



2019年白城市查干浩特旅游经济开发区棚 户区改造项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

白城市查干浩特旅游经济开发区位于白城市西北部，地处吉林、黑龙江、内蒙古三省（区）交界处，距白城、乌兰浩特两市均为45公里。图乌公路、白阿铁路贯穿全区；乌兰浩特—白城机场距开发区48公里。是集浏览、观光、会务、休闲、度假为一体的综合型旅游开发区。2002年11月29日由省政府批准建立，查干浩特旅游经济开发区总面积171.86平方公里，其中旅游区主体开发面积9.6平方公里，当前规划面积20平方公里，是吉林省白城市下辖的正县级准行政区划性质的综合旅游开发区，下辖原属于洮北区的岭下镇、镇西林场“一镇一场”，总人口4万人。区内有洮儿河、团结湖、半拉山、日伪遗址、风电厂、草原等旅游资源。

查干浩特旅游经济开发区正处在白城、乌兰浩特两市直线距离的中间点。背靠白城、大安北两个铁路中转中心，既是吉林通往内蒙古东部地区的桥头堡，也是内蒙古东部入关通海的必经之地。纵观整个东北亚，这里是重要节点。查干

浩特距俄罗斯 900 公里，距朝鲜 600 公里，距蒙古 300 公里，以 900 公里为半径，形成了外连俄、朝、蒙三国，辐射辽、吉、黑、内蒙古四省区的地理中心，是第四条欧亚大陆桥的节点城市之一，在推动白城与乌兰浩特合作、吉林与内蒙古合作乃至中蒙合作上具有重要的节点优势。

根据《查干浩特旅游经济开发区（岭下镇）城镇总体规划（2013-2030）》，查干浩特旅游经济开发区将利用现有资源和地域特色，发展特色产业，将查干浩特旅游经济开发区建设成为经济发达、旅游服务特色鲜明的生态宜居型小城镇。充分利用现状草多水丰和风大光足的特点，在开发利用的同时加强历史遗迹和生态环境保护，构筑镇域交通，完善镇区交通体系，强化旅游线路。重点发展以杂粮杂豆种植和特色牧业养殖为主导的第一产业和以此为依托的农副产品、食品深加工业和旅游业，强化品牌，优化构成。以农产品资源为基础，提升发展农副产品深加工业的关联产业，并以地域特色为基础，大力发展旅游、商贸、服务等第三产业，形成独具特色的产业片区。

2016—2018 年，白城市分别实现一般公共预算收入 89.40 亿元、124.60 亿元和 89.10 亿元，政府性基金收入分别为 23.20 亿元、13.10 亿元和 21.49 亿元（其中，国有土地使用权出让收入分别为 6.60 亿元、1.80 亿元、8.69 亿元）。

白城市 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）	184.16	182	163.8
一般公共预算收入（亿元）	89.40	124.60	89.10
一般公共预算支出（亿元）	71.67	73.98	77.06
政府性基金收入（亿元）	23.20	13.10	21.49
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	6.60	1.80	8.69
政府性基金支出（亿元）	15.30	9.50	15.34
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）	11.30	4.50	8.58

截止 2018 年末，白城市地方政府专项债务限额 27.2214 亿元，专项债务余额 27.18 亿元，其中：5 年期 16.902 亿元，占比 62.19%；7 年期 0.3 亿元，占比 1.10%；10 年期 9.978 亿元，占比 36.71%。

二、债券情况

白城市本次拟发行棚户区改造债券 0.7 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 10 年，利息按半年支付，利率暂按 4.2% 测算。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

本项目为查干浩特旅游经济开发区 2016 铁西兴隆棚户区（城中村）改造项目。共涉及白城市查干浩特旅游经济开发区一个棚户区地块，即铁西兴隆地块，改造范围东至兴隆村东侧，南至兴隆路，西至中心街，北至文化路。

本项目是吉林省 2013 年--2017 年棚户区改造建设项目，

也是重点工程之一，该项目实施后，可使查干浩特旅游经济
 开发区铁西兴隆区棚户区内 600 户居民得到妥善合理集中安
 置，生活水平得到很大的提高。本项目经《吉林省住房和城
 乡建设厅关于对 2016 年城市棚户区改造项目进行备案的通
 知》（吉建保[2017]1 号）备案通过。

