

2019年舒兰市棚户区改造项目 收益与融资自求平衡方案

项目单位：舒兰市住房和城乡建设局

二〇一九年六月



2019年舒兰市棚户区改造项目收益与融资



自求平衡方案

一、基本情况

舒兰市隶属于吉林省吉林市，位于吉林省的中北部，地理坐标北纬 $43^{\circ} 51'$ — $44^{\circ} 38'$ 、东经 $126^{\circ} 24'$ — $127^{\circ} 45'$ 。为吉林省辖县级市。辖境南与吉林市龙潭区、蛟河市交界，西隔松花江与九台市相望，东北与黑龙江省五常市接壤。全市东西长 105 千米，南北宽 77 千米，总面积 4557.05 平方千米。总人口 67 万人，辖 5 个街道、10 个镇、5 个乡、1 个省级经济开发区。



舒兰市位于长白山区向松辽平原过渡地带，自然环境优越，地貌类型复杂，有“远迎长白，近绕松花”之势。是吉林省重要的农业、林业、畜牧业、渔业及工矿区，是大有前途的能源、特产、渔业、旅游综合性开发和建立良好生态环境的重要生态经济区，一般海拔 170—220 米。年均气温 4.3 摄氏度，年均降雨 683 毫米，相对湿度 69%，年无霜期 140 天，年有霜期 225 天，主导风向南风频率 19%，南西南风频率 13%。耕地集中，土地肥沃，适宜水稻、旱粮农事耕作，是全市重要的农业经济区。土壤有明显的带状和垂直分布特征。植物属于长白山植物区系。植被区划属于温带针阔混交林区

域的长白山红松、杉、冷杉针阔混交林区。

随着我国住房制度改革逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房建设规模不断扩大，多数家庭住房条件有了较大改善。特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，实施城市棚户区改造，解决低收入和中等偏下收入居民的住房困难问题，对完善城市功能，带动投资和消费等都起到了推动作用。“十三五”期间，舒兰市将进一步健全住房保障和供应体系为实现全面建设小康社会和实施“精准扶贫”工程，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。同时，作为政府公共服务的一项重要职责，加快结构调整和供给侧改革进程，实施去库存、去存量、去杠杆，最大限度以货币化安置城中村棚户区居民，促进内需降低商品房存量。

2016—2018年，舒兰市分别实现一般公共预算收入6.66亿元、3.95亿元和4.80亿元，政府性基金收入分别为1.07亿元、1.04亿元和4.37亿元。

舒兰市 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）	203.72	201.71	176.27
一般公共预算收入（亿元）	6.66	3.95	4.80
一般公共预算支出（亿元）	34.96	43.15	49.44
政府性基金收入（亿元）	1.07	1.04	4.37

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.76	0.72	3.85
政府性基金支出（亿元）	1.67	1.51	4.24
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）	0.91	0.90	3.52

截止 2018 年末，舒兰市地方政府专项债务限额 2.28 亿元，专项债务余额 2.28 亿元，其中：3 年期占比 0.00%，5 年期占比 85.13%，7 年期占比 0.00%，10 年期占比 14.87%。

二、债券情况

舒兰市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

近年来舒兰市建设和发展的速度较快，经济和社会各项事业得到了快速发展，但是舒兰市舒北一路、通林街北区整体环境不容乐观，基础设施配套较差，居民房屋破旧，生产生活污水横流，“脏、乱、差”的环境现象随处可见，这些都直接影响到了城市整体环境和城市形象。特别是建筑密度大，使用年限久、房屋质量差，居住在其中的多为低收入家庭和社会弱势群体，居民的生存环境十分恶劣，消防隐患和环境卫生等问题突出。加之居住人员复杂，社会治安也十分难以整治。棚户区的现状，已严重影响舒兰市城市整体形象，

