



2018年云南省普洱市土地储备专项债券

法律意见书



国浩律师（昆明）事务所

二〇一八年九月

目 录

释义与简称.....	2
声 明.....	3
正 文.....	5
一、土地储备机构的主体资格.....	5
二、项目概况及批复.....	8
（一）项目概况.....	8
（二）项目已获得的批复.....	29
三、项目收益和融资自求平衡.....	43
四、中介机构及相关文件.....	44
（一）会计师事务所.....	44
（二）律师事务所.....	45
五、结论意见.....	45
签章页.....	47

2018 年云南省普洱市土地储备专项债券

法律意见书

2018 国浩（昆）专字第 285 号

普洱市人民政府：

国浩律师（昆明）事务所作为拟发行的 2018 年云南省普洱市土地储备专项债券的法律评价机构，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17 号）、《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知〉》（财预〔2017〕62 号）、《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）等法律、法规和规范性文件的有关规定，2018 年云南省普洱市土地储备专项债券对应项目进行法律分析，出具本法律意见书。

释义与简称

一、本法律意见书：指《2018年云南省普洱市土地储备专项债券法律意见书》

二、本所：指国浩律师（昆明）事务所

三、本所律师：指杨向红律师、聂智兴律师

四、土地储备专项债券：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

五、本期债券：2018年云南省普洱市土地储备专项债券

六、致同会计师事务所：指致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所

七、《项目实施方案》：指《2018年云南省普洱市土地储备专项债券总体实施方案》

八、《财务评估报告》：指致同会计师事务所出具的《2018年云南省普洱市土地储备专项债券项目预期收益与融资自求平衡汇总财务报告》（致同专字(2018)第530FC0125号）

九、《管理办法》：指《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）

声 明

为本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

一、本所律师依据《管理办法》等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次准备工作进行了尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本期债券发行工作的法律文件随同其他材料一同报送，并承担相应的法律责任。

四、为出具本法律意见书，本所律师根据我国现行的法律、法规和规范性文件的有关规定，对与出具本法律意见书有关的文件资料进行了核查、验证。

五、项目实施机构保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料。项目实施机构保证上述文件真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

六、对于出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于普洱市有关政府部

门、司法机关或其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见书。

七、本所律师仅就与本期债券发行工作有关的法律问题发表法律意见，并不对有关财务、审计、信用评级等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所对该等内容的真实性、准确性及完整性以及对各方经营风险作出任何明示或默示的保证。

八、本法律意见书仅供 2018 年云南省普洱市土地储备专项债券之发行目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

基于以上所述，本所律师出具法律意见如下：

正 文

一、土地储备机构的主体资格

经本所律师核查，本期债券的实施主体为：

（一）普洱市土地收购储备中心。普洱市土地收购储备中心于 2003 年 8 月 25 日经思编办〔2003〕42 号文批准成立，现持有统一社会信用代码为 125327007571770784 的《事业单位法人证书》，法定代表人为赵志宏，为财政全额拨款事业单位，隶属普洱市国土资源局，已于 2012 年 12 月 1 日经国土资厅函〔2012〕1263 号文纳入国土资源部《土地储备机构名录》（第一批）。

（二）宁洱哈尼族彝族自治县土地收购储备中心。宁洱哈尼族彝族自治县土地收购储备中心于 2007 年 6 月 28 日经宁政发〔2007〕61 号文批准成立，现持有统一社会信用代码为 12532722662630757M 的《事业单位法人证书》，法定代表人为李跃，为财政全额拨款事业单位，隶属宁洱哈尼族彝族自治县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2015 年版）》（国土资厅函〔2015〕1622 号）。

（三）景东彝族自治县土地储备中心。景东彝族自治县土地储备中心于 2013 年 6 月 18 日经景编办〔2013〕13 号文批准成立，现持有统一社会信用代码为 12532724681253934B 的《事业单位法人证书》，法定代表

人为周伟，为财政全额拨款事业单位，隶属景东彝族自治县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

（四）景谷傣族彝族自治县土地收购储备中心。景谷傣族彝族自治县土地收购储备中心于2012年1月30日经景政复〔2012〕11号文批准成立，现持有统一社会信用代码为12532725072495292L的《事业单位法人证书》，法定代表人为张继华，为财政全额拨款事业单位，隶属景谷傣族彝族自治县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

（五）墨江哈尼族自治县国土资源局土地收购储备交易中心。墨江哈尼族自治县国土资源局土地收购储备交易中心于2003年10月20日经墨编发〔2003〕9号文批准成立，现持有统一社会信用代码为1253272376708350XY的《事业单位法人证书》，法定代表人为张桂祯，为财政全额拨款事业单位，隶属墨江哈尼族自治县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

（六）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。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于2008年8月20日经江编办〔2008〕18号

文批准成立，现持有统一社会信用代码为12532727067149694R的《事业单位法人证书》，法定代表人为李华，为财政全额拨款事业单位，隶属江城县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

（七）澜沧拉祜族自治县土地收购储备中心。澜沧拉祜族自治县土地收购储备交易中心于2003年10月25日经澜机编〔2013〕29号文批准成立，于2016年11月23日经澜编发〔2016〕28号文批复更名为“澜沧拉祜族自治县土地收购储备中心”，现持有统一社会信用代码为12532729760436413E的《事业单位法人证书》，法定代表人为钟丽，为财政全额拨款事业单位，隶属澜沧拉祜族自治县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

（八）孟连傣族拉祜族佤族自治县土地收购储备中心。孟连傣族拉祜族佤族自治县土地收购储备中心于2012年6月20日经孟编办〔2012〕17号文批准成立，现持有统一社会信用代码为125327280804185618的《事业单位法人证书》，法定代表人为李好好，为财政全额拨款事业单位，隶属孟连县国土资源局，已纳入国土资源部办公厅《土地储备机构名录（2017年版）》（国土资厅函〔2017〕1569号）。

据此，本所律师认为，上述实施主体具备土地储备的资格。

二、项目概况及批复

（一）项目概况

依据《项目实施方案》，普洱市本期债券拟收储普洱市市本级及7个自治县，下分27个项目的地块。详细情况如下：

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个项目，项目总规模为1428.25亩。其中曼歇坝项目（一期）（汇源小镇）规模为450.56亩，南屏镇项目（一期）（普洱茶小镇）规模为407.34亩，南屏镇项目（二期）（天壁水泥）规模为89.99亩，南屏镇项目（三期）（跑马场）规模为105.73亩，普洱象山国际生态养生度假区项目（二期）规模为176.07亩，滑石板项目规模为198.56亩。

