

2018 年云南省宣威市土地储备专项债券 实施方案



宣威市财政局



宣威市土地收购储备中心

二〇一八年八月

目 录

前 言	1
一. 项目基本情况.....	3
(一) 宣威市及行业专项规划概况	3
1. 宣威市概况	3
2. 宣威财政收支情况	4
3. 宣威市城市规划概况	10
4. 宣威市土地利用规划目标	11
(二) 2018 年云南省宣威市土地储备项目情况.....	12
1. 项目概况.....	12
2. 项目建设的必要性	17
3. 项目建设内容	19
二. 经济社会效益分析.....	23
(一) 经济效益分析	23
(二) 社会效益分析	24
(三) 生态效益分析	25
三. 项目投资估算及资金筹措方案	21
(一) 投资估算	25
1. 编制依据及原则	25
2. 项目总投资	29
(二) 资金筹措方案	30
1. 资金筹措计划	30

2. 项目实施计划.....	31
3. 资金筹措及平衡.....	31
4. 专项债发行计划.....	32
四. 项目预期收益与成本及融资平衡情况.....	32
(一) 预期收益.....	32
1. 项目收入.....	32
2. 项目成本.....	34
3. 项目损益.....	37
(二) 资金平衡情况测算.....	38
(三) 压力测试及敏感性分析.....	39
(四) 独立第三方机构进行评估意见.....	40
五. 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	41
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。.....	41
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	45
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	46

前 言

土地储备制度是指市县政府或国土资源部门委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，将按照法定程序收回、收购、优先购买或征收的土地纳入政府储备，对储备土地进行必要的基础设施建设及管理，以备政府供应土地、调控市场的一种制度安排。土地储备是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为，是稳定土地市场、落实调控职能的有效手段；有利于提供保障性安居工程用地，支持应对房价过快上涨，满足中低收入家庭住房需求；有利于保证土地利用总体规划和城市总体规划实施，促进土地节约集约利用，提高土地利用效率；有利于促进土地市场发育，为土地招标采购挂牌出让提供保障。依法依规解决土地储备资金问题，是保障土地储备工作健康发展的重要基础。

2015 年以前，地方土地储备资金来源以银行贷款为主。为加强地方政府举债融资行为的监督、遏制政府债务过快增长势头、防范政府债务风险、保障地方政府合理融资需求，在借鉴和比较市场经济国家地方政府融资模式经验基础上，立足我国国情和实践。自 2014 年修订的《预算法》实施，明确地方政府通过发行地方政府债券举债的唯一性。2015 年以来，国务院、财政部和国

土资源部相继出台了相应的办法文件，进一步规范地方政府债券发行的行为。2017年5月16日，财政部联合国土资源部发布《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），对地方政府土地储备专项债券进行明确规定。2017年6月2日，财政部下发《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），明确“2017年优先选择土地储备、政府收费公路2个领域在全国范围内开展试点。鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。”政府土地储备专项债券是以土地储备项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券，以合法规范方式保障土地储备项目合理融资需求，强化项目收益和融资自求平衡的管理理念，发挥专项债券项目对应专项收入、资金的偿债保障作用，为宣威土地储备中心进行土地储备工作提供资金保障。

在此政策背景下，结合宣威市生物产业园（2018—2021年）土地储备计划，宣威市土地收购储备中心决定实施本项目，以满足本年度土地收储的融资需求。

一. 项目基本情况

（一）宣威市及行业专项规划概况

1. 宣威市概况

宣威市位于云南省东北部，为云南省曲靖所辖县级市，东接贵州省盘县，南连富源县、沾益县，西与会泽县隔牛栏江相望，北与贵州省威宁县、水城县山水相依，总面积 6075 平方千米，市区距曲靖市 90 千米，距省会昆明市 230 千米。宣威市辖 13 个镇、7 个乡、8 个街道。2017 年，宣威市辖宛水、丰华、西宁、双龙、虹桥、来宾、凤凰、板桥 8 个街道，倘塘、田坝、羊场、格宜、龙场、海岱、落水、务德、龙潭、宝山、东山、热水、杨柳、13 个镇，得禄、普立、西泽、双河、乐丰、文兴、阿都 7 个乡，共 28 个乡（镇、街道）356 个村（居）委会。年末，全市常住人口达 138.56 万人，户籍人口 155.17 万人，其中：城镇人口 72.35 万人，乡村人口 82.82 万人。宣威市是云南省人口最多的县级市。宣威市国土面积 6069.88 平方千米。土壤有效面积占土地总面积的 79.27%；村镇、道路、水域和难利用地面积占土地总面积的 20.73%。

近年，宣威市坚持把加快发展作为第一要求，紧紧围绕全面建设小康社会目标，突出改革开放、基础设施、科教兴市、民营

经济四个重点，加快推进工业化、农业产业化、城镇化建设进程，着力培育和壮大烤烟、能源、化工、特色农产品加工、建筑建材五大支柱产业，国民经济快速增长，城市综合实力显著增强，经济结构不断优化。

2017 年末，宣威全市实现市内生产总值 279 亿元，同比增长 10%；固定资产投资 399 亿元，增长 25%；规模以上工业增加值 35.5 亿元，增长 15%；社会消费品零售总额 167.85 亿元，增长 11%；一般公共预算收入 13.06 亿元，增长 8.17%；城乡居民人均可支配收入分别为 32700 元、11150 元，分别增长 8%、10%。

2. 宣威财政收支情况

（1）2016 年预算收支情况

①一般公共预算执行情况

一般公共预算收入：2016 年，实现一般公共预算收入 120736 万元，比上年增加 7908 万元，增长 7.01%。其中：税收收入 92444 万元，占一般公共预算收入的 77%，比上年增收 7464 万元，增长 8.78%；非税收入 28292 万元，占一般公共预算收入的 23%，比上年增收 444 万元，增长 1.59%。

一般公共预算支出：2016 年，实现一般公共预算支出 694506

万元，比上年增支 75377 万元，增长 12.17%，其中：地方财力安排的支出 260689 万元，比上年增支 29189 万元，增长 12.61%；上级专款形成的支出 317226 万元，比上年增支 16311 万元，增长 5.42%。

