

2018 年云南省文山州土地储备 专项债券总体实施方案

编制单位：



二零一八年九月

目录

前言.....	- 2 -
一、 项目基本情况.....	- 3 -
(一) 文山壮族苗族自治州行业及专项规划概况.....	- 3 -
(二) 文山州 2016-2018 年度财政收支状况。.....	- 4 -
1、一般公共预算收支状况.....	- 6 -
2、政府性基金收支状况.....	- 8 -
3、国有资本经营收支状况.....	- 9 -
4、政府性基金中国有土地使用权出让科目收支状况.....	- 10 -
二、2018 年云南省文山州土地储备专项债券项目情况.....	- 12 -
(一) 项目实施单位.....	- 12 -
(二) 项目业主：.....	- 13 -
(三) 项目概况.....	- 13 -
三、经济社会效益分析.....	- 15 -
(一) 经济效益.....	- 15 -
(二) 社会效益.....	- 20 -
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	- 20 -
(一) 投资估算.....	- 20 -
(二) 资金筹措.....	- 22 -
(三) 编制依据及原则.....	- 23 -
(四) 项目实施计划.....	- 24 -
(2) 项目实施进度表.....	- 28 -
(4) 资金使用计划.....	- 29 -
(五) 项目资金保障措施.....	- 29 -
1、项目资金管理.....	- 30 -
2、政策保障措施.....	- 30 -
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	- 30 -
(一) 预期收益.....	- 30 -
(二) 资金测算平衡情况.....	- 40 -
(三) 其他事项说明。.....	- 45 -
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见。.....	- 45 -
六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估.....	- 45 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。.....	- 45 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	- 48 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。.....	- 50 -

前言

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。发展项目收益专项债券，是依法开好地方政府融资“前门”的创新之举，体现了地方债管理疏堵结合的思路，有利于保障土地储备、收费公路等重点领域的融资需求，促进地方经济社会可持续发展。作为一项改革探索，项目收益专项债券也必须加强规范，严格按照预算法和地方债一系列规章制度开展试点，特别是强化硬预算约束。项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，也就是中国版“县政收益债”，本质上还是在预算法框架下发展的专项债券品种，但在规模管理、项目要求、发行方式等方面有自身的特点。这种债券和美国县政债券中的“收益债券”类似，美国通过发展与特定项目或税收相联系的收益债券，促进了地方政府履行公共物品配置职能，实现大规模公共投资的代际公平。当前，我国处在全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，城县基础设施、公共服务设施建设需要较大的资金支持。发展项目收益专项债券，是依法开好地方政府融资“前门”的创新之举，体现了地方债管理疏堵结合的思路，有利于保障土地储备、收费公路等重点领域的融资需求，促进地方经济社会可持续发展。

根据本次土地储备项目实施计划及土地储备专项债券发行计划，结合文山州土地出让情况，通过对纳入土地收储发行债券地块的成本测算和地块供应以商住用地评估地价的技术思路、方法进行项目预期收益、成本支出测算，分析项目融资平衡情况及项目效益分析。

一、项目基本情况

（一）文山壮族苗族自治州行业及专项规划概况

文山壮族苗族自治州地处云南省东南部，2017 年总人口 363.2 万，总面积 3.15 万平方公里，下辖文山市和砚山、西畴、麻栗坡、马关、丘北、广南、富宁 7 个县。文山是中国著名的三七之乡、宝石之都，生物、旅游、矿产资源丰富。2017 年新年伊始，省委书记陈豪调研文山时，对文山的生态文明建设、环境保护治理、企业技术创新、美丽乡村、民族团结、精准扶贫等做出重要指示，为文山跨越式发展提供重大历史机遇，注入了强大持续动力。“十八大”以来，全州发展站在新的历史起点上，既面临着各种重要机遇，也面临着许多挑战。

《文山壮族苗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”），文山州将围绕与全国全省同步全面建成小康社会总体目标，今后五年，必须坚持人民主体地位，坚持科学发展，坚持改革开放，坚持依法治国，坚持党的领导，奋力实现以下新的目标要求，努力推进经济社会跨越发展，全州生产总值年均增长 10%以上，2019 年跃上千亿元台阶，人均地区生产总值与全国全省人均水平的差距再缩小，固定资产投资持续增长。转变发展方式取得实质性进展，基础网络设施建设日趋完善，具有文山特色的现代产业体系初具雏形，实现三七产业千亿元目标，城镇化水平明显提高，创新驱动发展能力有所增强，城乡区域发展更趋协调。打造国家实施“一带一路”战略和云南面向南亚东南亚辐射中心的重要支点。连接相邻州市、省区、周边国家的内联外通能力大幅提升，面向珠三角、北部湾和南亚东南亚开放的活力进一步增强，基本建成各类开放合作功能区，形成开放型经济新格局，服务和融入国家重大战略的能力显著增强，逐步成为国家实施“一带一路”战略和云南面向南亚东南亚辐射中心的重要支点，全州对外开放水平明显提升。创建边疆民族团结进步示范区。“各民族都是一家人，一家人都要过上好日子”的观念更加深入人心，党的民族政策全面贯彻落实，民族团结进步事业深入推进，平等团结互助和谐的社会主义新型民族关系

更加巩固，在民族经济发展、民生改善保障、民族文化繁荣、民族教育振兴、生态文明建设、民族干部培养、民族法治建设、民族理论研究、民族工作创新、民族关系和谐十个方面模范践行示范，共同守卫祖国边疆、共同创造幸福美好生活。打造石漠化地区生态文明建设示范区。生态文明建设工作全面推进，自然生态系统和环境保护力度进一步加大，州域经济、资源、环境进一步协调，生态产业快速发展、绿色消费深入人心、生态环境质量稳步提升、生态文化特色进一步彰显，经济社会发展与生态环境改善同步提升，国家西南生态安全屏障更加巩固，生态文明建设走在石漠化地区前列。打造滇桂黔石漠化片区精准扶贫和左右江革命老区振兴整州推进示范区。以贫困地区跨越发展和贫困群众脱贫致富为核心，以区域发展与精准扶贫、精准脱贫相结合为路径，以改革创新为动力，抓住滇桂黔石漠化片区区域发展与扶贫攻坚规划和左右江革命老区振兴规划实施两大机遇，锁定脱贫、摘帽、增收 3 个主要目标，实施脱贫工程建设，瞄准建档立卡贫困对象，真扶贫、扶真贫，确保现行标准下贫困人口全部脱贫，贫困县（市）全部摘帽，区域性整体贫困得到解决，与全国全省同步全面建成小康社会。人民生活水平得到全面提升。就业、教育、文化、社保、医疗、住房、养老等公共服务体系日趋完善，基本公共服务均等化水平稳步提高。就业更加充分，收入差距不断缩小，中等收入人口比重上升，城乡居民收入增长速度高于经济增长速度。群众生活质量明显改善，获得感明显提升。

《文山州土地利用总体规划（2006-2020）调整方案》明确了文山州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）文山州 2016-2018 年度财政收支状况。

2016 年文山州全年完成地区生产总值 735.9 亿元;固定资产投资 2251 亿元;财政总收入突破百亿元,达到 100.6 亿元;其中地方公共财政预算收入 54.7 亿元;地方公共财政预算支出 272.2 亿元;社会消费品零售总额 323.7 亿元;金融机构存款余额突破千亿元,达到 1037.5 亿元,贷款余额 640.2 亿元;城镇常住居民人均可支配收入 25778 元;农村常住居民人均可支配收入 8403 元。

2017 年文山州全年完成地区生产总值 809 亿元,同比增长 10%。规模以上固定资产投资 758 亿元,增长 20.8%。一般公共预算收入 56.88 亿元,增长 4%;一般公共预算支出 321.57 亿元,增长 18.1%。社会消费品零售总额 363.4 亿元,增长 12.3%。金融机构人民币存款余额 1117.23 亿元,增长 7.7%;各项贷款余额 747.3 亿元,增长 16.7%,企业年末贷款余额 330.6 亿元;实现保费收入 22.8 亿元,赔付 8.02 亿元,分别增长 21.24%和 17.23%。城镇、农村常住居民人均可支配收入分别为 27995 元、9184 元,分别增长 8.6%、9.3%。居民消费价格涨幅控制在 3.5%以内。单位地区生产总值能耗下降 2%。

2018 年文山州经济社会发展主要预期目标为:全州地区生产总值增长 10%以上,规模以上固定资产投资增长 18%,一般公共预算收入增长 6%,社会消费品零售总额增长 12%,外贸进出口总额增长 10%,城镇常住居民人均可支配收入增长 9%,农村常住居民人均可支配收入增长 10%,城镇新增就业 2.32 万人,居民消费价格涨幅控制在 3.5%以内,人口自然增长率控制在 7.2%左右。

文山州 2016-2018 年度财政收支状况

项目	2016 年	2017 年	2018 年(预算数)
地区生产总值(亿元)	735.90	809.00	889.90
一般公共预算收入(亿元)	54.69	56.88	60.30
一般公共预算支出(亿元)	272.22	321.57	338.00

