

2018 年云南省楚雄州
土地储备专项债券
总体实施方案

编制单位：楚雄州财政局

二零一八年八月

目录

前言	- 1 -
一、 项目基本情况	- 2 -
(一) 楚雄州概况	- 2 -
(二) 楚雄州土地专项规划情况	- 5 -
- 5 -	
(四) 南华县野生菌产业园土地储备项目情况	- 6 -
情况	- 9 -
二、 经济社会效益分析	- 10 -
(一) 楚雄市东南新城土地储备项目	- 10 -
(二) 南华县野生菌产业园土地储备项目	- 11 -
- 12 -	
三、 项目投资估算及资金筹措方案	- 14 -
(一) 投资估算	- 14 -
(二) 资金筹措方案	- 17 -
四、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	- 22 -
(一) 预期收益	- 23 -
(二) 资金测算平衡情况	- 38 -
(三) 其他事项说明	- 43 -
(四) 独立第三方专业机构进行评估意见	- 46 -
五、 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	- 48 -
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	- 48 -
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	- 49 -
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	- 49 -

前言

2018年云南省楚雄彝族自治州共有3个项目申请土地储备专项债券，申请发行土地储备专项债券总额100000万元，其中，楚雄市东南新城土地储备项目，申请发行土地储备专项债券60000万元，期限五年；南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目，申请发行土地储备专项债券20000万元，期限五年；禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目，申请发行土地储备专项债券20000万元，期限五年。测算利率为4.5%，按年支付利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

①楚雄市东南新城土地储备项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年支付利息	当年偿付本息金额
2018年		60,000.00		60,000.00		
2019年	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
2020年	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
2021年	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
2022年	60,000.00			60,000.00	2,700.00	2,700.00
2023年	60,000.00		60,000.00		2,700.00	62,700.00
合计	-----	60,000.00	60,000.00	-----	13,500.00	73,500.00

②南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年支付利息	当年偿付本息金额
2018年		20,000.00		20,000.00		
2019年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2020年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2021年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2022年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00

2023 年			20,000.00		900.00	20,900.00
合计	-----	20,000.00	20,000.00	-----	4,500.00	24,500.00

③禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年支付利 息	当年偿付本 息金额
2018 年		20,000.00		20,000.00		
2019 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2020 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2021 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2022 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2023 年			20,000.00		900.00	20,900.00
合计	-----	20,000.00	20,000.00	-----	4,500.00	24,500.00

一、项目基本情况

（一）楚雄州概况

1、**楚雄州概况。**楚雄州位于云南省中部偏北，属云贵高原西部、滇中高原的主体部位，东靠昆明市，西接大理州，南连普洱市和玉溪市，北临四川省攀枝花市和凉山州，西北隔金沙江与丽江市相望，是省会昆明市西出滇西 7 州（市）及缅甸的必经之地，故有“迤西咽喉”之称。楚雄州国土面积 2.84 万平方公里。州府驻楚雄市城区，海拔 1773 米，东距省会昆明 165 千米。全州设 9 县 1 市，103 个乡镇。2017 年末全州总人口 264.5 万人，常住人口 274.40 万人。楚雄州历史悠久，文化灿烂。境内元谋县发现的 170 万年前的元谋人化石，被称为东方人类故乡；境内禄丰县发现的恐龙化石，是迄今世界上发现恐龙化石最丰富、最完整的地区之一，时间跨度 1 亿多年居世界第一，被称为世界恐龙之乡；楚雄州有彝族同胞 70 多万，支系多达 13 个，涵盖了全国彝族六大方言区，被称为中国彝族文化大观园。

2、2016 年国民经济、财政收支及政府基金收支简要情况

2016 年，楚雄州实现生产总值（GDP）847.12 亿元，比上年增长 11.0%。全年规模以上固定资产投资 1009.45 亿元，比上年增长 31.0%。全年社会消费品零售总额 298.77 亿元，比上年增长 12.5%。全年城镇常住居民人均可支配收入 29200 元，比上年增长 9.1%；农村常住居民人均可支配收入 9181 元，增长 10.3%。

全州一般公共预算收入 736,442 万元，增长 10.2%。其中：税收收入 465,494 万元，增长 1.3%；非税收入 270,948 万元，增长 21.8%。全州一般公共预算支出 2,352,134 万元，增长 8.8%。全州一般公共预算收支平衡情况是：一般公共预算收入 736,442 万元，转移性收入 1,479,708 万元，上年结余收入 59,529 万元，调入预算稳定调节基金 4,222 万元，调入资金 34,864 万元，地方政府一般债券转贷收入 492,000 万元，收入总计 2,806,765 万元；一般公共预算支出 2,352,134 万元，上解支出 23,594 万元，地方政府一般债务还本支出 347,000 万元，安排预算稳定调节基金 12,461 万元，安排预算周转金-87 万元，支出总计 2,735,102 万元。收支相抵，年终结转 71,663 万元，全部为各级项目结转。

全州政府性基金预算收入 161,111 万元，增长 28.1%；支出 193,143 万元，增长 2.8%。全州政府性基金预算平衡情况是：政府性基金预算收入 161,111 万元，上年结余收入 21,255 万元，上级补助收入 20,215 万元，地方政府专项债券转贷收入 224,000 万元，收入总计 426,581 万元；政府性基金预算支出 193,143 万元，地方政府专项债务还本支出 224,000 万元，调出资金 150 万元，支出总计 417,293 万元。收支相抵，基金结余 9,288 万元。

3、2017 年国民经济、财政收支及政府基金收支简要情况

2017 年，楚雄州实现生产总值（GDP）937.37 亿元，比上年增长 10.8%。固定资产投资（不含农户）1290.33 亿元。全年社会消费品零售总额 335.99 亿元。全年城镇常住居民人均可支配收入 31653 元，比上年增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入 10044 元，增长 9.4%。

完成一般公共预算收入 80.26 亿元，增长 9.0%。其中：税收收入 496,594 万元，增长 6.7%；非税收入 306,011 万元，增长 12.9%。全州一般公共预算支出 2,486,875 万元，增长 5.7%。全州一般公共预算收支平衡情况是：一般公共预算收入 802,605 万元，转移性收入 1,542,456 万元，上年结余收入 71,793 万元，调入预算稳定调节基金 16,861 万元，调入资金 5,012 万元，地方政府一般债券转贷收入 328,800 万元，收入总计 2,767,527 万元。一般公共预算支出 2,486,875 万元，上解支出 58,391 万元，地方政府一般债务还本支出 176,800 万元，安排预算稳定调节基金 5,699 万元，安排预算周转金-276 万元，支出总计 2,727,489 万元。年终结转 40,038 万元。

全州政府性基金预算收入 172,922 万元，比上年决算数增加 11,811 万元，增长 7.3%；支出 190,560 万元，比上年决算数减少 2,632 万元，下降 1.4%。全州政府性基金预算平衡情况是：政府性基金预算收入 172,922 万元，上年结余收入 9,340 万元，上级补助收入 19,987 万元，地方政府专项债券转贷收入 289,400 万元，收入总计 491,649 万元。政府性基金预算支出 190,559 万元，地方政府专项债务还本支出 289,400 万元，调出资金 177 万元，支出总计 480,137 万元。收支相抵，基金结余 11,512 万元。

4、2018 年财政收支及政府基金收支预算简要情况

2018 年，楚雄州一般公共预算收入安排 85.9 亿元，比上年增长 7%，支出安排 261.1 亿元，比上年增长 5%。全州一般公共预算收支平衡情况是：一般公共预算收入 858,787 万元，转移性收入 1,620,038 万元，上年结余收入 40,038 万元，调入资金 530 万元，地方政府一般债券转贷收入 246,020 万元（其中：新增一般债务 152,000 万元、置换一般债务 94,020 万元），收入总计 2,765,413 万元；一般公共预算支出 2,611,219 万元，上解支出 60,174 万元，地方政府一般债务还本支出 94,020 万元，支出总计 2,765,413 万元。收支平衡。

全州政府性基金预算收入安排 17.7 亿元，比上年增长 2.5%；支出安排 19.8 亿元，比上年下降 3.9%。

（二）楚雄州土地专项规划情况

2017 年，楚雄州收储住宅用地 186.5 公顷，商业用地 36.1 公顷，工业用地 185.4 公顷，其它用地 210.5 公顷，合计 618.5 公顷。

2018 年，楚雄州计划收储住宅用地 219.3 公顷，商业用地 208.1 公顷，工业用地 233 公顷，其它用地 349.6 公顷，合计 1011 公顷。

2019 年，楚雄州计划收储住宅用地 170.2 公顷，商业用地 71.4 公顷，工业用地 153.3 公顷，其它用地 338 公顷，合计 733 公顷。

（三）东南新城土地储备项目情况。

1.参与主体

实施机构：楚雄市国土资源局土地收购储备交易中心作为项目实施机构，负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

项目业主：楚雄市人民政府。

2.项目概况

项目所属领域：土地储备项目。

产出说明：楚雄市东南新城地处鹿城镇辖区，北至鹿城东路延长线，南至富民社区塔普村、枣子园，西临青龙河，东至富民机电机械加工区，规划面积约 30 平方公里，是楚雄市当前和今后一段时期城市建设发展的主要方向之一。核心定为“二纵四横，一心一带五组团”。

