

2018 年云南省丽江市土地储备 专项债券总体实施方案



目 录

前 言.....	3
一、丽江市 2016-2018 年财政收支情况.....	5
(一) 地方经济状况.....	5
(二) 丽江市 2016-2018 年财政收支情况.....	1
二、项目基本情况.....	3
(一) 丽江市行业专项规划概况.....	3
(二) 项目情况.....	8
三、经济社会效益分析.....	12
(一) 经济效益分析.....	12
(二) 社会效益分析.....	13
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	15
(一) 投资估算编制依据及原则.....	15
(二) 项目总投资.....	18
(三) 资金筹措方案.....	23
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	27
(一) 预期收益.....	27
(二) 资金测算平衡情况.....	37

(三) 其他事项说明.....	40
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见.....	40
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	41
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	41
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	44
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	46

前言

土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行,以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。

根据《国务院关于加强政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号),经国务院批准,省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务,市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限,政府债务只能通过政府及其部门举借,不得通过企事业单位等举借。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的,由地方政府发行一般债券融资,主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的,由地方政府通过发行专项债券融资,以对应的政府性基金或专项收入偿还。

《预算法》(2015年修订),经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务,列入本级预算调整方案,报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源,只能用于公益性资本支出,不得用于经常性支出。除前款规定外,地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号),关闭土地储备贷款渠道、

清理土储机构、规范金融机构及平台公司参与模式，明确各平台公司不得承担土地储备工作，积极探索政府购买服务模式。《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），设立负面清单制度、详细规定了政府购买服务与政府采购涉及的相关内容。

依据《云南省财政厅关于下达2018年地方政府债务限额的通知》（云财预〔2018〕118号）文，云南省丽江市2018年地方政府债务限额表中土地储备专项债务额度为50000万元；根据《丽江市财政局关于下达2018年地方政府债务限额的通知》（丽财债〔2018〕13号）文，丽江市古城区2018年土地储备专项债务额度为20000万元，玉龙纳西族自治县（以下简称“玉龙县”）、华坪县和宁蒗县2018年土地储备专项债务额度均分别为10000万元。

根据《云南省国土资源厅关于做好2018年度土地储备专项债券发行工作的通知》（云国土资用〔2018〕27号），结合《丽江市人民政府关于土地利用总体规划调整方案的批复》、《丽江市古城区人民政府关于2018年度土地储备计划的批复》、《玉龙纳西族自治县人民政府关于2018年度土地储备计划的批复》、《华坪县人民政府关于2019年度土地储备计划的批复》、《宁蒗县人民政府关于2020年度土地储备计划的批复》，编制丽江市土地储备专项债券总体实施方案。

编制

二〇一八年八月

一、丽江市 2016-2018 年财政收支情况

(一) 地方经济状况

1. 中长期经济规划情况

近年来，丽江市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《中共云南省委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》和《中共丽江市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《丽江市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，以“四个全面”、“五位一体”和“五大发展理念”为统领，主动服务和融入国家和全省的发展战略，牢牢把握发展第一要务，遵循中央确定的“坚持人民主体地位、坚持科学发展、坚持深化改革、坚持依法治国、坚持统筹国内国际两个大局、坚持党的领导”六条重要原则，坚定不移贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享发展理念。依据国家“一带一路”和长江经济带建设战略，按照云南省空间布局，结合丽江市经济社会发展的现状和未来“四化”推进的发展需要，坚持开放合作共赢，充分发挥区域比较优势，强化国土空间管制，深化拓展发展空间，深入推进区域合作，促进形成全市“一核一区两片一带”（1121）经济社会发展空间布局，机遇千载难逢，发展潜力巨大。

2. 2015-2017 年丽江市经济基本情况

表 1-1 2015-2017 年丽江市经济基本情况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	290	310.18	339.5
地区生产总值增速（%）	9.0	7.0	9.45
第一产业（亿元）	44.57	48.83	49.61
第二产业（亿元）	115.6	121.23	137.14
第三产业（亿元）	129.84	141.61	152.74
三次产业结构			
第一产业（%）	15.37	15.26	14.6
第二产业（%）	39.86	39.09	40.4
第三产业（%）	44.77	45.65	45.0
固定资产投资额（亿元）	321.9	345.63	402.2
对外贸易进出口总额（亿美元）	0.43	0.695	0.47
进口（亿美元）	0	0.013	0
出口（亿美元）	0.43	0.682	0.47
社会消费品零售总额（亿元）	93.6	104.85	117.7
城市居民人均可支配收入（元）	25803	28099	30403
农村居民人均可支配收入（元）	7924	8750	9520
金融机构（含外资）本外币存款余额（亿元）	552.88	603.67	656.32
金融机构（含外资）本外币贷款余额（亿元）	414.3	430.57	466.16

注：根据丽江市 2015-2017 年国民经济和社会发展统计公报整理。各项指标详细情况请参考中国统计信息网。

（二）丽江市 2016-2018 年财政收支情况

1. 公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016 年，全市一般公共预算收入 48.25 亿元，转移性收入 91.84 亿元，地方政府债券收入 30.86 亿元。市本级一般公共预算收入 17.02 亿元，转移性收入 10.09 亿元，地方政府债券收入 15.45 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 40.06 亿元，转移性收入 108.37 亿元，地方政府债券收入 28.8 亿元。市本级一般公共预算收入 14.85 亿元，转移性收入 14.84 亿元，地方政府债券收入 10.65 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入 41.67 亿元，转移性收入 108.44 亿元，地方政府债券收入 28.01 亿元。市本级一般公共预算收入 15.49 亿元，转移性收入 14.25 亿元，地方政府债券收入 8.98 亿元。

2. 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全市一般公共预算支出 150.07 亿元，转移性支出 1.68 亿元，地方政府债券还本支出 19.19 亿元。市本级一般公共预算支出 28.04 亿元，转移性支出 5.56 亿元，地方政府债券还本支出 8.95 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 160.8 亿元，转移性支出 3.14 亿元，地方政府债券还本支出 13.3 亿元。市本级一般公共预算支出 26.37 亿元，转移性支出 5.32 亿元，地方政府债券还本支出 8.65 亿元。

2018 年，全市一般公共预算支出 164.01 亿元，转移性支出 2.6 亿元，地方政府债券还本支出 11.51 亿元。市本级一般公共预算支出 26.8 亿元，转移性支出 2.94 亿元，地方政府债券还本支出 8.98 亿元。

3. 政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 9.35 亿元，全市政府性基金支出 8.87 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.48 亿元。国有土地使用权出让收入 3.77 亿元，国有土地使用权出让支出 2.7 亿元。市本级政府性基金收入 2.97 亿元，市本级政府性基金支出 2.65 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.32 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入 9.22 亿元，全市政府性基金支出 8.94 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.28 亿元。国有土地使用权出让收入 5.68 亿元，国有土地使用权出让支出 2.84 亿元。市本级政府

性基金收入 3.29 亿元，市本级政府性基金支出 3.12 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 0.17 亿元。

2018 年，全市政府性基金预算收入 15.08 亿元，全市政府性基金支出 15.08 亿元。国有土地使用权出让收入 10.63 亿元，国有土地使用权出让支出 5.27 亿元。市本级政府性基金收入 4.39 亿元，市本级政府性基金支出 4.39 亿元。

4. 国有资本经营预算收支情况

2016 年，全市国有资本经营预算收入 0.132 亿元，全市支出 0.129 亿元。市本级国有资本经营收入 0.132 亿元，市本级支出 0.121 亿元。

2017 年，全市国有资本经营预算收入 0.45 亿元，全市支出 0.125 亿元。市本级国有资本经营收入 0.45 亿元，市本级支出 0.117 亿元。

2018 年，全市国有资本经营预算收入 0.51 亿元，全市支出 0.115 亿元。市本级国有资本经营收入 0.51 亿元，市本级支出 0.1 亿元。

二、项目基本情况

（一）丽江市行业专项规划概况

1. “十三五”时期丽江市产业发展和结构调整的总纲

丽江市人民政府于 2017 年 4 月完成了《“十三五”时期丽江市产业发展和结构调整的总纲》编制工作。主要目标：到 2020 年，全市经济总量进一步扩大、产业结构进一步优化、发展质量进一步提高，核心竞争力进一步增强，初步建成创新能力强、品质服务优、协作紧密、环境友好的现

