



2019年白山市土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

白山市是吉林省下辖地级市，位于吉林长白山西侧，东与延边朝鲜族自治州相邻；西与通化接壤；北与吉林毗连；南与朝鲜惠山市隔鸭绿江相望；辖2个市辖区、2个县、1个自治县，代管1个县级市；地处长白山腹地，长白熔岩台地和靖宇熔岩台地覆盖境内大部分地区，龙岗山脉和老岭山脉斜贯全境；属北温带大陆性季风气候；总面积17485平方千米。截至2017年底，白山市户籍总人口为119.5万人，按城乡性质划分，城镇人口为89.2万人，占总人口比重74.6%；乡村人口为30.3万人，占总人口比重25.4%。全年出生人口8808人，出生率为7.3%，比上年增长0.2个百分点；死亡人口20595人，死亡率为17.1%，增长11.2个百分点；人口自然增长率为-9.8%。人口性别比为101.35（以女性为100）。白山市有满族、回族、朝鲜族、蒙古族、壮族、锡伯族等37个少数民族。

白山市2300多种野生植物中，经济植物1500余种，其中人参、灵芝、高山红景天、五加参、天麻、月见草等药用植物900多种，白丁香、铃兰、夜来香、天女木兰等芳香植

物 200 余种，绿色食用植物有木耳、山芹菜、蕨菜、薇菜、松籽、蘑菇等 200 余种。经济植物以野山参、园参最为著名，人工种植园参已有 300 多年历史，是全中国重要的人参种植、加工、销售集散地。丰富的特产资源造就了一批“名乡”，抚松县被国家评为“中国人参之乡”、靖宇县被评为“中国西洋参之乡”和“中国长白山矿泉水城”、八道江区被评为“中国林蛙之乡”、临江市被评为“中国红景天之乡”。

白山地区已发现煤、铁矿石、石英砂、硅石、滑石、硅藻土、膨润土、石膏、水晶浮石、火山渣、大理石、高岭石、玛瑙、铅、锌、铜、镁、金、锑、银、磷等金属和非金属矿 100 多种，占吉林省发现矿产的 73%。截至 2013 年，白山市境内已探明储量的有 36 余种，矿产储量大。境内临江市硅藻土产品远销亚太地区，江源县、浑江区列入全国 60 个重点产煤县之列。

2016—2018 年，白山市分别实现一般公共预算收入 8.1 亿元、7.7 亿元和 7.9 亿元，政府性基金收入分别为 1.6 亿元、2.7 亿元和 3.3 亿元。

白山市 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）	201.8	196.7	169.6
一般公共预算收入（亿元）	8.1	7.7	7.9
一般公共预算支出（亿元）	33.0	36.2	33.1
政府性基金收入（亿元）	1.6	2.7	3.3

其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.2	2.3	2.6
政府性基金支出（亿元）	1.8	2.9	4.9
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）	1.1	2.5	3.3

截止 2018 年末，白山市地方政府专项债务限额 6.04 亿元，专项债务余额 3.14 亿元，其中：5 年期占比 100%。

二、债券情况

白山市本次拟发行土地储备债券 3.7 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。共涉及三个项目。

三、项目概况

此次白山市土地储备专项债券募集资金计划用于气象台周边地块、啤酒小镇地块、大桥药业西侧地块等三个土地储备项目。其中：

地块一气象台周边地块（浑江组团南 B-2-1 地块、浑江组团南 B-3-1 地块、浑江组团南 B-5-1、B-5-4 地块、浑江组团南 B-5-5 地块、浑江组团南 B-5-8 地块、浑江组团南 B-6-1 地块、浑江组团南 B-7-2、B-7-3、B-7-4 地块、浑江组团南 B-9-1 地块、浑江组团南 B-10-1 地块、浑江组团南 B-11-2 地块、浑江组团南 B-12-2 地块、浑江组团南 B-12-3 地块、浑江组团南 B-13-1 地块），该地块地点位于白山市浑江区气象台周边，项目地块为白山路以西、英才路以东、鸭大铁路线以南、南福大街以北区域。收储后土地为居住用地、兼容

商业设施及道路用地、物流仓储；

地块二啤酒小镇地块（库仓沟片区 A-02-1 地块、库仓沟片区 A-03 地块、库仓沟片区 A-05-02 地块、库仓沟片区 A-06-1 地块、库仓沟片区 A-08 地块、库仓沟片区 A-09 地块、库仓沟片区 A-10 地块），该地块地点位于白山市浑江区库仓沟区域，项目地块为白山市浑江区七道江镇团结村以西、耕地山体以东、山体以南、光华路以北区域。收储后土地为居住用地、兼容商业设施及道路用地、工业用地；

地块三大桥药业西侧地块（浑江组团中 D-1-1 地块、浑江组团中 D-1-3 地块），该地块地点为民华路以西、大理石加工厂以东、滨江西街以南、浑江大街以北区域。收储后土地为居住用地、兼容商业设施及道路用地。

白山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	气象台周边地块	白山路以西、英才路以东、鸭大铁路线以南、南福大街以北区域	项目收储面积为 794421 m ² ，出让面积为 497767 m ²	项目总投资 33771.24 万元。其中：房屋拆除费用 848.96 万元；征地、拆迁费用 27128.47 万元；工程建设其他费用（监理费用等咨询服务费）80.88 万元；基本预备费 288.85 万元，建设期利息 5424.08 万元	白山市土地收购储备中心

