

2018 年云南省普洱市土地储备专项债券 总体实施方案

普洱市国土资源局



二〇一八年九月

普洱市财政局



目录

前言	- 1 -
一、普洱市基本情况	- 4 -
二、项目基本情况	- 4 -
（一）参与主体	- 4 -
（二）项目概况	- 8 -
三、资金筹措方案	- 12 -
（一）项目资金筹措汇总表	- 12 -
（二）项目资金保障措施	- 28 -
四、项目融资平衡情况	- 28 -
（一）项目预期收入	- 28 -
（二）项目损益测算	- 62 -
（三）资金测算平衡情况	- 71 -
（四）独立第三方专业机构进行评估意见	- 105 -
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 105 -
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	- 105 -
（二）影响项目收益的风险及控制措施	- 108 -
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	- 109 -

前言

土地储备专项债券是指地方政府为土地储备发行，以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。

根据《国务院关于加强政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号），经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

《预算法》（2015年修订），经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

《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），关闭土地储备贷款渠道、清理土储机构、规范金融机构及平台公司参与模式，明确各平台公司不得承担土地储备工作，积极探索政府购买服务模式。《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号），设立负面清单制度、详细规定了政府购买服务与政府采购涉及的相关内容。

依据《云南省财政厅关于下达 2018 年地方政府债务限额的通知》（云财预〔2018〕118 号），云南省普洱市 2018 年地方政府债务限额表中土地储备专项债务额度为 100000 万元；根据《普洱市人民代表大会常务委员会关于批准普洱市 2018 年地方政府债务限额及市本级财政专项预算调整方案的决议》、《关于普洱市 2018 年地方政府债务限额及市本级财政专项预算调整方案（草案）的报告》、《普洱市财政局关于 2018 年新增地方政府债务限额（土储、棚改）的函》、《普洱市财政局 普洱市国土资源局关于调整 2018 年新增专项债务限额分配的请示》（普财〔2018〕67 号）、《普洱市人民政府关于调整 2018 年新增专项债务限额分配的报告》（普政发〔2018〕91 号）文件要求、《普洱市人民代表大会常务委员会关于同意市人民政府调整 2018 年新增专项债务限额分配的决定》（普人发〔2018〕54 号），市国土局 4.5 亿元（土储）、宁洱县 1 亿元（土储）、景东县 0.5 亿元（土储）、景谷县 1 亿元（土储）、墨江县 2.1 亿元（土储 1 亿元、棚改 1.1 亿元）、江城县 1 亿元（土储）、澜沧县 0.5 亿元（土储）、孟连

县 0.5 亿元（土储）。

根据《云南省国土资源厅关于做好 2018 年度土地储备专项债券发行工作的通知》（云国土资用〔2018〕27 号），结合普洱市市本级和景东县、景谷县、宁洱县、墨江县、江城县、澜沧县及孟连县 7 个自治县 2018 年土地储备专项债券实施方案，编制了《2018 年云南省普洱市土地储备专项债券总体实施方案》。

二〇一八年九月

一、普洱市基本情况

普洱市位于云南省西南部，地处北纬 22°02′—24°50′、东经 99°09′—102°19′之间，北回归线横穿中部。东临红河、玉溪，南接西双版纳，西北连临沧，北靠大理、楚雄。东南与越南、老挝接壤，西南与缅甸毗邻，国境线长约 486 公里，具有“一市连三国、一江通五邻”的独特区位，有思茅港和勐康 2 个国家一类口岸，孟连国家二类口岸以及 18 条对外陆路通道，是国家桥头堡建设的“堡中堡”。特别是普洱获批为全国唯一的国家绿色经济试验示范区，绿色发展的政策效应将持续释放，发展机遇难得、空间广阔、潜力巨大。全市南北纵距 208.5 公里，东西横距北部 55 公里、南部 299 公里，总面积 45385 平方公里，是云南省面积最大的州（市）。

普洱市山区面积占 98.29%，坝区面积占 1.71%，森林覆盖率 68.7%，分布着 16 个自然保护区，澜沧江、李仙江、南卡江三大江由北向南纵贯全境。由于三江纵流，形成帚状水系，有利于印度洋和太平洋两股暖湿气流北上，使普洱成为云贵高原唯一一个海洋性气候的地区。普洱气候宜人，冬暖夏凉，四季如春，温暖湿润的气候使普洱“万紫千红花不谢，冬暖夏凉四时春”，享有“天然氧吧”的美誉，成为名副其实的“春城”，是最适宜人居的地方之一。

2017 年末，普洱市总人口 262.7 万人，居住着 26 种民族，其中世居民族有汉、哈尼、拉祜、彝、佤、傣等 14 种，少数民族人口占总人口的 61%。

普洱市辖 9 县 1 区，1 区即思茅区，9 县即 9 个民族自治县，

分别是宁洱哈尼族彝族自治县、墨江哈尼族自治县、景东彝族自治县、景谷傣族彝族自治县、镇沅彝族哈尼族拉祜族自治县、江城哈尼族彝族自治县、孟连傣族拉祜族佤族自治县、澜沧拉祜族自治县、西盟佤族自治县，其中澜沧是全国唯一的拉祜族自治县，墨江是全国唯一的哈尼族自治县，西盟是全国两个佤族自治县之一。

2015 年以来，在省委、省政府和市委的坚强领导下，市人民政府以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十八大、十九大精神和习近平总书记对云南发展的重要指示精神，认真抓好市委各项工作部署的落实，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以普洱国家绿色经济试验示范区建设为总平台，大力弘扬“包容开放、团结拼搏”的普洱精神，全市经济社会发展迈上新台阶。

表 1-1 2015 年-2017 年普洱市财政经济状况

单位：亿元

序号	指标	2015 年	2016 年	2017 年
1	地区生产总值	514.01	568.04	624.6
2	固定资产投资	449.75	502.1	1980.8
3	一般公共预算收入	47.24	50.06	53.2
4	政府性基金收入	9.58	10.69	16.66
4.1	其中：国有土地出让收入	7.54	9.92	15.9
5	一般公共预算支出	219.1	245.72	271.8
6	政府性基金支出	11.6	7.85	10.89
7	政府债务余额	195.45	193.92	175.69
7.1	其中：一般债务余额	169.15	168.79	150.72
7.2	其中：专项债务余额	26.30	25.13	24.97

二、项目基本情况

（一）参与主体

1. 普洱市市本级

实施机构：普洱市土地收购储备中心

社会统一信用代码：125327007571770784

住所：普洱市思茅区茶苑路 30 号

法定代表人：赵志宏

经费来源：财政拨款

开办资金：1100 万

举办单位：普洱市国土资源局

宗旨和业务范围：为政府加强对土地的管理，盘活土地资产，增强土地资本的运营，保证土地增值服务。

2. 宁洱县

实施机构：宁洱哈尼族彝族自治县土地收购储备中心

社会统一信用代码：12532722662630757M

住所：宁洱县宏远路 25 号

法定代表人：李跃

经费来源：全额拨款

开办资金：4500 万

举办单位：宁洱哈尼族彝族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：为政府加强对土地发管理、盘活土地资产、增强土地资本的运营、保证土地增值服务。

3. 景东县

实施机构：景东彝族自治县土地储备中心

社会统一信用代码：12532724681253934B

住所：景东县锦屏镇青云路 5 号

法定代表人：周伟

经费来源：全额拨款

开办资金：2 万元

举办单位：景东彝族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：为加强土地资产管理，促进土地节约集约利用。全县土地征收、收购，土地储备计划、供应计划及具体措施的编制，收储土地前期开发、保护、管理，土地储备融资并做好专项资金的管理和使用。

4. 景谷县

单位名称：景谷傣族彝族自治县土地收购储备中心

统一社会信用代码：12532725072495292L

住所：景谷傣族彝族自治县响水路 4 号

法定代表人：张继华

经费来源：全额拨款

开办资金：人民币 10 万元

举办单位：景谷傣族彝族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：优化土地资源，盘活土地资产。国有土地资产管理、收购储备国有土地、储备土地开发、储备土地保护、储备土地的管理、临时利用及储备土地实施前期开发进行融资。

5. 墨江县

实施机构：墨江哈尼族自治县国土资源局土地收购储备交

易中心

社会统一信用代码：1253272376708350XY

住所：墨江县联珠镇南片区阳光酒店旁

法定代表人：张桂

经费来源：财政补助

开办资金：10 万

举办单位：墨江哈尼族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：为合理利用国家土地提供服务。房地产管理、交易、土地收购、储备等。

6. 江城县

实施机构：江城哈尼族彝族自治县国土资源局土地收购储备交易中心

社会统一信用代码：12532727067149694R

住所：江城县勐烈镇勐烈大街 139 号

法定代表人：李华

经费来源：全额拨款

开办资金：70 万元

举办单位：江城哈尼族彝族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：依法开展土地储备工作，促进土地资源合理利用，提高建设用地保障能力。组织实施全县土地收购储备工作；负责全县国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作；承担实施土地征用征收工作；土地整理开发工作。

7. 澜沧县

实施机构：澜沧拉祜族自治县土地收购储备中心

社会统一信用代码：12532729760436413E

住所：澜沧县勐朗镇东朗路国土资源局内

法定代表人：钟丽

经费来源：全额拨款

开办资金：2 万

举办单位：澜沧拉祜族自治县国土资源局

宗旨和业务范围：为政府加强对土地的管理，盘活土地资产，增加土地资本的运营，保证土地增值服务；业务范围：根据中心城区城市总体规划，依法收储土地、盘活国有存量土地、对土地市场进行调控、促进土地资源的合理配置，保证政府掌控土地以及市场，依法对收回收储的储备土地管理并进行出让钱的开发与合理利用，研究制定土地储备的相关政策和制度，编制年度土地储备计划、年度土地储备供应计划和土地储备实施方案，依法做好土地出让金的入库收缴、成本清算管理等工作。

8. 孟连县

实施机构：孟连傣族拉祜族佤族自治县土地收购储备中心

社会统一信用代码：125327280824185618

住所：孟连县建设路南侧（县法院对面）

法定代表人：李好好

经费来源：全额拨款

开办资金：5 万

举办单位：孟连县国土资源局

宗旨和业务范围：土地收购储备融资、项目管理、招投标、

土地开发与经营、土地咨询与相关业务。

（二）项目概况

1. 普洱市市本级土地储备项目

（1）项目地址：思茅区主城区

（2）项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券的项目共涉及 6 个片区，项目总规模为 1428.25 亩。其中曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）规模为 450.56 亩，南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）规模为 407.34 亩，南屏镇片区（二期）（天壁水泥）规模为 89.99 亩，南屏镇片区（三期）（跑马场）规模为 105.73 亩，普洱象山国际生态养生度假区（二期）规模为 176.07 亩，滑石板片区规模为 198.56 亩。

（3）项目投资估算：项目总投资为 63756.00 万元

（4）债券额度：项目债券额度为 45000 万元

（5）项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 48 个月。

（6）项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 149596 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

2. 宁洱县土地储备项目

（1）项目地址：宁洱县城区

（2）项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券项目共涉及 3 个片区，项目总规模为 965.01 亩。其中宁洱县物流园片区规模为 616.94 亩，宁洱县新平村大山头片区规模为 131.06 亩，宁洱县新平村大沙坝片区规模为 217.01 亩。

（3）项目投资估算：项目总投资为 17611.47 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 48 个月，出让周期约 48 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 49479.23 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

3. 景东县土地储备项目

(1) 项目地址：景东县城城区

(2) 项目建设规模：本次景东县土地储备专项债券项目共涉及 2 个区块，项目总规模为 297.70 亩，可出让面积 173.01 亩。其中县城南部区区块 93.01 亩，县城西部区区块规模为 80 亩。

(3) 项目投资估算：项目总投资为 7125 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 5000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 60 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 17590.93 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

4. 景谷县土地储备项目

(1) 项目地址：景谷县城城区

(2) 项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券的项目共涉及 2 个片区，项目总规模为 271 亩。其中景谷县芒冒片区土地储备项目规模为 209 亩，景谷县石板村片区土地储备项目规模为 62 亩。

(3) 项目投资估算：项目总投资为 14244.46 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 48 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 31598.69 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

5. 墨江县土地储备项目

(1) 项目地址：墨江县城区

(2) 项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券的项目为 2018 年墨江县北部区（一期）土地储备项目，共涉及 6 个地块，面积合计 286.15 亩。

(3) 项目投资估算：项目总投资为 14713.83 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 60 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 31285.11 万元，收入来源主要为住宅、商服、公服用地出让收入。

6. 江城县土地储备项目

(1) 项目地址：江城县城区勐烈镇和康平镇

(2) 项目建设规模：本次江城县土地储备专项债券项目共涉及 9 个区块，项目总规模为 411.59 亩。其中大新寨家脚区块规模为 31.94 亩、老风干田区块规模为 14.49 亩、原复合肥厂区

块规模为 30.86 亩、看守所旁区块为 17.55 亩、傣王庄区块规模为 45.53 亩、江城县西北部物流中心区块规模为 100 亩、勐康口岸区块规模为 90.03 亩、康平小集镇区块规模为 61.92 亩和江城县县小区块规模为 19.27 亩

(3) 项目投资估算：项目总投资为 12874.64 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 10000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 60 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 29715.88 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

7. 澜沧县土地储备项目

(1) 项目地址：澜沧县城区

(2) 项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券项目共涉及 1 个项目，规模为 141.69 亩。

(3) 项目投资估算：项目总投资为 8034.25 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 5000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 36 个月，出让周期约 36 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 11957.86 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

8. 孟连县土地储备项目

(1) 项目地址：孟连县城区

(2) 项目建设规模：本次纳入土地储备专项债券项目总规模为 547.09 亩，共涉及 3 个片区，其中城东片区规模为 292.8 亩，允昂山片区规模为 82.64 亩，城西片区规模为 171.65 亩。

(3) 项目投资估算：项目总投资为 7459.94 万元

(4) 债券额度：项目债券额度为 5000 万元

(5) 项目建设与出让计划：项目边建设边出让，建设周期约为 48 个月，出让周期约 60 个月。

(6) 项目出让计划及收入预测：债券存续期内本项目可实现收入 30631.52 万元，收入来源主要为住宅、商服用地出让收入。

三、资金筹措方案

(一) 项目资金筹措汇总表

根据各县市财政状况和项目成熟程度，分析后，市本级及 7 个自治县土地储备专项债券项目资金需求情况汇总如下：

1. 普洱市市本级土地储备项目

(1) 项目总投资

普洱市市本级 2018 年土地储备项目预计总投资约为 63756 万元，其中曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）投资总费用合计约为 13530 万元、南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）投资总费用合计约为 12625 万元、南屏镇片区（二期）（天壁水泥）投资总费用合计约为 10137 万元、南屏镇片区（三期）（跑马场）投资总费用合计约为 14117 万元，普洱象山国际生态养生度假区（二期）投资总费用合计约为 6519 万元，滑石板片区投资总费用合计约为 6828 万元。

表 3-1 普洱市市本级土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	曼歇坝 片区 (一期)×汇 源小 镇)	南屏镇 片区 (一期)×普 洱茶小 镇)	南屏镇 片区 (二期)×天 壁水 泥)	南屏镇 片区 (三期)×跑 马场)	普洱象 山国际 生态养 生度假 区(二期)	滑石板 片区	合计
征收	征地补偿费	2433	8254	8456	7269	883	2225	29520
	安置补助费	5274	0	0	0	0	400	5674
	青苗	67	0	0	0	0	0	67
	附着物补偿	2422	0	0	0	0	840	3262
	拆迁补偿费	543	1701	544	4584	0	0	7372
	小计	10739	9955	9000	11853	883	3465	45895
土地 开发	前期开发费	0	0	0	0	4300	2000	6300
农用地 转用及 土地 征收 报批	新增建设用地有 偿使用费	482	367	——	——	188	212	1249
	耕地占用税	——	——	——	——	——	——	——
	被征地农民保险	——	——	——	——	——	——	——
	耕地开垦费	——	——	——	——	——	——	——
	坝区耕地质量补 偿费	——	——	——	——	——	——	——
	税费合计	482	367	0	0	188	212	1249
专项 债券	五年利息	2250	2250	1125	2250	1125	1125	10125
	发行费用	0	0	0	0	0	0	0
	小计	2250	2250	1125	2250	1125	1125	10125
其他	勘界费、其他中 介费用等	59	53	12	14	23	26	187
项目总成本		13530	12625	10137	14117	6519	6828	63756

(2) 资金来源

资金来源主要包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过财政预算安排 18756 万元，占项目总投资 29.42%，已到位资金 6500 万元，占项目总投资 10.19%，尚未到位资金 12256 万元，会根据项目推进情况进行支出。

