

2019年通化市土地储备项目
收益与融资自求平衡方案

通化市土地收购储备管理中心

二〇一九年六月



目录

一、基本情况	- 1 -
二、债券情况	- 2 -
三、项目概况	- 2 -
四、经济社会效益分析.....	- 3 -
五、项目投资估算及资金筹措方案	- 4 -
六、项目预期收益、支出及资金平衡情况	- 5 -
七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估.....	- 7 -
八、主管部门责任	- 9 -

一、基本情况

通化市位于中国东北东部，吉林省东南部，地处东经 125° 71' - 126° 44'，北纬 40° 52' - 42° 49' 之间。东接白山市，西邻辽宁省的抚顺市、本溪市、丹东市，南与朝鲜民主主义人民共和国的慈江道隔鸭绿江相望（边境长约 204 公里），北连辽源市的东丰、吉林市的磐石、桦甸等县（市）毗邻。南北长 238 公里，东西宽 108 千米。全境幅员 15698 平方千米，大约占吉林省总面积的 8.1%，市区位于浑江两岸的阶地上，面积为 761 平方千米。

通化市属中温带湿润气候区，面积 1.56 万平方公里，总人口 230 万，市区人口 50 万。下辖梅河口市、集安市、辉南县、柳河县、通化县、东昌区、二道江区 7 个县（市、区）和 1 个国家级医药高新区，梅河口市是全省扩权强县改革试点市，集安市是全省加快开放发展试点市。

当前，通化正抢抓新一轮东北老工业基地振兴机遇，以新发展理念为引领，扎实推进“六个一”发展布局，即发展一个大产业—大健康产业；打开一条大通道—吉林省南部借丹东港出海大通道；谋划实施一批科技含量高、成长性好、市场竞争和带动能力强的大项目；培育一支务实奉献、勇于创新的企业家队伍；建设一支政治坚定、担当进取、勤廉干事的干部队伍；打造一个行政审批项目最少、服务质量最优、

办事效率最高的发展环境，努力把通化建设成为吉林省绿色转型发展示范区、东北东部中心城市和国际医药健康名城。

2016-2018年，通化市分别实现一般公共预算收入73.95亿元、68.35亿元和51.90亿元，政府性基金收入分别为14.19亿元、30.07亿元和30.02亿元。

通化市 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）	947.60	836.10	829.00
一般公共预算收入（亿元）	73.95	68.35	51.90
一般公共预算支出（亿元）	72.96	68.05	49.72
政府性基金收入（亿元）	14.19	30.07	30.02
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3.44	8.86	14.56
政府性基金支出（亿元）	13.50	27.48	26.40
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）	2.86	5.89	11.92

截止 2018 年末，通化市地方政府专项债务限额 42.23 亿元，专项债务余额 40.95 亿元，其中：3 年期占比 0%，5 年期占比 45%，7 年期占比 38%，10 年期占比 17%。

二、债券情况

通化市本次拟发行土地储备债券 2.00 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 1 个项目。

三、项目概况

此次通化市土地储备专项债券募集资金计划用于通化市

锁厂地块土地收储项目。

通化市锁厂地块土地收储项目建设地点位于吉林省通化市东昌区，北至文明路、南至新华大街、东至西关三路、西至华明路-朝阳六路-朝阳五路-文化胡同-华明路。

本项目地块建筑以住宅、商服为主，将为通化市东昌区注入新的标志性特征性城市元素，重塑一个一体化的浑江北地段城市新形象；为旧城改造寻求城市更新，促进都市活力的方法，重新阐释城市的个性与地位；创造工作、生活、休闲娱乐结合的新型城市空间，无论从城市生活质量的角度，商业体验，还是城市空间的角度，创造一个鲜明而特色的中心城市街区典范；充分利用土地资源，灵活组织开放空间形态，创造良好的社区环境及经济效益。

通化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	通化市锁厂地块	北至文明路、南至新华大街、东至西关三路、西至华明路-朝阳六路-朝阳五路-文化胡同-华明路	项目拟收储通化市东昌区土地面积 21.03 公顷，征地、拆迁总建筑面积约 151232.72 平方米、征收总套数 1518 套，进行土地平整等配套建设工程。	82000 万元	通化市土地收购储备管理中心

