计提基金（含农业土地开发资金、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、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，财务费用（运营期债券利息）等。

项目计提基金包括：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 65 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 65 元/平方米的 21%测算；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；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；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；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；根据云政办发[2013]64 号）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。

综上所述，本项目住宅用地基金计提约为出让收入的 41%，另外土地储备管理费率 2%。根据估算本项目土地出让收入为 91728 万元，政府性基金计提金额及土地储备管理费合计为 39443.04 万元，则项目收益为 52284.96 万元。项目现金流情况详见下表：

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
资本金	42280	2720	0	0	0	0	0	45000
债券资金	0	20000	0	0	0	0	0	20000
土地出让现金流入	0	0	0	0	0	52284.96	0	52284.96
<b>现金流入</b>	<b>42280</b>	<b>22720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52284.96</b>	<b>0</b>	<b>117285</b>
项目投资支出	42280	20000	0	0	0	0	0	60500
债券发行	0	20	0	0	0	0	0	20
债券还本	0	0	900	900	900	900	20900	24500
<b>现金流出</b>	<b>42280</b>	<b>20020</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>900</b>	<b>20900</b>	<b>86800</b>
当年项目现金净流量	0	2700	-900	-900	-900	51384.96	-20900	
期末项目累计现金结存额	0	2700	1800	900	0	51384.96	30484.96	
平均偿债覆盖率	2.13							

## (2) 资金测算平衡情况

此次债券发行对应的地块——关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目，预计总收储面积 77.45 亩，收储完毕后可出让净用地面积为 70.56 亩，项目总投资合计 6.5 亿元，其中前期投入 4.23 亿元，项目融资 2 亿元，后续还将投入项目资本金 0.27 亿元。地块将在 2023 年进行出让，预计土地出让收入合计 9.17 亿元，按照 41%比例计提政府性基金，按 2%计提土地储备管理费，金额合计 3.94 亿元，则项目可获得的收益为 5.23 亿元。此次发行

债券 2 亿元,假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%,即利率水平为 4.5%,预计融资成本为 0.45 亿元,预计公司土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.13 倍,项目收益可以覆盖融资成本(详见下表)。

**关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目  
投资资金来源表**

单位: 万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				预计项目融资到期本息
			小计	项目资本金	项目融资	发行费用	
关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目经营收入与税金估算表	2023	65,000	65,000	45,000	20,000	20	24,500

**关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目  
经营收入与税金估算表**

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目	2020	20,000	/	/	20,000	900	900
	2021	20,000	/	/	20,000	900	900
	2022	20,000	/	/	20,000	900	900
	2023	20,000	/	/	20,000	900	900
	2024	20,000	/	/	20,000	900	20900
	合计	/	/	/	20,000	/	4,500

**关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备专项债券  
项目平衡情况表**

单位: 亩、万元、倍

项目名称	计划储备总面积	土地规划性质项目资金总投资需求	可出让面积	扣除政府性基金后预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	公司土地出让净收益对融资成本覆盖倍数
关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地	77.45	65,000	70.56	52284.96	20,000	24,500	2.13

储备项目							
------	--	--	--	--	--	--	--

综上所述，关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备专项债券（5 年期）预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.13，项目收益可以覆盖融资成本。

### （3）独立第三方专业机构进行评估意见

本项目评估机构为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所及北京盈科（昆明）律师事务所，经评估：

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所认为：“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的昆明市关上街道、太和街道办事处（官渡辖区）福德片区 A5 地块土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡”。

北京盈科（昆明）律师事务所认为：“昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；负责拟收储土地整理储备工作的昆明市土地矿产储备中心已列入《土地储备机构名录（2018 年版）》，有资格实施项目地块的土地储备；本期专项债券发行额度符合云南省财政厅云财债[2019]1 号文件限额；

本期专项债券发行对应的拟收储土地符合当地《土地利用总体规划》、《城乡规划》的规定；根据信永中和会计师事务所出具的《评价报告》，在市土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的昆明（市）政府土地储备专项债券关上街道、太和街道办事处(官渡辖区)福德片区 A5 地块土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《土地储备管理办法》的相关规

定。根据市土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。”

## （四）呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目

### 1. 项目基本情况

#### （1）参与主体

项目业主：昆明市呈贡区人民政府

实施机构：昆明市土地储备交易中心呈贡分中心

### 2. 项目概况

（1）项目名称：呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目

（2）项目所属领域：土地储备

#### （3）项目规划情况

本项目为云南省国土资源厅作出的《关于呈贡区 2013 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕0935 号），同意将集体农用地转为建设用地，作为呈贡区 2013 年度第二批城镇建设用地。

经核实项目用地符合土地利用总体规划。

项目符合城乡规划，对照控制性详细规划，其中规划用途为住宅用地约 156.52 亩，工业用地约 133.87 亩。



(4) **项目四至范围：**位于昆明呈贡区万溪片区，南至规划道路（153号道路四期），北至规划道路（152号道路二期），西至规划道路（万青路），东至规划道路。

(5) **项目收储整理建设规模及内容：**本项目收储整理工作内容主要包括办理前期手续，完成项目内集体土地征收，实施地上建（构）筑物拆（搬）迁及市政基础设施建设，达到“六通一平”（通路、通电、通信、通给水、通排水、通燃气、场地平整）。

a) **土地征收：**本项目土地征收主要为集体土地征收。本项目土地收储整理总用地面积 655.35 亩（最终以勘测定界为准），征地面积为 655.35 亩（最终以勘测定界为准）。

b) **地上建（构）物及树木搬迁：**本项目地上附着物类型主要为临时生产生活用建（构）筑物和树（苗）木。

c) **市政基础设施建设：**按照片区控规要求，本项目征地范围内的市政基础设施工程（通路、通电、通信、通给水、通排水、通燃气及场地平整）在土地收储

整理工作中予以统一建设。

### （6）项目规划用途

呈贡信息产业园万溪核心区二期项目规划用途主要为：二类居住用地、一类工业用地/商务设施用地、中小学用地等城镇建设用地区。

### （7）项目土地供应情况

本次计划收储呈贡信息产业园万溪核心区二期 655.35 亩土地，征地面积 655.35 亩（最终以规划勘测定界为准），经过收储整理，土地成熟并进入市场，扣除公共设施、绿化、配套市政道路、中小学用地后，形成可出让居住用地 156.52 亩，工业用地 133.87 亩。

名称	征地面积 (亩)	净用地比例 (%)	用地性质	可出让净用地 (亩)
呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	655.35	44%	居住用地	156.52
			工业用地	133.87
			合计	290.39

## 2. 投资估算及资金筹措方案

### （1）投资估算

① **编制依据：**财政部、国土资源部等印发《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；《云南省人民政府关于印发云南省土地储备管理办法的通知》（云政发〔2015〕85号）；《云南省耕地占用税实施办法》（云南省人民政府令第149号）；《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》（云政办发〔2009〕34号）；《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）；《昆明市人民政府关于进一步规范和严格土地管理的通知》（昆政发〔2006〕50号）；《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府第97号令）；《昆明市人民政府关于印

发昆明市土地储备支出核算管理暂行办法的通知》（昆政发〔2010〕75号）；《昆明市人民政府关于印发昆明市征地补偿标准的通知》（昆政发〔2015〕53号）；《昆明市人民政府关于进一步规范和加强土地出让管理规定的通知》（昆政发〔2019〕8号）；《昆明市呈贡区人民政府关于公布实施呈贡区征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（呈政发〔2016〕2号）；关于《呈贡新区绿化树木搬迁补助暂行办法》的通知（呈征拆指通〔2011〕151号）；关于印发《昆明市审计局关于支付社会专业机构参与土地收储成本审计、审核、认定费用的实施意见（修订）》的通知》（昆审投〔2012〕2号文）；建设期利息：按照债券发行利率4.5%；发行费：按发债规模的0.115%计取；其他资料。

② **项目投资估算：**本项目总投资49579.60万元，其中：征地补偿费13893.42万元，土地报批等各项税费15944.96万元，拆迁安置补偿费2949.08万元，土地收储整理项目前期费用337.68万元，土地前期开发整理费用1310.71万元，储备土地临时看护管理及临时利用费327.87万元，片区基础设施配套建设费用6701.61万元，不可预见费2066.15万元，财务支出3150万元，债券发行费用46万元，其他费用2852.12万元。

**项目投资构成表**

序号	成本及费用名称	费用金额（万元）
一	征地补偿费	13893.42
二	土地报批等各项税费	15944.96
三	拆迁安置补偿费	2949.08
四	土地收储整理项目前期费用	337.68
五	土地前期开发整理费用	1310.71
六	储备土地临时看护管理及临时利用费	327.87
七	片区基础设施配套建设费用	6701.61
八	不可预见费	2066.15
九	财务支出	3150.00

十	债券发行费用	46.00
十	其他费用	2852.12
土地收储整理总投资		49579.60

#### (4) 资金筹措方案

① 财政预算资金：9579.60 万元。

② 本项目通过发行土地储备专项债券，筹集资金 40000.00 万元。2019 年计划发行 30000.00 万元，2020 年计划发行 10000.00 万元，发行期限为 5 年。

2020 年计划发行 10000.00 万元规模以政府发债安排为准，如果没有列入发债额度，以财政预算资金安排。

土地储备项目投资资金来源 单位：万元							
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源				预计专项债券融资到期本息
			小计	财政预算资金	专项债券融资	其他	
呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目	2022 年、2023 年、2024 年	49579.60	49579.60	9579.60	40000.00	0	49000.00

#### 债券发行计划表

申报年份	申报额度（万元）	申报期限	备注
2019	30000.00	5 年期	
2020	10000.00	5 年期	以政府发债安排为准，如果没有列入发债额度，以财政预算资金安排。
合计	40000.00		

#### (5) 项目实施计划

本项目建设周期计划 2 年（2019 年 7 月-2021 年 6 月）。

#### (6) 资金使用计划

本项目建设周期计划为 2 年，投资计划按照静态投资第 1-2 年分别按照 70%、30%的比例投入。经测算，项目总投资 49579.60 万元，其中 2019 年投资额 32500.72 万元，2020 年投资额 15278.88 万元，2020 年投资额 1800.00 万元。资金使用计划如下表所示：

序号	年份 项目	合计	2019年	2020年	2021年
一	项目总投资	49579.60	32500.72	15278.88	1800.00
1	土地储备投资	49579.60	32500.72	15278.88	1800.00
1.1	建设投资	46429.60	32500.72	13928.88	
1.2	建设期利息	3150.00		1350.00	1800.00
二	资金筹措	49579.60	32500.72	15278.88	1800.00
1	财政预算资金	9579.60	2500.72	5278.88	1800.00
2	债券资金	40000.00	30000.00	10000.00	

### (7) 项目资金保障措施

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，土地储备资金实行“收支两条线”管理，业主方对项目地块在收储、整理和供应各期的经营状况进行持续监控，严格监督债券资金支付于对应地块，保证资金的专款专用。

## 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (1) 预期收益

#### ① 项目收入

呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目地块，根据城市化进程及城市扩张原理，结合该片区项目建设的要求，拟定土地投放计划。本项目总收储用地面积 655.35 亩，征地面积 655.35 亩（最终以规划勘测定界为准），经过开发整理，土地开发成熟并进入市场，扣除公共设施、绿化、配套市政道路、中小学用地后，形成可出让居住用地 156.52 亩，工业用地 133.87 亩。

序号	名称	征地面积 (亩)	净用地比例 (%)	用地性质	可出让净用地 (亩)
1	呈贡信息产业园 万溪核心区二期 土地储备项目	655.35	44%	居住用地	156.52
				工业用地	133.87
				合计	290.39

按照昆明市国土资源局文件《关于下发昆明市房地产用地出让最低标准（试行）通知》（昆国土资源用（2009）17号）及周边近期出让同类型商业物业的土地成交价格作为参照，2018年周边土地成交价格情况如下：

位置	用途	容积率	宗地面积		成交时间	成交总价 (万元)	成交单价	
			(平方米)	(亩)			(元/平方米)	(万元/亩)
昆明市呈贡区雨花片区中部	城镇住宅用地	>1 且 ≤ 4	92265.67	138.4	2018/6/5	101427.42	10992.97	732.86
昆明市呈贡区洛龙街道办事处东南部、白龙潭水库以西	城镇住宅用地兼容零售商业	>1 且 ≤ 4	57440.98	86.16	2018/2/21	72970.37	12703.54	846.92

参照呈贡区近期土地出让地价为基准地价，并根据呈贡区的地价行情、本项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间等因素进行综合考虑，本项目出让土地的地理位置临近工业用地，区位优势较弱，出于谨慎性原则，本项目按略低于参考地块价格作为预测出让单价，其中居住用地出让单价取定为 460 万元/亩，工业用地为 32 万元/亩。出让计划按项目建设期结束开始出让，分三年出让完成，居住用地出让价格每年环比上浮 3%，工业用地不考虑上浮。