“二纵”指东南新城 2 条南北向主干道彝都大道及瑞东路；“四横”指由北向南规划的东西向道路，分别是鹿城东路、阳光大道、彝海北路和富民大道；“一心”即彝海公园；“一带”即青龙河滨河景观带；“五组团”分别是北部和南部的居住组团，东部的工业组团，西南部的教育组团和中部的公共设施组团。

近几年来，市委、市人民政府加大投入，东南新城引进实施了一

大批重点项目，路网、电力、供排水等基础设施不断完善，东南新城的开发与建设进程不断加快，彝海公园、东环线、州文化活动中心、楚风苑、州职教园区、州人民医院新区等一批州市重点项目相继建成投入使用，东南新城已初具雏形。

工程方案：项目规划面积 2698.29 亩，其中规划开发出让用地 1616.37 亩（商业用地 314.78 亩、住宅用地 1301.69 亩），道路、绿化、公建用地 1081.82 亩。整个东南片区规划区内涉及的公益性事业领域包括按照国家相关规范及服务半径设置幼儿园托儿所 12 处，小学 6 所，中学 3 所，公厕 81 座，加油站 2 座，农贸市场 5 个，其他专业批发市场 2 个，医院 2 所，水果批发市场 1 个，工业品市场 1 个，垃圾转运站 4 个，消防站 3 个。

依据云南省国土资源厅以云国土资复〔2006〕146 号、〔2008〕249 号、〔2009〕189 号、〔2014〕389 号、〔2014〕402 号、〔2017〕43 号批准城市建设用地农用地转用及土地征收文件，楚雄市东南新城项目地处鹿城镇辖区，位于铁合金厂、汇东公司、青龙河两侧中所一二三组片区，处于东南新城“一心”即彝海公园和“一带”即青龙河滨河景观带上，项目总规划用地面积 2698.29 亩，其中：商业用地 314.78 亩、居住用地 1301.69 亩、道路、绿化、公建用地 1081.82 亩，项目计划投资 87165.18 万元。通过整合功能聚集要素、因地制宜、新老城区互动和二三产业互动，毗邻彝海公园打造一个高品质集商业、办公、居住、旅店、餐饮、文娱和交通等一体的新型城市综合体，本项目为该新型城市综合体的核心组成部分之一。

（四）南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目情况

1. 参与主体

项目实施机构：南华县国土资源局土地储备地产交易管理中心负责项目的土地储备方案编制和项目实施等工作，南华县财政局负责项目土地储备专项债券的申报及还本付息工作。

项目业主：南华县人民政府

2. 项目概况

(1) **项目所属领域：**土地储备。

(2) **产出说明。**

南华县通过深入细致调研、咨询论证，借鉴国内外一些园区成功开发的案例经验，依托我县交通区位、野生菌资源、产业基础及品牌优势，紧紧抓住“一带一路”建设、滇中产业聚集区（新区）、楚南经济带建设等政策机遇，将南华特色产业园区的规划布局纳入楚雄高新开发区，在紧邻南华县城和楚雄一级路周边规划建设中国·南华野生菌产业园，把分散的野生菌资源集成统一的发展体系，形成野生菌产业集群的规模效应，并把中国·南华野生菌产业园作为具本地特色和楚雄高新技术产业发展的聚集平台和产业升级发展的示范点重点推动建设，致力于打造全国野生菌供应链的核心聚集区、全国最大的野生食用菌加工园区、最知名的野生菌交易中心、野生菌主题旅游示范区。

为加快南华县野生菌产业园商业坊片区项目开发，做好商业坊的用地保障工作，县委、县人民政府高度重视，南华县土地利用总体规划调整完善方案中，在项目区布局了 1887.75 亩城乡建设用地指标，并在扩展区布局了有条件建设区，项目用地符合南华县土地利用总体规划（2010-2020 年），将南华县野生菌产业园商业坊片区项目分为锦绣城片区、南华商业街片区和镇南古城三个片区。

（3）工程方案。

南华县商业坊片区位于南华县城西北方向，分锦绣城、南华商业街和镇南古城三个地块，三个地块属于同一区域，直线距离最大不超过 500 米，地貌相似，开发利用价值相近，建设规模 1887.75 亩。因而看作一个地块进行测算。

A. 锦绣城地块位于南华县城西，地宗北临龙泉路（320 国道），西临正在建设的 40m 滨河大道，东、南侧均为新建城市规划道路，开发面积 780 亩，商业用地 300.05 亩，建筑面积 420070 平方米，最高建筑层数 9 层，最高建筑高度小于 27M。项目场地是由原县委和居民区拆迁而来，用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为开发商服用地。

B. 南华商业街地块位于云南楚雄州南华县城西，地宗北接龙泉路，东靠北街，南临西街，西临百货街。开发面积 58 亩，含商业用地 22.26 亩，建筑面积 31164 平方米，最高建筑层数 7 层，最高建筑高度小于 21M。项目场地是由原县政府拆迁而来，用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为开发商服用地。

C. 镇南古城地块该项目位于南华县城北，地宗北与华强路相邻，南与华宝路相邻，西与海埂路相邻，东与菌王路相邻。用地内地貌较为平缓，周边配套成熟，适宜作为商服用地。开发面积 1049.75 亩，含商业用地 405 亩，建筑面积 179200 平方米，项目规划红线范围内无建筑物，均为耕地，地形从地块东北角逐渐向西南角降低，地势较为平坦，便于开发建设。整个地块与周边已建成道路相比较低，其中最大高差在西北角，与相临的华强路高差约 4 米。

此次规划开发出让用地 727.31 亩（其中：锦绣城出让 300.05 亩，

南华商业街出让 22.26 亩，镇南古城出让 405 亩）。

（五）禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

1. 参与主体

项目实施机构：禄丰县土地储备交易中心负责项目的土地储备方案编制和项目实施等工作，禄丰县财政局负责项目土地储备专项债券的申报及还本付息工作。

项目业主：禄丰县人民政府，负责征地拆迁等工作的具体实施。

2. 项目概况

（1）项目所属领域：土地储备。

（2）产出说明。

根据国家、省等相关文件要求，通过旧房拆除和土地整理复垦等措施，将现有农村建设用地进行拆除和复垦，并将腾退的建设用地指标用于城镇建设，最终实现城乡建设用地总量不增加，耕地面积不减少，质量不降低，城乡用地布局更合理。

为加快禄丰县土地储备项目的发展，做好产业的用地保障工作，县委、县人民政府高度重视，禄丰县土地利用总体规划调整完善方案中，在项目区布局了 596.57 亩城乡建设用地指标，火车站片区用地为 2011 年一批次用地，长隆片区用地为 2005 年一批次用地和 2011 年一批次用地，项目用地符合《禄丰县土地利用总体规划（2010-2020 年）》。

项目用地符合《禄丰县城总体规划（2014-2030）》，长隆片区规划为 R2 二类居住用地和 B1 商业用地，火车站片区规划为 R2 二类居住用地和 B1 商业用地。

（3）工程方案。

土地储备项目均位于禄丰县城西，侏罗纪大街旁，周边道路、基

基础设施完善。

A. 长隆片区地块位于禄丰县城西，地宗东临侏罗纪大街，南临金源街延长线，西、北侧均为星宿江，面积为 230.57 亩，其中 216.57 亩已批征转，另外 14 亩已经纳入新增建设用地调整方案和耕地占补平衡方案中，项目用地内地貌较为平缓，周边基础配套成熟，适宜作为开发商服用地。

长隆片区地块位于县城石甄子组团，包含商业、居住、绿化用地，将依托丰富的温泉资源，突出“温泉康养、水上乐园”特色，聚力打造温泉小镇。

B. 火车站片区地块位于云南楚雄州禄丰县城西，地宗东临侏罗纪大街，南、北面为安置房用地。开发面积 366 亩，用地内地貌较为平缓，周边基础配套成熟，适宜作为开发商服用地。

火车站片区依托禄丰南站作为高铁停靠站的便捷交通优势，以站前广场发展为基础，配套建设现代化城市停车场、特色农产品交易市场、特色饮食文化长廊，充分发掘交通枢纽带来的人流、物流等红利，在满足交通枢纽配套的同时辐射周边高品质发展为主线，引入商务办公、餐饮娱乐、酒店公寓、零售商业、旅游休闲、文化展示和居住等多元化的高品质城市综合体。

二、经济社会效益分析

（一）楚雄市东南新城土地储备项目

楚雄市委、市政府确立了“挺进东南、拓展西北、提升旧城”的城市建设总体思路 and 把东南新城打造成为产城融合度较高、现代气息浓厚的城市新区的目标，拉开了楚雄东南新城建设的序幕。

楚雄市东南新城土地储备项目处于属新老城市之间，铁合金厂已归并昆明钢铁厂，人员已迁走，土地、厂房等资产属国有资产，目前

厂房破旧，住房老化功能不全属可盘活的存量土地；因城市道路配套，汇东公司土地无法继续种植作物，长期处于荒芜闲置；由于城市建设，涉及到的中所一、二、三组、黄泥坝和栗子园小组大部分村民属失地农民，房屋狭窄、老化，村庄“脏、乱、差”，需进行整村拆迁安置，使置换的土地充分发挥社会、经济等效益。因此通过整合整合铁合金厂、汇东公司、原市良种场等单位土地，在毗邻州医院、彝海公园以及新老城之间建设超大体量且具有现代气质的城市综合体将有利于改善城市形象、打造城市新标志和新名片，提升城市知名度和美誉度；进一步加快楚雄东南新城城市综合体建设，对进一步增强城市创新能力、打造转型升级新模式以及扩大投资、改善和服务民生、促进消费等具有重大意义。