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目通过土地及地上物拆迁补偿、场地平整等配套设施建设工程，提升土地“净地”出让水平，一方面使土地收

益达到了最大化；另一方面，增加供地量，拉动投资、扩大需求，并提高了城市基础设施建设水平，实现土地前期开发的增值收益，增加政府财政收入，对推动通化市的经济建设起到了积极的促进作用。

本项目土地出让建成后，将带动区域商业发展，政府可从与其相关的产业如餐饮、购物、交通、邮电服务等方面的潜在消费中获取一定的收入并增加政府财政收入。

（二）社会效益分析

通化市锁厂地块土地收储项目符合通化市城市发展规划，能够推动通化市经济的全面发展，适应东北东部中心城市的发展方向，对推进通化市城镇化的进程，改善投资环境，增加地方财税收入都有深远的意义。项目的建设解决了通化市建设用地紧缺的问题，提高了土地利用率，是构建社会主义和谐社会的重要举措。

本项目的建设实施兼顾了棚户区居民的自身利益，能够彻底改变现有拆迁居民的居住条件和居住环境，极大的满足其居住需求，从基本上提高了当地居民的生活质量，并有效改变该地块的面貌和基础设施情况，使区域城区面貌焕然一新，对营造优美、和谐的社会环境具有重要意义。。

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 82000 万元，其中土地收储成本 73576.80 万元，其他建设费用 8423.20 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 82000 万元，其中预算资金安排 62000 万元，占 75.61%，土地储备专项债券资金 20000 万元，占 24.39%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 20000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地收储总量预计为 21.03 万平方米，预计建设期 2 年，未来可形成的出让土地为 16.79 万平方米。具体的出让计划为：2021 年至 2024 年出让通化市锁厂地块。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 1 宗地块，地块预计出让时间为 2021 年至 2024 年期间，预计土地出让收入合计为 3.0997 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预算资金安排

偿还。在融资成本测算方面，项目总投资 82000 万元，预计未来土地出让收入 30997 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 20000 万元，预计总融资成本为 24000 万元。在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 27144 万元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.13 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，此次通化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为 1.13 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

通化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	
通化市锁厂地块	2021-2024 年	82000	82000	62000	20000	24000

通化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
通化市锁厂地块	2019		20000		20000	400	400
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000			20000	800	800
	2024	20000		20000		400	20400
	合计			20000	20000		4000

通化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	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
通化市锁厂地块	21.03	商服、住宅用地等	82000	27143.74	20000	24000	1.13

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，通化市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.13 倍，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：

1. 市场风险

市场风险主要指通化市的土地交易量及通化市房地产市场的总体格局变化与预测的趋势不同。

2. 征地拆迁风险

在项目的建设过程中，由于工程、水文地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长所造成的风险。

3. 环境影响风险

环境影响方面的风险主要指工程建设和运营对周边环境

等产生的负面影响，致使项目不能顺利实施或需要增加大量投资进行整治等。

4. 社会经济影响风险

社会风险指项目与所在地互适程度可能出现的问题，对社会各利益群体、当地组织机构及当地技术、文化环境带来的负面影响，项目可能承担的风险。

(二) 应对措施：

1. 市场风险

加强规划，科学统筹，长远发展。按照现规划，将项目建成适应地区发展的宜居街区。本项目土地储备后由相关部门统一规划整理，不存在很大的市场风险。

2. 征地拆迁风险

关于征迁安置活动方面的信息，要通过报纸、电台、公告等公众媒体和会议进行传播，以促进项目区所有群众的理解和支持。详细调查原有居民既有概况、搬迁意向，深刻剖析可能引发的社会问题，制定相关防范措施。加强征地区片综合地价等各种补偿实施前的宣传组织工作，公开征地区片综合地价等补偿标准，做好群众解释工作。将征地拆迁费用足额纳入概算，考虑该部分风险，计列一定比例的预备费用。

3. 环境影响风险

采用综合措施有效防治项目造成的振动和噪声，改善声环境和振动环境质量，严格控制气体和固体污染物排放。加

强环境监理工作，做好水土保持和生态环境恢复工作。

4. 社会经济影响风险

严格按照《通化市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》进行征拆迁工作，制定切实可行的措施，尽最大努力减少对当地技术、文化环境带来的负面影响。加强项目管理，主要是围绕增收节支开展工作，尽量减少项目运营的服务费用和管理费用，提高项目运营的经济效益。