2	啤酒小镇地块	白山市浑江区七道江镇团结村以西、耕地山体以东、山体以南、光华路以北区域	项目收储面积为293450 m ² ，出让面积为237282 m ²	项目总投资10023.32万元。其中：房屋拆除费用453.45万元；征地、拆迁费用7602.17万元；工程建设其他费用（监理费用等咨询服务费）42.37万元；基本预备费404.90万元，建设期利息1520.43万元	白山市土地收购储备中心
3	大桥药业西侧地块	民华路以西、大理石加工厂以东、滨江西街以南、浑江大街以北区域	项目收储面积为38311 m ² ，出让面积为33834 m ²	项目总投资2891.90万元。其中：房屋拆除费用26.44万元；征地、拆迁费用2277.41万元；工程建设其他费用（监理费用等咨询服务费）16.55万元；基本预备费116.02万元，建设期利息455.48万元	白山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

此次债券发行对应的3宗地块计划收储土地面积合计1126182平方米，项目总投资46686.46万元，其中：建设投资为39286.46元；建设期利息为7400.00万元。

综合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，此次白山市土地储备项目预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数在1.16—1.21倍之间，项目收益可以覆盖融资成本项目经济上能够做到收支平衡，除偿还贷款利息

外，还略有盈利。土地出让金净值，即净利润可上缴地方财政部门，作为白山市市政基础设施的维护费用，为白山市市政建设提供有力的财政支持。随着该项目的实施，城市基础设施建设得到完善，必将促进城市旅游业的发展，从而带动白山市的经济结构调整和社会经济发展。

（二）社会效益分析

土地作为国民生产的基础资源，由于其稀缺性，项目的开发建设可改善部分低收入人群的住房条件，更好满足人们生活质量不断提高后，对住房的更高要求。本项目的建设同时可以创造一定的劳动就业机会。

本项目的开发建设可解决一部分中低收入者的住房需求，是建设和谐社会的举措。

项目的建设将提高白山市居民生活质量，改善生活环境，更好的满足消费者的需求。居民生活环境条件大大改善，土地价值将大幅度提高，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。项目建设对白山市的社会、经济发展会有较大的促进作用，项目与所地区有较强的互适性，社会可行性良好。

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 46686.46 万元，其中土地收储成本 37008.05 万元，其他建设费用 9678.41 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 46686.46 万元，其中预算资金安排 9686.46 万元，占 20.75%，土地储备专项债券资金 37000 万元，占 79.25%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 37000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 1126182 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 768883 平方米。具体的开发计划为：第一年拟开发气象台周边地块、；第二年拟开发啤酒小镇地块；第三年拟开发大桥药业西侧地块。

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 2020 年—2021 年之间，预计土地出让收入合计为 5.9889 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基金预算安排偿还。在融资成本测算方面，以气象台周边地块为例，项目总投资 3.3771 亿元，预计未来土地出让收入 4.3576 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2.7120 亿元，预计总融资成

本为 3.2544 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 3.7620 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.16。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，此次白山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 1.16—1.21 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

白山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	
气象台周边地块	2021 年	33771.24	33771.24	6650.82	27120.42	32544.50
啤酒小镇地块	2022 年	10023.32	10023.32	2421.15	7602.17	9122.60
大桥药业西侧地块	2022 年	2891.90	2891.90	614.49	2277.41	2732.90
合计		46686.46	46686.46	9686.46	37000.00	44400.00

白山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
气象台周边地块	2019		27120.42		27120.42		
	2020	27120.42			27120.42	1084.82	1084.82
	2021	27120.42			27120.42	1084.82	1084.82
	2022	27120.42			27120.42	1084.82	1084.82

	2023	27120.42			27120.42	1084.82	1084.82
	2024	27120.42		27120.42		1084.82	28205.24
	合计			27120.42		5424.08	32544.50
啤酒小镇地块	2019		7602.17		7602.17		
	2020	7602.17			7602.17	304.09	304.09
	2021	7602.17			7602.17	304.09	304.09
	2022	7602.17			7602.17	304.09	304.09
	2023	7602.17			7602.17	304.09	304.09
	2024	7602.17		7602.17		304.09	7906.26
	合计			7602.17		1520.43	9122.60
大桥药业西侧地块	2019		2277.41		2277.41		
	2020	2277.41			2277.41	91.098	91.10
	2021	2277.41			2277.41	91.098	91.10
	2022	2277.41			2277.41	91.098	91.10
	2023	2277.41			2277.41	91.098	91.10
	2024	2277.41		2277.41		91.098	2368.51
	合计			2277.41		455.49	2732.90
总计				37000.00		7400.00	44400.00

白山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

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
气象台周边地块	79.44	居住用地、兼容商业设施、道路用地、物流仓储	33771.24	37620.44	27120.42	32544.50	1.16
啤酒小镇地块	29.35	居住用地、兼容商业设施、道路用地、工业用地	10023.32	10651.49	7602.17	9122.60	1.17
大桥药业西侧地块	3.83	居住用地、兼容商业设施、道路用地	2891.90	3301.57	2277.41	2732.89	1.21

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，白山市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.16—1.21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

本项目的风险分析贯穿于项目开发建设和项目建成后维护运营的全过程，本项目主要在经济方面存在较大风险，其余风险程度均表现为一般或较小。开发建设投资、政府补贴这两项敏感性因素与财务收入存在较强的正相关关系，需特别注意控制。较大风险具体如下：

