

**关于长春汽车经济技术开发区土地  
储备项目调整长春汽车经济技术开  
发区前程路以东、项目用地以西、  
丙二十六路以南、东风大街以北地  
块项目收益与融资自求平衡方案**

(原 2018 年吉林省土地储备专项债券(一期)--2018  
年吉林省政府专项债券(三期)中长春汽车经济技术  
开发区东风大街北地块项目调整)

## 一、基本情况

### 1. 区位优势介绍

长春汽车经济技术开发区原名长春汽车产业开发区，是由中共长春市委、长春市人民政府与一汽集团合作共建的省级开发区。开发区由一汽主厂区、绿园区锦程街道办事处、高新区汽车研发园和原长春汽车经济贸易开发区、绿园汽车产业开发区、四平市范家屯经济开发区即 3 个省级开发区组成，是全国首个政企共建的开发区。开发区于 2005 年 9 月正式成立，2010 年 12 月 30 日晋升为国家级开发区，同时定名为长春西新经济技术开发区。2012 年 10 月 31 日经国务院批准更名为长春汽车经济技术开发区（以下简称：汽开区）。汽开区位于长春市西南部，东起普阳街、长沈铁路，南接公主岭市范家屯镇，西至西新开河，北到景阳大路、支农路、长春西湖。102 国道、长沈铁路等对外交通线路在辖区南部穿过，绕城高速公路在辖区中部穿过。

汽开区主要承担加快长春国际汽车城建设、建设长春西部新城区和承接一汽剥离社会职能 3 项任务。区域总面积 110 平方公里，下辖 2 个街道办事处，9 个半村，全区总人口 25 万人，区内现有企业 6480 户，其中工业企业 621 户。汽开区是东北首家启动国家级生态工业示范园区创建工作的开发区。建区以来，先后被授予国家汽车零部件出口基地、国家汽车电子产业基地、国家新型工业化产业示范基地等称号。汽开区是吉林

省、长春市汽车产业的核心区域，汽车相关产业占总产值 95% 以上。2019 年汽开区地区生产总值 989.1 亿元，比上年增长 6%。

## 2. 发展规划

中国民族汽车工业的文化发源于长春，中国汽车工业丰厚的文化底蕴，也成为长春这座汽车城宝贵的文化财富。长春汽车经济技术开发区作为长春市汽车工业核心区和主阵地，承载着“打造世界级汽车产业基地，创建汽车人幸福家园”，和推动幸福城市建设的历史使命。促进汽车产业发展，营造和谐、科技、文化、生态的产业环境，从汽车文化的角度去考虑和发掘汽车资源的文化内涵，构建特色鲜明的汽车旅游产品，并以其为载体，充分发挥教育在文化展示传播和推动产业发展上的内在潜力，积极开展面向未来的文化教育实践探索，是长春汽车经济技术开发区的重要任务。

当前，吉林正处在质量变革、效率变革、动力变革的新时代。对长春而言，汽车工业已不仅是拉动全市经济增长的支柱产业，而是城市精神与内涵的紧密融合，更是对外开放的重要窗口。未来，科技创新产业园项目将成为长春汽车经济技术开发区重要的地标建筑之一，科技创新产业园项目将会极大地促进长春汽车城市的宣传，树立现代化大都市的形象，促进地方经济的发展。

2018 - 2020 年，长春市分别实现一般公共预算收入

454.67 亿元、420.00 亿元和 440.40 亿元，政府性基金收入分别为 297.49 亿元、434.00 亿元和 756.37 亿元。

## 长春市 2018 - 2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	7,000.00	5,904.00	6,638.03
一般公共预算收入（亿元）	454.67	420.00	440.40
一般公共预算支出（亿元）	682.10	896.00	1,084.10
政府性基金收入（亿元）	297.49	434.00	756.37
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	264.28	364.60	714.83
政府性基金支出（亿元）	367.92	523.70	889.20
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）	316.36	370.30	587.41

截止 2020 年末，长春市地方政府专项债务限额 947.05 亿元，专项债务余额 858.26 亿元，其中：5 年期占比 36.70%，7 年期占比 12.54%，10 年期占比 31.89%，15 年期占比 1.75%，20 年期占比 6.53%，30 年期占比 10.59%。