用地市场出让价格收入计算表

序号	用地类型	可出让用地 (亩)	基年出让单价 (万元/亩)	年增长率 (%)	预计出让时间
1	居住用地	156.52	460	3%	2022-2024 年
2	工业用地	133.87	32		2022-2024 年

根据地块的性质及多因素考虑，逐年出售成熟地块，每年地块的出让面积统计详见下表：

年度出让用地面积计划表

年度	2022 年	2023 年	2024 年
当年出让居住用地面积 (亩)	46.96	46.96	62.60
当年出让工业用地面积 (亩)	40.16	40.16	53.55
占总用地面积比例	30%	30%	40%

项目收入情况如下：

土地出让收入与政府计提估算表

序号	年份 项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一	土地出让收入	83248.00				24201.60	24906.00	34140.40
1	居住用地出让收入	78964.16				22916.48	23620.88	32426.80
①	可出让用地(亩)	156.52				46.96	46.96	62.60
②	出让单价(万元/亩)					488.00	503.00	518.00
③	出让比例	100%				30%	30%	40%
3	工业用地出让收入	4284.84				1285.12	1285.12	1713.60
①	可出让用地(亩)	133.87				40.16	40.16	53.55
②	出让单价(万元/亩)					32.00	32.00	32.00
③	出让比例	100%				30%	30%	40%
二	土地出让收入政府计提	25335.46				7353.35	7578.76	10403.35
1	政府计提(按成交价的32%)	25268.53				7333.27	7558.68	10376.58
2	工业用地农业土地开发基金 (按7.5元/m <sup>2</sup> )	66.93				20.08	20.08	26.77

本项目住宅用地按照土地出让收入的32%计算项目政府计提基金，工业用地按照土地出让平均纯收益（25元/平方米）的30%计提农业土地开发资金。

土地出让收入中计提的各项专项资金明细表

项目	计提比例	备注
农田水利基金	3%	昆政发〔2010〕75号文和97号令：按照经审计认定的其他直接支出和间接支出征地费总额的2%预提，土地供应后按照土地出让收入的2%计提
农业土地开发基金	1.5%	根据昆政发〔2012〕5号文规定，按照土地出让收入的1.5%计算
保障性住房建设资金	5%	按照昆政发〔2011〕39号文规定，按照土地出让收入的5%计算
水利建设专项资金	5%	按照昆政发〔2011〕11号文规定，按照土地出让收入的5%计算
地质灾害防范专项基金	1.50%	按照昆政发〔2011〕123号文规定，按照土地出让收入的1.5%计算
教育基金	2%	按照云财综〔2011〕176号文规定，按照土地出让收入的2%计算
支农支出	4%	昆通〔2010〕36号，按照土地出让收入的4%计算
全域城镇化资金	4%	昆全域发〔2011〕1号，按照土地出让收入的4%计算
高速、高铁基金	6%	按照土地出让收入的6%计算
<b>合计</b>	<b>32%</b>	

## ② 项目成本

本项目总成本55762.59万元，其中：土地收储成本49579.6万元，财务费用(不含建设期利息)5850万元，土地招拍挂费用249.74万元，管理费用83.25

万元。

土地招拍挂费用暂按土地出让收入的 3%计取，管理费用按照土地出让收入的 1%计取：

总成本计算表

序号	年份项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	土地收储成本	49579.60	32500.72	15278.88	1800.00				
2	财务费用(不含建设期利息)	5850.00				1800.00	1800.00	1800.00	450.00
3	土地招拍挂费用	249.74				72.60	74.72	102.42	
4	管理费用	83.25				24.20	24.91	34.14	
	总成本	55762.59	32500.72	15278.88	1800.00	1896.81	1899.62	1936.56	450.00

### ③ 债券资金偿还

本项目申请发行土地储备专项债券筹集资金 40000.00 万元，占总投资比例的 79.92%。2019 年计划发行 30000.00 万元，2020 年计划发行 10000.00 万元，发行期限为 5 年，建设期利息计入建设投资中；债券未到期每年只付息不还本，债券到期后年末一次偿还本金；融资利率暂按 4.5%计取，实际值以最终发债利率为准。

经测算，项目需还本付息资金总计为 49000 万元，其中本金 40000 万元，利息 9000 万元（其中建设期利息 3150 万元）。

借款还本付息估算表

序号	年份项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	5年期债券资金	40000.00	30000.00	10000.00					
1	期初借款余额			30000.00	30000.00	40000.00	40000.00	40000.00	10000.00
2	本期还本付息	49000.00		1350.00	1800.00	1800.00	1800.00	31800.00	10450.00
①	本期还本	40000.00						30000.00	10000.00
②	本期付息	9000.00		1350.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	450.00
3	期末借款余额		30000.00	30000.00	40000.00	40000.00	40000.00	10000.00	

### ④ 项目损益

根据估算本项目土地出让收入 83248 万元，扣除总成本费用 55762.59 万元，土地出让收入政府计提 25335.46 万元了，利润总额 2149.95 万元。详见下表：

项目损益表

序号	年份 项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	经营收入	83248.00				24201.60	24906.00	34140.40	
1.1	土地出让收入	83248.00				24201.60	24906.00	34140.40	
2	总成本费用	55762.59	32500.72	15278.88	1800.00	1896.81	1899.62	1936.56	450.00
3	增值税金及附加								
4	土地出让收入政府计提	25335.46				7353.35	7578.76	10403.35	
5	土地增值税								
6	利润总额	2149.95	-32500.72	-15278.88	-1800.00	14951.44	15427.61	21800.49	-450.00

## (2) 资金测算平衡情况

### ① 现金流模拟分析

此次债券发行对应的地块——呈贡信息产业园万溪核心区二期项目地块，预计本项目总收储用地面积 655.35 亩，征地面积 655.35 亩（最终以规划勘测定界为准），经过开发整理，土地开发成熟并进入市场，扣除公共设施、绿化、配套市政道路、中小学用地后，形成可出让居住用地 156.52 亩，工业用地 133.87 亩。项目总投资合计 49579.60 万元，其中：自有资金（财政预算安排）9579.60 万元，专项债券融资 40000.00 万元。

本项目现金流入包括资本金、债券资金、土地出让收入三部分，其中自有资金（财政预算安排）流入资本金流入 9579.6 万元，债券资金流入 40000 万元，运营期现金流入 83248 万元，合计现金流入总额 132827.6 万元。现金流出包括开发建设投资、债券发行费用、土地出让收入政府计提、债券还本付息、所得税，其中建设期资金流出 46383.6 万元，运营期现金流出 332.99 万元，债券发行费用 46 万元，债券还本付息 49000 万元，土地出让收入政府计提 25335.46 万元，合计现金流出总额 121098.05 万元。扣除项目资本金期末项目累计现金结存额 2149.95 万元。

本项目债券存续期间的现金流状况进行模拟分析，详见下表：

现金流模拟测算表

序号	年份项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	<b>现金流入</b>								
1	资本金流入（财政预算资金）	9579.60	2500.72	5278.88	1800.00				
2	债券资金流入	40000.00	30000.00	10000.00					
3	运营期现金流入	83248.00				24201.60	24906.00	34140.40	
	<b>现金流入总额</b>	<b>132827.60</b>	<b>32500.72</b>	<b>15278.88</b>	<b>1800.00</b>	<b>24201.60</b>	<b>24906.00</b>	<b>34140.40</b>	
二	<b>现金流出</b>								
1	建设期资金流出	46383.60	32466.22	13917.38					
2	运营期现金流出	332.99				96.81	99.62	136.56	
3	债券发行费用	46.00	34.50	11.50					
4	债券还本付息	49000.00		1350.00	1800.00	1800.00	1800.00	31800.00	10450.00
5	土地出让收入政府计提	25335.46				7353.35	7578.76	10403.35	
	<b>现金流出总额</b>	<b>121098.05</b>	<b>32500.72</b>	<b>15278.88</b>	<b>1800.00</b>	<b>9250.16</b>	<b>9478.38</b>	<b>42339.91</b>	<b>10450.00</b>
三	<b>现金净流量</b>								
	当年项目现金净流入	11729.55				14951.44	15427.62	-8199.51	-10450.00
	期末项目累计现金结存额					14951.44	30379.06	22179.55	11729.55
	扣除项目资本金期末项目累计现金结存额	2149.95							

② 项目收益对债券本息的覆盖情况

债券存续期内，该项目累计可以用于偿还债券本息的收益 57579.55 万元，

详见下表：

可用于偿还债券本息的收益计算表

序号	年份项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	出让收入	83248.00				24201.60	24906.00	34140.40	
2	土地出让收入政府计提	25335.46				7353.35	7578.76	10403.35	
4	运营成本	332.99				96.81	99.62	136.56	

序号	年份项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
5	可用于偿还债券本息的收益(出让收入扣减运营成本)	57579.55				16751.44	17227.62	23600.49	

本息覆盖计算表

年度	债券本息支付			可用于还本付息的资金		
	本金	利息	本息合计	建设资金自筹部分	可用于偿还债券本息的收益	合计
2019年						前2年建设期内产生的利息计入开发成本
2020年		1350.00	1350.00			
2021年		1800.00	1800.00			
2022年		1800.00	1800.00		16751.44	16751.44
2023年		1800.00	1800.00		17227.62	17227.62
2024年	30000.00	1800.00	31800.00		23600.49	23600.49
2025年	10000.00	450.00	10450.00			
合计	40000.00	9000.00	49000.00		57579.55	57579.55
本息覆盖倍数	1.18					

经上述测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，预期项目对应的收益能够合理保障融资资金的本金和利息，偿债覆盖率为1.18，项目收益和融资能满足自身平衡。

### ③ 其他事项说明

考虑土地出让收入变动、利率变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，见下表：

单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-10%	0%	10%	20%
<b>土地出让收入变动敏感性分析</b>					
债券本金资金覆盖率	1.15	1.29	1.44	1.58	1.73
债券本息资金覆盖率	0.94	1.06	1.18	1.29	1.41
<b>利率变动敏感性分析</b>					
债券本金资金覆盖率	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
债券本息资金覆盖率	1.22	1.20	1.18	1.15	1.13

基于上表，当土地出让收入下降 15%的情况下，债券本息资金覆盖率仍然 $>1$ ，通过压力测试；当利率上浮 20%的情况下，债券本息资金覆盖率仍然 $>1$ ，能通过压力测试。

#### ④ 独立第三方专业机构进行评估意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所关于拟发行的 2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期土地储备项目专项债券收益与融资自求平衡专项评价报告总体意见如下：

在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的 2019 年呈贡信息产业园万溪核心区二期项目土地储备，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，平均偿债覆盖率为 1.18，实现项目收益和融资自求平衡。

## （五）高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目

### 1. 项目基本情况

#### ① 参与主体

实施机构：昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心

项目业主：昆明国家高新技术产业开发区管理委员会

#### ② 项目概况

**项目所属领域：**本项目为土地储备项目，土地储备为政府的公益性职能，在项目完成开发，土地实现出让后具有一定的收益性，因此该项目属于有一定收益的公益性事业领域，符合地方政府专项债券的适用范围。

**项目区位：**昆明市高新区云硅智能科技小镇项目规划于昆明主城以南，所处马金铺办事处片区白云社区、林塘社区，位于呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地的主要建设区域内。地块四至：东经  $102^{\circ} 47' 14.98''$ — $102^{\circ} 48' 10.72''$ ；北纬  $24^{\circ} 45' 29.81''$  |— $24^{\circ} 45' 50.66''$ 。



境内 320 国道（昆洛公路）、昆玉高速公路横贯南北，马澄高等级公路纵贯东西。呈贡区马金铺街道的高新技术产业基地，是高新区重点打造的集成电路级大尺寸硅片、芯片生产、半导体封装封测、智能终端产品等半导体产业示范区。

**主要技术标准：**《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；《城市用地分类



与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1025-2010）；《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1022-2009）；《环境空气质量标准》（GB3095-1996）；《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）；《城市区域环境噪声标准》（GB3096-1993）；《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；《水土保持综合治理技术规范》（GB/T16453-2008）；《开发建设项目水土保持技术规范》（GB/T50433-2007）；《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007）；《环境影响评价技术导则》（HJ/T2.1-1993）；《城市道路设计规范》（CJJ37—1990）；《岩土工程勘察规范》（GB50021—2001）；《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；《城市排水工程规划规范》（GB50318—2000）；《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—1998）；《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（GB50-2001）；《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—1995）；《城市道路绿

化规划与设计规范》(CJJ75—1997)；《公路工程抗震设计规范》(JTJ 004—1989)；《道路工程制图标准》(GB 50162—1992)；国家颁布的现行有关建筑设计规范、规程。

**建设规模及主要工程量：**本项目收储地块全部位于昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺办事处片区，收储土地总面积 1106.568 亩，包含集体用地 1098.2550 亩（其中：农用地 1098.1485 亩，建设用地 0.1065 亩，未利用土地 0.0000 亩）；昆明市人民政府国有建设用地 8.313 亩。

