

龙井市棚户区改造项目收益与融资自求



平衡方案

2019年6月



# 龙井市棚户区改造项目收益与融资自求 平衡方案

## 一、基本情况

龙井市隶属于吉林省延边朝鲜族自治州，位于吉林省东南部，地处长白山东麓，东南隔图们江与朝鲜相望，边境线长 142.5 千米；东北与延吉市、图们市接壤；西南与和龙市毗邻；西北与安图县相接。

龙井市下辖老头沟、东盛涌、开山屯、智新、三合、德新、白金等 7 个乡镇和 1 社区管委会，有 25 个社区居民委员会 412 个自然屯，65 个村民委员会 470 个居民小组。全市户籍总人口 160500 人，境内有朝、汉、满、回、蒙、壮等民族，其中，朝鲜族 106600 人，占总人口 66.4%；汉族 51700 人，占 32.2%；其他民族 2210 人，占总人口 1.4%。全市幅员面积 2208 平方公里，森林覆盖率达到 71.5%。

龙井市是长吉图开发开放先导区的前沿，也是图们江区域国际合作和延龙图一体化建设的核心，与自治州首府延吉市相距 18 公里，与吉林省东部重要的国际空港延吉机场相距 13.5 公里，距琿春至扎鲁比诺新航线始发地琿春市 110 公里，龙井边境线长 142.5 公里，拥有三合、开山屯两个国家级陆路口岸，三合口岸距朝鲜清津港 86 公里，与日本新泻港相距

约 1000 公里,是中国经朝鲜进入日本海的理想通道。随着“延龙图”一体化战略的稳步推进和《长吉图规划纲要》的深入实施,龙井市经济社会发展焕发出蓬勃生机,其生态宜居、特色民俗、口岸区位、资源物产等潜在优势日益彰显,发展前景广阔。

龙井市已查明矿床(点)77处,发现矿产33种。其中,能源矿产5种、金属矿产9种、非金属矿17种、水产矿产2种。林木资源林木总蓄积1325.82万立方米;森林覆盖率70.6%;辖区内建有吉林天佛指山国家级自然保护区,保护区总面积7.73万公顷;1个国家级重点公益林区;1个国家级良种基地。

2016—2018年,龙井市分别实现一般公共预算收入2.9亿元、2.04亿元和1.92亿元,政府性基金收入分别为0.5亿元、1.07亿元和0.19亿元。

### 龙井市 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)	39.6	40	40.7
一般公共预算收入(亿元)	2.9	2.04	1.92
一般公共预算支出(亿元)	23.3	24.2	26.8
政府性基金收入(亿元)	0.5	1.07	0.19
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.45	0.96	0.16
政府性基金支出(亿元)	1.1	1.38	0.52
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)	0.79	1.12	0.25

截止 2018 年末,龙井市地方政府专项债务限额 4.1 亿元,专项债务余额 3.75 亿元,其中:5 年期占比 17.16%,7 年期占比 78.04%,10 年期占比 4.8%。

## 二、债券情况

2019 年龙井市棚户区改造项目拟使用债券资金 2 亿元,期限为 10 年,利息按半年支付,到期后一次性偿还本金,共涉及 10 个地块(片区),城市棚改地块:花好悦园、龙明新村、如意雅居、铁北回购、果农新村、盛泰二期、水岸三期;国有工矿地块:天宝山国有工矿、开山屯国有工矿、2017 年开山屯国有工矿。

## 三、项目概况

项目改造原因:改造区域内由于历史和现实的原因,居住条件长期没有改善,房屋结构简陋,基础设施薄弱,卫生条件差,环境污染(主要为生活污水、垃圾)污染严重,没有配套的公共排水、供热、供气、照明等设施,居民整体生活条件差。该项目建成后将有效保障棚户区居民尽早回迁新居,改善居民生活环境,提高居民生活质量。

### (一) 花好悦园

项目东至机动大队、南至外环路、西至原武警部队、北至东山公园。拆迁区域土地面积 27.18 万平方米,共征收居民住宅 802 户,拆迁面积 4.65 万平方米;项目安置采用原地新建小区安置方式,共安置居民 723 户。新建回迁楼占地面

积 5.77 万平方米，总建筑面积 8.35 万平方米，其中住宅建筑面积 6.07 万平方米，其余为配套公建和车库建筑面积。同时，建设小区内道路，给排水、供热、燃气、电力、消防、绿化等配套基础设施。