专项债券：通过储备土地专项债券为 45000 万元，占项目总投资 75.58%，期限为 5 年。

表 3-2 普洱市市本级土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

片区名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
曼歇坝片区 (一期)(汇源 小镇)	财政预算安排	3530.00	26.09%	1000.00	7.39%	2530.00
	专项债券	10000.00	73.91%	0.00	0.00%	10000.00
	小计	13530.00	100.00%	1000.00	7.39%	12530.00
南屏镇片区 (一期)(普洱 茶小镇)	财政预算安排	2625.00	20.79%	1000.00	7.92%	1625.00
	专项债券	10000.00	79.21%	0.00	0.00%	10000.00
	小计	12625.00	100.00%	1000.00	7.92%	11625.00
南屏镇片区 (二期)(天壁 水泥)	财政预算安排	5137.00	50.68%	4000.00	39.46%	1137.00
	专项债券	5000.00	49.32%	0.00	0.00%	5000.00
	小计	10137.00	100.00%	4000.00	39.46%	6137.00
南屏镇片区 (三期)(跑马 场)	财政预算安排	4117.00	29.16%	500.00	3.54%	3617.00
	专项债券	10000.00	70.84%	0.00	0.00%	10000.00
	小计	14117.00	100.00%	500.00	3.54%	13617.00
普洱象山国际 生态养生度假 区(二期)	财政预算安排	1519.00	23.30%	0.00	0.00%	1519.00
	专项债券	5000.00	76.70%	0.00	0.00%	5000.00
	小计	6519.00	100.00%	0.00	0.00%	6519.00
滑石板片区	财政预算安排	1828.00	26.78%	0.00	0.00%	1828.00
	专项债券	5000.00	73.22%	0.00	0.00%	5000.00
	小计	6828.00	100.00%	0.00	0.00%	6828.00
合计	财政预算安排	18756.00	29.42%	6500.00	10.19%	12256.00
	专项债券	45000.00	70.58%	0.00	0.00%	45000.00
	小计	63756.00	100.00%	6500.00	10.19%	57256.00

2. 宁洱县土地储备项目

(1) 项目总投资

宁洱县土地储备项目合计总投资 17611.47 万元。物流园片区总投入为 9890.34 万元，新平村大沙头片区总投资为 3551.97

万元，新平村大沙坝片区总投资为 4169.16 万元。

表 3-3 宁洱县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	物流园片区	新平村大山头片区	新平村大沙坝片区	合计
征收	征地补偿与安置费补助费	4935.52	1048.48	1736.08	7720.08
	青苗补偿费	395.23	65.53	108.505	569.27
	附着物补偿		65.53	108.505	174.04
	拆迁补偿费	1545.9			1545.9
	小计	6876.65	1179.54	1953.09	10009.28
土地开发	前期开发费		655.3	1085.05	1740.35
农用地转用及土地征收报批	新增建设用地有偿使用费	575.81	122.32		698.13
	耕地占用税		174.75		174.75
	被征地农民养老保障金	1233.88	262.12	434.02	1930.02
	耕地开垦费				0
	坝区耕地质量补偿费		733.94		733.94
	税费合计	1809.69	1293.13	434.02	3536.84
专项债券	五年利息	1170	405	675	2250
	发行费用				0
	小计	1170	405	675	2250
其他	勘界费及中介费	34	19	22	75
项目总成本		9890.34	3551.97	4169.16	17611.47

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过县级财政预算安排 7611.47 万元，占项目总投资 43.22%，已到位资金 5053.72 万元，占项目总投资 28.70%，其中尚未到位资金 2557.75 万元，会根据项目推进情况进行支出。到位资金已用于：缴纳物流园片区新增建设用地有偿使用费和被征地农民基本养老保障金 1809.69 万元，支付 166

亩征地综合补偿款 1441.88 万元，支付勘界费和报批中介费 34 万元；缴纳新平村大山头片区农用地转用及土地征收报批的相关税费 1293.13 万元，支付勘界费和报批中介费 19 万元；缴纳新平村大沙坝片区农用地转用及土地征收报批的相关税费 434.02 万元，支付勘界费和报批中介费 22 万元。

专项债券：通过储备土地专项债券为 10000 万元，占项目总投资 56.78%，发债期限为 5 年。

表 3-4 宁洱县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

片区名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
物流园片区	财政预算安排	4690.34	47.42%	3285.57	33.22%	1404.77
	专项债券	5200	52.58%	0	0	5200
	小计	9890.34	100.00%	3285.57	33.22%	6604.77
新平村大山头片区	财政预算安排	1751.97	49.32%	1312.13	36.94%	439.84
	专项债券	1800	50.68%	0	0	1800
	小计	3551.97	100.00%	1312.13	36.94%	2239.84
新平村大沙坝片区	财政预算安排	1169.16	28.04%	456.02	10.94%	713.14
	专项债券	3000	71.96%	0	0	3000
	小计	4169.16	100.00%	456.02	10.94%	3713.14
合计	财政预算安排	7611.47	43.22%	5053.72	28.70%	2557.75
	专项债券	10000	56.78%	0	0	10000
	小计	17611.5	100.00%	5053.72	28.70%	12557.8

3. 景东县土地储备项目

(1) 项目总投资

景东县土地储备专项债券涉及的县城南部区区块投资总费用合计约为 4372.50 万元，县城西部区项目约为 2752.50 万元，则全县合计总投资约为 7125 万元。

表 3-5 景东县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	县城南部区 区块	县城西部区 区块	合计
土地征收及相关费用	土地征收及相关费用	700	260	960
土地开发费用	基础设施建设	3020	2020	5040
专项债券费用	五年利息	652.5	472.5	1125
	发行费用	0	0	0
	小计	652.5	472.5	1125
项目总成本		4372.5	2752.5	7125

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：财政预算安排资金 2125 万元，占建设投资的 29.82%，其中已到位资金为 1000 万元。

专项债券：发行项目土地储备专项债券 5000 万元，占建设投资的 70.18%，债券发行期限为 5 年。

表 3-6 景东县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

区块名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到 位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
县城南部 区区块	财政预算安排	1472.50	33.68%	700.00	16.01%	772.50
	专项债券	2900.00	66.32%	0.00	0	2900.00
	小计	4372.50	100.00%	700.00	16.01%	3672.50
县城西部 区区块	财政预算安排	652.50	23.71%	300.00	10.90%	352.50
	专项债券	2100.00	76.29%	0.00	0	2100.00
	小计	2752.50	100.00%	300.00	10.90%	2452.50
合计	财政预算安排	2125	29.82%	1000.00	14.04%	1125
	专项债券	5000	70.18%	0.00	0	5000
	小计	7125	100.00%	1000	14.04%	6125

4. 景谷县土地储备项目

（1）项目总投资

景谷县 2018 年土地储备项目总投资约为 14244.46 万元，景谷县芒冒片区项目投资总费用合计约为 11050.34 万元，景谷县石板村片区项目约为 3194.12 万元。

表 3-7 景谷县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	景谷县芒冒片区土地储备项目	景谷县石板村片区土地储备项目	合计
土地征收	征地补偿费	2090	620	2710
	安置补助费			0
	青苗补助费	376.2	111.6	487.8
	附着物补偿费			0
	拆迁补偿费			0
	土地整理费	2508	744	3252
	小计	4974.2	1475.6	6449.8
土地开发	前期开发费	3135	930	4065
农用地转用及土地征收报批	新增建设用地有偿使用费	140.03	41.54	181.57
	耕地占用税	277.97	82.46	360.43
	被征地农民保险	418	124	542
	耕地开垦费	219.45	65.1	284.55
	坝区耕地质量补偿费			0
	征地管理费	58.52	17.36	75.88
	税费合计	1113.97	330.46	1444.43
专项债券	五年利息	1800	450	2250
	小计	1800	450	2250
其他	勘界费、其他中介费用等	27.17	8.06	35.23
项目总成本		11050.34	3194.12	14244.46

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过财政预算安排 4244.46 万元，占项目总投资 29.8%，会根据项目推进情况进行支出。

专项债券：通过储备土地专项债券为 10000 万元，占项目总投资 70.2%，债券期限为 5 年。

表 3-8 景谷县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

片区名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
芒冒片区	财政预算安排	3050.34	27.60%	0	0	3050.34
	专项债券	8000	72.40%	0	0	8000
	小计	11050.34	100.00%	0	0	11050.34
石板村片区	财政预算安排	1194.12	37.38%	0	0	1194.12
	专项债券	2000	62.62%	0	0	2000
	小计	3194.12	100.00%	0	0	3194.12
合计	财政预算安排	4244.46	29.80%	0	0	4244.46
	专项债券	10000	70.20%	0	0	10000
	小计	14244.46	100.00%	0	0	14244.46

5. 墨江县土地储备项目

（1）项目总投资

墨江县 2018 年土地储备专项债券涉及的 2018 年墨江县北部区（一期）土地储备项目预计总投资约为 14713.83 万元。

表 3-9 墨江县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	费用（万元）
土地征收费	征地补偿与安置补助费	1745.51
	青苗补偿费	361.69
	附着物补偿	542.54
	拆迁补偿费	1001.53
	小计	3651.27
土地开发费	前期开发费	8584.5
农用地转用及 土地征收报批	新增建设用地有偿使用费	190.86
	耕地占用税	0
	被征地农民保险	0
	耕地开垦费	0
	坝区耕地质量补偿费	0
	税费合计	190.86
专项债券成本	五年利息	2250
	发行费用	0
	小计	2250
其他费用	勘界费、其他中介费用	37.2
项目总成本		14713.83

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过县级财政预算安排 4713.83 万元，用于前期支付征地拆迁补偿费，占项目总投资 32.04%，已到位资金 993.31 万元，占项目总投资 6.25%，尚未到位资金 3720.52 万元，占项目总投资 93.25%。后续根据项目推进情况进行筹措支出。

专项债券：通过储备土地专项债券为 10000 万元，占项目总投资 67.96%，期限为 5 年。

表 3-10 墨江县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到 位资金
	金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
财政预算安排	4713.83	32.04%	993.31	6.75%	3720.52
专项债券	10000	67.96%	0	0.00%	10000
小计	14713.83	100%	993.31	6.75%	13720.52

6. 江城县土地储备项目

(1) 项目总投资

江城县土地储备项目位于江城县县城和两个乡镇（康平镇和勐烈镇），共 9 涉及个区块，总规划用地面积为 27.5064 公顷（合 412.60 亩），可出让面积按项目总规模的 70%计约为 19.2545 公顷（合 288.82 亩），项目总投资约为 12874.64 万元。

表 3-11 江城县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	大新寨家脚区块	老风干田区块	原复合肥厂区块	看守所旁区块	傣王庄区块	江城县西北部物流中心区块	勐康口岸区块	康平小集镇区块	江城县县小区块	合计
土地征收相关费用	土地征收相关费用	478.2	174.7	465.89	175.41	110.62	500	275.02	557.6	1156.2	3893.64
土地前期开发费用	前期开发费	480	260	460	351	800	2000	1080	1300		6731
专项债券费用	五年利息	180	90	202.5	112.5	202.5	517.5	292.5	405	247.5	2250
	发行费用										0
	小计	180	90	202.5	112.5	202.5	517.5	292.5	405	247.5	2250
项目总成本		1138.2	524.7	1128.39	638.91	1113.12	3017.5	1647.52	2262.6	1403.7	12874.64

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：财政预算安排资金 2874.64 万元，占建设投资的 22.33%，其中已到位资金为 532.59 万元。

专项债券：发行项目土地储备专项债券为 10000 万元，占建设投资的 77.67%，债券发行期限为 5 年。

表 3-12 江城县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

区块名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
大新寨家脚区块	财政预算安排	338.20	29.71%	158.20	13.90%	180.00
	专项债券	800.00	70.29%	0.00	0	800.00
	小计	1138.20	100.00%	158.20	13.90%	980.00
老风干田区块	财政预算安排	124.70	23.77%	34.70	6.61%	90.00
	专项债券	400.00	76.23%	0.00	0	400.00
	小计	524.70	100.00%	34.70	6.61%	490.00
原复合肥厂区块	财政预算安排	228.39	20.24%	25.89	2.29%	202.50
	专项债券	900.00	79.76%	0.00	0	900.00
	小计	1128.39	100.00%	25.89	2.29%	1102.50
看守所旁区块	财政预算安排	138.91	21.74%		0.00%	138.91
	专项债券	500.00	78.26%	0.00	0	500.00
	小计	638.91	100.00%	0.00	0.00%	638.91
傣王庄区块	财政预算安排	213.12	19.15%		0.00%	213.12
	专项债券	900.00	80.85%	0.00	0	900.00
	小计	1113.12	100.00%	0.00	0.00%	1113.12
江城县西北部物流中心区块	财政预算安排	717.50	23.78%	200.00	6.63%	517.50
	专项债券	2300.00	76.22%	0.00	0	2300.00
	小计	3017.5	100.00%	200.00	6.63%	2817.50
勐康口岸区块	财政预算安排	347.52	21.09%		0.00%	347.52
	专项债券	1300.00	78.91%	0.00	0	1300.00
	小计	1647.52	100.00%	0.00	0.00%	1647.52
康平小集镇区块	财政预算安排	462.60	20.45%	57.60	2.55%	405.00
	专项债券	1800.00	79.55%	0.00	0	1800.00
	小计	2262.6	100.00%	57.60	2.55%	2205.00
江城县县小区块	财政预算安排	303.70	21.64%	56.20	4.00%	247.50
	专项债券	1100.00	78.36%	0.00	0	1100.00
	小计	1403.7	100.00%	56.20	4.00%	1347.50
合计	财政预算安排	2874.64	22.33%	532.59	4.14%	2342.05
	专项债券	10000.00	77.67%	0.00	0	10000.00
	小计	12874.64	100.00%	532.59	4.14%	12342.05

7. 澜沧县土地储备项目

(1) 项目总投资

澜沧县土地储备项目总投资 8034.25 万元，其中：农用地转用及土地征收缴纳的税费为 377.84 万元；拟储备土地征拆费 4403.73 万元；土地开发费 2108.43 万元；融资利息 1125 万元，其他费用 19.25 万元。

表 3-13 澜沧县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	单价		规模	合计（万元）
		价格	单位	（亩/万元）	
农转征报批税费	新增建设用地有偿使用费	10	元/平方米	141.69	94.46
	被征地农民养老保障金	2	万元/亩	141.69	283.38
	税费合计	——	——	——	377.84
征拆费用	征拆补偿费	31.08	万元/亩	141.69	4403.73
	小计	31.08		141.69	4403.73
土地开发	道路	800	元/平方米	31.25	1666.67
	场地平整	4	万元/亩	110.44	441.76
	小计	——	——	——	2108.43
专项债券	五年利息	4.50%	利率	5000	1125
	发行费用	0	0	0	0
	小计	——	——	——	1125
其他	农转征勘界费	300	元/亩	141.69	4.25
	报件代理费	15	万元/批次	1	15
	小计	——	——	——	19.25
项目总成本		——	——	——	8034.25

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过县级财政预算安排 3034.25 万元，占项目总投资 37.77%，已到位资金 1868.81 万元，占项目总投资 23.26%，其中用于支付农转征报批税费新增建设用地有偿使用

费 94.46 万元，支付被征地农民养老保障金 283.38 万元，支付 47.36 亩土地及地上附着物征拆补偿费 1471.72 万元，支付农转征勘界费和报件代理费 19.25 万元；尚未到位资金 1165.44 万元，将根据项目推进情况进行支出。

专项债券：通过储备土地专项债券为 5000 万元，占项目总投资 62.23%，发债年期为 5 年。

表 3-14 澜沧县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
	金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
财政预算安排	3034.25	37.77%	1868.81	23.26%	1165.44
专项债券	5000	62.23%	0	0	5000
小计	8034.25	100.00%	1868.81	23.26%	6165.44

8. 孟连县土地储备项目

（1）项目总投资

孟连县土地储备项目总投资为 7459.94 万元。各片区各环节投资情况如下表所示：

表 3-15 孟连县土地储备项目投资费用明细表

单位：万元

环节	费用明细	城西片区	城东片区	允昂山片区	合计
土地征收	征地补偿与安置费补助费	1756.8	495.84	600.78	2853.42
	青苗补偿费	146.4	41.32		187.72
	附着物补偿	146.4	41.32		187.72
	小计	2049.6	578.48	600.78	3228.86
土地开发	前期开发费	1464	413.2	858.25	2735.45
农用地转用及土地征收报批	新增建设用地有偿使用费	195.2	0	114.43	309.63
	耕地占用税	0	0	0	0
	被征地农民养老保障金	0	0	0	0
	耕地开垦费	0	0	0	-
	坝区耕地质量补偿费	-	0	0	0
	税费合计	195.2	0	114.43	309.63
专项债券	五年利息	675	225	225	1125
	发行费用	0	0	0	0
	小计	675	225	225	1125
其他	勘界费及中介费	24	17	20	61
项目总成本		4407.8	1233.68	1818.46	7459.94

（2）资金来源

资金来源包括财政预算安排和专项债券 2 种方式。

财政预算安排：通过县级财政预算安排 2459.94 万元，用于前期支付征地拆迁补偿费，占项目总投资 32.98%，已到位资金 475.21 万元，占项目总投资 6.37%，尚未到位资金 1984.73 万元，会根据项目推进情况进行支出。

