

# 2019 年乾安县 棚户区分改造项目收益与融资 自求平衡方案

白中益会所审字[2019]339号



白城中益会计师事务所

地址：白城市纯阳路16号楼2号

电话：0436-3237066

# 2019 年乾安县棚户区改造项目收益与融资

## 自求平衡方案



白中益会所审字[2019]339 号

### 一、基本情况

乾安县隶属松原市，位于吉林省的西北部，松原市西部，松嫩平原腹地，松花江、嫩江汇合处以南，与前郭县、长岭县、通榆县、大安县接壤。乾安县国土面积 3616.6 平方公里，辖 6 个镇、4 乡，有 164 个村，296 个自然屯，总人口 30 万。

2016—2018 年，乾安县分别实现一般公共预算收入 3.8624 亿元、6.5573 亿元和 7.565 亿元，政府性基金收入分别为 0.4128 亿元、0.5826 亿元和 0.7118 亿元。

### 乾安（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）	211.00	208.40	216.74
一般公共预算收入（亿元）	3.8624	6.5573	7.565
一般公共预算支出（亿元）	23.6819	36.748	34.2201
政府性基金收入（亿元）	0.4128	0.5826	0.7118
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.349	0.5083	0.6082
政府性基金支出（亿元）	1.3304	0.78	0.8961
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）	0.4223	0.5418	0.6523

截止 2018 年末，乾安（县）地方政府专项债务限额 0.2653 亿元，专项债务余额 0 亿元。

## 二、债券情况

乾安县本次拟发行棚户区改造债券 5.5 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 7 年，利率暂按 4.1% 测算，利息按年支付。共涉及 1 个项目（共涉及八个项目地块，具体包括：天宇世嘉南区块、财苑北区块、客运站北区块、港联北区块、老食品厂北区块、民福大楼南区块、民福大楼区块、农行北区块），拟发行专项债券 5.5 亿元。

## 三、项目概况

（一）乾安县 2018 年棚户区改造（城中村）泰和·福安居区块项目介绍

根据《吉林省住房和城乡建设厅关于下达 2018 年全省城市棚户区改造项目计划的通知》吉建保【2018】7 号文件，本项目改造区域共分 8 个地块：分别为天宇世嘉南区块、财苑北区块、客运站北区块、港联北区块、老食品厂北区块、民福大楼南区块、民福大楼区块、农行北区块。

本项目征收总户数 1169 户，总用地面积 21.83 万 m<sup>2</sup>，征收总建筑面积 11.65 万 m<sup>2</sup>，其中住宅面积 10.41 万 m<sup>2</sup>，非住宅面积 1.24 万 m<sup>2</sup>。本项目改造类型主要为城中村。

项目地块详细情况如下：

天宇世嘉南区块

四至：东至在竹街，南至安定路、西至德建街、北至诗赞路（其中南至诚美路，东至在竹街，北至诗赞路，西至白驹街区域不是棚改区块）

本地块征收用地面积 11.56 万 m<sup>2</sup>，征收户数 706 户，征收建

筑面积 6.07 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 684 户,征收住宅房屋面积 5.42 万 m<sup>2</sup>;征收非住宅 22 户,征收非住宅房屋面积 0.65 万 m<sup>2</sup>。

#### 财苑北区块

四至:北至诚美路,南至炜煌路,西至昆池街,东至昆冈街  
本地块征收用地面积 1.44 万 m<sup>2</sup>,征收户数 78 户,征收建筑面积 0.67 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 78 户,征收住宅房屋面积 0.67 万 m<sup>2</sup>。

#### 3. 客运站北区块

四至:北至果珍路,南到羽翔路,西至昆冈街,东至冬藏街  
本地块征收用地面积 2.12 万 m<sup>2</sup>,征收户数 76 户,征收建筑面积 1.34 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 68 户,征收住宅房屋面积 1.15 万 m<sup>2</sup>;征收非住宅 8 户,征收非住宅房屋面积 0.2 万 m<sup>2</sup>。

