

伊通满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

伊通满族自治县位于吉林省中南部，幅员面积 2527.1 平方公里，现辖 15 个乡镇、4 个街道办事处、1 个经济开发区，187 个行政村。总人口 45.67 万，其中满族人口占 36.2%。是全国民族团结进步先进县、粮食生产先进县、农村信息进村入户和农村电子商务示范县、测土配方施肥标志性示范县、生猪调出大县，吉林省旅游发展重点县。

伊通满族自治县处在以省城长春市为核心的“一小时”经济圈范围内，区域内公路网纵横交错，长达 2700 多公里，贯穿东西南北中，形成了四通八达的交通网络，由于地处省内长春、四平、梅河口等大中城市中心地带，是吉林省东南部 4 个地区、16 个市县通往省城的必经之地，拥有参与其经济发展合作的优越地理位置。

《伊通县城市总体规划》（2010-2030 年）确定伊通满族自治县中心城区的城市性质为吉林省中部重要的以农副产品加工业、汽车零部件加工业、建材业、旅游特色服务业为主的综合性城市。

规划中心城区为“一城、一带、两区、五组团”的空间

布局结构。

“一城”指伊通满族自治县中心城区。

“一带”指伊通满族自治县伊通河滨河景观带。

“两区”指以伊通河为界分为河北片区和河南片区。

“五组团”指城北经济开发区、城北仓储物流区、城北滨河生活岸线区、城南西部生活组团、城南东部生活组团。

2016 - 2018 年，伊通满族自治县分别实现一般公共预算收入 5.19 亿元、4.23 亿元和 2.98 亿元，政府性基金收入分别为 3.4 亿元、5.1 亿元和 6.3 亿元。

伊通满族自治县 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）	160	165	172
一般公共预算收入（亿元）	5.19	4.23	2.98
一般公共预算支出（亿元）	30.12	38.58	40.82
政府性基金收入（亿元）	3.4	5.1	6.3
其中：国有土地使用权出让收入 （亿元）	1.7	2.26	2.23
政府性基金支出（亿元）	2.1	3.4	3.88
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）	1.7	3.04	2.97

截止 2018 年末，伊通满族自治县地方政府专项债务限额 4.95 亿元，专项债务余额 4.92 亿元，其中：5 年期占比 48%，10 年期占比 52%。

二、债券情况

伊通满族自治县本次拟发行土地储备专项债券 3 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，到期偿还本金，利率暂按 4.0% 测算。共涉及 2 个地块（片区），可征收面积 224.72 万平方米。

三、项目概况

此次伊通满族自治县土地储备专项债券募集资金计划用于景台片区地块、地块二，共 2 个地块的土地储备项目。其中：景台片区地块位于伊通县景台镇，长伊快速路两侧，是伊通县 2.5 产业园的起步区，占据长春东南门户，吉林省东南部四个地区、16 个市县通往长春的必经之地。项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入 2019 年伊通满族自治县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟。地块规划用地总面积 212.17 万 m²，可出让面积 167.99 万 m²，征收前全部为集体土地。规划用途为居住用地、商业用地、工业用地、公共服务用地。

地块二位于伊通满族自治县城区北部，东至福安街，南

至将军路，西至规划路，北至北环路。项目地块目前已完成控制性详细规划编制、地块普查等工作，并已被列入 2019 年伊通满族自治县收购储备计划，有多家意向用地单位预参与净地后土地招拍挂，土地收购储备时机成熟。地块规划用地总面积 12.54 万 m²，可出让面积 6.99 万 m²。规划用途为商业用地、医疗卫生用地、公共服务用地。

伊通满族自治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	景台片区地块	景台镇永久村内，长伊快速路两侧	该地块规划总用地面积 212.17 万 m ² ，可出让面积 167.99 万 m ² ，规划用途为居住用地、商业用地、工业用地、公共服务用地。	51,979.39 万元	伊通满族自治县土地收购储备中心
2	地块二	东至福安街，南至将军路，西至规划路，北至北环路	该地块规划总用地面积 12.54 万 m ² ，可出让面积 6.99 万 m ² ，规划用途为商业用地、医疗卫	3,074.61 万元	伊通满族自治县土地收购储备中心

			生用地、公共服务 用地。		
--	--	--	-----------------	--	--

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目收入来自国有土地使用权出让，可征收面积 224.72 万 m²。根据收储项目区规划情况，收储后土地规划用途分住宅、商业、工业和公共服务类用地。

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。伊通满族自治县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、经济等各方面都产生重大影响，土地储备的实施不仅使财政收入增加，而且能够推动城市的改造升级，盘活闲置资产，完善城市功能，安置大量弱势群体的生产生活等。