## 二、调整情况

### （一）调整前原项目情况。

本次申请调整变更的土地储备债券为 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目，债券项目情况具体如下：



2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目位于长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北地块，土地融资总金额 5.90 亿元。

其中，2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目已发行专项债金额 2.70 亿元，利率为 3.78%，付息期为每年 10 月 25 日，期限为 5 年，2023 年 10 月 25 日到期；

2020 年，调整入本项目专项债券金额 3.20 亿元，该资金系 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）——2019 年吉林省政府专项债券（十四期）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目融资节余资金 2.20 亿元，以及 2019-3 地块（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西地块）融资节余资金 1.00 亿元，债券利率为 3.21%，付息期为每年 8 月 30 日，期限为 5 年，2024 年 8 月 30 日到期；

其还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2018 年		27,000.00		3.78%		

2019 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2020 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2021 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2022 年	27,000.00			3.78%	1,020.60	1,020.60
2023 年	27,000.00		27,000.00	3.78%	1,020.60	28,020.60
合计		27,000.00	27,000.00		5,103.00	32,103.00

2020 年调整入本项目的 2019 年发行债券资金应还本付息

情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	债务本息支付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2020 年		32,000.00		3.21%	1,027.20	1,027.20
2021 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2022 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2023 年	32,000.00			3.21%	1,027.20	1,027.20
2024 年	32,000.00		32,000.00	3.21%	1,027.20	33,027.20
合计		32,000.00	32,000.00		5,136.00	37,136.00

## (二) 项目调整原因

本次土地储备债券变更项目 2018 年吉林省土地储备专项债券(一期)——2018 年吉林省政府专项债券(三期)中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目,项目全部征收完毕后,预计结余债券资金 0.27 亿元;同时本次土地储备债券变更项目汽开区土地收储 2019-1(前程路以东、项目用地以西、汽车大路以北、东风大街以南)可行性研究报告中用地范围增加了一条主干路,为完善债券项目周边基础设施配套,提高供地率,经充分论证与考虑,现申请将首善大街部分纳入债券项目用地范围,根据长春汽车经济技术开发区土地征收项目统筹

规划需要，现申请调整本项目债券资金额度，申请将本项目预计结余债券资金 0.27 亿元调整至 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）——2019 年吉林省政府专项债券（十四期）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目。

### （三）调整后的新项目情况。

#### （1）项目背景：

为了充分贯彻国家政策中提高土地资源利用水平的中心思想，积极推进长春市新型城镇化建设，建设完善企业园区基础配套设施为目标，长春市汽开区批准实施了长春市汽开区东风大街以北地块收储及基础设施建设。工程的建设是长春市汽开区的重要组成部分，它通过整理和收储现有的土地，实施建筑用地合理建设，有效、充分的利用了城市土地资源，并且拆除了原有棚户和老旧住房，改善了原有居民的居住条件，同时基础设施配套建设能满足周边居民生活、居住和出行等基本硬件设施，更为工业园的发展奠定了基础，促进汽开区新型城镇化建设，推动经济快速发展起到至关重要的作用，所以本工程的建设是十分必要的。

#### （2）项目建设内容：

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目：



项目地块座落在前程路以东、项目用地以西、丙二十六路以南、东风大街以北，总面积为 79.7889 公顷，收储地块控制指标面积分别为：可出让面积 38.6814 公顷，其中二类居住用地面积为 37.6911 公顷，商业用地面积为 0.9903 公顷；划拨用地面积为 41.1075 公顷，其中文化设施用地面积 6.2623 公顷、中小学用地面积 5.8003 公顷、医疗卫生用地面积 5.5931 公顷、社会停车场用地面积 0.1500 公顷、供电用地面积 0.3028 公顷、公园绿地用地面积 9.6078 公顷、防护绿地用地面积 0.5255 公顷、城市道路用地 12.8657 公顷。

2019 年吉林省政府专项债券（十四期）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目：

项目地块座落在前程路以东、项目用地以西、汽车大路以北、东风大街以南地块，总面积为 103.6860 公顷，收储地块控制指标面积分别为：可出让面积 50.8855 公顷，二类居住用地面积为 40.9726 公顷，商业用地面积为 9.9129 公顷，公园绿地面积为 12.6797 公顷，社会停车场用地 0.1501 公顷，道路用地 32.2236 公顷、医疗卫生用地 6.8596 公顷，中小学用地 0.5323 公顷，非建设用地 0.6298 公顷。

