



## 2019年梨树县棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

### 一、基本情况

梨树县位于吉林省西南部，地处松辽平原腹地，素有“东北粮仓”和“松辽明珠”之美誉，全县幅员面积4209平方公里，辖20个乡镇、1个省级经济开发区、1个工业集中区和1个经济园区，总人口81万，其中农业人口61万人。梨树县县城梨树镇距东北交通枢纽四平市仅10公里，距吉林省会长春市约110公里。南与辽宁省西丰、开原两县市及四平市接壤，北与辽河农垦管理区相邻。北、西隔东辽河与公主岭市、双辽市相望，西毗辽宁省昌图县。

梨树县从自身发展实际出发，“十三五”期间，牢固树立“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，坚持工业立县，率先实现全域农业现代化、全域城镇化、全域信息化。抓好“一个论坛”、“两个试点”、“三个园区”、“四个基地”建设，通过“四梨融城”、“四业并举”、“四个梨树”一体化建设，推进梨树由农业大县向农业强县迈进，实现全面建成小康社会的宏伟目标。

2016—2018年，梨树县分别实现一般公共预算收入4.86亿元、4.42亿元和8.4亿元，政府性基金收入分别为1.82亿

元、1.81 亿元和 1.97 亿元。

### 梨树县 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)	222.8	234.4	161.9
一般公共预算收入 (亿元)	4.8637	4.4212	8.4
一般公共预算支出 (亿元)	48.3052	59.4858	60.9097
政府性基金收入 (亿元)	1.8178	1.8096	1.9729
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	1.6336	1.6970	1.8481
政府性基金支出 (亿元)	2.2130	2.4528	3.9376
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)	1.5641	2.1040	3.7188

截止 2018 年末,梨树县地方政府专项债务限额 5.158541 亿元,专项债务余额 4.97257 亿元,其中:5 年期占比 71.91%, 10 年期占比 28.09%。

## 二、债券情况

梨树县本次拟发行棚户区改造债券 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 2 个项目。

## 三、项目概况

### (一) 梨树县 2017-2018 年南部棚户区 (城中村) 改造项目

梨树县 2017-2018 年南部棚户区 (城中村) 改造项目共涉及 8 个地块,具体包括:梨树县文礼小区 (西区) 改造地

块、梨树县林业小区（南区）改造地块、梨树县教育小区（二期）改造地块、梨树县康泰小区改造地块、梨树县南河小区改造地块、梨树县滨河小区改造地块、梨树县平安小区（一期）改造地块、梨树县南河小区（一期）改造地块。

本项目征收总用地面积 153.37 万 m<sup>2</sup>，改造棚户区居民 1790 户，拆迁住宅建筑面积 13.53 万 m<sup>2</sup>。项目新建回迁安置小区总占地面积 3.9575 万 m<sup>2</sup>，建筑物基底面积为 1.1414 万 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 10.104 万 m<sup>2</sup>，其中回迁住宅建筑面积 8.504 万 m<sup>2</sup>，其他配套建筑面积 1.60 万 m<sup>2</sup>，共安置居民 1790 套，其中原地安置 182 套，异地安置住宅 595 套，政府采购存量商品房 655 套，货币补偿为 358 套（其中含住宅兼营业货币化补偿 164 户），项目实施进度确定为 3 年，即从 2018 年 4 月-2020 年 12 月末。

### 梨树县 2017-2018 年南部棚户区（城中村）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	梨树县文礼小区（西区）改造地块	东至文礼小区东区、西至党校、南至树文街、北至树礼街	征收户数 260 户，总占地面积 9.05 万平方米，腾空可出让土地面积 3.67 万平方米，原地安置 182 户，货币安置 78 户	8750.56 万元	梨树县住房和城乡建设局
2	梨树县林业小区（南区）改造地块	东至奉德路、西至西环路、南至前进大街、北至全秀中学及林	征收户数 169 户，总占地面积 17.18 万平方米，腾空可出让土地面积 11.75 万平方米，异地安置 118 户，货币安置 51 户	6487.80 万元	梨树县住房和城乡建设局

		业小区			
3	梨树县教育小区(二期)改造地块	东至消防路、西至奉德路、南至康健街、北至树本街	征收户数244户,总占地面积13.12万平方米,腾空可出让土地面积10.93万平方米,异地安置171户,货币安置73户	8750.67 万元	梨树县住房和城乡建设局
4	梨树县康泰小区改造地块	东至南河、西至四梨大街、南至耕地、北至前进大街	征收户数200户,总占地面积5.43万平方米,腾空可出让土地面积2.52万平方米,货币安置200户	7299.62 万元	梨树县住房和城乡建设局
5	梨树县南河小区改造地块	东至农田、西至康泰小区、南至南河、北至前进大街	征收户数210户,总占地面积23.82万平方米,腾空可出让土地面积20.2万平方米,货币安置210户	7266.17 万元	梨树县住房和城乡建设局
6	梨树县滨河小区改造地块	东至奉和路、西至南河、南至工会之家、北至滨河街	征收户数150户,总占地面积12.56万平方米,腾空可出让土地面积6.1万平方米,货币安置150户	5914.82 万元	梨树县住房和城乡建设局
7	梨树县平安小区(一期)改造地块	东至西环路、西至西河、南至常青街、北至现状居民点(建设大街)	征收户数437户,总占地面积47.14万平方米,腾空可出让土地面积37.97万平方米,异地安置306户,货币安置131户	16612.97 万元	梨树县住房和城乡建设局
8	梨树县南河小区(一期)改造地块	东至光华路、西至南河小区、南至南河街、北至前进大街	征收户数120户,总占地面积25.07万平方米,腾空可出让土地面积20.16万平方米,货币安置120户	4894.38 万元	梨树县住房和城乡建设局

## (二) 梨树县2018年北部棚户区(城中村)改造项目

梨树县2018年北部棚户区(城中村)改造项目共涉及8个地块,具体包括:梨树县康平小区(南区)改造地块、梨树县农机小区(西区)改造地块、梨树县胜利三期改造地块、梨树县树俭小区(北区)改造地块、梨树县健阳小区(南区)改造地块、梨树县康乐小区(西区)改造地块、梨树县铁塔厂改造地块、梨树县康平小区(北区)改造地块。