1、有利于增加财政收入

按照政府制定的土地供应原则，实现一个渠道进水，一

个池子蓄水，一个龙头放水的土地收、储、供方式。土地收储作为服务经济建设的新元素，为城市改造和城市可持续发展提供了强有力的资金支持，日益显现出旺盛的生命力。

2、有利于推动城市的改造升级，完善城市功能。

建立土地收购储备机制，有利于促进国有资产的保值增值，确保政府作为国土所有权人在经济上实现效益最大化，同时也有利于各级政府构筑新的融资平台，集聚建设发展资金，加快城市改造和建设步伐，提升城市品位和形象。

3、解决了弱势群众的生产生活问题

通过土地收购储备的实施解决了大量的弱势群众的生产生活问题，在对拆迁改造的过程中，我们本着不降低被拆迁人生产、生活水平，安置补偿政策向弱势群体倾斜的原则，制定拆迁补偿方案，让被拆迁人和弱势群体从中受益。

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 55,054.00 万元，其中土地收储成本 39,401.30 万元，市政基础设施配套费用（包括土地平整）11,574.59 万元，其他费用（不可预见费、项目管理费）4,078.11 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 55,054.00 万元，其中预算资金安排 25,054.00 万元，占 46%，土地储备专项债券资金 30,000.00 万元，占 54%。其中：本次拟发行土地储备专项债券筹资 30,000.00 万元。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 224.72 万平方米，预计建设期 5 年，未来可形成的出让土地为 174.98 万平方米。具体的开发计划为：

地块名称	第一年开发比例	第二年开发比例	第三年开发比例	第四年开发比例	第五年开发比例
景台片区地块	25.00%	25.00%	30.00%	20.00%	0.00%
地块二	25.00%	25.00%	30.00%	20.00%	0.00%

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，预计出让时间为 2020 年—2024 年之间，预计土地出让收入合计为 5.797 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伊通满族自治县土地出让金政府净收益安排偿还。在融资成本测算方面，以景台片区地块为例，项目总投资 5.198 亿元，预计未来土地出让收入 5.363 亿元，此次拟发行 5 年期专项债券 2.800 亿元，预计总融资成本为 3.360 亿元，在扣除相关成本费用

后，预计土地出让收益 5.282 亿元，土地出让收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.57 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，此次伊通满族自治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 1.55—1.57 倍之间，项目收益可以覆盖项目融资本息（详见下表）。

伊通满族自治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	
景台片区地块	2020-2024	51,979.39	51,979.39	23,979.39	28,000.00	33,600.00
地块二	2020-2024	3,074.61	3,074.61	1,074.61	2,000.00	2,400.00
合计		55,054.00	55,054.00	25,054.00	30,000.00	36,000.00

伊通满族自治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
景台片区 地块	2019		28000.00		28000.00		
	2020	28000.00			28000.00	1120.00	1120.00
							0

	2021	28000.00			28000.00	1120.00	1120.00
	2022	28000.00			28000.00	1120.00	1120.00
	2023	28000.00			28000.00	1120.00	1120.00
	2024	28000.00		28000.00		1120.00	29120.00
	合计			28000.00		5600.00	33600.00
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
地块二	2019		2000.00		2000.00		
	2020	2000.00			2000.00	80.00	80.00
	2021	2000.00			2000.00	80.00	80.00
	2022	2000.00			2000.00	80.00	80.00
	2023	2000.00			2000.00	80.00	80.00
	2024	2000.00		2000.00		80.00	2080.00

	合计			2000.00		400.00	2400.00
总计							36000.00

伊通满族自治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
景台片区地块	212.17	居住用地、商业用地、工业用地、公共服务用地。	51,979.39	52,822.48	28000.00	33600.00	1.57
地块二	12.54	商业用地、医疗卫生用地、公共服务用地。	3,074.61	3,719.36	2000.00	2400.00	1.55
合计	224.72		55,054.00	56,541.84	30000.00	36000.00	1.57

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，伊通满族自治县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在 1.55—1.57 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）征地拆迁风险

该项目地块现土地性质为集体土地，地块上尚有农村宅基地、旱地、水田等，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。

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。

设立独立的运营管理单位，并实行严格的费用预算管理，

降低运营管理成本。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存续期内，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务资本市场利率的波动，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。

合理安排项目资本金到位的时间，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

如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收益暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据相关规定，伊通满族自治县政府将向吉林省政府申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。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。国土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的平衡。