政府性基金收入（亿元）	19.13	23.47	19.32
其中：国有土地使用权出让收入	18.23	22.47	18.54
政府性基金支出（亿元）	19.90	19.92	18.26
其中：国有土地使用权出让支出	15.80	17.54	15.49
国有资本经营收入（亿元）	0.08	0.15	0.20
国有资本经营支出（亿元）	0.01	0.02	0.03

1、一般公共预算收支状况

2016 年文山州一般公共预算收入 546936 万元，支出 2722261 万元；2017 年文山州一般公共预算收入 568825 万元，支出 3215694 万元；2018 年文山州一般公共预算收入预算数 603000 万元，支出预算数 3380000 万元。具体收支情况详见下表：

2016-2018 年度文山州一般公共预算收支决算表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
一般公共预算收入	决算数（万元）	一般公共预算收入	决算数（万元）	一般公共预算收入	预算数（万元）
1. 税收收入	376500	1. 税收收入	391485	1. 税收收入	451340
2. 非税收入	170436	2. 非税收入	177340	2. 非税收入	151660
收入总计	546936	收入总计	568825	收入总计	603000
一般公共预算支出	决算数（万元）	一般公共预算支出	决算数（万元）	一般公共预算支出	预算数（万元）
1. 一般公共服务支出	193916	1. 一般公共服务支出	292934	1. 一般公共服务支出	304383
2. 外交支出	58	2. 外交支出	0	2. 外交支出	0
3. 国防支出	3911	3. 国防支出	3076	3. 国防支出	2840
4. 公共安全支出	116754	4. 公共安全支出	118384	4. 公共安全支出	121823
5. 教育支出	616418	5. 教育支出	724557	5. 教育支出	771322
6. 科学技术支出	11911	6. 科学技术支出	16961	6. 科学技术支出	17663

2016-2018 年度文山州一般公共预算收支决算表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
7. 文化体育与传媒支出	33955	7. 文化体育与传媒支出	31658	7. 文化体育与传媒支出	34328
8. 社会保障和就业支出	414877	8. 社会保障和就业支出	461320	8. 社会保障和就业支出	487849
9. 医疗卫生与计划生育支出	336667	9. 医疗卫生与计划生育支出	386359	9. 医疗卫生与计划生育支出	392745
10. 节能环保支出	81584	10. 节能环保支出	109705	10. 节能环保支出	113873
11. 城乡社区支出	42125	11. 城乡社区支出	206594	11. 城乡社区支出	223130
12. 农林水支出	433068	12. 农林水支出	404963	12. 农林水支出	392914
13. 交通运输支出	152938	13. 交通运输支出	137414	13. 交通运输支出	129916
14. 资源勘探信息等支出	16680	14. 资源勘探信息等支出	18700	14. 资源勘探信息等支出	18178
15. 商业服务业等支出	9046	15. 商业服务业等支出	9236	15. 商业服务业等支出	9997
16. 金融支出	1262	16. 金融支出	690	16. 金融支出	690
17. 援助其他地区支出	0	17. 援助其他地区支出	0	17. 援助其他地区支出	0
18. 国土海洋气象等支出	39478	18. 国土海洋气象等支出	32270	18. 国土海洋气象等支出	32494
19. 住房保障支出	179926	19. 住房保障支出	219804	19. 住房保障支出	233244
20. 粮油物资储备支出	3600	20. 粮油物资储备支出	6497	20. 粮油物资储备支出	6734
21. 其他支出(类)	22270	21. 其他支出(类)	3792	21. 其他支出(类)	2424
22. 债务付息支出	11129	22. 债务付息支出	30390	22. 债务付息支出	49411
23. 债务发行费用支出	688	23. 债务发行费用支出	390	23. 债务发行费用支出	242
支出总计	2722261	支出总计	3215694	支出总计	338000

2、政府性基金收支状况

2016 年文山州政府性基金收入 191284 万元，支出 198962 万元，年终结余 12923 万元；2017 年文山州政府性基金收入 234737 万元，支出 199192 万元，年终结余 10826 万元；2018 年文山州政府性基金收入预算数 193192 万元，支出预算数 182560 万元。具体收支情况详见下表：

2016-2018 年度文山州政府性基金收支及结余情况表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
项目	决算数（万元）	项目	决算数（万元）	项目	预算数（万元）
政府性基金收入	191284	政府性基金收入	234737	政府性基金收入	193192
上年结余	16716	上年结余	12923	上年结余	—
上级补助收入	32739	上级补助收入	16313	上级补助收入	17000
省补助计划单列市收入	0	省补助计划单列市收入	0	省补助计划单列市收入	—
债务收入	0	债务收入	0	债务收入	—
债务转贷收入	75000	债务转贷收入	63000	债务转贷收入	23309
下级上解收入	0	下级上解收入	0	下级上解收入	—
计划单列市上解省收入	0	计划单列市上解省收入	0	计划单列市上解省收入	—
调入资金	0	调入资金	0	调入资金	—
其中：调入专项资金	0	其中：调入专项资金	0	其中：调入专项资金	—
政府性基金支出	198962	政府性基金支出	199192	政府性基金支出	182560
补助下级支出	0	补助下级支出	0	补助下级支出	—
省补助计划单列市支出	0	省补助计划单列市支出	0	省补助计划单列市支出	—
债务还本支出	75000	债务还本支出	63000	债务还本支出	23309

2016-2018 年度文山州政府性基金收支及结余情况表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
债务转贷支出	0	债务转贷支出	0	债务转贷支出	--
上解上级支出	3299	上解上级支出	140	上解上级支出	--
计划单列市上解省支出	0	计划单列市上解省支出	0	计划单列市上解省支出	--
调出资金	25555	调出资金	53815	调出资金	38947
年终结余	12923	年终结余	10826	年终结余	--

3、国有资本经营收支状况

2016 年，文山州国有资本经营收入 751 万元，支出 81 万元；2017 年，文山州国有资本经营收入 1530 万元，支出 170 万元；2018 年，文山州国有资本经营收入预算数 1975 万元，支出预算数 319 万元。具体收支情况详见下表：

2016-2018 年文山州国有资本经营收支决算表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
国有资本经营收入	决算数（万元）	国有资本经营收入	决算数（万元）	国有资本经营收入	预算数（万元）
1. 利润收入	479	1. 利润收入	1130	1. 利润收入	1685
2. 股利、股息收入	245	2. 股利、股息收入	281	2. 股利、股息收入	267
3. 产权转让收入	0	3. 产权转让收入	0	3. 产权转让收入	0
4. 清算收入	27	4. 清算收入	48	4. 清算收入	0
5. 其他国有资本经营预算收入	0	5. 其他国有资本经营预算收入	71	5. 其他国有资本经营预算收入	27
收入总计	751	收入总计	1530	收入总计	1975
国有资本经营支出	决算数（万元）	国有资本经营支出	决算数（万元）	国有资本经营支出	预算数（万元）
1. 社会保障和就业支出	0	1. 社会保障和就业支出	0	1. 社会保障和就业支出	0
2. 国有资本经营预算支出	81	2. 国有资本经营预算支出	170	2. 国有资本经营预算支出	70
2.1 解决历史遗留问题及改革成本支出	0	2.1 解决历史遗留问题及改革成本支出	0	2.1 解决历史遗留问题及改革成本支出	0

2016-2018 年文州国有资本经营收支决算表

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
2.2 国有企业资本金注入	81	2.2 国有企业资本金注入	103	2.2 国有企业资本金注入	70
2.3 国有企业政策性补贴(款)	0	2.3 国有企业政策性补贴(款)	0	2.3 国有企业政策性补贴(款)	0
2.4 金融国有资本经营预算支出	0	2.4 金融国有资本经营预算支出	0	2.4 金融国有资本经营预算支出	0
2.5 其他国有资本经营预算支出(款)	0	2.5 其他国有资本经营预算支出(款)	67	2.5 其他国有资本经营预算支出(款)	249
支出总计	81	支出总计	170	支出总计	319

4、政府性基金中国有土地使用权出让科目收支状况

2016 年，文山州国有土地使用权出让收入 182345 万元，支出 158012 万元；2017 年文山州国有土地使用权出让收入 224669 万元，支出 175417 万元；2018 年文山州国有土地使用权出让收入预算数 185427 万元，支出预算数 160966 万元。具体收支情况详见下表：

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
国有土地使用权出让收入	决算数（万元）	国有土地使用权出让收入	决算数（万元）	国有土地使用权出让收入	预算数（万元）
土地出让价款收入	95842	土地出让价款收入	142415	土地出让价款收入	101407
补缴的土地价款	9868	补缴的土地价款	6364	补缴的土地价款	4525
划拨土地收入	71680	划拨土地收入	69743	划拨土地收入	66040
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	0	缴纳新增建设用地土地有偿使用费	0	缴纳新增建设用地土地有偿使用费	0
其他土地出让收入	4955	其他土地出让收入	6147	其他土地出让收入	13455
收入总计	182345	收入总计	224669	收入总计	185427
国有土地使用权出让相关支出	决算数（万元）	国有土地使用权出让相关支出	决算数（万元）	国有土地使用权出让相关支出	预算数（万元）

