



# 2019年吉林市土地储备项目收益与融资

## 自求平衡方案



### 一、基本情况

吉林市是中国唯一省、市同名城市，吉林省第二大城市，辖4区5县（市），2个国家级开发区、15个省级开发区和1个省级工业集中区，总人口450万，其中城区人口200万。吉林市是中国十大特色休闲城市，中国优秀旅游城市，吉林雾凇是中国四大气象景观之一。吉林市区区位优势明显、产业基础坚实、创新氛围浓厚、开放条件优越、承载能力较强。吉林市地处东北地理中心，自古就是三省通衢，明清时期是东北的军事、经济重镇。吉林市是东北亚经济圈和长吉图开发开放先导区的重要城市，同时也是老工业基地城市。经过多年不懈的建设发展，境内公路、铁路、民航四通八达，可直达多个中心城市，其中公路、铁路密度均超过全国平均水平，吉林市已经成为东北运输方式齐全的五大综合性交通枢纽之一。同时拥有完备的海关，商检和陆路口岸，进出口业务运行方便快捷。在当今世界经济全球化和区域经济一体化、地缘政治逐步让位于地缘经济发展趋势不断强化的大背景

下，中国东北正成为东北亚地缘经济活动的枢纽，吉林市将依托东北亚经济圈，借助长吉图开放先导区开发的东风，努力建设成东北亚经济圈重要城市和长吉图开放先导区战略连接的中心城市。

2016-2018年，吉林市分别实现一般公共预算收入94.5亿元、77.7亿元和80.6亿元，政府性基金收入分别为22.2亿元、23.6亿元和37.1亿元。

### 吉林市 2016-2018 年财政经济数据

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	2454	2209	2210
一般公共预算收入（亿元）	94.5	77.7	80.6
一般公共预算支出（亿元）	223.8	213.9	215.9
政府性基金收入（亿元）	22.2	23.6	37.1
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	17.7	19.6	32.6
政府性基金支出（亿元）	32.3	21.5	37.6
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	21.4	15.5	31.9

截止 2018 年末，吉林地方政府专项债务限额 84.5 亿元，专项债务余额 76.1 亿元，其中：5 年期占比 61.6%，7 年期占比 18.8%，10 年期占比 19.6%。

## 二、债券情况

吉林市本次拟发行土地储备债券 13 亿元，品种为记账式

固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 5 年，利息按年支付，利率暂按 4.0% 测算。共涉及 5 个项目。

### 三、项目概况

此次吉林市土地储备专项债券募集资金计划用于吉林市 5 个地块的土地储备项目，分别为：高新区退二进三土地储备项目（与 2018 年地块不同）、龙潭大煤场土地储备项目、越秀北土地储备项目、万达 B 区土地储备项目、吉林（中国—新加坡）食品区商住一期土地储备项目（与 2018 年地块不同）。上述项目所在区域分别定位为创新经济发展示范区、辐射哈长城市群的经济增长示范区、体制机制改革先行区、现代服务业集聚区、中国首批农业对外开放合作试验区，主要规划用于居住、商业发展等。目前，上述土地储备项目已经完成可行性研究报告，项目建成后将进一步改善区域生态环境，提高居民居住水平，改善居民生活质量，改变城市面貌，加快吉林市总体建设，推动与其他县市共谋发展，推进长吉图开放先导区总体发展和产业布局。

其中：高新区退二进三土地储备项目位于吉林高新区，该区位是吉林省构建的长吉图开放先导区的核心区之一。交通便利，铁路、公路、航空运输快捷，区内高等院校、科研机构密集，智力资源丰富，创业文化浓郁，服务产业发达，适于创新创业。

龙潭大煤场土地储备项目位于吉林市龙潭区哈龙桥滨江

北路北侧，东至铁路，南至滨江北路，西至湘潭街，北至徐州路，项目所在区域为吉林市龙潭区大煤场，距吉林市区十公里，距长珲高速公路入口仅 5 分钟，有极为便利的交通条件，望江邻水，人居环境优良，发展前景好。

