



2019年长春市本级棚户区改造项目收益与 融资自求平衡方案

一、基本情况

长春市，古称喜都，是吉林省省会，中国区域中心城市，东北亚区域国际化大都会，中国最大汽车工业城市，也是中华人民共和国最早的汽车工业基地和电影制作基地，有东方底特律之称。作为北方的窗口城市，它是东北地区的政治、经济、文化、金融、贸易和交通中心，有着深厚近代城市文化底蕴和众多历史古迹，绿化度居于亚洲大城市之冠，是中国四大园林城市之一。长春也是闻名中外的国际汽车城、电影城、光学城、科教文化城和森林城，以及新兴的绿色食品城和国际知名的雕塑城。

从未来区域发展规划方面看，“十三五”期间，长春市以“建设幸福长春，全面建成小康社会”为总目标，以振兴发展、转型升级为主题主线，全力实施国家“一带一路”战略、新一轮东北老工业基地振兴战略，构建哈长城市群，建设长春新区，打造吉林中部创新转型核心区，坚持走工业和服务业双拉动增长路径，统筹推进经济建设、政治建设、文

化建设、社会建设、生态文明建设，为“十三五”时期经济社会发展奠定坚实基础。

2016-2018年，长春市分别实现一般公共预算收入383.33亿元、414.95亿元和454.67亿元，政府性基金收入分别为185.61亿元、287.71亿元和297.49亿元。

长春市 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）	5860	6530	7000
一般公共预算收入（亿元）	383.33	414.95	454.67
一般公共预算支出（亿元）	603.57	641.98	682.10
政府性基金收入（亿元）	185.61	287.71	297.49
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	161.44	259.99	264.28
政府性基金支出（亿元）	203.31	298.31	367.92
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）	170.79	264.63	316.36

截止 2018 年末，长春市地方政府专项债务限额 626.12 亿元，专项债务余额 513.33 亿元，其中：5 年期占比 64%，7 年期占比 4%，10 年期占比 32%。

二、债券情况

长春市本级本次拟发行棚户区改造债券 15 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 7 年，利息按年支付，利率暂按 4.1% 测算。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

（一）长春市 2019-2026 年棚户区改造项目介绍

根据长春市城市总体规划，本项目改造区域分为 11 个地块：北安路棚户区改造地块、文化街旧城改造地块、宽平大路北旧城改造地块、富丰路西地块、基隆北街东地块、利国街东 B 地块、黄河路地块、平阳街地块、岳阳街地块、四间地块和新月路南地块。

北安路棚户区改造地块位于朝阳区，东至住宅，西至儿童医院，南至北安路，北至公安厅。

文化街旧城改造地块位于朝阳区，东至文化东胡同，西至文化街，南至重庆路，北至红光胡同。

宽平大路北旧城改造地块位于朝阳区，东至长春工业大学围墙，西至永寿街，南至宽平大路，北至宽平大路北一胡同。

富丰路西地块位于宽城区，东至铁道线，西至车轮厂，南至青丘路，北至长机铁路专线。

基隆北街东地块位于宽城区，东至青年路，西至基隆北街，南至绿园区分界线，北至现状路。

利国街东 B 地块位于宽城区，东至现状利国街，西至规划利国街，南至一匡街，北至规划路。

黄河路地块位于宽城区，东至东四条西胡同，西至东二条街，南至长江路，北至黑水路。

平阳街地块位于南关区，东至琿春街东胡同，西至平阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路。

岳阳街地块位于南关区，东至 104 小学，西至岳阳街，南至解放大路南胡同，北至解放大路。

四间地块位于绿园区，东至雁鸣湖，西至耕地，南至西环城路，北至青年路。

新月路南地块位于绿园区，东至规划绿地、西至丙十五街、南至花莲路、北至新月路。

项目新建地点分为 2 个地块：基隆北街东 B 地块和新月路南地块。

基隆北街东 B 地块新建小区位于宽城区，东至青年路，西至基隆路，南至青丘路，北至丙十路。

新月路南地块新建小区位于绿园区，东至规划绿地，西至丙十五街，南至花莲路，北至新月路。

本项目拆迁区域面积约 233.24 万 m²，征收总建筑面积 119.61 万 m²，共征收住宅 4448 户，非住宅 83 家。

项目建设进度约为 8 年，即从 2019 年 5 月~2027 年 6 月。

与本棚户区改造项目相关的文件为《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部会议纪要》长棚危保指[2010]7号、《关于下达棚户区改造计划的通知》长安组[2014]9号、《长春市保障性安居工程领导小组 2018 年第一次棚改项目审批会会议纪要》长安组[2018]1号及《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整长春市 2019 年城市棚户区改造

项目计划的函》（吉建函[2019]409号）。

长春市本级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	北安路棚户区改造地块	东至住宅，西至儿童医院，南至北安路，北至公安厅	拆迁区域面积约1.68万m ² ，征收总建筑面积约2.10万m ² ，住宅约250户。北安路棚户区改造地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
2	文化街旧城改造地块	东至文化东胡同，西至文化街，南至重庆路，北至红光胡同	拆迁区域面积约0.74万m ² ，征收总建筑面积约1.20万m ² ，住宅约109户，非住宅7家。文化街旧城改造地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
3	宽平大路北旧城改造地块	东至长春工业大学围墙，西至永寿街，南至宽平大路，北至宽平大路一胡同	拆迁区域面积约1.28万m ² ，征收总建筑面积约2.2万m ² ，住宅约240户。宽平大路北旧城改造地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
4	富丰路西地块	东至铁道线，西至车轮厂，南至青丘路，北至长机铁路专线	拆迁区域面积约7万m ² ，征收总建筑面积约3.2万m ² ，其中住宅建筑面积0.5万m ² ，非住宅建筑面积2.7万m ² 。住宅约85户，非住宅2家。富丰路西地块居民安	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局

			置方式为货币补偿		
5	基隆北街东地块	东至青年路，西至基隆北街，南至绿园区分界线，北至现状路	拆迁区域面积约15.5万m ² ，征收总建筑面积约5.2万m ² ，其中住宅建筑面积1.7万m ² ，非住宅建筑面积3.5万m ² 。住宅约280户，非住宅3家。基隆北街东地块居民安置方式为货币补偿、原地安置	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
6	利国街东B地块	东至现状利国街，西至规划利国街，南至一匡街，北至规划路	拆迁区域面积约7.34万m ² ，征收总建筑面积约1.6万m ² ，其中住宅建筑面积1万m ² ，非住宅建筑面积0.6万m ² 。住宅约285户，非住宅1家。利国街东B地块居民安置方式为货币补偿、异地安置。利国街东B地块回迁居民安置在基隆北街东B地块	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
7	黄河路地块	东至东四条西胡同，西至东二条街，南至长江路，北至黑水路	拆迁区域面积约6.9万m ² ，征收总建筑面积约2.03万m ² ，其中住宅建筑面积1.84万m ² ，非住宅建筑面积0.20万m ² 。住宅约241户，非住宅11家。黄河路地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局

8	平阳街地块	东至琿春街东胡同,西至平阳街,南至解放大路南胡同,北至解放大路	拆迁区域面积约1.97万m ² ,征收总建筑面积约2.58万m ² ,住宅约396户,非住宅41家。平阳街地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
9	岳阳街地块	东至104小学,西至岳阳街,南至解放大路南胡同,北至解放大路	拆迁区域面积约1.37万m ² ,征收总建筑面积约1.80万m ² ,住宅约192户,非住宅1家。岳阳街地块居民安置方式为货币补偿	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
10	四间地块	东至雁鸣湖,西至耕地,南至西环城路,北至青年路	拆迁区域面积约132.28万m ² ,征收总建筑面积约69.60万m ² ,住宅约1760户,非住宅11家。四间地块居民安置方式为货币补偿、异地安置。四间地块回迁居民安置在新月路南地块	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局
11	新月路南地块	东至规划绿地、西至丙十五街、南至花莲路、北至新月路	拆迁区域面积约57.18万m ² ,征收总建筑面积约28.10万m ² ,住宅约610户,非住宅6家。新月路南地块居民安置方式为货币补偿、原地安置	根据项目进度支付	长春市住房保障和房屋管理局

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、直接影响。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。

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。

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，长春市的经济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。

（二）社会效益分析

多年来，北安路棚户区改造地块、文化街旧城改造地块、宽平大路北旧城改造地块、富丰路西地块、基隆北街东地块、利国街东B地块、黄河路地块、平阳街地块、岳阳街地块、四间地块和新月路南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，社会意义巨大。

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 791,712.04 万元，包括房屋征收补偿安置费用 527,193.76 万元，工程费用 44,170.70 万元，预备费 191,575.69 万元，其他费用 28,771.89 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	527,193.76	
2	工程费用	44,170.70	
3	其他费用	28,771.89	
4	预备费	191,575.69	
合计		791,712.04	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 791,712.04 万元，其中拟投入资金 161,712.04 万元，占 20.43%，棚户区改造专项债券资金 630,000.00 万元，占 79.17%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 150,000.00 万元，2020 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 150,000.00 万元，2021 年拟发行棚户区改造专

项债券筹资 130,000.00 万元, 2022 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 130,000.00 万元, 2023 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 35,000.00 万元, 2024 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 35,000.00 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

(一) 预期收益

项目预计在 2025 年-2026 年可进行土地出让, 预计出让土地面积 228.07 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 2016-2018 年本地区 GDP 平均增速 7.57% 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 1,369,444.33 万元、1,303,294.55 万元、1,239,897.55 万元。具体详见下表:

长春市本级棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	按 2016 年-2018 年 GDP 平均增速的 100% 预计地价	按 2016 年-2018 年 GDP 平均增速的 90% 预计地价	按 2016 年-2018 年 GDP 平均增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	1,559,102.41	1,483,932.23	1,411,890.23
1	可出让土地面积	万平方米	228.07	228.07	228.07
2	地价	元/平方米	6,836.07	6,506.48	6,190.60
二	土地扣减项目	万元	189,658.08	180,637.68	171,992.68

3	政策性成本	万元	189,658.08	180,637.68	171,992.68
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	1,369,444.33	1,303,294.55	1,239,897.55

(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63亿元，其中本期拟发行15亿元，假设债券期限7年，利率4.1%；未来年度拟发行债券融资金额48亿元，分别为2020年拟发行15.00亿元，假设债券期限7年，每年付息一次，利率4.1%；2021年拟发行13.00亿元，2022年拟发行13亿元，假设债券期限5年，每年付息一次，利率4.0%；2023年拟发行3.5亿元，2024年拟发行3.5亿元，假设债券期限3年，每年付息一次，利率3.8%。棚户区改造专项债券发行计划详见下表：

单位：万元

年度	合计	债券金额及期限		
		3年期	5年期	7年期
2019年	150,000.00			150,000.00
2020年	150,000.00			150,000.00
2021年	130,000.00		130,000.00	
2022年	130,000.00		130,000.00	
2023年	35,000.00	35,000.00		
2024年	35,000.00	35,000.00		
合计	630,000.00	70,000.00	260,000.00	300,000.00