2016 年度		2017 年度		2018 年度	
1. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	156592	1. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	172135	1. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	154905
征地和拆迁补偿支出	92474	征地和拆迁补偿支出	86189	征地和拆迁补偿支出	74586
土地开发支出	12263	土地开发支出	20327	土地开发支出	20259
城市建设支出	29901	城市建设支出	16010	城市建设支出	7967
农村基础设施建设支出	610	农村基础设施建设支出	779	农村基础设施建设支出	2367
补助被征地农民支出	5070	补助被征地农民支出	24658	补助被征地农民支出	28378
土地出让业务支出	601	土地出让业务支出	336	土地出让业务支出	659
廉租住房支出	4386	廉租住房支出	4406	廉租住房支出	3727
支付破产或改制企业职工安置费	0	支付破产或改制企业职工安置费	0	支付破产或改制企业职工安置费	0
棚户区改造支出	0	棚户区改造支出	514	棚户区改造支出	2103
公共租赁住房支出	1621	公共租赁住房支出	2744	公共租赁住房支出	1709
保障性住房租金补贴	0	保障性住房租金补贴	0	保障性住房租金补贴	0
其他国有土地使用权出让收入安排的支出	9666	其他国有土地使用权出让收入安排的支出	16172	其他国有土地使用权出让收入安排的支出	13150
2. 国有土地使用权出让债务付息支出	1420	2. 国有土地使用权出让债务付息支出	3264	2. 国有土地使用权出让债务付息支出	6038
3. 国有土地使用权出让债务发行费用支出	0	3. 国有土地使用权出让债务发行费用支出	58	3. 国有土地使用权出让债务发行费用支出	23
支出总计	158012	支出总计	175457	支出总计	160966

二、2018 年云南省文山州土地储备专项债券项目情况

（一）项目实施单位

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目：富宁县土地储备中心，2017 年 12 月 18 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于富宁县国土资源局，统一社会信用代码：12532628745286090F。

2、文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目：马关县土地储备中心，2016 年 3 月 3 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于马关县国土资源局，统一社会信用代码：125326257535815832。

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目：丘北县土地收购交易储备中心，2016 年 9 月 13 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于丘北县国土资源局，统一社会信用代码：12532626MB0M837904。

4、砚山县城北片区土地收储项目：砚山县土地收购储备中心，2016 年 6 月 27 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于砚山县国土资源局，统一社会信用代码：12532622MB0P036342。

5、文山城市规划和集镇规划土储项目：文山市国土资源收购储备交易中心，2016 年 3 月 23 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于文山市国土资源局，统一社会信用代码：12532621741476655C。

6、文山州文砚大道临港区土储项目：文山州国土资源储备中心，2016 年 1 月 4 日成立，财政全拨款事业单位，隶属于文山壮族苗族自治州国土资源局，统一社会信用代码：12532600741485789L。

以上六个项目实施单位主要职责是：依据土地储备委员会批准的土地收购储备计划，按照土地利用总体规划和文山州城市、区（县）总体规划对规划区范围内的土地实行统一储备、统一开发、统一交易、统一管理，实现城市土地的集中统一管理和公平、公正、公开、有序竞争的交易。

（二）项目业主：

文山州人民政府、文山市人民政府、富宁县人民政府、马关县人民政府、丘北县人民政府、砚山县人民政府。

（三）项目概况

文山州土地储备专项债券方案涉及州本级及下辖 5 个县（市）的土地储备项目，总的预计投资规模达 175,343.28 万元，共计划发行债券 10 亿元，各项目情况简介如下：

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目。头塘片区位于富宁县城西北方向，具有很好的区位优势，周边有完善的医院、学校、行政办公等公共设施，整个区域有 323 国道和东大门大道从中间穿过，属县城核心地块，具有非常大的收益增值空间。该片区规划用地为 830.92 亩，完成“三通一平”后，可出让土地面积合计 643.67 亩，占收储面积的 77.46%，其中：商业用地 361.87 亩（占可出让土地 56.22%），住宅用地 281.8 亩（占可出让土地 43.78%）；公共基础设施用地 187.25 亩（占收储面积的 22.54%）。

2、文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目。文山州文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目位于马关县马白镇雨波村委会南山村民小组，土地规划性质为住宅商服用地。项目总投资 12500.0 万元，总面积 624.56 亩，其中土地储备项目用地面积 526.6 亩，其中地块一占地 173.10 亩，地块二占地 176.47 亩，地块三占地 177.03 亩，公共设施用地面积 97.96 亩。共计三个地块，东至南山河；南至规划道路；西至雨波村集体土地；北至八寨公路。项目区拟需占用水田 93.68 亩，旱地 468.42 亩，林地 62.46 亩。

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目。本项目土地收储计划在 2018 年—2022 年度收储完成，计划征地面积 790.3 亩，其中：道路及公用工程占地 195.3 亩，实际可出让面积（商业、居住用地）595.0 亩。项目征地费用、报批费用（耕地占用税、耕地质量补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社会保障金、给予被征地农户产业扶持补助）、相关建设费用计入总投资。围绕“盘活存量，扩

大增量”的思路，在 2018 年—2019 年完成土地收储；2019 年—2022 年分批完成土地出让。通过对收储土地实行整片开发、再分批出让，进一步加大土地收购与储备力度，增加土地储备规模，最大限度提高土地资产经营效益。

4、砚山县城北片区土地收储项目：本项目土地收储计划在 2018 年—2019 年度收储完成，计划征地面积 584.03 亩，其中：实际可出让面积（商服用地、住宅用地）517.33 亩，预留基础设施用地 66.7 亩。项目征地费用、报批费用（耕地占用税、提取耕地质量补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社会保障金）、相关建设费用计入总投资。围绕“盘活存量，扩大增量”的思路，在 2018 年—2019 年完成土地收储；2019 年—2023 年分批完成土地出让。通过对收储土地实行整片开发、再分批出让，进一步加大土地收购与储备力度，增加土地储备规模，最大限度提高土地资产经营效益。

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目。本项目规划收储土地面积 120.0 公顷（合 1800.0 亩），其中：马塘集镇规划片区收储面积 350 亩；文山市城市规划商业住宅用地片区收储面积 338.03 亩；东盟大道周边土地储备开发片区 936.22 亩，房地产开发建设用地片区面积 175.75 亩。

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目。本项目建设地为文山州砚山县江那镇子马小寨组团，东至砚文二级公路，南至砚文二级公路与砚西路交叉处，西至建设南路延长线，北至蒙文砚高速公路连接线用地功能是建设砚山临空物流经济中心，经过区位、经济等多方面的对比选择，定位在砚山县主要交通要道的交汇处的地块，是砚山县内综合交通枢纽的中心及物流经济中心。土地收储计划在 2018 年—2023 年度收储完成，计划征地面积 217.5 公顷（合 3262.0 亩），其中：道路及公用工程占地 292.8 亩，实际可出让面积 2969.2 亩（商业用地 573.3 亩、居住用地 1581.2 亩、其他用地 814.7 亩）。项目征地费用、报批费用（耕地占用税、耕地质量补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、被征地农民社会保障金）、相关建设费用计入总投资。围绕“盘活存量，扩大增量”的思路，在 2018 年—2019 年完成土地收储；2019 年—2023

年分批完成土地出让。通过对收储土地实行整片开发、再分批出让，进一步加大土地收购与储备力度，增加土地储备规模，最大限度提高土地资产经营效益。

三、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 5 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“一圈一带三廊”的新布局，经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

（1）增加就业岗位

项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

（2）有利于城县经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

（3）带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起着促进作用，项目三调及拆迁过程中将会需要大量劳动力。

（4）近年来，富宁县城镇化的进程及经济的发展，城县人口迅速增长，土地的稀缺造成房产价格上涨迅速，老城区已经不能满足目前形势下的土地需求，项目的实施，加快了新城区的建设，对于富宁县的经济发展起到重要作用。

通过本项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 643.67 亩。项目建成后，计算期内共实现土地出让收入 56383.09 万元，实现净利润 10,100.83 万元。

2、文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

本项目主要完成项目区的基础设施建设及土地开发工作，其收入来源主要是项目区域的商住用地土地出让收入。

土地出让按综合价格考虑，综合价格根据项目区的控制性规划及马关县内土地出让价格的分析和预测，土地综合价格为 46 万元/亩，马关县近年土地出让情况见表 1.1。国有土地收益基金按土地出让收入总收入 21.7%，土地出让收益计提 20%，土地平均纯收益 20 元/亩取值，项目区建设规模 624.56 亩，土地的转让按照开发完成基础设施建设情况进行安排，可出让规模 526.60 亩，2018-2023 年出让完成，土地出让收益合计 16944.41 万元。扣除土地征用成本、基础设施补偿费、其他成本及债券利息等成本 14750.00 万元，项目利润总额 2194.41 万元。