#### 4. 港联北区块

四至:北至诚美路,南至炜煌路,西至昆冈街,东至冬藏街  
本地块征收用地面积 1.25 万 m<sup>2</sup>,征收户数 24 户,征收建筑面积 0.80 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 22 户,征收住宅房屋面积 0.68 万 m<sup>2</sup>;征收非住宅 2 户,征收非住宅房屋面积 0.12 万 m<sup>2</sup>。

#### 5. 老食品厂北区块

四至:北至诚美路,南至炜煌路,西至丹青街,东至昆池街  
本地块征收用地面积 1.33 万 m<sup>2</sup>,征收户数 60 户,征收建筑面积 0.51 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 59 户,征收住宅房屋面积 0.43 万 m<sup>2</sup>;征收非住宅 1 户,征收非住宅房屋面积 0.08 万 m<sup>2</sup>。

#### 6. 民福大楼南区块

四至:北至诗赞路,南至诚美路,西至昆池街,东至昆冈街  
本地块征收用地面积 1.48 万 m<sup>2</sup>,征收户数 80 户,征收建筑面积 0.74 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅 79 户,征收住宅房屋面积 0.69

万m<sup>2</sup>；征收非住宅1户，征收非住宅房屋面积0.04万m<sup>2</sup>。

7. 民福大楼区块

四至：北至宇宙路，南至诗赞路，西至昆池街，东至昆冈街  
本地块征收用地面积1.31万m<sup>2</sup>，征收户数70户，征收建筑面积0.84万m<sup>2</sup>。其中征收住宅66户，征收住宅房屋面积0.72万m<sup>2</sup>；征收非住宅4户，征收非住宅房屋面积0.12万m<sup>2</sup>。

8. 农行北区块

四至：北至夜光路，南至羽翔路，西至昆池街，东至昆冈街  
本地块征收用地面积1.34万m<sup>2</sup>，征收户数75户，征收建筑面积0.68万m<sup>2</sup>。其中征收住宅73户，征收住宅房屋面积0.65万m<sup>2</sup>；征收非住宅2户，征收非住宅房屋面积0.03万m<sup>2</sup>。

本次8个棚改项目，8个地块均异地安置。各安置项目建设地点、所属区及项目四至详见下表。

序号	地块名称	安置项目名称	安置项目用地(万m <sup>2</sup> )	四至
1	天宇世嘉南区块	泰和福安居	2.60	北至百阁家园、南至色织厂、西至居民区、东至巷路
	财苑北区块			
	客运站北区块			
	港联北区块			
	老食品厂北区块			
	民福大楼南区块			
	民福大楼区块			
	农行北区块			

## 乾安县棚户区改造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	天宇世嘉南区块	东至在竹街, 南至安定路、西至德建街、北至诗赞路(其中南至诚美路, 东至在竹街, 北至诗赞路, 西至白驹街区域不是棚改区块)	本地块征收用地面积 11.56 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 706 户, 征收建筑面积 6.07 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 684 户, 征收住宅房屋面积 5.42 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 22 户, 征收非住宅房屋面积 0.65 万 m <sup>2</sup>	34,952.64 万元	乾安县住房和城乡建设局
2	财苑北区块	北至诚美路, 南至炜煌路, 西至昆池街, 东至昆冈街	本地块征收用地面积 1.44 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 78 户, 征收建筑面积 0.67 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 78 户, 征收住宅房屋面积 0.67 万 m <sup>2</sup>	3,526.08 万元	乾安县住房和城乡建设局
3	客运站北区块	北至果珍路, 南到羽翔路, 西至昆冈街, 东至冬藏街	本地块征收用地面积 2.12 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 76 户, 征收建筑面积 1.34 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 68 户, 征收住宅房屋面积 1.15 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 8 户, 征收非住宅房屋面积 0.2 万 m <sup>2</sup>	7,705.31 万元	乾安县住房和城乡建设局
4	港联北区块	北至诚美路, 南至炜煌路, 西至昆冈街, 东至冬藏街	本地块征收用地面积 1.25 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 24 户, 征收建筑面积 0.80 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 22 户, 征收住宅房屋面积 0.68 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 2 户, 征收非住宅房屋面积 0.12 万 m <sup>2</sup>	4,564.03 万元	乾安县住房和城乡建设局
5	老食品厂北区块	北至诚美路, 南至炜煌路, 西至丹青	本地块征收用地面积 1.33 万 m <sup>2</sup> , 征收户数	2,985.05 万元	乾安县住房和城乡建设局