债券还本付息支出明细详见下表：

2019年长春市本级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										小计
			本期偿付本金	利率（7年期）	本期偿付利息（7年期）	利率（5年期）	本期偿付利息（5年期）	利率（3年期）	本期偿付利息（3年期）	本期偿付利息合计			
2019年		150,000.00		4.10%	2,562.50	4.00%		3.80%		2,562.50			2,562.50
2020年	150,000.00	150,000.00		4.10%	9,225.00	4.00%		3.80%		9,225.00			9,225.00
2021年	300,000.00	130,000.00		4.10%	12,300.00	4.00%	2,600.00	3.80%		14,900.00			14,900.00
2022年	430,000.00	130,000.00		4.10%	12,300.00	4.00%	7,800.00	3.80%		20,100.00			20,100.00
2023年	560,000.00	35,000.00		4.10%	12,300.00	4.00%	10,400.00	3.80%		23,365.00			23,365.00
2024年	595,000.00	35,000.00		4.10%	12,300.00	4.00%	10,400.00	3.80%		24,695.00			24,695.00
2025年	630,000.00			4.10%	12,300.00	4.00%	10,400.00	3.80%		25,360.00			25,360.00
2026年	630,000.00		315,000.00	4.10%	9,737.50	4.00%	7,800.00	3.80%		19,532.50			334,532.50
2027年	315,000.00		315,000.00	4.10%	3,075.00	4.00%	2,600.00	3.80%		6,340.00			321,340.00
合计		630,000.00	630,000.00		86,100.00		52,000.00		7,980.00	146,080.00			776,080.00

(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 1,369,444.33 万元、1,303,294.55 万元、1,239,897.55，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.76、1.68、1.60。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		2,562.50	2,562.50		
2020 年		9,225.00	9,225.00		
2021 年		14,900.00	14,900.00		
2022 年		20,100.00	20,100.00		
2023 年		23,365.00	23,365.00		
2024 年		24,695.00	24,695.00		
2025 年		25,360.00	25,360.00		
2026 年	315,000.00	19,532.50	334,532.50	1,369,444.33	
2027 年	315,000.00	6,340.00	321,340.00		
小计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,369,444.33	
覆盖倍数				1.76	

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		2,562.50	2,562.50		
2020年		9,225.00	9,225.00		
2021年		14,900.00	14,900.00		
2022年		20,100.00	20,100.00		
2023年		23,365.00	23,365.00		
2024年		24,695.00	24,695.00		
2025年		25,360.00	25,360.00		
2026年	315,000.00	19,532.50	334,532.50	1,303,294.55	
2027年	315,000.00	6,340.00	321,340.00		
小计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,303,294.55	
覆盖倍数				1.68	

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		2,562.50	2,562.50		
2020年		9,225.00	9,225.00		
2021年		14,900.00	14,900.00		

2022年		20,100.00	20,100.00		
2023年		23,365.00	23,365.00		
2024年		24,695.00	24,695.00		
2025年		25,360.00	25,360.00		
2026年	315,000.00	19,532.50	334,532.50	1,239,897.55	
2027年	315,000.00	6,340.00	321,340.00		
小计	630,000.00	146,080.00	776,080.00	1,239,897.55	
覆盖倍数				1.60	

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：

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，基本上无社会风险。

一是物业管理风险。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。

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。

（二）应对措施：

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，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。

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“三个代表”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

长春市本级棚改项目主管部门及主要责任如下：

主管部门：长春市住房保障和房屋管理局

机构地址：长春市绿园区西环城路 5555 号

责任人：李晓曼

责任范围：

1、贯彻执行国家和省市有关住房保障和房地产管理方面的法律、法规、规章、规划、政策和标准；起草全市有关住房保障和房地产管理方面的法规和规章草案，拟订相关政策和标准；拟定全市住房保障和房地产管理方面的发展战略、规划并组织实施。

2、根据有关规定，承担保障城区中等偏下和低收入家庭

等住房责任。会同有关部门开展国家、省和市有关住房保障资金安排的组织实施工作；监督管理全市保障性住房工作。承担全市棚户区改造工作。

3、承担推进城市住房制度改革的责任。指导城区住房建设，组织实施城区住房制度改革；负责全市房改资金的归集、统一管理和使用。

4、承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。负责指导监督房屋产权管理工作，负责拨用房产的管理。负责本市房产测绘的统一管理工作。

5、负责本市城市规划区内依法交付使用的房屋安全管理；负责指导城区房屋拆改结构安全管理工作；负责城区危险房屋管理工作；组织开展城区危险房屋安全鉴定工作。

6、依法对本市行政区域内物业服务管理活动进行监督管理。负责全市物业行业管理；指导、监督、协调全市物业管理和房屋维修管理工作；负责房屋公共部位、共用设施设备维修资金的归集、管理和使用；参与全市物业管理收费项目和收费标准的审核报批；负责指导、监督实施物业服务招投标制度；参与新建小区的规划论证及综合验收；负责全市物业管理企业资质审批、企业等级评定、物业小区达标检查及物业管理人员的培训工作。

7、组织开展对住房保障和房地产管理方面行政执法情况的监督检查；依法对住房保障和房地产管理方面各种违法行

为进行行政处罚；依法处理房地产权属等纠纷。

8、负责指导各县（市）、区住房保障、房地产管理和住房制度改革工作；指导有关协会、学会工作。

9、负责组织、指导全市住宅小区综合整治工作职责。

10、承担全市房地产租赁市场的管理等行政职责。

11、编制我市中、长期住宅小区综合开发规划，监督管理住宅小区开发执行情况；对各类开发企业进行资格审查和行业管理；会同有关部门管理、确定商品房价格；负责住宅小区开发建设中纠纷的仲裁等行政职责。

12、按照“三个必须”要求，加强主管行业领域的安全生产管理职责，指导督促企事业单位加强安全管理；依照有关法律、法规的规定履行安全生产监督管理职责，开展监管执法工作。

13、承担市政府交办的其他事项。



2019年长春莲花山生态旅游度假区棚户区 改造项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

长春莲花山生态旅游度假区(以下简称“莲花山度假区”)地处长白山余脉大黑山中段,位于长春市东部,东临石头口门水库、南接双阳区、净月经济开发区,西与英俊工业集中区接壤,北与长春经济技术开发区、九台市相依,规划控制面积417平方公里,下辖“两镇一乡”即劝农山镇、泉眼镇、四家乡,共26个行政村,总人口5.9万人。

莲花山度假区既属于都市城郊,又是农村地区;既是生态优势地区,又是生态敏感地区;既是传统农业地区,又是新兴服务业集聚区;既是以内向型经济为主的地区,又是极便于开放的国际化地区。依据《长春莲花山生态旅游度假区省级城镇化示范区建设实施方案》,未来莲花山度假区的发展将以长吉一体化为核心,以城镇化改革试点为主线,以把握城乡统筹、城乡一体化的发展方向,在本区域内按照森林湖滨观光、山地冰雪运动、健康森林体验、民俗风情、乡村体验和休闲疗养、风情小镇6大功能进行区划布局,突出生态建设和环境保护,大力发展现代服务业,着力提升莲花山

度假区基础设施保障水平，全力打造以冰雪运动、温泉疗养、休闲度假、时尚娱乐、四季和谐为特色引领的生态型、全景式国际旅游目的地，推动长吉图区域合作和长吉一体化深度融合。

2016—2018年，莲花山度假区分别实现一般公共预算收入1亿元、1.43亿元和1.67亿元，政府性基金收入分别为0亿元、0.45亿元和0.26亿元。

莲花山度假区 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）	2.66	2.90	3.26
一般公共预算收入（亿元）	1	1.43	1.67
一般公共预算支出（亿元）	4.22	4.97	5.74
政府性基金收入（亿元）	0	0.45	0.26
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）			
政府性基金支出（亿元）	0.15	2.04	2.52
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）	0.005	2	1.61

注：2016、2017年财政收支状况数据为决算数，2018年财政收支状况数据为预算执行数。
区一级土地收支上缴市本级，且以上数据不含土地出让金。

二、债券情况

莲花山度假区本次拟发行棚户区改造债券3.12亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为7

年，利息按年支付，年利率暂按 4.10% 测算，到期后一次性偿还本金。共涉及一个项目，具体为莲花山四家乡棚户区改造回迁房二期工程项目。

三、项目概况

本次计划实施的棚户区改造项目为莲花山四家乡棚户区改造二期项目，项目计划征收居民 350 户，新建安置住房 480 套，项目建设期自 2019 年 5 月至 2022 年 11 月。

项目征拆区域位于莲花山度假区四家乡，四家乡位于长春市¹东部，石头口门水库上游西侧，1951 年建制，地处九台市、永吉县、双阳区与二道区四地交汇处。东临永吉县万昌镇，东北与九台市波泥河乡隔河（饮马河）相望，北与九台市平湖区接壤，西连本区劝农山镇，南接双阳区奢岭镇，是吉林省著名旅游乡镇之一，2010 年被吉林省授予特色旅游景观名镇示范，2011 年被国家授予全国特色旅游景观名镇示范，全乡幅员面积 111 平方公里，有 8 个行政村。

本项目采取新建安置住宅异地回迁的方式实施。新建回迁小区位于莲花山度假区四家乡，东至耕地、西至雪场西街、南至耕地、北至四家乡棚改回迁房一期工程。

根据《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整长春市 2019 年城市棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2019]409 号），本项目已纳入吉林省住房和城乡建设厅棚户区改造计划。

本项目计划征收居民 350 户，新建回迁小区计划占地面积 47,828 m²，新建安置住宅 480 套，规划总建筑面积 71,172.45 m²，其中住宅建筑面积 36,327.05 m²、公建建筑面积 3,127.92 m²、地下建筑面积 31,717.48 m²。项目建设期自 2019 年 5 月至 2022 年 11 月。

莲花山度假区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	莲花山度假区四家乡	东至耕地、西至雪场西街、南至东自由大路、北至四家乡棚改一期地块	<p>本项目征拆区域属于城市棚户区，位于长春莲花山生态旅游度假区四家乡，东至石头口门水库、西至雪场西街、南至双阳奢岭镇、北至四家乡杂木村，涉及四家村、创新村、光辉村、新光村等村屯。</p> <p>项目新建建设地点位于长春莲花山生态旅游度假区四家乡，东至耕地、西至雪场西街、南至耕地、北至四家乡棚改回迁房一期工程。</p> <p>项目拆迁区域土地面积约 28 万 m²，征收总建筑面积 73713.5 m²，征收居民户数 350 户，征拆居民人数 1400 人，住宅建筑面积 73713.5 m²（含有证房屋 35000 m²，无证房屋 38713.5 m²，都属于住宅类建筑）。</p>	64,750.17 万元	长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的实施，在满足民生需要的同时，将使莲花山度

度假区加快城镇化的进程，促进和谐社会的构建，从而有效地改善莲花山度假区的投资环境，为莲花山度假区的经济实现持续快速协调健康发展创造条件。对于推进及加速城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用，为度假区经济建设和招商引资打下了坚实基础，将促进度假区经济社会的可持续发展。

本项目收入主要为出让位于莲花山度假区四家乡的土地形成的出让收入及新建回迁小区配建地下车位和商业用房的销售收入。经估算，本项目可用于还款的收入来源大于总投资，能够覆盖债券本息，经济效益显著。

（二）社会效益分析

棚户区改造项目是长春市政府、度假区管委会以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施建设，真正体现了立党为公、执政为民的思想理念，缩小城市不同群体之间的住房差距和生活差距，提高城市基础设施配套水平。

本项目的实施，使棚户区居民的生存环境、空气质量得到极大的改善，尤其是低收入、弱势群体的居住和生活条件。改造前，棚户区内道路、供气、供热、排水等基础设施简陋陈旧，环境极其恶劣。改造后居民住进现代化的小区形成一定的居住规模，环境优美、配套设施齐全、物业管理全覆盖，在改善城市面貌的同时，土地也实现了集约高效利用，具有良好生态效益。