本项目征收总用地面积148.23万m<sup>2</sup>,改造棚户区居民1708户,拆迁住宅建筑面积26.38万m<sup>2</sup>。项目新建回迁安置

小区总占地面积 5.5116 万 m<sup>2</sup>，建筑物基底面积为 1.5 万 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积 9.133 万 m<sup>2</sup>，其中回迁住宅建筑面积 8.34 万 m<sup>2</sup>，其他配套建筑面积 0.793 万 m<sup>2</sup>，共安置居民 1708 套，其中异地安置住宅 982 套，政府采购存量商品房 559 套，货币补偿为 167 套，项目实施进度确定为 3 年，即从 2018 年 4 月-2020 年 12 月末。

### 梨树县 2018 年北部棚户区（城中村）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	梨树县康平小区（南区）改造地块	东至奉和路、西至韩州大路、南至买卖大街、北至自然胡同	征收户数 400 户，总占地面积 22.5 万平方米，腾空可出让土地面积 8.41 万平方米，异地安置 200 户，货币安置 200 户	16042.39 万元	梨树县住房和城乡建设局
2	梨树县农机小区（西区）改造地块	东至奉和路、西至韩州大路、南至农机街、北至霍家店经济园区	征收户数 260 户，总占地面积 26.22 万平方米，腾空可出让土地面积 26.22 万平方米，异地安置 234 户，货币安置 26 户	9832.09 万元	梨树县住房和城乡建设局
3	梨树县胜利三期改造地块	东至奉德路、西至西环路、南至胜利二期、北至农机街	征收户数 80 户，总占地面积 21 万平方米，腾空可出让土地面积 21 万平方米，货币安置 80 户	3220.83 万元	梨树县住房和城乡建设局
4	梨树县树俭小区（北区）改造地块	东至梨树大路、西至奉德路、南至树俭二期、北至农机街	征收户数 160 户，总占地面积 22.32 万平方米，腾空可出让土地面积 7.88 万平方米，异地安置 144 户，货币安置 16 户	6705.97 万元	梨树县住房和城乡建设局
5	梨树县健阳小	东至奉和街、西至现状居民区、	征收户数 188 户，总占地面积 16.74 万平方	6997.64 万元	梨树县住房和城乡建设局

	区（南区）改造地块	南至滨河街、北至健美街	米，腾空可出让土地面积 16.74 万平方米，异地安置 94 户，货币安置 94 户		
6	梨树县康乐小区（西区）改造地块	东至中兴大路、西至奉和路、南至买卖大街、北至农机街	征收户数 330 户，总占地面积 19.45 万平方米，腾空可出让土地面积 18.63 万平方米，异地安置 165 户，货币安置 165 户	12603.53 万元	梨树县住房和城乡建设局
7	梨树县铁塔厂改造地块	东至中兴大路、西至铁塔厂大墙、南至奉化大街、北至买卖大街	征收户数 90 户，总占地面积 10.28 万平方米，腾空可出让土地面积 1 万平方米，异地安置 45 户，货币安置 45 户	3445.78 万元	梨树县住房和城乡建设局
8	梨树县康平小区（北区）改造地块	东至奉和路、西至韩州大路、南至南区、北至农机街	征收户数 200 户，总占地面积 9.72 万平方米，腾空可出让土地面积 9.22 万平方米，异地安置 100 户，货币安置 100 户	7359.78 万元	梨树县住房和城乡建设局

### （三）项目改造原因

党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。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，把解决城市低收入家庭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，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

国务院发布了《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件，提出了2013年-2017年各类棚户区改造计划：预计2013年至2017年五年改造城市棚户区

800 万户，五年改造国有工矿(含煤矿)棚户区 90 万户。

根据文件精神，梨树县县委、县政府也提出了 2018 年梨树县城市棚户区改造计划。根据梨树县城市总体规划，安置方式符合国家和吉林省的棚户区改造政策，符合债券要求。

本项目建成后将从根本上解决目前梨树县 3498 户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，使城市棚户区居民和工矿棚户区职工真正享受到与城市居民同等的居住条件。

#### **(四) 相关文件**

1、吉林省住房和城乡建设厅（吉建保【2018】7 号）文件，关于下达 2018 年全省城市棚户区改造项目计划的通知。

2、建设用地批准书

### **四、经济社会效益分析**

#### **(一) 经济效益分析**

1、直接影响：本项目总投资 132185 万元，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。

2、间接影响：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。

#### **(二) 社会效益分析**

1、项目的实施对当地居民的影响，本项目的建设实施，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，极大的满足其居住要求，小区的建成将使愈万人受益，社会意义巨大

2、社会经济，项目的建成将促进地方经济的发展，缩小与省内外发达地区经济水平的差距，棚户区改造完成后，提高了人民的生活质量水平、进一步完善了城区道路管网，使区域城区面貌焕然一新，对营造优美、和谐的社会环境具有重要意义。

## 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 132185 万元，包括房屋征收补偿安置费用 26368.63 万元，政府采购存量房费用 34515.6 万元，工程费用 44122.88 万元，预备费 5676.03 万元，其他费用 14991.86 万元，建设期利息 6510 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	26368.63	
2	工程费用	44122.88	
3	其他费用	14991.86	
4	预备费	5676.03	
5	政府采购存量房	34515.6	
6	建设期利息	6510	
合计		132185	

## (二) 资金筹措方案

本项目总投资为 132185 万元，其中预算资金安排 32185 万元，占 24 %；申请专项债券资金 100000 万元，占 76 %，其中：2018 年已发行普通专项债 10000 万元，利率 3.77%，期限为 5 年，每年付息一次，并于第 5 年末偿还本金；2018 年已发行棚户区改造项目收益专项债 10000 万元，利率 3.97%，期限为 10 年，每半年付息一次，并于第 10 年末偿还本金；2019 年拟发行棚户区改造专项债 70000 万元，利率暂按 4.2% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，并于第 10 年年末偿还本金；2020 年拟发行棚户区改造专项债 10000 万元，期限 10 年，预期融资利率为 4.20%，每半年支付一次利息，并于第 10 年末偿还本金。

## 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 5 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 222.4 万平方米。在综合考虑本地区的土地基准地价、前三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，分别以近三年本地区预期 GDP 增速 5.4% 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 269,709.83 万元、256,833.14 万元、244,509.03 万元。具体详见下表：

