



2019年长春市本级土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

长春市，古称喜都，是吉林省省会，中国区域中心城市，东北亚区域国际化大都会，中国最大汽车工业城市，也是中华人民共和国最早的汽车工业基地和电影制作基地，有东方底特律之称。作为北方的窗口城市，它是东北地区的政治、经济、文化、金融、贸易和交通中心，有着深厚近代城市文化底蕴和众多历史古迹，绿化度居于亚洲大城市之冠，是中国四大园林城市之一。长春也是闻名中外的国际汽车城、电影城、光学城、科教文化城和森林城，以及新兴的绿色食品城和国际知名的雕塑城。

从未来区域发展规划方面看，“十三五”期间，长春市以“建设幸福长春，全面建成小康社会”为总目标，以振兴发展、转型升级为主题主线，全力实施国家“一带一路”战略、新一轮东北老工业基地振兴战略，构建哈长城市群，建设长春新区，打造吉林中部创新转型核心区，坚持走工业和服务业双拉动增长路径，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，为“十三五”时期经济

社会发展奠定坚实基础。

2016 - 2018 年，长春市分别实现一般公共预算收入 383.33 亿元、414.95 亿元和 454.67 亿元，政府性基金收入分别为 185.61 亿元、287.71 亿元和 297.49 亿元。

长春市 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)	5860	6530	7000
一般公共预算收入 (亿元)	383.33	414.95	454.67
一般公共预算支出 (亿元)	603.57	641.98	682.10
政府性基金收入 (亿元)	185.61	287.71	297.49
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	161.44	259.99	264.28
政府性基金支出 (亿元)	203.31	298.31	367.92
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)	170.79	264.63	316.36

截止 2018 年末，长春市地方政府专项债务限额 626.12 亿元，专项债务余额 513.33 亿元，其中：5 年期占比 64%，7 年期占比 4%，10 年期占比 32%。

二、债券情况

长春市土地储备中心本次拟发行土地储备债券 24 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

此次长春市土地储备中心土地储备专项债券募集资金计划用于南部新城、西部新城、永春新区、绿园区云谷小镇、绿园区西新工业集中区土地整理 5 个项目的土地储备。

南部新城土地储备项目位于长春市南关区，根据《长春市城市总体规划（2005-2020）》以及《长春市南部中心城区发展规划》，该区域位于城市主要发展方向上，是长春市重点发展区域，本规划区的发展功能定位为：长春市现代化、高品质、高效率的城市新中心，形成与现有城市中心功能互补，具有行政、商务、商贸、文化娱乐、医疗卫生、居住等综合功能。地块规划主要为居住、商业用地。

西部新城土地储备项目位于长春市绿园区，根据长春市委十一届四次全会提出的建设“三城两区”战略的重要组成部分，这里是长春市的西大门，处于长吉图开发开放先导区和哈大高速铁路客运线的交叉点，是东北地区未来经济发展的热点区域。西部新城是集综合交通枢纽与高品质服务业于一体的现代化新城，发展定位为综合交通枢纽、高品质服务业集聚区、生态居住区。地块规划主要为居住、商业用地。

永春新区土地储备项目位于长春市朝阳区，永春镇作是长春市城市未来重点发展区域，是城市现代服务业发展的主要承载区。依托区位优势，发挥资源优势，融入城市总体发展，尽快在城乡规划、基础设施建设、公共服务一体化等方

面取得突破，促进公共资源在城乡之间的均衡配置，推动城乡经济、社会发展的融合。统筹土地利用和城乡规划，合理安排城镇建设、产业聚集、基础设施、生态用地等空间布局。突出发展现代服务业，着力发展文化创意产业和旅游业，依托长春市的科技研发优势，发展文化创意产业，同时利用永春镇的历史人文资源、水体、农田等自然资源，发展乡村旅游业，提高农业的产出效率。地块规划主要为居住、商业用地。

绿园区云谷小镇项目位于长春市绿园经济开发区，长春绿园经济开发区是经省政府批准成立的省级开发区，设有先进机械制造和物流贸易两个功能分区。目前，开发区落位企业 161 户，纳税企业 112 户，生产企业 72 户，规模以上企业 28 户，新三板上市企业 3 户，2017 年工业总产值完成 372 亿元，实现利税 25 亿元。生活服务区是轨道交通产业开发区持续发展的重要支撑，规划面积 14 平方公里，其中生活服务核心区 5 平方公里，生态涵养区 9 平方公里。突出生态、服务和休闲功能，高标准规划轨道交通主题文化创意园、景观湿地带、高档景观别墅区、景观居住区、原有居住改建区，把生活服务区建设成为与净月遥相呼应的生态屏障，建设成为轨道客车的后花园和一汽的郊游园。地块规划主要为居住、商业用地。

绿园区西新工业集中区土地整理项目于长春市绿园区西

新工业集中区，西新工业集中区地理位置优越，基础设施完备、产业集聚明显，发展前景广阔，西新工业集中区肩负长春市城市外围重要工业经济载体的重任，将西新工业集中区打造为“绿园智能制造产业园区”，西新工业集中区在保证传统行业持续向好发展的同时，将逐步实现从“制造业”向“制造业”转变。地块规划主要为居住用地。

长春市本级土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
南部新城土地储备项目	东至伊通河 西至永春河，南至绕城高速，北至南环城路	该区域位于城市主要发展方向上，是长春市重点发展区域，本规划区的发展功能定位为：长春市现代化、高品质、高效率的城市新中心，形成与现有城市中心功能互补，具有行政、商务、商贸、文化娱乐、医疗卫生、居住等综合功能。地块规划主要为住宅、商业用地	2019年投入2亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	长春市土地储备中心
西部新城土地储备项目	东至新西三环路，西至四环路，南至富民大街，北至现状站前路、景阳大路	地处长春西大门，位于长吉图开发开放先导区和哈大高速铁路客运线的交叉点，是东北地区未来经济发展的热点区域。是融综合交通枢纽与高品质服务业于一体的现代化新城区，发展定位为综合交通枢纽、高品质服务业集聚区、生态居住区。地块规划主要为居住、商业用地	2019年投入4亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	长春市土地储备中心

永春新区土地储备项目	东至人民大街、西至芳草街、南至现状用地、北至现状用地	长春市城市未来重点发展区域，是城市现代服务业发展的主要承载区。依托区位优势，发挥资源优势，融入城市总体发展，推动城乡经济、社会发展的融合，突出发展现代服务业，着力发展文化创意产业和旅游业，依托长春市的科技研发优势，发展文化创意产业，乡村旅游业。地块规划主要为居住、商业用地	2019年投入13亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	长春市土地储备中心
绿园区云谷小镇项目	东至六福街、西至今麦街、南至长客路、北至防护绿地	地块位于长春市西北部，地理位置优越，基础设施完备，作为全国行走机械制造基地，科技资源雄厚，汽车、轨道客车等相关产业基础雄厚，为改善区域内居民生活环境，同时为长客公司员工提供生活配套设施，发展定位为生态居住区。地块规划主要为居住、商业用地	2019年投入2亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	长春市土地储备中心
绿园区西新工业集中区土地整理项目	东至规划建十二街、西至建三街、南至新开河支流、北至大方混凝土有限公司	西新工业集中区位于长春版图西部，产业集聚明显，发展前景广阔，西新工业集中区肩负长春市城市外围重要工业经济载体的重任，将西新工业集中区打造为“绿园智能制造产业园区”，同时为工业区员工提供生活配套设施，发展定位为高品质生态居住区。地块规划主要为居住、商业用地	2019年投入3亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	长春市土地储备中心

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

南部新城是长春城市发展的新方向，南部新城土地储备

项目的实施，将会优化南部新城城市整体布局，提高了土地资源的利用，通过城市基础设施建设，形成更加合理的城市布局。项目的开发和实施，符合国家政策，符合南部新城的城镇化发展规划设想，可以推动新型城镇化的发展，促进集约用地，不仅为城市发展提供必要的城市建设用地保障，而且可以提高政府储备用地的价值，增加地方财政收入。

西部新城地处长春西大门，位于长吉图开发开放先导区和哈大高速铁路客运线的交叉点，是东北地区未来经济发展的热点区域。西部新城土地项目的开发和实施，符合国家政策，符合西部新城的城镇化发展规划设想，项目实施的可以推动新型城镇化的发展，促进集约用地，为城市土地开发和建设腾出空间，有利于合理利用有限的资源，实现土地经济效益最大化，对促进区域经济建设和社会发展具有积极作用。

永春新区是长春市城市未来重点发展区域，是城市现代服务业发展的主要承载区。永春新区土地储备项目的实施，符合永春新区总体规划要求，项目建成后将提升永春新区总体功能。它的建设不仅可以合理改善土地利用现状，提升新区整体功能、促进区域经济发展，同时也能够实现农村布局优化、道路硬化、环境净化，提升土地价值，既可增加地方财政收入，同时也可加快永春新区经济新区功能区建设，在提高土地市场的公平性和透明性方面起到了积极的作用，对新区的发展起到巨大的推动作用。

长春市绿园经济开发区，位于长春市西北部，长春绿园经济开发区是经省政府批准成立的省级开发区，设有先进机械制造和物流贸易两个功能分区。此项目建设可以突出生态、服务和休闲功能，促进集约用地，为城市土地开发和建设腾出空间，改善周边居住条件，有利于合理利用有限的资源，实现土地经济效益最大化，对促进区域经济建设和社会发展具有积极作用。

长春绿园西新工业集中区位于长春版图西部，肩负长春市城市外围重要工业经济载体的重任，地理位置优越，基础设施完备，项目的建设不仅可以合理改善工业区居住条件，提升工业区整体功能、促进区域经济发展，同时也能够实现改善环境，提升土地价值，既可满足工业区商住配套，同时也可加快永工业集中区功能区建设，在提高土地价值起到了积极的作用，对工业集中区的发展起到巨大的推动作用。

（二）社会效益分析

南部新城土地储备项目建设将促进南部中心城区成为长春市高端新居住区、高品质、高效率的新城市中心，在功能上将目前长春市现有城市中心形成互补，具有居住、商务、商贸、文化娱乐、医疗卫生、居住等综合职能。项目实施能够提升南部新城城市形象，能够为当地居民带来大量的就业机会，符合南部新城产业发展方针。

西部新城是集综合交通枢纽与高品质服务业于一体的现

代化新城，发展定位为综合交通枢纽、高品质服务业集聚区、生态居住区。西部新城土地储备项目的实施可以为西部新城城市发展提供用地保障，促进西部新城产业结构调整和升级换代，同时又促进长春市新城的发展，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。本项目的实施能够提升西部新城城市形象，能够为当地居民带来大量的就业机会，符合西部新城产业发展方针。

永春新城土地储备项目建设对今后永春新区城市拓展，为新区经济发展提供了良好的投资环境，同时可以改善新区的整体环境面貌，增加外来投资的吸引力，提高财政收益，带动区域经济的更快发展，对推动新型城镇化建设具有积极意义。

绿园区云谷小镇项目可以改善区域内居民生活环境，把生活服务区建设成为与净月遥相呼应的生态屏障，轨道客车的后花园和一汽的郊游园，同时为长客公司员工提供生活配套设施。为进一步提升长春市的城市形象做出一定贡献；促进城市风貌协调发展。

绿园区西新工业集中区土地整理项目将为工业区居民提高生活居住品质，发展定位为高品质生态居住区。为绿园区建设千亿级工业示范区、长春西部现代服务业集聚区、创新创业的活力之区、生态休闲的魅力之区、宜居乐业的民生之