（二）南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

南华县野生菌产业园项目是南华县 2018 年重点实施项目，项目力争用 3-5 年的时间，把南华野生菌产业园建设成为“全国最大的野生菌产品生产加工和体验中心”“全国最大的野生菌生产加工基地”“全国最大的野生菌交易集散地”“以野生菌文化为主题的旅游目的地”和推动建立高、中、低档次相结合的旅游餐饮体系，形成结构合理的休闲度假型、商务观光型和经济型酒店及特色民居客栈等多层次的住宿体系，积极发展小型观光飞机、旅游房车等新业态，大力发展自由行、自助游等新型游览方式，形成专业化运营的旅游批零体系，推进旅游商品的开发，构建集设计、生产、加工、销售于一体的旅游购物体系。该项目建成后，可提供更多就业岗位，为转移当地剩余劳动力就业、促进当地群众增收、巩固脱贫攻坚成果、带动一方经济发展发挥积极作用，可实现年均地方财政收入 8383.5 万元。

南华县商业坊片区开发的锦绣城、南华商业街和镇南古城三个地块是南华县的重点民生工程，承载着旧城改造、旧城换新、改善人居环境、休闲性的文化旅游、提升人民生活水平的重要使命，是建设美丽南华的重点工程，项目以实现普通百姓住有所居、逐步提高人们对美好生活向往为目标的重要举措，对于增投资、扩消费、保增长、惠民生具有重要作用，对拉动当地经济发展、增加地方财税收入发挥明显的推动作用。

（三）禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

A. 经济效益

1、直接经济效益：增加的财政收入出了土地使用权出让金收入，还包括商业住宅区内个体运营缴纳的各种税收及其他管理费用；商业住宅区内的健康运营有助于促进就业，促进所得税提高。

2、间接经济效益：

节约成本，提高支付能力。项目内商圈的发展，提高了居住区周边配套完整性，符合零售商品消费便利、快捷的特点，为交易双方节约时间成本、交通成本、信息成本、搜寻成本等交易成本，提高了交易效率。节约的成本也是潜在的支付能力。

后续开发成本降低，资金回报率提高，项目内商业用地和住宅用地采用分阶段合理开发，使土地出让价格随土地价值的提升而上涨，且政府的后续开发难度降低，建成居住区的价值也逐步增值，政府和开发商的资金回报率提高，风险随之降低。

促进供需良性循环。商住用地的使用开发促进就业增加，收入增加刺激消费新一轮的增长，有利于拉动内需和商业销售收入增长，促进供需的良性循环。

B. 社会效益

符合土地利用及地产开发的长远趋势。区域内商业用地和住宅用地合理分配、分阶段开发，优化了土地利用模式，提高了土地利用效率，降低出让土地中住宅用地的比例，提高商业用地和住宅用地的综合开发，完善土地市场。这符合国家规范房地产市场，抑制房价过高，防范金融风险，解决民生问题的长远策略。

满足了土地的集约节约利用，分批次的收储和供给土地，不会造成土地资源的浪费，增加土地的利用效益。

促进城市化进程深入。衡量城市化水平主要由城市化率来体现。商业住宅区的发展，有助于提高城市化率：

1、从人口城市化指标来看，可以解决部分农业人口向非农转化后的就业，提高了第三产业的从业人员比重；

2、从经济城市化指标来看，商住区发展增加了第三产业在 GDP 中的比重；

3、从社会城市化指标来看，商住用地使用开发提高了建成区面积上的配套水平；

4、从生活方式城市化指标来看，居住区配套商业及其他商住用地的使用开发提高了居民生活质量和消费水平。

C. 结论

禄丰县正处于经济发展的机遇期，商住用地的开发使用将推动经济的增长，为经济发展提供重要的物质条件，改善了人们的居住和生活条件和投资环境更极大地影响着产业结构的调整，触及到整个国民经济的方方面面。

禄丰县长隆片区、火车站片区地块项目，承载着旧城改造、旧城换新、改善人居环境、休闲性的文化旅游、提升人民生活水平的重要

使命，是建设绿色和谐禄丰的重点工程，项目以实现普通百姓住有所居、逐步提高人们对美好生活向往为目标的重要举措，对于增投资、扩消费、保增长、惠民生具有重要作用，对拉动当地经济发展、增加地方财税收入发挥明显的推动作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

A. 楚雄市东南新城土地储备项目

编制依据是根据《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）和《楚雄市人民政府关于楚雄市 2018 年土地收购储备及资金计划的批复》楚市政复[2018]16 号的要求，本着“发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的原则，编制楚雄市东南新区土地储备项目专项债券实施方案，所融的债券资金专项用于项目用地的储备工作，储备资金不足部分纳入政府基金预算安排，实行专款专用。

B. 南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

根据《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）和《南华县 2018 年土地储备计划》的要求。

C. 禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

根据《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）和《禄丰县 2018 年土地储备计划》的要求。

2、项目总投资

(1) 楚雄市东南新区土地储备项目。总投资预估为 87165.18 万元，其中：土地补偿费 29405.18 万元，安置补助费 12000.00 万元，地上附着物和青苗补偿费 1360.00 万元，拆迁补偿费 34400.00 万元，土地前期开发费用 9259.26 万元，预备费 740.74 万元。

(2) 南华县野生菌产业园商业坊片区。成本初步概算 41337.68 万元，其中：征地拆迁补偿公共建筑部分 29326 万元，征地拆迁补偿住宅部分 10500 万元，前期工作经费和中介服务费用及规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用 560 万元，发行费 20 万元，建设期债券利息 900 万元，印花税 31.68 万元。

(3) 禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目。预计土地开发总成本 30916.92 万元：工程费用 22670.24 万元，其中，征地费 18098.55 万元，失地农民养老保障金 1193.14 万元，耕地占用税 1032.07 万元，新增建设用地有偿使用费 556.78 万元；前期工作经费和中介服务费用及规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等招拍挂费用 100 万元；三通一平开发费 2982.85 万元；预备费 643.83 万元（基本预备费 257.53 万元，涨价预备费 386.30 万元）；债券发行费预计 20 万元，专项债务利息 4500 万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	596.57	22670.24	73.33%
2	工程建设其他费用	亩	596.57	100.00	0.32%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	596.57	100.00	
3	开发费用	亩	596.57	2982.85	9.65%
4	预备费	万元		643.83	2.08%

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	总价（万元）	占总投资比例
4.1	基本预备费	万元	25753.09	257.53	
4.2	涨价预备费	万元	25753.09	386.30	
5	建设期发债利息	万元	20000.00	4500.00	14.56%
6	债券发行费用	万元	20000.00	20.00	0.06%
7	项目总投资	万元		30916.92	100.00%

火车站片区土地开发总成本 22971.89 万元，开发建设用地面积 366 亩，预计出让土地 366 亩（其中：出让商业用地 183 亩，出让住宅用地 183 亩）。

火车站片区项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	每计算单位或费率	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	366.00		17444.77	75.94%
2	工程建设其他费用	亩	366.00		50.00	0.22%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	366.00		50.00	
3	开发费用	亩	366.00	5	1830.00	7.97%
4	预备费	万元			483.12	2.10%
4.1	基本预备费	万元	19324.77		193.25	
4.2	涨价预备费	万元	19324.77		289.87	
5	建设期发债利息	万元	14000.00		3150.00	13.71%
6	债券发行费用	万元	14000.00		14.00	0.06%
7	项目总投资	万元			22971.89	100.00%

长隆片区土地开发总成本 7945.04 万元，开发建设用地 230.57 亩，预计出让土地 230.57 亩（其中：出让商业用地 115.29 亩，出让住宅用地 115.28 亩）。

长隆片区项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	每计算单位或费率	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	230.57		5225.48	65.77%
2	工程建设其他费用	亩	230.57		50.00	0.63%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	230.57		50.00	
3	开发费用	亩	230.57	5	1152.85	14.51%
4	预备费	万元			160.71	2.02%
4.1	基本预备费	万元	6428.33		64.28	
4.2	涨价预备费	万元	6428.33		96.42	
5	建设期发债利息	万元	6000.00		1350.00	16.99%
6	债券发行费用	万元	6000.00		6.00	0.08%
7	项目总投资	万元			7945.04	100.00%

（二）资金筹措方案。

1、资金来源

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

预计开发成本 87165.18 万元。

(1) 项目资本金。已投入前期土地补偿费 22700 万元，拆迁补偿费 2300 万元，合计 25000.00 万元，均由楚雄市财政拨入，来源于自有资金；继续投入自有资金 2165.18 万元，项目自有资金拟合计投入 27165.18 万元，占总成本 31.17%。