本项目的实施有利于提高莲花山度假区居民的生活水平和生活质量，让住房困难群众共享改革发展成果，有助于进一步提升居民幸福指数和城市外在形象。

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 64,750.17 万元，包括房屋征收补偿安置费用 13,919.96 万元，工程费用 34,305.49 万元，预备费 2,174.72 万元，财务费用 14,350 万元。

项目总投资综合考虑了拟改造区域的拆迁补偿成本、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	13,919.96	
2	工程费用	34,305.49	新建回迁小区开发成本等
3	其他费用	-	
4	预备费	2,174.72	
5	财务费用	14,350.00	
合计		64,750.17	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 64,750.17 万元，其中预算内投资安排 14,750.17 万元，占 22.78%，棚户区改造专项债券资金 50,000 万元，占 77.22%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 31,200 万元，2020 年拟发行棚户区改造专项债券筹资

18,800 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 7 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 19.1387 万平方米。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 2016-2018 年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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 78,988.16 万元、75,169.41 万元、71,509.61 万元，其他配套地下车位和商业用房销售收益分别为 10,167.84 万元、9,951.84 万元、9,739.23 万元。具体详见下表：

莲花山度假区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	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	90,003.95	85,664.44	81,505.60
1	可出让土地面积	万平方米	19.1387	19.1387	19.1387
2	地价	元/m ²	4,702.72	4,475.98	4,258.68
二	土地扣减项目	万元	11,015.79	10,495.03	9,995.99
3	政策性成本	万元	11,015.79	10,495.03	9,995.99
三	其他收益	万元	10,167.84	9,951.84	9,739.23
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	89,156.00	85,121.26	81,248.84

（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5亿元，假设债券期限7年，年利率4.10%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019年莲花山度假区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		31,200.00		4.10%	533.00	533.00
2020年	31,200.00	18,800.00		4.10%	1,664.60	1,664.60
2021年	50,000.00			4.10%	2,050.00	2,050.00
2022年	50,000.00			4.10%	2,050.00	2,050.00
2023年	50,000.00			4.10%	2,050.00	2,050.00
2024年	50,000.00			4.10%	2,050.00	2,050.00
2025年	50,000.00			4.10%	2,050.00	2,050.00
2026年	50,000.00		31,200.00	4.10%	1,517.00	32,717.00
2027年	50,000.00		18,800.00	4.10%	385.40	19,185.40
合计		50,000.00	50,000.00		14,350.00	64,350.00

（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89,156万元、85,121.26万元、81,248.84万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为1.39、1.32、1.26。具体情况如下：

**表一：接近三年 GDP 平均增速 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		533.00	533.00		
2020 年		1,664.60	1,664.60		
2021 年		2,050.00	2,050.00		2,829.98
2022 年		2,050.00	2,050.00		4,062.82
2023 年		2,050.00	2,050.00		3,275.04
2024 年		2,050.00	2,050.00		
2025 年		2,050.00	2,050.00		
2026 年	31,200.00	1,517.00	32,717.00	78,988.16	
2027 年	18,800.00	385.40	19,185.40		
小计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	78,988.16	10,167.84
覆盖倍数				1.39	

**表二：接近三年 GDP 平均增速 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		533.00	533.00		
2020 年		1,664.60	1,664.60		
2021 年		2,050.00	2,050.00		2,790.31
2022 年		2,050.00	2,050.00		3,977.68
2023 年		2,050.00	2,050.00		3,183.86
2024 年		2,050.00	2,050.00		
2025 年		2,050.00	2,050.00		
2026 年	31,200.00	1,517.00	32,717.00	75,169.41	
2027 年	18,800.00	385.40	19,185.40		
小计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	75,169.41	9,951.84
覆盖倍数				1.32	

**表三：接近三年 GDP 平均增速 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	-	533.00	533.00		
2020 年	-	1,664.60	1,664.60		
2021 年	-	2,050.00	2,050.00		2,750.91
2022 年	-	2,050.00	2,050.00		3,893.73
2023 年	-	2,050.00	2,050.00		3,094.59
2024 年	-	2,050.00	2,050.00		
2025 年	-	2,050.00	2,050.00		
2026 年	31,200.00	1,517.00	32,717.00	71,509.61	
2027 年	18,800.00	385.40	19,185.40		
小计	50,000.00	14,350.00	64,350.00	71,509.61	9,739.23
覆盖倍数				1.26	

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

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，基本上无环保风险。项目风险主要包括：

1、物业管理风险。回迁小区管理、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。

2、就业风险。新入住居民能否找到合适的岗位、就业所得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。

（二）应对措施

关于本项目可能带来的社会风险，将采取以下防范措施：

1、做好居民生活保障工作，新建小区要实行物业管理。度假区已实施完成的棚改小区包括莲花印象、莲花雅居、莲花泉眼等，均已实现现代化物业管理，小区内配套设施齐全（供水、供气、供热、绿化景观、园区智能化、网络和有线电视等均具备）、物业服务标准较高，居民生活满意度较好。同时新建小区均配建一定比例的经营用房以满足居民对日用品采购、生活服务等方面的基本需求。

2、为被搬迁居民提供更多的就业岗位。本项目被搬迁居民中还存在有耕地的农民，新建小区距离其耕地较近、不影响其继续从事农业劳作。此外，新建小区周边有莲花山滑雪场项目，世贸、力旺、亚泰等度假小镇项目，劳动用工需求较大，可以为失去耕地及不远从事农业劳作的被搬迁居民提供稳定的就业岗位。

八、主管部门责任

主管部门：长春莲花山生态旅游度假区管理委员会

机构地址：长春莲花山生态旅游度假区雾九路1号

负责人：邵大明

主管部门在本项目中的责任范围：

1、贯彻执行国家和省市有关住房保障方面的法律、法规、

规章、规划、政策和标准；起草度假区有关住房保障的法规和规章，拟定相关政策和标准；拟定度假区住房保障的发展战略、规划并组织实施。

2、制定本项目实施的工作原则，包括坚持公平、公正、公开的原则；坚持统一标准、统一程序的原则；坚持团结协作、密切配合的原则；坚持确保被征收户合法财产和利益得到合理补偿的原则。

3、明确本项目实施的职责分工，具备包括社区安居办负责统一组织四家乡棚户区改造项目征收补偿安置工作，四家乡政府密切配合具体实施；民政局负责贫困户的认定工作；审计局、纪工委办、检察室负责对征收补偿安置工作进行监督，并对征收补偿安置费的使用进行审计、监督；财政局、建设局负责征收补偿安置费的筹集；四家乡政府和村民委员会要按照职责权限做好房屋（含附着物）征收工作；规划局、国土分局、农业局、水利局、林业局、行管局、工商分局和四家乡政府成立联合认定组和拆违认定组，对项目区内房屋及其地上附着物和证照进行认定；信访局负责做好信访稳控工作；政府采购中心负责按长春市政府规定程序组织招投标，选择具有法定资质、符合规定条件的测绘、评估公司；评估公司负责对房屋、地上附着物及树木、苗木数量的确定和价格的评估，出具评估报告，并对出具的报告负法律责任；测绘

公司负责对土地和房屋及其地上附着物面积、数量的确定，出具测绘报告，并对出具的报告负法律责任。

实施单位（项目法人单位）：长春莲花山生态旅游度假区管委会建设局

机构地址：长春莲花生态旅游度假区雾九路 1 号

负责人：邹继业

实施单位（项目法人单位）在本项目中的职责范围：

1、与财政局共同负责征收补偿安置费的筹集、使用和监督；

2、负责项目实施日常工作协调、调度、监督、检查，协调相关部门保障项目实施进度；

3、作为发包方按照国家法律、法规等规定，对回迁小区建设的施工单位、设计单位、监理单位、代建单位等进行招标采购。



2019年长春新区棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

(一) 区位情况介绍

2016年2月3日，国务院批复同意成立长春新区，覆盖长春高新技术产业开发区、北湖经济开发区、长德经济开发区、空港经济开发区。规划面积约499平方公里，是长吉图开发开放先导区的重要组成部分。长春新区位于长吉图开发开放先导区核心腹地和我东北地理中心，是哈（尔滨）大（连）经济带和中蒙俄经济走廊的重要节点。长春新区拥有国家级高新技术产业开发区，形成了先进装备制造、生物医药、光电信息新材料、新能源、现代服务业等产业集群，拥有国家级汽车电子产业基地、国家专利导航产业发展实验区、国家级文化和科技融合示范基地以及目前亚洲最大的疫苗生产基地。战略性新兴产业和高新技术产业近三年产值增幅保持20%以上。长春新区与中国科学院长春分院、吉林大学等合作建设的长东北科技创新中心，搭建了光电子、新材料、新能源、生物医药、生态农业等专业技术平台和政务、信息、金融、人才等公共服务平台，引进国家级科研机构30余家，

建设了一批创新平台和载体，为新区创新发展打下了较为坚实的基础。吉林省是我国参与图们江区域合作开发的核心区域，在“一带一路”建设中具有重要作用。吉林省与东北亚国家地方合作有序推进，与俄罗斯远东地区合作日益紧密，长春兴隆综合保税区封关运营，东北亚国际物流园区长春铁路综合货场项目启动建设，为新区参与国际开放合作提供了较为有力的支撑。长春新区位于《全国主体功能区规划》明确的国家重点开发区域，水、电、气等要素资源充足，基础设施及市政配套比较完善，发展承载能力较强，适合大规模工业化、城镇化开发。生态环境优良，人居环境优美，区内森林覆盖率、空气、水资源质量等生态条件优于全国平均水平。城镇化基础较好，是吉林省新型城镇化试点和长春市城区空间拓展的重点区域。

（二）发展规划

规划至 2020 年，四大开发区城市建设用地规模 170.77 平方公里，可承载人口规模 95 万人。其中长春空港经济开发区规划至 2020 年城市建设用地 38.09 平方公里，可承载人口 20 万人，重点规划建设国际交流与合作中心、东北亚航空物流园和临空产业制造园；长春北湖科技开发区规划至 2020 年城市建设用地 61.94 平方公里，可承载人口 20 万人，重点建设国际物流中心和科技创新中心；长德经济开发区规划至 2020 年城市建设用地 27.74 平方公里，可承载人口 15 万人，

重点建设亚太农业和食品安全产业园、精优食品产业园、东北亚工程机械城和先进装备产业园；长春高新技术产业开发区规划至 2020 年城市建设用地 43 平方公里，可承载人口 40 万人，重点建设汽车及零部件产业园、光机电产业园、创意与软件产业园和动漫产业园。

2016 - 2018 年，长春新区分别实现一般公共预算收入 21.6 亿元、13.4 亿元和 16.6 亿元，政府性基金收入分别为 2.8 亿元、3.2 亿元和 6.2 亿元。

长春新区 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)	1035	889.3	966.0
一般公共预算收入 (亿元)	21.6	13.4	16.6
一般公共预算支出 (亿元)	32.8	22.7	28.9
政府性基金收入 (亿元)	2.8	3.2	6.2
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0	0	0
政府性基金支出 (亿元)	4.3	7.7	13.8
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)	3.0	5.8	10.3

注: 2016、2017 年财政收支状况数据为决算数, 2018 年财政收支状况数据为预算执行数。区一级土地收支上缴市本级。

二、债券情况

长春新区本次拟发行棚户区改造债券 2.66 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 5 年,

利息按年支付，利率暂按 4.00% 测算。共涉及 2 个项目。

三、项目概况

长春新区棚户区改造项目涉及长春空港经济开发区 2 个项目，4 宗地块。

(一) 长春空港经济开发区 2019 年棚户区（新港大街地块）改造项目介绍

新港大街地块一位于临河村 2 社，东起饮马河、南至一社边界、西起新港大街、北至通港大路；新港大街地块二位于临河村 1 社，东起饮马河、南至丹霞山路东乙二路、西起新民村边界、北至通港大路。