项目收储地块权属分类

片区名称	权属单位		农用地	建设用地	未利用地	合计亩
	乡(镇、街道办)	村(居)委会				
白云社区片区	马金铺乡	白云村委会	31.0050	0.0000	0.0000	31.005
	马金铺乡	高登村委会	91.8195	0.0000	0.0000	91.8195
	马金铺乡	林塘村委会	295.6425	0.0000	0.0000	295.6425
	昆明市人民政府(国有)		0.0000	0.5610	0.0000	0.561
	小计		<b>418.4670</b>	<b>0.5610</b>	<b>0.0000</b>	<b>419.028</b>
林塘社区片区	马金铺乡	白云村委会	675.0255	0.1065	0.0000	675.132
	马金铺乡	高登村委会	4.6560	0.0000	0.0000	4.656
	昆明市人民政府(国有)		0.0000	7.7520	0.0000	7.752
	小计		<b>679.6815</b>	<b>7.8585</b>	<b>0.0000</b>	<b>687.54</b>
合计			1098.1485	8.4195	0	<b>1106.568</b>
其中：	昆明市人民政府(国有)用地		0	8.313	0	8.313
	集体土地		1098.1485	0.1065	0	1098.255

**土地征收补偿：**根据“近年来高新技术产业开发区(马金铺片区)征地成本价格构成明细表”要求，本项目涉及的征地补偿按照《昆明市征地补偿标准【昆政办(2015)53号】》执行 17.25 万元/亩，青苗补偿费 2.5 万元/亩，确定征地及补偿费。

**土地平整：**对本项目拟储备土地进行平整。涉及场地平整面积 981.8835 亩。

### ③ 实施方案

**征地实施方案：**本项目征地采用货币补偿方式，按照《云南省土地征收管理办法》征地补偿费用包括土地补偿费、地上附着物及青苗补偿费，以及农民生产

生活预留安置用地的货币补偿费用，补偿标准执行《昆明市征地补偿标准【昆政办（2015）53号】》。本项目用地全部取得土地征转用指标，用地面积明确，权属清晰，征地补偿费用按照国家政策规定。

项目按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《云南省耕地占用税实施办法》、《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理办法和增减挂钩节余指标调剂资金管理办法的通知》财综（2018）40号、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》财综（2006）48号、《关于印发云南省被征地农民基本生活保障试行的办法的通知》云政发（2008）226号等文件规定计算并缴纳土地报批税费、《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》云财非税（2015）34号。

**拆迁补偿实施方案：**项目现状地上附着物主要为青苗补助，拆迁补偿标准执行《昆明市征地补偿标准【昆政办（2015）53号】》，涉及青苗补偿费费用2745.64万元。

## 2. 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：**项目投资估算按照《昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知》昆政发（2010）75号以及《昆明市审计局关于印发土地储备和土地一级开发成本审计工作方案（试行）的通知》进行组价，参照依据如下：

**法律法规政策：**《中华人民共和国土地管理法》；《云南省土地管理条例》；中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；《云南省土地储备管理办法》云政发（2015）85号；《土地储备资金财务管理办法》财综（2018）8号；《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预（2017）62号；《云南省地方税务局关

于下发耕地占用税政策问答的通知》云地税三字〔2008〕24号；《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理辦法和增减挂节余指标调剂资金管理辦法的通知》财综〔2018〕40号；《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地区土地有偿使用费政策等问题的通知》财综〔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区土地有偿使用费征收等別的通知》财综〔2009〕24号；《昆明市征地补偿标准【昆政办〔2015〕53号】》；“云南省2013版建设工程造价计价依据”，包括：《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》、《云南省通用安装工程消耗量定额公用篇》、《云南省市政工程消耗量定额》、《云南省园林绿化工程消耗量定额》、《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》等；云南省国土资源厅、云南省财政厅《关于进一步加强和改进土地开发整理项目管理工作的通知》（云国土资〔2007〕222号）《云南省土地开发整理项目管理实施细则》（云国土资〔2004〕54号）。

**相关规划：**《云南省新型城镇化规划（2014-2020年）》；《昆明市土地利用总体规划（2010-2020年）》；《昆明新城高新技术产业基地控制性详细规划调整调》2016年2月22日；《马金铺街道办事处土地利用总体规划（2010-2020年）》；《云硅智能科技小镇控规调整方案》

**投资取费标准：**《昆明市征地补偿标准【昆政办〔2015〕53号】》；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）；《昆明市被征地人员基本养老保险办法》（昆明市人民政府公告第13号）；《昆明高新区管委会关于对在新城基地征地过程中预留10%~15%安置用地实施货币补偿的意见》；《昆明高新区管委会关于现代新昆明新城高新技术产业基地被征地人员就业和生活保障实施意见》；《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）；《新

增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》；《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）；《云南省耕地占用  
税实施办法》（省人民政府第149号令）；《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）；  
《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）；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；增减挂指标按照《昆明市国土资源局转  
发省国土资源厅关于落实城乡建设用地增减挂钩政策支持脱贫攻坚有关问题的  
紧急通知》进行估算，估算单价按25万元/亩进行估算；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；土地平整工程量按照实施方案进行估算，  
估算单价按3万元/亩进行估算；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；其它费用：建设单位管理费根据财政建[2016]504号文估算、  
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、工程招标管  
理费根据发展和改革委员会计价格[2002]1980号文估算、工程勘察费按单项工程  
费用的0.4%计取、工程设计费根据《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》  
估算、预算编制费根据云南省发改委云计综合[2012]66号文估算、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；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

本项目投资估算为50,782.50万元，其中：征地补偿费用18,944.90万元，地

上建（构）筑物拆迁安置补偿费 2,745.64 万元，土地报批税费 13,476.31 万元，土地一级开发整理费 13,775.65 万元，财务费用 1,840.00 万元。

**土地征收与拆迁安置补偿：**涉及征收土地 1106.568 亩，其中集体用地 1098.2550 亩，包括：农用地 1098.1485 亩，建设用地 0.1065 亩，未利用土地 0.0000 亩；昆明市政府国有建设用地 8.313 亩不计征地补偿费。征地拆迁补偿根据《昆明市征地补偿标准【昆政办（2015）53 号】》执行，需支付征地补偿费用 18,944.90 万元；支付地上建（构）筑物拆迁安置补偿费 2,745.64 万元。共计支付 21,690.54 万元。

**报批规税费：**该项目土地报批税费约为 13,476.31 万元。其中，新增建设用地土地有偿使用费 1,171.36 万元，耕地开垦费 1,576.10 万元，耕地占用税 1,876.31 万元，失地农民保障金 3,319.70 万元，森林植被恢复费 0 万元，民生基金 5,532.84 万元。

**土地一级开发费用：**本项目涉及场地平整，道路及配套设施建设工程，场地平整面积为面积约 981.8835 万平米，项目片区内建设主干道、及次干道，预计土地一级开发费用合计为 13,775.65 万元。

**财务费用：**该项目涉及融资总额 40,000 万元，计划于 2019 年一次性发行专项债券 40,000 万元。根据最近一期发行的五年期国债利率 4%，并参考云南地区同类债券利率，本次债券发行利率按 4.5%进行估算，发行期五年，总利息费用为 9,000.00 万元，其中建设期利息 1,800.00，同时本次债券发行的发行费用按发行总额 1‰的费率进行估算，总发行费用为 40 万元。综上所述，本项目财务费用包括建设期利息及债券发行费用，合计 1,840.00 万元。

### 总投资估算结果：

项目总投资构成表

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地征收与拆迁安置补偿	<b>21,690.54</b>
1.1	征地补偿	18,944.90
1.2	拆迁补偿	2,745.64

2	报批规税费	13,476.31
2.1	新增建设用地有偿补偿费	1,171.36
2.2	耕地开垦费	1,576.10
2.3	耕地占用税	1,876.31
2.4	失地农民保障金	3,319.70
2.5	森林植被恢复费	-
2.6	民生基金	5,532.84
3	土地一级开发费用	<b>13,775.65</b>
4	财务费用	<b>1,840.00</b>
4.1	融资利息	1,800.00
4.2	发行费用	40.00
	合计	<b>50,782.50</b>

## (2) 资金筹措方案

### ① 资金来源

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目总投资为50,782.50万元，来源构成分为资本金投入和专项债券融资。

**资本金来源：**该项目估算总投资50,782.50万元，资金筹措如下：拟发行土地储备专项债券40000.00万元（债券期限为5年），占总投资的78.77%；资本金10,782.50万元由财政预算资金安排，占总投资的21.23%，资本金投入计划见下表。

项目	财政预算资本金投入（万元）						合计
	2019年6月-12月	2020年1月-6月	2021年	2022年	2023年	2024年	
地方财政资金	790.00	9992.50					10782.50
<b>合计</b>	<b>790.00</b>	<b>9992.50</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>10782.50</b>

### 融资来源：

- a. 本项目除专项债券发行以外没有其他融资安排。
- b. 本项目通过发行土地储备专项债券，筹集资金40,000万元，计划于2019年一次性发行，发行期限5年。
- c. 结合项目土地出让进度及资金回收时限，参考目前债券市场利率情况，结合云南地区情况，预计本次发行利率为4.5%，前四年付息，第五年还本付息。

债券存续期内预计共需还本付息 49,000.00 万元。

具体资金来源情况如下：

单位：万元

土地储备项目投资资金来源					
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源		预计项目融资到期本息
			项目融资	资本金投入	
昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目	2020年7月至2024年6月	50,782.50	40,000	10,782.50	49,000.00

## ② 项目实施计划

项目实施周期 5 年，土地储备整理期 1 年，土地出让周期 4 年。计划从 2019 年开始项目的前期准备工作并于 2020 年 7 月前完成项目的土地征收、拆迁补偿、土地开发整理等，于 2020 年 7 月至 2024 年 6 月分批将储备开发整理完的土地陆续公开出让。

## ③ 资金使用计划

该项目总投为 50,782.50 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划	
项目总投资(万元)	<b>50,782.50</b>
已投入资金	-
专项债券资金投入	-
<b>2019 年拟投资规模</b>	<b>40,790.00</b>
财政资金	790.00
专项债券资金投入	40,000.00
<b>2020 年及以后拟投资规模</b>	<b>9,992.50</b>
财政资金	9,992.50
专项债券资金投入	-
小计	<b>50,782.50</b>

## ④ 项目资金保障措施

2019 年土地储备专项债券发行后，债券存续期内，本项目取得的土地出让收入缴入昆明市高新区财政国库，纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还到期

债券本息及相关费用。项目资金到账后，按需拨付实施单位，专项用于土地储备及相关工作。土储中心严格监督实施单位对于项目资金的使用，确保资金完全用于对应项目土地储备及相关工作。

### 3. 项目预期收益、成本及融货平衡情况

#### (1) 预期收益

##### ① 项目收入

昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目收储整理完成后，项目可出让土地面积约 981.8835 亩，其中可出让住宅用地 137.7221 亩，商业用地 176.5745 亩，物流仓储用地 667.5870 亩。

该项目收入反映为政府性基金收入。

##### a. 土地出让价格预测

根据昆明市土地矿产储备中心昆明高新技术产业开发区分中心所提供的本次土地储备项目周边土地出让情况如下：

宗地周边住宅、商业用地一级土地市场交易情况

序号	宗地交易编号	地块位置	交易时间	面积(平方米)	出让用途	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)
1	KCG2014-37	昆明新城高新技术产业基地GX-MJP3-C2-01-02 地块	2018-12-24	5299.37	零售商业用地	≤0.5	1987.5	250.03
2	KCG2014-36	马金铺新城A1-02-01-1 地块	2016-9-22	3334.05	批发零售用地	≤0.50	750	149.97
3	KCG2014-17-A1	马金铺新城A1-01-02 地块	2016-7-26	9148.26	批发零售、住宿餐饮用地	≤1.5	1646.4	119.98
4	KCG2014-27	昆明新城高新技术产业基地A-6-19 地块	2015-12-8	36752.93	批发零售、住宿餐饮、商务金融用地	1<且≤3	6615.6	120
5	KCG2014-24	高新新城A-5-11-1 地块	2015-7-30	4000	批发零售用地	≤0.8	900	150
6	KCG2014-26	高新新城A-6-18 地块	2015-5-4	30321.27	城镇住宅用地	>1 且 ≤3	9096	199.99

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的住宅、商业用地土地市场成交价格介于 120 万元/亩-250 万元/亩之间，楼面地价介于 600 元/平方米-7500 元/平方米之间，容积率在 0.5-3 之间。

宗地周边工业用地一级土地市场交易情况

序号	交易编号	地块位置	交易时间	面积(平方米)	规划用途	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)
1	KCG2015-3P-4	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A2-02-01-5 地块	2018-11-2	19992.51	仓储、工业用地	>1 且≤2.5	1500	50.02
2	KCG2006-3P-2(A1)	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP2-B5-01-04-1 地块	2018-10-25	4112.25	仓储、工业用地	>1 且≤2.5	185.1	30.01
3	KCG2015-3P-3	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A2-02-01-4 地块	2018-7-18	23332.15	仓储、工业用地	>1 且≤2.5	1050	30
4	KCG2013-3P-2	昆明新城高新技术产业基地	2018-4-19	53263.15	仓储、工业用地	>1 且≤2.5	2396.7	30
5	KCG2014-1D-1	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A7-03-01 地块	2018-1-31	157539.61	仓储、工业用地	>1 且≤2	7089.3	30
6	KCG2014-1D-4	昆明新城高新技术产业基地 GX-MJP6-A6-04-01 地块		82281.51	仓储、工业用地	>1 且≤2	3702.6	30