(2) 申请专项债券 60000 万元，占项目总成本的 68.83%。

B. 南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

预计开发成本 41337.68 万元。

(1) 项目资本金 21337.68 万元，其中，已投入前期征地拆迁费及青苗补偿费 2130 万元；2017 年资产处置收入 5137 万元，土地出让收入 6920 万元；2018 年资产处置收入 1035.68 万元，土地出让收入 6115 万元。占项目总投资的 51.66%。

(2) 通过发行土地储备专项债券的方式取得 20000 万元，占项目总投资的 48.34%。

C. 禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

(1) 项目资本金。2018 年县级财政基金预算拨款 10916.92 万元，占项目总投资的 35.31%；

(2) 通过发行土地储备专项债券的方式取得 20000 万元，占项目总投资的 64.69%；

以上合计，项目实际投资为 30916.92 万元。

2、项目实施计划

A. 楚雄市东南新区土地储备项目

(1) 该项目用地已收储国有土地 729.14 亩，集体土地已报批 1916.15 亩，未报批 53 亩。

(2) 已完成项目收益专项债券实施方案的初步拟定。

(3) 楚雄市东南新城土地储备项目实施时间 2017 年，完成时间 2023 年，土地储备期限为 5 年，项目开发周期不含前期工作，计划供应用地 2698.29 亩，可供出让土地 1616.37 亩，出让计划如下：2019 年 310 亩，2020 年 310 亩，2021 年 323 亩，2022 年 336 亩，2023 年 337.37 亩。

B. 南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

(1) 南华县商业坊片区已完成 1887.75 亩集体土地的报批和国有土地的收储工作。

(2) 南华县野生菌产业园商业坊片区土地收储拟定为 2 年，即从 2018 年至 2019 年。

(3) 南华县野生菌产业园商业坊片区项目开发周期拟定为 5 年

（不含前期工作），即从 2019 年至 2023 年，计划出让用地 727.31 亩。具体出让情况如下表（单位：亩）：

土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商业	127.31	130	140	160	170	727.31

C. 禄丰县长隆片区和火车站片区土地储备项目

（1）禄丰县土地专项债券两个片区 582.57 亩已完成集体土地的报批工作

（2）禄丰县长隆片区 14 亩用地向云南省国土资源厅申请办理报批手续。

（3）禄丰县长隆片区、火车站片区项目开发周期拟定为 5 年（不含前期工作），即从 2019 年至 2023 年。计划出让用地 596.57 亩，其中：禄丰县火车站片区计划出让用地 366 亩。具体为：2019 年整理用地不做出让，2020-2023 年计划每年出让 91.5 亩。禄丰县长隆片区计划出让用地 230.57 亩，具体为：2019 年整理用地不做出让，2020-2023 年计划每年出让 57.64 亩。

土地储备计划表

项目 \ 时间		2019 年（亩）	2020 年（亩）	合计（亩）
1	火车站片区	183	183	366
2	长隆片区	115.285	115.285	230.57

土地出让计划表

项目 \ 时间		2019 年（亩）	2020 年（亩）	2021 年（亩）	2022 年（亩）	2023 年（亩）	合计（亩）
1	火车站片区	0	91.5	91.5	91.5	91.5	366
2	长隆片区	0	57.64	57.64	57.64	57.65	230.57

3、资金使用计划

A. 楚雄市东南新区土地储备项目

土地开发总成本 87165.18 万元。

①已投入前期土地补偿费 22700 万元，拆迁补偿费 2300 万元，合计 25000.00 万元。

②债券发行后第一个季度，债券投入 15000.00 万元。

③债券发行后第二个季度，债券投入 15000.00 万元。

④债券发行后第三个季度，债券投入 15000.00 万元。

⑤债券发行后第四个季度，债券投入 15000.00 万元，自有资金投入 2165.18 万元。

B. 南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

土地开发总成本 41337.68 万元。

①已投入前期征地拆迁费及青苗补偿费 2130 万元；

②2018 年投入 32057 万元。

③2019 年投入资金 6250.68 万元，支付债券利息 900 万元。

④2020 年支付债券利息 900 万元。

⑤2021 年支付债券利息 900 万元。

⑥2022 年支付债券利息 900 万元。

⑦2023 年归还债券本金 20000 万元，支付债券利息 900 万元。

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

项目总投资 30916.92 万元。项目分两年完成土地收储工作，各年投入资金如下：

① 2019 年投入资金 14118.46 万元，其中债券付息 900 万。

② 2020 年投入资金 14098.46 万元，其中债券付息 900 万元。

③ 2021 年投入资金 900 万元债券付息。

④ 2022 年投入资金 900 万元债券付息。

⑤ 2023 年投入资金 900 万元债券付息。

4、项目资金保障措施

A. 楚雄市东南新区土地储备项目

楚雄市东南新区土地收储项目预计开发成本 87165.18 万元，目前已投入前期土地补偿费 22700 万元，拆迁补偿费 2300 万元，合计 25000.00 万元，均来源于自有资金，后续拟继续投入自有资金 2165.18 万元，项目资本金合计 27165.18 万元，占项目总成本的 31.17%；剩余资金 60000.00 万元，通过发行土地储备专项债券 60000.00 万元取得，资金使用将严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）和《土地储备资金管理办法》（财综〔2018〕8 号）的文件规定执行，专项用于楚雄市东南新区土地开发项目土地储备，任何单位和个人都不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。严格限制土地储备资金使用范围，用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用的支出，严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。

应急方案：在本项目实施的过程中，若因当年度受综合因素影响，导致当年成本费用大幅增加、或因拆迁等工作遇到客观因素影响，导致项目停滞，因储备土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债权本金时，立即按照云南省人民政府办公厅“云政办函〔2017〕52 号《云南省人民政府办公厅关于印发云南省政府性债务风险应急处置预案的通知》”、楚雄市人民政府办公室文件“楚市政办通〔2017〕158 号《楚雄市人民政府办公室关于印发楚雄市地方政府性债务风险应急处置预案的通知》”等文件规定的债务风险应急处置预案执行，设置应急组织机构和预警预防机制，通过预警监

测、分析排查、信息报告、分类处置等方法，分清风险级别，按级别启动应急措施，以及按“《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）”文件的规定，实施在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还等方案。

B. 南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目

土地储备专项债券资金使用将严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）和《土地储备资金管理办法》（财综〔2018〕8号）的文件规定执行，专项用于南华县野生菌产业园商业坊片区土地开发项目土地储备，任何单位和个人都不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。严格限制土地储备资金使用范围，用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用的支出，严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

土地储备专项债券资金使用将严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）和《土地储备资金管理办法》（财综〔2018〕8号）的文件规定执行，专项用于禄丰县长隆片区土地开发项目和禄丰县火车站片区土地开发项目土地储备，任何单位和个人都不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。严格限制土地储备资金使用范围，用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用的支出，严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益。

1、项目收入

(1) 项目收入可行性

A. 楚雄市东南新城土地储备项目

① 楚雄市土地成交情况

经中国土地市场网查询，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

金额单位：人民币万元

序号	土地编号	区位	面积 (亩)	规划用途	成交价	平均单价
3	2017-G-19-1	楚雄州文化活动中心北侧	15.66	商业用地	1,774.63	113.33
4	2016-G-20	楚雄市东南新城彝海公园 东侧	37.77	商业	4,610.46	122.07
5	2016-G-34	楚雄市花果山片区南部	45.52	住宅	6,208.59	136.40

② 楚雄市土地价格预测

楚雄市东南新城地处鹿城镇辖区，北至鹿城东路延长线，南至富民社区塔普村、枣子园，西临青龙河，东至富民机电机械加工区，规划面积约 30 平方公里，是楚雄市当前和今后一段时期城市建设发展的主要方向之一。经查询 2015 年至今中国土地市场网上楚雄市东南新城土地出让交易情况，2016 年花果山片区住宅用地出让价格 136.4 万元/亩，楚雄市东南新城彝海公园东侧商业用地出让价格 122.07 万元/亩，2017 年楚雄州文化活动中心北侧商业用地出让价格

113.33 万元/亩。确定商服用地 115 万元/亩、住宅用地 95 万元/亩、住宅用地拟划拨（拆迁安置）7 万元/亩为基准价。

B. 南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

①南华县土地出让情况

经中国土地市场网查询，自 2015 年至今，南华县土地招牌挂一共 23 宗，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

金额单位：人民币万元

项目	宗地编号	土地位置	面积 (亩)	土地用途	出让方式	成交金额	每亩单价
1	2018PG-2	南华县城西南片区、滨河大道东侧，龙泉路以南	39.57	中低价位、中小套普通商品住房用地	挂牌	1,976.46	49.95
2	2018PG-1	南华县城西南片区、滨河大道东侧，龙泉路以南	38.97	中低价位、中小套普通商品住房用地	挂牌	1,945.83	49.93
3	2016B-08-65	南华县城东北部，澜沧江啤酒厂东侧，华兴路以南	21.14	普通商品房	挂牌	1,268.46	60.00
4	2017B-08-69	南华县城东北片区，思园小学东侧	10.76	其他商服用地	挂牌	683.59	63.53

