

2018 年云南省昭通市土地储备 专项债券实施方案



目 录

前言	- 1 -
一、项目基本情况	- 3 -
(一) 昭通市财政收支及行业专项规划概况。	- 3 -
(二) 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目情况。	- 6 -
二、经济社会效益分析	- 8 -
(一) 经济效益分析	- 8 -
(二) 项目运作的目标	- 10 -
(三) 项目实施的意义	- 10 -
三、项目投资估算及资金筹措方案	- 12 -
(一) 投资估算。	- 12 -
(二) 资金筹措方案。	- 21 -
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	- 24 -
(一) 预期收益。	- 24 -
(二) 资金测算平衡情况。	- 32 -
(三) 其他事项说明。	- 37 -
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见。	- 38 -
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 39 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。	- 39 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施。	- 45 -

前言

本实施方案主要介绍本项目领域政策、项目背景，可从国家层面和地方层面介绍。

土地收储是指国家土地储备机构动用国家优先购买权力，对流入土地市场的土地使用权进行购买，通过土地整理后作为储备用地的过程。土地收储就是土地收购储备制度的简称。

土地收购储备制度是地方政府和国土部门顺应“经营城市，经营土地”的需要所进行的我国土地制度创新的一个重要成果。应该说，这几年来，通过实施土地收储及招拍挂，在增加地方财政收入，改善城市基础设施建设，提高土地市场的公平性和透明性方面起到了积极的作用。

根据国土资源部、财政部、中国人民银行联合下发的《土地储备管理办法》指出：土地储备是指县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门

审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。

昭通市土地储备交易中心在市委、市政府及相关部门的支持及指导下提出本项目。

一、项目基本情况

（一）昭通市财政收支及行业专项规划概况。

（1）昭通市财政收支状况

2016 年全市一般公共预算收入 59.8 亿元，支出 410.06 亿元；政府性基金预算收入 7.52 亿元，支出 18.35 亿元；国有资本经营预算收入 0.33 亿元，支出 0.16 亿元；国有土地使用权出让收入 6.64 亿元。

2017 年全市一般公共预算收入 67.53 亿元，支出 416.42 亿元；政府性基金预算收入 19.83 亿元，支出 23.17 亿元；国有资本经营预算收入 0.5 亿元，支出 0.16 亿元；国有土地使用权出让收入 18.81 亿元。

2018 年全市一般公共预算收入 71.58 亿元，支出 385.31 亿元；政府性基金预算收入 14.69 亿元，支出 16.67 亿元；国有资本经营预算收入 0.42 亿元，支出 0.29 亿元；国有土地使用权出让收入 13.97 亿元。

（2）行业专项规划概况

1. 《昭通市昭阳区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出：

到 2020 年，全区生产总值力争达 388 亿元，年均增长 10%以上；规模以上固定资产投资五年累计达 1100 亿元，年均增长 14%以上；地方公共财政预算收入达 18.44 亿元，年均增长 10%以上；社会消费品零售总额达 141 亿元，年均增长 10.5%以上。产业结构进一步优化升级，

高原特色农业进一步发展，新型绿色工业进一步壮大，以特色生态文化旅游为主要载体的现代服务业得到较大提升，三次产业结构由目前的 11.93：50.93：37.14 调整为 9.4：54.8：35.8。

城市规模有序扩大，中心城市建成区面积达到 50 平方公里以上，城市规划、建设、管理、经营水平进一步提高，区域性中心城市作用更加凸显，城市地下综合管廊、城市路网、城乡人饮工程、垃圾及污水处理、城镇绿化等基础设施逐步完善，农村面源污染得到有效控制；城镇产业和人口集聚功能明显增强，常住人口城镇化率达 50%以上；持续推进农业转移人口市民化，全面推进城乡民生共享进程，提高城乡基本公共服务均等化水平，进一步缩小城乡差距；深入推进美丽乡村建设，促进现代化城市与美丽宜居乡村互融共进，推动城乡一体化发展。

“十三五”期间，随着中央城市工作会议的召开和深入推进新型城镇化建设等一系列重大战略的实施，对新型城镇化建设工作做了全面的安排和部署，持续推进城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展为基础特征的新型城镇化战略，为昭阳区围绕昭鲁一体化发展，加快推进户籍制度改革，提升城市综合承载能力，进一步制定完善土地、财政、投融资等配套政策，充分释放城市蕴藏的巨大内需潜力提供了政策支持，为规划建设、经营管理、提升城市活力和品味奠定坚实基础。

2. 《昭阳区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》2020 年昭阳区城乡建设用地规模调整为 12176 公顷，较调整前增加 1102.75 公顷，此外，为了保障新农村建设和易地扶贫搬迁项目，昭阳区共预留 78.32 公顷新增城乡建设用地指标，占新增建设用地规模的 5.06%。扣除预留 78.32 公顷的城乡建设用地指标后，将 12097.68 公顷城乡建设用地规模分解至各乡镇，其中旧圃镇、北闸镇、小龙洞回族彝族乡、盘河镇、靖安镇、炎山镇、田坝乡等乡镇城乡建设用地总规模减少，其余乡镇城乡建设用地总规模相应增加。

3. 《昭阳区 2018-2020 年三年滚动土地储备计划》明确指出：2018 年-2020 年各年度拟收储土地规模、入库储备土地规模、新增拟收储土地规模及新增入库储备土地规模：

2018 年度拟收储土地规模 4 个片区，16 宗地块，面积 1604.95 亩；入库储备土地规模 4 个片区，16 宗地块，面积 1604.95 亩。2019 年度拟收储土地规模 5 个片区，面积 2000 亩；入库储备土地规模 5 个片区，面积 2000 亩。2020 年年度拟收储土地规模 5 个片区，面积 2000 亩；入库储备土地规模 5 个片区，面积 2000 亩。

4. 本项目所涉及的 9 宗土地规划用途为商住用地，规划及用地条件符合昭阳区土地利用总体规划及昭阳区城市建设总体规划要求。

（二）2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目情况。

1、参与主体

项目实施单位：昭阳区土地储备交易中心

昭阳区土地储备交易中心中心成立于 2003 年 11 月 23 日，隶属于昭通市国土资源局下属机构，属级财政全额拨款事业编制单位，审核事业编制 30 名，科级领导职数 3 名。目前在市土储中心在职在编有工作人员 29 名。

根据昭阳区经济发展计划、土地利用总体规划和城市建设总体规划，编制土地储备规划和计划；根据储委会批准的年度和中长期土地储备计划，制定具体地块的土地储备方案，并负责组织实施；筹措土地储备资金，为土地储备工作提供保障；根据年度土地供应计划和市场需求，适时提供储备土地；负责管理储备土地，并通过前期开发工作，实现土地资产保值增值，达到优化配置土地资源目标，定期向储委会报告运作情况；完成区委、区政府和区国土局下达的其他工作任务。

2、项目概况

项目所属领域：建设用地储备。

产出说明：本项目集中收储昭通市昭阳区省耕山水片区和乌蒙水乡片区商住用地 753.38 亩，集中收储后将以招拍挂方式出让土地使用权，全部为净地出让，逐步满足昭阳区城市建设发展用地需求。