本项目改造棚户区居民 600 户；拆迁总占地面积 47.59
 万 m²；拆迁总建筑面积 5.62 万 m²。项目实施后，选择原地安
 置房的有 483 户，选择单一货币安置的有 117 户。

项目新建原地安置福鑫园小区总占地面积 5.04 万 m²，规
 划总建筑面积 5.70 万 m²（其中住宅 5.20 万 m²，配套公建 0.05
 万 m²，配套商建 0.20 万 m²，配套车库 0.25 万 m²）。项目共
 安置居民 1000 套，其中原地安置住房数为 883 套，纯货币安
 置 117 套。本项目建设期 2 年，即 2019 年 4 月至 2021 年 4
 月。

白城市查干浩特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	铁西兴 隆地块	东至兴隆村东 侧，南至兴隆 路，西至中心 街，北至文化路	拆迁总占地面积 47.59 万 m ² ；拆迁总建 筑面积 5.62 万 m ² ，改 造总户数 600 户	19,953.09 万元	查干浩特旅游经 济开发区管委会

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

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。

本项目为棚户区改造项目，本项目能为白城市财政带来的收入主要为腾空土地出让金。本次项目预计净地出让面积为 40.85 万 m²。

依据相关规定，根据 2019 年白城市城区基准地价表测算出土地出让金估算价格，本项目的建设及运营能达到盈亏平衡。该项目财务盈利能力强，远高于设定的行业基准值；财务净现值远大于零。投资本项目能取得很高的投资回报效益，项目可行。

（二）社会效益分析

由于棚户区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。

本项目建成后将从根本上解决目前查干浩特旅游经济开

发区铁西兴隆区 600 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，使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。

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 19,953.09 万元，包括房屋征收补偿安置费用 4,851.24 万元，工程费用 12,070.00 万元，其他费用 1,892.71 万元，预备费 698.14 万元，建设期利息 441 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	4,851.24	
2	工程费用	12,070.00	
3	其他费用	1,892.71	
4	预备费	698.14	
5	建设期利息	441.00	
合计		19,953.09	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 19,953.09 万元，其中预算资金安排 12,953.09 万元，占 64.92%，棚户区改造专项债券资金 7,000 万元，占 35.08%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券

筹资 7,000 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

(一) 预期收益

本项目预计在第 10 年进行土地出让，预计出让土地面积 40.85 万平方米。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，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 5% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地价格，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为 28,431.76 万元、27,564.51 万元、26,733.83 万元。具体详见下表：

白城市查干浩特棚户区改造项目收益测算表

序号	项 目	单 位	按 2019 年 GDP 增速的 100% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 90% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	37,211.90	35,477.41	33,816.04
1	可出让土地面积	万平方米	40.85	40.85	40.85
2	地价	元/平方米	910.94	868.48	827.81
二	土地扣减项目	万元	8,780.14	7,912.90	7,082.21
3	政策性成本	万元	8,780.14	7,912.90	7,082.21
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	28,431.76	27,564.51	26,733.83

(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 0.7 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 年白城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		7,000.00		4.20%	147.00	147.00
2020 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2021 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2022 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2023 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2024 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2025 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2026 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2027 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2028 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2029 年	7,000.00		7,000.00	4.20%	147.00	7,147.00
合计		7,000.00	7,000.00		2,940.00	9,940.00

（三）项目收益与融资自求平衡情况

根据上述分别测算的可用于土地平衡的收益 28,431.76 万元、27,564.51 万元、26,733.83 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 2.86、2.77、2.69。具体情况如下：

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
2019 年		147.00	147.00		
2020 年		294.00	294.00		
2021 年		294.00	294.00		
2022 年		294.00	294.00		
2023 年		294.00	294.00		
2024 年		294.00	294.00		
2025 年		294.00	294.00		
2026 年		294.00	294.00		
2027 年		294.00	294.00		
2028 年		294.00	294.00		
2029 年	7,000.00	147.00	7,147.00	28,431.76	
合计	7,000.00	2,940.00	9,940.00	28,431.76	
覆盖倍数				2.86	

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
2019 年		147.00	147.00		
2020 年		294.00	294.00		
2021 年		294.00	294.00		
2022 年		294.00	294.00		
2023 年		294.00	294.00		
2024 年		294.00	294.00		