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

（1）有利于增加就业岗位，提升劳动力量，项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

（2）有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

（3）带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起着促进作用。

(4) 近年来，丘北县城市化的进程及经济的发展，城市人口迅速增长，土地的稀缺造成房产价格上涨迅速，老城区已经不能满足目前形势下的土地需求，项目的实施，加快了城镇化的建设，对于丘北县的经济的发展起到重要作用。

通过本项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 595.0 亩。项目建成后，计算期内共实现土地出让收入 27070.0 万元，实现净利润 3823.9 万元。

4、砚山县城北片区土地收储项目

通过本项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 517.33 亩。根据项目的实际情况，砚山县近几年发展情况及砚山县城北片区发展规划，通过项目前期建设及以后工程的陆续实施，将加快城北片区建设步伐，提升城乡人居环境，使该地区的土地迅速增值。由于土地收储整理、工矿仓储建设，会带动周围经济的发展，将会使土地的级差收益增加，带来土地增值收入，会带动周围经济的发展，将会使土地的级差收益增加，带来土地增值收入。项目建成后，运营期内共实现土地出让收入 20,725.86 万元，实现净利润 1973.67 万元。

项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

(1) 有利于增加就业岗位，提升劳动力量，项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

(2) 有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

(3) 带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起

着促进作用，项目三调及拆迁过程中将会需要大量劳动力。

（4）近年来，砚山县城城市化的进程及经济的发展，城市人口迅速增长，土地的稀缺造成房产价格上涨迅速，老城区已经不能满足目前形势下的土地需求，项目的实施，加快了新城区的建设，对于砚山县的经济发展起到重要作用。

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

通过本项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 1620.0 亩（预留基础施工地及城市发展用地 180.0 亩）。根据项目的实际情况，结合文山市城市发展规划和近几年经济增长情况，通过项目前期建设及以后工程的陆续实施，将加快文山市城市建设步伐，提升城乡人居环境，使该地区的土地迅速增值。由于城郊区农村土地收储整理、农民住房集中安置、道路网络基础设施的建设会带动道路周围经济的发展将会使土地的级差收益增加，带来土地增值收入。项目建成后，计算期内共实现土地出让收入 85,860.0 万元，年均销售收入 17,172.0 万元，扣除总成本费用（包括：土地储备征用、征地工程及报批费用、建设期利息及其他费用、财务费用、经营成本费用、营业费用、管理费用等）77,121.8 万元后，实现净利润 8,738.2 万元。

项目的经济效益还体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

（1）增加就业岗位

项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

（2）有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

(3) 带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起着促进作用，项目三调及拆迁过程中将会需要大量劳动力。

(4) 近年来，文山市城市化的进程及经济的发展，城市人口迅速增长，土地的稀缺造成房产价格上涨迅速，老城区已经不能满足目前形势下的土地需求，项目的实施，加快了新城区的建设，对于文山市的经济发展起到重要作用。

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

项目的经济效益主要体现在带动区域经济发展、土地增值、人民生活水平提高以及由配套设施齐全带来的经济、社会的发展。

(1) 有利于增加就业岗位，提升劳动力量，项目本身建设需要大量的劳动力，项目建成后随着经济的发展，各行各业及各类单位、企业的进入，将提供大量的工作岗位与就业机会。

(2) 有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

(3) 带动相关产业与社会发展产生的经济效益，项目的实施对解决下岗再就业起着促进作用，项目三调及拆迁过程中将会需要大量劳动力。

(4) 近年来，文山州城市化的进程及经济的发展，城市人口迅速增长，土地的稀缺造成房产价格上涨迅速，砚山县已经不能满足目前形势下的土地需求，项目的实施，加快了砚山县新城区的建设，对于文山州的经济的发展起到重要作用。

通过本项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 2,969.2 亩。项目建成后，计算期内共实现土地出让收入 122,620.75 万元，扣除各项成本 110474.0 万元后，预计实现净利润 12,146.8 万元。

通过以上 6 个项目的建设，可开发、挂牌出让土地面积达 6871.8 亩。项目建成后，计算期内共实现土地出让收入 329604.11 万元，净利润 38977.81 万元。

（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，将会有力的促进文山州州城乡社会经济的可持续发展。

3. 项目的实施是文山州市坚持“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，实现文山州旅游新突破的需要。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，为文山州市作为中心城市的发展拓展发展空间。解决文山州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，为文山州发展成经济、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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

文山州本次融资涉及 6 个项目，总投资 175,343.28 万元。各项目投资情况如下：

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

项目建设投资 26,121.28 万元。其中：土地征地费用 8,965.07 万元；征用土地报批费用 7,731.81 万元；道路工程费用 5,272.55 元；场地平整费用 2,581.96 万元；水土保持方案费用 374.60 万元；其他费用 434.47 万元，预备费用 760.81 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

2、文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

项目估算总投资 12500.00 万元。其中：土地补偿费 1500.00 万元；地上附着物和青苗补偿费 700.00 万元；基础设施建设费 9500.00 万元；建设期其他费用 350.00 万元；建设期利息 450.00 万元。

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

项目建设投资 12240.0 万元，其中：征地费用 8028.2 万元，三通一平费用 3673.9 万元，其他费用 181.4 万元，预备费用 356.5 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

4、砚山县城北片区土地收储项目

项目估算总投资 9800.0 万元。其中：征地费用 5907.0 万元，三通一平费用 3462.4 万元，其他费用 145.2 万元，预备费用 285.4 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

项目建设投资 46,802.0 万元。其中：土地征收成本费用 32,685.5 万元；征用土地报批费用投资 12,462.6 万元；其他费用 653.7 万元，预备费用 1,000.2 万元。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

项目估算总投资 67880.0 万元，全部为建设投资，其中：土地征收成本费用 25000.9 万元，征用土地报批费用 20,824.6 万元，三通一平费用 19010.5 万元，工程建设其他费用 3043.9 万元（含预备费）。说明：项目建设期间产生的利息，到 2019 年才支付，2019 年已经产生收入，足以支付利息，故建设期利息不计入总投资。

（二）资金筹措

项目资金筹措方式为文山州政府自筹和发行政府专项债券。其中文山州政府自筹 75,343.28 万元，占总投资额的比重为 42.97%；文山州政府专项债券融资 100,000.00 万元，占总投资额的比重为 57.03%。明细如下：

项目	2018 年	2019 年	合计
文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目	20,897.02	5,224.26	26,121.28
项目资本金	897.02	5,224.26	6,121.28
专项债券资金	20,000.00		20,000.00
其他			-
丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目	5,000.00	7,240.00	12,240.00
项目资本金		7,240.00	7,240.00
专项债券资金	5,000.00		5,000.00
其他			-
砚山县城北片区土地收储项目	5,000.00	4,800.00	9,800.00
项目资本金		4,800.00	4,800.00
专项债券资金	5,000.00		5,000.00
其他			-
文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目	11,500.00	1,000.00	12,500.00
项目资本金	1,500.00	1,000.00	2,500.00
专项债券资金	10,000.00		10,000.00
其他			-
文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目	40,728.00	27,152.00	67,880.00
项目资本金	10,728.00	27,152.00	37,880.00
专项债券资金	30,000.00	-	30,000.00
其他			-
文山市城市规划和集镇规划土地储备项目	39,300.00	7,502.00	46,802.00

项目资本金	9,300.00	7,502.00	16,802.00
专项债券资金	30,000.00		30,000.00
其他			-
合计	122,425.02	52,918.26	175,343.28
项目资本金	22,425.02	52,918.26	75,343.28
专项债券资金	100,000.00	-	100,000.00
其他	-	-	-

（三）编制依据及原则

1、国家发展和改革委员会与国家建设部共同发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、建设部 1996 年颁发试行的《全国市政工程投资估算指标》及类似工程技术经济指标。

2、各项费用计算方法及标准，各项费率按《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）、《云南 2013 版建设工程造价计价依据》、《云南省建筑工程造价信息网》的有关参数规定执行。

3、云南省人民政府《云南省耕地占用税实施办法》（2008 年第 149 号令）文件。

4、《云南省土地管理条例》、《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》。

5、《云南省国土资源厅关于修订云南省十五个州（市）征地补偿标准的通知》（云国土资〔2014〕27 号）。

6、文山州人民政府关于印发《文山州加强土地储备工作十条措施的通知》（文政发〔2018〕12 号）。

7、文山州人民政府《文山州贯彻云南省被征地农民基本养老保障试行办法的实施意见》的通知（文政发〔2008〕117 号）。

8、《文山州人民政府关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（文政发〔2010〕86 号）。

9、文山州人民政府关于《文砚同城规划》的批复（文政复〔2017〕42号）。

10、工程建设其他费

（1）前期工作咨询服务费按土地征地费用与征地报批费用两项之和的 1%计；

（2）建设单位管理费按建设单位管理费（财建[2016]504号）执行；

11、预备费用

（1）基本预备费用，为不可预见费，按土地征地费用与征地报批费用两项之和的 3%计（包括 0.1%的债券发行费、0.01%托管费、0.005%的发债期第一年手续费等）。