梨树县棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	接近三年 GDP 平均增速的 100% 预计地价	接近三年 GDP 平均增速的 90% 预计地价	接近三年 GDP 平均增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	307,625.64	292,993.15	278,988.44
1	可出让土地面积	万平方米	居住用地 189.68	居住用地 189.68	居住用地 189.68
			商服用地 32.72	商服用地 32.72	商服用地 32.72
2	地价	元/m <sup>2</sup>	居住用地 1,500.21	居住用地 1,428.97	居住用地 1,360.77
			商服用地 704.94	商服用地 670.73	商服用地 638.07
二	土地扣减项目	万元	37,915.81	36,160.01	34,479.41
3	政策性成本	万元	37,915.81	36,160.01	34,479.41
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	269,709.83	256,833.14	244,509.03

### (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 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年梨树县棚户区改造专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	本次拟发行专项债券还本付息情况		2018年度已发行专项债券还本付息情况		未来年度拟发行专项债券还本付息情况		合计
	应付利息	应付本金	应付利息	应付本金	应付利息	应付本金	
2018年			129.00				129.00
2019年	1,225.00		774.00				1,999.00
2020年	2,940.00		774.00		210.00		3,924.00
2021年	2,940.00		774.00		420.00		4,134.00
2022年	2,940.00		774.00		420.00		4,134.00
2023年	2,940.00		711.17	10,000.00	420.00		14,071.17
2024年	2,940.00		397.00		420.00		3,757.00
2025年	2,940.00		397.00		420.00		3,757.00
2026年	2,940.00		397.00		420.00		3,757.00
2027年	2,940.00		397.00		420.00		3,757.00
2028年	2,940.00		330.83	10,000.00	420.00		13,690.83
2029年	1,715.00	70,000.00			420.00		72,135.00
2030年					210.00	10,000.00	10,210.00
合计	29,400.00	70,000.00	5,855.00	20,000.00	4,200.00	10,000.00	139,455.00

备注：2018年已发行普通专项债1亿元，利率3.77%，期限为5年，每年付息一次，并于第5年末偿还本金；2018年已发行项目收益专项债1亿元，利率3.97%，期限为10年，每半年付息一次，并于第10年末偿还本金。

(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269,709.83万元、256,833.14万元、244,509.03万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为1.93、1.84、1.75。具体情况如下：

表一：接近三年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
2018年	-	129.00	129.00		
2019年	-	1,999.00	1,999.00		
2020年	-	3,924.00	3,924.00		
2021年	-	4,134.00	4,134.00		
2022年	-	4,134.00	4,134.00		
2023年	10,000.00	4,071.17	14,071.17		
2024年	-	3,757.00	3,757.00		
2025年	-	3,757.00	3,757.00		
2026年	-	3,757.00	3,757.00		
2027年	-	3,757.00	3,757.00		
2028年	10,000.00	3,690.83	13,690.83	137,926.29	
2029年	70,000.00	2,135.00	72,135.00	131,783.54	
2030年	10,000.00	210.00	10,210.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	269,709.83	
覆盖倍数				1.93	

表二：接近三年 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
2018年	-	129.00	129.00		
2019年	-	1,999.00	1,999.00		
2020年	-	3,924.00	3,924.00		
2021年	-	4,134.00	4,134.00		
2022年	-	4,134.00	4,134.00		

2023年	10,000.00	4,071.17	14,071.17		
2024年	-	3,757.00	3,757.00		
2025年	-	3,757.00	3,757.00		
2026年	-	3,757.00	3,757.00		
2027年	-	3,757.00	3,757.00		
2028年	10,000.00	3,690.83	13,690.83	131,672.28	
2029年	70,000.00	2,135.00	72,135.00	125,160.86	
2030年	10,000.00	210.00	10,210.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	256,833.14	
覆盖倍数				1.84	

表三：接近三年 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
2018年	-	129.00	129.00		
2019年	-	1,999.00	1,999.00		
2020年	-	3,924.00	3,924.00		
2021年	-	4,134.00	4,134.00		
2022年	-	4,134.00	4,134.00		
2023年	10,000.00	4,071.17	14,071.17		
2024年	-	3,757.00	3,757.00		
2025年	-	3,757.00	3,757.00		
2026年	-	3,757.00	3,757.00		
2027年	-	3,757.00	3,757.00		
2028年	10,000.00	3,690.83	13,690.83	125,670.83	
2029年	70,000.00	2,135.00	72,135.00	118,838.20	

2030年	10,000.00	210.00	10,210.00		
合计	100,000.00	39,455.00	139,455.00	244,509.03	
覆盖倍数				1.75	

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

### (一) 财务风险及控制措施

**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。

**风险控制措施：**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。

### (二) 管理风险及控制措施

**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。

**风险控制措施：**提高安全防范的管理并梳理安全管理的责任意识，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，同时建设单位合理规划和安排工期，确保工程顺利完成。

### （三）经营风险及控制措施

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。

风险控制措施：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。

### （四）市场风险及控制措施

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。

风险控制措施：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。

## 七、主管部门责任

财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发

行棚户区改造专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地试点发行棚户区改造项目专项债券需求，做好棚户区改造专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

住建部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造计划任务、成本等因素，建立本地发行棚户区改造专项债券项目库，做好棚户区改造项目的规划期限、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，配合做好棚户区改造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。





## 2019年双辽市棚户区改造项目收益与融资

### 自求平衡方案

#### 一、基本情况

双辽市位于吉林省西南部，南接辽宁省昌图县和吉林省梨树县，东邻吉林省公主岭市，北靠吉林省长岭县，西连内蒙古自治区通辽市科尔沁左翼中旗和后旗。东西最宽62公里，南北最长89公里，幅员面积3121.2平方公里。地处吉林省西部的东、西辽河汇流区，是吉林、内蒙古、辽宁三省的交界处，素有鸡鸣闻三省之称，也是金代著名战场所在地，近代革命根据地。双辽市处于中温带亚湿润大区第二气候区，属大陆季风性气候。全市辖6个街道、8个镇、3个乡、1个民族乡，为吉林省西南门户城市。