2025年		294.00	294.00		
2026年		294.00	294.00		
2027年		294.00	294.00		
2028年		294.00	294.00		
2029年	7,000.00	147.00	7,147.00	27,564.51	
合计	7,000.00	2,940.00	9,940.00	27,564.51	
覆盖倍数				2.77	

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
2019年		147.00	147.00		
2020年		294.00	294.00		
2021年		294.00	294.00		
2022年		294.00	294.00		
2023年		294.00	294.00		
2024年		294.00	294.00		
2025年		294.00	294.00		
2026年		294.00	294.00		
2027年		294.00	294.00		
2028年		294.00	294.00		
2029年	7,000.00	147.00	7,147.00	26,733.83	
合计	7,000.00	2,940.00	9,940.00	26,733.83	
覆盖倍数				2.69	

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

(一) 风险情况

1. 财务风险：由于项目建设周期较长，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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

(二) 应对措施

财务方面：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。

管理方面：提高安全防范的管理并梳理安全管理责任意识，检查施工企业是否具备成套安全施工管理的运行体系，对工程施工进行全程、全面的动态安全管理，根据棚户区的市场环境，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，同时建设单位合理规划和安排工期，确保工程顺利完成。

经营方面：设立独立的运营管理单位，并实行严格的费用预算管理，降低运营管理成本；建立道路养管维护工作考核机制，降低维修养护成本；每年初，针对到期债务，测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

市场方面：合理安排项目资本金到位的时间，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。

八、主管部门责任

查干浩特旅游经济开发区建设局负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，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，如期实现专项收入。

查干浩特旅游经济开发区财政审计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，符合专项债券需求，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。



2019年洮南市棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

一、基本情况

洮南市位于吉林省白城市西南 30 公里处，东邻大安市、西邻内蒙古自治区突泉县，南邻通榆县，北邻白城市。总面积 5102 平方公里。洮南市有发达的交通网络，平齐铁路，北京至海拉尔国道、长春至白城省道均从洮南市境内通过。洮南市是洮南市委、市政府所在地，是洮南区域内政治、经济、文化的中心。目前，城市规划区面积 54 平方公里，建成区面积 16.4 平方公里，现有人口 13.8 万人。洮南市是以毛纺、医药等轻工业为主的综合性工业城市。市内已建成了 19.8 公里长的内环道路。环路内主次干道及巷道全部实现了硬化，排水基本形成系统，路灯等照明设施完备。市内有中小学校 23 所，医疗保健医院 5 所，文化体育事业发展较快。制药、制酒、造纸、机械制造、电厂等十几户企业已成为城市经济发展的支柱企业。洮南是一座基础设施比较完善、交通便利、市容景观秀美、经济比较发达的县级城市。

洮南市辖 6 个街道、5 个镇、14 个乡、2 个民族乡：团结街道、富文街道、光明街道、兴隆街道、永康街道、通达街

道、瓦房镇、万宝镇、黑水镇、那金镇、安定镇、胡力吐蒙古族乡、万宝乡、煤窑乡、东升乡、野马乡、聚宝乡、永茂乡、蛟流河乡、大通乡、兴业乡、福顺乡、幸福乡、二龙乡、向阳乡、呼和车力蒙古族乡、洮府乡，共有行政村 221 个。面积 5103 平方千米。总人口 44.3 万人，其中农业人口 27.6 万人，占总人口的 62.3%。

2016—2018 年，洮南市分别实现一般公共预算收入 7.48 亿元、6.14 亿元和 5.96 亿元，政府性基金收入分别为 1.15 亿元、0.98 亿元和 0.94 亿元。

洮南市 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）	136.8	119.7	107.8
一般公共预算收入（亿元）	7.48	6.14	5.96
一般公共预算支出（亿元）	38.52	46.27	53.54
政府性基金收入（亿元）	1.15	0.98	0.94
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.05	0.91	0.86
政府性基金支出（亿元）	2.02	1.27	1.17
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）	1.15	0.98	0.60

截止 2018 年末，洮南市地方政府专项债务限额 7.61 亿元，专项债务余额 7.44 亿元，其中：5 年期占比 9.15%，7 年期占比 89.51%，10 年期占比 1.34%。

