

2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）

--2019年黑龙江省政府专项债券（八期）

伊春市本级土地储备项目情况



## 一、区域情况

伊春市位于黑龙江省东北部，以汤旺河支流伊春河得名。东部与鹤岗市毗邻，东南部与佳木斯市毗邻，南部与省城哈尔滨市毗邻，西南部与绥化市毗邻，西北部与黑河市毗邻，北部嘉荫县与俄罗斯隔江相望，边境线长249千米，面积39017平方千米。2016-2018年，伊春市市本级分别实现一般公共预算收入 9.9亿元、11.7亿元和14.0亿元。

### 伊春市本级财政、经济情况

2016-2018年伊春市本级经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	251.2	256.4	274.5
人均可支配收入(万元)	2.1	2.3	2.4
2016-2018年伊春市本级财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入(亿元)	9.9	11.7	14.0
一般公共预算支出(亿元)	94.1	104.7	113.6
政府性基金收入(亿元)	1.1	1.1	1.2
其中:国有土地出让收入(亿元)	0.5	0.7	0.8
政府性基金支出(亿元)	2.3	1.6	9.5
其中:国有土地出让支出(亿元)	1.6	0.8	9.2

注:2016-2018年经济数据来源于统计年鉴,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。

## 二、发行计划

本项目2019年拟发行土地储备专项债券17,435万元,全部为5年期债券。

### 三、项目情况

#### (一) 实施机构

伊春市土地整理储备交易中心

#### (二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及伊春市本级土地储备项目共20个，均已纳入伊春市本级2019年度土地储备计划，收储土地总面积1,407,793平方米，全部为国有土地，均位于伊春市乌马河区内。

项目收储完成后，可形成城市用地1,407,793平方米，全部为规划可出让面积。其中，住宅用地1,002,991平方米、商业用地281,923平方米、工业用地用地122,879平方米，各项目具体情况如下：

伊春市本级土地储备项目情况明细表

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	拟收储面积	土地规划性质	开发总量及预计出让面积	项目建设期
1	伊储地YC2019-1号	北至林都大街南至逸风街西至福樟路东至规划路	122,879	工业	形成城市用地122,879平方米，全部为规划可出让面积，全部为工业用地。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
2	伊储地YC2019-2号	北至林都大街南至逸风街西至福雅路东至福松路	50,856	住宅	形成城市用地50,856平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅用地。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
3	伊储地YC2019-3号	北至林都大街南至逸风街西至福松路东至望河路	34,675	住宅	形成城市用地34,675平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅用地。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。

序号	项目名称	项目位置	拟收储面积	土地规划性质	开发总量及预计出让面积	项目建设期
4	伊储地YC2019-4号	北至逸风街南至乐风街西至福雅路东至福松路	76,197	商业	形成城市用地76,197平方米，全部为规划可出让面积，全部为商业用地。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
5	伊储地YC2019-5号	北至逸风街南至乐风街西至福松路东至望河路	97,303	商业/住宅	形成城市用地97,303平方米，全部为规划可出让面积，商业用地29,565平方米，住宅用地67,739平方米	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
6	伊储地YC2019-6号	北至乐风街南至青山街西至福松路东至望河路	78,711	商业	形成城市用地78,711平方米，全部为规划可出让面积，全部为商业用地	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
7	伊储地YC2019-7号	北至规划路1南至铁南路西至望河路东至规划路2	61,250	住宅	形成城市用地61,250平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅用地	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
8	伊储地YC2019-8号	北至规划路1南至铁南路西至规划路2东至望园路	37,329	住宅	形成城市用地37,329平方米，其中规划可出让面积37,329平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
9	伊储地YC2019-9号	北至规划路1南至铁南路西至望园路东至工农路	60,922	住宅	形成城市用地60,922平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
10	伊储地YC2019-10号	北至铁南路南至青山西大街西至望园路东至工农路	34,253	住宅	形成城市用地34,253平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
11	伊储地YC2019-11号	北至规划路1南至铁南路西至工农路东至乌带路	47,583	住宅	形成城市用地47,583平方米，全部为规划可出让面积，全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。

