



2019年扶余市棚户区改造项目收益与融资

自求平衡方案

一、基本情况

扶余市位于长春、哈尔滨两个省会城市之间，京哈铁路、国道 102 线和同三高速公路分别从中、东、西穿境而过，有着得天独厚的交通和区位优势。全市 11 个镇、6 个乡、一个民族乡，人口约 73.6 万人。本地盛产扶余大米、四粒红花生、增盛永花生、江边鸭蛋等远近闻名。在市委、市政府的正确领导下，全市基础设施、民生领域、扶贫攻坚等有明显改善，人民生活水平有了极大的提高，得到了全市老百姓的一致认可。

扶余市未来发展将发挥地理位置优势，将积极与省发改委沟通，围绕建设 30 万人口区域中等城市这一主线编制好《扶余市哈长一体化示范区专项实施方案》，争取纳入哈长城市群示范试点城市，把扶余市打造成人民安居乐业的美好家园，从经济、政治等各方面发挥连接南北的优势，守好吉林的北大门。

2016—2018 年，扶余市分别实现一般公共预算收入 5.01

亿元、5.30 亿元和 4.88 亿元，政府性基金收入分别为 1.04 亿元、1.28 亿元和 1.70 亿元。

扶余市 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）	370	240	252
一般公共预算收入（亿元）	5.01	5.30	4.88
一般公共预算支出（亿元）	32.77	50.17	53.01
政府性基金收入（亿元）	1.04	1.28	1.70
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.95	1.16	1.61
政府性基金支出（亿元）	4.07	2.10	3.40
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）	1.10	1.75	3.13

截止 2018 年末，扶余市地方政府专项债务限额 2.36 亿元，专项债务余额 2.36 亿元，其中：5 年期占比 92.46%，10 年期占比 7.54%。

二、债券情况

扶余市本次拟发行棚户区改造债券 0.88 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，每半年支付利息，到期一次性归还本金，年利率暂按 4.2% 测算。共涉及 2 个项目。

三、项目概况

扶余市大九号区块的长住居民都是大九号村村民，由于历

史和现实的原因，棚户区的居住条件长期没有改善，房屋结构简陋，缺乏必要的市政基础设施，居民生活不便；道西三角地区块位于市区周边，市政基础设施较差，居民生活质量与市区居民生活有一定的差距；本项目的实施，有助于改善人民居住环境，提高人民生活水平，确保人民群众住有所居、住的安全、住的舒适，同时也能够促进扶余市人民的进步和谐。

（一）扶余市大九号阳光社区棚户区改造项目介绍

本项目位于扶余市城区内，征收总户数 537 户，征收总用地面积 35.3 万 m²，征收总建筑面积 7.50 万 m²。

项目新建回迁安置小区总占地面积 7.67 万 m²，规划总建筑面积 9.01 万 m²，其中回迁住宅建筑面积 8.65 万 m²，配套公建建筑面积 0.36 万 m²。共安置居民 537 户，其中异地安置居民户数 322 户，货币化安置 215 户，征拆后可用于偿还债务土地面积 4.8 万平方米。

（二）扶余市道西三角地棚户区改造项目介绍

本项目位于扶余市城区内，计划征收总户数 268 户，征收用地面积 4.8 万平方米。征收总建筑面积 2.3 万 m²，拟全部采用货币化安置的方式进行安置，征拆后可用于偿还债务土地面积 4.8 万平方米。

扶余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	扶余市大九号阳光社区棚户区改造项目	东至乙四街、南至乙四路、西至乙二街、北至乙二路	本项目征收总户数537户,征收总用地面积35.3万m ² ,征收总建筑面积7.50万m ² 。项目新建回迁安置小区总占地面积7.67万m ² ,规划总建筑面积9.01万m ² ;共安置居民537套,其中异地安置居民户数322户,货币化安置215户。	34993.08万	扶余市住房和城乡建设局
2	扶余市道西三角地棚户区改造项目	东至二油厂、南至三岔河大街、西至粮库、北至工业园区	本项目计划征收总户数268户,征收总建筑面积2.3万m ² ,拟全部采用货币化安置的方式进行安置。	12493.78万	扶余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