二、债券情况

洮南市本次拟发行棚户区改造专项债券 2 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 10 年，利息按半年支付，利率暂按 4.2% 测算。共涉及 4 个项目，具体为馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目、御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目、璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目、吉林省 2013-2017 棚户区改造三期建设项目-洮南市货币化安置项目。

三、项目概况

洮南市现有棚改地块位于洮南市市内，各处的房子均为平房，房屋分散在城市各处、破损严重，洮南市现有棚改地块目前存在配套基础设施不完善、环境质量较差、出行不便等现象，是典型的城市棚户区的特点。以上项目实施后将从根本上解决目前洮南市棚户区居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。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。

(一) 洮南市馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目
项目拆迁地块为 33#地(富文路南、清真路北、兴安街西、沁源街东)及 36#地(繁荣路北、清真路南、兴安街西、沁源街东)。本项目征收居民总户数 541 户,征收总建筑面积 5.767 万 m²。

新建馨枫雅居小区四至为洮南市教育路南、南二环路北、府城街东、永胜路西。总占地面积 2.1185 万 m²,总建筑面积 6.7055 万 m²,其中住宅建筑面积 6.2202 万 m²,公建建筑面积为 0.0742 万 m²,地下建筑面积 0.4111 万 m²,可提供 612 套住房。该项目已列入 2018 年吉林省棚户区改造计划。

(二) 洮南市御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目
项目拆迁地块为 5#地(临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西)、59#地(永康路北、建设路南、实验幼儿园西、松辽街东)、52#地(建设路北、民强路南、府城街西、兴安街东)及 X18#地(团结路南、建设路北、东二环西)。本项目征收居民总户数 747 户,征收总建筑面积 8.6243 万 m²。

新建洮南市御墅别苑小区四至为洮南市建设路南、规划东二环东、平齐铁路西,总占地面积 2.9341 万 m²,总建筑面积 9.5571 万 m²,其中住宅建筑面积 8.7146 万 m²,公建建筑面积为 0.1275 万 m²,地下建筑面积 0.715 万 m²,可提供 848

套住房。该项目已列入 2018 年吉林省棚户区改造计划。

(三) 洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目
项目拆迁地块为 11#地 (双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西)、24#地 (兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东)、31#地 (富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东)、18#地 (育英路北、光明街东、一毛南) 及 5#地 (临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西)。本项目征收居民总户数 776 户, 征收总建筑面积 9.6825 万 m²。

新建洮南市璀璨隆庭小区四至为洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东, 总占地面积 5.0985 万 m², 总建筑面积 12.8584 万 m², 其中住宅建筑面积 9.7755 万 m², 公建建筑面积为 1.1572 万 m², 地下建筑面积 1.9257 万 m², 可提供 1086 套住房。该项目已列入 2018 年吉林省棚户区改造计划。

(四) 吉林省 2013-2017 棚户区改造三期建设项目-洮南市货币化安置项目 (北部新城棚改地块)

项目征收地块为北部新城棚改地块 (新发路北、北外环南、明渠街东), 该地块居民有意向选择货币化安置方式合计 500 户, 建筑面积 4.65 万 m²。该项目已列入 2017 年吉林省棚户区改造计划。

洮南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	项目实施方
1	馨枫雅居小区棚户区城中村回迁改造项目	教育路南、南二环路北、府城街东、永胜路西	本项目征收居民总户数 541 户，征收总建筑面积 5.767 万 m ² ，其中住宅建筑面积 4.6 万 m ² ，拆迁附属建筑房屋面积 1.167 万 m ²	24,800.00 万元	洮南市住房和城乡建设局
2	御墅别苑小区棚户区城中村回迁改造项目	洮南市建设路南、规划东二环东、平齐铁路西	本项目征收居民总户数 747 户，征收总建筑面积 8.6243 万 m ² ，其中住宅建筑面积 5.9 万 m ² ，拆迁附属建筑房屋面积 2.7243 万 m ² 。	34,118.00 万元	洮南市住房和城乡建设局
3	璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东	本项目征收居民总户数 776 户，征收总建筑面积 9.6825 万 m ² ，其中住宅建筑面积 6.61 万 m ² ，拆迁附属建筑房屋面积 3.0725 万 m ² 。	42,127.00 万元	洮南市住房和城乡建设局
4	吉林省 2013-2017 棚户区改造三期建设项目-洮南市货币化安置项目	新发路北、北外环南、明渠街东	该地块居民有意向选择货币化安置方式合计 500 户，建筑面积 4.65 万 m ²	17,856 万元	洮南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