专项债券：通过储备土地专项债券为 5000 万元，占项目总投资 67.02%，期限为 5 年。

表 3-16 孟连县土地储备项目资金来源及到位情况表

单位：万元

片区名称	资金来源	投资总额		已到位资金		尚未到位资金
		金额	总投资总额比例	金额	总投资总额比例	
城西片区	财政预算安排	1407.8	31.94%	219.2	4.97%	1188.6
	专项债券	3000	68.06%	0	0	3000
	小计	4407.8	100.00%	219.2	4.97%	4188.6
城东片区	财政预算安排	233.68	18.94%	17	1.38%	216.68
	专项债券	1000	81.06%	0	0	1000
	小计	1233.68	100.00%	17	1.38%	1216.68
允昂山片区	财政预算安排	818.46	45.01%	239.01	13.14%	579.45
	专项债券	1000	54.99%	0	0	1000
	小计	1818.46	100.00%	239.01	13.14%	1579.45
合计	财政预算安排	2459.94	32.98%	475.21	6.37%	1984.73
	专项债券	5000	67.02%	0	0	5000
	小计	7459.94	100.00%	475.21	6.37%	6984.73

（二）项目资金保障措施

在项目实施过程中，加强资金的使用和管理，强化预算约束。严格按照《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）及相关文件要求执行，做到专款专用、专项管理、单独核算的规定，不得超范围支出和超标准开支，更不得截留和挪用项目资金；建立、健全项目会计核算和内部稽核制度，对项目资金实行全过程的财务管理与监督；严格项目资金竣工决算，规范项目的业绩考评和追踪问效。

四、项目融资平衡情况

（一）项目预期收入

1. 普洱市市本级土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

依据普洱市市本级自 2016 年 1 月以来成交案例（详见下表）、普洱市估价基准日为 2014 年 6 月 30 日的城镇土地基准地价成果（新一轮尚未公布实施）、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030 年）、《普洱市城市中心区控制性详细规划（2010-2020）》，结合 6 个片区各地块的所在位置、规划确定的用途、容积率等规划条件对 6 个片区的土地地价进行估算。

表 4-1 普洱市中心城区 2016 年至今出让土地交易台账表

单位：公顷、万元、元/m²

序号	项目名称	土地坐落	面积	出让方式	土地用途	出让价款	签订日期	单价
1	P0961 号 拍卖项目	普洱市思茅区南屏镇刀官寨立交桥旁	0.9338	拍卖 出让	其他普通 商品住房 用地	4290	2018/5/9	4594
2	P0960 号 宗地拍卖 项目	普洱市北部区市公安局南侧	4.5998	拍卖 出让	住宅兼容 商业	16520	2017/12/27	3591
3	P0723 号 拍卖项目	普洱市思茅区林源路思茅供电公司东侧	0.5361	拍卖 出让	住宅	1720	2017/12/5	3208
4	P0663 置 换	普洱大道(原磨思路)北侧(思茅农场)	0.3935	协议 出让	其他普通 商品住房 用地	1260.62	2017/5/25	3204
5	P0705 号 拍卖项目	普洱市北部区普洱大道西侧（原锰铁合金厂）	6.6703	拍卖 出让	住宅兼容 商业	17030	2017/11/23	2553
6	公共租赁 住房项目	边城西路与物资巷交叉口东南侧	1.3672	协议 出让	公共租赁 住房用地	3453.14	2016/11/11	2526
7	P0936 号 宗地拍卖 项目	普洱市北部区 1 号线与北连接线交叉口东南侧	0.0755	拍卖 出让	其他商服 用地	168.55	2017/12/27	2232
8	P0560	普洱大道（原磨思路）与振兴大道交叉口东北侧	3.8848	挂牌 出让	商业兼容 住宅	7595.36	2016/12/21	1955
9	P0562	普洱大道（原磨思路）与曙光路交叉口西北侧	4.8711	挂牌 出让	商业兼容 住宅	9518.65	2016/12/21	1954

序号	项目名称	土地坐落	面积	出让方式	土地用途	出让价款	签订日期	单价
10	P0563	普洱大道（原磨思路）与振兴大道交叉口东南侧	10.2459	挂牌出让	商业兼容住宅	19999.5	2016/12/21	1952
11	梁虾女土地置换方案	普洱大道与南屏路交叉口北侧	0.1335	协议出让	其他普通商品住房用地	222.81	2017/4/27	1669
12	P0802	普洱市思茅区思茅镇三家村麻栗山	0.5695	拍卖出让	其他普通商品住房用地	864.25	2016/8/8	1518
13	P0919 号宗地拍卖项目	普洱市思茅区思茅镇三家村麻栗山（旅游环线西侧）	1.5991	拍卖出让	住宅	2408.65	2017/12/27	1506
14	国有建设用地使用权置换项目	普洱市思茅区磨思路东侧（洗马河公园南侧）	3.37433	协议出让	其他商服用地	5066.19	2018/4/12	1501
15	白云和园项目	普洱市思茅区茶城大道西侧、白云路南侧	0.9174	协议出让	住宅兼容商业	1291.15	2017/1/5	1407
16	P0470 挂牌项目	普洱市思茅区思茅镇晨北小区旁	1.0556	挂牌出让	其他普通商品住房用地	1435.06	2016/11/18	1359
17	公共租赁住房项目	普洱市思茅区贺龙山东侧	4.0018	协议出让	公共租赁住房用地	4718.37	2016/3/28	1179
18	P0841 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河头）	0.1071	拍卖出让	住宅	90.33	2017/4/20	843
19	P0840 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河头）	0.2918	拍卖出让	住宅	228.85	2017/4/20	784
20	P0836 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河头）	0.4664	拍卖出让	住宅	359.8	2017/4/20	771
21	P0837 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河头）	0.5665	拍卖出让	住宅	434.88	2017/4/20	768
22	P0838 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河头）	0.6289	拍卖出让	住宅	481.68	2017/4/20	766
23	P0839 拍卖项目	普洱市思茅区旅游环线东侧（石龙河	1.3586	拍卖出让	住宅	1028.95	2017/4/20	757

序号	项目名称	土地坐落	面积	出让方式	土地用途	出让价款	签订日期	单价
		头)						
24	P0834 号挂牌项目	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	0.0512	挂牌出让	批发零售用地	28.04	2018/5/21	548
25	P0835 号挂牌项目	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	0.1511	挂牌出让	批发零售用地	78	2018/5/21	516
26	P0852 号挂牌项目	普洱市思茅区旅游环线	0.3716	挂牌出让	住宿餐饮	182.79	2017/6/12	492
27	P0871 号挂牌项目	普洱市思茅区旅游环线	0.9958	挂牌出让	住宿餐饮	473.05	2017/6/12	475
28	P0854 号挂牌项目	普洱市思茅区旅游环线	4.8302	挂牌出让	住宿餐饮	2256.04	2017/6/12	467
29	P0739	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	1.7029	挂牌出让	商业	776.305	2016/1/9	456
30	P0740	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	1.5787	挂牌出让	商业	720.415	2016/1/9	456
31	P0833 号挂牌项目	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	1.568	挂牌出让	批发零售用地	715.6	2018/5/21	456
32	P0741	普洱市思茅区思茅镇白庙立交桥北侧	2.0743	挂牌出让	商业	943.435	2016/1/9	455
33	P0776	南屏镇木乃河云南淳普油脂有限公司南侧	0.2467	挂牌	商业	79.01	2016/6/6	320
34	P0864 号挂牌项目	普洱市思茅区倚象镇鱼塘村民委员会	6.8872	挂牌出让	住宿餐饮	1208.37	2017/9/20	175

①屏镇片区（三期）（跑马场）、南屏镇片区（二期）（天壁水泥）、滑石板片区：用途为住宅及商服用地，供应方式为出让，南屏镇片区（三期）（跑马场）为 2020-2022 年进行供应，南屏镇片区（二期）（天壁水泥）为 2020-2022 年进行供应，滑石板片区为 2021-2023 年进行供应。根据片区所在区域已成交情况，均价在 3591-1952 元/平方米，平均 172 万元/亩。结合期日修正、区域及个别因素修正，南屏镇片区（三期）（跑马场）区位及个别因素与上述比较案例相当；结合地价上涨情况，预估至 2018 年南屏镇片区（三期）（跑马场）商住混合用地平均单价为 178.53

万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综合单价为 189.41 万元/亩；南屏镇片区（二期）（天壁水泥）及滑石板片区个别因素较上述比较案例稍劣，结合地价上涨情况，预估 2018 年南屏镇片区（二期）（天壁水泥）平均单价为 157.11 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综合单价为 166.67 万元/亩；预估滑石板片区平均单价为 148.18 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2021 年综合单价为 161.93 万元/亩。

②曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）、南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）区位及个别因素较上述比较案例稍劣，结合地价上涨情况，预估 2018 年曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）平均单价为 64.89 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综合单价为 68.85 万元/亩；预估 2018 年南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）平均单价为 68.05 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综合单价为 72.19 万元/亩。结合期日修正、区域及个别因素修正，普洱象山国际生态养生度假区（二期）区位及个别因素与上述商服用地比较案例相当，结合地价上涨情况，预估至 2018 年普洱象山国际生态养生度假区（二期）商住混合用地平均单价为 79.13 万元/亩。预估地价以每年 3%环比增长，则 2021 年综合单价为 86.47 万元/亩；曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）、南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）预估 2018 年曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）平均单价为 64.89 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综合单价为 68.85 万元/亩；预估 2018 年南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）平均单价为 68.05 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，则 2020 年综

合单价为 72.19 万元/亩。

（2）项目土地出让收入预估

结合各片区各年度的土地综合单价及每年的土地供应规模，从 2020 年开始出让土地，到 2023 年全部供应完，土地出让金合计为 149596 万元。各片区各年度每年出让收入情况详见下表：

4-2 普洱市市本级土地储备项目收入预算表

单位：万元/亩、亩

片区	用途	类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）	商服、住宅用地	出让面积	0	0	47.5	80.84	134.74	187.48	450.56
		单价	64.89	66.84	68.85	70.92	73.05	75.24	73.14
		土地总价	0	0	3270	5733	9843	14106	32952
南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）	商服、住宅用地	出让面积	0	0	64	68.67	120.17	154.5	407.34
		单价	68.05	70.09	72.19	74.36	76.59	78.89	76.4
		土地总价	0	0	4620	5106	9204	12189	31119
南屏镇片区（二期）（天壁水泥）	住宅用地	出让面积	0	0	18	31.5	40.49	0	89.99
		单价	157.11	161.82	166.67	171.67	176.82	182.12	172.99
		土地总价	0	0	3000	5408	7159	0	15567
南屏镇片区（三期）（跑马场）	商服、住宅用地	出让面积	0	0	21.15	37.01	47.57	0	105.73
		单价	178.53	183.89	189.41	195.09	200.94	206.97	196.59
		土地总价	0	0	4006	7220	9559	0	20785
普洱象山国际生态养生度假区（二期）	商服、住宅用地	出让面积	0	0	0	35.21	61.62	79.24	176.07
		单价	79.13	81.5	83.95	86.47	89.06	91.73	89.75
		土地总价	0	0	0	3045	5488	7269	15802
滑石板片区	商服、住宅用地	出让面积	0	0	0	39.71	69.5	89.35	198.56
		单价	148.18	152.63	157.21	161.93	166.79	171.79	168.07
		土地总价	0	0	0	6430	11592	15349	33371
合计	—	出让面积	0	0	150.65	292.94	474.09	510.57	1428.25
		土地总价	0	0	14896	32942	52845	48913	149596

2. 宁洱县土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

依据宁洱县 2014 年以来成交案例（详见下表）、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030 年）、《宁洱县城市总体规划修改（2015—2030）》，结合 2 个项目各地块的所在位置、结合规划确定的用途对 3 个片区土地的地价进行估算。

表 4-3 宁洱县宁洱镇 2014 年至今招拍挂出让土地交易台账表

单位：公顷、万元、元/m²

序号	宗地编号	供地位置	供地面积	供地方式	土地用途	合同签订时间	出让金	单价
1	2013-040	宁洱镇新塘村	1.9796	挂牌	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2014/1/7	2375.52	1200
2	2013-044	宁洱镇南部新区	3.796	挂牌	住宿餐饮用地	2014/2/24	3701.1	975
3	2013-035	宁洱镇太达村困峨组	0.5529	挂牌	工业用地	2014/3/12	132.696	240
4	2014-001	宁洱镇天壁路	0.04725	挂牌	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2014/3/27	23.9085	506
5	2014-004	宁洱镇新平村小河组	2.0583	挂牌	其他商服用地	2014/4/21	2469.96	1200
6	2014-007	宁洱镇新平村小河组	1.7649	挂牌	其他商服用地	2014/4/21	2117.88	1200
7	2014-005	宁洱镇新平村小河组	1.44057	挂牌	其他商服用地	2014/4/21	1728.684	1200
8	2014-006	宁洱镇新平村小河组	1.44058	挂牌	其他商服用地	2014/4/21	1728.696	1200
9	2014-008	宁洱镇新平村小河组	1.7648	挂牌	其他商服用地	2014/4/21	2117.76	1200
10	2014-015	宁洱县宁洱镇	0.51435	挂牌	其他商服用地	2014/7/28	694.8	1351
11	2014-043	宁洱县宁洱镇	0.962104	挂牌	其他普通商品住房用地	2014/10/20	1154.525	1200
12	2015-003	宁洱县宁洱镇	1.534336	挂牌	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2015/4/13	1381.2	900
13	2014-048	宁洱县宁洱	1.66667	挂牌	中低价位、中	2015/5/4	1975	1185

序号	宗地编号	供地位置	供地面积	供地方式	土地用途	合同签订时间	出让金	单价
		镇			小套型普通商品住房用地			
14	2015-016号	宁洱镇新塘村	1.7669	挂牌	其他普通商品住房用地	2015/10/19	1639.78	928
15	宁洱县2016-011号	宁洱镇裕和村(宁景公路东侧)	0.5067	挂牌	批发零售用地	2017/8/17	557.37	1100
16	宁洱县2017-005号	宁洱县宁洱镇新塘村、新平村	5.7775	拍卖	其他普通商品住房用地	2017/11/3	2202.121	381
17	宁洱县2017-006号	宁洱县宁洱镇新塘村、新平村	4.8526	拍卖	其他普通商品住房用地	2017/11/3	2653.415	547
18	宁洱县2017-007号	宁洱县宁洱镇民政村	6.5615	拍卖	其他普通商品住房用地 5.2492公顷, 其他商服用地 1.3123公顷。	2017/11/28	2334.714	356
19	宁洱县2017-008号	宁洱县宁洱镇民政村	6.8362	拍卖	其他普通商品住房用地 5.4690公顷, 其他商服用地 1.3672公顷。	2017/11/28	2430.365	356
20	宁洱县2017-009号	宁洱县宁洱镇民政村	6.6135	拍卖	其他普通商品住房用地 5.2908公顷, 其他商服用地 1.3227公顷。	2017/11/28	2352.821	356
21	宁洱县2017-010号	宁洱县宁洱镇民政村	6.67	拍卖	其他普通商品住房用地 5.3360公顷, 其他商服用地 1.3340公顷。	2017/11/28	2372.494	356
合计			59.10726				38144.81	

结合期日修正、区域及个别因素修正，该区域每年土地平均单价详见下表：

表 4-4 各片区各年度平均出让单价表

片区	用途	单位	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
物流园片区	其他商服用地	元/平方米	540	556	573	590	608	626
		万元/亩	36	37.07	38.2	39.33	40.53	41.73
新平村大山头片区	商服	元/平方米	1270	1308	1347	1387	1429	1472
	住宅	元/平方米	1050	1082	1114	1147	1181	1216
	商住综合	元/平方米	1105	1139	1172	1207	1243	1280
		万元/亩	73.67	75.93	78.13	80.47	82.87	85.33
新平村大沙坝片区	商服	元/平方米	953	982	1011	1041	1072	1104
	住宅	元/平方米	788	812	836	861	887	914
	商住综合	元/平方米	829	854	880	906	933	961
		万元/亩	55.27	56.93	58.67	60.4	62.2	64.07

（2）项目土地出让收入预估

结合上述测算的各片区各年度的土地综合单价及每年的土地供应规模，从 2020 年开始出让土地，到 2023 年全部供应完，土地出让金合计为 49479.25 万元。各片区各年度每年出让收入情况详见下表：

4-5 宁洱县土地储备项目收入预算表

片区	用途	类型	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
物流园片区	其他商服用地	出让面积（亩）	50	100	250	216.94	616.94
		单价（万元/亩）	38.2	39.33	40.53	41.73	40.57
		土地总价（万元）	1910	3933	10132.5	9052.91	25028.41
新平村大山头片区	商服、住宅用地	出让面积（亩）		35	51.06	45	131.06
		单价（万元/亩）		80.47	82.87	85.33	83.07
		土地总价（万元）		2816.45	4231.34	3839.85	10887.64
新平村大沙坝片区	商服、住宅用地	出让面积（亩）		49	86	82.01	217.01
		单价（万元/亩）		60.4	62.2	64.07	62.50
		土地总价（万元）		2959.6	5349.2	5254.4	13563.2
合计	——	出让面积（亩）	50	184	387.06	343.95	965.01
		土地总价（万元）	1910	9709.05	19713.04	18147.16	49479.25

