



2019年延吉市土地储备项目收益与

融资自求平衡方案

一、基本情况

延吉市位于吉林省东部。是延边朝鲜族自治州政府所在地，是全州政治、经济、文化的中心。东与图们市长安镇相邻，西接安图县，南与龙井市东盛涌镇接壤，北与敦化市、汪清县毗邻。总面积 1748.3 平方千米。全市常住人口 65 万，截止到 2017 年末，户籍人口 55 万人，其中朝鲜族人口占 58%。辖 6 个街道、4 个镇：进学街道、北山街道、新兴街道、公园街道、河南街道、建工街道、小营镇、依兰镇、三道湾镇、朝阳川镇。延吉市是一座以工业、商贸、旅游为主的具有朝鲜族民族特色的宜居旅游开放中心城市，2017 年被正式批准为全省扩权强县试点，位居全国中小城市综合实力百强县市第 69 位、全国新型城镇化质量百强县市第 59 位、全国创新创业百强县市第 66 位，是全省唯一荣获全国三大百强县市称号的城市。

延吉市未来规划打造成为大图们江地区开发的战略基地和门户；成为中国图们江地区的金融、商贸和信息中心；成为中国图们江地区的交通和物流中心；成为东北地区少数民

地；成为长白山林特产品加工基地；成为旅游综合服务基地以及延边州政治、经济、文化中心。

延吉市未来城市发展重点围绕城市功能定位、人文特色和建设现状，着重突出城市品位、彰显延吉特色、传承历史文脉。未来发展方向以向西、向北为主，规划形成“延吉主城+朝阳川辅城”的布局结构。其中延吉城区建设用地约73平方公里，居住人口74-76万人；朝阳川城区建设用地约10平方公里，居住人口14-16万人。重点工作包括完善城市交通路网、老城区改造、城市绿化亮化，以打造精品城市为目标，全力推进城市东、西、南、北、中协调联动发展。

2016—2018年，延吉市分别实现一般公共预算收入28.7239亿元、23.4545亿元和25.2120亿元，政府性基金收入分别为3.2226亿元、7.1423亿元和10.3818亿元。

延吉市 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）	321.32	308.00	298.00
一般公共预算收入（亿元）	28.7239	23.4545	25.2120
一般公共预算支出（亿元）	60.7962	61.6517	62.7516
政府性基金收入（亿元）	3.2226	7.1423	10.3818
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.7852	6.4873	9.2693
政府性基金支出（亿元）	4.9757	6.7651	11.9600

政府性基金支出（亿元）	4.9757	6.7651	11.9600
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）	4.2426	6.2829	11.3666

截止 2018 年末，延吉市地方政府专项债务限额 7.5 亿元，专项债务余额 15.88 亿元，其中：5 年期占比 65.82%，7 年期占比 2.27%，10 年期占比 31.91%。

二、债券情况

延吉市本次拟发行土地储备债券 2.2 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 1 个项目。

三、项目概况

此次延吉市土地储备专项债券募集资金计划用于延吉高新技术产业开发区土地收储项目。项目区域内形成总收储土地面积 1133423 m²。项目区域内形成总可出让土地面积 881067.34 m²，其中可出让工业用地 819908.63 m²，可出让商服用地 61158.71 m²。

项目区域内土地利用现状为：旱地 6054 m²，水浇地 845031 m²，林地 16507 m²，其他农用地 53882 m²，集体建设用地 127820 m²，未利用地 84129 m²。

项目区域内规划土地用途为：道路面积 101121.20 m²，绿地面积 121348.07 m²，公共事业用地 28418.56 m²，水域 1468.00 m²，工业用地 819908.63 m²，商服用地 61158.71 m²。

延吉高新技术产业开发区土地收储项目包含 4 个地块。

地块 1：拟收储位置为新东桥西北侧、人民路南侧。收储土地面积 257060 m²。可出让土地面积 212938.12 m²，其中工业用地 168808.43 m²，商服用地 44129.69 m²。拟引进长白山生态科技园等项目。

地块 2：拟收储位置为布尔哈通河南侧、长珲铁路和铁道面粉厂专用铁路东侧。收储土地面积 791166 m²。可出让土地面积 594495.29 m²，其中工业用地 577466.27 m²，商服用地 17029.02 m²。拟引进跨境物流园区等项目。