本项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇。棚户区改造建成后，将带动区域商业发展，地方可从与其相

关的产业如餐饮、购物和交通邮电服务等方面的潜在消费中获取一定的收入，以此增加地方财政收入。本项目预期总投资 118,901.00 万元，预期可实现各项收入 127,242.00 万元。在保证棚户区居民顺利安置基础上，项目具有一定的财务盈利能力。

（二）社会效益分析

多年来，洮南市现有棚改地块棚户区的落后局面一直影响着居民的日常生活，本项目的实施，不仅能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，极大的满足其居住需求，小区的建成将使逾三千多人受益，项目建设可以为洮南市工业发展、商业发展和城市建设提供用地保障，促进洮南市产业结构调整 and 升级换代，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源，实现社会、经济效益最大化

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 118,901.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 3,563.44 万元，工程费用（或购置存量房费用）102,320.11 万元，预备费 6,975.40 万元，其他费用 6,042.05 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，各项目具体投资

成本情况如下：

序号	内容	馨枫雅居项目金额	御墅别苑项目金额	璀璨隆庭项目金额	洮南市货币化安置项目	合计	备注
1	房屋征收补偿安置费用	789.86	1,090.62	1,132.96	550.00	3,563.44	
2	工程费用（或购置存量房费用）	21,093.29	28,840.49	36,056.50	16,329.83	102,320.11	
3	其他费用	1,121.37	1,887.73	2,056.78	976.17	6,042.05	
4	预备费	1,795.48	2,299.16	2,880.76	0	6,975.40	
合计		24,800.00	34,118.00	42,127.00	17,856.00	118,901.00	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 118,901.00 万元，其中预算资金安排 53,901.00 万元，占 45.33%，棚户区改造专项债券资金 65,000.00 万元，占 54.67%。其中：2019 年拟发行 10 年期棚户区改造专项债券筹资 20,000.00 万元。2020 年拟发行 10 年期专项债券 40,000.00 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 10 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 1123.99 亩。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，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 7% 的 100%、90%、80% 的比例测算出让年份土地价格，上述项目可用于资金平

衡的土地出让收益分别为 80,059.49 万元、74,951.94 万元、70,138.30 万元，其他商业配套设施收入 32,862.13 万元、32,321.50 万元、31,786.66 万元。具体详见下表：

洮南市棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	按 2019 年 GDP 增速的 100% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 90% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	93,484.78	87,545.75	81,948.47
1	可出让土地面积	亩	1,123.99	1,123.99	1,123.99
2	地价	万元/亩	83.17	77.89	72.91
二	土地扣减项目	万元	13,425.29	12,593.81	11,810.17
3	政策性成本	万元	13,425.29	12,593.81	11,810.17
三	其他收益	万元	32,862.13	32,321.50	31,786.66
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	112,921.62	107,273.44	101,924.96

(二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，2019 年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%。2020 年拟通过发行专项债券融资拟通过发行专项债券融资 4.5 亿元，期限 10 年，预期融资利率为 4.20%，每半年支付一次利息，第 10 年末偿还本金。

债券还本付息支出明细详见下表：

2019年洮南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		20,000.00		4.20%	350.00	350.00
2020年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2021年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2022年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2023年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2024年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2025年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2026年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2027年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2028年	20,000.00			4.20%	840.00	840.00
2029年	20,000.00		20,000.00	4.20%	490.00	20,490.00
合计		20,000.00	20,000.00		8,400.00	28,400.00

2020年洮南市棚户区改造拟发行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
2020年		45,000.00		4.20%	945.00	945.00
2021年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2022年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2023年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2024年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00

2025年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2026年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2027年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2028年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2029年	45,000.00			4.20%	1,890.00	1,890.00
2030年	45,000.00		45,000.00	4.20%	945.00	45,945.00
合计		45,000.00	45,000.00		18,900.00	63,900.00

(三) 项目收益与融资自求平衡情况

根据上述分别测算的可用于土地平衡的收益 80,059.49 万元、74,951.94 万元、70,138.30 万元，其他收益 32,862.13 万元、32,321.50 万元、31,786.66 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.22、1.16、1.10。具体情况如下：