长春空港经济开发区 2019 年棚户区（新港大街地块）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	新港大街地块一	位于临河村 2 社，东起饮马河 南至一社边界 西起新港大街 北至通港大路	占地 18.6741 公顷，涉及 76 户	根据项目进度支付	长春空港经济开发区管理委员会
2	新港大街地块二	位于临河村 1 社，东起饮马河 南至丹霞山路东乙二路 西起新民村边界 北至通港大路	占地 17.7050 公顷，涉及 120 户	根据项目进度支付	长春空港经济开发区管理委员会

(二) 长春空港经济开发区 2019 年棚户区（机场大路地块）改造项目介绍

机场大路地块三位于西营城村 2 社，东起郁江街、南至庐山路、西起港城大街、北至机场大道；机场大路地块四位

于西营城村 9 社，东起赣江东街、南至机场大道、西起金港大街、北至燕山路。

长春空港经济开发区 2019 年棚户区（机场大路地块）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	机场大路地块三	位于西营城村 2 社，东起郁江街 南至庐山路 西起港城大街 北至机场大道	占地 11.9318 公顷，涉及 97 户	根据项目进度支付	长春空港经济开发区管理委员会
2	机场大路地块四	位于西营城村 9 社，东起赣江东街 南至机场大道 西起金港大街 北至燕山路	占地 8.8719 公顷，涉及 99 户	根据项目进度支付	长春空港经济开发区管理委员会

项目涉及到的棚户区建成较早，拟被拆迁房屋已无法满足现代人对生活的要求。如果放任其不加紧改造建设，那将不仅破坏了长春新区的整体城市形象，严重拖累长春新区的发展，更有可能会成为诸多社会问题滋生的温床。本项目的进行能有效的提升当地外貌、人流量、与居住环境的改善，对提升城市形象有重要的作用。根据入户调查结果，4 宗地块的棚户区居民拆迁意愿强烈，普遍支持采取单一货币补偿。因此，本项目拟全部采取单一货币补偿方式。

本棚户区改造项目的相关文件为《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指

[2010]18号、《关于下达棚户区改造计划的通知》长安组[2015]2号、《长春市保障性安居工程领导小组2018年一次棚改项目审批会会议纪要》长安组[2018]1号。

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目的目的是根据国家相关法律和政策为长春新区建设过程被拆迁户提供货币安置。因此，可推进长春新区房地产的发展，但其经济效益主要是间接经济效益。间接经济效益包括社会进步、科技发展、生态平衡、就业效果等。项目的建设，将使长春新区加快城镇化的进程，促进和谐社会的构建，从而有效地改善长春新区的投资环境，为长春新区的经济实现持续、快速、协调、健康发展创造条件。

长春新区棚户区改造项目，可以促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。项目是一项深得民心的德政工程、福利工程。本项目作为棚户区改造工程，项目完成后，对于推进及加速城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

（二）社会效益分析

本项目实施，有利于提高长春新区城镇居民的生活水平和生活质量。长春新区2019年棚户区改造项目主要面向区内中低收入家庭，解决他们住房的后顾之忧。本项目完成后对

城镇居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

本项目可以节约和合理利用国家资源。国家、地方出台了一系列的土地调控政策，提出要大力节约土地等有效资源。长春新区棚户区零星插建、布置纷乱，占用土地较大，利用率底下。本棚户区改造改造项目严格按照“统一规划、合理布局、节约土地”的原则，使拆迁后的土地资源得到充分的利用，以提高土地利用效率。有利于增加项目所在地居民的就业机会。该项目的进行对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影响。项目进行时的大量用工可以为居民提供临时就业机会。有利于经济效益的回报。项目的实施将直接汇入长春新区发展的潮流。该项目的实施对推动长春新区的开发，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 32,930.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 26,405.12 万元，预备费 803.94.00 万元，工程费用 0 万元，其他费用 5,720.94 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	26,405.12	
2	工程费用	0.00	
3	其他费用	5,720.94	
4	预备费	803.94	
合计		32,930.00	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 32,930.00 万元，其中预算资金安排 6,330.00 万元，占 19.22%，棚户区改造专项债券资金 26,600.00 万元，占 80.78%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 26,600.00 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 2024 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 46.7983 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 2016-2018 年长春市 GDP 平均增速 7.57% 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 65,640.01 万元、63,345.52 万元、61,114.94 万元，其他商业配套设施收入 0 万元。具体详见下表：

长春新区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	80,690.84	77,892.71	75,172.41
1	可出让土地面积	万平方米	居住用地 6.1194	居住用地 6.1194	居住用地 6.1194
			商业及商务用地 40.6789	商业及商务用地 40.6789	商业及商务用地 40.6789
2	地价	元/ m ²	居住用地 2,349.00	居住用地 2,267.53	居住用地 2,188.34
			商业及商务用地 1630.24	商业及商务用地 1573.71	商业及商务用地 1518.75
二	土地扣减项目	万元	15,050.83	14,547.19	14,057.47
3	政策性成本	万元	15,050.83	14,547.19	14,057.47
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	65,640.01	63,345.52	61,114.94

(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 2.66 亿元，假设债券期限 5 年，利率 4.00%，债券还本付息支出明细详见下表：

长春新区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		26,600.00		4.00%	443.33	443.33
2020年	26,600.00			4.00%	1,064.00	1,064.00
2021年	26,600.00			4.00%	1,064.00	1,064.00
2022年	26,600.00			4.00%	1,064.00	1,064.00
2023年	26,600.00			4.00%	1,064.00	1,064.00
2024年	26,600.00		26,600.00	4.00%	620.67	27,220.67
合计		26,600.00	26,600.00		5,320.00	31,920.00

（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 65,640.01 万元、63,345.52 万元、61,114.94 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 2.06、1.98、1.91。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
2019年	-	443.33	443.33		
2020年	-	1,064.00	1,064.00		
2021年	-	1,064.00	1,064.00		
2022年	-	1,064.00	1,064.00		
2023年	-	1,064.00	1,064.00		
2024年	26,600.00	620.67	27,220.67	65,640.01	

合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	65,640.01	
覆盖倍数				2.06	

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
2019 年	-	443.33	443.33		
2020 年	-	1,064.00	1,064.00		
2021 年	-	1,064.00	1,064.00		
2022 年	-	1,064.00	1,064.00		
2023 年	-	1,064.00	1,064.00		
2024 年	26,600.00	620.67	27,220.67	63,345.52	
合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	63,345.52	
覆盖倍数				1.98	

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
2019 年	-	443.33	443.33		
2020 年	-	1,064.00	1,064.00		
2021 年	-	1,064.00	1,064.00		
2022 年	-	1,064.00	1,064.00		
2023 年	-	1,064.00	1,064.00		
2024 年	26,600.00	620.67	27,220.67	61,114.94	
合计	26,600.00	5,320.00	31,920.00	61,114.94	
覆盖倍数				1.91	

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

项目实施过程中对附近居民会造成一定影响，周边居民可能会向上级部门投诉反映，甚至发生冲突。在拆迁过程中可能会造成噪声污染，影响出行，也会一定程度影响周边居民正常生活。

（二）应对措施

做好前期的宣传工作，加强政府与当地群众的沟通和交流。建立相应的管理机制，加强社区与政府有关部门的管理配合。文明拆迁，尽可能加快进度。加强和完善运营管理制度，妥善处理社会矛盾。

七、主管部门责任

2019年长春新区棚户区改造项目主管部门及主管责任如下：

主管部门：长春空港经济开发区管理委员会

机构地址：吉林省长春市金港大街900号

责任人：张少军

责任范围：

（一）贯彻实施有关法律、法规和政策；

（二）制定并组织实施空港经济开发区经济和社会发展中长

期规划及年度计划；

（三）审核进入空港开发区的企业或者项目；

（四）负责空港开发区的财政管理，并按长春新区管委会授权负责国有资产管理；

（五）负责空港开发区内基本建设项目和用地（包括用地位置和面积）的初审；

（六）负责空港开发区招商引资、人才引进，建立长德开发区服务体系；

（七）负责空港开发区对外经济技术交流工作，组织本区域的信息发布和交流；

（八）负责空港开发区内社会事业的管理和服务；

（九）长春新区管委会授予的其他职权。



2019年榆树市棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

一、基本情况

榆树市位于吉林省中北部，处在长春、哈尔滨、吉林三市构成的三角区中心，东及东北与黑龙江省五常市、北及西北与双城市以拉林河为界，西与扶余市接壤，西南与德惠市、九台市隔松花江相望，南及东南与舒兰市相邻。全市幅员面积 4712 平方公里，辖五棵树经济开发区、环城工业集中区 2 个省级开发区，24 个乡镇、4 个街道办事处、388 个行政村、12 个社区，总人口 130.8 万，其中农业人口 100 万。

下一步，综合考虑我市的发展现状、国家政策趋势，按照中央、省和长春市的决策部署及有关会议要求，坚持稳中求进工作总基调，实现更好更快发展的原则，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大特别是习近平总书记视察东北的重要讲话和重要指示精神，按照省委十一届四次全会、长春市委十三届五次全会部署，积极践行新发展理念，以解放思想为先导，以数字经济为方向，以转型升级为要务，以改革创新为动力，深入实施“一

个中心、五大基地”战略，全力推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，坚定不移推动榆树高质量发展，加快建设哈长城市群区域性中心城市。

2016-2018年，榆树市分别实现一般公共预算收入9.3亿元、10.04亿元和6.75亿元，政府性基金收入分别为3.58亿元、4.29亿元和2.84亿元。

榆树市 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）	407	433	456
一般公共预算收入（亿元）	9.3	10.04	6.75
一般公共预算支出（亿元）	61.83	89.30	77.64
政府性基金收入（亿元）	3.58	4.29	2.84
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3.06	3.81	2.38
政府性基金支出（亿元）	5.56	5.27	5.04
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）	3.78	4.61	3.98

截止 2018 年末，榆树市地方政府专项债务限额 4.26 亿元，专项债务余额 2.84 亿元，其中：5 年期占比 96%，10 年期占比 4%。

二、债券情况

榆树市本次拟发行棚户区改造债券 7.3 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，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 11 个项目。

三、项目概况

（一）榆南片区 A 棚户区改造项目介绍

榆南片区 A 地块，位于长榆高中西，向阳路南，目前已列入全省 2019 年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7 号）。该项目新建回迁安置住房 500 套、4.83 万平方米，用以安置迎旭路东二期 170 户、榆南片区（2）二期 130 户、城东社区南二期 200 户。

（二）迎旭路东二期棚户区改造项目介绍

迎旭路东二期地块，东至空地，南至巷路，西至迎旭路，北至米兰阳光。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，迎旭路东二期棚户区改造项目已列入全省 2019 年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7 号）。项目改造房屋 245 户，货币化安置 75 套，在榆南片区 A 异地安置 170 套。

（三）榆南片区（2）二期棚户区改造项目介绍

榆南片区（2）二期地块，东至东外环，南至大地，西至榆南街，北至长榆高中。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、

道路狭窄、排水设施不完善。目前，榆南片区（2）二期棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋152户，货币化安置22套，在榆南片区A异地安置130套。

（四）城东社区南二期棚户区改造项目介绍

城东社区南二期地块，东至金水岭，南至土产公司北，西至榆树大街，北至铁北路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，城东社区南二期棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋324户，货币化安置124套，在榆南片区A异地安置200套。