工程方案：本项目在集中收储土地 753.38 亩，对场地进行平整土

方工程量的计算按照相关的计算规则进行，场地平整采用分层填筑，压实或者换填等方式进行，具体结合场地实际情况确定，基本达到场地平整要求后进行招拍挂手续。

3、收储方案

按照 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目实施计划，结合昭阳区 2018-2020 年三年滚动土地储备计划及实际要求，本项目集中收储昭阳区乌蒙水乡片区、省耕山水片区建设用地 753.38 亩。收储计划如下表：

序号	土地编号	区域	单位	面积	备注
1	昭储 17-23-1 号	省耕山水片区	亩	53.14	
2	昭储 17-23-2 号		亩	46.92	
3	昭储 17-26-A 号		亩	114.77	
4	昭储 17-26-B 号		亩	111.96	
5	昭储 17-26-C 号		亩	111.79	
6	昭储 18-11 号	乌蒙水乡片区	亩	80.00	
7	昭储 18-12 号		亩	101.46	
8	昭储 18-14 号		亩	104.34	
9	昭储 18-15 号		亩	29.00	
10	合计		亩	753.38	

收储后对土地实施整理，基本达到建设用地净地出让标准，土地出让时间为 2019 年-2022 年的四个年度，每年出让计划如下表所示：

出让计划

年度	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
可出让面积（亩）	181.46	219.11	194.10	158.71	753.38

其中：商住用地	181.46	219.11	194.10	158.71	753.38
工业用地					
其他用地					

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 实现地方土地财政收入

加速昭通市中心城区土地储备工作进度，完成拟储备的 9 宗土地出让土地使用权后，审慎估算可实现土地出让收入 86905.26 万元，能够实现地方土地财政收入 86905.26 万元。同时，土地出让收入除用于支付专项债券本金、利息、费用等外，按相关规定投入土地储备征收及相应的基础设施建设等，为土地储备项目建设提供资金保障。

2. 提升政府土地出让收益水平

昭通市在保持供地总量基本平稳的基础上，努力加大“净地”出让力度，大幅提升政府土地收益水平。通过土地及地上附着物拆迁补偿、场地平整和配套设施建设等工作，努力提升土地“净地”出让水平，一方面使土地收益达到最大化；另一方面，提高城市基础设施建设水平，促使土地市场化水平迈上新台阶，对推动昭通市的经济建设起到了积极的促进作用。

3. 保障地方经济可持续发展

通过土地储备，逐步加大对昭通市中心城区（昭阳区）重点地块的收储力度，加快对收储地块的开发投入，努力提高土地价值，为实现地方经济可持续发展提供战略储备，为城市建设储备后续力量和经济保障。既促进土地市场规范、健康发展，又发挥国土资源对新型城镇化建设的服务保障作用，支持地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，促进昭通市经济社会发展。

4. 实现地方经济宏观调控的能动杠杆

土地储备是平抑房价上涨，抑制房地产泡沫，缓解通货膨胀压力的能动杠杆，是地方经济发展的蓄水库，通过调节供地量这个闸门，实现对地方经济能动性有效宏观调控。通过土地储备的手段进行宏观经济调节，既可以在宏观上调节经济总量，又可以在微观上落实到具体的土地项目，达到一般货币政策和财政政策调控所不能达到的效果，能够降低宏观调控成本，提高调控效率，推进国民经济持续、稳定、健康发展。

5. 是招商引资的重要窗口

利用土地储备出让平台，让土地和招商联姻，充分发挥土地储备出让平台的桥梁纽带作用，促成土地出让和招商引资的对接。使硬件真正硬起来的同时，积极创造良好的投资环境，营造良好的投资氛围，塑造地方政府良好的政府信用主体，使软环境绝对不软，吸引更多的附加投资资本，可长期有效带动周边经济迅速发展，促进就业，增加税收收入，

对本地市场的发展和本地企业的成长起到了良好的带动作用，其间接经济效益和社会效益将对地方城市的经济建设和城市发展产生长期深远的影响。

（二）项目运作的目标

本项目的实施可以为昭阳区城市建设提供征地拆迁资金 53374.41 万元，资本金由财政预算安排，其余资金为土地专项债券资金，通过债券资金的引入，可以有效的减少昭阳区的财政压力，同时为昭阳区城市建设提供征地拆迁相关费用保障，将进一步完善昭阳区土地市场，完善建设用地集约管理的客观要求，使土地利用远期规划能够得到有效实施的保证。

（三）项目实施的意义

1、对完善昭阳区城市功能、提高城市品位、促进经济发展具有重要意义

昭通市是滇东北经济区的重要城市之一，也是链接川滇黔的有机组成部分，是面向西南开放经济发展主轴线上的重要节点。当地政府提出创建“四城同创”的战略目标，加快昭阳区建设步伐，通过合理规划，努力把昭阳区打造成为布局合理、特色鲜明、环境优美的生态宜居城市。本项目拟收储土地通过土地平整，完善该区域基础设施功能，改善人居

和投资环境，提高城市品味优化城市工作和生活环境，加快建设步伐，促使当地经济的可持续发展，给昭通市带来良好的经济与社会效益。

2、项目的对改善当地人居环境、加快城市化进程具有重要意义

本项目拟收储土地权属为昭阳区省耕山水片区和乌蒙水乡片区等，收储土地面积较广，涉及民房拆迁量较大，因此本项目拟通过实施货币安置，在昭阳区北区西部选择环境优美的地段为被征收土地农民建设返迁安置房，既提升了农民生活幸福指数，又以完备的保障措施引导了近郊农村居民向城市居民过渡，项目对促进城市化进程，打造新型农村，培育新市民具有重要的意义。

3、充分发挥政府在土地市场中对资源配置宏观调控和优化土地市场投资环境意义

通过土地收购储备，政府可以更好地运用经济的、行政的、法律的手段，对经营性土地的供应数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制，使土地管理走上科学化和规范化的轨道，有利于土地市场中对资源配置的宏观调控作用；国有土地使用权由毛地出让改变为净地出让——政府在收储土地、完成了房屋拆迁和土地平整工作后再将土地使用权出让给土地使用权人，有利于形成公正、公平、公开的土地一级市场秩序，有利于消除和制止土地使用权出让中的权利滥用和寻租腐败。土地储备的实施为改变土地供应方式提供了制度条件，在推进供地方式从协

议出让向招标、拍卖、挂牌公开出让方式转变的进程中，起到了有力的推动和保障作用。通过土地收购储备，不仅促进土地使用权制度改革深化，规范土地交易行为和土地的统一管理，防止国有资产流失，而且体现我国土地一级市场的公开、公正、公平的竞争原则，创造良好的投资环境，有利于政府优化土地市场投资环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算。

1、编制依据

（1）国土资源部、财政部、中国人民银行联合发布《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277号）；