3. 景东县土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

根据县国土资源管理部门提供的 2015-2018 年土地出让台账，因小宗地出让不具有代表性，故选取大宗地交易部分作为可比实例，具体如下表所示：

表 4-6 景东县 2015 年至今招拍挂出让土地交易台账表

序号	宗地编号	出让方式	用途	面积	出让金	出让价格 (元/m ²)	合同签订时间
				(公顷)	(万元)		
1	2015—24	挂牌	其他商服用地	5.6667	4845	855	2015/11/26
2	2014—27	挂牌	其他普通商品住房用地	6.9777	7540	1081	2015/10/27
3	2014—26	挂牌	其他普通商品住房用地	4.6851	5060	1080	2015/10/27
4	2014—108	挂牌	其他商服用地	0.9298	349	375	2015/4/21
5	2014—55	挂牌	工业用地	1.444	174	120	2015/1/8
6	2014—54	挂牌	工业用地	0.8555	183	214	2015/1/8
7	2015—66	拍卖	其他普通商品住房用地	0.0439	127	2893	2016/1/19
8	2015—25	挂牌	其他商服用地	0.3241	420	1296	2016/1/15
9	2015—26	挂牌	其他商服用地	0.3023	435	1439	2016/1/15
10	May-16	拍卖	商务金融用地	0.0474	34	717	2016/11/21
11	2016-42	挂牌	工业用地	0.3699	46	124	2017/5/25
12	2014-39	挂牌	其他普通商品住房用地	0.6455	833	1290	2017/5/25
13	景东县 2017-JD002	挂牌	其他商服用地	0.3485	165	473	2017/5/17
14	景东县 2016-25 号	挂牌	工业用地	0.6753	101.295	150	2017/7/26
15	景东县 2016-23 号	挂牌	工业用地	0.5054	75.81	150	2017/7/27
16	景东县 2016-26 号	挂牌	工业用地	1.6693	250.395	150	2017/7/27
17	景东县 JD022	挂牌	其他商服用地	0.5988	500	835	2017/12/1
18	景东县 JD021 号	拍卖	其他普通商品住房用地	0.535	900	1682	2017/12/1
19	2016—24	挂牌	工业用地	1.0783	161.745	150	2018/2/24

根据项目所处城市规划地块条件，结合规划确定的用途、容积率等规划条件对项目土地出让价格进行预测。

表 4-7 各区块平均出让单价表

序号	地块名称	区块名称	规划用途	估价设定用途	容积率	设定的开发程度	可出让面积		地价		综合地价	
							公顷	亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
1	县城南部区（一）项目	县城南部区区块	住宅用地	住宅用地	1.0 < 容积率 < 3.0	宗地红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）	5.3333	80	1477	98.47	1563.4	104.23
			商服用地	商服用地					1765	117.67		
2	县城南部区（二）项目	县城南部区区块	住宅用地	住宅用地	1.0 < 容积率 < 3.0	宗地红线外“五通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯）	0.8673	13.01	1477	98.47	1563.4	104.23
			商服用地	商服用地					1765	117.67		
3	县城西部区项目	县城西部区区块	住宅用地	住宅用地	1.0 ≤ 容积率 ≤ 2.0	宗地红线外“四通”（通供水、通路、通电、通讯）	5.3333	80	1190	79.33	1190	79.33

（2）项目土地出让收入预估

以 2018 年 7 月 30 日作为估价基准日，预测平均增长率 3.0% 的 100%比例计算土地价格的增速情况下，土地出让金收入预测如下：

4-8 景东县土地储备项目收入预算表

区块名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
县城南部区区块							
土地出让面积(亩)		20	30	23.01	10	10	93.01
单价(万元/亩)		107.36	110.58	113.89	117.31	120.83	
预测收入(万元)		2147.2	3317.4	2620.61	1173.1	1208.3	10466.6
县城西部区区块							
土地出让面积(亩)				32	24	24	80
单价(万元/亩)		81.71	84.16	86.69	89.29	91.97	
预测收入(万元)		0	0	2774.08	2142.96	2207.28	7124.32
合计	0	2147.2	3317.4	5394.69	3316.06	3415.58	17590.90

4. 景谷县土地储备项目预期收入

（1）项目地价预估

依据景谷县近年来土地成交案例（详见后表）、《景谷县城市总体规划修改(2015—2030)》，结合 2 个片区各地块的所在位置、结合规划确定的用途对两个片区土地地价进行估算。

表 4-9 景谷县近年出让土地交易台账表

序号	项目位置	面积	土地用途	土地使用年限	供地方式	成交价格 (万元)	合同签订日期	单价
		(亩)						(元/m ²)
1	景谷县江东片区森林大道北侧	1.23	其他普通商品住房用地	70	协议出让	22.7605	2018/2/26	712
2	景谷县威远镇联合村白马山	1.11	其他普通商品住房用地	70	挂牌	15.7375	2018/5/22	213
3	景谷县威远镇联合村白马山	1.57	其他普通商品住房用地	70	挂牌	22.3371	2018/5/22	213
4	景谷县威远镇联合村白马山	6.11	其他普通商品住房用地	40	挂牌	90.7893	2018/5/22	213
5	景谷县威远镇联合村白马山	8.67	其他普通商品住房用地	70	挂牌	123.1006	2018/5/22	213
6	景谷县工业大道(将军路)污水处理厂旁	2.89	其他普通商品住房用地	40	拍卖	487.9303	2018/6/19	1049.98
7	景谷县工业大道(将军路)污水处理厂旁	0.86	其他商服用地	40	拍卖	414.96	2018/1/6	1050
8	景谷县江东中路南侧城东 36 米大道旁	0.48	其他普通商品住房用地	70	拍卖	2734.8584	2018/1/7	1649.99
9	景谷县江东中路南侧城东 36 米大道旁	39.23	其他普通商品住房用地	70	拍卖	5100	2018/1/6	1949.99
10	景谷县响水路西侧响水农贸市场一期旁	23.13	其他普通商品住房用地	70	拍卖	1735.0875	2018/1/7	1125
11	景谷县工业大道(将军路)污水处理厂旁	5.19	批发零售用地(加气加油设施)	40	挂牌	218.106	2017/6/8	630
12	景谷县工业大道(将军路)污水处理厂旁	13.43	工业用地	50	挂牌	295.449	2017/6/9	330
13	景谷县工业大道(将军路)污水处理厂旁	18.04	工业用地	50	挂牌	396.891	2017/6/10	330
14	景谷县弥宁公路旁	11.11	工业用地	50	挂牌	299.8782	2016/6/9	405.022
15	景谷县永平镇迁营村(景临公	161.54	工业用地	50	挂牌	2591.79	2016/12/12	240.66

序号	项目位置	面积	土地用途	土地使用年限	供地方式	成交价格 (万元)	合同签订日期	单价
		(亩)						(元/m ²)
	路 55 公里处)							
16	景谷县威远镇 2017-21 号	24.86	其他普通商品住房用地	70	拍卖	2734.528	2017/12/7	1649.99
17	景谷县威远镇 2017-34 号	39.23	其他普通商品住房用地	70	拍卖	5100	2017/12/7	1949.99
18	景谷县威远镇 2015-47-11 号	0.27	其他普通商品住房用地	70	拍卖	96.5461	2016/12/8	5350
19	景谷县威远镇 2015-47-7 号	0.28	其他普通商品住房用地	70	拍卖	108.0598	2016/12/8	5750
20	景谷县威远镇 2015-47-9 号	0.26	其他普通商品住房用地	70	拍卖	117.3966	2016/12/9	6900

结合期日修正、区域及个别因素修正，芒冒片区和石板村片区区位及个别因素与上述商品住房用地比较案例相当，土地价格区间在 100~130 万元/亩，考虑的市场的风险性，结合土地位置优劣情况，预估芒冒片区和石板村片区地价为 110 万元/亩，预估地价以每年 3%环比增长，预测至 2020 年芒冒片区和石板村片区平均单价为 113 万元/亩。

(2) 项目土地出让收入预估

结合上述测算的各片区各年度的土地综合单价及每年的土地供应规模，从 2020 年开始出让土地，到 2023 年全部供应完，土地出让金合计为 31598.69 万元。各片区各年度每年出让收入情况详见下表：

表 4-10 景谷县土地储备项目收入预算表

片区	用途	类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
芒冒 片区	其他 商服 用地	出让面积 (亩)	0	122	40	47	0	209
		单价(万 元/亩)	110	113.3	116.7	120.2	123.81	
		土地总价 (万元)	0	13822.6	4667.96	5649.4	0	24139.96
石板 村片 区	商服、 住宅 用地	出让面积 (亩)	0	0	26	9	27	62
		单价(万 元/亩)	110	113.3	116.7	120.2	123.81	
		土地总价 (万元)	0	0	3034.17	1081.8	3342.76	7458.73
合计		出让面积 (亩)	0	122	66	56	27	271
		土地总价 (万元)	0	13822.6	7702.13	6731.2	3342.76	31598.69

5. 墨江县土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

根据县国土资源管理部门提供的 2013-2016 年土地出让台账, 墨江县已出让方式供应土地面积为 10.8885 公顷 (合 163.33 亩), 成交金额为 18930 万元, 平均出让价格 115.90 万元/亩。

表 4-11 墨江县近年出让土地交易台账表

电子监管号	土地用途	出让面积 (公顷)	出让价款 (万元)	出让单价(元 /平方米)	签订日 期
5308222016 B00639-1	其他普通商品住房用 地	1.0136	1700	1677.19	2016/12 /23
5308222016 B00601	其他普通商品住房用 地	0.3334	1160	3479.76	2016/12 /21
5308222016 B00473-2	住宿餐饮用地	0.2668	581.286	2179.13	2016/11 /8
5308222015	住宿餐饮用地	1.5522	2799.019	1803.26	2015/9/

电子监管号	土地用途	出让面积 (公顷)	出让价款 (万元)	出让单价(元 /平方米)	签订日期
B00190-1			4		25
5308222014 B00289	其他商服用地	0.6352	1060	1668.68	2014/10 /22
5308222014 B00023	中低价位、中小套型普通商品住房用地	2.2343	5500	2461.62	2014/3/ 18
5308222014 B00018	批发零售用地	0.2288	313	1368.01	2014/1/ 6
5308222013 B00260	中低价位、中小套型普通商品住房用地	1.3331	2410	1807.82	2013/12 /23
5308222013 B00122	其他普通商品住房用地	0.8711	366	420.16	2013/5/ 13
5308222013 B00112	其他商服用地	0.8535	780	913.88	2013/4/ 27
5308222013 B00072	其他商服用地	0.8252	2017	2444.26	2013/1/ 5
5308222013 B00048	其他商服用地	0.1307	65	497.32	2013/1/ 5
5308222013 B00014	其他商服用地	0.1357	65	479	2013/1/ 5

该项目涉及地块共 6 个，为墨江县 2013 年第二批城镇建设用地中的地块二~地块七，其中，地块二和地块七规划为住宅用地，面积为 5.6525 公顷，采用出让的方式供应土地；结合上述土地成交案例，结合期日修正、区域及个别因素修正，结合地价上涨情况，2013-2016 年土地出让单价在 1677-3479 元/平方米之间，以 2018 年 7 月 30 日作为估价基准日，土地出让价格按 2250 元/平方米(合 150 万元/亩)测算，预估地价以每年 3%环比增长，则 2019 年综合单价为 155 万元/亩，2020 年综合单价为 159 万元/亩，2021 年综合单价为 164 万元/亩，2022 年综合单价为 169 万元/亩，2023 年综合单价为 174 万元/亩。

地块三、地块四、地块六规划为交通运输用地，面积为 6.7567 公顷，采用有偿划拨的方式供应土地；地块五规划为公共管理与公共服务用地，，面积 6.6677 公顷，采用有偿划拨的方式供应土地，根据城市规划方向该土地一般一次性划拨。墨江县近年来划拨土地成交价格在 85-120 万元/亩之间，保守估计有偿划拨土地价格采用 85 万元/亩测算。

（2）项目土地出让收入预估

结合上述测算的各片区各年度的土地综合单价及每年的土地供应规模，从 2019 年开始出让土地，到 2023 年全部供应完，土地出让金合计为 31285.11 万元。各年度每年出让收入情况详见下表。

4-12 墨江县土地储备项目收入预算表

供地方式	类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
出让土地	出让面积（亩）	0	0	0	42	32.79	10	84.79
	单价（万元/亩）	150	155	159	164	169	174	
	土地总价（万元）	0	0	0	6888	5541.51	1740	14169.51
划拨土地	出让面积（亩）	0	101.35	100.01	0	0	0	201.36
	单价（万元/亩）		85	85	85	85	85	
	土地总价（万元）	0	8614.75	8500.85	0	0	0	17115.6
合计	土地总价（万元）		8614.75	8500.85	6888	5541.51	1740	31285.11

6. 江城县土地储备项目预期收入

（1）项目地价预估

根据县国土资源管理部门提供的 2015-2018 年土地出让台账，因项目集中分布于县城勐烈镇和康平镇，故选取以上两处土地交易部分作为可比实例，具体如下表所示：

表 4-13 江城县近年出让土地交易台账表

单位：公顷、万元、元/平方米

序号	出让方式	土地座落	出让面积	土地用途	供地时间	出让价款	出让单价	临近项目
1	拍卖出让	江城县三江大道延长线 石锅鱼对面	0.3398	其他商服用地	2018/7/16	780	2295	大新寨家脚、 原复合肥厂
2	协议出让	江城县三江大厦背后	0.013509	其他普通商品 住房用地	2016/7/11	15.7083	1163	大新寨家脚、 原复合肥厂
3	协议出让	江城县勐烈东路城建局 住宿区旁	0.1553	其他商服用地	2016/12/15	74.8546	482	大新寨家脚、 原复合肥厂
4	协议出让	江城县三江大道东城区 盛和花园	0.001844	其他普通商品 住房用地	2016/12/15	1.1914	646	大新寨家脚、 原复合肥厂
5	挂牌出让	勐烈镇江曲公路东侧	0.9419	工业用地	2015/1/5	225.1141	239	大新寨家脚、 原复合肥厂
6	协议出让	江城县民族街 37 号	0.026022	其他普通商品 住房用地	2017/4/28	16.3392	628	江城县县小
7	协议出让	江城县勐烈老街	0.01237	其他普通商品 住房用地	2017/4/18	8.2087	664	江城县县小
8	协议出让	江城县勐烈老街	0.00084	其他普通商品 住房用地	2017/4/17	0.9324	1110	江城县县小
9	协议出让	江城县医疗公司	0.0025	其他普通商品 住房用地	2017/3/24	1.61875	648	江城县县小
10	协议出让	勐烈镇回归路	0.00164	其他普通商品 住房用地	2017/3/17	1.0619	648	江城县县小
11	协议出让	江城县防疫站	0.002005	其他普通商品 住房用地	2017/3/15	1.29822	647	江城县县小
12	协议出让	江城县勐烈老街	0.04072	其他普通商品	2017/2/27	9.9682	245	江城县县小

序号	出让方式	土地座落	出让面积	土地用途	供地时间	出让价款	出让单价	临近项目
				住房用地				
13	协议出让	江城县三角花园	0.0965	其他普通商品住房用地	2017/1/22	62.3487	646	江城县县小
14	协议出让	江城县勐烈镇回归路	0.003255	其他普通商品住房用地	2017/1/17	2.10308	646	江城县县小
15	协议出让	勐烈镇消防大队旧址	0.0482	其他普通商品住房用地	2016/1/2	22.7504	472	江城县县小
16	协议出让	绿茵路安置区	0.000826	其他普通商品住房用地	2016/3/18	0.9169	1110	江城县县小
17	协议出让	江城县绿茵路	0.002495	其他普通商品住房用地	2016/4/25	2.7696	1110	江城县县小
18	协议出让	勐烈镇新华书店院内	0.006412	其他普通商品住房用地	2016/9/18	3.5548	554	江城县县小
19	协议出让	江城县回归路县政府大院	0.001387	其他普通商品住房用地	2016/11/10	0.8961	646	江城县县小
20	协议出让	江城县勐烈镇东路	0.0474	其他商服用地		32.0851	677	江城县县小、大新寨家脚
21	拍卖出让	江城县康平镇	0.0247	其他商服用地	2018/1/19	20	810	康平小集镇
22	拍卖出让	江城县康平镇	0.0382	其他商服用地	2018/1/19	31	812	康平小集镇
23	拍卖出让	江城县康平镇	0.0251	其他商服用地	2018/1/19	23	916	康平小集镇
24	拍卖出让	江城县康平镇	0.0315	其他商服用地	2018/1/19	29	921	康平小集镇
25	拍卖出让	江城县康平镇	0.0377	其他商服用地	2018/1/19	31	822	康平小集镇
26	拍卖出让	江城县康平镇	0.0246	其他商服用地	2018/1/19	24	976	康平小集镇

