



东丰县棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

一、基本情况

东丰县是吉林省辽源市下辖县，位于吉林省中南部，地处长白山分支哈达岭余脉，辉发河上游，是一个五山一水四分田的半山区，全县幅员面积 2522.24 平方公里。东丰县下辖 12 个镇，2 个乡，常住人口 41 万。县城距省会长春市 135 公里。东、南与梅河口毗邻，西、南与辽宁省清原县相接，西与东辽县、辽宁省西丰县以山为界，北与伊通县、磐石县隔河相望。

东丰县区位优势，交通发达。距长春机场仅 158 公里，距沈阳机场 268 公里，多条公路干线纵横交错，四通八达。随着经济全球化、区域一体化深入发展，东丰县生态城镇化试点建设列入吉林省国民经济和社会发展的第十三个五年规划等上位规划。依据各上位规划和政策，实施东丰整合战略，打造东丰-梅河合作经济区，整合东丰县与梅河口市交界区域；依托双安一金区域和辽白一体化区域，及大东丰整合发展区，以面状区域拓展城镇化空间。规划将东丰军用机场转为军民合用机场，飞行区技术指标为 4C，由集双高速公路东

丰出口设引线与机场连接。东丰县围绕“生态立县、文化兴县、工业拉动、特色发展、联动发展”五大发展战略，积极打造“吉中南地区新型工业县、中国梅花鹿特色产业城、宜居宜业和谐幸福新东丰。”

2016—2018年，东丰县分别实现一般公共预算收入5.7亿元、5.7亿元和6.9亿元，政府性基金收入分别为4.9亿元、2.6亿元和3.7亿元。

东丰县 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）	180.5	181.1	182.5
一般公共预算收入（亿元）	5.7	5.7	6.9
一般公共预算支出（亿元）	27.1	33.1	34.5
政府性基金收入（亿元）	4.9	2.6	3.7
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.3	1.0	3.3
政府性基金支出（亿元）	1.4	1.3	2.5
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）	0.3	0.8	2.1

截止 2018 年末,东丰县地方政府专项债务限额 7.8 亿元,专项债务余额 6.25 亿元,其中:5 年期占比 70.9%,7 年期占比 1.7%,10 年期占比 27.4%。

二、债券情况

东丰县本次拟发行棚户区改造债券 1.6 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

2019 年东丰县棚户区改造项目共涉及 4 个地块(片区),具体包括:东丰县果树厂区域、运输公司东西两侧区域、油厂家属楼区域、旧物市场区域地块。项目已列入吉林省 2018 年棚户区改造项目(第二批)计划。

(一) 项目简介

1、果树厂区域地块棚户区改造项目介绍

(1)项目地点:果树厂区域地块位于东丰镇北屯基四组,东至东草线,南至北屯基四组,西至北屯基四组,北至莲河。

(2)改造原因:果树厂区域地块为原国营鹿厂及职工居住地,鹿厂改制后闲置,职工住宅区及周围居民住宅大部分房屋已无法居住。

(3)项目建设内容:果树厂区域地块棚户区改造项目征

迁土地面积 313087 平方米，征迁建筑面积 11016.4 平方米，其中：有证房屋建筑面积 7755.6 平方米，无证房屋建筑面积 3260.8 平方米。征迁户数 109 户。计划总投资 13864.76 万元，其中货币补偿金 3887.11 万元，建设投资 9977.65 万元。

(4) 项目土地规划及特点：该项目采取异地拆迁的改造方式安置棚改居民，腾空出的土地由于地理位置优越，临近东丰县南照山公园（国家 AAA 级景区）周边有新建成的高档小区，周围景色优美，交通便利，可作为商住用地进行土地出让。