1、管理进度风险：

项目建设单位：可以通过不同形式的合同来应对管理进

度风险；根据实际情况制定切实可行的冬、雨季施工方案；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。项目建设单位应提前制定好应急预案，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。

2、管理成本风险：

项目建设单位：应做“三控”工作，在设计阶段对某些重要工程采用限额设计；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；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。

3、技术、管理、质量风险：

本项目工程建设规模符合白山市城市规划，可基本满足建设单位的使用要求；项目建设单位应加强地质、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。

从以上分析可知，本项目主要在经济方面存在较大风险，其余风险程度均表现为一般或较小。开发建设投资、政府补贴这两项敏感性因素与财务收入存在较强的正相关关系，需特别注意控制。

八、主管部门责任

白山市土地收购储备中心成立于2001年，是隶属白山市

国土资源局的事业单位，住所位于吉林省白山市八道江区翠柏路1号，法定代表人为毕春平。

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地，减少国有土地资产流失提供管理服务，城市国有土地收储。

白山市土地收购储备中心利用土地储备监测监管系统，监测监管土地储备机构业务开展情况；并与财政部门按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展；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。



2019年抚松新城北区黄泥河西侧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

抚松县，隶属于吉林省白山市，位于吉林省东南部，松花江上游，长白山西北麓，北与桦甸市、敦化市以二道松花江为界，南与临江市、长白朝鲜族自治县相连，东与安图县、朝鲜民主主义人民共和国接壤，西与靖宇县隔江相望、与江源区相接。介于东经 127° 01′ —128° 06′ ，北纬 41° 42′ —42° 49′ 之间。

抚松县境域辽阔，境内高山叠嶂，江河纵横，森林茂密，有国家公布的 35 个“王牌”景点中五奇之一的长白山天池；有 1994 年被省政府批准开通的长白山西坡旅游线路。2003 年，长白山被国家命名为中国十大名山之一。抚松又是中国人参之乡，拥有 1500 余年的野山参挖掘史，同时已有 450 多年人工栽培人参技术，是道地性人参的原产地和主产区，全球人参 70% 的交易量在抚松完成。同时，抚松还是全国重要的北药基地，以人参为主的野生中药材多达 870 余种。

截至 2018 年，抚松县辖 11 个镇、3 个乡、3 个功能区。截至 2017 年末，抚松县户籍人口 28.5832 万人，实现地区生

产总值（GDP）195.0 亿元，其中，第一产业实现增加值 22.9 亿元，第二产业实现增加值 90.2 亿元，第三产业实现增加值 81.8 亿元，三个产业结构比例为 11.8：46.3：41.9。

抚松县土地总面积 61.5928 万公顷，分为 8 个一级地类，38 个二级地类。按土地利用现状分类，耕地 3.0368 万公顷，占总面积的 4.93%；园地 5001.99 公顷，占总面积的 0.81%；林地 54.2404 万公顷，占总面积的 88.06%；草地 8151.71 公顷，占总面积的 1.32%；城镇村及工矿用地 1.1394 万公顷，占总面积的 1.85%；交通运输用地 4934.36 公顷，占总面积的 0.8%；水域及水利设施用地 1.0209 万公顷，占总面积的 1.66%。截至 2017 年，抚松县可供开发利用的土地面积 8389.13 公顷，其中内陆滩涂（河滩地）为 233.81 公顷，主要分布在抚松镇、抽水乡、沿江乡；其他草地（荒草地）面积 8155.32 公顷，主要分布在万良镇、抽水乡、北岗镇、兴参镇、长白山自然保护区。

（二）本地未来发展亮点

抚松县立足长白山核心区区位及生态资源优势，以科学发展观为指导，以建设长白山区域重要发展中心为目标，以绿色崛起、转型发展为主题，以加快产业结构调整推进转变经济发展方式为主线，坚持生态立县、工业强县、旅游兴县的战略，统筹新型工业化、生态城镇化、农业现代化，强化投资拉动、开放带动、创新驱动，以增量带动结构优化，以发

展保障民生改善，以创新推进产业升级的理念，不断培育壮大“332”产业，全面加强社会事业，把抚松新城建设成为长白山生态旅游支点城市，为建设生态经济型城市奠定基础，让城乡居民生活变得更加美好。

抚松县坚持把全面生态化转型作为加快转变经济发展方式的主攻方向。坚持生态立县战略，在保护与修复生态系统基础上加快推进经济转型，优化经济结构、产业结构、产品结构，在转型中发展，在发展中转型，建设资源节约型、环境友好型社会，促进经济社会与生态可持续发展；把长白山国际旅游度假区项目作为抚松振兴发展的杠杆，带动旅游、金融、物流、信息、房地产等现代服务业和生态型工业发展，从而撬动经济快速增长，经济质量明显提高，经济社会发展向高水平、高质量跨越；把抚松新城建设作为“三化”统筹的突破口，按照限制开发区域要求，实施生态保护性开发；以抚松新城组团式发展为核心，以泉阳镇、仙人桥镇、万良镇、露水河镇点式发展为辅助，带动城乡一体的生态城镇化建设。

坚持工业强县战略，加快推进工业化进程。以园区建设为载体，以大项目、大企业为着力点，以自主创新为动力，加快特色工业园区和工业聚集区建设。到2015年，全县规模以上工业总产值实现亿元，年均增长15%，规模以上工业增加值突破99亿元，年均增长15.6%，占当年全县GDP总额的