地块 3：拟收储位置为长白山印务南侧、长珲铁路北侧。收储土地面积 43882 m²。可出让土地面积 42054.36 m²，均为工业用地。拟引进实训基地项目及附属设施项目。

地块 4：拟收储位置为科技创新园南侧、长珲铁路北侧。收储土地面积 41315 m²。可出让土地面积 31579.57 m²，均为工业用地。拟引进实训基地项目及附属设施项目。

延吉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	地块 1	新东桥西北侧、人民路南侧	收储土地面积 257060 m ² 。可出让土地面积 212938.12 m ² ，其中工业用地 168808.43 m ² ，商服用地 44129.69 m ² 。拟引进长白山生态科技园等项目。	2019 年拟投 8000 万元。剩余土地整理储备费用根据土地收储和出让进度支付。	延吉市土地收购储备中心

2	地块 2	布尔哈通河南侧、长珲铁路和铁道面粉厂专用铁路东侧	收储土地面积 791166 m ² 。可出让土地面积 594495.29 m ² ，其中工业用地 577466.27 m ² ，商服用地 17029.02 m ² 。拟引进跨境物流园区等项目。	2019 年拟投 14500 万元。剩余土地整理储备费用根据土地收储和出让进度支付。	延吉市土地收购储备中心
3	地块 3	长白山印务南侧、长珲铁路北侧	收储土地面积 43882 m ² 。可出让土地面积 42054.36 m ² ，均为工业用地。拟引进实训基地项目及附属设施项目。	2019 年拟投 1200 万元。剩余土地整理储备费用根据土地收储和出让进度支付。	延吉市土地收购储备中心
4	地块 4	科技创新园南侧、长珲铁路北侧	收储土地面积 41315 m ² 。可出让土地面积 31579.57 m ² ，均为工业用地。拟引进实训基地项目及附属设施项目。	2019 年拟投 1000 万元。剩余土地整理储备费用根据土地收储和出让进度支付。	延吉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

目前拟收储地块范围内的道路交通不便、市政基础设施薄弱等实际问题影响了延吉市的发展。延吉高新技术产业开发区土地收储项目实施后，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

延吉高新技术产业开发区土地收储项目实施后，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，拉大延吉市城市框架、完善城市功能，增强延吉市的城镇吸引力和辐射力，促使延吉市域经济协调发展。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，促进延吉市和谐发展，对延吉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

本项目总投资为 66222.18 万元，其中土地收储成本 56095.31 万元，其他建设费用 10126.87 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 66222.18 万元，其中预算资金安排 44222.18 万元，占 66.78%，土地储备专项债券资金 22000 万元，占 33.22%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 22000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 1133423 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 881067.34 平方米。具体的开发计划为：第一年拟开发地块 1、

地块 2、地块 3、地块 4；第二年拟开发地块 1、地块 2、地块 3、地块 4；第三年拟开发地块 1、地块 2。

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 2020 年—2024 年之间，预计土地出让收入合计为 4.0791 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预算资金安排偿还。在融资成本测算方面，以地块 1 为例，项目总投资 1.5569 亿元，预计未来土地出让收入 1.3297 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.7 亿元，预计总融资成本为 0.84 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 1.1513 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.37。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，此次延吉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 1.15—1.37 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

延吉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	
地块 1	2020 年-2024 年	15569.28	15569.28	8569.28	7000.00	8400.00
地块 2	2020 年-2024 年	43250.88	43250.88	29950.88	13300.00	15960.00
地块 3	2020 年-2024 年	3916.24	3916.24	2916.24	1000.00	1200.00
地块 4	2020 年-2024 年	3485.78	3485.78	2785.78	700.00	840.00
合计		66222.18	66222.18	44222.18	22000.00	26400.00

延吉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
地块 1	2019		7000.00		7000.00	116.67	116.67
	2020	7000.00			7000.00	280.00	280.00
	2021	7000.00			7000.00	280.00	280.00
	2022	7000.00			7000.00	280.00	280.00
	2023	7000.00			7000.00	280.00	280.00
	2024	7000.00		7000.00		163.33	7163.33
	合计			7000.00	7000.00		1400.00
地块 2	2019		13300.00		13300.00	221.67	221.67
	2020	13300.00			13300.00	532.00	532.00
	2021	13300.00			13300.00	532.00	532.00