（2）《昭通市人民政府关于调整城市规划区征收土地补偿标准和房屋拆迁安置补偿标准的通知》

（3）《土地开发整理项目规划设计规范》（TDT1012-2000）

（4）国家发展和改革委员会、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（5）昭通市建筑工程造价信息提供的价格信息；

（6）土地价格参照周边具有一定可比性的地块并考虑受国家政策、时间、价格等因素影响，按最低保守价格计取。

(7) 预备费中包括 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；各年的土地业务管理费包括 0.005%的发债手续费。

土地收储取费标准

(1) 本项目土地征收补偿标准依据昭通中心城市土地补偿费和安置补助费、青苗补偿费标准及房屋拆迁费用，房屋拆迁费用结合宗地上建筑物规模，房屋结构及建筑物新旧程度按照估价的原则，对每宗土地征地及拆迁安置费用进行测算，并以宗地为单位确定征地拆迁单价，进而确定土地收储成本。

(2) 征地工作经费：参照按照云计价格〔2003〕46 号文件，征地管理费按征地补偿款总额的 2.1%计算，已经列入成本中，不单列计算。

(3) 根据《新增建设用地土地有偿使用费收缴使用管理办法》、《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）、《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），新增建设用地土地有偿使用费按收储面积 20 元/平方米测算。

(4) 根据照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），耕地开垦费按收储农用地面积

1.44 万元/亩测算。

(5) 根据《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令 2008 年第 149 号)，耕地占用税按收储土地 30 元/平方米测算。

(6) 征地管理费，按照云计价格〔2003〕46 号规定，一次性征用耕地在 35 公顷(含)以上，其它土地 70 公顷(含)以上的，征地管理费按不超过征地费总额的 2.1%收取，本项目按照 2.1%计取。

(7) 土地平整费，按照土地平整工程量计算，每立方土方按照 20 元计算。

(8) 坝区耕地质量补偿费，按照《云南省坝区耕地质量补偿费征收使用管理办法》云国土资〔2012〕49 号文件规定，1 平方公里以上，2500 平方米海拔以下的坝区内的耕地和园地，昭阳区按照 400 元/m²计算，本项目计划收储土地 9 宗，最大宗地面积为 288.8 亩，不满足 1 平方公里的要求，因此不计算坝区耕地质量补偿费。

(9) 根据云南省人民政府 43 号令《云南省林地管理办法》和财政部、国家林业局《关于印发森林植被恢复费征收使用管理暂行办法的通知》(财综〔2002〕73 号)，森林植被恢复费 0.4 万元/亩测算。

(10) 根据《关于土地价格评估收费的通知》(计价格〔1994〕2017 号)，土地评估费按 233 元/亩测算。

(11) 根据国土资源部《测绘收费标准》(国测财字〔2012〕3 号)，

征地勘测定界费按 0.25 元/平方米测算，出让勘测定界费按 0.2 元/平方米测算。

（12）融资利息计算，本项目建设期为一年，结合周边已经完成成功发债项目的实际情况，发债利率暂定为 4.50%，建设期利息按照年终付款的方式计算。

（13）征地补偿费

按照昭通市昭阳区人民政府关于《昭通市昭阳中心城市南部片区房屋拆迁补偿安置实施方案的请示》的批复【2008】49 号和昭通市昭阳区人民政府关于《昭通中心城市北部新区太平办事处辖区房屋拆迁补偿安置实施方案请示》的批复【2008】30 号文件要求，昭阳区中心城市南部片区和太平办事处辖区征地补偿费为 70000 元/亩，地上附着物补偿费用为 1300 元/亩，合计土地补偿费用为 7.13 万元/亩。

（14）拆迁安置补偿费用：主要有建筑物、构筑物拆迁补偿，搬迁奖励、及苗木补偿等，拆迁补偿标准如下（摘自相应的补偿标准文件）：

（15）预备费：按国土资源部土地整理中心文件《关于征求〈土地开发整理项目估算标准〉意见的函》（国土整理函〔2006〕26 号）中《土地开发项目估算指标编制说明》附件要求，土地整理项目预备费按工程费用及工程其他费用总和的 5%计算。

土地整理取费标准

(1) 根据财建[2016]504 号文，结合项目特点，建设单位管理费以土建成本为基数，取累进费率估算。

(2) 工程监理，根据发展和改革委员会发改价格[2007]670 号文，结合项目特点，估算工程监理费。

(3) 工程招标代理服务，根据发展和改革委员会计价格[2002]1980 号文，结合项目特点，工程招标代理费以土建成本为基数，取累进费率估算。

(4) 工程勘察费，根据《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》，结合项目特点，工程勘察费按单项工程费用的 0.4% 估算。

(5) 工程设计费，根据《工程勘察设计收费标准(2002 年修订本)》，结合项目特点，估算工程设计费。

(6) 预算编制费

根据云南省发改委云计综合[2012]66 号文，结合项目特点，预算编制费按土建的 0.2% 估算。

(7) 根据计价格[1999]1283 号、水利部司局函保监(2005)22 号等文件，结合项目特点，工程可研、环评、水保、其他前期费用等按土建的 1% 估算。

(8) 融资利息计算，本项目建设期为一年，结合周边已经完成发债项目的实际情况，发债利率暂定为 4.50%，建设期利息按照年终付款

的方式计算。

(9) 预备费计算

按照工程费用和其他费用的 5%计算。

2、编制原则

(1) 实施求实原则、坚持实施求实，科学独立的职业态度。

(2) 依据充分，数据引用准确

(3) 数据计算准确，有指导性

3、项目总投资

项目估算总投资金额 53374.41 万元，包括工程费用 678.05 万元、工程其他费用 48440.44 万元（含征地拆迁费用）、预备费 2455.92 万元、建设期发债利息 1800.00 万元。附投资估算表

总投资估算表

万元

序号	名称	土建	其他费用	融资利息	预备费	合计	占比
1	直接收储成本		48,363.94			48,363.94	90.61%
2	土建	678.05				678.05	1.27%
3	其他费用		76.50			76.50	0.14%
4	预备费				2,455.92	2,455.92	4.60%
5	融资利息			1,800.00		1,800.00	3.37%
6	建设资金合计	678.05	48,440.44	1,800.00	2,455.92	53,374.41	100.00%

7	流动资金						
8	合计	678.05	48,440.44	1,800.00	2,455.92	53,374.41	
9	占比	1.27%	90.76%	3.37%	4.60%	100.00%	

B1.1 土地收储投资估算表

序号	名称	单位	数量	单价(万元、元)	金额（万元）
一	土地收储直接投资		753.38		48,363.94
1	征地费用	亩			43,081.13
1.1	水田	亩			
1.2	建设用地	亩	753.38		43,081.13
1.2.1	乌蒙水乡片区				35,326.23
1.2.1.1	征地补偿费用		314.80		2,874.12
	昭储 18-11 号	万元/亩	80.00	9.13	730.40
	昭储 18-12 号	万元/亩	101.46	9.13	926.33
	昭储 18-14 号	万元/亩	104.34	9.13	952.62
	昭储 18-15 号	万元/亩	29.00	9.13	264.77
1.2.1.2	拆迁安置补偿费				32,452.11
	框架结构建筑	元/m²	266900.00	736.00	19,643.84
	砖混结构建筑	元/m²	17600.00	673.00	1,184.48
	土木结构建筑	元/m²	1370.00	370.00	50.69
	奖励	按照建筑物补偿费用 20%计算			4,175.80
	深基础补助	按照建筑物补偿费用 6%计算			1,252.74
	过渡期安置补助	元/m². 月	285870.00	6.80	4,665.40