本项目债券资金主要用于集体土地征收补偿费、房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费、土地开发等费用。

### （3）项目建设情况



东风大街北地块项目共涉及 500 户当地居民需要拆迁，截至申请日已完成拆迁 304 户，已征拆房屋 137 户，现场勘查情况如下图：

#### （4）项目批复情况

2018 年 11 月 12 日，本项目获得《长春市财政局关于拨付 2018 年新增土地储备专项债券资金的通知》（长财债指【2018】1578 号）；

2018 年 11 月 15 日，本项目获得《长春汽车经济技术开发区财政局关于拨付 2018 年新增土地储备专项债券资金的通知》（长汽开财指【2018】92 号）；

2020 年 10 月 20 日，本项目获得《长春市财政局关于调



整新增专项债券项目的通知》（长财债【2020】1550 号）；

2021 年 1 月 15 日，本项目获得《关于同意调整土地储备专项债项目收储范围的批复》。

#### （四）调整项目的社会效益分析

本项目通过对项目建设区内棚厦的拆除、原有居民集中安置，对居民的生活条件现状有了较大改善；同时本项目的建设将现有区域土地进行收储，根据城市总体规划进行功能区和配套基础设施建设，使项目建设区域内部道路与城市道路网络化相连，很大程度上解决了当地城市化进一步发展的障碍。同时改善了区域内排水设施问题，保证了雨水、污水分流收集，使污水可以经过处理达标排放，雨水及时排放，有利于建设区域和周边居民污染物的集中收集，减少环保投入、保护生态环境，提高这部分地区居民生活质量，美化了区域的总体环境，也从根本上改善了区域居民的生活质量，实现该区域的可持续发展。

本方案认为，项目建设可以为城市发展提供用地保障，该工程的建设是长春市汽开区的重要组成部分，它通过整理和收储现有的土地，实施建筑用地合理建设，有效、充分的利用了城市土地资源，并且拆除了原有棚户和老旧住房，改善了原有居民的居住条件，同时基础设施配套建设能满足周边居民生活、居住和出行等基本硬件设施，更为工业园的发展奠定了基础，促进汽开区新型城镇化建设，推动经济快速发展起到至关重要的作用，所以本工程的建设是十分必要的、可行的。

### **三、调整项目投资估算及资金筹措方案**

#### **（一）项目投资估算**

##### **1. 投资估算依据**

- (1) 《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）；
- (2) 《投资项目可行性研究指南（试用版）》（计办投资〔2002〕15号）；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
- (4) 《长春市城市总体规划（2011—2020）》；
- (5) 《长春市土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- (6) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；
- (7) 《吉林省人民政府关于加快城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（吉政发〔2015〕56号）；
- (8) 《关于进一步加强棚户区改造项目和资金管理的通知》（建保〔2017〕226号）；
- (9) 《市政公用工程设计文件编制深度规定（2013年版）》（建质〔2013〕57号）；
- (10) 《土地整治项目设计报告编制规程》（TD/T 1038-2013）；
- (11) 《土地整治重大项目可行性研究报告编制规程》（TD/T 1037-2013）；

(12) 《吉林省土地开发整理工程建设标准(试行)》(吉国土资耕发〔2009〕10号);

(13) 项目单位提供的相关资料。

## 2. 估算总额

2018年吉林省土地储备专项债券(一期)—2018年吉林省政府专项债券(三期)中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目,总投资17.94亿元,其中建设投资16.92亿元,其中集体土地征收补偿费1.31亿元,集体土地征收涉及的各项税费0.42亿元,房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费5.49亿元,土地开发费用9.69亿元,具体如下表:

单位: 公顷、万元、元/平方米

项目名称	面积	集体土地征收补偿费	集体土地征收涉及的各项税费	房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费	土地开发费用	建设投资合计
东风大街北地块	79.79	13,109.00	4,164.00	54,941.00	96,988.31	169,200.71