一般公共预算平衡情况：一般公共预算收入 120736 万元，返还性收入 9267 万元，一般性转移支付补助收入 293858 万元，专项补助 163306 万元，省直管县所得市级补助收入 43677 万元，政府债券转贷收入 122000 万元，上年结余 0 万元，调入资金 27065 万元，收入总计 779909 万元；一般公共预算支出 694506 万元，上解上级支出 13403 万元，政府债券还本支出 72000 万元，支出总计 779909 万元。收支相抵，实现全年地方一般公共预算收支平衡。

②政府性基金预算执行情况

政府性基金预算收入完成 9089 万元，同比减收 2032 万元，下降 18.27%；上级补助收入 5996 万元，上年结余 955 万元，政府债券转贷收入 21000 万元，政府性基金收入总计 37040 万元；政府性基金支出 13845 万元，比上年减支 3193 万元，下降 18.74%，政府债券转贷支出 21000 万元，调出资金 1945 万元，支出总计 36790 万元。收支相抵，结余 250 万元。

③社会保险基金预算执行情况

2016 年，社会保险基金收入 163677 万元。其中：保险费收入 76163 万元，利息收入 2571 万元，财政补贴收入 74719 万元，其他收入 612 万元，转移收入 1907 万元，上级补助收入 7705 万元。社会保险基金支出 122007 万元。其中：社会保险待遇支出 111759 万元，其他支出 5160 万元，转移支出 38 万元，上解上级支出 5050 万元。加上年结余 71867 万元，年末滚存结余 113537 万元。

④国有资本经营预算执行情况

2016 年，宣威市国有资本经营预算未实现收支。

以上数据均为初步决算数，待与省决算后，部分数据还会有所变化，届时再向市人大常委会报告。

（2）2017 年预算收支情况

①一般公共预算执行情况

一般公共预算收入：2017 年，实现一般公共预算收入 130599 万元，比上年增加 9863 万元，增长 8.17%。其中：税收收入 99507 万元，占一般公共预算收入的 76.19%，比上年增收 7063 万元，增长 7.64%；非税收入 31092 万元，占一般公共预算收入的

23.81%，比上年增收 2800 万元，增长 9.9%。

一般公共预算支出：2017 年，实现一般公共预算支出 772939 万元，比上年增支 78433 万元，增长 11.29%，其中：地方财力安排的支出 296455 万元，比上年增支 35766 万元，增长 13.72%；上级专款形成的支出 476484 万元，比上年增支 42667 万元，增长 9.84%。

一般公共预算平衡情况：一般公共预算收入 130599 万元，返还性收入 9443 万元，一般性转移支付补助收入 238076 万元，专项补助 215911 万元，省直管县所得市级补助收入 110876 万元，政府债券转贷收入 105700 万元，上年结余 0 万元，调入资金 20722 万元，收入总计 831327 万元；一般公共预算支出 772939 万元，上解上级支出 22688 万元，政府债券还本支出 35700 万元，支出总计 831327 万元。收支相抵，全年地方一般公共预算收支平衡。

②政府性基金预算执行情况

政府性基金预算收入 5712 万元，同比减收 3377 万元，下降 37.15%；上级补助收入 5336 万元，上年结余 239 万元，政府债券转贷收入 5790 万元，政府性基金收入总计 17077 万元。政府性基金支出 8575 万元，比上年减支 5296 万元，下降 38.18%，政府债券转贷支出 5790 万元，调出资金 2712 万元，支出总计 17077

万元。收支相抵，全年政府性基金预算收支平衡。

③社会保险基金预算执行情况

社会保险基金收入 329809 万元。其中，保险费收入 186668 万元，利息收入 2164 万元，财政补贴收入 80099 万元，其他收入 4139 万元，转移收入 1977 万元，上级补助收入 54762 万元；社会保险基金支出 311258 万元。其中，社会保险待遇支出 195880 万元，其他支出 436 万元，转移支出 80 万元，上解上级支出 114862 万元。收支相抵，结余 18551 万元，加上 2016 年结余 113536 万元，年末滚存结余 132087 万元。

④国有资本经营预算执行情况

国有资本经营预算收入 385 万元，其中：本级收入 40 万元，上年结余 0 万元，上级补助收入 345 万元。国有资本经营预算支出 7 万元，调出资金 40 万元。收支相抵，全年国有资本经营预算结余 338 万元。

(3) 2018 年预算收支情况

①一般公共预算

一般公共预算收入：一般公共预算收入安排 139740 万元，比 2017 年增收 9141 万元，增长 7%，其中：税收收入安排 118200 万元，非税收入安排 21540 万元。

一般公共预算支出：一般公共预算支出安排 788398 万元，比 2017 年增支 15459 万元，增长 2%，其中：上级专项补助及专门用途的一般性转移支付补助 565628 万元，本级财力安排 222770 万元。

一般公共预算收支平衡情况：一般公共预算收入 139740 万元，返还性补助收入 9443 万元，专项转移支付补助 237838 万元，一般性转移支付补助 249249 万元，收入总计 636270 万元；一般公共预算支出 788398 万元，上解支出 23848 万元，支出总计 812246 万元，全年一般公共预算收支缺口 175976 万元，调入资金 25976 万元，其余缺口 150000 万元通过争取上级资金及延缓部分上级专项转移支付补助项目解决，最终实现收支平衡。

②政府性基金预算

政府性基金预算收入安排 14000 万元，主要为土地出让收入和城市基础设施配套费收入，上级补助收入 4000 万元；政府性基金支出安排 18000 万元。收支相抵，政府性基金预算收支平衡。

③社会保险基金预算

社会保险基金收入安排 298897 万元，其中：社会保险费收入 131211 万元，利息收入 2614 万元，财政补贴收入 84588 万元，转移收入 2210 万元，上级补助收入 78274 万元。社会保险支出

257320 万元，其中：社会保险待遇支出 165980 万元，其他支出 4504 万元，转移支出 68 万元，上解上级支出 86768 万元。加上上年结余 132087 万元，年末滚存结余 173664 万元。

④国有资本经营预算

2018 年，国有资本经营预算收入 398 万元，其中：本级收入 60 万元，上年结余 338 万元。国有资本经营预算支出 358 万元。收支相抵，结余 40 万元。