代产业新体系。四大产业：文化旅游产业、清洁载能产业、高原特色农业、生物医药和大健康产业。

全市产业布局根据《中共丽江市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》围绕推动区域协调发展，着力构建“两核两带”的产业空间格局。两核：一是以古城、雪山、泸沽湖、老君山等主要景区为主的文化旅游产业核心区。以一体两翼为骨架，结合打造全域旅游、乡村旅游，充分发挥丽江人文、自然资源和旅游品牌优势，继续加大旅游业转型升级、提质增效工作力度，鼓励引导发展乡村旅游，促进旅游业与文化产业、现代服务业、农业、加工业、医疗保健等产业的渗透融合，发展壮大丽江文化旅游产业。二是依托金沙江中游丰富的电能资源和攀枝花国家重要工业基地，以清洁载能产业为主要导向，以石龙坝工业园区为主体，把华坪建设成丽江市清洁载能产业发展的核心区域。两带：分别是指纵轴生态特色发展带和横轴绿色工业隆起带。生态特色发展带由北至南，链接宁蒗县、永胜县，以特色中药材、高原特色食品、农产品、生物资源加工为主，以市场需求为导向，发挥地域特色和旅游市场优势，推动互联网与传统农业及农产品加工销售的有机结合，创新生产经营和组织模式，实现农业的现代化改造；绿色工业隆起带沿丽攀铁路、丽攀高速公路由西向东串联华坪县、永胜县、古城区及玉龙县，布局绿色能源产业、清洁载能、高新技术产业及工业支撑产业。依托两带规划产业布局，最大化串联全市有效资源，发挥沿带地区经济潜力。

项目收储地块应保尽保、量质并重。通过合理保护开发国土资源，严守耕地红线，全面加强土地整治，服务重点项目建设，土地宏观调控和用途管制不断加强，土地利用结构和布局得到合理调整，土地利用效益显著

提高，促进了经济、社会、资源、环境的空间均衡，符合丽江市国民经济和社会发展的第十三个五年规划提出的坚持统筹协调发展，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和政府在经济主战场的规划引导、搭建平台、政策扶持、服务保障作用，统筹城乡区域一体发展，统筹人与自然和谐发展，更加注重速度、质量、效益相协调，改革、发展、稳定相协调，实现经济发展与社会和谐的有机统一的要求。

项目土地收储整理开发通过收购长期闲置或低效利用的土地，进行全盘规划运作和指标控制，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，规范土地市场运行，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金，完全符合丽江市“十三五”规划。

2. 丽江市土地利用总体规划调整完善

丽江市于2017年8月完成《丽江市土地利用总体规划（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，全市建设用地指标分别为：建设用地总规模38766公顷、城乡建设用地规模30301公顷、城镇工矿用地规模10965公顷、交通水利及其他建设用地规模8465公顷，新增建设用地规模4869公顷、新增建设占用农用地规模4626公顷、新增建设占用耕地规模2921公顷。

丽江市围绕全面建设小康社会的总体目标，立足丽江市情，主动服务和融入国家和全省的战略，以“国际精品旅游胜地、国家重要生态安全屏障、滇川藏交汇区交通枢纽、全省清洁载能产业基地、全省民族团结进步示范区”为定位，遵循“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度，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，优化土地资源利用结构和布局，切实保障全市经济社会平稳健康发展。

项目收储认真贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策”，在统筹安排各业各类用地，促进土地资源的可持续利用的同时，正确处理开发与保护、当前与长远、局部与全局的关系，重点做好耕地和基本农田调整、建设用地结构与布局优化，制定完善政策措施，切实解决影响耕地保护、节约集约用地和科学发展的突出问题。坚持科学论证、标准统一、民主决策，强化与国民经济和社会发展规划、主体功能区规划、新型城镇化规划、产业发展规划、城乡建设规划、交通网规划、区域发展规划、矿产资源规划、“五网”建设、易地扶贫、八大产业发展等的协调衔接，提高规划的科学性和可操作性，完善土地用途管制制度。项目收储土地均为丽江市土地利用总体规划调整完善土地用途管制的允许建设区域，符合丽江市土地利用总体规划调整完善。

3. 丽江市城市总体规划情况

丽江市位于云南省西北部，滇川藏三省区交界处，是古代“南方丝绸之路”和“茶马古道”的重要通道。已编制《丽江市城市总体规划（2010-2030）》，规划期限为2010-2030年，近期：2010年-2015年，远期：2016年-2030年。规划范围：市域规划范围为整个丽江市域，包括丽江市的一区四县，规划控制范围为2.06万平方公里；丽江城市规划区范围为由丽江坝、七河坝及拉市坝主体范围及文化片构成，北到玉龙雪山东麓甘海子一带，南到丽江三义机场，西到拉市海西侧，东到文化工业片区及新团火车站以东200米的范围，规划控制范围为450平方公里；中心城区

由大研主城区、新团片区、玉龙县城、文化片区和南口工业片区组成，中心城区的规划范围为 147.5 平方公里。

丽江市是以世界遗产为依托的发展中的国际精品旅游城市，具有鲜明地方民族特色，融“山水田城”为一体的国家历史文化名城。城市职能为我国重要的旅游城市，云南省重要的高等教育基地；滇、川、藏大香格里拉生态旅游圈的中心城市，区域性商贸物流中心，民族文化的重要展示中心；滇西北地区重要的高新技术产业和生物创新产业基地、清洁能源基地，丽江市政治、经济、文化中心，生态乐居城市。

城市发展总目标为区域统筹、城乡统筹迈出新步伐，产业强市；丽江市域发展空间格局有所突破，山水园林城市初步显现；城市功能配套完善，集聚辐射能力增强；生态环境建设成效明显，投资环境进一步改善；社会保障和社会救助体系较为健全，就业岗位持续增加；城乡居民收入水平和生活质量普遍提高。

项目收储土地位于丽江市土地利用总体规划范围内，项目涉及地块在进行土地整理后，通过土地性质变更手续。符合《丽江市“十三五”时期丽江市产业发展和结构调整的总纲》、《丽江市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》、《丽江市城市总体规划（2010-2030）》对收储地块的功能定位。

按照《丽江市“十三五”时期丽江市产业发展和结构调整的总纲》、《丽江市土地利用总体规划（2006-2020 年）调整完善方案》、《丽江市城市总体规划（2010-2030）》，为加快丽江市城市建设步伐，认真贯彻市委、市政府“六大战略”，着力打造全国民族团结进步示范区、重点生态功能区、文化旅游创新区、高原特色产业基地。在城市建设中，通过土地资本

化运营跨越城市建设的资金门槛，启动各区县的建设，利用优越的自然生态条件，营造特色城市空间，打造精品城市形象。各收储地块价值较优越，能满足丽江市商服用地、住宅用地等项目建设的需求，有利于促进地区经济的总体发展要求，对加快实现总体规划奠定良好的基础，符合丽江市提出的实现城市发展框架的战略目标。

通过收储土地，可以有序供应土地，优化土地利用结构和布局，统筹各类、各区域用地；内涵挖潜与外延扩大相结合、以内涵挖潜为主，科学控制新增建设用地规模，提高土地利用效率、土地投入强度和土地产出率，积极开展旧城旧村改造和废弃建设用地整治，盘活存量建设用地，节约集约利用土地，为丽江市带来经济、社会、环境等效益。

（二）项目情况

1. 参与主体

（1）丽江市古城区

实施机构：丽江市古城区土地收购储备中心

社会统一信用代码：12533201781682541A

住所：丽江市古城区国土资源局院内

法定代表人：罗彬

经费来源：全额拨款

开办资金：2000 万元人民币

举办单位：丽江市国土资源局古城分局

宗旨和业务范围：合理利用土地，控制国有资产流失。实施土地收购储备工作，对储备土地进行前期整理开发和实施招标、拍卖、挂牌出让工作，负责土地统征的前期服务。

（2）玉龙县

实施机构：玉龙纳西族自治县土地收购储备中心

社会统一信用代码：12533221662613295H

住所：玉龙县夏禾路玉龙县国土资源局办公室二楼

法定代表人：和汝军

经费来源：全额拨款

开办资金：2000 万元人民币

举办单位：玉龙纳西族自治县人民政府

宗旨和业务范围：合理利用土地，控制国有资产流失。代表县政府实施土地收购储备工作，对储备土地进行前期整理开发和实施招标、拍卖、挂牌出让工作；负责土地统征的前期服务；负责土地开发项目的规划、设计、资金筹集和组织实施。

