



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)	28.9	34.7	41.2
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)	23.6	28.8	34.1
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 10 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净月高新区土地收储项目。

项目建设地点位于长春净月高新技术产业开发区内，该地块东至生态大街，西至滨河路，南至新城乙三路，北至丙四十六路。

建设规模为：对净月区内该地块用地进行土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 2,110,896 m²，本项目对地块内土地进行征地及地上物拆迁，征收后净地总面积为 2,110,896 m²，其中出让商业用地面积 604,663 m²；出让居住用地面积 425,244 m²；成本划拨公共交通站场用地面积 5,002 m²；公园绿地 506,375 m²；道路用地 482,710 m²；水系流域面积 86,902 m²。

项目建设内容为：土地征收总面积 2,110,896 m²，本项

目对其地块的地上物进行征地拆迁等工作，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。

征收区域基本情况为：地块总面积 2,110,896 m²，地块内未拆迁地上物为房屋宗地 230 户，大棚 930,000 m²。

本项目地块土地征收及征收建设工期：计划为 5 年零 7 个月，从 2019 年 1 月至 2024 年 7 月。具体实施进度如下：

2019 年 1 月前期工作（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 1 月-2019 年 9 月 完成本年度出让地块征拆、基础设施配套及出让工作；

2019 年 10 月-2023 年 12 月 开展剩余出让地块及公益性地块土地征收、基础设施配套及出让等工作；

2024 年 1 月-2024 年 7 月 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。

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	长春净月高新区土地收储项目	东至生态大街，西至滨河路，南至新城乙三路，北至丙四十六路。	对净月区内该地块用地进行土地征收、平整、绿化、道路及附属工程等基础设施配套，地块总面积 2,110,896 m ² ，本项目对地块内土地进行征地及地上物拆迁，征收后净地总面积为 2,110,896 m ² ，其中出让商业用地面积 604,663 m ² ；出让居住用地面积 425,244 m ² ；成本划拨公共交通站场用地面积 5,002 m ² ；公园绿地 506,375 m ² ；道路用地 482,710 m ² ；水系流域面积 86,902 m ² 。	计划投资 219,490.90 万元	长春净月高新技术产业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

项目地块进行土地整理后，公益性地块用于道路建设及公园绿地、水系流域等生态恢复方面的建设，预计该部分地块进行建设后将会促进周边道路及景观环境的提升，并且提高水环境、水质，与此同时可以提升周边土地价值，拉动经济增长。该部分地块土地整理工程本身不以盈利为目的，其

收益主要体现在建成之后的间接效益。从长远来看，社会效益显著，环境效益和经济效益更显著。

项目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。地块内的国有土地使用权收回后，按现行规划性质建设，其增值幅度较大。

（二）社会效益分析

项目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。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 219,490.90 万元，其中土地收储成本 199,490.90 万元，其他建设费用 20,000.00 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. 资金来源。本项目总投资为 219,490.90 万元，其中预算资金安排 119,490.90 万元，占 54.44%，土地储备专项债券资金 100,000 万元，占 45.56%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 100,000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 2,110,896 m²，预计建设期 5 年零 7 个月，未来可形成的出让商业用地面积 604,663 m²；出让居住用地面积 425,244 m²。具体的资金使用计划详见下表：

资金使用计划表

序号	年度	支出金额（万元）	备注
1	2019 年	110,000.00	建设投资及利息
2	2020 年	49,578.79	建设投资及利息
3	2021 年	49,578.78	建设投资及利息
4	2022 年	4,000.00	利息
5	2023 年	4,000.00	利息
6	2024 年	2,333.33	利息
合计		219,490.90	

注：上述资金的使用为估测计划，实际资金使用应以项目实施过程中实际发生额为准。

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 2023 年 12 月，预计土地出让收入合计为 584,535.79 万元。

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，项目总投资 219,490.90 万元，预计未来土地出让收入 584,535.79 万元，此次拟发行 5 年期专项债券 10 亿元，预计总融资成本为 120,000.00 万元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 443,673.49 万元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 3.70，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

长春净月高新区土地收储项目资金来源

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	
长春净月高新区土地收储项目	2023 年	219,490.90	219,490.90	119,490.90	100,000.00	120,000.00
合计		219,490.90	219,490.90	119,490.90	100,000.00	120,000.00

长春净月高新区土地收储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
长春净月高	2019	0	100,000	0	100,000	1,666.67	1,666.67