序号	项目名称	项目位置	拟收储面积	土地规划性质	开发总量及预计出让面积	项目建设期
12	伊储地YC2019-12号	北至林都大街 南至石林大街 西至梅花路东 至仙翁山南路	146,911	商业/住宅	形成城市用地146,911平方米全部为规划可出让面积, 商业用地97,450平方米, 住宅用地14,460平方米	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
13	伊储地YC2019-13号	北至石林大街 南至日月峡大街 西至梅花路 东至鹿园路	110,414	住宅	形成城市用地110,414平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
14	伊储地YC2019-14号	北至石林大街 南至溪水小街 西至鹿园路东 至仙翁山南路	58,235	住宅	形成城市用地58,235平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
15	伊储地YC2019-15号	北至溪水小街 南至日月峡大街 西至鹿园路 东至仙翁山南路	54,242	住宅	形成城市用地54,242平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
16	伊储地YC2019-16号	北至日月峡大街 南至凉水小街 西至梅花路 东至鹿园路	35,377	住宅	形成城市用地35,377平方米, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
17	伊储地YC2019-17号	北至日月峡大街 南至凉水小街 西至梅花路 东至鹿园路	46,025	住宅	形成城市用地46,025平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
18	伊储地YC2019-18号	北至日月峡大街 南至凉水小街 西至鹿园路 东至仙翁山南路	63,522	住宅	形成城市用地63,522平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
19	伊储地YC2019-19号	北至日月峡大街 南至凉水小街 西至鹿园路 东至仙翁山南路	23,494	住宅	形成城市用地23,494平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为住宅。	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
20	伊储地YC2019-20号	北至凉水小街 南至茅兰沟小街 西至梅花路 东至鹿园路	167,616	住宅	形成城市用地167,616平方米, 全部为规划可出让面积, 全部为	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。

序号	项目名称	项目位置	拟收储面积	土地规划性质	开发总量及预计出让面积	项目建设期
					住宅。	
	合计		1,407,793			

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 投资估算

依据《伊春市2019年度土地储备计划》、《伊春市2019年度土地储备项目统计表》、《伊春市2019年土地储备项目专项债券募投项目平衡情况》、《伊春市人民政府关于调整2019年度土地储备专项债券申报额度及实施方案的函》等相关批复文件，20个项目建设投资50,340万元，全部通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行17,435.00万元，2020年发行32,905.00万元，合计发行50,340.00）。经会计事务所测算，20个项目产生建设期利息4,722万元，债券发行费50万元，综合测算得出，项目总投资共计55,112万元。

以伊储地YC2019-1号项目为例，项目投资2,340万元，拟发行债券2,340万元（其中，2019年发行810万元，2020年发行1,530万元）。项目预计2023年产生收入，预计建设期利息220万元（2019年发行专项债券建设期付息3次，2020年发行债券建设期付息2次，按债券利率4%估算）。债券发行费用2万元（按债券发行金额的0.1%测算）。综合测算得出，项目总投资共计2,562万元。各项目明细如下：

伊春市本级土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	伊储地YC2019-1号	2,340	220	2	2,562
2	伊储地YC2019-2号	1,610	150	2	1,762
3	伊储地YC2019-3号	1,095	103	1	1,199
4	伊储地YC2019-4号	3,180	298	3	3,481
5	伊储地YC2019-5号	3,680	345	4	4,029
6	伊储地YC2019-6号	4,100	385	4	4,489
7	伊储地YC2019-7号	1,940	183	2	2,125
8	伊储地YC2019-8号	1,180	110	1	1,291
9	伊储地YC2019-9号	1,930	181	2	2,113
10	伊储地YC2019-10号	1,085	101	1	1,187
11	伊储地YC2019-11号	2,080	195	2	2,277
12	伊储地YC2019-12号	7,350	690	7	8,047
13	伊储地YC2019-13号	3,450	324	3	3,777
14	伊储地YC2019-14号	1,850	174	2	2,026
15	伊储地YC2019-15号	1,680	157	2	1,839
16	伊储地YC2019-16号	1,550	145	2	1,697
17	伊储地YC2019-17号	1,450	136	1	1,587
18	伊储地YC2019-18号	2,750	258	3	3,011
19	伊储地YC2019-19号	740	70	1	811
20	伊储地YC2019-20号	5,300	497	5	5,802
合计		50,340	4,722	50	55,112

