

2018 年云南省大理州土地储备 专项债券项目实施方案

实施单位：大理白族自治州国土资源局

协作单位：大理白族自治州财政局

二零一八年八月

目录

一、 项目基本情况 - 1 -

 (一) 大理白族自治州及行业专项规划概况。 - 1 -

 (二) 大理白族自治州土地储备项目情况 - 4 -

 1. 参与主体 - 4 -

 2. 项目概况 - 12 -

二、 经济社会效益分析 - 25 -

 (一) 经济效益 - 25 -

 (二)社会效益 - 28 -

三、项目投资估算及资金筹措方案 - 29 -

 (一) 投资估算。 - 29 -

 1.编制依据及原则 - 29 -

 2.项目总投资 - 29 -

 (二) 资金筹措方案。 - 30 -

 1.资金来源 - 30 -

 2.项目实施计划 - 31 -

 3.资金使用计划 - 36 -

 4.项目资金保障措施 - 36 -

四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况 - 37 -

 (一) 预期收益。 - 37 -

 1.项目收入 - 37 -

 2.项目成本 - 46 -

 3.相关税费 - 47 -

 4.项目损益 - 47 -

 (二) 资金测算平衡情况。 - 48 -

 (三) 其他事项说明。 - 63 -

 (四) 独立第三方专业机构进行评估意见。 - 63 -

五、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 - 64 -

 (一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。 - 64 -

 1.自然环境和施工条件 - 64 -

 2.来源于施工方的风险因素 - 64 -

 3.来源于设计单位的风险因素 - 65 -

4.来源于供应商的风险因素	- 65 -
5.资金落实情况	- 66 -
6.工程事故	- 66 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施。	- 67 -
1.经营风险	- 67 -
2.市场风险	- 68 -
3.财务风险	- 68 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。	- 69 -
1.投资测算不准确风险	- 69 -
2.利率波动风险	- 69 -
3.存续债券置换不畅风险	- 70 -
附件：项目周边土地出让情况表	- 71 -

一、项目基本情况

（一）大理白族自治州及行业专项规划概况。

1.大理白族自治州的基本情况

大理白族自治州地处云南省中部偏西，2017 年总人口 361.88 万，下辖大理市和祥云、弥渡、宾川、永平、云龙、洱源、鹤庆、剑川等 8 个县以及漾濞、巍山、南涧 3 个少数民族自治县，总国土面积 2.95 万平方千米。“十三五”以来，大理州站在新的历史起点，面临着重大的机遇和挑战，合理有效地规划使用全州各市县的土地对大理州的民生和经济发展至关重要。

2.大理白族自治州 2016 年-2018 年财政收支情况

（1）2016 年决算情况

2016 年，全州一般公共预算收入 820,099 万元，同比增长 5%；一般公共预算支出 2,948,168 万元，同比增长 6.3%。

全州政府性基金预算收入 235,505 万元，同比增长 12.3%；政府性基金预算支出 274,858 万元，同比增长 6.1%。

全州国有资本经营预算收入 812.91 万元，同比增长 138%；全州国有资本经营预算支出 812.91 万元，同比增长 138%。

全州与专项债券对应的国有土地使用权出让收入 223,313 万元；全州与专项债券对应的国有土地使用权出让相关支出 222,109 万元。

（2）2017 年年初预算情况

2017 年，全州一般公共预算收入安排 844,700 万元，比上年执行数增长 3%；一般公共预算支出安排 3,008,300 万元，比上年执行数增长 2%

全州政府性基金预算收入安排 242,678 万元，比上年执行数增长 3%；政府性基金预算支出安排 283,570 万元，比上年执行数增长 3.2%。

全州国有资本经营预算收入安排 1,243 万元，比上年执行数增长 52.9%；全州国有资本经营预算支出安排 1,243 万元，比上年执行数增长 52.9%。

全州与专项债券对应的国有土地使用权出让收入 229,100 万元；全州与专项债券对应的国有土地使用权出让相关支出 227,520 万元。

（3）2018 年年初预算情况

2018 年，全州一般公共预算收入安排 904,900 万元，比上年执行数增长 4%；一般公共预算支出安排 3,551,000 万元，比上年执行数增长 5%。

全州政府性基金预算收入安排 371,000 万元，比上年执行数增长 2%；政府性基金预算支出安排 340,300 万元，比上年执行数增长 4%。

全州国有资本经营预算收入安排 2,518 万元，比上年执行数下降 35.7%；全州国有资本经营预算支出安排 1,620 万元，比上年执行数下降 33.7%。

全州与专项债券对应的国有土地使用权出让收入 356,900 万元；全州与专项债券对应的国有土地使用权出让相关支出 300,030 万元。

3.大理白族自治州的行业专项规划概况

《大理白族自治州国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020 年）规划纲要》（以下简称“十三五规划”），对于有效应对各种挑战，抢抓重大发展机遇，

加快建设美丽幸福新大理，具有十分重要的意义。“十三五规划”规划明确了基础设施改善的目标，以综合交通为重点的“五大基础设施网”加快推进，公路通车里程要达到 2.16 万公里，高速公路里程达 750 公里。本次土地储备方案项目涉及多项基础设施建设，其中洱源县的土储项目服务于大丽高速建设项目，为加强基础设施网的建设奠定基础。“十三五规划”明确了按照“突出重点、优化布局、集聚发展”的思路，优化全州工业产业空间布局，明确园区主导产业，引导项目对口入园。本次土地储备项目支持祥云县财富工业园区、鹤庆云鹤等省级重点园区的发展，并坚持“大区域、大资源”的发展理念，推动宾川、巍山、洱源等县工业园区来承接大理经济开发区的相关产业转移。剑川特色小镇土地储备项目、永平博南文化园土地储备项目、漾濞苍山移民和搬迁等土地储备项目，为实现“十三五规划”关于“一核主导、两翼屏障”的生态安全格局，提供了必要的支持。

《大理州土地利用总体规划（2006-2020）调整方案》、《大理市土地利用总体规划（2010-2020）调整完善方案》明确了大理全州整体发展的布局。在上述土地规划的指导下，本方案涉及的各县市的土地储备项目均严格依据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《中华人民共和国土地管理实施条例》、《云南省土地管理条例》、《云南省征地统一年产值标准和片区综合地价补偿标准（试行）》等法律、法规的规定，并力求正确处理发展与保护、需要与可能、局部与整体、当前和长远的关系，保护好人民群众和被征地农民合法权益。

（二）大理白族自治州土地储备项目情况

大理白族自治州 2018 年土储项目包含云南省大理白族自治州本级及大理市、鹤庆县、祥云县、永平县、洱源县、宾川县、弥渡县、南涧县、巍山县、漾濞县、云龙县、剑川县共 13 个州/市/县的土地储备专项债券项目，拟计划对项目涉及的土地进行收储，收储完成后通过招标/拍卖/挂牌的方式出让。

本次土地储备项目总体由大理白族自治州国土资源局组织实施。大理白族自治州财政局负责该项目土地储备专项债券申报及还本付息工作。

1.参与主体

（1）大理州土地储备交易中心

大理州土地储备交易中心现持有大理州事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，大理州土地储备交易中心的基本情况如下：

名称	大理州土地储备交易中心
统一社会信用代码	12532900697990189N
住所	大理市下关镇开发区宾川路 108 号
法定代表人	陈朝聪
经费来源	政府补助
开办资金	5,000 万元
宗旨和业务范围	为合理配置土地资源提供保障。州级行政机关、事业单位、国有企业存量土地、闲置土地的收回、收购和储备。为实施耕地占补平衡而开展的土地开发整理、新增耕地指标收储、管理、转让，土地收储项目融资，州政府交办的其他事项。
举办单位	大理白族自治州国土资源局
有效期	2017 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 7 日

（2）大理市土地收购储备交易中心

大理市土地收购储备交易中心现持有大理市事业单位登记管理局办颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，大理市土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	大理市土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	1253290174525905XY
住所	大理市泰安路国土建设大楼
法定代表人	何叶茂
经费来源	财政补助
开办资金	5,000 万元
宗旨和业务范围	为盘活城市存量土地，规范管理土地市场，为城市建设筹措资金服务。土地收购、置换、征用以及土地储备；对储备土地实施前期开发利用，有效配置土地资源；管理储备的土地，保证国有资产保值、增值，为城市建设筹措资金，协助做好土地出让前的相关工作，发布土地储备信息和招标、拍卖信息。
举办单位	大理市国土资源局
有效期	2015 年 3 月 18 日至 2020 年 3 月 31 日

（3）祥云县土地储备中心

祥云县土地储备中心现持有祥云事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，祥云县土地储备中心的基本情况如下：

名称	祥云县土地储备中心
统一社会信用代码	125329237535718362
住所	祥云县祥城镇清红路
法定代表人	李发元
经费来源	全额拨款
开办资金	500 万元
宗旨和业务范围	国有土地资源和资产管理，土地征用、收购、储备，储备土地前期开发、出租、抵押或临时使用，出让土地招商、谈判，预出让及信息发布。

举办单位	祥云县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 25 日

(4) 弥渡县土地收购储备交易中心

弥渡县土地收购储备交易中心现持有弥渡县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，弥渡县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	弥渡县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532925MB05837368
住所	云南省大理白族自治州弥渡县环城东路 8 号
法定代表人	刘森
经费来源	政府补助
开办资金	100 万元
宗旨和业务范围	宗旨：收储土地资源，统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。业务范围：对全县范围内收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的产权清晰的土地纳入储备范围并进行注册建档，为政府供应土地提供必要保障。
举办单位	弥渡县国土资源局
有效期	2018 年 4 月 27 日至 2023 年 4 月 27 日

(5) 宾川县土地收购储备交易中心

宾川县土地收购储备交易中心现持有宾川县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，宾川县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	宾川县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532924757189538M
住所	宾川县金牛镇南苑路 205 号
法定代表人	龙正斌

经费来源	全额拨款
开办资金	15 万元
宗旨和业务范围	规范土地交易行为和土地市场的管理，防止国有资产流失，优化城镇土地资源配置，确保国有土地的保值增值，对已批准征用的城乡土地进行整理开发和经营。
举办单位	宾川县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 26 日至 2020 年 3 月 26 日

（6）永平县土地收购储备交易中心

永平县土地收购储备交易中心现持有永平县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，永平县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	永平县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532928741471758U
住所	永平县博南镇龙兴路 51 号
法定代表人	吴金肖
经费来源	全额拨款
开办资金	3 万元
宗旨和业务范围	宗旨：为建设开发提供土地征用相关服务；业务范围：土地征用手续报批，土地征用补偿登记、复核，土地征用和补偿安置方案实施，土地开发整理，相关业务咨询。
举办单位	永平县国土资源局
有效期	2018 年 5 月 16 日至 2023 年 5 月 16 日

（7）云龙县土地收购储备交易中心

云龙县土地收购储备交易中心现持有云龙县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，云龙县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	云龙县土地收购储备交易中心
----	---------------

统一社会信用代码	12532929052205139K
住所	诺邓镇人民路 46 号
法定代表人	陈涵
经费来源	财政补助
开办资金	1,005 万元
宗旨和业务范围	根据土地利用总体规划，城镇建设发展具体规划以及国民经济和社会发展规划要求，拟定年度收购储备计划；按批准收储计划收购储备土地，并拟定土地征收方案并按方案组织实施土地收购储备；筹措土地收储资金，对收储地块进行前期开发工作，依法出租、抵押、储备土地，并按建设规划组织实施土地使用权出让、租赁的招拍挂工作，以及及时核算土地收储成本，确保国有资产保值、增值；负责储备土地的登记造册、汇总、统计、上报、建立土地收储档案，定期向社会公布土地收购、储备、交易信息；负责储备土地的测绘及相关工作。
举办单位	云龙县国土资源局
有效期	2017 年 11 月 02 日至 2022 年 11 月 02 日

(8) 洱源县土地收购储备交易中心

洱源县土地收购储备交易中心现持有洱源县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，洱源县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	洱源县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532930775527342K
住所	洱源县国土资源局大院
法定代表人	尹子白
经费来源	全额拨款
开办资金	1,800 万元
宗旨和业务范围	根据政府授权对辖区内须盘活和调整的存量土地和增量土地，用收购、收回、置换、征用等方式纳入土地储备；行使统一征地工作；承担国土资源管理中勘测定界、土地评估、土地登记代理等基础性技术性工作。

举办单位	洱源县国土资源局
有效期	2018 年 3 月 19 日至 2023 年 3 月 19 日

（9）鹤庆县土地收购储备交易中心

鹤庆县土地收购储备交易中心现持有鹤庆县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，鹤庆县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	鹤庆县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532932753580265H
住所	鹤庆县鹤阳西路
法定代表人	施镇荟
经费来源	财政拨款
开办资金	100 万元
宗旨和业务范围	代表县人民政府实施土地收购储备工作，对收购土地实行招标拍卖，同时负责土地统征，储备土地前期开发，承担国土资源技术性事务性工作。
举办单位	鹤庆县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 10 日

（10）漾濞彝族自治县土地收购储备交易中心

漾濞彝族自治县土地收购储备交易中心现持有漾濞彝族自治县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，漾濞彝族自治县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	漾濞彝族自治县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	125329225993042616
住所	漾濞彝族自治县苍山西镇苍山西路 25 号
法定代表人	杨忠贤
经费来源	财政补助

开办资金	13 万元
宗旨和业务范围	根据需要，编制本县年度土地收购储备融资计划，负责组织实施本县范围内国有闲置、低效利用土地以及办理农用地转用和征用手续，对辖区内需盘活和调整的存量土地和增量土地，以征用、收购、收回、置换等方式纳入地储备。根据土地和市场需求，适量征用集体土地；对纳入储备的土地进行必要的前期开发、综合管理，多渠道、多途径、筹措资金。加强与金融机构的协调管理，做好储备土地的前期开发工作。做好对征用、收购、储备土地的资金测算，做好土地出让的相关事宜，上缴出让金，完成上级单位交办的其他工作。
举办单位	漾濞彝族自治县国土资源局
有效期	2017 年 10 月 19 日至 2022 年 10 月 19 日

（11）南涧彝族自治县土地收购储备交易中心

南涧彝族自治县土地收购储备交易中心现持有南涧彝族自治县国土资源局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，南涧彝族自治县土地收购储备交易中心的基本情况如下：

名称	南涧彝族自治县土地收购储备交易中心
统一社会信用代码	12532926399502044U
住所	南涧镇富民街 262 号
法定代表人	张本灿
经费来源	财政补助
开办资金	15 万元
宗旨和业务范围	为保护与合理利用土地提供土地收储交易技术服务。制定全县土地收储配置计划、依法对确认地块进行征用、收回、收购或置换及相关服务工作。
举办单位	南涧彝族自治县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 19 日至 2020 年 3 月 19 日

（12）剑川县土地收购储备中心

剑川县土地收购储备中心现持有剑川县国土资源局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，剑川县土地收购储备中心的基本情况如下：

名称	剑川县土地收购储备中心
统一社会信用代码	12532931MB0T84562N
住所	剑川县金华镇剑阳大街中双龙巷
法定代表人	杨福堂
经费来源	财政补助
开办资金	10 万元
宗旨和业务范围	为国家建设提供土地收购储备保障，国有土地收购、储备、保管。
举办单位	剑川县国土资源局
有效期	2017 年 1 月 3 日至 2022 年 1 月 3 日

(13) 巍山县土地收购储备中心

巍山彝族回族自治县土地收购储备中心现持有巍山彝族回族自治县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，根据该证书记载，巍山彝族回族自治县土地收购储备中心的基本情况如下：