2、运输公司东西两侧区域地块棚户区改造项目介绍

(1) 项目地点：运输公司东西两侧区域位于东丰县医院附近，东至四梅铁路，南至宏达三期，西至江城大路，北至宏宇供热

(2) 改造原因：运输公司区域地块为平房密集区域，大部分房屋建成年限久远，房屋地势低，部分房屋已无法居住，居民生活环境恶劣。

(3) 项目建设内容：运输公司区域地块棚户区改造项目征迁土地面积 62853 平方米，征迁建筑面积 3100.8 平方米，其中：有证房屋建筑面积 2556.4 平方米，无证房屋建筑面积 544.4 平方米。征迁户数 94 户。计划总投资 4789.32 万元，其中货币补偿金 1267.20 万元，建设投资 3522.12 万元。

(4) 项目土地规划及特点：该项目采取异地拆迁的改

造方式安置棚改居民，可作为居住用地进行土地出让。

3、油厂家属楼区域地块棚户区改造项目介绍

(1) 项目地点：油厂家属楼区域地块位于东丰县东部开发区，东至青龙立交桥，南至青龙村巷路，西至四梅铁路，北至集锡公路（303 国道）

(2) 改造原因：经鉴定油厂家属楼为 D 级危房，特将该地块纳入东丰县 2018 年棚户区改造项目。

(3) 项目建设内容：油厂家属楼区域地块棚户区改造项目征迁土地面积 4072 平方米，征迁建筑面积 1584 平方米，均为有证房屋。征迁户数 40 户。计划总投资 1186.61 万元，其中货币补偿金 204.28 万元，建设投资 982.32 万元。

(4) 项目土地规划及特点：该项目采取异地安置的改造方式安置棚改居民，腾空出的土地可作为商业用地出让。

4、旧物市场区域地块棚户区改造项目介绍

(1) 项目地点：东至金鹿大街，南至东朝阳路，西至时代嘉园小区，北至东风路。

(2) 改造原因：旧物市场区域地块在城市中心，但房屋陈旧老化，部分房屋层面已坍塌，为提高城市整体形象，按照东丰县总体规划要求，该地块纳入东丰县 2018 年棚户区改造项目。

(3) 项目建设内容：旧物市场区域地块棚户区改造项目征迁土地面积 7225 平方米，征迁建筑面积 1791 平方米，其

中：有证房屋建筑面积 1660.79 平方米，无证房屋建筑面积 120.21 平方米。征迁户数 42 户。计划总投资 1528.95 万元，其中货币补偿金 405.01 万元，建设投资 1123.94 万元。

(4) 项目土地规划及特点：该项目采取异地安置的改造方式安置棚改居民，腾空出的土地可作为居住用地出让。

棚户区改造项目征收明细表

序号	项目名称	征迁户数	征迁土地面积 m ²	征迁建筑 面积m ²	有证房屋 建筑面积 m ²	无证房屋 建筑面积 m ²	腾空土 地面积 m ²	土地规 划用途
1	果树厂区域	109	313087	11016.4	7755.6	3260.8	313087	商住用地
2	运输公司 东西两侧 区域	94	62853	3100.8	2556.4	544.4	62853	居住用地
3	油厂家属 楼区域	40	4072	1584	1584	0	4072	商业用地
4	旧物市场 区域	42	7225	1791	1660.79	120.21	7225	居住用地
合计		285	387237	17492.2	13556.79	3925.41	387237	