34.6%。

抚松生态城镇化整体框架基本形成。以抚松新城建设带动生态城镇化建设，长白山区域重要发展中心地位基本确立，抚松新城知名度在世界打响，生态城乡一体化建设初具规模，城镇化率达到82%。

2016—2018年，抚松县分别实现一般公共预算收入12.32亿元、5.10亿元和3.96亿元，政府性基金收入分别为3.67亿元、1.23亿元和1.55亿元。

抚松县 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）	185.22	194.98	152.93
一般公共预算收入（亿元）	12.32	5.10	3.96
一般公共预算支出（亿元）	37.80	37.71	37.76
政府性基金收入（亿元）	3.67	1.23	1.55
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3.62	1.10	1.52
政府性基金支出（亿元）	4.54	1.43	2.84
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）	4.06	1.16	2.43

截止2018年末，抚松县地方政府专项债务限额4.53亿元，专项债务余额3.89亿元，其中：5年期占比70.86%，7年期占比24.72%，10年期占比4.43%。

二、债券情况

抚松县本次拟发行土地储备债券5.0亿元，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

此次抚松县土地储备专项债券募集资金计划用于抚松新城北区黄泥河西侧土地收储项目。

本项目拟对抚松县两个地块的土地进行开发储备，地块一为抚松新城北区西侧地块。该地块四至范围为新立村南侧，黄泥河西侧，规划路小山路北侧，规划小江输变电路东侧；地块二为三角线加油站西侧地块。该地块四至范围为302省道南侧，通白铁路北侧，三角线东侧，规划玉竹街东侧，三角线加油站西侧。收储后土地的用地性质为商住用地、公园及绿地等。

本项目建设的两个地块是抚松县新城的重要组成部分，位于行政中心所在区域，发展前景广阔。本项目通过对两个地块内现有的建设用地进行综合开发整理，使两大功能既相互联系又互不干扰，还大大缓解了抚松县现在的用地负担和环境压力。

本项目为土地开发储备项目，项目的建设可实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，满足抚松县经济发展和城市建设用地的需求。同时，

建成后的项目区将成为具有较强辐射能力和带动能力的区域文化经济中心的一部分，形成一定的区域优势，对整个地区的良性发展有着重要的社会意义。

抚松县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	抚松新城北区西侧地块	新立村南侧，黄泥河西侧，规划路小山路北侧，规划小江输变电路东侧	收储面积：1418890.05 m ² ；可出让土地面积：1371875.18 m ² ；收储后土地使用性质：住宅、商业、公园、绿地等	2020年-2021年投入45665.35万元	抚松县土地收购储备中心
2	三角线加油站西侧地块	302省道南侧，通白铁路北侧，三角线东侧，规划玉竹街东侧，三角线加油站西侧	收储面积：712086.72 m ² ；可出让土地面积：712086.72 m ² ；收储后土地使用性质：住宅、商业等	2020年-2021年投入14627.52万元	抚松县土地收购储备中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

土地是不可再生的宝贵资源，也是国家和社会的最大资产，土地收益是财政收入的重要组成部分。加强土地管理，深化土地使用制度改革，改变过去无偿无限期使用土地的制度，在国家宏观调控下，通过市场优化配置土地资源，建立与社会主义市场经济体制相适应的土地市场体系，是我国整个经济体制改革的重要内容，也是加强耕地保护、落实土地基本国策的重要手段。近年来，全省各级政府认真贯彻执行

土地管理各项法律、法规，强化土地统一管理，进行土地使用制度改革，有效地促进了土地资源的合理利用，土地资产效益开始体现。

随着社会经济的飞速发展，作为增强政府调控能力、实现政府地产收益最大化的土地储备工作应做大、做实，同时，尽快实施本项目，可以有效服务于经济社会的快速发展，大大改善城市的交通条件，提高基础设施整体服务能力，拓展城市发展空间，改善居民的居住环境，进而拉动城市经济增长。

土地的综合开发利用，将大大的促进城市的建设、城市的扩张以及城市功能的完善，将派生出对住房、交通、通讯、供电、供水、供气、垃圾处理及其他配套公共设施的巨大投资需求，并由此带动相关产业的发展。

本项目建设符合《抚松新城总体规划（2013-2030年）》及《抚松县土地利用总体规划（2006-2020年）》要求，本项目的建设不仅可改善抚松县居住条件，合理城市布局，方便人民生产生活，同时又能美化城市环境，促进经济发展。

（二）社会效益分析

土地储备有利于国家对土地进行宏观调控、合理安排，有利于政府制定土地供给计划，使土地的利用率得到充分发挥，使城乡规划和土地利用总体规划可以按计划、按步骤贯彻实施；另外，实行土地储备可以促进规范性土地市场的建

立和培育，促进土地市场健康、持续、稳定的发展。

通过本项目的建设，可提高土地的有效利用率，充分发挥项目建设区的位置优势，调整产业结构和建筑布局，加快城市化进程的步伐，推进旧城区改造、新城区建设和环境的综合整治，理顺土地市场的管理体制，促进农民生产和生活方式向城市化方向转变，提高居民的生活质量。