区，全面建设美丽幸福新绿园贡献重要力量。

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 4,407,731.93 万元，其中土地收储成本 4,016,501.93 万元，其他建设费用 391,230 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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。本项目土地成本支出为 4,407,731.93 万元，其中预算资金安排 2,402,931.93 万元，占 55%，土地储备专项债券资金 2,004,800 万元，占 45%。其中，本次拟发行土地储备专项债券筹资 240,000 万元。2018 年已发行 320,000 万元，2019 年提前批发行 230,000 万元，2020 年拟再发行 1,214,800 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 3002.17 万平方米，预计建设期为 6 至 15 年，未来可形成的出让土地为 1251.59 万平方米。具体投资计划为 2018 年以前投入 2395900 万元，2018 年投入 320000 万元，2019 年投入 470000 万元，2020 年投入 1221831.93 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的五个地块，预计出让时间为 2023-2024 年，

预计土地出让收入合计为 1028.58 亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块前三年的土地出让价格、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预期土地出让收入对应的政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，以南部新城地块为例，项目总投资 305.52 亿元，预计未来土地出让收入 709.93 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2 亿元，假设利率 4%，2018 年已发行 22 亿元，利率 3.78%，2019 年提前批已发行 4 亿元，利率 3.46%，2020 年拟发行 84.7 亿元，假设利率 4%，预计总融资成本为 134.89 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 581.24 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 4.31 倍。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，此次长春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 1.43—4.31 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春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	

南部新城土地储备项目	2023年	3,055,200	3,055,200	1,928,200	1,127,000	1,348,900
西部新城土地储备项目	2023年	895,500	895,500	437,700	457,800	547,940
永春新区土地储备项目	2023年	400,000	400,000	30,000	370,000	439,190
绿园区云谷小镇项目	2024年	22,581.58	22,581.58	2,581.58	20,000	24,000
绿园区西新工业集中区土地整理项目	2024年	34,450.35	34,450.35	4,450.35	30,000	36,000
合计		4,407,731.93	4,407,731.93	2,402,931.93	2,004,800	2,396,030.00

注：长春市本级土地储备项目 2018 年已发行专项债券 32 亿元，2019 年提前批已发行专项债券 23 亿元。

长春市本级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
南部新城土地储备项目	2018		220,000.00		220,000.00	1,386.00	1,386.00
	2019	220,000.00	60,000.00		280,000.00	9,629.66	9,629.66
	2020	280,000.00	847,000.00		1,127,000.00	27,440.00	27,440.00
	2021	1,127,000.00			1,127,000.00	44,380.00	44,380.00
	2022	1,127,000.00			1,127,000.00	44,380.00	44,380.00
	2023	1,127,000.00		220,000.00	907,000.00	42,994.00	262,994.00
	2024	907,000.00		60,000.00	847,000.00	34,750.34	94,750.34
	2025	847,000.00		847,000.00		16,940.00	863,940.00

	合计		1,127,000.00	1,127,000.00	0.00	221,900.00	1,348,900.00
				0			0
西部新城土地储备项目	2018		80,000.00		80,000.00	504.00	504.00
	2019	80,000.00	60,000.00		140,000.00	4,180.84	4,180.84
	2020	140,000.00	317,800.00		457,800.00	11,672.00	11,672.00
	2021	457,800.00			457,800.00	18,028.00	18,028.00
	2022	457,800.00			457,800.00	18,028.00	18,028.00
	2023	457,800.00		80,000.00	377,800.00	17,524.00	97,524.00
	2024	377,800.00		60,000.00	317,800.00	13,847.16	73,847.16
	2025	317,800.00		317,800.00	-	6,356.00	324,156.00
	合计		457,800.00	457,800.00		90,140.00	547,940.00
永春新区土地储备项目	2018		20,000.00		20,000.00	126.00	126.00
	2019	20,000.00	300,000.00		320,000.00	7,089.09	7,089.09
	2020	320,000.00	50,000.00		370,000.00	12,838.00	12,838.00
	2021	370,000.00			370,000.00	13,838.00	13,838.00
	2022	370,000.00			370,000.00	13,838.00	13,838.00
	2023	370,000.00		20,000.00	350,000.00	13,712.00	33,712.00
	2024	350,000.00		300,000.00	50,000.00	6,748.91	306,748.91
	2025	50,000.00		50,000.00	-	1,000.00	51,000.00
	合计		370,000.00	370,000.00		69,190.00	439,190.00
绿园区云谷小镇项	2019		20,000.00		20,000.00	333.33	333.33
	2020	20,000.00			20,000.00	800.00	800.00

目	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
	合计	-	20,000.00	20,000.00		4,000.00	24,000.00
绿园区西新工业集中区土地整理项目	2019	-	30,000.00		30,000.00	500.00	500.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2024	30,000.00		30,000.00	-	700.00	30,700.00
	合计	-	30,000.00	30,000.00	-	6,000.00	36,000.00
总计			2,004,800.00	2,004,800.00		391,230.00	2,396,030.00
				0			0

长春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	项目资金总需求	预计地块出让收益	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

南部新城土地储备项目	2,314.60	住宅、商业金融用地	3,055,200	5,812,367.56	20,000	1,348,900	4.31
西部新城土地储备项目	447	住宅、商业金融用地	895,500	1,185,942.92	40,000	547,940	2.16
永春新区土地储备项目	240.57	住宅、商业用地	400,000	1,314,459.72	130,000	439,190	2.99
绿园区云谷小镇项目	24.12	住宅、商业用地	22,581.58	55,968.43	20,000	24,000	2.33
绿园区西新工业集中区土地整理项目	20.45	住宅	34,450.35	51,507.00	30,000	36,000	1.43
合计	3,046.74		4,407,731.93	8,420,245.63	240,000	2,396,030	

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.43—4.31 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

长春市本级土地出让工作在市政府和市规划和自然资源局直接领导下开展，并为此成立了长春市土地储备出让工作领导小组办公室，由主管市长任组长。土地是城市稀缺的自然资源，近年来，随着城市发展和经济建设，土地市场需求十分活跃，市政府每年会根据城市建设需求和土地市场供求

状况制定年度土地出让计划，土地出让价格稳中有升。当然，土地市场行情有时会国家宏观政策、房地产市场调控等因素影响会有所波动，但总体的趋势会越来越越好，潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险较小。

八、主管部门责任

长春市规划和自然资源局作为市本级土地储备机构的主管部门，负责按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本等因素，审核市本级土地储备资金需求，做好土地储备项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，监督长春市土地储备中心规范使用土地储备专项债券资金，合理控制土地出让节奏并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监控。

2019 年长春新区土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

(一) 区位情况介绍

2016 年 2 月 3 日，国务院批复同意成立长春新区，覆盖长春高新技术产业开发区、北湖经济开发区、长德经济开发区、空港经济开发区。规划面积约 499 平方公里，是长吉图开发开放先导区的重要组成部分。长春新区位于长吉图开发开放先导区核心腹地 and 我国东北地区地理中心，是哈（尔滨）大（连）经济带和中蒙俄经济走廊的重要节点。长春新区拥有国家级高新技术产业开发区，形成了先进装备制造、生物医药、光电信息新材料、新能源、现代服务业等产业集群，拥有国家级汽车电子产业基地、国家专利导航产业发展实验区、国家级文化和科技融合示范基地以及目前亚洲最大的疫苗生产基地。战略性新兴产业和高新技术产业近三年产值增幅保持 20% 以上。长春新区与中国科学院长春分院、吉林大学等合作建设的长东北科技创新中心，搭建了光电子、新材料、新能源、生物医药、生态农业等专业技术平台和政务、信息、金融、人才等公共服务平台，引进国家级科研机构 30

余家，建设了一批创新平台和载体，为新区创新发展打下了较为坚实的基础。吉林省是我国参与图们江区域合作开发的核心区域，在“一带一路”建设中具有重要作用。吉林省与东北亚国家地方合作有序推进，与俄罗斯远东地区合作日益紧密，长春兴隆综合保税区封关运营，东北亚国际物流园区长春铁路综合货场项目启动建设，为新区参与国际开放合作提供了较为有力的支撑。长春新区位于《全国主体功能区规划》明确的国家重点开发区域，水、电、气等要素资源充足，基础设施及市政配套比较完善，发展承载能力较强，适合大规模工业化、城镇化开发。生态环境优良，人居环境优美，区内森林覆盖率、空气、水资源质量等生态条件优于全国平均水平。城镇化基础较好，是吉林省新型城镇化试点和长春市城区空间拓展的重点区域。

（二）发展规划

规划至 2020 年，长春新区四大开发区城市建设用地规模 170.77 平方公里，可承载人口规模 95 万人。其中长春空港经济开发区规划至 2020 年城市建设用地 38.09 平方公里，可承载人口 20 万人，重点规划建设国际交流与合作中心、东北亚航空物流园和临空产业制造园；长春北湖科技开发区规划至 2020 年城市建设用地 61.94 平方公里，可承载人口 20 万人，重点建设国际物流中心和科技创新中心；长德经济开发区规划至 2020 年城市建设用地 27.74 平方公里，可承

载人口 15 万人，重点建设亚太农业和食品安全产业园、精优食品产业园、东北亚工程机械城和先进装备产业园；长春高新技术产业开发区规划至 2020 年城市建设用地 43 平方公里，可承载人口 40 万人，重点建设汽车及零部件产业园、光机电产业园、创意与软件产业园和动漫产业园。

2016 - 2018 年，长春新区分别实现一般公共预算收入 21.6 亿元、13.4 亿元和 16.6 亿元，政府性基金收入分别为 2.8 亿元、3.2 亿元和 6.2 亿元。

长春新区 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）	1035	889.3	966.0
一般公共预算收入（亿元）	21.6	13.4	16.6
一般公共预算支出（亿元）	32.8	22.7	28.9
政府性基金收入（亿元）	2.8	3.2	6.2
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0	0	0
政府性基金支出（亿元）	4.3	7.7	13.8
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）	3.0	5.8	10.3

注：2016、2017 年财政收支状况数据为决算数，2018 年财政收支状况数据为预算执行数。
区一级土地收支上缴市本级。

二、债券情况

长春新区本次拟发行土地储备债券 12 亿元。其中：长春长东北开放开发先导区（长德新区）管理委员会（以下简

称“长德新区”)本次拟发行土地储备债券 4 亿元; 长春北湖科技开发区(以下简称“北湖开发区”)本次拟发行土地储备债券 3 亿元; 长春空港经济开发区(以下简称“空港开发区”)本次拟发行土地储备债券 5 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

此次长春新区土地储备专项债券募集资金计划用于长春新区下属三个分区 5 个土地储备项目。其中:

(一) 长春长东北开放开发先导区(长德新区)土地收储及治理项目(地块一)

长德地块一项目涉及四个地块: 地块一, 北至中建科技、南至长德甲四路、西至长德大街、东至长德丙一街, 规划用途为工业用地; 地块二, 北至德旺路、南至长德甲四路、西至长德丙一街、东至长德丙二街, 规划用途为工业用地; 地块三, 北至长德丙三十一路、南至长德甲四路、西至长德丙二街、东至长德乙一街, 规划用途为工业用地; 地块四, 北至丙二十九路、南至丙三十路、西至丙二街、东至乙一街, 规划用途为商业、住宅用地。

长德新区土地收储及治理项目（地块一）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	长德地块一	1. 北至中建科技、南至长德甲四路、西至长德大街、东至长德丙一街；2. 北至德旺路、南至长德甲四路、西至长德丙一街、东至长德丙二街；3. 北至长德丙三十一路、南至长德甲四路、西至长德丙二街、东至长德乙一街；4. 北至丙二十九路、南至丙三十路、西至丙二街、东至乙一街	本项目共征收土地 105 公顷	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