越秀北土地储备项目位于吉林市船营区雾凇西路南，东至荣德建材市场、南至越山西路、西至沙田街、北至雾凇西路，本项目将对加快城市建设和基础设施建设、完善城市功能、提高城市品位都起着重要积极的推动作用。

万达 B 区土地储备项目位于吉林市哈达湾区域，东至华兴街西侧（原造纸厂厂区内），南至松江北路，西至复兴街，北至鸿业路，项目将哈达湾工业区内工业企业全部异地搬迁，完成后将置换出大面积土地资源，同时对该区域重新进行整体规划设计，重点打造现代服务业集聚区，配套建立高品质居住社区，承担起吉林市北部工业新区和吉林市西北部的配套服务功能。

吉林（中国—新加坡）食品区商住一期土地储备项目位于吉林中新食品区核心区 57 平方公里范围内，东至百胜街，西至古城大街，南至沈阳路，北至北京路，项目完成后将推进一二三产业全产业链的融合发展，最终建成一座国际级安全食品健康城。

## 吉林市土地储备专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	高新区退二进三土地储备项目	吉林市高新区恒山东路南、南山街两侧。	项目位于吉林市高新区，是吉林市战略性新兴产业区和高新技术企业集中区，发展潜力巨大，主要规划为住宅及商业。	2019 年投入 7.83 亿元；第一批投入 4 亿元，此次投入 3.83 亿元。	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
2	龙潭区大煤场土地储备项目	东至水岸聆风小区，南至滨江北路，西至湘潭街，北至徐州路。	项目位于龙潭区哈龙桥滨江北路北部，望江邻水、生态宜居区、人居环境优良，发展前景好，主要规划为住宅及商业。	2019 年投入 5 亿元；第一批投入 1.63 亿元，此次投入 3.37 亿元。	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
3	越秀北土地储备项目	位于吉林市船营区雾凇西路南，东至荣德建材市场、南至越山西路、西至沙田街、北至雾凇西路。	土地收储面积 130,241.55 平方米。	此次投入 1.6 亿元。	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
4	万达 B 区土地储备项目	位于吉林市哈达湾区域东至华兴街西侧（原造纸厂厂区内），南至松江北路，西至复兴街，北至鸿业路。	土地收储面积 58,072.1 平方米。	此次投入 2.2 亿元。	吉林市土地和矿业权收购储备交易中心
5	吉林（中国—新加坡）食品区商住一期土地储备项目	东至百胜街，西至古城大街，南至沈阳路，北至北京路。	项目位于吉林中食品区核心区范围内，新老 302 国道之间，地理位置优越，发展潜力巨大，主要规划为住宅及商业等。	此次投入 2 亿元。	永吉县国有土地收购储备中心

## 四、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

吉林市2019年土地储备项目的实施将完善吉林市城市整体布局，通过土地整治将腾出宝贵的土地，提高土地资源的利用，逐步整顿规范房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，提升土地价值。同时项目实施将大大增加吉林市财政收入，加快城市基础设施建设。本项目的建设，政府采取“净地”出让政策，使土地真正进入市场，体现土地真实的市场价格，防止国有土地资产流失；而且通过土地的前期开发，使土地进一步增值，为城市建设、发展积累更多的资金。另外，根据吉林市城市总体规划和“十三五”发展规划，按照产业集聚、布局集中、用地集约的原则，结合吉林市土地资源利用的现状和供给潜力，项目实施后将继续拓展城市发展空间，从而改善人居环境，提高土地利用效率，提高土地产业率，增加土地出让收益。

### （二）社会效益分析

吉林市2019年土地储备项目的实施将大大规范城市土地市场，提高政府调控能力。通过土地收储经营项目的建设，使政府能够掌握城镇土地的“统一收购权”和“统一供应权”，有效调控土地供应的规模和节奏，加大以招标、拍卖、挂牌方式出让土地的力度和范围。通过本项目的实施，实现市场化运作，让市场决定开发商和土地价格，逐步建立一个公平、

公开、公正、规范、高效的城镇土地市场，优化城市土地利用结构。相关项目的实施将真正实现城市土地统一规划、统一征地、统一收储、统一开发、统一出让、统一管理，保证城市各项规划顺利实施，提高城市土地资源效率。项目完成后，必将促进城市旅游业的发展，从而带动吉林市的经济结构调整和社会发展。