（3）华坪县

实施机构：华坪县土地储备中心

社会统一信用代码：12533223772662012E

住所：华坪县人民政府院内

法定代表人：杨晓兵

经费来源：全额拨款

开办资金：150 万

举办单位：华坪县国土资源局

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地，提供储备土地服务。拟定土地收购储备年度计划，依法将储备土地进行拆迁、前期开发准备、登记造册、信息发布、土地出让租赁、评估抵押或临时使用、行政划拨、资金筹措与运作。

(4) 宁蒗县

实施机构：宁蒗彝族自治县土地收购储备中心

社会统一信用代码：12533224775531915T

住所：宁蒗彝族自治县万格路 526 号

法定代表人：杨文权

经费来源：全额拨款

开办资金：312 万元人民币

举办单位：宁蒗彝族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：管理辖区的土地收购和储备，为土地资源的综合开发利用服务。国有土地的收回、收购、置换。收购和储备土地地上建筑物、附着物的拆迁等前期开发工作，土地收购和储备信息管理，土地收购和储备相关服务。

2. 项目概况

(1) 丽江市古城区新团片区土地储备项目

(1)项目地址：古城城区

(2)项目建设规模：本次纳入土地储备的项目共涉及 8 个地块，项目总规模为 722.2035 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 26763.79 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 20000 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 12 个月，出让周期约 60 个月。

(2) 丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备项目

(1)项目地址：玉龙县城区

(2)项目建设规模：本次纳入土地储备的项目共涉及 3 个地块，项目总规模为 280 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 14352.65 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 12 个月，出让周期约 60 个月。

(3) 丽江市华坪县荣将镇土地储备项目

(1)项目地址：华坪县荣将镇

(2)项目建设规模：本次纳入土地储备的项目共涉及 3 个地块，项目总规模为 663.5565 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 13427.81 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 12 个月，出让周期约 60 个月。

(4) 丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目

(1)项目地址：宁蒗县大兴镇

(2)项目建设规模：本次纳入土地储备的项目共涉及 3 个地块，项目总规模为 638 亩。

(3)项目投资估算：项目总投资为 13963.98 万元

(4)债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5)项目建设与出让计划：建设周期约为 12 个月，出让周期约 60 个月。

三、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

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

本次收储可出让的规划商业、住宅用地，地理位置优越，交通便利，市政配套设施完善，未来升值潜力大，综合考虑丽江房市近年火热走势，项目将产生可观经济效益，旅游小镇的开发建设，是生态环境资源综合开发和利用的需要，是旅游景区发展的必然趋势，能直接带动房地产经济的发展，带动其他旅游外部经济的发展，提高第三产业产值，增加税费收入，另一方面能迅速聚集人气，实现城镇的中心化和整体土地价值的升值，进一步为政府增加土地供应收入。项目建设期间也能提供大量就业岗位，有利于促进社会的和谐稳定发展。同时可拉大城市框架，大大提升城市品位，改善当地居民生活环境，使当地居民直接受益。收储可出让的规划工业用地，主要为工业园区的开发建设，园区经济产出来源有入驻企业的销售收入，有园区管理机构出让建设用地的收入，有工业项目建设过程中所产生的税费收入，有园区第三产业项目的销售收入和社会事业性收入，还有园区地域范围内的其他收入。

（二）社会效益分析

收储项目的建设和发展，在加快地区经济发展，推进工业化、城镇化进程，为地方获得可观经济效益的同时，将为社会的发展带来显著的社会效益。

（1）改善基础设施

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

（2）促进就业的增长和农民脱贫致富

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

（3）提高劳动者的素质

通过多种方式的培训和实践的锻炼，工业园区和旅游小镇的发展未来将培养产生一批有技能的产业工人和经营管理人才队伍，为经济的发展、推进新型工业化、城镇化及旅游产业化进程奠定了人才基础。

（4）提高土地利用经济效率

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

同时,一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用,较好地实现了土地的再开发和再利用。

(5) 保障社会公平

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

(6) 促进社会发展

通过代表政府的土地储备机构从规划优先的角度出发,以实现社会整体利益为目标,对企业需盘活的土地及旧城需改造的地块进行收购、整理,从机制上消除土地供应过程中为顾忌企业的困难和旧区居民安置而影响城市规划的实施,减轻政府在实施城市规划方面的压力,确保规划的权威性。同时,城市土地储备制度通过土地前期开发实现了土地增值,并且可以将土地增值收益归入政府财政,增加了政府土地收益,为区域发展与社会经济发展积累大量资金,政府有了足够的财力进行基础设施建设,使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快,提高了城市居民的公共福利待遇。

(7) 改善生态环境

土地储备和利用的环境质量目标,是保证一定数量的绿地;控制土地利用强度,防止建筑物与人口的过度拥挤;合理确定土地利用的布局,避

免土地利用的相互干扰和土地污染。实施绿化的土地，无明显直接的经济效益；人口密集居住条件差的旧城区改造由于开发难度高、成本大，因此只能由政府出资土地储备机构实施。土地储备机构还可以对严重污染环境影响周边土地使用者的企业进行收购或土地置换。通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，保证环境质量目标的实现。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

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

1. 土地收储环节费用涉及的相关依据

- (1)《2014-6-1 云南省十五个州（市）征地补偿标准（修订）》
- (2)《丽江市人民政府关于调整城市规划区征收土地补偿标准和房屋拆迁补偿安置补偿标准的通知》
- (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〔2010〕150号）
- (4)《云南省耕地占用税实施办法（2008.11）》（云南省人民政府令第149号）
- (5)《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）
- (6)《财政部、国土资源部关于新增建设用地土地有偿使用费征收等别执行政策问题的通知》（财综〔2009〕50号）

(7)《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)

(8)《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办》、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)

(9)《关于印发<测绘工程产品价格>和<测绘工程产品困难类别细则>的通知》(国测财字〔2002〕3号)

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

(11)《古城区人民政府金山街道办事处文件关于请求解决新团片区部分已征土地及集体返还地地上附着物补偿遗留问题的请示》

(12)《丽江市古城区人民政府办公室关于印发鹤庆至关坡高速公路古城区段征地拆迁安置补偿标准实施方案的通知》(古政办〔2017〕4号)

(13)《华坪县人民政府关于印发华坪芒果小镇建设项目征收土地补偿及安置方案的通知》(华政发〔2018〕1号)

(14)《华坪县人民政府关于印发华坪工业园区兴泉建材产业园建设项目征收土地补偿及安置方案的通知》(华政发〔2017〕17号)

(15)《华坪县人民政府关于印发年产5GW高效单晶硅棒第二期建设项目征收土地补偿及安置方案的通知》(华政发〔2017〕44号)

(16)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)

(17)《云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法(试行)》(云国资〔2012〕49号)

(18)《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)

(19)《云南省国土资源厅关于贯彻落实城乡建设用地增减挂钩政策支持脱贫攻坚的实施意见》(云国土资〔2017〕128号)

(20)《丽江市国土局关于转发省国土厅落实城乡建设用地增减挂钩政策支持脱贫攻坚有关问题紧急文件的通知》(丽国土资〔2018〕34号)

2. 土地前期开发费用涉及的相关依据

(1)《云南省 2013 版建筑工程造价计价依据》

(2)《云南省市政工程消耗量定额》(2013 年)和配套文件

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

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

(5)《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(国家发展计划委员会文件计价格〔2002〕1980号)

(6)《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》

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

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

3. 发行利息

2018 年储蓄国债（凭证式）三年期票面年利率 4%，五年期票面年利率 4.27%。丽江市 2018 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上浮 5-10%，本次预计发行利率为 4.5%。