本项目为棚户区改造项目,能给扶余市财政带来的收入主要是腾空土地出让金,商业用地约占四分之一,将建设汽车4S店和物流区等,将来土地出让价格有很大的提升空间,同时也能增加地方财政收入,项目实施之后能够拉动相关产业发展,对扶余市的GDP增长有一定的贡献,土地出让收入也能增加扶余市政府性基金收入,能够保证专项债券资金本息的偿还。

(二) 社会效益分析

项目实施以后，扶余市对征收的土地将进行高起点、高标准棚户区的改造规划和建设，实现居住与商业办公兼容，各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化均达到人居要求。住房条件将发生质的改变，旧房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、有线电视等居住配套设施齐全的新房。居民住宅将变成证件齐全的新房。

棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目总投资

本项目估算总投资 47486.86 万元，包括房屋征收补偿安置费用 20119.07 万元，工程费用 21220.30 万元，其他费用 3048.82 万元，预备费 391.81 万元，利息 2706.86 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

序号	内容	金额（万元）	备注
1	房屋征收补偿安置费用	20119.07	
2	工程费用	21220.30	
3	其他费用	3048.82	
4	预备费	391.81	
5	建设期利息	2706.86	
合计		47486.86	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 47486.86 万元，其中预算资金安排 38686.86 万元，占 81.47%，棚户区改造专项债券资金 8800 万元，占 18.53%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 8800 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

（一）预期收益

本项目预计在年后可进行土地出让，预计出让土地面积 48000.00 平方米。在综合考虑本地区的土地基准地价、前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，扶余市 2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算为 3.7%，2019 年目标增速为 4%，此次预测按 2018 年

目标增速与2017年增速孰低计算土地价格、底商价格的增长，即增速3.7%，结合项目的建设期，近几年项目周边地块成交情况，以扶余市2018年GDP增速3.7%的比例测算出让年份土地及底商价格，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为13757.19万元。具体详见下表：

扶余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
一	出让土地收入	万元	6718.80
1	土地出让面积	平方米	48000.00
2	土地出让单价	元/平方米	1399.75
二	其他收益	万元	7038.39
1	商铺出售面积	平方米	10890.98
2	商铺出售单价	元/平方米	6462.35
三	可用于资金平衡的相关收益	万元	13757.19

(二) 其他收益来源及测算依据

扶余市大九号阳光社区棚户区地块底商单价预测依据

扶余市大九号社区棚户区地块底商出售单价预测采用扶余市 2019 年当年度同等房屋单价比较，结合时间、用途及区域因素和其他个别因素修正得出结果如下：

市场比较案例	案例名称	建筑面积 (平方米)	市场价 (元)	单价 (元/平方米)	综合修正系数	比准价格	加权平均综合单价
交易案例 1	伟业铭城 B 区 门口底商	244.00	1500000.00	6147.54	0.9405	5781.76	6231.77
交易案例 2	鑫鑫宾馆	227.00	1680000.00	7400.88	0.8688	6429.88	
交易案例 3	实验小学东门 对面商铺	75.00	530000.00	7066.67	0.9175	6483.67	

经修正后预计底商出让单价如下：

项目名称	预计土地出让单价 (元/平方米)
大九号阳光社区棚户区地块 (底商)	6231.77

本期大九号地区棚改项目底商计划于 2020 年进行出售，建筑面积 10890.98 平方米。经测算，大九号底商预计收益为 7038.39 万元。

(三) 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 8800 元，假设债券期限 10 年，年利率 4.2%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019 年扶余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		8800.00				

2020年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2021年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2022年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2023年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2024年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2025年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2026年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2027年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2028年	8800.00			4.2	369.60	369.60
2029年	8800.00		8800.00	4.2	369.60	9169.60
合计		8800.00	8800.00		3696.00	12496.00

(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13757.19万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数为1.10。具体情况如下：

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					
2020年		369.60	369.60		7038.13
2021年		369.60	369.60		
2022年		369.60	369.60		
2023年		369.60	369.60		
2024年		369.60	369.60		
2025年		369.60	369.60		
2026年		369.60	369.60		
2027年		369.60	369.60		

2028年		369.60	369.60	6718.80	
2029年		369.60	9169.60		
合计	8800.00	3696.00	12496.00	6718.80	7038.13
覆盖倍数				1.10	

六、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：项目实际收益和预期收益有偏差，土地征收完毕之后要挂牌出让，由于地块位置在市郊区，开发商意识不对未来发展前景，可能存在压价，这就有可能造成土地出让收益降低。