八、主管部门责任

通化市人民政府主要负责对本项目土地收储工作进行监督、指导。

通化市房屋征收部门主要负责委托房屋征收实施单位承担房屋征收与补偿的具体工作，并对委托实施的房屋征收与补偿行为监督；拟定征收补偿方案。

通化市土地收购储备管理中心负责本项目的土地收购储备管理工作。负责对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地筹措资金。

通化市国土资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额

度管理及发行等相关工作。

· 通化市财政局负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。



2019年梅河口市土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

梅河口市位于吉林省东南部、通化市北部、长白山西麓、辉发河上游，地处松辽平原与长白山区的过渡地带。全市幅员 2174 平方公里，城区规划面积 81 平方公里，辖 14 个镇、10 个乡、5 个街道办事处、303 个行政村，总人口 62 万，其中城区人口 35 万。

未来三年梅河口市政府工作必须牢牢把握保持经济中高速增长不动摇、争创全国先进水平不动摇这两条主线。预期目标是：主要经济指标增长高于全省平均水平，力争用三年时间，地区生产总值达到 600 亿元，全口径财政收入突破 60 亿元，城市建成区面积超过 60 平方公里，城区常住人口达到 50 万人以上，经济社会各项指标达到现代化标准，基本实现经济体系现代化、农业现代化、城市建设管理现代化、生态文明现代化、社会事业现代化，以及人的思想、理念、觉悟、行为等方面的现代文明。巩固国家卫生城市和全国文明城市创建成果，启动全国园林城市、全国生态文明建设先进市创建，不断提高城市建设管理现代化水平，努力打造吉林省著

名、东北知名、全国闻名的现代化城市。

梅河口市 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)	331	349	380
一般公共预算收入 (亿元)	30.5	21.1	19.1
一般公共预算支出 (亿元)	63.3	60.4	61.6
政府性基金收入 (亿元)	4.4	11.9	18.1
其中 : 国有土地使用权出让收入 (亿元)	4.1	11.4	17.3
政府性基金支出 (亿元)	7.1	13.7	21.6
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)	4.3	12	19.6

截止 2018 年末 , 梅河口市地方政府专项债务限额 21.22 亿元 , 专项债务余额 20.5 亿元 , 其中 : 5 年期占比 72.83% , 7 年期占比 9.37% , 10 年期占比 17.8%。

二、债券情况

本次拟发行土地储备债券 14 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 2019 年梅河口市土地储备项目专项债券募集资金计

划用于啤酒小镇、冰雪小镇、教育园区、开发区南环东环地块等 4 个土地储备项目。其中：

啤酒小镇项目，东至：规划南二环；南至：普阳路延长线；西至：南环路；北至：高速联络线。未来将实现啤酒产业、旅游业和高端产业“三个产业体系”融合的啤酒小镇，打造“研产创加销会游”于一体的啤酒全产业链，建设成为吉林省东南部啤酒主题的文旅中心。同时联动现代服务业、医药健康产业、食品加工产业、商贸物流产业“四大产业”，协同现代服务业示范区、教育小镇打造高端服务业集聚区，打造集群集聚发展平台，推动“现代服务业”提升为高端服产业，推进四大主要产业向规模化、集群化、高端化发展。

冰雪小镇项目东至：五奎顶子村旱田；南至：五奎顶子村旱田；西至：五奎顶子村旱田；北至：五奎顶子村旱田。结合梅河口市六个月漫长冬季的特点，打造极致冰天雪地古镇文化，冰天雪地山林文化，深度挖掘冰雪文化，打造创意游、娱乐游、特色游、极限游等特色文化，让每个人都想到梅河来看雪，来玩雪，未来将冰雪小镇建设成为东北的第一水镇、全国的第一冰镇。

教育园区项目，东至：南环路；南至：西环路；西至：人民大街；北至：普阳路。基础教育板块，包括高中、初中、小学、幼儿园和体校。高中将第五中学整体迁入，规划每年招生 1500 人，在校生规模达到 4500 人。新建初中 42 个教学