（二）长春长东北开放开发先导区（长德新区）土地收储及治理项目（地块二）

长德地块二项目涉及两个地块：地块一，北至丙二十九路、南至收储中心用地、西至长德大街、东至收储中心用地，规划用途为工业用地；地块二，北至乙四路、南至甲三路、西至长德大街、东至丙一街，规划用途为商业、住宅用地。

长德新区土地收储及治理项目（地块二）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	长德地块二	1. 北至丙二十九路、南至收储中心用地、西至长德大街、东至收储中心用地；2. 北至乙四路、南至甲三路、西至长德大街、东至丙一街	本项目共收储土地 54 公顷	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

（三）长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块一）项目

空港开发区地块一，东至新港大街、南至连航大路、西至丙一街、北至丙七路，该地块规划为居住用地。

长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块一）项目 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	空港地块一	东至新港大街、南至连航大路、西至丙一街、北至丙七路	本项目共收储土地 663.6143 公顷	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春高新技术产业开发区土地收购储备中心

（四）长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块四）项目

空港开发区地块四，东至金港大街、南至长吉城际铁路、西至龙泽大街、北至天目山路，该地块规划为居住用地。

长春空港经济开发区 2019 年土地收储（空港地块四）项目 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	空港地块四	东至金港大街、南至长吉城际铁路、西至龙泽大街、北至天目山路	本项目共收储土地 349.3627 公顷	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春高新技术产业开发区土地收购储备中心

（五）长春新区北湖科技开发区 2019 年土地收储项目

北湖开发区土地收储项目：东至甲二街，南至鑫盛大路，西至学盛路、鑫盛大路，北至学盛路，该地块规划为居住用地。

长春新区北湖科技开发区 2019 年土地收储项目土地储备专 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	北湖地块	东至甲二街，南至鑫盛大路，西至学盛路、鑫盛大路，北至学盛路	本项目共收储土地 54.64 公顷	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

项目建设可以为长春新区城市发展提供用地保障，促进区内产业结构调整 and 升级换代。同时，可促进长春市新城区的发展，并节约和集约使用土地，对改善城市环境、治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源，实现社会、经济效益最大化，对促进国民经济建设和社会和谐发展具有积极作用，同时得到了长春市、长春新区相关部门的鼎力支持，项目建设是必要的、可行的。

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建设可带动居住、教育、娱乐、体育、工业等领域发展。项目的实施完善了长春新区城市整体布局，通过土地收储“腾出”了宝贵的空间，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本。城中村的改造也整顿规范了房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，同时，也提升了土地价值。与项目相关的商业、建筑业、装饰装修等行业，也将起到一定的间接的提升作用。

（二）社会效益分析

项目实施能有效提高长春新区居住环境及完善休憩空间，完善区域基础设施建设，推进文化旅游和体育健康产业发展，打造人文、科技与生态相融合的魅力城区，可以更好满足人们生活质量不断提高后，对城市空间的更高要求。项目的实施同时可以创造一定的劳动就业机会，项目的开发和实施可以改善一部分人的生活条件，是建设和谐社会的举措。

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 408,705.00 万元，其中：土地收储成本 367,827.12 万元，其他建设费用 40,877.88 万元。具体如下表：

名称	项目总投资（万元）	土地收储成本（万元）	其他建设费用（万元）
长德新区	61,400.00	52,908.00	8,492.00
空港开发区	293,205.00	275,209.94	17,995.06
北湖开发区	54,100.00	397,09.18	14,390.82
合计	408,705.00	367,827.12	40,877.88

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 408,705.00 万元，其中预算资金安排 288,705.00 万元，占 70.64%，土地储备

专项债券资金 120,000.00 万元，占 29.36%。其中：本次拟发行土地储备专项债券 120,000.00 万元。具体如下表：

名称	项目总投资 (万元)	预算资金安排 (万元)	预算资金占比	土地储备专项债 券资金(万元)	专项债券占比
长德新区	61,400.00	21,400.00	34.85%	40,000.00	65.15%
空港开发区	293,205.00	243,205.00	82.95%	50,000.00	17.05%
北湖开发区	54,100.00	24,100.00	44.55%	30,000.00	55.45%
合计	408,705.00	288,705.00	70.74%	120,000.00	29.36%

2. 资金使用计划：长春新区土地开发总量预计为 1,226.62 万平方米，预计建设期 2-3 年，未来可形成的出让土地 709.3566 万平方米。资金到位后，9 宗地块可同时开发。其中：

长德新区资金使用计划：本项目土地开发总量预计为 159 万平方米，预计建设期 2 年，未来可形成的出让土地 145 万平方米。具体开发计划为：资金到位后，可同时开发地块一、地块二。第一年拟开发北至德旺路，南至丙三十一路，西至丙一街，东至乙一街；北至丙二十九路，南至收储中心用地，西至长德大街，东至储备中心用地；北至乙四路，南至收储中心用地，东至长德大街，西至储备中心用地。第二年拟开发北至储备中心用地，南至甲四路，西至长德大街，东至丙一街；北至储备中心用地，南至甲三路，西至长德大街，东至储备中心用地。第三年拟开发北至丙二十九路，南至丙三十路，西至丙二街，东至乙一街；北至储备中心用地，南至甲三路，西至储备中心用地，东至丙一街。

空港开发区资金使用计划：本项目土地开发总量预计为 1,012.977 万平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 549.2366 万平方米。具体开发计划为：资金到位后，可同时开发地块一、地块四。第一年拟开发北至远航大路，南至连航大路，东至盛港大街，西至丙十街；北至至航路，南至远航大路，东至盛港大街，西至春港大街；第二年拟开发东至金港大街，南至长吉城际铁路，西至龙泽大街，北至天目山路；北至丙十街，南至连航大路，东至丙一街，西至盛港大街；第三年拟开发北至丙七路，南至远航大路，东至新港大街，西至春港大街；北至远航大路，南至连航大路，东至新航大街，西至丙十街。

北湖开发区资金使用计划：本项目土地开发总量预计为 54.64 万平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 15.12 万平方米。具体开发计划为：资金到位后，可同时开发地块一、地块二。第一年拟开发东至甲二街，南至丙二十四街，西至丙六十路，北至学盛路；东至甲二街，南至鑫盛大路，西至鑫盛大路，北至丙二十四街。第二年拟开发东至丙六十路，南至丙二十四街，西至鑫盛大路，北至学盛路。第三年拟开发东至丙六十路，南至丙二十四街，西至鑫盛大路，北至学盛路。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 9 宗地块，地块预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收入合计为 59.41 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财政安排偿还。在融资成本测算方面，以长德地块一为例，项目总投资 3 亿元，预计未来土地出让收入 8.32 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2 亿元，预计总融资成本为 2.4 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 6.71 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 2.79。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，此次长春新区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 2.79—3.75 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春新区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	
长德地块一	2024 年	30,000.00	30,000.00	10,000.00	20,000.00	24,000.00
长德地块二	2024 年	31,400.00	31,400.00	11,400.00	20,000.00	24,000.00

空港地块一	2024年	228,062.00	228,062.00	188,062.00	40,000.00	48,000.00
空港地块四	2024年	65,143.00	65,143.00	55,143.00	10,000.00	12,000.00
北湖地块	2024年	54,100.00	54,100.00	24,100.00	30,000.00	36,000.00
合计		408,705.00	408,705.00	288,705.00	120,000.00	144,000.00

长春新区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
长德地块一	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
	合计			20,000.00	20,000.00		4,000.00
长德地块二	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
	合计			20,000.00	20,000.00		4,000.00
空港地块一	2019		40,000.00		40,000.00	666.67	666.67
	2020	40,000.00			40,000.00	1,600.00	1,600.00
	2021	40,000.00			40,000.00	1,600.00	1,600.00
	2022	40,000.00			40,000.00	1,600.00	1,600.00

	2023	40,000.00			40,000.00	1,600.00	1,600.00
	2024	40,000.00		40,000.00		933.33	40,933.33
	合计		40,000.00	40,000.00		8,000.00	48,000.00
空港地块二	2019		10,000.00		10,000.00	166.67	166.67
	2020	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2021	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2022	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2023	10,000.00			10,000.00	400.00	400.00
	2024	10,000.00		10,000.00		233.33	10,233.33
	合计		10,000.00	10,000.00		2,000.00	12,000.00
北湖地块	2019		30,000.00		30,000.00	500.00	500.00
	2020	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,200.00	1,200.00
	2024	30,000.00		30,000.00		700.00	30,700.00
	合计		30,000.00	30,000.00		6,000.00	36,000.00
总计			120,000.00	120,000.00		24,000.00	144,000.00

长春新区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	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
长德地块一	105	商服、工业	30,000.00	67,061.25	20,000.00	24,000.00	2.79
长德地块二	40	商服、工业	31,400.00	86,161.90	20,000.00	24,000.00	3.59

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	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
空港地块一	453.9156	住宅、商服、工业	228,062.00	154,790.21	40,000.00	48,000.00	3.22
空港地块四	95.321	住宅、商服	65,143.00	36,042.89	10,000.00	12,000.00	3.00
北湖地块	15.12	住宅	54,100.00	135,164.77	30,000.00	36,000.00	3.75

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春新区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.79—3.75 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、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：

长春新区作为国家级开发区，土地出让工作可在本级政府和国土部门直接领导下开展。土地是城市稀缺的自然资源。近年来，随着城市发展和经济建设，土地市场需求十分活跃，长春新区每年都会根据城市建设需求和土地市场供求状况制定年度土地出让计划，土地出让价格稳中有升，预计未来土地出让行情会比较乐观，出现影响项目收益和融资平衡情况的风险较小。

项目的建设，各级政府和广大人民群众均大力支持，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的资金筹措以及项目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。同时，由于人为的工作失误或某些工作

人员不严格执行国家政策造成群众的不满足的可能性是存在的。

（二）应对措施：

项目在实施过程中，各部门一定会严格执行国家和各级政府有关法律、法规，加强督导，确保群众满意，保证项目的顺利实施。

八、主管部门责任

2019 年长春新区土地储备项目主管部门及主管责任如下：

主管部门：长春高新技术产业开发区土地收购储备交易中心

机构地址：吉林省长春市龙湖大路 5799 号

责任人：巴贻南

责任范围：

（一）贯彻执行国家、省、市房屋征收、土地资源、矿产资源等自然资源管理的法律法规，开展国土资源经济形势分析，研究提出新区国土资源供需总量平衡的政策建议；参与新区经济运行、区域协调、城乡统筹的研究并拟订涉及国土资源的调控政策和措施；制定国土资源领域资源节约集约利用和循环经济的政策措施并组织实施。

（二）承担优化配置国土资源的责任。指导各开发区编制和实施乡镇土地利用总体规划；负责各开发区乡镇规划修

改和调整的审核；参与报请国家或省、市政府审批的涉及土地、矿产相关规划的审核。

（三）负责对各开发区耕地保护目标责任制的考核。拟订新区耕地保护政策；组织实施土地用途管制；承担报国家和省审批的农用地转用和土地征收征用的审核、报批工作；承担新区投资的未利用土地开发、土地整理、土地复垦和农村土地综合整治工作。

（四）承担节约集约利用土地资源的责任。负责新区城乡建设用地统一供应、土地开发和节约集约利用，拟定新区建设用地计划，指导各分区农用地分等定级工作。

（五）编制矿产资源开发规划并对开发区执行情况进行监督检查；编制矿山地质环境治理和保护规划、地质灾害防治规划、地质遗迹保护规划；负责矿产资源开发利用管理数据的统计工作。

