

2018 年云南省大理州土地储备专项债券实施方案
项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所



目 录

项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告正文	1-6
附件 1 项目现金流收益规模分析	7-33
附件 2 项目预期收益及融资平衡方案	34-36

2018 年云南省大理州土地储备专项债券实施方案 项目预期收益与融资自求平衡财务评估报告

致同专字(2018)第 530FC0114 号

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所作为云南省人民政府（以下简称“发行人”）申请发行 2018 年云南省大理州土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）的审计机构，我们对本期债券募集资金投资项目预期收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具专项评估报告。

我们的评估是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的。大理州国土资源局对项目预期收益预测及其所依据的假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。而且，我们认为这些项目预期收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目预期收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在大理州国土资源局对项目预期收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的云南省大理州本级、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，土地储备专项债券项目，预期收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目预期收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、本期债券应付本息情况

云南省大理州县共 13 个土地储备项目，按照不同地区不同用途分类共计 20 个片区地块，本次计划发行债券融资总额为 8 亿万元，预计 2018 年发行，假设融资利率 4.5%，期限 5 年，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。

应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

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

二、项目产生的净现金流入

1、参考文件

- (1) 关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）
- (2) 《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；
- (3) 关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 号）；
- (4) 财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知（财综〔2011〕41 号）；
- (5) 财政部水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综〔2011〕48 号）；
- (6) 大理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）。

2、基本假设条件及依据

云南省大理州土地储备项目包含 13 个项目 20 个区域地块，具体如下表：

项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
大理州本级	大理市大理镇片区	商业用地				70.00	53.00	123.00
	宾川县金	住宅兼商业用地				40.00	52.31	92.31



项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
	牛镇片区							
大理市	大理市喜洲镇片区	商业用地			28.00	32.00	67.92	127.92
	大理市凤仪镇片区	商业用地			102.00	120.00	279.54	501.54
	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	永平县博南文化园建设项目	商服用地			7.57	10.00	40.00	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				150.00	60.00	210.00
宾川县	大营镇茈村村村委会洪水塘村	工业用地					247.08	247.08
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	工业用地		60.00	60.00	40.00	120.00	280.00
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	商业用地				88.00		88.00
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	住宅兼容商服用地				100.00	140.00	240.00
漾濞县	苍山西镇下街村委会	住宅兼商业用地				85.00		85.00
云龙县	云龙县澜沧江东片区集镇建设用地项目	商服用地				5.34	4.20	9.54
	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	工矿仓储用地	1.80	1.30				3.10
		商服用地		12.60				12.60
		住宅用地(兼容商服用地)				11.40		11.40
	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	商服用地		3.10	12.60		8.70	24.40
		工矿仓储用地				60.40		60.40



项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	商业用地				100.00	280.00	380.00
合计			1.80	77.00	2,471.17	3,099.29	1,621.81	7,271.07

经查询 2016 年至今云南省公共资源交易信息网土地出让成交信息，结合项目的地块区域位置优势、近三年项目周边地块成交情况、2015-2017 年云南省、大理州 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

2015-2017 年云南省 GDP 平均增长速度均值为 8.97%，2015-2017 年大理州 GDP 平均增长速度均值为 9%。本次预测周边土地出让价格增速按照 2015-2017 年云南省、大理州 GDP 平均增长速度均值的平均数 9%（取整）确定。工业用地参照周边出让情况或下调。

3、项目产生的净现金流入

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，住宅、商服用地、工矿仓储用地参照周边出让情况预测出让单价，对于区位较好的地块分别以 2015-2017 年云南省、大理州 GDP 平均增长速度均值的平均数 9%（取整）的比例计算住宅、商服用地的土地价格的的增长，工矿仓储用地参照周边出让情况预测出让单价，工矿仓储用地不上浮，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则土地招标/拍卖/挂牌交易收入按后附“项目现金流收益规模分析”中土地出让收益预测数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	地块名称	项目预期收益
大理州本级	大理市大理镇片区	18,332.90
	宾川县金牛镇片区	6,504.07
大理市	大理市喜洲镇片区	7,939.48
	大理市凤仪镇片区	24,776.18
	大理市下关镇片区	30,771.58
鹤庆县	鹤庆县云鹤镇片区	19,408.11
	鹤庆县西邑片区	19,417.24
祥云县	祥云县财富工业园区	11,530.31
永平县	永平县博南文化园建设项目	5,065.39