	搬家补助	元/户	1114	1000.00	111.40
	搬迁奖励	元/户	1114	3000.00	334.20
	围墙	元/m	62384.00	80.00	499.07
	化粪池、抗旱唐等	元/立方米	1586.00	150.00	23.79
	厕所	元/个	1114	70.00	7.80
	简易棚架	元/m²		80.00	-
	院坝	元/m²	89120.00	55.00	490.16
	地灶	元/个	956.00	120.00	11.47
	台灶	元/个	158.00	80.00	1.26
	树木补偿	项	1.00	1562300.00	156.23
1.2.2	省耕山水片区				7,754.90
1.2.2.1	征地补偿费用		438.58		4,004.24
	昭储 17-23-1 号	亩	53.14	9.13	485.17
	昭储 17-23-2 号	亩	46.92	9.13	428.38
	昭储 17-26-A 号	亩	114.77	9.13	1,047.85
	昭储 17-26-B 号	亩	111.96	9.13	1,022.19
	昭储 17-26-C 号	亩	111.79	9.13	1,020.64
1.2.2.2	拆迁安置补偿				3,750.67
	框架结构建筑	元/m²	19005.00	736.00	1,398.77
	砖混结构建筑	元/m²	13956.00	673.00	939.24
	土木结构建筑	元/m²	589.00	370.00	21.79
	奖励	按照建筑物补偿费用 20%计算			471.96
	深基础补助	按照建筑物补偿费用 6%计算			141.59
	过渡期安置补助	元/m²·月	33550.00	6.80	547.54
	搬家补助	元/户	85	1000.00	8.50
	搬迁奖励	元/户	85	3000.00	25.50

	围墙	元/m	4760.00	80.00	38.08
	化粪池、抗旱唐等	元/立方米	523.00	150.00	7.85
	厕所	元/个	85.00	70.00	0.60
	简易棚架	元/m²	6583.00	80.00	52.66
	院坝	元/m²	6800.00	55.00	37.40
	地灶	元/个	70.00	120.00	0.84
	台灶	元/个	15.00	80.00	0.12
	树木补偿	项	1	582384.00	58.24
3	建设用地土地有偿使用费	亩	753.38	1.33	1,004.51
4	耕地开垦费	亩	753.38	1.44	1,084.87
5	耕地占用税	亩	753.38	2.00	1,506.77
6	征地管理费				904.70
7	土地平整费	立方米	319420	20.00	638.84
8	坝区耕地质量补偿费	亩			
9	森林植被恢复费	亩			
10	土地评估费	亩	753.38	200	17.55
11	勘测定界费	亩	753.38		125.56
二	预备费（一×5%）				2,418.20
三	融资利息				1,772.55
四	合计				52,554.68

B1.2 场地平整建设投资估算表

序号	名称	结构	单位	数量	单价（元）	金额（万元）
一	土建					678.05
1	土地平整		m³	226015.1301	30	678.05
二	其它费用					76.50

1	建设单位管理费					15.17
2	工程监理费					22.39
3	工程招标准备费					5.42
4	工程勘察费					2.71
5	工程设计费					22.67
6	预算编制费					1.36
7	环评、水保、立项等其它费用					6.78
三	预备费					37.73
四	建设投资					792.27
五	融资利息					27.45
六	流动资金					
七	合计					819.73

（二）资金筹措方案。

1、资金来源

资本金来源：项目单位自筹 13374.41 万元，约占总投资的 25.06%，由财政预算安排。

融资来源：本项目发行专项债券 40000.00 万元，约占总投资的 74.94%。

2、项目实施计划

已完成的前期工作：可行性研究报告编制及审批，农地转用批复，

征地拆迁规模前期摸底调查，征地拆迁前的公示及准备工作，资本金筹措。

项目建设计划：

- (1) 债券资金到位后开展征地拆迁招投标工作，1 个月
- (2) 完成征地拆迁及土地移交工作 4 个月
- (3) 场地平整规划设计 1 个月
- (4) 场地平整施工 2 个月
- (5) 场地平整工程验收 1 个月
- (6) 全过程的审计及验收 1 个月

3、资金使用计划

本项目所涉及的收储土地 753.38 亩，计划全部在 2018 年-2019 年跨年度内收储，集中收储后集中进行土地整理，项目所涉及的 53374.41 万元建设资金，全部在规划建设期内使用。

3、项目资金保障措施

- (1) 组织一支精干高效的管理队伍

昭通市土地储备交易中心组建了土地收储项目工作组，从相关职能部门抽调相关专业技术人员担任主要岗位，能够高效率开展项目的实施。

- (2) 采用“政府监督，社会监理”原则，引入竞争机制

本项目拟采用委托招标的组织形式，公开招标的招标方式进行征地

拆迁及土地整理的招标。招标、评标实行“政府监督、社会监理”的原则，通过招标选择具有相应资质和信誉的监理公司或咨询机构全权负责工程质量、进度、监理。

（3）加强投资管理

工程款实行专款专用，项目收支单独列帐，严格控制工程造价，避免虚报，瞒报，漫天要价，以批复的概预算作为控制依据。

（4）加强组织与计划

在施工过程中，应加强组织与计划工作。施工单位要加强施工组织设计，充分考虑季节等不利因素对工程的影响，减少工程对周围环境的破坏，工程施工应参加建筑保险，降低工程的风险。

（5）加强质量、进度、支付管理

监理单位应本着“严格监理、公正科学、热情服务、一丝不苟”的监理原则，对工程的质量、进度、支付进行全面监理，各分项工程必须严格按照设计标准及质量验收标准执行，要树立“百年大计、质量第一”的原则，避免赶工期、赶进度等增加质量隐患问题的发生，精心设计、精心施工、精心管理、创造良好的工程形象。

（6）建立完善的应急机制，征地拆迁时一个矛盾容易激化的过程，征地拆迁工作开始之前，应大范围、深度的对项目所覆盖区域居民进行普法宣传教育，城市化教育，指导居民支持城市建设及发展，并保障他们能够享受城市发展所带来的有益成分，同时项目实施单位建立市、区、

乡镇级村委会多头联动的应急机制，避免征地拆迁过程中出现群众性事件。

(7) 项目资金专款专用，实行领导负责制，每一笔费用的支出均需要得到分管领导的签字认可，最大限度避免资金挪用的发生，保障资金安全。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益。