（六）负责规范国土资源权属管理工作。组织和调处重大权属纠纷，指导各开发区开展土地资源调查、地籍调查、变更调查。负责不动产统一登记。

（七）负责指导开发区国土资源管理部门的国土资源行政执法监察工作。

（八）负责起草制定新区房屋征收管理制度、年度房屋征收工作计划并监督各开发区组织实施。负责向省、市房屋仲裁委员会申请纠纷仲裁或向人民法院提出依法强制执行

申请。

（九）负责指导各开发区做好对被征收房屋产权证照的灭籍和土地证照的注销工作。

（十）负责组织调度各开发区实施市级以上重大建设项目涉及的房屋征收工作，工作进度汇总上报市征收办。

（十一）负责对各开发区国土资源和房屋征收管理工作的绩效考核。

（十二）承办新区管委会和上级国土、房屋征收部门交办的其他事项。

（十三）负责党工委、管委会交办的其他工作。



2019年长春市净月高新技术产业开发区土地储备项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

净月区是吉林省省会长春市的生态核心区，成立于1995年，2012年升级为国家高新区，区域面积478.7平方公里，人口近40万。全区林水面积243平方公里，占区域总面积的51%。东部有145平方公里亚洲最大的人工森林，是长春市的“城市之肺”；南部是71平方公里的新立湖，是长春市城市水源的主要供应地；西部是长春市的母亲河——伊通河。净月区生态条件得天独厚，“春可踏青，夏能避暑，秋赏红叶，冬戏冰雪”，是名副其实的“22℃消夏旅游胜地”和“冰雪体验之都”。

近年来，净月区不断优化产业结构，经济社会发展呈现出良好态势。2018年，完成地区生产总值425.3亿元、固定资产投资169.7亿元、服务业增加值323.9亿元，全区三次产业比重0.3:23.5:76.2。全区注册企业10,172户，一汽启明、吉视传媒、德国大陆电子等一批现代服务业和高技术企业发展势头良好。在2018年科技部国家高新区最新排名中，净月区综合排名列第70位，成为“国家服务业综合改革试点

区”“国家广告产业示范基地”“东北亚区域性金融服务中心”。

一是这里有较为雄厚的科技人文优势。净月区聚集了东北师范大学、吉林农业大学等 15 所高等院校，有中国农业科技东北创新中心、国家汽车电子研发中心等 70 余个重点科研机构，建成了国家光学馆、吉林省科技馆等 17 个全省重点科技文化设施。区内各类一线科研人员 3 万余人，承担着软件信息、汽车电子、现代农业、生命科学等科研项目 1000 多项。同时，东北师大附中、附小等重点中小学落户净月，为良好的基础教育提供了有力保障。

二是这里有功能完善的休闲宜居条件。净月区有 3 个国家 5A 级景区：富有都市氧吧之称的净月潭国家森林公园、记录东北近代历史风云的伪满皇宫博物院、中国首家世界级电影主题娱乐园长影世纪城，有长春农博园、净月潭森林高尔夫球场、东北虎园等旅游休闲景点，建设了喜来登、复华未来世界等高端综合休闲设施，打造了兰乔圣菲、惠斯勒小镇等一大批具有异域风情的高端宜居社区。蓝天碧水的生态要素，使净月区成为全市老百姓旅游休闲、养生宜居的首选之地。在净月潭，每年举办规模盛大的瓦萨国际越野滑雪节、长春净月潭森林马拉松赛、国际森林山地自行车马拉松赛等国际赛事，净月区的城市文化气质和人文底蕴不断提升。

三是这里有日趋完备的公共服务体系。净月区坚持用文化意识引领城市规划和建设，经过多年的基础设施配套，基本形成了“五纵六横”主干路网，建设了新立湖生态文化公园、净月湿地公园等大型城市公园，水电气热信等城市基础设施承载能力不断提升。在这里，“务实创新”“服务至上”是净月人永恒的追求。目前正在开展新一轮的体制机制改革，围绕准入、放权、让利、服务，助推民营企业发展；围绕让企业“只跑一次”，开展简政放权；围绕科技创新，出台了一系列优惠的扶持政策，为名商大企业投资创业，打造了快捷高效的“绿色通道”。

四是这里有产业集聚的良好发展基础。在产业选择上，净月区突出生态特色，巩固发展金融服务、汽车电子等优势产业，重点发展光电信息、生物技术等新兴产业，提升发展旅游休闲、文化创意等特色产业，着力构建清洁、安全、低碳的现代绿色产业体系。已经建设了吉广国家广告产业园、中国长春人力资源服务产业园等产业园区，同时抢抓东北老工业基地振兴战略机遇，积极筹划建设津长双创示范园区、吉浙净月服务业发展示范区、中韩国际合作示范区等产业集聚的新平台。目前，“净月论坛”已成为省部级经贸活动载体，正在着手启动北欧“5+1”合作长效机制，为促进更广泛的国际经贸合作奠定基础。

上风上水上善地、宜业宜居宜养心。随着吉林省成为“一带一路”的北向窗口，长春市作为长吉图开发开放先导区的核心要地，已经融入世界经济的大循环。未来的净月，将是一个新兴产业与城市功能深度融合、人文要素与生态美景交相呼应的高颜值科技生态新区。净月高新区将敞开大门，挚欢迎有识之士，到净月区投资兴业，为建设东北亚区域性中心城市，实现互利共赢、合作发展的共同愿景，做出不懈的努力。

2016 - 2018 年，长春市净月高新技术产业开发区分别实现一般公共预算收入 28.9 亿元、34.7 亿元和 41.2 亿元，政府性基金收入分别为 23.6 亿元、28.8 亿元和 34.1 亿元。

长春市净月高新技术产业开发区 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)	338.9	379.8	425.3
一般公共预算收入 (亿元)	6.9	7.6	9
一般公共预算支出 (亿元)	18.9	19.7	20.1
政府性基金收入 (亿元)	3.7	3	3.4
其中 国有土地使用权出让收入(亿元)	0	0	0
政府性基金支出 (亿元)	3	4.4	6
其中 国有土地使用权出让收入及对应	0	0	0

专项债务收入安排的支出（亿元）			
-----------------	--	--	--

注：2016 年、2017 年财政收支状况数据为决算数，2018 年财政收支状况数据为预算执行数。区一级土地收支上缴市本级。

二、债券情况

长春市净月高新技术产业开发区本次拟发行土地储备债券 8.2 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 4 个项目。

三、项目概况

此次长春市净月高新技术产业开发区土地储备专项债券募集资金计划用于长春市净月高新技术产业开发区土地收储项目地块 1、地块 2、地块 3、地块 4 等 4 个土地储备项目。其中：

地块 1 东至新城大街、西至生态东街、南至丙四十五路、北至天新路。项目涉及土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块面积 426,733 m²，其中已征收土地面积 236,733 m²，未征收土地面积 190,000 m²，未征地块内未征收的地上物有房屋宗地 29 户，企业 4 家，其余地上物已征拆完成。本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收，将其打造成净地，并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 426,733 m²。

地块 2 东至新城大街，西至丁八北街，南至天青路，北

至靠边王支沟。项目涉及土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 179,542 m²，该地块土地已全部征完，地块内未拆迁地上物为房屋宗地 115 户，温室 34,000 m²，其余地上物已征拆完成。本项目对地块内未拆迁的地上物进行拆迁，将其打造成净地，并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 179,542 m²。

地块 3 东至生态东街，西至生态大街，南至丙五十一路，北至项目用地。项目涉及对土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 861,865 m²，其中已征收土地面积 211,865 m²，未征收土地面积 650,000 m²，未征地块内未征收的地上物为房屋宗地 63 户，大棚 280,000 m²，其余地上物已征拆完成。本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收，将其打造成净地，并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 861,865 m²。

地块 4 东至新城大街，西至丁八北街，南至天普路，北至天青路。项目涉及对土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 242,211 m²，其中已征收土地面积 112,211 m²，未征收土地面积 130,000 m²，未征地块内未征收的地上物为房屋宗地 115 户，温室 34,000 m²，其余地上物已征拆完成。本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收，征收后净地总面积为 242,211 m²。

项目所在地块所处区域目前的区域规划、交通等周边基

本生活配套齐全，随着城市规划改造，整体区域未来发展潜力巨大。地块 1、地块 2、地块 3、地块 4 的国有土地使用权收回后，按现行规划性质建设后，增值幅度较大。

长春市净月高新技术产业开发区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	地块 1	东至新城大街、西至生态东街、南至丙四十五路、北至天新路。	项目涉及土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块面积 426,733 m ² ，其中已征收土地面积 236,733 m ² ，未征收土地面积 190,000 m ² ，本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收，将其打造成净地，并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 426,733 m ² 。	计划投资 37,637.37 万元	长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心
2	地块 2	东至新城大街，西至丁八北街，南至天青路，北至靠边王支沟。	项目涉及土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 179,542 m ² ，该地块土地已全部征完，本项目对地块内未拆迁的地上物进行拆迁，将其打造成净地，并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 179,542 m ² 。	计划投资 20,477.97 万元	
3	地块 3	东至生态东街，西至生态大街，南至丙五十一	项目涉及对土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础	计划投资 72,378.23 万元	

		路,北至项目用地。	设施配套,地块总面积 861,865 m ² ,其中已征收土地面积 211,865 m ² ,未征收土地面积 650,000 m ² ,本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收,将其打造成净地,并对整个地块实现通平和完成基础设施配套面积为 861,865 m ² 。		
4	地块 4	东至新城大街,西至丁八北街,南至天普路,北至天青路。	项目涉及对土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套,地块总面积 242,211 m ² ,其中已征收土地面积 112,211 m ² ,未征收土地面积 130,000 m ² ,本项目对该地块剩余未征收部分土地进行征收,征收后净地总面积为 242,211 m ² 。	计划投资 42,819.92 万元	

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目所在地块所处区域目前的区域规划、交通等周边基本生活配套齐全,随着城市规划改造,整体区域未来发展潜力巨大。建成后其土地收益归入政府财政,增加了政府收益,为区域发展与社会经济发展积累大量资金,政府有了足够的财力进行基础设施建设,使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快,提高了城市居民的公共福利待遇。同时,通过实施土地收储,可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用,增加城市建设用地的有效供给。

同时也提高了当地的居住与商业化水平，提高了居民生活水平。

（二）社会效益分析

项目的建成可以通过对其后续开发建设极大的改善该地区人民群众生活居住环境，通过发展其自然景观和人文景观功能，为附近居民创造一个优雅、闲情的城市空间，有利于区域人民身体健康，也有利于区域整个社会的发展，与当地的社会、文化、环境等具有很好的互透性，深受各个利益群体的支持，因此社会风险很小。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

地块 1 总投资为 37,637.37 万元，其中土地收储成本 33,637.37 万元，其他建设费用 4,000 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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。

地块 2 总投资为 20,477.97 万元，其中土地收储成本 17,677.97 万元，其他建设费用 2,800 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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。

地块 3 总投资为 72,378.23 万元，其中土地收储成本 67,378.23 万元，其他建设费用 5,000 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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。

地块 4 总投资为 42,819.92 万元，其中土地收储成本 38,219.92 万元，其他建设费用 4,600 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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. 地块 1 资金来源。本项目总投资为 37,637.37 万元，其中预算资金安排 17,637.37 万元，占 46.86%，土地储备专项债券资金 20,000 万元，占 53.14%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 20,000 万元。

资金使用计划。地块 1 土地开发总量预计为 190,000 平方米，土地已开发总量预计为 236,733 m²，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 257,799 平方米。

2. 地块 2 资金来源。本项目总投资为 20,477.97 万元，其中预算资金安排 6,477.97 万元，占 31.63%，土地储备专项债券资金 14,000 万元，占 68.37%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 14,000 万元。

资金使用计划。地块 2 土地开发总量预计为 179,542 平方米，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 101,322 平方米。

3. 地块 3 资金来源。本项目总投资为 72,378.23 万元，其中预算资金安排 47,378.23 万元，占 65.46%，土地储备专项债券资金 25,000 万元，占 34.54%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 25,000 万元。