（2）涨价预备费无。

（四）项目实施计划

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

（1）已完成的前期工作

头塘片区土地收储工作正在组织进行中，尚未交付，待交付土地后移交公共市场出让。土地征收工作已经完毕，部分土地前期开发工作正在组织进行。

（2）项目实施进度安排

2018 年 6 月至 9 月开展项目前期工作，包括前期调查、收储方案拟定、资料准备、可行性研究、申报立项等。

2018 年 10 月至 2018 年 12 月完成土地征地、征地补偿、上报审批、税费上缴等工作。

2019 年 1 月至 2019 年 9 月，完成收储地“三通一平”等基础设施建设工程。

2019 年 10 月，正式挂牌出让，至 2023 年年底出让完毕。

（3）项目实施进度表

项目实施进度表

工作阶段	2018年	2019年	2019年10月-2023
------	-------	-------	---------------

	6-9月		10-12月		1-6月			7-9月			年		
项目前期工作													
征地收储、 征地补偿、 上报审批、 税费上缴													
三通一平、 基础设施建设													
挂牌出让													

（4）资金使用计划

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。

2、文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

（1）项目实施进度计划

已完成的前期工作：土地储备工作正在进行准备工作；截止目前，项目林地报批手续已经云南省林业厅批准，项目总用地手续已组件上报至云南省国土资源厅待批。

项目后续计划：继续开展项目前期工作，后续将进行土地征收、土地整理等相关工作。

（2）项目建设总体计划

该项目建设期限规划为1年，初步拟定开工时间为2018年10月开始，完工时间为2019年10月。债券计划发行期5年。从项目可行性研究报告的编制到工程竣工验收，投产运营共1年。项目工作内容包括：项目前期工作、土地征收、土地整理、拆迁安置等。因此，我县国土局土地储备中心根据项目实施内容及进度制定出切实有效的工作计划，落实好各进度的准备工作，抓紧抓好项目实施中的每一个环节，力争做到环环相扣、立体进行，使项目尽早建成。

(3) 资金使用计划。本次文山州文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目预计投入 12500.0 万元，于 2018 和 2019 年全部用于土地补偿、地上附着物和青苗补偿及基础设施建设。

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

(1) 项目建设期

项目投资建设期从2018年10月至2019年9月。

(2) 项目实施进度安排

2018年9月前开展项目前期工作，包括前期调查、收储方案拟定、资料准备、可行性研究、申报立项等。

2018年10月至2019年9月完成土地征地、征地补偿、上报审批、税费上缴等工作。

(3) 项目实施进度表

项目实施进度表

工作阶段	2018 年						2019 年				
	9 月前					10—12		1-9			10
项目前期工作											
征地收储、征地补偿、上报审批、税费上缴											
挂牌出让											

(4) 资金使用计划

项目建设期资金使用计划如下：

2018 年完成总工程量的 40.8%，预计投入资金 5000.0 万元。

2019 年完成总工程量的 59.2%，预计投入资金 7240.0 万元。

4、砚山县城北片区土地收储项目

(1) 项目建设期

项目投资建设期12个月，即从2018年10月至2019年9月。

(2) 项目实施进度安排

2018年10月前开展项目前期工作，包括前期调查、收储方案拟定、资料准备、可行性研究、申报立项等。

2018年10月至2019年9月完成土地征地、征地补偿、上报审批、税费上缴等工作。

2019年10月，正式挂牌出让，至2023年9月底出让完毕。

(3) 项目实施进度表

项目实施进度表

工作阶段	2018				2019				2020-2023			
	10月前		10-12		1-9		10-12		-			
项目前期工作												
征地收储、征地补偿、上报审批、税费上缴												
挂牌出让												

(4) 资金使用计划

项目建设期拟定为12个月（不含前期工作），即从2018年10月至2019年9月。各期资金使用计划如下：

2018年10月至12月完成投资总额的51.0%，预计投入资金5000.0万元。

2019年1月至9月完成投资总额的49.0%，预计投入资金4800.0万元。

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

(1) 项目进度安排

2018年7月至8月开展项目前期工作，包括前期调查、收储方案拟定、资料准备、

可行性研究、申报立项等。

2018 年 9 月至 2019 年 10 月完成土地征地、征地补偿、上报审批、税费上缴等工作。

2019 年 5 月至 2019 年 10 月，完成收储地块平整、地上附着物清除工作。

2019 年 11 月，正式挂牌出让，至 2023 年 10 月出让完毕。

(2) 项目实施进度表

工作阶段	2018				2019				2020-2023			
	7-8		9-12		1-4		5-10		11-12		-	
项目前期工作												
征地收储、征地补偿、上报审批、税费上缴												
地块平整、地上附着物清理												
挂牌出让												

(3) 资金使用计划

项目建设期拟定为 12 个月，即从 2018 年至 2019 年。各期资金使用计划如下：

2018 年，完成总工程量的 84.0%，预计投入资金 39,300.0 万元，全部为建设投资 39,300.0 万元。

2019 年完成总工程量的 16.0%，预计投入资金 7,502.0 万元。

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

(1) 项目建设期

项目投资建设期 11 个月，即从 2018 年 10 月至 2019 年 6 月。

(2) 项目实施进度安排

2018 年 9 月底前开展项目前期工作，包括前期调查、收储方案拟定、资料准备、实施方案、申报立项等。

2018 年 10 月至 2019 年 6 月完成土地征地、征地补偿、上报审批、税费上缴等工作，7 月对外挂牌出让，至 2023 年 9 月出售完毕。

(3) 项目实施进度表

项目实施进度表

工作阶段	2018 年						2019 年				
	9 月底前	10—12					1-6			7	
项目前期工作											
征地收储、征地补偿、上报审批、税费上缴											
挂牌出让											

(4) 资金使用计划

项目建设期拟定为9个月，即从2018年10月至2019年6月。各期资金使用计划如下：

2018年，完成总工程量的45.0%，预计投入资金30546.0万元。

2019年1—6月，完成总工程量的55.0%，预计投入资金37334.0万元。

投资计划表 单位：万元

序号	年 份 项 目	计 算 期 (年)						合计
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	
1	总投资	30546.0	37334.0	-	-			67880.0
1.1	建设投资	30546.0	37334.0					67880.0

(五) 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。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、各土储项目出让价格预测

（1）文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

土地出让单价按《关于公布实施富宁县城镇土地定级与基准地价的公告》（2016年9月20日）基准地价估算。

富宁县城规划区土地基准地价

名称	定级类型	土地类型
----	------	------

		商业用地		住宅用地		工业地价	
	土地级别	元/m2	万元/亩	元/m2	万元/亩	元/m2	万元/亩
县城区	I 级	1850	123.33	1249	83.27		
	II 级	1417	94.47	823	54.87	364	24.27
	III 级	958	63.87	672	44.8	332	22.13

土地出让单价，I 级住宅用地按基准地价 83.27 万元/亩计；II 级住宅用地按基准地价 54.87 万元/亩计；I 级商业用地按基准地价 123.33 万元/亩计；II 级商业用地按基准地价 94.97 万元/亩计。

(2) 文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

文山州文山州文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目以土地出让获取收入为主，综合价格根据项目区的控制性规划及马关县近年土地出让价格的分析和预测，土地综合价格为 46 万元/亩。

马关县近年土地出让情况

序号	宗地编号	土地位置	土地面积 (公顷)	土地用途	出让方式	招拍挂起 叫价(万元)	成交金额 (万元)	每亩单价 (万元)	出让年度
1	2014-A-03	县城逢春大道	4.3425	商住混用	拍卖	4625.00	4650.000	71.00	2017 年
2	2014-A-04	县城逢春大道	3.7960	商住混用	拍卖	4043.00	4050.000	71.00	2017 年
3	2014-A-05	县城逢春大道	3.4200	商住混用	拍卖	3642.00	3650.000	71.00	2017 年
4	2014-A-06	县城逢春大道	4.0273	商住混用	拍卖	4289.00	4300.000	71.00	2017 年
5	2014-A-07	县城逢春大道	4.6602	商住混用	拍卖	4961.00	5000.000	71.00	2017 年

6	2015-A-04	县城逢春大道与广环路交叉路口	3.7170	商住混用	拍卖	3401.00	3470.000	62.00	2017 年
7	2015-B-10	逢春大道县中医院前	3.3468	商住混用	拍卖	28983.00	3163.000	63.00	2017 年
8	2018-A-01	逢春大道中心区域	4.7115	挂牌出让	拍卖	4594.00	5871.296	83.00	2018 年
9	2018-A-02	逢春大道中心区域	4.0514	挂牌出让	拍卖	3950.00	5048.704	83.00	2018 年