急需对现有棚户区进行改造。具体为：

（一）舒北一路（二期）地块棚户区改造项目介绍

舒兰市舒北一路棚户区（二期）地块：东起三道街、西至民西街、北起农电公司、南至黄泥河。征收住宅房屋 389 户，征收房屋面积 1.99 万平方米，土地性质为住宅用地，可腾空的土地面积为 9.94 万平方米，可出让的土地面积为 9 万平方米，居民安置采取货币补偿安置。

（二）通林街北地块棚户区改造项目介绍

舒兰市通林街北棚户区地块：东起十七中学、西至通林街、北起电厂、南至人民大路。该地块腾空的土地面积为 28.3 万平方米，可出让的土地面积为 25 万平方米，征收房屋面积 279 户，征收房屋面积 1.53 万平方米，居民安置采取货币补偿安置。

舒兰市棚户区改造专项债券募投项目概况

序号	地块	项目范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	舒兰市舒北一路棚户区（二期）地块	东起三道街、西至民西街、北起农电公司、南至黄泥河。	该地块征收住宅房屋 389 户，征收房屋面积 1.99 万平方米，土地性质为住宅用地，可腾空的土地面积为 9.94 万平方米，可出让的土地面积为 9 万平方米，居民安置采取货币补偿安置。	该项目总投资 11,030.50 万元	舒兰市住房和城乡建设局
2	舒兰市通林街北棚户区地块	东起十七中学、西至通林街、北起电厂、南至人民大路。	该地块腾空的土地面积为 28.3 万平方米，可出让的土地面积为 25 万平方米，征收房屋面积 279 户，征收房屋面积 1.53 万平方米，居民安置采取货币补偿安置。	该项目总投资 9,723.50 万元	舒兰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

棚户区改造项目经济效益体现在带动区域经济发展以及土地增值两方面。本项目征收土地总面积为 38.24 万平方米，改造棚户区居民 668 户，共拆迁住宅建筑面积 3.52 万平方米，腾空可出让的土地总面积为 34 万平方米，预期土地收益较大，产生经济效益明显。

1、优化配置土地资源

通过棚户区改造，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2、密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

（二）社会效益分析

棚户区改造属于民生工程，项目社会效益体现在极大的提高所在区域居民生活环境质量方面以及促进整体社会和谐方面。

1、改善居民居住环境

近年来舒兰市建设和发展的速度较快，经济和社会各项事业得到了快速发展，但是舒兰市舒北一路、通林街北区、整体环境不容乐观，基础设施配套较差，居民房屋破旧，生产生活污水横流，“脏、乱、差”的环境现象随处可见，这些都直接影响到了城市整体环境和城市形象。特别是建筑密度大、使用年限久、房屋质量差，居住在其中的多为低收入家庭和社会弱势群体，居民的生存环境十分恶劣，消防隐患和环境卫生等问题突出。加之居住人员复杂，社会治安也十分难以整治。棚户区的现状，已严重影响舒兰市城市整体形象。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，可以改善居住环境和居住质量，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2、促进整体社会和谐

通过棚户区改造项目，提升了城市综合承载力，促进了经济增长与社会和谐，在提高棚户区居民生活居住质量的同时，也提高了当地人民收入以及生活质量，对社会和谐起到

了重要作用。棚户区改造项目周期内提高了当地相关行业就业率，对建筑建材，施工监理，房地产开发等行业企业具有极大的支持作用，就业情况和商业情况的提振有利于整体社会和谐。

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 20,745.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 19,514.98 万元，预备费 1,230.02 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	19,514.98	
2	预备费	1,230.02	
合计		20,745.00	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 20,745.00 万元，其中预算资金安排 4,745.00 万元，占 22.87%，棚户区改造专项债券资金 16,000.00 万元，占 77.13%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 16,000.00 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 2020 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 34 公顷，其中舒北一路（二期）地块棚户区改造项目可出让土地面积为 9 公顷，通林街北地块棚户区改造项目可出让土地面积为 25 公顷。在综合考虑本地区的土地基准地价、前 2 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 44,331.22 万元、41,875.06 万元、39,541.40 万元。具体详见下表：