该项目完成后，将大大改善人民的生活条件，改善社会环境，改善生活环境。

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 60292.87 万元，其中土地收储成本 33077.22 万元，其他建设费用 27215.65 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 60292.87 万元，其中预算资金安排 10292.87 万元，占 17.07%，土地储备专项债券资金 50000 万元，占 82.93%。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 2130976.77 平方米，预计建设期 2 年，未来可形成的出让土

地为 2083961.90 平方米。具体的开发计划为：本项目两块地同时开发，2021 年完成 60%，2022 年全部完成。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的两宗地块，地块预计出让时间为 2021 年—2022 年之间，预计土地出让收入合计为 7.91 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，以抚松新城北区西侧地块为例，项目总投资 4.57 亿元，预计未来土地出让收入 5.54 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 3.79 亿元，预计总融资成本为 4.55 亿元，在扣除相关成本费用后，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 5.11 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.12。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，此次抚松县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 1.12—1.37 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息。预计土地出让扣减相关成本费用的依据：

农业土地开发资金：《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49号），收取标准：农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（30

元/平方米) *15%;

教育资金:《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62号),教育资金=土地出让净收益*10%=(土地出让收入-总投资-农业土地开发资金)*10%;

农田水利建设资金:《关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》,(吉财非税[2012]742号),农田水利建设资金=土地出让净收益*10%=(土地出让收入-总投资-农业土地开发资金)*10%;

廉租住房保障资金:财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知(财综[2007]64号),廉租住房保障资金=土地出让净收益*10%=(土地出让收入-总投资-农业土地开发资金)*10%;

国有土地收益基金:《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》(吉财非税[2007]358号),国有土地收益=土地出让净收益*10%=(土地出让收入-总投资-农业土地开发资金)*10%(详见下表)。

抚松县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	
抚松新城北区西侧 地块	2021年-2022年	45665.35	45665.35	7771.6	37893.75	45472.50
三角线加油站西侧 地块	2021年-2022年	14627.52	14627.52	2521.27	12106.25	14527.50
合计		60292.87	60292.87	10292.87	50000.00	60000.00

抚松县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
抚松新城 北区西侧 地块	2019		37893.75		37893.75		
	2020	37893.75			37893.75	1515.75	1515.75
	2021	37893.75			37893.75	1515.75	1515.75
	2022	37893.75			37893.75	1515.75	1515.75
	2023	37893.75			37893.75	1515.75	1515.75
	2024	37893.75		37893.75		1515.75	39409.50
	合计			37893.75	37893.75		7578.75
三角线加 油站西侧 地块	2019		12106.25		12106.25		
	2020	12106.25			12106.25	484.25	484.25
	2021	12106.25			12106.25	484.25	484.25
	2022	12106.25			12106.25	484.25	484.25
	2023	12106.25			12106.25	484.25	484.25
	2024	12106.25		12106.25		484.25	12590.50
	合计			12106.25	12106.25		2421.25
总计			50000	50000		10000	60000

预计用于项目资金平衡的土地收入计算表

单位：万元

项目名称	总投资	土地出让收入	扣减金额						预计用于项目 资金平衡的土 地收益
			农业土地 开发资金	教育资金	农田水利 建设资金	廉租房 保障资金	国有土地 收益基金	合计	
抚松新城北区西侧 地块	45665.35	55433.35	617.34	915.07	915.07	915.07	915.07	4277.61	51155.74
三角线加油站西侧 地块	14627.52	23663.92	320.44	871.60	871.60	871.60	871.60	3806.82	19857.10
合计	60292.87	79097.27	937.78	1786.66	1786.66	1786.66	1786.66	8084.43	71012.84

抚松县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
抚松新城北区西侧地块	141.89	住宅、商业、公园、绿地等	45665.35	51155.74	37893.75	45472.50	1.12
三角线加油站西侧地块	71.21	住宅、商业	14627.52	19857.10	12106.25	14527.50	1.37
合计	213.10	住宅、商业、公园、绿地等	60292.87	71012.84	50000.00	60000.00	1.18

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，抚松县土地储备项目预计收益对融资本息覆盖倍数为1.12-1.37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：

潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险包括：政治风险、法律风险、管理风险、不可抗力、承包商履约风险、技术、环境保护风险、资金筹措风险、产品销售风险、资源风险、运行维护风险、利率及物价风险等。其中管理（进度、成本、质量）风险的风险程度较大，其余为一般或较小风险。

（二）应对措施：

1. 项目建设的合法性

本项目符合抚松县总体规划、土地利用规划及经济社会发展规划等规划及政策，相关审批流程严格按照流程要求进行，项目前期工作是依法合规的。本项目建设合法性不存在风险内容。

2. 补偿

发挥当地政府及其相关职能部门在项目社会稳定风险管理工作中的主导作用，构建合理、通畅的风险管理联动机制，通过制定项目风险管理工作计划，深入开展调查分析，加强对项目的正面宣传，优化设计方案，强化施工和运营期的管理，妥善处理地区历史矛盾等工作，全方位地落实风险管理工作，风险发生概率将进一步降低、风险影响程度亦将减小。

通过对本项目补偿过程中可能发生不利于社会稳定的风

险因素进行分析，研究认为，实施过程中，可能会有少数人会对项目实施有意见，目前已经采取的和下步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上可有效防范和化解矛盾，避免引发矛盾冲突，采取措施后社会稳定风险等级评价为低风险。