资金使用计划。地块 3 土地开发总量预计为 650,000 平方米，土地已开发总量预计为 211,865 m²，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 409,431 平方米。

4. 地块 4 资金来源。本项目总投资为 42,819.92 万元，其中预算资金安排 19,819.92 万元，占 46.29%，土地储备专项债券资金 23,000 万元，占 53.71%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 23,000 万元。

资金使用计划。地块 4 土地开发总量预计为 130,000 平方米，土地已开发总量预计为 112,211 m²，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 113,120 平方米。

全部地块具体的开发计划为：

2019 年 1 月-2019 年 7 月开展用地测绘、土地储备资金筹措、土地征收补偿等前期工作；

2019 年 8 月-2021 年 12 月开展土地征收及基础设施配套等工作，土地征收完成净地后进行交付；

2022 年 1 月-2023 年 12 月实施土地出让 收回土地成本。对应债务资金进行债务偿还，其余资金作土地储备资金滚动

使用。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 4 宗地块，地块预计出让时间为 2022 年—2023 年之间，预计土地出让收入合计为 58.055312 亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块近一年的土地出让价格、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国有土地出让收入安排偿还。在融资成本测算方面，以地块 1 地块为例，项目总投资 3.763737 亿元，预计未来土地出让收入 16.242109 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2 亿元，预计总融资成本为 2.4 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 11.575725 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 4.82。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，此次长春市净月高新技术产业开发区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 1.76—7.49 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春市净月高新技术产业开发区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	
地块 1	2023	37,637.37	37,637.37	17,637.37	20,000	24,000
地块 2	2023	20,477.97	20,477.97	6,477.97	14,000	16,800
地块 3	2023	72,378.23	72,378.23	47,378.23	25,000	30,000
地块 4	2023	42,819.92	42,819.92	19,819.92	23,000	27,600
合计		173,313.49	173,313.49	91,313.49	82,000	98,400

长春市净月高新技术产业开发区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
地块 1	2019	0	20,000	0	20,000	333.33	333.33
	2020	20,000	0	0	20,000	800	800
	2021	20,000	0	0	20,000	800	800
	2022	20,000	0	0	20,000	800	800
	2023	20,000	0	0	20,000	800	800
	2024	20,000	0	20,000	0	466.67	20,466.67
	合计			20,000	20,000		4,000
地块 2	2019	0	14,000	0	14,000	233.33	233.33
	2020	14,000	0	0	14,000	560	560
	2021	14,000	0	0	14,000	560	560
	2022	14,000	0	0	14,000	560	560
	2023	14,000	0	0	14,000	560	560

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	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
地块 1	42.67	商业、居住	37,637.37	115,757.25	20,000	24,000	4.82
地块 2	17.95	商业	20,477.97	37,660.47	14,000	16,800	2.24
地块 3	86.19	居住	72,378.23	224,767.23	25,000	30,000	7.49
地块 4	24.22	商业	42,819.92	48,517.99	23,000	27,600	1.76

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春市净月高新技术产业开发区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.76—7.49 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、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：

项目的启动得到净月高新技术产业开发区政府的大力支持，长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心本身

也高度重视。其中，项目建设期资金来源采用发行土地储备专项债券及财政拨款进行筹措，资金来源较稳定，风险性较小；项目为土地征收与国有土地收购项目，与周边居民、企业、社会环境关系极为密切，且非常敏感。可能会有出现因安置补偿谈判不妥或者局部社会环境条件协调不好的情况，影响项目实施；结合项目自身的情况与项目所具有的巨大的社会效益来看，以上的风险出现的可能性较小，均属于一般风险，项目有很好的抗风险性。

应对措施：

根据对各种风险因素及风险程度的分析，项目面临的主要风险已经明确，针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的对策。

(1) 结合长春市净月高新技术产业开发区总体规划，充分开展前期调查。

(2) 针对待搬迁居民与企业积极开展动员，提高居民与企业积极性，缩短工期，节约资金的时间成本。

(3) 加强项目施工管理，提高工程质量，不破坏当地环境，不影响居民生活和出行，避免因挤占公共资源产生的纠纷。

可采取风险控制，从内部的技术、工程、管理方面制定相应措施控制风险发生。

八、主管部门责任

长春净月高新技术产业开发区土地收购储备中心负责编制年度土地储备计划；负责依法收回国有土地、收购、优先购买土地，适当储备新增建设用地及其他依法取得的土地，并对产权清晰土地纳入土地储备库管理；负责对储备的土地进行管护及必要的前期开发整理，为供应土地提供必要保障；负责根据土地市场的供需状况，适时调控各类建设用地需求，做好土地挂牌出让前期准备工作；负责开展土地整理项目，通过土地整理，增加有效耕地面积，改善生态环境；多渠道、多途径筹措资金，合理运用土地储备资金，按照《土地储备资金财务管理办法》做好土地储备资金财务核算。



2019年长春经济技术开发区土地储备项目 收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

长春经济技术开发区成立于1992年,1993年经国务院批准为国家级经济技术开发区,是国家最早设立的49个国家级经开区之一。现行政管辖面积112平方公里,辖四街一镇,常住人口近40万,驻区企业1.4万户,其中世界500强企业49户。经过20多年的开发建设,经开区已经成为全市实体经济的主战场、对外开放的新高地和体制机制创新的排头兵。在去年全国219个国家级经开区综合投资环境评价中位列第25位。兴隆综合保税区于2011年获得国家批准,2014年3月正式运营,围网内面积4.89平方公里,连同配套区共18平方公里,是全国第19个、吉林省首个综合保税区。目前,经开区与综保区实行“一支队伍、两块牌子”的运营模式,两个国家级平台“实体经济”与“开放经济”资源共享、品牌叠加。历经20多载的开发建设,长春经开区的发展历经了探索起步、蓬勃兴起、快速成长、调整提升、转型升级等多个阶段,现已进入改革创新发展的新时期。

2016—2018年,长春经济技术开发区分别实现一般公共预算收入14.34亿元、15.70亿元和19.43亿元,政府性基金收入分别为3.55亿元、1.46亿元和2.71亿元。

预算收入 14.34 亿元、15.70 亿元和 19.43 亿元，政府性基金收入分别为 3.55 亿元、1.46 亿元和 2.71 亿元。

长春经济技术开发区 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）	567.82	631.66	692.44
一般公共预算收入（亿元）	14.34	15.70	19.43
一般公共预算支出（亿元）	29.31	33.12	33.62
政府性基金收入（亿元）	3.55	1.46	2.71
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0	0	0
政府性基金支出（亿元）	3.75	2.34	3.19
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）	0.65	0.67	0.78

注：2016、2017 年财政收支状况数据为决算数，2018 年财政收支状况数据为预算执行数。区一级土地收支上缴市本级。

二、债券情况

长春经济技术开发区本次拟发行土地储备债券 11.53 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。共涉及一个项目。

三、项目概况

长春经济技术开发区土地储备专项债券募集资金计划用于长春经济技术开发区 2019 年土地收储项目，本项目包括长

春经济技术开发区 3 个规划单元地块的收储，其中：

东环单元土地收储项目，地块东至吉林省国富公司，南至自由大路，西至丙五街（十堰街），北至武汉路。收储面积 21.7793 公顷，现状为工业用地。可出让 20.1917 公顷（收储地块中规划 0.6485 公顷道路用地，0.9422 公顷绿化用地），规划为商业及二类居住用地。

珠海单元土地收储项目，地块东至新华书店，南至怡景阳光小区，西至临河街，北至南湖大路。收储面积 1.9539 公顷（其中 1.5892 公顷由企业使用，0.3647 公顷现状为绿地），现状为以商业用地为主。可出让 1.9539 公顷，规划为商业用地。

昆山单元土地收储项目，地块东至仙台大街，南至南湖大路，西至吉林省温馨鸟公司，北至 8 号公馆。收储面积 8.7768 公顷（不含地块内市政道路），现状为工业、商业用地。可出让 8.7737 公顷，规划为商业及二类居住用地。

上述规划单元地块位于经开区规划的“生活板块一”，即长春东南核心商业区，该区域充分发挥各类展览、会议的辐射带动作用，重点发展吸引研发、结算、销售等功能性总部的楼宇经济，配套发展购物、餐饮、酒店等多元商业业态，规划发展大型主题特色购物中心和商业步行街、风情步行街等。

长春经济技术开发区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	东环单元	东至吉林省国富公司,南至自由大路,西至丙五街(十堰街),北至武汉路。	收储面积 21.7793 公顷,现状为工业用地。 可出让 20.1917 公顷(收储地块中规划 0.6485 公顷道路用地, 0.9422 公顷绿化用地), 规划为商业及二类居住用地。	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春经济技术开发区土地收购储备中心
2	珠海单元	地块东至新华书店,南至怡景阳光小区,西至临河街,北至南湖大路	收储面积 1.9539 公顷(其中 1.5892 公顷由企业使用, 0.3647 公顷现状为绿地), 现状为以商业用地为主。可出让 1.9539 公顷,规划为商业用地。	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春经济技术开发区土地收购储备中心
3	昆山单元	东至仙台大街,南至南湖大路,西至吉林省温馨鸟公司,北至 8 号公馆	收储面积 8.7768 公顷(不含地块内市政道路), 现状为工业、商业用地。可出让 8.7737 公顷, 规划为商业及二类居住用地。	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	长春经济技术开发区土地收购储备中心

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目的建设可带动餐饮、娱乐、宾馆酒店及商务办公等商业行业的发展，餐饮、娱乐、酒店宾馆是一种劳动密集型产业，因此它对劳动力的需求较大。项目的实施完善了长春经开区的整体布局，通过土地收储“腾出”了宝贵的土地，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本。项目同时对与之相关的建筑建材业、装饰装修等行业也可起到一定的间接提升作用。

（二）社会效益分析

项目建设同时能提高经开区南区的服务业容量，对于扩大经开区南区的会展、餐饮、娱乐等行业吸引力，扩大整体市场规模有正面作用。项目的开发和实施可以改善该区域的商业氛围和人居环境问题，更好满足人们生活质量不断提高后，对城市空间的更高要求。项目的实施同时可以创造一定的劳动就业机会。项目的开发和实施可以改善一部分人的居住生活条件，是建设和谐社会的举措。

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 194,530.00 万元，其中土地收储成本 193,769.37 万元，其他建设费用 760.63 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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 194,530.00 万元，其中预算资金安排 79,230.00 万元，占 40.73%，土地储备专项债券资金 115,300.00 万元，占 59.27%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 115,300.00 万元。

2.资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 325,100.00 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 309,193.00 平方米。具体的开发计划为：第一年拟开发珠海单元地块、昆山单元地块；第二年拟开发昆山单元地块、东环单元地块；第三年开发东环单元地块。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 3 宗地块，地块预计出让时间为 2021 年—2024 年之间，预计土地出让收入合计为 22.97 亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块前 2 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国有土地使用权出让收入偿还。在融资成本测算方面，以东环单元地块为例，项目总投资 10.29 亿元，预计未来土地出让收入 14.66 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 6.23 亿元，预计总融资本息为 7.476 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 12.54 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为

1.68 倍。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，此次长春经济技术开发区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 1.15—1.68 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春经济技术开发区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	
东环单元	2021-2022年	102,946.76	102,946.76	40,646.76	62,300.00	74,760.00
珠海单元	2021年	17,158.69	17,158.69	6,158.69	11,000.00	13,200.00
昆山单元	2021-2024年	74,424.55	74,424.55	32,424.55	42,000.00	50,400.00
合计		194,530.00	194,530.00	79,230.00	115,300.00	138,360.00