## (二) 资金筹措方案

### 1、项目资金来源

本项目总投资为55,112万元，政府以资本金形式出资4,772万元，占总投资的9%，剩余50,340万元通过发行土地储备专项债券融资，分两期发行，本期发行17,435万元，剩余32,905万元预计2020年发行。

伊春市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总需求	自有资金	专项债券资金		
				小计	2019年度拟发债金额	2020年度拟发债金额
1	伊储地YC2019-1号	2,562	222	2,340	810	1,530
2	伊储地YC2019-2号	1,762	152	1,610	558	1,052
3	伊储地YC2019-3号	1,199	104	1,095	379	716
4	伊储地YC2019-4号	3,481	301	3,180	1,101	2,079
5	伊储地YC2019-5号	4,029	349	3,680	1,275	2,405
6	伊储地YC2019-6号	4,489	389	4,100	1,420	2,680
7	伊储地YC2019-7号	2,125	185	1,940	672	1,268
8	伊储地YC2019-8号	1,291	111	1,180	409	771
9	伊储地YC2019-9号	2,113	183	1,930	668	1,262
10	伊储地YC2019-10号	1,187	102	1,085	376	709
11	伊储地YC2019-11号	2,277	197	2,080	720	1,360
12	伊储地YC2019-12号	8,047	697	7,350	2,546	4,804
13	伊储地YC2019-13号	3,777	327	3,450	1,195	2,255
14	伊储地YC2019-14号	2,026	176	1,850	641	1,209
15	伊储地YC2019-15号	1,839	159	1,680	582	1,098
16	伊储地YC2019-16号	1,697	147	1,550	537	1,013
17	伊储地YC2019-17号	1,587	137	1,450	502	948
18	伊储地YC2019-18号	3,011	261	2,750	952	1,798
19	伊储地YC2019-19号	811	71	740	256	484
20	伊储地YC2019-20号	5,802	502	5,300	1,836	3,464
合计		<b>55,112</b>	<b>4,772</b>	<b>50,340</b>	<b>17,435</b>	<b>32,905</b>

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金50,340万元，将根据项目收储工程进度合理安排，投入到本项目对应地块的收购补偿、



征地拆迁、安置补偿、土地平整、基础设施建设等工作中，完成项目收储工程。

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### (一) 项目预期收益

本项目收入全部为土地出让收入，可出让土地面积1,407,793平方米，规划用途为工业用地、住宅用地及商业用地。依据伊春市人民政府2014年12月25日发布的《伊春市人民政府关于更新城镇国有土地基准地价的通告》（伊政通字〔2014〕8号）中的基准地价进行合理调整，预测土地出让价格，本项目全部土地出让收入79,323万元，各项目明细如下：

伊春市本级土地储备项目收入估算表

单位：万元

项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (平方米)	参考土地出让单价 (元/平方米)	预测土地出让单价 (元/平方米)	土地出让收入	
					小计	2023年
伊储地YC2019-1号	工业用地	122,879	296	296	3,637	3,637
伊储地YC2019-2号	住宅用地	50,856	494	494	2,512	2,512
伊储地YC2019-3号	住宅用地	34,675	494	494	1,713	1,713
伊储地YC2019-4号	商业用地	76,197	650	650	4,953	4,953
伊储地YC2019-5号	商业用地	29,565	810	810	2,395	2,395
	住宅用地	67,739	494	494	3,346	3,346
	小计	97,303	590	590	5,741	5,741
伊储地YC2019-6号	商业用地	78,711	810	810	6,376	6,376
伊储地YC2019-7号	住宅用地	61,250	494	494	3,026	3,026