## （二）龙明新村

项目东至海兰江、西至稻田地、南至帝景园、北至高压铁塔。拆迁区域土地面积 5.51 万平方米，该项目共征收居民住宅 220 户；新建回迁楼占地面积 1.5 万平方米，安置居民 220 户，总建筑面积 1.87 万平方米，其中建筑住宅 1.43 万平方米，配套公建面积 0.23 万平方米。同时，建设小区内道路、给排水，供热、电力、消防、绿化等配套基础设施。

## （三）如意雅居

项目东至稻田地、西至龙和铁路、南至稻田地、北至工农桥。拆迁区域土地面积 13.21 万平方米，该项目共征收居民住宅 960 户，拆迁面积 6.5 万平方米；新建回迁楼占地面积 3.84 万平方米，总建筑面积 6.72 万平方米，其中住宅建筑面积 6.42 万平方米，其余为配套公建和车库建筑面积。同时，建设小区内道路、给排水，供热、电力、消防、绿化等配套基础设施。

## （四）铁北回购

项目东至铁路线、南至盛泰花园、西至国电公司、北至稻田地，项目拆迁区域土地面积 17.42 万平方米，拆迁住宅

建筑面积 4.2 万平方米。政府组织购买商品 746 套。货币补偿 454 户。

#### （五）果农新村

项目东至龙池村稻田地、南至龙池村稻田地、西至延龙公路、北至熊乐园。拆迁区域土地面积 5.32 万平方米，该项目总占地面积 1.915 万平方米，总建筑面积 2.42 万平方米，总户数 236 户。主要建设 3 栋 6 层住宅，1 栋 1 层商业建筑以及农机库、果农仓库、物业用房、综合泵房等相关配套公共设施。

#### （六）盛泰二期

地块位于龙井市海兰路北侧、铁北路西侧。拆迁区域土地面积 4.09 万平方米，该项目总占地面积 1.4 万平方米，总建筑面积 2.42 万平方米，总户数 236 户。主要建设 3 栋住宅楼，包括一栋 6 层建筑，两栋 8 层建筑，居住户数为 252 户，同时，配套建设道路、绿化等基础设施。

#### （七）水岸三期

地块位于龙井市国税局东侧、海兰路南路。龙和铁路西侧、龙朝铁路北侧。拆迁区域土地面积 22.04 万平方米，项目总占地面积 2.0083 万平方米，建筑面积 3.9 万平方米，其中住宅建筑面积 3.3329 万平方米，车库建筑面积 0.5402 万平方米。主要建设 9 栋建筑，包括 8 栋住宅建筑和 1 栋公共建筑，其中住宅建筑包括 2 栋 4 层建筑，4 栋 6 层建筑，2 栋

11层建筑，居住户数为410户。同时建设小区内道路、给排水，供热、电力、消防、绿化等配套基础设施。

#### （八）开山屯国有工矿

项目位于南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北。拆迁区域土地面积82.57万平方米，本项目涉及拆迁户数为3200户，新建回迁楼占地面积为13.5423万平方米，总建筑面积为16万平方米，其中住宅建筑面积15.2万平方米，公建面积0.8万平方米。

#### （九）2017年开山屯国有工矿

2017年开山屯地块位于开山屯镇南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北。本项目涉及户数为210户，拆迁建筑面积0.93万平方米。新建回迁楼占地面积为1.4541万平方米，总建筑面积为1.08万平方米。

#### （十）天宝山国有工矿

天宝山地块东至稻田地、南至延边朝药集团股份有限公司、西至工农街、北至环卫五号站。拆迁区域土地面积47.61万平方米，新建安置住宅2980套，建筑面积16.18万m<sup>2</sup>，其中：住宅面积16.01万m<sup>2</sup>，公共建筑面积0.11万m<sup>2</sup>。并配套建设小区内供电，给排水、供暖、小区道路、绿化等基础设施附属工程及公用工程。