地块项目区域地价水平有高有低，周边成交的仓储物流用地土地市场成交价格介于 30 万元/亩-50 万元/亩之间，容积率在 1-2.5 之间。

### b. 土地出让收入

根据项目周边近期用地交易价，以同类型出让用地的价格作为参考，预计 2019 年住宅用地、商业用地及物流仓储用地出让价格分别为 210 万元/亩、199.5 万元/亩、31.5 万元/亩。

昆明市 2015-2017 年的全市生产总值(GDP)同比增速分别为 8%、8.5%和 9.7%，近三年平均增速为 8.73%。保守估计，以 2019 年土地出让价格作为测算基期价

格，同时以昆明市 GDP 平均增速的 58%（即 5.0%作）为土地出让价格的增长比例进行测算，项目收入预测如下：

规划用途	出让面积（亩）	出让年份	预评估价	金额（万元）
			（万元/亩）	
住宅用地	0.0000	2019 年	210.00	-
	14.0800	2020 年	220.50	3,104.64
	23.0400	2021 年	231.53	5,334.34
	28.1600	2022 年	243.10	6,845.73
	62.7200	2023 年	255.26	16,009.68
	9.7221	2024 年	268.02	2,605.70
商业用地	0.0000	2019 年	199.50	-
	19.4232	2020 年	209.48	4,068.67
	31.7834	2021 年	219.95	6,990.72
	38.8464	2022 年	230.95	8,971.42
	56.5038	2023 年	242.49	13,701.81
	30.0177	2024 年	254.62	7,643.04
物流仓储用地	0.0000	2019 年	31.50	-
	186.0000	2020 年	33.08	6,151.95
	80.1104	2021 年	34.73	2,782.14
	133.5174	2022 年	36.47	4,868.74
	166.8968	2023 年	38.29	6,390.22
	101.0624	2024 年	40.20	4,063.00
<b>合计</b>	<b>981.8835</b>			<b>99,531.78</b>

## （2）项目成本

土地在供应前的成本已在项目总投资进行估算，土地供应前总投资费用为 50,782.50 万元。本章节项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金等。项目运营期总成本费用由各项政府计提基金（一般包括：需上缴各级（中央、省级、市级、县级的各项计提基金），财务费用（运营期债券利息），招拍挂费用（土地出让时的评估费、勘测定界费）税费组成。

**计提基金：**政府计提基金（含廉租房保证金、农业土地开发资金、国有土地收益金、失地农民养老保障风险准备金、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，财务费用（运营期债券利息）组成。

a. 本项目廉租房保证金按照土地出让净受益 65 元/平方米的 10%测算，国有土地收益金按照土地出让净受益 65 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 65 元/平方米的 5%测算。

b. 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 65 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 65 元/平方米的 21%测算。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

g. 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。

h. 根据云政办发[2013]64 号)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。

根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收和使用管理暂行规定的通知》（云政办发〔2013〕64 号），参照《昆明市财政局昆明市国土资源局关于昆明市国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收有关问题的通知》（昆财综〔2013〕84

号) 相关规定, 针对不同性质项目的土地出让收入确定不同的计提比例: 工业用地免以计提。

此外根据《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知》(云政发〔2017〕50号)、云南省人民政府关于促进经济持续健康较快发展 22 条措施的意见》(云政发〔2018〕5号) 中关于降低企业用地成本的规定, 严格执行中央出台的六项专项资金计提政策, 对农田水利建设资金和教育资金统一按照土地收益计提, 全部取消省级及以下各级政府制定的附加于工业用地上的各项计提资金。2017 年 1 月 1 日—2019 年 12 月 31 日, 对物流企业自有的(包括自用和出租) 大宗商品仓储设施用地, 减按所属土地登记使用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。

综上所述, 商业、住宅用地基金计提约为出让收入的 24%, 物流仓储用地基金计提标准为出让收入的 12%。

计提基金测算如下:

出让年份	出让收入			计提基金
	住宅用地	商业用地	物流仓储用地	
2019 年				
2020 年	3,104.64	4,068.67	6,151.95	2,459.83
2021 年	5,334.34	6,990.72	2,782.14	3,291.87
2022 年	6,845.73	8,971.42	4,868.74	4,380.37
2023 年	16,009.68	13,701.81	6,390.22	7,897.58
2024 年	2,605.70	7,643.04	4,063.00	2,947.26
合计	<b>33,900.08</b>	<b>41,375.67</b>	<b>24,256.04</b>	<b>20,976.90</b>

综上, 完成基金计提后无其他应扣减税费及费用, 本项目净收益为 78,518.91 万元。

**财务费用:** 主要为运营期债券利息, 按照运营期等额本金, 利息照付的付息方式偿还债务资金, 融资利息按年息 4.5% 计算; 债券共计 40,000.00 万元, 按照每年利息照付、期终一次还清本金的还款方式偿还贷款, 每年息 1,800.00 万

元，总计 9,000.00 万元。其中：建设期利息 1,800.00 万元已计入开发总投资，债券期利息 7,200.00 万元计入财务费用。

**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，故招拍挂费用仅主要包括供地时勘测定界费用和评估费用。

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

本项目涉及土地评估费用 22.88 万元，勘测定界费用 13.09 万元。

**税费：**土地出让后需缴纳税费只涉及印花税。

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令 11 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订），印花税按出让收入的 0.05% 测算。

昆明市高新区招拍挂出让的印花税由土地取得方支付，故项目不计算印花税，债券存续期内缴纳印花税总额为 0 万元。

序号	项目	金额（万元）
1	政府专项计提基金	20,976.90
2	评估费	22.88
3	勘测定界费	13.09
4	印费税	0.00
5	债券期财务费用	7,200.00
<b>合计</b>	<b>项目成本</b>	<b>28,212.87</b>

### （3）项目损益

根据估算本项目土地出让收入 99,531.78 万元，扣除土地出让基金计提 20,068.79 万元，项目净收入 78,518.91 万元，项目开发总成本费用共计 50,782.50 万元，项目净利润 20,536.41 万元，具体构成如下。

项目损益表		
序号	项目	金额（万元）
<b>一</b>	<b>项目净收入（1-2-3-4）</b>	<b>78,518.91</b>
1	土地出让收入	99,531.78
2	土地出让基金计提	20,976.90

3	招拍挂费用	<b>35.97</b>
3.1	评估费	22.88
3.2	勘测定界费	13.09
4	税费（印花税）	0.00
<b>二</b>	<b>开发总成本</b>	<b>50,782.50</b>
1	征地补偿费用	18,944.90
2	地上建（构）筑物拆迁安置补偿费	2,745.64
3	土地报批税费	13,476.31
4	土地一级开发整理费	13,775.65
5	建设期利息	1,800.00
6	债券发行费用	40.00
<b>三</b>	<b>债券期财务费用</b>	<b>7,200.00</b>
<b>四</b>	<b>净利润（一-二-三）</b>	<b>20,536.41</b>

#### （4）净现金流测算

项目计算期内，净现金流测算指标见下表。

序号	年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
	项目							
<b>一</b>	<b>现金流入</b>							
1	资本金流入	790.00	9,992.50					10,782.50
2	债券资金流入	40,000.00						40,000.00
3	其他融资资金流入							-
4	经营收益流入	-	13,325.26	15,107.19	20,685.89	36,101.70	14,311.74	99,531.78
	<b>现金流入总额</b>	<b>40,790.00</b>	<b>23,317.76</b>	<b>15,107.19</b>	<b>20,685.89</b>	<b>36,101.70</b>	<b>14,311.74</b>	<b>150,314.28</b>
<b>二</b>	<b>现金流出</b>							
1	建设资金流出	40,750.00	8,192.50					48,942.50
2	运营期现金流出							
3	债券发行费用	40.00						40.00
4	债券还本付息（含债券期财务费用）		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	41,800.00	49,000.00
5	土地出让计提基金	-	2,459.83	3,291.87	4,380.37	7,897.58	2,947.26	20,976.90
6	评估费		5.11	3.14	4.67	6.67	3.28	22.88
7	勘测定界费		2.93	1.80	2.67	3.81	1.88	13.09
8	印费税	-	-	-	-	-	-	-
	<b>现金流出总额</b>	<b>40,790.00</b>	<b>12,460.37</b>	<b>5,096.81</b>	<b>6,187.71</b>	<b>9,708.06</b>	<b>44,752.41</b>	<b>118,995.37</b>
<b>三</b>	<b>现金净流量</b>							
1	当年现金净流入	-	10,857.39	11,810.38	16,298.18	28,193.64	11,359.32	78,518.91
2	累计净现金注入	-	10,857.39	22,667.77	38,965.95	67,159.59	78,518.91	157,037.82

#### （5）财务指标分析

项目现金流量分析，对全部投资现金流量、资本金现金流量分析，目的是考

察项目的基本面，即项目方案设计本身的财务可行性，它不受融资方案和税收优惠政策的变化影响，可以供决策者对项目的可行性做出基本判断，并作为方案或项目比选的依据，同时以为债权人进行信贷决策提供参考。项目采用净现值、内部收益率、投资回收期等经济评价指标，进行项目的盈利能力分析。各指标的计算公式如下：

① 净现值：净现值是将计算期内项目投资现金流量表中各年度净现金流量折算到建设开始年度的现值，并累加得出。计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

设定的折现率为 4.5%。

② 内部收益率 (IRR)：内部收益率是在整个计算期内各年净现余流量现值累计等于零时的折现率，它反映项目占用资金的盈利率。

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

③ 投资回收期：投资回收期是反映项目真实清偿能力的重要指标。从建设期开始年起算。计算公式如下：

$$P_t = (\text{累计净现值开始出现正值的年份数} - 1) + \frac{\text{上年累计净现值的绝对值}}{\text{当年净现值}}$$

项目投资现金流量分析，是对全部投资现金流量量的分析，本项目投资现金流量按折现率 4.5% 计算，其净现值为 3,286.02 万元，大于零；内部收益率 9.10%，大于基准折现率 4.5%，静态投资收回周期为 3.67 年，动态投资回收周期为 3.90 年。通过指标分析表明，项目的赢利能力和抗风险能力强，财务上是可行性。详见下表：

序号	年份 项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	总计
1	现金流入	40,790.00	23,317.76	15,107.19	20,685.89	36,101.70	14,311.74	150,314.28
2	现金流出	40,790.00	12,460.37	5,096.81	6,187.71	9,708.06	44,752.41	118,995.37
3	净现金流量	-	10,857.39	11,810.38	16,298.18	28,193.64	11,359.32	78,518.91
4	累计净现金流量	-	10,857.39	22,667.77	38,965.95	67,159.59	78,518.91	157,037.82
5	折现值	-	11,345.98	12,341.85	17,031.60	29,462.35		

6	累计折现值	-	11,345.98	23,687.82	40,719.42	70,181.77		70,181.77
7	内部收益率	9.10%						
8	净现值	¥3,286.02						
9	静态投资回收期	3.67						
10	动态投资回收期	3.90						

### (6) 还本付息计划

该项目涉及融资总额 40,000.00 万元，2019 年一次性发行专项债券 40,000.00 万元，最近一期发行的三年期国债利率 4%，并参考云南地区同类债券利率，本次债券发行利率按 4.5% 进行估算，发行期 5 年，总利息费用为 9,000.00 元，本息合计 49,000.00 万元。

详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		40,000		40,000	0	-
2020 年	40,000			40,000	1,800	1,800
2021 年	40,000			40,000	1,800	1,800
2022 年	40,000			40,000	1,800	1,800
2023 年	40,000			40,000	1,800	1,800
2024 年	40,000		40,000.00		1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00		9,000.00	49,000.00

### (7) 资金测算平衡情况

该项目总投资 50,782.50 万元，2019 年拟通过发行专项债投入 40,000 万元，其余资金通过财政资金投入，项目计划于 2020 年 7 月至 2024 年 6 月完成出让，保守测算可实现收入 99,531.78 万元，扣除计提基金部分 20,976.90 万元、招拍挂费用 35.97 万元、税金 0 万元，可实现净收益为 78,518.91 万元。融资成本方面 2019 年拟发行专项债券 40,000 万元，拟发行期限为 5 年，按 4.5% 的发行利率进行估算，预计期间利息为 9,000.00 万元，同时债券发行的发行费用按 1% 的费率进行估算，总发行费用为 40 万元，综上，该项目总融资成本约为 1,840.00 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.60 倍，项目收益可覆盖融资成本，具体测算过程如下列表所示：