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、伊通满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，报伊通满族自治县人民政府批准。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、伊通满族自治县土地收购储备中心

(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，经伊通满族自治县国土资源局和伊通满族自治县财政局确认，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，并按有关规定报伊通满族自治县国土资源局备案。

(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，报伊通满族自治县财政局审定后执行。年度终了，向伊通满族自治县财政局报送土地储备资金收支项目决算。

3、伊通满族自治县财政局

伊通满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。

公主岭市土地储备项目收益与融资自求 平衡方案

一、基本情况

公主岭市是吉林省省直管市，地处吉林省中西部，比邻吉林省长春市，东辽河中游右岸。市境东西宽 106 公里，南北宽 111 公里。市境南和东南与伊通满族自治县相连，东和东北分别与长春市朝阳区、农安县为邻，北与长岭县交界，西与双辽市接壤，隔东辽河与梨树县相望，市域广阔，是中国玉米黄金带、中国玉米之乡、中国油豆角之乡。2014 年，我市位列全国百强县第 93 名，2015 年位列中国县域综合竞争力第 75 名、获批全国中小城市综合改革试点（全国 61 个试点地区）、国家知识产权强县工程试点县（区），2018 年 10 月 22 日入选 2018 年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。我市目标是打造国内玉米全株经济的示范区、东北区域合作的先导区、吉林省中部创新转型核心区的样板区和长春居民消费需求的服务区，全面开创公主岭经济社会发展崭新局面。

2016 - 2018 年，公主岭市分别实现一般公共预算收入 20.5 亿元、13.5 亿元和 23.78 亿元，政府性基金收入分别为 5.8 亿元、9.8 亿元和 15.49 亿元。

公主岭市 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)	457	470	401
一般公共预算收入 (亿元)	20.5	13.5	23.78
一般公共预算支出 (亿元)	69.92	79.62	79.82
政府性基金收入 (亿元)	5.8	9.8	15.49
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	5.2	9.2	14.72
政府性基金支出 (亿元)	7.6	8.9	22.64
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)	5	8	21.67

截止 2018 年末, 公主岭市地方政府专项债务限额 23.04 亿元, 专项债券余额 18.87 亿元, 其中: 5 年期占比 82.99%, 7 年期占比 6.94%, 10 年期占比 10.07%。

二、债券情况

公主岭市土地储备项目拟使用债券资金 2.65 亿元, 期限为 5 年, 利息按年支付, 5 年期专项债券利率暂按 4.0% 测算, 主要用于公主岭市范家屯镇十家子村地块土地收储, 共涉及 3 宗地块。

三、项目概况

此次公主岭市范家屯镇十家子村地块土地收储包含 3 宗地块, 全部用于建设住宅小区或者商业服务中心, 其中: 01 地块: 硅谷副街以南、公主岭市范家屯镇十家子村以东、公主岭市人民政府 2017 年第 3 批次用地以西、公主岭市范家屯

镇十家子村以北。； 02 地块：硅谷副街以东，公主岭市人民政府 2017 年第 8 批次用地以西，科技七路以北，规划路以南； 03 地块； 硅谷副街以东，公主岭市范家屯镇十家子村以西， 硅谷副街以南，规划路以北。

公主岭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	01 地块	硅谷副街以南、公主岭市范家屯镇十家子村以东、公主岭市人民政府 2017 年第 3 批次用地以西、公主岭市范家屯镇十家子村以北	地块收储面积为 31.2042 公顷，可出让面积为 24.1033 公顷，收储后将用于建设住宅或商业服务中心	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	公主岭市土地收购整理储备服务中心
2	02 地块	硅谷副街以东，公主岭市人民政府 2017 年第 8 批次用地以西，科技七路以北，规划路以南	地块收储面积为 32.6652 公顷，可出让面积为 22.9826 公顷，收储后将用于建设住宅或商业服务中心	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	公主岭市土地收购整理储备服务中心
3	03 地块	硅谷副街以东，公主岭市范家屯镇十家子村以西，硅谷副街以南，规划路以北	地块收储面积为 26.0306 公顷，可出让面积为 22.2848 公顷，收储后将用于建设住宅或商业服务中心	根据土地收储及出让进度支付土地整理储备费用	公主岭市土地收购整理储备服务中心

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

此次拟收储的 3 宗地块，预计出让时间为 2024 年，随着长春-公主岭同城化发展政策的落实，将带动制造、物流、商业、金融、房地产等行业快速发展。目前，公主岭市域外企