4. 投资估算编制原则

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

（1）实事求是的原则

从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不能弄虚作假。

（2）合理利用资源，效益最高的原则

市场经济环境中，利用有限经费，有限的资源，尽可能满足需要。

（3）尽量做到快，准的原则

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

（4）适应高科技发展的原则

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

（二）项目总投资

根据对目前丽江市土地成本、开发成本的调查及投资方提供的有关资料。丽江市拟建设的项目总投资包括收储土地及整理费用、道路工程费用、工程其他费用、预备费及建设期运营期利息。

丽江市（含古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项目）纳入 2018 年土地储备的项目收储土地面积 2303.7600 亩，总投资共计 68508.23 万元，其中：直接收储成本费用 48067.83 万元，占总投资比例 70.16%；土地平整费 4974.59 万元，占总投资比例 7.26 %；道路及配套设施建设工程费用 8305.84 万元，占总投资比例 12.12%；工程建设的其它费用 980.04 万元，占总投资比例 1.43%；基本预备费 4829.96 万元，占总投资比例 7.05%；建设期利息 1350.00 万元，占总投资比例 1.97%。

丽江市古城区新团片区纳入 2018 年土地储备的项目收储土地面积 722.2035 亩，总投资 26763.79 万元，其中：直接收储成本费用 21259.49 万元，占总投资比例 79.43%；土地平整费 722.20 万元，占总投资比例 2.70%；道路及配套设施建设工程费用 2888.81 万元，占总投资比例 10.79%；工程建设的其它费用 333.10 万元，占总投资比例 1.24%；基本预备费 1260.18 万元，占总投资比例 4.71%；建设期利息 300.00 万元，占总投资比例 1.12%。

丽江市玉龙县黄山片区纳入 2018 年土地储备的项目收储土地面积 280 亩，总投资为 14352.65 万元，包括直接收储成本费用 8149.67 万元，占总投资比例 56.78%；土地平整费 756 万元，占总投资比例 5.27%；道路及配套设施建设工程费用 3360 万元，占总投资比例 23.41%；工程其他费用 147.42 万元，占总投资比例 1.03%；预备费 1489.57 万元，占总投资比例 10.38%；建设期利息 450.00 万元，占总投资比例 3.13%。

丽江市华坪县荣将镇纳入 2018 年土地储备的项目收储土地面积 663.5565 亩，项目总投资 13427.81 万元，其中：拟储备土地征用费 7493.84 万元，占总投资比例 55.81%；场地平整和道路及配套设施建设工程费

4711.25 万元，占总投资比例 35.09%；工程建设的其它费用 440.45 万元，占总投资比例 3.28%；基本预备费 632.28 万元，占总投资比例 4.71%；建设期利息 150.00 万元，占总投资比例 1.12%。

丽江市宁蒗县大兴镇纳入 2018 年土地储备的项目收储土地面积 638 亩，项目总投资 13963.98 万元，其中：拟储备土地征用费 11164.83 万元，占总投资比例 79.95%；场地平整费 842.16 万元，占总投资比例 6.03%；工程建设的其它费用 59.07 万元，占总投资比例 0.42%；基本预备费 1447.93 万元，占总投资比例 10.37%；建设期利息 450.00 万元，占总投资比例 3.22%。

丽江市 2018 年土地储备项目土地收储、场地平整建设明细详见下表：

表 4-1 丽江市 2018 年土地储备——土地收储投资明细表

项目		古城区新团片区土地储备项目				玉龙县黄山片区土地储备项目				华坪县荣将镇土地储备项目				宁蒗县大兴镇土地储备项目				丽江市（合计）	
序号	名称	单位	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)		
一	土地收储直接投资				21259.49	280		8149.67			7493.84			11164.83			48067.83		
1	征地费用	亩	722.2035	4.73	3414.90	280	10.00	2800.00	663.5565		3650.19	638.00	8.58	5472.38	2303.7600		15337.47		
1.1	农用地	亩	535.8240	5.00	2679.12	280	10.00	2800.00	612.9555	5.80	3554.08				1428.7795		9033.20		
1.2	建设用地	亩	182.8965	4.02	734.73			0.00	23.3100	3.77	87.93	638.00	8.58	5472.38	844.2065		6295.04		
1.3	未利用地	亩	3.4830	0.30	1.04			0.00	27.2910	0.30	8.19				30.7740		9.23		
2	中央、省级新增建设 用地有偿补偿费	亩	535.82	1.33	714.47	280	1.00	280.00	612.9555	0.67	408.66	638.00	0.67	425.35	2066.78		1828.48		
3	耕地开垦费	亩	512.63	1.26	645.92			0.00	555.8550	1.26	700.38	638.00	0.90	574.20	1706.49		1920.50		
3.1	水田				0.00			0.00						0.00			0.00		
3.2	旱地				0.00			0.00				638.00	0.90	574.20	638.00		574.20		
4	耕地占用税	亩	512.63	1.73	888.57	280	2.00	560.00	555.8550	1.60	889.37	638.00	1.20	765.98	1986.49		3103.92		
5	征地管理费				0.00			0.00						0.00	0.00		0.00		
6	被征地农民基本养 老保障金	亩	722.20	2.00	1444.41	280	2.00	560.00	663.5565	2.00	1327.11	638.00	2.00	1276.00	2303.76		4607.52		
7	坝区耕地质量补偿 费	亩	437.15	26.67	11657.24			0.00						0.00	437.15		11657.24		
8	森林植被恢复费	亩			0.00			0.00	4.7925	0.40	1.92			0.00	4.79		1.92		
9	勘测定界费	亩	722.20	0.05	32.50	280	0.02	4.67	663.5565	0.02	11.06	638.00	1.00	638.00	2303.76		686.23		
10	增减挂钩指标	亩	27.50	26.00	714.97			0.00						0.00	27.50		714.97		
11	拆迁补偿费	亩			0.00			0.00	663.5565	0.76	505.16	14.25	133.33	1900.00	677.81		2405.16		
11.1	地上附着物补偿	亩	722.20	2.42	1746.52	280	14.00	3920.00			402.55	14.25	133.33	1900.00	1016.45		7969.07		
11.2	青苗补偿费	亩			0.00			0.00	612.9555	0.17	102.61			0.00	612.96		102.61		
12	农用地转用代理费	亩			0.00			0.00				638.00	0.10	61.25	638.00		61.25		
13	供地报建代理费	宗			0.00			0.00				3.00	2.00	6.00	3.00		6.00		

项目		古城区新团片区土地储备项目				玉龙县黄山片区土地储备项目				华坪县荣将镇土地储备项目				宁蒗县大兴镇土地储备项目				丽江市（合计）	
序号	名称	单位	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	金额 (万元)
14	可研编制费							25.00			45.66								
二	预备费				1062.97			977.96			374.69			1339.78			3755.40		
三	建设投资				22322.46			9127.63			7868.53			12504.61			51823.23		
四	建设期利息				253.05			450.00			88.89			450.00			1241.94		
合计					22575.51			9577.63			7957.42			12954.61			53065.17		

表 4-2 丽江市 2018 年土地储备——场地平整建设投资明细表

项目			古城区新团片区土地储备项目				玉龙县黄山片区土地储备项目				华坪县荣将镇土地储备项目				宁蒗县大兴镇土地储备项目				丽江市（合计）	
序号	名称	单位	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	数量	单价 (万元)	金额 (万元)	总金额(万元)		
一	土建				3611.02			4116.00			4711.25			842.16			13280.43			
1	土地平整	亩	722.2035	1	722.2	280	2.7	756.00	663.5565	4.00	2654.23	638	1.32	842.16			4974.59			
2	道路及配套设施建设工程	亩			2888.81	280	12	3360.00			2057.02			0			8305.84			
二	其它费用				333.1			147.42			440.45			59.07			980.04			
1	建设单位管理费			46.33	46.33			15.12		75.67	75.67			16.84			153.96			
2	前期工作费			36.11	36.11			7.56		47.11	47.11			8.42			99.20			
3	工程勘察费			14.44	14.44			3.02		18.85	18.85			3.37			39.68			
4	工程设计费			122.16	122.16			3.06		155.22	155.22			3.06			283.50			
5	招标代理费			15.69	15.69			3.40		19.54	19.54			3.79			42.42			
6	建设工程监理费			91.15	91.15			107.02		114.64	114.64			21.9			334.71			
7	工程造价咨询费			7.22	7.22			8.23		9.42	9.42			1.68			26.55			
三	预备费				197.21			511.61			257.58			108.15			1074.55			
四	建设投资				4141.33			4775.03			5409.28			1009.37			15335.01			
五	建设期利息				46.95						61.11						108.06			
六	流动资金																			
七	合计				4188.27			4775.03			5470.39			1009.37			15443.06			