		街, 东至昆池街	60 户, 征收建筑面积 0.51 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 59 户, 征收住宅房屋面积 0.43 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 1 户, 征收非住宅房屋面积 0.08 万 m <sup>2</sup>		
6	民福大楼南区块	北至诗赞路, 南至诚美路, 西至昆池街, 东至昆冈街	本地块征收用地面积 1.48 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 80 户, 征收建筑面积 0.74 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 79 户, 征收住宅房屋面积 0.69 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 1 户, 征收非住宅房屋面积 0.04 万 m <sup>2</sup>	4,002.87 万元	乾安县住房和城乡建设局
7	民福大楼区块	北至宇宙路, 南至诗赞路, 西至昆池街, 东至昆冈街。	本地块征收用地面积 1.31 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 70 户, 征收建筑面积 0.84 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 66 户, 征收住宅房屋面积 0.72 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 4 户, 征收非住宅房屋面积 0.12 万 m <sup>2</sup>	4,840.80 万元	乾安县住房和城乡建设局
8	农行北区块	北至夜光路, 南至羽翔路, 西至昆池街, 东至昆冈街	本地块征收用地面积 1.34 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 75 户, 征收建筑面积 0.68 万 m <sup>2</sup> 。其中征收住宅 73 户, 征收住宅房屋面积 0.65 万 m <sup>2</sup> ; 征收非住宅 2 户, 征收非住宅房屋面积 0.03 万 m <sup>2</sup>	3,757.35 万元	乾安县住房和城乡建设局

## 四、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

棚户区改造项目经济效益体现在带动区域经济发展以及土地增值两方面。本项目征收土地总面积为 21.83 万平方米, 改造棚户区居

民 1169 户, 共拆迁住宅建筑面积 10.41 万平方米, 腾空可出让的土地总面积为 23.04 万平方米。本项目预期总投资 66,334.14 万元, 预期可实现各项收入 373,039.02 万元, 收益 131,771.26 万元。预期土地出让及房地产开发建设项目收益较大, 产生经济效益明显, 在保证棚户居民顺利安置基础上, 项目具有一定的财务盈利能力。

通过棚户居民改造, 促进土地合理利用。集中连片棚户居民的改造可以盘活土地资源存量, 最大限度提高出让收益、显化土地价值, 同时可以较好地解决资金投入问题, 使稀缺的土地资源得以再生和利用, 进一步焕发老城区的生机和活力, 提高了城市的管理水平。

## (二) 社会效益分析

棚户居民改造属于民生工程, 项目社会效益体现在极大的提高所在区域居民生活环境质量方面以及促进整体社会和谐方面。

### 1、改善居民居住环境

近年来城市建设和发展的速度较快, 经济和社会各项事业得到了快速发展, 但是天宇世嘉南、财苑北、客运站北等 8 个区块整体环境不容乐观, 基础设施配套较差, 居民房屋破旧, 生产生活污水横流, “脏、乱、差”的环境现象随处可见, 这些都直接影响到了城市整体环境和城市形象。特别是建筑密度大, 使用年限久、房屋质量差, 居住在其中的多为低收入家庭和社会弱势群体, 居民的生存环境十分恶劣, 消防隐患和环境卫生等问题突出。加之居住人员复杂, 社会治安也十分难以整治。棚户居民区的现状, 已严重影响城市整体形象。