新区土地收 储项目	2020	100,000	0	0	100,000	4,000.00	4,000.00
	2021	100,000	0	0	100,000	4,000.00	4,000.00
	2022	100,000	0	0	100,000	4,000.00	4,000.00
	2023	100,000	0	0	100,000	4,000.00	4,000.00
	2024	100,000	0	100,000	0	2,333.33	102,333.33
	合计	100,000	100,000	100,000	0	2,0000	120,000.00

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
长春净月高新区土地收储项目	211.0896	商业用地、居住用地、教育用地、公园绿地、道路用地、规划河流	219,490.90	443,673.49	100,000	120,000	3.70

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 3.7 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：

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付进行筹措，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发展规划，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年东丰县土地储备项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

东丰县位于吉林省中南部，地处长白山分支哈达岭余脉，辉发河上游，是一个五山一水四分田的半山区。清代被辟为盛京围场，史称“皇家鹿苑”，有“中国梅花鹿之乡”的美誉。东丰县是全国商品粮生产基地县、中国生态魅力县、是全国三个民间绘画画乡之一。

东丰县区位优势，交通发达。距长春机场仅 158 公里，距沈阳机场 268 公里，多条公路干线纵横交错，四通八达。随着经济全球化、区域一体化深入发展，东丰县生态城镇化试点建设列入吉林省国民经济和社会发展第十三个五年规划等上位规划。依据各上位规划和政策，实施东丰整合战略，打造东丰-梅河合作经济区，整合东丰县与梅河口市交界区域；依托双安一金区域和辽白一体化区域，及大东丰整合发展区，以面状区域拓展城镇化空间。规划将东丰军用机场转为军民合用机场，飞行区技术指标为 4C，由集双高速公路东丰出口设引线 with 机场连接。东丰县围绕“生态立县、文化兴县、工业拉动、特色发展、联动发展”五大发展战略，积极

打造“吉中南地区新型工业县、中国梅花鹿特色产业城、宜居宜业和谐幸福新东丰。”

2016—2018年，东丰县分别实现一般公共预算收入5.7亿元、5.7亿元和6.9亿元，政府性基金收入分别为4.9亿元、2.6亿元和3.7亿元。

东丰县 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）	180.5	181.1	182.5
一般公共预算收入（亿元）	5.7	5.7	6.9
一般公共预算支出（亿元）	27.1	33.1	34.5
政府性基金收入（亿元）	4.9	2.6	3.7
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.3	1.0	3.3
政府性基金支出（亿元）	1.4	1.3	2.5
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）	0.3	0.8	2.1

截止2018年末，东丰县地方政府专项债务限额7.8亿元，专项债务余额6.25亿元，其中：5年期占比70.9%，7年期占比1.7%，10年期占比27.4%。

二、债券情况

东丰县本次拟发行土地储备债券0.6亿元，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

此次东丰县土地储备专项债券募集资金计划用于苗胜村等三个土地储备项目。其中：

1、苗胜村地块项目（地块编号：DF-01）。该项目土地面积为 49981 平方米，坐落在东丰县西城区，包含一个地块，东至西城区富民街、西至西城区民主街、南至西城区吉祥路、北至西城区长白路。征收范围内的土地主要用于居住项目建设。

2、苗胜村地块项目（地块编号：DF-06）。该项目土地面积为 25321 平方米，坐落在东丰县西城区，包含一个地块，东至西城区富民街、南至西城区规划停车场，西至西城区民主街、北至西城区吉祥路。征收范围内的土地主要用于居住项目建设。

3、忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块项目（地块编号：C-7-3）。该项目土地面积为 83179 平方米，坐落在东丰县经济开发区，四至范围为东至一号街、南至东风路、西至四梅铁路、北至规划道路。征收范围内的土地主要用于居住项目建设。