## (二) 资金筹措方案

### 1. 资金筹措方式或原则

本项目资金筹措方式为财政预算资金和政府专项债券,其中2018年吉林省土地储备专项债券(一期)—2018年吉林省政府专项债券(三期)中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目专项债券资金56,300.00万元,占比31.38%,其余123,141.31万元为财政预算资金,占比68.62%。

### 2. 资金来源

长春汽车经济技术开发区前程路以东、项目用地以西、丙



二十六路以南、东风大街以北地块土地融资总金额 5.63 亿元。

其中，2021 年，本次申请从 2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）发行资金中调出 0.27 亿元到 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）——2019 年吉林省政府专项债券（十四期）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块；

2018 年吉林省土地储备专项债券（一期）——2018 年吉林省政府专项债券（三期）中长春汽车经济技术开发区东风大街北地块项目已发行专项债金额 2.70 亿元，利率为 3.78%，付息期为每年 10 月 25 日，期限为 5 年，2023 年 10 月 25 日到期；

2020 年，调整入本项目专项债券金额 3.20 亿元，该资金系 2019 年吉林省土地储备专项债券（四期）——2019 年吉林省政府专项债券（十四期）中长春汽车经济技术开发区土地收储 2019-1 地块（前程路以东、乙三街以西、乙三路以北、东风大街以南）地块项目融资结余资金 2.20 亿元，以及 2019-3 地块（东风大街以北、丙九路以南、凯达北街以东地块、西湖大路以西地块）融资节余资金 1.00 亿元，债券利率为 3.21%，付息期为每年 8 月 30 日，期限为 5 年，2024 年 8 月 30 日到期。

专项债券资金用于集体土地征收补偿费、房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费、土地开发等费用，财政预算资金用于偿还债券利息及集体土地征收补偿费、房屋等地上建筑物、构

筑物征收补偿费、土地开发等费用。

专项债券资金用于集体土地征收补偿费、房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费、土地开发等费用及集体土地征收涉及的各项税费。

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金							专项债券资金							合计
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
集体土地征收补偿费	1,348.00	-	-	-	-	-	-	-	-	11,761.00	-	-	-	-	13,109.00
集体土地征收涉及的税费测算	-	-	-	-	-	-	-	-	1,973.00	2,191.00	-	-	-	-	4,164.00
房屋等地上建筑物、构筑物征收补偿费	-	-	-	11,866.00	-	-	-	-	-	31,116.00	9,259.00	-	-	-	52,241.00
土地开发费用	-	-	-	-	45,942.70	51,045.61	-	-	-	-	-	-	-	-	96,988.31
利息	-	1,020.60	2,047.80	2,047.80	2,047.80	2,047.80	1,027.20	-	-	-	-	-	-	-	10,239.00
合计	1,348.00	1,020.60	2,047.80	13,913.80	47,990.50	53,093.41	1,027.20	0.00	1,973.00	45,068.00	9,259.00	0.00	0.00	0.00	176,741.01

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）项目收益情况

##### 1、项目收入

本期债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。经查询 2017 年以来长春市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

参考项目地块信息见下表：



# 参考项目地块信息:

## (1) 住宅用地

序号	地块 (电子监管号)	区位	位置	面积 (公顷)	中标价格 (万元)	地价(元/ m²)	出让日期	用途
1	2201002020B11568-1	汽开区	汽开区, 东至乙二街, 西至丙十八街, 南至丙七路, 北至乙三路	138, 201.00	89, 637.17	6, 486.00	2020 年 6 月 24 日	城镇住宅用地
2	2201002020B11013-1	汽开区	长春汽车经济技术开发区, 东至项目用地、南至乙五路、西至大众街、北至项目用地	104, 365.00	62, 253.52	5, 964.98	2020 年 4 月 30 日	城镇住宅用地
3	2201002019B09827-1	汽开区	汽开区, 东至小区一街、南至富民大街、西至项目用地、北至哈大高铁	82, 107.00	58, 079.61	7, 073.65	2019 年 12 月 27 日	城镇住宅用地
4	2201002019B09786	汽开区	汽开区, 东至丙三十五路、南至丙三十五路、西至乙七街、北至丙三十三路	99, 126.00	80, 361.45	8, 107.00	2019 年 12 月 27 日	城镇住宅用地
5	2201002019B07770-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	92, 003.00	61, 218.80	6, 654.00	2019 年 7 月 18 日	城镇住宅用地
6	2201002019B07789-1	汽开区	汽开区, 东至丙十八街, 南至乙三路, 西至乙三街, 北至东风大街。	120, 092.00	78, 876.43	6, 568.00	2019 年 7 月 18 日	城镇住宅用地
7	2201002018B08960-1	汽开区	汽开区, 东至乙二街、南至规划绿地、西至丙二十三街、北至丙七路	44, 161.00	11, 619.64	2, 631.20	2018 年 6 月 29 日	其他普通商品住房用地
8	2201002018B00664	汽开区	汽开区东至项目用地、南至项目用地、西至项目用地、北至支农大街	34, 190.00	10, 363.33	3, 031.10	2018 年 5 月 15 日	其他普通商品住房用地
9	2201002018B00048-1	汽开区	汽开区: 东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	154, 246.00	43, 188.88	2, 800.00	2018 年 1 月 25 日	其他普通商品住房用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	出让日期	用途
10	2201002018B00051	汽开区	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小区街、北至哈大高铁	43,350.00	14,663.14	3,382.50	2018年1月25日	其他普通商品住房用地