棚户居民改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难, 体现了社会公平、公正。棚户居民区居民绝大多数都是低收入困难群体, 经过棚户居民改造, 可以改善居住环境和居住质量, 特别是针对棚户居民改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况, 采取切实有效

的措施实施救助, 确保这部分人群能够有房住, 从而享受到改革开放和经济发展带来的成果, 体现了社会的公平与公正。

2、密切党与居民群众的感情, 促进社会和谐。

棚户区改造, 使多数普通居民告别低矮破旧房屋, 享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化, 提高了居民的幸福指数, 体现了党的执政能力, 拉近了政府与居民的距离, 增强了社会凝聚力, 促进了社会的和谐发展。

**五、项目投资估算及资金筹措方案**

(一) 项目总投资

项目估算总投资 66334.14 万元, 包括房屋征收补偿安置费用 53457.59 万元, 工程费用 5824.50 万元, 预备费 536.23 万元, 其他费用 878.32 万元, 建设期利息 5637.5 万元。

项目总投资综合考虑了拟改造区域的土地收储成本、房屋建筑、附属物价值等因素进行综合评估。

**项目估算投资情况表**

单位: 万元

序号	内容	金额	备注
1	房屋征收补偿安置费用	53457.59	
2	工程费用	5824.50	
3	其他费用	878.32	
4	预备费	536.23	
5	建设期利息	5637.5	
合计		66334.14	

## （二）资金筹措方案

本项目总投资为 66334.14 万元，其中预算资金安排 11334.14 万元，占 17.09%，棚户区改造专项债券资金 55000.00 万元，占 82.91%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 55000.00 万元。

## 六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

### （一）预期收益

本项目预计在 3 年后可进行土地出让及房地产开发建设，预计出让土地面积 4.32 公顷。房地产开发用地 18.72 公顷，在综合考虑本地区的土地基准地价、前 3 年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后。

根据乾安县 2017 年生产总值增长比率为 1.035，2018 年生产总值增长比率为 1.04，预测 2019 年生产总值增长比率为 1.045，2020 年生产总值增长比率为 1.05，2021 年生产总值增长比率为 1.06，2022 年生产总值增长比率为 1.07，2023 年生产总值增长比率为 1.09，2024 年生产总值增长比率为 1.11，2025 年生产总值增长比率为 1.13。

推算得出：

2023 年 GDP 增速为 2017 年-2023 年增长比率乘积：

$$1.035 \times 1.04 \times 1.045 \times 1.05 \times 1.06 \times 1.07 \times 1.09 = 1.46$$

2025 年 GDP 增速为 2020 年-2025 年增长比率乘积：

$$1.05 \times 1.06 \times 1.07 \times 1.09 \times 1.11 \times 1.13 = 1.63$$

以 2023 年本地区预期 GDP 增速 1.46 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地价格，出让土地分别为客运站北区块（2.88 公顷）、农行北区块（1.44 公顷）2 个区块。

以 2025 年本地区预期 GDP 增速 1.63 的 100%、90%、80% 的比例测算售楼价格，房地产开发区块天宇世嘉南区块（11.52 公顷），建

筑面积 29.54 万平方（其中：住宅面积 20.67 万平方米，商业 8.87 万平方），容积率为 2.7。房地产开发区块财苑北区块（1.44 公顷），建筑面积 3.7 万平方（其中：住宅面积 2.21 万平方米，商业 1.49 万平方），容积率为 2.7。港联北区块（1.44 公顷），建筑面积 3.7 万平方（其中：住宅面积 2.21 万平方米，商业 1.49 万平方），容积率为 2.7。老食品厂北区块（1.44 公顷），建筑面积 3.7 万平方（其中：住宅面积 2.21 万平方米，商业 1.49 万平方），容积率为 2.7。民福大楼南区块（1.44 公顷），建筑面积 3.7 万平方（其中：住宅面积 2.21 万平方米，商业 1.49 万平方），容积率为 2.7。民福大楼区块（1.44 公顷），建筑面积 3.7 万平方（其中：住宅面积 2.21 万平方米，商业 1.49 万平方），容积率为 2.7。