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
2019年		350.00	350.00		
2020年		1,785.00	1,785.00		2,966.05
2021年		2,730.00	2,730.00		9,521.07
2022年		2,730.00	2,730.00		20,375.01
2023年		2,730.00	2,730.00		
2024年		2,730.00	2,730.00		
2025年		2,730.00	2,730.00		
2026年		2,730.00	2,730.00		
2027年		2,730.00	2,730.00		

2028年		2,730.00	2,730.00		
2029年	20,000.00	2,380.00	22,380.00	80,059.49	32,862.13
2030年	45,000.00	945.00	45,945.00		
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	80,059.49	32,862.13
覆盖倍数				1.22	

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
2019年		350.00	350.00		
2020年		1,785.00	1,785.00		2,946.64
2021年		2,730.00	2,730.00		9,396.91
2022年		2,730.00	2,730.00		19,977.95
2023年		2,730.00	2,730.00		
2024年		2,730.00	2,730.00		
2025年		2,730.00	2,730.00		
2026年		2,730.00	2,730.00		
2027年		2,730.00	2,730.00		
2028年		2,730.00	2,730.00		
2029年	20,000.00	2,380.00	22,380.00	74,951.94	
2030年	45,000.00	945.00	45,945.00		
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	74,951.94	32,321.50
覆盖倍数				1.16	

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
2019年		350.00	350.00		
2020年		1,785.00	1,785.00		2,927.24
2021年		2,730.00	2,730.00		9,273.56
2022年		2,730.00	2,730.00		19,585.86
2023年		2,730.00	2,730.00		
2024年		2,730.00	2,730.00		
2025年		2,730.00	2,730.00		
2026年		2,730.00	2,730.00		
2027年		2,730.00	2,730.00		
2028年		2,730.00	2,730.00		
2029年	20,000.00	2,380.00	22,380.00	70,138.30	
2030年	45,000.00	945.00	45,945.00		
合计	65,000.00	27,300.00	92,300.00	70,138.30	31,786.66
覆盖倍数				1.10	

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）风险情况：

房屋征收补偿工作是项目前期一项风险，由于房屋征收涉及群众地上切身利益，加上群众对房屋征收政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往比较敏感，容易站在政府的对立面，抵制房屋征收。

项目实施周期长，投资金额大，因此资金短缺是当前项目进行的重要瓶颈，如何落实资金，保证项目能顺利投产并

正常运行，是一项潜在风险。

（二）应对措施：

本项目严格执行洮南市“房屋征收与补偿条例”及相关法律，并根据以往经验做法，尽全力化解群众对征收的不理解、不支持，积极与被征收人联系沟通，解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策，从而得到群众的支持。

本项目为棚户区项目，有各级政府和主管部门的大力支持，在与各部门做好沟通，考虑项目进一步的发展规划。根据城市发展，土地价格也会随之上涨，土地出让可保证价格达到预期的收益，使项目收益和专项债券融资保持平衡，保证按期偿还债券本息。

八、主管部门责任

洮南市住房和城乡建设局对项目进项监管，负责按照棚户区改造工作要求，加强对项目实施情况的监控，杜绝安全事故的发生。在征收及安置过程中秉承着充分尊重民众意愿的原则，严格执行征收政策，保证居民按时搬迁、及时回迁，同时合理使用专项债券，保证腾空土地及时出让，如期实现专项收入。



2019年镇赉县棚户区改造项目收益与融资

自求平衡方案

一、基本情况

镇赉县位于吉林省西北部、白城市东北部，东靠嫩江与黑龙江省杜尔伯特蒙古族自治县、肇源县隔江相望，西连内蒙古自治区科尔沁右翼前旗，北与黑龙江省泰来县、内蒙古自治区扎赉特旗接壤，南和西南分别与大安市、洮南市、洮北区为邻，是嫩江之畔的一颗璀璨明珠，是一座迷人的草原湿地生态城。镇赉县是国家大型商品粮基地、国家畜牧发展示范基地，区位优势明显，是三省区交界处重要的“枢纽型”城市，是内蒙古东部、黑龙江西部入关的必经之地，中蒙大通道的中转站。全县幅员面积 4737 平方公里，辖 4 个乡、7 个镇、7 个国有农林牧渔场，141 个行政村，446 个自然屯。全县总人口近 30 万人，其中农业人口 19 万人，城镇人口 11 万人。