1、土地出让金单价确定依据

(1) 预期土地出让金单价结合项目区周边同类土地出让单价确定。

(2) 土地出让金年均增长结合十三五规划期确定的 GDP 增长率，按照 80%土地价格增长率。

(3) 2018 年 1 月出让的昭储 17-09 号土地，成交单价 91.70 万元/亩，昭储 17-08 号土地成交单价 94.13 万元/亩。

2、项目收入可行性

土地出让收入按照昭通市现行市场价格分用地级别确定基准地价。项目收储整理开发土地 753.38 亩。本次收储可出让的规划商住用地地理位置优越，出让前景良好。根据前面章节由昭通市国土资源局网站提供的对昭通市土地价格现状进行的分析，近几年昭通市土地价格呈稳步增长的趋势。经专业人士将本项目收储地块与城区内周边环境相类

似的拍卖地块进行对比，预测收储地块每亩土地价值约为 95 万元—210 万元之间。另考虑出让受国家政策、时间、价格等多种因素的影响，按照评估谨慎的原则以及不同土地性质的价格变动对土地出让收入进行预测，结合昭阳区中心城市土地出让实际情况，考虑社会经济的可持续发展要求，以 2017 年同类出让土地平均价格为基础，按照 8%的预期 GDP 增长率的 80%作为预测土地出让金的增长率具有一定的合理性，计算预测单价及趋势如下：

2018 年至 2022 年昭阳区土地价格预测

单位：万元

2017 年（基准年）	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
92.78	98.72	105.28	112.01	119.18	126.81
	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%	6.40%

年供地计划如下：

土地出让计划表

年度	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
可出让面积（亩）	181.46	219.11	194.10	158.71	753.38
其中：商住用地	181.46	219.11	194.10	158.71	753.38
工业用地					
其他用地					

3、项目收入的分类

本项目收入均为土地出让金。

4、项目收入预测

项目收入预测可采用预测单价和供地计划相乘计算土地出让金，计算结果如下：

收入预测单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	销售收入		19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	86,905.26
1.1	商住用地出让收入		19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	86,905.26
	单价（万元）		105.28	112.01	119.18	126.81	
	数量（亩）		181.46	219.11	194.10	158.71	753.38
1.2	工业用地出让收入						—
	单价（万元）						
	数量（亩）						—
1.3	其他用地出让收入						—
	单价（万元）						
	数量（亩）						—

5、项目成本

项目成本主要为各类计提基金及管理费用，计费文件、计费标准及计取费用如下：

（1）土地出让平均收益的确定

按照昭政办发〔2007〕193号文件规定，土地出让平均收益为昭通市本级安排使用。土地平均纯收益按照30元/平方米，折合为每亩2万

元。

(2) 项目运营期总成本费用由各项计征地拆迁季土地整理成本、计提基金（含土地收益基金，农业土地开发资金，廉租房保证金，失地农民养老保障风险准备金，失地农民养老保障专项资金，云南省地质灾害防治资金，保障性住房建设资金，教育资金，水利建设资金，云南省铁路高速公路建设资金，土地业务管理费，评估费，财务费用等）和运营期债券利息组成。

(3) 计算期内征地拆迁、土地整理年均成本按照土地收储总成本年均均为 13343.60 万元。

(4) 土地收益基金

按照昭政办发〔2007〕193 号要求，土地收益金按土地出让平均纯收益的 15%计提，年均计提金额为 56.50 万元。

(3) 农业土地开发资金

按照云财综〔2010〕118 号要求，按土地出让平均纯收益的 9%计提省级农业土地开发资金，同时，按提土地出让平均纯收益的 21%计提本级农业土地开发资金，年均计提金额为 113.01 万元。

(4) 廉租房保证金

按照财综〔2007〕53 号文件要求，廉租房保证金按土地出让平均纯收益的 10%计提，年均计提金额为 37.67 万元。

（5）失地农民养老保障风险准备金

按照昭政发〔2009〕49 号文件要求，失地农民养老保障风险准备金按土地出让平均纯收益的 5%计提。年均计提金额为 18.83 万元。

（6）失地农民养老保障专项资金

按照昭政发〔2009〕49 号文件要求，失地农民养老保障专项资金按每亩地不低于 2 万元的标准征收。本项目按照 2 万元/亩征收，年均征收 376.69 万元。

（7）云南省地质灾害防治资金

按照昭政办发〔2011〕123 号规定，云南省地质灾害防治资金按土地出让总价款的 1.5%征收。年均征收 325.89 万元。

（8）保障性住房建设资金

按照云政发〔2011〕64 号文件规定，保障性住房建设资金按土地出让总价款的 5%征收。年均征收 1086.32 万元。

（9）教育资金

按照云财综〔2011〕176 号文件规定，教育资金按土地出让纯收益的 10%或按土地出让总价款的 2%计提。本项目暂按土地出让总价款的 2%征收，年均征收 434.53 万元。

（10）水利建设资金

按照云财综〔2013〕144 号文件规定，水利建设资金土地出让总价

款的 3%计提，本项目年均计提资金 651.79 万元。

（11）云南省铁路高速公路建设资金

按照云财建〔2013〕354 号文件规定，云南省铁路高速公路建设资金除划拨用地、保障性住房用地外土地出让总价款的 8%计提，本项目年均计提资金 1738.11 万元。

（12）土地业务管理费

按照昭通市政府批复的昭财〔2009〕43 号文件规定，土地管理业务费按出让收入总额的 0.5%计提，年均计提 108.63 万元。

（13）评估费

根据《关于土地价格评估收费的通知》（计价格[1994]2017 号），土地评估费按 233 元/亩测算，本项目年均评估费用 4.39 万元。

（14）财务费用

财务费用主要为运营期债券利息，按照运营期付息，期末还本的方式偿还债务资金，融资利息按年息 4.5%计算。

综上所述，年均总成本费用为 20095.96 万元。

6、相关税费

本项目所涉及的税费仅为印花税，按照相关文件规定，税率为 0.05%，计费基数为土地出让金，经过计算，年均税金为 10.86 万元。

成本费用估算表

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	土地出让金		19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	86,905.26
2	土地出让平均纯收益		362.92	438.22	388.20	317.42	1,506.76
	土地出让规模		181.46	219.11	194.10	158.71	753.38
	每亩土地平均纯收益 (万元/亩)		2.00	2.00	2.00	2.00	8.00
3	总成本		19,061.37	22,938.07	20,803.59	17,580.81	80,383.83
3.1	土地收储、土地平整 投资（建设资金）		12,855.82	15,523.20	13,751.32	11,244.06	53,374.41
3.2	土地收益金		54.44	65.73	58.23	47.61	226.01
3.3	农业土地开发资金		108.88	131.47	116.46	95.23	452.03
3.4	廉租房保证金		36.29	43.82	38.82	31.74	150.68
3.5	失地农民养老保障风 险准备金		18.15	21.91	19.41	15.87	75.34
3.6	失地农民养老保障专 项资金		362.92	438.22	388.20	317.42	1,506.76
3.7	云南省地质灾害防治 资金		286.55	368.15	347.00	301.89	1,303.58
3.8	保障性住房建设资金		955.16	1,227.15	1,156.66	1,006.29	4,345.26
3.9	教育资金		382.06	490.86	462.66	402.52	1,738.11
3.10	水利建设资金		573.10	736.29	693.99	603.78	2,607.16
3.11	云南省铁路高速公路 建设资金		1,528.26	1,963.45	1,850.65	1,610.07	6,952.42
3.12	土地业务管理费		95.52	122.72	115.67	100.63	434.53
3.13	评估费		4.23	5.11	4.52	3.70	17.55
3.14	财务费用		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	7,200.00
4	固定成本		12,855.82	15,523.20	13,751.32	11,244.06	53,374.41