业争相落户，但现有土地无法满足企业落户需求。因此，预计未来收储地块挂牌出让价格将大幅度高于现在的摘牌价格，土地出让收益合计会远远高于土地收储成本。该项目有较好的经济效益和一定的抗风险能力，各项评价指标均高于行业平均标准。

（二）社会效益分析

本项目的实施可以促进当地的经济发展，土地整理后，该地区开发建设成为示范居住小区和商用建筑后，将为该地区提供大量的工作岗位，增加当地居民的就业机会，提高当地居民的生活水平。

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 34436.20 万元，补偿、拆迁、收储费用合计 31852.95 万元，其他建设费 1614.21 万元，预备费 969.04 万元。

主要依据：本地区前 3 年的土地收储成本平均价格计算，考虑本项目地块的区位、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 34436.20 万元，其中预算资金安排 7936.2 万元，占 23.05%，土地储备专项债券资金 26500 万元，占 76.95%。

2. 资金使用计划。本项目土地开发总量预计为 89.90 万平方米，预计建设期 2 年，未来可形成的出让土地为 69.37 万平方米。资金到位后，3 宗地块计划在 2019 年 9 月—2020 年进行土地征收，预计在 2024 年进行土地出让。

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，预计出让时间为 2024 年，预计土地出让收益合计为 90,173.64 万元。

主要依据：每宗地块前 3 年的土地出让单价，综合考虑土地区位、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公主岭市政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，以 01 地块为例，项目总投资 14436.2 万元，预计未来土地出让收益 30,534.31 万元，拟发行 5 年期专项债券 9500 万元。假设此次专项债券利率为 4%，预计融资成本为 11400 万元，预计土地出让收益对融资成本覆盖倍为 2.68 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，此次公主岭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 2.68-2.99 倍之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

公主岭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	
合计		34436.20	34436.20	7936.2	26500	31800
地块一	2024年	14436.2	14436.2	4936.2	9500	11400
地块二	2024年	11000	11000	2000	9000	10800
地块三	2024年	9000	9000	1000	8000	9600

公主岭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
01 地块	2019		9,500.00		9,500.00		
	2020	9,500.00			9,500.00	380.00	380.00
	2021	9,500.00			9,500.00	380.00	380.00
	2022	9,500.00			9,500.00	380.00	380.00
	2023	9,500.00			9,500.00	380.00	380.00
	2024	9,500.00		9,500.00		380.00	9,880.00
	合计			9,500.00	9,500.00		1900.00
02 地块	2019		9,000.00		9,000.00		
	2020	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2021	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2022	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2023	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2024	9,000.00		9,000.00		360.00	9,360.00
	合计			9,000.00	9,000.00		1800.00

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
03 地块	2019		8,000.00		8,000.00		
	2020	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
	2021	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
	2022	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
	2023	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
	2024	8,000.00		8,000.00		320.00	8,320.00
	合计			8,000.00	8,000.00		1600.00

公主岭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	预计融资成本	土地出让收益对融资成本覆盖倍数
01 地块	31.2042	用于住宅或商业服务中心	14436.2	30534.31	9500	11400	2.68
02 地块	32.6652	用于住宅或商业服务中心	11000	30974.37	9000	10800	2.87
03 地块	26.0306	用于住宅或商业服务中心	9000	28664.96	8000	9600	2.99
合计	89.9		34436.20	90173.64	26500.00	31800	2.84

综上所述，在本次土地储备专项债券存续期内，公主岭市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为：01 地块 2.68 倍；02 地块 2.87 倍；03 地块 2.99 倍；综合倍数 2.84 倍，总体来说收益对融资成本覆盖倍数在 2.68-2.99 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

1. 风险情况：

作为国务院批准的国家级经济技术开发区中之一，吉林公主岭市范家屯镇十家子村土地收储的建设得到了省委、省政府、市委、市政府及所在地区等各级政府的大力支持，作为基础设施工程，本项目的建设与当地社会具有较好的互适性，受到各个利益群体的欢迎，社会风险较小。

2. 应对措施:

因本项目的建设与当地社会具有较好的互适性，受到各个利益群体的欢迎，社会风险较小。除政策调整及不可抗力外，暂不需风险应对措施。

八、主管部门责任

公主岭市土地收购整理储备服务中心主要负责编制年度土地储备计划后上报政府审批，并根据储备计划具体实施土地收购、储备、供地前期开发和管理，建立建设用地储备库，扩大土地储备量，创造净地出让条件；同时土储中心也负责筹措、管理和使用土地储备资金，资金到位后将依法依规及省人民政府相关文件政策严格按照专项债券资金管理办法使用地方政府专项债券资金，并接受本级及上级审计监督部门的监督管理。