（3）依据《2018年云南省普洱市市本级土地储备项目专项债券实施方案》，6个项目涉及的地块详细情况如下：

1) 曼歇坝项目（一期）（汇源小镇）

该项目为全省一流特色小镇普洱汇源小镇建设项目一期建设项目，位于思茅区南屏镇曼歇坝。属于普洱市2017

年度第五批次城市建设用地农用地转用的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 229.88 亩；属于产品油储备库建设项目用地范围，本次纳入土地储备专项债券的面积为 121.45 亩；属于普洱市思茅区人民政府给予明确曼昔茶场国有土地收回项目的范围，本次纳入土地储备专项债券的面积为 99.33 亩。该项目符合《普洱市国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》、《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）》和《普洱汇源小镇公共基础设施项目可行性研究报告》。

目前项目内昆曼高速和 G213 国道贯穿地块，东临昆磨高速交通便捷，周边水、电、通信设施终端已修建完成，区域管网将随小镇规划建设。场地的地形、地质、地貌等方面缺陷不会对后期施工造成不利影响。项目拟建场地自然条件较好，无不良地质现象，周边配套设施齐全，交通便捷，公用设施完全能够满足本项目建设运营的要求，故在项目完成土地收储后无需开发可直接供应。

2）南屏镇项目（一期）（普洱茶小镇）

该项目为全国一流特色小镇思茅普洱茶小镇项目，位于思茅区南屏镇，南邻丁家箐、茶科所，东接梅子湖酒

店，西接国道 G213，距昆磨高速出入口 2 公里。属于普洱市 2017 年度第三批次城市建设农用地转用及土地征收的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 128.45 亩；属于普洱市国土资源局关于普洱市 2018 年度第七批次城市建设农用地转用及土地征收的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 86.20 亩；属于普洱市国土资源局关于普洱市 2017 年度第九批次城市建设农用地转用及土地征收的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 122.78 亩；属于普洱市国土资源局关于普洱市 2017 年度第十一批次城市建设农用地转用及土地征收的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 5.89 亩；收储原云南思茅交通运输集团有限公司和普洱润生房地产开发有限公司 2 宗国有土地使用权面积为 64.02 亩。该项目符合《普洱市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》、《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）》和《思茅普洱茶小镇建设项目可行性研究报告》。

目前项目内昆明-西双版纳旅游环线紧邻地块，交通便捷，周边已实现通水、通电、通路、通电视、通信各项市

政公共设施配套较为完善，项目场地空旷，入场道路条件具备，故在项目完成土地收储后无需开发可直接供应。

3) 南屏镇项目（二期）（天壁水泥）

该项目为云南普洱天壁水泥有限公司申请收储项目，位于思茅区茶苑路南段。协议收储收回云南普洱天壁水泥有限公司位于原思茅市翠云区茶苑路南段国有土地使用权的面积为 89.99 亩，本次纳入土地储备专项债券的范围为 89.99 亩。该项目符合《普洱市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030 年）和《普洱市城市中心区控制性详细规划（2010-2020）》。

项目原为云南普洱天壁水泥有限公司国有建设用地，紧邻茶苑路交通便捷，原土地用途为其他商服用地，场地通水、通电、通路、通电视、通信各项市政公共设施配套较为完善，故在项目完成土地收储及地上附着物拆迁清理后无需开发即可直接供应。

4) 南屏镇项目（三期）（跑马场）

该项目为闲置土地处置项目，位于思茅区梅子湖跑马场。属于普洱市国土资源局闲置土地处置范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 105.73 亩。该项目符合《普洱

市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030年）和《普洱市城市中心区控制性详细规划（2010-2020）》。

项目原为普洱市思茅区农村信用合作联社国有建设用地闲置土地，项目内现有游览道路贯穿地块交通便捷，原土地用途为观光游览，场地通水、通电、通路、通信各项市政公共设施配套齐备，项目内绿化面积占比达90%，后期建设可充分结合项目内现有自然资源及旅游资源现状，项目完成土地收储后无需开发即可直接供应。

5）普洱象山国际生态养生度假区项目（二期）

该项目为普洱象山国际生态养生度假区建设项目，项目位于普洱市思茅区309省道与昆磨高速之间。属于普洱象山国际生态养生度假区土地房屋征收补偿与安置范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为176.00亩。该项目符合《普洱市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030年）和《普洱市城市中心区控制性详细

规划（2010-2020）》。

目前项目内 309 省道与昆磨高速紧邻地块，项目紧接原天干箐低丘缓坡项目区，周边已实现通水、通信，项目土地收储完成后进行部分路网及电网改迁即可供应。

6) 滑石板项目

项目位于普洱市思茅区三家村社区。属于普洱市 2015 年度第十二批次城市建设农用地转用及土地征收的报批范围，本次纳入土地储备专项债券的范围为 198.56 亩。该项目符合《普洱市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于普洱市土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《普洱市思茅区土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》、《普洱市城市总体规划（修改）》（2011-2030 年）和《普洱市城市中心区控制性详细规划（2010-2020）》。

目前项目内旅游环线紧邻地块，项目紧接原腊梅坡低丘缓坡项目区，周边已实现通水、通信，项目土地收储后完成后进行部分路网及电网改迁即可供应。

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 个项目，项目总规模为 965.01 亩。其中宁洱县物流园项目规模为 616.94 亩，宁洱县新平村大山头项目规模

为 131.06 亩，宁洱县新平村大沙坝项目规模为 217.01 亩。

（3）依据《2018 年云南省普洱市宁洱哈尼族彝族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，3 个项目涉及的地块详细情况如下：

1）宁洱县物流园项目

宁洱县物流园项目位于县城东面，该项目范围东至玉磨铁路，南至磨思高速公路连接线，西至金鸡村、小何家寨环村路，北至国道老 213 线宁洱至勐先乡公路段。

物流园区是昆曼国际大通道（玉磨铁路）上的重要编组站，大普铁路在此交汇，昆曼高速和宁景高速从园区穿过，形成交通枢纽，以货运为主客运为辅。结合思宁一体化，面向东南亚，着力打造昆曼国际大通道上的物流中心。