序号	出让方式	土地座落	出让面积	土地用途	供地时间	出让价款	出让单价	临近项目
27	拍卖出让	江城县康平镇	0.0253	其他商服用地	2018/1/19	27	1067	康平小集镇
28	拍卖出让	江城县康平镇	0.0356	其他商服用地	2018/1/19	30	843	康平小集镇
29	拍卖出让	江城县康平镇	0.0249	其他商服用地	2018/1/19	25	1004	康平小集镇
30	拍卖出让	江城县康平镇	0.0249	其他商服用地	2018/1/19	21	843	康平小集镇
31	拍卖出让	江城县三江大道延长线 思源小学对面	0.351	其他普通商品 住房用地	2018/7/16	859	2447	老风干田
32	拍卖出让	江城县三江大道延长线 一、二号桥旁	0.3877	其他普通商品 住房用地	2018/7/16	940	2425	老风干田
33	挂牌出让	江城县康平镇勐康口岸	4.7612	其他商服用地	2016/10/9	699.8964	147	勐康口岸
34	挂牌出让	江城县康平镇勐康口岸	2.2629	其他商服用地	2016/10/9	332.6463	147	勐康口岸
35	挂牌出让	江城县康平镇勐康口岸	1.3896	批发零售用地	2016/12/1	423.828	305	勐康口岸
36	挂牌出让	江城县康平镇勐康口岸	1.3303	批发零售用地	2016/12/1	405.7415	305	勐康口岸
37	协议出让	江城县勐烈西路	0.0047	其他普通商品 住房用地	2017/7/4	3.1025	660	西北部物流中心
38	协议出让	勐烈镇西路水库旁	0.02625	其他普通商品 住房用地	2016/10/21	11.2088	427	西北部物流中心
39	协议出让	江城县物资有限责任公司	0.003162	其他普通商品 住房用地	2016/11/10	1.7619	557	西北部物流中心
40	协议出让	江城县民族街老国税局 住宿区	0.00237	其他普通商品 住房用地	2016/11/10	1.3173	556	西北部物流中心
41	协议出让	江城县勐烈西路	0.006161	其他普通商品 住房用地	2016/12/23	3.9806	646	西北部物流中心
42	挂牌出让	江城县康平镇中平村	0.2942	批发零售用地	2016/9/20	141.5102	481	

序号	出让方式	土地座落	出让面积	土地用途	供地时间	出让价款	出让单价	临近项目
43	协议出让	勐烈东路	0.007419	其他普通商品 住房用地	2016/1/27	7.0332	948	
44	协议出让	勐烈东路	0.009091	其他普通商品 住房用地	2016/1/27	8.542	940	
45	协议出让	江城县勐烈镇大寨箐	0.00492	其他普通商品 住房用地	2016/8/22	2.4142	491	
46	协议出让	江城县勐烈东路	0.00199	其他普通商品 住房用地	2016/8/30	1.28576	646	
47	协议出让	江城县勐烈南路	0.003636	其他普通商品 住房用地	2016/9/13	3.6302	998	
48	协议出让	县公安局	0.001932	其他普通商品 住房用地	2016/9/18	1.159	600	
49	协议出让	江城县康平镇中平村	0.17	批发零售用地	2016/10/8	13.158	77	
50	协议出让	江城县民族街老国税局 住宿区	0.00237	其他普通商品 住房用地	2016/11/7	1.5313	646	
51	协议出让	江城县勐烈镇新大街	0.0027	其他普通商品 住房用地	2016/12/5	1.62918	603	
52	挂牌出让	勐烈镇工商局住宿区背 后	0.3292	其他普通商品 住房用地	2015/3/10	247.9	753	
53	挂牌出让	江城县三江大道延长线	0.746	批发零售用地	2015/3/10	786.3	1054	
54	挂牌出让	勐烈镇电信大楼背后	0.6177	其他普通商品 住房用地	2015/7/27	463.275	750	
55	协议出让	江城县绿茵路	0.009854	住宿餐饮用地	2015/7/28	12.3668	1255	

根据江城县土地储备项目涉及 9 个区块所处城市规划地块条件，结合拟定的规划确定的用途、土地开发程度对项目土地出让价格进行预测。

表 4-14 各区块土地单价表

序号	项目名称	区位	规划用途	开发程度	面积 (亩)	地价	
						元/平方米	万元/亩
1	大新寨家脚区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	31.94	1760	117
2	老风干田区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	14.49	1760	117
3	原复合肥厂区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	30.86	1760	117
4	看守所旁区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	17.55	820	55
5	傣王庄区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	45.53	820	55
6	江城县西北部物流中心区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	100	820	55
7	勐康口岸区块	康平镇勐康口岸	商服用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	90.03	600	40
8	康平小集镇区块	康平镇	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	61.92	900	60
9	江城县县小区块	县城	商服、住宅用地	宗地红线外“五通” (通供水、通排水、 通路、通电、通讯)	19.27	1450	97

(2) 项目土地出让收入预估

以 2018 年 7 月 30 日作为估价基准日，以年预测平均增长率 3.0%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，土地出让金收入预测如下：

4-15 江城县土地储备项目收入预算表

区块名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
大新寨家脚区块							
土地出让面积（亩）		5.00	10.00	5.94	6.00	5.00	31.94
单价（万元/亩）		120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
预测收入（万元）		602.55	1241.30	759.43	790.08	678.20	4071.56
老风干田区块							
土地出让面积（亩）		4.00	4.00	3.00	2.49	1.00	14.49
单价（万元/亩）		120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
预测收入（万元）		482.04	496.52	383.55	327.88	135.64	1825.63
原复合肥厂区块							
土地出让面积（亩）			10.00	10.00	5.86	5.00	30.86
单价（万元/亩）		120.51	124.13	127.85	131.68	135.64	
预测收入（万元）		0.00	1241.30	1278.50	771.64	678.20	3969.64
看守所旁区块							
土地出让面积（亩）					10.00	7.55	17.55
单价（万元/亩）		56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
预测收入（万元）		0.00	0.00	0.00	619.00	481.39	1100.39
傣王庄区块							
土地出让面积（亩）			10.00	20.00	10.00	5.53	45.53
单价（万元/亩）		56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
预测收入（万元）		0.00	583.50	1202.00	619.00	352.59	2757.09
江城县西北部物流中心区块							
土地出让面积（亩）		20.00	30.00	20.00	20.00	10.00	100.00
单价（万元/亩）		56.65	58.35	60.10	61.90	63.76	
预测收入（万元）		1133.00	1750.50	1202.00	1238.00	637.60	5961.10
勐康口岸区块							
土地出让面积（亩）		10.00	20.00	30.00	20.00	10.03	90.03
单价（万元/亩）		41.20	42.44	43.71	45.02	46.37	
预测收入（万元）		412.00	848.80	1311.30	900.40	465.09	3937.59
康平小集镇区块							
土地出让面积（亩）			20.00	20.00	15.00	6.92	61.92
单价（万元/亩）		61.80	63.65	65.56	67.53	69.56	
预测收入（万元）		0.00	1273.00	1311.20	1012.95	481.36	4078.51
江城县县小区块							
土地出让面积（亩）		5.00	5.00	5.00	3.00	1.27	19.27
单价（万元/亩）		99.91	102.91	105.99	109.17	112.45	
预测收入（万元）		499.55	514.55	529.95	327.51	142.81	2014.37
合计	0.00	3129.14	7949.47	7977.93	6606.46	4052.88	29715.88

7. 澜沧县土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

依据澜沧县近年来土地成交案例（详见后表）、《澜沧县城市总体规划修改(2015—2030)》，结合2个项目各地块的所在位置、结合规划确定的用途对3个区块土地地价进行估算。

表 4-16 澜沧县 2015 年至今商服和住宅出让土地交易台账表

单位：平方米、元、元/平方米

序号	成交日期	宗地位置	取得方式	地类/用途	总面积	出让总价款(元)	单价
1	2017/6/21	澜沧县温泉路	协议出让	住宅用地	212	218148	1029
2	2017/6/22	澜沧县热水塘村路	协议出让	住宅用地	100.8	74390	738
3	2016/2/3	澜沧县佛房老街预留地	协议出让	住宅用地	172.8	25278	146
4	2016/6/2	澜沧县东朗路至瓦窑寨路边	协议出让	住宅用地	170	142000	835
5	2016/8/29	澜沧县热水塘村	协议出让	住宅用地	138.6	102287	738
6	2016/8/29	澜沧县热水塘村	协议出让	住宅用地	120.6	89003	738
7	2016/9/2	澜沧县热水塘村	协议出让	住宅用地	112.5	83025	738
8	2016/9/27	澜沧温泉路新城幼儿园旁	协议出让	住宅用地	1516	1276472	842
9	2016/10/23	澜沧县热水塘村	协议出让	住宅用地	138.6	102287	738
10	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	244.02	84919	348
11	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	435.17	151439	348
12	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	282	98136	348
13	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	263.4	91663	348
14	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	285.06	99201	348
15	2016/11/21	澜沧县大桥头安	协议	住宅用	265.4	92359	348

序号	成交日期	宗地位置	取得方式	地类/用途	总面积	出让总价款(元)	单价
		置点	出让	地			
16	2016/11/21	澜沧县大桥头安置点	协议出让	住宅用地	261.7	91071	348
17	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	商服用地	26.57	188360	7089
18	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	商服用地	26.57	425	16
19	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
20	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
21	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
22	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
23	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
24	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
25	2016/11/24	澜沧县勐朗镇拉祜广场	协议出让	住宅用地	27.07	433	16
26	2016/12/12	澜沧县勐朗镇老街村民小组	协议出让	住宅用地	412	461028	1119
27	2016/12/22	澜沧县景秀拉祜家旁 LC2016-18	协议出让	公共租赁住房用地、商服用地	2500	2035675	814
28	2016/12/22	澜沧县交警队后方 LC2016-19	协议出让	公共租赁住房用地、商服用地	5334	3122337	585
29	2015.8.2	温泉路原老检察院	出让	住宅	3464.017	3580380.4	1034
30	2015.11.16	澜沧县东朗路	出让	住宅	3120.5	727389	233
31	2015.11.16	澜沧县东朗路	出让	商业	537.34	232722	433
32	2015.12.7	政法小区背后	协议出让	住宅	10263	5304417	517
33	2015.12.7	政法小区背后	协议出让	住宅	39367	20345362	517
34	合计				69959.137	38822804.4	

、①公共基础设施用地（街巷用地）

结合澜沧县近年来土地供应方式，带有公益性的公共基础设施用地均以划拨方式办理供地手续，故该宗地本次评估的价格为其划拨权溢价，依据表 4-4 澜沧县勐朗镇近三年的划拨土地单价来看，均根据土地取得成本来确定划拨权益价，分布在 91-557 元/平方米（6-37 万元/亩）范围，价格差异大。同时前述测算情况，本项目土地取得成本约为 31 万元每亩，即约 465 元/平方米，有偿划拨权益价不低于成本，采用成本法确定公共基础设施用地（街巷用地）单价为 525 元/平方米（35 万元/亩），假设在该宗地供应 3 年内划拨使用权价格保持不变。

②商服及住宅用地价格

根据前述分析，对比周边其他县的地价情况，并结合澜沧房价及建安费用，采用剩余法测算地块一、地块二、地块三及地块四的出让地价。

表 4-17 地块一及地块三商服用地年度出让单价表

地块	用途	单位	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
地块一、 地块三	商服	元/平方米	1440	1512	1588	1667
		万元/亩	96.00	100.80	105.87	111.13
地块二	商服 万元/亩	元/平方米	900	945	992	1042
		万元/亩	60.00	63.00	66.13	69.47
地块四	住宅 0.7	元/平方米	1150	1208	1268	1331
	商服 0.3	元/平方米	1260	1323	1389	1458
	综合单价	元/平方米	1183	1243	1304	1369
		万元/亩	78.87	82.87	86.93	91.27

（2）项目土地出让收入预估

结合地块供应年度，各地块出让总价款如下表所示：

4-18 澜沧县土地储备项目收入预算表

地块号	规划用途	面积 (亩)	规划容积率	供应 方式	供应年份	单价 (万元/亩)	总价 (万元)
地块一	商服用地	29.02	$1.0 < R \leq 2.5$	出让	2020 年	105.87	3072.25
地块二	社会停车场用地(商服)	16.06	$0 < R \leq 0.1$	出让	2020 年	66.13	1062.1
地块三	商服用地	30.38	$1.0 < R \leq 2.5$	出让	2021 年	111.13	3376.23
地块四	居住兼容 $\leq 30\%$ 商业	34.98	$1.0 < R \leq 1.2$	出让	2022 年	95.87	3353.53
项目范围其他部分	公共基础设施用地 (街巷用地)	31.25	——	划拨	2020 年	35	1093.75
合计	——	141.69	——	——		——	11957.86

8. 孟连县土地储备项目预期收入

(1) 项目地价预估

根据县国土资源管理部门提供的 2015-2017 年土地出让台账,孟连县以出让方式供应土地面积为 9.06 公顷(合 138.87 亩),成交金额为 5305 万元,平均出让价格 39 万元/亩,交易量不大。另外,房地产市场的波动较频繁,总体趋势是一.二线城市房价降幅较大,而经济一般发达城市房地产市场很活跃,房价一直呈现上涨趋势,近年来国家出台了关于住房的宏观调控政策,一、二线高房价往三、四、五线城市转移,及人们对住房条件要求提高等原因,近 2 年来云南省各州(市)、县(区)房价一路看涨,势必会引起土地市场的需求量加大,土地成交单价的增加。县城建设带来的人口增加,在整个社会房地产市场大环境下,未来几年势必在商服和住宅用地上的需求量较大,土地供应市场前景良好。综合考虑上述信息后,预测 2018 年及期后土地价格的年平

均增长率为 3.0%。

表 4-19 孟连县 2015 年至 2017 年出让土地交易台账表

单位：公顷、万元、元/m²

序号	宗地编号	宗地位置	总面积	供应	价款	主要用途	签订日期	出让 单价
1	MZ201703	公信乡大街南侧	0.0191	协议	6.5	其他商服用地	2017/1/18	340
2	MZ2016017	孟连县腊垒路东侧	1.3937	挂牌	1107.99	其他普通商品住房用地	2017/4/11	795
3	MZ2017010	孟连县帕当路西侧	0.0028	协议	1.41	其他普通商品住房用地	2017/4/27	505
4	MZ2016020	城东路南侧	0.3079	挂牌	177.42	经济适用住房用地（教育用地）	2017/4/7	576
5	MZ2017014	城东路南侧	0.0504	协议	29.74	其他普通商品住房用地	2017/7/3	590
6	MZ2017-21	孟连县勐马镇芒海村	0.5674	协议	129.67	工业用地	2017/9/5	229
7	MZ2017018	孟连县公信乡班别村	0.0872	协议	10.28	工业用地	2017/8/28	118
8	MZ2017021	孟连县公信乡公信村	2.3787	协议	280.68	工业用地	2017/8/28	118
9	MZ2017017	孟连县公信乡公信村	0.04712	协议	5.56	工业用地	2017/8/28	118
10	MZ2017020	孟连县公信乡公信村	0.3909	协议	46.12	工业用地	2017/8/28	118
11	MZ2017016	孟连县公信乡班别村	0.0697	协议	9.2	其他普通商品住房用地	2017/8/28	132
12	MZ2017019	孟连县公信乡公信村	0.0627	协议	7.4	工业用地	2017/8/28	118
13	MZ2016001	城东路南	0.0372	协议	27.83	其他普通	2016/1/12	748

序号	宗地编号	宗地位置	总面积	供应	价款	主要用途	签订日期	出让单价
		侧				商品住房用地		
14	MZ2016002	城东路北侧	0.2027	协议	83.5	其他普通商品住房用地	2016/1/19	412
15	MZ2016003	城东路北侧	0.021	协议	10.99	商住用地	2016/3/7	523
16	MZ2016018	城以南南垒河东岸	0.2496	协议	176.74	商住用地	2016/10/19	708
17	MZ2016009	环城路东侧	0.2858	拍卖	693.13	商住用地	2016/11/4	2425
18	MZ2016011	环城路东侧	0.2707	拍卖	619.99	商住用地	2016/11/4	2290
19	MZ2016010	环城路东侧	0.2563	拍卖	576.63	商住用地	2016/11/9	2250
20	MZ2016013	环城路东侧	0.1977	拍卖	561.45	商住用地	2016/11/9	2840
21	MZ2016019	环城路东侧	0.0309	协议	12.64	其他普通商品住房用地	2016/11/21	409
22	M2013040	孟连县娜允镇	0.644	挂牌	137.17	仓储用地	2015/7/7	213
23	M2015007	城东路南侧	0.0046	协议	2.7	其他普通商品	2015/8/8	587
24	M2014007-1	城东路北侧	0.3333	挂牌	105.67	住宅用地。工业用地	2015/10/16	317
25	M2014-007-2	城东路北侧	0.8508	挂牌	269.71	工业用地	2015/10/16	317
26	M2015012	城东路北侧五十四粮店南侧	0.007	协议	3.45	其他	2015/11/13	493
27	M2015020	勐马大街北侧	0.0137	协议	3.93	其他	2015/12/9	287
28	M2015005	南垒河与南扎河交岔口北侧	0.2749	挂牌	207.57	文体娱乐用地	2015/12/16	755
合计			9.06	0	5305.1			

根据县国土资源管理部门提供的 2015-2017 年土地出让台

账，因小宗地出让不具有代表性，故选取大宗地交易部分作为可比实例，预计 4 年内完成土地出让。根据项目所处城市规划地块条件，结合规划确定的用途、容积率等规划条件对项目土地出让价格进行预测。设定估价期日为 2018 年 6 月 30 日各片区分用途评估结果如下表所示：