5	可变成本		4,405.54	5,614.87	5,252.26	4,536.74	19,809.42
6	经营成本		4,405.54	5,614.87	5,252.26	4,536.74	19,809.42

7、项目损益

年均销售收入 21726.31 万元，年均总成本 20095.96 万元，年均利润总额 1619.49 万元，年均利润率 7.45%。

损益分析如下：

损益表

单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	销售收入		19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	86,905.26
2	税费		9.55	12.27	11.57	10.06	43.45
3	总成本费用		19,061.37	22,938.07	20,803.59	17,580.81	80,383.83
4	利润总额		32.29	1,592.74	2,317.95	2,534.99	6,477.98
5	弥补以前年度亏损(回收建设资金)						—
5.1	累计回收建设资金						—
6	应纳所得税额		32.29	1,592.74	2,317.95	2,534.99	6,477.98
7	所得税						—
8	净利润		32.29	1,592.74	2,317.95	2,534.99	6,477.98
9	期初未分配利润			32.29	1,592.74	2,317.95	3,942.98
10	提取盈余公积金						—
11	提取法定公积金						—
12	可供分配利润		32.29	1,592.74	2,317.95	2,534.99	6,477.98
13	股利分配						—

14	未分配利润		32.29	1,592.74	2,317.95	2,534.99	6,477.98
----	-------	--	-------	----------	----------	----------	----------

（二）资金测算平衡情况。

资金测算平衡情况表如下。

资金测算平衡情况表

单位：万元

序号	年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
一、	现金流入						
1、	资本金流入	13,374.41					13,374.41
2、	债券资金流入	40,000.00					40,000.00
3、	其他融资资金流入						-
4、	营业现金流入		19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	86,905.26
小计	现金流入总额	53,374.41	19,103.21	24,543.08	23,133.11	20,125.86	140,279.67
二、	现金流出						-
1、	建设期支出	51,574.41					51,574.41
2、	营业期间支出		4,415.09	5,627.14	5,263.84	4,546.80	19,852.87
3、	债券发行费用						-
4、	其他还本付息						-
5、	债券还本付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	41,800.00	49,000.00
小计	现金流出总额	53,374.41	6,215.09	7,427.14	7,063.84	46,346.80	120,427.28
三、	现金净流量						-
1、	当年现金净流入	-	12,888.12	17,115.94	16,069.27	-26,220.94	19,852.39
2、	期末累计现金结存额	-	12,888.12	30,004.06	46,073.33	19,852.39	

3、	偿债覆盖率 = (营业现金流入-营业期支出) ÷ 债券还本付息	1.37
----	---------------------------------	------

1、项目盈利能力分析

本项目建设期为 12 个月，建设期一年，运营期四年，土地从收储后第二年分年度出让，结合本项目实际情况，收益主要为土地出让金，出让土地服务于社会公益事业和社会经济的发展，考虑到经济发展及地方实际情况，本项目贴现率取 8%。

本项目进行经济效益分析评价的主要依据是国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》，参照我国新的财会制度，结合土地开发的实际情况，计算全部投资的经济效益。主要评价指标有：财务内部收益率 (FIRR) 指标，评价指标的计算过程详见附表现金流量表。

(1) 财务净现值 (FNPV)

财务净现值指按行业的基准收益率，将项目的净现金流量折现到建设期初的现值之和。贴现率基准收益率为 8%。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

FNPV…财务净现值

CI:t…第 T 年的现金流入量

CO:t…第 T 年的现金流出量

i_c…基准收益率

FNPV=1925.32 (万元) > 0

由于 FNPV 大于 0，因此，项目可行，可以接受。

(2)财务内部收益率 (FIRR)

财务内部收益率指建设项目在整个计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率。它反映项目所占用资金的盈利率，是考察项目盈利能力的主要动态评价指标。

财务内部收益率 FIRR 的计算公式为：

$$FIRR = (CI - CO) \sum_{t=1}^n (1 + IRR)^{-t} = 0 \text{ 时，解出财务内部收益率 } IRR。$$

当 $I=8\%$ 时， $FIRR=9.72\%$

故当 $I=8\%$ 时项目方案经济上可以接受。

(3) 项目总投资收益率

项目总投资收益率 (ROI)

总投资收益率 (ROI) = 年均息税前利润 (EBIT) ÷ 总投资 (TI) × 100%:

项目资本金利润率 (ROE) = 年均净利润 (NP) ÷ 资本金 (EC) × 100%

投资回收期就是使累计的经济效益等于最初的投资费用所需的时间，投资回收期 (P_t) = 累计净现金流量开始出现正值的年份数 - 1 + 上一年累计净现金流量的绝对值 / 出现正值年份的净现金流量。

项目建设经营期内年均净利润为 1619.49 万元，息税前利润 1619.49 万元，资本金为 13374.41 万元，总投资 53374.41 万元。计算总投资收益率为 3.03%，资本金收益率为 12.11%，投资回收期为 4.12 年。

本项目以上静态评价指标与同行业相应指标比较，效益较好，

2、项目偿债能力分析

（1）贷款及偿还方式

本项目发行债券 40000.00 万元，年利率为 4.5%。

还款计划为收储后第二年至第四年土地出让后，按照经营期付息，期末还本的还贷方法偿还贷款，第五年年全部偿还本金和利息，还本的资金来源为回收的建设资金，运营期利息计入总成本费用。

债券共计 40000.00 万元，按照经营期付息，期末还本的还贷方法偿还贷款，年均付息 1800 万元，期末还本 40000 万元。

（2）从项目经营的未分配利润情况看。

利息备付率（ICR）= 息税前利润 / 当期应付利息费用，项目运营期内利息备付率逐年增加，项目综合利息备付率为 1.52，大于 1.5，符合国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）的要求，表明项目有足够的能用息税前利润偿还利息。

偿债备付率（DSCR）= 可用于还本付息资金 / 当期应还本付息金额，

综合偿债备付率为 1.37, 大于 1.3, 符合国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)的要求。项目资金有保障, 能偿还所发行债券。

还本付息资金来源: 本次发行土地储备专项债拟收储的 9 宗土地共计 753.38 亩, 计提各项资金(基金)、缴纳各种税费后, 可用于债务偿还的项目收益测算为 67,052.39 万元。