## 昆明市高新区云硅智能科技小镇马金铺片区土地储备项目

### 资金平衡表

项目名称	规划收储面积 (亩)	土地规划性质	项目资金 总投需求	预计地块出 让收入(扣减 计提基金等)	计划发 行额	专项债券 还本付息 和	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
昆明市高新 区云硅智能 科技小镇马 金铺片区土 地储备项目	1,106.57	住宅、商业、物流仓储	50,782.50	78,518.91	40,000	49,000.00	<b>1.60</b>

### (8) 其他事项说明

根据本项目开发及出让计划，预计可于 2020 年至 2024 年完成开发并实现出让，若项目于债券存续期内实现出让并取得相应的土地出让收益，可提前对债券进行偿还。本次债券发行拟设置提前偿还债券的发行条款，在债券存续期内可选择向投资人提前偿还债券。

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，项目将在专项债务限额内申请发行土地储备专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

### (9) 独立第三方专业机构进行评估意见

经测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.60，实现项目收益和融资自求平衡。

## （六）云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）

### 1. 项目基本情况

#### （1）参与主体

**实施机构：**云南滇中新区土地储备中心

**项目业主：**云南滇中新区管委会

#### （2）项目概况

**项目所属领域：**云南滇中新区东盟产业城项目（一期）为土地储备项目，土地储备为政府的公益性职能，在项目完成开发且土地实现出让后具有一定的收益性，因此该项目属于有一定收益的公益性事业领域，符合发行地方政府土地储备专项债券的适用范围。另外，该项目符合滇中新区总体规划、土地利用总体规划。

**项目区位：**云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）位于滇中新区空港经济区秧草凹组团，是整个空港产业发展的核心区域，其东侧配套有居住生活服务区，其南侧为航空物流产业园区，能够为园区提供良好的物流运输服务，同时周边还配套有办公、商业、教育、医疗等各项服务设施，为滇中临空产业园区的产业发展提供完善的配套服务。

根据滇中新区总体规划，东盟产业城（一期）地块位于云南省滇中新区，四至界线为东至沪昆高铁，西至空港大道，南至机场北高速，北至哨关路，用地范围面积约 3.32 平方公里。项目用地处于滇中新区长水机场的核心纽带和延伸发展要塞区域，周边有成熟的路网及沪昆高铁具有明显的区位优势。项目位置示意图如下：



**主要技术标准：**《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；《城市用地分类与规划建设用地标准》 GB50137-2011；《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1025-2010）；《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1022-2009）；《环境空气质量标准》 GB3095- 996；《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918 - 2002）；《城市区域环境噪声标准》 GB3096-93；《地表水环境质量标准》 GB3838-2002；《水土保持综合治理技术规范》（GB/T16453-2008）；《开发建设项目水土保持技术规范》（GB/T50433-2007）；《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007）；《环境影响评价技术导则》（HJ/T2.1-93）。《市政公用工程设计文件编制深度规定》（GB01）；《城市道路设计规范》CJJ37—90；《岩土工程勘察规范》（GB50021—2001）；《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；《城市排水工程规划规范》（GB50318—2000）；《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—98）；《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（GB50-2001）；《城市道路交通规划设计规范》（GB50220—95）；《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75—97）；《公路工

程抗震设计规范》(JTJ 004—89);《道路工程制图标准》(GB 50162—92); 国家颁布的现行有关建筑设计规范、规程。

**建设规模及主要工程量:** 本项目可开发面积约 4988 亩, 规划用途主要为商业、住宅用地、公共设施、绿地, 项目完成后可出让土地面积约 3,193.40 亩, 其中住宅用地 622 亩, 商业、服务业用地 161.4 亩, 工业用地 2410 亩。项目涉及拆迁面积 348224.6 平方米, 青苗补偿 3998.72 亩, 征地面积 4777.63 亩, 道路及配套设施建设工程面积约 64 万平方米。项目涉及主要工程包括项目配套的道路工程、电力工程、给水工程、排水工程以及燃气工程等。

**征地实施方案:** 本项目征地采用货币补偿方式, 按照《云南省土地征收管理办法》征地补偿费用包括土地补偿费、地上附着物及青苗补偿费, 以及农民生产生活预留安置用地的货币补偿费用, 补偿标准执行《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》。本项目用地全部取得土地征转用指标, 用地面积明确, 权属清晰, 征地补偿费用按照国家政策规定。

项目按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《云南省耕地占用税实施办法》、《云南耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》云政办发(2009)34号、《云南省计委、云南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、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》财综(2006)48号、《关于印发云南省被征地农民基本生活保障试行办法的通知》云政发(2008)226号、《云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法(试行)》云国土资(2012)49号等文件规定计算并缴纳土地报批税费。

**拆迁补偿实施方案:** 项目现状建筑主要为村民居住建筑和厂房, 村民居住建筑大多为框架及砖混结构, 还有部分土木结构, 企业厂房以砖混结构为主, 部分为临时搭建建筑, 拆迁补偿标准执行《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》及《云南省昆明空港经济区征地拆迁资金及工作经费使用

管理办法》（滇中管复〔2015〕45号）。

## 2. 项目投资估算及资金筹措方案

### （1）投资估算

项目投资估算按照《昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理办法的通知》昆政发〔2010〕75号以及《昆明市审计局关于印发土地储备和土地一级开发成本审计工作方案（试行）的通知》进行组价，参照依据如下。

**法律法规政策：**《中华人民共和国土地管理法》；《云南省土地管理条例》；《云南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；《云南省土地储备管理办法》云政发〔2015〕85号；《土地储备资金财务管理办法》财综〔2018〕8号；《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预〔2017〕62号；《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》云地税三字〔2008〕24号；《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；《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；《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；《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；《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》；《云南省昆明空港经济区征地拆迁资金及工作经费使用管理办法》；“云南省2013版建设工程造价计价依据”，包括：《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》、《云南省通用安装工程消耗量定额公用篇》、《云南省市政工程消耗量定额》、《云南省园林绿化工程消耗量定额》、《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》等；云南省国土资源厅、云南省财政厅《关于进一步加强和改进土地开发整理项目管理工作的通

知》（云国土资〔2007〕222号）《云南省土地开发整理项目管理实施细则》（云国土资〔2004〕54号）。

**相关规划：**《云南省新型城镇化规划（2014-2020年）》；《滇中产业新区城镇空间布局专项规划》；《滇中产业聚集区（新区）总体规划》；《昆明市土地利用总体规划（2010-2020年）》；《云南滇中新区（嵩明—空港片区）总体规划（2015-2030年）》；《滇中临空产业园控制性详细规划》

## （2）项目总投资

本项目投资估算为169,048.71万元，其中征地费用29,943.79万元，拆迁费用49,618.74万元，青苗补偿费1,495.55万元，土地报批税费40,164.63万元，土地一级开发费用40,000万元，建设期财务费用7,826.00万元。具体构成如下：

序号	项目	金额（万元）
1	土地征收与拆迁安置补偿	81,058.08
2	土地报批税费	40,164.63
3	土地一级开发费用	40,000.00
4	建设期财务费用	7,826.00
	<b>项目总投资</b>	<b>169,048.71</b>

### ① 土地征收与拆迁安置补偿

本项目涉及征收土地面积4777.63亩，土地征地费用补偿标准按照《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》，需支付征地费用29,943.79万元、地上建（构）筑物拆迁补偿费用49618.74万元；需支付青苗补偿费用1,495.55万元。共支付81,058.08万元。

### ② 报批规税费

该项目土地报批税费约为40,164.63万元。其中，新增建设用地土地有偿使用费18717.96万元，耕地占用税3523.22万元，失地农民保障金14963.96万元，耕地占补平衡费2959.49万元。

### ③ 土地一级开发费用

本项目涉及道路及配套设施建设工程面积约64万平方米,费用约40,000万元。

#### ④ 建设期财务费用

该项目涉及融资总额130,000万元,其中2018年已发行债券65000万元,期限为三年期,利率为3.67%,三年利息总费用7,156.5万元。2019年拟发行债券65000万元,发行期限五年,根据最近一期五年期国债(2019年第八期储蓄国债)票面利率4.27%,结合云南地区债券发行实际,此次发行利率暂按4.5%进行估算,利息费用为14,625.00万元。同时两次债券发行的发行费用按0.1%的费率进行估算,总发行费用为130万元,综上,本项目合计财务费用为21,911.5万元。其中:建设期2018年-2020年产生财务费用为7,826.00万元。

### (3) 资金筹措方案

#### ① 资金来源

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(一期)总投为169,048.71万元,来源构成分为自筹资金和专项债券融资。

**资本金来源:** 自筹资金金额39,048.71万元,占比为23.1%,来源为财政预算安排。其中,2018年投入财政资金10,000.00万元,2019年拟投入财政资金23,738.21万元,2020年拟投入财政资金5,310.50万元,相关资金均纳入当年度财政预算。

**融资来源:** a. 本项目除专项债券发行以外没有其他融资安排。

b. 本项目通过发行土地储备专项债券,筹集资金130000万元,2018年已发行土地专项债65000万元,发行期限为三年。2019年拟发行土地专项债65000万元,发行期限为五年。

c. 本次债券发行利率按4.5%进行估算,逐年付息,到期还本。债券存续期内预计共需还本付息151,781.50万元。

具体资金来源情况如下：

土地储备项目投资资金来源单位：万元						
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			专项债券融资	自筹资金	小计	
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	2021-2024	169,048.71	130,000	39,048.71	169,048.71	151,781.50

#### （4）项目实施计划

项目已启动，目前正在逐步开展征地拆迁工作，与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设工作也在逐步推进，2018年发行的6.5亿元土地储备专项债券已全部投入项目征地拆迁工作，2019年再发行6.5亿元土地储备专项债券，债券资金到位后严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）相关要求使用，确保土地储备工作正常推进，预计2021年开始供应土地。

#### （5）资金使用计划

该项目总投为169,048.71万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划	
<b>2018年投资规模</b>	<b>75,000.00</b>
财政资金投入	10,000.00
专项债券资金投入	65,000.00
<b>2019年及以后拟投资规模</b>	<b>94,048.71</b>
财政资金投入	29,048.71
专项债券资金投入	65,000.00
<b>小计</b>	<b>169,048.71</b>

#### （6）项目资金保障措施

土地储备专项债券发行后，债券存续期内，本项目取得的土地出让收入缴入新区财政国库，纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还到期债券本息及相关费

用。在土地未取得土地出让收入前，应付利息由新区土地储备中心及新区财政统筹偿还。项目资金到账后，按需拨付实施单位，专项用于土地储备及相关工作。土储中心严格监督实施单位对于项目资金的使用，确保资金完全用于对应项目土地储备及相关工作。

### 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (1) 预期收益。

##### ① 项目收入

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）收储整理完成后，项目可出让土地面积约 3,193.40 亩，其中可出让住宅用地 622 亩，商业、服务业用地 161.4 亩，工业用地 2410 亩。

该项目收入反映为政府性基金收入。

##### a. 土地出让收入

本次项目收入预测起始出让价以周边近期出让同类型土地出让价格为参考。

预测项目周边近期工业、商业用地交易较为活跃，有同类型出让价格作为参考，近三年可参考的周边同类型工业地块最低出让价格为 25.6 万元/亩，成交价格多集中在 25.6 万元/亩，成交价格较为稳定。同类型商业地块出让价格区间为 100 万元/亩至 386 万元/亩，且价格呈逐年增长趋势。近期，周边可供参考地块出让情况为：2019 年 1 月成交商业用地三宗，2018 年 12 月成交商业用地四宗，容积率在 1.0-5.0 之间，成交单价为 304 万元/亩；2018 年 8 月成交工业用地单价均为 25.6 万元/亩；2019 年 1 月成交工业用地单价均为 50 万元/亩。采用市场比较法和成本逼近法，根据云南精正房地产土地评估有限公司评估报告显示保守预计该片区工业用地的价格为 25.6 万元/亩，采用市场比较法和剩余法，根据云南精正房地产土地评估有限公司评估报告显示保守预计该片区商业用地的

价格为 233.44 万元/亩。

根据调查了解周边的住宅用地成交情况,2019 年 7 月、1 月份成交住宅用地,容积率在 1.0-2.5 之间,成交单价均为 240-738 万元/亩。采用市场比较法和剩余法来测算该地块价值,根据云南精正房地产土地评估有限公司评估报告显示最终求得该片区住宅用地的价格为 191 万元/亩。

昆明市 2016-2018 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速分别为 8.5%和 9.7%和 8.4%近三年平均增速为 8.73%。保守估计,以实现 GDP 增速的 70%即 6.21%作为土地出让价格的增长比例进行测算,至 2021 年本项目共实现土地出让收入 238,746.50 万元,项目收入预测如下:

住宅用地:

年份	土地出让价格 (万元/亩)	计划出让亩数亩数	出让收入
2021	215.46	288.00	62,051.48
2022	228.84	-	-
2023	243.05	-	-
2024	258.14	334.00	86,218.87
<b>合计</b>	-	<b>622.00</b>	<b>148,270.35</b>