3. 宣威市城市规划概况

2018 年，宣威市城市建成区面积达 42.3 平方千米，综合城镇化率为 49.8%，比上年提高 2 个百分点。城乡建设加快推进，西一环、双龙路中段建成通车，打通城市断头路 2 条，升级改造电厂路等 6 条破损路面，地景公园、综合档案馆等项目主体工程完工，锦苑山公园、玉泉山公园、垃圾焚烧发电等项目加快推进，城市棚户区改造、文化路北段等项目开工建设，榕昌路、东山路等项目前期工作加快推进。改造农村危房 1.5 万户，完成 13 个抗震安居示范村、23 个省级重点村建设。实施城乡“四治三改一拆一增”和村庄“七改三清”环境整治行动，拆除“两违”建筑 23.1 万平方米，划定临时停车泊位 2 万多个，新建、改建公厕 97 座，集镇、建制村公厕覆盖率分别达 75%、67%。41 个“一水两污”项目加快推进，建成集镇垃圾中转站 10 个、垃圾处理场 24 个，生活垃圾处理设施覆盖率达 91%。关闭珠江源自然保护区

非煤矿山 36 个，划定高污染燃料禁燃区。全面推行河长制，大力开展河道治理、造林绿化等工作。启动国家园林城市创建，完成营造林 1.03 万公顷，森林覆盖率提高到 47.5%。

以“五网”建设为重点，宣威支线机场选址正式获批，预可研评审顺利完成，进场道路建设前期工作加快推进，启动临空经济区规划。宣曲、沾会高速宣威段建成通车，境内 G85 与 G56 实现互联互通，杨宣高速开工建设，国道 326 线宣威段改造全面推进，78 条 308 千米农村公路加快建设，通行政村公路硬化率达 100%。110 千伏双圩输变电项目建成投用，万家口子水电站和 35 千伏海岱、田坝等电力增容工程加快建设，天然气昭通支线宣威段输气管道一期工程建成投用、二期工程开工建设。年内完成投资 2.4 亿元，铺设光纤主干线 1 762 千米，新增 4G 基站 685 座，行政村光纤宽带和 4G 网络覆盖率达 100%。

4. 宣威市土地利用规划目标

为满足宣威市“十二五”经济社会发展规划及 2020 年远景目标的用地需求，促进宣威市经济社会的全面、协调、可持续发展，依据《宣威市土地利用总体规划（2010 年—2020 年）》，该规划对宣威市 2010-2020 年耕地保有量、基本农田保护面积、城乡建设用地规模、新增建设用地占用耕地规模等约束性指标，结合宣威土地利用的发展态势预测，确定了宣威市土地利用的规划目标。

建设用地指标：2020 年曲靖市建设用地总规模 26720.11 公顷，其中城乡建设用地面积 21538.71 公顷，城镇工矿用地面积 7670.89 公顷。同时宣威市为推动形成绿色发展方式和生活方式要求，进一步加快转变土地利用方式，严格各类用地空间布局管理和建设用地空间管制，促进“多规合一”，构建科学适度有序的国土空间布局体系。

项目所在地区的国民经济和社会发展规划及行业专项规划概况：结合规划期限、规划目标、功能定位、规划布局等内容分析，明确拟申报项目应符合国民经济和社会发展规划及行业专项规划。

（二）2018 年云南省宣威市土地储备项目情况

1. 项目概况

（1）项目名称

宣威市生物产业园土地储备项目（以下简称“项目”或“本项目”）。

（2）建设地点

本项目位于宣威南收费站与振兴南路连接线西段南侧，东至板桥街道李家坟，南至城市三环规划线，西至宣曲高速公路，北

至宣威南收费站与振兴南路连接线，涉及虹桥街道、板桥街道和落水镇。

（3）建设内容

片区内土地的收储及“三通一平”开发，“三通一平”开发包括道路工程、供水工程、电力工程、绿化工程等相应园区基础设施建设，使片区土地可直接进行建设。项目建设规模 3,603 亩，其中土地平整面积 3,603 亩，规划道路及绿化 64,349.52m²。

（4）土地规划性质

宣威市生物产业园土地收储项目规划面积 1200 公顷，一、二期规划面积 398 公顷。一期用地 133.33 公顷符合宣威市土地利用总体规划（2015-2020），土地规划用途为城镇用地，建设用地管制区为允许建设区；二期 264.67 公顷土地规划用途为一般农地区，建设用地管制区为有条件建设区，属于宣威市生物产业园未来发展用地，可按《云南省国土资源厅关于进一步做好农村扶贫用地保障有关问题的通知》（云国土资〔2018〕174 号）文件有关要求，以项目编制城乡建设用地规模边界调整方案，报曲靖市国土资源局审查批准后，上报农转征；也可纳入城乡建设用地增减挂钩实施方案建新区予以保障。

(5) 投资估算

本项目总投资包括综合土地收储成本、土地整理、道路工程、供电工程、供水工程、绿化工程及建设期利息等，工程静态总投资 63,379 万元；工程动态总投资为 69,003 万元。详见下表：

表 1：总投资估算表

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地收储	44,504
2	土地整理	6,862
3	道路工程	5,148
4	绿化工程	2,000
5	供水工程	1,865
6	供电工程	3,000
7	建设期利息	5624
	其中：债券发行费	55
8	投资估算	69,003

(6) 项目运作方式

本项目由宣威市土地收购储备中心负责实施。宣威市土地收购储备中心是宣威市人民政府为加强土地调控，规范土地市场运行，促进节约集约利用，提高建设用地保障能力而设立的专门业务机构，于 2002 年 6 月 26 日经宣威市编制委员会（宣编字〔2002〕04 号）批准成立，与宣威市土地储备委员会办公室合署办公，行政隶属宣威市国土资源局，主要承担宣威市城市规划区及乡镇集镇规划区范围内土地的收购、储备、一级开发，供地报批组织工作。2013 年土地收储和交易分离后，土地招拍挂出让职能职责划转宣威市公共资源交易中心。

(7) 建设主体

根据项目业主宣威土储中心提供的《事业单位法人证书》，同时，经查询云南事业单位登记管理局“云南事业单位在线”(<http://yunnan.gjsy.gov.cn/yunnan/>) 公开信息，其基本情况如下：