（五）盛世之星南二期棚户区改造项目介绍

盛世之星南二期地块，东至工农大街，南至禾丰米业水泥路，西至货场，北至铁路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，盛世之星南二期棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉

林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋56户，货币化安置56套。

（六）土产公司北、榆树大街东二期棚户区改造项目介绍

土产公司北、榆树大街东二期地块，东至平房，南至亿晟蓝山，西至榆树大街，北至铁路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，土产公司北、榆树大街东二期棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋200户，货币化安置200套。

（七）紫涵香湾东、榆五公路北二期棚户区改造项目介绍

紫涵香湾东、榆五公路北二期地块，东至平房，南至铁北路，西至繁荣大街，北至规划路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，紫涵香湾东、榆五公路北棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下

达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7 号）。项目改造房屋 217 户，货币化安置 217 套。

（八）消防队南棚户区改造项目介绍

消防队南地块，东至碧海骄阳酒店，南至光荣路，西至榆西大街，北至向阳路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，消防队南棚户区改造项目已列入全省 2019 年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7 号）。项目改造房屋 155 户，货币化安置 155 套。

（九）逸品南方东棚户区改造项目介绍

逸品南方东地块，东至榆树大街，南至榆树大街与工农大街交汇，西至工农大街，北至巷路。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，逸品南方东棚户区改造项目已列入全省 2019 年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达 2019 年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7 号）。项目改造房屋 55 户，货币化安置 55 套。

（十）客运北站东一期棚户区改造项目介绍

客运北站东一期地块，东至规划路，南至榆三公路，西

至榆树大街，北至平房。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，客运北站东一期棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋37户，货币化安置37套。

（十一）向阳路东段北侧棚户区改造项目介绍

向阳路东段北侧地块，东至巷路，南至向阳路，西至幼儿园，北至温室大棚。该地块房屋建筑结构简易，破损严重，无修缮价值，存在一定的安全隐患，同时无集中供热、道路狭窄、排水设施不完善。目前，向阳路东段北侧棚户区改造项目已列入全省2019年棚户区改造计划，具体见《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2019年全省城市棚户区改造计划任务的函》（吉建联发〔2019〕7号）。项目改造房屋21户，货币化安置21套。

榆树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	榆南片区A	长榆高中西，向阳路南。	新建回迁安置住房500套、4.83万平方米，用以安置迎旭路东二期170户、榆南片区（2）二期130户、城东社区南二期200户。	24150万元	

2	迎旭路东二期	东至空地，南至巷路，西至迎旭路，北至米兰阳光。	改造房屋 245 户，货币化安置 75 套，在榆南片区 A 异地安置 175 套。	3390 万元	
3	榆南片区(2)二期	东至东外环，南至大地，西至榆南街，北至长榆高中。	改造房屋 152 户，货币化安置 22 套，在榆南片区 A 异地安置 130 套。	1000 万元	
4	城东社区南二期	东至金水岭，南至土产公司北，西至榆树大街，北至铁北路。	改造房屋 324 户，货币化安置 124 套，在榆南片区 A 异地安置 200 套。	6370 万元	
5	盛世之星南二期	东至工农大街，南至禾丰米业水泥路，西至货场，北至铁路。	改造房屋 56 户，货币化安置 56 套。	2700 万元	
6	土产公司北、榆树大街东二期	东至平房，南至亿晟蓝山，西至榆树大街，北至铁路。	改造房屋 200 户，货币化安置 200 套。	10300 万元	
7	紫涵香湾东、榆五公路北二期	东至平房，南至铁北路，西至繁荣大街，北至规划路。	改造房屋 217 户，货币化安置 217 套。	11150 万元	
8	消防队南	东至碧海骄阳酒店，南至光荣路，西至榆西大街，北至向阳路。	改造房屋 155 户，货币化安置 155 套。	6950 万元	
9	逸品南方东	东至榆树大街，南至榆树大街与工农大街交汇，西至工农大街，北至巷路。	改造房屋 55 户，货币化安置 55 套。	2500 万元	
10	客运北站东一期	东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房。	改造房屋 37 户，货币化安置 37 套。	2000 万元	
11	向阳路东段北侧	东至巷路，南至向阳路，西至幼儿园，北至温室大棚。	改造房屋 21 户，货币化安置 21 套。	2500 万元	

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

项目的经济效益主要为土地出让金。项目拟出让地块的土地性质包括住宅用地、商业服务用地等，综合考量土地出

让金单价、地块位置、榆树市当前经济增长形式、未来发展前景、国内外经济开发与合作的深化，可以预见榆树市棚户区改造项目地块出让后可获得较为丰厚的土地出让金，足够用于偿还债务，并适当减轻榆树市财政压力。因此，项目的实施具有一定的经济效益。

（二）社会效益分析

项目的实施具有良好的社会效益。本项目为棚户区项目，项目涉及的地块为榆树市城市棚户区改造地块，其居民一般为低收入群体，受经济条件的限制，很少能够改善提高生活水平，且地块内的城市基础配套设施条件较差，生活环境存在脏、乱、差等现象。通过项目的实施，能够有效的改善棚户区居民的生活环境及生活条件，对治安、环境治理、城市规划及建设、提高民众幸福指数等方面，具有重要的促进作用，因此项目的实施具有良好的社会效益。

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 73010.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 42947.09 万元，工程费用 14820.93 万元，预备费 3104.11 万元，其他费用 12137.87 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	42947.09	
2	工程费用	14820.93	
3	其他费用	12137.87	
4	预备费	3104.11	
合计		73010.00	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 73010.00 万元，其中预算资金安排 10 万元，占 0.01%，棚户区改造专项债券资金 73000.00 万元，占 99.99%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资 73000.00 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 2021 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 459.588 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，分别以近三年本地区预期 GDP 增速 5.53 % 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 147,012.09 万元、139,483.13 万元、132,303.43 万元，其他商业配套设施收入 0 万元。具体详见下表：

榆树市（县）城镇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	147,012.09	139,483.13	132,303.43
1	可出让土地面积	万平 方米	45.9588	45.9588	45.9588
2	地价	元/ m ²	3,198.78	3,034.96	2,878.74
二	土地扣减项目	万元	23,763.29	22,558.65	21,409.93
3	政策性成本	万元	23,763.29	22,558.65	21,409.93
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的 相关收益	万元	123,248.80	116,924.48	110,893.50

（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7.3亿元，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年榆树市（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		73,000.00		4.2%	1,277.50	1,277.50
2020年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2021年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00

2022年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2023年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2024年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2025年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2026年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2027年	73,000.00			4.2%	3,066.00	3,066.00
2028年	73,000.00		73,000.00	4.2%	3,066.00	3,066.00
2029年	73,000.00	73,000.00	73,000.00	4.2%	1,788.50	74,788.50
合计		73,000.00	73,000.00		30,660.00	103,660.00

(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 123,248.80 万元、116,924.48 万元、110,893.50 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.19、1.13、1.07。具体情况如下：

表一：接近三年 GDP 平均增速 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	-	1,277.50	1,277.50		
2020年	-	3,066.00	3,066.00		
2021年	-	3,066.00	3,066.00		
2022年	-	3,066.00	3,066.00		
2023年	-	3,066.00	3,066.00		
2024年		3,066.00	3,066.00		

2025年	-	3,066.00	3,066.00		
2026年		3,066.00	3,066.00		
2027年	-	3,066.00	3,066.00		
2028年	-	3,066.00	3,066.00		
2029年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	123,248.80	
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	123,248.80	
覆盖倍数				1.19	

表二：接近三年 GDP 平均增速 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	-	1,277.50	1,277.50		
2020年	-	3,066.00	3,066.00		
2021年	-	3,066.00	3,066.00		
2022年	-	3,066.00	3,066.00		
2023年	-	3,066.00	3,066.00		
2024年		3,066.00	3,066.00		
2025年	-	3,066.00	3,066.00		
2026年		3,066.00	3,066.00		
2027年	-	3,066.00	3,066.00		
2028年	-	3,066.00	3,066.00		
2029年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	116,924.48	
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	116,924.48	
覆盖倍数				1.13	

表三：接近三年 GDP 平均增速 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	-	1,277.50	1,277.50		
2020 年	-	3,066.00	3,066.00		
2021 年	-	3,066.00	3,066.00		
2022 年	-	3,066.00	3,066.00		
2023 年	-	3,066.00	3,066.00		
2024 年		3,066.00	3,066.00		
2025 年	-	3,066.00	3,066.00		
2026 年		3,066.00	3,066.00		
2027 年	-	3,066.00	3,066.00		
2028 年	-	3,066.00	3,066.00		
2029 年	73,000.00	1,788.50	74,788.50	110,893.50	
合计	73,000.00	30,660.00	103,660.00	110,893.50	
覆盖倍数				1.07	

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. 偿付风险。本期专项债券偿付资金主要来自对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现受到项目实施进度、土地市场供

求关系等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

2. 流动性风险。本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券的流动性。

3. 税务风险。根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税，发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化，若国家税收政策发生调整，将导致投资者投资收益相应发生波动。

（二）应对措施：

1. 根据会计师事务所出具的《专项评价报告》，本期专项债券对应项目的预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2. 如征收拆迁出现纠纷或其他特殊原因，导致工期拖延，

未能按计划出让相应土地，致使土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，我单位将在专项债务限额内申请发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

八、主管部门责任

榆树市住房和城乡建设局，为市政府工作部门。

法定代表人 张文彬。

主要职责是：

（一）负责贯彻执行国家、省及长春市关于住房和城乡建设方面的各项方针政策及法律法规。

（二）负责全市住房和城乡建设及房地产企业管理工作。监督管理建筑市场，规范市场各方主体行为，承担建工管理、建设工程招投标管理、行业内安全监督管理、质量监督管理等工作。

（三）负责全市保障性住房管理工作，承担全市棚户区改造和农村危房改造工作。

（四）负责城市供水、市政道路、供热、供气、污水（垃圾）处理、园林绿化、美化亮化等公用事业管理工作。

（五）负责物业管理、建设档案管理、市区节水等工作。

（六）负责城市管理方面的审核、审批等工作。

（七）负责乡镇相关涉建管理工作。

（八）负责全市人民防空工作。

(九) 完成市委、市政府交办的其他任务。

对本次项目的责任范围：榆树市住房和城乡建设局在榆树市人民政府的领导下，代表市政府履行本次债券项目，利用本次债券资金进行本项目11个地块棚户区改造的安置工作，会同财政对本次债券资金做好管理和使用，以及负责日常工作协调、调度，房源的普查、售价核准、信息发布，协助财政局进行购买指导价的核准等。



2019年德惠市棚户区改造项目收益与融资



自求平衡方案

一、基本情况

德惠市隶属于吉林省长春市，位于吉林省中北部、松辽平原腹地。地处北纬 44° 02"~44° 53"，东经 125° 14"~126° 24" 之间，东隔松花江与榆树市、舒兰县相望；西与农安县接壤；南与九台市、长春市相连；北与扶余县毗邻，总面积 3435 平方公里。德惠市为京哈线上重要的节点城市，国家级生态示范先进市，吉林省省级卫生城市。属北温带大陆性季风半湿润气候区，境内河道属松花江水系，地势由西南向东北倾斜，地形呈波状起伏。德惠辖 4 个街道，12 个镇，4 个乡。全市户籍总人口约 90 万人。