## （2）商服用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2201002020B12916	宽城区	长春宽城区（棚户区），东至豪龙酒店、南至铁北一路、西至规划一路、北至铁北二路。	1.2575	13,664.75	10,866.60	2020年10月29日	其他商服用地
2	2201002020B10676-1	长春	长春市宽城区（棚户区），东至东八条、南至黄河路、西至东七条、北至黑水路。	2.0289	32,513.00	16,024.94	2020年3月26日	其他商服用地
3	2201002019B08330	长春	长春装备制造产业开发区，东至规划居住用地、南至丙三十三路、西至丁五十八路、北至乙二十路	2.3825	5,954.00	2,499.06	2019年11月21日	其他商服用地
4	2201002018B11057	长春	经开区，东至中东大市场、南至浦东路、西至会展大街、北至中东大市场。	4.3938	32,583.00	7,415.68	2018年12月21日	其他商服用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	出让日期	用途
5	2201002018B10590	长春	长春长德开发区，东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	13.4905	15,622.00	1,158.00	2018年8月30日	其他商服用地

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计

算后确定区域内用地地价。具体详见下表：

### （1）住宅用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2201002020B11568-1	汽开区	汽开区，东至乙二街，西至丙十八街，南至丙七路，北至乙三路	138,201.00	89,637.17	6,486.00	0.15	972.90	2020年6月24日	城镇住宅用地
2	2201002020B11013-1	汽开区	长春汽车经济技术开发区，东至项目用地、南至乙五路、西至大众街、北至项目用地	104,365.00	62,253.52	5,964.98	0.15	894.75	2020年4月30日	城镇住宅用地
3	2201002019B09827-1	汽开区	汽开区，东至小区一街、南至富民大街、西至项目用地、北至哈大高铁	82,107.00	58,079.61	7,073.65	0.10	707.36	2019年12月27日	城镇住宅用地
4	2201002019B09786	汽开区	汽开区，东至丙三十五路、南至丙三十五路、西至乙七街、北至丙三十三路	99,126.00	80,361.45	8,107.00	0.10	810.70	2019年12月27日	城镇住宅用地
5	2201002019B07770-1	汽开区	汽开区，东至丙十八街，南至乙三路，西至乙三街，北至东风大街。	92,003.00	61,218.80	6,654.00	0.15	998.10	2019年7月18日	城镇住宅用地
6	2201002019B07789-1	汽开区	汽开区，东至丙十八街，南至乙三路，西至乙三街，北至东风大街。	120,092.00	78,876.43	6,568.00	0.15	985.20	2019年7月18日	城镇住宅用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
7	2201002018B08960-1	汽开区	汽开区，东至乙二街、南至规划绿地、西至丙二街、北至丙七路	44,161.00	11,619.64	2,631.20	0.05	131.56	2018年6月29日	其他普通商品住房用地
8	2201002018B00664	汽开区	汽开区东至项目用地、南至项目用地、西至项目用地、北至支农大街	34,190.00	10,363.33	3,031.10	0.05	151.56	2018年5月15日	其他普通商品住房用地
9	2201002018B00048-1	汽开区	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小南街、北至哈大高铁	154,246.00	43,188.88	2,800.00	0.05	140.00	2018年1月25日	其他普通商品住房用地
10	2201002018B00051	汽开区	汽开区：东至项目用地、南至富民大街、西至小南街、北至哈大高铁	43,350.00	14,663.14	3,382.50	0.05	169.13	2018年1月25日	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	5,961.26		