班,学生规模 2000 名;新建小学 48 个教学班,学生规模 2000 名;新建幼儿园 18 个班,幼儿规模 540 名。新建体校按在校生 200 人规模建设,体校学生文化课在园区的中小学完成。基础教育板块将与东北师范大学和吉林师范大学合作,打造功能齐全、设施完备、教学领先、省内一流的优质学校;其中:教育服务板块,包括教育服务中心、青少年活动中心、教师公寓和学生生活服务中心。整合服务于学校和幼儿园的教师进修学校(含教科所)、教育技术中心、学校后勤管理中心、档案中心等事业单位和教育局机关,建设教育服务中心,提高教育服务水平和服务效率。将青少年活动中心迁入园区,部分功能室与中小学共用,实现校内教育与校外教育的有机衔接,解决家长课后看护的后顾之忧。教师公寓包括东北师大实习生公寓、新招聘的大学生单身教师公寓和专家公寓。新建学生生活服务中心,包括超市、浴池、洗衣房、理发店、医务室等,实行社会化管理;北大培文板块,规划占地面积 309 亩,建筑面积 12 万平方米,可容纳 5000 名学生全寄宿就读,拟设置为集幼儿园、小学、初中及高中为一体的全学段民办学校。是梅河口市人民政府与阳光博雅教育投资(北京)有限公司合作办学项目。是北京大学全资校产北大培文教育文化产业(北京)有限公司在基础教育领域的唯一战略合作伙伴。以“传承北大精神、培育时代英才”为办学宗旨,致力于打造以“五合一”和“绿色高分数”为特色的高品质

学校，开创高品质、国际化教育标杆；高等教育板块，规划在校生 3000 名学生，梅河口市职业教育中心整体迁入，完善高职院校办学体制，提高办学质量，完善考试招生办法，扩大辐射面。加快培养梅河口市经济发展急需的各类技术技能人才，让更多青年凭借一技之长实现人生价值，让三百六十行人才荟萃、繁星璀璨；国际学校板块，借助知名国际学校的品牌优势，结合中外教育模式，建立一所民营国际教育学校。拟招生 3000 名学生，开设中外高中课程，实施双语双学历教学，毕业时可报考外籍大学，吸引域外学生就读，为学生实现另一种求学梦想；大学和商贸社区板块，全面进行合作办学、招商引资、改善投资软环境等项目，进一步吸引域外学生到我市就学，带动房地产、交通、餐饮等相关产业融合发展，推动我市社会经济全面发展。

开发区东环南环间地块项目，东至：南环东路；南至：东环路；西至：滨河南街；北至：昌鸿路。借助开发区东环南环间地块，到 2020 年，初步建立布局合理、内涵丰富、结构优化、优势突出的医药健康、食品加工等产业体系。形成中药、生物制药、化学药、医疗器械、健康产品和服务等产业集聚发展的医药健康产业集群；食品加工业加工实力显著增强，初加工和精深加工转型升级加快，建立食品加工新的增长极。到 2025 年，全面建立医药健康、食品加工产业体系。建成超百亿元医药健康产业集群；食品加工业结构布局

进一步优化，产能产效明显提高，建成食品加工产业高地。

梅河口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	啤酒小镇	东至：规划南二 环；南至：普阳路 延长线；西至：南 环路；北至：高速 联络线，	地块总面积 2565782 m ² ，其中： 集体土地 2366720 m ² ，国有土 地 199062 m ² ；涉及拆迁户数 288 户，一般住宅房屋拆迁 279 户， 企业拆迁户数 6 户，其他拆迁 3 户，主房及浮房拆迁面积 118841 m ²	108,937.49 万元	梅河口市土地 收购储备中心
2	冰雪小镇	东至：五奎顶子村 旱田；南至：五奎 顶子村旱田；西 至：五奎顶子村旱 田；北至：五奎顶 子村旱田	地块总面积 483109.91 m ² ，全 部为集体土地；涉及拆迁户数 49 户，全部为一般住宅房屋主 房及浮房拆迁面积 9240 m ²	14,508.40 万元	梅河口市土地 收购储备中心
3	教育园区	东至：南环路；南 至：西环路；西至： 人民大街；北至： 普阳路，	地块总面积 1308739 m ² ，其中： 集体土地 1298976 m ² ，国有土 地 9763 m ² ；涉及拆迁户数 105 户，一般住宅房屋拆迁 103 户， 企业拆迁户数 2 户，主房及浮 房拆迁面积 24557 m ²	43,937.63 万元	梅河口市土地 收购储备中心
4	开发区东 环南环间 地块	东至：南环东路； 南至：东环路；西 至：滨河南街；北 至：昌鸿路，	地块总面积 1613672 m ² ，其中： 集体土地 1557631.83 m ² ，国有 土地 56040.17 m ² ；涉及拆迁户 数 12 户，全部为一般住宅房屋 拆迁，主房及浮房拆迁面积 3320 m ²	34,680.71 万元	梅河口市土地 收购储备中心