舒兰市 2019 年棚户区改造项目收益测算表
（舒北一路（二期）地块棚户区改造项目及通林街北地块棚户区改造项目）

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	51,755.48	48,899.48	46,185.94
1	可出让土地面积	公顷	34	34	34
2	地价	万元/公顷	1,522.22	1,438.22	1,358.41
二	土地扣减项目	万元	7,424.26	7,024.42	6,644.54
3	政策性成本	万元	7,424.26	7,024.42	6,644.54
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	44,331.22	41,875.06	39,541.40

（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 年舒兰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		16,000.00		4.20%	280.00	280.00
2020 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2021 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2022 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2023 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2024 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2025 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2026 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2027 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2028 年	16,000.00			4.20%	672.00	672.00
2029 年	16,000.00		16,000.00	4.20%	392.00	16,392.00
合计		16,000.00	16,000.00		6,720.00	22,720.00

（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 44,331.22 万元、41,875.06 万元、39,541.40 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.95、1.84、1.74。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		280.00	280.00		
2020 年		672.00	672.00		
2021 年		672.00	672.00		
2022 年		672.00	672.00		
2023 年		672.00	672.00		
2024 年		672.00	672.00		
2025 年		672.00	672.00		
2026 年		672.00	672.00		
2027 年		672.00	672.00		
2028 年		672.00	672.00		
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	44,331.22	
合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	44,331.22	
覆盖倍数				1.95	

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		280.00	280.00		
2020 年		672.00	672.00		
2021 年		672.00	672.00		
2022 年		672.00	672.00		
2023 年		672.00	672.00		
2024 年		672.00	672.00		
2025 年		672.00	672.00		
2026 年		672.00	672.00		
2027 年		672.00	672.00		
2028 年		672.00	672.00		
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	41,875.06	
合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	41,875.06	
覆盖倍数				1.84	

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		280.00	280.00		
2020 年		672.00	672.00		
2021 年		672.00	672.00		
2022 年		672.00	672.00		
2023 年		672.00	672.00		
2024 年		672.00	672.00		
2025 年		672.00	672.00		
2026 年		672.00	672.00		
2027 年		672.00	672.00		
2028 年		672.00	672.00		
2029 年	16,000.00	392.00	16,392.00	39,541.40	
合计	16,000.00	6,720.00	22,720.00	39,541.40	
覆盖倍数				1.74	

六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

本项目的建设，不产生有害物质，对周围居民及环境没有危害，但仍存着以下两种社会风险因素：

一是物业管理风险。所采购的房源均为新区，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，居民有不稳定情绪，可能给社会带来不安定的因素，也是一种社会风险。

二是就业风险。新入住居民能否找到合适的岗位、收入能否与现状持平或高于现状，将直接影响被拆迁居民的切实利益，若不能得到妥善解决，也将带来社会风险。

关于项目可能带来的社会风险，建议采取以下防范措施：

一是做好居民生活保障工作，房源所属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“自治式”物业管理模式。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费及其它费用。

二是搭建再就业平台，为被搬迁居民提供更多的就业岗位。

总之，棚户区改造工程实施时，要以“全面建设小康社会”为指导思想，坚持以人为本，时刻将人民的利益放在首

位，多为低收入居民着想，解决居民的实际困难，将社会风险降低到最低限度，使搬迁工程顺利实施。

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，舒兰市棚改项目主管部门及主要责任如下：

主管部门：舒兰市住房和城乡建设局

机构地址：舒兰市舒兰大街 5509 号

责任人：卢亚江

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、落实情况进行监督和检查；

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。

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年磐石市棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案