3. 环境及生态保护

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。利用合同对承包商进行约束，控制收储期环境质量。

4. 其他

利用履约担保、预付款担保进行保障承包商的履约责任。通过保险，必要时可对保险公司进行招标来应对不可抗力风险。详细的风险情况及应对措施如下表：

风险情况及应对措施

序号	风险情况		应对措施
	风险因素	风险程度	
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、通过不同形式的合同来应对风险； 2、制定切实可行的冬、雨季施工方案； 3、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； 4、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。

序号	风险情况		应对措施
	风险因素	风险程度	
3	不可抗力	较小	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	利用履约担保、预付款担保进行保障。
6	技术、管理（质量）风险	较大	1、本项目工程建设规模符合抚松县城市规划，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	抚松县近年来发展速度快、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。
10	资源风险	较小	根据初步的工程勘察，项目所在区域地下蕴藏矿产资源的可能性较小。
11	运行、维护风险	较小	给、排水企业、道路养护等单位维护风险。
12	利率、物价风险	一般	建设期2年，物价影响较小。

本项目是在共同努力下，相应对策落实到位后，本项目风险的发生频率和影响程度将明显下降。综合分析，该项

目初始风险等级为低风险，经过采取风险防范措施后的预期风险等级为低风险（比初始风险等级更低）。

八、主管部门责任

本项目由抚松县土地收购储备中心承办，抚松县土地收购储备中心需履行以下责任：

1. 本项目前期准备工作已基本就绪，应尽快进行拆迁补偿安置等后续工作，使项目顺利进行。

2. 项目区域属于抚松新城用地区域内，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。

3. 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，上级主管部门应尽快批准项目实施，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。

4. 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。

5. 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。

6. 做好群众的宣传与教育工作，使本项目建设坚持科学、有序、稳定、快速的推进。

7. 由相关部门组织有关专家机构对项目投资效益、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。

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

2019年临江市土地储备项目收益与 融资自求平衡方案



一、基本情况

临江市是吉林省白山市代管的县级市，位于吉林省东南部，长白山腹地，鸭绿江中上游，与朝鲜民主主义人民共和国两道（两道江、慈江道）三郡（中江郡、金亨稷郡、慈城郡）隔江相望，边境线长 146 公里，幅员 3008.5 平方公里，全市常驻人口 16.8 万人。临江市下辖 6 个街道、7 个乡镇、1 个省级硅藻土工业集中区和 1 个省级开发区。吉林临江边境经济合作区于 2018 年经吉林省政府批准成立，以期朝鲜对外开放的到来，扩大对朝经济贸易。

当前，新常态下的新一轮东北老工业基地振兴、吉林省东部绿色转型发展、资源型城市转型、供给侧结构性改革、主体功能区建设，以及与浙江省湖州市长兴县对口发展和鸭绿江经济合作战略下的对外开放发展，为临江市提供了良好的发展机遇，将使更多的人才、技术、信息等高端要素资源向临江倾斜，这为全市转型发展和双创发展带来了契机。临江市红色旅游、生态旅游、冰雪旅游、边境旅游、乡村旅游等倍受青睐，医药健康、农林产品和矿产新材料等产品国内外市场占有率和知名度不断提高，前景广阔，将为临江崛起



提供强有力的支撑。

临江市境内野生动植物资源极为丰富，有“中国高山红景天之乡”和“国家北药基地”的美誉；境内温泉、矿泉遍布，水能资源丰富，七道沟菩提峰水源地被列入省级矿泉水保护区；矿产资源有铁、煤、金、硅藻土等46种，其中，硅藻土已探明储量在2亿吨以上，其储量和品位居全国第一，被中国非金属矿工业协会授予“中国硅藻土工业城”和“中国硅藻土产业科技示范基地”。

2016—2018年，临江市分别实现一般公共预算收入6.3亿元、2.4亿元和2.3亿元，政府性基金收入分别为0.5亿元、0.5亿元和0.5亿元。

临江市 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）	98.83	100.54	86.8
一般公共预算收入（亿元）	6.3	2.4	2.3
一般公共预算支出（亿元）	27.9	26.7	31.1
政府性基金收入（亿元）	0.5	0.5	0.5
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.47	0.43	0.41
政府性基金支出（亿元）	0.96	0.45	0.92
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）	0.5	0.25	0.24

截止 2018 年末，临江市地方政府专项债务限额 3.3026 亿元，专项债务余额 1.466 亿元，其中：3 年期占比 0%，5 年期占比 86%，7 年期占比 0%，10 年期占比 14%。

二、债券情况

临江市本次拟发行土地储备债券 0.51 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

此次临江市土地储备专项债券募集资金计划用于临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目、临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目、临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目以及临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目。

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目地块四至：东起现状空地，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。

临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目地块四至：东起头道沟河，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目以及临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目区域与朝鲜隔江相望。拟充分挖掘项目区域集“绿色、红色、古迹、跨国”等旅游资源为一体的优势，打造旅游商圈。

临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目地块四至：东至葵花药业厂区，南至鸭绿江，西至现状地块，北至国道

331。

临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目地块四至：
东至现状地块，南至鸭绿江，西至葵花药业厂区，北至国道
331。

临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目以及临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目区域现已引进全国医药系统知名企业——葵花药业，周边区域还有宏大药业、康龙药业、健今药业、利生源公司等医药保健企业。本项目区域拟利用临江市丰富的药材资源，引进一批以中药材生产和山珍食品加工为主的生产企业，大力推进医药健康产业发展。