### 2023 年乾安县棚户区改造项目土地出让收益测算表

单位：万元

序号	项目	单位	按 2023 年 GDP 增速 1.46 的 100% 预计地价	按 2023 年 GDP 增速 1.46 的 90% 预计地价	按 2023 年 GDP 增速 1.46 的 80% 预计地价	
一	出让土地收入	商业	万元	3,303.23	2972.91	2642.58
		住宅	万元	1,348.90	1214.01	1079.12
小计		万元	4652.13	4186.92	3721.7	
1	可出让土地面积	商业	万平	1.95	1.95	1.95
		住宅	万平	2.37	2.37	2.37
小计		万平	4.32	4.32	4.32	
2	地价	商业	元/平	1,693.96	1524.56	1355.17
		住宅	元/平	569.16	512.24	455.33
二	土地扣减项目	万元	1100.4	991.85	883.30	
3	政策性成本	万元				
三	其他收益	万元				
四	可用于资金平衡的相关收益	万元				
出让土地收益小计		万元	3551.73	3195.07	2838.40	

## 2025 年乾安县棚户区改造项目开发建设收益测算表

单位: 万元

序号	项目		单位	按 2025 年 GDP 增速 1.63 的 100% 预计地价	按 2025 年 GDP 增速 1.63 的 90% 预计地价	按 2025 年 GDP 增速 1.63 的 80% 预计地价
一	预计售楼收入	商业	万元	167,071.35	150,364.22	133,657.08
		住宅	万元	201,315.54	181,183.99	161,052.44
小计			万元	368,386.89	331,548.21	294,709.52
1	预计建筑面积	商业	万平	16.31	16.31	16.31
		住宅	万平	31.71	31.71	31.71
小计			万平	48.02	48.02	48.02
2	预计售楼单价	商业	元/平	10,241.36	9,217.22	8,193.09
		住宅	元/平	6,349.97	5,714.97	5,079.98
二	建设开发成本		万元	240,167.36	216,150.62	192,133.89
3	建筑开发成本		万元	240,167.36	216150.62	192,133.89
三	其他收益		万元			
四	可用于资金平衡的相关收益		万元			
建设开发收益小计			万元	128219.58	115397.58	102575.62

### (二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划, 预计发行棚户区改造专项债券 5.5 亿元, 假设债券期限 7 年, 占比发行债券总额 100%, 按债券发行利率 4.1 % 测算, 债券还本付息支出明细详见下表:

## 2019 年乾安县棚户区改造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
2019 年		55000.00		4.1%		2255.00
2020 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2021 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2022 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2023 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2024 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2025 年	55000.00			4.1%	2255.00	2255.00
2026 年	55000.00		55000.00	4.1%	2255.00	57255.00
合计	55000.00		55000.00	4.1%	15785.00	70785.00

### （三）项目收益与融资自求平衡情况

#### 表一：按 GDP 增速 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	小计
2019						
2020		2255.00	2255.00			
2021		2255.00	2255.00			

2022		2255.00	2255.00			
2023		2255.00	2255.00	3551.73		3551.73
2024		2255.00	2255.00			
2025		2255.00	2255.00		128219.53	128219.53
2026	55000.00	2255.00	57255.00			
合计	55000.00	15785.00	70785.00	3551.73	128219.53	131771.26
覆盖倍数				1.86		

表二：按 GDP 增速 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	小计
2019						
2020		2255.00	2255.00			
2021		2255.00	2255.00			
2022		2255.00	2255.00			
2023		2255.00	2255.00	3195.07		3195.07
2024		2255.00	2255.00			
2025		2255.00	2255.00		115397.58	115397.58
2026	55000.00	2255.00	57255.00			
合计	55000.00	15785.00	70785.00	3195.07	115397.58	118592.65
覆盖倍数				1.68		