一、基本情况

磐石市位于吉林省中南部、吉林市南部。东与桦甸市接壤；南隔辉发河与辉南县相望；西与梅河口市、东丰县、伊通县为邻；东北与永吉县交界；西北与长春市双阳区毗连。磐石市总面积 3867.3 平方公里。人口 53 万，有汉族、朝鲜族等 16 个民族，属于多民族聚居的县份。磐石市是以长春为中心，沈阳、哈尔滨三小时经济圈中心地带。未来“十三五”时期，磐石市坚持发挥基础产业转型优势、交通区位便利优势、生态资源宜居优势、革命老区传统优势、发展环境品牌优势，把我市建设成为东北地区知名新型金属材料产业基地、省内重要医药健康产业基地，为建设“经济繁荣、人民富裕、领先发展的实力磐石，开放包容、文明民主、共创共享的和谐磐石，环境优美、功能完备、宜居宜业的生态磐石”奠定坚实基础。依托“一带一路”、振兴东北老工业基地等国家和省发展战略契机，加快聚集发展优势，以创新引领、产业升级、生态宜居、开放合作发展战略，推进经济社会实现新跨

越。

2016-2018年,磐石市分别实现一般公共预算收入14.20亿元、15.62亿元和16.53亿元,政府性基金收入分别为1.48亿元、1.31亿元和2.15亿元。

磐石市 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)	253.30	239.40	180.00
一般公共预算收入(亿元)	14.20	15.62	16.53
一般公共预算支出(亿元)	31.55	38.05	38.55
政府性基金收入(亿元)	1.48	1.31	2.15
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	1.33	1.17	2.03
政府性基金支出(亿元)	1.96	1.70	7.59
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)	1.50	1.30	7.20

截止2018年末,磐石市地方政府专项债务限额5.68亿元,专项债务余额5.50亿元,其中:5年期占比80%,10年期占比20%。

二、债券情况

磐石市本次拟发行棚户区改造债券0.69亿元,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

本项目改造区域分为 2 个地块，分别是：红光中学以北、康庄路以东位置地块；永盛路以北、磐石河以东位置地块。本项目拟改造建筑全部为平房，大部分为砖瓦结构，少部分土草结构，建筑年限大多在 1980 年代以前，目前多属危旧房。周边道路比较狭窄，存在消防隐患。市政设施年久失修，生活环境脏乱。本项目已列入 2019 年全省城市棚户区改造计划。本项目规划总用地面积 3707m²，总建筑面积 5799m²，其中：地上建筑面积 5559m²，地下建筑面积 240m²。

本项目共建设 2 栋建筑，其中：1 栋 9 层住宅建筑；1 栋泵房，地上 1 层，地下 1 层。

总户数 72 户（安置本项目回迁户 67 户，政府调配预留安置房源 5 户），总居住人数 230 人。

磐石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	红光中学以北位置地块	红光中学以北、康庄路以东位置	征收住宅 33 户，征收地块占地面积 0.4859 万平方米	1181.83 万元	磐石市住房和城乡建设局
2	永盛路以北位置地块	永盛路以北、磐石河以东位置	征收住宅 34 户，非住宅 6 户，征收地块占地面积 20.6761 万平方米	5718.17 万元	磐石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

本项目作为磐石市 2019 年的民生工程和城市发展工程，以满足群众基本住房需求为保障，结合推进新型城镇化建设，创造良好人居环境，不仅使棚户区广大群众的居住水平和生活环境得到明显改善，而且促进城市总体发展、确保社会和谐稳定，极大促进了地区经济社会持续健康、协调发展，项目建设意义深远。项目可行。

（二）社会效益分析

推进棚户区改造，是保障和改善民生、实现党的十九大提出“坚持在发展中保障民生”目标的重大举措，是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区改造，有利于加快解决低收入居民住房困难问题、有利于促进房地产市场平稳健康发展、有利于改善城市面貌和城市环境和促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

本项目建设是贯彻落实国务院推进棚户区改造工作座谈会精神，加快推进城镇棚户区改造建设，完善城镇住房保障体系，贯彻落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的重要举措，对改善城镇低收入家庭的居住和生活条件，维护社会稳定具有十分重要的意义。