东丰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	苗胜村地块 (地块编号: DF-01)	东至西城区富民街、西至西城区民主街、南至西城区吉祥路、北至西城区长白路。	该地块位于东丰县西城区, 面积为 49981 平方米, 周边已建成学校、场馆和住宅小区, 配套基础设施完备, 土地规划用途为居住用地。	该地块总投资为 690 万元, 政府自筹投入 290 万元用于土地征收, 后期通过债券资金投入 400 万元用于土地征收。	东丰县国土资源收购储备交易中心
2	苗胜村地块 (地块编号: DF-06)	东至西城区富民街、南至西城区规划停车场, 西至西城区民主街、北至西城区吉祥路。	该地块位于东丰县西城区, 面积为 25321 平方米, 周边已建成学校、场馆和住宅小区, 配套基础设施完备, 土地规划用途为居住用地。	该地块总投资为 390 万元, 政府自筹投入 190 万元用于土地征收, 后期通过融资投入 200 万元用于土地征收。	东丰县国土资源收购储备交易中心
3	忠厚村、永青村、东丰县人民政府(地块编号: C-7-3)	东至东丰县经济开发区一号街, 南至东风路, 西至四梅铁路, 北至规划道路。	该地块位于东丰县东丰县经济开发区, 面积为 83179 平方米, 周边已建成学校、场馆和住宅小区, 配套基础设施完备, 土地规划用途为居住用地。	该地块总投资为 8861.2 万元, 政府自筹投入 3461.2 万元用于土地征收, 后期通过融资投入 5400 万元用于土地征收。	东丰县国土资源收购储备交易中心

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三宗地块计划收储土地面积合计 158481 平方米, 项目总投资 9941.2 万元, 其中建设投资 9461.20 万元, 建设期利息 480 万元。建设投资包括收储成本

8831.32 万元；其他费用 179.35 万元，基本预备费 450.53 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，此次东丰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 1.64—8.76 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，作为东丰县基础设施的维护费用，为东丰县市政建设提供有力的财政支持。该项目的实施完善了东丰县城市整体布局，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，从而带动东丰县的经济结构调整和社会经济发展。

（二）社会效益分析

本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 9941.2 万元，其中土地收储成本 8831.32 万元，其他各项建设费用 1109.88 万元。

项目总投资考虑了本地区的土地基准地价、前两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 9941.2 万元，其中预算资金安排 3941.2 万元，占 39.65%，土地储备专项债券资金 6000 万元，占 60.35%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 6000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 158481 平方米，预计建设期两年，对应三个会计年度。未来可形成的出让土地为 158481 平方米。具体的开发计划为三个地块同时进行征地拆迁工作，2019 年度计划完成投资 3562.84 万元，2020 年度计划完成投资 3343.85 万元，2021 年度计划完成投资 3034.51 万元。

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 2022 年—2024 年之间，预计土地出让收入合计为 2.4486 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政府性基金预算安排偿还。在融资成本测算方面，以苗胜村 49981 平方米地块（地块编号：DF-01）为例，项目总投资 0.069 亿元，预计未来土地出让收入 0.8247 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 0.04 亿元，预计总融资成本为 0.048 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 0.4107 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 8.56。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，此次东丰县 2019 年城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 1.64—8.76 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

东丰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	
苗胜村地块 (地块编号： DF-01)	2022 年	690	690	290	400	480
苗胜村地块 (地块编号： DF-06)	2023 年	390	390	190	200	240
忠厚村、永青村、 东丰县人民政府地	2024 年	8861.2	8861.2	3461.2	5400	6480

块（地块编号： C-7-3）						
合计		9941.2	9941.2	3941.2	6000	7200

东丰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
苗胜村地块 （地块编号：DF-01）	2019		400		400		
	2020	400	0	0	400	16	16
	2021	400	0	0	400	16	16
	2022	400	0	0	400	16	16
	2023	400	0	0	400	16	16
	2024	400	0	400	0	16	416
	合计				400		80
苗胜村地块 （地块编号：DF-06）	2019		200		200		
	2020	200	0	0	200	8	8
	2021	200	0	0	200	8	8
	2022	200	0	0	200	8	8
	2023	200	0	0	200	8	8
	2024	200	0	200	0	8	208
	合计				200		40
忠厚村、永青村、东丰县人民政府 地块 （地块编号：C-7-3）	2019		5400		5400		
	2020	5400	0	0	5400	216	216
	2021	5400	0	0	5400	216	216
	2022	5400	0	0	5400	216	216
	2023	5400	0	0	5400	216	216
	2024	5400	0	5400	0	216	5616

	合计			5400		1080	6480
--	----	--	--	------	--	------	------

东丰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
苗胜村地块(地块编号:DF-01)	4.9981	居住用地	690	4106.87	400	480	8.56
苗胜村地块(地块编号:DF-06)	2.5321	居住用地	390	2102.65	200	240	8.76
忠厚村、永青村、东丰县人民政府地块(地块编号:C-7-3)	8.3179	居住用地	8861.2	10640.66	5400	6480	1.64