项目	地块名称	项目预期收益
洱源县	茈碧湖镇片区	8,010.23
	三营镇片区	7,295.75
宾川县	大营镇茈村村村委会洪水塘村	4,547.09
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	4,851.46
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	7,126.72
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	13,570.96
漾濞县	苍山西镇下街村委会	6,905.01
云龙县	云龙县澜沧江东片区集镇建设用地项目	326.08
	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	2,261.82
	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	1,441.54
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	24,148.24
合计		224,230.16

4、预期项目收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目预期收益为土地招标/拍卖/挂牌交易产生的现金流量，通过对近三年项目周边地块交易情况等的查询，结合地块区域位置、近三年项目周边成交情况、近三年州县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收益对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：土地出让对应收益的本息覆盖倍数为 2.29。

土地出让对应收益的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	土地出让收益
2019 年		3,600.00	3,600.00	25.59
2020 年		3,600.00	3,600.00	1,431.34
2021 年		3,600.00	3,600.00	32,939.29
2022 年		3,600.00	3,600.00	102,614.23
2023 年	80,000.00	3,600.00	83,600.00	87,219.71
合计	80,000.00	18,000.00	98,000.00	224,230.16
本息覆盖倍数	2.29			

各个项目土地出让对应收益的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	地块名称	应还本金	应还利息	还本付息	项目预期收益	偿债覆盖率
大理州	大理市大理镇片区	7,500.00	1,687.50	9,187.50	18,332.90	2.00

项目	地块名称	应还本金	应还利息	还本付息	项目预期收益	偿债覆盖率
本级	宾川县金牛镇片区	2,500.00	562.50	3,062.50	6,504.07	2.12
大理市	大理市喜洲镇片区	3,000.00	675.00	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	770.40	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	永平县博南文化园建设项目	2,040.00	459.00	2,499.00	5,065.39	2.03
洱源县	茈碧湖镇片区	2,200.00	495.00	2,695.00	8,010.23	2.97
	三营镇片区	3,780.00	850.50	4,630.50	7,295.75	1.58
宾川县	大营镇茈村村委会洪水塘村	2,280.00	513.00	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	504.00	2,744.00	7,126.72	2.60
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	562.50	3,062.50	6,905.01	2.25
云龙县	云龙县澜沧江东片区集镇建设用地项目	92.00	20.70	112.70	326.08	2.89
	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	1,524.00	342.90	1,866.90	2,261.82	1.21
	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	794.00	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	468.00	2,548.00	24,148.24	9.48
合计		80,000.00	18,000.00	98,000.00	224,230.16	2.29



中国·昆明

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一八年九月一十



项目现金流收益规模分析

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以 2018 年大理州大理市土地储备项目，预期土地出让收益对应的政府性基金收入为基础，结合地块位置、近几年项目周边地块成交情况、2015-2017 云南省、大理州 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2018 大理州土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

- （一）国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- （二）国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （三）国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- （四）政府制订的城市规划未发生重大变化；
- （五）政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- （六）土地出让价格在正常范围中变动；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

（一）项目实施单位情况

本次土地储备项目总体由大理州国土资源局实施。大理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。

具体实施单位如下：大理州土地储备交易中心、大理市土地收购储备交易中心、祥云县土地储备中心、弥渡县土地收购储备交易中心、宾川县土地收购储备交易中心、永平县土地收购储备交易中心、云龙县土地收购储备交易中心、洱源县土地收购储备交易中心、鹤庆县土地收购储备交易中心、漾濞彝族自治县土地



Grant Thornton

致同

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、剑川县土地收购储备中心、巍山县土地收购储备中心。

具体项目业主：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。

（二）项目概况

大理州 2018 年土储项目共 13 个包含云南省大理州本级、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，土地储备专项债券项目，按照用途区位共涉及 20 个片区地块，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。

