



2019 年扶余市土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

扶余市位于长春、哈尔滨两个省会城市之间，京哈铁路、国道 102 线和同三高速公路分别从中、东、西穿境而过，有着得天独厚的交通和区位优势。全市 11 个镇、6 个乡、一个民族乡，人口约 73.6 万人。本地盛产扶余大米、四粒红花生、增盛永花生、江边鸭蛋等远近闻名。在市委、市政府的正确领导下，全市基础设施、民生领域、扶贫攻坚等有明显改善，人民生活水平有了极大的提高，得到了全市老百姓的一致认可。

扶余市未来发展将发挥地理位置优势，将积极与省发改委沟通，围绕建设 30 万人口区域中等城市这一主线编制好《扶余市哈长一体化示范区专项实施方案》，争取纳入哈长城市群示范试点城市，把扶余市打造成人民安居乐业的美好家园，从经济、政治等各方面发挥连接南北的优势，守好吉林的北大门。

2016—2018 年，扶余市分别实现一般公共预算收入 5.01 亿元、5.30 亿元和 4.88 亿元，政府性基金收入分别为 1.04

亿元、1.28 亿元和 1.70 亿元。

扶余市 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)	370	240	252
一般公共预算收入 (亿元)	5.01	5.30	4.88
一般公共预算支出 (亿元)	32.77	50.17	53.01
政府性基金收入 (亿元)	1.04	1.28	1.70
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.95	1.16	1.61
政府性基金支出 (亿元)	4.07	2.10	3.40
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)	1.10	1.75	3.13

截止 2018 年末,扶余市地方政府专项债务限额 2.36 亿元,专项债务余额 2.36 亿元,其中:5 年期占比 92.46%,10 年期占比 7.54%。

二、债券情况

扶余市本次拟发行土地储备债券 0.62 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

此次扶余市土地储备专项债券募集资金计划用于扶余市第一实验学校东侧地块等三个土地储备项目。其中:

扶余市第一实验学校东侧地块项目,东至奋进街、西至

金粮胡同、南至富民路、北至南环路，地块面积 50096.50 m²，项目地块位于扶余市商贸城辐射圈内，临近扶余市中医院，对外交通便捷，项目地块距扶余市公路客运车站约 1 公里，西侧临近扶余市第三中学，周边有大量的商住小区如锦绣华城、龙嘉花园等，项目地块与周边互适性较强，具有良好的市场发展潜力。

扶余市实验幼儿园西侧地块项目，东至乙九街、西至乙二十四街、南至丙二路、北至智慧路，地块面积 47424.00 m²，项目地块北侧临近稻香园生态园和扶余公园，居住环境宜人。项目区距离扶余大路主干道较近，交通便利度较高，周边有大量的商住小区如锦江富苑、圣德御景等，项目地块与周边互相性较强，具有良好的市场发展潜力。

扶余市第二实验学校西侧地块项目，东至二实验、西至和兴街、南至检察院、北至惠民路，地块面积 14085.80 m²，项目地块跨周边已实现综合开发，周边道路网密集，通达度较高。临近扶余市第二实验学校、士英小学、扶余市体育场、扶余市图书馆，项目区距扶余市医院仅 0.8 公里，周边生活配套设施十分完善。附近有大量的商住小区如翰林天下、英伦东郡等，项目地块与周边互适性较强，具有良好的市场发展潜力。

扶余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	扶余市第一实验学校东侧地块	东至奋进街、西至金粮胡同、南至富民路、北至南环路	总面积 50096.5 m ² ，其中水浇地 48903.5 m ² ，农村道路 1193 m ² ，土地性质为集体土地	2020 年投入 3000 万，剩余土地储备费用根据土地收储和出让进度支付	扶余市土地收购储备中心
2	扶余市实验幼儿园西侧地块	东至乙九街、西至乙二十四街、南至丙二路、北至智慧路	总面积 47424 m ² ，其中水浇地 47317 m ² ，农村道路 107 m ² ，土地性质为集体土地	2019 年投入 2600 万，剩余土地储备费用根据土地收储和出让进度支付	扶余市土地收购储备中心
3	扶余市第二实验学校西侧地块	东至二实验、西至和兴街、南至检察院、北至惠民路	总面积 14085.80 m ² ，其中旱地 10870.8 m ² ，水浇地 3215 m ² ，土地性质为集体土地	2019 年投入 750 万，剩余土地储备费用根据土地收储和出让进度支付	扶余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