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，东丰县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.64—8.76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：

项目所涉储备土地未能按计划进行出让时，土地出让收入暂时难以或不能偿还到期地方政府债券本金时。

(二) 应对措施：东丰县国土资源收购储备交易中心承诺，将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，并实行预决算管理，明确职责分工，按时偿还本期债券本金和利息；积极推动土地收储工作，编制土地整理实施方案，依法合规的进行土地征收、收购、收回事宜。建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

东丰县财政依法对土地储备资金使用情况、土地储备的收入情况以及东丰县国土资源收购储备交易中心执行会计核算制度、政府采购制度的监督检查，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；东丰县自然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长衡。

八、主管部门责任

1、东丰县自然资源局

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，报东丰县人民政府批准。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、东丰县国土资源收购储备交易中心

(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，经东丰县自然资源局和东丰县财政局确认，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，并按有关规定报东丰县自然资源局备案。

(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，经东丰县自然资源局审核，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、东丰县财政局

东丰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。



2019年柳河县土地储备项目收益与

融资自求平衡方案

一、基本情况

柳河县位于吉林省东南部长白山区，隶属吉林省通化市。柳河县人民政府驻柳河镇。地处东经 $125^{\circ} 17' \sim 126^{\circ} 35'$ ，北纬 $41^{\circ} 54' \sim 42^{\circ} 35'$ 。东北与辉南县接壤，东与白山市八道江区、江源县、靖宇县相连，北与梅河口市毗邻，南与通化县相依，西与辽宁省清原县、新宾县交界。

柳河县土地总面积为 334581.07 公顷，占通化市总面积的 21.44%。现辖 12 个镇、3 个乡，分别为柳河镇、三源浦镇、孤山子镇、五道沟镇、驼腰岭镇、圣水河子镇、安口镇、向阳镇、凉水河子镇、罗通山镇、红石镇、亨通镇、柳南乡、时家店乡和姜家店乡。

截止 2017 年末全县总人口 363007 人，其中非农业人口 116948 人，农业人口 246059 人，城镇化率为 32.2%。2017 年末，实现地区生产总值 (GDP) 96.66 亿元，其中第一产业产值 20.14 亿元，第二产业产值 43.10 亿元，第三产业产值 33.42 亿元。全年完成全社会固定资产投资 151.16 亿元，比上年增长 8%，全口径财政收入 7.53 亿元，三次产业比例

由 2006 年的 39.1:28.5:32.4 调整到 2017 年的 19:46:35。

根据柳河县总体发展布局和柳河县“十三五”规划纲要，柳河县要统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，以“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念为引领，以供给侧结构性改革为主线，以如期全面建成小康社会为目标，实施“三个五”发展战略，立足旅游强县、工业兴县、农业富县、开放活县、依法治县“五大发展定位”，充分发挥区位优势、环境优势、资源优势、人文优势、城乡协调发展“五大发展优势”，大力发展旅游休闲业、医药产业、特色农业产业、健康服务业和战略新兴产业“五大主导产业”，全力促进质量变革、效率变革、动力变革，打造具有较强竞争实力的特色资源产业强县。

2016—2018 年，柳河县分别实现一般公共预算收入 10.12 亿元、7.53 亿元和 8.00 亿元，政府性基金收入分别为 0.97 亿元、2.10 亿元和 1.33 亿元。

柳河县 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）	71.47	57.56	60.42
一般公共预算收入（亿元）	10.12	7.53	8.00
一般公共预算支出（亿元）	30.09	31.51	31.72

政府性基金收入（亿元）	0.97	2.10	1.33
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.91	2.01	1.13
政府性基金支出（亿元）	2.02	2.07	1.82
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）	1.59	2.12	1.11

截止 2018 年末，柳河县地方政府专项债务限额 5.27 亿元，专项债务余额 4.93 亿元，其中：5 年期占比 52.07%，10 年期占比 47.93%。

二、债券情况

柳河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，到期一次性偿还本金。利率暂按 4.0% 测算。共涉及两个项目。

三、项目概况

此次柳河县土地储备专项债券募集资金计划用于导航灯区域棚户区改造项目地块及柳河硅谷大健康产业园地块两个土地储备项目。其中：

地块一为导航灯区域棚户区改造项目地块，该地块四至为东至军民路，南至木王路，西至沿河路，北至振兴大街。收储后用地性质：商业用地、公园绿地。项目位于柳河城区西部，原导航灯区域。主要建设内容包括公园、衍庶街等，项目主要打造生态公园、儿童娱乐、军事体验、文化创意、特色商业、综合商贸等为一体的城市综合服务区。主要建设