该项目属于宁洱县 2018 年第五批城镇建设用地范围，该批次农用地转用及土地征收报批规模为 42.785 公顷（642 亩），目前已组件上报至云南省国土资源厅审核。本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 41.13 公顷（616.94 亩）。该项目已完成 166 亩土地和地上青苗及附着物征收补偿，另已对 44.15 亩地上附着物及生产设签订补偿协议，尚未支付。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，征收完成后，由用地单位自行进行内部场地平整

及其他开发。

该项目规划用途为其他商服用地，可全部用于出让，即出让总规模为 616.94 亩。

2) 宁洱县新平村大山头项目

该项目位于宁洱县中心城区天源美景商住小区、县农村信用合作联社下方，县人民政府西侧，项目总规模为 131.06 亩。

该项目属于宁洱县 2012 年第一批城镇建设批次范围，已取得云南省国土资源厅批复（云国土资复〔2013〕413 号），批准建设用地面积为 21.4721 公顷（322.0815 亩）。本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 131.06 亩。项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，该项目正在开展征收工作，征收完成后，将土地开发成五通一平后进行供地。

结合宁洱县城市总体规划，该项目规划用途为住宅兼容商服用地，可全部用于出让，即出让规模为 131.06 亩。

3) 宁洱县新平村大沙坝项目

该项目位于宁洱县县城南部新区新平村小河上、下组，鹏宸置业地产对面，北至宁洱农机加油站，南至道路，西至河流，东至老磨黑路，本项目用地总规模为 217.01 亩。

本项目属于宁洱县 2014 年增减挂构建新区项目范围，

已取得云南省国土资源厅批复（云国土资复〔2015〕282号），批复征收集体农用地 16.5439 公顷（248.1585 亩）。本次纳入 2018 年专项债券范围为其中 217.01 亩。

项目所在区域已完成市政道路及供排水设施建设，该项目正在开展征收工作，征收完成后，将土地平整后进行供地。

依据宁洱县城市总体规划，该项目规划用途为住宅兼容商服用地，可全部用于出让，即出让总规模为 217.01 亩。

3. 景东县土地储备项目

（1）项目地址：景东县城区

（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 个项目，项目总规模为 297.70 亩，可出让面积 173.01 亩。其中县城南部区项目 93.01 亩，县城西部区项目规模为 80 亩。

（3）依据《2018 年云南省普洱市景东彝族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，2 个项目涉及的地块详细情况如下：

1）县城南部区项目

县城南部区项目由胥家营片区地块和南部区地块组成，收储总面积为 10.2000 公顷（合 153.00 亩），可出让面积约为 6.2006 公顷（合 93.01 亩），其中

①胥家营片区地块

胥家营片区地块位于县城南部区，共涉及 2 个小地块，项目区范围：东至 S222 省道，南至胥家营村组路，西邻胥家营小组，北至 JD113 号宗地。

该地块涉及两个城镇批次用地，即景东县 2012 年度第二批城市建设批次（农转用报批面积 20.6088 公顷（合 309.13 亩））和 2013 年度第二批城市建设批次（农转用报批面积 33.2981 公顷（合 499.47 亩）），两个批次建设用地相关费用已缴，项目面积为 6.0320 公顷（合 90.48 亩），中间道路把该宗地分为了两个小地块，其中小地块一面积为 2.6697 公顷（合 40.05 亩），小地块二面积为 3.3623 公顷（合 50.43 亩），可出让面积约为 5.3333 公顷（合 80.00 亩），规划用途为住宅、商服用地。

目前，该地块涉及土地已报批为国有建设用地，已完成征拆工作。

②南部区地块

南部区地块，位于县城南部区，东至新中医院后河道长廊 7 米路；南至 40 米大道；西至 10 米路；北至南部区幼儿园。

该地块涉及一个城镇批次用地，即景东县 2016 年度第一批城市建设批次（农转用报批面积 21.6355 公顷（合 324.53 亩）），批次建设用地相关费用已缴，面积为

4.1680 公顷（合 62.52 亩），可出让面积约为 0.8673 公顷（13.01 亩），规划用途为住宅、商服用地。

目前，该地块涉及土地已报批为国有建设用地，已完成征拆工作。

2）县城西部区项目

县城西部区项目，位于县城西部区，东至紫胶所植物试验基地后旁，南至路，西至路，北至路。

该项目总面积为 9.6473 公顷（合 144.70 亩），其中 2.7160 公顷（合 40.74 亩）为国有建设用地，6.9307 公顷（合 103.96 亩）为国有农用地（园地）。非建设用地部分涉及一个城镇批次用地，即景东县 2018 年度第三批城市建设批次（农转用报批面积 6.9307 公顷（合 103.96 亩）），可出让面积约为 5.3333 公顷（合 80 亩），规划用途为住宅用地。

该批次建设用地正在组件报批，已上报市国土局，不占耕地，新增建设用地指标已落实。

4. 景谷县土地储备项目

（1）项目地址：景谷县城区

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

(3) 依据《2018年云南省普洱市景谷傣族彝族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，2个项目涉及的地块详细情况如下：

1) 景谷县芒冒项目

该项目位于景谷县芒冒村，总规划用地面积 209 亩，东侧段至宁景公路，南段至钟山白糖厂，西侧段至江东保障性房，北侧至宁景公路过境线。该建设项目共涉及 3 个地块，地块一面积 122 亩，地块二面积 40 亩，地块三面积 47 亩。

该项目分别为景谷县 2015 年度第一批城镇建设用地，已取得省国土资源厅批复（云国土资复〔2016〕109 号），批准面积为 18.4340 公顷和景谷县 2014 年度第一批城镇建设用地，已取得省国土资源厅批复（云国土资复〔2014〕251 号），批准面积为 30.4059 公顷，面积共计 48.84 公顷。

该项目涉及云南省国土资源厅下发的《云南省国土资源厅关于景谷县 2015 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕109 号）和《云南省国土资源厅关于景谷县 2014 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2014〕251 号），批准面积总的为 209 亩（合 13.93 公顷）。土地已完成征收及部分前期准备工作，有待县土地储备中心对该范围土地