伊储地YC2019-8号	住宅用地	37,328	494	494	1,844	1,844
伊储地YC2019-9号	住宅用地	60,922	494	494	3,010	3,010
伊储地YC2019-10号	住宅用地	34,253	494	494	1,692	1,692
伊储地YC2019-11号	住宅用地	47,583	682	682	3,245	3,245
伊储地YC2019-12号	商业用地	97,450	896	896	8,732	8,732
	住宅用地	49,460	682	682	3,373	3,373
	小计	146,911	824	824	12,105	12,105
伊储地YC2019-13号	住宅用地	110,414	494	494	5,454	5,454
伊储地YC2019-14号	住宅用地	58,235	494	494	2,877	2,877
伊储地YC2019-15号	住宅用地	54,242	494	494	2,680	2,680
	小计	54,242	494	494	2,680	2,680
伊储地YC2019-16号	住宅用地	35,377	682	682	2,413	2,413
伊储地YC2019-17号	住宅用地	46,025	494	494	2,274	2,274
伊储地YC2019-18号	住宅用地	63,522	682	682	4,332	4,332
伊储地YC2019-19号	住宅用地	23,494	494	494	1,161	1,161
伊储地YC2019-20号	住宅用地	167,616	494	494	8,280	8,280
合计		1,407,793			79,323	79,323

## (二) 项目融资还本付息情况

按照4%的利率测算，本项目债券存续期内，预计偿还利息10,068万元，到期共计偿还本息60,408万元，明细情况如下：

### 伊春市本级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	本期发行 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
伊储地 YC2019-1	2019		810		810		
	2020	810	1,530		2,340	32	32

号	2021	2,340			2,340	94	94
	2022	2,340			2,340	94	94
	2023	2,340			2,340	94	94
	2024	2,340		810	1,530	94	904
	2025	1,530		1,530		60	1,590
	合计		<b>2,340</b>	<b>2,340</b>		<b>468</b>	<b>2,808</b>
伊储地 YC2019-2 号	2019	-	558	-	558		-
	2020	558	1,052	-	1,610	22	22
	2021	1,610	-	-	1,610	64	64
	2022	1,610	-	-	1,610	64	64
	2023	1,610	-	-	1,610	64	64
	2024	1,610	-	558	1,052	64	622
	2025	1,052	-	1,052	-	44	1,096
合计	-	<b>1,610</b>	<b>1,610</b>	-	<b>322</b>	<b>1,932</b>	
伊储地 YC2019-3 号	2019	-	379	-	379		-
	2020	379	716	-	1,095	15	15
	2021	1,095	-	-	1,095	44	44
	2022	1,095	-	-	1,095	44	44
	2023	1,095	-	-	1,095	44	44
	2024	1,095	-	379	716	44	423
	2025	716	-	716	-	28	744
合计	-	<b>1,095</b>	<b>1,095</b>	-	<b>219</b>	<b>1,314</b>	
伊储地 YC2019-4 号	2019	-	1,101	-	1,101		-
	2020	1,101	2,079	-	3,180	44	44
	2021	3,180	-	-	3,180	127	127
	2022	3,180	-	-	3,180	127	127
	2023	3,180	-	-	3,180	127	127
	2024	3,180	-	1,101	2,079	127	1,228
	2025	2,079	-	2,079	-	84	2,163
合计	-	<b>3,180</b>	<b>3,180</b>	-	<b>636</b>	<b>3,816</b>	
伊储地 YC2019-5 号	2019	-	1,275	-	1,275		-
	2020	1,275	2,405	-	3,680	51	51
	2021	3,680	-	-	3,680	147	147
	2022	3,680	-	-	3,680	147	147
	2023	3,680	-	-	3,680	147	147
	2024	3,680	-	1,275	2,405	147	1,422
	2025	2,405	-	2,405	-	97	2,502
合计	-	<b>3,680</b>	<b>3,680</b>	-	<b>736</b>	<b>4,416</b>	
伊储地 YC2019-6 号	2019	-	1,420	-	1,420		-
	2020	1,420	2,680	-	4,100	57	57
	2021	4,100	-	-	4,100	164	164
	2022	4,100	-	-	4,100	164	164