(三) 资金筹措方案

1. 资金来源

丽江市（含古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项目）2018年土地储备项目总投资 68508.23 万元，通过财政预算及专项债券融资。

丽江市 2018 年土地储备项目资金来源情况详见下表：

表 4-3 丽江市 2018 年土地储备项目资金来源情况一览表

项目	古城区新团片区 土地储备项目		玉龙县黄山片区 土地储备项目		华坪县荣将镇土 地储备项目		宁蒗县大兴镇土 地储备项目		丽江市（合计）	
	金额 （万元）	占比 （%）	金额 （万元）	占比 （%）	金额 （万元）	占比 （%）	金额 （万元）	占比 （%）	金额 （万元）	占比 （%）
资金筹措	26763.79	100	14352.65	100	13427.81	100.00	13963.98	100	68508.23	100
财政预算资金	6763.79	25.27	4352.65	30.19	3427.81	25.53	3963.98	28.39	18508.23	27.02
专项债券	20000	74.73	10000	69.81	10000.00	74.47	10000	71.61	50000	72.98

2. 项目实施计划

丽江市（含古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项目）2018年土地储备涉及的四个项目实施计划建设周期均为 12 个月，完成土地收储及土地整理后开始组织土地的出让，出让期预计 5 年。

3. 资金使用计划

结合丽江市（含古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项目）纳入 2018 年土地储备的项目区建设计划，资金在建设期第一年全部投入使

用，古城区新团片区和华坪县荣将镇于 2018 年全部投入使用，玉龙县黄山片区和宁蒗县大兴镇于 2018 年下半年和 2019 年上半年投入使用。

表 4-4 丽江市 2018 年土地储备项目投资资金使用表

项目		古城区新团片区土地 储备项目		玉龙县黄山片区土地 储备项目		华坪县荣将镇土地储 备项目		宁蒗县大兴镇土地储 备项目		丽江市（合计）	
序号	项目	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)	金额 (万元)	占比(%)
1	总投资	26763.79	100	14352.65	100	13427.81	100.00	13963.98	100	68508.23	100
1.1	建设投资	26763.79	100	14352.65	100	13427.81	100.00	13963.98	100	68508.23	100
1.1.1	直接收储成本	21259.49	79.43	8149.67	56.78	7493.84	55.81	11164.83	79.95	48067.83	70.16
1.1.2	土建	3611.02	13.49	4116.00	28.68	4711.25	35.09	842.16	6.03	13280.43	19.39
1.1.2.1	土地平整	722.20	2.70	756.00	5.27	2654.23	19.77	842.16	6.03	4974.59	7.26
1.1.2.2	道路及配套设 施建设工程	2888.81	10.79	3360.00	23.41	2057.03	15.32			8305.84	12.12
1.1.3	其它费用	333.10	1.24	147.42	1.03	440.45	3.28	59.07	0.42	980.04	1.43
1.1.4	建设期利息	300.00	1.12	450.00	3.13	150.00	1.12	450.00	3.22	1350.00	1.97
1.1.5	预备费	1260.18	4.71	1489.57	10.38	632.28	4.71	1447.93	10.37	4829.96	7.05
1.2	流动资金										

4. 项目资金保障措施

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

(1) 合理使用工程款

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

(2) 合理调度工程款

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

(3) 合理支付工程款

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

(4) 项目资金独立建账,专款专用、专人管理

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

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

（1）项目收入可行性

丽江市房地产开发市场状况：2017 年房地产开发投资完成 409161 万元，比上年增长 17.74%，其中：住宅投资 110079 万元，增长 9.09%。全年房屋施工面积 287.13 万平方米，下降 0.97%，其中：本年新开工面积 51.66 万平方米，增长 49.62%。房屋竣工面积 28.35 万平方米，增长 21.89%。商品房销售面积 49.95 万平方米，增长 32.01%。商品房销售额 411941 万元，增长 22.09%。年末商品房待售面积 35.37 万平方米，增长 3.68%，其中：住宅 15.5 万平方米，下降 30.42%；商业营业用房 13.9 万平方米，增长 37.95%。

（2）项目收入的分类

项目收入反映为政府性基金预算收入—国有土地使用权出让收入。

（3）项目收入预测

依据丽江市社会经济发展状况，房地产市场、土地市场交易状况、丽江市古城区城市规划区、玉龙县县城规划区、华坪县县城规划区和宁蒗县县城规划区估价期为 2014 年 6 月 30 日的城镇基准地价更新测算成果（新一轮尚未公布实施）、《丽江市城市总体规划》、《丽江市玉龙纳西族自治县县成总体规划》、《丽江市中心城区新团片区控制性详细规划》、《丽江市白华片区控制性详细规划》、《华坪工业园区总体规划修编（2017-2030）》、《华坪工业园区一期片区控制性详细规划》、《荣将芒果小镇修建性详细规划》等相关规划，结合项目拟收储地块所在的位置、规划确定的用途、容

积率等规划条件对项目的预期收入经行估算。丽江市古城区城市规划区、玉龙县县城规划区、华坪县县城规划区和宁蒗县县城规划区估价期日为2014年6月30日的城镇基准地价情况详见下表：

表 5-1 丽江市古城区城市规划区、玉龙县县城规划区、华坪县县城规划区和宁蒗县县城规划区城镇土地基准地价一览表

行政区	土地级别	商业用地		住宅用地		工业用地	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
古城区	I 级	1803	120.20	1079	71.93	445	29.67
	II 级	1248	83.20	808	53.87	376	25.07
	III级	867	57.80	589	39.27	307	20.47
	IV级	509	33.93	461	30.73	242	16.13
	V 级	345	23.00	337	22.47	——	——
	红山乡村旅游度假区	306	20.40	299	19.93	148	9.87
	丽江金山高新技术产业经济区	305	20.33	297	19.80	136	9.07
	漾西工业园区	302	20.13	294	19.60	136	9.07
玉龙县	I 级	864	57.60	576	38.40	301	20.07
	II 级	505	33.67	458	30.53	282	18.80
	III级	326	21.73	314	20.93	241	16.07
	IV级	231	15.40	216	14.40	186	12.40
	火车站片区	227	15.13	212	14.13	135	9.00
华坪县	I 级	916	61.07	712	47.47	460	30.67
	II 级	672	44.80	569	37.93	422	28.13
	III级	539	35.93	431	28.73	335	22.33
	IV级	416	27.73	260	17.33	246	16.40
	低丘缓坡区	369	24.60	215	14.33	116	7.70
宁蒗县	I 级	918	61.20	642	42.80	276	18.40
	II 级	657	43.80	521	34.73	234	15.60
	III级	473	31.53	389	25.93	191	12.73
	IV级	295	19.67	262	17.47	153	10.20

1) 土地出让价格的预测

丽江市纳入2018年土地储备的项目收入来源是项目收储土地的出让收入，在债券存续期内，计划收储并出让土地2677.0935亩。根据项目所在区域近三年土地市场交易状况、并考虑土地储备项目的区位、基准地价情况、以及各项目所在区域2017年GDP实际增长率、城镇居民人均可支

配收入增长率和“十三五”规划年均 GDP 增长率等综合确定项目土地出让均价。

2) 土地出让面积计划

丽江市 2018 年土地储备项目共收储土地 2303.7600 公顷，根据 4 个项目土地出让计划，建设完成后分 5 年逐年出让，五年运营期内全部净地出让。

3) 土地出让收入估算

根据上述土地出让价格的预测及每年土地出让面积计划，在债券存续期内，丽江市（含古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项目）土地出让收入预测将达到 178493.11 万元，其中古城区 65611.32 万元，玉龙县 26891.51 万元，华坪县 42740.95 万元，宁蒗县 43249.33 万元。丽江是 4 个项目土地出让收入见下表：

