



长春市双阳区通阳路地块回迁房建设
项目（一、二条项目）收益与
融资自求平衡方案

一、基本情况

双阳区位于吉林省中部，长春市区东南部，双阳距长春市中心区 37 公里，处于长春半小时经济圈内，是长春市城市规划空间格局中的战略功能区。北部区域已进入主城区控制线以内。全区辖鹿乡、太平、齐家、双营 4 个乡镇，平湖、云山、山河、奢岭 4 个街道区域，面积 1677.42 平方公里，占长春市区总面积的 46.8%；总人口 38.89 万，占长春市区总人口的 13.7%。双阳 1995 年撤县设区，是长春市幅员面积最广、人口密度最小、生态环境最佳、自然资源最丰富、发展空间和发展潜力最大的新城区和长春城市副中心，也是国家命名的“中国梅花鹿之乡”。

根据长春市双阳区总体发展布局和双阳区“十三五”规划，到 2020 年，长春市双阳区将初步建成洁净工业城、绿色宜居城、生态旅游城和都市农业先导区。

2018—2020 年，长春市双阳区分别实现一般公共预算收入 7.86 亿元、5.16 亿元和 16.11 亿元，政府性基金收入分别为 5.80 亿元、5.39 亿元和 23.96 亿元。

长春市双阳区 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）	273.90	146.82	155.78
一般公共预算收入（亿元）	7.86	5.16	16.11
一般公共预算支出（亿元）	42.30	44.30	47.68
政府性基金收入（亿元）	5.80	5.39	23.96
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.48	4.94	23.09

政府性基金支出（亿元）	11.03	13,29	37.08
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）	10.25	3.08	21.53

截止 2020 年末，长春市双阳区地方政府专项债务限额 30.79 亿元，专项债务余额 30.78 亿元，其中：5 年期占比 25%，7 年期占比 2%，10 年期占比 51%，15 年期占比 12%，30 年期占比 10%。

二、债券情况

长春市双阳区本次拟发行棚改专项债券 0.2 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 10 年，付息按半年支付，后五年等额偿还本金。利率暂按 4.20% 测算。拟用于长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目），建设地点位于长春市双阳中心城区丙七十八路以东、双阳大街以南、丙十一路以西、丙二十九路以北。

三、项目概况

（一）长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）

1. 项目建设内容

通阳路地块回迁房建设项目建设地点位于长春市双阳中心城区丙七十八路以东、双阳大街以南、丙十一路以西、丙二十九路以北，原一、二条地块。

本项目规划总占地面积 19522 m²，新建 5 栋建筑物总建筑面积 27355.35 m²，其中：4 栋住宅建筑面积 24791 m²，1

栋公建建筑面积 2564.35 m²，及相关配套设施等。项目建成后，住宅可容纳居住户数 312 户，居住人口 999 人。

2. 项目建设情况

本项目规划总占地面积 19522 m²，总建筑面积 27355.35 m²，全部为地上建筑，其中：住宅建筑面积 24791 m²，公建建筑面积 2564.35 m²。项目建成后，住宅可容纳居住户数 312 户，居住人口 999 人。

本项目共建设建筑物 5 栋，其中：12 层住宅 4 栋建筑面积 24798.50 m²；3 层公建 1 栋建筑面积 2564.35 m²，及相关配套设施等。

3. 项目建设情况

项目建设期确定为 24 个月，即从 2021 年 4 月—2023 年 3 月。具体实施进度如下：

2021 年 4 月~5 月，完成项目可行性研究报告的编制及审批工作；

2021 年 6 月~7 月，完成初步设计、施工图设计和项目施工前的各项准备工作；

2021 年 8 月~2023 年 2 月，完成项目全部工程的施工工作；

2023 年 3 月，项目竣工验收，全面投入使用。

该项目已开工建设，主体已封闭，正在做基础设施配套工作。项目现场照片如下：



4. 项目批复情况

该项目于 2021 年 6 月 9 日取得可研批复（长双发改审批字〔2021〕83 号）；

该项目于 2021 年 6 月 30 日取得建设用地规划许可证；

该项目于 2021 年 8 月 20 日取得建设工程规划许可证；

该项目于 2021 年 8 月 30 号取得关于长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）初步设计的批复（长双发改审批字【2021】132 号）。