详见借款还本付息表。

融资还本付息表

单位: 万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	期初债券余额		40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	
2	当期发债	40,000.00					40,000.00
3	当期还本付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	41,800.00	49,000.00
3.1	其中: 还本					40,000.00	40,000.00
3.2	付息	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	9,000.00
4	还本资金来源	-	-	-	-	40,000.00	40,000.00
4.1	未分配利润						-
4.2	折旧和摊销						-
4.3	回收建设成本		-	-	-	40,000.00	40,000.00
5	还息资金来源	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	9,000.00
5.1	成本中列支		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	7,200.00
5.2	建设资金	1,800.00					1,800.00
6	期末债券本息余额	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00		

6.1	其中：本金	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	
6.2	利息	-	-	-			
	利息备付率（%）	-	1.02	1.88	2.29	2.41	1.52
	偿债备付率（%）	-	8.16	10.51	9.93	0.37	1.37

3、收益与融资平衡结论

项目运营期随着每年土地出让金的流入，项目利息备付率就偿债备付率均大于参考值，偿债能力较好，运营期间的预期收益完全能够满足偿还专项债券本息，且能产生一定的盈余资金，因此项目的融资平衡能力及抗风险能力较强。

（三）其他事项说明。

1、本项目所涉及两个片区总体规划已经通过业务主管部门评审，规划地块均为商住用地，容积率、建筑密度等均满足昭通中心城市建设规划要求。

2、本项目所涉及两个片区周围已经形成了成熟的商住小区，周边配套条件较高，乌蒙水乡片区附近配套有昭阳区第二人民医院，昭阳区第五小学，福海公寓，江山大酒店，昭阳区人民政府办公中心等，人流量较大。省耕山水片区周边配套有昭通市第一人民医院，1300 余亩水体公园，省耕山水住宅小区，昭通碧桂园住宅小区，紫光大酒店以及文体公园，周边配套条件较好。

（四）独立第三方专业机构进行评估意见。

1. 泰和泰（昆明）律师事务所法律审核意见：

（1）昭阳区土地储备交易中心系在中国境内依法设立、合法存续的事业单位法人，且已被纳入土地储备机构名录，依法具备土地储备的实施主体资质。

（2）本专项债券对应的土地已取得纳入土地储备计划的批复文件，项目符合区域国土利用总体规划和城乡规划。

（3）经信立会计师事务所出具的《财务评估报告》确认，项目具备项目收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。

（4）实施方案编制机构、会计师事务所、律师事务所均是依法成立，合法存续的中介服务机构，具备相应的从业资质。

2、云南信立会计师事务所有限公司评估意见：基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券和土地储备专项债券要求，并根据我们对当前云南省、昭通市融资环境的研究，认为 2018 年云南省昭通市土地储备专项债券可以以相较同期银行贷款利率略优惠的融资成本完成资金筹措，为昭通市昭阳区 2018 年土地收储提供足够的资金支持，保证该土地收储项目的顺利实施。项目收储土地出让收入作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目土地收储专项债券还本付息要求。该项目收益本息覆盖倍数大于 1，项目具备项目收益与融资自求平衡的能力及偿债能力。

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

（1）地形、地貌条件

昭阳区区境地处云贵高原西北部，地势西高东低，为滇中凹部的东北端，有较完整的高原地貌。两大山系横亘境内，东为乌蒙山脉西延伸尾端，山势磅礴，高峰林立；西为横断山脉凉山山系分支东伸边缘，山高坡陡，海拔悬殊；大山包乡独石包包海拔 3364 米，为境内最高点，大寨子乡茅坡海拔 494 米，是全区最低处。两山系之间为昭通坝子、洒渔坝子、靖安坝子，均是粮食主产区。利济河经昭通坝子汇入洒渔河，洒渔河流经洒渔、靖安坝子后出境；金沙江流经境内 23 千米。全区坝区占 33.6%，山区占 64.3%，江边河谷地带占 2.1%。昭通坝子海拔约 1950 米，地势平坦，丘坝相间，为典型的高原湖积盆地，昭通城坐落在坝子中间。

（2）气候、气候条件

昭阳区为高原季风气候，夏季平均大气压：801.8(hpa)，常年平均气温：11.57℃，极端最高温度：33.5℃，最热月月平均温度：19.8℃，最热月下午 14 时平均温度：24℃、最热月（七月）0.8m 深土壤温度：19.7℃，多年平均风速：2.4m/s，全年雷暴日数：56d/a，多年来平均

日照时间：1902.2 小时，雨季为当年的 5 月～10 月、多年来年平均降雨量 735 毫米，降雨量最多年平均雨量 711 毫米、最大降雨量 894.8 毫米、最小 591 毫米，全年无霜期：220 天左右。

（3）工程地质、水文地质条件

该项目区域处于昭阳区，基岩零星出露，构造简单。

据钻孔揭露地层资料，地基表层为素填土及老填土，其下为第四系粘土、粉砂及角砾，基底为老第三系超固结粘土。

水文地质条件简单。场地地下潜水水位较高，约在地表下 0.3—1.2m，水量补给来源为地表水和大气降水。素填土层和粉砂层为透水层，其它地层为弱透水层。场地地下水对混凝土结构具有弱腐蚀性，对钢筋混凝土结构中钢筋无腐蚀性，对钢结构具有弱腐蚀性；场地土对混凝土结构无腐蚀性，对钢筋混凝土结构中钢筋无腐蚀性，对钢结构具有弱腐蚀性。

（4）地震条件

按照《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016 年版））确定，昭阳区抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g，设计地震分组为第三组。

（5）施工条件

本项目施工条件良好，施工用水、用电可直接从现有市政管网接入。

（6）周边环境条件

项目建设地点附近无各种化学、生物、物理污染源，无过境架空高压线，无危及人身安全的易燃易爆危险物品库，周围无易燃、易爆及有害气体生产企业，对项目建设及运营不会造成影响。

自然环境和施工条件较好，风险较小

2、来源于施工方的风险因素。

施工方为招投标购买的施工服务，施工技术和管理方案应当通过招标人组织的施工组织方案和管理方案的审查后才能用于指导施工，同时招标人聘请的工程监理单位进行施工监理，履行项目业主的相关职责，确保来自于施工方的风险因素最小化。

3、来源于设计单位的风险因素。

来自设计单位内部的风险

（1）采用新技术的风险

设计工作是一门应用科学，依赖先进、可靠的技术，如果在设计中采用了未经实践检验的技术，或采用过于复杂的工艺流程，不现实的目标，必然为设计带来风险。

（2）设计质量的风险

设计质量如何也会给设计单位带来风险。例如，设计中的错误、遗漏、对设计任务的误解，给设计单位带来风险。

（3）外部资料的风险

设备厂家的资料不及时、不全面必然引起设计的错、漏；基础资料不足，例如，勘察资料不足给结构设计埋下巨大的隐患。

来自设计项目的管理风险

（1）设计进度不合理

首先是来自对设计周期乐观估计带来的风险。目前，设计合同很多都是由业主根据自身的要求确定设计周期，设计单位在合同中往往不能很好的保证自己对设计的周期要求。由于业主与设计单位常常不能达到一个很好的统一，给设计单位带来一定的风险。