	2022	13300.00			13300.00	532.00	532.00
	2023	13300.00			13300.00	532.00	532.00
	2024	13300.00		13300.00		310.33	13610.33
	合计		13300.00	13300.00		2660.00	15960.00
地块 3	2019		1000.00		1000.00	16.67	16.67
	2020	1000.00			1000.00	40.00	40.00
	2021	1000.00			1000.00	40.00	40.00
	2022	1000.00			1000.00	40.00	40.00
	2023	1000.00			1000.00	40.00	40.00
	2024	1000.00		1000.00		23.33	1023.33
	合计		1000.00	1000.00		200.00	1200.00
地块 4	2019		700.00		700.00	11.67	11.67
	2020	700.00			700.00	28.00	28.00
	2021	700.00			700.00	28.00	28.00
	2022	700.00			700.00	28.00	28.00
	2023	700.00			700.00	28.00	28.00
	2024	700.00		700.00		16.33	716.33
	合计		700.00	700.00		140.00	840.00
总计			22000.00	22000.00		4400.00	26400.00

延吉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
地块 1	25.7060	工业用地 商服用地	15569.28	11513.62	7000.00	8400.00	1.37

地块 2	79.1166	工业用地 商服用地	43250.88	21195.20	13300.00	15960.00	1.33
地块 3	4.3882	工业用地	3916.24	1375.11	1000.00	1200.00	1.15
地块 4	4.1315	工业用地	3485.78	1032.58	700.00	840.00	1.23
合计	113.3423		66222.18	35116.51	22000.00	26400.00	1.33

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，延吉市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.15—1.37 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

延吉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

延吉市财政局：

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。

延吉市自然资源局：

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。

延吉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。

2019年珲春市土地储备项目收益与融资 自求平衡方案

一、基本情况

珲春市位于吉林省最东端，图们江下游，隶属于延边朝鲜族自治州，珲春市是中国唯一地处中、朝、俄三国交界的边境城市。与朝鲜临江相邻，与日本、韩国隔海相望，是珲春独特地理位置的魅力所在，“雁鸣闻三国，虎啸惊三疆；花开香三邻，笑语传三邦”是对珲春的真实写照。由于珲春市处于图们江区域国际合作开发的核心地带，也被称为“东北亚的金三角”。根据2018年珲春统计年鉴，截至2017年末，珲春市辖4个街道、4个镇、5个乡（其中杨泡和三家子为全省仅有的两个满族乡）、另设有边境经济合作区、出口加工区、中俄互市贸易区。2017年末，珲春市户籍总人口为228763人。

目前，珲春已形成了较完备的工业体系。现有能源水电、木制品加工、纺织服装、电子信息、医药保健、有色金属、建筑材料、农副海产品和一般加工业九大工业产业。其中，能源水电、木制品加工、纺织服装和信息电子四大行业发展迅速、推动作用显著，支撑了全市工业的半壁江山。

“十三五”时期，全市经济社会发展的总体目标是：以提高发展质量和效益为中心，继续保持经济平稳快速增长，主要人均指标进入全省前列；经济发展方式转变和产业结构优化升级取得重大进展，特色优势产业和新兴产业不断壮大，服务业实现跨越式发展，成为经济增长的新动力；加快推进跨境互联互通和国际区域合作，面向东北亚开放重要门户基本形成；新型城镇化质量全面提高，城市综合服务功能更加完善；生态文明建设取得重大进展，生态环境质量总体改善；基本公共服务水平稳步提高，城乡居民收入水平增速超过经济增速，人民群众幸福感大幅提升，实现全面建设小康社会发展目标。

2016—2018年，珲春市分别实现一般公共预算收入19.53亿元、12.52亿元和7.81亿元，政府性基金收入分别为4.53亿元、1.6亿元和7.11亿元。

珲春市 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）	140.97	94	93
一般公共预算收入（亿元）	19.53	12.52	7.81
一般公共预算支出（亿元）	43.75	40.1	33.83
政府性基金收入（亿元）	4.53	1.6	7.11
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	4.05	1.36	6.44
政府性基金支出（亿元）	6.33	2.69	13.73

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）	4.50	1.94	12.82
----------------------------------	------	------	-------

截止 2018 年末，珲春市地方政府专项债务限额 17.8792 亿元，专项债务余额 14.4370 亿元，其中：5 年期 11.7705 亿元，占比 81.53%；10 年期 2.6665 亿元占比 18.47%。

二、债券情况

珲春市本次拟发行土地储备债券 5,000 万元，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，到期一次偿还本金，利率暂按 4.0%测算，共涉及 4 个地块。