扶余市 2019 年城区土地储备项目的实施将有效减少闲置及利用率低的土地资源，促进土地资源合理利用、提升土地价值、推动土地市场健康发展。项目的开展将有效的提高土地的利用强度和效率，缓解当前城区范围内土地供需的矛盾，提升区域土地节约集约利用水平，实现土地资源利用集约化和经济社会的全面协调可持续发展，推动新型城镇化进程，促进经济增长的需要，释放足够多的流动性拉动经济，促进房地产市场和基建市场的投资，消化市场存量房产。项目区

的增值潜力巨大，市场前景广阔，将带动地方财政收入增加，产生显著的经济效益。

（二）社会效益分析

扶余市土地储备项目符合扶余市中长期社会发展战略。项目建成后，将为周边居民提供居住保障，大幅度改善和提高城市郊区居民生活、居住条件；有利于扶余市城市统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障。本项目的实施将进一步提升扶余市的城市形象，促进城区风貌协调发展，美化周边环境，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平上升，城市建设步伐加快，城市品位提高。

项目的建设将提高扶余市人民的生活质量，改善生活环境，更好的满足消费者的需求。项目建设对扶余市的社会、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 8015.54 万元，其中土地收储成本 8000.34 万元，其他建设费用 15.20 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 8015.54 万元，其中预算资金安排 1815.54 万元，占 22.65%，土地储备专项债券资金 6200 万元，占 77.35%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 6200 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 111606.30 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 101898.70 平方米。具体的开发计划为：三宗地块 2019 年实现开发，扶余市第一实验学校东侧地块预计 2021 年完成开发，扶余市实验幼儿园西侧地块预计 2022 年完成开发，扶余市第二实验学校西侧地块预计 2020 年完成开发。

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—2023 年之间，预计土地出让收入合计为 10529.72 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，以扶余市第一实验学校东侧地块为例，项目总投资 3759.61 万元，预计未来土地出让收入 5108.35 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 2,793.50 万元，预计总融资成本为 3,352.20 万元，在扣除相关成本费用后，

预计土地出让收益为 4559.84 万元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.36 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，此次扶余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 1.18—1.36 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

扶余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	
扶余市第一实验学校东侧地块	2021 年	3759.61	3759.61	966.11	2793.50	3352.20
扶余市实验幼儿园西侧地块	2022 年	3316.85	3316.85	684.55	2,632.30	3,158.76
扶余市第二实验学校西侧地块	2020 年	939.08	939.08	164.88	774.20	929.04
合计		8015.54	8,015.54	1,815.54	6,200.00	7,440.00

扶余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
扶余市第一实验学校东侧地块	2019		2793.50		2793.50		
	2020	2793.50			2793.50	111.74	111.74
	2021	2793.50			2793.50	111.74	111.74
	2022	2793.50			2793.50	111.74	111.74
	2023	2793.50			2793.50	111.74	111.74
	2024	2793.50		2793.50		111.74	111.74
	合计				2793.50		558.70
扶余市实验幼儿园西侧地块	2019		2632.30		2632.30		
	2020	2632.30			2632.30	105.292	105.292
	2021	2632.30			2632.30	105.292	105.292
	2022	2632.30			2632.30	105.292	105.292
	2023	2632.30			2632.30	105.292	105.292
	2024	2632.30		2632.30		105.292	6448
	合计				2632.30		526.46
扶余市2019年城区土地储备项目	2019		774.20		774.20		
	2020	774.20			774.20	30.968	30.968
	2021	774.20			774.20	30.968	30.968
	2022	774.20			774.20	30.968	30.968
	2023	774.20			774.20	30.968	30.968
	2024	774.20		774.20		30.968	805.168
	合计				774.20		154.84
总计		6200	6200	6200		1240	7440

扶余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成本覆盖倍数
扶余市第一实验学校东侧地块	50096.50	商住用地	3759.61	4559.84	2793.50	3352.20	1.36
扶余市实验幼儿园西侧地块	47424.00	商住用地	3316.85	3713.38	2632.30	3158.76	1.18
扶余市第二实验学校西侧地块	14085.80	商业	939.08	1232.49	774.20	929.04	1.33
合计	111606.30		8015.54	9505.71	6200.00	7440.00	1.28

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，扶余市2019年城区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.18—1.36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、资金风险

土地收购储备项目涉及土地征收、地上建筑物和构筑物等进行补偿，对资金需求量较大，同时还需支付大量的其他费用，成本投入较高。在土地出让期间，若资金链发生断裂或短缺，将对土地出让产生重大影响。