商业、服务业用地:

年份	土地出让价格 (万元/亩)	计划出让亩数亩数	出让收入
2021	263.34	31.40	8,268.74
2022	279.69	-	-
2023	297.06	-	-
2024	315.50	130.00	41,015.63
<b>合计</b>	-	<b>161.40</b>	<b>49,284.37</b>

工业用地:

年份	土地出让价格 (万元/亩)	计划出让亩数亩数	出让收入
2021	25.60	1,000.00	25,600.00
2022	25.60	800.00	20,480.00
2023	25.60	610.00	15,616.00
2024	25.60		-
<b>合计</b>		<b>2410.00</b>	<b>61,696.00</b>

总收入测算:

年份	计划出让亩数	出让收入
----	--------	------

2021	1,319.40	95,920.22
2022	800.00	20,480.00
2023	610.00	15,616.00
2024	464.00	127,234.50
<b>合计</b>	<b>3193.40</b>	<b>259,250.72</b>

## b. 计提基金

按照《云南滇中新区管理委员会关于印发〈云南滇中新区本级国有土地使用权出让收支管理暂行办法〉的通知》（滇中管发〔2016〕62号），运营期土地使用权出让收入划缴资金如下：

- （1）提取农业土地开发资金，按出让收入的 1.5% 计提；
- （2）提取保障性住房专项资金，按出让收入的 5% 计提；
- （3）提取农田水利建设资金，按出让收入的 3% 计提；
- （4）提取其它水利建设资金，按出让收入的 5% 计提；
- （5）提取教育基金，按出让收入的 2% 计提；
- （6）提取省级地质灾害防治专项资金，按出让收入的 1.5% 计提；
- （7）提取铁路高速路建设资金，按出让收入的 6% 计提。

根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收和使用管理暂行规定的通知》（云政办发〔2013〕64号），参照《昆明市财政局昆明市国土资源局关于昆明市国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收有关问题的通知》（昆财综〔2013〕84号）相关规定，针对不同性质项目的土地出让收入确定不同的计提比例：工业用地免以计提。

此外根据《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知》（云政发〔2017〕50号）、《云南省人民政府关于促进经济持续健康较快发展 22 条措施的意见》（云政发〔2018〕5号）中关于降低企业用地成本的规定，严格执行中央出台的六项专项资金计提政策，对农田水利建设资金和教育资金统

一按照土地收益计提，全部取消省级及以下各级政府制定的附加于工业用地上的各项计提资金。商业、住宅用地基金计提标准为出让收入的 24%，从 2019 年开始，工业用地基金计提标准为出让收入的 6.5%。

计提基金测算如下：

出让年份	出让收入		计提基金
	工业	商业、住宅用地	
2021	25,600.00	70,320.22	18,540.85
2022	20,480.00	-	1,331.20
2023	15,616.00	-	1,015.04
2024	-	127,234.50	30,536.28
<b>合计</b>	<b>61,696.00</b>	<b>197,554.72</b>	<b>51,423.37</b>

综上，完成基金计提后，无土地招拍挂费用及其他应扣减税费及费用，本项目收益为 207,827.35 万元。

## (2) 项目成本

本项目总成本费用具体构成如下：

序号	项目	金额（万元）
1	征地费用	29,943.79
2	拆迁费用	49,618.74
3	青苗补偿	1,495.55
4	土地报批税费	40,164.63
5	土地一级开发费用	40,000.00
6	财务费用	21,911.50
	<b>项目总成本</b>	<b>183,134.21</b>

## (3) 相关税费

该项目土地报批税费约为 40,164.63 万元。

**税费征收依据：**《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》云地税三字〔2008〕24 号；《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；《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；《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；《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；《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》云财非税〔2015〕34号

#### **税费征收标准：**

**a. 耕地占用税：**按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》和《云南省耕地占用税实施办法》。

**b. 耕地开垦费：**按照《云南耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》云政办发〔2009〕34号，依据被占耕地所在区域平均综合年产值的6~8倍及被占耕地的质量状况等因素确定，其中占用一般农田的旱地，开垦费按6倍征收，占用一般农田的水田（含菜地、水浇地），开垦费按7倍征收，占用基本农田的耕地开垦费按8倍征收，本项目按16800元/亩计算。

**c. 征地拆迁工作经费：**征地拆迁工作经费按征地拆迁总费用的2%提取。

**d. 新增建设用地有偿使用费**按照《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》财综〔2006〕48号，新增建设用地有偿使用费按64.00元/m<sup>2</sup>计收。

**e. 被征地农民社会保障基金：**按照《关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》云政发〔2008〕226号，被征地农民社会保障基金按3万元/亩核算。

#### **（4）项目损益**

根据估算本项目土地出让收入259,250.72万元，扣除土地出让基金计提51,423.37万元，项目净收入207,827.35万元，项目总成本费用共计183,134.21万元，项目净利润24,693.14万元，具体构成如下。

项目损益表
-------

序号	项目	金额（万元）
一	项目净收入（1-2）	207,827.35
1	土地出让收入	259,250.72
2	土地出让基金计提	51,423.37
二	项目总成本	183,134.21
1	征地费用	29,943.79
2	拆迁费用	49,618.74
3	青苗补偿	1,495.55
4	土地报批税费	40,164.63
5	土地一级开发费用	40,000.00
6	财务费用	21,911.50
三	净利润	24,693.14

### （5）财务指标分析

项目现金流量分析，对全部投资现金流量、资本金现金流量分析，目的是考察项目的基本面，即项目方案设计本身的财务可行性，它不受融资方案和税收优惠政策的变化影响，可以供决策者对项目的可行性做出基本判断，并作为方案或项目比选的依据，同时以为债权人进行信贷决策提供参考。项目采用净现值、内部收益率、投资回收期等经济评价指标，进行项目的盈利能力分析。各指标的计算公式如下：

（1）净现值：净现值是将计算期内项目投资现金流量表中各年度净现金流量折算到建设开始年度的现值，并累加得出。计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

设定的折现率为 4.5%。

（2）内部收益率（IRR）：内部收益率是在整个计算期内各年净现余流量现值累计等于零时的折现率，它反映项目占用资金的盈利率。

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

（3）投资回收期：投资回收期是反映项目真实清偿能力的重要指标。从建设期开始年起算。计算公式如下：

$$Pt = (\text{累计净现值开始出现正值的年份数} - 1) + \frac{\text{上年累计净现值的绝对值}}{\text{当年净现值}}$$

项目投资现金流量分析，是对全部投资现金流量的分析，本项目投资现金流量按折现率 4.5% 计算，其净现值为 6,540.49 万元，大于零；内部收益率 5.65%，大于基准折现率 4.5%，静态投资回收周期为 5.59 年，动态投资回收周期为 5.91 年。通过指标分析表明，项目的赢利能力和抗风险能力强，财务上具有可行性。详见下表：

序号	项目	年度							总计
		2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	77,379.37	19,148.80	14,600.96	96,698.22	207,827.35
2	现金流出	75,000.00	74,652.71	5,310.50	5,310.50	2,925.00	2,925.00	2,925.00	169,048.71
3	净现金流量	-75,000.00	-74,652.71	-5,310.50	72,068.87	16,223.80	11,675.96	93,773.22	38,778.64
4	累计净现金流量	-75,000.00	-149,652.71	-154,963.21	-82,894.34	-66,670.54	-54,994.58	38,778.64	
5	折现值	-75,000.00	-71,438.00	-4,862.98	63,153.70	13,604.65	9,369.39	72,008.06	
6	累计折现值	-75,000.00	-146,438.00	-151,300.98	-88,147.28	-74,542.63	-65,173.24	6,834.82	
7	内部收益率	5.65%							
8	净现值	¥6,540.49							
9	静态投资回收期	5.59							
10	动态投资回收期	5.91							

从项目资金投入及项目实现收入的角度，年度现金流情况如下：

序号	年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	总计
一	现金流入								
1	资本金流入	10,000.00	23,738.21	5,310.50					39,048.71
2	债券资金流入	65,000.00	65,000.00						130,000.00
3	其他融资资金流入								0.00
4	土地出让现金净流入				77,379.37	19,148.80	14,600.96	96,698.22	207,827.35
	<b>现金流入总额</b>	<b>75,000.00</b>	<b>88,738.21</b>	<b>5,310.50</b>	<b>77,379.37</b>	<b>19,148.80</b>	<b>14,600.96</b>	<b>96,698.22</b>	<b>376,876.06</b>
二	现金流出								
1	项目支出	75,000.00	86,352.71						161,352.71
2	债券还本付息		2,385.50	5,310.50	70,310.50	2,925.00	2,925.00	67,925.00	151,781.50
	<b>现金流出总额</b>	<b>75,000.00</b>	<b>88,738.21</b>	<b>5,310.50</b>	<b>70,310.50</b>	<b>2,925.00</b>	<b>2,925.00</b>	<b>67,925.00</b>	<b>313,134.21</b>

三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	7,068.87	16,223.80	11,675.96	28,773.22	63,741.85
2	期末项目累计现金结 存额	-	-	0.00	7,068.87	23,292.67	34,968.63	63,741.85	
3	平均偿债覆盖率	1.37							

### (6) 还本付息计划

该项目 2018 年已发行债券 65000 万元，期限为三年期，利率为 3.67%，三年利息总费用 7156.5 万元；2019 年拟发行专项债券 65,000.00 万元，拟发行期限为五年，按 4.5% 的发行利率进行估算，预计期间利息为 14,625.00 万元，项目累计本息合计 151,781.50 万元，详见下表。

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）还本付息表

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本付 息合计
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	2018	-	65,000		65,000	0	-
	2019	65,000	65,000		130,000	2385.5	2,385.50
	2020	130,000			130,000	5310.5	5,310.50
	2021	130,000		65,000	65,000	5310.5	70,310.50
	2022	65,000			65,000	2925	2,925.00
	2023	65,000			65,000	2925	2,925.00
	2024	65,000		65,000	-	2925	67,925.00

### (7) 资金测算平衡情况。

该项目总投 169,048.71 万元，2018 年已通过发行专项债投入 65,000 万元，2019 年拟再发行专项债券投入资金 65,000 万元，其余资金通过财政资金投入，项目于 2021 年起开始出让，保守测算可实现收入 259,250.72 万元，扣除计提基金部分 51,423.37 万元，实现收益为 207,827.35 万元。除计提基金外，无其他成本扣除。

融资成本方面，2018 年已发行债券 65,000 万元，期限为三年期，利率为 3.67%，该三年利息总费用 7156.5 万元；2019 年拟发行专项债券 65,000 万元，拟发行期限为五年，按 4.5% 的发行利率进行估算，预计期间利息为 14,625.00

万元。同时两次债券发行的发行费用按 0.1% 的费率进行估算，总发行费用为 130 万元，综上，该项目总融资成本约为 151,911.50 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.37 倍，项目收益可覆盖融资成本，具体测算过程如下列表所示：

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）资金平衡表

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总投需求	预计地块出让收入（扣减计提基金）	计划发行债券额度	预计累计融资本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）	4988	商住、工业	169,048.71	207,827.35	130,000.00	151,781.50	1.37

#### （8）其他事项说明。

根据本项目开发及出让计划，预计可于 2020 年完成开发，2021 年至 2024 年实现出让，若项目于债券存续期内实现出让并取得相应的土地出让收益，可提前对债券进行偿还。本次债券发行拟设置提前偿还债券的发行条款，在债券存续期内可选择向投资人提前偿还债券。

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，项目将在专项债务限额内申请发行土地储备专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

#### （9）独立第三方专业机构进行评估意见。

本实施方案委托信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所出具了《云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券项目收益与融资自求平衡方案总体评价》，根据事务所意见，在云南滇中新区土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南滇中新区东盟产业城土地储备

项目（一期）项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

同时本实施方案委托北京盈科（昆明）律师事务所出具了法律意见书，结论性意见如下：

一、云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券发行主体为云南省人民政府，发债主体适格；

二、负责拟收储土地整理储备工作的云南滇中新区土地储备中心已列入《土地储备机构名录（2018年版）》，有资格实施项目地块的土地储备；

三、本期专项债券发行对应的拟收储土地符合当地《土地利用总体规划》、《城乡规划》的规定；

四、根据信永中和会计师事务所出具的《方案总体评价》，在滇中新区土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（一期）专项债券，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，符合《土地储备管理办法》的相关规定。

五、根据滇中新区土储出具的《承诺》，本法律意见书涉及的项目拟收储土地不存在任何形式的债权、债务；不存在诉讼、仲裁、行政处罚及其他纠纷的情况。

## （七）云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）

### 1. 项目基本情况

#### （1）参与主体

实施机构：云南滇中新区土地储备中心

项目业主：云南滇中新区管委会

#### （2）项目概况

**项目所属领域：**云南滇中新区东盟产业城项目（二期）为土地储备项目，土地储备为政府的公益性职能，在项目完成开发且土地实现出让后具有一定的收益性，因此该项目属于有一定收益的公益性事业领域，符合发行地方政府土地储备专项债券的适用范围。另外，该项目符合滇中新区总体规划、土地利用总体规划。