进行征收，征收后土地储备机构组织开展对储备土地进行必要的前期开发，完成地块内的道路、供水、供电、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的通平要求，为政府供应土地提供必要的保障。

2) 景谷县石板村项目

该项目位于云南省景谷县石板村，项目共涉及 3 个地块，总规划用地面积 62 亩，该项目东临滨河西路，南临 323 国道，西接现状 323 国道，北临宁景公路过境线。

该项目涉及云南省国土资源厅下发的《云南省国土资源厅关于景谷县 2015 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕109 号）和《云南省国土资源厅关于景谷县 2013 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕769 号），批准面积为 36.3479 公顷。项目总面积为 4.13 公顷（合 62 亩）。

以上两个项目均符合景谷傣族彝族自治县国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要；均位于景谷傣族彝族自治县土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合土地利用总体规划。

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）依据《2018 年云南省普洱市墨江哈尼族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，地块为云南省国土资源厅批复的墨江县 2013 年度第二批城镇建设用地。地块为于墨江县县城北部连珠河两侧，姚安-勐甸公路西侧。墨江县 2013 年第二批城镇建设用地项目农用地征收及转用报批规模为 41.6579 公顷，本次纳入土地储备专项债券的规模为 19.0769 公顷。该项目符合《墨江县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于墨江县土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《墨江县土地利用总体规划调整完善》，符合《墨江县城市总体规划修改（2015—2030）》。该项目已列入墨江县 2018 年土地储备计划中并取得了墨江县人民政府的批复（墨政复〔2018〕161 号），墨江县 2018 年计划收储 546 亩土地，本次土地储备专项债券发债的项目范围包含在批复中项目名称为联珠镇回归社区的地块中，面积为 286.15 亩。

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 个项目，项目总规模为 411.59 亩。其中大新寨家脚项目规模为 31.94 亩、老风干田项目规模为 14.49

亩、原复合肥厂项目规模为 30.86 亩、看守所旁项目为 17.55 亩、傣王庄项目规模为 45.53 亩、江城县西北部物流中心项目规模为 100 亩、勐康口岸项目规模为 90.03 亩、康平小集镇项目规模为 61.92 亩和江城县县小项目规模为 19.27 亩。

(3) 依据《2018 年云南省普洱市江城哈尼族彝族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，9 个项目涉及的地块详细情况如下：

1) 大新寨家脚项目

大新寨家脚项目，位于县城大新寨村民小组，涉及 1 个地块，项目区范围：东至龙润名都；西至大新寨桥；南至大新寨；北至勐烈河。

该项目涉及一个城镇批次用地，即江城县 2015 年度第二批城市建设批次，共计批准建设用地 4.8890 公顷（合 73.34 亩），建设用地相关费用已缴，项目面积为 2.1293 公顷（合 31.94 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目涉及地块已报批为国有建设用地，已完成征拆前期工作，达到付款条件，未付款。

2) 老风干田项目

老风干田项目，位于县城瓦窑寨小组，东至思源实验学校；西至检验检疫局；南至树林脚；北至勐烈河。

该项目涉及一个城镇批次用地，即江城县 2011 年度第

一批城市建设批次，共计批准建设用地 34.9730 公顷（合 524.60 亩）），建设用地相关费用已缴，项目面积为 0.9660 公顷（合 14.49 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目涉及地块已报批为国有建设用地，已完成征拆前期工作，达到付款条件，未付款。

3) 原复合肥厂项目

原复合肥厂项目，位于县城大新村，东至李德清芭蕉地；西至李定红的菜地；南至原复合肥厂路；北至李德林、杨柱黑、陈香等人的地。

该项目证载面积为 2.1667 公顷（合 32.50 亩），现状土地用途为医卫用地，使用权类型为划拨，项目面积为 2.0573 公顷（合 30.86 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目用地正在征收。

4) 看守所旁项目

看守所旁项目，位于县城瓦洛村民小组，东至牛洛河公路；西至瓦洛组田；南至看守所；北至瓦洛组田。

该项目涉及江城县看守所用房建设项目，共计批准建设用地 5.3334 公顷（合 80.00 亩），现状土地用途为特殊用地，使用权类型为划拨，项目面积为 1.1699 公顷（合 17.55 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目用地正在征收。

5) 傣王庄项目

傣王庄项目，位于县城朵把村民委员会景东寨村民小组，东至思江公路；西至平掌地；南至小岔路；北至坟山梁子脚。

该项目为 2015 年江城县增减挂钩试点项目，涉及勐烈镇等 4 个乡镇 9 个村委会 10 个村民小组 9.3720 公顷（合 140.58 亩），项目面积为 3.0354 公顷（合 45.53 亩），该项目位于勐烈镇朵把村民委员会景东寨村民小组，规划用途为住宅、商服用地。

根据《云南省国土资源厅关于进一步做好农村扶贫用地保障有关问题的通知》（云国土资规〔2018〕174 号）文件要求，该项目使用增加挂钩拆旧复垦腾退的建设用地指标，其选址位于有条件建设区，可通过合并编制城乡建设用地规模边界调整方案和增减挂钩建新实施方案，按权限分别报批。目前该项目用地已在征收中。

6）江城县西北部物流中心项目

江城县西北部物流中心项目，位于县城西北部，东至勐烈水库环城路与思江路接口制管厂处；南至勐烈水库朵把河；西至朵把桥；北至会友上庄。

该项目涉及一个城镇批次用地，即江城县 2016 年度第一批城市建设批次，共计批准建设用地 2.6295 公顷（合 524.60 亩），建设用地相关费用已缴，项目面积为 6.6667 公顷（合 100 亩），规划用途为住宅、商服用地。

项目建设用地面积不足部分符合《江城土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》，已安排建设用地指标。目前，已完成征拆前期工作，达到付款条件，未付款。

7) 勐康口岸项目

勐康口岸项目，位于康平镇勐康口岸西部，东至玉溪富豪；南至勐康口岸检疫站；西至树林；北至界碑村。

该项目涉及一个城镇批次用地，即江城县 2008 年度第一批城市建设批次，共计批准建设用地 41.6372 公顷（合 624.56 亩），建设用地相关费用已缴，项目面积为 6.0020 公顷（合 90.03 亩），规划用途为商服用地。目前，该项目用地正在征收中。