②南华县野生菌产业园商业坊土地价格预测

经查询，南华县的土地出让价格近年来是呈不断上升的趋势。南华县城边缘近 3 年普通商品房用地和其他商服用地均价都能达到 55

万元/亩及以上。南华县商业坊片区地块位于县城正中心位置，系原县委、县政府等用房拆迁后的地块，是南华最重要的商业区域，同时该地块为该县重点打造的野生菌物流中心，全部为商业用地，地理位置和发展优势要大大优于最近几年的成交的位于县城边缘的地块，土地价值增值潜力大，收入实现可行性较强，因而对商业坊片区的商业用地进行适当的修正，以 58 万元/亩为基准价。

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

经中国土地市场网查询，禄丰县土地招牌挂 11 宗地的价格，与项目土地类型类似或项目周边的土地出让价格如下表：

禄丰县近年土地市场交易案例一览表

项目	电子监管号	土地位置	面积（公顷）	土地用途	土地级别	出让方式	成交金额（万元）	单价（万元/亩）
1	5323312017B00576	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星云公园东侧	2.9255	其他商服用地	二级	挂牌	3642.2475	83.0
2	5323312017B00568	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星云公园东侧	1.2205	其他商服用地	二级	挂牌	1519.5225	83.0
3	5323312017B00500	禄丰县城世纪大街东侧、环状二十四米街南侧、西河烟柳北侧	1.8204	其他商服用地	二级	挂牌	2321.01	85.0
4	5323312017B00306	禄丰县和平镇集镇区南北向 24 米街东侧	0.01961	其他商服用地	一级	挂牌	29.415	100.0
5	5323312017B00315	禄丰县和平镇集镇区南北向 24 米街东侧红线外和平司法所以下	0.0188	其他商服用地	一级	挂牌	28.20	100.0
6	5323312017B00244	禄丰县城入城广场西侧	0.5018	其他商服用地	三级	挂牌	451.62	60.0
7	5323312017B00239	禄丰县城禄罗公路东侧	1.1623	其他商服用地	二级	挂牌	1278.53	73.3
8	5323312018B00020	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星云公园东侧	0.7335	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	777.51	70.7
9	5323312018B00014	禄丰县金山镇旧城区棚改（一期）范围内、星云公园东侧	3.6786	其他普通商品住房用地	二级	拍卖	3899.316	70.7

		公园东侧						
10	5323312017 B00297	禄丰县金山镇官场社区 禄城丰景一期旁(金山南 路南延长线西侧)	0.4538	其他普通商 品住房用地	二级	拍卖	483.297	71.0
11	5323312017 B00199	禄丰县金山镇官场社区 (金山南路南延长线西 侧)	0.9053	其他普通商 品住房用地	二级	拍卖	964.1445	71.0

根据调查禄丰县近年土地市场交易案例资料可以看出，商服用地一级区域平均出让价格为 100 万元/亩，二级区域平均出让价格为 80 万元/亩，住宅用地一级区域平均出让价格为 80 万元/亩，二级区域平均出让价格为 70 万元/亩。本次禄丰县长隆片区、火车站片区均属于商服、住宅用地二级区域，且商服、住宅用地面积相等，故综合确定禄丰县长隆片区、火车站片区商服、住宅用地平均土地使用权市场价格为 75 万元/亩。

(2) 项目收入分类

楚雄市东南新城项目预期收入主要为商服用地出让收入、住宅用地出让收入、住宅用地划拨（拆迁安置）收入，项目收入属于政府性基金收入。

南华县野生菌产业园商业坊片区项目预期收入主要为商服用地出让收入、工业用地出让收入、物资仓储用地出让收入、住宅用地出让收入、住宅用地划拨（拆迁安置）收入，项目收入属于政府性基金收入。

禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备专项债券项目预期收入主要为商服用地出让收入、住宅用地出让收入，项目收入属于政府性基金收入。

(3) 项目收入预测

A. 楚雄市东南新城土地储备项目

① 楚雄市东南新城土地储备项目土地出让预测情况如下：

单位：亩

用地类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商服	60	60	63	66	65.78	314.78
住宅（出让）	170	170	175	180	180.83	875.83
住宅（划拨）	80	80	85	90	90.76	425.76
合计	310	310	323	336	337.37	1616.37

② 楚雄市东南新城土地储备项目土地出让价格预测情况如下

单位：亩

用地类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
商服	115	115	115	115	115	115
住宅（出让）	95	95	95	95	95	95
住宅（划拨）	7	7	7	7	7	7

③ 楚雄市东南新城土地储备项目土地出让收入预测情况如下

单位：亩

用地类型	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商服	6,900.00	6,900.00	7,245.00	7,590.00	7,564.70	36,199.70
住宅（出让）	16,150.00	16,150.00	16,625.00	17,100.00	17,178.85	83,203.85
住宅（划拨）	560.00	560.00	595.00	630.00	635.32	2,980.32
合计	23,610.00	23,610.00	24,465.00	25,320.00	25,378.87	122,383.87

B. 南华县野生菌产业园商业坊片区土地储备项目

① 南华县野生菌产业园土地储备项目 2019 至 2023 年土地出让计划：

单位：亩

土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
商业	127.31	130	140	160	170	727.31

②南华县野生菌产业园土地储备项目 2018 至 2023 年土地出让价格预测：

单位：亩

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
地价预测	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00	58.00

③南华县野生菌产业园土地储备项目 2018 至 2023 年土地出让收入预测：

单位：亩

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入	7,383.98	7,540.00	8,120.00	9,280.00	9,860.00	42,183.98

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

金额单位：人民币万元

片区	出让计划时间	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
长隆片区	预计出让面积（亩）		57.64	57.64	57.64	57.65	230.57
	出让单价（万元/亩）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	375.00
	出让总价（万元）	-	4,323.00	4,323.00	4,323.00	4,323.75	17,292.75
火车站片区	预计出让面积（亩）		91.50	91.50	91.50	91.50	366.00
	出让单价（万元/亩）	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	375.00
	出让总价（万元）	-	6,862.50	6,862.50	6,862.50	6,862.50	27,450.00
合计	预计出让面积（亩）	-	149.14	149.14	149.14	149.15	596.57
	出让总价（万元）	-	11,185.50	11,185.50	11,185.50	11,186.25	44,742.75

2、项目成本

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

(1) 项目收储成本。东南新区土地收储项目预计总投资 87165.18 万元，其中：土地补偿费 29405.18 万元，安置补助费 12000.00 万元，地上附着物和青苗补偿费 1360.00 万元，拆迁补偿费 34400.00 万元，其他费用 10000.00 万元。

(2) 相关税费

预计税费 2264.08 万元，其中：耕地占用税 2182.05 万元，印花稅 82.03 万元。已列入开发成本，在项目成本其他费用 10000 万元中反映。

(3) 招拍挂费用。168 万（其中土地评估费约 128 万、土地测绘费约 20 万、土地出让公告费约 20 万）。已列入开发成本，在项目成本其他费用 10000 万元中反映。

(4) 计提土地出让收入基金

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入	23610	23610	24465	25320	25378.87	122383.87
保障性安居工程资金(土地出让总价款的 5%)	1180.5	1180.5	1223.25	1266	1268.94	6119.19
教育资金(土地出让总价款的 2%)	472.2	472.2	489.3	506.4	507.58	2447.68
自然灾害防治专项资金(土地出让总价款的 1.5%)	354.15	354.15	366.98	379.8	380.68	1835.76
农田水利建设资金(土地出让总价款的 3%)	708.3	708.3	733.95	759.6	761.37	3671.52

云南省水利建设专项资金(土地出让总价款的 5%)	1180.5	1180.5	1223.25	1266	1268.94	6119.19
铁路、高速公路建设专项资金(土地出让总价款的 7.2%)	1699.92	1699.92	1761.48	1823.04	1827.28	8811.64
市本级农业土地开发资金(出让面积 $m^2 \times 25$ 元 $\times 21\%$)	108.5	113.05	117.6	118.08	565.73	1022.96
省级农业土地开发资金(出让面积 $m^2 \times 25$ 元 $\times 9\%$)	46.5	48.45	50.4	50.61	242.46	438.42
廉租住房保障资金(出让面积 $m^2 \times 25$ 元 $\times 10\%$)	51.67	53.83	56	56.23	269.4	487.13
国有土地收益基金(出让面积 $m^2 \times 25$ 元 $\times 10\%$)	51.67	53.83	56	56.23	269.4	487.13
失地农民养老保障风险准备金(出让面积 $m^2 \times 25$ 元 $\times 5\%$)	25.83	26.92	28	28.11	134.7	243.56
按土地收入总额计提小计	5879.74	5891.65	6106.21	6310.1	7496.48	31684.18

(5) 发行费用 60 万元。按债券发行总额的 1‰计提。

B. 南华县野生菌产业园商业坊项目

(1) 建设成本 41337.68 万元,用于地方债本息资金平衡外成本 39826 万,即征地拆迁补偿公共建筑部分 29326 万元,征地拆迁补偿住宅部分 10500 万元。

建设成本中,减前期工作经费和中介服务费用及规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用(招拍挂费用)560 万元,减建设期债券利息 900 万元,印花税 31.68 万元。发行费 20 万元。

(2) 相关税费。印花税 31.68 万元。

(3) 招拍挂费用。前期工作经费和中介服务费用及规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用 560 万元。