表 5-2 丽江市古城区新团片区 2018 年土地储备项目土地出让计划及销售收入估算表

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	销售收入	11640.41	11228.60	9720.19	22037.61	10984.51	65611.32
1.1	商业用地出让收入	11640.41	3536.05	9720.19	6939.97	3459.18	35295.81
	单价（万元）	83.03	88.02	93.30	98.89	104.83	
	数量（亩）	140.1885	40.1751	104.1855	70.1753	32.9985	387.72295
1.2	住宅用地出让收入	0	7692.55	0	15097.64	7525.32	30315.51
	单价（万元）	77.42	82.06	86.98	92.20	97.74	
	数量（亩）	0	93.7419	0	163.7423	76.9965	334.48075

表 5-3 丽江市玉龙县黄山片区 2018 年土地储备项目土地出让计划及销售收入估算表

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	5300.00	3569.75	5732.58	10101.23	2189.25	26891.51
1.1	商业用地出让收入	3800.00	2588.75	3950.43	7381.67	1341.00	19061.85
	单价（万元）	95.00	103.55	112.87	123.03	134.10	
	数量（亩）	40	25	35	60	10	170
1.2	住宅用地出让收入	1500.00	981.00	1782.15	2719.56	846.95	7829.66
	单价（万元）	60.00	65.40	71.29	77.70	84.69	
	数量（亩）	25	15	25	35	10	110

表 5-4 丽江市华坪县荣将镇 2018 年土地储备项目土地出让计划及销售收入估算表

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	2701.73	9551.45	10485.60	9709.79	10292.38	42740.95
1.1	商业用地出让收入	0	9551.45	0.00	9709.79	10292.38	29553.62
	单价（万元）	64.36	68.22	72.32	76.66	81.26	
	数量（亩）	0	140.0000	0	126.6650	126.6650	393.3300
1.2	住宅用地出让收入	0	0	10485.60	0	0	10485.60
	单价（万元）	62.21	65.95	69.90	74.10	78.54	
	数量（亩）	0	0	150.0000	0	0	150.0000
1.3	工业用地出让收入	2701.73	0.00	0	0	0	2701.73
	单价（万元）	22.47	23.82	25.25	26.76	28.37	
	数量（亩）	120.2265	0	0	0	0	120.2265

表 5-5 丽江市宁蒗县大兴镇 2018 年土地储备项目土地出让计划及销售收入估算表

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	7080.00	8268.00	8764.08	9289.92	9847.32	43249.33
1.1	商业用地出让收入	7080.00	8268.00	8764.08	9289.92	9847.32	43249.33
	单价（万元）	60.00	63.60	67.42	71.46	75.75	
	数量（亩）	118	130	130	130	130	638

2. 项目成本

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丽江市本级安排使用。古城区土地平均纯收益按照 30 元/平方米，折合 2 万元/亩；玉龙县、华坪县和宁蒗县土地平均纯收益按照 15 元/平方米，折合 1 万元/亩。

丽江市 2018 年土地储备项目运营期总成本费用由各项计征地拆迁及土地整理成本、计提基金和运营期债券利息组成。土地在供应前的总投资已在第三章项目总投资进行估算，土地供应前总投资费用为 68508.23 万元，本章节项目成本主要针对土地供应过程中涉及的基金等。计提基金包括土地收益基金，省级农业土地开发资金，本级农业土地开发基金，国有土地收益基金廉租房保证金，失地农民养老保障风险准备金，失地农民养老保障专项资金，云南省地质灾害防治资金，保障性住房建设资金，教育资金，水利建设资金，云南省铁路高速公路建设资金，土地业务管理费，评估费，财务费用等。

(1)国有土地收益基金：土地收益基金按土地出让平均纯收益的 12% 计提，计提金额为 390.66 万元；

(2)农业土地开发资金：按照云财综〔2010〕118 号要求，按土地出让平均纯收益的 9% 计提省级农业土地开发资金，同时，按土地出让平均纯收益的 21% 计提本级农业土地开发资金，农业土地开发计提金额为 907.79 万元；

(3)廉租房保证金：按照财综〔2007〕53 号文件要求，廉租房保证金按土地出让平均纯收益的 10% 计提，计提金额为 302.60 万元；

(4)失地农民养老风险保障金：按照丽政发〔2009〕49 号文件要求，失地农民养老保障风险准备金按土地出让平均纯收益的 5% 计提，计提金额为 151.30 万元；

(5)云南省地质灾害防治基金：按照丽政办发〔2011〕123 号规定，云南省地质灾害防治资金按土地出让总价款的 1.5% 征收，征收总额为 2677.40 万元；

(6)保障性住房建设基金：按照云政发〔2011〕64号文件规定，保障性住房建设资金按土地出让总价款的5%征收。征收总额为8924.66万元；

(7)教育资金：按照云财综〔2011〕176号文件规定，教育资金按土地出让纯收益的10%或按土地出让总价款的2%计提。本项目暂按土地出让总价款的2%征收，征收总额为3569.86万元；

(8)农田水利建设资金：按照云财综〔2013〕144号文件规定，农田水利建设资金按照土地出让总价款的3%计提，计提资金5354.79万元；

(9)水利建设专项资金：云财预（2013）473号文件规定，水利建设专项资金按照土地出让总收入的5%计提，计提资金7521.84万元；

(10)云南省高速公路建设基金：按照云财建〔2013〕354号文件规定，云南省铁路高速公路建设资金除划拨用地、保障性住房用地外土地出让总价款的7.2%计提，本项目计提资金12851.50万元；

(11)评估费：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，土地评估费按总投资的0.3%计取，本项目评估费用138.63万元；

(12)勘测定界费：根据国家测绘局《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品价格困难类别细则〉的通知》（国测财字〔2002〕3号），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，总费用683.08万元。

(13)财务费用：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；债券本金共计50000万元，每年债券利息为2250万元，五年债券利息合计11250万元，其中2018年属于建设期，债券利息1350万元计入项目成本，其他

各期利息共计 9900 万元，属于运营期利息，计入财务费用，故财务总费用合计为 9900 万元。总成本估算见下表：

表 5-6 项目总成本估算表

序号	项目	古城区新团 片区土地储 备项目	玉龙县黄 山片区土 地储备项 目	华坪县荣 将镇土地 储备项目	宁蒗县大 兴镇土地 储备项目	丽江市 (合计)
1	总成本	47386.31	22209.43	26059.96	26226.64	121882.34
1.1	土地收储、土地平整 投资（建设资金）	26763.79	14352.65	13427.81	13963.98	68508.23
1.2	廉租房保证金	144.44	28.00	66.36	63.80	302.60
1.3	农业土地开发资金					
1.4	国有土地收益金	173.33	42.00	79.63	95.70	390.66
1.5	失地农民风险准备金	72.22	14.00	33.18	31.90	151.30
1.6	教育资金	1312.23	537.83	854.82	864.99	3569.86
1.7	农田水利建设资金	1968.34	806.75	1282.23	1297.48	5354.79
1.8	云南省铁路高速公路 建设资金	4724.02	1936.19	3077.35	3113.95	12851.50
1.9	云南省地质灾害防治 资金	984.17	403.37	641.11	648.74	2677.40
1.10	保障性住房建设资金	3280.57	1344.58	2137.05	2162.47	8924.66
1.11	水利建设专项资金	3280.57	806.75	2137.05	1297.48	7521.84
1.12	评估费	16.83	49.58	15.46	56.76	138.63
1.12	勘测定界费	32.50	3.73	8.85	638.00	683.08
1.13	财务费用	4200.00	1800.00	2100.00	1800.00	9900.00
2	固定成本	26763.79	14352.65	13427.81	13963.98	68508.24
3	可变成本	20622.52	7856.77	12632.14	12262.66	53374.10
4	经营成本	20622.52	7856.77	12632.14	12262.66	53374.10

3. 出让税金及附加

本项目税金只考虑印花税，根据《中华人民共和国印花税暂行条例》（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 89.25 万元。

4. 预期利润总额及税后利润估算

本项目为土储项目，其收入来源主要为土地出让收入，销售收入为178493.11万元。总投资主要为土地收储成本和土地整理成本，分别为53065.17万元和15443.06万元，合68508.23万元。成本费用主要为土地收储及土地整理成本、土地供应过程中涉及的税金及基金和运营期债券利息组成，计提基金43474.10万元、税费89.25万元和运营期债券利息9900万元，成本费用合121971.58万元。项目预计利润总额合计56521.53万元。投资利润率=利润总额÷总投资=82.50%。项目损益分析表详见下表：