8) 康平小集镇项目

康平小集镇项目，位于康平镇政府旁，东至公路；西至思江公路；南至营盘山小组；北至茶地。

该项目涉及一个城镇批次用地，即江城县 2013 年度第二批城市建设批次，共计批准建设用地 13.6431 公顷（合 204.65 亩），建设用地相关费用已缴，项目面积为 4.1280 公顷（合 61.92 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目用地正在征收中。

9) 江城县县小项目

江城县县小项目，位于县城勐烈大街 47 号，东至防疫

站；西至大寨箐；南至边河路；北至勐烈大街。

该项目涉两块国有存量建设用地，即县城小 0.8480 公顷（合 12.72 亩），江城县人民政府（电影院）0.2773 公顷（合 4.16 亩），项目面积为 1.2847 公顷（合 19.27 亩），规划用途为住宅、商服用地。目前，该项目用地正在征收中。

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，东朗路延长线五片区储备项目规模为 141.69 亩。

（3）依据《2018 年云南省普洱市澜沧拉祜族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，该项目属于澜沧县 2012 年度第一批城镇建设用地及澜沧县 2013 年度第二批城镇建设用地范围，澜沧县 2012 年度第一批城镇建设用地已取得省国土资源厅批复（云国土资复〔2013〕375 号），批准面积为 54.0489 亩，澜沧县 2013 年度第二批城镇建设用地范围云国土资复〔2013〕896 号），批准面积为 195.7247 亩，面积共计 249.7736 亩。该项目符合《澜沧县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，位于澜沧县土地利用总体规划调整完善成果的允许建设区，符合《澜沧县土地利用总体规划调整完善》，符合《澜沧县城市总体规划

修改（2015—2030）》。已完成项目范围内 47.36 亩征拆工作，所在区域已完成市政主干道（东朗路）及供排水设施建设，项目征收完成后，进行项目范围内城市道路建设及内部场地平整，达到“五通一平”后进行出让。

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共涉及 3 个项目，项目总规模为 547.09 亩。其中城东项目规模为 292.8 亩，允昂山项目规模为 82.64 亩，城西项目规模为 171.65 亩。

（3）依据《2018 年云南省普洱市孟连傣族拉祜族佤族自治县土地储备项目专项债券实施方案》，3 个项目涉及的土地详细情况如下：

1) 城西项目

城西项目位于娜允镇政府南侧、南垒河西侧，地块总面积合计 19.52 公顷（292.8 亩），属于孟连县 2011 年第一批城镇建设用地（云国土资复〔2012〕3 号，批准建设用地面积 32.1661 公顷）及 2013 年第一批城镇建设用地（云国土资复〔2013〕733 号，批准建设用地面积 31.4655 公顷）的范围。2011 年第一批次范围内规划为安置点用地面积为 45.72 亩，采用无偿划拨的方式供应土地，土地用途为福利性住宅用地，其余土地 247.08 亩规划为旅游度假用

地，以出让方式办理供地手续。本次纳入土地储备专项债券的面积为 292.8 亩，可出让土地面积为 247.08 亩。

2) 城东项目

城东项目位于环城路中波台西南侧和西北侧，地块属于景信等五个乡镇增减挂钩建新区，城东项目面积合计 5.51 公顷（82.64 亩），正在组织农用地转用及土地征收组件报批。区域内规划为商服用地和道路用地，其中商服用地为 4.8695 公顷（73.04 亩），以出让方式办理供地手续，道路用地面积为 0.6401 公顷（9.6 亩），以无偿划拨方式办理供地手续。本次纳入土地储备专项债券的面积为 82.64 亩，可出让土地面积为 73.04 亩。

3) 允昂山项目

允昂山项目位于县城南部允昂山西项目，面积公顷 11.4433 公顷（171.65 亩），属于孟连县 2016 年度第二批次城镇建设用地范围（云国土资复〔2016〕256 号，批准建设用地面积为 14.1469 公顷）。项目范围内规划为住宅兼容商业用地。本次纳入土地储备专项债券的面积为 171.65 亩，全部为可出让土地。

（二）项目已获得的批复

1. 预算调整批复

本期债券发行已取得普洱市人大常委会办公室 2018 年 6 月 22 日印发《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》，根据 2018 年普洱市新增地方政府债务限额，土地储备的专项债务限额为 10 亿元，其中市本级土地储备专项债务限额 4 亿元。此后，由普洱市财政局及普洱市国土资源局向普洱市人民政府提交《普洱市财政局 普洱市国土局关于调整 2018 年新增专项债务限额分配的请示》（普财〔2018〕67 号）：“恳请市人民政府给予批准收回澜沧县 2018 年土地储备专项债务限额 0.5 亿元，并调整至市本级，即市本级由 4 亿元调整为 4.5 亿元。同时 2018 年新增专项债务限额分配调整事项先报人大常委会备案，待预算调整时审议。”普洱市人民政府向市人大常委会提交《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）：“为确保全市 2018 年新增土地储备专项债券资金发行成功，拟将分配澜沧县的土地储备专项债务限额收回 0.5 亿元，并调整用于市本级土地储备项目，市本级由 4 亿元调整至 4.5 亿元。”2018 年 8 月 3 日普洱市人大常委会办公室印发《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），同意《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》，将分配给澜沧县的土地储备专项债务限额收回

0.5 亿元，调整用于市本级土地储备项目，市本级由 4 亿元调整至 4.5 亿元。

据此，普洱市市本级拟通过储备土地专项债券筹资 4.5 亿元、澜沧县拟通过储备土地专项债券筹资 0.5 亿元、宁洱县拟通过储备土地专项债券筹资 1 亿元、景东县拟通过储备土地专项债券筹资 0.5 亿元、景谷县拟通过储备土地专项债券筹资 1 亿元、墨江县拟通过储备土地专项债券筹资 1 亿元、江城县拟通过储备土地专项债券筹资 1 亿元、孟连县拟通过储备土地专项债券筹资 0.5 亿元。