	2023	4,100	-	-	4,100	164	164
	2024	4,100	-	1,420	2,680	164	1,584
	2025	2,680	-	2,680	-	107	2,787
	合计	-	<b>4,100</b>	<b>4,100</b>	-	<b>820</b>	<b>4,920</b>
伊储地 YC2019-7 号	2019	-	672	-	672		-
	2020	672	1,268	-	1,940	27	27
	2021	1,940	-	-	1,940	78	78
	2022	1,940	-	-	1,940	78	78
	2023	1,940	-	-	1,940	78	78
	2024	1,940	-	672	1,268	78	750
	2025	1,268	-	1,268	-	49	1,317
	合计	-	<b>1,940</b>	<b>1,940</b>	-	<b>388</b>	<b>2,328</b>
伊储地 YC2019-8 号	2019	-	409	-	409		-
	2020	409	771	-	1,180	16	16
	2021	1,180	-	-	1,180	47	47
	2022	1,180	-	-	1,180	47	47
	2023	1,180	-	-	1,180	47	47
	2024	1,180	-	409	771	47	456
	2025	771	-	771	-	32	803
	合计	-	<b>1,180</b>	<b>1,180</b>	-	<b>236</b>	<b>1,416</b>
伊储地 YC2019-9 号	2019	-	668	-	668		-
	2020	668	1,262	-	1,930	27	27
	2021	1,930	-	-	1,930	77	77
	2022	1,930	-	-	1,930	77	77
	2023	1,930	-	-	1,930	77	77
	2024	1,930	-	668	1,262	77	745
	2025	1,262	-	1,262	-	51	1,313
	合计	-	<b>1,930</b>	<b>1,930</b>	-	<b>386</b>	<b>2,316</b>
伊储地 YC2019-10 号	2019	-	376	-	376		-
	2020	376	709	-	1,085	15	15
	2021	1,085	-	-	1,085	43	43
	2022	1,085	-	-	1,085	43	43
	2023	1,085	-	-	1,085	43	43
	2024	1,085	-	376	709	43	419
	2025	709	-	709	-	30	739
	合计	-	<b>1,085</b>	<b>1,085</b>	-	<b>217</b>	<b>1,302</b>
伊储地 YC2019-11 号	2019	-	720	-	720		-
	2020	720	1,360	-	2,080	29	29
	2021	2,080	-	-	2,080	83	83
	2022	2,080	-	-	2,080	83	83
	2023	2,080	-	-	2,080	83	83
	2024	2,080	-	720	1,360	83	803

	2025	1,360	-	1,360	-	55	1,415
	合计	-	2,080	2,080	-	416	2,496
伊储地 YC2019-12 号	2019	-	2,546	-	2,546		-
	2020	2,546	4,804	-	7,350	102	102
	2021	7,350	-	-	7,350	294	294
	2022	7,350	-	-	7,350	294	294
	2023	7,350	-	-	7,350	294	294
	2024	7,350	-	2,546	4,804	294	2,840
	2025	4,804	-	4,804	-	192	4,996
	合计	-	7,350	7,350	-	1470	8,820
伊储地 YC2019-13 号	2019	-	1,195	-	1,195		-
	2020	1,195	2,255	-	3,450	48	48
	2021	3,450	-	-	3,450	138	138
	2022	3,450	-	-	3,450	138	138
	2023	3,450	-	-	3,450	138	138
	2024	3,450	-	1,195	2,255	138	1,333
	2025	2,255	-	2,255	-	90	2,345
	合计	-	3,450	3,450	-	690	4,140
伊储地 YC2019-14 号	2019	-	641	-	641		-
	2020	641	1,209	-	1,850	26	26
	2021	1,850	-	-	1,850	74	74
	2022	1,850	-	-	1,850	74	74
	2023	1,850	-	-	1,850	74	74
	2024	1,850	-	641	1,209	74	715
	2025	1,209	-	1,209	-	48	1,257
	合计	-	1,850	1,850	-	370	2,220
伊储地 YC2019-15 号	2019	-	582	-	582		-
	2020	582	1,098	-	1,680	23	23
	2021	1,680	-	-	1,680	67	67
	2022	1,680	-	-	1,680	67	67
	2023	1,680	-	-	1,680	67	67
	2024	1,680	-	582	1,098	67	649
	2025	1,098	-	1,098	-	45	1,143
	合计	-	1,680	1,680	-	336	2,016
伊储地 YC2019-16 号	2019	-	537	-	537		-
	2020	537	1,013	-	1,550	21	21
	2021	1,550	-	-	1,550	62	62
	2022	1,550	-	-	1,550	62	62
	2023	1,550	-	-	1,550	62	62
	2024	1,550	-	537	1,013	62	599
	2025	1,013	-	1,013	-	41	1,054
	合计	-	1,550	1,550	-	310	1,860