统一社会信用代码	125303817452727058
法定代表人	李勇
经费来源	财政补助（全额拨款）
开办资金	60 万元
住所	宣威市文化路北延长线
宗旨和业务范围	为国土资源开发与利用提供管理服务；城乡建设用地规划、收购、储备、拍卖与审批；用地融资与使用稽查；其它相关社会服务。
举办单位	宣威市国土资源局
登记管理机关	宣威市事业单位登记管理局
单位状态	正常
证书有效期	2015 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 30 日

根据项目业主提供的《国土资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录（第一批）〉的通知》（国土资厅函〔2012〕1263 号），宣威土储中心系已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC530381。

（8）主办单位的基本情况

宣威市国土资源局为宣威市人民政府土地行政主管部门，承担宣威市行政辖区范围内的土地管理工作（含土地储备工作），主要负责辖区范围内国有土地的收购、收回、并进行储备及前期性开发和利用，组织实施土地使用权的出让、转让、租赁的招标、拍卖和公开挂牌交易等。

主要职责及业务范围如下：

根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，编制土地储备计划；根据土地利用总体规划和城市规划及市场需求，收回、收购、储备管理范围内需盘活和调整的存量土地和其他增量土地，负责国有土地统征工作，增强对土地供应的调控力度；

负责管理和运作纳入土地储备库的土地，制定储备土地临时利用计划。在储备土地未供应前，及时办理土地登记手续，领取土地证书，对将储备土地或地上、地下建筑物、构筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用；

负责管理区域内土地的一级开发管理工作，合理确定土地前期开发规模，做好储备土地的前期整理，使之具备供应条件。做好土地推介、招商洽谈和土地出让工作；

承担土地收储方面政策法规、土地利用投资方向、土地交易等信息的收集、发布、咨询等工作，搞好综合统计，定期报告运

作情况；

搞好储备资金管理，做好土地储备资产的登记、核算、评估等各项工作。

2. 项目建设的必要性

(1) 生物产业是 21 世纪创新最为活跃、影响最为深远的新兴产业，是战略性新兴产业的主攻方向，对于抢占新一轮科技革命和产业革命制高点，加快壮大新产业、发展新经济、培育新动能，建设“健康中国”具有重要意义。是发挥资源优势、促进经济协调发展、有效保护生态环境、建设资源节约型环境友好型社会的重要产业，是高新技术领域的支柱产业和国民经济的主导产业，也是增加农民收入，解决二农问题的有效途径。

(2) 发展生物产业是云南省委、省政府立足云南实际面向未来，审时度势提出的重大战略举措，是曲靖市重点发展的六大支柱产业之一，也是宣威市重点发展的支柱产业。宣威市市委、市政府认真贯彻执行《云南省人民政府关于加快推进生物产业发展的意见》和《曲靖市人民政府关于加快推进生物产业发展的意见》精神，并根据宣威市生物资源优势和发展现状，以市场为导向，以资源为基础，以科技为依托，产业理念谋划生物产业，建设宣威市生物产业园。

(3) 实践表明,“逆城市化”是城镇化发展到一定阶段派生出来的新潮流。城镇化发展水平越高,“逆城市化”趋势越强。

“逆城市化”对城镇化而言是吐故纳新,对农村来说,则是巨大的发展能量。“逆城市化”潮流涌向哪里,哪里的农村发展速度就快。同时,利用“逆城市化”的力量,也有助解决“大城市病”,促使城乡同发展、共繁荣。

(4) 没有产业作为依靠,新型城镇化就是无源之水、无本之木;没有产业的城市转移去的人就没有就业,是难以持续的。必须建立产业政策与城镇化政策联动机制。同时,服务必须跟进,这样才能真正聚起“人气”。

(5) 宣威市生物产业在探索中前进,在创新中发展,取得了显著成效,优势逐步显现。形成了以马铃薯、玉米、烤烟、生猪、林果产业为优势,蔬菜、魔芋、花卉、药材、蚕桑、水产等产业为辅助的生物产业群。优势产业中,龙头企业发展,基地建设,营销网络建设等产、供、销产业链已具规模。建设宣威市生物产业园是主动适应经济发展新常态,加快推进供给侧结构性改革,加快重点产业发展的 重要举措,能有效整合各类资源,推进产业重组,推动宣威产业转型升级,提升 发展内在质量的重要载体。大力发展生物产业,符合全市国民经济发展战略规划,符合发展现代农业的要求,符合宣威的资源状况和生产力水平实

际。实施生物产业推进计划，是促进企业增效、农民增收和财政增长的客观需要，是新型工业化和农业产业化的重要内容。大力发展生物产业，有利于集中各方力量，提高产业发展水平，突出产业发展重点；有利于拓宽生物产品开发领域，壮大生物产业规模，增强产业竞争能力；有利于转变发展方式，统筹城乡产业发展和建设现代产业，对于繁荣农村经济、发展特色经济、推行循环经济，实现经济又好又快发展具有重大意义。

3. 项目建设内容

(1) 土地一级开发

表 2：宜威市生物产业园片区土地一级开发建设工程表

道路工程	64349.52m ²	800 元/m ²		5148.00	
1、规划 1#道路	11338.92m ²	800 元/m ²	314.97m×36m	907.11	含两旁供水支管、绿化
2、规划 2#道路	12852.96m ²	800 元/m ²	535.54m×24m	1028.24	
3、规划 3#道路	19584.72m ²	800 元/m ²	544.02m×36m	1566.78	
4、规划 4#道路	5613.12m ²	800 元/m ²	155.9m×36m	449.05	
5、规划 5#道路	10787.40m ²	800 元/m ²	299.65m×36m	862.99	
6、规划 6#道路	4172.40m ²	800 元/m ²	173.85m×24m	333.79	
绿化工程	公园绿地 138.15 亩，防护绿地 234 亩			2000.00	
供水工程	17.4 亩	污水处理站 1 个、中水处理 2200m ³ /日水泵房 20 个		1865.00	
供电工程	7.5 亩	110KV 变电站 1 座、10KV 开闭所 20 个		3000.00	