名称	巍山彝族回族自治县土地收购储备中心
统一社会信用代码	125329277380928614
住所	巍山彝族回族自治县南诏镇文兴街 1 号
法定代表人	李海国
经费来源	财政补助
开办资金	6 万元
宗旨和业务范围	宗旨：为建设开发提供土地征用相关服务；业务范围：土地征用手续报批，土地征用补偿登记、复核，土地征用和补偿安置方案实施，土地开发整理，相关业务咨询。
举办单位	巍山彝族回族自治县国土资源局
有效期	2015 年 3 月 11 日至 2020 年 3 月 11 日

项目业主：大理经济技术开发区管理委员会、大理省级旅游度假区管理委员会、大理市人民政府、大理州人民政府、祥云县人民政府、漾濞彝族自治县人民政府、云龙县人民政府、弥渡县工业园区管理委员会、宾川县人民政府、

巍山彝族回族自治县人民政府、鹤庆县国土资源局、永平县人民政府、洱源县人民政府、南涧彝族自治县人民政府、剑川县人民政府、祥云财富工业园区管理委员会。

2.项目概况

大理州土地储备项目涉及州本级和下辖 12 个县（市）的共 13 个州/市/县的土地储备项目，总的预计投资规模达 139,820.40 万元，共计划发行债券 8.0 亿元。

项目汇总情况如下：

项目	地块名称	储备面积 (亩)	项目总投资 (万元)	土储债券拟 发行金额(万 元)	期限 (年)	债券本息是 否能覆盖
大理州本 级	大理市大理镇上末村片 区土地储备项目	123	12,590.34	7,500.00	5	是
	宾川县金牛镇片区土地 储备项目	92.31	4,132.38	2,500.00		
大理市	大理市凤仪镇片区土地 储备项目	501.54	18744.84	10,000	5	是
	大理市喜洲镇片区土地 储备项目	127.92	5531.69	3,000		
	大理市下关镇片区土地 储备项目	71.06	22428.26	8,560		
鹤庆县	云鹤镇片区土地储备项 目	298	4,497.82	3,424.00	5	是
	西邑镇片区土地储备项 目	2,998.96	21,705.15	15,356.00		
祥云县	祥云财富工业园区土地 储备项目	1,225	10,317.58	5,830	5	是
洱源县	茈碧湖镇片区土地储备 项目	124.19 (其 中 41.24 亩 属于划拨 用地)	3,199.58	2,200.00	5	是
	三营镇片区土地储备项 目	210	5,423.38	3,780.00		
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片土 地储备项目区	240	3,217.237	1,930	5	是
永平县	永平县博南文化园土地	117.5 (其中	3,986	2,040	5	是

	储备项目	可出让面积 57.57 亩)				
宾川县	宾川县洪水塘片区土地储备项目	247.08	3493.28	2,280	5	是
弥渡县	弥渡县长坡工业园区土地储备项目	280	3,170.42	2,370	5	是
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北土地储备项目	88	3,778.64	2,240	5	是
漾濞县	漾濞县苍山西镇下街河沙坝伊人河畔新村土地储备项目	85	3,080.74	2,500	5	是
云龙县	云龙县澜沧江西片区土地储备项目	84.8	1025.44	794	5	是
	云龙县澜沧江东片区土地储备项目	9.54	117.79	92		
	云龙县狮尾河片区土地储备项目	27.1	1969.42	1524		
剑川县	剑川县古城特色小镇土地储备项目	380	7,410.40	2,080	5	是

项目具体情况如下：

(1) 大理市大理镇上末村片区及宾川县金牛镇片区土地储备项目

大理市大理镇上末村片区土地储备项目：

项目名称	大理市大理镇上末村片区土地储备项目
坐落地区	大理市大理镇上末村苍山大道以西
四至范围	大理论坛项目以东、钜融文化项目以北、大理论坛项目以南、苍南大道以西
土地规划性质	商服用地
储备面积	123亩
储备开始时间	2017年
计划出让时间	2022-2023年
项目总投资	12,590.34万元
土储债券发行金额	7,500万元

宾川县金牛镇片区土地储备项目：

项目名称	宾川县金牛镇片区土地储备项目
坐落地区	宾川县金牛镇白塔路两旁
四至范围	东邻佛都路中心街、南邻白塔路、西邻县气象局、北邻金牛镇一小
土地规划性质	住宅兼商服用地
储备面积	92.31亩
储备开始时间	2017年
计划出让时间	2022-2023年
项目总投资	4,132.38万元
土储债券发行金额	2,500万元

产出说明：由大理州土地储备交易中心出收储土地手续完成后，以挂牌的方式出让用于项目建设。

区位优势：a.大理市大理镇上末村片区土地储备项目位于大理市大理镇，大理镇有良好区位优势、资源优势 and 自然优势。分布在国务院首批公布的历史文化名城——大理古城及其周围，是大理滇西中心城市的重要组成部分。是全国历史文化名城、国家级风景名胜区、国家级自然保护区、中国优秀旅游城市、中国最佳魅力城市、国家地质公园的核心组成部分。 b.宾川县金牛镇片区土地收储项目位于宾川县金牛镇，金牛镇位于 宾川县 中部，镇政府驻牛井。祥（云）宁（浪）公路过境，公路直通大理、鹤庆、丽江、祥云等县。大银甸水库、彩凤国营华侨农场场部在境内。

（2）大理市 2018 年土地储备项目

该项目涉及三个片区，具体情况如下：

大理市凤仪镇片区：

项目名称	大理市凤仪镇片区土地储备项目
坐落地区	大理市凤仪镇
四至范围	东至工业大道，西至标准化厂房二期，北至关宾路，南至大丽高

	速连接线
土地规划性质	住宅用地
储备面积	501.54亩
储备开始时间	2018年1月
计划出让时间	2021-2023年
项目总投资	18,744.84万元
土储债券发行金额	10,000万元

大理市喜洲镇片区：

项目名称	大理市喜洲镇片区土地储备项目
坐落地区	大理市喜洲镇金河村委会海舌区
四至范围	北至金河村委会八、十、十三、十五村民小组；东至金河村委十三村民小组；南至海舌路；西至金河村委会
土地规划性质	商业用地
储备面积	127.92亩
储备开始时间	2018年8月
计划出让时间	2021-2023年
项目总投资	5,531.69万元
土储债券发行金额	3,000万元

大理市下关镇片区：

项目名称	大理市下关镇片区土地储备项目
坐落地区	大理市下关镇
四至范围	东至人民北路；西至惠丰瑞城小区；南至景观大道；北至惠丰瑞城小区
土地规划性质	住宅 商业用地
储备面积	71.06亩
储备开始时间	2018年8月
计划出让时间	2021-2023年
项目总投资	22,428.26万元

土储债券发行金额	8,560万元
----------	---------

产出说明： 所涉 700.52 亩土地均按照用途以招标/拍卖/挂牌出让方式供应。

区位优势： 下关镇是大理州、市政府所在地，是云南滇西地区的政治、经济、交通中心。国道 G320 线，G214 线，G56 线，G5611 线，G5612 线交汇于下关，大理火车站也位于下关境内，下关距大理机场仅 12 公里，可谓是交通十分便利。以及云南 5 个国家级经济开发区之一，滇西唯一一个国字号经开区——大理经济开发区也位于下关境内。

凤仪镇 地处 大理市 南端，全镇南高北低，呈狭长型由南向北逐渐作扇形展开，止于洱海之滨。现辖区内有楚大高速公路、320 国道、广大铁路、凤太公路、大风公路穿境而过，形成四通八达的交通网络。2003 年，省委、省政府现场办公会作出把大理市建设成为滇西中心城市的重大战略决策，明确了凤仪作为大理滇西中心城市规划建设中以新型工业和仓储物流为主的大理市第三城区。

喜洲镇位于 大理市 北部，西倚 苍山 ，东临 洱海 ，隋唐时期称“大厘城”，是南诏时期“十睑之一”，是电影“五朵金花”的故乡，云南省著名的历史文化名镇和重点侨乡之一。2014 年被评为州级法治乡镇，2015 年被评为省级生态文明示范镇、省级文明小城镇，2016 年 10 月 14 日，被国家发展改革委、财政部以及住建部共同认定为第一批中国特色小镇。

（3）鹤庆县 2018 年土地储备项目

该项目包括两个片区，具体情况如下：

云鹤镇片区：

项目名称	鹤庆县云鹤镇片区土地储备项目
坐落地区	鹤庆县云鹤镇

土地规划性质	住宅兼工业用地
储备面积	298亩（其中住宅用地168亩，工业用地130亩）
储备开始时间	2018年1月
计划出让时间	2021-2023年
项目总投资	4,497.82万元
土储债券发行金额	3,424万元

西邑镇片区：

项目名称	鹤庆县西邑镇片区土地储备项目
坐落地区	鹤庆县西邑镇
土地规划性质	工业用地
储备面积	2,998.96亩
储备开始时间	2018年1月
计划出让时间	2021-2022年
项目总投资	21,705.15万元
土储债券发行金额	15,356万元

产出说明：项目涉及的土地在收储后按照用途以招标/拍卖/挂牌出让方式供应。

区位优势：鹤庆县西邑镇工业园区，紧邻大丽铁路和上鹤高速公路，交通便利，鹤庆县紧紧抓住西邑铁路货运站建设，积极引进相关物流参与货运站建设，可降低企业物流成本；鹤庆县云鹤镇片区位于鹤庆县城核心区，交通便利，该片区建设项目将拉动房地产项目及养殖业的发展。

（4）祥云财富工业园区土地储备项目

项目名称	大理州祥云财富工业园区土地储备项目
坐落地区	祥云财富工业园区(绝大部分)
四至范围	东至浑水海输水沟，南至西山庙，西至工业大道，北至烟坡
土地规划性质	工矿仓储用地

储备面积	1,225亩
储备开始时间	2017年11月
计划出让时间	2021-2023年
项目总需求	10,317.58万元
土储债券发行金额	5,830万元

产出说明：土地将按照仓储用地以挂牌出让方式供应。本项目收储开发总体时间为3年，开发完成后按项目土地出让计划分批供地。

区位优势：项目所处的祥云县是滇西交通的咽喉，是昆明通往滇西八地州的必经之地，是大理州的东大门。距离省会昆明282公里。境内“昆瑞高速公路”、“广大铁路”、320国道等8条重要公路、铁路在县城形成交汇点，拟建泛亚铁路在祥云接口，已初步成为滇西交通枢纽和物资集散重地，成为西南地区连接东盟自由贸易区的桥梁。祥云还是大理州确定的工业型县市之一，以工业作为其主导产业，在大理州发展规划中占有举足轻重的地位。

（5）2018年洱源县土地储备项目

该项目包括两个片区，具体情况如下：

茈碧湖镇片区：

项目名称	洱源县茈碧湖镇片区土地储备项目
坐落地区	茈碧湖镇海尾河东侧
四至范围	东邻集体土地，西邻经四路
土地规划性质	商住用地
储备面积	124.190亩(其中41.237亩属于划拨用地)
储备开始时间	2018年8月
计划出让时间	2022年
项目总投资	3,199.58万元
土储债券发行金额	2,200.00万元

三营镇片区：

项目名称	洱源县三营镇片区土地储备项目
坐落地区	三营镇大丽高速路连接线南侧
四至范围	东邻鑫慧公司、南邻道路、西邻集体土地、北邻大丽高速路连接线
土地规划性质	商住用地
储备面积	210.000亩
储备开始时间	2018年8月
计划出让时间	2022-2023年
项目总投资	5423.38万元
土储债券发行金额	3780.00万元

产出说明：所涉 334.19 亩土地均按照用途以招标/拍卖/挂牌出让方式供应。

区位优势：2018 年洱源县土地储备项目共两个片区。片区一位于洱源县茈碧湖镇海尾河东侧，是全县的政治、经济、文化、信息中心。同时茈碧湖国家级风景名胜区的进一步开发，使该区域更具发展潜力；片区二位于洱源县三营镇大丽高速路下口连接线南侧。大理至丽江的高速公路项目的建设对该区域的发展有重要意义，极大改善洱源县的对外交通条件，也为城市提供新的发展动力。

（6）巍山县大仓镇沙巴片区土地储备项目

项目名称	巍山县大仓镇沙巴片区土地储备项目
坐落地区	巍山县大仓镇沙巴片区
四至范围	东至大仓镇西路以东住户界，南至紫金路大仓段，西至新关巍公路以东，北至深沟河、沙坝
土地规划性质	住宅(兼容商服用地≤30%)
储备面积	240 亩
储备开始时间	2017 年 8 月

计划出让时间	2022-2023 年
项目总投资	3,217.237 万元
土储债券发行金额	1,930 万元

产出说明：巍山县大仓镇沙巴片区土地储备项目收储的土地拟按照拍卖、挂牌等方式进行出让。

区位优势：1、交通便利，项目位于关巍公路以西，距大理市下关镇 20 多公里；2、项目位于大巍南高速公路的第一个站口附近 3、正在新建设的大临铁路货运站位于项目区的西边；4、巍山县申报成功的永建工业园区项目区位于巍山县大仓镇集镇开发用地储备项目北 5 公里外。

（7）永平县博南文化园土地储备项目

项目名称	永平县博南文化园土地储备项目
坐落地区	永平县城市规划区中心位置
四至范围	东临博南路，南至中屯河，西临博丰路，北临永昌路
土地规划性质	商服用地
储备面积	117.5 亩(其中可出让面积 57.57 亩)
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2021-2023 年
项目总投资	3,986 万元
土储债券发行金额	2,040 万元

该土地收储项目除了拟出让的 57.57 亩土地外，剩余 59.93 亩土地性质为公用设施用地，用于体育馆、文化广场等博南文化园公益项目的建设，且有专项资金来源，不会占用前述出让的 57.57 亩土地的出让收入。

产出说明：该项目共储备面积 117.5 亩，拟以挂牌的方式出让商业用地 57.57 亩。

区位优势：博南文化园及商业用地为“三园合一”的中心，毗邻“滨河湿地公园”、“郊野公园”等生态公园，“书香庭院”、“翰林雅苑”等高档小区以及“凯兰幼儿园”、“思源实验学校”等教育核心区，地理位置十分优越。

（8）宾川县洪水塘片区土地储备项目

项目名称	宾川县洪水塘片区土地储备项目
坐落地区	大营镇茆村村委会洪水塘村
四至范围	矿区北东方向通往县城，南西方向通往大理市，东南约 5km 有大理至永胜的高速公路
土地规划性质	工矿用地
储备面积	247.077 亩
储备开始时间	2018 年 8 月
计划出让时间	2023 年
项目总投资	3493.278 万元
土储债券发行金额	2,280 万元

产出说明：由宾川县土地收储中心收储 247.077 亩土地，手续完成后，以挂牌的方式出让用于项目建设。

区位优势：宾川县洪水塘片区土地储备项目位于大营镇茆村村委会洪水塘村，用地性质为工矿用地。洪水塘矿区范围 0.5645 平方公里，推测资源储量 9761 万吨，矿区北东方向通往县城，南西方向通往大理市，东南约 5km 有大理至永胜的高速公路，另有乡村公路和大唐国际光伏发电厂、国投光伏发电厂的公路从矿区南侧经过，交通较为方便。土地储备工作完成后，宾川县将引进技术先进、节能环保的生产企业，建成年产 400 万吨大型砂石骨料生产线，生产质优价廉的砂石骨料产品，保障水泥生产用料和其它建筑用材料。

（9）弥渡县长坡工业园区土地储备项目

项目名称	弥渡县长坡工业园区土地储备项目
------	-----------------

坐落地区	弥城镇长坡村
四至范围	东接祥临公路，南邻长坡村，西邻长坡村，北邻祥云县
土地规划性质	工矿仓储用地
储备面积	280 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2020-2023 年
项目总投资	3,170.42 万元
土储债券发行金额	2,370 万元