（二）经济社会效益分析

长春市双阳区通阳路地块东起杏树河，西至南九条，南至规划路，北至通阳路；通阳路地块所在地随着城市的扩张，现为老城区与新区的结合部，具有典型的城中村的特点，现有房屋多为上世纪六十年代至八十年代的居民自建房，房屋布局零乱，建筑质量低劣（无抗震设计），基础设施不完善（没有统一的排污管网，雨污不分流），消防设施不配套，安全性能及卫生条件差，冬天阴冷潮湿，夏天蚊蝇成群，已完全不具备现代生活所具有的基本条件。当地老百姓怨声不断，多次通过各种途径要求政府改造。

通阳路地块占地面积约 135 万 m²，拆除房屋建筑面积约 22 万 m²，涉及居民约 2025 户；房屋建筑主要为砖木结构及砖混结构，房屋大多较为破烂，功能及配套不完善。根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥组文

件》长棚危保指【2010】7号文件中通阳路地块实施棚户区改造。通过棚户区的改造，解决了居民的居住安全问题，改善居住环境，城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高居民生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。各地对棚户区改造实行了“保底”安置，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。棚户区改造还要求加强改造建设和安置住房分配过程的公开透明，维护棚户区群众的知情权和参与权，确保分配结果群众满意。

推进各类棚户区改造，既能改善民生，又是扩大内需的一项重要举措。棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出“坚持把保障和改善民生作为加快转变经济发展方式的根本出发点和落脚点。完善保障和改善民生的制度安排，把促进就业放在经济社会发展优先位置，加快发展各项社会事业，推进基本公共服务均等化，加大收入分配调节力度，坚定不移走共同富裕道路，使发展成果惠及全体人民。”

党中央提出，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为

指导，深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城镇住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加大建设力度，使家庭住房条件得到明显改善。

本项目建成后将从根本上解决目前长春市 312 户居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户区分居民和工矿棚户区分职工真正享受到与城市居民同等的居住条件。

从这些年实际情况看，仅靠市场机制难以有效解决低收入家庭住房问题，需要政府提供保障和支持。坚持科学发展，实现社会和谐，必须加快解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题。为城市低收入家庭提供基本的住房条件，让广大市民住的上房，改善居住条件，是各级政府义不容辞的责任。因此，必须认真抓好以回迁房建设为重点的住房保障工作，更好地为广大人民群众谋利益。

由于棚户区分居民均属生活水平较低甚至是比较困难的弱势群体，无法依靠自身能力改变现状，但是对其改变居住条件和环境的愿望却比较迫切。同时，棚户区分安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区分改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市健康发展。因此，

由政府牵头对及棚户区进行改造能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提升居住水准。

本工程是长春市棚户区改造建设的一部分，也是重点工程之一，该项目实施后，可使长春市棚户区拆迁的 312 户居民得到妥善合理集中安置，生活水平得到很大的提高。

长春市棚户区改造建设项目的建设有利于长春市民生工程的推进，对于加速长春市城市化建设，塑造长春市全新形象具有重要意义。其中所体现的以人为本、产城互融的开发理念，必将为今后长春市经济建设和改善民生提供重要的范本。

项目建设在改善居住环境，提高人民生活水平的同时也促进了社会进步和谐，项目建设是必要的、可行的。

无论是发达国家还是发展中国家，都存在一定比例人群住房困难问题，也是个过程是发展中的一个共性问题，对我国来说，更是一个难点问题。在计划经济向市场经济过渡时期，各种矛盾交织出现，特别是在当前收入分配多元化时期，如果不能很好地解决低收入家庭住房问题，就有可能影响社会稳定。当前，房屋拆迁上访问题比较突出，究其根源主要还是住房保障体质和科学有效的房地产市场管理机制没有完全建立起来，也综合反映出低收入群体住房困难问题还没有得到很好解决。因此，从社会稳定和保障群众最基本的居住利益的角度出发，必须把解决棚户区拆迁后的居民回迁问题

作为维护稳定的重要任务抓紧抓好。

如果该项目得以实施，不仅改善了棚户区居民的住房问题，还将为建立和谐社会，以人为本，关心民生，维护社会稳定，使住房困难群体、低收入家庭能享受国家相关优惠政策，提高居住和生活质量，共享改革发展成果做出巨大贡献。因此项目建设具有十分重要的意义，项目建设是必要的。

随着棚户区的改造、拆除，项目采用集中安置方式安置一批拆迁户，原棚户区居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了长春市中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