2. 应对措施：地方政府公开征收土地未来发展前景，使开发商对土地发展前景有正向的认识，根据城市的发展，土地价格也会随之有涨幅，土地将按三年到十年分批出让，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。

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改专项债券项目，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改专项债券需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

住建部门依法对项目进行监管，在征收及安置过程中秉承着充分尊重民众意愿的原则，严格执行国家、省、市的房屋征收和土地征收政策，阳光操作，和谐征收。密切关注项

目进程，秉承着对项目认真负责的态度，加强监管力度，坚决杜绝安全事故的发生，确保项目的顺利完成，力争让更多群众享受棚改带来的好处，改善居住环境，早日圆梦新居。

东辽县棚户区改造项目收益与融资

自求平衡方案

一、基本情况

东辽县位于吉林省中南部，地处东经 124°20'，北纬 43°11'，东南与东丰县接壤，西南与辽宁省西丰县毗邻，北与伊通县相连，幅员 2396.39k m²。四梅铁路自西向东横贯境内。东辽县具有独特的区位优势 and 交通优势。辽源市区位于东辽县的中心位置，成为全县土特产品的主要销售地。此外，东辽距长春、四平、梅河口较近，与四平、梅河口两大交通要塞左右相连，四梅铁路、四浑公路、辽那公路、辽西公路穿境而过，交通顺畅，四通八达。全县地貌以低山丘陵为主，长白山地的吉林哈达岭南端纵横贯穿全境，为吉林省东部长白山与中西部平原过渡带，最高海拔为 632 米，最低海拔 214 米，属生态脆弱带，是典型的半山区。东辽县现辖 9 个镇、4 个乡、234 个行政村：白泉镇、辽河源镇、渭津镇、安恕镇、平岗镇、泉太镇、建安镇、安石镇、云顶镇、凌云乡、甲山乡、足民乡、金州乡。根据第五次人口普查数据：全县总人口 39.6 万人，其中农业人口 28.5 万人。

随着传统产业优化升级明显加快，新兴产业快速成长，经济增长的科技含量不断增高，现代服务业发展增速和水平明显提升。争取到“十三五”末，全县高新技术产业增加值占 GDP 比重达到 22.4%以上，以现代服务业为主导的第三产业增加值占 GDP 比重达到 25%以上。以人的城镇化为核心，以城乡协同发展为导向，有序推进转移人口市民化，有效增强城镇综合承载能力、可持续发展能力和辐射带动能力，按照“做强县城、发展乡镇、建设新村”的理念构建县城、特色镇、新型农村三个层级的城镇体系，按照市场主导、政府引导，统筹规划、合理布局，分工协作、以大带小的要求，加快构建与辽源市全面融合的城镇发展带，成为宜居宜业新城，打造辽源市的副中心、卫星城和后花园。按照东辽县城市总体规划、产业发展基础和开发开放条件，着力构建“一轴、四区、四带”的空间发展布局。“一轴”即东交大街发展轴。东交大街是东西向过境道路，是引导城市发展的主轴，是公共设施集中发展的主轴，也是重要的城市景观轴。“四区”即主城区、经济开发区、旅游服务区、北部新城。争取到 2020 年全县综合

实力在全省晋位升级，城乡发展更加协调，人民生活更加殷实，科教文化更加繁荣，人居环境更加美好，社会更加和谐稳定。

2016 - 2018 年，东辽县分别实现一般公共预算收入 5.5 亿元、4.8 亿元和 5.0 亿元，政府性基金收入分别为 0.5 亿元、0.8 亿元和 0.8 亿元。

东辽县 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)	154.5	154.2	160.3
一般公共预算收入 (亿元)	5.5	4.8	5.0
一般公共预算支出 (亿元)	25.1	36.7	37.2
政府性基金收入 (亿元)	0.5	0.8	0.8
其中 : 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.4	0.7	0.8
政府性基金支出 (亿元)	1.3	0.6	1
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)	0.4	0.4	0.4

截至 2018 年末，东辽县地方政府专项债务限额 6.4 亿元，专项债务余额 5.5 亿元，其中：5 年期占比 35.09%，7 年期占比 57.65%，10 年期占比 7.26%。

二、债券情况

东辽县本次拟发行棚户区改造专项债券 1.1 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，利率暂按 4.2% 测算。利息按半年支付，到期后一次性偿还本金。涉及东辽县 2017 年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期），共 1 个项目。