表 4-20 各片区土地出让单价预估表

片区名称	地块名称	位置	规划用途	估价设定用途	容积率	设定的开发程度	实际可出让积(亩)	地价	
								元/平方米	万元/亩
城西片区	1	南垒河西侧	旅游度假用地	商服用地	$1.0 < \text{容积率} \leq 1.2$	宗地红线外“五通”(通供水、通排水、通路、通电、通讯)	28.69	981	65.4
	2	南垒河西侧	旅游度假用地	商服用地			78.03	981	65.4
	3	南垒河西侧	旅游度假用地	商服用地			138.29	981	65.4
	4	南垒河西侧	旅游度假用地	商服用地			2.07	981	65.4
	小计						247.08		
允昂山片区	5	允昂山西片区	住宅兼容商服商服用地	住宅、商服用地	$1.0 < \text{容积率} \leq 1.6$	宗地红线外“五通”(通供水、通排水、通路、通电、通讯)	171.65	567	37.8
	小计						171.65		
城东片区	6	环城路中波台西南侧和西北侧	商服用地	商服用地	$1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$	宗地红线外“五通”(通供水、通排水、通路、通电、通讯)	73.04	1191	79.4
	小计						73.04		
合 计							491.77		

（2）项目土地出让收入预估

以 2018 年 6 月 30 日为基准日，评估价格按照每年增长 3% 计算。结合上述测算的各片区各年度的土地综合单价及每年的土地供应规模，从 2019 年开始出让土地，到 2023 年全部供应完，合计供应土地 491.77 亩，土地出让金合计为 30631.52 万元。各年度每年出让收入情况详见下表。

表 4-21 孟连县土地储备项目收入预估表

名称	规划 土地 用途	类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
城西片区	旅游 用地	出让面积 (亩)	0	28.69	78.03	138.29	2.07	247.08
		单价(万 元/亩)	65.4	67.36	69.38	71.46	73.6	70.34
		土地总价 (万元)	0	1932.56	5413.72	9882.2	152.35	17380.83
城东片区	商服 用地	出让面积 (亩)	0	0	0	30.75	42.29	73.04
		单价(万 元/亩)	79.4	81.78	84.23	86.76	89.36	88.27
		土地总价 (万元)	0	0	0	2667.87	3779.03	6446.9
允昂山 片区	住宅 用地	出让面积 (亩)	29.88	40	71.65	30.12	0	171.65
		单价(万 元/亩)	37.8	38.93	40.1	41.3	42.54	39.64
		土地总价 (万元)	1129.46	1557.2	2873.17	1243.96	0	6803.79
合计		出让面积 (亩)	29.88	68.69	149.68	199.16	44.36	491.77
		土地总价 (万元)	1129.46	3489.76	8286.89	13794.03	3931.38	30631.52

（二）项目损益测算

2018 年储蓄国债(凭证式)三年期票面年利率 4.0%，五年期票面年利率 4.27%，本次发行的土地储备项目专项债券年期票面

年利率统一按三年期票面年利率按 4.2%计，五年期票面年利率按 4.5%计。普洱市土地储备项目专项债券统一按五年期票面年利率按 4.5%计。

本次市本级及 7 个自治县土地储备项目均能自求平衡，并有结余，具体预估如下：

表 4-22 普洱市市本级土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	片区	曼歇坝片区 (一期)(汇 源小镇)	南屏镇片区 (一期)(普 洱茶小镇)	南屏镇片区 (二期)(天 壁水泥)	南屏镇片 区(三期) (跑马场)	普洱象山国际生 态养生度假区 (二期)	滑石板片 区	合计
一	收入	32952	31119	15567	20785	15802	33371	149596
1	土地出让收入	32952	31119	15567	20785	15802	33371	149596
2	国有土地收益基金 收入							
二	项目实施成本	22137	20650	13875	19097	10571	15060	101390
1	土地征用成本	10739	9955	9000	11853	883	3465	45895
2	土地开发成本					4300	2000	6300
3	农用地征收及转用 缴纳税费	482	367			188	212	1249
4	专项债券成本	2250	2250	1125	2250	1125	1125	10125
5	出让计提基金	8591	8009	3730	4970	4044	8215	37559
6	其他费用	59	53	12	14	23	26	187
7	各项税费	16	16	8	10	8	17	75
三	项目净利润	10815	10469	1692	1688	5231	18311	48206
四	项目利润率	32.82%	33.64%	10.87%	8.12%	33.10%	54.87%	32.22%
五	投资利润率	48.85%	50.70%	12.19%	8.84%	49.48%	121.59%	47.55%

表 4-23 宁洱县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	片区	物流园片区	新平村大山头片区	新平村大沙坝片区	合计	备注
一	收入	25028.4	10887.6	13563.2	49479.2	
1	土地出让收入	25028.4	10887.6	13563.2	49479.2	
2	国有土地收益基金收入				0	
二	项目实施成本	17482.9	6129.58	7564.9	31177.4	
1	土地征用成本	6876.65	1179.54	1953.09	10009.3	
2	土地开发成本	0	655.3	1085.05	1740.35	
3	农用地征收及转用缴纳税费	1809.69	1293.13	434.02	3536.84	
4	专项债券成本	1170	405	675	2250	
5	出让计提基金	7500.06	2555.17	3360.96	13416.2	扣除农征转已缴纳费用
6	税费（印花税）	12.51	5.44	6.78	24.73	
6	其他费用	114	36	50	200	农转征报批勘界及报件服务费 75 万元，供地勘界和评估费 125 万元。
三	项目净利润	7545.5	4758.06	5998.28	18301.8	
四	项目利润率	30.15%	43.70%	44.22%	36.99%	
五	投资利润率	43.16%	77.62%	79.29%	58.70%	

表 4-24 景东县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	区块名称	县城南部区区块	县城西部区区块	合计	备注
一	收入	10466.6	7124.32	17590.9	
1	土地出让收入	10466.6	7124.32	17590.9	
2	国有土地收益基金收入			0	
二	项目实施成本	7280.96	4582.22	11863.2	
1	土地征收、转用成本	700	260	960	
2	前期开发费	3020	2020	5040	
3	专项债券成本	652.5	472.5	1125	
4	出让计提基金	2889.64	1814.48	4704.12	
5	各项税费	5.24	3.56	8.8	
6	其他费用	13.58	11.68	25.26	
三	项目净利润	3185.65	2542.1	5727.75	
四	项目利润率	30.44%	35.68%	32.56%	
五	投资利润率	43.75%	55.48%	48.28%	

表 4-25 景谷县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	片区	芒冒片区	石板村片区	合计	备注
一	收入	24139.96	7458.73	31598.69	
1	土地出让收入	24139.96	7458.73	31598.69	
2	国有土地收益基金收入			0	
二	项目实施成本	16785.64	4965.59	21751.23	
1	土地征用成本	4974.2	1475.6	6449.8	
2	土地开发成本	3135	930	4065	
3	农用地征收及转用缴纳税费	836	248	1084	
4	专项债券成本	1800	450	2250	
5	出让计提基金	6001.2	1850.2	7851.4	
6	招拍挂费用	27.17	8.06	35.23	
7	各项税费	12.07	3.73	15.80	
8	其他费用			0	
三	项目净利润	7354.32	2493.15	9847.46	
四	项目利润率	30.47%	33.43%	31.16%	
五	投资利润率	43.81%	50.21%	45.27%	

表 4-26 墨江县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	项目	2018 年墨江县北部区(一期) 土地储备项目	备注
一	收入	31285.11	
1	土地出让及划拨收入	31285.11	
2	国有土地收益基金收入	0	
二	项目实施成本	25434.56	
1	土地征用成本	3651.27	
2	土地开发成本	8584.50	
3	新增建设用地有偿使用费	190.86	
4	专项债券成本	2250.00	
5	计提基金	10667.89	
6	招拍挂费用	74.40	
7	各项税费	15.64	
8	其他费用	0	
三	项目净利润	5850.55	
四	项目利润率	18.70%	
五	投资利润率	23.00%	

表 4-27 江城县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	区块名称	大新寨家 脚区块	老风干田 区块	原复合肥 厂区块	看守所旁 区块	傣王庄区 块	江城县西 北部物流 中心区块	勐康口岸 区块	康平小集 镇区块	江城县县 小区块	合计	备注
一	收入	4071.56	1825.63	3969.64	1100.39	2757.09	5961.1	3937.59	4078.51	2014.37	29715.9	
1	土地出让收 入	4071.56	1825.63	3969.64	1100.39	2757.09	5961.1	3937.59	4078.51	2014.37	29715.9	
2	国有土地收 益基金收入										0	
二	项目实施成 本	2249.71	1026.64	2090.84	970.07	1977.92	4706.36	2913.97	3514.37	1897.24	21347.1	
1	土地征收、转 用成本	478.2	174.7	465.89	175.41	110.62	500	275.02	557.6	1156.2	3893.64	
2	前期开发费	480	260	460	351	800	2000	1080	1300		6731	
3	专项债券成 本	180	90	202.5	112.5	202.5	517.5	292.5	405	247.5	2250	
4	出让计提基 金	1104.47	496.03	955.47	325.61	858.42	1680.88	1259.48	1244.73	487.53	8412.62	
5	各项税费	2.04	0.91	1.98	0.55	1.38	2.98	1.97	2.04	1.01	14.86	
6	其他费用	5	5	5	5	5	5	5	5	5	45	
三	项目净利润	1821.85	798.99	1878.8	130.32	779.17	1254.74	1023.62	564.14	117.13	8368.76	
四	项目利润率	44.75%	43.77%	47.33%	11.84%	28.26%	21.05%	26.00%	13.83%	5.81%	28.16%	
五	投资利润率	80.98%	77.83%	89.86%	13.43%	39.39%	26.66%	35.13%	16.05%	6.17%	39.20%	

表 4-28 澜沧县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	明细	合计（万元）	备注
一	收入	11957.86	
1	土地出让及划拨收入	11957.86	
2	国有土地收益基金收入	0	
二	项目实施成本	11224.06	
1	土地征用成本	4403.73	
2	土地开发成本	2108.43	
3	农转征缴纳税费	377.84	新增建设用地有偿使用费及被征地农民养老保障金
4	专项债券成本	1125	
5	出让计提基金	3167.33	已扣除农转征时缴纳的被征地农民养老保障金
6	税费	5.98	印花税
7	其他费用	35.75	农转征报批勘界及报件代理费 19.25 万元，供地环节勘界和评估费 16.5 万元。
三	项目净利润	733.80	
四	项目利润率	6.14%	
五	投资利润率	6.54%	

表 4-29 孟连县土地储备项目损益分析表

单位：万元

序号	片区	城西片区	城东片区	允昂山片区	合计
一	收入	17380.8	6446.9	6803.79	30631.5
1	土地出让收入	17380.83	6446.9	6803.79	30631.52
2	国有土地收益基金收入				0
二	项目实施成本	9686.67	2974.43	4218.82	16879.9
1	土地征用成本	2049.6	578.48	600.78	3228.86
2	土地开发成本	1464	413.2	858.25	2735.45
3	新增建设用地有偿使用费	195.2	0	114.43	309.63
4	专项债券成本	675	225	225	1125
5	出让计提基金	5238.17	1719.53	2374.96	9332.66
6	招拍挂费用	56	35	42	133
7	各项税费	8.7	3.22	3.4	15.32
8	其他费用				0
三	项目净利润	7694.16	3472.47	2584.97	13751.6
四	项目利润率	44.27%	53.86%	37.99%	44.89%
五	投资利润率	79.43%	116.74%	61.27%	81.47%

（三）资金测算平衡情况

通过平衡测算，普洱市 2018 年度土地储备项目可实现项目收益和专项债券自求平衡。市本级及 7 个自治县债券存续期内整体现金流状况进行模拟分析，详见如下：

表 4-30 普洱市市本级 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	63756	0	14896	32942	52845	48913	213352
1	土地出让收入			14896	32942	52845	48913	149596
2	专项债券	45000						45000
3	财政预算安排	18756	0					18756
二	现金流出-项目支出	47144	2810	6772	9859	12340	12340	91265
1	土地征收成本	45895						45895
2	房屋拆迁成本							0
3	土地开发成本		2810	2950	540			6300
4	新增建设用地有偿使用费	1249	0					1249
5	出让计提基金			3676	9252	12314	12317	37559
6	招拍挂费用			138	49			187
7	各项税费			8	18	26	23	75
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	2025	2025	2025	2025	47025	55125
1	专项债券		2025	2025	2025	2025	47025	55125
四	资金超支或结余	16612	-4835	6099	21058	38480	-10452	66962
五	累计现金结余	16612	11777	17876	38934	77414	66962	66962
六	本息覆盖倍数	(149596-37559-187-75)/55125=2.03						

表 4-31 曼歇坝片区（一期）（汇源小镇）现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	13530	0	3270	5733	9843	14106	46482
1	土地出让收入			3270	5733	9843	14106	32952
2	专项债券	10000						10000
3	财政预算安排	3530						3530
二	现金流出-项目支出	11221	0	920	1721	2582	3443	19887
1	土地征收成本	10739						10739
2	房屋拆迁成本							
3	土地开发成本							
4	新增建设用地有偿使用费	482						482
5	出让计提基金			859	1718	2577	3437	8591
6	招拍挂费用			59				59
7	各项税费			2	3	5	6	16
三	现金流出-有息债务本金偿还		450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券		450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	2309	-450	1900	3562	6811	213	14345
五	累计现金结余	2309	1859	3759	7321	14132	14345	14345
六	本息覆盖倍数	(32952-8591-59-16) /12250=1.98						

表 4-32 南屏镇片区（一期）（普洱茶小镇）现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	12625	0	4620	5106	9204	12189	43744
1	土地出让收入			4620	5106	9204	12189	31119
2	专项债券	10000						10000
3	财政预算安排	2625						2625
二	现金流出-项目支出	10322	0	696	1605	2408	3369	18400
1	土地征收成本	9955						9955
2	房屋拆迁成本							
3	土地开发成本							
4	新增建设用地有偿使用费	367						367
5	出让计提基金			641	1602	2403	3363	8009
6	招拍挂费用			53				53
7	各项税费			2	3	5	6	16
三	现金流出-有息债务本金偿还		450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券		450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	2303	-450	3474	3051	6346	-1630	13094
五	累计现金结余	2303	1853	5327	8378	14724	13094	13094
六	本息覆盖倍数	(31119-8009-53-16) /12250=1.88						

表 4-33 南屏镇片区（二期）（天壁水泥）现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	10137	0	3000	5408	7159	0	25704
1	土地出让收入			3000	5408	7159		15567
2	专项债券	5000						5000
3	财政预算安排	5137						5137
二	现金流出-项目支出	9000	0	947	1495	1308	0	12750
1	土地征收成本	9000						9000
2	房屋拆迁成本							
3	土地开发成本							
4	新增建设用地有偿使用费							
5	出让计提基金			933	1492	1305		3730
6	招拍挂费用			12				12
7	各项税费			2	3	3		8
三	现金流出-有息债务本金偿还		225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券		225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	1137	-225	1828	3688	5626	-5225	6829
五	累计现金结余	1137	912	2740	6428	12054	6829	6829
六	本息覆盖倍数	(15567-3730-12-8) /6125=1.93						

表 4-34 南屏镇片区（三期）（跑马场）现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	14117	0	4006	7220	9559	0	34902
1	土地出让收入			4006	7220	9559	0	20785
2	专项债券	10000						10000
3	财政预算安排	4117						4117
二	现金流出-项目支出	11853	0	1259	1992	1743	0	16847
1	土地征收成本	11853						11853
2	房屋拆迁成本							
3	土地开发成本							
4	新增建设用地有偿使用费							
5	出让计提基金			1243	1988	1739		4970
6	招拍挂费用			14				14
7	各项税费			2	4	4		10
三	现金流出-有息债务本金偿还		450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券		450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	2264	-450	2297	4778	7366	-10450	5805
五	累计现金结余	2264	1814	4111	8889	16255	5805	5805
六	本息覆盖倍数	(20785-4970-14-10) /12250=1.29						

表 4-35 普洱象山国际生态养生度假区（二期）现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	6519	0	0	3045	5488	7269	22321
1	土地出让收入				3045	5488	7269	15802
2	专项债券	5000						5000
3	财政预算安排	1519						1519
二	现金流出-项目支出	1071	2150	2150	834	1418	1823	9446
1	土地征收成本	883						883
2	房屋拆迁成本							
3	土地开发成本		2150	2150				4300
4	新增建设用地有偿使用费	188						188
5	出让计提基金				809	1415	1820	4044
6	招拍挂费用				23			23
7	各项税费				2	3	3	8
三	现金流出-有息债务本金偿还		225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券		225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	5448	-2375	-2375	1986	3845	221	6750
五	累计现金结余	5448	3073	698	2684	6529	6750	6750
六	本息覆盖倍数	(15802-4044-23-8) /6125=1.91						

表 4-36 滑石板片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	6828	0	0	6430	11592	15349	40199
1	土地出让收入				6430	11592	15349	33371
2	专项债券	5000						5000
3	财政预算安排	1828						1828
二	现金流出-项目支出	3677	660	800	2212	2881	3705	13935
1	土地征收成本	3465						3465
2	房屋拆迁成本							0
3	土地开发成本		660	800	540			2000
4	新增建设用地有偿使用费	212						212
5	出让计提基金				1643	2875	3697	8215
6	招拍挂费用				26			26
7	各项税费				3	6	8	17
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券		225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	3151	-885	-1025	3993	8486	6419	20139
五	累计现金结余	3151	2266	1241	5234	13720	20139	20139
六	本息覆盖倍数	(33371-8215-26-17) /6125=4.10						