长春经济技术开发区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
东环单元	2019		62,300.00			1,038.33	1,038.33
	2020	62,300.00				2,492.00	2,492.00
	2021	62,300.00				2,492.00	2,492.00
	2022	62,300.00				2,492.00	2,492.00
	2023	62,300.00				2,492.00	2,492.00
	2024	62,300.00		62,300.00		1,453.67	63,753.67
	合计			62,300.00			12,460.00
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
珠海单元	2019		11,000.00			183.33	183.33
	2020	11,000.00				440.00	440.00

	2021	11,000.00				440.00	440.00
	2022	11,000.00				440.00	440.00
	2023	11,000.00				440.00	440.00
	2024	11,000.00		11,000.00		256.67	11,256.67
	合计		11,000.00			2,200.00	13,200.00
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
昆山单元	2019		42,000.00			700.00	700.00
	2020	42,000.00				1,680.00	1,680.00
	2021	42,000.00				1,680.00	1,680.00
	2022	42,000.00				1,680.00	1,680.00
	2023	42,000.00				1,680.00	1,680.00
	2024	42,000.00		42,000.00		980.00	42,980.00
	合计		42,000.00			8,400.00	50,400.00
总计			115,300.00	115,300.00		23,060.00	138,360.00

长春经济技术开发区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	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

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	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
东环单元	21.7793	商业及二类居住用地	102,946.76	125,446.87	62,300.00	74,760.00	1.68
珠海单元	1.9539	商业用地	17,158.69	15,241.23	11,000.00	13,200.00	1.15
昆山单元	8.7768	商业及二类居住用地	74,424.55	66,427.66	42,000.00	50,400.00	1.32

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春经济技术开发区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.15—1.68倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

风险情况：

本项目实施过程中可能涉及规划调整、土地和房地产补偿、建设工程审批体制等工作审批手续复杂，受国家、地方的管理方式、政策导向的影响较大。项目实施过程中如果由于国家政策调整变化的原因导致相关审批手续办理滞后或停顿，将直接影响土地收储、土地出让和配套建设工程的建设进度，若不能及时化解的话，将导致项目停滞，不能按计划实施，因此该风险的影响程度为严重。

随着近期《政府投资条例》、《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》等法规、政策的出台，配套政策法规正在逐步完善，相关审批手续办理工作将日趋规范和简便，本项目后续工作预期会比较顺畅，故该风险发生的可能性为低。

应对措施：

1、长春经济技术开发区土地收购储备中心成立于 2002 年，具备多年的土地收储经验，对项目实施各环节的审批、周期有成熟的规划方案，在本项目的实施过程中积极与自然资源、住房建设、市政公用等相关单位协调沟通，保障项目按期实施，化解政策风险。

2、经开区地处东北老工业基地吉林省，经开区的发展受到了吉林省、长春市的高度重视，本项目所处区域是长春市确定的重点商业区域，在项目的实施过程中项目单位将积极借助这些软优势，推进项目各申请、审批环节顺利进行，将政策风险降到最低。

八、主管部门责任

2019 年长春经济技术开发区土地储备项目主管部门及主要责任如下：

主管部门：长春经济技术开发区土地收购储备中心

机构地址：长春市吉林大路 6188 号

责任人： 吴宇

责任范围：

(一)负责长春经济技术开发区南区绕城高速公路以西建成区域内，规划用途改变为商业、居住用地的国有建设用地的收购工作，规划用途保持工业用地的国有建设用地的收购工作。

(二)根据全区土地利用总体规划，城市规划和土地市场需求，制定收购储备计划。

(三)负责对拟收购土地进行调查、评估、协商谈判、拟定收购补偿方案、签订合同。

(四)负责国有建设用地使用权收回储备方案申报工作。

(五)负责建立国有土地储备库。

(六)负责储备土地信息的发布工作。

(七)负责核算拟出让土地成本，代管委会起草出让成本函。

(八)承办党工委、管委会交办的其它工作。

为保护与合理利用土地提供储备保障.制定区内土地收购储备计划拟定收购方案对拟收购土地情况进行调查费用测算鉴定合同以及土地的收购整理储备出让和开发建立国有土地收购储备库储备土地信息的发布工作国有土地使用权的招标拍卖挂牌出让的前期事务性工作。

2019年长春汽车经济技术开发区土地储备 项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

长春汽车经济技术开发区（以下简称汽开区）是经国务院批准的国家级经济技术开发区，主要承担加快长春国际汽车城建设、建设长春西部新城区和承接一汽剥离社会职能 3 项任务。汽开区行政管辖面积 110 平方公里，管辖 2 个街道办事处（12 个社区），9 个半行政村。建成区面积 23 平方公里。区内总人口 25 万人，其中非农人口 19 万。全区各类企业 3160 余户。建区以来，先后被授予国家汽车零部件出口基地、国家汽车电子产业基地、国家新型工业化产业示范基地等称号。是东北首家启动国家级生态工业示范园区创建工作的开发区。2012 年 11 月还获得了 ISO9001 国际质量管理体系和 ISO14001 国际环境管理体系认证评审，取得了由中国方圆认证集团颁发的质量管理体系和环境管理体系认证证书。

汽开区是长春市汽车产业的核心区域，一汽解放、一汽大众、一汽丰越等一汽集团的全资和控股整车制造企业坐落在区内。区内已经形成了“中、重、轿”三大系列多个车型的产品格局，形成了年产 120 万辆轿车、20 万辆卡车的生产

能力。开发区的汽车零部件制造基础十分雄厚，区内有汽车零部件企业 300 余户，有一汽富维、杰克赛尔空调、一汽铸造、一汽锻造、一汽模具中心等一批在国内较有影响的汽车零部件企业，形成了一定规模的配套体系和在国内具有一定竞争优势的零部件制造企业集群。随着汽开区的快速发展，持续吸引了大批如骆驼电池、海拉车灯、东睦、博士、李尔、迪安、吉丰、瑞克赛尔、双钱尚用、京威、众鑫、库博、提爱斯等知名企业的进驻。

未来汽开区的定位如下：第一，加快长春国际汽车城建设。通过建立汽开区，发挥载体平台的作用，整合全市汽车产业资源，吸引国内外汽车零部件企业，扩大产业集聚效应，进一步提高产业基地的综合实力，为建设国际汽车城奠定基础；第二，建设长春西部新城。通过开发区的发展建设，带动老城区改造，加快郊区城市化进程，进一步扩大城市规模，在长春西南部建设一个具有鲜明特色的现代化新城；第三，承接一汽剥离社会职能。开发区成立以后，一汽办社会的实体和人员直接进入园区管理体系，大幅度降低一汽运营成本，增强综合竞争力。同时，支持加快改组改造，向国际化大企业发展。总体目标是：两年全面打基础，五年总量翻两番，十年具备国际竞争力。

2016—2018 年，汽开区分别实现一般公共预算收入 571 亿元、629 亿元和 661 亿元，政府性基金收入分别为 27 亿元、

10 亿元和 23 亿元。

汽开区 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）	571	629	661
一般公共预算收入（亿元）	15.02	18.39	17.48
一般公共预算支出（支出）	15.67	24.71	25.13
政府性基金收入（亿元）	1.53	0.87	1.19
其中：国有入地使用权出让收入（亿元）	0	0	0
政府性基金支出（亿元）	2.93	2	4.97
其中：国有入地使用权出让收入及对应专项 债券收入安排支出（亿元）	1	0	2.7

注：2016、2017 年财政收支状况数据为决算数，2018 年财政收支状况数据为预算执行数。
区一级土地收支上缴市本级，且以上数据不含土地出让金。

二、债券情况

汽开区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 3 个项目。

三、项目概况

此次汽开区土地储备专项债券募集资金计划用于汽开区土地收储 2019-1 地块、2019-3 地块、2019-4 地块等 3 个地块土地储备项目。其中：

汽开区土地收储 2019-1（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南地块）总面积 74.5245 公顷，其中

旱地 57.4469 公顷，有林地 2.7752 公顷，其他林地 5.4425 公顷，其他草地 0.3406 公顷，村庄 4.3558 公顷，公路用地 2.5052 公顷，农村道路 1.5172 公顷，坑塘水面 0.1412 公顷。距离海棠湾公园约 2 公里，主要规划为二类居住用地、商业用地、公园绿地、社会停车场用地、道路用地。

汽开区土地收储 2019-3（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东、西湖大路以西地块）总面积 40.8240 公顷，其中旱地 17.8359 公顷，其他林地 1.1477 公顷，村庄 21.8404 公顷。位于长春汽开区管委会北侧，邻近全国最大的以汽车为主题的公园，环境舒适，。

汽开区土地收储 2019-4（长深高速联系线以南、警备路以西地块）总面积 16.8263 公顷，其中旱地 6.4199 公顷，村庄 10.4064 公顷，交通便利，风景优美，邻近地铁 2 号线双丰站点，南侧拟建地铁 2 号线西沿线，临近西湖公园，主要规划为二类居住用地。

以上地块均权属来源合法，土地产权明晰，范围、界址、地类清楚。

长春汽开区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	汽开区土地收储 2019-1 地块	前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南地块	共征收土地 74.5245 公顷，主要规划为二类居住用地、商业用地、公园绿地、社会停车场用地、道路用地。全部接受货币补偿，不需要建设回迁小区。	65,869.29 万元	长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心
2	汽开区土地收储 2019-3 地块	东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东、西湖大路以西地块	共征收 40.8240 公顷，主要规划为其他商务用地、防护绿地。全部接受货币补偿，不需要建设回迁小区。	86,480.66 万元	长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心
3	汽开区土地收储 2019-4 地块	长深高速联系线以南、警备路以西	共征收 16.8263 公顷，主要规划为二类居住用地。建设 1 处回迁小区，总建筑面积共 40000 平方米，可安置 350 户。	52,303.06 万元	长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目通过对项目建设区内老旧房屋的拆除，对原有居民集中安置，是现状居民的生活条件有了较大改善；同时本项目的建设将现有区域土地进行收储，根据城市总体规划进行功能区和配套基础设施建设，使项目建设区域内部道路与城市道路网络化相连，很大程度上解决了当地城市化进一步发展的障碍。同时改善了区域内排水设施问题，保证了雨水、污水分流收集，使污水可以经过处理达标排放，雨水及时排放，有利于建设区域和周边居民污染物的集中收集，减少环保投入、保护生态环境，提高这部分地区居民生活质量，美化了区域的总体环境，也从根本上改善了区域居民的生活质量，实现该区域的可持续发展。

相关土储项目的实施完善了汽开区整体布局，通过土地整治“腾出”了宝贵的土地，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本。相关地区的改造也整顿规范了房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，同时也提升了土地价值。

（二）社会效益分析

项目的开发和实施可以改善该区域的商业氛围问题，更好满足人们生活质量不断提高后，对城市空间的更高要求。项目的实施同时可以创造一定的劳动就业机会。项目的开发和实施可以改善一部分人的居住生活条件，是建设和谐社会的举措。

项目总投资达 204,653.01 万元，这将一定程度上保障了房地产业的稳步发展。项目同时对商业、装饰装修等行业也可起到一定的间接提升作用。

项目建设可以为城市发展提供用地保障，该工程的建设是长春汽开区的重要组成部分，它通过整理和收储现有的土地，实施建筑用地合理建设，有效、充分的利用了城市土地资源，并且拆除了原有棚户和老旧住房，改善了原有居民的居住条件，同时基础设施配套建设能满足周边居民生活、居住和出行等基本硬件设施，更为工业园的发展奠定了基础，促进汽开区新型城镇化建设，推动经济快速发展起到至关重要的作用。