“十三五”时期，德惠市既要立足当前又要谋划长远，既要立足德惠市情又要贯彻国家要求，明确长远发展定位，描绘美好发展蓝图，为一张蓝图干到底奠定基础。抢抓国家确定的“哈长地区逐步发展形成城市群”的机遇，依托哈大复合交通走廊构建的一级城镇经济发展轴，不断完善和提升整体功能，打造现代高品质新型产业高地，强势推进城乡建设，建设成为哈长城市群重要节点城市。立足丰富的农畜产品资源，依托现有龙头企业，弘扬绿色、安全、营养、健康

理念，加大农产品品牌培育力度，生产更多绿色、有机、生态食品，扩大市场份额，建设成为全国知名绿色食品生态城。立足资源条件和产业基础，以泉德秸秆综合利用、国能生物发电等项目为依托，大力发展秸秆造纸、秸秆发电、环保建材等生态环保产业，实现产业之间低碳环保模式的经济循环，建设成为全省低碳循环经济发展示范城。综合考虑发展形势变化、国家总体要求和德惠发展需求，“十三五”时期，要确保如期全面建成小康社会，确保转变发展方式迈出坚实步伐，确保全面深化改革取得决定性成果，确保振兴发展取得新突破。

2016—2018年，德惠市分别实现一般公共预算收入 57.09 亿元、73.05 亿元和 68.13 亿元，政府性基金收入分别为 7.11 亿元、6.63 亿元和 9.08 亿元。

德惠市 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）	440.8	468.7	512.3
一般公共预算收入（亿元）	57.09	73.05	68.13
一般公共预算支出（亿元）	57.09	73.05	68.13
政府性基金收入（亿元）	7.11	6.63	9.08
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.47	5.13	6.53
政府性基金支出（亿元）	7.11	6.63	9.08
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）	5.47	5.13	6.53

截止 2018 年末，德惠市地方政府专项是债务限额 7.17 亿元，专项债务余额 4.82 亿元，其中：5 年期占比 87.14%，10 年期占比 12.86%。

二、债券情况

本次拟发行棚户区改造债券 1.5 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，到期后一次性偿还本金。共涉及 4 个项目本次申请债券共涉及 4 个地块，具体包括：迎新二期棚户区地块、龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)地块、松柏棚户区(购买存量)地块、惠新棚户区(购买存量)地块。

三、项目概况

(一) 迎新二期棚户区项目

(1) 项目改造范围

迎新二期棚户区项目改造范围位于德惠路—和平路、迎宾路—酒厂胡同。

(2) 项目改造规模

2019 年计划：迎新二期棚户区项目改造范围占地 0.79 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.5 万平方米，建设面积 1.5 万平方米。

(3) 居民安置方案

居民安置方式分为原地安置，住宅房屋征收补偿标准，实施“拆一还一”，不找差价，对就近上靠户型扩大面积部分，

只收建安成本。对在规定征收时限内迁出的居民，选择产权调换的，住房面积（有证照房屋）不足 49 平方米的，回迁时予以原面积 20% 的奖励；住房面积（有证照房屋）不足 49 平方米的低保户，回迁时补足 49 平方米；住房面积（有证照房屋）超过 49 平方米的，回迁时每户奖励 5 平方米。对在规定征收时限内迁出的居民，选择货币补偿的，按照每平方米评估价格（有证照房屋）的 20% 标准给予货币奖励。

（4）项目实施进度

该项目安排工期 24 个月，自 2019 年 01 月起至 2020 年 12 月止。

（二）龙凤四期棚户区（美庐桃花苑）项目

（1）项目改造范围

龙凤四期棚户区（美庐桃花苑）项目改造范围位于工农路—龙凤路、光明街—二十九中墙外。

（2）项目改造规模

2019 年计划：龙凤四期棚户区（美庐桃花苑）项目改造范围位于占地 0.26 万平方米，拆迁户数 50 户，拆迁房屋面积 0.5 万平方米，建设面积 0.5 万平方米。

（3）居民安置方案

居民安置方式分为原地安置，住宅房屋征收补偿标准，实施“拆一还一”，不找差价，对就近上靠户型扩大面积部分，只收建安成本。对在规定征收时限内迁出的居民，选择产权

调换的，住房面积（有证照房屋）不足 49 平方米的，回迁时予以原面积 20% 的奖励；住房面积（有证照房屋）不足 49 平方米的低保户，回迁时补足 49 平方米；住房面积（有证照房屋）超过 49 平方米的，回迁时每户奖励 5 平方米。对在规定征收时限内迁出的居民，选择货币补偿的，按照每平方米评估价格（有证照房屋）的 20% 标准给予货币奖励。

（4）项目实施进度

该项目安排工期 24 个月，自 2019 年 01 月起至 2020 年 12 月止。

（三）松柏棚户区（购买存量）改造项目

（1）项目改造范围

松柏棚户区（购买存量）改造项目改造范围位于新华街—铁路、松柏路—龙凤路。

（2）项目拆迁规模

2019 年计划：松柏棚户区（购买存量）项目改造范围位于占地 2.7 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米。

（3）居民安置方案

居民安置方式分为异地安置，政府组织购买市场存量商品房做为安置房。我们在全市范围内征集待售房源，只要符合五证齐全，无涉法登记备案，开发企业无不良信誉的房源均可报名销售。政府制定指导价为每平方米 3450 元。开发企

业结合自身实际报价，存量销售价格不准超过市场售价。征收部门设置选房大厅，供被征收户自愿挑选。从政策的制定到具体操作实施，整个程序公开透明。

(4) 项目实施进度

该项目安排工期 24 个月，自 2019 年 01 月起至 2020 年 12 月止。

(四) 惠新棚户区（购买存量）改造项目

(1) 项目改造范围

惠新棚户区（购买存量）改造项目改造范围位于松柏路—东风路、德顺街—沐德街。

(2) 项目拆迁规模

2019 年计划：惠新棚户区（购买存量）项目改造范围位于占地 2.48 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米。

(3) 居民安置方案

居民安置方式分为异地安置，政府组织购买市场存量商品房做为安置房。我们在全市范围内征集待售房源，只要符合五证齐全，无涉法登记备案，开发企业无不良信誉的房源均可报名销售。政府制定指导价为每平方米 3450 元。开发企业结合自身实际报价，存量销售价格不准超过市场售价。征收部门设置选房大厅，供被征收户自愿挑选。从政策的制定到具体操作实施，整个程序公开透明。

(4) 项目实施进度

该项目安排工期 24 个月，自 2019 年 01 月起至 2020 年 12 月止。

德惠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	迎新二期棚户区	德惠路— 和平路 迎宾路— 酒厂胡同	2019 年计划：迎新二期棚户区项目改造范围占地 0.79 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.5 万平方米，建设面积 1.5 万平方米。	该项目总投资 6800.7 万元，房屋征收及地上附属物拆迁工作正在进行，通过政府自筹 4800.7 万，债券融资 2000 万投入建设安置。	德惠市住房和城乡建设局
2	龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)	工农路— 龙凤路 光明街— 二十九中 墙外	2019 年计划：龙凤四期棚户区(美庐桃花苑)项目改造范围位于占地 0.26 万平方米，拆迁户数 50 户，拆迁房屋面积 0.5 万平方米，建设面积 0.5 万平方米。	该项目总投资 2281.99 万元，房屋征收及地上附属物拆迁工作正在进行，通过政府自筹 481.99 万，债券融资 1800 万投入建设安置。	德惠市住房和城乡建设局
3	松柏棚户区(购买存量)	新华街— 铁路 松柏路— 龙凤路	2019 年计划：松柏棚户区(购买存量)项目改造范围位于占地 2.7 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米。	该项目总投资 5715.87 万元，房屋征收及地上附属物拆迁工作正在进行，通过政府自筹 115.87 万，债券融资 5600 万资金投入购买存量安置。	德惠市住房和城乡建设局

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
4	惠新棚户区 (购买存量)	松柏路— 东风路 德顺街— 沐德街	2019 年计划：惠新棚户区（购买存量）项目改造范围位于占地 2.48 万平方米，拆迁户数 150 户，拆迁房屋面积 1.35 万平方米。	该项目总投资 5699.1 万元，房屋征收及地上附属物拆迁工作正在进行，通过政府自筹 99.1 万，债券融资资金 5600 万投入购买存量安置。	德惠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

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德惠市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，更全面拉动了德惠市的经济增长、激活了德惠市房地产市场。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，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的改革。

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

项目估算总投资 20497.66 万元，包括房屋征收补偿安置费用 2304.31 万元，政府采购存量商品房费用 9315 万元，工程费用 7360 万元，预备费 1518.35 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	2304.31	
2	工程费用	9315	
3	政府采购存量商品房费用	7360	
4	预备费	1518.35	
合计		20497.66	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 20497.66 万元，其中预算资金安排 5497.66 万元，占 26.82%，棚户区改造专项债券资金 15000 万元，占 73.18%。其中：本次拟发行 15000 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 年可进行土地出让，预计出让土地面积 117 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 31841.66 万元、29816.61 万元、27,908.06 万元。具体详见下表：

2019 年德惠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	36,223.60	33,922.39	31,753.60
1	可出让土地面积	亩	117.00	117.00	117.00
2	地价	万元/亩	309.60	289.93	271.40
二	土地扣减项目	万元	4,381.94	4,105.78	3,845.54
3	政策性成本	万元	4,381.94	4,105.78	3,845.54
三	其他收益	万元	-	-	-
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	31,841.66	29,816.61	27,908.06

(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 1.5 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 年德惠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		15,000.00		4.20%	262.5	262.5
2020 年	15,000.00			4.20%	630	630
2021 年	15,000.00			4.20%	630	630
2022 年	15,000.00			4.20%	630	630
2023 年	15,000.00			4.20%	630	630
2024 年	15,000.00			4.20%	630	630
2025 年	15,000.00			4.20%	630	630
2026 年	15,000.00			4.20%	630	630
2027 年	15,000.00			4.20%	630	630
2028 年	15,000.00			4.20%	630	630
2029 年	15,000.00		15,000.00	4.20%	367.5	15,367.50
合计		15,000.00	15,000.00		6,300.00	21,300.00

(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 31,841.66 万元、29,816.61 万元、27,908.06 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.49、1.40、1.31。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		262.5	262.5		
2020 年		630	630		
2021 年		630	630		
2022 年		630	630		
2023 年		630	630		
2024 年		630	630		
2025 年		630	630		
2026 年		630	630		
2027 年		630	630		
2028 年		630	630		
2029 年	15,000.00	367.5	15,367.5	31,841.66	
合计	15,000.00	6,300.00	21,300.00	31,841.66	
覆盖倍数				1.49	

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		262.5	262.5		
2020 年		630	630		
2021 年		630	630		
2022 年		630	630		
2023 年		630	630		
2024 年		630	630		
2025 年		630	630		
2026 年		630	630		
2027 年		630	630		
2028 年		630	630		

2029年	15000	367.5	15367.5	29816.61	
合计	15000	6300	21300	29816.61	
覆盖倍数				1.40	

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		262.5	262.5		
2020年		630	630		
2021年		630	630		
2022年		630	630		
2023年		630	630		
2024年		630	630		
2025年		630	630		
2026年		630	630		
2027年		630	630		
2028年		630	630		
2029年	15000	367.5	15367.5	27908.06	
合计	15000	6300	21300	27908.06	
覆盖倍数				1.31	

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

(一) 风险分析说明

投资项目不但耗费大量资金、物资和人力等宝贵资源，且具有一次性和固定性的特点，一旦建成，难于更改。因此相对于一般经济活动而言，投资项目的风险尤为值得关注。尽管如此，只要能在决策前正确地认识到相关的风险，并在实施过程中加以控制，大部分风险是可以降低和防范的。