镇赉县将在“十三五”规划纲要的指导下，继续深化改革，创新发展，坚持把发展生态工业作为调整结构、转型升级的主攻方向，大力实施“工业强县”战略，打造吉林西部

布局合理、绿色低碳、特色鲜明、功能完善、环境优美、协调发展的新型工业化示范区。加快构建“一心、三带、两区”的产业空间布局。大力发展支柱产业，促进产业转型升级，加强经济开发区建设。

2016-2018年，镇赉县分别实现一般公共预算收入7.08亿元、5.80亿元和5.12亿元，政府性基金收入分别为0.69亿元、0.53亿元和0.76亿元。

镇赉县 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)	139.50	115.40	117.02
一般公共预算收入 (亿元)	7.08	5.80	5.12
一般公共预算支出 (亿元)	35.70	41.29	37.97
政府性基金收入 (亿元)	0.69	0.53	0.76
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.60	0.46	0.68
政府性基金支出 (亿元)	1.27	2.06	0.92
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)	0.65	0.49	0.64

截止 2018 年末，镇赉县地方政府专项债务限额 2.45 亿元，专项债务余额 1.45 亿元，其中：7 年期占比 20%，10 年期占比 80%。

二、债券情况

镇赉县本次拟发行棚户区改造债券 0.60 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 10 年，利息按半年支付，利率暂按 4.20% 测算。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

西湖名苑棚户区改造项目介绍

西湖名苑小区回迁楼建设项目北至民康路，南至扶余路，西至兴华街，东至庆生街。项目涉及的棚户区大部分房屋建成较早，年久失修，危旧房屋集中，配套设施落后，居民改善居住条件和生活环境的愿望强烈。该项目建设期为三年，即从 2018 年 8 月至 2020 年 12 月。该项目根据吉林省住房和城乡建设厅签发的《吉林省住房和城乡建设厅关于同意镇赉县调整 2017 年城市棚户区改造项目名称的复函》（吉建函[2018]670 号）中西湖名苑小区实施棚户区改造。项目计划安置回迁户 181 户。共新建建筑物 2 栋，其中：1#安置住宅楼为 17 层的高层建筑；2#安置住宅楼为 10 层的高层建筑；本项目总建筑面积：28,435.64 平方米，其中：住宅面积 19,765.94 平方米，商服面积 4,731.37 平方米，停车场面积 3,938.33 平方米（规划 67 个地下车库，每个车库 23.04 平方米）；本项目涉及共计 214 户，其中：住宅 192 户，商服 22 户。本项目回迁面积：17,159.68 平方米，其中：回迁住宅面积 14,909.68 平方米，回迁商服面积 2,250 平方米，回迁车

库 16 个；本项目安置户 181 户，其中：住宅 166 户，商服 15 户；

本项目出让面积：7,337.63 平方米，其中：出让住宅面积 4,856.26 平方米，出让商服面积 2,481.37 平方米，出让车库 51 个；出让总户数 33 户，其中：住宅 26 户，商服 7 户。

镇赉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	西湖名苑	北至民康路，南至扶余路，西至兴华街，东至庆生街。	项目计划安置回迁户 181 户。共新建建筑物 2 栋，总建筑面积：28,435.64 平方米，其中：住宅面积 19,765.94 平方米，商服面积 4,731.37 平方米，停车场面积 3,938.33 平方米。	6,800.00 万元	镇赉县住房与城乡建设局

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1. 直接影响。项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇，以此增加地方财政收入，通过棚户区改造，能节约集体土地，大幅提升土地利用价值，有效拉动经济发展。

2. 间接影响。本项目的实施也将带动镇赉县房地产开发投资，保证建筑业稳步发展，提升商业、装饰、装修等行业

的经济效益。

（二）社会效益分析

1、有利于提高镇赉县居民的生活水平和生活质量

项目建成后主要面向镇赉县中低收入家庭、无房户和住房困难户，解决他们住房的后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，建成后对镇赉县棚户区居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

2、有利于节约和合理利用国家资源

本项目属于中小型棚户区改造项目建设，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施，有利于运营过程中的节能、节水。