## 龙井市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 (万元)	项目实施 方
1	花好悦园	东至机动大队、南至外环路、西至原武警部队、北至东山公园。	新建安置住宅 723 套，建筑面积 8.3488 万 m <sup>2</sup> ，其中住宅面积 6.0659 万 m <sup>2</sup> 。	23459.23	龙井市住房和城乡建设局
2	龙明新村	东至海兰江、西至稻田地、南至帝景园、北至高压铁塔。	新建安置住宅 220 套，建筑面积 1.8679 万 m <sup>2</sup> ，其中住宅面积 1.4345 万 m <sup>2</sup> 。	5232.92	龙井市住房和城乡建设局
3	如意雅居	东至稻田地、西至龙和铁路、南至稻田地、北至工农桥。	新建安置住宅 960 套，建筑面积 6.72 万 m <sup>2</sup> ，其中住宅面积 6.42 万 m <sup>2</sup> 。	16700.19	龙井市住房和城乡建设局
4	铁北回购	东至铁路线、南至盛泰花园、西至国电公司、北至稻田地。	购买存量房 1200 套用于安置拆迁居民	31932	龙井市住房和城乡建设局
5	果农新村	东至龙池村稻田地、南至龙池村稻田地、西至延龙公路、北至熊乐园。	新建安置住宅 236 套，建筑面积 2.42 万 m <sup>2</sup> 。	5610.23	龙井市住房和城乡建设局
6	盛泰二期	龙井市海兰路北侧、铁北路西侧	新建住宅 252 套，建筑面积 2.4229 万平方米。	4807.65	龙井市住房和城乡建设局
7	水岸三期	国税局东侧、海兰路南路。龙和铁路西侧、龙朝铁路北侧	新建住宅 410 户，建筑面积 3.9 万平方米。	8462.11	龙井市住房和城乡建设局
8	开山屯国有工矿	南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北。	新建安置住宅 3200 套，建筑面积 1.6 万 m <sup>2</sup> 。	14352	龙井市住房和城乡建设局
9	2017 年开山屯国有工矿	开山屯镇南山街以东、府西街以西、铁西街以南、中央大街以北	新建安置住宅 210 套，建筑面积 1.08 万 m <sup>2</sup> 。	2829.47	龙井市住房和城乡建设局
10	天宝山国有工矿	东至稻田地、南至延边朝药集团股份有限公司、西至工农街、北至环卫五号站。	新建安置住宅 2980 套，建筑面积 16.18 万 m <sup>2</sup> ，其中：住宅面积 16.01 万 m <sup>2</sup> ，公共建筑面积 0.11 万 m <sup>2</sup> 。	9000	龙井市住房和城乡建设局

## 四、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### （1）有利于激活县域经济，带来可持续综合效益

项目建设有利于激活县域经济，产生乘数效应，可带来可持续综合效益。一方面受居民居住环境得以改善，工作热情和工作积极性将会加大，无形之中增加了社会产出；另一方面，项目投资带动相关产业的发展，带动相关人员的就业等等，项目社会经济意义不可估量。

#### （2）平衡房价，促进房地产市场平稳健康发展

项目的建成，将满足一部分购房需求，缓解供求矛盾，一定程度上平衡目前的高额房价，促进房地产市场的健康发展。

### （二）社会效益分析

（1）项目符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，改善居住环境、提升城市品位，有利于保证龙井市城市建设的发展，对拉动龙井市经济增长有着重要的意义。

#### （2）有利于城市化建设步伐的加快

项目棚户区拆除改造，新建保障性住宅，将其列入城市发展规划建设，即充分利用了国有土地，又使龙井市城市化建设步伐加快了脚步，城市竞争力一定程度上得以加强。

### (3) 有利于提升城市形象，增强城市活力

项目完成棚户区改造，新建住宅改变城市落后的面貌，有利于提升城市形象，对于区域招商引资无形之中产生了一种磁力，区域内资金流、人流、物流、技术流等会更加活跃，增强了城市的活力和张力。

## 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 122385.80 万元，包括房屋征收补偿安置费用 8722 万元，工程费用 78036 万元，政府购买商品住房费用 13300 万元，其他费用 5805.72 万元，预备费 8567.01 万元，利息 7955.07 万元。

主要依据：本地区前 3 年的棚户区改造项目成本平均价格计算，考虑本项目地块的区位、地上物、居住人员等情况综合评估本项目成本。

## 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	8722	
2	工程费用	78036	
3	政府购买商品住房费用	13300	
4	其他费用	5805.72	
5	预备费	8567.01	
6	建设期利息	7955.07	

合计		122385.8	
----	--	----------	--

## (二) 资金筹措方案

本项目总投资为 122385.8 万元，其中预算资金安排 102385.8 万元，占 83.7%，棚户区改造专项债券资金 20000 万元，占 16.3%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 20000 万元。

## 六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

### (一) 预期收益

基于当前政策调控情况，本项目预计可出让土地面积 146.50 万平方米。其中，居住用地可出让 146.50 万平方米。根据当年的土地出让价格计算，分别以近三年龙井市预期 GDP 增速 2.96% 的 100%、90%、80% 的比例计算，上述项目可用于资金平衡的土地出让收入分别为 65,243.04 万元、63,383.25 万元、61,586.89 万元。具体详见下表：