2、市场风险

扶余市城镇及下辖乡镇居民为该项目主要的市场。该市场的购买能力、需求大小、价格风险等将影响整个市场。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。若土地出让收入下降，项目的经济效益和还款能力将受到影响。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，也将影响本区域的经济发展和房地产市场。

3、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、拒绝征地拆迁，或是暴

力对抗、群体示威等方式进行抗拒，从而影响整个项目的后续进度，延长建设周期，造成经济损失。

(二) 应对措施：

本项目符合区域经济发展需要，符合区域土地利用总体规划及城市总体规划，在项目实施过程中，建设单位应关注有关风险因素，尽量规避风险的发生，并及时采取措施，将风险带来的损失降到最低。

1、注重对被征收人切身利益的保护

严格执行征收补偿标准。按照新条例的精神制定征收补偿方案，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，提高百姓满意度。

2、科学安排和监管补偿资金使用

本项目征收补偿金由土地收储中心、财政局双方监管，足额到位、专户存储、专款专用。根据地方发展的需要，将近期建设与远期发展相结合，制定完善的收储、出让计划，分期、滚动地完成范围内收储地块的征收、平整及土地出让，确保资金回收安全，降低项目资金风险。

3、保障项目全过程治安安全

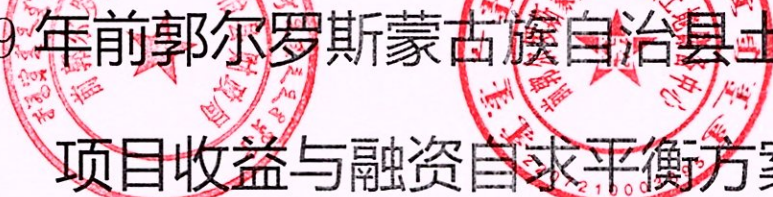
采取以预防为主的治安防范措施，在项目实施过程中加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。对征地居民在征拆过程中出现的合理问题，积极倾听，并尽

力予以解决和配合。

八、主管部门责任

财政部门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。

土地储备部门组织编制土地储备计划，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，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年前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备 项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

前郭尔罗斯蒙古族自治县（简称前郭县）是吉林省唯一的蒙古族自治县，幅员面积 6980 平方公里，辖 22 个乡镇，18 个国有农林牧渔场，233 个村，总人口 60 万，有蒙古、汉、满、锡伯等 25 个民族。其中，蒙古族人口占 11%。县内有前郭灌区、查干湖旅游经济开发区、吉林前郭经济开发区、4 个市级工业园区、2 个县级工业园区和 2 个市级牧业园区。中石油东北油气分公司、中石化东北油气分公司、中化集团长山化工有限公司、中国大唐集团长山热电厂、中石油管道长春输油气分公司等 5 户中直企业坐落境内。

《前郭尔罗斯蒙古族自治县城市总体规划（2011 年—2030 年）》中心城区规划形成“一核、两带、四区、多点”的“T”字型产业空间布局结构。“一核”即以前郭县中心城区为主的经济增长核心；“两带”为沿 302 国道、琿乌高速、长白铁路产业聚合带及沿 203 国道、大广高速产业发展带；四区为临空产业区、查乌天然气化工产业区、查干湖旅游经济开发区、王府现代农业示范区四个较大的产

业集聚区；多点指分布于县域主要乡镇的多个产业园，包括长山循环经济产业园、查干淖尔工业园、红旗工业园以及八郎棚菜产业园、红光水稻产业园等。

《吉林省前郭尔罗斯蒙古族自治县土地利用总体规划（2006-2020年）》调整方案中提到按照集中布局、积极发展的原则，新增工业用地主要布局在经济条件较好且重点发展的乡镇，如前郭镇、王府站镇、乌兰图嘎镇、海勃日戈镇等。上级下达前郭县建设用地总规模指标为 33950 公顷，农村居民点 24100 公顷，城镇工矿用地面积 4350 公顷。根据“统筹城乡、集聚建设”的指导思想，引导农民向中心村集中、工业向园区集中、园区向城镇集中，合理调整城乡用地布局，促进城乡协调发展。建设用地指标安排，优先保障前郭县中心城区的发展空间；独立工矿用地指标适当向六大工业集中区地区倾斜；农村居民点用地，按照建设中心村、拆并零散村、整治空心村的思路，引导向建设中心村和小集镇集中。此次项目以前郭县土地储备中心作为实施主体，通过土地收储方式实现土地集约高效利用的目的。