产出说明：弥渡县长坡工业用地项目土地储备工作一经完成，即可通过拍卖、挂牌等方式公开出让该储备地块。

区位优势：弥渡县长坡工业园区位于县城东南部长坡岭村北部，整个片区规划总面积 4.59 平方公里，县境内有楚大高速公路、214 国道、祥临公路穿过，拟建“滇—缅”铁路从长坡岭仓储物流园区穿过、宾南高速公路从长坡岭仓储物流园区西侧穿过。

（10）南涧县城东片区中兴路延长线以北土地储备项目

项目名称	南涧县城东片区中兴路延长线以北土地储备项目
坐落地区	南涧县城东片区中兴路延长线以北
四至范围	东至安定村委会，南至中兴路延长段，西至祥临公路，北至安定村委会进村路
土地规划性质	商服用地
储备面积	88 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2022 年
项目总投资	3,778.64 万元
土储债券发行金额	2,240 万元

产出说明：根据项目实际情况，该收储的土地拟按照挂牌方式进行出让。

区位优势：该区域属县城中心位置，交通便利，土地规划性质为城镇建设
用地，市政建设规划基本形成，可打造商住一体集中式城市名片。

（11）大理州漾濞县 2018 年苍山西镇下街河沙坝伊人河畔新村土地储备项目

项目名称	大理州漾濞县 2018 年苍山西镇下街河沙坝伊人河畔新村土地储备项目
坐落地区	苍山西镇下街村委会
四至范围	苍山西镇下街村 6-2.6-1.3-1.3-1.第四村民小组
土地规划性质	住宅兼商服用地
储备面积	85 亩
储备开始时间	2017 年 6 月
计划出让时间	2022 年
项目总投资	3,080.74 万元
土储债券发行金额	2,500 万元

产出说明：拟将收储土地以招拍挂形式出让。

区位优势：交通便捷，区位优势。漾剑公路、杭瑞高速、320 国道、正在修建的大瑞铁路、已开工建设的大漾云兰高速公路穿境而过。县城距下关 29 公里，在滇西中心城市半小时经济圈内，是离州府最近的“卫星城”，是大理的“后花园”，是滇西的交通要道和物资集散地，是云南连接东南亚、南亚的重要通道。项目区紧靠已开工建设的大漾云兰高速公路，位于漾濞县城东南方向漾濞江河岸一带，土地开发利用较为完善，位于博古道以南的临水地段，北靠老城区，临近城市主干道，项目区旁河西大桥横跨漾濞江连接两岸交通。该区域内地势平坦，地基稳固，道路通达度高，对外交通便捷，道路通达，路网畅通。

（12）云龙县 2018 年土地储备项目

该项目包括三个片区，具体情况如下：

云龙县澜沧江西片区：

项目名称	云龙县澜沧江西片区土地储备项目
坐落地区	澜沧江以西片区
四至范围	东临宝丰乡石城，南临宝丰大栗树，西临漕涧林场，北临功果村委会
土地规划性质	工矿仓储用地、商服用地
储备面积	84.8亩
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2020-2023年
项目总投资	1,025.444万元
土储债券发行金额	794万元

云龙县澜沧江东片区：

项目名称	云龙县澜沧江东片区土地储备项目
坐落地区	澜沧江以东片区
四至范围	东临长新乡丰云村，南临诺邓镇天池村，西临苗尾乡表村，北临检槽乡检槽。
土地规划性质	商服用地
储备面积	9.54亩
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2022-2023年
项目总投资	117.792万元
土储债券发行金额	92万元

云龙县狮尾河片区：

项目名称	云龙县狮尾河片区土地储备项目
坐落地区	狮尾河片区
四至范围	东临团结乡，南临宝丰乡，西临诺邓镇天池村，北临检槽哨上
土地规划性质	工矿仓储用地、商服用地、住宅用地

储备面积	27.1亩
储备开始时间	2018年
计划出让时间	2019-2022年
项目总投资	1,969.424万元
土储债券发行金额	1,524万元

产出说明：所涉 121.44 亩土地均按照用途以挂牌出让方式供应。

区位优势：项目涉及的的地块基本位于集镇规划区周边地区。

（13）剑川县土地储备项目

项目名称	剑川县古城特色小镇土地储备项目
坐落地区	剑川县金华镇南环路以北片区
四至范围	214 复线以西，南环路以北，双星路以东、古城片区以南
土地规划性质	住宅兼商服用地
储备面积	380 亩
储备开始时间	2018 年
计划出让时间	2022-2023 年
项目总投资	7,410.40 万元
土储债券发行金额	2,080 万元

产出说明：剑川县计划收储的土地以挂牌、拍卖方式出让。

区位优势：剑川县古城特色小镇土地储备项目位于 214 复线以西，南环路以北，双星路以东、古城片区以南，处于剑川县城规划区南片区，北面临古城居民区，周边有金华镇第一小学、金华一中，区位优势明显。在进行出让并实施开发建设后，与周边居民区、商业区连为一体，将为县城发展带来更大发展潜力，形成新的经济增长点，特别对促进古城建设发展具有重要意义。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

本土地储备项目涉及州本级及下辖 12 个县市。项目充分结合“创新、协调、绿色、开放、共享”五大创新发展理念进行规划，按照“突出重点、优化布局、集聚发展”的思路，优化全州工业产业空间布局，按照加快发展以旅游业为龙头的现代服务业，构建全州旅游产业“一核四区”的新布局。

具体而言，大理州大理镇项目、金牛镇项目、喜洲镇项目、大理经济开发区项目能充分发挥资源优势和区位优势，将农村建设和产业发展、城市建设相互促进，拓展农民增收渠道，利用新农村建设的优惠政策，以点带面，带动区域整体发展。同时，通过土地收储，为未来发展储备战略性土地资源。

鹤庆县土地储备项目将分别用于：鹤庆县绿色低碳水电铝长坪子项目及下游铝产品深加工项目建设，该项目建成后，可吸引其下游铝产品深加工项目入驻西邑铝产业园，为转移当地剩余劳动力就业、巩固脱贫攻坚成果、带动一方经济发展发挥积极作用；西邑货运及相关的仓储企业项目建设，建成后可大幅降低鹤庆县物流成本、增强企业竞争力发挥积极作用；房地产开发项目，为缓解该县房地产供需矛盾、拉动当地经济发展；西片区乳制品深加工项目，投产后将为该县奶牛产业发展、增加群众收入、增强县城经济实力，发挥积极的作用。

祥云财富工业园项目的建设有利于促进祥云县周边地区现代物流业发展，服务地方工业，形成新的经济增长点，进一步改善投资环境,对促进财富工业园区持续发展具有重要意义。

永平县博南文化园建设项目，积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，各种场馆的建成并投入使用将会吸引更多人流量，带动整个辐射圈的经济发展、提供多个就业机会、也为周边出让商业用地带来更大发展潜力。

洱源大丽高速沿线地块项目，保证大丽高速公路从城区经过，将极大改善洱源县的对外交通条件，为洱源县城的建设带来新的发展契机。茈碧湖地块项目通过对洱源城市海尾、凤羽和弥茨三条河流的充分利用，结合对山体、田园和村落外部景观，协调好茈碧湖风景名胜区和城市的关系，形成独特的高原山水田园城市特色。

宾川县洪水塘砂石骨料生产建设项目建设充分发挥资源优势和区位优势，使农村建设与大产业发展相互促进，帮助农村劳动力转移、拓展农民增收渠道，带动区域整体发展，加快脱贫致富步伐。该项目实施不仅保障大理市建设发展对建筑材料的需求、有利于大理洱海的环境保护治理，而且可以充分提高宾川资源的综合利用效率，对宾川县工业技术水平的升级起到积极作用，并引领当地建材产业绿色发展，促进绿色建材产业与当地经济社会协调发展。

弥渡县长坡工业园区建设项目的建设有利于促进弥渡县周边地区现代物流业发展，服务地方工业，提供了多个就业机会、也为周边出让商业用地带来更大发展潜力，形成新的经济增长点，对促进弥渡县工业园区持续发展具有重要意义。

南涧县地块储备后，通过招商引资，确保投资项目的落地，将建成南涧县商住一体的新兴商业圈，辐射整个县城并吸引更多人流量，带动南涧县的经济、提供多个就业机会、发挥更大发展潜力。

巍山县大仓镇集镇开发项目的实施作为巍山县发展规划的部分，配合着巍山县古城及周边的城镇化建设，在提升巍山县城市面貌的同时改善了巍山县的整体投资环境，有利于政府招商引资，增加当地居民的就业机会。同时，大仓镇及巍山县整体的居住环境和基础设施的完善可以夯实当地旅游的发展基础，

有利于巍山县推进实施旅游产业与农业、工业、城镇化、康体养生服务业等融合发展，从而促进当地社会经济更快发展。

漾濞县苍山西镇下街河沙坝土储项目计划组织回迁群众发展地方特色产品商贸，建立各自经营的教工场地和销售场地，形成商业店铺或者“前店后场”的特色旅游形态。该项目能进一步改善当地人民的生产生活水平，带动整个县城的生产动力，带来与众不同的旅游形态。

云龙城镇建设用地项目的顺利实施可以提升城镇化、工业化水平，能更好的服务于当地人民与社会，同时可增加就业和地方财政收入。

剑川县古城特色小镇建设项目有利于促进弥渡县周边地区现代物流业发展，服务地方工业，为周边出让商业用地带来更大发展潜力，形成新的经济增长点，对促进该县工业园区持续发展具有重要意义。

(二)社会效益

1. 通过项目的实施，充分发挥资源优势和区位优势，使农村建设与大产业发展相互促进，与城市建设相互促进，把农村劳动力转移、拓展农民增收渠道作为项目建设的目的，利用新农村建设的优惠政策，通过以点带面，摸索一条新农村建设的新模式，带动区域整体发展，加快脱贫致富步伐。

2. 通过项目的实施，完善地方基础设施和城市功能，为居民提供良好的休闲娱乐场所，改善人居环境创造了建设的基础条件。夯实了全面建设小康社会和构建和谐社会的基础，为招商引资、发展旅游和第三产业等市域经济发展奠定了基础。通过基础设施建设如绿化、灯光亮化工程，美化了城市，提升了城市品位，为创造了更多的发展机遇和空间，将会有力的促进大理州城乡社会经济的可持续发展。

3. 项目的实施是大理州坚持“生态优先、农业稳州、工业强州、文化立州、旅游兴州、和谐安州”的发展思路，实现大理旅游新突破的需要。通过土地收储和配套基础设施建设，为未来的发展机遇预留战略性土地资源，为大理市作为中心城市的发展拓展发展空间。解决大理在建设滇西中心城市过程中出现的城市规模制约、环境容量制约、自然生态保护问题的出路，为大理发展成经济、金融、商贸、科研、教育、医疗、信息、综合管理和服务职能为主的综合性服务中心打下基础。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算。

1.编制依据及原则

①《大理市城区控制性详细规划》。

②土地收储投资按照现行大理市建设收购国有存量土地费用标准和安置标准、国土部门的相关规定及现行税费标准估算。

③预备费按相关取费标准估算。

2.项目总投资

大理州土地储备项目总投资为 139,820.40 万元，其中征地拆迁补偿 106,275.56 万元，土地开发支出 10,636.95 万元，融资费用 18,080.00 万元，其他费用 4,827.89 万元。

单位：万元

项目	大理州本级	大理市	鹤庆县	祥云县	永平县	洱源县	宾川县
1、征地和拆迁补偿支出	14,041.48	40,594.24	21,958.69	9,000.00	1,242.13	4,678.66	2,880.03
2、土地开发支出	-	-	-	-	2,105.90	2,475.85	-

3、融资费用	2,260.00	4,872.56	4,244.28	1,317.58	461.04	1,351.48	515.28
4、其他费用	421.24	1,237.99		-	176.93	116.97	97.97
合计	16,722.72	46,704.79	26,202.97	10,317.58	3,986.00	8,622.96	3,493.28

(续表)

项目	弥渡县	南涧县	巍山县	漾濞县	云龙县	剑川县	合计
1、征地和拆迁补偿支出	1,120.00	2,766.00	1,341.06	2,071.57	2,568.00	2,013.70	106,275.56
2、土地开发支出	1,514.80	490.00	1,440.00	444.17	-	2,166.23	10,636.95
3、融资费用	535.62	506.24	436.18	565.00	544.66	470.08	18,080.00
4、其他费用	-	16.40			-	2,760.39	4,827.89
合计	3,170.42	3,778.64	3,217.24	3,080.74	3,112.66	7,410.40	139,820.40

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

资本金来源：大理州人民政府财政预算安排 59,820.40 万元，占总投资的 43%。。

融资来源：计划发行项目收益专项债券融资额度 80000.00 万元，占总投资的 57%。

单位：万元

项目	大理州本级	大理市	鹤庆县	祥云县	永平县	洱源县	宾川县
财政预算安排	6,722.72	25,144.79	7,422.97	4,487.58	1,946.00	2,642.96	1,213.28
收益专项债	10,000.00	21,560.00	18,780.00	5,830.00	2,040.00	5,980.00	2,280.00
小计	16,722.72	46,704.79	26,202.97	10,317.58	3,986.00	8,622.96	3,493.28

(续表)

项目	弥渡县	南涧县	巍山县	漾濞县	云龙县	剑川县	合计
财政预算安排	800.42	1,538.64	1,287.24	580.74	702.66	5,330.40	59,820.40
收益专项债	2,370.00	2,240.00	1,930.00	2,500.00	2,410.00	2,080.00	80,000.00
小计	3,170.42	3,778.64	3,217.24	3,080.74	3,112.66	7,410.40	139,820.40

2.项目实施计划

已完成的前期工作：目前已完成项目实施方案等前期工作，及项目收益专项债券发行准备工作。

项目建设计划：

(1) 大理州本级——大理市大理镇上末村片区及宾川县金牛镇片区土地储备项目

项目实施计划：

由大理州土地储备交易中心收储 215.31 亩土地手续完成后。以招标/拍卖/挂牌的方式出让用于项目建设。

土地收购储备的操作程序：

a 大理州土地储备交易中心会同测量单位对拟收购土地的权属、土地面积、地上附着物、四至界限、土地用途等情况进行实地调查、审核、登记。

b 人民政府会同相关部门发布土地收储公告。

c 大理州土地储备交易中心、大理镇人民政府组织召开村组干部会议，安排部署土地收储相关事宜。

d 大理州土地储备交易中心派出工作组与被收储签订收储协议。

e 收储工作组（含村组干部）对收储范围进行实地丈量，核实地上附着物。并进行征地拆迁补偿测算，领导小组办公室对征地丈量和补偿测算结果进行抽查复核。

f 收储费用测算审核后，由大理州土地储备交易中心将土地收购费用发放到

被收储单位账户中。

g 被收储单位足额领取征地补偿款后，督促被收储单位按收购合同约定将征用土地移交大理州土地储备交易中心。

h 大理州土地储备交易中心收购土地后，由建设主管部门会同国土资源局，进行建设规划和土地利用规划。规划设计得到批复后，按照土地利用规划，大理州土地储备交易中心按照相关法律规定程序，通过公开招标拍卖挂牌出让土地使用权。

（2）大理市 2018 年土地收储项目

项目实施计划：由大理市土地收购储备交易中心收储喜洲镇 127.92 亩土地、凤仪镇 501.54 亩土地、下关镇荷花村 71.06 亩土地手续完成后。以招拍挂的方式出让用于项目建设。