**项目区位：**云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）位于滇中新区空港经济区秧草凹组团，是整个空港产业发展的核心区域，其东侧配套有居住生活服务区，其西侧为航空物流产业园区，能够为园区提供良好的物流运输服务，同时周边还配套有办公、商业、教育、医疗等各项服务设施，为滇中临空产业园区的产业发展提供完善的配套服务。

根据滇中新区总体规划，东盟产业城（二期）地块位于云南省滇中新区，四至界线为东至空港大道，西至 320 国道，南至机场北高速，北至哨关大道，用地范围面积约 5704.1595 亩。项目用地处于滇中新区长水机场的核心纽带和延伸发展要塞区域，周边有成熟的路网及沪昆高铁具有明显的区位优势，未来将打造临空高科技产业聚集地及配套居住于一体的综合区域。项目位置示意图如下：



**主要技术标准：**《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；《城市用地分类与规划建设用地标准》 GB50137-2011；《乡（镇）土地利用总体规划编制规程》（TD/T 1025-2010）；《乡（镇）土地利用总体规划制图规范》（TD/T 1022-2009）；《环境空气质量标准》 GB3095- 996；《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918 - 2002）；《城市区域环境噪声标准》 GB3096-93；《地表水环境质量标准》 GB3838-2002；《水土保持综合治理技术规范》（GB/T16453-2008）；《开发建设项目水土保持技术规范》（GB/T50433-2007）；《土壤侵蚀分类分级标准》（SL190-2007）；《环境影响评价技术导则》（HJ/T2.1-93）；《市政公用工程设计文件编制深度规定》（GB01）；《城市道路设计规范》 CJJ37—90；《岩土工程勘察规范》（GB50021—2001）；《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；《城市排水工程规划规范》（GB50318—2000）；《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—98）；《城市道路和建筑物无障碍设计规范》（GB50-2001）；《城市道路交通规划设计规

范》(GB50220—95);《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75—97);《公路工程抗震设计规范》(JTJ 004—89);《道路工程制图标准》(GB 50162—92);国家颁布的现行有关建筑设计规范、规程。

**土地征收:** 东盟产业城土地储备项目(二期)涉及土地征收面积 5704.1595 亩(约 380.2773 公顷),集体农用地 3659.4975 亩,集体建设用地 892.7235 亩,其它土地 1151.9385 亩。现有建筑主要为集体建设用地上自建房、建制镇居民房屋以及部分厂房,建筑结构大多为框架结构,共涉及拆迁建筑面积约 59.51 万平方米。本项目区域内除场地平整外涉及道路及配套给水、排水、电力管沟、通信管网建设。根据规划项目片区内宽度 10 米的建设道路长度 11380 米,内宽度 25 米的建设道路长度 5029 米,涉及平整场地 380.28 万平方米。

**征地实施方案:** 本项目征地采用货币补偿方式,按照《云南省土地征收管理办法》征地补偿费用包括:土地补偿费、地上附着物及青苗补偿费,以及农民生产生活预留安置用地的货币补偿费用,补偿标准执行《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》。本项目用地面积明确,权属清晰,征地补偿费用按照国家政策规定。

本项目按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《云南省耕地占用税实施办法》、《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理办法和增减挂钩节余指标调剂资金管理的通知》财综(2018)40号、《云南省计委、云南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、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》财综(2006)48号、《关于印发云南省被征地农民基本生活保障试行办法的通知》云政发(2008)226号、《云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法(试行)》云国土资[2012]49号、《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》云财非税(2015)34号等文件规定计算并缴纳土地报批税费。

**拆迁补偿实施方案：**项目现状建筑主要为村民居住建筑和厂房，村民居住建筑大多为框架结构，企业厂房以砖混结构为主，部分为临时搭建建筑，拆迁补偿标准执行《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》及《云南省昆明空港经济区征地拆迁资金及工作经费使用管理办法》（滇中管复〔2015〕45号）。

## 2. 项目投资估算及资金筹措方案

### （1）投资估算。

项目投资估算按照《昆明市人民政府关于印发昆明市土地储备支出核算管理  
办法的通知》昆政发〔2010〕75号以及《昆明市审计局关于印发土地储备和土地一级开发成本审计工作方案（试行）的通知》进行组价，参照依据如下：

**法律法规政策：**《中华人民共和国土地管理法》；《云南省土地管理条例》；《云南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；《云南省土地储备管理办法》云政发〔2015〕85号；《土地储备资金财务管理办法》财综〔2018〕8号；《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》财预〔2017〕62号；《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》云地税三字〔2008〕24号；《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理办法和增减挂钩节余指标调剂资金管理办法的通知》财综〔2018〕40号；《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；《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；《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》；《云南省昆明空港经济区征地拆迁资金及工作经费使用管理办法》；“云南省2013版建设工程造价计价依据”，包括：《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》、《云南省通用安装工程消耗量定额公

用篇》、《云南省市政工程消耗量定额》、《云南省园林绿化工程消耗量定额》、《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》等；云南省国土资源厅、云南省财政厅《关于进一步加强和改进土地开发整理项目管理工作的通知》（云国土资〔2007〕222号）；《云南省土地开发整理项目管理实施细则》（云国土资〔2004〕54号）。

**相关规划：**《云南省新型城镇化规划（2014-2020年）》；《滇中产业新区城镇空间布局专项规划》；《滇中产业聚集区（新区）总体规划》《昆明市土地利用总体规划（2010-2020年）》；《云南滇中新区（嵩明—空港片区）总体规划（2015-2030年）》；《滇中临空产业园控制性详细规划》

### ① 项目总投资

本项目投资估算为 265,649.19 万元,其中征地及青苗补偿费用 28,252.48 万元,拆迁费用 126,438.11 万元,土地报批税费 31,353.60 万元,土地一级开发费用 47,905.00 万元,建设期财务费用 31,700.00 万元。具体构成如下:

序号	项目	金额 (万元)
1	土地征收与拆迁安置补偿	154,690.59
2	土地报批税费	31,353.60
3	土地一级开发费用	47,905.00
4	建设期财务费用	31,700.00
	<b>项目总投资</b>	<b>265,649.19</b>

#### a. 土地征收与拆迁安置补偿

本项目涉及征收土地面积 5704.1595 亩,土地征地费用补偿标准按照《云南省昆明空港经济区土地征收和房屋拆迁安置工作实施办法》,需支付征地及青苗补偿费用合计 28,252.48 万元、地上建(构)筑物拆迁补偿费用 126,438.11 万元;共支付 154,690.59 万元。

#### b. 报批规税费

该项目土地报批税费约为 31,353.60 万元。其中,新增建设用地土地有偿使用费 11657.81 万元,耕地占用税 1246.47 万元,失地农民保障金 7319 万元,耕

地占补平衡费 7827.09 万元，森林植被恢复费 3303.24 万元。

c. 土地一级开发费用

本项目涉及道路及配套设施建设工程，面积约 23.95 万平米，费用合计约 47,905.00 万元。

d. 建设期财务费用

该项目涉及融资总额 200,000 万元，其中，2019 年发行债券 100,000 万元，根据最近一期五年期国债（2019 年第八期）票面利率 4.27%，结合云南地区债券发行实际，此次发行利率暂按 4.5% 进行估算，发行期限五年，总利息费用为 22,500 万元。2020 年再发行债券 100,000 万元，暂按 4.5% 进行估算，发行期限五年，总利息费用为 22,500 万元。债券发行的发行费用按 0.1% 的费率进行估算，总发行费用为 200 万元，综上，本项目合计财务费用为 45,200 万元。其中：建设期 2019 年-2023 年产生财务费用为 31,700.00 万元。

② 资金筹措方案

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）总投为 265,649.19 万元，来源构成分为自筹资金和专项债券融资。

**资本金来源：**自筹资金金额 65,649.19 万元，占比为 24.71%，来源为财政预算安排。其中，2019 年投入财政资金 20,000.00 万元，2020 年及以后拟投入财政资金 45,649.19 万元。相关资金均纳入当年度财政预算。

**融资来源：**a. 本项目除专项债券发行以外没有其他融资安排。

b. 本项目通过发行土地储备专项债券，筹集资金 200,000 万元，分两批发行，其中，2019 年发行债券 100,000 万元，期限五年；2020 年再发行债券 100,000 万元，发行期限为五年。

c. 本次债券发行利率按 4.5% 进行估算，逐年付息，到期还本。债券存续期内预计共需还本付息 245,000 万元。

具体资金来源情况如下：

土地储备项目投资资金来源单位：万元						
项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计专项债券融资到期本息
			专项债券融资	自筹资金	小计	
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目(二期)	2024-2025	265,649.19	200,000	65,649.19	265,649.19	245,000

### ③ 项目实施计划

项目实施周期 6 年，土地储备整理期 4 年，土地出让期 2 年。计划从 2019 年开始项目的前期准备工作并于 2023 年内完成项目的土地征收、拆迁补偿、土地开发整理等，债券资金到位后严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）相关要求使用，确保土地储备工作正常推进，预计 2024 年开始供应土地。

### ④ 资金使用计划

该项目总投为 265,649.19 万元，具体资金使用计划如下表。

资金使用计划	
<b>2019 年拟投资规模</b>	<b>120,000.00</b>
财政资金投入	20,000.00
专项债券资金投入	100,000.00
<b>2020 年及以后拟投资规模</b>	<b>145,649.19</b>
财政资金投入	45,649.19
专项债券资金投入	100,000.00
<b>小计</b>	<b>265,649.19</b>

### ⑤ 项目资金保障措施

2019 年土地储备专项债券发行后，债券存续期内，本项目取得的土地出让收入缴入新区财政国库，纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还到期债券本息及相关费用。在土地未取得土地出让收入前，应付利息由新区土地储备中心及新

区财政统筹偿还。项目资金到账后，按需拨付实施单位，专项用于土地储备及相关工作。土储中心严格监督实施单位对于项目资金的使用，确保资金完全用于对应项目土地储备及相关工作。

### 3. 项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (1) 预期收益。

##### ① 项目收入

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）收储整理完成后，项目可出让土地面积约 3951.0645 亩，其中可出让商业用地约 202.1055 亩，工业用地约 2278.8270 亩，住宅用地约 1470.1320 亩。

该项目收入反映为政府性基金收入。

##### a. 土地出让收入

预测项目周边近期工业、仓储用地及商业用地交易较为活跃，有同类型出让用地的价格作为参考。近三年可参考的周边同类型工业地块最低出让价格为 25.6 万元/亩，成交价格多集中在 25.6 万元/亩，成交价格较为稳定；同类型仓储用地出让价格区间为 33 万元/亩至 50 万元/亩，成交价格多集中在 50 万元/亩，成交价格较为稳定；同类型商业地块出让价格区间为 100 万元/亩至 386 万元/亩，且价格呈逐年增长趋势。近期，周边可供参考商业地块出让情况为：2018 年 12 月成交商业用地三宗（交易编号为：DTCKG2017-058、DTCKG2017-059、DTCKG2017-060），容积率在 4.0-5.0 之间，成交单价为 304 万元/亩；2019 年 1 月成交商业用地三宗（交易编号为：DTCKG2018-012-A10、DTCKG2018-012-A11、DTCKG2018-012-A12），容积率在 2.0-3.0 之间，成交单价为 180 万元/亩；2018 年 8 月成交工业用地两宗（交易编号为：DTCKG2017-050、DTCKG2017-051），成交单价为 25.6 万元/亩；2018 年 9 月成交工业用地一宗（交易编号为：

DTCKG2018-LK41), 成交单价为 37 万元/亩。2019 年 1 月份成交仓储用地三宗(交易编号为 DTCKG2018-004、DTCKG2018-005、DTCKG2018-006), 成交单价均为 50 万元/亩。

根据调查了解周边的住宅用地成交情况较少, 2019 年 1 月份成交住宅用地九宗(交易编号为 DTCKG2018-012-A1 至 DTCKG2018-012-A9), 容积率在 2.0-3.0 之间, 成交单价均为 240 万元/亩。由于 2009 年至今周边同类型片区可供参考的住宅用地成交实例较少, 现结合该宗地周边已有建成的住宅长水航城小区进行预测。该小区占地面积: 3878517 平方米, 容积率: 2.00, 售价为 5000-8000 元/平方米。此次预测参照长水航城小区的容积率 2.00, 用剩余法和成本逼近法来测算该地块价值, 最终求得该片区住宅用地的价格为 180 万元/亩。

本次项目收入预测以江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司的土地预评估出让价格为参考。结合成交实例综合分析, 预计工业地块出让价格为 25.6 万元/亩, 仓储物流用地出让价格为 45 万元/亩, 商业用地出让价格为 180 万元/亩、住宅用地出让价格为 190 万元/亩。