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

（1）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

（2）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



Grant Thornton

致同

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

区位优势：大理州“1+6”城市群，即以大理市为核心，结合周边联系紧密的洱源、漾濞、巍山、弥渡、祥云、宾川 6 县组成半小时城市群一体化协作经济圈。一方面可以解决大理市城市空间发展资源紧缺的矛盾，另一方面通过“1+6”之间的分工协作，形成完整的城市发展集合体，增强大理市作为滇西中心城市的辐射带动能力，进而促进大理乃至整个滇西地区经济社会的又好又快发展。根据规划，到 2020 年，滇西中心城市的规模将由大理市目前的 39 平方公里，扩展至 152 平方公里，国土面积达到 1.5 万平方公里。届时，大理将建成独具特色、辐射广泛的区域性中心。

2、大理市 2018 年土地收储项目

该项目涉及三个片区，具体情况如下：

（1）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，南至大理高速连接线

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

（2）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



Grant Thornton

致同

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；东至金河村委会十三村民小组；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

（3）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

区位优势：加大城镇开发建设力度的“1+6”城市群，是对大理城市拓展的突破。过去，大理市被定义为滇西中心城市，发挥着滇西核心和交通枢纽的重要作用，但随着社会的发展，城市发展空间显得很有限。因此，提出“1+6”城市群的概念，一方面是滇西中心城市空间发展的需要，另一方面，也是滇西中心城市发展突破了洱海流域范围，有效减轻洱海流域的压力和载荷，对大理的生态保护的需要。

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：

（1）云鹤镇片区：

项目名称 鹤庆县云鹤镇片区土地储备项目



Grant Thornton

致同

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

（2）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

区位优势：鹤庆县位于大理、丽江两大历史文化名城和旅游圣地之间，国土面积 2395 平方公里，人口 28 万人。丽江机场距鹤庆县城 15 公里，大丽铁路穿境而过，高速公路连通大理和丽江，鹤剑兰高速连接鹤庆、剑川、兰坪，宾鹤高速即将开工建设，鹤关高速通车后，鹤庆至成都用时将缩短至 8 小时以内，鹤庆交通便捷，四通八达，有较好的区位优势。

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

区位优势：祥云交通区位优势，广大铁路、杭瑞高速公路、320 国道、214 国道、220 省道等穿境而过，是省会昆明通往滇西八州市的交通要冲。其中祥云县



Grant Thornton

致同

财富工业园区被列为全省拟培育的百亿元以上园区之一，祥云县政府拟充分利用相关政策，进一步优化县域产业园区布局和定位，加快财富工业园区基础设施和配套建设，保障工业用地需求，进一步做大做强以矿冶、化工、制造加工、高新技术、建材及农产品加工为重点的特色产业集群。

5、2018 年洱源县土地储备项目

该项目涉及两个片区，具体情况如下：

（1）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	东南北邻集体土地，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

（3）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

区位优势：洱源县城位于洱源县中部，县城东距省会昆明 403 公里，南距州府下关 73 公里，北距丽江 120 公里，西距迪庆香格里拉 250 公里。洱源县城是全县的政治、经济、文化、信息中心，以发展地热开发为主的旅游业和农副产品精

深加工的山水田园生态城市。大理至丽江的高速公路项目的建设对洱源的发展有重要意义，将极大改善洱源县的对外交通条件，同时茈碧湖国家级风景名胜区的进一步开发，提升了洱源旅游的形象和地位，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 $\leq 30\%$)

储备面积 240 亩

储备开始时间 2017 年 8 月

区位优势：巍山县位于大理州南部，北连大理，东邻弥渡，南邻南涧、凤庆，西临漾濞、昌宁，县城所在地南诏镇距离下关 51 公里。为加快城乡统筹协调发展、推进县城新型城镇化建设、推进小集镇建设，巍山县明确加快县城新城区建设步伐，继续加大土地收储力度，不断完善城镇路网结构，提高县城档次和水平。在巍山县 2018 年政府工作报告中，明确制定了抓实人居环境、治理城乡统筹的工作，包括推进大仓镇沙坝片区开发，力争完成大仓集镇至关巍公路连接线建设。