2016 - 2018年，前郭县分别实现一般公共预算收入 11.74 亿元、10.75 亿元和 9.17 亿元，政府性基金收入分别为 3.51 亿元、1.92 亿元和 1.76 亿元。

前郭县 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)	350.43	349	290
一般公共预算收入 (亿元)	11.74	10.75	9.17
一般公共预算支出 (亿元)	41.75	51.47	53.84
政府性基金收入 (亿元)	3.51	1.92	1.76
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	3.28	1.80	1.64
政府性基金支出 (亿元)	6.00	5.91	1.98
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)	3.46	5.45	1.63

截止 2018 年末, 前郭县地方政府专项债务限额 3.35 亿元, 专项债务余额 3.33 亿元, 其中: 3 年期占比 1%, 5 年期占比 99%, 7 年期占比 0%, 10 年期占比 0%。

二、债券情况

前郭县本次拟发行土地储备债券 1.2 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 3 个项目。

三、项目概况

此次前郭县土地储备专项债券募集资金计划用于换乘中心地块, 源江路南侧、忽必烈大街东侧地块 (2019003 编号)

地块，源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002 编号）地块，共计 3 个土地储备项目。其中：

1、换乘中心地块土地收储项目，四至为东至县道，南至空地，西至查干湖景观大道，北至空地。地块总面积 298257.00 m²，其中：集体土地 66957.00 m²，国有土地 231300.00 m²；

2、源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019003 编号）土地收储项目，四至为东至乌尼得大街，南至规划地块，西至忽必烈大街，北至源江路。地块总面积 34649.47 m²，全部为集体土地；

3、源江路南侧、忽必烈大街东侧地块（2019002 编号）土地收储项目，m²，四至为东至乌尼得大街，南至规划公园，西至忽必烈大街，北至规划地块。地块总面积 31542.08m²；其中：集体土地 30315.08 m²，国有土地 1227.00 m²；

前郭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	换乘中心地块	东至县道，南至空地，西至查干湖景观大道，北至空地。	项目面积 298257.00 m ² ，可出让土地面积 298257.00 m ² 。用地性质：商业。	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备中心
2	源江路南侧、忽必烈大街东侧地块	东至乌尼得大街，南至规划地块，西至忽必烈大街，北至源江路。	项目面积 34649.47 m ² ，可出让土地面积 27490.86 m ² 。用地性质：商业、居住。	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备中心

	(2019 003 编 号)				
3	源江路 南侧、 忽必烈 大街东 侧地块 (2019 002 编 号)	东至乌尼得大 街,南至规划公 园,西至忽必烈 大街,北至规划 地块	项目面积 31542.08 m ² , 可出让土地面积 18403.00 m ² 。用地性 质: 商业、居住。	根据土地收储及出 让进度支付土地整 理储备费用	前郭罗斯蒙古 族自治县土地储 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 364448.55 平方米,项目总投资 15862.71 万元,其中建设投资 14422.71 万元,建设期利息 1440.00 万元。建设投资包括收储成本 13137.98 万元;其他费用 216.38 万元,基本预备费 1068.35 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,此次前郭县土地储备项目预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数在 1.24—1.60 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,除偿还债券利息外,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,作为前郭县政基础设施的维护费用,为前郭县市政建设提供有力的财政支持。该项目的实施完善了前郭县城市整体布局,提高了土地资源的利用,节省了大量的社会成本。

通过对城市布局进行合理调整，提升了土地价值。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，从而带动前郭县的经济结构调整和社会经济发展。

（二）社会效益分析

项目建成后，一方面在保障前郭县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，从而改善投资软环境，吸引投资者，促进城市经济发展。同时能够及时调节区域土地供应，防止地价过高增长，避免出现“泡沫经济”的现象，有利于促进前郭县土地市场健康、稳定发展。另一方面，可以促进前郭县教育、旅游等公共空间的土地利用，推进前郭县城市发展建设，提升区域发展环境，从而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

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 15862.71 万元，其中建设投资 14422.71 万元，建设期利息 1440.0 万元。建设投资包括收储成本 13137.98 万元；其他费用 216.38 万元，基本预备费 1068.35 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 15862.71 万元，其中自筹资金 3862.71 万元，占 24.35%，土地储备专项债券资金 12000.00 万元，占 75.65%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 12000.00 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 364448.55 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 344150.86 平方米。具体的开发计划为：