表 5-7 丽江市 2018 年土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	26722.14	32617.81	34702.46	51138.55	33312.15	178493.11
2	税费	13.36	16.31	17.35	25.57	16.66	89.25
3	总成本费用	22119.21	23703.04	23227.36	31525.16	21307.56	121882.34
4	利润总额	4589.57	8898.46	11457.76	19587.81	11987.94	56521.53
5	弥补以前年度亏损（回收建设资金）						
5.1	累计回收建设资金						
6	应纳所得税额	4589.57	8898.46	11457.76	19587.81	11987.94	56521.53
7	所得税						
8	净利润	4589.57	8898.46	11457.76	19587.81	11987.94	56521.53
9	期初未分配利润						
10	提取盈余公积金						
11	提取法定公积金						
12	可供分配利润	4589.57	8898.46	11457.76	19587.81	11987.94	56521.53
13	股利分配						
14	未分配利润	4589.57	8898.46	11457.76	19587.81	11987.94	56521.53

表 5-8 丽江市古城区新团片区 2018 年土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	11640.41	11228.60	9720.19	22037.61	10984.51	65611.32
2	税费	5.82	5.61	4.86	11.02	5.49	32.81
3	总成本费用	9023.34	8685.76	7190.53	15074.19	7412.49	47386.31
4	利润总额	2611.25	2537.23	2524.80	6952.40	3566.53	18192.21
5	弥补以前年度亏损（回收建设资金）						
5.1	累计回收建设资金						
6	应纳所得税额	2611.25	2537.23	2524.80	6952.40	3566.53	18192.21
7	所得税						
8	净利润	2611.25	2537.23	2524.80	6952.40	3566.53	18192.21
9	期初未分配利润						
10	提取盈余公积金						
11	提取法定公积金						
12	可供分配利润	2611.25	2537.23	2524.80	6952.40	3566.53	18192.21
13	股利分配						
14	未分配利润	2611.25	2537.23	2524.80	6952.40	3566.53	18192.21

表 5-9 丽江市玉龙县黄山片区 2018 年土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	5300.00	3569.75	5732.58	10101.23	2187.95	26891.51
2	税费	2.65	1.78	2.87	5.05	1.09	13.45
3	总成本费用	4520.62	4129.24	4611.31	5581.59	3366.66	22209.43
4	利润总额	776.73	-561.28	1118.41	4514.59	-1179.80	4668.64
5	弥补以前年度亏损（回收建设资金）						
5.1	累计回收建设资金						
6	应纳所得税额	776.73	-561.28	1118.41	4514.59	-1179.80	4668.64
7	所得税						
8	净利润	776.73	-561.28	1118.41	4514.59	-1179.80	4668.64
9	期初未分配利润		776.73	-561.28	1118.41	4514.59	
10	提取盈余公积金						
11	提取法定公积金						
12	可供分配利润	776.73	-561.28	1118.41	4514.59	-1179.80	4668.64
13	股利分配						
14	未分配利润	776.73	-561.28	1118.41	4514.59	-1179.80	4668.64

表 5-10 丽江市华坪县荣将镇 2018 年土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	2701.73	9551.45	10485.60	9709.79	10292.38	42740.95
2	税费	1.35	4.78	5.24	4.85	5.15	21.37
3	总成本费用	3596.16	5631.68	6061.50	5391.27	5379.34	26059.96
4	利润总额	-895.78	3915.00	4418.86	4313.67	4907.89	16659.63
5	弥补以前年度亏损（回收建设资金）						
5.1	累计回收建设资金						
6	应纳所得税额	-895.78	3915.00	4418.86	4313.67	4907.89	16659.63
7	所得税						
8	净利润	-895.78	3915.00	4418.86	4313.67	4907.89	16659.63
9	期初未分配利润						
10	提取盈余公积金						
11	提取法定公积金						
12	可供分配利润	-895.78	3915.00	4418.86	4313.67	4907.89	16659.63
13	股利分配						
14	未分配利润	-895.78	3915.00	4418.86	4313.67	4907.89	16659.63

表 5-11 丽江市宁蒗县大兴镇 2018 年土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
1	销售收入	7080.00	8268.00	8764.08	9289.92	9847.32	43249.33
2	税费	3.54	4.13	4.38	4.64	4.92	21.62
3	总成本费用	4979.08	5256.36	5364.01	5478.12	5149.07	26226.64
4	利润总额	2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	4693.32	17001.06
5	弥补以前年度亏损（回收建设资金）						
5.1	累计回收建设资金						
6	应纳所得税额	2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	4693.32	17001.06
7	所得税						
8	净利润	2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	4693.32	17001.06
9	期初未分配利润		2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	
10	提取盈余公积金						
11	提取法定公积金						
12	可供分配利润	2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	4693.32	17001.06
13	股利分配						
14	未分配利润	2097.38	3007.51	3395.69	3807.16	4693.32	17001.06

(二) 资金测算平衡情况

1. 项目投资现金流量

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

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

丽江市 2018 年土地储备项目投资现金流量详见下表:

表 5-12 丽江市 2018 年土地储备项目投资现金流量表

单位: 万元								
序号	项目	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
一	现金流入	68508.24	26722.14	32617.81	34702.46	51138.55	33312.15	247001.35
1	销售收入		26722.14	32617.81	34702.46	51138.55	33312.15	178493.11
2	专项债券	50000						50000
3	财政预算安排	18508.24						18508.24
二	现金流出	67158.24	8841.15	10260.20	10685.00	14655.56	60371.43	171971.58
1	现金流出-项目支出	67158.24	6591.15	8010.20	8435.00	12405.56	8121.43	110721.58
2.1	建设资金(扣除建设期利息)	67158.24						67158.24
2.2	流动资金							
2.3	经营成本(扣除财务费用)		6577.79	7993.89	8417.65	12379.99	8104.77	43474.10
2.4	税费		13.36	16.31	17.35	25.57	16.66	89.25
2	现金流出-有息债务本息偿还		2250	2250	2250	2250	52250	61250
2.1	专项债券		2250	2250	2250	2250	52250	61250
2.2	其他有息债务							
三	净资金流量	1350	17880.99	22357.61	24017.46	36482.99	-27059.27	75029.77
四	累计净资金流量	1350	19230.99	41588.60	65606.06	102089.04	75029.77	75029.77

表 5-13 丽江市古城区新团片区 2018 年土地储备项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
一	现金流入	26763.79	11640.41	11228.60	9720.19	22037.61	10984.51	92375.11
1	销售收入		11640.41	11228.60	9720.19	22037.61	10984.51	65611.32
2	专项债券	20000						20000
3	财政预算安排	6763.79						6763.79
二	现金流出	26463.79	3833.99	3728.61	3334.43	6416.57	23641.73	67419.12
1	现金流出-项目支出	26463.79	2933.99	2828.61	2434.43	5516.57	2741.73	42919.12
1.1	建设资金（扣除建设期利息）	26463.79						26463.79
1.2	流动资金							
1.3	经营成本（扣除财务费用）		2928.17	2822.99	2429.57	5505.56	2736.24	16422.52
1.4	税费		5.82	5.61	4.86	11.02	5.49	32.81
2	现金流出-有息债务本息偿还		900	900	900	900	20900	24500
2.1	专项债券		900	900	900	900	20900	24500
2.2	其他有息债务							
三	资金流量	300.00	7806.42	7500.00	6385.76	15621.03	-12657.22	24956.00
四	累计资金流量	300.00	8106.42	15606.42	21992.18	37613.22	24956.00	24956.00