（二）项目主要风险因素识别

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。

在征收过程中，采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

本项目经过充分可行性论证，严格按照德惠市“房屋征收与补偿条例”及有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

房屋征收项目可能会引发的不利于社会稳定的风险,经过以上分析和论证,综合评价,本项目影响社会稳定的风险等级为低级。

(三) 防范和降低风险分析

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,实现社会效益及经济效益、生态效益上的统一。

八、主管部门责任

德惠市住房和城乡建设局,为市政府工作部门。

法定代表人 张宝良。

主要职能:

- 1、工程项目审批;
- 2、市政设施的管理与维护;

- 3、开发企业资质监督与管理，住房结构的监督与管理；
- 4、乡村建设管理；
- 5、城区规划管理；
- 6、建筑工程安全管理。

对本次项目的责任范围：德惠市住房和城乡建设局在德惠市人民政府的领导下，代表市政府履行本次债券项目，利用本次债券资金进行本项目四个地块棚户区改造的安置工作。以及会同财政对本次债券资金做好管理和使用。以及负责日常工作协调、调度；房源的普查、售价核准、信息发布；协助财政局进行购买指导价的核准等。

2019年长春市双阳区棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

双阳区位于吉林省中部，长春市区东南部，双阳距长春市中心区 37 公里，处于长春半小时经济圈内，是长春市城市规划空间格局中的战略功能区。北部区域已进入主城区控制线以内。全区辖鹿乡、太平、齐家、双营 4 个乡镇，平湖、云山、山河、奢岭 4 个街道区域，面积 1677.42 平方公里，占长春市区总面积的 46.8%；总人口 38.89 万，占长春市区总人口的 13.7%。双阳 1995 年撤县设区，是长春市幅员面积最广、人口密度最小、生态环境最佳、自然资源最丰富、发展空间和发展潜力最大的新城区和长春城市副中心，也是国家命名的“中国梅花鹿之乡”。

根据长春市双阳区总体发展布局和双阳区“十三五”规划，到 2020 年，长春市双阳区将初步建成洁净工业城、绿色宜居城、生态旅游城和都市农业先导区。

2016—2018 年，长春市双阳区分别实现一般公共预算收入 6.63 亿元、7.28 亿元和 7.86 亿元，政府性基金收入分别

为 5.28 亿元、4.64 亿元和 5.80 亿元。

长春市双阳区 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)	228.00	250.60	273.90
一般公共预算收入 (亿元)	6.63	7.28	7.86
一般公共预算支出 (亿元)	30.82	38.68	42.30
政府性基金收入 (亿元)	5.28	4.64	5.80
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	4.92	4.41	5.48
政府性基金支出 (亿元)	5.99	3.86	11.03
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)	5.37	3.68	10.25

截止 2018 年末,长春市双阳区地方政府专项债务限额 9.04 亿元,专项债务余额 8.87 亿元,其中:3 年期占比为 0.00%,5 年期占比 89.00%,7 年期占比 7.00%,10 年期占比 4.00%。

二、债券情况

长春市双阳区本次拟发行棚户区改造债券 7.85 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,每半年付息,到期一次性归还本金,利率暂按 4.20%测算。共涉及 8 个地块。

三、项目概况

(一) 通阳路北棚户区改造项目介绍

长春市双阳区通阳路北棚户区改造项目东至规划路，西至规划路，南至通阳路，北至规划路；长春市双阳区通阳路北棚户区改造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。该项目占地面积约为 8.50 万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积 1.136 万平方米，涉及居民 142 户。该项目根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥组文件》长棚危保指【2011】1 号文件中双阳区通阳路北地块实施棚户区改造。该项目计划于 2019 年开工，工期三年，竣工时间 2021 年 12 月。该地块项目总概算 9,007.14 万元，预计 2023 年出让土地，按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 100% 计算预计收益为 13,570.27 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 90% 计算预计收益为 13,383.72 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 80% 计算预计收益为 13,200.54 万元。

（二）嵩山路棚户区改造项目介绍

长春市双阳区嵩山路棚户区改造项目东至嵩山路，西至华山路，南至明江街，北至丹江街；长春市双阳区嵩山路棚户区改造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。该项目占地面积约为 5.30 万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积 1.1 万平方米，住改商建筑面积 0.32 万平方米，商业建筑面积 0.4 万平方米，涉及居民 110 户。该项

目根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指【2010】7号文件中双阳区嵩山路地块实施棚户区改造。该项目计划于2019年开工，工期三年，竣工时间2021年12月。该地块项目总概算16,227.00万元，预计2023年出让土地，按2019年GDP增速6.4%的100%计算预计收益为15,434.08万元；按2019年GDP增速6.4%的90%计算预计收益为15,065.41万元；按2019年GDP增速6.4%的80%计算预计收益为14,703.38万元。

（三）北山路西棚户区改造项目介绍

长春市双阳区北山路西棚户区改造项目东起北山路，西至德阳大厦，南起双阳大街，北至杏树河；长春市双阳区北山路西棚户区改造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。该项目占地面积约为6万平方米，拟拆除住改商建筑面积0.78万平方米，工企建筑面积0.5万平方米，涉及居民36户。该项目根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指【2010】14号文件中双阳区北山路西地块实施棚户区改造。该项目计划于2019年开工，工期三年，竣工时间2021年12月。该地块项目总概算9,878.72万元，预计2023年出让土地，按2019年GDP增速6.4%的100%计算预计收益为17,705.03万元；按2019年GDP增速6.4%的90%计算预计收

益为 17,455.13 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4%的 80%计算预计收益为 17,209.72 万元。

（四）南岗北山棚户区改造项目介绍

长春市双阳区南岗北山棚户区改造项目东起双阳河，西至山河路，南起南壕，北至双阳河；长春市双阳区南岗北山棚户区改造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。该项目占地面积约为 5.4896 万平方米，拟拆除有照房屋建筑面积 0.36 万平方米，住改商建筑面积 0.2 万平方米，商业建筑面积 0.6 万平方米，工企建筑面积 0.46 万平方米，涉及居民 68 户。该项目计划于 2019 年开工，工期三年，竣工时间 2021 年 12 月。该项目根据《吉林省城市棚户区改造领导小组办公室文件》吉棚改办【2008】20 号文件中双阳区南岗北山地块实施棚户区改造。该地块项目总概算 12,072.15 万元，预计 2023 年出让土地，按 2019 年 GDP 增速 6.4%的 100%计算预计收益为 15,469.79 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4%的 90%计算预计收益为 15,100.26 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4%的 80%计算预计收益为 14,737.38 万元。

（五）长山路东棚户区改造项目介绍

长春市双阳区长山路东棚户区改造项目东起耕地，西至长山路，南起东华大街门，北至嵩山路；长春市双阳区长山路东棚户区改造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。该项目占地面积约为 11 万平方米，拟拆除房屋建筑面积 9.0916 万平方米，涉及居民 185 户。该项目根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指【2010】14 号文件中双阳区长山路东地块实施棚户区改造。该项目计划于 2019 年开工，工期二年，竣工时间 2020 年 12 月。该地块项目总概算 23,249.13 万元，预计 2024 年出让土地，按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 100% 计算预计收益为 34,405.74 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 90% 计算预计收益为 33,815.78 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 80% 计算预计收益为 33,239.92 万元。

（六）通阳路棚户区改造项目介绍

长春市双阳区通阳路棚户区改造项目东起杏树河，西至南九条，南至规划路，北至通阳路；长春市双阳区通阳路地块所在地随着城市的扩张，现为老城区与新区的结合部，具有典型的城中村的特点，现有房屋多为上世纪六十年代至八十年代的居民自建房，房屋布局零乱，建筑质量低劣（无抗震设计），基础设施不完善（没有统一的排污管网，雨污不分流），消防设施不配套，安全性能及卫生条件差，冬天阴冷潮湿，夏天蚊蝇成群，已完全不具备现代生活所具有的基本条件。当地老百姓怨声不断，多次通过各种途径要求政府改造。本项目占地面积约 135 万平方米，拆除房屋建筑面积

约 22 万平方米，涉及居民约 2025 户；房屋建筑主要为砖木结构及砖混结构，房屋大多较为破烂，功能及配套不完善。根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指【2010】7 号文件中通阳路地块实施棚户区改造。通过棚户区的改造，解决了居民的居住安全问题，改善居住环境，城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高居民生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。该项目计划于 2019 年开工，工期三年，竣工时间 2022 年 9 月。该地块项目总概算 126,132.58 万元，预计 2024 年出让土地，按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 100% 计算预计收益为 187,134.46 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 90% 计算预计收益为 184,513.90 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 80% 计算预计收益为 181,956.02 万元。

（七）长清公路西棚户区改造项目介绍

长春市双阳区长清公路西棚户区改造项目东至长清公路，西至长双烟铁路，南至石溪河，北至变电所；长春市双阳区长清公路西地块原住居民多，贫困人口比例大，由于系老旧居民区，除房屋建筑质量差外，城市无规划，无正规道路、排水等市政基础设施，生活污水仍然为直排散流，冬天阴冷潮湿，夏天臭气熏天，蚊蝇成群，居民居住环境十分恶劣，生活质量与现代化的城市生活格格不入，当地老百姓怨声不断，多次通过各种途径要求政府改造。本项目占地面积

约 168 万平方米，拆除房屋建筑面积约 15 万平方米，涉及居民约 1004 户；房屋建筑主要为砖木结构及砖混结构，房屋大多较为破烂，功能及配套不完善。根据《长春市重点棚户区及危旧房改造和住房保障工作实施指挥部文件》长棚危保指【2010】7 号文件中长清公路西地块实施棚户区改造。本项目建成后将从根本上解决目前双阳区长清公路西地块 1004 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，使棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。该项目计划于 2019 年开工，工期三年，竣工时间 2022 年 9 月。该地块项目总概算 82,269.25 万元，预计 2024 年出让土地，按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 100% 计算预计收益为 188,302.42 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 90% 计算预计收益为 184,608.48 万元；按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 80% 计算预计收益为 181,002.89 万元。

（八）卧龙湖棚户区改造项目介绍

长春市双阳区卧龙湖地块棚户区改造项目范围涉及到双阳区云山街道，卧龙湖地块四至范围：东至山根、西至北山路、南至双阳河、北至双蒋公路。卧龙湖地块棚户区改造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。该项目占地面积约为 12.38 万平方米，涉及居民 346 户。该项目政府作为主体直接进行土地和房屋的征收。根据

《长春市保障性安居工程领导小组文件》长安组【2017】2号文件中双阳区滨河路西地块与双阳区卧龙湖地块捆绑实施棚户区改造。该项目计划于2019年开工，工期二年，竣工时间2020年12月。该地块项目总概算20,094.33万元，预计2024年出让土地，按2019年GDP增速6.4%的100%计算预计收益为36,772.64万元；按2019年GDP增速6.4%的90%计算预计收益为36,095.39万元；按2019年GDP增速6.4%的80%计算预计收益为35,434.34万元。