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 6900 万元，包括房屋征收补偿安置费用 4267.21 万元，工程费用 1817.44 万元，预备费 511.12 万元，其他费用 304.23 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	4267.21	
2	工程费用	1817.44	
3	其他费用	304.23	契税
4	预备费	511.12	
合计		6900.00	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 6900 万元，其中预算资金安排 0 万元，占 0%，棚户区改造专项债券资金 6900 万元，占 100%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 6900 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 317.27 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 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 19,090.39 万元、18,195.38 万元、17,338.08 万元。具体详见下表：

磐石市 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	21,819.89	20,802.84	19,828.62
1	可出让土地面积	亩	317.27	317.27	317.27
2	地价	万元/亩	68.77	65.57	62.50
二	土地扣减项目	万元	2,729.50	2,607.46	2,490.54
3	政策性成本	万元	2,729.50	2,607.46	2,490.54
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	19,090.39	18,195.38	17,338.08

(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 0.69 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 年磐石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		6,900.00		4.20%	120.75	120.75

2020年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2021年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2022年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2023年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2024年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2025年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2026年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2027年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2028年	6,900.00			4.20%	289.80	289.80
2029年			6,900.00	4.20%	169.05	7,069.05
合计		6,900.00	6,900.00		2,898.00	9,798.00

(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 19,090.39 万元、18,195.38 万元、17,338.08 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.95、1.86、1.77。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		120.75	120.75		
2020年		289.80	289.80		
2021年		289.80	289.80		
2022年		289.80	289.80		
2023年		289.80	289.80		
2024年		289.80	289.80		

2025 年		289.80	289.80		
2026 年		289.80	289.80		
2027 年		289.80	289.80		
2028 年		289.80	289.80		
2029 年	6,900.00	169.05	7,069.05	19,090.39	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	19,090.39	
覆盖倍数				1.95	

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		120.75	120.75		
2020 年		289.80	289.80		
2021 年		289.80	289.80		
2022 年		289.80	289.80		
2023 年		289.80	289.80		
2024 年		289.80	289.80		
2025 年		289.80	289.80		
2026 年		289.80	289.80		
2027 年		289.80	289.80		
2028 年		289.80	289.80		
2029 年	6,900.00	169.05	7,069.05	18,195.38	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	18,195.38	
覆盖倍数				1.86	

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		120.75	120.75		
2020 年		289.80	289.80		
2021 年		289.80	289.80		
2022 年		289.80	289.80		
2023 年		289.80	289.80		
2024 年		289.80	289.80		
2025 年		289.80	289.80		
2026 年		289.80	289.80		
2027 年		289.80	289.80		
2028 年		289.80	289.80		
2029 年	6,900.00	169.05	7,069.05	17,338.08	
合计	6,900.00	2,898.00	9,798.00	17,338.08	
覆盖倍数				1.77	

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:

该项目采用装备先进可靠、用地等方面的风险较小，项目主要风险体现在资金落实方面、房屋拆迁、征收土地。资金短缺是当前发展中的重要瓶颈，本项目需要很大的资金需求，虽然本项目有各级政府和主管部门大力支持具备较强的

实力，但还需要切实落实到位，保证项目能顺利建成投产并正常运行。所以资金落实存在一定的潜在风险。

房屋拆迁、征收土地主要风险在房屋征收补偿工作，由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收项目中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。

应对措施：

1、本项目建设方案充分考虑到棚户区改造项目性质，在建筑设计上采用先进、成熟、可靠的技术和设备，各项技术指标均可达到建设标准。但为了节约投资，在工程设计、工程施工、主要物质采购等前期工作方面需进一步优化。

2、项目资金短缺一直是建设投资的瓶颈之一，要切实落实好，与建设各部门做好沟通，确保项目顺利进行。

3、项目建设在求得主要部门密切支持同时，要考虑项目进一步发展的规划需要，使项目在充分利用地理环境和资源优势等条件下，实现社会效益及生态效益上的统一。

七、主管部门责任

市财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级住房保障部门建议以及专项债务风险、土地出让收入等因素，复核本地区棚改资金需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行管理、资金监管等工作。

市住建局负责做好棚户区改造房屋征收工作及回迁安置房屋建设工作。