（3）丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

项目出让土地为商业用地及住宅用地，出让价格参照丘北县县城笔架山片区以及周边土地近两年土地出让价格而定：

2017年12月21日，丘国土让告字（2017）11号，出让面积为2.7384公顷，成交总价1681.0万元，单价为40.93万元/亩；

2017年6月28日，丘国土让告字（2017）04号，出让面积为2.3881公顷，成交总价1683.7万元，单价为47.00万元/亩；

本项目土地出让价格确定表 （单位：万元/亩）

序号	土地性质	单位	出让价格
1	商业用地	万元/亩	46.0
2	居住用地	万元/亩	43.0

（4）砚山县城北片区土地收储项目

本次融资项目收益为土地收储完成后产生的土地出让现金流入，根据砚山县近年商业、住宅及仓储用地出让确认书价格结合本地块所处的地理位置及靠近优势估算本项目地块土地出让价格。本项目商业用地出让价格取 42.00 万元/亩；居住用地出让价格取 36.00 万元/亩。

项目出让土地为商业用地及住宅用地，出让价格参照近年砚山县项目周边土地成交确认书的价格：

2017 年 6 月 12 日，砚国土让告字（2017）001 号，出让面积为 29833 平方米，成交总价 1608.0 万元，单价为 35.93 万元/亩；

2017 年 8 月 16 日，砚国土让告字（2017）004 号，出让面积为 7041 平方米，成交总价 570.0 万元，单价为 53.97 万元/亩；

近年江那镇商住用地部分出让情况统计表（单位：万元，公顷）

序号	宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途	出让/划拨价款	每亩单价	成交年份
1	532622101002JA00005-1	砚山县江那镇嘉禾社区嘉禾三组、嘉禾社区大克底村民小组、秀源社区大外革一组、秀源社区大外革三组（砚山县 323 国道西侧）	5.2781	其他普通商品住房用地	2993	37.80	2016/12/13
2	532622101-0G-12-27	砚山县江那镇统卡村委会白龙山村小组（砚山县 323 国道与环城东路交叉口）	0.8056	其他商服用地	551	45.60	2016/8/16
3	532622101105GB00006-1	砚山县江那镇羊街社区羊街村小组（城南片区羊街变电站旁）	2.9204	其他普通商品住房用地	1767	40.34	2016/1/4
4	532622101203JA00013-1	砚山县江那镇羊街社区新农村村民小组（兴凤路旁）	2.0391	公共设施用地	1171	38.28	2015/12/28
5	532622101203GB00019-1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村小组（三星工业园区）	0.9304	其他普通商品住房用地	561	40.20	2015/12/12

（5）文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

本项目收储开发土地 1800.0 亩，城市发展预留用地 180.0 亩，可公开出售土地

为 1620.0 亩。根据文山市近年商业及居住用地出让确认书价格，确定项目地块商业用地出让价位 55.0 万元/亩、居住用地出让价位 50 万元/亩，项目出让土地综合平均地价为 53.0 万元/亩。

2017 年文山市土地成交价格统计表

序号	具体建设用地项目名称	用地单位	招拍挂出让		
			拍卖 (公顷)	单价 (万元/亩)	拍卖 (万元)
1	2016-D-17	文山创世房地产开发有限公司	0.7674	81.27	935.4606
2	2016-B-22	文山日报社印刷厂	0.2666	72.00	287.9280
3	2016-B-19	文山州华宇房地产开发有限责任公司	4.9261	52.13	3852.2102
4	2016-B-26	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	6.7991	52.00	5303.2980
5	2016-B-27	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	5.7205	52.00	4461.9900
6	2016-B-28	文山世纪永源房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	3.4829	52.00	2716.6620
7	2016-B-29	文山旺隆房地产开发有限公司	4.4617	52.33	3502.4345
8	2016-B-30	文山旺隆房地产开发有限公司	3.5249	52.33	2767.0465
9	2016-B-31	文山东骏房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	2.0144	52.33	1581.3040
10	2016-B-32	文山东骏房地产开发有限公司 文山旺隆房地产开发有限公司	2.0161	52.00	1572.5580
11	2016-B-33	文山旺隆房地产开发有限公司	2.5087	52.20	1964.3121
12	2016-B-34	文山旺隆房地产开发有限公司	0.1506	52.27	118.0704
13	2016-B-13	中国电信股份有限公司文山分公司	0.5516	95.87	793.2008
14	2015-B-13	云南兴博进房地产开发有限公司	1.8909	52.40	1486.2474
15	2015-B-40	云南兴博进房地产开发有限公司	0.7633	52.40	599.9538
16	2016-B-16	云南兴博进房地产开发有限公司	3.6102	51.80	2805.1254
17	2017-B-5	文山佳园房地产开发有限责任公司	0.4832	80.80	585.6384
18	文山市罗汉山生态陵园建设项目	文山城投永源实业发展有限公司	21.9054	12.60	4140.1206

(6) 文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

经查询砚山县土地交易中心土地出让信息， 2015 年至今，文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目周边共出让批发零售用地商住及其他用地地块17 宗，

其中：商业用地6宗，土地出让均价为51.93万元/亩；住宅用地5宗，土地出让均价为40.44万元/亩；其他用地6宗，土地出让均价为35.48万元/亩；

项目涉土地出让价格结合近年成交价预测如下：

土地出让价格预测 (单位：公顷、万元)

序号	宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途	供应方式	出让/划拨价款	每亩单价	成交年份	亩均价
1	532622101201JA00005-1	砚山县江那镇子马村民委狮子山村小组（砚西公路东瓜村小组旁）	0.2366	批发零售用地	挂牌出让	195	54.95	2017-8-26	51.93
2	532622101201JA00002-2	砚山县江那镇子马村民委狮子山村小组（砚文二级公路旁）	0.7041	批发零售用地	挂牌出让	570	53.97	2017-8-26	
3	532622101111GB00004—1	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（砚山县城北片区新 323 线旁）	3.355	其他商服用地	挂牌出让	2520	50.07	2016-1-4	
4	532622101-0G-11-4-1	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（兴城大街与兴贸路交叉口）	2.5035	其他商服用地	挂牌出让	1928	51.34	2016-1-4	
5	532622101111GB00004-2	砚山县江那镇嘉禾社区大克底村小组（砚山县城北片区新 323 线旁）	4.2913	其他商服用地	挂牌出让	3180	49.40	2016-1-4	
6	532622101-0G-11-4-2	砚山县江那镇嘉禾社区新村村小组（兴贸路与砚安路交叉口）	3.9734	其他商服用地	挂牌出让	3091	51.86	2016-1-4	
7	532622101002JA00005-1	砚山县江那镇嘉禾社区嘉禾三组、嘉禾社区大克底村民小组、秀源社区大外革一组、秀源社区大外革三组（砚山县 323 国道西侧）	5.2781	其他普通商品住房用地	拍卖出让	2993	37.80	2016-12-13	40.44
8	532622101-0G-12-27	砚山县江那镇钹卡村委会白龙山村小组(砚山县 323 国道与环城东路交叉口)	0.8056	其他普通商品住房用地	挂牌出让	551	45.60	2016-8-16	
9	532622101105GB00006-1	砚山县江那镇羊街社区羊街村小组（城南片区羊街变电站旁）	2.9204	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1767	40.34	2016-1-4	
10	532622101203JA00013-1	砚山县江那镇羊街社区新农村村民小组(兴凤路旁)	2.0391	其他普通商品住房	挂牌出让	1171	38.28	2015-12-28	

序号	宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途	供应方式	出让/划拨价款	每亩单价	成交年份	亩均价
				用地					
11	532622101203GB00019-1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村小组（三星工业园区）	0.9304	其他普通商品住房用地	挂牌出让	561	40.20	2015-12-12	
12	532622101201JA00008-2	砚山县江那镇子马村民委员会子马小寨村民小组（砚文二级公路旁）	2.9833	工业用地	挂牌出让	1608	35.93	2017-7-6	
13	532622101203GB00020-2	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村民小组（三星坝工业园区内）	11.349	工业用地	挂牌出让	5879	34.53	2017-7-6	
14	532622101201JA00008-1	砚山县江那镇子马村民委员会子马小寨村民小组（砚文二级公路旁）	2.1638	工业用地	挂牌出让	1149	35.40	2016-8-16	
15	532622101203JA00019—1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头小寨村小组(三星坝工业园区)	2.9413	工业用地	挂牌出让	1639	37.15	2016-1-4	
16	532622101203GB00018-1	砚山县江那镇羊街村民委员会石头大寨村小组（三星坝工业园区）	6.0681	工业用地	挂牌出让	2895	31.81	2015-12-28	
17	532622201206JA00015-1	砚山县江那镇统卡村委会白龙山村小组（同和辣椒厂旁）	1.0477	工业用地	挂牌出让	598	38.05	2015-12-28	35.48