全市总人口42万人，除汉族外，共有12个少数民族，即蒙古族、回族、朝鲜族、满族、土家族、达斡尔族、苗族、壮族、锡伯族、俄罗斯族、鄂伦春、藏族。

地理位置交通便捷，是吉林西部的铁路和公路交通中心，境内有郑大线（郑家屯—大虎山）、平齐线（四平—齐齐哈尔）两条铁路通过；有沈明（沈阳—明水）、集锡（集安—

锡林郭勒)两条国家级公路;长郑(长春—郑家屯)、郑太(郑家屯—太平川)两条省级公路,1997年实现了乡乡通油路的目标。

双辽市资源丰富。境内有5条河逶迤流过,有中小型水库8座,全市水资源总量达2.52亿立方米;境内矿产资源别具特色,七棵树砂矿硅砂储量达9亿吨,经过精选,其二氧化硅含量在89%以上,是生产玻璃、加工混凝土、精密铸造及电子工业的优质原料,已被国家列为硅质原料生产基地,双辽市拥有7.5万公顷的辽阔草原,为发展畜牧业提供了得天独厚的自然条件,牧业在吉林省占有重要地位。同时,我市是吉林省唯一一个县级生态市。

双辽市要把县域突破作为重要抓手,充分发挥“四大优势”,加快实现“七大发展”,努力提高双辽对全市经济发展的贡献率。

充分发挥区位和交通优势,加快经济开发区铁路专用线建设,使煤炭物流储运基地和沈阳铁路局铁路物流等项目早日落户、开工建设。同时,主动出击,积极引进,规划建设玻璃建筑装潢材料、农业生产资料、杂粮等集散基地,努力把双辽打造成吉林省西南部商贸物流中心;充分发挥资源和产业优势,加快实现电力能源、玻璃建材和农产品加工业大发展;充分发挥平台和载体优势,加快实现医药化工和电子商务产业大发展;充分发挥人文和生态优势,加快实现文化

旅游业大发展。

同时双辽市抢抓机遇，抓住国务院“加快新一轮棚户区改造”和“推进吉林新一轮振兴发展”的契机，将大力推进新型城镇化建设。

2016—2018年，双辽市分别实现一般公共预算收入3.69亿元、4.31亿元和4.00亿元，政府性基金收入分别为1.44亿元、0.56亿元和1.54亿元。

### 双辽市 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）	159.28	94.34	97.80
一般公共预算收入（亿元）	3.69	4.31	4.00
一般公共预算支出（亿元）	30.93	43.26	41.40
政府性基金收入（亿元）	1.44	0.56	1.54
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.35	0.52	1.46
政府性基金支出（亿元）	2.67	1.37	3.72
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）	1.40	0.48	3.44

截止 2018 年末，双辽市地方政府专项债务限额 2.16 亿元，专项债务余额 2.16 亿元，其中：5 年期占比 96.30%，7 年期占比 3.70%。

## 二、债券情况

双辽市本次拟发行棚户区改造债券 2.4 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。共涉及五个项目地块，具体包括：PG-04地块、PG-05地块、PG-06地块、PG-07地块、PG-019地块。

本次发债项目总拆迁户数为1,973户，全部为住宅，总征收土地面积34.44万平方米，可出让土地面积合计为23.95万平方米，五个地块拆迁总建筑面积为17.59万平方米，其中：住宅拆迁面积为16.15万平方米，地上附属物拆迁面积1.44万平方米。

本次发债项目回迁共采用三种方式，即货币安置、回迁安置及政府组织棚改居民购买商品住房。因拆迁总户数1,973户，安置户数比拆迁户数多，个别房屋拆迁面积多较大，安置时存在一户需要多套安置问题，所以导致安置面积大于拆迁总建筑面积，其中：货币安置1,271户、回迁安置820户、购买住宅77户。货币安置面积10.77万平方米、回迁安置面积6.29万平方米、购买住房面积安置0.63万平方米，合计17.69万平方米。

### 三、项目概况

由于棚户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，但其对改变居住条件和环境的愿望却十分迫切。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，由政府牵头对涉及棚户区进行改造，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。

#### （一）PG-04 地块棚户区改造项目介绍

双辽市 PG-04 地块四至为东至西善街、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至居民区，该地块腾空的土地面积为 5.54 万平方米，可出让的土地面积为 4.07 万平方米，土地性质为住宅用地 III 和商服用地 IV，征收住宅共 241 户，拆迁住宅总建筑面积 1.9 万平方米，居民安置方式为货币补偿和新建安置。

#### （二）PG-05 地块棚户区改造项目介绍

双辽市 PG-05 地块四至为东至 PG-04 地块、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至 PG-03 地块，该地块腾空的土地面积为 5.96 万平方米，可出让的土地面积为 4.29 万平方米，土地性质为住宅用地 III 和商服用地 IV，征收住宅共 330 户，拆迁住宅总建筑面积 2.3 万平方米，居民安置方式为货币补偿和新建安置。

#### （三）PG-06 地块棚户区改造项目介绍

双辽市 PG-06 地块四至为东至 PG-29 地块、南至 PG-07 地块、西至 PG-19 地块、北至五中，该地块腾空的土地面积为 3.30 万平方米，可出让的土地面积为 2.19 万平方米，土

地性质为住宅用地 III 和商服用地 IV，征收住宅共 160 户，拆迁住宅总建筑面积 1.53 万平方米、其他附属物 0.64 万平方米，居民安置方式为货币补偿、新建安置和政府购买商品住房安置。

#### （四）PG-07 地块棚户区改造项目介绍

双辽市 PG-07 地块四至为东至 PG-29 地块、西至 PG-22 地块、西至西善路、北至 PG-29 地块，该地块腾空的土地面积为 12.60 万平方米，可出让的土地面积为 8.38 万平方米，土地性质为住宅用地 III 和商服用地 IV，征收住宅共 1,019 户，拆迁住宅总建筑面积 7.67 万平方米，居民安置方式为货币补偿和新建安置。

#### （五）PG-019 地块棚户区改造项目介绍

双辽市 PG-019 地块四至为东至东至五中、南至 PG-27 地块、西至 PG-24 地块、北至 PG-11 地块，该地块腾空的土地面积为 7.04 万平方米，可出让的土地面积为 5.02 万平方米，土地性质为住宅用地 III 和商服用地 III，征收住宅共 223 户，拆迁住宅总建筑面积 2.75 万平方米、其他附属物 0.8 万平方米，居民安置方式为货币补偿、新建安置和政府购买商品住房安置。