土地收购储备的操作程序：

a 大理市土地收购储备交易中心同测量单位对拟收购土地的权属、土地面积、地上附着物、四至界限、土地用途等情况进行实地调查、审核、登记。

b 大理市人民政府会同相关部门发布土地收储公告。

c 大理市土地收购储备交易中心、凤仪镇人民政府组织召开村组干部会议，安排部署土地收储相关事宜。

d 大理市土地收购储备交易中心派出工作组与被收储签订收储协议。

e 收储工作组（含村组干部）对收储范围进行实地丈量，核实地上附着物。并进行征地拆迁补偿测算，领导小组办公室对征地丈量和补偿测算结果进行抽查复核。

f 收储费用测算审核后，由大理市土地收购储备交易中心将土地收购费用放到被收储单位账户中。

g 被收储单位足额领取征地补偿款后，督促被收储单位按收购合同约定将征用土地移交大理市土地收购储备交易中心。

h 大理市土地收购储备交易中心收购土地后，由建设主管部门会同国土资源局，进行建设规划设计和土地利用规划。规划设计得到批复后，按照土地利用规划，大理市土地收购储备交易中心按照相关法律法规程序，通过公开招标拍卖挂牌出让土地使用权。

（3）鹤庆县 2018 年土地储备项目

已完成的前期工作：已完成对 2 个片区项目地块的权属、位置、地类、面积等信息调查，并完成部分征地补偿工作。

项目建设计划：完成对 2 个片区项目的土地储备工作后，即可通过招拍挂方式出让储备地块，引进优质高效企业，利用鹤庆县水电清洁能源，建设绿色低碳环保铝制品现代化生产线和乳制品加工企业，利用大丽铁路扩建改造机遇，尽快启动西邑铁路货运站项目建设及储存物流项目招商引资工作，加快县城房地产项目建设。

（4）祥云财富工业园区土地储备项目

项目实施计划：目前已完成平坝村范围内的铁路正线用地土地征收工作，征地款已拨付，其他用地已完成勘测定界工作，正在进行附着物清点评估。计划在 2020 年 12 月份以前完成项目用地的征地拆迁安置工作及挂牌出让工作。

（5）洱源县 2018 年土地储备项目

项目实施计划：

a 土地收储项目征地计划 2018 年 8 月开始，2019 年 6 月完成。

b 项目征地、报批计划于 2020 年 12 月完成。

c 2019 年 12 月—2022 年 6 月为土地出让期，专项债券归还期为 5 年。

（6）巍山县大仓镇集镇开发用地储备项目

项目实施计划：本项目已上报土地报批，并启动土地收储前期工作，预计年内完成土地收储工作。

（7）永平县博南文化园土地储备项目

项目实施计划：目前博南文化园以及周边商业地块已完成大范围内的土地征收工作，征地款已拨付，征地扫尾工作正在稳步推进，计划 2018 年 10 月之前全面完成。博南文化园项目已进行前期的勘测定界和平面设计，计划 2020 年 12 月底全面完成项目建设工作，并投入使用。商业地块将加大招商引资力度，将在四年内完成土地出让工作。

（8）宾川县洪水塘片区土地储备项目

项目实施计划：

已完成的前期工作：已完成对该项目地块的权属、位置、地类、面积等信息调查，委托云南同元土地事务有限责任公司进行前期土地勘测定界工作，出具了《土地勘测定界技术报告书》，土地征转报件已组件完成并以宾川县 2018 年第三批城镇建设用地项目上报省国土资源厅审批。拟定了《宾川县洪水塘矿山建设征占用土地和构筑物拆迁补偿及附着物补偿方案》并通过政府批准，成立了宾川县洪水塘矿山建设项目指挥部，具体实施土地征收补偿工作，

项目建设计划：土地储备工作一经完成，即可公开出让储备地块，引进优质高效企业，建设现代化的砂石骨料生产线，彰显宾川的区域优势、资源优势和市场优势，满足大理市及周边县市对砂石料的需求。

（9）弥渡县长坡工业园区土地储备项目

项目实施计划：目前此项目由弥城镇人民政府进行土地征收工作，征地扫尾工作正在稳步推进，计划年内完成项目区征地及土地报批手续，五年内完成项目区土地出让工作。

（10）南涧县城东片区中兴路延长线以北土地储备项目

项目实施计划：目前土地征收工作已全面启动，计划 2019 年 12 月之前征收完成，在 3 年内完成土地出让工作。

（11）漾濞县 2018 年苍山西镇下街河沙坝伊人河畔新村土地储备项目

项目实施计划：

已完成的前期工作：已完成土地征收工作，项目收益专项债券发行准备工作。

后续计划：征地和拆迁补偿支出工作，进行前期土地开发工作，编制公开招拍挂材料，拟通过公开招拍挂方式出让国有土地使用权。

（12）云龙县土地储备项目

项目实施计划：

已完成的前期工作：已完成项目的前期实物调查工作。

项目建设计划：资金到位后进行土地征拆迁补偿资金兑付。

（13）剑川县土地储备项目

项目实施计划：

已完成的前期工作：剑川县古城特色小镇建设项目开展土地收储 380 亩，并已由县政府安排资金 2500 万元。目前该项目用地农用地转用和土地征收报件已上报至省国土资源厅待批复。

项目建设计划：2018 年，开展土地报批相关土地收储工作；2018 年底—2019 年底完成征地相关工作，2020 年至 2022 年完成土地供应工作。

3.资金使用计划

该拟储备项目已缴纳失地农民社会保障金，购买耕地占补平衡指标，部分项目已经前期投入。待征转报批工作通过省厅正式批准后，即可转入土地征收工作，后续资金将用于征地拆迁补偿及安置等工作。

4.项目资金保障措施

（1）项目资金管理

债券资金使用需严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）和《土地储备资金管理办法》（财综〔2018〕8号）的文件规定执行，专项用于本项目的土地储备，任何单位和个人都不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。严格限制土地储备资金使用范围，用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用的支出，严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。详细说明资金使用计划的具体保障措施，包括与建设进度相匹配的计划安排、资金管理、应急方案等，保证资金使用效率及安全。

（2）政策保障措施

第一，强化职责、认真履职。

各成员单位按照职能职责，强化协调服务，积极支持配合，齐心协力抓好项目建设。

第二，大力宣传，营造氛围。

充分发挥舆论引导作用，让人民群众充分认识项目建设的重要意义，了解有关政策措施，使项目建设真正得到人民群众的理解和支持；同时，要及时召开群众会议，公布实施方案等政策措施，提高透明度，营造良好舆论氛围和环境。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益。

1.项目收入

（1）项目收入可行性

土地储备工作一经完成，即可通过招标、拍卖、挂牌等方式公开出让该储备地块，国土资源主管部门和财政部门依据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号），督促土地使用者严格履行土地出让合同，确保将应缴的土地出让收入及时足额缴入地方国库。项目收入主要为土地储备项目土地出让收入。

（2）项目收入的分类

从2007年1月1日起，土地出让收支全额纳入地方政府性基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府性基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”。在地方国库中设立专帐，专门核算土地收入和支出情况。

主要收入源于国有建设用地使用权出让收入。

国有建设用地使用权出让收入分类为政府性基金收入。

（3）项目收入预测

①腾空土地出让计划

大理州2018年土地储备项目共涉及的20个片区地块计划出让时间如下：

出让面积单位：亩

项目	地块名称	规划用途	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
大理州本级	大理市大理镇上末村片区	商业用地				70.00	53.00	123.00
	宾川县金牛镇片区	住宅兼商业用地				40.00	52.31	92.31
大理市	大理市喜洲镇片区	商业用地			28.00	32.00	67.92	127.92
	大理市凤仪镇	商业用地			102.00	120.00	279.54	501.54

项目	地块名称	规划用途	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
	片区							
	大理市下关镇片区	住宅兼商业用地			16.00	16.00	39.06	71.06
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	住宅用地			20.00	148.00		168.00
		工业用地					130.00	130.00
	鹤庆县西邑片区	工业用地			2,000.00	998.96		2,998.96
祥云县	祥云县财富工业园区	仓储用地			225.00	900.00	100.00	1,225.00
永平县	永平县博南文化园	商服用地			7.57	10	40	57.57
洱源县	茈碧湖镇片区	商住用地				82.95		82.95
		划拨用地				41.24		41.24
	三营镇片区	商住用地				150	60	210.00
宾川县	大营镇和村村委会洪水塘村	工业用地					247.08	247.08
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	工业用地		60	60	40	120	280.00
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	商业用地				88		88.00
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	住宅兼容商服用地				100	140	240.00
漾濞县	苍山西镇下街村委会	住宅兼商业用地				85		85.00
云龙县	云龙县澜沧江东片区	商服用地				5.34	4.2	9.54
	云龙县狮尾河片区	工矿仓储用地	1.8	1.3				3.10
		商服用地		12.6				12.60
		住宅用地(兼容商服用地)				11.4		11.40
	云龙县澜沧江西片区	商服用地		3.1	12.6		8.7	24.40
		工矿仓储用地				60.4		60.40
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	商业用地				100	280	380.00

项目	地块名称	规划用途	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
合计			1.80	77.00	2,471.17	3,099.29	1,621.81	7,271.07

②土地出让单价预测

土地储备项目收储地块，按照项目实施单位拟出让时间预测土地招标/拍卖/挂牌交易时间和预测现金流入情况，大理白族自治州土储项目涉及 20 个片区地块。根据近几年项目周边土地出让交易均值作为参考价格，周边土地出让情况详见方案附件。

住宅用地、商业用地我们选择周边土地出让单价作为 2018 年的静态地价，分别以 2015-2017 年云南省、大理白族自治州 GDP 平均增长速度均值的平均数 9%（取整）的比例一次性计算土地价格的增长；工业用地参照周边出让情况定价，不作上浮。

综上所述对收入单价预测情况如下表：

项目	地块名称	规划用途	预测单价（万元）
大理州 本级	大理市大理镇上末村片区	商业用地	196.00
	宾川县金牛镇片区	住宅兼商业用地	93.00
大理市	大理市喜洲镇片区	商业用地	82.00
	大理市凤仪镇片区	商业用地	65.40
	大理市下关镇片区	住宅兼商业用地	568.20
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	住宅用地	144.05
		工业用地	15.00
	鹤庆县西邑片区	工业用地	8.00
祥云县	祥云县财富工业园区	仓储用地	13.00
永平县	永平县博南文化园	商服用地	120.00
洱源县	茈碧湖镇片区	商住用地	109.00
		划拨用地	28.08
	三营镇片区	商住用地	46.00
宾川县	大营镇茈村村村委会洪水塘村	工业用地	20.00
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	工业用地	17.44
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	商业用地	109.00

项目	地块名称	规划用途	预测单价（万元）
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	住宅兼容商服用地	76.19
漾濞县	苍山西镇下街村委会	住宅兼商业用地	109.00
云龙县	云龙县澜沧江东片区	商服用地	45.15
		工矿仓储用地	18.70
	云龙县狮尾河片区	商服用地	30.67
		住宅用地(兼容商服用地)	222.00
		商服用地	34.12
	云龙县澜沧江西片区	工矿仓储用地	17.98
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	商业用地	84.00

③腾空土地出让收益情况

大理州土储项目涉及 20 个片区地块。根据预测单价和出让计划预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

项目	地块名称	规划用途	2019 年 度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
大理州本 级	大理市大理镇上末村片区	商业用地	-	-	-	13,720.00	10,388.00	24,108.00
	宾川县金牛镇片区	住宅兼商业用地	-	-	-	3,720.00	4,864.83	8,584.83
大理市	大理市喜洲镇片区	商业用地	-	-	2,296.00	2,624.00	5,569.44	10,489.44
	大理市凤仪镇片区	商业用地	-	-	6,670.80	7,848.00	18,281.92	32,800.72
	大理市下关镇片区	住宅兼商业用地	-	-	9,091.20	9,091.20	22,193.89	40,376.29
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	住宅用地	-	-	2,881.00	21,319.40	-	24,200.40
		工业用地	-	-	-	-	1,950.00	1,950.00
	鹤庆县西邑片区	工业用地	-	-	16,000.00	7,991.68	-	23,991.68
祥云县	祥云县财富工业园区	仓储用地	-	-	2,925.00	11,700.00	1,300.00	15,925.00
永平县	永平县博南文化园	商服用地	-	-	908.40	1,200.00	4,800.00	6,908.40
洱源县	茈碧湖镇片区	商住用地	-	-	-	9,041.55	-	9,041.55
		划拨用地	-	-	-	1,158.02	-	1,158.02
	三营镇片区	商住用地	-	-	-	6,900.00	2,760.00	9,660.00

项目	地块名称	规划用途	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
宾川县	大营镇茆村村委会洪水塘村	工业用地	-	-	-	-	4,941.60	4,941.60
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	工业用地	-	1,046.40	1,046.40	697.60	2,092.80	4,883.20
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	商业用地	-	-	-	9,592.00	-	9,592.00
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	住宅兼容商服用地	-	-	-	7,619.10	10,666.74	18,285.84
漾濞县	苍山西镇下街村委会	住宅兼商业用地	-	-	-	9,265.00	-	9,265.00
云龙县	云龙县澜沧江东片区	商服用地	-	-	-	241.12	189.65	430.77
	云龙县狮尾河片区	工矿仓储用地	33.66	24.31	-	-	-	57.97
		商服用地	-	386.44	-	-	-	386.44
		住宅用地(兼容商服用地)	-	-	-	2,530.80	-	2,530.80
	云龙县澜沧江西片区	商服用地	-	105.77	429.91	-	296.84	832.52
		工矿仓储用地	-	-	-	1,085.83	-	1,085.83
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	商业用地	-	-	-	8,400.00	23,520.00	31,920.00
合计			33.66	1,562.92	42,248.71	135,745.30	113,815.71	293,406.30

④计提政府专项基金

根据政府相关规定，国有土地出让收益根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项基金，例如水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。在用于资金平衡土地相关收益，应剔除计提的专项资金。

弥渡县、鹤庆县西邑片区、宾川县全部为工业用地，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），全部取消省级及以下各级政府自定的附加于工业用地上的各项计提资金。所以工业用地只需计提政府性基金中涉及农田水利建设专项资金中 3%的 20%部份，其余不需计提。

按照财政文件大理白族自治州财政局关于印发州级国有土地出让收支核算管理办法的通知（大财综[2014]32 号）计提政府性基金具体情况如下表：

单位：万元

项目 计提项目	大理州本级		大理市			鹤庆县		祥云县	永平县
	大理市大理镇上末村片区	宾川县金牛镇片区	大理市喜洲镇片区	大理市凤仪镇片区	大理市下关镇片区	鹤庆县云鹤镇片区	鹤庆县西邑片区	祥云县财富工业园区	永平县博南文化园
土地出让收入	24,108.00	8,584.83	10,489.44	32,800.72	40,376.29	26,150.40	23,991.68	15,925.00	6,908.40
农田水利建设资金收入(3%)	723.24	257.54	314.68	984.02	1,211.29	784.51	143.95	477.75	207.25
地方其他水利建设基金收入(5%)	1,205.40	429.24	524.47	1,640.04	2,018.81	1,307.52		796.25	345.42
住房保障资金(5%)	1,205.40	429.24	524.47	1,640.04	2,018.81	1,307.52		796.25	345.42
教育资金（2%）	482.16	171.70	209.79	656.01	807.53	523.01		318.50	138.17
省级地质灾害防治资金（1.5%）	361.62	128.77	157.34	492.01	605.64	392.26		238.88	103.63
州自然灾害防治资金（0.2%）	48.22	17.17	20.98	65.60	80.75	52.30		31.85	13.82
省交通建设专项资金收入（7%）	1,687.56	600.94	734.26	2,296.05	2,826.34	1,830.53		1,114.75	483.59
按土地面积计提的10%计提廉租住房保障资金	24.60	18.46	25.58	100.31	14.21	29.80		245.00	11.51
按土地面积计提的10%计提国有土地收益基金	24.60	18.46	25.58	100.31	14.21	29.80		245.00	11.51
按土地面积计提的5%计提失地农民保	12.30	9.23	12.79	50.15	7.11	14.90		122.50	5.76