长春市棚户区改造还为城市道路和基础设施建设腾出空间，更全面拉动了长春市的经济增长、激活了长春市房地产市场。一个个社区、一条条街道变得视野开阔、呼吸通畅，市民生活环境得到了进一步的改善。对城建来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的改革。

本项目的建设可为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目总投资 14436.27 万元（与初设批复保持一致），其

中建设投资 13932.27 万元，建设期利息 504.00 万元。建设投资包括：建筑工程费 5911.54 万元，设备购置费 624.33 万元，安装工程费 2214.53 万元，其他费用 3915.3 万元，基本预备费 1266.57 万元。2021 年拟申请棚改专项债券 2000.00 万元，财政投入资金 12436.27 万元。

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）

项目投资明细表

单位：万元

序号	内容	总金额	占总投资比例%	备注
一	建设投资	13932.27	96.51%	
1	建筑工程费	5911.54	40.95%	
2	设备购置费	624.33	4.32%	
3	安装工程费	2214.53	15.34%	
4	其他费用	3915.3	27.12%	
5	基本预备费	1266.57	8.77%	
二	建设期利息	504	3.49%	
合计		14436.27	100.00%	

（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投入资本金和发行专项债券。

2. 资金来源

本项目总投资 14436.27 万元，2021 年拟申请棚改专项债券 2000.00 万元，财政资金 12436.27 万元。由于建设期利息按拟发行专项债券付息方式进行测算为 252.00 万元，故对建

设期利息调整后该项目总投资为 14,184.27 万元。本次项目拟通过财政投入资本金和发行专项债券的方式完成项目筹资，其中财政投入资本金 12,184.27 万元，占 85.90%；专项债券资金 2,000.00 万元，占 14.10%。

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
	2020 年	2021 年	2022 年	2021 年	
建筑工程		1,900.00	2,011.54	2,000.00	5,911.54
设备购置费			624.33		624.33
安装工程费			2,214.53		2,214.53
工程建设其他费用	3282.32	517.00	115.98		3,915.30
基本预备费	383.07	40.91	842.59		1,266.57
建设投资合计	3,665.39	2,457.91	5,808.97	2,000.00	13,932.27

五、项目预期收益、支出及资金平衡情况

（一）项目收益情况

通过长春市双阳区土地收储中心和中国土地市场网查询近三年土地出让价格参考如下：

近三年土地出让地价

序号	年度	项目	位置	地面价格 (元/平方米)	用途(商业住宅等)
1	2019	吉林省华程房地产开发有限公司	长春市双阳区平湖街道办事处	1,723.10	商住用地
2	2020	吉林省碧晟达投资有限公司(长春市碧达房地产开发有限公司)	长春市双阳区站前街南	2,300.00	商住用地
3	2020	吉林龙投置业有限公司	长春市双阳区滨河路西	2,520.00	商住用地

4	2021	长春正成达房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道	2,490.00	商住用地
5	2021	长春正成达房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道	2,490.00	商住用地

本项目预计在 2025 年进行土地出让, 出让地块为葡京 B 地块, 预计出让土地面积 17083 m²。

土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上, 考虑近 3 年土地出让单价基础上作出的价格预测, 出于谨慎性原则, 预计 2021 年居住用地出让单价为 2,500.00 元/m²。根据长春市双阳区第五届人民代表大会第五次会议政府工作报告, 预计全年地区生产总值实现 152.00 亿元, 增长 3.50%。土地出让价格按 GDP 增长率 3.50% 预计每年增长, 预测各年度土地出让价格如下:

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
居住用地 (元/m ²)	2,500.00	2,587.50	2,678.06	2,771.79	2,868.80

以长春市双阳区 GDP 增速 3.5% 的 100%、90% 和 80% 比例计算土地出让净收入, 上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为 3230.21 万元、3200.55 万元、3171.17 万元。具体详见下表:

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目 (一、二条项目)

项目收益测算表

序号	项目	单位	按 100% 预计出让地价	按 90% 预计出让地价	按 80% 预计出让地价
一	出让土地收入	万元	4900.77	4834.83	4769.54

1	可出让土地面积	平方米	居住用地	17083		
2	地价	元/m ²	居住用地	2,868.80	2830.2	2791.98
二	土地扣减项目	万元		1,670.56	1,634.28	1,598.37
3	政策性成本	万元		1,670.56	1,634.28	1,598.37
三	其他收益	万元		0	0	0
四	可用于资金平衡的相关收益	万元		3,230.21	3,200.55	3,171.17