上述五个地块涉及的项目均已纳入吉林省棚改计划，并获取了吉林省住房和城乡建设厅发布的《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，其他相关批复流程正在进行当中。

## 双辽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	PG-04	东至西善街、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至居民区	该地块腾空的土地面积为 5.54 万平方米，可出让的土地面积为 4.07 万平方米，土地性质为住宅和商服用地，征收住宅共 241 户，拆迁住宅总建筑面积 1.9 万平方米	该项目总投资 8,644.65 万元	双辽市住房和城乡建设局
2	PG-05	东至 PG-04 地块、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至 PG-03 地块	该地块腾空的土地面积为 5.96 万平方米，可出让的土地面积为 4.29 万平方米，土地性质为住宅和商服用地，征收住宅共 330 户，拆迁住宅总建筑面积 2.3 万平方米	该项目总投资 12,141.70 万元	双辽市住房和城乡建设局
3	PG-06	东至 PG-29 地块、南至 PG-07 地块、西至 PG-19 地块、北至五中	该地块腾空的土地面积为 3.30 万平方米，可出让的土地面积为 2.19 万平方米，土地性质为住宅和商服用地，征收住宅共 160 户，拆迁住宅总建筑面积 1.53 万平方米、其他附属物 0.64 万平方米	该项目总投资 6,680.95 万元	双辽市住房和城乡建设局
4	PG-07	东至 PG-29 地块、西至 PG-22 地块、西至西善路、北至 PG-29 地块	该地块腾空的土地面积为 12.60 万平方米，可出让的土地面积为 8.38 万平方米，土地性质为住宅和商服用地，征收住宅共 1,019 户，拆迁住宅总建筑面积 7.67 万平方米	该项目总投资 30,575.01 万元	双辽市住房和城乡建设局

5	PG-19	东至五中、南至 PG-27 地块、西至 PG-24 地块、北至 PG-11 地块	该地块腾空的土地面积为 7.04 万平方米,可出让的土地面积为 5.02 万平方米,土地性质为住宅和商服用地,征收住宅共 223 户,拆迁住宅总建筑面积 2.75 万平方米、其他附属物 0.8 万平方米	该项目总投资 11,261.00 万元	双辽市住房和城乡建设局
---	-------	--	---	---------------------	-------------

#### 四、经济社会效益分析

多年来,双辽市棚户区的落后局面不仅影响了居民的日常生活,还一直是困扰双辽市政府的重点难点工作之一。如今,通过发行棚改专项债券提供资金支持,进行本项目的建设实施,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,小区的建成将使当地居民受益,社会和经济意义巨大。

##### (一) 经济效益分析

1、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。

2、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。

3、随着改革开放的深入发展,招商引资力度的加大,加上振兴东北老工业基地政策的稳定实施,双辽市的经济发展已经进入了一个加速上升的阶段。同市内外、省内外及国际间的经济联系将更加频繁。经济的发展带动城建事业的发展,

同时城建事业的发展又能够促进地方经济的进一步发展。

## （二）社会效益分析

1、城市棚户区改造是改善民生的重大举措。城市棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2、城市棚户区改造是完善城市功能的客观要求。城市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，推进城镇化健康发展。

3、城市棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、城市棚户区改造是改善居民住房环境，提升城市形象，振兴双辽市经济发展的需要。通过实施棚户区改造工程特别是推进廉租住房建设，既解决了贫困人口集中成片居住的问题，促进了社会结构优化，又改善了城市环境和形象，吸引

各类生产要素集聚，有利于实现产业再造和经济转型，起到“建设改造一片、带动提升一方”的辐射拉动作用。

## 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 69,303.31 万元，包括房屋征收补偿安置费用 48,517.85 万元，工程费用 18,266.08 万元，预备费 1,327.80 万元，其他费用 1,191.58 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	48,517.85	
2	工程费用	18,266.08	
3	其他费用	1,191.58	开发期间税费和管理费用
4	预备费	1,327.80	
合计		69,303.31	

### （二）资金筹措方案

本项目总投资为 69,303.31 万元，其中预算资金安排 45,303.31 万元，占 65.37%，棚户区改造专项债券资金 24,000.00 万元，占 34.63%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 24,000.00 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 2022 年 3 月以后可进行土地出让, 预计出让土地面积 359.25 亩。在综合考虑本地区的土地基准地价、前三年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员、第三方机构土地估价报告等情况后, 分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 6% 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 51,990.67 万元、49,513.70 万元、47,146.47 万元, 无其他商业配套设施收入。具体详见下表:

### 双辽市 PG-04 地块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	7,624.54	7,369.23	7,121.08
1	可出让土地面积	亩	61.05	61.05	61.05
2	地价	万元/亩	124.89	120.71	116.64
二	土地扣减项目	万元	18.32	18.32	18.32
3	政策性成本	万元	18.32	18.32	18.32
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	7,606.22	7,350.91	7,102.76

### 双辽市 PG-05 地块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	9,562.79	9,086.51	8,631.44
1	可出让土地面积	亩	64.35	64.35	64.35
2	地价	万元/亩	148.61	141.20	134.13
二	土地扣减项目	万元	19.30	19.30	19.30
3	政策性成本	万元	19.30	19.30	19.30
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的 相关收益	万元	9,543.49	9,067.21	8,612.14

### 双辽市 PG-06 地块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	3,652.85	3,570.84	3,490.23
1	可出让土地面积	亩	32.85	32.85	32.85
2	地价	万元/亩	111.20	108.70	106.25
二	土地扣减项目	万元	9.86	9.86	9.86
3	政策性成本	万元	9.86	9.86	9.86
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的 相关收益	万元	3,642.99	3,560.98	3,480.37

### 双辽市 PG-07 地块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	19,810.36	18,717.15	17,678.54
1	可出让土地面积	亩	125.70	125.70	125.70
2	地价	万元/亩	157.60	148.90	140.64
二	土地扣减项目	万元	37.71	37.71	37.71
3	政策性成本	万元	37.71	37.71	37.71
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的 相关收益	万元	19,772.65	18,679.44	17,640.83