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 204,653.01 万元，其中土地收储成本 175,395.98 万元，其他建设费用 29,257.03 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前 2 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 204,653.01 万元，其中预算资金安排 74,653.01 万元，占 36.48%，土地储备专项债券资金 130,000.00 万元，占 63.52%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 130,000.00 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 1321,748.00 平方米，预计项目实施进度 5 年，未来可形成的出让土地为 1,005,746.00 平方米。

具体的开发计划为：2019 年 4 月开始进行征地补偿等前期工作；2019 年 6 月开始实施拆迁工作；2021 年 10 月开始土地出让工作；至 2024 年 4 月完成项目。

1) 2019 年 4 月~2019 年 5 月：完成项目前期手续，完成与被征收人及其他利益相关者的初步协商。

2) 2019 年 6 月~2019 年 12 月：完成土地征收、规划调整等工作。

3) 2020年1月~2022年6月:土地一级开发(基础设施)建设。

4) 2020年1月~2021年9月:完成土地出让前的准备工作。

5) 2021年10月~2023年12月:完成土地出让工作。

6) 2024年1月~2024年4月:完成出让后的土地登记等后续工作。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的三宗地块,地块预计出让时间为2021年—2024年之间,预计土地出让收入合计为46.66亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块前2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财政预算安排偿还。在融资成本测算方面,以汽开区土地收储2019-1地块为例,项目总投资6.59亿元,预计未来土地出让收入26.69亿元,此次拟发行5年期专项债券5.2亿元,预计总融资成本为6.24亿元,在扣除相关成本费用后,预计土地出让收益为21.82亿元,土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为3.50。同理,综合考虑其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本,可以得出,此次长春汽开区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 1.54—3.50 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春汽开区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		204,653.01	204,653.01	74,653.01	130,000.00	156,000.00
汽开区土地收储 2019-1 地块	2024 年	65,869.29	65,869.29	13,869.29	52,000.00	62,400.00
汽开区土地收储 2019-3 地块	2024 年	86,480.66	86,480.66	43,480.66	43,000.00	51,600.00
汽开区土地收储 2019-4 地块	2024 年	52,303.06	52,303.06	17,303.06	35,000.00	42,000.00

长春汽开区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
	2019		130,000.00		130,000.00	2,166.67	2,166.67
	2020	130,000.00			130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2021	130,000.00			130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2022	130,000.00			130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2023	130,000.00			130,000.00	5,200.00	5,200.00
	2024	130,000.00		130,000.00		3,033.33	133,033.33
	合计						26,000.00
总计			130,000.00	130,000.00		26,000.00	156,000.00

长春汽开区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	计划发行额	预计融资成本	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
汽开区土地收储2019-1地块	74.5245	住宅、商服	65,869.29	218,206.80	52,000.00	62,400.00	3.50
汽开区土地收储2019-3地块	40.8240	商服	86,480.66	98,508.35	43,000.00	51,600.00	1.91
汽开区土地收储2019-4地块	16.8263	住宅	52,303.06	64,803.30	35,000.00	42,000.00	1.54

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春汽开区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.54—3.50 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、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：

项目的建设，各级政府和广大人民群众均大力支持，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的资金筹措以及项目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。同时由于人为的工作失误或某些工作人员不严格执行国家政策造成群众的不满足的可能性是存在的。

为此项目在实施过程中，一定要严格执行国家和各级人民政府有关法律、法规，让群众满意，保证项目的顺利实施。

（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。

1、注重对被征收人切身利益的保护

（1）严格执行征收补偿标准。按照新条例的精神我们制定了征收补偿方案，为了确保项目的顺利进行，在具体操作的时候，本着有利于保护被征收人切身利益的角度，制定标准时，按照政策规定，取高舍低。

（2）对该区域住房和生活“双困户”调查核实，做好思想工作，认真落实有关优惠政策，使其享受最低生活保障。

2、科学安排和监管补偿资金使用

该项目征收补偿金由征收办、财政局、开户行三方监管，足额到位、专户存储、专款专用。

3、减少征收期间的扰民

市征收办和两个办事处及职能部门密切配合，严格要求工作人员，换位思考，热情服务，文明工作，减少扰民。

4、保障项目全过程治安安全

相关部门采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能的因对补偿不满意引发的上访、

闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

八、主管部门责任

2019年长春汽开区土地储备项目主管部门及主管责任如下：

主管部门：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

机构地址：吉林省长春市东风大街 7766 号

责任人：高庆忠

项目主管部门和单位在依法合规、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。



2019年长春市九台区土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

九台区为吉林省省会长春市市辖区之一，位于吉林省中部，西接长春市二道区、双阳区，东与吉林市昌邑区、永吉县接壤，是长春东大门，长春东部绿色生态屏障，哈长—长吉大十字战略主轴线节点城市，“一带一路”战略重要节点、长吉图开发开放先导区支撑腹地、长吉一体化都市区联带枢纽、国家级新区长春新区最主要的核心区域。截至2018年，全区共15个街道、2个镇和2个民族乡，幅员面积3375.27平方公里，占长春总面积16.4%，地表结构大体为“三山一水六分田”，人口85万。

九台区素有“吉林腹地明珠”、“凤珠之城”之称，被誉为“中国萨满文化之乡”、“中国满族剪纸艺术之乡”、“中国鹰猎文化之乡”、“北方苗木花卉之乡”，国家农村金融改革实验区、国家可持续发展实验区、国家知识产权强县工程示范区、全国科普示范县（市、区）。

吉林省单机最大、投资规模最大的华能九台电厂坐落于此。吉林省会机场——长春龙嘉国际机场位于吉林省长春市

九台区，该机场距长春市中心约 32 公里，是中国东北地区四大国际机场之一，东北亚航空枢纽门户，东北亚区域重要的航空交通枢纽，干线机场。此外，全国第三家，东北地区首家上市农商银行——吉林九台农村商业银行等一大批有影响力的高科技、创新型和成长型企业脱颖而出。

九台区正打造国际多彩文旅城、“中国北方四季山地玩都”，拥有初具规模景区 42 个，其中国家水利风景区 1 个（石头口门水库），4A 级旅游景区 2 个（庙香山滑雪休闲旅游度假区、碧水庄园），国家级旅游景区数量列全省第一，被评为吉林省首家旅游标准化试点区、首批“全国旅游综合改革试点城市”和“国家全域旅游示范区创建单位”。

预计到“十三五”末，九台区将完成全面建设小康社会建设任务，力争把九台建设成为长春市宜业宜居的东部新城，成为全区经济和社会发展的重点增长区。

1、经济发展目标。预计到 2020 年，地区生产总值突破 600 亿元，年均增长 7%以上。规模以上工业总产值突破 800 亿元，年均增长 8%以上。全口径财政收入突破 30 亿元，年均增长 5%以上，地方财政收入突破 20 亿元，年均增长 5%以上。五年累计投资突破 1000 亿元。

2、结构调整目标。加大产业结构调整力度，到 2020 年，三次产业比例调整到 8:50:42。增强科技创新的带动作用，高技术产业占规模以上工业总产值的比重提高到 50%以上。加快

推进新型城镇化建设，支持农民实现转移就业，非农就业比重进一步提高。

3、城乡建设目标。增加投入，加强公路网络建设，提高公路等级水平。高标准建设城镇基础设施，进一步提高集中供热、燃气供应的覆盖水平，改善城市道路、给排水等基础设施条件。新农村建设取得新进展，农村道路硬化实现自然村全覆盖，农村危旧房改造完成 3000 户以上。

4、社会民生目标。提高就业水平，城镇登记失业率保持 4% 以下。城乡居民人均收入进一步提高，增长速度不低于经济增长水平，2020 年分别达到 2.8 万元和 1.8 万元，分别是 2010 年的 2.8 倍和 2.5 倍。居住水平进一步提高，城乡人均住房面积分别达到 35 平方米和 30 平方米。各项社会保障能力不断提升，保障水平进一步提高。义务教育均等化水平不断改善，基层医疗服务水平进一步提高，教育、医疗等社会事业满足发展需要。

5、资源环境目标。进一步提高能源利用水平，“十三五”期间单位 GDP 能耗降低 15%。加大环境治理力度，卡伦污水处理厂建成运营，适时启动其他重点乡镇污水处理厂建设，进一步减少工业三废排放量，提高处理率，空气优良天数增加到 340 天。加强生态保护和建设，推进“绿满九台”行动计划，全区森林覆盖率提高到 18%。

2016 - 2018 年，九台区分别实现一般公共预算收入 11.58

亿元、12.53 亿元和 7.88 亿元，政府性基金收入分别为 5.63 亿元、4.93 亿元和 15.46 亿元。

长春市九台区 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）	441	484.6	511
一般公共预算收入（亿元）	11.58	12.53	7.88
一般公共预算支出（亿元）	52.81	66.27	65.05
政府性基金收入（亿元）	5.63	4.93	15.46
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.36	4.77	5.80
政府性基金支出（亿元）	8.35	6.02	16.07
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）	6.22	4.95	14.6

截止 2018 年末，长春市九台区地方政府专项债务限额 36.37 亿元，专项债务余额 18.14 亿元，其中：3 年期占比 0%，5 年期 14.56 亿元，占比 80.26%，7 年期占比 0%，10 年期 3.58 亿元，占比 19.74%。

二、债券情况

长春市九台区本次拟发行土地储备债券 8 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 2 个项目。

三、项目概况

此次长春市九台区土地储备专项债券募集资金计划用于长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项

目、长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目等 2 个土地储备项目。其中：

长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目位于长吉北线以北，福林大街（延伸段）以南，迎宾路以西，规划金溪路以东区域，九溪新区作为九台区新兴开发区，九溪新区北至福临大街延伸段、东至九德公路、南至长吉北线、西至金溪路，区域总面积为 420.78 公顷，九溪新区从新时代、新需求、新格局、新生活等方面打造一个全新的区域。九溪新区主要以综合行政办公中心、休闲娱乐、科技创新、住宅商业、公园教育等综合服务性开发为主。同时为贯彻习近平总书记讲话及中央城镇化工作会议精神，落实《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36 号）、《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》（国办发[2013]23 号）要求，建设自然积存、自然渗透、自然净化的海绵城市。长春市九溪新区项目将按照海绵城市建设指南进行设计。

长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目位于长春市九台区卡伦湖街道办事处万晟三期以东、铁路以北、空地以南、小学以西区域。九台区卡伦湖街道承接长春市主城区产业转移，实现了快速发展，建成区面积增加到 16 平方公里，累计落户项目 400 多个，形成了机械加工、新型建材、生物医药等主导产业，各项指标连续多年位居全省同

类开发区前列。借助资源枯竭型城市改造的政策，九台工业集中区发展实现了新突破，建成区面积已达到 4.5 平方公里，累计落户项目 22 个，农产品加工业优势突出，中小企业创业孵化园区发展势头良好。一批大项目陆续落地，极大提升了九台的经济实力和产业层次。长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目将进一步提升九台经济开发区的发展进程。