3、有利于增加项目所在地居民的就业机会

本项目的建设运营对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影响。项目建设时的大量用工可以为居民提供临时就业机会。

4、有利于经济效益的回报

首先，项目的实施将直接推动镇赉县的城镇化建设，促进镇赉县城市发展。其次，建成后将成为人流的重要聚散地之一，而人流是带动物流的主体因素，该项目的实施对推动新城区的开发，促进经济增长发挥重要作用。

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 6,800.00 万元，包括工程费用 5,573.35 万元，预备费 475.70 万元，其他费用 372.95 万元，建设期利息 378.00 万元。

项目估算投资情况表

单位：万元

序号	内容	金额	备注
1	工程费用	5,573.35	
2	预备费	475.70	
3	其他费用	372.95	
4	建设期利息	378.00	
合计		6,800.00	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 6,800.00 万元，其中预算资金安排 800.00 万元，占 11.76%，棚户区改造专项债券资金 6,000.00 万元，占 88.24%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 6,000.00 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

(一) 预期收益

本项目收入主要来源于对剩余住宅、商服及地下车库的出让收入和财政补贴收入。本项目预计在第7年进行剩余住宅、商服及地下车库的出让，假设当年出让完毕。在综合考虑周边地块住宅、商服及地下车库近3年的销售价格情况后，以2019年本地区预期GDP增速6%测算出让年份住宅、商服及地下车库出让价格，上述项目可用于资金平衡的出让收益为12,623.45万元，其中财政补贴收益7,724.80万元。具体详见下表：

镇赉县西湖名苑棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	按2019年GDP增速预计
一	出让住宅、商服及地下车库收益	万元	4,898.65
二	其他收益	万元	7,724.80
三	可用于资金平衡的相关收益	万元	12,623.45

注：因本项目属于民生保障工程，项目自身收益有限。为使项目顺利进行，镇赉县财政局决定对该项目进行专项补贴，用以支付专项债券每年应偿付的利息和到期年份部分本金，具体支付时间与金额详见覆盖倍数表。

(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0.60亿元，假设债券期限10年，利率4.20%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019年镇赉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		6,000.00		4.20%	126.00	126.00
2020年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2021年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2022年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2023年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2024年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2025年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2026年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2027年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2028年	6,000.00			4.20%	252.00	252.00
2029年	6,000.00		6,000.00	4.20%	126.00	6,126.00
合计		6,000.00	6,000.00		2,520.00	8,520.00

(三) 项目收益与融资自求平衡情况

根据上述测算的可用于项目平衡的收益为 12,623.45 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.48。具体情况如下：

覆盖倍数情况表

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	住宅、商服及地下车库收益	其他收益
2019年		126.00	126.00		126.00
2020年		252.00	252.00		252.00
2021年		252.00	252.00		252.00
2022年		252.00	252.00		252.00

2023年		252.00	252.00		252.00
2024年		252.00	252.00		252.00
2025年		252.00	252.00		252.00
2026年		252.00	252.00	4,898.65	252.00
2027年		252.00	252.00		252.00
2028年		252.00	252.00		252.00
2029年	6,000.00	126.00	6,126.00		5,330.80
合计	6,000.00	2,520.00	8,520.00	4,898.65	7,724.80
覆盖倍数					1.48

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

1. 风险情况:

财务风险: 由于项目建设周期较长,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影响,将导致建设成本大幅增加,实际建设成本超出预算。

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。

市场风险: 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。

2. 应对措施

财务风险应对措施: 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。

管理风险应对措施：提高安全防范的管理并梳理安全管理责任意识，检查施工企业是否具备成套安全施工管理的运行体系，对工程施工进行全程、全面的动态安全管理，根据棚户区的具體环境，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。

市场风险应对措施：合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目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。

八、主管部门责任

县财政局负责积极争取国家各项财政补贴资金，按照国家下达的项目计划落实配套资金，出台改造建设资金使用与管理办法。合理安排项目资本金到位的时间，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。

县住房和城乡建设局负责改造建设工作的统筹规划、综合协调、项目推进和检查指导；出台规划、建设、管理的相关实施意见；会同县发展改革委、县财政局等部门积极争取城乡危房和各类棚户区改造项目计划和资金等政策支持。