### 双辽市 PG-019 地块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	11,447.91	10,877.75	10,332.96
1	可出让土地面积	亩	75.30	75.30	75.30
2	地价	万元/亩	152.03	144.46	137.22
二	土地扣减项目	万元	22.59	22.59	22.59
3	政策性成本	万元	22.59	22.59	22.59
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的 相关收益	万元	11,425.32	10,855.16	10,310.37

## (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 2.4 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 年双辽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		24,000.00				
2020 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2021 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2022 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2023 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2024 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2025 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2026 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2027 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2028 年	24,000.00			4.20%	1,008.00	1,008.00
2029 年	24,000.00		24,000.00	4.20%	1,008.00	25,008.00
合计		24,000.00	24,000.00		10,080.00	34,080.00

## (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 51,990.67 万元、49,513.70 万元、47,146.47 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.53、1.45、1.38。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
2020 年		1,008.00	1,008.00		
2021 年		1,008.00	1,008.00		
2022 年		1,008.00	1,008.00		
2023 年		1,008.00	1,008.00	3,642.99	
2024 年		1,008.00	1,008.00		
2025 年		1,008.00	1,008.00	7,606.22	
2026 年		1,008.00	1,008.00		
2027 年		1,008.00	1,008.00		
2028 年		1,008.00	1,008.00	20,968.81	
2029 年	24,000.00	1,008.00	25,008.00	19,772.65	
合计	24,000.00	10,080.00	34,080.00	51,990.67	
覆盖倍数				1.53	

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
2020 年		1,008.00	1,008.00		
2021 年		1,008.00	1,008.00		
2022 年		1,008.00	1,008.00		

2023年		1,008.00	1,008.00	3,560.98	
2024年		1,008.00	1,008.00		
2025年		1,008.00	1,008.00	7,350.91	
2026年		1,008.00	1,008.00		
2027年		1,008.00	1,008.00		
2028年		1,008.00	1,008.00	19,922.37	
2029年	24,000.00	1,008.00	25,008.00	18,679.44	
合计	24,000.00	10,080.00	34,080.00	49,513.70	
覆盖倍数				1.45	

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
2020年		1,008.00	1,008.00		
2021年		1,008.00	1,008.00		
2022年		1,008.00	1,008.00		
2023年		1,008.00	1,008.00	3,480.37	
2024年		1,008.00	1,008.00		
2025年		1,008.00	1,008.00	7,102.76	
2026年		1,008.00	1,008.00		
2027年		1,008.00	1,008.00		
2028年		1,008.00	1,008.00	18,922.51	
2029年	24,000.00	1,008.00	25,008.00	17,640.83	
合计	24,000.00	10,080.00	34,080.00	47,146.47	
覆盖倍数				1.38	

## 六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

### （一）社会稳定风险及应对措施

风险：随着社会发展与经济消费水平变化，对棚户区居民设置的安置补偿标准与房地产市场价格可能存在一定差异，差异数额的变化容易引起部分棚户区改造居民不满，以至于拆迁补偿进度受阻，在施工期间，对于相关利益涉及主体可能存在不同程度影响，影响整体项目进度。

应对措施：组织专业人员做好社会稳定风险评估方案，做好与棚改居民以及其他利益涉及主体的沟通工作，强化工程管理，将施工影响降到最小。

### （二）财务风险及应对措施

风险：因本期债券募投项目的总投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，在项目过程中可能出现原材料价格上涨、人工成本上涨导致的成本增加，最终实际成本超出预算金额。

应对措施：与施工单位签订严格施工合同，与监理单位签订严格监理合同，加强对施工方，监理方的管理，明确各单位责任，优化施工方案，控制建设成本。

### （三）物业管理风险及应对措施

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

根据《财政部住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28号）等有关规定，双辽市棚改项目主管部门及主要责任如下：

主管部门：双辽市住房和城乡建设局

机构地址：双辽市辽河路 1746 号

项目单位法人代表：梁军

主营业务：道路排水、维护与养护、路灯市政工程及棚户区改造

本次发债责任范围：

1、负责城市棚户区改造领导小组的日常工作及改造工程的综合、协调工作；

2、定期向领导小组报告工作，并根据工作进展情况及时提出建议和措施；

3、组织筹备领导小组及办公室召开的工作会议和重要会议讲话材料。负责制定棚户区改造计划，积极争取中央和省棚户区改造补助资金、融投资工作、资金的使用与管理，并

对资金的用途进行监管，保证专款专用；

4、负责棚户区改造行政、文秘、档案、信息和选派干部的日常管理及服务工作；

5、负责棚户区改造的宣传工作。负责政府主导棚户区改造项目的立项、规划、土地的审批工作，实施工程管理、财务管理工作。根据棚户区改造过程中遇到的困难和突出矛盾，适时研究和出台各项政策和措施；

6、负责对已出台的国家、省有关政策执行、落实情况进行检查；

7、对棚户区改造政策予以解释、答疑，指导依法实施征收；

8、负责棚户区改造中的突发事件，上访事件的处理、解答和安抚工作。

9、负责项目前期踏查测算、评估工作；

10、办理征地、征收审批手续；

11、制定布征收方案、发布公告；

12、负责专户储存征收资金，专款专用；

13、负责签订补偿安置协议、组织项目履行土地挂牌出让程序。

注：本期债券发行披露有关信息如有变动，以后续公告为准。

# 2019年伊通满族自治县棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

## 一、基本情况

伊通满族自治县位于吉林省中南部，幅员面积 2527.1 平方公里，现辖 15 个乡镇、4 个街道办事处、1 个经济开发区，187 个行政村。总人口 45.67 万，其中满族人口占 36.2%。是全国民族团结进步先进县、粮食生产先进县、农村信息进村入户和农村电子商务示范县、测土配方施肥标志性示范县、生猪调出大县，吉林省旅游发展重点县。

伊通满族自治县处在以省城长春市为核心的“一小时”经济圈范围内，区域内公路网纵横交错，长达 2700 多公里，贯穿东西南北中，形成了四通八达的交通网络，由于地处省内长春、四平、梅河口等大中城市中心地带，是吉林省东南部 4 个地区、16 个市县通往省城的必经之地，拥有参与其经济发展合作的优越地理位置。