三、项目概况

此次珲春市土地储备专项债券募集资金计划用于合作区工业收储项目 1、合作区工业收储项目 2、合作区工业收储项目 3、沿河河南侧城市旧区土地收储项目等 4 个土地储备项目，其中：

合作区工业收储项目 1 北至永兴街，西至口岸大路，南至建功街，东至通海路，总收储面积 56 公顷，规划方向为工业用地；

合作区工业收储项目 2 北至宏图街，西至森林山南路，南至通关街，东至国泰路，总收储面积 13 公顷，规划方向为工业用地；

合作区工业收储项目 3 北至创业街，西至森林山南路，南至宏图街，东至国泰路，总收储面积 7 公顷，规划方向为

住宅用地；

沿河河南侧城市旧区土地收储项目位于华龙商厦以南、龙源公园以西、金厦小区以东区域，总收储面积 3 公顷，规划方向为住宅用地和商业用地。

珲春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	合作区工业收储项目 1	北至永兴街，西至口岸大路，南至建功街，东至通海路	总收储面积 56 公顷，规划方向为工业用地	13,967.00 万元	珲春市土地收购储备中心
2	合作区工业收储项目 2	北至宏图街，西至森林山南路，南至通关街，东至国泰路	总收储面积 13 公顷，规划方向为工业用地	3,542.05 万元	珲春市土地收购储备中心
3	合作区工业收储项目 3	北至创业街，西至森林山南路，南至宏图街，东至国泰路	总收储面积 7 公顷，规划方向为住宅、商贸综合体的城区	2,050.74 万元	珲春市土地收购储备中心
4	沿河河南侧城市旧区土地收储项目	华龙商厦以南、龙源公园以西、金厦小区以东区域	总收储面积 3 公顷，规划方向为住宅、商贸综合体的城区	2,541.91 万元	珲春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

此次珲春市土地储备项目收入来自国有土地使用权出让，总收储面积 79 公顷。根据收储项目区规划情况，收储后土地规划用途为工业用地，住宅、商贸综合体的城区。根据《珲春市城镇基准地价更新成果》，通过市场比较法对土地收储地块进行测算，得到其在达到经营性用地出让标准条件下的国有出让土地使用权的市场价格。

根据土地出让单价的预测，结合供地方案，对经济指标的测算显示，该项目盈利能力强，内部收益率远高于设定的行业基准值，财务净现值远大于零，投资回收期均小于对应收储周期。表明投资本项目能取得很高的投资回报。琿春市城区土地收储经营在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，能够取得可观的经济效益。

（二）社会效益分析

土地储备专项债券的发行，有效地充实了地方政府的土地储备资金；降低了土地开发项目资金成本；进一步控制了债务风险并优化了土地储备资金结构，有利于政府实现土地市场调控、促进土地资源合理利用管理目标，为中心城区建设提供有力的资金支持。

土地储备制度作为对土地供应制度的一大改革，土地储备项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，因土地储备的实施使财政收入增加，扩大公共公益设施的建设资金从而增加社会福利以及土地储备对相关的房地产业的影响，都无法归结为某特定的单个项目，而必须从宏观层面，将其作为土地储备项目总体即土地储备制度实施效果来进行分析。土地储备项目总体即土地储备制度实施对社会经济的影响主要体现在其对土地利用、土地交易市场、土地价格、房产价格等方面的影响。

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 22,101.70 万元，其中土地收储成本 14,951.89 万元，前期费用 316 万元，市政基础设施建设费 4,819 万元，期间费用 2,014.81 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 22,101.70 万元，其中预算资金安排 17,101.70 万元，占 77.38%，土地储备专项债券资金 5,000 万元，占 22.62%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 5,000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 79 公顷，经过分析，土地收储面积与开发面积一致，由于道路、绿化及其他公共设施用地的存在，未来可形成的出让土地为 77.14 公顷，本项目预计建设期 5 年，具体的开发计划为：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
年度收储面积/收储总面积	50.00%	40.00%	10.00%	0.00%	0.00%
年度出让面积/可出让面积	0.00%	0.00%	0.00%	45.00%	55.00%

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 2023 年—

2024 年之间，预计土地出让收入合计为 33,832.47 万元。其中工业用地出让收入 22,553.96 万元，住宅用地出让收入 7,821.74 万元，商业用地出让收入 3,456.77 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珲春市土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以此次拟收储的合作区工业收储项目 1 地块为例，项目总投资 13,967 万元，预计未来土地出让收入 18,405.72 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 3,100 万元，预计总融资成本为 3,720 万元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 15,821.31 万元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 4.25 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，此次珲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 2.7—4.25 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