2. 土地收储计划批复

(1) 根据普洱市国土资源局向普洱市人民政府提交的《普洱市国土资源局关于调整 2018 年土地储备计划的请示》（普国土发〔2018〕236 号）：普洱市土地储备中心负责收储曼歇坝项目（一期）（汇源小镇）面积为 451 亩，南屏镇项目（一期）（普洱茶小镇）面积为 408 亩，南屏镇项目（二期）（天壁水泥）面积为 90 亩，南屏镇项目（三期）（跑马场）面积为 106 亩，普洱象山国际生态养生度假区项目（二期）面积为 177 亩，滑石板项目面积为 199 亩。经《普洱市人民政府关于调整 2018 年土地储备计划的批复》（普政复〔2018〕164 号）审核，同意土地收购储备中心对 2018 年部分项目及用地计划进行调整。

(2) 根据《宁洱哈尼族彝族自治县人民政府关于 2018 年土地储备计划的批复》（宁政复〔2017〕235 号），同意《宁洱哈尼族彝族自治县国土资源局关于 2018 年土地储备计划的请示》：宁洱现代物流产业园区预计征收 615 亩；宁洱县 2014 年增减挂钩建新区（大沙坝）预计征收 217 亩；宁洱县 2012 年第一批城镇建设用地预计征收 131 亩。

(3) 根据《景东彝族自治县人民政府关于同意收储国有土地的批复》（景政复〔2018〕142 号），同意景东彝族自治县国土资源局将位于县城南部区、胥家营片区及西部区的三宗国有土地进行收储、整理和开发，土地总面积 362.7 亩（其中：南部区地块位于南部区幼儿园南面及景川路延长线东面，面积 124 亩；胥家营片区地块，面积 94 亩；西部区地块位于紫胶所植物试验基地旁，面积 144.7 亩）。

(4) 根据《景谷傣族彝族自治县人民政府关于 2018 年土地储备计划的批复》（景政复〔2018〕108 号），同意景谷傣族彝族自治县国土局 2018 年收储土地 368 亩，其中：芒冒项目建设项目用地 209 亩；石板村项目建设项目用地 159 亩。

(5) 根据《墨江哈尼族自治县人民政府关于同意 2018 年土地储备计划的批复》（墨政复〔2018〕161 号），同意墨江县国土资源局土地储备交易中心储备土地 546 亩（联

珠镇回归社区)。本次土地储备专项债券项目涉及的地块位于已获得批复的项目(联珠镇回归社区)地块中,面积为286.15亩。

(6) 根据《江城哈尼族彝族自治县人民政府关于给予批准2018年土地整理储备计划的批复》(江政复〔2018〕145号),同意江城哈尼族彝族自治县国土资源局2018年收储土地441.59亩,共九个项目,其中大新寨家脚项目约31.94亩、老风干田项目约14.49亩、原复合肥厂项目约30.86亩、看守所旁项目约17.55亩、傣王庄项目约45.53亩、江城县西北部物流中心项目100亩、勐康口岸项目90.03亩、康平小集镇项目约61.92亩和江城县县小项目(县小和电影院)19.27亩。

(7) 根据《澜沧拉祜族自治县人民政府关于同意2018年土地储备计划的批复》(澜政复〔2018〕106号),同意澜沧拉祜族自治县国土资源局2018年储备土地327.928亩,其中民族街西侧片区186.2335亩;东郎路片区141.6945亩。

(8) 根据《孟连傣族拉祜族佤族自治县人民政府关于2018年土地储备计划的批复》(孟政复〔2018〕63号),同意孟连傣族拉祜族佤族自治县国土资源局组织储备土地39.112公顷(586.68亩),其中城西项目19.5992公顷;城东项目5.7627公顷;允昂山项目13.7501公顷。

3. 城镇建设农用地转用及土地征收的批复

(1) 普洱市市本级土地储备项目

1) 曼歇坝项目（一期）（汇源小镇）

根据《普洱市人民政府关于普洱市 2017 年度第五批次城市建设用地农用地转用的批复》（普政复〔2017〕212 号），共计批准建设用地 15.3253 公顷作为普洱市 2017 年度第五批城市建设用地；根据《云南省国土资源厅关于普洱市成品油储备库建设项目用地的批复》（云国土资复〔2013〕155 号），共计批准建设用地 8.0967 公顷，以挂牌出让方式提供，作为普洱市成品油储备库建设项目用地。

2) 南屏镇项目（一期）（普洱茶小镇）

根据《云南省国土资源厅关于普洱市 2017 年度第三批次城市建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2017〕258 号），共计批准建设用地 8.5639 公顷作为普洱市 2017 年度第三批次城市建设用地；根据《普洱市人民政府关于普洱市 2017 年度第九批次城市建设用地农用地转用的批复》（普政复〔2017〕211 号），共计批准建设用地 8.1856 公顷，作为普洱市 2017 年度第九批城市建设用地；根据《普洱市人民政府关于普洱市 2017 年度第十一批城市建设用地农用地转用的批复》（普政复〔2017〕259 号），共计批准建设用地 6.8710 公顷作为普洱市 2017 年度第十

一批城市建设用地。

3) 南屏镇项目（二期）（天壁水泥）

根据《普洱市人民政府关于收回云南普洱天壁水泥有限公司位于原思茅市翠云区茶苑路南段国有土地使用权的批复》（普政复〔2016〕156号），同意按8456.0697万元的协议价款，收回云南普洱天壁水泥有限公司（思国用（2006）第02018号）面积为59990.22平方米的国有土地使用权作为政府储备用地。普洱市土地收购储备中心与云南普洱天壁水泥有限公司于2016年8月2日签订《土地收储协议书》，云南普洱天壁水泥有限公司同意将原位于思茅市翠云区茶苑路南段《国有土地使用权证》（思国用（2006）第02018号）面积为59990.22平方米的国有土地使用权交由普洱市土地收购储备中心，并由普洱市土地收购储备中心向云南普洱天壁水泥有限公司支付8456.0697万元补偿款。

4) 南屏镇项目（三期）（跑马场）

根据《普洱市人民政府对〈普洱市国土资源局关于给予批准闲置土地处置方案的请示〉的批复》（普政复〔2017〕183号），同意根据《闲置土地处置办法》（国土资源部令53号）及《国有资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178号）的有关规定拟出的《闲置土地处置方案》。普洱市土地收购储备中心与普洱