三、项目概况

东辽县 2017 年国有工矿棚户区改造项目（美景天城棚改三期）介绍

1. 项目改造范围

项目改造范围东至铁北 B 地块，西至万盛路，南至纬十六，北至慈富西街。新建项目初步选址的位置是东辽大街以南，连泉路以东。

2. 改造原因

国有工矿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。国有工矿棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活水平，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。工矿棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城镇现代化建设很不协调。实施工矿棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城镇环境，集约利用土地，推进城镇健康发展。

3. 纳入棚户区改造计划文件及项目相关批复文件

《建设用地规划许可证》(地字第 201800008 号)

《建设用地批准书》(东辽县[2018]划拨字第 05 号)

《建设工程规划许可证》(建字第 201800004 号)

《关于东辽县 2017 年国有工矿棚户区改造项目(美景天城棚改三期)可行性研究报告的批复》(东发改审批字[2018]27 号)

4. 项目建设内容

东辽县 2017 年国有工矿棚户区改造项目(美景天城棚改三期)主要包括安置棚户区居民住宅及配套公建以及区域内公用工程配套设施等建设内容。棚户区腾空总面积 250914.1m², 异地建设安置 596 户棚户区居民, 安置总人口 1907 人, 安置区总占地面积为 9282 m², 新建棚改住宅 4 栋, 四栋 25 层住宅, 总建筑面积为 55447.68 m², 其中住宅面积为 46608.86 m², 地下建筑面积 8838.82 m²。

5. 居民安置方案

采用异地安置, 异地安置采用先建设, 再安置的原则。安置小区名称为美景天城小区, 安置户数为 596 户, 补偿办法依据辽源市政府对拆迁房屋附属物的补偿所执行辽源政发【2006】6 号文件之相关规定。拆迁区域内居民可享受棚户区改造政策和标准, 对拆迁区的住户实行以下两种形式的安置补偿: 以产权调换或货币补偿的方式供拆迁区住户选择。根据文件选择产权调换的不给补偿费用。

6. 项目实施进度

①安置区建设进度

本项目建设期约为三年时间

2018年5月：完成项目建设的前期准备工作。

2018年6月--2018年11月：完成项目招标手续，以及项目施工前的各项准备工作。

2018年12月-2019年3月：完成项目材料采购及土建工程施工工作。

2019年4月-2019年10月：项目土建主体施工。

2019年11月-2020年3月：工程越冬防寒保护。

2020年4月-2020年11月：主体封闭及室内外装饰。

2020年12月-2021年3月：新建房屋防寒保护。

2021年4月-2021年10月：室内生活设施安装及水电气调试，大市政配套设施建设，工程竣工并交付使用。

②项目拆迁进度

2019年：完成396户拆迁任务。

2020年：完成200户拆迁任务，土地征收完毕并腾空，东辽县土地收藏中心管理。

2021年11-12月：组织回迁安置。

东辽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	东辽县 2017年 国有工 矿棚户 区改造 项目地 块	北至慈富西街、 南至纬十六、 西至万盛路、东 至铁北B地块	棚户区腾空总面积 250914.1 m ² ，异地建 设安置 596 户棚户区 居民，安置总人口 1907 人，安置区总占 地面积为 9282 m ² ，新 建棚改住宅 4 栋，四 栋 25 层住宅，总建筑 面积为 55447.68 m ² ， 其中住宅面积为 46608.86 m ² ，地下建 筑面积 8838.82 m ² 。	该 项 目 总 投 资 19568.90 万元，安 置区建设、拆迁工 作正在进行，通过 预 算 资 金 安 排 8568.90 万，债券 金 11000 万投入建 设安置和拆迁等工 作。	东辽县住房和城 乡建设局
---	---	--	--	---	-----------------

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

随着棚户区的改造、拆除，建成了一批经济适用房用于安置拆迁户，原棚户区居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大改善了东辽工矿棚户区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。棚户区改造还为城市道路和基础设施建设腾出来空间，更全面拉动了东辽县的经济增长、激活了东辽县房地产市场。一个个社区、一条条街道变得视野开阔、呼吸通畅，市民生活环境得

到了进一步的改善。对城建来说，完成了过去都不敢想象的改革。

综上所述，本项目的建设可为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现。综上所述，项目建设是必要的。