(4) 债券发行费 20 万元。

(5) 计提土地出让基金。

单位：人民币万元

项目	计提标准	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地纯收益	每平方米 25 元	212.18	216.67	233.33	266.67	283.33	1212.19
保障性住房建设资金	土地出让总收入的 5%	369.20	377.00	406.00	464.00	493.00	2109.20
云南水利建设专项资金	土地出让总收入的 5%	369.20	377.00	406.00	464.00	493.00	2109.20
农田水利建设资金	土地出让总收入的 3%	221.52	226.20	243.60	278.40	295.80	1265.52
云南省铁路高速公路建设资金	土地出让总收入的 7.2%	531.65	542.88	584.64	668.16	709.92	3037.25
教育资金	土地出让总收入的 2%	147.68	150.80	162.40	185.60	197.20	843.68
地质灾害防治资金	土地出让总收入的 1.5%	110.76	113.10	121.80	139.20	147.90	632.76
农业土地开发资金	按纯收益总额的 30%计提	63.66	65.00	70.00	80.00	85.00	363.66
国有土地收益基金	土地出让纯收益的 10%	21.22	21.67	23.33	26.67	28.33	121.22
廉租住房保障资金	土地出让纯收益的 10%	21.22	21.67	23.33	26.67	28.33	121.22
失地农民养老保障风险准备金	土地出让纯收益的 5%	10.61	10.83	11.67	13.33	14.17	60.61
合计		1866.70	1906.15	2052.77	2346.03	2492.65	10664.31

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

(1) 收储成本

预计土地开发总成本 30916.92 万元：工程费用 22670.24 万元，其中，征地费 18098.55 万元，失地农民养老保障金 1193.14 万元，耕地占用税 1032.07 万元，新增建设用地有偿使用费 556.78 万元；

前期工作经费和中介服务费用及规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等招拍挂费用 100 万元；三通一平开发费 2982.85 万元；预备费 643.83 万元（基本预备费 257.53 万元，涨价预备费 386.30 万元）；债券发行费预计 20 万元，专项债务利息 4500 万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	596.57	22670.24	73.33%
2	工程建设其他费用	亩	596.57	100.00	0.32%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	596.57	100.00	
3	开发费用	亩	596.57	2982.85	9.65%
4	预备费	万元		643.83	2.08%
4.1	基本预备费	万元	25753.09	257.53	
4.2	涨价预备费	万元	25753.09	386.30	
5	建设期发债利息	万元	20000.00	4500.00	14.56%
6	债券发行费用	万元	20000.00	20.00	0.06%
7	项目总投资	万元		30916.92	100.00%

火车站片区土地开发总成本 22971.89 万元，开发建设用地面积 366 亩，预计出让土地 366 亩（其中：出让商业用地 183 亩，出让住宅用地 183 亩）。

火车站片区项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	每计算单位或费率	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	366.00		17444.77	75.94%
2	工程建设其他费用	亩	366.00		50.00	0.22%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	366.00		50.00	
3	开发费用	亩	366.00	5	1830.00	7.97%
4	预备费	万元			483.12	2.10%
4.1	基本预备费	万元	19324.77		193.25	

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	每计算单位或费率	总价（万元）	占总投资比例
4.2	涨价预备费	万元	19324.77		289.87	
5	建设期发债利息	万元	14000.00		3150.00	13.71%
6	债券发行费用	万元	14000.00		14.00	0.06%
7	项目总投资	万元			22971.89	100.00%

长隆片区土地开发总成本 7945.04 万元，开发建设用地 230.57 亩，预计出让土地 230.57 亩（其中：出让商业用地 115.29 亩，出让住宅用地 115.28 亩）。

长隆片区项目总投资估算表

序号	项目名称	单位	计算数量或基数	每计算单位或费率	总价（万元）	占总投资比例
1	工程费用	亩	230.57		5225.48	65.77%
2	工程建设其他费用	亩	230.57		50.00	0.63%
2.1	规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用	亩	230.57		50.00	
3	开发费用	亩	230.57	5	1152.85	14.51%
4	预备费	万元			160.71	2.02%
4.1	基本预备费	万元	6428.33		64.28	
4.2	涨价预备费	万元	6428.33		96.42	
5	建设期发债利息	万元	6000.00		1350.00	16.99%
6	债券发行费用	万元	6000.00		6.00	0.08%
7	项目总投资	万元			7945.04	100.00%

（2）计提基金

汇总各项计提如下表：

单位：人民币万元

项目	计提标准	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地纯收益	每平方米 20 元	0.00	198.85	198.85	198.85	198.87	795.43
农业土地开发资	按纯收益总额	0.00	59.66	59.66	59.66	59.66	238.63

金	的 30%计提						
保障性住房建设资金	土地出让总收入的 5%	0.00	559.28	559.28	559.28	559.31	2237.14
云南水利建设专项资金	土地出让总收入的 5%	0.00	559.28	559.28	559.28	559.31	2237.14
农田水利建设资金	土地出让总收入的 3%	0.00	335.57	335.57	335.57	335.59	1342.28
云南省铁路高速公路建设资金	土地出让总收入的 7.2%	0.00	805.36	805.36	805.36	805.41	3221.48
教育资金	土地出让总收入的 2%	0.00	223.71	223.71	223.71	223.73	894.86
地质灾害防治资金	土地出让总收入的 3%	0.00	335.57	335.57	335.57	335.59	1342.28
国有土地收益基金	土地出让纯收益的 8%	0.00	15.91	15.91	15.91	15.91	63.63
廉租住房保障资金	土地出让纯收益的 10%	0.00	19.89	19.89	19.89	19.89	79.54
失地农民养老保障风险准备金	土地出让纯收益的 5%	0.00	9.94	9.94	9.94	9.94	39.77
合计		0.00	2924.14	2924.14	2924.14	2924.33	11696.75

其中，火车站计提如下表：

单位：人民币万元

项目	计提标准	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地纯收益	每平方米 20 元	0.00	122.00	122.00	122.00	122.00	488.00
农业土地开发资金	按纯收益总额的 30%计提	0.00	36.60	36.60	36.60	36.60	146.40
保障性住房建设资金	土地出让总收入的 5%	0.00	343.13	343.13	343.13	343.13	1372.50
云南水利建设专项资金	土地出让总收入的 5%	0.00	343.13	343.13	343.13	343.13	1372.50
农田水利建设资金	土地出让总收入的 3%	0.00	205.88	205.88	205.88	205.88	823.50
云南省铁路高速公路建设资金	土地出让总收入的 7.2%	0.00	494.10	494.10	494.10	494.10	1976.40
教育资金	土地出让总收入的 2%	0.00	137.25	137.25	137.25	137.25	549.00

地质灾害防治资金	土地出让总收入 的 3%	0.00	205.88	205.88	205.88	205.88	823.50
国有土地收益基金	土地出让纯收 益的 8%	0.00	9.76	9.76	9.76	9.76	39.04
廉租住房保障资金	土地出让纯收 益的 10%	0.00	12.20	12.20	12.20	12.20	48.80
失地农民养老保 障风险准备金	土地出让纯收 益的 5%	0.00	6.10	6.10	6.10	6.10	24.40
合计		0.00	1794.01	1794.01	1794.01	1794.01	7176.04

其中，长隆片区计提如下表：

项目	计提标准	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地纯收益	每平方米 20 元	0	76.85	76.85	76.85	76.87	307.43
农业土地开发资 金	按纯收益总额 的 30%计提	0.00	23.06	23.06	23.06	23.06	92.23
保障性住房建设 资金	土地出让总收 入的 5%	0.00	216.15	216.15	216.15	216.19	864.64
云南水利建设专 项资金	土地出让总收 入的 5%	0.00	216.15	216.15	216.15	216.19	864.64
农田水利建设资 金	土地出让总收 入的 3%	0.00	129.69	129.69	129.69	129.71	518.78
云南省铁路高速 公路建设资金	土地出让总收 入的 7.2%	0.00	311.26	311.26	311.26	311.31	1245.08
教育资金	土地出让总收 入的 2%	0.00	86.46	86.46	86.46	86.48	345.86
地质灾害防治资 金	土地出让总收 入的 3%	0.00	129.69	129.69	129.69	129.71	518.78
国有土地收益基 金	土地出让纯收 益的 8%	0.00	6.15	6.15	6.15	6.15	24.59
廉租住房保障资 金	土地出让纯收 益的 10%	0.00	7.69	7.69	7.69	7.69	30.74
失地农民养老保 障风险准备金	土地出让纯收 益的 5%	0.00	3.84	3.84	3.84	3.84	15.37
合计		0.00	1130.13	1130.13	1130.13	1130.32	4520.71