《伊通县城市总体规划》（2010-2030 年）确定伊通满族自治县中心城区的城市性质为吉林省中部重要的以农副产品加工业、汽车零部件加工业、建材业、旅游特色服务业为主的综合性城市。

规划中心城区为“一城、一带、两区、五组团”的空间

布局结构。

“一城”指伊通满族自治县中心城区。

“一带”指伊通满族自治县伊通河滨河景观带。

“两区”指以伊通河为界分为河北片区和河南片区。

“五组团”指城北经济开发区、城北仓储物流区、城北滨河生活岸线区、城南西部生活组团、城南东部生活组团。

2016 - 2018 年，伊通满族自治县分别实现一般公共预算收入 5.19 亿元、4.23 亿元和 2.98 亿元，政府性基金收入分别为 3.4 亿元、5.1 亿元和 6.3 亿元。

### 伊通满族自治县 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 )	160	165	172
一般公共预算收入 ( 亿元 )	5.19	4.23	2.98
一般公共预算支出 ( 亿元 )	30.12	38.58	40.82
政府性基金收入 ( 亿元 )	3.4	5.1	6.3
其中：国有土地使用权出让收入 ( 亿元 )	1.7	2.26	2.23
政府性基金支出 ( 亿元 )	2.1	3.4	3.88
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 )	1.7	3.04	2.97

截止 2018 年末，伊通满族自治县地方政府专项债务限额 4.95 亿元，专项债务余额 4.92 亿元，其中：5 年期占比 48%，10 年期占比 52%。

## 二、债券情况

伊通满族自治县本次拟发行棚户区改造债券 1.2 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，到期后一次性偿还本金，利率暂按 4.20 %测算。共涉及 3 个项目，具体包括：伊河新城地块项目、夏荫园东地块项目、郭家屯（一期）项目。

## 三、项目概况

### （一）伊河新城棚户区改造项目介绍

伊河新城棚户区改造项目东至福安街，西至伊通大街，南至伊通河，北至将军路；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。该项目计划于 2019 年 5 月开工，工期两年，竣工时间 2021 年 4 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伊通满族自治县调整 2016 年棚户区改造项目的复函》（吉建函[2016]380 号）中伊河新城地块实施棚户区改造。该项目征收用地面积 34.43 万 m<sup>2</sup>，征收户数 11 户，征收建筑面积 0.24 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅房屋 9 户，征收住宅房屋面积 0.20 万 m<sup>2</sup>；征收住宅兼营业房屋 2 户，征收住宅兼营业房屋

面积 0.04 万 m<sup>2</sup>。纯货币安置户数 11 户，其中安置住宅户数 9 户，其中安置住宅兼营业户数 2 户。

## （二）夏荫园东棚户区改造项目介绍

夏荫园东棚户区改造项目东至伊通大街，西至乌苏大街，南至正阳路和永宁西路，北至伊通河；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。该项目计划于 2019 年 5 月开工，工期两年，竣工时间 2021 年 4 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伊通满族自治县调整 2016 年棚户区改造项目的复函》（吉建函[2016]380 号）中夏荫园东地块实施棚户区改造。该项目征收用地面积 14.92 万 m<sup>2</sup>，征收户数 17 户，征收建筑面积 0.17 万 m<sup>2</sup>，均为住宅房屋。纯货币安置住户 17 户，其中安置住宅户数 17 户。

## （三）郭家屯（一期）棚户区改造项目介绍

郭家屯（一期）东至 A85 玉雪日杂副食店巷道，西至伊通河，南至人民大路，北至永宁东路；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。该项目计划于 2019 年 5 月开工，工期两年，竣工时间 2021 年 4 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伊通满族自治县调整 2016 年棚户区改造

项目的复函》(吉建函[2016]380号)中郭家屯(一期)实施棚户区改造。该项目征收用地面积 17.26 万 m<sup>2</sup>,征收户数 382 户,征收建筑面积 4.58 万 m<sup>2</sup>。其中征收住宅房屋 367 户,征收住宅房屋面积 4.36 万 m<sup>2</sup>;征收住宅兼营业房屋 15 户,征收住宅兼营业房屋面积 0.22 万 m<sup>2</sup>。纯货币安置户数 107 户,其中安置住宅户数 97 户,安置住宅兼营业户数 10 户。选择购买存量房安置 175 户。选择原地安置 100 户,其中安置住宅户数 95 户,安置住宅兼营业户数 5 户。

### 伊通满族自治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	伊河新城地块	东至福安街,西至伊通大街,南至伊通河,北至将军路。	征收用地面积 34.43 万 m <sup>2</sup> ,征收户数 11 户	908.14 万元	伊通满族自治县人民政府
2	夏荫园东地块	东至伊通大街,西至乌苏大街,南至正阳路和永宁西路,北至伊	征收用地面积 14.92 万 m <sup>2</sup> ,征收户数 17 户	630.00 万元	伊通满族自治县人民政府

		通河。			
3	郭家屯(一期)	东至 A85 玉雪日杂副食店巷道,西至伊通河,南至人民大路,北至永宁东路。	征收用地面积 17.26 万 m <sup>2</sup> , 征收户数 382 户	18,287.13 万元	伊通满族自治县人民政府
4	合计			19,825.27 万元	

## 项目建设内容情况表

面积单位：万 m<sup>2</sup>

地块名称	新建安置小区名称	安置小区用地面积	新建安置房套数(套)	安置住宅套数(套)	安置住房兼营业套数(套)	总建筑面积	住宅面积	住宅兼营业面积	配套公建商建面积
郭家屯(一期)	郭家屯回迁安置小区	3.50	195	190	5	1.70	1.36	0.08	0.26
合计		3.50	195	190	5	1.70	1.36	0.08	0.26

### 四、经济社会效益分析

#### (一) 经济效益分析

本项目为棚户区改造项目，本项目能为伊通满族自治县财政带来的收入主要为腾空土地出让金收入。

根据周边市场调研，经济效益如下表所示：

各地块土地出让金价格表

单位：元/m<sup>2</sup>

项目编号	项目名称	土地类型	土地级别	参考价格
1	伊河新城地块	商业用地	三级	774.96
		住宅用地	三级	589.37
2	夏荫园东地块	商业用地	二级	1172.00
		住宅用地	二级	837.95