临江市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目	东起现状空地，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。	拟对地块范围内 5.2982 公顷土地进行征地、拆迁、整理，达到“六通一平”。可出让面积 5.2456 公顷，规划土地用途均为二级商业用地。	2019 年拟完成全部投资，2580 万元。	临江市土地收购储备中心
2	临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目	东起头道沟河，南起鸭绿江，西至现状空地，北至鸭绿江大街。	拟对地块范围内 11.7994 公顷土地进行征地、拆迁、整理，达到“六通一平”。可出让地上面积 3.8256 公顷，规划土地用途均为二级公服用地（公园绿地）。可出让地下面积 7.3962 公顷，规划土	2019 年拟完成全部投资，2140 万元。	临江市土地收购储备中心

			地用途均为二级商业用地。		
3	临江市大栗子街道南江头土地A-2-1收储项目	东至葵花药业厂区,南至鸭绿江,西至现状地块,北至国道331。	拟对地块范围内9.5476公顷土地进行征地、拆迁、整理,达到“五通一平”。可出让面积9.0134公顷,规划土地用途为二级工业用地。	2019年拟完成全部投资,2174.52万元。	临江市土地收购储备中心
4	临江市大栗子街道南江头土地A-3收储项目	东至现状地块,南至鸭绿江,西至葵花药业厂区,北至国道331。	拟对地块范围内3.6560公顷土地进行征地、拆迁、整理,达到“五通一平”。可出让面积3.6560公顷,规划土地用途为二级工业用地。	2019年拟完成全部投资,832.68万元。	临江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

目前地块范围道路交通不便、市政基础设施薄弱等实际问题影响了临江市的发展。项目实施后,能够形成更加合理的城市布局,可进一步提升土地价值、改善投资环境。同时,本项目的实施能够提供更多的就业机会,有利于吸收当地农业剩余劳动力,降低城市就业压力。因此,本项目的实施能够促使经济结构合理化,对城市经济发展的多样化和可持续性具有显著的积极作用。

(二) 社会效益分析

项目实施后,能够有效提高土地价值最大化,进一步改善区域生态环境,改变城市面貌,拉大临江市城市框架、完善城市功能,增强临江市的城镇吸引力和辐射力,促使临江

市域经济协调发展。另一方面，项目的实施将极大地改善人民生活条件，提高生活质量，带动本地房地产、文化娱乐等第三产业的全面升级，促进临江市和谐发展，对临江市全面建成小康社会和实现可持续发展提供良好社会保障。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目、临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目、临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目以及临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目。

序号	项目	项目总投资（不含建设期利息）
1	临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目	2580.00 万元
2	临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目	2140.00 万元
3	临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目	2174.52 万元
4	临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目	832.68 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

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目总投资为 2580.00 万元，其中预算资金安排 995 万元，占 38.57%，土地储备专

项债券资金 1585 万元，占 61.43%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 1585 万元。

临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目总投资为 2140.00 万元，其中预算资金安排 825 万元，占 38.55%，土地储备专项债券资金 1315 万元，占 61.45%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 1315 万元。

临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目总投资 2174.52 万元，其中预算资金安排 604.52 万元，占 27.80%，土地储备专项债券资金 1570.00 万元，占 72.20%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 1570.00 万元。

临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目总投资 832.68 万元，其中预算资金安排 202.68 万元，占 24.34%，土地储备专项债券资金 630 万元，占 75.66%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 630 万元。

2、资金使用计划

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目土地开发总量预计为 52982 平方米，预计建设期 1 年，未来可形成的出让土地为 52456 平方米。具体的开发计划为：第一年开发。

临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目土地开发总量预计为 117995 平方米，预计建设期 1 年，未来可形成的出让土地为 112219 平方米。具体的开发计划为：第一年开发。

临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目土地开发

总量预计为 95476 平方米，预计建设期 1 年，未来可形成的出让土地为 90134 平方米。具体的开发计划为：第一年开发。

临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目土地开发总量预计为 36560 平方米，预计建设期 1 年，未来可形成的出让土地为 36560 平方米。具体的开发计划为：第一年开发。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目，地块预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收入合计为 0.2564 亿元。

临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目，地块预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收入合计为 0.2126 亿元。

临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目，地块预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收入合计为 0.2484 亿元。

临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目，地块预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收入合计为 0.1007 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，以临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目为例，项目总投资 0.2580 亿元，预计未来土地出让收入 0.2564 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.1585 亿元，

预计总融资成本为 0.1902 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 0.2536 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.33。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，此次临江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 1.29 倍-1.33 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

临江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	
临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目	2024 年	2580.00	2580.00	995.00	1585.00	1902.00
临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目	2024 年	2140.00	2140.00	825.00	1315.00	1578.00
临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目	2024 年	2174.52	2174.52	604.52	1570.00	1884.00
临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目	2024 年	832.68	832.68	202.68	630.00	756.00
合计		7727.20	7727.20	2627.20	5100.00	6120.00

临江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
临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目	2019		1585.00		1585.00		
	2020	1585.00			1585.00	63.40	63.40
	2021	1585.00			1585.00	63.40	63.40