(3) 相关税费

耕地占用税 1032.07 万元，其中，火车站片区 633.18 万元，长隆片区 398.89 万元；

印花税 25.93 万元，其中，火车站片区 15.91 万元，长隆片区 10.02 万元。已经列入成本。

(4) 土地招拍挂费用 100 万元，各片区各 50 万元，已列入成本，即规划、可研编制、地形测量、勘测定界、地价评估等费用。

(5) 债券发行费用 20 万元。

项目总成本费用表

单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
火车站片区	计提基金	0.00	1794.01	1794.01	1794.01	1794.01	7176.04
	招拍挂费用	25	25				50.00
	耕地占用税	316.59	316.59				633.18
	印花税	0.00	3.43	3.43	3.43	3.43	13.73
	其他费用	14					14.00
	加总	355.59	2139.03	1797.44	1797.44	1797.44	7886.95
长隆片区	计提基金	0.00	1130.13	1130.13	1130.13	1130.32	4520.71
	招拍挂费用	25	25				50.00
	耕地占用税	199.44	199.45				398.89
	印花税	0.00	2.16	2.16	2.16	2.16	8.65
	其他费用	6					6.00
	加总	230.44	1356.74	1132.29	1132.29	1132.49	4984.25
合计	计提基金	0.00	2924.14	2924.14	2924.14	2924.33	11696.75
	招拍挂费用	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	100.00
	耕地占用税	516.03	516.04	0.00	0.00	0.00	1032.07
	印花税	0.00	5.59	5.59	5.59	5.59	22.37
	其他费用	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00
	加总	586.03	3495.77	2929.73	2929.73	2929.93	12871.19

3、用于资金平衡相关收益（单位：人民币万元）

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入		23,610.00	23,610.00	24,465.00	25,320.00	25,378.87	122,383.87
计提基金		5,879.74	5,891.65	6,106.21	6,310.10	7,496.48	31,684.18
税金		436.78	436.78	452.60	468.42	469.50	2,264.08
招拍挂费用	168						168.00
发行费用	60						60.00
土地相关收益	-228	17,293.48	17,281.57	17,906.19	18,541.48	17,412.89	88,207.61

B. 南华县野生菌产业园商业坊项目

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
土地出让收入		7,383.98	7,540.00	8,120.00	9,280.00	9,860.00	42,183.98
计提基金		1,866.70	1,906.15	2,052.77	2,346.03	2,492.65	10,664.30
印花税		31.68					31.68
发行费用	20.00						20.00
招拍挂费用	560.00						560.00
合计	-580.00	5,485.60	5,633.85	6,067.23	6,933.97	7,367.35	30,908.00

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

片区	出让计划时间	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
火车站片区	出让总价	-	6,862.50	6,862.50	6,862.50	6,862.50	27,450.00
	计提基金	-	1,794.01	1,794.01	1,794.01	1,794.01	7,176.04
	相关税费		320.02	320.02	3.43	3.43	646.91
	土地招拍挂费用	25.00	25.00				50.00
	债券发行费用	14.00					14.00
	相关收益	-39.00	4,723.47	4,748.47	5,065.06	5,065.06	19,563.05
长隆片区	出让总价	-	4,323.00	4,323.00	4,323.00	4,323.75	17,292.75
	计提基金	-	1,130.13	1,130.13	1,130.13	1,130.32	4,520.71

	相关税费		201.60	201.61	2.16	2.16	407.54
	土地招拍挂费用	25.00	25.00				50.00
	债券发行费用	6.00					6.00
	相关收益	-31.00	2,966.27	2,991.26	3,190.71	3,191.26	12,308.50
合计	出让总价	-	11,185.50	11,185.50	11,185.50	11,186.25	44,742.75
	计提基金	-	2,924.14	2,924.14	2,924.14	2,924.33	11,696.75
	相关税费	-	521.62	521.63	5.59	5.59	1,054.44
	土地招拍挂费用	50.00	50.00	-	-	-	100.00
	债券发行费用	20.00	-	-	-	-	20.00
	相关收益	-70.00	7,689.74	7,739.73	8,255.77	8,256.32	31,871.56

（二）资金测算平衡情况

本次拟融资金额 100,000 万元，假设融资利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，到期偿还本金。

1、预期土地出让收入对应政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（金额单位：人民币万元）

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

年度	债券本息支付			土地平衡相关收益
	本金	利息	本息合计	
2018 年	—	—	—	-228
2019 年	—	2,700.00	2,700.00	17,293.48
2020 年	—	2,700.00	2,700.00	17,281.57
2021 年	—	2,700.00	2,700.00	17,906.19
2022 年	—	2,700.00	2,700.00	18,541.48
2023 年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	17,412.89
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	88,207.61
本息覆盖倍数				1.20

B. 南华县野生菌产业园商业坊项目

年度	债券本息支付			土地出让相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2018				-580.00
2019		900.00	900.00	5,485.60
2020		900.00	900.00	5,633.85
2021		900.00	900.00	6,067.23
2022		900.00	900.00	6,933.97
2023	20,000.00	900.00	20,900.00	7,367.35
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	30,908.00
本息覆盖率				1.26

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

(1) 禄丰县火车站片区：

年度	债券本息支付			土地出让相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2018				
2019		630	630	-39
2020		630	630	4,723.47
2021		630	630	4,748.47
2022		630	630	5,065.06
2023	14,000.00	630	14630	5,065.06
合计			17,150.00	19,563.05
本息覆盖率				1.14

(2) 禄丰县长隆片区

年度	债券本息支付			土地出让相关 收益
	本金	利息	本息合计	
2018				

2019		270	270	-31
2020		270	270	2,966.27
2021		270	270	2,991.26
2022		270	270	3,190.71
2023	6,000.00	270	6270	3,191.26
合计			7,350.00	12,308.50
本息覆盖率				1.67

2、分年度项目资金平衡情况如下：

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

楚雄市东南新区土地收储项目现金流量表

单位：人民币万元

	年度	2018 及以前年 度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计	备注
一、	现金流入								
1、	资本金流入	27,165.18		-	-	-	-	27,165.18	
2、	债券资金流入	60,000.00		-	-	-	-	60,000.00	
3、	其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	0.00	
4、	土地出让现金净流入	-228	17293.48	17281.57	17906.19	18541.48	17412.89	88,207.61	
小计	现金流入总额	86,937.18	17,293.48	17,281.57	17,906.19	18,541.48	17,412.89	175,372.79	
二、	现金流出								
1、	项目成本支出	25,000.00	62,165.18					87,165.18	
1.1	减：已在现金流入中反映数据	-228.00	-436.78	-436.78	-452.60	-468.42	-469.50	-2,492.08	(招拍挂 168 元，发行 60 元，税 2264.08 万元)
2、	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	0.00	
3、	债券还本付息	-	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,700.00	62,700.00	73,500.00	
小计	现金流出总额	24,772.00	64,428.40	2,263.22	2,247.40	2,231.58	62,230.50	158,173.10	
三、	现金净流量								
1、	当年项目现金净流入	62,165.18	-47,134.92	15,018.35	15,658.79	16,309.90	-44,817.61	17,199.69	
2、	期末项目累计现金结存额	62,165.18	15,030.26	30,048.61	45,707.40	62,017.30	17,199.69		

B. 南华县野生菌产业园商业坊项目现金流量表

单位：人民币万元

年度	2018 及以前年 度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、 现金流入							
1、 资本金流入	14,187.00	7150.68					21,337.68
2、 债券资金流入	20,000.00						20,000.00
3、 其他融资资金流入							0.00
4、 土地出让现金净流入	-580	5485.6	5633.85	6067.23	6933.97	7367.35	30,908.00
小计	33,607.00	12,636.28	5,633.85	6,067.23	6,933.97	7,367.35	72,245.68
二、 现金流出							
1、 项目成本支出	13,617.00	26,209.00					39,826.00
2、 债券还本付息		900	900	900	900	20,900.00	24,500.00
小计	13,617.00	27,109.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	64,326.00
三、 现金净流量							
1、 当年项目现金净流入	19,990.00	-14,472.72	4,733.85	5,167.23	6,033.97	-13,532.65	7,919.68
2、 期末项目累计现金结存额	19,990.00	5,517.28	10,251.13	15,418.36	21,452.33	7,919.68	

C1. 禄丰县火车站片区土地储备项目现金流量表 人民币万元

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	8,971.89						8,971.89
2、	债券资金流入	14,000.00						14,000.00
3、	其他融资资金流入							0.00
4、	土地出让现金净流入		-39.00	4723.47	4748.47	5065.06	5065.06	19,563.05
小计	现金流入总额	22,971.89	-39.00	4,723.47	4,748.47	5,065.06	5,065.06	42,534.94
二、	现金流出							
1、	项目成本支出		9,878.94	9878.94				19,757.88
2、	债券还本付息		630	630	630		14,630.00	17,150.00
3、	债券发行费用							
小计	现金流出总额	0.00	10,508.94	10,508.94	630.00	630.00	14,630.00	36,907.88
三、	现金净流量							0.00
1、	当年项目现金净流入	22,971.89	-10,547.94	-5,785.47	4,118.47	4,435.06	-9,564.94	5,627.06
2、	期末项目累计现金结存额	22,971.89	12,423.95	6,638.48	10,756.95	15,192.01	5,627.06	

现金流量表说明：债券发行费用 14 万元，招拍挂费用 2019 年 25 万元，2020 年 25 万元在现金流入负数反映，因而现金流出中剔除。

C2. 禄丰县长隆片区现金流量表

序号	年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一、	现金流入							
1、	资本金流入	1,945.04						1,945.04
2、	债券资金流入	6,000.00						6,000.00
3、	其他融资资金流入							0.00
4、	土地出让现金净流入		-31.00	2966.27	2991.26	3190.71	3191.26	12,308.50
小计	现金流入总额	7,945.04	-31.00	2,966.27	2,991.26	3,190.71	3,191.26	20,253.54
二、	现金流出							
1、	项目成本支出		3,269.52	3269.52				6,539.04
2、	债券还本付息		270	270	270	270	6,270.00	7,350.00
3、	债券发行费用							
小计	现金流出总额	0.00	3,539.52	3,539.52	270.00	270.00	6,270.00	13,889.04
三、	现金净流量							0.00
1、	当年项目现金净流入	7,945.04	-3,570.52	-573.25	2,721.26	2,920.71	-3,078.74	6,364.50
2、	期末项目累计现金结存额	7,945.04	4,374.52	3,801.27	6,522.53	9,443.24	6,364.50	