昆明市 2016-2018 年的全市生产总值 (GDP) 同比增速分别为 8.5%和 9.7%和 8.4%近三年平均增速为 8.73%。保守估计, 以实现 GDP 增速的 30%即 2.62%作为土地出让价格的增长比例进行测算, 至 2025 年本项目共实现土地出让收入 441,458.76 万元, 项目收入预测如下:

商业用地:

年份	土地出让价格 (万元/亩)	计划出让亩数亩数	出让收入
2024	204.84	-	-
2025	210.20	202.1055	42,483.21
<b>合计</b>		<b>202.1055</b>	<b>42,483.21</b>

工业用地:

年份	土地出让价格 (万元/亩)	计划出让亩数亩数	出让收入
2024	25.60	888.3895	22,742.77
2025	25.60	500.00	12,800.00
<b>合计</b>		<b>1,388.3895</b>	<b>35,542.77</b>

仓储物流用地：

年份	土地出让价格（万元/亩）	计划出让亩数亩数	出让收入
2024	45.00	890.4375	40,069.69
2025	45.00	-	-
<b>合计</b>		<b>890.4375</b>	<b>40,069.69</b>

住宅用地：

年份	土地出让价格（万元/亩）	计划出让亩数亩数	出让收入
2024	216.22	500.00	108,109.16
2025	221.88	970.1320	215,253.94
<b>合计</b>		<b>1470.1320</b>	<b>323,363.10</b>

总收入测算：

年份	计划出让亩数	出让收入
2024	2278.8270	170,921.62
2025	1672.2375	270,537.14
<b>合计</b>	<b>3951.0645</b>	<b>441,458.76</b>

## ② 计提基金

按照《云南滇中新区管理委员会关于印发〈云南滇中新区本级国有土地使用权出让收支管理暂行办法〉的通知》（滇中管发〔2016〕62号），运营期土地使用权出让收入划缴资金如下：提取农业土地开发资金，按出让收入的1.5%计提；提取保障性住房专项资金，按出让收入的5%计提；提取农田水利建设资金，按出让收入的3%计提；提取其它水利建设资金，按出让收入的5%计提；提取教育基金，按出让收入的2%计提；提取省级地质灾害防治专项资金，按出让收入的1.5%计提；提取铁路高速公路建设资金，按出让收入的6%计提。

根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收和使用管理暂行规定的通知》（云政办发〔2013〕64号），参照《昆明市财政局昆明市国土资源局关于昆明市国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收有关问题的通知》（昆财综〔2013〕84号）相关规定，针对不同性质项目的土地出让收入确定不同的计提比例：工业用地免以计提。

此外根据《云南省人民政府关于印发云南省降低实体经济企业成本实施细则的通知》（云政发〔2017〕50号）、云南省人民政府关于促进经济持续健康较快发展22条措施的意见》（云政发〔2018〕5号）中关于降低企业用地成本的规定，严格执行中央出台的六项专项资金计提政策，对农田水利建设资金和教育资金统一按照土地收益计提，全部取消省级及以下各级政府制定的附加于工业用地上的各项计提资金。

综上所述，商业、住宅用地基金计提标准为出让收入的24%，工业、仓储物流用地基金计提标准为出让收入的6.5%。

计提基金测算如下：

出让年份	出让收入		计提基金
	工业、仓储物流用地	商业、住宅用地	
2024	62,812.46	108,109.16	30,029.01
2025	12,800.00	257,737.14	62,688.91
<b>合计</b>	<b>75,612.46</b>	<b>365,846.30</b>	<b>92,717.92</b>

综上，完成基金计提后，无土地招拍挂费用等其他应扣减税费及费用，本项目收益为348,740.84万元。

## （2）项目成本

本项目总成本费用具体构成如下：

序号	项目	金额（万元）
1	征地费用及青苗补偿	28,252.48
2	拆迁费用	126,438.11
3	土地报批税费	31,353.60
4	土地一级开发费用	47,905.00
5	财务费用	45,200.00
	<b>项目总成本</b>	<b>279,149.19</b>

## （3）相关税费

该项目土地报批税费约为31,353.60万元。

**税费征收依据：**《云南省地方税务局关于下发耕地占用税政策问答的通知》

云地税三字〔2008〕24号；《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；《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理办法和增减挂钩节余指标调剂资金管理办法的通知》（财综〔2018〕40号）；《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；《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；《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被恢复费征收政策的通知》云财非税〔2015〕34号。

#### **税费征收标准：**

**a. 耕地占用税：**按照《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》和《云南省耕地占用税实施办法》。

**b. 耕地开垦费：**按照《关于印发跨省域补充耕地资金收支管理办法和增减挂钩节余指标调剂资金管理办法的通知》（财综〔2018〕40号）要求，云南地区现行耕地占补政策标准为水田10万元/亩、旱地5万元/亩、补充粮食产能为每亩每百公斤1万元。综合计算占用水田开垦费为16万元/亩，占用旱地、水浇地开垦费为11万元/亩。

**c. 新增建设用地有偿使用费：**按照《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》财综〔2006〕48号，新增建设用地有偿使用费空港片区按64.00元/m<sup>2</sup>、嵩明片区按14.00元/m<sup>2</sup>计收。

**d. 被征地农民社会保障基金：**按照《关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》云政发〔2008〕226号，被征地农民社会保障基金按2万元/亩核算。

**e. 森林植被恢复费：**按照《云南省财政厅 云南省林业厅关于调整森林植被

恢复费征收政策的通知》云财非税（2015）34号，森林植被恢复费按1.5万元/亩核算。

#### （4）项目损益

根据估算本项目土地出让收入441,458.76万元，扣除土地出让基金计提92,717.92万元，项目净收入348,740.84万元，项目总成本费用共计279,149.19万元，项目净利润69,591.65万元，具体构成如下：

项目损益表		
序号	项目	金额（万元）
一	项目净收入（1-2）	348,740.84
1	土地出收入	441,458.76
2	土地出让基金计提	92,717.92
二	项目总成本	279,149.19
1	征地补偿费用	28,252.48
2	地上建（构）筑物拆迁安置补偿费	126,438.11
3	土地报批税费	31,353.60
4	土地一级开发整理费	47,905.00
5	财务费用	45,200.00
三	净利润	69,591.65

#### （5）财务指标分析

项目现金流量分析，对全部投资现金流量、资本金现金流量分析，目的是考察项目的基本面，即项目方案设计本身的财务可行性，它不受融资方案和税收优惠政策的变化影响，可以供决策者对项目的可行性做出基本判断，并作为方案或项目比选的依据，同时以为债权人进行信贷决策提供参考。项目采用净现值、内部收益率、投资回收期等经济评价指标，进行项目的盈利能力分析。各指标的计算公式如下：

（1）净现值：净现值是将计算期内项目投资现金流量表中各年度净现金流量折算到建设开始年度的现值，并累加得出。计算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

设定的折现率为4.5%。

（2）内部收益率（IRR）：内部收益率是在整个计算期内各年净现余流量现值累

计等于零时的折现率，它反映项目占用资金的盈利率。

$$IRR=i1+\frac{NPV1}{NPV1-NPV2}(i2-i1)$$

(3) 投资回收期：投资回收期是反映项目真实清偿能力的重要指标。从建设期开始年起算。计算公式如下：

$$Pt = (\text{累计净现值开始出现正值的年份数}-1) + \frac{\text{上年累计净现值的绝对值}}{\text{当年净现值}}$$

项目投资现金流量分析，是对全部投资现金流量的分析，本项目投资现金流量按折现率 4.5% 计算，其净现值为 16,929.26 万元，大于零；内部收益率 6.00%，大于基准折现率 4.5%，静态投资回收周期为 5.59 年，动态投资回收周期为 5.89 年。通过指标分析表明，项目的赢利能力和抗风险能力强，财务上具有可行性，具体测算详见下表。

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	总计
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	140,892.61	207,848.23	348,740.84
2	现金流出	120,000.00	105,149.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	4,500.00	265,649.19
3	净现金流量	-120,000.00	-105,149.19	-9,000.00	-9,000.00	-9,000.00	131,892.61	203,348.23	83,091.65
4	累计净现金流量	-120,000.00	-225,149.19	-234,149.19	-243,149.19	-252,149.19	-120,256.58	83,091.65	
5	折现值	-120,000.00	-100,621.23	-8,241.57	-7,886.67	-7,547.05	105,837.36	156,150.24	
6	累计折现值	-120,000.00	-220,621.23	-228,862.80	-236,749.47	-244,296.52	-138,459.16	17,691.08	
7	内部收益率	6.00%							
8	净现值	¥16,929.26							
9	静态投资回收期	5.59							
10	动态投资回收期	5.89							

从项目资金投入及项目实现收入的角度，年度现金流情况如下：

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
一	现金流入								
1	资本金流入	20,000.00	18,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00			65,649.19
2	债券资金流入	100,000.00	100,000.00						200,000.00
3	其他融资资金流入								
4	土地出让现金净流入			-			140,892.61	207,848.23	348,740.84
小计	现金流入总额	120,000.00	118,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00	140,892.61	207,848.23	614,390.03

序号	年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
二	现金流出								
1	项目支出	120000	114,149.19						234,149.19
2	债券还本付息	-	4,500.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	109,000.00	104,500.00	245,000.00
小计	现金流出总额	120,000.00	118,649.19	9,000.00	9,000.00	9,000.00	109,000.00	104,500.00	479,149.19
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	-	-	-	0.00	0.00	31,892.61	103,348.23	135,240.84
2	期末项目累计现金结存额	-	-	0.00	0.00	0.00	31,892.61	135,240.84	
3	平均偿债覆盖率	1.42							

### (6) 还本付息计划

该项目涉及融资总额 200,000.00 万元，其中，2019 年发行债券 100,000 万元，期限五年；2020 年再发行债券 100,000 万元，期限五年。债券发行利率按 4.5% 进行估算，总利息费用为 45000 万元，本息合计 245000 万元。详见下表：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	-	100,000		100,000	0	-
2020	100,000	100,000	-	200,000	4500	4,500
2021	200,000	-	-	200,000	9000	9,000
2022	200,000	-	-	200,000	9000	9,000
2023	200,000	-		100,000	9000	9,000
2024	200,000	-	100,000	-	9000	109,000
2025	100,000	-	100,000	-	4500	104,500

### (7) 资金测算平衡情况

该项目总投资 265,649.19 万元，2019 年发行债券 100,000 万元，2020 年再发行债券 100,000 万元，其余资金通过财政资金投入。项目于 2024 年起开始出让，保守测算可实现收入 441,458.76 万元，扣除计提基金部分 92,717.92 万元，实现收益为 348,740.84 万元。除计提基金外，无其他成本扣除。

融资成本方面：2019 年发行债券 100,000 万元，期限五年；2020 年再发行债券 100,000 万元，期限五年。按 4.5% 的发行利率进行估算，预计期间利息为

45,000.00 万元。同时两次债券发行的发行费用按 0.1% 的费率进行估算，总发行费用为 200 万元，综上，该项目总融资成本约为 245,200.00 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.42 倍，项目收益可覆盖融资成本，具体测算过程如下列表所示：

云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）资金平衡表

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总投资需求	预计地块出让收入（扣减计提基金）	计划发行债券额度	预计累计融资本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）	5,704.16	住宅、商业、工业	265,649.19	348,740.84	200,000.00	245,000.00	1.42

#### （8）其他事项说明

根据本项目开发及出让计划，预计可于 2024 年完成开发并实现出让，若项目于 2024 年顺利实现出让并取得相应的土地出让收益，可提前对债券进行偿还。本次债券发行拟设置提前偿还债券的发行条款，在债券存续期内可选择向投资人提前偿还债券。

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，项目将在专项债务限额内申请发行土地储备专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还。

#### （9）独立第三方专业机构进行评估意见

本实施方案已通过致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，取得《2019 年云南滇中新区东盟产业城土地储备项目（二期）土地储备专项债券收益与融资自求平衡财务评估报告》，评定意见如下：

经专项审核，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的滇中新区共 1 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

### （一）影响项目收储和前期开发工作的风险及控制措施

#### 1. 后续资金到位风险

项目推进过程中，可能存在 2020 年度无法获得土地储备专项债券额度，难以续发债券，造成项目资金不足的问题。

**控制措施：**针对上述问题，项目业主将科学合理的做好年度土地储备资金预算支出安排及调整，一旦无法续发债券，及时对该项目安排财政预算资金投入，提高资本金投入比例，切实保障项目顺利推进，并按计划实现土地出让，确保按时偿还债券本息。

#### 2. 项目完工风险

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，这将造成项目延期完工、成本超支问题。

**控制措施：**针对上述可能出现的问题，项目业主将在项目建设期，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。

#### 3. 征地的风险

由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

**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。

#### 4. 工程事故风险

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。

### （二）影响项目收益的风险及控制措施

#### 1. 经营风险

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。随着政策的变化会给土地收储及前期开发工作带来一定困难，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，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:** 项目规划合理,区位优势突出,产业发展前景可观,空港经济区近三年的土地市场平稳有增,该风险较小。

### 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,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,这会影响到投资测算的准确度,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

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，但存在存续债券发行部成功，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。