内容包括绿地花海、儿童乐园、停车场配套设施等。结合公园建设，建设低层徽派建筑，打造白墙黑瓦、飞檐翘角、高低错落、层叠雅致的特色商业街和文化创意园。项目建成后，进一步完善城市功能布局，改善城市生态环境，提升城市品位。推动柳河“全域旅游”快速发展。

地块二为柳河硅谷大健康产业园地块，该地块四至为东至柞木岗，南至采胜村，西至钓鱼台，北至永明村。收储后用地性质：商业用地、工业用地。项目预计建成吉林紫鑫柳河硅谷大健康工业旅游城，项目建成后将形成高标准建设科创中央孵化器和集医药、人参、文化创意、新媒体、金融于一体的 CBD 中心，从而可以改善区域经济、生态环境，优化城市空间，提升区域品味，提高城市总体形象，促进经济发展。

柳河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	导航灯区域棚户区改造项目地块	东至军民路，南至木王路，西至沿河路，北至振兴大街	收储面积：70,844.53 m ² ；可出让面积：66,510.53 m ² ，收储后用地性质：商业用地、公园绿地	2019年-2022年投入4212.00万元	柳河县人民政府土地收购储备中心
2	柳河硅谷大健康产业园地块	东至柞木岗，南至采胜村，西至钓鱼台，北至永明村	收储面积：2553075 m ² ；可出让面积：1900839.88 m ² ；收储后用地性质：商业用地、工业用地	2019年-2022年投入71553.45万元	柳河县人民政府土地收购储备中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目地块进行土地收储后，按照《柳河县城市总体规划（2008-2020）》、《柳河县国民经济和社会发展规划“十三五”规划》以及结合区域枢纽城市，活力创新城市，和谐宜居城市，生态园林城市的定位。坚持“工业强市，商贸活市，生态兴市”的总体发展战略。

未来主要进行柳河县工业、商业等方面的建设，预计地块进行建设后将会促进工业产业提升，巩固柳河县工业事业建设，促进旅游产业发展，拉动经济增长。本项目经济效益良好，综合考虑城市扩张，柳河县经济发展等各方面因素，本项目不但地块的升值潜力巨大，其收益还将体现在建成之后的间接效益。从长远来看，社会效益显著，环境效益和经济效益更显著。

（二）社会效益分析

本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 75,765.45 万元，其中土地收储成本 62,681.69 万元，其他建设费用 13,083.76 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 75,765.45 万元，其中自筹资金 25,765.45 万元，自筹资金占总投资额 34.01%，土地储备专项债券资金 50,000.00 万元，专项债券资金占总投资额 65.99%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 50,000.00 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 2,623,919.53 平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 1,967,350.41 平方米。具体的开发计划为：两块地块同时开发，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 2022 年，

预计土地出让收入合计为 67,752.32 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，以硅谷大健康产业园地块为例，项目总投资 7.15 亿元，预计未来土地出让收入 6.57 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 4.86 亿元，预计融资本息合计为 5.83 亿元，在扣除相关成本费用后，预计土地出让收益为 6.48 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.11。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，此次柳河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 1.11—1.23 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

柳河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	
导航灯区域棚户区改造项目地块	2022 年	4,212.00	4,212.00	2,812.00	1,400.00	1,680.00
柳河硅谷大健康产业园地块	2022 年	71,553.45	71,553.45	22,953.45	48,600.00	58,320.00

合计		75,765.45	75,765.45	25,765.45	50,000.00	60,000.00
----	--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

柳河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
导航灯区域棚户区改造项目地块	2019		1,400.00		1,400.00		
	2020	1,400.00			1,400.00	56.00	56.00
	2021	1,400.00			1,400.00	56.00	56.00
	2022	1,400.00			1,400.00	56.00	56.00
	2023	1,400.00			1,400.00	56.00	56.00
	2024	1,400.00		1,400.00		56.00	1,456.00
	合计			1,400.00	1,400.00		280.00
柳河硅谷大健康产业园地块	2019		48,600.00		48,600.00		
	2020	48,600.00			48,600.00	1,944.00	1,944.00
	2021	48,600.00			48,600.00	1,944.00	1,944.00
	2022	48,600.00			48,600.00	1,944.00	1,944.00
	2023	48,600.00			48,600.00	1,944.00	1,944.00
	2024	48,600.00		48,600.00		1,944.00	50,544.00
	合计			48,600.00	48,600.00		9,720.00
总计			50,000.00	50,000.00		10,000.00	60,000.00