表 4-37 普洱市宁洱县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	5053.72	12557.75	0	1910	9709.05	19713.04	18147.16	67090.72
1	土地出让收入				1910	9709.05	19713.04	18147.16	49479.25
2	财政预算安排资金	5053.72	2557.75						7611.47
3	专项债券		10000						10000
二	现金流出-项目支出	5053.72	2865.9	3524.78	2595.54	3893.59	6023.77	4970.09	28927.39
1	土地征收成本	1441.88	1320	3524.78	1564.93	611.79			8463.38
2	房屋拆迁成本		1545.9						1545.9
3	土地开发成本				450.3	680	610.05		1740.35
4	农转征缴纳税费	3536.84							3536.84
5	出让计提基金				572.35	2572.94	5354.89	4916.01	13416.19
6	税费				0.96	4.86	9.83	9.08	24.73
7	其他费用	75			7	24	49	45	200
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	0	450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券			450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务								0
四	资金超支或结余	0	9691.85	-3974.78	-1135.54	5365.46	13239.27	2727.07	25913.33
五	累计现金结余	0	9691.85	5717.07	4581.53	9946.99	23186.26	25913.33	25913.33
六	本息覆盖倍数	(49479.25-13416.19-24.73-200-3536.84) /12250=2.64							

表 4-38 物流园片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	3285.57	6604.77	0	1910	3933	10132.5	9052.91	34918.8
1	土地出让收入				1910	3933	10132.5	9052.91	25028.4
2	财政预算安排资金	3285.57	1404.77						4690.34
3	专项债券		5200						5200
二	现金流出-项目支出	3285.57	2235.81	1724.78	1442.7	1805.33	3073.38	2745.34	16312.9
1	土地征收成本	1441.88	689.91	1724.78	862.39	611.79			5330.75
2	房屋拆迁成本		1545.9						1545.9
3	土地开发成本								0
4	农转征缴纳税费	1809.69							1809.69
5	出让计提基金				572.35	1178.57	3036.33	2712.81	7500.06
6	税费				0.96	1.97	5.05	4.53	12.51
7	其他费用	34			7	13	32	28	114
三	现金流出-有息债务 本金偿还	0	0	234	234	234	234	5434	6370
1	专项债券			234	234	234	234	5434	6370
2	其他有息债务								0
四	资金超支或结余	0	4368.96	-1958.8	233.3	1893.67	6825.12	873.57	12235.8
五	累计现金结余	0	4368.96	2410.16	2643.46	4537.13	11362.25	12235.82	12235.8
六	本息覆盖倍数	(25028.4-7500.06-12.51-114-1809.69) /6370=2.45							

表 4-39 新平村大山头片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1312.13	2239.84	0	0	2816.45	4231.34	3839.85	14439.6
1	土地出让收入					2816.45	4231.34	3839.85	10887.6
2	财政预算安排资金	1312.13	439.84						1751.97
3	专项债券		1800						1800
二	现金流出-项目支出	1312.13	180	720	484.84	917.39	1201.14	909.08	5724.58
1	土地征收成本		180	720	279.54				1179.54
2	房屋拆迁成本								0
3	土地开发成本				205.3	250	200		655.3
4	农转征缴纳税费	1293.13							1293.13
5	出让计提基金					660.98	993.03	901.16	2555.17
6	税费					1.41	2.11	1.92	5.44
7	其他费用	19				5	6	6	36
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	0	81	81	81	81	1881	2205
1	专项债券			81	81	81	81	1881	2205
2	其他有息债务								0
四	资金超支或结余	0	2059.84	-801	-565.84	1818.06	2949.2	1049.77	6510.03
五	累计现金结余	0	2059.84	1258.84	693	2511.06	5460.26	6510.03	6510.03
六	本息覆盖倍数	(10887.6-2555.17-5.44-36-1293.13) /2205=3.17							

表 4-40 新平村大沙坝片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	456.02	3713.14	0	0	2959.6	5349.2	5254.4	17732.4
1	土地出让收入					2959.6	5349.2	5254.4	13563.2
2	财政预算安排资金	456.02	713.14						1169.16
3	专项债券		3000						3000
二	现金流出-项目支出	456.02	450.09	1080	668	1170.87	1749.25	1315.67	6889.9
1	土地征收成本		450.09	1080	423				1953.09
2	房屋拆迁成本								0
3	土地开发成本				245	430	410.05		1085.05
4	农转征缴纳税费	434.02							434.02
5	出让计提基金					733.39	1325.53	1302.04	3360.96
6	税费					1.48	2.67	2.63	6.78
7	其他费用	22				6	11	11	50
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	0	135	135	135	135	3135	3675
1	专项债券			135	135	135	135	3135	3675
2	其他有息债务								0
四	资金超支或结余	0	3263.05	-1215	-803	1653.73	3464.95	803.73	7167.46
五	累计现金结余	0	3263.05	2048.05	1245.05	2898.78	6363.73	7167.46	7167.46
六	本息覆盖倍数	(13563.2-3360.96-6.78-50-434.02) /3675=2.64							

表 4-41 普洱市景东县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	6925	2347.2	3317.4	5394.69	3316.06	3415.58	24715.93
1	土地出让收入		2147.2	3317.4	5394.69	3316.06	3415.58	17590.93
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	5000						5000
4	财政预算安排资金	1925	200					2125
二	现金流出-项目支出	800	3703.87	2585.11	1880.41	871.32	897.47	10738.18
1	土地征收成本							0
2	房屋拆迁成本							0
3	土地开发成本		2950	1654	436	0	0	5040
4	农用地征收及转用相关税费	800	160	0	0	0	0	960
5	出让计提基金		592.8	915.87	1430.03	869.66	895.76	4704.12
6	各项税费		1.07	1.66	2.7	1.66	1.71	8.8
7	其他费用		0	13.58	11.68	0	0	25.26
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券		225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	6125	-1581.67	507.29	3289.28	2219.74	-2706.89	7852.75
五	累计现金结余	6125	4543.33	5050.62	8339.9	10559.6	7852.75	7852.75
六	本息覆盖倍数	(17590.90-4704.12-8.8-25.26) /6125=2.10						

表 4-42 县城南部区区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	4372.5	2147.2	3317.4	2620.61	1173.1	1208.3	14839.1
1	土地出让收入		2147.2	3317.4	2620.61	1173.1	1208.3	10466.6
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	2900						2900
4	财政预算安排资金	1472.5						1472.5
二	现金流出-项目支出	700	2613.87	1931.11	724.81	324.46	334.2	6628.45
1	土地征收成本							0
2	房屋拆迁成本							0
3	土地开发成本		2020	1000				3020
4	农用地征收及转用相关税费	700						700
5	出让计提基金		592.8	915.87	723.5	323.87	333.59	2889.63
6	各项税费		1.07	1.66	1.31	0.59	0.61	5.24
7	其他费用			13.58				13.58
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	130.5	130.5	130.5	130.5	3030.5	3552.5
1	专项债券		130.5	130.5	130.5	130.5	3030.5	3552.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	3672.5	-597.17	1255.79	1765.3	718.14	-2156.4	4658.16
五	累计现金结余	3672.5	3075.33	4331.12	6096.42	6814.56	4658.16	4658.16
六	本息覆盖倍数	(10466.60-2889.63-5.24-13.58) /3552.5=2.13						

表 4-43 县城西部区区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年度及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	2552.5	200	0	2774.08	2142.96	2207.28	9876.82
1	土地出让收入				2774.08	2142.96	2207.28	7124.32
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	2100						2100
4	财政预算安排资金	452.5	200					652.5
二	现金流出-项目支出	100	1090	654	1155.6	546.86	563.27	4109.73
1	土地征收成本							0
2	房屋拆迁成本							0
3	土地开发成本		930	654	436			2020
4	农用地征收及转用相关税费	100	160					260
5	出让计提基金				706.53	545.79	562.17	1814.49
6	各项税费				1.39	1.07	1.1	3.56
7	其他费用				11.68			11.68
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	94.5	94.5	94.5	94.5	2194.5	2572.5
1	专项债券		94.5	94.5	94.5	94.5	2194.5	2572.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	2452.5	-984.5	-748.5	1523.98	1501.6	-550.49	3194.59
五	累计现金结余	2452.5	1468	719.5	2243.48	3745.08	3194.59	3194.59
六	本息覆盖倍数	(7124.32-1814.49-3.56-11.68) /2572.5=2.06						

表 4-44 普洱市景谷县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	14244.46	0	13822.60	7702.13	6731.20	3342.76	45843.15
1	土地出让收入			13822.60	7702.13	6731.20	3342.76	31598.69
2	国有土地收益基金收入							
3	专项债券	10000						10000
4	财政预算安排	4244.46						4244.46
二	现金流出-项目支出	2118.83	4009.60	7647.41	3222.55	1673.17	829.67	19501.23
1	土地征收成本	999.6	3379.6	2070.6				6449.8
2	房屋拆迁及安置成本							0
3	土地开发费		630	2130	1305			4065
4	农用地征收及转用相关税费	1084						1084
5	出让计提基金			3439.9	1913.7	1669.8	828.0	7851.4
6	招拍挂费用	35.23						35.23
7	各项税费			6.91	3.85	3.37	1.67	15.80
8	其他成本							
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券		450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务							
四	资金超支或结余	12125.63	-4459.60	5725.19	4029.58	4608.03	-7936.91	14091.92
五	累计现金结余	12125.63	7666.03	13391.22	17420.8	22028.83	14091.92	14091.92
六	本息覆盖倍数	(31598.69-7851.4-35.23-15.80) /12250=1.93						

表 4-45 芒冒片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
一	现金流入	11050.34	0	13822.6	4667.96	5649.40	0	35190.30
1	土地出让收入			13822.60	4667.96	5649.40		24139.96
2	专项债券	8000						8000
3	财政预算安排	3050.34						3050.34
二	现金流出-项目支出	1862.8	3105.2	6506.2	2107.1	1404.3	0	14985.63
1	土地征收成本	999.6	2475.2	1499.4				4974.2
2	房屋拆迁及安置成本							0
3	土地开发费		630	1560	945			3135.0
4	农用地征收及转用相关税费	836						836.0
5	出让计提基金			3439.9	1159.8	1401.5		6001.2
6	招拍挂费用	27.17						27.17
7	各项税费			6.91	2.33	2.82		12.06
8	其他成本							0.0
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	360	360	360	360	8360	9800
1	专项债券		360	360	360	360	8360	9800
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	9187.57	-3465.20	6956.39	2200.83	3885.08	-8360.00	10404.67
五	累计现金结余	9187.57	5722.37	12678.76	14879.59	18764.67	10404.67	10404.67
六	本息覆盖倍数	(24139.96-6001.2-27.17-12.06) /9800=1.85						

表 4-46 石板村片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	3194.12	0	0	3034.17	1081.80	3342.76	10652.85
1	土地出让收入				3034.17	1081.80	3342.76	7458.73
2	专项债券	2000						2000
3	财政预算安排	1194.12						1194.12
二	现金流出-项目支出	256.06	904.40	1141.20	1115.42	268.85	829.67	4515.60
1	土地征收成本		904.4	571.2				1475.6
2	房屋拆迁及安置成本							0
3	土地开发费			570	360			930
4	农用地征收及转用相关税费	248						248
5	出让计提基金				753.9	268.3	828.0	1850.2
6	招拍挂费用	8.06						8.06
7	各项税费				1.52	0.55	1.67	3.74
8	其他成本							0
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	90	90	90	90	2090	2450
1	专项债券		90	90	90	90	2090	2450
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	2938.06	-994.40	-1231.20	1828.75	722.95	423.09	3687.25
五	累计现金结余	2938.06	1943.66	712.46	2541.21	3264.16	3687.25	3687.25
六	本息覆盖倍数	(7458.73-1850.2-8.06-3.74) /2450=2.28						

表 4-47 普洱市墨江县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	10993.31	12335.27	8500.85	6888	5541.51	1740	45998.94
1	土地出让及划拨收入		8614.75	8500.85	6888	5541.51	1740	31285.11
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	10000						10000
4	财政预算安排	993.31	3720.52					4713.83
二	现金流出-项目支出	2103.78	10236.45	6004.3	2353.47	1892.37	594.19	23184.56
1	土地征用成本	1875.72	1276	499.55	0	0	0	3651.27
2	土地开发成本	0	6000	2584.5	0	0	0	8584.5
3	新增建设用地有偿使用费	190.86	0	0	0	0	0	190.86
4	出让计提基金	0	2937.54	2898.7	2348.73	1889.6	593.32	10667.89
5	其他费用	37.2	18.6	17.3	1.3	0	0	74.4
6	各项税费	0	4.31	4.25	3.44	2.77	0.87	15.64
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券	0	450	450	450	450	10450	12250
2	其他有息债务	0	0	0	0	0	0	0
四	资金超支或结余	8889.53	1648.82	2046.55	4084.53	3199.14	-9304.19	10564.38
五	累计现金结余	8889.53	10538.35	12584.9	16669.43	19868.57	10564.38	10564.38
六	本息覆盖倍数	(31285.11-10667.89-74.4-15.64) /12250=1.68						

表 4-48 普洱市江城县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	12874.64	3129.14	7949.47	7977.93	6606.46	4052.88	42590.52
1	土地出让收入		3129.14	7949.47	7977.93	6606.46	4052.88	29715.88
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	10000						10000
4	财政预算安排资金	2874.64						2874.64
二	现金流出-项目支出	1152.9	5634.98	5349.1	3814.98	1996.82	1148.34	19097.12
1	土地征收、转用成本	1152.9	2323.84	416.90				3893.64
2	土地开发成本		2418.00	2683.00	1532.00	98.00	0.00	6731
3	出让计提基金		866.58	2230.22	2278.99	1890.52	1146.31	8412.62
4	各项税费		1.56	3.98	3.99	3.30	2.03	14.86
5	其他费用		25.00	15.00		5.00		45
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	450	450	450	450	10450	12250
1	专项债券		450.00	450.00	450.00	450.00	10450.00	12250
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	11721.74	-2955.84	2150.37	3712.95	4159.64	-7545.46	11243.4
五	累计现金结余	11721.74	8765.9	10916.27	14629.22	18788.86	11243.4	11243.4
六	本息覆盖倍数	(29715.88-8412.62-14.86-45) /12250=1.73						

表 4-49 大新寨家脚区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1138.2	602.55	1241.3	759.43	790.08	678.2	5209.76
1	土地出让收入		602.55	1241.30	759.43	790.08	678.20	4071.56
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	800						800
4	财政预算安排资金	338.2						338.2
二	现金流出-项目支出	478.2	468.75	517.34	206.39	214.72	184.31	2069.71
1	土地征收成本	478.2						478.2
2	土地开发成本		300	180				480
3	出让计提基金		163.45	336.72	206.01	214.32	183.97	1104.47
4	各项税费		0.3	0.62	0.38	0.4	0.34	2.04
5	其他费用		5					5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	36	36	36	36	836	980
1	专项债券		36	36	36	36	836	980
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	660	97.8	687.96	517.04	539.36	-342.11	2160.05
五	累计现金结余	660	757.8	1445.76	1962.8	2502.16	2160.05	2160.05
六	本息覆盖倍数	(4071.56-1104.47-2.04-5) /980=3.02						

表 4-50 老风干田区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	524.7	482.04	496.52	383.55	327.88	135.64	2350.33
1	土地出让收入		482.04	496.52	383.55	327.88	135.64	1825.63
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	400						400
4	财政预算安排资金	124.7						124.7
二	现金流出-项目支出	174.7	396.21	135.16	104.4	89.25	36.92	936.64
1	土地征收成本	174.7						174.7
2	土地开发成本		260					260
3	出让计提基金		130.97	134.91	104.21	89.09	36.85	496.03
4	各项税费		0.24	0.25	0.19	0.16	0.07	0.91
5	其他费用		5					5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	18	18	18	18	418	490
1	专项债券		18	18	18	18	418	490
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	350	67.83	343.36	261.15	220.63	-319.28	923.69
五	累计现金结余	350	417.83	761.19	1022.34	1242.97	923.69	923.69
六	本息覆盖倍数	(1825.63-496.03-0.91-5) /490=2.70						

表 4-51 原复合肥厂区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1128.39	0	1241.3	1278.5	771.64	678.2	5098.03
1	土地出让收入		0	1241.3	1278.5	771.64	678.2	3969.64
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	900						900
4	财政预算安排资金	228.39						228.39
二	现金流出-项目支出	0	763.89	466.39	308.37	186.11	163.58	1888.34
1	土地征收成本		465.89					465.89
2	土地开发成本		298	162				460
3	出让计提基金			298.77	307.73	185.73	163.24	955.47
4	各项税费			0.62	0.64	0.38	0.34	1.98
5	其他费用			5				5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	40.5	40.5	40.5	40.5	940.5	1102.5
1	专项债券		40.5	40.5	40.5	40.5	940.5	1102.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1128.39	-804.39	734.41	929.63	545.03	-425.88	2107.19
五	累计现金结余	1128.39	324	1058.41	1988.04	2533.07	2107.19	2107.19
六	本息覆盖倍数	(3969.64-955.47-1.98-5) /1102.5=2.73						