表 5-14 丽江市玉龙县黄山片区 2018 年土地储备项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	合计
一	现金流入	14352.65	5300.00	3569.75	5732.58	10101.23	2187.95	41244.16
1	销售收入		5300.00	3569.75	5732.58	10101.23	2187.95	26891.51
2	专项债券	10000.00						10000.00
3	财政预算安排	4352.65						4352.65
二	现金流出	13902.65	1652.74	1260.50	1743.65	2716.11	10947.22	32222.87
1	现金流出-项目支出	13902.65	1202.74	810.50	1293.65	2266.11	497.22	19972.87
2.1	建设资金（扣除建设期利息）	13902.65						13902.65
2.2	流动资金							
2.3	经营成本（扣除财务费用）		1200.09	808.71	1290.78	2261.06	496.13	6056.77
2.4	税费		2.65	1.78	2.87	5.05	1.09	13.45
2	现金流出-有息债务本息偿还		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00
2.1	专项债券		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00
2.2	其他有息债务							
三	资金流量	450.00	3647.26	2309.25	3988.94	7385.12	-8759.27	9021.29
四	累计资金流量	450.00	4097.26	6406.51	10395.45	17780.56	9021.29	9021.29

表 5-15 丽江市华坪县荣将镇 2018 年土地储备项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	13427.81	2701.73	9551.45	10485.6	9709.79	10292.38	56168.76
1	销售收入		2701.73	9551.45	10485.6	9709.79	10292.38	42740.95
2	专项债券	10000						10000
3	财政预算安排	3427.81						3427.81
二	现金流出	13277.81	1164.59	2803.4	3031.33	2832.91	12971.28	36081.32
1	现金流出-项目支出	13277.81	714.59	2353.4	2581.33	2382.91	2521.28	23831.32
2.1	建设资金（扣除建设期利息）	13277.81						13277.81
2.2	流动资金							
2.3	经营成本（扣除财务费用）		713.24	2348.62	2576.08	2378.06	2516.13	10532.13
2.4	税费		1.35	4.78	5.24	4.85	5.15	21.37
2	现金流出-有息债务本息偿还		450	450	450	450	10450	12250
2.1	专项债券		450	450	450	450	10450	12250
2.2	其他有息债务							
三	资金流量	150	1537.14	6748.05	7454.27	6876.88	-2678.90	20087.44
四	累计资金流量	150	1687.14	8435.19	15889.46	22766.34	20087.44	20087.44

表 5-16 丽江市宁蒗县大兴镇 2018 年土地储备项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	13963.98	7080.00	8268.00	8764.08	9289.92	9847.32	57213.31
1	销售收入		7080.00	8268.00	8764.08	9289.92	9847.32	43249.33
2	专项债券	10000.00						10000.00
3	财政预算安排	3963.98						3963.98
二	现金流出	13513.98	2189.83	2467.70	2575.59	2689.97	12811.20	36248.27
1	现金流出-项目支出	13513.98	1739.83	2017.70	2125.59	2239.97	2361.20	23998.27
2.1	建设资金（扣除建设期利息）	13513.98						13513.98
2.2	流动资金							
2.3	经营成本（扣除财务费用）		1736.29	2013.56	2121.21	2235.32	2356.28	10462.66
2.4	税费		3.54	4.13	4.38	4.64	4.92	21.62
2	现金流出-有息债务本息偿还		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00
2.1	专项债券		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00
2.2	其他有息债务							
三	净资金流量		4890.17	5800.30	6188.49	6599.96	-2963.88	20515.04
四	累计净资金流量		4890.17	10690.47	16878.96	23478.92	20515.04	20515.04

2. 项目收益对债券本息覆盖情况

项目收益对发行债券的本息覆盖倍数丽江市古城区新团片区土地储备项目为 2.01，丽江市玉龙县黄山片区土地储备项目为 1.70，丽江市华坪县荣将镇土地储备项目为 2.63，丽江市宁蒗县大兴镇土地储备项目为 2.67，市级汇总为 2.20。详见下表：

表 5-17 丽江市 2018 年土地储备专项债券项目还本付息覆盖倍数一览表

序号	项目		古城区新团 片区土地储 备项目	玉龙县黄山 片区土地储 备项目	华坪县荣 将镇土地 储备项目	宁蒗县大 兴镇土地 储备项目	丽江市 （合计）
1	销售收入		65611.32	26891.51	42740.95	43249.33	178493.11
2	开发成本		26763.79	14352.65	13427.81	13963.98	68508.24
3	经营成本		20622.52	7856.77	12632.14	12262.66	53374.10
4	税费		32.81	13.45	21.37	21.62	89.25
5	财务费用		4200	1800	2100	1800	9900.00
6	可用于还本付息的项目 收益（扣除财务费用） （1－（3－5）－4）		49155.99	20821.29	32187.44	32765.04	134929.76
7	专项债 券本息 支付	本金	20000	10000	10000	10000	50000.00
		利息	4500	2250	2250	2250	11250.00
		本息合计	24500	12250	12250	12250	61250.00
本息覆盖倍数（6÷7）			2.01	1.70	2.63	2.67	2.20

（三）其他事项说明

本项目为土储项目，是受政策影响、市场影响比较大的行业。

目前土地市场面临的最大的风险是政策风险，尽管这一风险可能低于市场预期。政府投资的有序退出也需要房地产投资的稳步增长。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见

2018 年云南省丽江市古城区新团片区土地储备项目、玉龙县黄山片区土地储备项目、华坪县荣将镇土地储备项目、宁蒗县大兴镇土地储备项

目专项债券实施方案已通过云南信立会计师事务所有限公司审计,分别取得“2018年云南省丽江市古城区新团片区土地储备专项债券项目财务评估报告”、“2018年云南省丽江市玉龙纳西族自治县黄山片区土地储备专项债券项目财务评估报告”、“2018年云南省丽江市华坪县荣将镇土地储备专项债券项目财务评估报告”和“2018年云南省丽江市宁蒗彝族自治县大兴镇土地储备项目财务评估报告”。评定意见如下:

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据当前云南省、丽江市的融资环境,认为2018年云南省丽江市土地储备专项债券项目可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措,为丽江市2018年度土地储备提供足够的资金支持,保证丽江市土地储备工作的顺利实施。储备土地的出让收入作为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足丽江市2018年度土地储备项目还本付息的要求。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 自然环境和施工条件

(1) 自然环境

项目收储地块施工地点有位于地球缓坡区的,地质结构和自然环境稳定,有一定几率出现影响工程的自然灾害。项目主要污染物为施工垃圾和污水。

对策:项目在环境保护设施方面考虑齐全,施工垃圾和污水将利用现有的较为完善的收排设施,基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后,

继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为的造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。区域平整成后，环境卫生、给排水、供电等设施，要做到合理布置、力求美观、隐蔽和园林化，便于以后实体建筑物的建设。项目平整时所设置的暂时性公共厕所和垃圾收集场应与周围建筑物的间距应符合相关卫生间距的要求《城市环境卫生设置标准》（C5527-89）的有关规定。

（2）来源于施工方的风险因素

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

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

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

2. 工程事故

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

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

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

(3)项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。

(4)项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。

(5)在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。

(6)加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。

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

3. 其他风险

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

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 政策变动风险

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

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

2. 市场风险

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

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

3. 财务风险

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

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

4. 生态风险

项目收储地块位于丽江市城市总体规划范围内。丽江市是以世界遗产为依托的发展中的国际精品旅游城市，具有鲜明地方民族特色，融“山水田城”为一体的国家历史文化名城。是我国重要的旅游城市，云南省重要的高等教育基地；滇、川、藏大香格里拉生态旅游圈的中心城市，区域性商贸物流中心，民族文化的重要展示中心；滇西北地区重要的高新技术产业和生物创新产业基地、清洁能源基地，丽江市政治、经济、文化中心，生态乐居城市。项目收储面积 2677.0935 公顷，投资规模大，在施工过程中会改变了区域内自然状态，

对策：在工程建设期间生态环境的改变应予以重视，尽量在该项目建成后将生态环境风险降至最低。在平整地块区临界处应保证足够的绿地或林地，调节和改善城镇的生态环境。

(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

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

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

2. 利率波动风险

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

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

3. 存续债券置换不畅风险

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

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

4. 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

5. 偿付风险

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

6. 评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致丽江市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况

出现变化导致本期债券的信用等级发生调整,从而对本期债券投资者带来一定的风险。

7. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税〔2013〕5号)规定,企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整,将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

8. 土地报批风险

尚未取得农用地征收及转用批复的土地会因政策原因变动导致无法完成报批,一方面加强最新政策了解,对因政策原因导致的无法报批地块进行调整,并加强项目的进度协调。