项目 计提项目	大理州本级		大理市			鹤庆县		祥云县	永平县
	大理市大理镇上末村片区	宾川县金牛镇片区	大理市喜洲镇片区	大理市凤仪镇片区	大理市下关镇片区	鹤庆县云鹤镇片区	鹤庆县西邑片区	祥云县财富工业园区	永平县博南文化园
障金									
计提基金小计	5,775.10	2,080.76	2,549.96	8,024.54	9,604.71	6,272.15	143.95	4,386.73	1,666.08
招拍挂费用						20.00	20.00		20.73
相关税费						450.14	4,410.49	7.96	156.20
用于资金平衡土地相关收益	18,332.90	6,504.07	7,939.48	24,776.18	30,771.58	19,408.11	19,417.24	11,530.31	5,065.39

（续）

项目 计提项目	洱源县		宾川县	弥渡县	南涧县	巍山县
	茈碧湖镇片区	三营镇片区	大营镇藉村村委会洪水塘村	弥渡县弥城镇长坡村	南涧县城东片区中兴路延长线以北	巍山县大仓镇沙巴片区
土地出让收入	10,199.57	9,660.00	4,941.60	4,883.20	9,592.00	18,285.84
农田水利建设资金收入(3%)	271.25	289.80	29.65	29.30	287.76	548.58
地方其他水利建设基金收入(5%)	452.08	483.00			479.60	914.29
住房保障资金(5%)	452.08	483.00			479.60	914.29
教育资金（2%）	180.83	193.20			191.84	365.72
省级地质灾害防治资金（1.5%）	135.62	144.90			143.88	274.29
州自然灾害防治资金（0.2%）	18.08	19.32			19.18	36.57
省交通建设专项资金收入（7%）	632.91	676.20			671.44	1,280.01
按土地面积计提的10%计提廉租住房保障资金	16.56	28.00			17.60	24.00
按土地面积计提的10%计提国有土地收益基金	16.56	28.00			17.60	24.00
按土地面积计提的5%计提失地农民保障金	8.28	14.00			8.80	12.00
计提基金小计	2,184.24	2,359.42	29.65	29.30	2,317.30	4,393.74
招拍挂费用					28.78	

项目 计提项目	洱源县		宾川县	弥渡县	南涧县	巍山县
	茈碧湖镇片区	三营镇片区	大营镇藉村村委会洪水塘村	弥渡县弥城镇长坡村	南涧县城东片区中兴路延长线以北	巍山县大仓镇沙巴片区
相关税费	5.1	4.83	364.86	2.44	119.20	321.14
用于资金平衡土地相关收益	8,010.23	7,295.75	4,547.09	4,851.46	7,126.72	13,570.96

（续）

项目 计提项目	漾濞县	云龙县			剑川县	合计
	苍山西镇下街村委会	云龙县澜沧江东片区	云龙县狮尾河片区	云龙县澜沧江西片区	剑川县金华镇南环路以北片区	
土地出让收入	9,265.00	430.77	2,975.21	1,918.35	31,920.00	293,406.30
农田水利建设资金收入(3%)	277.95	12.92	89.26	57.55	957.60	7,955.85
地方其他水利建设基金收入(5%)	463.25	21.54	148.76	95.92	1,596.00	12,921.59
住房保障资金(5%)	463.25	21.54	148.76	95.92	1,596.00	12,921.59
教育资金（2%）	185.30	8.62	59.50	38.37	638.40	5,168.64
省级地质灾害防治资金（1.5%）	138.98	6.46	44.63	28.78	478.80	3,876.48
州自然灾害防治资金（0.2%）	18.53	0.86	5.95	3.84	63.84	516.86
省交通建设专项资金收入（7%）	648.55	30.15	208.26	134.28	2,234.40	18,090.23
按土地面积计提的 10% 计提廉租住房保障资金	8.50	0.95	2.71	8.48	38.00	614.29
按土地面积计提的 10% 计提国有土地收益基金	8.50	0.95	2.71	8.48	38.00	614.29
按土地面积计提的 5% 计提失地农民保障金	4.25	0.48	1.36	4.24	19.00	307.14
计提基金小计	2,217.06	104.48	711.90	475.85	7,660.04	62,986.96
招拍挂费用	27.80				95.76	213.07
相关税费	115.13	0.21	1.49	0.96	15.96	5,976.11
用于资金平衡土地相关收益	6,905.01	326.08	2,261.82	1,441.54	24,148.24	224,230.16

2.项目成本

大理白族自治州土地储备项目资金总成本为 139,820.40 万元，其中征地拆迁补偿 106,275.56 万元，土地开发支出 10,636.95 万元，融资费用 18,080.00 万元，其他费用 4,827.89 万元。

单位：万元

项目	大理州本级	大理市	鹤庆县	祥云县	永平县	洱源县	宾川县
1、征地和拆迁补偿支出	14,041.48	40,594.24	21,958.69	9,000.00	1,242.13	4,678.66	2,880.03
2、土地开发支出	-	-	-	-	2,105.90	2,475.85	-
3、融资费用	2,260.00	4,872.56	4,244.28	1,317.58	461.04	1,351.48	515.28
4、其他费用	421.24	1,237.99		-	176.93	116.97	97.97
合计	16,722.72	46,704.79	26,202.97	10,317.58	3,986.00	8,622.96	3,493.28

(续)

项目	弥渡县	南涧县	巍山县	漾濞县	云龙县	剑川县	合计
1、征地和拆迁补偿支出	1,120.00	2,766.00	1,341.06	2,071.57	2,568.00	2,013.70	106,275.56
2、土地开发支出	1,514.80	490.00	1,440.00	444.17	-	2,166.23	10,636.95
3、融资费用	535.62	506.24	436.18	565.00	544.66	470.08	18,080.00
4、其他费用	-	16.40			-	2,760.39	4,827.89
合计	3,170.42	3,778.64	3,217.24	3,080.74	3,112.66	7,410.40	139,820.40

按照 20 个片区列示项目成本如下表：

单位：万元

项目	地块	1、征地和拆迁补偿支出	2、土地开发支出	3、融资费用	4、其他费用	合计
大理州本级	宾川县金牛镇片区	3,328.09	135.39	565	103.9	4,132.38
	大理市大理镇上末村片区	10,578.00		1,695.00	317.34	12,590.34
大理市	大理市凤仪镇片区	15,985.12		2,260.00	499.72	18,744.84
	大理市喜洲镇片区	4,712.32		678	141.37	5,531.69
	大理市下关镇片区	19,896.80		1,934.56	596.9	22,428.26
鹤庆县	鹤庆县西邑片区	18,234.69	-	3,470.46	-	21,705.15
	鹤庆县云鹤镇片区	3,724.00	-	773.82	-	4,497.82
祥云县	祥云县财富工业园区	9,000.00		1,317.58		10,317.58
永平县	永平县博南文化园	1,242.13	2,105.90	461.04	176.93	3,986.00
洱源县	茈碧湖镇片区	1,738.66	920.25	497.2	43.47	3,199.58

项目	地块	1、征地和拆迁补偿支出	2、土地开发支出	3、融资费用	4、其他费用	合计
	三营镇片区	2,940.00	1,556.00	854.28	73.1	5,423.38
宾川县	大营镇菴村村委会洪水塘村	2,880.03	-	515.28	97.97	3,493.28
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	1,120.00	1,514.80	535.62		3,170.42
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	2,782.40	490	506.24		3,778.64
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	1,331.91	1,440.00	436.18	9.14	3,217.24
漾濞县	苍山西镇下街村委会	2,071.57	444.17	565		3,080.74
云龙县	云龙县澜沧江东片区	97	-	20.79	-	117.79
	云龙县澜沧江西片区	846	-	179.44	-	1,025.44
	云龙县狮尾河片区	1,625.00	-	344.42	-	1,969.42
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	2,013.70	2,166.23	470.08	2,760.39	7,410.40
合计		106,147.42	10,772.74	18,080.00	4,820.23	139,820.40

3.相关税费

项目按照土地出让合同价款测算印花税、耕地占用税按照耕地占用面积测算耕地占用税合计 **5971.01** 万元，相关税费已包含在项目成本中。

4.项目损益

项目损益考虑项目周期整体情况，本项目的项目损益 **153,585.91** 万元，项目成本费用全覆盖。

各个片区地块项目收益如下表：

单位：万元

项目	地块	项目收入	项目成本	项目损益
大理州本级	大理市大理镇上末村片区	24,108.00	12,590.34	11,517.66
	宾川县金牛镇片区	8,584.83	4,132.38	4,452.45
大理市	大理市喜洲镇片区	10,489.44	5,531.69	4,957.75
	大理市凤仪镇片区	32,800.72	18,744.84	14,055.88
	大理市下关镇片区	40,376.29	22,428.26	17,948.03

项目	地块	项目收入	项目成本	项目损益
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	26,150.40	4,497.82	21,652.58
	鹤庆县西邑片区	23,991.68	21,705.15	2,286.53
祥云县	祥云县财富工业园区	15,925.00	10,317.58	5,607.42
永平县	永平县博南文化园	6,908.40	3,986.00	2,922.40
洱源县	茈碧湖镇片区	10,199.57	3,199.58	6,999.99
	三营镇片区	9,660.00	5,423.38	4,236.62
宾川县	大营镇茈村村村委会洪水塘村	4,941.60	3,493.28	1,448.32
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	4,883.20	3,170.42	1,712.78
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	9,592.00	3,778.64	5,813.36
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	18,285.84	3,217.24	15,068.60
漾濞县	苍山西镇下街村委会	9,265.00	3,080.74	6,184.26
云龙县	云龙县澜沧江东片区	430.77	117.79	312.98
	云龙县狮尾河片区	2,975.21	1,969.42	1,005.79
	云龙县澜沧江西片区	1,918.35	1,025.44	892.91
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	31,920.00	7,410.40	24,509.60
合计		293,406.30	139,820.40	153,585.91

（二）资金测算平衡情况。

1、还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018		80,000.00			
2019	80,000.00			3,600.00	3,600.00
2020	80,000.00			3,600.00	3,600.00
2021	80,000.00			3,600.00	3,600.00
2022	80,000.00			3,600.00	3,600.00
2023	80,000.00		80,000.00	3,600.00	83,600.00
合计		80,000.00	80,000.00	18,000.00	98,000.00

2、预期覆盖率情况

各个片区项目整体预期覆盖率如下表：

单位：万元

项目	地块名称	应还本金	应还利息	还本付息	项目收益	覆盖率
大理州本级	大理市大理镇上末村片区	7,500.00	1,687.50	9,187.50	18,332.90	2
	宾川县金牛镇片区	2,500.00	562.5	3,062.50	6,504.07	2.12
大理市	大理市喜洲镇片区	3,000.00	675	3,675.00	7,939.48	2.16
	大理市凤仪镇片区	10,000.00	2,250.00	12,250.00	24,776.18	2.02
	大理市下关镇片区	8,560.00	1,926.00	10,486.00	30,771.58	2.93
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	3,424.00	770.4	4,194.40	19,408.11	4.63
	鹤庆县西邑片区	15,356.00	3,455.10	18,811.10	19,417.24	1.03
祥云县	祥云县财富工业园区	5,830.00	1,311.75	7,141.75	11,530.31	1.61
永平县	永平县博南文化园	2,040.00	459	2,499.00	5,065.39	2.03
洱源县	茈碧湖镇片区	2,200.00	495	2,695.00	8,010.23	2.97
	三营镇片区	3,780.00	850.5	4,630.50	7,295.75	1.58
宾川县	大营镇茈村村村委会洪水塘村	2,280.00	513	2,793.00	4,547.09	1.63
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	2,370.00	533.25	2,903.25	4,851.46	1.67
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	2,240.00	504	2,744.00	7,126.72	2.6
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	1,930.00	434.25	2,364.25	13,570.96	5.74
漾濞县	苍山西镇下街村委会	2,500.00	562.5	3,062.50	6,905.01	2.25
云龙县	云龙县澜沧江东片区	92	20.7	112.7	326.08	2.89
	云龙县狮尾河片区	1,524.00	342.9	1,866.90	2,261.82	1.21
	云龙县澜沧江西片区	794	178.65	972.65	1,441.54	1.48
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	2,080.00	468	2,548.00	24,148.24	9.48
合计		80,000.00	18,000.00	98,000.00	224,230.16	2.29

3、预期现金流情况

根据大理白族自治州土地储备中心提供的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用）债券暂按五年期 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（发行费用为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测

算，同时预计发行 8 亿元的债券，一并计算列入下表：

单位：万元

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	59,820.40	56,847.04	2,973.36	-	-	-	-
2、	债券资金流入	80,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-
3、	项目收益现金净流入	224,230.16	-	25.59	1,431.34	32,939.29	102,614.23	87,219.71
小计	现金流入总额	364,050.56	136,847.04	2,998.95	1,431.34	32,939.29	102,614.23	87,219.71
二、	现金流出	-	-	-	-	-	-	-
1、	项目总成本支出	120,786.15	84,498.62	19,995.13	11,170.70	2,979.85	2,125.06	16.80
2、	债券发行费用	80.00	80.00	-	-	-	-	-
3、	债券还本付息	98,000.00	-	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	83,600.00
小计	现金流出总额	218,866.15	84,578.62	23,595.13	14,770.70	6,579.85	5,725.06	83,616.80
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	145,184.41	52,268.42	-20,596.18	-13,339.36	26,359.44	96,889.17	3,602.91
2、	期末项目累计现金结存额	145,184.41	52,268.42	31,672.24	18,332.88	44,692.33	141,581.50	145,184.41
3、	平均偿债覆盖率	2.29						

注：项目总成本支出中不包含融资费用。

本项目的资本金流入 5.98 亿元，债券资金流入 8.0 亿元，项目土地出让现金流入 22.51 亿元，债券还本付息 9.8 亿元，平均偿债覆盖率 2.29，项目收益对债券的本金、利息能够全覆盖。

按 13 个州/市/县 20 个片区列示的项目现金流情况如下：

(1) 大理州本级

a.大理市大理镇上末村片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	5,090.34	5,090.34					
2、	债券资金流入	7,500.00	7,500.00					
3、	项目收益现金净流入	18,332.90		-	-	-	10,433.36	7,899.54
小计	现金流入总额	30,923.24	12,590.34	-	-	-	10,433.36	7,899.54
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	10,895.34	4,331.29	3,526.00	3,031.19	6.86	-	-
2、	债券发行费用	7.50	7.50					
3、	债券还本付息	9,187.50		337.50	337.50	337.50	337.50	7,837.50
小计	现金流出总额	20,090.34	4,338.79	3,863.50	3,368.69	344.36	337.50	7,837.50
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	10,832.90	8,251.55	-3,863.50	-3,368.69	-344.36	10,095.86	62.04
2、	期末项目累计现金结存额	10,832.90	8,251.55	4,388.05	1,019.36	675.00	10,770.86	10,832.90
3、	平均偿债覆盖率	2.00						

b.宾川县金牛镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,632.38	1,632.38					
2、	债券资金流入	2,500.00	2,500.00					
3、	项目收益现金净流入	6,504.07		-	-	-	2,818.36	3,685.71
小计	现金流入总额	10,636.45	4,132.38	-	-	-	2,818.36	3,685.71
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2,613.14	730.12	617.84	1,265.18	-	-	-
2、	债券发行费用	2.50	2.50					
3、	债券还本付息	3,062.50		112.50	112.50	112.50	112.50	2,612.50
小计	现金流出总额	5,678.14	732.62	730.34	1,377.68	112.50	112.50	2,612.50
三、	现金净流量							