2、结合土地出让计划，测年计算期内的土地出让收入如下：

（1）文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期 （ 年 ）					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
	出让负荷（%）			16.00	16.00	16.00	16.00	36.00
1.00	营业收入	56383.09		9021.30	9021.30	9021.30	9021.30	20297.91
1.1	土地出让收入	56383.09		9021.30	9021.30	9021.30	9021.30	20297.91
1.1.1	住宅用地出让收入	26023.83		4163.81	4163.81	4163.81	4163.81	9368.58
1.1.1.1	一类住宅用地	18081.48		2893.04	2893.04	2893.04	2893.04	6509.33
	单价（万元/亩、按基准地价）	83.27		83.27	83.27	83.27	83.27	83.27
	数量（亩）	217.14		34.74	34.74	34.74	34.74	78.17
1.1.1.2	二类住宅用地	7942.35		1270.78	1270.78	1270.78	1270.78	2859.25
	单价（万元/亩、按基	54.87		54.87	54.87	54.87	54.87	54.87

	准地价)							
	数量(亩)	144.75		23.16	23.16	23.16	23.16	52.11
1.1.2	商业用地出让收入	30359.27		4857.48	4857.48	4857.48	4857.48	10929.34
1.1.2.1	一类商业用地	15639.48		2502.32	2502.32	2502.32	2502.32	5630.21
	单价(万元/亩、按基准地价)	123.33		123.33	123.33	123.33	123.33	123.33
	数量(亩)	126.81		20.29	20.29	20.29	20.29	45.65
1.1.2.2	二类商业用地	14719.79		2355.17	2355.17	2355.17	2355.17	5299.12
	单价(万元/亩、按基准地价)	94.97		94.97	94.97	94.97	94.97	94.97
	数量(亩)	154.99		24.80	24.80	24.80	24.80	55.80

(2) 文山州马关县南山片区(一期)土地收储项目

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	项目土地出让面积	26.33	105.32	105.32	105.32	105.32	78.99	526.60
2	项目土地出让单价(万元/亩)	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
3	项目土地出让收入(万元)	1211.18	4844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	24223.60

(3) 丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	土地出让收入	27,070.00		2,240.00	3,160.00	2,792.00	2,792.00	16,086.00
1.1	商业用地出让收入	22,770.00		1,380.00	2,300.00	1,932.00	1,932.00	15,226.00
	单价(万元/亩)	46.00		46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
	数量(亩)	495.00		30.00	50.00	42.00	42.00	331.00
1.2	住宅用地出让收入	4,300.00		860.00	860.00	860.00	860.00	860.00
	单价(万元/亩)	43.00		43.00	43.00	43.00	43.00	43.00
	数量(亩)	100.00		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

(4) 砚山县城北片区土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 期					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	20,725.86		2,442.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86
1.1	商业用地出让收入	14,713.86		1,470.00	2,016.00	2,100.00	1,260.00	7,867.86
	单价（万元/亩）	42.00		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
	数量（亩）	350.33		35.00	48.00	50.00	30.00	187.33
1.2	住宅用地出让收入	6,012.00		972.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,800.00
	单价（万元/亩）	36.00		36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	数量（亩）	167.00		27.00	30.00	30.00	30.00	50.00
	计算期内土地出让综合平均地 价		40.06 万元/亩					

(5) 文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

序号	项目	合计	计 算 期 （ 年 ）					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	85,860.0	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0
1.1	土地出让收入	85,860.0	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0
1.1.1	商业用地收入	540.0	-	8,019.0	8,019.0	8,019.0	10,692.0	18,711.0
	单价（万元/亩）	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0
	数量（亩）	972.0	-	145.8	145.8	145.8	194.4	340.2
1.1.2	居住用地收入	32,400.0	-	4,860.0	4,860.0	4,860.0	6,480.0	11,340.0
	单价（万元/亩）	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
	数量（亩）	648.0	-	97.2	97.2	97.2	129.6	226.8

(6) 文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

序号	项目	合计	计 算 （ 年 ）					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	销售收入	122,620.75	-	13,488.31	14,714.19	14,714.19	14,714.19	64,989.87
1.1	土地出让收入	122,620.75	-	13,488.31	14,714.19	14,714.19	14,714.19	64,989.87
1.1.1	商业用地出让收入	29,771.45	-	3,276.78	3,572.78	3,572.78	3,572.78	15,776.33
	单价（万元/亩）	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93	51.93
	数量（亩）	573.30	-	63.10	68.80	68.80	68.80	303.80
1.1.2	住宅用地出让收入	63,943.74	-	7,032.52	7,671.47	7,671.47	7,671.47	33,896.81
	单价（万元/亩）	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44	40.44

序号	项目	合计	计 算 （年）					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
	数量（亩）	1,581.20	-	173.90	189.70	189.70	189.70	838.20
1.1.3	其他用地出让收入	28,905.55	-	3,179.01	3,469.94	3,469.94	3,469.94	15,316.72
	单价（万元/亩）	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48	35.48
	数量（亩）	814.70	-	89.60	97.80	97.80	97.80	431.70

3、计提的各项基金和税费

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资金，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。本项目各项专项资金的计提标准和计提金额列表如下：

序号	项目	丘北	砚山	富宁	文山州本级	文山市	马关	合计
1.00	从总收入中计提	5,874.20	4,497.50	12,235.13	26,363.46	16,228.00	5,256.52	70,454.81
1.10	水利建设专项资金（云政办发〔2011〕95号）（收入的5%计提）	1,353.50	1,036.30	2,819.15	6,131.04	4,293.20	1,211.18	16,844.37
	计提比例（5%）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.20	地质灾害防治专项资金（云政发〔2011〕123号）（收入的1.5%计提）	406.10	310.80	845.75	1,839.31	1,288.00	363.35	5,053.31
	计提比例（1.5%）	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.30	铁路高速公路建设资金云财预〔2016〕313号	1,949.00	1,492.30	4,059.58	8,583.45	6,182.00	1,744.10	24,010.44
	计提比例（7.2%）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.40	保障性住房基金（云政办发〔2011〕98号）（收入的5%计提）	1,353.50	1,036.30	2,819.15	6,131.04	4,293.20	1,211.18	16,844.37
	计提比例（5%）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	85,860.00	24,223.60	
1.50	建设用地增减挂钩专项资金（文政办发[2013]153号）（收入的3%计提）	812.10	621.80	1,691.49	3,678.62	128.80	726.71	7,659.53
	计提比例（3%）	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	
	国有土地出让收入	27,070.00	20,725.90	56,383.09	122,620.75	4,293.20	24,223.60	
2.00	土地出让收益计提	493.20	557.20	1,975.60	446.60	1,747.40	1,308.42	6,528.42
2.10	农田水利建设资金云政办发〔2011〕95号（土地出让收益的10%计提）	246.60	278.60	987.80	223.30	873.70	654.21	3,264.21
2.20	教育资金（财综[2011]62号）（土地出让收益的10%计提）	246.60	278.60	987.80	223.30	873.70	654.21	3,264.21
3.00	土地平均纯收益	793.37	689.60	858.26	3,958.95	2,160.00	702.14	9,162.33
3.10	农业土地开发资金（财综[2004]49号）（6.0元/平方米）	238.01	206.90	257.48	1,187.69	648.00	210.64	2,748.72
3.20	土地收益基金（国办发[2006]62号）（3.0元/平方米）	119.01	103.50	128.74	593.84	324.00	105.32	1,374.41
3.30	廉租住房保障资金（财综[2007]53号）（2.0元/平方米）	79.34	69.00	85.83	395.90	216.00	70.21	916.27
3.40	养老保险风险准备金（云政发[2008]226号）（1.0元/平方米）	39.67	34.40	42.91	197.95	108.00	35.11	458.04

3.50	小城镇规划经费（文政发[2011]61号）（1.0元/平方米）	39.67	34.40	42.91	197.95	108.00	35.11	458.04
3.60	政府可用纯收益（7.0元/平方米）	277.68	241.40	300.39	1,385.63	756.00	245.75	3,206.85
4.00	印花税（按收入的0.05%计提）	13.50	10.30	28.19	170.01	42.80	12.11	276.91
	合计	7,174.26	5,754.60	15,097.18	30,939.02	20,135.40	7,279.19	86,379.66

4、用于资金平衡的土地相关收益

综上所述，本项目土地出让收入 336,883.17 万元，在扣除需按规定计提的各项专项资金和税费 86,235.27 万元和项目实施单位出让期产生的管理、营业费用 13,682.42 万元后，可用于项目融资收益平衡的土地出让收益为 236,965.37 万元。

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
出让收入	1,211.18	44,915.33	47,715.21	47,431.21	50,884.21	144,726.18	336,883.30
计提基金及税费	310.56	11,516.66	12,234.57	12,161.75	13,047.13	37,108.99	86,379.66
营业、管理费用		1,635.69	1,842.13	1,813.73	1,901.33	6,489.76	13,682.62
收益	900.62	31,762.97	33,638.51	33,455.73	35,935.75	101,127.44	236,821.02

附：管理、营业费用计提基数为土地出让收入，各县计提比例如下：文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目 0.1%；文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目 2%；丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目 5%；砚山县城北片区土地收储项目 5%；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目 2%；文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目 2%。

（二）资金测算平衡情况

本次拟发行债券金额 10,000.00 万元，债券利率 4.50%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。根据现金流量净流入计算偿债覆盖还本付息情况如下：