珲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	

合作区工业收储项目 1	2023-2024	13,967.00	13,967.00	10,867.00	3,100.00	3,720.00
合作区工业收储项目 2	2023-2024	3,542.05	3,542.05	2,342.05	1,200.00	1,440.00
合作区工业收储项目 3	2023-2024	2,050.28	2,050.28	1,350.28	700.00	840.00
沿河河南侧城市旧区土地收储项目	2023-2024	2,541.91	2,541.91	2,541.91	-	-
合计		22,101.70	22,101.70	1,7010.70	5,000.00	6,000.00

珲春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
合作区工业收储项目 1	2019		3,100.00		3,100.00		
	2020	3,100.00			3,100.00	124.00	124.00
	2021	3,100.00			3,100.00	124.00	124.00
	2022	3,100.00			3,100.00	124.00	124.00
	2023	3,100.00			3,100.00	124.00	124.00
	2024	3,100.00		3,100.00		124.00	3,224.00
	合计			3,100.00	3,100.00		620.00
合作区工业收储项目 2	2019		1,200.00		1,200.00		
	2020	1,200.00			1,200.00	48.00	48.00
	2021	1,200.00			1,200.00	48.00	48.00
	2022	1,200.00			1,200.00	48.00	48.00
	2023	1,200.00			1,200.00	48.00	48.00
	2024	1,200.00		1,200.00		48.00	1,248.00
	合计			1,200.00	1,200.00		240.00
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

合作区工业收储项目 3	2019		700.00		700.00		
	2020	700.00			700.00	28.00	28.00
	2021	700.00			700.00	28.00	28.00
	2022	700.00			700.00	28.00	28.00
	2023	700.00			700.00	28.00	28.00
	2024	700.00		700.00		28.00	728.00
	合计		700.00	700.00		140.00	840.00

珲春市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷、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
合作区工业收储项目 1	56	工业用地	13,967.00	15,821.31	3,100.00	3,720.00	4.25
合作区工业收储项目 2	13	工业用地	3,542.05	3,887.17	1200.00	1440.00	2.70
合作区工业收储项目 3	7	住宅	2,050.28	2,588.28	700.00	840.00	3.08
沿河河南侧城市旧区土地收储项目	3	住宅、商贸	2,541.91	4,422.81	-	-	-

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
合计	79		22,101.70	26,719.58	5,000.00	6,000.00	4.45

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，珲春市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 4.45 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）社会安全性风险和技术与管理风险

本项目收储地块上尚有房屋、厂房、温室大棚、树木等，如受到征地拆迁进程的影响，开发进程可能无法按照计划进行，进而影响项目投资收益的平衡。

房屋拆迁、征收土地主要风险在房屋征收补偿工作，由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收项目中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。

应对措施：在征收过程中，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。密切关注极少数人不满情绪和极端行为，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。

（二）项目收益风险

因土地储备项目的特殊性，可能存在总投资核算不准确、出让情况预测不准确、房地产市场价格波动等方面的风险，进而影响项目投资收益的平衡。

应对措施：设立独立的运营管理机构，并实行严格的费用预算管理，降低运营管理成本；建立道路养管维护工作考核机制，降低维修养护成本；每年初，针对到期债务，测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

（三）利率波动风险

在本次拟发行专项债券发行期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券市场利率的波动，市场利率波动将会对土地储备项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

应对措施：合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等是否能够顺利执行的风险。

项目实施过程中可能出现因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现的风险。

应对措施：财政部门和项目实施部门按制度执行监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促土地储备机构及时足

额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率。自然资源部门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长衡。

八、主管部门责任

根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等有关规定，项目主管部门责任如下：

1、珲春市自然资源局

负责会同市财政局组织编制完成土地储备计划，提交吉林省自然资源厅备案后，报珲春市人民政府批准。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，配合市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、珲春市土地收购储备中心

（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，经珲春市自然资源局和珲春市财政局确认，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，并按有关规定报珲春市自然资源局备案。

(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，经珲春市自然资源局审核，报珲春市财政局审定后执行。年度终了，向珲春市财政局报送土地储备资金收支项目决算。

3、珲春市财政局

珲春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。