柳河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
导航灯区域棚户区改造项目地块	7.08	商业用地、公园绿地。	4,212.00	2,066.22	1,400.00	1,680.00	1.23
柳河硅谷大健康产业园地块	255.31	商业用地、工业用地。	71,553.45	64,800.79	48,600.00	58,320.00	1.11

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，柳河县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.11—1.23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：

项目的启动得到柳河县政府的大力支持，柳河县人民政府土地收购储备中心本身也高度重视。通过对项目综合分析，项目的风险可能来自于以下几个方面：

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企业自筹的方式进行筹措，如

对项目提供贷款的银行出现特殊情况，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。

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。

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) 结合柳河县总体规划，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

项目主管部门为柳河县土地收购储备中心，土地收购储

备中心应该按照土地储备管理要求并根据土地储备规模、成本因素，做好土地储备项目库与政府债务管理的衔接，配合好土地储备专项债券发行各项准备工作，并就本项目实施过程中做到以下几点：

(1) 本项目土地收储的涉及面广、情况繁杂、政策性强。负责承办的单位要树立全心全意为人民服务的思想，做好群众思想工作，坚持公正、公平、公开的原则，保障拆迁户的合法权益，保证工程的顺利实施在项目建设过程中，应建立完善的质量监控体系，严格实施工程监理和竣工验收制度，确保工程质量。

(2) 本工程投资大，要积极筹措和安排好工程建设资金，保证工程建设资金及时到位。

(3) 根据工程建设的要求，争取按计划施工，节省开支。

(4) 项目实施阶段，要加强工程的监督管理工作，确保项目质量和工程进度，使工程如期完工，及早发挥效益。

长白山管委会 2019 年中心城区土地收储 项目收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

长白山位于吉林省东南部，是联合国“人与生物圈”自然保留地、国家级自然保护区、国家 5A 级旅游景区、“中华十大名山”之一。吉林省为加大对长白山自然保护区的保护力度，加快培育我省旅游优势产业，实现对长白山的统一规划、统一保护、统一开发、统一管理，于 2005 年 6 月成立吉林省长白山保护开发区管理委员会（以下简称“管委会”）。长白山管委会辖区包括长白山自然保护区及周边地域，规划管理区面积约 3278 平方公里，下辖池北、池西和池南三个经济管理区。自长白山管委会成立以来，长白山国际生态地位和旅游品牌形象不断提升，旅游龙头效益日益凸显，“十三五”时期，长白山将全面进入“高铁时代”，整个高铁布局设计时速达到 300 公里/小时。从长白山出发，2.5 小时即可抵达牡丹江、抚顺、丹东等地，4 小时可抵达北京。届时将成为贯穿整个东北的“南北大通道”，形成北可至莫斯科，南至平壤，西至蒙古国、东至符拉迪沃克斯的“高铁丝绸之路”。高铁时代到来后预计旅游总人数将由 400 多万人次增加到 1000 万人次以上，长白山的区位优势、资源优势、发展优势

将越来越明显。

2016-2018年，全区接待旅游人数分别为355万人次、408万人次、526万人次，实现旅游收入分别为32.8亿元、39亿元、51亿元。

2016-2018年，分别实现一般公共预算收入3.53亿元、3.88亿元、4.22亿元，政府性基金收入分别为4.74亿元、3.31亿元、5.89亿元。

长白山管委会 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）	33.0	34.7	36.6
一般公共预算收入（亿元）	3.53	3.88	4.22
一般公共预算支出（亿元）	19.23	34.21	32.4
政府性基金收入（亿元）	4.74	3.31	5.89
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	4.40	3.03	5.45
政府性基金支出（亿元）	4.08	5.00	9.81
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）	3.86	4.56	9.01

截止2018年末，长白山管委会地方政府专项债务限额9.13亿元，专项债务余额8.98亿元，其中：5年期占比82%，7年期占比13%，10年期占比5%。

二、债券情况

长白山管委会本次拟发行土地储备债券1.5亿元，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，到期一次性偿还本金。利率暂按 4.0% 测算。
共涉及 1 个项目。