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



区位优势：永平县位于云南省大理州西部，紧紧围绕力争 2018 年创建“云南省园林县城”、2020 年创建“国家级园林县城”的发展目标；结合永平县人居环境提升改造和开展城市“双修”的工作目标，启动了永平县博南文化园建设工作。该项目位于永平城市规划区中心位置，东临博南路，南至中屯河，西临博丰路，北临永昌路，道路交通便利，水电管网设施齐全。该地块属 2016 年度第一、二批次城镇建设用地。博南文化园为具有公益性导向的多合一的集大众娱乐、休闲、健身为一体的以文化为主题的建设项目。

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

区位优势：宾川县洪水塘砂石骨料生产建设项目位于大营镇茆村村委会洪水塘村。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



Grant Thornton

致同

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

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，弥渡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。园区用地规划布局拟建工业用地、仓储用地、公共管理与公共设施用地、市政公用设施用地、绿化用地。园区规划范围内的土地合理的空间布局 and 产业结构空间布局，规划思路科学合理，为该项目的顺利开发建设奠定了坚实的基础。

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

区位优势：该项目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



Grant Thornton

致同

四至范围 苍山西镇下街村 6-2.6-1.3-1.1.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

区位优势：漾濞县拥有高价值的资源禀赋及明显的区位优势，漾濞县全境位于横断山区滇西高山峡谷区南部，境内分属于两大山脉、五个自然片区，漾濞江东岸点苍山西坡境内面积约为 280 平方公里，是苍山洱海国家级自然保护区的重要组成部分。

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：

（1）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

项目资金总需求 1,025.444 万元

土储债券发行金额 794 万元

（2）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。



Grant Thornton

致同

土地规划性质 商服用地

储备面积 9.54 亩

(3) 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

区位优势：云龙县位于云南省西部，是大理州、保山市、怒江傈僳族自治州
的结合部，云龙地处滇西“三江成矿富集带”，具有良好的成矿条件，矿产资源
丰富。

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

区位优势：剑川县古城特色小镇建设项目，位于剑川县金华镇南环路以北片
区，该项目正在申报纳入国家级特色小镇，其中 600 亩土地为桃源水库移民安置
点。

(三) 项目土地出让收益分项预测说明

1、土地价格预测



(1) 周边土地出让情况

经查询大理州及各区土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况进行预测。

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	大理市下关镇	75.69	1.0≤容积率	52,226.10	690.00	2018-5-14	住宅用地

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
	(宗地号: 532901001004GB 00052)	关镇		率 ≤1.5				
5329012017B0 0081号	大理市下关镇 北区人民路以 东(宗地号: 532901003004GB 00001)	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
5329012018B0 0069号	大理市下关镇 景观大道以南 (宗地号: 532901003012GB 00051)	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)
5329012018B0 1035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 532901101008GB 00053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
5329012017B0 0307号	大理市喜洲镇 文阁村委会凤 阳村以东地块 (喜洲镇 532901101007GB 00001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)
5329012016B0 0735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
5329012016B0 0795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)
5329012016B0 0428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
5329012017B0 0649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
5329012017B0 0896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	中标总价	均价(万 元/亩)	出让日期	地块性质
------	----	----	-------------	-----	------	--------------	------	------

合同编号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
5329322018 B00206 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
5329322018 B0027 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
5329322018 B00232 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	91.00	182.00	2018-3-27	住宅
5329322018 B00272 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	88.00	176.00	2018-3-27	住宅
5329322018 B00290 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	86.00	172.00	2018-3-27	住宅
532932018B 00174 号	鹤庆县东片区工业园区(地块编号: DPQ2016-02)	鹤庆县草海镇	30.00	0.7<容积率	330.07	11.00	2018-3-21	工业用地
532932017B 00587 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	80.00	0.6<容积率<1.2	330.07	4.13	2017-9-18	工业用地
532932018B 00176 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	853.20	0.6<容积率<2.12	5,324.01	6.24	2017-8-4	工业用地
532932018B 00177 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:)	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	中标总价	均价(万元/亩)	出让日期	地块性质
	号 : XYZ2014-04)							
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)	鹤庆县鹤镇	13.10	1.0<容积率<3.0	922.18	70.40	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)	鹤庆县鹤镇	37.50	1.0<=容积率<=2.7	4,650.00	124.00	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)	鹤庆县鹤镇	0.5	1.0<=容积率<=1.5	102.00	204.00	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 $\leq$ 容积率 $\leq$ 3	7,404.00	131.51	2018-6-27	商服用地