## （2）商服用地

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2201002020B12916	宽城区	长春宽城区（棚户区），东至豪龙酒店、南至铁北一路、西至规划一路、北至铁北二路。	1.2575	13,664.75	10,866.60	0.1	1,086.66	2020年10月29日	其他商服用地
2	2201002020B10676-1	长春	长春市宽城区（棚户区），东至东八条、南至黄河路、西至东七条、北至黑水路。	2.0289	32,513.00	16,024.94	0.1	1,602.49	2020年3月26日	其他商服用地



序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/m <sup>2</sup> ）	修正系数	修正后地价（元/m <sup>2</sup> ）	出让日期	用途
3	2201002019B08330	长春	长春装备制造产业开发区，东至规划居住用地、南至丙三十三路、西至丁五十八路、北至乙二十路	2.3825	5,954.00	2,499.06	0.25	624.76	2019年11月21日	其他商服用地
4	2201002018B11057	长春	经开区，东至中东大市场、南至浦东路、西至会展大街、北至中东大市场。	4.3938	32,583.00	7,415.68	0.4	2,966.27	2018年12月21日	其他商服用地
5	2201002018B10590	长春	长春长德开发区，东至德隆街、南至德旺路、西至长德大街、北至长德丙三十路	13.4905	15,622.00	1,158.00	0.15	173.70	2018年8月30日	其他商服用地
	合计			23.55	100,336.75		1.00	6,453.88		

长春市 2017 - 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.20%和 3.00%，出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变（按前三年平均值计算），即增速 6.07%。现预测预期各年度土地出让价格如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
住宅用地	5,961.26	6,322.91	6,706.50	7,113.36	7,544.90	8,002.63
商服用地	6,453.88	6,845.42	7,260.70	7,701.19	8,168.39	8,663.94

## （2）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，现预测项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	出让年度	出让面积（万m <sup>2</sup> ）	收入
1	2020 年	5.0985	29,418.35
2	2021 年	20.3128	128,953.45
3	2022 年	13.2701	88,995.93
合计		38.6814	247,367.73

备注：2020 年出让地块为 2020 年 10 月长春市公共资源交易中心在长春市公共资源交易中心网上交易系统组织实施国有建设用地使用权挂牌出让活动实际成交项目。其收入按实际成交额确认。

## 2. 土地出让收益预测

按自第一次融资开始日起按出让计划分别进行土地挂牌交易，且拟出让土地于当年内出让完毕：出于保守性原则，本次计算土地价格的增长速度不变：

序号	项目	计提方式	单位	东风大街北地块 (2020 年出让部 分)	东风大街北地块 (2021 年出让部 分)	东风大街北地块 (2022 年出让部 分)	东风大街北地块出 让小计
一	土地出让面积		万 m <sup>2</sup>	5.0985	20.3128	13.2701	38.6814
二	出让土地回款		万 元	29,418.35	128,953.45	88,995.93	247,367.73
三	用于资金平衡的土地相关收益		万 元				0.00
1	土地出让收入		万 元	29,418.35	128,953.45	88,995.93	247,367.73
2	土地收益	收入*28%(1*28%)	万 元	8,237.14	36,106.97	24,918.86	69,262.97
3	计提各项资金		万 元	3,352.20	14,671.32	10,116.85	28,140.37
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.25 元	万 元	11.47	45.70	29.86	87.03
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万 元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*9 元	万 元	45.89	182.82	119.43	348.14
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万 元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万 元	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万	823.71	3,610.70	2,491.89	6,926.30

序号	项目	计提方式	单位	东风大街北地块 (2020 年出让部 分)	东风大街北地块 (2021 年出让部 分)	东风大街北地块 (2022 年出让部 分)	东风大街北地块出 让小计
			元				
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万 元	26,066.15	114,282.13	78,879.08	219,227.36