伊储地 YC2019-17 号	2019	-	502	-	502	-	-
	2020	502	948	-	1,450	20	20
	2021	1,450	-	-	1,450	58	58
	2022	1,450	-	-	1,450	58	58
	2023	1,450	-	-	1,450	58	58
	2024	1,450	-	502	948	58	560
	2025	948	-	948	-	38	986
	合计	-	<b>1,450</b>	<b>1,450</b>	-	<b>290</b>	<b>1,740</b>
伊储地 YC2019-18 号	2019	-	952	-	952	-	-
	2020	952	1,798	-	2,750	38	38
	2021	2,750	-	-	2,750	110	110
	2022	2,750	-	-	2,750	110	110
	2023	2,750	-	-	2,750	110	110
	2024	2,750	-	952	1,798	110	1,062
	2025	1,798	-	1,798	-	72	1,870
	合计	-	<b>2,750</b>	<b>2,750</b>	-	<b>550</b>	<b>3,300</b>
伊储地 YC2019-19 号	2019	-	256	-	256	-	-
	2020	256	484	-	740	10	10
	2021	740	-	-	740	30	30
	2022	740	-	-	740	30	30
	2023	740	-	-	740	30	30
	2024	740	-	256	484	30	286
	2025	484	-	484	-	19	502
	合计	-	<b>740</b>	<b>740</b>	-	<b>148</b>	<b>888</b>
伊储地 YC2019-20 号	2019	-	1,836	-	1,836	-	-
	2020	1,836	3,464	-	5,300	73	73
	2021	5,300	-	-	5,300	212	212
	2022	5,300	-	-	5,300	212	212
	2023	5,300	-	-	5,300	212	212
	2024	5,300	-	1,836	3,464	212	2,048
	2025	3,464	-	3,464	-	139	3,603
	合计	-	<b>5,300</b>	<b>5,300</b>	-	<b>1,060</b>	<b>6,360</b>
总计	-	<b>50,340</b>	<b>50,340</b>	-	<b>10,068</b>	<b>60,408</b>	

注：每个项目当年偿还利息列最后一期进行小数尾数调整。

### （三）项目融资平衡情况

本项目债券存续期内可用于偿债的收入79,323万元，经营期需偿还的债券融资本息为60,408万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/需偿还的融

资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为1.31。

伊春市本级土地储备项目收益与融资平衡测算表

单位：平方米、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	本期计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
伊储地YC2019-1号	122,879	工业用地	2,562	3,637	810	2,808	1.30
伊储地YC2019-2号	50,856	住宅用地	1,762	2,512	558	1,932	1.30
伊储地YC2019-3号	34,675	住宅用地	1,199	1,713	379	1,314	1.30
伊储地YC2019-4号	76,197	商业用地	3,481	4,953	1,101	3,816	1.30
伊储地YC2019-5号	97,303	商业和住宅	4,029	5,741	1,275	4,416	1.30
伊储地YC2019-6号	78,711	商业用地	4,489	6,375	1,420	4,920	1.30
伊储地YC2019-7号	61,250	住宅用地	2,125	3,026	672	2,328	1.30
伊储地YC2019-8号	37,328	住宅用地	1,291	1,844	409	1,416	1.30
伊储地YC2019-9号	60,922	住宅用地	2,113	3,009	668	2,316	1.30
伊储地YC2019-10号	34,253	住宅用地	1,187	1,692	376	1,302	1.30
伊储地YC2019-11号	47,583	住宅用地	2,277	3,245	720	2,496	1.30
伊储地YC2019-12号	146,911	商业和住宅	8,047	12,105	2,546	8,820	1.37
伊储地YC2019-13号	110,414	住宅用地	3,777	5,454	1,195	4,140	1.32
伊储地YC2019-14号	58,235	住宅用地	2,026	2,877	641	2,220	1.30
伊储地YC2019-15号	54,242	住宅用地	1,839	2,680	582	2,016	1.33
伊储地YC2019-16号	35,377	住宅用地	1,697	2,413	537	1,860	1.30