## 五、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目总投资

本项目总投资为 307,762.31 万元，其中土地收储成本 244,095.89 万元，其他建设费用 63,666.42 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 3 年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况综合评估本项目的收储成本。

### （二）资金筹措方案

1.项目资金来源。本项目总投资为 307,762.31 万元，其中预算资金安排 121,462.31 万元，占 39.47%，土地储备专项债券资金 186,300.00 万元，占 60.53%。其中：2019 年已发行土地储备专项债券 5.63 亿元，利率 3.46%；本次拟发行土地储备专项债券筹资 13.00 亿元，利率暂按 4.0%。

2.资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 139.15 万平方米，预计建设期 4 年，未来可形成的出让土地为 122.62 万平方米。具体的开发计划为：第二年拟开发全部 5 个地块。

## 六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 5 宗地块，地块预计出让时间为 2020 年—2024 年之间，预计土地出让收入合计为 44.28 亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块前 3 年的土地出让价格、土地区位、未来经济发展、土地规划用途、第三方机构土地估价报告等情况合理预计。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，以高新区退二进三地块土地储备项目地块为例，项目总投资 14.31 亿元，预计未来土地出让收入 17.03 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 3.83 亿元，已发行 5 年期专项债券 4.00 亿元，预计总融资成本为 9.29 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 14.60 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.57。同理，综合考虑其他地块预计土地出让收益、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次吉林市土地储备项目预计土地出让收益对项目融资本息覆盖倍数在 1.23-2.53 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

## 吉林市土地储备项目资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
合计		307,762.31	307,762.31	121,462.31	186,300.00	222,039.90
高新区退二进三土地收储项目	2024年	143,148.74	143,148.74	64,848.74	78,300.00	92,880.00
龙潭区龙潭大煤场土地收储项目	2024年	72,091.73	72,091.73	22,091.73	50,000.00	59,559.90
越秀北土地收储项目	2024年	24,126.54	24,126.54	8,126.54	16,000.00	19,200.00
万达B区地块收储项目	2024年	41,786.54	41,786.54	19,786.54	22,000.00	26,400.00
吉林（中国—新加坡）食品区商住一期土地储备项目	2024年	26,608.76	26,608.76	6,608.76	20,000.00	24,000.00

## 吉林市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
高新区退二进三土地收储项目	2019		78,300.00		78,300.00	1,618.66	1,618.66
	2020	78,300.00			78,300.00	2,916.00	2,916.00
	2021	78,300.00			78,300.00	2,916.00	2,916.00
	2022	78,300.00			78,300.00	2,916.00	2,916.00
	2023	78,300.00			78,300.00	2,916.00	2,916.00
	2024	78,300.00		78,300.00		1,297.34	79,597.34
	小计			78,300.00	78,300.00		14,580.00
龙潭大煤场土地收储项目	2019		50,000.00		50,000.00	961.16	961.16
	2020	50,000.00			50,000.00	1,911.98	1,911.98
	2021	50,000.00			50,000.00	1,911.98	1,911.98
	2022	50,000.00			50,000.00	1,911.98	1,911.98
	2023	50,000.00			50,000.00	1,911.98	1,911.98
	2024	50,000.00		50,000.00		950.82	50,950.82
	小计			50,000.00	50,000.00		9,559.90
越秀北土地收储项目	2019		16,000.00		16,000.00	266.67	266.67
	2020	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2021	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2022	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2023	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
	2024	16,000.00		16,000.00		373.33	16,373.33
	小计			16,000.00	16,000.00		3,200.00
万达B区地块收储项目	2019		22,000.00		22,000.00	366.67	366.67
	2020	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2021	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
	2022	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
	2023	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
	2024	22,000.00		22,000.00		513.33	22,513.33
	小计		22,000.00	22,000.00		4,400.00	26,400.00
吉林（中国—新加坡） 食品区商住 一期土地储备项目	2019		20,000.00		20,000.00	333.33	333.33
	2020	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
	2021	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
	2022	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
	2023	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00
	2024	20,000.00		20,000.00		466.67	20,466.67
	小计		20,000.00	20,000.00		4,000.00	24,000.00
合计			186,300.00	186,300.00		35,739.9	222,039.90