本项目腾空土地面积 63.10 万 m<sup>2</sup>，腾空可出让土地面积 24.83 万 m<sup>2</sup>，按照 2019 年伊通满族自治县城区基准地价表测算，项目腾空土地出让金能达到约 17,303.89 万元。

项目腾空土地出让金一览表

项目编号	项目名称	腾空土地面积 (万m <sup>2</sup> )	腾空土地出让金 (万元)
1	伊河新城地块	16.41	10,205.81
2	夏荫园东地块	8.42	7,098.08
合计		24.83	17,303.89

## (二) 社会效益分析

### 1、项目对社会的影响分析

#### (1) 项目的实施对当地居民的影响

本项目的建设实施，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，也有效增加棚户区家庭的财产性收入，提高居民生活水平，是建设和

谐社会的有力举措。

## (2) 对区域经济的影响

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伊通满族自治县房地产开发投资，保证建筑业稳步发展，提升商业、装饰、装修等行业业绩，创造大量就业岗位。

3) 区域经济与本项目的适应性。随着改革开放的深入发展，招商引资力度的加大，加上振兴东北老工业基地政策的稳定实施，伊通满族自治县的经济发展已经进入了一个加速上升的阶段。经济的发展带动城建事业的发展，同时城建事业的发展又能够促进地方经济的进一步发展。

## 2、项目与所在地互适性分析

### (1) 不同的利益群体对项目的态度及参与程度

1) 棚户区居民是本项目的直接收益者，项目建成后将彻底改变其居住条件和居住环境，极大的满足其居住需求。

2) 社会经济。项目的建设将促进地方经济的发展，缩小与省内外发达城区经济水平的差距，有利于民族团结和经济稳定，符合国家产业政策，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设与可持续发展。

3) 地方政府。项目的实施得到了地方政府相关部门的积极支持，对需要地方提供的交通、电力、通信和供(排)水等基础设施条件给予了积极的支持和配合，项目的建成将极大地改变城区面貌。

### (2) 该项目与区域社会环境的适应性

一个城区的面貌不仅体现了其经济发展水平，还体现了一种社会环境文化。棚户区改造完成后，提高了人民的生活质量水平、进一步地完善了城区道路路网及区政系统、使区域城区面貌焕然一新，对营造优美、和谐的社会环境具有重要意义。

### 3、社会评价结论

综上所述，本项目建设，符合国家方针政策，是一项意义重大、影响深远的公共项目，对加快城市建设、增强城市吸引力、增加招商引资力度均有促进作用，是深受当地政府、人民群众欢迎的好项目，其社会效益是很大的。

## 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 19,825.27 万元，包括房屋征收补偿安置费用 14,144.96 万元，工程费用 4,017.15 万元，其他费用 542.40 万元，预备费 364.76 万元，利息 756.00 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

序号	内容	金额	备注
1	房屋征收补偿安置费用	14,144.96	居民拆迁补偿费用、纯货币安置费用、政府购回迁安置工程
2	工程费用	4,017.15	小区费用、配套设施
3	其他费用	542.40	建设单位管理费、工程监理费、招投标代理
4	预备费	364.76	
5	建设期利息	756.00	
合计		19,825.27	

### (二) 资金筹措方案

本项目总投资为 19,825.27 万元，其中预算资金安排 7,825.27 万元，占 39.47%，棚户区改造专项债券资金 12,000.00 万元，占 60.53%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 12,000.00 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 9 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 24.83 万 m<sup>2</sup>。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 年伊通满族自治县预期 GDP 增速 5%的 100%、90%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 27,003.43 万元、26,333.43 万元。具体详见下表 :

伊通满族自治县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
一	出让土地收入	万元	28,182.01	26,868.33
1	可出让土地面积	万m <sup>2</sup>	24.83	24.83
2	地价	元/m <sup>2</sup>	1135.00	1082.09
二	土地扣减项目	万元	1,178.58	534.90
3	政策性成本	万元	1,178.58	534.90
三	其他收益	万元		
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	27,003.43	26,333.43

(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 1.2 亿元 ,假设债券期限 10 年 ,利率 4.20% ,每半年支付一次利息 ,到期偿还本金。债券还本付息支出明细详见下表 :

2019 年伊通满族自治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		12000.00		4.20%	252.00	252.00
2020年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2021年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2022年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2023年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2024年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2025年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2026年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2027年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2028年	12000.00			4.20%	504.00	504.00
2029年	12000.00		12000.00	4.20%	252.00	12252.00
合计		12000.00	12000.00		5040.00	17040.00

### (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 27,003.43 万元、26,333.43 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.58、1.55。具体情况如下：

表一：按 GDP 增速 100%比例计算情况表

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		252.00	252.00		
2020年		504.00	504.00		
2021年		504.00	504.00		
2022年		504.00	504.00		
2023年		504.00	504.00		
2024年		504.00	504.00		

2025 年		504.00	504.00		
2026 年		504.00	504.00		
2027 年		504.00	504.00		
2028 年		504.00	504.00		
2029 年	12000.0 0	252.00	12252.0 0	27,003.43	
合计	12000.0 0	5040.00	17040.0 0		27,003.43
覆盖倍数				1.58	

表二：按 GDP 增速 90%比例计算情况表

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		252.00	252.00		
2020 年		504.00	504.00		
2021 年		504.00	504.00		
2022 年		504.00	504.00		
2023 年		504.00	504.00		
2024 年		504.00	504.00		
2025 年		504.00	504.00		
2026 年		504.00	504.00		
2027 年		504.00	504.00		

2028年		504.00	504.00		
2029年	12000.0 0	252.00	12252.0 0	26,333.43	
合计	12000.0 0	5040.00	17040.0 0		26,333.43
覆盖倍数				1.55	

## 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，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

理的责任意识，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；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。

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

县发展改革委负责争取城乡危房和各类棚户区改造项目投资计划工作，审批项目可行性，完成棚户区改造结转工程。

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。

县国土资源局负责优先安排建设用地计划,加快“城中村”集体土地征收和变更进度,加强对本期土地储备项目的监督与管理,保障储备土地按期上市供应。

县公安局负责在城乡危房和各类棚户区改造工作中依法维护社会治安秩序,保障人民群众生命财产安全。

县地税局负责落实国家和省已出台的税收优惠政策,研究制定新的优惠政策。