根据上述测算，本次计算土地价格的增长速度不变情况下，用于资金平衡土地相关收益为 219,227.36 万元；

偿还债券本息情况列示如下：

### 东风大街北地块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
2018 年已发行债券	2018 年		27,000.00				
	2019 年	27,000.00			27,000.00	1,020.60	1,020.60
	2020 年	27,000.00			27,000.00	1,020.60	1,020.60
	2021 年	27,000.00		-2,700.00	24,300.00	1,020.60	1,020.60
	2022 年	24,300.00		24,300.00	24,300.00	918.54	25,218.54
	2023 年	24,300.00			-	918.54	918.54
	小计		24,300.00	24,300.00		4,898.88	29,198.88
调整入本项目的 2019 年发行债券资金	2020 年		32,000.00		32,000.00	1,027.20	1,027.20
	2021 年	32,000.00			32,000.00	1,027.20	1,027.20
	2022 年	32,000.00			32,000.00	1,027.20	1,027.20
	2023 年	32,000.00			32,000.00	1,027.20	1,027.20
	2024 年	32,000.00		32,000.00	32,000.00	1,027.20	33,027.20
	小计		32,000.00	32,000.00		5,136.00	37,136.00
合计			56,300.00	56,300.00	-	10,034.88	66,334.88

### 3. 现金流量表

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	424,109.04	90,134.75	142,867.25	136,986.43	53,093.41	1,027.20
1	业务活动现金收入	247,367.73	29,418.35	128,953.45	88,995.93	-	-
1.1	其他专项收入	247,367.73	29,418.35	128,953.45	88,995.93		

2	融资活动现金流入	56,300.00	56,300.00	-	-	-	-
2.1	债券融资款	56,300.00	56,300.00				
3	资本金投入	120,441.31	4,416.40	13,913.80	47,990.50	53,093.41	1,027.20
二	项目现金流出	260,977.56	54,809.60	37,844.12	58,005.29	77,291.35	33,027.20
1	业务活动现金流出	28,140.37	3,352.20	14,671.32	10,116.85	-	-
1.1	土地出让缴交各项基金	28,140.37	3,352.20	14,671.32	10,116.85		
2	建设投资支出	166,502.31	48,389.00	21,125.00	45,942.70	51,045.61	-
3	融资活动现金流出	66,334.88	3,068.40	2,047.80	1,945.74	26,245.74	33,027.20
3.1	债券发行费用	-					
3.2	偿还债券本金	56,300.00				24,300.00	32,000.00
3.3	支付债券利息	10,034.88	3,068.40	2,047.80	1,945.74	1,945.74	1,027.20
三	现金结余	-					
1	期初现金			35,325.15	140,348.28	219,329.42	195,131.48
2	期内变动	163,131.48	35,325.15	105,023.13	78,981.14	-24,197.94	-32,000.00
3	期末现金	163,131.48	35,325.15	140,348.28	219,329.42	195,131.48	163,131.48

备注：期末现金 163,131.48 万元，与项目收益 219,227.36 万元减去融资本息 66,334.88 万元的差额 152,892.48 万元相差 10,239.00 万元，系建设期利由资本金解决所致。

## （二）项目融资平衡情况

经测算，长春汽车经济技术开发区土地储备项目调整可用于资金平衡的相关收入对债券融资本息的覆盖倍数为 3.73 倍，可用于资金平衡的相关收益对债券融资本息的覆盖倍数为 3.30 倍，项目收益可以覆盖融资本息，具体资金平衡情况如下：

### 东风大街北地块资金平衡情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况	项目收益情况
----	----------	--------

	本金	利息	小计	可用于资金平衡 的土地相关收入	可用于资金平衡 的土地相关收益
2018 年	-	-	-		
2019 年	-	1,020.60	1,020.60		
2020 年	-	2,047.80	2,047.80	29,418.35	26,066.15
2021 年	-	2,047.80	2,047.80	128,953.45	114,282.13
2022 年	-	1,945.74	1,945.74	88,995.93	78,879.08
2023 年	24,300.00	1,945.74	26,245.74		
2024 年	32,000.00	1,027.20	33,027.20		
合计	56,300.00	10,034.88	66,334.88	247,367.73	219,227.36
本息覆盖倍数				3.73	3.30