	2022	1585.00			1585.00	63.40	63.40
	2023	1585.00			1585.00	63.40	63.40
	2024	1585.00		1585.00		63.40	1648.40
	合计		1585.00	1585.00		317.00	1902.00
临江市江滨 公园土地 A-1-03收储 项目	2019		1315.00		1315.00		
	2020	1315.00			1315.00	52.60	52.60
	2021	1315.00			1315.00	52.60	52.60
	2022	1315.00			1315.00	52.60	52.60
	2023	1315.00			1315.00	52.60	52.60
	2024	1315.00		1315.00		52.60	1367.60
	合计		1315.00	1315.00		263.00	1578.00
临江市大栗 子街道南江 头土地 A-2-1收储 项目	2019		1570.00		1570.00		
	2020	1570.00			1570.00	62.80	62.80
	2021	1570.00			1570.00	62.80	62.80
	2022	1570.00			1570.00	62.80	62.80
	2023	1570.00			1570.00	62.80	62.80
	2024	1570.00		1570.00		62.80	1632.80
	合计		1570.00	1570.00		314.00	1884.00
临江市大栗 子街道南江 头土地 A-3 收储项目	2019		630.00		630.00		
	2020	630.00			630.00	25.20	25.20
	2021	630.00			630.00	25.20	25.20
	2022	630.00			630.00	25.20	25.20
	2023	630.00			630.00	25.20	25.20
	2024	630.00		630.00		25.20	655.20
	合计		630.00	630.00		126.00	756.00
总计			5100.00	5100.00		1020.00	6120.00

临江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
临江市江滨公园土地 A-1-02 收储项目	5.2982	二级商业用地	2580.00	2536.47	1585.00	1902.00	1.33
临江市江滨公园土地 A-1-03 收储项目	11.7994	4.0032 万平方米二级公服用地（绿化用地） +7.7962 万平方米二级商业用地	2140.00	2067.10	1315.00	1578.00	1.31
临江市大栗子街道南江头土地 A-2-1 收储项目	9.5476	二级工业用地	2174.52	2436.26	1570	1884	1.29
临江市大栗子街道南江头土地 A-3 收储项目	3.6560	二级工业用地	832.68	971.96	630	756	1.29
合计	30.3012		7727.2	8011.79	5100	6120	1.31

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，临江市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.29 倍-1.33 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：

1、自然风险

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对项目造成的直接或间接威胁。本项目所在地区工程地质条件较好，无不良和物理地质现象，施工条件较好，工程自然风险较小。

2、通货紧缩风险

当前，中国经济发展进入“新常态”，经济处于可持续稳定增长时期，2018年全国GDP增速仅为6.5%。基于促进经济增长的需要，国家希望释放足够多的流动性以拉动经济，促进房地产市场和基建市场的投资，消化市场存量房产。经济若一直下行，将对项目实施后的经济效益和社会效益均产生影响。

3、通货膨胀风险

通货膨胀与通货紧缩，互为问题的两面，任何一面的过度化，都将对项目的实施产生不好的影响。例如在项目的实施过程中，由于通货膨胀，导致建设成本的上涨速度超过了正常速度，将会对项目前期的判断和后期的实施出现较大的差异，可能最终影响项目的正常实施。

4、市场风险

临江市整体市场的购买能力、需求大小、价格风险等，都将影响整个市场。例如，本项目的收入主要为土地出让收入，但是土地出让的价格受市场的影响较大。若平均土地出让收入下降，项目的经济效益和还款能力都将受到重大挑战。

同时，由于该项目的安置方式为货币补偿，若征地区的老百姓在领取货币补偿资金后，到其他市场购房，也将影响市的经济发展和房地产市场。

5、征地拆迁风险

土地收储项目最重要的环节就是征地拆迁，只有征地拆迁的顺利实施，才能保障项目工作的顺利实施。在征地拆迁过程中，一旦有人的需求未被满足，征地成本容易上涨，造成资金短缺风险，也容易造成上访、留置原地拒绝征地拆迁，或是暴力对抗、群体示威等方式进行抗拒。而某一个“钉子户”的行为，也可能影响整个项目的后续的工程进度，影响整个项目的建设周期。这种风险将造成损失。

（二）应对措施：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

1、资金风险

由于土地收储项目着重在给老百姓的征地补偿上，对资

金的需求量非常大，项目建设单位积极和地方计划财政部门进行沟通，争取项目建设资金落实到位，并根据发展需要，考虑项目近期建设与远期的发展相结合，合理安排、切实做好项目资金安排计划，量力而行，可以避免出现资本金不到位的情况，降低项目资金风险。

2、改进土地收储项目实施过程，提高百姓满意度

土地收储项目在前期工作中，要做好摸底调查，征寻征地片区居民的意见。制定方案时，对于征地拆迁补偿面积和补偿费用额度应该严格控制。过程中，要对征地片区居民在征地拆迁过程中出现的合理问题，积极倾听，并尽力予以解决和配合。同时，资金的发放需要及时落实，避免征地片区居民感觉上当受骗，提高百姓满意度。

3、针对系统性风险（如政策风险、自然灾害风险）

主要由不可抗力产生，暂无较好的控制措施，针对非系统性风险，采用积极的应对措施。例如针对建设方施工和完工风险，项目实施单位对建设项目进度进行严格把控，按时拨付项目工程款，确保项目能按时按量完工。

八、主管部门责任

临江市财政局：

负责按照政府债务管理要求并根据本级自然资源部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度管理、预算管

理、发行准备、资金监管等工作。

临江市自然资源局：

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，审核本地区土地储备资金需求，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，监督本地区土地储备机构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。

临江市土地收购储备中心：

负责测算提出土地储备资金需求，配合提供土地储备专项债券发行相关材料，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。