现金流量表说明：债券发行费用 6 万元，招拍挂费用 2019 年 25 万元，2020 年 25 万元在现金流入方以负数反映，因而现金流出方中剔除。

4、压力测试

A. 楚雄市东南新区土地收储项目

东南片区是今后楚雄城市主要发展方向，目前我国城市化远未完成，在大城市、旅游城市房价普遍高企的今天，楚雄作为州府所在地，房价涨幅相对较小，房价相对合理，对全州农村人口仍有较大吸引力，在债券存续期内，地价基本没有下行空间。

假设债券存续期内，土地相关收益比预期下降 10%，预期土地出让收入对应政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

年度	债券本息支付			土地平衡相关 收益	土地相关收益 90%
	本金	利息	本息合计		
2018 年	—	—	—	-228	-228.00
2019 年	—	2,700.00	2,700.00	17,293.48	14,932.48
2020 年	—	2,700.00	2,700.00	17,281.57	14,920.57
2021 年	—	2,700.00	2,700.00	17,906.19	15,459.69
2022 年	—	2,700.00	2,700.00	18,541.48	16,009.48
2023 年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	17,412.89	14,875.00
合计	60,000.00	13,500.00	73,500.00	88,207.61	75,969.22
本息覆盖倍数				1.20	1.03

根据测算，在预期收益下降 10%的情况下，楚雄东南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融资资金的本金和利息，平均偿债覆盖率为 1.05，具有一定的安全边际。

B. 南华县野生菌产业园商业坊项目

南华县野生菌产业园商业坊土地储备项目位于南华县中心商业区，致力于打造全国野生菌供应链的核心聚集区、全国最大的野生食用菌加工园区、最知名的野生菌交易中心、野生菌主题旅游示范区。野生菌具有保健、美味、无添加无污染等特点，随着人民生活水平的提高，野生菌需求十分旺盛，在可预见的未来几年，该地块相对价值偏低，涨价预期强烈，几无降价空间。

年度	债券本息支付			土地出让相关收益	土地出让收益90%
	本金	利息	本息合计		
2018				-580.00	-580.00
2019		900.00	900.00	5,485.60	4,933.87
2020		900.00	900.00	5,633.85	5,070.47
2021		900.00	900.00	6,067.23	5,460.51
2022		900.00	900.00	6,933.97	6,240.57
2023	20,000.00	900.00	20,900.00	7,367.35	6,630.62
合计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	30,908.00	27,756.03
本息覆盖率				1.26	1.13

假设土地收益减少 10%的极端情况下，土地出让对应的基金收入对专项债本息的偿付覆盖率为 1.13，项目有一定的安全边际。

C. 禄丰县长隆片区、火车站片区土地储备项目

如果预期土地出让收入对应的政府性基金收入减少 10%，禄丰火车站片区偿债覆盖率为 1.08，长隆片区偿债覆盖率为 1.51，仍有较高的安全边际。

(1) 火车站片区

年度	债券本息支付			土地出让相关收益	土地出让相关收益 90%
	本金	利息	本息合计		
2018					

2019		630	630	-39	-39.00
2020		630	630	4,723.47	4,248.62
2021		630	630	4,748.47	4,273.62
2022		630	630	5,065.06	4,558.55
2023	14,000.00	630	14630	5,065.06	4,558.55
合计			17,150.00	19,563.05	17,600.35
本息覆盖率				1.14	1.03

(2) 长隆片区

年度	债券本息支付			土地出让相关 收益	土地出让相关收 益 90%
	本金	利息	本息合计		
2018					
2019		270	270	-31	-31.00
2020		270	270	2,966.27	2,667.14
2021		270	270	2,991.26	2,692.13
2022		270	270	3,190.71	2,871.64
2023	6,000.00	270	6270	3,191.26	2,872.14
合计			7,350.00	12,308.50	11,072.05
本息覆盖率				1.67	1.51

(三) 其他事项说明。

未来土地开发市场行情的变化、国家政策的完善和改革、资金投入时间以及测算固有的偏差等情况可能会对项目的损益、现金流产生影响，造成与预计损益和现金流不相符的情况。

(四) 独立第三方专业机构进行评估的意见

致同会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所对本期债券募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了“致同专字（2018）第 530FC0115 号”专项评价报告。认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的楚雄市东南新城大修厂片区、南华县野生菌产业园商业坊、禄丰县长隆片区、火车站片区 3 个项目 4 个片区 6 个地块的土地储备项目，

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。

北京通商律师事务所出具了法律意见书，认为，2018年楚雄州土地储备专项债券项目符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财综〔2016〕4号文、国土资规〔2017〕17号文、财预〔2017〕62号文等相关法律、法规及规范性文件的规定，发行人本期债券发行不存在实质性法律障碍。

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

自然环境方面的风险因素：施工现场的地质构成、水文条件、洪涝灾害等情况勘察不明使得施工工作不能顺利开展；基础材料价格查询不清楚造成实际成本与预算成本相差较大。

控制措施：在前期勘察阶段要对施工现场进行详细的考察，尽量全面掌握施工现场的自然环境条件，避免因自然环境条件造成的施工停滞，遇到自身不能解决的问题时各相关部门要给予帮助。

施工条件方面的风险因素：业主提供的资料不齐全、相关手续不完善、资金不到位等因素造成工程施工不能正常进行。

控制措施：在施工前完善相关手续，积极筹备资金，尽可能的为施工方提供全面的资料，为工程创造良好的施工条件。

2、来源于施工方的风险因素

施工技术：在施工过程中由于施工经验不足，技术不到位，施工组织设计不合理等造成工期延长而影响整个工程的进度。

控制措施：采取科学的施工工艺、合理安排施工工序；加强环节控制；施工工艺和施工方案在审查批复后实施。

管理方案：施工方没有建立严格的管理方案而引发社会矛盾。

控制措施：施工单位应建立健全文明施工和质量管理体系；施工中要合理安排施工时间和运输时间，减少扰民事件发生。

3、来源于设计单位的风险因素

设计质量：设计内容不完善、规范应用不恰当、对施工的可能性考虑不周造成的质量缺陷。

控制措施：设计工作必须交与能够胜任设计任务的人员并合理配置设计人员，交叉专业之间要相互配合；设计单位严格执行设计质量管理体系，及时查缺补漏，严把质量关。

设计变更：因前期勘察工作不到位或者与已知情况不相符，或者由于业主提出了新的要求而引发设计变更。

控制措施：加强前期工程勘察工作；多方面综合考虑进行优化设计。

4、来源于供应商的风险因素

风险因素：供应商不能按时提供产品或提供的产品质量不合格影响工程进度。

控制措施：在选定供应商前要进行多方面考察，确定供应商后签订合同，明确相关责任。

5、资金落实情况

风险因素：工程施工的顺利进行必须是足够的资金做保障。如果资金不到位，相关工作就不能按期开展进而影响施工进度。

控制措施：积极筹备资金，在开工前把资金落实到位，确保项目能够正常开展。

6、工程事故

风险因素：可造成工程事故的因素有人的因素、管理制度因素。

控制措施：通过施工招标选择有类似工程经验的专业的施工队伍，施工专业人员必须持证上岗；加强技术管理和施工组织管理。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 经营风险：该项目土地在储备过程中，若因资金不到位，征地周期太长造成前期投入资金成本增加而影响收益。

解决措施：加大资金筹措力度，确保储备资金及时到位。

2. 市场风险：土地储备完成后，因市场因素无法确定造成公开出让过程中可能产生流拍现象。

解决措施：加大招商引资力度，引进优质企业投资。

2. 财务风险：储备土地出让后，由于土地使用者不能按时缴纳土地出让金，导致土地出让收入不能按期足额入库，不能按期偿还债券本息。

解决措施：国土部门和财政部门按照土地出让和专项债券管理的相关规定，及时催缴土地出让金按时入库，实行收支两条线，财政部门定期偿还债券本息。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施。

1、投资测算不准确的风险。征地拆迁补偿测算费用与实际支付的金额可能会存在一定的差额，造成实际兑付资金大于测算资金。

解决措施：认真进行前期摸底调查，核实征收土地面积、数量、地类以及拆迁户基本情况，细化征地拆迁补偿方案，确保测算的征地

拆迁补偿费用 and 实际兑付的费用基本相符。

2、不能按期出让储备地块的风险。会造成收储成本增加。

解决措施：加快土地储备进程，缩短土地储备周期，加大招商引资力度，尽快完成供地，及早实现项目收入，提前偿还债券本金和利息。

3、存续债券置换不畅的风险

解决措施：楚雄市人民政府、南华县人民政府均制定了《政府性债务风险应急处置预案》。建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。