政策性成本包括农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金、廉政住房建设资金、铁路建设资金。具体情况如下：

1. 农业土地开发资金

依据吉林省人民政府《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25号），财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综[2004]49号）文件，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）*土地出让平均纯收益征收标准（长春市双阳区为41.00元/平方米）。

2. 教育资金

依据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]623号）文件，教育资金=（土

地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金)*10%。

3. 农田水利建设资金

依据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号），吉林省财政厅、吉林省水利厅、中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]624号）文件，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

4. 国有土地收益基金

依据长春市财政局《关于确定国有土地收益基金提取比例的请示》（长财综[2007]560号）文件，国有土地收益基金=土地净收益*10%，土地净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及扣除农业土地开发资金后余额。

5. 廉租住房保障资金

依据吉林省人民政府《关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》（吉政发[2011]18号）文件，廉租住房保障资金=土地净收益*20%。

6. 铁路建设资金

依据吉林省人民政府《关于加快推进全省铁路建设的意见》（吉政发[2011]4号）文件，铁路建设资金=土地净收益*5%。

（二）偿还债券本息情况

长春市双阳区通阳路地块回迁房建设项目（一、二条项目）

专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2021 年		2,000.00				
2022 年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2023 年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2024 年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2025 年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2026 年	2,000.00			4.20%	84.00	84.00
2027 年	2,000.00		400.00	4.20%	84.00	484.00
2028 年	1,600.00		400.00	4.20%	67.20	467.20
2029 年	1,200.00		400.00	4.20%	50.40	450.40
2030 年	800.00		400.00	4.20%	33.60	433.60
2031 年	400.00		400.00	4.20%	16.80	416.80
合计		2,000.00	2,000.00		672.00	2,672.00

（三）项目融资平衡情况

根据上述分别测算的可用于土地平衡的收益 3230.31 万元、3200.55 万元、3171.71 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.21、1.2、1.19。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当以长春市双阳区 GDP 增速 3.50% 的 90%、80% 比例计算土地出让净收入，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。具体情况如下：

表一：按预计出让单价 100% 比例计算情况表

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	土地相关收益	其他收益
2021 年					
2022 年		84.00	84.00		
2023 年		84.00	84.00		
2024 年		84.00	84.00		
2025 年		84.00	84.00	3,230.21	
2026 年		84.00	84.00		
2027 年	400.00	84.00	484.00		
2028 年	400.00	67.20	467.20		
2029 年	400.00	50.40	450.40		
2030 年	400.00	33.60	433.60		
2031 年	400.00	16.80	416.80		
合计	2000.00	672.00	2,672.00	3,230.21	
覆盖倍数					1.21

表二：按预计出让单价 90%比例计算情况表

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	土地相关收益	其他收益
2021 年					
2022 年		84.00	84.00		
2023 年		84.00	84.00		
2024 年		84.00	84.00		
2025 年		84.00	84.00	3,200.55	
2026 年		84.00	84.00		
2027 年	400.00	84.00	484.00		
2028 年	400.00	67.20	467.20		
2029 年	400.00	50.40	450.40		
2030 年	400.00	33.60	433.60		
2031 年	400.00	16.80	416.80		
合计	2000.00	672.00	2,672.00	3,200.55	
覆盖倍数					1.20

表三：按预计出让单价 80%比例计算情况表

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	土地相关收益	其他收益
2021 年					

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2022 年		84.00	84.00		
2023 年		84.00	84.00		
2024 年		84.00	84.00		
2025 年		84.00	84.00	3171.17	
2026 年		84.00	84.00		
2027 年	400.00	84.00	484.00		
2028 年	400.00	67.20	467.20		
2029 年	400.00	50.40	450.40		
2030 年	400.00	33.60	433.60		
2031 年	400.00	16.80	416.80		
合计	2000.00	672.00	2,672.00	3171.17	
覆盖倍数					1.19