1、	当年项目现金净流入	4,958.31	3,399.76	-730.34	-1,377.68	-112.50	2,705.86	1,073.21
2、	期末项目累计现金结存 额	4,958.31	3,399.76	2,669.42	1,291.74	1,179.24	3,885.10	4,958.31
3、	平均偿债覆盖率	2.12						

(2) 大理市

a.大理市喜洲镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	2,531.69	2,531.69					
2、	债券资金流入	3,000.00	3,000.00					
3、	项目收益现金净流入	7,939.48		-	-	1,737.85	1,986.11	4,215.52
小计	现金流入总额	13,471.17	5,531.69	-	-	1,737.85	1,986.11	4,215.52
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	4,853.69	4,853.69					
2、	债券发行费用	3.00	3.00					
3、	债券还本付息	3,675.00		135.00	135.00	135.00	135.00	3,135.00
小计	现金流出总额	8,531.69	4,856.69	135.00	135.00	135.00	135.00	3,135.00
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	4,939.48	675.00	-135.00	-135.00	1,602.85	1,851.11	1,080.52
2、	期末项目累计现金结存 额	4,939.48	675.00	540.00	405.00	2,007.85	3,858.96	4,939.48
3、	平均偿债覆盖率	2.16						

b.大理市凤仪镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	8,744.84	8,744.84					
2、	债券资金流入	10,000.00	10,000.00					
3、	项目收益现金净流入	24,776.18		-	-	5,038.82	5,928.02	13,809.34
小计	现金流入总额	43,521.02	18,744.84	-	-	5,038.82	5,928.02	13,809.34

二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	16,484.84	16,484.84					
2、	债券发行费用	10.00	10.00					
3、	债券还本付息	12,250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00
小计	现金流出总额	28,744.84	16,494.84	450.00	450.00	450.00	450.00	10,450.00
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	14,776.18	2,250.00	-450.00	-450.00	4,588.82	5,478.02	3,359.34
2、	期末项目累计现金结存额	14,776.18	2,250.00	1,800.00	1,350.00	5,938.82	11,416.84	14,776.18
3、	平均偿债覆盖率	2.02						

c.大理市下关镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	13,868.26	13,868.26					
2、	债券资金流入	8,560.00	8,560.00					
3、	项目收益现金净流入	30,771.58		-	-	6,928.59	6,928.59	16,914.41
小计	现金流入总额	53,199.84	22,428.26	-	-	6,928.59	6,928.59	16,914.41
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	20,493.70	20,493.70	-	-	-	-	-
2、	债券发行费用	8.56	8.56					
3、	债券还本付息	10,486.00		385.20	385.20	385.20	385.20	8,945.20
小计	现金流出总额	30,988.26	20,502.26	385.20	385.20	385.20	385.20	8,945.20
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	22,211.58	1,926.00	-385.20	-385.20	6,543.39	6,543.39	7,969.21
2、	期末项目累计现金结存额	22,211.58	1,926.00	1,540.80	1,155.60	7,698.99	14,242.37	22,211.58
3、	平均偿债覆盖率	2.93						

（3）鹤庆县

a.鹤庆县云鹤镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
----	----	----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

一、	现金流入							
1、	资本金流入	2,565.38	2,565.38					
2、	债券资金流入	3,424.00	3,424.00					
3、	项目收益现金净流入	19,408.11		-	-	2,138.20	15,822.67	1,447.24
小计	现金流入总额	25,397.49	5,989.38	-	-	2,138.20	15,822.67	1,447.24
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	3,724.00	1,800.00	1,924.00				
2、	债券发行费用	3.42	3.42					
3、	债券还本付息	4,194.40		154.08	154.08	154.08	154.08	3,578.08
小计	现金流出总额	7,921.82	1,803.42	2,078.08	154.08	154.08	154.08	3,578.08
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	17,475.67	4,185.96	-2,078.08	-154.08	1,984.12	15,668.59	-2,130.84
2、	期末项目累计现金结存额	17,475.67	4,185.96	2,107.88	1,953.80	3,937.92	19,606.51	17,475.67
3、	平均偿债覆盖率	4.63						

b.鹤庆县西邑片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	4,857.59	4,857.59					
2、	债券资金流入	15,356.00	15,356.00					
3、	项目收益现金净流入	19,417.24		-	-	12,949.32	6,467.92	-
小计	现金流入总额	39,630.83	20,213.59	-	-	12,949.32	6,467.92	-
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	18,234.69	18,234.69					
2、	债券发行费用	15.36	15.36					
3、	债券还本付息	18,811.10		691.02	691.02	691.02	691.02	16,047.02
小计	现金流出总额	37,061.15	18,250.05	691.02	691.02	691.02	691.02	16,047.02
三、	现金净流量							

1、	当年项目现金净流入	2,569.68	1,963.54	-691.02	-691.02	12,258.30	5,776.90	-16,047.02
2、	期末项目累计现金结存额	2,569.68	1,963.54	1,272.52	581.50	12,839.80	18,616.70	2,569.68
3、	平均偿债覆盖率	1.03						

(4) 祥云县

祥云县财富工业园区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	4,487.58	4,487.58					
2、	债券资金流入	5,830.00	5,830.00					
3、	项目收益现金净流入	11,530.31		-	-	2,117.81	8,471.25	941.25
小计	现金流入总额	21,847.89	10,317.58	-	-	2,117.81	8,471.25	941.25
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	9,000.00	2,252.00	4,184.00	2,564.00	-	-	-
2、	债券发行费用	5.83	5.83					
3、	债券还本付息	7,141.75		262.35	262.35	262.35	262.35	6,092.35
小计	现金流出总额	16,147.58	2,257.83	4,446.35	2,826.35	262.35	262.35	6,092.35
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	5,700.31	8,059.75	-4,446.35	-2,826.35	1,855.46	8,208.90	-5,151.10
2、	期末项目累计现金结存额	5,700.31	8,059.75	3,613.40	787.05	2,642.51	10,851.41	5,700.31
3、	平均偿债覆盖率	1.61						

(5) 永平县

永平县博南文化园（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
----	----	----	---------	---------	---------	---------	---------	---------

一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,946.00	1,946.00					
2、	债券资金流入	2,040.00	2,040.00					
3、	项目收益现金净流入	5,065.39		-	-	666.06	879.87	3,519.46
小计	现金流入总额	9,051.39	3,986.00	-	-	666.06	879.87	3,519.46
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	3,524.96	2,957.63	217.25	162.95	166.13	4.20	16.80
2、	债券发行费用	2.04	2.04					
3、	债券还本付息	2,499.00		91.80	91.80	91.80	91.80	2,131.80
小计	现金流出总额	6,026.00	2,959.67	309.05	254.75	257.93	96.00	2,148.60
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	3,025.39	1,026.33	-309.05	-254.75	408.13	783.87	1,370.86
2、	期末项目累计现金结存额	3,025.39	1,026.33	717.28	462.53	870.66	1,654.53	3,025.39
3、	平均偿债覆盖率	2.03						

(6) 洱源县

a.洱源县茈碧湖镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	999.58	900.00	99.58				
2、	债券资金流入	2,200.00	2,200.00					
3、	项目收益现金净流入	8,010.23		-	-	-	8,010.23	-
小计	现金流入总额	11,209.81	3,100.00	99.58	-	-	8,010.23	-
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2,702.38	-	-	1,805.06	-	897.32	-
2、	债券发行费用	2.20	2.20					
3、	债券还本付息	2,695.00		99.00	99.00	99.00	99.00	2,299.00
小计	现金流出总额	5,399.58	2.20	99.00	1,904.06	99.00	996.32	2,299.00
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	5,810.23	3,097.80	0.58	-1,904.06	-99.00	7,013.91	-2,299.00

2、	期末项目累计现金结存额	5,810.23	3,097.80	3,098.38	1,194.32	1,095.32	8,109.23	5,810.23
3、	平均偿债覆盖率	2.97						

b.洱源县三营镇片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,643.38	1,600.00	43.38				
2、	债券资金流入	3,780.00	3,780.00					
3、	项目收益现金净流入	7,295.75		-	-	-	5,211.25	2,084.50
小计	现金流入总额	12,719.13	5,380.00	43.38	-	-	5,211.25	2,084.50
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	4,569.10	-	1,305.60	-	2,176.00	1,087.50	-
2、	债券发行费用	3.78	3.78					
3、	债券还本付息	4,630.50	-	170.10	170.10	170.10	170.10	3,950.10
小计	现金流出总额	9,203.38	3.78	1,475.70	170.10	2,346.10	1,257.60	3,950.10
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	3,515.75	5,376.22	-1,432.32	-170.10	-2,346.10	3,953.65	-1,865.60
2、	期末项目累计现金结存额	3,515.75	5,376.22	3,943.90	3,773.80	1,427.70	5,381.35	3,515.75
3、	平均偿债覆盖率	1.58						

(7) 宾川县

宾川县大营镇菴村村委会洪水塘村（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,213.28	1,213.28					
2、	债券资金流入	2,280.00	2,280.00					

3、	项目收益现金净流入	4,547.09		-	-	-	-	4,547.09
小计	现金流入总额	8,040.37	3,493.28	-	-	-	-	4,547.09
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2,978.00	1,094.98	617.84	1,265.18	-	-	-
2、	债券发行费用	2.28	2.28					
3、	债券还本付息	2,793.00		102.60	102.60	102.60	102.60	2,382.60
小计	现金流出总额	5,773.28	1,097.26	720.44	1,367.78	102.60	102.60	2,382.60
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	2,267.09	2,396.02	-720.44	-1,367.78	-102.60	-102.60	2,164.49
2、	期末项目累计现金结存额	2,267.09	2,396.02	1,675.58	307.80	205.20	102.60	2,267.09
3、	平均偿债覆盖率	1.63						

(8) 弥渡县

弥渡县弥城镇长坡村（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	800.42	800.42					
2、	债券资金流入	2,370.00	2,370.00					
3、	项目收益现金净流入	4,851.46		-	1,039.60	1,039.60	693.07	2,079.20
小计	现金流入总额	8,021.88	3,170.42	-	1,039.60	1,039.60	693.07	2,079.20
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2634.8	2,634.80					
2、	债券发行费用	2.37	2.37					
3、	债券还本付息	2,903.25		106.65	106.65	106.65	106.65	2,476.65
小计	现金流出总额	5,540.42	2,637.17	106.65	106.65	106.65	106.65	2,476.65
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	2,481.46	533.25	-106.65	932.95	932.95	586.42	-397.45
2、	期末项目累计现金结存额	2,481.46	533.25	426.60	1,359.55	2,292.50	2,878.91	2,481.46
3、	平均偿债覆盖率	1.67						

(9) 南涧县

南涧县城东片区中兴路延长线以北（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,538.64	1,538.64					
2、	债券资金流入	2,240.00	2,240.00					
3、	项目收益现金净流入	7,126.72		-	-	-	7,126.72	-
小计	现金流入总额	10,905.36	3,778.64	-	-	-	7,126.72	-
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	3,272.40	1,057.44	2,214.96	-	-	-	-
2、	债券发行费用	2.24	2.24					
3、	债券还本付息	2,744.00		100.80	100.80	100.80	100.80	2,340.80
小计	现金流出总额	6,018.64	1,059.68	2,315.76	100.80	100.80	100.80	2,340.80
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	4,886.72	2,718.96	-2,315.76	-100.80	-100.80	7,025.92	-2,340.80
2、	期末项目累计现金结存额	4,886.72	2,718.96	403.20	302.40	201.60	7,227.52	4,886.72
3、	平均偿债覆盖率	2.60						

(10) 巍山县

巍山县大仓镇沙巴片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,287.24	1,287.24					
2、	债券资金流入	1,930.00	1,930.00					
3、	项目收益现金净流入	13,570.96		-	-	-	5,654.57	7,916.39

小计	现金流入总额	16,788.20	3,217.24	-	-	-	5,654.57	7,916.39
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2,781.06	1,800.00	971.91	3.50	3.81	1.84	-
2、	债券发行费用	1.93	1.93					
3、	债券还本付息	2,364.25		86.85	86.85	86.85	86.85	2,016.85
小计	现金流出总额	5,147.24	1,801.93	1,058.76	90.35	90.66	88.69	2,016.85
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	11,640.96	1,415.31	-1,058.76	-90.35	-90.66	5,565.88	5,899.54
2、	期末项目累计现金结存额	11,640.96	1,415.31	356.55	266.20	175.54	5,741.42	11,640.96
3、	平均偿债覆盖率	5.74						

(11) 漾濞县

漾濞县苍山西镇下街村委会（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	580.74	580.74					
2、	债券资金流入	2,500.00	2,500.00					
3、	项目收益现金净流入	6,905.01		-	-	-	6,905.01	-
小计	现金流入总额	9,985.75	3,080.74	-	-	-	6,905.01	-
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	2,515.74	-	1,190.81	885.76	439.17	-	-
2、	债券发行费用	2.50	2.50					
3、	债券还本付息	3,062.50	-	112.50	112.50	112.50	112.50	2,612.50
小计	现金流出总额	5,580.74	2.50	1,303.31	998.26	551.67	112.50	2,612.50
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	4,405.01	3,078.24	-1,303.31	-998.26	-551.67	6,792.51	-2,612.50
2、	期末项目累计现金结存额	4,405.01	3,078.24	1,774.93	776.67	225.00	7,017.51	4,405.01
3、	平均偿债覆盖率	2.25						

(12) 云龙县

a. 云龙县澜沧江东片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	25.79	25.79	-	-	-	-	-
2、	债券资金流入	92.00	92.00	-	-	-	-	-
3、	项目收益现金净流入	326.08		-	-	-	182.52	143.56
小计	现金流入总额	443.87	117.79	-	-	-	182.52	143.56
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	97.00	-	97.00	-	-	-	-
2、	债券发行费用	0.09	0.09	-	-	-	-	-
3、	债券还本付息	112.70	-	4.14	4.14	4.14	4.14	96.14
小计	现金流出总额	209.79	0.09	101.14	4.14	4.14	4.14	96.14
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	234.08	117.70	-101.14	-4.14	-4.14	178.38	47.42
2、	期末项目累计现金结存额	234.08	117.70	16.56	12.42	8.28	186.66	234.08
3、	平均偿债覆盖率	2.89	-	-	-	-	-	-

b. 云龙县狮尾河片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度	2022 年 度	2023 年 度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	445.42	445.42	-	-	-	-	-
2、	债券资金流入	1,524.00	1,524.00	-	-	-	-	-
3、	项目收益现金净流入	2,261.82		25.59	312.26	-	1,923.97	-
小计	现金流入总额	4,231.24	1,969.42	25.59	312.26	-	1,923.97	-
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	1,625.00	-	1,625.00	-	-	-	-
2、	债券发行费用	1.52	1.52	-	-	-	-	-
3、	债券还本付息	1,866.90	-	68.58	68.58	68.58	68.58	1,592.58
小	现金流出总额	3,493.42	1.52	1,693.58	68.58	68.58	68.58	1,592.58