(2) 土地收储程序

项目区收储土地已取得合法的农用地转用手续或符合土地利用总体规划，土地收储工作主要工序如下：

用地预审工作

拟建设项目用地是否符合土地利用总体规划，是否符合国家供地政策，用地标准和总规模是否符合有关规定，补充耕地初步方案是否可行。

收储范围的建设用地勘测定界工作：测定收储片区范围界线；统计片区土地利用类型；提供勘测定界成果相关材料。

农用地转用报批工作

市、县国土资源管理部门根据政府下达的用地计划、乡级以上人民政府申请，确定转用地块。

市、县国土资源管理部门组织具有测绘资质单位对拟转用地块勘测定界。

在转用土地依法报批前，市、县国土资源管理部门应书面告知被转用土地集体经济组织和农户拟转用土地的种类、位置、面积、质量等。

由国土资源管理部门报省级以上人民政府批准。

农用地征收工作

农用地征收工作主要含以下内容：

①农用地征收补偿

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《云南省土地管理实施办法》的有关规定取得土地。

依照《云南省土地管理实施办法》的规定和《云南省征地统一年产值标准和征地区片综合地价补偿标准(试行)》的标准执行。

②缴纳相关税费

A、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》财综〔2006〕48号文的要求执行。

B、耕地占用税

依据 2008 年 1 月 1 日起施行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例中华人民共和国国务院令》第 511 号和 2008 年 10 月 30 日起实施《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第 149 号)要求执行。

C、复垦费

依据《云南省物价局省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合[2011]18 号)的要求执行,该标准于 2011

年 1 月 17 日起实施。

D、失地农民保证金

依据于 2009 年 01 月 01 日起实施《云南省被征地农民基本养老保障试行办法》的要求执行。

E、地方性规定缴纳的其他费用

依据宣威市征收土地要求缴纳的其他费用执行。

(3) 项目区土地收储规划

项目区 3603 亩土地中已有 603 亩土地已列为宣威市 2018 年第一批城市建设用地报批农转征，其余 3000 亩土地，宣威市人民政府单列土地收储计划，确保项目用地需求，收储报征计划见下表：

表 3：收储报征计划表

项目所在批次名称	计划报批时间	面积（亩）
宣威市 2019 年度第一批城市建设用地	2019 年 6 月 30 日前	750
宣威市 2019 年度第三批城市建设用地	2019 年 9 月 30 日前	750
宣威市 2020 年度第一批城市建设用地	2020 年 6 月 30 日前	750
宣威市 2020 年度第三批城市建设用地	2020 年 9 月 30 日前	750
合计		3000

二. 经济社会效益分析

（一）经济效益分析

宣威市生物产业园基础设施项目通过可行性研究通过上面的财务计算可知，在项目经营期内可取得土地开发收入和入驻企业税收留成 750 万元，其主要技术经济指标内部收益率、净现值、投资回收期均优于基准值的要求，因此，具有较好的经济效益。

项目建成后 1-2 年：产业聚集阶段，科学规划与布局，完善基础设施，吸引科研院所、大专院校、海外留学人员入驻园区，扩大产业规模。拓宽产业领域，基本形成规模化产业雏形，初步产生一定经济收益。

项目建成后 3-5 年：跨超发展阶段，在一定产业规模的基础上，使园区建设“由数量扩张阶段转为质量提升阶段”，以提升企业创新能力与市场竞争能力为核心，引进一批大专家、开发一批大产品、占领一批大市场，迅速把生物产业做大做强，提升园区产业规模和知名度。园区各项功能完善，发展态势良好，形成具有特色的综合性产业园区。园区价值得到提升，产生可观的经济效益收入。

项目建成后 6-10 年：持续发展阶段，使园区建设逐步进入全面增长、实现突破、持续发展的新阶段。重点增强产品与企业

核心竞争力，把人才作为第一战略资源。实现生物产业门类齐全，生产企业集中，产学研结合紧密。产生良好的园区经济效益。

（二）社会效益分析

1、项目建设有利于促进土地效益增值

宣威市生物产业园的建设较好的实现土地效益最大化，实现国有资产的保值增值。同时本项目选址区大范围为空地，涉及拆迁量小，减少发生冲突的现象。

2、调整城市整体布局，促进城市化进程的快速发展

宣威市长期以煤炭等产业发展，为城市带来一定经济效益的同时也不可避免的带来了环境污染，宣威市生物产业园的建设可以合理调配人口流向，从根本上改变老城区的不合理，优化城市结构，促进产业结构调整。

3、为城市未来发展创造良好的配套条件

基础设施工程建成后，为生物产业园提供配备齐全的市政公用设施及重要的基础配套设施，可有效促进一体化建成，为招商引资创造良好的投资环境。

4、提供就业机会、促进相关产业发展

宣威市生物产业园的建设整合技术、资金、人力资源，突出产业化、规模化经营的优势，可为社会提供更多的就业机会，缓

解就业压力。避免和减少不良社会现象发生。项目建设的同时可带动和促进其他相关产业发展，增强经济竞争力。

（三）生态效益分析

宣威市生物产业园的建设进一步夯实产业基础，实现土地资源的合理配套，加快农业生态环境向良性化方向发展，为实现产业可持续发展奠定良好基础。同时园区建设以生态环境保护为宗旨，保护生态资源，促进可持续发展，把生物产业发展与生态环境保护、产品质量安全社会稳定健康发展等进行综合考虑、有机联系，有效保护宣威市现有良好生态环境、特色资源，实现产业、经济、生活和谐统一，可持续发展。生物产业发展将促进更多可再生资源的利用推广，保护替代不可再生资源，实现资源的可持续利用。

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）法律法规及部门规章

《中华人民共和国预算法》（2014 年修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

《中华人民共和国城乡规划法》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）；

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

《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资源发〔2006〕114 号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《财政部 国家发展改革委关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税〔2014〕101 号）；

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

《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通

知》（财预〔2016〕155 号）；

《财政部关于印发〈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）；

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）

《国务院办公厅关于规范共有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）；

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

《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）；

《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）；

《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）；

《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17 号）；

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

《财政部 国土资源部关于印发〈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）；

《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）；

《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）。

（2）地方性法规及规范性文件

《云南省征地统一年产值标准和征地片区综合地价补偿标准》并结合市场情况计算；

《云南省国土资源厅省发展和改革委员会省财政厅人民银行昆明中心支行关于印发〈云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法（试行）〉的通知》（云国土资〔2012〕49号）；