#### （四）其他需要说明的事项

（1）经上述测算，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

（2）各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

（3）债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

（4）项目建设期内，项目专项债券利息可以先从项目资金中垫付，项目收入实现后予以归还。

（5）按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐



级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

## 五、项目风险控制

### （一）收益预测风险及控制措施

项目收入的实现易受到项目实施进度、项目成本变动、项目收入变动等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

控制措施：项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时，密切关注项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，获取较优效益。

### （二）工程建设风险及控制措施

项目建设和管理包括施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调配合等方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算。项目管理人员的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。



控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目管理经验的项目管理人员。在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

### （三）市场风险及控制措施

项目产出地的购买能力、需求大小、即项目产品的价格变动等因素，都将对项目收入构成不同程度的影响。

控制措施：项目所在地汽车经济技术开发区近年来经济稳步发展，为本项目提供了良好的外部环境。同时建立市场风险预警系统，完善风险防范机制，加强对风险的预测和监测。通过建立预警模型，监测反映市场状况的各项经济指标的变化情况，对未来可能发生的风险类型及其危害程度做出评价、预测，并在必要时发出警报。其次，运行内部应建立规范科学的投资决策程序和投后管理程序。规范科学的内部运行程序是及时识别风险、化解风险的重要保证，用程序化、规范化防止盲目投资和偏颇。

### （四）项目运行风险及控制措施

项目运营后，项目运行存在投融资风险因素及政策法

规风险因素。

控制措施：采取更严格的法律约束，在投资协议中增加对风险投资的特别保护条款。对于在投资前投资协议中相关约束条款缺乏的项目，在投资项目增资或者其他事件发生时，应当利用此契机，作为谈判的条件，加入新的约束条件，以加强对投资项目的监控力度，防范和规避风险的发生。

#### （五）财务风险及控制措施

市场经济条件下，筹资方式由单一走向多元，包括发行股票、发行债券、银行借款、租赁、联营、商业信用、企业内部积累等多种方式，均为企业经营提供了便捷的资金通道。如果企业取得的收益还不足以弥补债务成本，则企业就将面临财务危机；资金回收的过程实际上就是产品销售实现的过程，它包括成品资金转化为结算资金的过程，以及结算资金转化为货币资金的过程。资金回收风险就是这个转化过程中时间和金额的不确定性，加强资金这两个转化过程的管理，是规避资金回收风险的根本措施。

另项目资金回收的过程实际上就是产品销售实现的过程，它包括成品资金转化为结算资金的过程，以及结算资金转化为货币资金的过程。资金回收风险就是这个转化过程中时间和金额的不确定性，加强资金这两个转化过程的管理，是规避资金回收风险的根本措施。

控制措施：注重资本结构的优化，合理利用财务杠杆，选择适度负债比例。筹资风险是企业财务风险的核心，加强成品资金向结算资金转化过程的管理。成品资金向结算资金转化过程是由企业综合素质决定的。要做好市场调查，及时分析市场行情及走势，关注国家宏观政策，配合广告宣传，做好售后服务。企业应严格履行承诺，做好售后的维护、维修和退换工作，树立良好的企业形象，成为客户信赖的朋友。在成品资金向结算资金的转化过程中，管理人员可以通过对这一过程中相关因素的分析，来加强资金转化管理。

## 六、项目实施单位介绍

单位名称：长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心

单位性质：事业单位

统一社会信用代码：12220100743034690D

住所：长春市东风大街 7766 号

法定代表人：高庆忠

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供储备保障。汽贸区土地的收购储备储备土地的整理储备土地使用权出让。

## 七、部门分工及责任

### （一）财政局

汽车经济技术开发区财政局负责按照政府债务管理要求



并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

## （二）项目主管部门

本项目主管部门为长春汽车经济技术开发区管理委员会，主要职责为负责按照行业管理要求，根据项目建设规模、成本等因素，做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行时收益与融资自求平衡方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，做好政府债务管理系统的衔接；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；确保债券资金年度内支出，形成实物工作量；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；根据国家和吉林省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

## （三）项目实施单位

本项目实施单位长春汽车经济技术开发区土地收购储备中心，负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，提高资金使用效益。



## 八、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。