1、文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1	资本金流入	897.02	5,224.26					6,121.28

2	债券资金流入	20,000.00						20,000.00
3	其他融资资金流入							-
4	项目现金流入		9,021.30	9,021.30	9,021.30	9,021.30	20,297.91	56,383.09
小计	现金流入总额	20,897.02	14,245.55	9,021.30	9,021.30	9,021.30	20,297.91	82,504.37
二、	现金流出							
1	收储期支出	20,897.02	5,224.26					26,121.28
2	出让期成本费用		2,574.01	2,615.61	2,615.61	2,615.61	5,240.14	15,660.99
3	债券发行费用							-
4	其他还本付息							-
5	债券还本付息		900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	24,500.00
小计	现金流出总额	20,897.02	8,698.27	3,515.61	3,515.61	3,515.61	26,140.14	66,282.27
三、	现金净流量	-	5,547.28	5,505.68	5,505.68	5,505.68	-5,842.23	16,222.11
1	当年现金净流入	-	5,547.28	5,505.68	5,505.68	5,505.68	-5,842.23	16,222.11
2	期末累计现金结存额	-	5,547.28	11,052.97	16,558.65	22,064.34	16,222.11	
四、	平均偿债覆盖率							1.66

2、文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目

序号	年度	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1500.00	1000.00					2500.00
2、	债券资金流入	10000.00						10000.00
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	1211.18	4844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	24223.60
小计	现金流入总额	12711.18	5844.72	4844.72	4844.72	4844.72	3633.54	36723.60
二、	现金流出							
1、	建设期支出	7500.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12500.00
2、	营业期支出	363.96	1455.84	1455.84	1455.84	1455.84	1091.88	7279.19
3、	债券发行费用							
4、	其他还本付息							
5、	债券还本付息		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250.00

小计	现金流出总额	7863.96	6905.84	1905.84	1905.84	1905.84	11541.88	32029.19
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	4847.22	-1061.12	2938.88	2938.88	2938.88	-7908.34	4694.41
2、	期末累计现金结存额	4847.22	3786.10	6724.98	9663.87	12602.75	4694.41	
3、	平均偿债覆盖率							1.38

3、丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入		7,240.0					7,240.0
2、	债券资金流入	5,000.0						5,000.0
3、	其他资金流入	-		-				-
4、	土地出让流入	-	2,240.0	3,160.0	2,792.0	2,792.0	16,086.0	27,070.0
小计	现金流入总额	5,000.0	9,480.0	3,160.0	2,792.0	2,792.0	16,086.0	39,310.0
二、	现金流出							
1、	建设期支出	5,000.0	7,240.0	-				12,240.0
2、	债券发行费用							-
3、	营业支出	-	856.2	1,173.5	1,046.1	1,038.7	5,766.8	9,881.3
4、	债券还本	-	225.0	225.0	225.0	225.0	5,225.0	6,125.0
5、	债券付息	5,000.0	8,321.2	1,398.5	1,271.1	1,263.7	10,991.8	28,246.3
小计	现金流出总额	-	1,158.9	1,761.5	1,520.9	1,528.3	5,094.2	11,063.7
三、	现金净流量	-	1,158.9	1,761.5	1,520.9	1,528.3	5,094.2	11,063.7
1、	当年现金净流入	-	1,158.9	2,920.4	4,441.3	5,969.5	11,063.7	
2、	期末累计现金结存额							
3、	平均偿债覆盖率							2.81

4、砚山县城北片区土地收储项目

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入		4,800.00					4,800.00
2、	债券资金流入	5,000.00						5,000.00
3、	其他资金流入	-		-				-
4、	土地出让流入	-	2,442.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86	20,725.86
小计	现金流入总额	5,000.00	7,242.00	3,096.00	3,180.00	2,340.00	9,667.86	30,525.86
二、	现金流出							
1、	建设期支出	5,000.00	4,800.00	-				9,800.00
2、	债券发行费用							-

3、	营业支出		862.10	1,095.90	1,131.50	1,087.40	3,650.29	7,827.19
4、	债券还本	-	225.00	225.00	225.00	225.00	5,225.00	6,125.00
5、	债券付息	5,000.00	5,887.10	1,320.90	1,356.50	1,312.40	8,875.29	23,752.19
小计	现金流出总额	-0	1,354.90	1,775.10	1,823.50	1,027.60	792.57	6,773.67
三、	现金净流量	-	1,354.90	1,775.10	1,823.50	1,027.60	792.57	6,773.67
1、	期末累计现金结存额	-	1,354.90	3,130.00	4,953.50	5,981.10	6,773.67	
2、	平均偿债覆盖率							2.11

5、文山市城市规划和集镇规划土地储备项目

序号	年度	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	9,300.0	7,502.0					16,802.0
2、	债券资金流入	30,000.0						30,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	-	12,879.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0	85,860.0
小计	现金流入总额	39,300.0	20,381.0	12,879.0	12,879.0	17,172.0	30,051.0	132,662.0
二、	现金流出							-
1、	建设期支出	39,300.0	7,502.0					46,802.0
2、	营业期支出	-	3,479.2	3,479.2	3,479.2	4,714.0	8,418.2	23,569.8
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		1,350.0	1,350.0	1,350.0	1,350.0	31,350.0	36,750.0
小计	现金流出总额	39,300.0	12,331.2	4,829.2	4,829.2	6,064.0	39,768.2	107,121.8
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	-	8,049.8	8,049.8	8,049.8	11,108.0	-9,717.2	25,540.2
2、	期末累计现金结存额	-	8,049.8	16,099.6	24,149.4	35,257.4	25,540.2	
3、	平均偿债覆盖率							1.69

6、文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目

序号	年度	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	10,728.0	27,152.0					37,880.0
2、	债券资金流入	30,000.0						30,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	-	13,488.3	14,714.2	14,714.2	14,714.2	64,989.9	122,620.8
小计	现金流入总额	40,728.0	40,640.3	14,714.2	14,714.2	14,714.2	64,989.9	190,500.8

二、	现金流出							-
1、	建设期支出	40,728.0	27,152.0					67,880.0
2、	营业期间支出	-	4,653.3	4,760.7	4,707.5	4,654.7	17,067.6	35,843.9
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		1,350.0	1,350.0	1,350.0	1,350.0	31,350.0	36,750.0
小计	现金流出总额	40,728.0	33,155.3	6,110.7	6,057.5	6,004.7	48,417.6	140,473.9
三、	现金净流量							-
1、	当年现金净流入	-	7,485.0	8,603.5	8,656.6	8,709.5	16,572.3	50,026.9
2、	期末累计现金结存额	-	7,485.0	16,088.5	24,745.1	33,454.6	50,026.9	
3、	平均偿债覆盖率=（营业现金流入-营业期支出）÷债券还本付息							2.36

7、文山州土储项目汇总

序号	年度	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-9 月	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	22,425.0	52,918.3					75,343.3
2、	债券资金流入	100,000.0	-					100,000.0
3、	其他融资资金流入							-
4、	营业现金流入	1,211.2	44,915.3	47,715.2	47,431.2	50,884.2	144,726.2	336,883.3
小计	现金流入总额	123,636.2	97,833.6	47,715.2	47,431.2	50,884.2	144,726.2	512,226.6
二、	现金流出							-
1、	建设期支出	108,243.0	67,100.3					175,343.3
2、	营业期支出	310.6	13,152.4	14,076.7	13,975.5	14,948.5	43,598.7	100,062.3
3、	债券发行费用							-
4、	其他还本付息							-
5、	债券还本付息		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	104,500.00	122,500.00
小计	现金流出总额	108,553.6	84,752.6	18,576.7	18,475.5	19,448.5	148,098.7	397,905.6
三、	现金净流量							-

1、	当年现金净流入	15,082.6	13,081.0	29,138.5	28,955.7	31,435.7	-3,372.6	114,321.0
2、	期末累计现金结存额	15,082.6	28,163.6	57,302.1	86,257.8	117,693.6	114,321.0	
3、	平均偿债覆盖率							1.93

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在各项目实施单位对土地出让价格的预测前提下，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，综合偿债覆盖率为 1.93，其中文山州富宁县头塘片区开发土地收储项目覆盖率为 1.66；文山州马关县南山片区（一期）土地收储项目覆盖率为 1.38；丘北县城市规划区笔架山旅游综合开发土地收储项目覆盖率为 2.81；砚山县城北片区土地收储项目覆盖率为 2.11；文山市城市规划和集镇规划土地储备项目覆盖率为 1.69；文山州文砚大道临港区（子马小寨组团）土地收储项目覆盖率为 2.36，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）其他事项说明。

无。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见。

经专项评估，评估机构认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的云南省文山州本级及下辖 5 个县（市）的土地储备项目，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，实现项目收益和融资自求平衡。

六、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

1. 自然环境和施工条件

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（施工技术、管理方案）

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。根据当前施工作业段的实际情况，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（设计质量、设计变更）

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，企业领导和管理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。