《云南省财政厅 中国人民银行昆明中心支行云南省国土资源厅关于加强土地出让收入中计提专项资金有关问题的通知》（云财预〔2013〕473号）；

《云南省耕地占用税实施办法》（省人民政府第149号令）；

《云南省物价局省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》（云价综合〔2010〕150号）；

（3）技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

《测绘生产成本费用定额计算细则》；

2. 项目总投资

（1）投资估算范围

项目投资成本主要为征收土地涉及的土地取得费、基础设施开发费等征地成本，以及进行地上附着物拆迁等补偿成本，主要构成明细：

①土地征用成本：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上附着物补偿费、地上附着物清除费等。

②房屋拆迁及安置成本：地上建筑物补偿费、安置过渡费、搬迁补助费等。

③基础设施补偿费：输电线路、市话电缆、供水管道迁改等。
相关税费：新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、水土保持费、地质灾害评估费、勘界费、环评费、坝区耕地质量补偿费、征地

工作经费、林地征用费、失地农民保障金等。

④其他成本：财务费用（有息债务利息）、“三通一平”费用、预备费、经营管理费用等。

（2）估算结果

本项目总投资包括综合土地收储成本、土地整理、道路工程、供电工程、供水工程、绿化工程及建设期利息等，工程静态总投资 63,379 万元；工程动态总投资为 69,003 万元。详见下表：

表 4：总投资估算表

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地收储	44,504
2	土地整理	6,862
3	道路工程	5,148
4	绿化工程	2,000
5	供水工程	1,865
6	供电工程	3,000
7	建设期利息	5624
	其中：债券发行费	55
8	投资估算	69,003

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措计划

本项目总投资估算 69,003 万元，拟投入资本金约 14,003 万元，为投资估算的 20%，其中宣威市经济技术开发区管理委员会

划缴并投入约 5450 万元，剩余约 8553 万元资本金拟由市财政根据项目建设进度，从政府性基金预算中统筹安排并确保 2020 年底前足额到位；；剩余资金通过发行专项债券筹集，金额共计 55,000 万元。

2. 项目实施计划

截止到 2018 年 6 月 11 日，本项目已完成投资约 5,450 万元，剩余土地收储及配套基础设施建设预计于 2020 年底完成，各年投资计划详见下表：

表 5：项目各年投资计划表 (单位：万元)

序号	项目名称	2018	2019	2020	合计
1	土地收储	16,712	18,528	9,264	44,504
2	土地平整	826	4,772	1,264	6,862
3	道路工程	1,030	4,118	-	5,148
4	绿化工程	373	1,627	-	2,000
5	供电工程	600	2,400	-	3,000
6	供水工程	235	1,630	-	1,865
7	其他	674	2,475	2,475	5,624
8	合计	20,450	35,550	13,003	69,003

3. 资金筹措及平衡

建设期内，本项目资金筹措及平衡如下表所示：

表 6：资金筹措及平衡表 (单位：万元)

年度	2018	2019	2020	合计
资本金	8,301	2,851	2,851	14,003
债券发行	55,000	-	-	55,000
加：上年留存资金	-	43,470	10,771	-
合计	63,301	46,321	13,622	-

年度	2018	2019	2020	合计
建设资金使用金额合计	19,831	35,550	13,003	63,384
资金余额（资金筹措 - 资金使用）	43,470	10,771	619	-

注：本次专项债券假定9月底发行成功，2020年资金余额为当年10-12月专项债券利息，将于2021年支付。

4. 专项债发行计划

本项目拟通过发行土地储备专项债券筹集资金共计55,000万元，参考8月17日国债三年期票面年利率3.28%、五年期票面年利率3.86%，及云南地区同类债券利率，本次发行利率暂取4.5%。具体发行安排如下表：

表7：专项债发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2018	55,000	5年期

四. 项目预期收益与成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

根据项目区周边近三年土地供应情况，近3年共招拍挂出让土地5宗，216.42亩，其中工业用地100.53亩，商业用地8.85亩，商住用地107.04亩，平均地价为33.01万元/亩，土地市场

需求活跃, 出让情况详见下表。

表 8：项目区周边近三年土地出让情况表

地块号	面积 (亩)	位置	出让时间	出让用途	成交价 款 万元)	单价 (亩 /万元)	备注
XG2017—3	13.20	振兴南路西侧南收费站高速连接线南侧	2018.6.10	工业 (天然气站)	281.6640	21.33	加坝区耕地质量补偿费 18.67 万元/亩, 计 40 万元/亩
XG2016—9	33.70	虹桥轻工业园区	2017.3.30	工业 (标准厂房)	572.9595	17	
XG2016—10	53.63	虹桥轻工业园区	2017.3.30	工业 (标准厂房)	911.7525	17	
XG2014—1	8.85	振兴南路西侧、板桥收费站西北侧	2016.2.25	商业 (加油站)	177.09	20	振兴南路扩建搬迁
原虹桥水泥厂	107.04	振兴南路西侧, 南收费站高速连接线南侧	2016.8.8	商住 (商住比 2:8)	5500	51.38	调规收储

本项目收入主要为土地出让收入, 在债券存续期内累计出入土地 3,200 亩。参考项目周边近三年土地出让价格, 以 30 万元/亩综合单价估算, 可实现土地出让收入 96,000 万元, 详见下表。

表 9：土地出让收入表

序号	项 目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	土地出让收入估算 (万元)	1,050	9,000	12,000	21,000	24,000	28,950	96,000
1.2	年成交土地面积(亩)	35	300	400	700	800	965	3,200
1.3	综合单价(万元/亩)	30	30	30	30	30	30	-

2. 项目成本

(1) 成本费用

本项目成本费用包括计提省厅农业土地开发资金、市级农业土地开发资金、地质灾害防治专项资金等，债券存续期内成本费用共计 22,269 万元，详见下表。

表 10：成本费用表（单位：万元）

序号	项 目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	成本费用合计	244	2,088	2,784	4,871	5,567	6,715	22,269
1.1	计提省厅农业土地开发资金	4	36	48	84	96	116	384
1.2	计提市级农业土地开发资金	10	84	112	196	224	270	896
1.3	计提地质灾害防治专项资金	16	135	180	315	360	434	1,440
1.4	计提教育资金	21	180	240	420	480	579	1,920
1.5	计提保障性住房建设资金	53	450	600	1,050	1,200	1,448	4,800