主要依据：每宗地块前三年的土地出让单价，综合考虑土地区位、未来经济发展、土地规划用途、第三方机构土地估价报告等情况合理预计。

## 未来土地出让收入情况表

单位：万元

序号	项 目	接近三年 GDP 平均 增速的 100%预计	接近三年 GDP 平均 增速的 90%预计	接近三年 GDP 平均 增速的 80%预计
1	花好悦园	11,952.51	11,613.27	11,282.80
2	龙明新村	2,224.10	2,160.97	2,099.48
3	如意雅居	5,364.99	5,212.72	5,064.38
4	铁北回购	9,730.65	9,454.47	9,185.43
5	果农新村	2,119.11	2,058.97	2,000.38
6	盛泰二期	1,499.02	1,456.47	1,415.03
7	水岸三期	11,184.21	10,866.78	10,557.55
8	开山屯国有 工矿	21,168.45	20,559.60	19,981.84
9	2017 开山屯 国有工矿	-	-	-
10	天宝山国有 工矿	-	-	-
	合计	65,243.04	63,383.25	61,586.89

## (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 2 亿元，假设债券期限 10 年，利率 4.2%，债券还本付息支出明细详见下表：

### 2019 年龙井市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		20000		4.2%	350.00	350.00
2020 年	20000			4.2%	840.00	840.00
2021 年	20000			4.2%	840.00	840.00
2022 年	20000			4.2%	840.00	840.00
2023 年	20000			4.2%	840.00	840.00

2024年	20000			4.2%	840.00	840.00
2025年	20000			4.2%	840.00	840.00
2026年	20000			4.2%	840.00	840.00
2027年	20000			4.2%	840.00	840.00
2028年	20000			4.2%	840.00	840.00
2029年	20000		20000	4.2%	490.00	20,490.00
合计		20000	20000		8,400.00	28,400.00

### (三) 项目收益与融资自求平衡情况

以预计未来收入计算的本息覆盖倍数：接近三年龙井市GDP增速2.96%的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.30(详见表一)；接近三年龙井市GDP增速2.96%的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.23(详见表二)；接近三年龙井市GDP增速2.96%的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.17(详见表三)。具体情况如下：

**表一：接近三年GDP平均增速100%比例计算情况表**

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	其他收入
2019年	-	350.00	350.00		
2020年	-	840.00	840.00		
2021年	-	840.00	840.00		
2022年	-	840.00	840.00		

2023年	-	840.00	840.00		
2024年	-	840.00	840.00		
2025年	-	840.00	840.00		
2026年	-	840.00	840.00		
2027年	-	840.00	840.00		
2028年		840.00	840.00		
2029年	20,000.00	490.00	20,490.00		
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	65,243.04	
覆盖倍数				2.30	

表二：接近三年 GDP 平均增速 90%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	其他收入
2019年	-	350.00	350.00		
2020年	-	840.00	840.00		
2021年	-	840.00	840.00		
2022年	-	840.00	840.00		
2023年	-	840.00	840.00		
2024年	-	840.00	840.00		
2025年	-	840.00	840.00		
2026年	-	840.00	840.00		
2027年	-	840.00	840.00		
2028年		840.00	840.00		
2029年	20,000.00	490.00	20,490.00		
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	63,383.25	
覆盖倍数				2.23	

表三：接近三年 GDP 平均增速 80%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	其他收入
2019年	-	350.00	350.00		
2020年	-	840.00	840.00		
2021年	-	840.00	840.00		
2022年	-	840.00	840.00		
2023年	-	840.00	840.00		
2024年	-	840.00	840.00		
2025年	-	840.00	840.00		
2026年	-	840.00	840.00		
2027年	-	840.00	840.00		
2028年	-	840.00	840.00		
2029年	20,000.00	490.00	20,490.00		
合计	20,000.00	8,400.00	28,400.00	61,586.89	
覆盖倍数				2.17	

## 七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）财务风险情况：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。

应对措施：一是优化施工方案，合理安排工期；二是做好招投标工作，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。

（二）管理风险情况：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。

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，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，确保工程顺利完成。

## 八、主管部门责任

（一）市财政局负责按照政府债务管理要求并根据棚改项目及专项债风险、政府性基金收入等因素，复核专项债券需求，做好棚改专项债券管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

（二）市住建局负责按照棚改工作要求并根据棚改任务、成本等因素，建立棚改专项债券项目库，做好入库项目的规划期限等测算，配合做好棚改专项债券发行的各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度。