表三：按 GDP 增速 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	小计
2019						
2020		2255.00	2255.00			
2021		2255.00	2255.00			
2022		2255.00	2255.00			
2023		2255.00	2255.00	2838.40		2838.40
2024		2255.00	2255.00			
2025		2255.00	2255.00		102575.62	102575.62
2026	55000.00	2255.00	57255.00			
合计	55000.00	15785.00	70785.00	2838.40	102575.62	105414.02
覆盖倍数				1.49		

上述项目可用于资金平衡的收益分别为，按 GDP 增速 100%净收益 131,771.26 万元，按 GDP 增速 90%净收益 118,592.65 万元、按 GDP 增速 80%净收益 105,414.02 万元。

### 六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

#### 1、财务风险及应对措施

财务风险: 由于项目周期较长, 投资金额大, 建设过程中受市场因素, 人工成本及材料成本价格大幅上涨, 将导致建设成本大幅增加, 实际建设成本超出预算。

风险应对措施: 一是优化施工方案, 合理安排工期; 二是做好招标投标工作, 选择信誉良好、资质等级高的施工单位; 三是认真复核工程量, 对建安工程采取固定总价合同, 控制建设成本; 四是建立投资成本分析制度, 定期开展成本分析, 杜绝不合理支出。

## 2、管理风险及应对措施

管理风险主要包括项目实施过程中存在的安全、质量及工期延期的风险。

风险应对措施: 提高安全防范的管理并梳理安全管理的责任意识, 对工程施工进行全程、全面的动态安全管理, 根据棚户区的具体环境, 对工程的各个环节制定有效的约束和控制, 切实落实好工程的安全责任, 确保安全管理与生存同步, 以保障和促进工程施工的顺利进行, 尽量避免各类施工事故的发生, 保障施工人员、周围民众的人身安全; 加强对施工单位安全、质量工作的资金投入, 发挥监理人员在安全及质量方面的监督管理作用; 政府相关部门积极配合, 做好前期征拆、整改工作, 确保工程顺利完成。

## 3、经营风险及应对措施

经营风险: 主要存在于项目运营期收益与预测值差距较大, 项目整体收益无法覆盖还本付息支出。

风险应对措施: 设立独立的运营管理机构, 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。

## 4、市场风险及应对措施

市场风险: 在专项债券存续期内, 如遇债务资本市场利率上涨, 增加项目的财务成本, 有可能影响项目投资收益平衡。

风险应对措施: 积极争取项目国家专项补助资金的及时到位, 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。

5、物业管理风险及应对措施

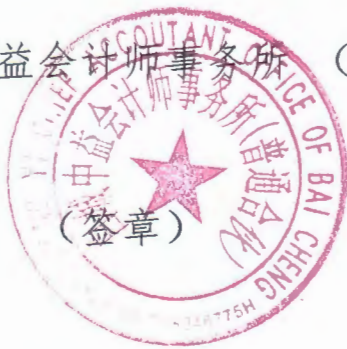
物业管理风险: 新建安置小区的物业管理、公共配套设施等若不能到位, 同样会给迁出居民带来生活不便, 居民由不稳定情绪, 可能给社会带来不安定的因素, 也是一种社会风险。

应对措施: 做好居民生活保障工作, 新建小区要实行物业管理, 由社区组织, 房产部门、街道办事处和物业公司实施, 并提倡小区居民实行“自助式”物业管理。为保证小区物业管理正常运行, 应按照规定比例建设提供经营用房, 产权为政府所有, 由房产部门代管, 用于物业管理单位或企业经营, 所得收益专项用于补助住宅小区低保户的物业管理及其它费用。

七、主管部门责任

项目主管部门为乾安县住房和城乡建设局, 住建部门会同财政部门建立和完善相关制度, 加强对本地区专项债券发行、使用、偿还的监督管理。保障棚改项目按期完成, 确保项目收益。