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目建成后，一方面在保障梅河口市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，有利于促进梅河口市土地市场健康、稳定发展。另一方面，项目建成后可以促进梅河口市教育、旅游等公共空间的土地利用，推进梅河口市城市发展建设，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。

（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

（一）项目总投资

本项目总投资为 202,064.23 万元，其中土地收储成本 164422.38 万元，其他费用 1353.10 万元，基本预备费 8288.75 万元，建设期利息 28000.00 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 202,064.23 万元，其中预算资金安排 62,064.23 万元，占 30%，土地储备专项债券资金 140,000 万元，占 70%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 140,000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 5,971,302.91 平方米，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 3,504,451 平方米。

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 2024 年，预计土地出让收入合计为 33.4184 亿元。

土地出让收入综合考虑了同类地块前 1 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算资金安排偿还。在融资成本测算方面，以教育园区地块为例，项目总

投资 4.3937 亿元，预计未来土地出让收入 8.6949 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2.7 亿元，预计总融资成本为 0.54 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 6.3071 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.95 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，此次梅河口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 1.32—2.42 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息。（详见下表）

梅河口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	
啤酒小镇	2024 年	108937.49	108937.49	18937.49	90000	108000
冰雪小镇	2024 年	14508.40	14508.40	4508.40	10000	12000
教育园区	2024 年	43937.63	43937.63	16937.63	27000	32400
开发区东环南环间地块	2024 年	34680.71	34680.71	21680.71	13000	15600
合计		202064.23	202064.23	62064.23	140000	168000

梅河口市啤酒小镇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
梅河口市 啤酒小镇 土地储备 项目	2019		90000		90000		
	2020	90000			90000	3600	3600
	2021	90000			90000	3600	3600
	2022	90000			90000	3600	3600
	2023	90000			90000	3600	3600
	2024	90000		90000	0	3600	93600
	合计				90000	18000	108000

梅河口市冰雪小镇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
梅河口市 冰雪小镇 土地储备 项目	2019		10000		10000		
	2020	10000			10000	400	400
	2021	10000			10000	400	400
	2022	10000			10000	400	400
	2023	10000			10000	400	400
	2024	10000		10000	0	400	10400
	合计				10000	2000	12000

梅河口市教育园区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
梅河口市 教育园区 土地储备 项目	2019		27000		27000		
	2020	27000			27000	1080	1080
	2021	27000			27000	1080	1080
	2022	27000			27000	1080	1080
	2023	27000			27000	1080	1080
	2024	27000		27000	0	1080	28080
	合计			27000		5400	32400

梅河口市开发区东环南环间地块项目融资

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
梅河口市 开发区东 环南环间 地块土地 储备项目	2019		13000		13000		
	2020	13000			13000	520	520
	2021	13000			13000	520	520
	2022	13000			13000	520	520
	2023	13000			13000	520	520
	2024	13000		13000	0	520	13520
	合计				13000	2600	15600

梅河口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	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
啤酒小镇	256.5782	商业居住	108937.49	142709.04	90,000	108000	1.32
冰雪小镇	48.3110	商业居住	14508.40	16943.71	10,000	12000	1.41
教育园区	130.8739	教育、商业居住	43937.63	63071.59	27,000	32400	1.95
开发区东环南环间地块	161.3672	工业	34680.71	37824.29	13,000	18600	2.42

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，梅河口市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.32—2.42 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：本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。

应对措施：考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周期偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。

八、主管部门责任

梅河口市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行土地储备专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地试点发行土地储备专项债券需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作；梅河口市国土资源局加强对本期土地储备项目的监督与管理，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。