



项目名称		长春经济技术开发区城镇老旧小区改造项目（一期）									
项目类型		城镇老旧小区改造									
本只专项债券中用于该项目的金额		0.5000亿									
其中,用于符合条件的重大项目资本金的金额		0.0000亿									
项目简要描述		长春经济技术开发区城镇老旧小区改造项目（一期）建设地点位于长春经济技术开发区，共包括3个小区，分别为：新开河小区、聚宝小区（聚宝家园小区、聚宝富苑小区）和临河风景苑小区。本项目涉及3个老旧小区改造，区域总面积约45.75万㎡，区域内地上建筑116栋，总建筑面积63.56万㎡，涉及住户9307户。建设内容主要包括：小区房屋外墙、屋面防水、楼宇门、楼道墙面等房屋修缮，小区内道路、给排水、供电、通信、亮化等基础设施改造，小区配套休闲设施、增加健身器材、补栽花草树木等环境配套设施，小区新建社区服务用房、幼儿园、幼儿园服务用房、社区便民服务中心等公共服务设施等。新开河小区：始建于2002年，位于长吉南线以东、武汉路以北、哈尔滨大街以西、中意之尊以南，占地约26.3万㎡，建筑面积37万㎡，共有住宅60栋，涉及居民5044户（其中包括：东方花园住宅3栋，居民500户）。改造内容包括原有道路等设施的拆除工程、路面改造、景观绿化改造、小品改造、建筑物改造、排水改造、配套设施改造、社区用房改造以及新建社区便民服务中心、幼儿园等建筑物等。聚宝小区：包括聚宝家园和聚宝富苑2个小区，其中：聚宝家园小区始建于2006年，位于泉州街以东，曲靖路以北，锦州街以西，大连路以南，占地约11万㎡，建筑面积15万㎡，共有住宅32栋，涉及居民2389户；聚宝富苑小区始建于2009年，位于洋浦大街以东，边防小区以北，泉州南街以西，大连路以南，占地面积约5.94万㎡，建筑总面积约7.65万㎡，共有住宅16栋，涉及居民1240户。改造内容包括道路工程、排水工程、绿化工程、建筑工程、小区配套设施等。临河风景苑小区：始建于2006年，位于金川街以西，珠海南路以北，珠海南胡同以南以东，占地约2.51万㎡，建筑面积3.91万㎡，总户数634户，共8栋楼，41个单元。改造内容包括：房屋建筑改造、道路改造、绿化改造、排水工程改造，亮化照明等。									
项目建设期		2020年至2021年									
项目运营期		2021年至2041年									
债券存续期内项目总投资		3.7149亿									
其中：不含专项债券的项目资本金		1.9149亿									
专项债券融资		1.8000亿									
其他债务融资		0.0000亿									
项目分年融资计划											
		2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度	
专项债券融资					0.5000亿	1.3000亿					
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		4.1716亿									
债券存续期内项目分年收益											
2020年	0.0000亿	2021年	0.0253亿	2022年	0.2174亿	2023年	0.2174亿	2024年	0.2174亿	2025年	0.2174亿
2026年	0.2174亿	2027年	0.2174亿	2028年	0.2174亿	2029年	0.2174亿	2030年	0.2174亿	2031年	0.2174亿
2032年	0.2174亿	2033年	0.2174亿	2034年	0.2174亿	2035年	0.2174亿	2036年	0.2174亿	2037年	0.1997亿
2038年	0.1977亿	2039年	0.1977亿	2040年	0.1977亿	2041年	0.0933亿	2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.12	
债券存续期内项目总债务融资本息			3.3840亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.23	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.8000亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.32	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			3.3840亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.23	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.8000亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.32	
项目收益预测依据		本项目预期收入通过快递柜、广告、电动充电桩、幼儿园、社区便民服务出租及财政贴息产生的收入实现。（1）幼儿园及社区便民服务:幼儿园为地上4层，层高3.6m，建筑物总高度14.4m。一层二层三层幼儿生活用房。四层教师教辅后勤用房。幼儿园出租对象为私营或花园小学，幼儿园所有权归长春经济技术开发区管理委员会。社区便民服务中心为地上5层，层高4.8m，建筑物总高度24m。社区便民服务中心服务对象为周边小区居民，主要为便民市场及文体活动中心。根据市场调研、查询长春市周边地区相关房屋历史出租信息，结合园区内房屋租赁价格，同时考虑园区的区域位置及配套条件等因素，地理位置及谨慎性原则，幼儿园及社区便民服务出租价格暂定600.00元/㎡/年。（2）快递柜及广告位：根据《长春经济技术开发区城镇老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，“快递柜可出租个数2个，出租价格暂按8,000.00元/个/年测算；广告位可出租数量22个，出租价格按照12,000.00元/个/年测算”。（3）电动充电桩：根据《长春经济技术开发区城镇老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》，“项目设置电动充电桩36个，充电价格按照90元/小时计算，每天每个充电桩充电时间按照8小时考虑，充电桩使用率按照90%考虑”。（4）财政贴息收入：根据中共长春市委办公厅、长春市人民政府办公厅《关于印发<长春市城镇老旧小区综合改造工作实施方案>的通知》（长办发[2020]41号），鼓励各城区（开发区）、管线产权单位申请专项债券，市级财政对区级政府包装的专项债券按利息的50%给予贴息。项目预期相关支出情况为：维修费用、其他费用、各项税费等。项目收入的房屋出租增值税税率9%，快递柜及广告租赁增值税税率6%，电动充电桩收入对应的增值税税率13%、房屋出租房产税税率12%，所得税税率25%，城建税税率7%，教育附加5%。根据《长春经济技术开发区城镇老旧小区改造项目（一期）可行性研究报告》相关支出预测，修理费项目修理费按建设投资第一部分工程费用的1%计算；经测算，项目年平均修理费为299.30万元；为简化计算，该费用按收入的1%记取。									

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。