三、项目概况

此次长白山管委会土地储备专项债券募集资金主要用于长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目。为了适应城市未来的发展趋势，适应区域经济联系和城市经济发展需要，本项目涉及的 2 宗地块将成为下一阶段长白山管委会重点开发建设区域，进一步补充城市的现代化服务职能，包括商务、旅游、餐饮等，和现有城市主中心共同构成池北区未来都市区的中心，该项目涵盖地块主要规划为商业、住宅用地，发展潜力巨大。

长白山管委会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	地块一	东至：锦江街； 西至：湿地；南 至：五角枫路； 北至：民房	该地块计划收储 7.7 万平方米，预计可出让面积 5.7 万平方米，全部为住宅用地。	2019 年投资收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	长白山保护开发区土地收储中心
2	地块二	东至：锦江街； 西至：长白山大街；南至常青路；北至：上轩小区	该地块计划收储 7.8 万平方米，预计可出让面积 5.46 万平方米，全部为商业用地。	2019 年投资收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	长白山保护开发区土地收储中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目，不仅使棚户区广大群众的居住水平和生活环境得到明显改善，而且能加强土地市场调控，促进土地节约集约利用，提高建设用地供应保障能力，促进城市总体发展、确保社会和谐稳定，极大促进了地区经济社会持续健康、协调发展，项目建设意义深远。

（二）社会效益分析

长白山管委会 2019 年中心城区土地收储项目位于长白山管委会城区内，目前，区内住宅现有住房使用年限久、房屋质量和安全性能差、基础设施配套不齐全、治安消防隐患大、环境卫生脏乱差、居住环境恶劣，加之低收入群体聚集，该项目的实施，将极大改善整体城市风貌和群众的居住条件，形成强烈的社会影响，产生巨大的经济效益和社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，建设小康社会、和谐社会。

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 21,141.12 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 21,141.12 万元，其中预算资金安排 6,141.12 万元，占 29%，土地储备专项债券资金 15,000 万元，占 71%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 15,000 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 15.5 万平方米，预计建设期 3 年，未来可形成的出让土地为 11.16 万平方米。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

此次拟收储的 2 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 2.41 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政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，本项目总投资 2.11 亿元，预计未来土地出让收益 2.02 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 1.5 亿元，预计总融资成本为 1.8 亿元，预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 1.12 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

长白山管委会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	
2019年中心城区土地收储项目	2022年-2023年	21,141.12	21,141.12	6,141.12	15,000	18,000

长白山管委会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年中心城区土地收储项目	2019	-	15,000	-	15,000	-	
	2020	15,000	-	-	15,000	600	600
	2021	15,000	-	-	15,000	600	600
	2022	15,000	-	-	15,000	600	600
	2023	15,000	-	-	15,000	600	600
	2024	15,000	-	15,000	-	600	15,600
	合计		15,000	-	15,000	-	3,000
总计		15,000	-	15,000	-	3,000	18,000

长白山管委会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	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
2019年中心城区土地收储项目	15.5	商业用地、住宅用地	21,141.12	20,151.91	15,000	18,000	1.12

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，长白山管委会土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.12 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. 偿付风险

本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

应对措施；对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

2. 市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析,但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离,打破原有的市场格局,又或者由于市场条件的变化等,都将对项目的效益产生影响。

应对措施:1. 关注当地的土地交易情况,定期收集和分析当地招拍挂土地的价格和成交情况。2. 完成土地整理后尽快进行土地的招拍挂工作,加快资金回收速度。

3. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》(财税[2013]5号)规定,企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税,发行人无法保证在本期专项债券存续期内,上述税收优惠政策不会发生变化,若国家税收政策发生调整,将导致投资者投资收益相应发生波动。

应对措施:根据会计师事务所出具的《财务评价报告》,本期专项债券对应项目的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

4. 利率波动风险

本项目在计算资金平衡情况时,采用的是预计的债券发行利率,债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投

资人对发行区域的认可等市场因素影响,因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

应对措施:与债券发行相关机构充分沟通,提前准备债券发行工作,对债券发行期内的利率变化趋势进行预判,择优选择发行窗口。

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棚改专项债券项目,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。

土地收储部门负责按照工作要求并根据土地收储任务、成本等因素,做好土地收储项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算,配合做好土地收储专项债券发行各项准备工作,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现专项收入。