## 吉林市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让收益	已发行额	本次计划发行额	预计融资本息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
高新区退二进三土地收储项目	54.00	商业住宅	143,148.74	146,011.57	40,000.00	38,300.00	92,880.00	1.57
龙潭区龙潭大煤场土地收储项目	22.00	商业住宅	72,091.73	105,883.47	16,300.00	33,700.00	59,559.90	1.78
越秀北土地收储项目	13.02	商业住宅	24,126.54	36,958.15		16,000.00	19,200.00	1.92
万达 B 区地块收储项目	5.81	商业住宅	41,786.54	32,346.05		22,000.00	26,400.00	1.23

吉林(中国—新加坡)食品区商住一期土地储备项目	44.32	商业住宅	26,608.76	60,809.29		20,000.00	24,000.00	2.53
-------------------------	-------	------	-----------	-----------	--	-----------	-----------	------

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，吉林市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.23-2.53 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

### (一) 风险情况:

本项目是土地收购储备项目，各级政府和广大人民群众都大力支持该项目的建设，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的总体规划，地方各级政府及相关部门对项目建设和运行支持力度，以及项目建设单位对项目的实施和运营管理水平都可能对项目的顺利完成产生一定的影响。为此项目在实施过程中，一定要严格执行国家和各级政府有关法律、法规，让群众满意，保证项目的顺利实施。

风险评价：项目建设对吉林市的社会、经济发展会有较大的促进作用，项目与所在地区有较强的互适性，社会可行性良好。

### (二) 应对措施:

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

由于本项目为政府投资建设项目，在项目实施过程中提

出以下建议:

1.本项目前期准备工作已基本就绪,应尽快进行初步施工设计等后续工作,使项目顺利进行。

2.项目建设对安全性要求比较高,其安全的重要性不言而喻,在工程设计及施工时必须严格按照有关的技术规范执行,保证项目运行时的安全性。

3.项目施工区域属城镇区,要尽可能多地考虑邻近生活区或商业区及项目区域正常交通需要,妥善做好建设期间的交通组织和施工时间安排,做好环境保护工作和安全工作。

4.本项目是利国利民的大事,社会经济显著,对城市建设、城市形象提升都将起到引导推进作用,根据可行性研究报告内容及结论,建议上级主管部门尽快批准项目实施,并给予一定的政策支持与资金支持,使项目早日发挥社会效益与经济效益。

5.本项目建设是一项社会性、政策性、群众性很强的工程,又是一项较复杂的系统工程。组织建设本项目,涉及的面广,遇到问题多,不同于一般的工程建设,一定要采取切实可行的建设方法,制定相应的有针对性政策,做出周密的计划安排,组织强有力的建设团队,采取科学的管理方法。

6.根据工程建设进度合理安排资金,节约资金成本。做好财务管理的监督和检查工作。

7.做好群众的宣传与教育工作,使本项建设坚持科学、有

序、稳定、快速推进的原则，既要建设一项城市的形象工程，又要建设一项群众满意的良心工程。

8.由相关部门组织有关专家机构对项目质量、投资效益、环境影响等进行后评价。注意总结项目实施工程中的经验教训，为改进以后的政府投资项目效益做准备。

9.鉴于项目的较好的经济效益和良好社会效益，建议相关部门紧密配合，加速推进，尽快落实资金，使这一工程早日完成，早见效益。

## 七、主管部门责任

2019年吉林市土地储备项目主管部门及主管责任如下：

主管部门：吉林市土地和矿业权收购储备交易中心

机构地址：吉林市重庆街1800号

责任人：吴高伟

主管部门：永吉县国有土地收购储备中心（永吉县土地开发整理中心）

机构地址：永吉县口前镇吉桦路300号

责任人：黄聿华

项目主管部门在项目的前期准备工作、土地收储、土地出让等均应按照相关法规进行，履行必要的法律手续，违约责任应按照国家法律法规执行。在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见

成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。