5329282017B00588号	永平县博南镇博丰路西侧（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
5329302018B00010号	洱源县城南片区交警大队西（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
5329302016A00186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
5329302015A00368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
5329302015A00236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
5329302016B00147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
5329302016B00362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
5329302016B00336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	中标总价(万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
5329242015 B00088 号	宾川县大营镇菽村村委会(地块编号: -)	宾川县大营镇	16.32	0<容积率<1	326.46	20.00	2015-1-19	工业用地
5329242016 B00507 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
5329242017 B00452 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
532925201 6B00047 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
532925201 6B00068 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
532925201 6B00070 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	中标总价 (万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
5329272018B00015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	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.8$	4,066.00	100	2018-1-4	其他普通商品住房用地
5329272017B00259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	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.8$	363	105	2017-12-15	其他普通商品住房用地
5329272017B00108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	14.9	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.6$	1,510.00	101	2017-7-17	其他普通商品住房用地
5329272017B00052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	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 2$	27.8	133	2017-4-27	其他商服用地
5329272015B00287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	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.2$	400	80	2015-9-14	其他商服用地
5329272015B00237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	$1.0 \leq \text{容积率} \leq 1.8$	94	60	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	中标总价 (万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
532922017 B00134 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
532922017 B00120 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	$2.5 \leq \text{容积率} < 4$	1328	244.34	2017-9-8	住宅兼商服
532922016 B00147 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	$1.5 \leq \text{容积率} < 4$	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	中标总价 (万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
532929201 7B00045 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	$\text{容积率} \leq 2.5$	708.00	13.01	2017-9-20	工业用地
532929201 7B00066 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	$\text{容积率} \leq 2.5$	25.00	13.11	2017-9-20	工业用地
532929201 7B00077 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	$\text{容积率} \leq 2.5$	410.00	13.02	2017-9-20	工业用地
532929201 7B00032 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	$\text{容积率} \leq 2.5$	278.00	13.01	2017-8-11	工业用地
532929201 6B00062 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	$1 \leq \text{容积率} \leq 2$	195.00	19.50	2016-8-17	商服用地
532929201 6B00071 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	$1 \leq \text{容积率}$	279.20	14.92	2016-8-16	工业用地
532929201 5B00105 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	$1 \leq \text{容积率} \leq 3.5$	550.60	34.70	2015-10-3	商服用地
532929201 5B00117 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	$1 \leq \text{容积率} \leq 3.5$	152.50	34.71	2015-10-3	商服用地
532929201 5B00127 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	$1 \leq \text{容积率} \leq 2.2$	109.60	13.91	2015-10-19	工业用地
532929201 5B00047 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	$1 \leq \text{容积率} \leq 2.2$	130.24	12.55	2015-9-14	工业用地
532929201	云龙县团结乡施家村	云龙	2.00	$1 \leq \text{容积率}$	76.30	38.15	2016-	商服

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
6B00388号	(地块编号: GB00007号)	县团结乡		率 ≤ 2			11-3	用地
5329292016B00372-1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 $\leq$ 容积率 ≤ 2	1,800.00	60.00	2016-10-25	商服用地
5329292011B00145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 $\leq$ 容积率 ≤ 6	1,962.35	222.00	2011-2-20	其他普通商品住房用地
5329292011B00134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 $\leq$ 容积率 ≤ 6	3,860.43	222.00	2011-2-20	其他普通商品住房用地
5329292011B00121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 $\leq$ 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	中标总价 (万元)	均价 (万元/亩)	出让日期	地块性质
5329312017B00020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 $\leq$ 容积率 ≤ 3.5	170.00	586.21	2017-6-13	住宅用地
5329312017B00014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 $\leq$ 容积率 ≤ 3.5	140.00	482.76	2017-6-13	住宅用地
5329312018B00076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 $\leq$ 容积率 ≤ 2.5	4,613.00	314.02	2018-6-7	住宅兼容商业用地
5329312017B00256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 $\leq$ 容积率 ≤ 1.8	1,146.71	80.08	2017-11-28	其他商服用地
5329312017B00075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
5329312018B00046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 $\leq$ 容积率 ≤ 1.5	457.03	80.32	2018-4-19	其他商服用地