市思茅区农村信用合作联社于 2017 年 11 月 7 日签订《土地收储协议书》，普洱市土地收购储备中心同意以有偿方式收回普洱市思茅区农村信用合作联社位于思茅区梅子湖跑马场的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53 普洱市 2014-108 号），面积为 142.61 亩的国有土地使用权，并由普洱市土地收购储备中心向普洱市思茅区农村信用合作联社支付 9803.61 万元补偿款。

5) 普洱象山国际生态养生度假区项目（二期）

根据普洱市国土资源局 2018 年 7 月 25 日出具的《普洱市市本级土地储备专项债券项目普洱象山国际生态养生度假区拟发债土地报批情况》，该项目内 176.07 亩土地符合农用地转用及土地征收报批条件，目前正处于组件阶段，待组件完成后即可上报审批。

6) 滑石板项目

根据《云南省国土资源厅关于普洱市 2015 年度第十二批次城市建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕58 号），共计批准建设用地 13.2520 公顷作为普洱市 2015 年度第十二批次城市建设用地。

（2）宁洱县土地储备项目

1) 宁洱县物流园项目

该项目属于宁洱县 2018 年第五批城镇建设用地范围，目前《建设用地项目呈报材料》（一书三方案）正在组件上报中。

2) 宁洱县新平村大山头项目

根据《云南省国土资源厅宁洱县 2012 第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕413 号），共计批准建设用地 21.4721 公顷作为宁洱县 2012 年第一批城镇建设用地。

3) 宁洱县新平村大沙坝项目

根据《云南省国土资源厅关于 2014 年度宁洱县德化乡梅子乡干田等 5 个村城乡建设用地增减挂钩试点项目区建新区集体土地征收的批复》（云国土资复〔2015〕282 号），同意合计 3 个乡（镇）4 个村委会 13 个村民小组的集体农用地 16.5439 公顷（其中耕地 15.9977 公顷）征收手续。

（3）景东县土地储备项目

1) 县城南部区项目

①胥家营片区地块

根据《云南省国土资源厅关于景东彝族自治县 2013 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕860 号），共计批准建设用地 36.7508 公顷作为作为景东彝族自治县 2013 年度第二批城镇建设用地。

②南部区地块

根据《云南省国土资源厅关于景东县 2016 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕308 号），共计批准建设用地 21.6355 公顷作为景东县 2016 年度第一批城镇建设用地。

2）县城西部区项目

根据《景东彝族自治县国土资源局关于景东彝族自治县 2018 年度第三批城镇建设农用地转用的审查报告》（景国土资耕〔2018〕195 号），景东彝族自治县 2018 年度申请的新增用地规模 6.9307 公顷，规划期内新增用地年均量为 106.1667 公顷，2018 年度年内申请的新增用地规模不超过规划期内新增用地年均量。该批次用地符合土地利用总体规划，为占用基本农田，新增建设用地使用下达我市 2018 年度用地计划指标，待用地批准后进行核销。景东彝族自治县 2018 年度第三批城镇建设农用地转用情况真实，符合土地管理法律法规和有关规定。

（4）景谷县土地储备项目

1）景谷县芒冒项目

根据《云南省国土资源厅关于景谷县 2014 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2014〕251 号），共计批准建设用地 30.4059 公顷作为景谷县 2014 年度第一批城镇建设用地；根据《云南省国土资

源厅关于景谷县 2015 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕109 号），共计批准建设用地 18.4340 公顷作为景谷县 2015 年度第一批城镇建设用地。

2）景谷县石板村项目

根据《云南省国土资源厅关于景谷县 2013 年第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕769 号），共计批准建设用地 36.3479 公顷作为景谷县 2013 年第一批城镇建设用地；根据《云南省国土资源厅关于景谷县 2015 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕109 号），共计批准建设用地 18.4340 公顷作为景谷县 2015 年度第一批城镇建设用地。

（5）墨江县土地储备项目

根据《云南省国土资源厅关于墨江县 2013 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2014〕58 号），共计批准墨江县建设用地 41.6579 公顷作为墨江县 2013 年度第二批城镇建设用地。

（6）江城县土地储备项目

1）大新寨家脚项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县 2015 年度第二次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复

〔2016〕61号），共计批准建设用地 4.8890 公顷作为江城县 2015 年度第二批次城镇建设用地。

2) 老风干田项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县 2011 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2011〕685 号），共计批准建设用地 34.9730 公顷作为江城县 2011 年度第一批城镇建设用地。

3) 原复合肥厂项目

根据《国有土地使用证》（江国用（2004）字第 96 号），用途为医卫用地，使用权类型为划拨，使用权面积为 21666.78 平方米。

4) 看守所旁项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县看守所用房用房建设项目建设用地的批复》（云国土资复〔2015〕393 号），共计批准建设用地 5.3334 公顷，作为江城县看守所用房拟建设项目建设用地。

5) 傣王庄项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县勐烈镇等 6 个乡镇城乡建设用地增减挂钩试点项目建新区集体土地征收的批复》，同意办理江城县共计 4 个乡（镇）9 个村委会 10 个村民小组 9.3720 公顷集体土地征收手续，其中农用地

8.3957 公顷（耕地 2.5054 公顷），建设用地 0.6972 公顷，为利用地 0.2791 公顷。

6）江城县西北部物流中心项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县 2016 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2016〕352 号），共计批准建设用地 2.6295 公顷作为江城县 2016 年度第一批城镇建设用地。

7）勐康口岸项目

根据普洱市国土资源局办公室向普洱市人民政府报送的《普洱市国土资源局关于江城县 2008 年第一批城镇建设农用地转用及土地征收手续的审查意见》，江城县 2008 年第一批城镇建设用地符合土地管理法律、法规，选址符合土地利用总体规划，征收补偿标准符合规定，安置途径切实可行，土地利用符合有关土地供应政策，请市人民政府给予同意转报省人民政府依法办理 40.0882 公顷农用地转用和征收 41.6372 公顷土地手续。根据普洱市人民政府办公室向云南省人民政府报送的《普洱市人民政府关于江城县 2008 年第一批城镇建设农用地转用及土地征收的请示》，江城县 2008 年第一批城镇建设用地符合土地管理法律、法规，选址符合土地利用总体规划，征收补偿标准符合规定，安置途径切实可行，土地利用符合有关土地供应