计								
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	737.82	1,967.90	-1,667.99	243.68	-68.58	1,855.39	-1,592.58
2、	期末项目累计现金结存额	737.82	1,967.90	299.91	543.59	475.01	2,330.40	737.82
3、	平均偿债覆盖率	1.21						

c. 云龙县澜沧江西片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	231.44	231.44	-	-	-	-	-
2、	债券资金流入	794.00	794.00	-	-	-	-	-
3、	项目收益现金净流入	1,441.54		-	79.48	323.05	815.94	223.06
小计	现金流入总额	2,466.98	1,025.44	-	79.48	323.05	815.94	223.06
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	846.00	610.00	236.00	-	-	-	-
2、	债券发行费用	0.79	0.79	-	-	-	-	-
3、	债券还本付息	972.65	-	35.73	35.73	35.73	35.73	829.73
小计	现金流出总额	1,819.44	610.79	271.73	35.73	35.73	35.73	829.73
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	647.54	414.65	-271.73	43.75	287.32	780.21	-606.67
2、	期末项目累计现金结存额	647.54	414.65	142.92	186.67	474.00	1,254.21	647.54
3、	平均偿债覆盖率	1.48						

(13) 剑川县

剑川县金华镇南环路以北片区（单位：万元）

序号	年度	合计	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一、	现金流入							
1、	资本金流入	5,330.40	2,500.00	2,830.40				

2、	债券资金流入	2,080.00	2,080.00					
3、	项目收益现金净流入	24,148.24		-	-	-	6,354.80	17,793.44
小计	现金流入总额	31,558.64	4,580.00	2,830.40	-	-	6,354.80	17,793.44
二、	现金流出							
1、	项目总成本支出	6,940.32	5,163.44	1,266.92	187.88	187.88	134.20	-
2、	债券发行费用	2.08	2.08					
3、	债券还本付息	2,548.00		93.60	93.60	93.60	93.60	2,173.60
小计	现金流出总额	9,490.40	5,165.52	1,360.52	281.48	281.48	227.80	2,173.60
三、	现金净流量							
1、	当年项目现金净流入	22,068.24	-585.52	1,469.88	-281.48	-281.48	6,127.00	15,619.84
2、	期末项目累计现金结存额	22,068.24	-585.52	884.36	602.88	321.40	6,448.40	22,068.24
3、	平均偿债覆盖率	9.48						

（三）其他事项说明。

无。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见。

本项目的律师事务所：北京市通商律师事务所，对本项目出具《法律意见书》。

本项目的会计师事务所：致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所，对本项目出具《项目评审报告》。

五、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

1.自然环境和施工条件

项目在实施过程中，工程贯穿春夏秋冬四季。雨天是工期滞后的主要因素。对雨天带来的工期滞后，应合理的调整施工作业时间、夜间加班来保证工程的质量和工期节点。夜班作业是施工期间的工作制度，不是突击行为，项目部管理人员坚持现场带班，坚守施工现场。各项工艺、工序要严格做好夜间施工记录。夜间作业人比较疲惫，容易出现不安全因素，安排好足够的照明，设置好标志物作引导，交通道路要保持畅通，无任何障碍。

2.来源于施工方的风险因素

施工现场的情况千变万化，若承包单位的施工方案不恰当、计划不周详、管理不完善、解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。因此，在工程投标阶段对组织机构及管理模式进行详细的规划，结合目前流行的、先进的管理模式及组织机构，组织精干、高效、富有创造力及充满活力的专业化管理团队。项目任职的主要管理人员和施工人员均具有丰富的工程施工经验，并均具有类似工程的管理和施工经验。

重视施工人员技能培训、安全培训，施工人员具有专业知识及专业技能的优势，从而提高工作效率。根据当前施工作业的实际情况，保证每个施工作业段人力的充足，合理的增加工人。工程作业面积大的适合采用交叉作业，交叉作业方式能极高的提高工程进度。

此外，施工方定期召开工程例会，由项目经理主持，各分包单位负责人参加。向监理单位、业主提供计划报表与月进度计划报表。在进度上有重大提前或延误时及时向监理单位、业主报告，共同协商解决办法。

3.来源于设计单位的风险因素

由于原设计有问题需要修改，或由于业主提出了新的要求等原因造成设计图纸质量问题，提出以下防范措施：

设计阶段，做好方案比选工作，选择最优设计方案，有效降低工程项目实施期间和运营期间的质量风险。在设计文件中，明确高风险施工项目质量风险控制的工程措施，并就施工阶段必要的预控措施和注意事项，提出防范质量风险的指导性建议。

将施工图审查工作纳入风险管理体系，保证其公正独立性，摆脱业主方、设计方和施工方的干扰，提高设计产品的质量。

项目开工前，由建设单位组织设计、施工、监理单位进行设计交底，明确存在重大质量风险源的关键部位或工序，提出风险控制要求或工作建议，并对参建方的疑问进行解答、说明。

工程实施中，及时处理新发现的不良地质条件等潜在风险因素或风险事件，必要时进行重新验算或变更设计。

4.来源于供应商的风险因素

施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。

足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料主要有模板、钢管、扣件、木枋等，模板木枋采用新购九夹板，在已考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

主要有钢筋、水泥、砌体、商品混凝土等材料。主要是做好合同的约束条款，把好材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。

机械设备需要外租的设备提前考察选定并签订了意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的应急替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

5.资金落实情况

工程的顺利施工必须有足够的资金作保障。通常，资金的影响来自业主，或由于没有及时给足工程预付款，或由于拖欠工程进度款，甚至要求承包商垫资。正常的施工生产必须有足够的资金作为后盾，有充分的能力来保证前期工程的资金投入，对资金的使用，做到有计划、有准备，并且合理使用。特别是保证工人及管理人员的工资及时发放和对物资设备商的及时付款。

6.工程事故

工程事故是指在工程施工中指能够对人造成伤亡或对物造成突发性损害的因素。常见工程危险因素有高处坠落、物体打击、起重伤害、坍塌、机械伤害、

触电、车辆伤害、中毒和窒息、火灾等。

安全管理贯穿于施工的全过程，其重点是进行人的不安全行为与物的不安全状态的控制。主要内容有：落实安全生产制度，实施责任管理。建立各级人员安全生产责任制度，明确各级人员的安全责任。抓制度落实、抓责任落实，定期检查安全责任落实情况。对项目安全员进行安全教育与训练、安全检查等。施工现场人员和入场人员必须佩带安全帽、安全带和安全网。对楼梯口、通道口、电梯井道口和预留洞口等容易造成人员安全事故的场所按规范要求加设防护，保证施工人员的绝对安全。

（二）影响项目收益的风险及控制措施。

1.经营风险

经营风险主要有：（1）市场把控不合理：随着市场竞争的加剧以及周边环境的变化。无视回报一味的投入、扩张将可能成为企业发展的绊脚石。（2）成本控制不当：成本是企业产品定价的依据，也是企业资源消耗的载体，成本管控的好坏，直接影响企业的经营效益。（3）现金流方面：首先是贷款过程中存在的风险。企业不及时收回贷款，应收份额过大，就会造成企业因缺少资金而资金链断裂，进而难以维持正常的生产和销售活动。其次是销售费用的风险，企业领导和经营部门如果忽视销售费用的控制和管理，会造成销售费用过高，进而减少销售利润，降低经营利润。再次大额商业贷款的风险，为了维持正常经营所需，企业一般选择商业贷款。如果经营持续不善及资金短缺，那么高额的利息及本金将成为企业最大的风险。

经营风险的控制措施：建立健全各项规章制度，建立完善的成本管理体系能够有效的控制和预防经营风险。应当对下列关键环节进行控制，一是岗位分工及授权批准控制；二是成本费用预测、决策与预算控制。编制成本费用定额、成本计划的依据应当充分、适当，成本费用事项和决策过程应当明确规范；三是应当根据成本费用制定预算、定额和支出标准。对成本费用指标进行分解，落实成本费用责任主体，保证成本费用预算的有效实施；四是建立成本费用核算制度，制订必要的消耗定额，建立和健全材料物资的计量、验收、领发、盘存以及产品的移动管理制度；五是建立成本费用分析与考核制度，增强参与与经营意识。

2.市场风险

市场风险，主要来自三个方面：一是市场供需实际情况与预测值发生偏离。二是项目产品市场竞争力或者竞争对手情况发生重大变化。三是项目产品和主要原材料的实际价格与预测价格发生较大偏离。

市场风险的控制措施：（1）规范内部管理，固化运作流程，实现对经营流程各环节的优化和控制，提高企业管控水平，降低经营风险。（2）建立科学、实时、准确的成本核算系统和统计分析系统，满足经营分析、绩效考核和管理决策需要。（4）优化人力资源管理，提升组织能力确保战略实施。

3.财务风险

财务风险是指由于不同的资本结构而对项目投资者的收益产生的不确定影响。财务风险来源于项目资金利润率和接入资金利息率差额上的不确定因素以

及借入资金与自有资金的比例的大小。

财务风险的控制措施：（1）使项目尽快产生效益，提高资产盈利能力，降低投资风险。（2）加强对资金运行情况的监控，最大限度地提高资金使用效率；实施财务预决算制度。

（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

项目前期的投资测算，一般是以单位工程为计量单位，需要对每个单位工程进行认真估算，如若单位工程量的估算失误会导致项目投资估算不准确。

风险防范：一是建立价格信息网络，加强设备材料的动态管理；二是做好各项费用的估算，使预备费的计算基数尽量准确、有据可依；三是加快投资估算指标的更新速度；四是保证设计深度，增强设计人员责任感；五是采用适合项目资金运作的计息方式以做到贷款节息。

2.利率波动风险

利率波动是利率风险的主要表现形式，其具有不确定性、频繁性、隐蔽性、转嫁性、差异性、难以精确计算等特点。针对利率波动提出以下防范措施：一是加强对利率的预测，提高利率预测的准确性；二是，加强以利率风险管理为中心的资产负债管理；三是加强对客户利率违约风险的控制；四是做好大量基础性的资料积累和数据分析工作，尽量提高利率定价能力；五是加强中央银行的金融监控。

3.存续债券置换不畅风险

置换债券不能自由流通，会造成银行资产与负债期限的失衡。第五次全国金融工作会议将防控金融风险、服务实体经济、深化金融改革明确作为金融工作的三大任务，强调“要把主动防范化解系统性金融风险放在更加重要的位置，科学防范，早识别、早预警、早发现、早处置，着力防范化解重点领域风险，着力完善金融安全防线和风险应急处置机制”，预示着从严监管、防范风险将是未来相当长一段时间内金融业发展的主旋律。在诱致金融风险的诸多要素中，居高不下的政府债务无疑是“头号杀手”，而 2015 年推出并延续至今的地方债务置换则是促使财政风险向金融风险转化的关键肇因。

防范措施：理清债务置换的意义与构造，检视置换的正当性困境，反思债务置换风险分配的制度逻辑。妥善安排债务置换计划。根据当地置换债券发行计划，凡具备置换条件，且综合融资成本高于置换债券的债务，按照债券发行计划原则上要逐年全部完成置换。在符合债券置换的范围内，债务单位应结合融资成本、还款时间等因素合理制定存量政府债务置换计划。拟置换的债务项目要提前与原债权人进行充分沟通，商定提前还款、债务展期等事项，认真核实并合理上报置换需求，确保置换债券资金到位后能及时拨付偿还既定项目债务。

附件：项目周边土地出让情况表

表 01：大理州本级周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价 (万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
5329012018B01049 号	大理市大理镇上末村苍山大道以西(地块编号:大理镇 05-03-549 号)	大理市大理镇上末村	71.70	容积率 ≤0.8	15,057.47	210.00	2018-3-16	其他商服用地
5329012013B01837 号	大理市大理镇七里桥上末(地块编号:大理镇 05-03-531 号)	大理市大理镇上末村	1.04	1.0≤ 容积率	304.15	290.63	2013-11-15	其他商服用地
5329012012B01004 号	大理市大理镇上末村以西、大理论坛投资管理有限公司以东(地块编号:大理镇 05-03-535 号)	大理市大理镇上末村	299.91	容积率 ≤1.0	11,996.42	40.00	2012-10-9	其他商服用地
5329242017B00527 号	宾川县金牛镇金叶路北侧、县委党校南侧(地块编号:BC2015-4)	宾川县金牛镇	47.71	1.0≤ 容积率 ≤1.8	5,753.06	120.59	2017-11-28	其他普通商品住房用地
5329242017B00436 号	宾川县金牛镇(地块编号:BC2017-1)	宾川县金牛镇	12.69	1.0≤ 容积率 ≤2.5	889.00	70.08	2017-10-9	其他普通商品住房用地
5329242017B00429 号	宾川县金牛镇桑园河农贸市场南侧(地块编号:BC2017-2)	宾川县金牛镇	9.12	1.0≤ 容积率 ≤3.5	593.66	65.13	2017-10-9	其他普通商品住房用地

表 02：大理市周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
5329012018B01310 号	大理市下关镇将军洞北 侧 (宗地号: 532901001004GB00051)	大理市 下关镇	76.15	1.0≤容积率 ≤1.5	52,543.85	690.00	2018-5-14	住宅用地
5329012018B01326 号	大理市下关镇将军洞北 侧 (宗地号: 532901001004GB00052)	大理市 下关镇	75.69	1.0≤容积率 ≤1.5	52,226.10	690.00	2018-5-14	住宅用地
5329012017B00081 号	大理市下关镇北区人民 路以东 (宗地号: 532901003004GB00001)	大理市 下关镇	5.16	1.0≤容积率 ≤4.2	2,096.48	406.30	2018-5-8	商住用地
5329012018B00069 号	大理市下关镇景观大道 以南 (宗地号: 532901003012GB00051)	大理市 下关镇	61.91	1.0≤容积率 ≤6.0	30,149.22	487.00	2018-2-3	住宅用地 (兼 容商业)
5329012018B01035 号	大理市喜洲镇新区 24 米 大道以南、喜洲公租房 以北地块 (喜洲镇 532901101008GB00053 号 宗地)	大理市 喜洲镇 金河村	4.11	容积率≤1.0	587.77	143.01	2018-3-20	商业用地
5329012017B00307 号	大理市喜洲镇文阁村委 会凤阳村以东地块 (喜 洲镇 532901101007GB00001 号 宗地)	大理市 喜洲镇 金河村	21.76	容积率≤0.5	1,632.27	75.01	2017-5-22	公用设施用地 (自来水厂)
5329012016B00735 号	大理市喜洲镇喜洲法庭 以北、喜洲派出所以西 (喜洲镇 01-18-423 宗 地)	大理市 喜洲镇 金河村	1.57	容积率≤1.0	154.60	98.47	2016-9-19	商业用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
5329012016B00795 号	凤仪镇交警营房用地以 南、白塔河以东(地块编 号:CXQ2016-12)	大 理 市 凤仪镇	10.00	1<=容积率<=2	800.05	80.01	2016-7-8	商服用地(兼 容 20%居住用 地)
5329012016B00428 号	凤仪镇关宾路以北、白 塔 河 以 西 (地 块 编 号:CXQ2016-13)	大 理 市 凤仪镇	11.05	0<=容积率<=2	883.63	80.00	2016-7-8	商服用地
5329012017B00649 号	凤仪镇丰乐村大理分输 站 西 侧 (地 块 编 号:CXQ2017-09)	大 理 市 凤仪镇	14.79	0<= 容 积 率 <=1.5	1,005.76	68.00	2017-8-8	商服用地
5329012017B00896 号	大理市凤仪镇(地块编 号:CXQ2017-17)	大 理 市 凤仪镇	8.27	0<=容积率<=1	485.66	58.73	2017-11-6	商服用地