(2) 收储土地出让价格预测



大理州土储项目涉及 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预测单价，对于区位较好的地块我们选择预测单价作为 2018 年的静态地价，分别以 2015-2017 年 GDP 平均增速均值 9% 为土地价格增长率，预测 2018 年及期后土地价格，工业用地参照周边土地出让情况未作上浮。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预测单价情况表

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	永平县博南文化园建设项目	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
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集镇建设用地项目	商服用地	45.15
	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	工矿仓储用地	18.70
		商服用地	30.67
		住宅用地(兼容商服用地)	222.00
	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	商服用地	34.12
		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

大理州土地储备项目涉及的 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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
大理州本级	大理市大理镇片区	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
	大理市凤仪镇片区	商业用地			102.00	120.00	279.54	501.54
	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	永平县博南文化园建设项目	商服用地			7.57	10.00	40.00	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				150.00	60.00	210.00
宾川县	大营镇茆村村委会洪水塘村	工业用地					247.08	247.08
弥渡县	弥渡县弥城镇长坡村	工业用地		60.00	60.00	40.00	120.00	280.00
南涧县	南涧县城东片区中兴路延长线以北	商业用地				88.00		88.00
巍山县	巍山县大仓镇沙巴片区	住宅兼容商服用地				100.00	140.00	240.00
漾濞县	苍山西镇下街村委会	住宅兼商业用地				85.00		85.00
云龙县	云龙县澜沧江东片区集镇建设用地项目	商服用地				5.34	4.20	9.54
	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	工矿仓储用地	1.80	1.30				3.10
		商服用地		12.60				12.60
		住宅用地(兼容商服用地)				11.40		11.40
	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	商服用地		3.10	12.60		8.70	24.40
		工矿仓储用地				60.40		60.40



项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
剑川县	剑川县金华镇南环路以北片区	商业用地				100.00	280.00	380.00
合计			1.80	77.00	2,471.17	3,099.29	1,621.81	7,271.07

预测表 1-1: 项目土地出让收入预测表

单位: 人民币万元

项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
大理州本级	大理市大理镇片区	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	永平县博南文化园建设项目	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
宾川县	大营镇茈村村委会洪水塘村	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	云龙县澜沧江	商服用地				241.12	189.65	430.77



项目	地块名称	规划用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
龙 县	东片区集镇建设 用地项目							
	云龙县狮尾河 片区集镇建设 用地项目	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 西片区集镇建设 用地项目	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

2、土地出让收益预测

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、廉租住房保障资金、国有土地收益基金、失地农民保障金等。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、招拍挂费用、相关税费。

大理州土地储备项目出让收益测算表

单位：人民币万元

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 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 化园建 设项目
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



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	永平县博南文化园建设项目
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%计提失地农民保障金	12.30	9.23	12.79	50.15	7.11	14.90		122.50	5.76
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	大营镇茈村村委会洪水塘村	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



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	大营镇茈村委会洪水塘村	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
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	
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集镇建设用地项目	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	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

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集镇建设用地项目	云龙县狮尾河片区集镇建设用地项目	云龙县澜沧江西片区集镇建设用地项目	剑川县金华镇南环路以北片区	
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

根据上述测算，扣除各项基金、招拍挂费用、相关税费后用于资金平衡土地相关收益为 224,230.16 万元。



项目预期收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

大理州土地储备项目资金总需求为 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。

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

2、资金筹措

资本金来源：大理州土地储备项目资金需求大理州人民政府财政自筹 59,820.40 万元，占总投资的 43%。融资来源：计划发行项目预期收益专项债券融资 80,000.00 万元，占总投资的 57%。

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
地方配套	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
地方配套	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

二、还本付息现金流量预测

根据大理州土地储备中心提供的《融资平衡方案》中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：

现金流量表

单位：人民币万元

年度 项目	合计	2018 年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
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. 项目预期收益 现金净流入	224,230.16		25.59	1,431.34	32,939.29	102,614.23	87,219.71
现金流入小计	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. 项目建设支出	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
现金流出小计	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						

三、资金平衡情况

经上述测算，在相关土地储备单位对项目预期收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能



够合理保障融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率分别为 2.29，实现项目预期收益和融资自求平衡。