（1）2019 年 5 月-2019 年 6 月：前期工作（开展用地测绘、编制可研、工程招标等前期工作）。

（2）2019 年 7 月-2022 年 2 月：进行土地收储及国有土地收储等工作的实施。

（3）2022 年 3 月-2022 年 5 月：整理成净地后进行交付。

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 2022 年，预计土地出让收入合计为 27850.61 万元。

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，以换乘中心地块为例，项目总投资 7361.01 万元，预计未来土地出让收入 19940.27 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 6900.00 万元，预计总融资成本为 8280.00 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 13264.89 万元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.60。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，此次前郭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 1.24—1.60 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

前郭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	
换乘中心地块	2024 年	7361.01	7361.01	461.01	6900.00	8280.00
源江路南侧、忽必烈大街东侧地块 (2019003 编号)	2024 年	4480.36	4480.36	1480.36	3000.00	3600.00
源江路南侧、忽必烈大街东侧地块 (2019002 编号) 土地收储项目	2024 年	4021.34	4021.34	1921.34	2100.00	2520.00
合计		15862.71	15862.71	3862.71	12000.00	14400.00

前郭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
换乘中心地块土地储备项目	2019		6900.00		6900.00		
	2020	6900.00			6900.00	276.00	276.00
	2021	6900.00			6900.00	276.00	276.00
	2022	6900.00			6900.00	276.00	276.00
	2023	6900.00			6900.00	276.00	276.00
	2024	6900.00		6900.00		276.00	7176.00
	合计			6900.00	6900.00		1380.00
源江路南 侧、忽必 烈大街东 侧地块 (201900 3 编号) 土地储备 项目	2019		3000.00		3000.00		
	2020	3000.00			3000.00	120.00	120.00
	2021	3000.00			3000.00	120.00	120.00
	2022	3000.00			3000.00	120.00	120.00
	2023	3000.00			3000.00	120.00	120.00
	2024	3000.00		3000.00		120.00	3120.00
	合计			3000.00	3000.00		600.00
源江路南 侧、忽必 烈大街东 侧地块 (201900 2 编号) 土地储备 项目	2019		2100.00		2100.00		
	2020	2100.00			2100.00	84.00	84.00
	2021	2100.00			2100.00	84.00	84.00
	2022	2100.00			2100.00	84.00	84.00
	2023	2100.00			2100.00	84.00	84.00
	2024	2100.00		2100.00		84.00	2184.00
	合计			2100.00	2100.00		420.00
总计			12000.00	12000.00		2400.00	14400.00

前郭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
换乘中心地块土地储备项目	29.8257	商业	7361.01	13264.89	6900.00	8280.00	1.60
源江路南侧、忽必烈大街东侧地块 (2019003编号)土地储备项目	3.464947	商业、居住	4480.36	4739.55	3000.00	3600.00	1.32
源江路南侧、忽必烈大街东侧地块 (2019002编号)土地储备项目	3.154208	商业、居住	4021.34	3126.71	2100.00	2520.00	1.24

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，前郭县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.24—1.60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、资金风险

本项目建设期资金来源为实施土地收储工作的实施单位采用债券资金结合自筹的方式进行筹措，如债券发行出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目开展，导致项目工期拖期甚至被迫终止。

2、社会风险

本项目为土地收储，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。

3、不可抗力

战争、洪水、地震、国家相关政策的调整等不可抗拒的因素将对本项目构成威胁。

（二）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）结合前郭县前郭县总体规划，充分开展前期调查。

（2）针对待搬迁企业与农户积极开展动员，提高企业与居民积极性，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。

(4) 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

1、前郭尔罗斯蒙古族自治县国土资源局

负责会同县财政局组织编制完成土地储备计划，提交吉林省国土资源厅备案后，报前郭县人民政府批准。负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，配合县财政局做好土地储备专项债券额度分配及发行等相关工作。

2、前郭尔罗斯蒙古族自治县土地储备中心

(1) 负责与土地使用权人根据土地评估结果协商收购土地的补偿标准，经前郭县国土资源局和前郭县县财政局确认，或地方法规规定的其他机构确认。

(2) 负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并按有关规定报前郭县国土资源局备案。

(3) 严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

(4) 按规定编制土地储备资金收支项目预算，经伊通满族自治县国土资源局审核，报县财政局审定后执行。年度终了，向县财政局报送土地储备资金收支项目决算。

3、前郭尔罗斯蒙古族自治县财政局

前郭尔罗斯蒙古族自治县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。