(四) 现金流量情况预测

项目现金流量情况预测表

单位：万元

项目	合计	以前年度 投入	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
现金流入							
资本金流入	12,184.27	3,665.39	2,457.91	5,892.97	84.00	84.00	
其他融资资金流入							
债券资金流入	2,000.00		2,000.00				
土地出让现金净流入	3,230.21						3,230.21
现金流入总额	17,414.48	3,665.39	4,457.91	5,892.97	84.00	84.00	3,230.21
现金流出							
建设期资金流出	13,932.27	3,665.39	4,457.91	5,808.97			
债券还本付息	2,672.00			84.00	84.00	84.00	84.00
其他融资还本付息							
现金流出总额	16,604.27	3,665.39	4,457.91	5,892.97	84.00	84.00	84.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	810.21						3,146.21
期末项目累计现金结存额							3,146.21

续：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入						
资本金流入						
其他融资资金流入						
债券资金流入						
土地出让现金净流入						
现金流入总额						
现金流出						
建设期资金流出						
债券还本付息	84.00	484.00	467.20	450.40	433.60	416.80
其他融资还本付息						
现金流出总额	84.00	484.00	467.20	450.40	433.60	416.80
现金净流量						
当年项目现金净流入	-84.00	-484.00	-467.20	-450.40	-433.60	-416.80
期末项目累计现金结存额	3,062.21	2,578.21	2,111.01	1,660.61	1,227.01	810.21

注 1：根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率可 1.21，系土地出让净收入（土地出让收入扣除各项政策基金）与本期债券还本付息总额之比率。如不考虑土地出让金扣除项目债券本息资金覆盖率可达 1.83。

注 2：土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上，考虑近三年土地出让单

价基础上作出的价格预测。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式满足还本付息要求。（如有政策变化，届时以公开颁布新政策为准）

六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）市场风险及控制措施

风险情况：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。

控制措施：1、注重对被征收人切身利益的保护。在制定政策时注重保护群众利益，严格执行征收补偿标准，本着有利于保护被征收人切身利益的角度，制定标准时，按照政策规定，取高舍低，最大限度满足拆迁居民的需要。2、科学安排和监管补偿资金使用。该项目征收补偿金由征收办、财政局、开户行三方监管，足额到位、专户存储、专款专用。

（二）财务风险及控制措施

风险情况：建设工期长，资金使用量大。棚户区改造不仅涉及征迁、建设问题，也涉及改造之后的安置问题，关注到改造之后居民的生活状况和稳定问题，因此棚户区改造相较于普通的房地产建设项目而言更加复杂而烦琐，耗时更长，因此资金需求量也更大。

控制措施：完善资金管理机制。加强项目资金的集中度和使用效率。棚户区改造项目应当在已有经验的基础上，结合相应的管理理论和制度，建立自身的资金管理机制，实现资金的系统化、统筹化管理。对于项目的资金实现实时掌控，

不断集中，形成一套科学的资金管理模式，保证资金的合理化利用，并实现资金使用的监控。

（三）工程建设风险及控制措施

风险情况：工程建设风险主要体现在噪声污染、空气污染以及项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：加强施工组织管理，选择具备相应资质、信誉度高的合作伙伴，在相关的设计、施工、监理等合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施；严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，努力按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保施工期间的文明、安全；不断优化完善工程方案，需要项目单位、设计单位、施工监理单位反复优化，达到安全、优质、造价省的目的。

（四）运营风险及控制措施

风险情况：项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性。

控制措施：项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注与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。压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

七、项目实施单位介绍

长春市双阳区四通城市发展建设有限公司，成立于 2017 年 09 月 13 日，注册地位于吉林省长春市双阳区城市嘉园小区 12 栋 135 门市（鹿城大街 1920 号），法定代表人为王洪亮。

经营范围包括城市基础设施、公共设施建设及运营管理；棚户区改造；保障性住房开发建设；城区开发；生态资源开发；水利工程开发；污水处理及再生利用；餐饮服务；住宿服务；旅游资源开发和管理；旧城改造；地质灾害治理；房地产开发；房屋建筑业；建筑设计；物业管理；房屋租赁；小城镇建设；土地资源和森林资源的开发利用；社会经济咨询；受双阳区人民政府委托开展土地收储和土地整理开发；双阳区人民政府授权范围内的国有资产经营管理；园林绿化养护；园林绿化工程；土石方工程；围栏安装；广告设计、制作、代理、发布；普通货物道路运输；建筑劳务分包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

八、部门分工及责任

主管部门为长春市双阳区住房和城乡建设局，对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；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；并确保债券资金年度支出，形成实物工作量。在依法依规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应加快专项债券对应

项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

九、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。