(二) 项目批复情况

1、吉林省住房和城乡建设厅文件（吉建保[2017]18号）关于下达 2018 年城市棚户区改造项目（第一批）计划的通知；

2、东丰县人民政府（东政函[2018]11号）关于 2018 年城市棚户区改造项目锦绣小区、南照山小区（城中村）工程

有关事宜的批复；

3、东丰县财政局（东财函[2018]84号）关于东丰县2018年城市棚户区改造项目锦绣小区、南照山小区（城中村）工程政府购买服务资金纳入年度财政预算的函；

4、东丰县发展和改革局文件（东发改审批[2018]102号）关于东丰县2018年城市棚户区改造项目锦绣小区、南照山小区（城中村）工程可行性研究报告的批复。

东丰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	果树厂区域	东至东草线，南至北屯基四组，西至北屯基四组，北至莲河	该地块位于东丰镇南，面积为31.31公顷，临近东丰县南照山公园（国家AAA级景区）周边有新建成的高档小区，周围景色优美，交通便利，可作为商住用地进行土地出让。	该地块总投资为13865万元，政府自筹投入3258万元用于土地房屋征收，通过融资10381万元及政府再投入226万元用于土地房屋征收和工程建设。	东丰县房屋征收 经办中心
2	运输公司东西两侧区域	东至四梅铁路，南至宏达三期，西至江城大路，北至宏宇供热	该地块位于东丰镇东南，面积为6.29公顷，周边已建成医院、住宅小区，配套基础设施完备，土地规划用途主要为居住用地。	该地块总投资为4789万元，政府自筹投入1125万元用于土地征收，通过融资3585万元及政府再投入79万元用于土地房屋征收和建设。	东丰县房屋征收 经办中心
3	油厂家属楼区域	东至青龙立交桥，南至青龙村巷路，西至四梅铁路，北至集锡公路(303国道)	该地块位于东丰镇东部，面积为0.41公顷，土地规划用途主要为商业用地。	该地块总投资为1187万元，政府自筹投入279万元用于土地征收，通过融资及政府投入889万元及政府再	东丰县房屋征收 经办中心

				投入 19 万元用于土地房屋征收和建设。	
4	旧物市场区域	东至金鹿大街，南至东朝阳路，西至时代嘉园小区，北至东风路	该地块位于东丰镇中心，面积为 0.72 公顷，配套基础设施完备，土地规划用途主要为居住用地。	该地块总投资为 1529 万元，政府自筹投入 359 万元用于土地征收，通过融资及政府投入 1145 万元及政府再投入 25 万元用于土地房屋征收和建设。	东丰县房屋征收 经办中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目申请棚户区改造专项债券资金 16000 万元，利率暂按 4.2% 计算，发行期 10 年，每年支付利息 672 万元，到期一次还本，本息合计 22720 万元。

本项目收益主要为腾空可出让土地，预计扣除各项基金后可增加财政净收入 37113.88 万元。可覆盖债券本息支出。

棚改腾空土地后，根据土地位置、面积、周边基础设施等条件可开发为商业区或居民住宅，给本地房地产开发带来新的契机。该项目可有力拉动本地经济发展，促进居民消费，不仅直接拉动了建筑业、建材业发展，也带动了运输业、金融业，服务业等多个相关产业发展。同时也为本地从事建筑业、物业管理等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围。

（二）社会效益分析

项目的建设可改善棚户区人群的住房条件，促进东丰县的社会保障性住房建设，更好满足人们生活质量不断提高后对住房的更高要求。项目的建设同时可以创造一定的劳动就业机会。项目的开发建设可解决一部分低收入者的住房需求，是建设和谐社会的举措。

项目建设适应城市人口增长，满足低收入及困难人群住房需求，加速了东丰县城建设步伐，符合城市发展的规划设想。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

东丰县 2018 年棚户区改造项目估算总投资 34000 万元，包括房屋征收补偿安置费用 9000 万元，工程费用 25000 万元。其中：2018 年棚户区改造项目（一期）总投资估算 12630 万元，用于 4 个地块（东丰县北站区域地块、教育局北区域地块、苗胜四组区域地块、劳改支队家属区域地块）的建设投资及货币补偿。包括房屋征收补偿安置费用 3236 万元，工程费用 9394 万元。2018 年棚户区改造项目（二期）总投资估算 21370 万元，用于 4 个地块（东丰县果树厂区域、运输公司东西两侧区域、油厂家属楼区域、旧物市场区域）的建设投资及货币补偿。包括房屋征收补偿安置费用 5021 万元，工程费用 16349 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	5021	
2	工程费用	16349	
3	其他费用	0	
4	预备费	0	
合计		21370	

(二) 资金筹措方案

东丰县 2018 年棚户区改造项目总投资为 34000 万元，其中预算资金安排 8000 万元，占 23.53%；棚户区改造专项债券资金 26000 万元，占 76.47%。其中：2019 年已发行棚户区改造专项债券（一期）筹资 10000 万元，拟再发行棚户区改造专项债券（二期）筹资 16000 万元。