白城中益会计师事务所 (普通合伙)



(签章)

中国 白城

中国注册会计师:

(签字盖章)



中国注册会计师:

(签字盖章)



2019年6月13日



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91220800795246775H

名称 白城中益会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 白城市纯阳路16号楼2号

执行事务合伙人 杨术元

成立日期 2007年03月02日

合伙期限 2007年03月02日至2027年03月02日

经营范围 按《执业证书》核准的法定业务经营\*\*\* (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)

<http://jl.gsxt.gov.cn/>



白城中益会计师事务所  
此件再复印无效

2018 10 11

每年1月1日至6月30日,应通过企业信用信息公示系统报送年度报告。逾期未年报的,工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》依法进行处理。

<http://jl.gsxt.gov.cn/>

登记机关

年 月 日



# 会计师事务所 执业证书

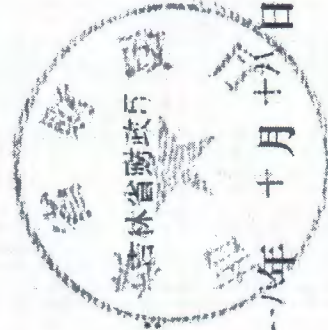
名称：白城中益会计师事务所（普通合伙）  
 首席合伙人：杨术元  
 主任会计师：  
 经营场所：白城市纯阳路15号楼2号  
 组织形式：普通合伙  
 执业证书编号：22090017  
 批准执业文号：吉财审批复[2007]12号  
 批准执业日期：2007年02月14日

白城中益会计师事务所  
此件再复印无效

证书序号：0007262

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇〇八年十月十八日

中华人民共和国财政部制

2007年10月30日



姓名 Full name 杨术元  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1941-03-25  
 工作单位 Working unit 白城永平会计师事务所  
 身份证号码 Identity card No. 222301410325151



无效  
 所  
 务  
 印  
 师  
 会  
 查  
 再  
 此

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

吉林省注册会计师协会  
 2017年度任职资格检查合格  
 本证书  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会  
 2017年度任职资格检查合格  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

吉林省注册会计师协会  
 2016年度任职资格检查合格  
 吉林省注册会计师协会  
 2015年度任职资格检查合格  
 吉林省注册会计师协会  
 2014年度任职资格检查合格

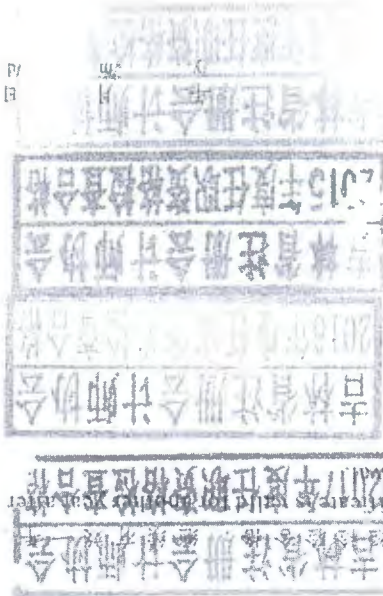
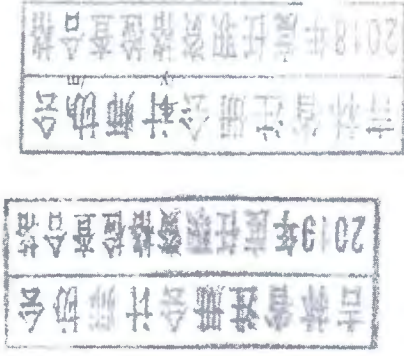
吉林省注册会计师协会  
 2019年度任职资格检查合格  
 吉林省注册会计师协会  
 2018年度任职资格检查合格



白城中益会计师事务所  
此件再复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



姓名	郭井会
性别	男
出生日期	1940-07-19
工作单位	白城永平会计师事务所
身份证号码	220881400719053
Identity card No	

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