伊储地 YC2019-17号	46,025	住宅用地	1,587	2,274	502	1,740	1.31
伊储地 YC2019-18号	63,522	住宅用地	3,011	4,332	952	3,300	1.31
伊储地 YC2019-19号	23,494	住宅用地	811	1,161	256	888	1.31
伊储地 YC2019-20号	167,616	住宅用地	5,802	8,280	1,836	6,360	1.30
合计	<b>122,879</b>		<b>55,112</b>	<b>79,323</b>	<b>17,435</b>	<b>60,408</b>	<b>1.31</b>

综上所述，2019年伊春市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.31倍，项目收益可以覆盖融资成本。

考虑到整体项目在土地收储及土地出让过程中的不确定性，针对项目在土地出让收入下降的情况下进行预测，经测算，本项目在收入下降10%时，债券本息资金覆盖倍数仍大于1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

## 六、经济社会效益分析

### 1、经济效益分析

通过出让收储的土地使用权，可以增加伊春市地方财政收入、提升政府公共支出能力，保障地方经济可持续发展，带动房地产等相关产业的生长，优化市场投资环境。

### 2、社会效益分析

伊春市为保障城市建设用地的需求，对拟建设地点土地进行收储整理，一方面能确保城市规划及建设的顺利实施，而且可有效提高土地价值最大化，为城市建设及经济建设筹集大量资金，大大提升城市的品味，改善当地居民生活环境及人文环境使当地居民直接受益，城市建设保持



良性循环。另一方面，项目的实施将拉大城市框架、完善城市功能，促进周边土地较快增值，从而带动本地房地产、文化娱乐等第三产业的全面升级和发展。项目建设期间还能提供大量就业岗位，社会经济效益巨大。

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：土地收储的合理性问题。在土地收储的过程中，政府对土地一级市场的垄断权有可能被指为侵犯相关权利人利益，甚至有时使人认为政府通过此举与开发商形成利益纽带，政府将土地作为低进高出、实现利益最大化的工具。

控制措施：在土地收储整理开发的过程中，要综合考虑国家、企业及其他相关利益人的利益，本着公开、公正、公平的原则进行土地的收储整理开发，切实发挥好收储中心作为土地蓄水池的作用，合理调配伊春市土地供求关系。首先要用科学方法来编制工程进度计划，经充分考虑到当地正常的雨季和其它恶劣的天气情况，使工期尽量不受正常的天气环境影响。其次，要在管理上下工夫，要严格按照工程进度计划进行施工，要在保证施工质量的前提下，严格控制成本，规范资金使用制度，使项目利润最大化。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

风险：开发期内的资金充足问题，主要包括：一、开发期内的成本控制问题，本项目建设和经营期较长，基于经济因素考虑，项目建设期内的原材料、人工等成本的控制存在一定的难度；二、项目资金供给的稳定性问题，本项目所需资金量较大，资金供给的稳定性对项目的建成具有重要的影响。

控制措施：拓展多元化的融资渠道，发挥政府信用，以土地未来出让收益为担保，积极探索通过多元化金融产品募集资金的方式，考虑建立包括直接银行商业担保贷款、银行开发贷款、金融机构发行信托、定向发债等在内的多元融资渠道，确保项目资金及时到位。

## （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险：本项目收储土地出让的时机选择问题。本项目旨在通过对土地的择机收储和出让完成对规划区内的土地供需调控，因此确定项目收储的土地的出让时间十分重要，否则将无法达到调控土地供需的目的。

控制措施：在整个项目实施的过程中，各部门必须密切留意和跟踪市场动态，做好各个阶段的市场预测，及时调整策略，选择合适的时机对土地分批出让，从而降低投资风险，减少不必要的损失。

## 八、主管部门责任

伊春市土地储备项目的实施机构为伊春市土地整理储备交易中心，其主管部门是伊春市自然资源局。伊春市自然资源局将按照项目实施方案，筹集财政资金和土地储备专项债券资金，按照土地储备管理要求并根据伊春市土地储备规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作。主管部门将监督伊春市土地整理储备交易中心规范使用土地储备专项债券资金，全力推进项目征地拆迁、土地收储和出让，根据专项债券还本付息时间，合理控制土地出让节奏，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息。