长春市九台区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	九溪新区二期地块	长吉北线以北，福林大街（延伸段）以南，迎宾路以西，规划金溪路以东	地块现为企业、工厂、畜牧场、水田、旱田、菜地，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地、商业用地等。	土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。	长春市九台区土地收购储备交易中心
2	卡伦湖街道地块	长春市九台区卡伦湖街道办事处万晟三期以东、铁路以北、空地以南、小学以西区域。	地块现为棚户居民区、旱田、菜地，周边公建配套拟规划完善，未来规划为居住用地；公园绿地；交通用地；商业用地等。	土地储备费用根据搬迁进度、土地收储及出让进度支付。	长春市九台区土地收购储备交易中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建成后，一方面在保障九台区土地市场规范发展的同时，可以加强政府行政部门的服务意识，充分提供一级市场信息简化投资者的用地审批手续，这样就能改善投资软环境，吸引投资者，促进城市经济发展。还可以及时调节区域土地供应，防止低价过高增长，避免出现“泡沫经济”的现象，有利于促进九台区土地市场健康、稳定发展。另一方面，项目建成后可以促进九台区教育、交通等公共空间的土地利用，推进九台区城市发展建设，提升区域发展环境，从而可以吸引更多投资建设者对周边土地进行建设，促进区域经济发展，提高区域整体经济、社会、生态方面的综合效益。将进一步增强城乡发展的内在活力和内生动力，加快城市土地的可持续利用，促进城市化发展，扩大消费需求，带动相关产业发展，有效地促进城乡居民消费结构和农产品的市场扩张，形成新的经济增长和市场空间，更好地调整 and 解决城市用地规模，加强政府对土地供应和利用的宏观调控，保证土地资源的合理配置，实现土地的社会、经济、环境的效益最大化具有十分重要的意义。

（二）社会效益分析

项目建成后收土地出让金收益归入政府财政，增加政府

收益，为区域发展与社会经济发展积累大量资金，政府有足够的财力进行基础设施建设，使城市交通、绿地、基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高城市居民的公共福利待遇。同时，通过实施土地收储，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给。同时也提高了当地的居住与商业化水平，提高了居民生活水平。不仅使区域经济得到拉动，还将带动旅游业的蓬勃发展。因此，项目的社会效益良好。

五、项目投资估算及资金筹措方案

本次债券申请共涉及两个项目，分别为：长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目、长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目。

（一）长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目

1、项目总投资

本项目总投资为 52392.26 万元，其中土地收储成本 46808.32 万元，其他建设费用 5583.94 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。

2、资金筹措方案

（1）项目资金来源。

本项目总投资为 52392.26 万元，其中预算资金安排 2392.26 万元，占 4.57%，土地储备专项债券资金 50000 万元，占 95.43%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 50000 万元。

（2）资金使用计划。

本项目土地开发总量预计为 1259173.00 平方米，预计建设期 4 年，未来可形成的出让土地面积为 404770.50 平方米。具体的开发计划为：九溪新区二期项目研究年限（计算期）为 5 年，拟于 2019 年 3 月开始前期工作，到 2024 年 3 月项目结束。

（二）长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目

1、项目总投资

本项目总投资为 33606.38 万元，其中土地收储成本 28591.44 万元，其他建设费用 5014.94 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。

2、资金筹措方案

（1）项目资金来源。

本项目总投资为 33606.38 万元，其中预算资金安排 3606.38 万元，占 10.73%，土地储备专项债券资金 30000 万

元,占 89.27%。其中:本次拟发行土地储备专项债券筹资 30000 万元。

(2) 资金使用计划。

本项目土地开发总量预计为 936442.00 平方米,预计建设期 4 年,未来可形成的出让土地面积为 510860.00 平方米。具体的开发计划为:卡伦湖街道项目研究年限(计算期)为 5 年,拟于 2019 年 2 月开始前期工作,到 2024 年 2 月项目结束。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 2 宗地块,地块预计出让时间为 2022 年—2024 年之间,预计土地出让收入合计为 224,141.32 万元。

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、第三方机构出具财务评价报告数据等情况预计。

土地出让前,项目融资还本付息资金通过自筹资金安排偿还。在融资成本测算方面,以九溪新区二期地块为例,项目总投资 5.239226 亿元,预计未来土地出让收入 9.973335 亿元,此次拟发行 5 年期专项债券 5 亿元,预计总融资成本为 6 亿元,在扣除相关成本费用后,预计土地出让收益为 8.356353 亿元,土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.39。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,此次长春市九

台区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 1.39 —2.90 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春市九台区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	
长春市九台区九溪新区二期地块 2019 年土地储备专项债券项目	2022 年 4 月~2024 年 3 月	52392.26	52392.26	2392.26304	50000	60000
长春市九台区卡伦湖街道 2019 年土地储备专项债券项目	2022 年 4 月~2024 年 2 月	33606.38	33606.38	3606.376309	30000	36000
合计		85998.64	85998.64	5998.639349	80000	96000

长春市九台区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
长春市九台区九溪 新区二期 地块 2019 年土地储 备专项债 券项目	2019		50000		50000	1000	1000
	2020	50000			50000	2000	2000
	2021	50000			50000	2000	2000
	2022	50000			50000	2000	2000
	2023	50000			50000	2000	2000
	2024	50000		50000	0	1000	51000
	合计				50000		10000
长春市九 台区卡伦 湖街道 2019 年土 地储备专 项债券项 目	2019		30000		30000	600	600
	2020	30000			30000	1200	1200
	2021	30000			30000	1200	1200
	2022	30000			30000	1200	1200
	2023	30000			30000	1200	1200
	2024	30000		30000	0	600	30600
	合计				30000		6000
总计				80000		16000	96000

长春市九台区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	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
长春市九台区九溪新区二期地块2019年土地储备专项债券项目	125.92	商业用地、居住用地、道路用地	52392.26	83563.53	50000	60000	1.39
长春市九台区卡伦湖街道2019年土地储备专项债券项目	93.64	商业用地、居住用地	33606.38	104234.49	30000	36000	2.90

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长春市九台区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.39—2.90 倍之间，项目收益完全可以覆盖融资成本。

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）可能面临的风险因素

本项目投资大，项目建设风险集中反映在以下两个方面，工程技术风险和投资风险。

1、风险因素分析

（1）技术风险

项目技术风险，土地整理、城镇道路工程施工技术基本为成熟技术，因此不存在特别技术风险，但在工程施工中存

在一些不确定因素，设计技术方案是否能按预期设计实现，存在一般程度的技术风险和安 全风险。设计和施工单位仍要充分认识到技术风险可能出现的每个环 节，加强安全风险防范和预控措施。

(2) 投资风险

在方案阶段，投资估算根据主要工程量及类似工程发生费用估算，本工程建设周期长，工程建设材料价格上涨因素存在，但不大。

项目风险因素和风险程度分析表

序号	风险因素	风险程度	说明及防范措施
1	政治、法律风险	较小	1. 本项目政府支持力度大； 2. 承办单位具有多年类似项目经验
2	管理（进度）风险	较大	1. 招标、采购中选择有实力的承包商； 2. 通过不同形式的合同来应对风险； 3. 制定切实可行的冬、雨季施工方案； 4. 征地拆迁进度风险的控制核心是人员，落实征地拆迁人员培训、责任与奖罚制度；对可能发生的影响进度的问题做到一人一策、一案一法，区别对待、妥善处理。 5. 指定好应急预案，建立周全的协调机制，落实各个职能部门的责任，相互协调，及时解决拆迁工作中的难点事项。
3	不可抗力	较小	1. 保险，必要时可对保险公司进行招标
4	管理（成本）风险	较大	1. 做“三控”工作，在设计阶段对某些重要工程采用限额设计。 2. 加强项目实施过程中的工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度支付，又降低财务费用。 3. 加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作，降低工程投资。
5	承包商履约风险	一般	1. 利用履约担保、预付款担保进行保障。

序号	风险因素	风险程度	说明及防范措施
6	技术、管理（质量）风险	较大	1. 本项目工程建设规模符合长春市城市规划，可基本满足建设单位的使用要求； 2. 加强地质、自然灾害的预防、预测工作，使工程施工的未预见投资降至最低。
7	环境保护风险	一般	1. 严格执行环境影响报告书的要求； 2. 在设计阶段，充分考虑环境因素的影响； 3. 利用合同对承包商进行约束，控制施工期环境质量。
8	资金筹措风险	一般	1. 目前土地拆迁融资利息较低，融资风险相对较低。 2. 及早安排资金来源与到位计划，并与以往债务偿还计划相结合
9	产品销售风险	一般	1. 九台区近年来发展速度快、城市化程度高，基础设施建设仍在加快建设。加之对环保的要求逐步提高，对交通、给水、排水的需求量稳步提高。

2、应对措施：

（1）技术风险防范措施

为保证工程技术的顺利实现，设计人员在初步设计阶段要做好现场勘察和详细调查，特别是对项目区地下管网情况要重点调查，避免因地下设施情况不明而出现施工事故和其它意外；同时及早同相关部门做好沟通和协调工作，在施工阶段重点地做好安全防护，采取有效措施，以保证技术方案的顺利实现。

（2）投资风险防范措施

因本工程的施工周期长，建设材料价格上涨风险可以在一定程度上预测、预控。对施工条件和地下不确定因素，设计和施工单位均应在前期做好细致的调查工作，做到事前了

解，提前防范，并提前作好周围各相关单位的协调工作，减少或杜绝不必要的费用支出。

(二) 社会风险分析

在征地过程中，社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地项目的抗拒，这种抗拒有多种表现形式，如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此，对征地项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析征地实施后群众可能引发的异议，遭遇到的损失或不适应，这些异议、损失或不适应即为引起社会不稳定的风险。在识别了项目可能面临项目合法性、合理性遭质疑的风险；项目可能造成环境破坏的风险；群众抵制征地的风险，对上述三大类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确，把风险发生的可能性的划分成5个等级，可能性由小到大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据当地以前其他项目征地经验以及对本征地相关利益群众的民意调研结果，界定各类风险发生可能性的大小。

根据对征地项目实施过程中易发生的社会风险的经验判断，并结合本项目的具体情形，项目可能会诱发的异议、损失或不适应等诸多社会风险及其评价主要如下：

1、项目合法性、合理性遭质疑的风险

风险内容：该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触，是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严

格的审查审批和报批程序；是否经过严谨科学的可行性研究论证；建设方案是否具体，详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

(1) 本项目合法，手续完备，程序完备

本项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第42号令）等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。征地程序正在按照土地管理法等有关法律，按部就班依法进行中。

(2) 本项目符合区域经济发展需要及当地利益基于环保成本和发展方向考虑，项目增加国家税收和地方财政收入，具有较好的社会效益，对当地经济的发展起到积极促进作用。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目的建设可能会对当地的生态和景观造成一定程度的破坏。项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小

本项目施工期间的噪声、粉尘、废弃土石方、会对周边环境产生一定的影响。项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行

洒水处理粉尘，在白天进行施工作业，基本上对周边环境影响不大，不会产生噪声扰民现象。

(三) 社会稳定风险防范措施

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。

一是协调周边地区住户代表会，通报本项目征占土地利用情况；协商确定土地补偿、安置补助；介绍项目开工建设及以后运行生产对周边的影响；解答周边住户对项目的疑问及听取周边住户的建议，做到人人知情、事事无疑问。

二是环境评价先期多次进行民意调查，确保知道周边住户关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对周边住户疑虑事项进行解答，并对有关事项向周边住户承诺。

三是动员周边地区青年参加现场的施工作业，提供更多的岗位给本地住户，改善当地住户的收入条件。

四是建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

五是项目组紧密联系和依靠住户代表会，采取以预防为主治安防范措施，建设期间，如有个别住户有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

八、主管部门责任

1. 统一社会信用代码：12220181785900622E
2. 主管建设单位名称：长春市九台区土地收购储备交易中心
3. 类型：事业单位
4. 法定代表人：李殿福
5. 住所：长春市九台区福林大街国土资源局办公楼
6. 职责：

长春市九台区土地收购储备交易中心受九台区人民政府的委托，在九台区国土资源局的领导下，代表区政府履行本次债券项目，利用本次债券资金对九溪新区一期地块的土地进行收购、储备及前期整理、开发利用及土地招拍挂出让工作。以及会同财政对本次债券资金做好管理和使用。负责土地储备中的协议洽谈、费用测算。负责土地市场信息的收集、整理和市场需求预测；负责管理储备土地，建立土地储备管理信息系统，发布储备土地信息。完成上级交办的其他工作和任务。