1.6	计提水利建设专项资金	53	450	600	1,050	1,200	1,448	4,800
1.7	国有土地收益基金	7	60	80	140	160	193	640
1.8	被征地农民基本养老保险风险准备金	2	20	27	47	53	64	213
1.9	廉租住房保障金	5	40	53	93	107	129	427
1.10	计提铁路高速公路建设专项资金	74	630	840	1,470	1,680	2,027	6,720
1.11	出让业务费	0.32	2.70	3.60	6.30	7.20	8.69	29

表 11：本项目计提各项基金

各项计提名称	计进基准	计提比例	依据文件	占土地出让总价款比例
省、市、县三级农业开发资金	云南省土地出让平均纯收益(20 元/平方米)	30%	云财综〔2010〕118 号	1.35%
地质灾害防治专项资金	土地出让总价款	1.5%	云政办发〔2011〕123 号	1.5%
教育资金	土地出让总价款	2%	云财综〔2011〕176 号	2%
保障性住房(安居工程)建设资金	土地出让总价款	5%	云政办发〔2011〕98 号	5%
水利建设资金	土地出让总价款	5%	云财综〔2011〕118 号	5%
国有土地收益基金	云南省土地出让平均纯收益(20 元/平方米)	15%	云政办发〔2007〕193 号	0.675%

各项计提名称	计进基准	计提比例	依据文件	占土地出让总价款比例
被征地农民基本生活保障风险准备金	云南省土地出让平均纯收益(20元/平方米)	5%	云政发〔2008〕226号	0.225%
廉租住房保障资金	云南省土地出让平均纯收益(20元/平方米)	10%	财综〔2006〕25号及财综字〔2007〕53号	0.45%
铁路高速公路建设专项资金	土地出让总价款	7%	云政办发〔2013〕64号及云财建〔2013〕354号	7%
其他专项计提	土地出让总价款	0.03%	宣威市土地收购储备暂行办法	0.03%
合计	-	-	-	23.5%

(2) 财务费用

本项目 2018 年专项债券发行规模 55,000 万元。在债券存续期内，累计支付利息 12,375 万元，详见下表。

表 12：专项债券还本付息表（单位：万元）

项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023
债券利率	4.50%	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000
本息专项债券发行	55,000	-	-	-	-	-
利息支出	-	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475

本期还款	-	2,475	2,475	2,475	2,475	57,475
其中：还本	-	-	-	-	-	55,000
付息	-	2,475	2,475	2,475	2,475	2,475
期末专项债券余额	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	-

(3) 税费

根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988年8月6日中华人民共和国国务院令第11号和2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订），印花税按出让收入的0.05%测算，本项目税费合计约48万元。

3. 项目损益

基于上述各项分析测算，本项目在债券存续期内的利润表如下：

表 13：利润表

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023
一、主营业务收入	1,050	9,000	12,000	21,000	24,000	28,950
减：主营业务成本	998	8,557	11,409	19,966	22,818	27,524
主营业务税金及附加	1	5	6	11	12	14
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	51	439	585	1,024	1,170	1,411
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
减：管理费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	2,475	2,475	1,856
三、营业利润（亏损以	51	439	585	-1,451	-1,305	-445

“-”号填列)						
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	51	439	585	-1,451	-1,305	-445
五、可供分配的利润	51	439	585	-1,451	-1,305	-445

注：2018年-2020年财务费用资本化。

(二) 资金平衡情况测算

债券存续期内，本项目现金流量表如下：

表 14：现金流量表

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金	1,050	9,000	12,000	21,000	24,000	28,950
现金流入小计	1,050	9,000	12,000	21,000	24,000	28,950
购买商品、接受劳务支付的现金	244	2,088	2,784	4,871	5,567	6,715
支付的各项税费	1	5	6	11	12	14
现金流出小计	244	2,092	2,790	4,882	5,579	6,730
经营活动产生的现金流量净额	806	6,908	9,210	16,118	18,421	22,220
二、投资活动产生的现金流量：						

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023
投资所支付的现金	19,776	33,075	10,528	-	-	-
现金流出小计	19,776	33,075	10,528	-	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-19,776	-33,075	-10,528	-	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资所收到的现金	8,301	2,851	2,851	-	-	-
借款所收到的现金	55,000	-	-	-	-	-
现金流入小计	63,301	2,851	2,851	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	2,475	2,475	2,475	2,475	57,475
支付的其他与筹资活动有关的现金	55	-	-	-	-	-
现金流出小计	55	2,475	2,475	2,475	2,475	57,475
筹资活动产生的现金流量净额	63,246	376	376	-2,475	-2,475	-57,475
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	44,276	-25,791	-942	13,643	15,946	-35,255
六、累计现金结余	44,276	18,484	17,543	31,186	47,132	11,877
七、债券本金资金覆盖率（本金资金覆盖率=偿还完毕专项债券当年的累计现金结余÷专项债券本金+1）						1.22
八、本息资金覆盖率【偿还完毕专项债券当年的累计现金结余÷（专项债券本金+债券存续期内的利息）+1】						1.18

（三）压力测试及敏感性分析

考虑土地收入、成本费用、利率因素变动，分析专项债券本

息资金覆盖率如下表：

表 15：单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试	-12%	-10%	-5%	0%	5%	10%	12%
土地出让收入变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.01	1.04	1.13	1.22	1.30	1.39	1.43
债券本息资金覆盖率	1.01	1.03	1.11	1.18	1.25	1.32	1.35
成本费用变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.26	1.26	1.24	1.22	1.20	1.18	1.17
债券本息资金覆盖率	1.22	1.21	1.19	1.18	1.16	1.14	1.14
利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	1.23	1.23	1.22	1.22	1.21	1.20	1.20
债券本息资金覆盖率	1.19	1.19	1.18	1.18	1.17	1.16	1.16

基于上表，当土地出让收入下降 12%的情况下，债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，通过压力测试；当成本费用上浮 12%的情况下，债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，能通过压力测试；当利率上浮 12%的情况下，债券本息资金覆盖率仍然 >1 ，能通过压力测试。

（四）独立第三方机构进行评估意见

实施方案经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审核评估，出具以下意见：

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本次通过发行土地储备专项债券可以用相较其他融资方式利率更优惠的融资成本完成