表 03：鹤庆县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面 积 (亩)	容积率	中标总地价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329322018B00206 号	鹤庆县西邑镇上 鹤高速公路以东、 水电铝项目用地 以西(地块编号: XYZ2018-07)	鹤庆县西邑 镇	246.17	0.7<容积 率<2.2	1,536.18	6.24	2018-3-22	工业用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329322018B0027号	鹤庆县西邑镇大丽铁路以西(地块编号: XYZ2018-09)	鹤庆县西邑镇	341.15	0.6<容积率<2.2	2,128.80	6.24	2018-3-23	工业用地
5329322018B00232号	鹤庆县西片区鹤阳御龙以西(地块编号: XPQBZ-80)	鹤庆县云鹤镇	0.5	1.0<=容积率<=1.5	91	182	2018-3-27	住宅
5329322018B00272号	鹤庆县西片区鹤阳御龙以西(地块编号: XPQBZ-89)	鹤庆县云鹤镇	0.5	1.0<=容积率<=1.5	88	176	2018-3-27	住宅
5329322018B00290号	鹤庆县西片区鹤阳御龙以西(地块编号: XPQBZ-85)	鹤庆县云鹤镇	0.5	1.0<=容积率<=1.5	86	172	2018-3-27	住宅
532932018B00174号	鹤庆县东片区工业园区(地块编号: DPQ2016-02)	鹤庆县草海镇	30	0.7<容积率	330.07	11	2018-3-21	工业用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
532932017B00587号	鹤庆县西邑镇大丽铁路以西,陶瓷生产线以北,(地块编号:XYZ2017-05)	鹤庆县西邑镇	80	0.6<容积率<1.2	330.07	4.13	2017-9-18	工业用地
532932018B00176号	鹤庆县西邑镇大丽铁路以东七坪、西邑和相、响水河村委会(地块编号:XYZ2014-03)	鹤庆县西邑镇	853.2	0.6<容积率<2.12	5,324.01	6.24	2017-8-4	工业用地
532932018B00177号	鹤庆县西邑镇上鹤高速公路以东、水电铝项目用地以西(地块编号:XYZ2014-04)	鹤庆县西邑镇	125.18	0.6<容积率<2.13	781.18	6.24	2017-10-12	工业用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
532932017B00536号	鹤庆县西片区鹤阳路龙以南,交警大队以西(地块编号:XPQ2017-08)	鹤庆县云鹤镇	13.1	1.0<容积率<3.0	922.18	70.4	2017-8-21	住宅
532932017B00727号	鹤庆县初级中学以西,建设路南段以东(地块编号:YHZ2017-13)	鹤庆县云鹤镇	37.5	1.0<=容积率<=2.7	4,650.00	124	2017-11-30	住宅
532932017B00822号	鹤庆县西片区鹤阳御龙以西(地块编号:XPQBZ-90)	鹤庆县云鹤镇	0.5	1.0<=容积率<=1.5	102	204	2017-12-15	住宅

表 04: 祥云县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价 (万元)	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329232016B00034号	祥云县祥城镇财富工业园(地块编号:XCZ2015-26)	祥云县祥城镇	8.31	≥0.8	88.35	10.63	2016-1-5	工业用地
5329232017B00970号	祥云县祥城镇财富工业园(地块编号:XCZ2017-06)	祥云县祥城镇	579.05	≥0.7	6,910.04	11.93	2017-10-25	工业用地

5329232018B00466 号	祥云县祥城镇财富工业园（地块编号：XCZ2018-05）	祥云县祥城镇	31.24	≥1.0	372.79	11.93	2018-7-10	工业用地
--------------------	------------------------------	--------	-------	------	--------	-------	-----------	------

表 05：永平县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总价 (万元)	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329282018B00300号	永平县博南镇永达路西侧（永平县BN2018-20号）	永平县博南镇	56.29	1≤容积率≤3	7,404.00	131.51	2018-6-27	商服用地
5329282017B00588号	永平县博南镇镇博丰路西侧（永平县BN2017-05号）	永平县博南镇	33.35	1≤容积率≤3	4,002.48	120.00	2017-12-12	商服用地
5329282017B00577号	永平县博南镇博南路西侧（永平县BN2017-02号）	永平县博南镇	20.06	1≤容积率≤3	2,122.12	105.97	2017-12-8	商服用地

表 06：洱源县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总价 (万元)	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329302018B00100 号	洱源县茈碧湖镇经一路东侧（CBH2017-32）	洱源县茈碧湖镇	70.81	1.0 < 容积率 ≤ 3.0	6,373.29	90.00	2018-6-21	商住用地
5329302018B00029 号	洱源县灵杰路西侧（CBH2014-09）	洱源县茈碧湖镇	60.46	1.0 < 容积率 ≤ 3.0	6,650.20	110.00	2018-1-16	商住用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总 地价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块 性质
5329302018B00 010 号	洱源县城南片区交警队西 (CBH2017-26)	洱源县茈碧湖镇	18.09	1.0 < 容 积 率 ≤ 3.0	1,858.60	102.77	2018-1-4	商 住 用地
5329302016A00 186 号	洱源县茈碧湖镇南片区 (CBH2016-22-2)	洱源县茈碧湖镇	49.92	/	1,000.00	20.03	2016-6-14	划 拨 用地
5329302015A00 368 号	洱源县茈碧湖镇兴源路西侧 (CBH2015—31)	洱源县茈碧湖镇	31.95	/	365.53	11.44	2015-12-14	划 拨 用地
5329302015A00 236 号	洱源县茈碧湖镇纬四路北侧 (/)	洱源县茈碧湖镇	3.02	/	96.64	31.99	2015-9-11	划 拨 用地
5329302016B00 147 号	洱源县三营镇 (SY2016-07)	洱源县三营镇土登村	95.69	1.0 < 容 积 率 ≤ 2.4	3,827.40	40.00	2016-5-3	商 住 用地
5329302016B00 362 号	洱源县三营镇 (SY2016-05)	洱源县三营镇土登村	9.57	1.0 < 容 积 率 ≤ 2.4	488.07	51.00	2016-3-29	商 住 用地
5329302016B00 336 号	茈碧湖镇永联村委会国道 214 线东侧 (CBH2016-31)	洱源县茈碧湖镇	6.98	0 < 容 积 率 ≤ 1.5	356.20	51.00	2017-1-18	商 住 用地

表 07：宾川县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
5329242015B000088 号	宾川县大营镇茈村	宾川县大 营镇	16.32	0<容积率<1	326.46	20.00	2015-1-19	工业用地

	村委会（地块编号：-）							
5329242016B00507号	宾川县大营镇岩湖村委会（地块编号：-）	宾川县大营镇	7.80	0<容积率<1	155.80	19.97	2016-10-24	工业用地
5329242017B00452号	宾川县大营镇排营村委会（地块编号：-）	宾川县大营镇	6.97	0<容积率<1	139.32	20.00	2017-10-19	工业用地

表 08：弥渡县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积（亩）	容积率	中标总价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块性质
5329252016B00047号	寅街镇高营村委会湾子村(地块：无)	弥渡县寅街镇	15.03	1.0<=容积率<=1.5	226.00	15.03	2016-4-11	工业用地
5329252016B00068号	寅街镇高营村委会湾子村(地块：无)	弥渡县寅街镇	21.49	1.0<=容积率<=1.5	323.00	15.03	2016-4-11	工业用地
5329252016B00070号	弥渡县果河路以西,14米规划路以北（弥渡县MCZ2015-10号）	弥渡县弥城镇	20.11	1.0<容积率<=1.5	945.00	46.99	2016-4-11	工业用地

表 09：南涧县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
5329262018B00049 号	南街居委会南侧地块 (宗地编号:NJZ2018— 03)	南涧县城	1.239	容积率≤4.2	490.00	395.48	2018-7-12	商业用地
5329262018B00024 号	南涧县城三十汽修路 旁整合地块(宗地编 号:NJZ2018—01)	南涧县城	8.8	容积率≤6.0	3,060.00	347.73	2018-5-29	居住用地
5329262016B00058 号	南涧县城五州商贸城 南侧地块(宗地编 号:NJZ2016—04)	南涧县城	4.176	容积率≤5.0	700.00	167.62	2016-11-20	商业用地

表 10：巍山县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块位置	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价(万元)	均价(万元/ 亩)	出让日期	地块性质
5329272018B000 15 号	巍山县南诏镇巍山县 一中南门路以东，巍山 县一中以南，滨河路以 北。(巍山县 NZ2017-017 号)	巍山县南 诏镇	40.65	1.0≤容积率≤1.8	4,066.00	100.00	2018-1-4	其他普通 商品住房 用地
5329272017B002 59 号	巍山县红河源路以东， 巍山县一中以南，巍山 县 NZ2017-009 号宗地以 西，滨河路以(巍山县 NZ2017-022 号)	巍山县南 诏镇	3.46	1.0≤容积率≤1.8	363.00	105.00	2017-12-15	其他普通 商品住房 用地

合同编号	地块位置	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价(万元)	均价(万元/ 亩)	出让日期	地块性质
5329272017B001 08号	巍山县南诏镇菜秧河 片区，巍山县 NZ2016-001号宗地以 东，滨河路以南，菜秧 河景观河道以北。(巍 山县NZ2016-002号)	巍山县南 诏镇	14.90	$1.0 \leq \text{容积} \leq 1.6$	1,510.00	101.00	2017-7-17	其他普通 商品住房 用地
5329272017B000 52号	巍山县南诏镇文献新 区红河源路以东(巍山 县NZ2016-030号)	巍山县南 诏镇	0.21	$1.0 \leq \text{容积} \leq 2$	27.80	133.00	2017-4-27	其他商服 用地
5329272015B002 87号	巍山县南诏镇原文笔 中学以西(巍山县 NZ2015-008号)	巍山县南 诏镇	5.00	$1.0 \leq \text{容积} \leq 1.2$	400.00	80.00	2015-9-14	其他商服 用地
5329272015B002 37号	巍山县永建镇巍山二 中以北(巍山县 YJ2014-024)	巍山县永 建镇	1.56	$1.0 \leq \text{容积} \leq 1.8$	94.00	60.00	2015-7-6	其他商服 用地

表 11：漾濞县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地 价 (万元)	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
532922017B00134 号	漾濞县苍山西镇苍 山东路东侧(漾濞县 CSX2015-14号)	漾濞县苍山 西镇	19.739	$1.5 \leq \text{容积率} < 4$	2170	109.93	2017-10-18	住宅兼商 服

532922017B00120号	漾濞县苍山西镇苍山东路西侧（漾濞县CSX2016-10号）	漾濞县苍山西镇	5.435	2.5≤容积率<4	1328	244.34	2017-9-8	住宅兼商服
532922016B00147号	漾濞县苍山西镇苍山东路东侧（漾濞县CSX2016-08号）	漾濞县苍山西镇	16.897	1.5≤容积率<4	1689	99.96	2016-10-28	住宅兼商服

表 12：云龙县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块性质
5329292017B00045号	云龙县功果桥镇功果桥村委会媳姑坝地块（地块编号：GGQ2016-04号）	云龙县功果桥镇	54.41	容积率≤2.5	708.00	13.01	2017-9-20	工业用地
5329292017B00066号	云龙县功果桥镇功果桥村委会媳姑坝地块（地块编号：GGQ2016-01号）	云龙县功果桥镇	1.91	容积率≤2.5	25.00	13.11	2017-9-20	工业用地
5329292017B00077号	云龙县功果桥镇功果桥村委会媳姑坝地块（地块编号：GGQ2016-03号）	云龙县功果桥镇	31.49	容积率≤2.5	410.00	13.02	2017-9-20	工业用地
5329292017B00032号	云龙县功果桥镇功果桥村委会媳姑坝地块（地块编号：GGQ2016-05号）	云龙县功果桥镇	21.37	容积率≤2.5	278.00	13.01	2017-8-11	工业用地
5329292016B00062号	云龙县漕涧镇漕涧村委会（地块编号：CJ2016-04号）	云龙县漕涧镇	10.00	1≤容积率≤2	195.00	19.50	2016-8-17	商服用地
5329292016B00071号	云龙县漕涧镇漕涧村委会（地块编号：CJ2016-03号）	云龙县漕涧镇	18.71	1≤容积率	279.20	14.92	2016-8-16	工业用地
5329292015B00105号	云龙县漕涧镇开发区（地块编号：CJ2015-103-02号）	云龙县漕涧镇	15.87	1≤容积率≤3.5	550.60	34.70	2015-10-3	商服用地

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总 地价 (万元)	均价 (万元/ 亩)	出让日期	地块 性质
5329292015B001 17 号	云龙县漕涧镇开发区(地块编号: CJ2015-103-04 号)	云龙县漕涧镇	4.39	1<=容积率 <=3.5	152.50	34.71	2015-10-3	商服 用地
5329292015B001 27 号	云龙县苗尾乡表村村民委员会 (地块编号: 2015-206-01 号)	云龙县苗尾乡	7.88	1<=容积率 <=2.2	109.60	13.91	2015-10-19	工业 用地
5329292015B000 47 号	云龙县团结乡河东村民委员会河 东村(地块编号: TJ2014-01 号)	云龙县团结乡	10.38	1<=容积率 <=2.2	130.24	12.55	2015-9-14	工业 用地
5329292016B003 88 号	云龙县团结乡施家村(地块编号: GB00007 号)	云龙县团结乡	2.00	1<=容积率 <=2	76.30	38.15	2016-11-3	商服 用地
5329292016B003 72-1 号	云龙县诺邓镇果郎新区(地块编 号: ND2016-01 号)	云龙县诺邓镇	30.00	0.5<=容积率 <=2	1,800.00	60.00	2016-10-25	商服 用地
5329292011B001 45 号	云龙县诺邓镇锁里场箐石登坝 (地块编号: 2010C3 号)	云龙县诺邓镇	8.84	1<=容积率 <=6	1,962.35	222.00	2011-2-20	其他 普通 商品 住房 用地
5329292011B001 34 号	云龙县诺邓镇锁里场箐石登坝 (地块编号: 2010C2 号)	云龙县诺邓镇	17.39	1<=容积率 <=6	3,860.43	222.00	2011-2-20	其他 普通 商品 住房 用地
5329292011B001 21 号	云龙县诺邓镇锁里场箐石登坝 (地块编号: 2010C1 号)	云龙县诺邓镇	3.50	1<=容积率 <=6	777.22	222.00	2011-2-20	其他 普通 商品 住房 用地

表 13: 剑川县周边土地出让情况如下表

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总 地价 (万元)	均价 (万 元/ 亩)	出让日期	地块性质
5329312017 B00020 号	剑川县金华镇中双龙巷以西、县武装部以南（地块编号：剑川县 JHZ2017-1(A))	剑川县金华镇	0.29	1<容积率≤ 3.5	170.00	586.21	2017-6-13	住宅用地
5329312017 B00014 号	剑川县金华镇中双龙巷以西、县武装部以南（地块编号：剑川县 JHZ2017-1(B))	剑川县金华镇	0.29	1<容积率≤ 3.5	140.00	482.76	2017-6-13	住宅用地
5329312018 B00076 号	剑川县住建局以南、鼎新路以北（地块编号:剑川县 JHZ2017-4)	剑川县金华镇	14.69	1≤容积率 ≤2.5	4,613.00	314.02	2018-6-7	住宅兼容 商业用地
5329312017 B00256 号	剑川县 214 复线以东、滇本草药业公司以北（地块编号:剑川县 JHZ2017-17)	剑川县金华镇	14.32	1≤容积率 ≤1.8	1,146.71	80.08	2017-11-28	其他商服 用地
5329312017 B00075 号	剑川县金华镇文献路以北、金华二小东侧（地块编号:剑川县 JHZ2016-11)	剑川县金华镇	3.50	容积率≤ 1.5	490.00	140.00	2017-6-26	其他商服 用地
5329312018 B00046 号	剑川县 214 复线以东、金龙河以西。(地块编号:剑川县 JHZ2017-24)	剑川县金华镇	5.69	1≤容积率 ≤1.5	457.03	80.32	2018-4-19	其他商服 用地