表 4-52 看守所旁区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	638.91	0	0	0	619	481.39	1739.3
1	土地出让收入					619	481.39	1100.39
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	500						500
4	财政预算安排资金	138.91						138.91
二	现金流出-项目支出	0	175.41	200	151	188.47	142.69	857.57
1	土地征收成本		175.41					175.41
2	土地开发成本			200	151			351
3	出让计提基金					183.16	142.45	325.61
4	各项税费					0.31	0.24	0.55
5	其他费用					5		5
三	现金流出-有息债务本金 偿还	0	22.5	22.5	22.5	22.5	522.5	612.5
1	专项债券		22.5	22.5	22.5	22.5	522.5	612.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	638.91	-197.91	-222.5	-173.5	408.03	-183.8	269.23
五	累计现金结余	638.91	441	218.5	45	453.03	269.23	269.23
六	本息覆盖倍数	(1100.39-325.61-0.55-5) /612.5=1.26						

表 4-53 傣王庄区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1113.12	0	583.5	1202	619	352.59	3870.21
1	土地出让收入			583.5	1202	619	352.59	2757.09
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	900						900
4	财政预算安排资金	213.12						213.12
二	现金流出-项目支出	0	72.89	575.69	725.84	291.04	109.96	1775.42
1	土地征收成本		72.89	37.73				110.62
2	土地开发成本			351	351	98		800
3	出让计提基金			181.67	374.24	192.73	109.78	858.42
4	各项税费			0.29	0.6	0.31	0.18	1.38
5	其他费用			5				5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	40.5	40.5	40.5	40.5	940.5	1102.5
1	专项债券		40.5	40.5	40.5	40.5	940.5	1102.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1113.12	-113.39	-32.69	435.66	287.46	-697.87	992.29
五	累计现金结余	1113.12	999.73	967.04	1402.7	1690.16	992.29	992.29
六	本息覆盖倍数	(2757.09-858.42-1.38-5) /1102.5=1.72						

表 4-54 江城县西北部物流中心区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	3017.5	1133	1750.5	1202	1238	637.6	8978.6
1	土地出让收入		1133	1750.5	1202	1238	637.6	5961.1
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	2300						2300
4	财政预算安排资金	717.5						717.5
二	现金流出-项目支出	500	1525.04	1294.48	339.53	349.7	180.11	4188.86
1	土地征收成本	500						500
2	土地开发成本		1200	800				2000
3	出让计提基金		319.48	493.6	338.93	349.08	179.79	1680.88
4	各项税费		0.56	0.88	0.6	0.62	0.32	2.98
5	其他费用		5					5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	103.5	103.5	103.5	103.5	2403.5	2817.5
1	专项债券		103.5	103.5	103.5	103.5	2403.5	2817.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	2517.5	-495.54	352.52	758.97	784.8	-1946.01	1972.24
五	累计现金结余	2517.5	2021.96	2374.48	3133.45	3918.25	1972.24	1972.24
六	本息覆盖倍数	(5961.1-1680.88-2.98-5) /2817.5=1.52						

表 4-55 勐康口岸区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1647.52	412	848.8	1311.3	900.4	465.09	5585.11
1	土地出让收入		412	848.8	1311.3	900.4	465.09	3937.59
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	1300						1300
4	财政预算安排资金	347.52						347.52
二	现金流出-项目支出	0	680.28	723.65	780.1	288.45	148.99	2621.47
1	土地征收成本		183.29	91.73				275.02
2	土地开发成本		360	360	360			1080
3	出让计提基金		131.78	271.5	419.44	288	148.76	1259.48
4	各项税费		0.21	0.42	0.66	0.45	0.23	1.97
5	其他费用		5					5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	58.5	58.5	58.5	58.5	1358.5	1592.5
1	专项债券		58.5	58.5	58.5	58.5	1358.5	1592.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1647.52	-326.78	66.65	472.7	553.45	-1042.4	1371.14
五	累计现金结余	1647.52	1320.74	1387.39	1860.09	2413.54	1371.14	1371.14
六	本息覆盖倍数	(3937.59-1259.48-1.97-5) /1592.5=1.68						

表 4-56 康平小集镇区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	2262.6	0	1273	1311.2	1012.95	481.36	6341.11
1	土地出让收入		0	1273	1311.2	1012.95	481.36	4078.51
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	1800						1800
4	财政预算安排资金	462.6						462.6
二	现金流出-项目支出	0	270.16	1311.59	1070.82	309.65	147.15	3109.37
1	土地征收成本		270.16	287.44				557.6
2	土地开发成本			630	670			1300
3	出让计提基金			388.51	400.17	309.14	146.91	1244.73
4	各项税费			0.64	0.65	0.51	0.24	2.04
5	其他费用			5				5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	81	81	81	81	1881	2205
1	专项债券		81	81	81	81	1881	2205
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	2262.6	-351.16	-119.59	159.38	622.3	-1546.79	1026.74
五	累计现金结余	2262.6	1911.44	1791.85	1951.23	2573.53	1026.74	1026.74
六	本息覆盖倍数	(4078.51-1244.73-2.04-5) /2205=1.28						

表 4-57 江城县县小区块现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1403.7	499.55	514.55	529.95	327.51	142.81	3418.07
1	土地出让收入		499.55	514.55	529.95	327.51	142.81	2014.37
2	国有土地收益基金收入							0
3	专项债券	1100						1100
4	财政预算安排资金	303.7						303.7
二	现金流出-项目支出	0	1282.35	124.8	128.53	79.43	34.63	1649.74
1	土地征收成本		1156.2					1156.2
2	土地开发成本							0
3	出让计提基金		120.9	124.54	128.26	79.27	34.56	487.53
4	各项税费		0.25	0.26	0.27	0.16	0.07	1.01
5	其他费用		5					5
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	49.5	49.5	49.5	49.5	1149.5	1347.5
1	专项债券		49.5	49.5	49.5	49.5	1149.5	1347.5
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1403.7	-832.3	340.25	351.92	198.58	-1041.32	420.83
五	累计现金结余	1403.7	571.4	911.65	1263.57	1462.15	420.83	420.83
六	本息覆盖倍数	(2014.37-487.53-1.01-5) /1347.5=1.13						

表 4-58 普洱市澜沧县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2017 年及以前	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1868.81	6165.44	0	5228.1	3376.23	3353.53	0	19992.11
1	土地出让及划拨收入				5228.1	3376.23	3353.53	0	11957.86
2	财政预算安排	1868.81	1165.44						3034.25
3	专项债券		5000						5000
二	现金流出-项目支出	1868.81	1547.78	2408.82	2337.82	1040.89	894.94	0	10099.06
1	征拆成本	1471.72	1547.78	1384.23					4403.73
2	土地平整成本			180.32	121.52	139.92			441.76
3	道路建设成本			844.27	822.4				1666.67
4	农用地征收及转用相关税费	377.84							377.84
5	计提基金				1384.79	894.28	888.26		3167.33
6	税费				2.61	1.69	1.68		5.98
7	其他成本	19.25			6.5	5	5		35.75
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	0	225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券			225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务								0
四	资金超支或结余	0	4617.66	-2633.82	2665.28	2110.34	2233.59	-5225	3768.05
五	累计现金结余	0	4617.66	1983.84	4649.12	6759.46	8993.05	3768.05	3768.05
六	本息覆盖倍数	(11957.86-3167.33-5.89-35.75-377.84) /6125=1.37							

表 4-59 普洱市孟连县 2018 年储备土地专项债券项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	5475.21	2914.19	3689.76	8286.89	13794.03	3931.38	38091.46
1	土地出让收入		1129.46	3489.76	8286.89	13794.03	3931.38	30631.52
2	财政预算安排资金	475.21	1784.73	200				2459.94
3	专项债券	5000						5000
二	现金流出-项目支出	360.78	1322.68	3351.83	4679.84	4974.95	1064.83	15754.91
1	土地征收成本	104.58	460.04	1628.24	1036			3228.86
2	土地开发成本		349.4	586.85	982.2	817		2735.45
3	新增建设用地有偿使用费	195.2	114.43					309.63
4	出让计提基金		394.25	1125.99	2634.49	4124.06	1053.86	9332.66
5	招拍挂费用	61	4	9	23	27	9	133
6	各项税费		0.56	1.74	4.14	6.9	1.97	15.31
7	其他费用							
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	225	225	225	225	5225	6125
1	专项债券		225	225	225	225	5225	6125
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	5114.43	1366.51	112.93	3382.05	8594.08	-2358.45	16211.55
五	累计现金结余	5114.43	6480.94	6593.87	9975.92	18570	16211.55	16211.55
六	本息覆盖倍数	(30631.52-9332.66-133-15.31) /6125=3.45						

表 4-60 城西片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	3219.2	988.6	2132.56	5413.72	9882.2	152.35	21788.63
1	土地出让收入	0		1932.56	5413.72	9882.2	152.35	17380.83
2	财政预算安排	219.2	988.6	200				1407.8
3	专项债券	3000						3000
二	现金流出-项目支出	219.2	320.04	1913.04	3060.4	3453	45.99	9011.67
1	土地征收成本		320.04	1097.04	632.52			2049.6
2	土地开发成本			228.6	783.6	451.8		1464
3	新增建设用地有偿使用费	195.2						195.2
4	出让计提基金			582.43	1631.57	2978.26	45.91	5238.17
5	招拍挂费用	24		4	10	18		56
6	各项税费			0.97	2.71	4.94	0.08	8.7
7	其他费用							0
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	135	135	135	135	3135	3675
1	专项债券		135	135	135	135	3135	3675
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	3000	533.56	84.52	2218.32	6294.2	-3028.64	9101.96
五	累计现金结余	3000	3533.56	3618.08	5836.4	12130.6	9101.96	9101.96
六	本息覆盖倍数	(17380.83-5238.17-56-8.7) /3675=3.29						

表 4-61 城东片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1017	216.68	0	0	2667.87	3779.03	7680.58
1	土地出让收入					2667.87	3779.03	6446.9
2	财政预算安排资金	17	216.68					233.68
3	专项债券	1000						1000
二	现金流出-项目支出	17	0	280	350.48	1083.11	1018.84	2749.43
1	土地征收成本			280	298.48			578.48
2	土地开发成本				48	365.2		413.2
3	新增建设用地有偿使用费							0
4	出让计提基金					711.58	1007.95	1719.53
5	招拍挂费用	17			4	5	9	35
6	各项税费					1.33	1.89	3.22
7	其他费用							0
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	45	45	45	45	1045	1225
1	专项债券		45	45	45	45	1045	1225
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1000	171.68	-325	-395.48	1539.76	1715.19	3706.15
五	累计现金结余	1000	1171.68	846.68	451.2	1990.96	3706.15	3706.15
六	本息覆盖倍数	(6446.90-1719.53-35-3.22) /1225=3.83						

表 4-62 允昂山片区现金流量表

单位：万元

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一	现金流入	1239.01	1708.91	1557.2	2873.17	1243.96	0	8622.25
1	土地出让收入		1129.46	1557.2	2873.17	1243.96		6803.79
2	财政预算安排资金	239.01	579.45					818.46
3	专项债券	1000						1000
二	现金流出-项目支出	124.58	1002.64	1158.79	1268.96	438.84	0	3993.81
1	土地征收成本	104.58	140	251.2	105			600.78
2	土地开发成本		349.4	358.25	150.6			858.25
3	新增建设用地有偿使用费		114.43					114.43
4	出让计提基金		394.25	543.56	1002.92	434.22		2374.95
5	招拍挂费用	20	4	5	9	4		42
6	各项税费		0.56	0.78	1.44	0.62		3.4
7	其他费用							0
三	现金流出-有息债务本金偿还	0	45	45	45	45	1045	1225
1	专项债券		45	45	45	45	1045	1225
2	其他有息债务							0
四	资金超支或结余	1114.43	661.27	353.41	1559.21	760.12	-1045	3403.44
五	累计现金结余	1114.43	1775.7	2129.11	3688.32	4448.44	3403.44	3403.44
六	本息覆盖倍数	(6803.79-2374.95-42-3.4) /1225=3.58						

（四）独立第三方专业机构评估意见

总体实施方案经致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审核评估，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以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。

经专项审核，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，本次评估普洱市共涉市本级及 7 个自治县，下分 27 个区块/片区土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金及利息，平均偿债覆盖倍数为 2.06，实现项目收益和融资自求平衡。

详细情况请参考市本级及 7 个自治县的《收益与融资自求平衡财务评估报告》及《普洱市收益与融资自求平衡汇总财务报告》。

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

（1）自然环境

项目所在县区地质结构和自然环境稳定，有一定几率出现影响工程的自然灾害，如滑坡。项目主要污染物为施工垃圾和污水。

对策：本项目在环境保护设施方面考虑齐全，施工垃圾和污

水将利用现有的较为完善的收排设施，基本上不会造成人为的环境影响。项目开工后，继续加强对施工垃圾和污水的收集、运送工作，防止人为地造成环境污染。其他污染物可通过采取污染防治措施做到达标排放或得到有效控制。

2. 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

本次项目可能因施工技术、管理方案等存在问题，导致项目不能按进度实施，拆迁安置等工作无法按期完成，进而影响土地的出让。

对策：项目实施人在项目工作中充分考虑项目可能出现的特殊及突发情况，综合考虑各方面因素。制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。同时在施工中严格执行《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程项目招标投标管理条例》，并按照基建程序实行工程建设项目管理和指导，工程实行公开招标。严格控制质量，优化工期、合理配置资源。

施工中要求施工方充分体惜周边群众感受。（1）拆迁工作需充分照顾民众情绪，按照政策满足民众需求，妥善安置失地民众。（2）工程实施前及实施过程中，多走访群众，多了解信息，及时分析可能出现的因素，提前解决，防止工程实施过程中的阻工现象。（3）督促施工单位做好民工工资保障措施，施工单位必须按社会保障局要求，进行民工工资管理。（4）施工期间，保障附

近居民的正常生活和工作，保障道路通行，做好扬尘及噪音污染防治措施。做到搞一方建设，造福一方群众。

3. 工程事故

项目实施期间，施工安全、粉尘、噪音污染、用电安全、高空作业安全管理等是主要的劳动安全因素。旧建筑物拆迁、场地清理、平整时的施工中，大型施工机械、各种施工机器操作使用时，存在安全因素，直接关系到施工人员的人身安全；粉尘、噪音等涉及到施工人员的身体健康问题。施工期间，无有毒、有害物品产生。

防范措施：（1）房屋拆迁时，要求施工企业严格执行劳动部门颁发的《职工劳动生产条例》、国家有关施工安全的规定及各级政府部门的法律法规和规章制度，制定严格的工作规程，做好各种防护、保护措施。（2）项目实施地，设置明显的疏散路线示意图，并在各通道设置疏散路线指示和标志。（3）项目实施地，在林木密集及其它易发生火灾的地方设置明显的警告标志。（4）项目实施地，在水边及其它易发生危险的地方设置明显的警告标志。（5）在管理上，遇有重大活动，组织单位必须制定具体安全措施并有专人负责。（6）加强项目安全保卫工作，明确责任，实行专人专片。（7）配备适当数量的环卫人员，负责清扫保洁工作，创造一个卫生整洁的外部环境。

4. 其他风险

加强项目资金的统一管理，单独建帐、核算，做到专款专用，

以确保资金的合理使用。做好场地勘测工作，确保设计基础数据的准确性，避免设计变更等发生。

（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重大风险是政策变动，尽管这一风险可能低于市场预期。

对策：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、招拍挂能否达到预期效果，都将影响到项目的实际盈利水平。由于不确定和不可预见因素的影响，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。

对策：积极做好人才引进、员工培训、土地出让宣传、土地出让等配套工作，保证项目及时出让，尽快产生效益，降低风险。

3. 财务风险

项目的实施、拆迁安置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。

对策：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，以及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财

务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，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. 投资测算不准确风险

因项目总投资额为概算，工程施工期间可能出现施工期延长、物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足的风险。

对策：项目实施方将进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期完成拆迁安置和及时出让。

2. 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。

对策：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。

3. 存续债券置换不畅风险

若存续债券置换不畅将导致项目出现兑付风险。同时发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

对策：对项目的现金流建立严格的账户监管机制，保障项目现金流及时足额归集至项目收入归集账户和偿债资金账户，切实保障投资者利益。此外，大力推进土地的收储工作，在土地完成收储后及时出让土地，以避免出现兑付风险。

4. 债券流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通，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，可能会出现本期债券在交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

5. 偿付风险

本期债券根据“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，偿债较有保障，偿付风险较低。但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。

6. 评级变动风险

本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致普洱市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，不排除资信情况出现变化，本期债券的信用等级发生调整，从而对本期债券投资者带来一定的风险。

7. 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债券投资收益发生相应变动。

8. 土地报批风险

尚未取得农用地征收及转用批复的土地会因政策原因变动导致无法完成报批，一方面加强最新政策了解，对因政策原因导致的无法报批地块进行调整，并加强项目的进度协调。