(二)社会效益分析

本项目实施，不仅改善了棚户区居民的住房问题，还将为建立和谐社会，以人为本，关心民生，维护社会稳定，使住房困难群体、低收入家庭能享受国家相关优惠政策，提高居住和生活质量，共享改革发展成果做出巨大贡献。因此项目建设具有十分重要意义，项目建设是必要的。

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一)项目总投资

项目总投资为 19568.90 万元，其中建筑工程费 14698.50 万元，设备购置费 795.32 万元，工程建设其他费 2625.52 万元，基本预备费 1449.55 万元。

项目估算投资情况表

单位：万元

序号	内容	金额	备注
1	建筑工程费	14698.50	

2	设备购置费	795.32	
3	工程建设其他费	2625.52	
4	基本预备费	1449.55	
5	总投资	19568.90	

(二)资金筹措方案

本项目总投资为 19568.90 万元，其中预算资金安排 8568.90 万元，占 43.79%，棚户区改造专项债券资金 11000.00 万元，占 56.21%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 11000 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 2029 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 197130.54 m²。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 6.96% 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 26,935.44 万元、25,228.50 万元、23,619.17 万元。具体详见下表：

东辽县 2019 年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	32,171.62	30,139.52	28,223.67
1	可出让土地面积	亩	13,142.04	13,142.04	13,142.04

2	地价	万元/亩	2.45	2.29	2.15
二	土地扣减项目	万元	5,236.18	4,911.02	4,604.50
3	政策性成本	万元	5,236.18	4,911.02	4,604.50
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡 的相关收益	万元	26,935.44	25,228.50	23,619.17

(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 1.1 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 年东辽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		11,000.00		4.20%		
2020 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2021 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2022 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2023 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2024 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2025 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2026 年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00

2027年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2028年	11,000.00			4.20%	462.00	462.00
2029年	11,000.00		11,000.00	4.20%	462.00	11,462.00
合计		11,000.00	11,000.00		4,620.00	15,620.00

(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 26,935.44 万元、25,228.50 万元、23,619.17 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.72、1.62、1.51 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					
2020年		462.00	462.00		
2021年		462.00	462.00		
2022年		462.00	462.00		
2023年		462.00	462.00		
2024年		462.00	462.00		
2025年		462.00	462.00		
2026年		462.00	462.00		

2027年		462.00	462.00		
2028年		462.00	462.00		
2029年	11,000.00	4,620.00	11,462.00	26,935.44	
合计	11,000.00	4,620.00	15,620.00	26,935.44	
覆盖倍数				1.72	

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					
2020年		462.00	462.00		
2021年		462.00	462.00		
2022年		462.00	462.00		
2023年		462.00	462.00		
2024年		462.00	462.00		
2025年		462.00	462.00		
2026年		462.00	462.00		
2027年		462.00	462.00		
2028年		462.00	462.00		
2029年	11,000.00	4,620.00	11,462.00	25228.5	
合计	11,000.00	4,620.00	15,620.00	25228.5	

覆盖倍数	1.62
------	------

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					
2020 年		462.00	462.00		
2021 年		462.00	462.00		
2022 年		462.00	462.00		
2023 年		462.00	462.00		
2024 年		462.00	462.00		
2025 年		462.00	462.00		
2026 年		462.00	462.00		
2027 年		462.00	462.00		
2028 年		462.00	462.00		
2029 年	11,000.00	4,620.00	11,462.00	23619.17	
合计	11,000.00	4,620.00	15,620.00	23619.17	
覆盖倍数				1.51	

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：项目的建设，得到了各级政府和广大人民群众的支持，项目无较大的社会风险，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影响。同时由于人为的工作失误或某些工作人员不执行国家政策造成群众不满足的可能性是存在的。

在本政府专项债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目的预期现金流。

2. 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。

整体而言，为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。在设计债券发行方案时，发行人充分考虑债券存续期内可能存在的利率风险，合理确定本次债券的票面利率，能够保证投资人获得长期合理的投资收益。

八、主管部门责任

东辽县住房和城乡建设局在东辽县人民政府的领导下，负责本次项目的监管和实施，利用本次债券资金进行本项目棚户区改造的安置工作，会同东辽县财政局对本次债券资金做好管理和使用，以及负责项目的日常工作协调、调度。

九、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函(2016)88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。