政策，请省人民政府给予办理 40.0882 公顷农用地转用和征收 41.6372 公顷土地手续。

8) 康平小集镇项目

根据《云南省国土资源厅关于江城县 2013 年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕795 号），共计批准建设用地 13.6431 公顷作为江城县 2013 年度第二批次城镇建设用地。

9) 江城县县小项目

根据《国有土地使用证》（江国用（98）字第 0582 号），土地用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 8480 平方米；根据《国有土地使用证》，土地用途为文化设施用地，使用权类型为划拨，使用权面积 2772.5 平方米。

（7）澜沧县土地储备项目

根据《云南省国土资源厅关于澜沧县 2012 年第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕375 号），共计批准建设用地 19.1221 公顷作为澜沧县 2012 年度第一批城镇建设用地；根据《云南省国土资源厅关于澜沧县 2013 年度第二批次城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕896 号），共计批准建设用地 16.3284 公顷作为澜沧县 2013 年度第二批次城镇建设用地。

（8）孟连县土地储备项目

1）城西项目

根据《云南省国土资源厅关于孟连县 2011 年度第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2012〕3 号），共计批准建设用地 32.1661 公顷作为孟连县 2011 年度第一批城镇建设用地；根据《云南省国土资源厅关于孟连县 2013 年第一批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复〔2013〕732 号），共计批准建设用地 31.4655 公顷作为孟连县 2013 年第一批城镇建设用地。

2）城东项目

根据《云南省国土资源厅关于孟连县景信乡回俄景冒勐白等村项目区城乡建设用地增减挂钩试点实施规划的批复》（云国土资规〔2013〕64 号），同意按照《规划》实施增减挂钩试点项目，项目区面积 42.0396 公顷，其中拆旧地块规模 23.7388 公顷，通过整治可新增耕地 18.8651 公顷，建新地块规模 18.3008 公顷，其中占用耕地 17.7463 公顷，拟用于集镇发展配套项目建设用地。

3）允昂山项目

根据《云南省国土资源厅关于孟连县 2016 年度第二批城镇建设农用地转用及土地征收的批复》（云国土资复

〔2016〕256号），共计批准建设用地 14.1416 公顷作为孟连县 2016 年度第二批城镇建设用地。

综上，本期债券发行已编制预算调整方案，并按程序报经同级人大常委会批准；本期债券发行拟实施收储的土地均已纳入土地储备计划且已取得城镇建设农用地转用及土地征收的批复。据此，本所律师认为，本期债券发行的项目具备准入条件。

三、项目收益和融资自求平衡

依据致同会计师事务所出具的《财务评估报告》，纳入此次土地储备专项债券的区域范围包括普洱市本级及所下辖的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、江城哈尼族彝族自治县、孟连傣族拉祜族佤族自治县、澜沧拉祜族自治县七个自治县，共计 27 个项目，投资估算总计 145,819.59 万元，其中普洱市本级投资估算金额 63,756.00 万元，宁洱县投资估算金额 17,611.47 万元，墨江县投资估算金额 14,713.83 万元，景东县投资估算金额 7,125.00 万元，景谷县投资估算金额 14,244.46 万元，江城县投资估算金额 12,874.64 万元，孟连县投资估算金额 7,459.94 万元，澜沧县投资估算金额 8,034.25 万元。资金筹措来源涵盖财政预算安排资金与专项债券等方式，共计 145,819.59 万元，其中以财政预算安排方式提供资金 45,819.59 万元，专项

债券提供 100,000.00 万元，债券利率 4.50%，期限五年。

经专项审核，致同会计师事务所认为，“在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估普洱市共涉市本级及 7 个自治县，涉及 27 个土地储备项目，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，实现项目收益和融资自求平衡。”

据此，本所律师认为，本期债券所列入的 2018 年云南省普洱市土地储备专项债券预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。符合《管理办法》第六条之规定。

四、中介机构及相关文件

（一）会计师事务所

本期债券的《财务评估报告》由致同会计师事务所出具。致同会计师事务所现持有云南省财政厅 2018 年 1 月 19 日核发的《执业证书》（分所执业证书编号为 110101565301）、昆明市五华区市场监督管理局 2017 年 12 月 27 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91530102325292240H），致同会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）律师事务所

本期债券的《法律意见书》由国浩律师（昆明）事务所出具。国浩律师（昆明）事务所现持有云南省司法厅于2012年3月16日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为31530000431208049G），国浩律师（昆明）事务所为具有合法执业资格的律师事务所。

本法律意见书由国浩律师（昆明）事务所指派杨向红律师、聂智兴律师作为签署律师，其均持有云南省司法厅核发的律师执业证书，且均已通过2017年度年检。

五、结论意见

本所律师认为：

（一）本期债券的项目实施主体为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，已被纳入国土资源部《土地储备机构名录》，符合《土地储备管理办法》（2018修订）（国土资规〔2017〕17号）的规定，具备代表普洱市实施土地整理和储备工作的主体资格。

（二）本期债券对应的项目已经取得预算调整批复，项目涉及的地块已经取得土地收储计划批复以及城镇建设农用地转用及土地征收的批复，且已经实施或正在实施土地整理和储备的相关工作，有土地储备方面的资金需求，具备项目准入条件。

（三）本期债券对应项目所涉及地块正处于土地整理和

储备的过程中，偿债资金来源将是土地出让收入，并满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合《管理办法》第六条之规定。

（四）为本期债券发行提供服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资质。

（五）普洱市就本期债券对应项目向云南省人民政府申请本期债券尚需云南省财政厅审核，具体事项以云南省财政厅确定的方案及《管理办法》等法律法规要求为准。

综上所述，2018年云南省普洱市土地储备专项债券的发行符合《管理办法》、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（2018修订）（国土资规〔2017〕17号）、《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）等法律、法规和规范性文件的有关规定。

本法律意见书正本一式八份。

（以下无正文）

签章页

(本页无正文，为《2018年云南省普洱市土地储备专项债券法律意见书》之签字盖章页)



负责人：浦理斌



经办律师：杨向红

经办律师：聂智兴

日期：2018年9月12日