（2）来自设计人力资源的风险

设计单位的工作，并不是一个均衡的工作状态，工作量不是均衡状态。当人多工作少，带来人力资源的浪费；当工作多人少，存在人力资源不足，难于满足要求，时时存在的矛盾。

（3）沟通中存在的风险

设计工作中需要很好的沟通，既有与业主、施工单位、上级主管部门的沟通，也有设计者之间的沟通。一旦沟通中存在问题，就会发生问题。例如，误解业主的意图，将带来设计修改或返工；各专业间互提条件不及时，或条件不够，造成造成设计碰创，给施工带来困难，等等。

（4）对设计项目的组织不当也会给设计单位带来风险。设计组织是一项严谨的工作。在设计进度编排中，逻辑关系不准确，对整个设计过程缺乏正确的、综合的调度，工作量的估计发生错误，都将带来风险。

（5）费用管理中的风险

设计费用的管理是很重要的，同时也存在着很大的风险。例如，费用管理计划不好，不能很好对费用进行控制，势必造成入不敷出或赢利下降。对根据合同额进行成本核算的单位，费用分配合理与否，更是存在巨大的风险。

设计单位应当对项目区域进行深入的调查分析，综合周边路网、设计标高、土地利用整体规划的的实施及控制性详细规划指导工程设计的开展，并且在设计工作中认真、仔细，一科学严谨的态度服务于项目，同时和项目实施各单位进行充分的沟通，将可以大幅度的江底或者避免风险的发生，同时也可以购买相关的保险，避免损失。

应对措施：督促设计单位加强对设计成果的检验及校核，避免设计成果出现偏或者重大设计缺陷，项目业主与设计单位签订相关服务合同，明确双方权利义务，保证设计成果的适用性。

4、来源于供应商的风险因素

本项目为建设用地收储项目，项目运营过程中仅涉及征地拆迁和土地整理，拆迁和土地整理均采用公开招标方式选择合作单位，并且实施保证金制度，并签订相关合同等法律文书，明确权利义务，明确双方责任，保证措施条件较好。

5、工程事故

本项目主要为工程为场地平整，施工过程中主要为拆迁建筑垃圾的

运输、场地整平，施工过程中机械化程度较高，具有一定的风险，施工过程中注意保护施工从业人员生命安全，同时采用封闭施工方法，避免闲人进入施工区，保障工程顺利实施，从而避免工程事故的发生。

应对措施：建议施工单位为本项目的实施购买相应的保险，同时落实安全生产相关职能职责，严格相关机械设备操作规范，避免工程事故的发生。

（二）影响项目收益的风险及控制措施。

1、经营风险

经营过程中的风险主要为土地出让金的变化及相关计提政策发生变化的风险

近几年来昭阳区房地产市场经过长期稳定的磨砺，稳定的度过了大约 10 年的时光，进入 2017 年以来，房产市场快速发展，目前昭阳区平均房价达到了 5300 元/平方米左右，而且随着昭通碧桂园、中粮地产、乌蒙水乡片区的高标准定位及开发，整体配套设施条件和人居环境得到了大幅度的改善，同时城区内的所有河流基本达到了雨污分流的排水条件，河流内水逐渐清澈了，路边的绿化标准高了，整个城市的档次上了一个较大的台阶，本项目收储的土地位于昭阳区省耕山水片区和乌蒙水乡片区，规划条件好，预期土地出让金额将超过我们的保守评估价格，风险较小。

土地出让金计提政策由省级人民政府和市级人民政府制定，短期内

不会有较大变化，而且考虑到为了地方经济的发展，政策变化不会太频繁，计提比例不会有太大的变化，风险较小。

2、市场风险

由于本项目收储土地全部作为城市建设用地，项目建设符合《昭通市城市总体规划》和《昭阳区控制性详细规划》要求，用地符合《昭阳区土地利用总体规划》。同时收储土地经过对已经出让的土地使用权价格调查，通过与周边环境相类似地块进行土地价格对比，并按照 8%的 GDP 增长率的 80%作为土地出让金的增长率测算土地价格，相对价格较为保守，预留空间较大。因此，市场风险较小。

3、财务风险

本项目的资金来源为建设单位自筹及发行专项债券。资本金由财政预算安排，资金有保障。

发行专项债券已经获得省财政厅的基本认可，待报批资料通过后，专项债券资金有保障，经过测算，本项目建设投资的偏差值及偏差程度不高，风险程度较低。

（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

（1）征地政策发生较大变化

昭阳区中心城市目前适用的征地拆迁方案最开始于 2004 年适用，

截止目前已经过去 14 个年头，征地补偿标准和现阶段的人民生活水平不太吻合，因此存在征地补偿方案进行调整的风险。

征地补偿标准调整风险属于政策风险，本项目目前征地及地上附着物补偿按照 7.13 万元每亩进行测算，按照昭阳区国土资源局及财政局相关会议及要求，如果征地补偿标准上调，在本项目实施过程中的补偿费用的差额部分由地方财政解决。

（2）投资测算不准确风险主要有房屋拆迁工程量的测算不准确。

集中储备范围内的土地上建筑物的统计工作不可避免的会存在一部分误差，将会影响投资测算结果，结合本项目实际情况，昭阳区国土资源局征地拆迁办已在前期对需储备土地上的建筑物、构筑物进行过全方面的摸底调查和取证，避免了后期违章建筑的发生，保障了拆迁工程量的准确性，同时本项目估算总投资中含有一部分预备费用，可用于少量的拆迁量误差费用，因此本项因素风险较小。

（3）土地平整量的误差导致投资测算不准确

本项目的实施中，土地平整费用占总投资的比列较低，为 1.4%左右，并且项目区地形较为平坦，没有冲沟，地裂缝、断裂带等不良地质问题，土地平整工程量较为直观，工程量不会出现较大变化。

2、利率波动风险

2018 年云南省昭通市土地储备专项债券项目发行债券所使用的债券利率充分参考了项目区域社会经济的发展，全省宏观经济的调控政

策，经济政策，并结合 5 年期银行利率水平，经过科学独立的分析，审慎的决策机制，最后按照 4.50% 的债券利率计算债券利息，利率水平较为适中，除非利率在政策层面由较大幅度的调整，否则，小幅度的利率变化对本项目的影响较小。

3、存续债券置换不畅风险

项目投资回收期 4.12 年，运营期间可能出现债券现置换不畅导致的兑付风险，如果发行人不能及时足额筹集到资金偿还债券利息或者债券本金，会影响项目的正常实施，存在一定财务风险的。

应对措施：在项目实施过程中，建立健全项目财务管理、现金流管理方面的建管机制，明确相关责任与义务，严格落实专款专用，按照规划要求供地，避免收储建设用地闲置，增加资金流，同时应与银行之间建立长期合作关系，拓宽融资渠道，提高融资能力，政府财政实力加强，也会给予支持，提供资金稳定来源，避免该风险。

专项债券发行时考虑的风险因素，包括但不限于如上所示的风险，可根据项目情况进行调整。