东丰县 2018 年棚户区改造项目（一期）总投资估算 12630 万元，其中预算资金安排 2630 万元，占 20.82%；棚户区改造专项债券资金 10000 万元，占 79.18%。

东丰县 2018 年棚户区改造项目（二期）总投资估算 21370 万元，其中预算资金安排 5370 万元，占 25.13%；棚户区改造专项债券，筹措资金 16000 万元，占 74.87%。

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 226.62 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 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 37113.88 万元、35805.33 万元、34564.14 万元。具体详见下表:

东丰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 6% 的 100% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	49913.68	47155.23	44538.59
1	可出让土地面积	亩	226.62	226.62	226.62
2	地价	万元/亩	220.25	208.08	196.53
二	土地扣减项目	万元	12799.80	11349.90	9974.45
3	政策性成本	万元	12799.80	11349.90	9974.45
三	其他收益	万元	0	0	0
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	37113.88	35805.33	34564.14

(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 1.6 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 年东丰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		16000.00				
2020 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2021 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2022 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2023 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2024 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2025 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2026 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2027 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2028 年	16000.00			4.20%	672.00	672.00
2029 年	16000.00		16000.00	4.20%	672.00	16672.00
合计		16000.00	16000.00		6720.00	22720.00

(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 37113.88 万元、35805.33 万元、34564.14 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.63、1.58、1.52。具体情况如下：

表一：按 GDP 增速 6%的 100%比例计算情况表

年 度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2020	0	672.00	672.00		
2021	0	672.00	672.00		
2022	0	672.00	672.00		
2023	0	672.00	672.00		
2024	0	672.00	672.00		
2025	0	672.00	672.00		
2026	0	672.00	672.00		
2027	0	672.00	672.00		
2028	0	672.00	672.00		
2029	16000.00	672.00	16672.00	37113.88	
合计	16000.00	6720.00	22720.00	37113.88	
覆盖倍数				1.63	

表二：按 GDP 增速 6%的 90%比例计算情况表

年 度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2020	0	672.00	672.00		
2021	0	672.00	672.00		

2022	0	672.00	672.00		
2023	0	672.00	672.00		
2024	0	672.00	672.00		
2025	0	672.00	672.00		
2026	0	672.00	672.00		
2027	0	672.00	672.00		
2028	0	672.00	672.00		
2029	16000.00	672.00	16672.00	35805.33	
合计	16000.00	6720.00	22720.00	35805.33	
覆盖倍数				1.58	

表三：按 GDP 增速 6%的 80%比例计算情况表

年 度	债务支付本息情况			项目收入情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2020	0	672.00	672.00		
2021	0	672.00	672.00		
2022	0	672.00	672.00		
2023	0	672.00	672.00		
2024	0	672.00	672.00		
2025	0	672.00	672.00		
2026	0	672.00	672.00		
2027	0	672.00	672.00		
2028	0	672.00	672.00		
2029	16000.00	672.00	16672.00	34564.14	
合计	16000.00	6720.00	22720.00	34564.14	
覆盖倍数				1.52	

六、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

项目的建设，各级政府和广大人民群众均大力支持，项目建设不存在很大的社会风险，但项目的总体规划，地方各级政府及相关部门对项目建设和运行支持力度，以及项目建设单位对项目的实施和运营管理水平都可能对项目的顺利完成产生一定的影响。同时由于人为的工作失误或某些工作人员不严格执行国家政策造成群众的不满足的可能性是存在的。

(二) 应对措施

一是要严格执行国家和各级人民政府有关法律、法规，让群众满意，保证项目的顺利实施。二是要组建科学的管理队伍，从项目可研到项目建设，再到回迁安置，都要严格管理，科学实施，尽量满足人民群众的要求。

七、主管部门责任

东丰县财政部门负责筹措项目资本金，并在年度预算中安排债券利息，确保项目顺利实施；监督项目实施单位资金使用，保证资金安全。

东丰县住建部门负责本项目前期普查及申报工作，履行基本建设程序，保证工程进度、质量及投资，完成工程结算工作，配合相关部门审计、审查，保证回迁居民顺利入住。