资金筹措。同时，土地出让金收入为专项债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。建议密切关注在债券存续期内的资本金到位、土地出让以及成本费用情况，特别是现金流不及预期的风险，以确保专项债券还本付息资金的充足、稳定。综上所述，通过发行土地储备专项债券的方式满足部分宣威市生物产业园土地储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详细情况请参考本项目的《财务评估咨询报告》及《2018年云南省宣威市土地储备专项债券实施方案总体评价报告》。

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

本次项目主要施工所在地路网触达，交通便利，市政供水管网已经接通至项目区周边，施工用水便利；用电来自城中，供电保证率有保障。周围地质结构和自然环境稳定，不易出现影响工程的自然灾害。项目主要污染物为施工垃圾和污水，本项目在后续收储过程中，将严格按照环保及文明施工相关要求，在环境保护设施方面充分考虑齐全，将利用现有的较为完善的收排实施对施工垃圾和污水进行处理，基本上不会造成人为的环境影响。

控制措施：通过工程地质、水文地质勘查工作并在设计段充分考虑风险，合理选择设计形式，采取有效措施，可避免工程风险的危害。施工阶段应加强地质勘探工作，防止出现坍塌、沉降等地质问题。另外，若出现暴风雨，则应该检查工地各种设施设备，若发现倾斜、变形、下沉、漏雨等现象，应及时修理加固，有严重危险时，应立即排除。机电设备，设临时避雷装置；机电设备的电器开关，设防雨、防潮实施。综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

2. 来自施工方面的风险因素

施工方的风险因素可主要归纳为：工程招标过程不规范，施工中标单位或缺乏诚意或履约不力或收管理费后层层分包或违约等；未获取企业利润，承包商可能出现偷工减料等行为，造成工程质量事故或埋下工程质量安全隐患等；由于拖欠工程款或拖欠工人工资或福利待遇不好，出现群体性罢工或骚乱，使工程施工瘫痪或造成其他意外损失；施工力量不足或施工组织不合理或施工管理混乱或指定履约能力差又有一定背景的分包商，可能造成质量、进度、安全等多方面的工程风险。

控制措施：应加强招标管理和施工前的运作，重视经济技术的合理性和公平公正。项目按照“公开招标、公平竞争、公正评标”的原则，通过市场竞争机制，优先选择建筑承包商建设，在

进行施工单位及勘察、设计单位招标时，根据中华人民共和国《建筑业企业资质等级标准》规定，施工单位资质须为二级以上。严格按照招标程序进行招标，严禁施工单位转包或违规分包；严格按照施工合同、技术规范和操作程序施工。加强监理管控，严格按照规范制度执法，避免出现失职或以权谋私，造成质量、安全、进度等方面的问题。在项目实施过程中，纪检、监察、财政、市计部门实时的对项目建设开展效能监察工作，建立联席会议制度，召集项目法人、施工单位、监理责任人定期召开联席会议，传达学习上级关于预防工作的指示要求，研究审定开展专项预防工作的部署、疾患和措施，根据工程建设中可能诱发的职位犯罪因素，提出预防对策和措施，协调解决工作中的相关问题和事项。督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。

3. 来自供应商的风险因素

在市场经济条件下，项目法人与设计、施工、监理、供应商等参建单位不存在行政领导关系，合同是维护各方面的纽带。项目法人依照国家规定，以合同的方式将建设管理目标与责任关系分解进一步延伸到施工、监理、设计单位，形成设计、施工、监理、供应商等对项目法人负责的工程建设管理机制。

控制措施：供应商通过政府招标采购流程确定，已达到监控质量及控制价格的目的。

4. 资金落实情况

项目未到位资金由财政预算安排，有可能存在资本金落实不到位的风险。发债资金可能存在利率风险及流动性风险。

控制措施：根据宣威市财政预算安排，土地储备预算安排资金可覆盖剩余资本金。本期专项债发行后可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深证证券交易市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深证证券交易市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。招商银行作为顾问银行，持续关注市场走势和投资人需求，判断市场走势，推荐发行窗口。

5. 工程事故

项目过程中存在安全事故发生的风险。

控制措施：项目按照“公开招标、公平竞争、公正评标”的原则，通过市场竞争一机制，优选选择建筑承包商建设；严格按照招标程序进行招标，严禁施工单位转包或违规分包；严格按照施工合同、技术规范和操作规程施工。项目的勘察设计、工程监理也要实行招标，参加项目的勘察设计、施工、监理单位必须具

有相应的资质等级。项目施工过程中严格实行工程监理制。监理单位要执法严格，实施全过程、全方位的监理。在施工现场安全管理上，要强化安全意识，加强安全管理，落实安全措施，杜绝安全事故的发生。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 政策变动风险

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

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

2. 市场风险

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

控制措施：项目实施单位要高效运作，及时掌握市场信息，做好风险预判，准确选择出让节点，加大土地出让宣传力度，保证项目及时收储出让，尽快产生效益，降低风险。

3. 财务风险

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

控制措施：项目实施方加强财务管理，保证资金专款专用，合理制定资金使用计划，按需投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 利率波动风险

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

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

2. 债券流动性风险

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

控制措施：宣威市土地收储项目政策符合度高、带动示范性好、自求平衡能力强，投资利润高。实施单位主体资格合法，拥有较高的声誉和良好的信用。本次发行的土地储备专项债券对应的地块经过严格遴选，区位优势明显，易于出让，流转较快。

3. 偿付风险

土地出让收益的实现易受到项目实施进度、总投资额核算不准确、出让情况预测不准确、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

控制措施：本期债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债有保障，偿付风险低。

4. 税务风险

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

控制措施：根据《财政部关于印发〈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），目前专项债相关管理规定正在前期试行阶段，综合分析国家相关政策执行的连续性，在债券存续期内预测该项政策调整机率不大。

综上，通过对项目资金平衡状况分析可知，宣威市土地储备项目在进行土地使用权出让后，土地出让收入超过土地储备专项债券计划发行额度及项目土地征收储备成本，投资借款本息可得到及时偿还，并且有一定的盈余，项目整体收益和融资平衡状况良好，能够实现项目收益和融资自求平衡。并且通过项目的实施为宣威市中心城区提高城市品质提供用地保障，加快新型城镇化建设，促进宣威市经济社会可持续发展。