长春市双阳区棚户区改造专项债券募投项目概况

单位：万元

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	通阳路北	东至规划路，西至规划路，南至通阳路，北至规划路	占地面积约为8.5万平方米，拟拆除房屋建筑面积1.136万平方米，涉及居民142户	9,007.14	长春市双阳区住房和城乡建设局
2	嵩山路	东至嵩山路，西至华山路，南至明江街，北至丹江街	占地面积约为5.3万平方米，拟拆除房屋建筑面积1.82万平方米，涉及居民110户	16,227.00	长春市双阳区住房和城乡建设局
3	北山路西	东起北山路，西至德阳大厦，南起双阳大街，北至杏树河	占地面积约为6万平方米，拟拆除房屋建筑面积1.28万平方米，涉及居民36户	9,878.72	长春市双阳区住房和城乡建设局
4	南岗北山	东起双阳河，西至山河路，南起南壕，北至双阳河	占地面积约为5.4896万平方米，拟拆除房屋建筑面积1.62万平方米，涉及居民68户	12,072.15	长春市双阳区住房和城乡建设局
5	长山路东	东起耕地，西至长山路，南起东华大街门，北至嵩山路	占地面积约为11万平方米，拟拆除房屋建筑面积9.0916万平方米，涉及居民185户	23,249.13	长春市双阳区住房和城乡建设局
6	通阳路	东起杏树河，西至南九条，南至规划	占地面积约为135万平方米，拟拆除房屋建筑	126,132.58	长春市双阳区住房和城乡建设局

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
		路，北至通阳路	面积 22 万平方米，涉及居民 2025 户		
7	长清公路西	东至长清公路，西至长双烟铁路，南至石溪河，北至变电所	占地面积约为 168 万平方米，拟拆除房屋建筑面积 15 万平方米，涉及居民 1004 户	82,269.25	长春市双阳区住房和城乡建设局
8	卧龙湖	东至山根、西至北山路、南至双阳河、北至双蒋公路	占地面积约为 12.38 万平方米，涉及居民 346 户	20,094.33	长春市双阳区住房和城乡建设局
合计				298,930.30	

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，项目能给双阳区财政带来的收入主要为项目腾空土地出让金。根据周边市场调研，经济效益如下表所示：

项目土地出让一览表

序号	地块	腾空土地面积 (m ²)	可出让土地情况		腾空土地出让金单价 (元/m ²)	土地出让金收入 (万元)
			用地性质	面积 (m ²)		
1	通阳路北	85000	居住用地	56521	2,400.00	13,200.54
2	嵩山路	53000	居住用地	44681	2,700.00	14,703.38
3	北山路西	100000	居住用地	60000	2,400.00	17,209.72
			商业用地	12575	3,000.00	
4	南岗北山	70000	居住用地	26309	2,400.00	14,737.38
			商业用地	19260	3,000.00	
5	长山东路	140000	居住用地	125635	2,400.00	33,239.92
			商业用地	7337	3,000.00	

序号	地块	腾空土地面积 (m ²)	可出让土地情况		腾空土地出让金单价 (元/m ²)	土地出让金收入 (万元)
			用地性质	面积 (m ²)		
6	通阳路	1350000	居住用地	465028	2,400.00	181,956.02
			商业用地	107013	3,000.00	
7	长清公路西	1680000	居住用地	775546	2,400.00	181,002.89
			商业用地	54812	3,000.00	
8	卧龙湖	400000	商业用地	123800	3,000.00	35,434.34
合计		3878000	—	1878517	—	491,484.18

上述八个地块合计征收土地面积约 3878000 m²，腾空土地面积约 3878000 m²，腾空可出让土地面积约 1878517 m²，可腾空土地出让金按 2019 年 GDP 增速 6.4% 的 80.00% 计算预计收益能达到约 491,484.18 万元。

其中：通阳路北地块、嵩山路地块、北山路西地块、南岗北山地块预计 2023 年完成出让；长山路东地块、通阳路地块、长清公路西地块、卧龙湖地块预计 2024 年完成出让。

（二）社会效益分析

本项目为长春市双阳区 2019-2020 年棚户区改造（城中村）建设项目，项目的建设和实施对本区域的经济和社会发展将会产生较大的影响。

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，双阳区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。

本项目政府货币化安置房屋 85,817.20 m²，双阳区房地产市场现有存量房完全可以满足本项目的需要，一次性大量采购商品房，原则上会造成当地房地产市场房源短缺，进而推高当地房地产价格，但因本项目所采购的房源价格远远低于现存房源价格，因此不会对房地产市场造成较大的影响或冲击。

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 298,930.30 万元，包括房屋征收补偿安置费用 269,880.93 万元，预备费 16,904.40 万元，其他费用 12,144.97 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	269,880.93	
2	工程费用		
3	其他费用	12,144.97	
4	预备费	16,904.40	
合计		298,930.30	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 298,930.30 万元，其中，银行借款 50,000.00 万元，占总投资额的 16.73%；棚户区改造专项债券资金 201,500.00 万元，占总投资额的 67.41%；剩余 47,430.30 万元及建设期间发生的银行借款与债券利息由双阳区财政局承担；

通阳路地块于 2016 年向光大银行申请银行贷款 30,000.00 万元，期限 25 年；长清公路西地块于 2016 年向光大银行申请银行贷款 20,000.00 万元，期限 25 年；

通阳路北地块、嵩山路地块、北山路西地块、南岗北山地块、长山路东地块、通阳路地块、长清公路西地块、卧龙湖地块 2019 年拟发行棚户区改造专项债券筹资共计 88,500.00 万元（包含卧龙湖地块 2019 年 4 月已发行专项债券筹资 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.81%），通阳路地块 2020 年度拟发行棚户区改造专项债券筹资 33,000.00 万元，2021 年度拟发行棚户区改造专项债券筹资 34,000.00 万元；长清公路西地块 2020 年度拟发行棚户区改造专项债券筹资 26,000.00 万元，2021 年度拟发行棚户区改造专项债券筹资 20,000.00 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 4 年后可进行土地出让，预计出让土地面

积 187.8517 万平方米。在综合考虑本地区的土地基准地价、前 1 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 6.40% 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 508,794.42 万元、500,038.08 万元、491,484.18 万元，其他商业配套设施收入 0 万元。具体详见下表：

长春市双阳区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		638,619.04	620,062.74	601,940.09
1	可出让土地面积	万平方米	居住用地	155.3720	155.3720	155.3720
			商业用地	32.4797	32.4797	32.4797
2	地价	元/m ²	居住用地	2,400.00	2,400.00	2,400.00
			商业用地	3,000.00	3,000.00	3,000.00
二	土地扣减项目	万元		129,824.62	120,024.66	110,455.90
3	政策性成本	万元		129,824.62	120,024.66	110,455.90
三	其他收益	万元		0.00	0.00	0.00
四	可用于资金平衡的相关收益	万元		508,794.42	500,038.08	491,484.18

注：居住用地预计出让地价为 2,400.00 元/m²，商业用地预计出让地价为 3,000.00 元/m²；其中：嵩山路地块为居

住用地预计出让地价为 2,700.00 元/m²。

(二) 项目融资成本测算

1、通阳路地块于 2016 年向光大银行申请银行贷款 30,000.00 万元，期限 25 年，2019 年-2031 年还本付息共计 31,623.38 万元；长清公路西地块于 2016 年向光大银行申请银行贷款 20,000.00 万元，期限 25 年，2019 年-2031 年还本付息共计 21,082.25 ；

2、卧龙湖地块 2019 年 4 月已发行专项债券筹资 10,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 3.81%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019 年长春市双阳区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		10,000.00		3.81%	285.75	285.75
2020 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2021 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2022 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2023 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2024 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2025 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2026 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2027 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2028 年	10,000.00			3.81%	381.00	381.00
2029 年	10,000.00		10,000.00	3.81%	95.25	10,095.25
合计		10,000.00	10,000.00		3,810.00	13,810.00

3、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 78,500.00 万元，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 年长春市双阳区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		78,500.00		4.20%	1,648.50	1,648.50
2020 年	78,500.00	59,000.00		4.20%	3,297.00	3,297.00
2021 年	137,500.00	54,000.00		4.20%	5,775.00	5,775.00
2022 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2023 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2024 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2025 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2026 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2027 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2028 年	191,500.00			4.20%	8,043.00	8,043.00
2029 年	191,500.00		78,500.00	4.20%	6,394.50	84,894.50
2030 年	113,000.00		59,000.00	4.20%	4,746.00	63,746.00
2031 年	54,000.00		54,000.00	4.20%	2,268.00	56,268.00
合计		191,500.00	191,500.00		80,430.00	271,930.00

（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 508,794.42 万元、500,038.08 万元、491,484.18 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.50、1.48、1.45。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			银行贷款支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年		1,934.25	1,934.25	1,136.37	1,341.90	2,478.26		
2020年		3,678.00	3,678.00	2,272.73	2,584.59	4,857.32		
2021年		6,156.00	6,156.00	2,272.73	2,462.46	4,735.19		
2022年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,340.33	4,613.06		
2023年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,218.20	4,490.93	62,179.16	
2024年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,096.08	4,368.81	446,615.26	
2025年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,973.95	4,246.68		
2026年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,851.82	4,124.55		
2027年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,729.69	4,002.42		
2028年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,607.56	3,880.29		
2029年	88,500.00	6,489.75	94,989.75	2,272.73	1,485.44	3,758.17		
2030年	59,000.00	4,746.00	63,746.00	2,272.73	1,363.31	3,636.04		
2031年	54,000.00	2,268.00	56,268.00	2,272.73	1,241.18	3,513.91		
合计	201,500.00	84,240.00	285,740.00	28,409.13	24,296.51	52,705.63	508,794.42	
覆盖倍数							1.50	

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			银行贷款支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年		1,934.25	1,934.25	1,136.37	1,341.90	2,478.26		

年度	债务支付本息情况			银行贷款支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2020年		3,678.00	3,678.00	2,272.73	2,584.59	4,857.32		
2021年		6,156.00	6,156.00	2,272.73	2,462.46	4,735.19		
2022年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,340.33	4,613.06		
2023年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,218.20	4,490.93	61,004.53	
2024年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,096.08	4,368.81	439,033.55	
2025年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,973.95	4,246.68		
2026年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,851.82	4,124.55		
2027年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,729.69	4,002.42		
2028年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,607.56	3,880.29		
2029年	88,500.00	6,489.75	94,989.75	2,272.73	1,485.44	3,758.17		
2030年	59,000.00	4,746.00	63,746.00	2,272.73	1,363.31	3,636.04		
2031年	54,000.00	2,268.00	56,268.00	2,272.73	1,241.18	3,513.91		
合计	201,500.00	84,240.00	285,740.00	28,409.13	24,296.51	52,705.63	500,038.08	
覆盖倍数							1.48	

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			银行贷款支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年		1,934.25	1,934.25	1,136.37	1,341.90	2,478.26		
2020年		3,678.00	3,678.00	2,272.73	2,584.59	4,857.32		
2021年		6,156.00	6,156.00	2,272.73	2,462.46	4,735.19		
2022年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,340.33	4,613.06		
2023年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,218.20	4,490.93	59,851.02	

年 度	债务支付本息情况			银行贷款支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2024 年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	2,096.08	4,368.81	431,633.17	
2025 年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,973.95	4,246.68		
2026 年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,851.82	4,124.55		
2027 年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,729.69	4,002.42		
2028 年		8,424.00	8,424.00	2,272.73	1,607.56	3,880.29		
2029 年	88,500.00	6,489.75	94,989.75	2,272.73	1,485.44	3,758.17		
2030 年	59,000.00	4,746.00	63,746.00	2,272.73	1,363.31	3,636.04		
2031 年	54,000.00	2,268.00	56,268.00	2,272.73	1,241.18	3,513.91		
合计	201,500.00	84,240.00	285,740.00	28,409.13	24,296.51	52,705.63	491,484.18	
覆盖倍数							1.45	

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：

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。

项目涉及的房屋征收需要住宅的拆除和搬迁，对其生活会造成一些不便和冲击。如果补偿不合理，即使是少数人不满意，也有可能影响项目的进度和社会的不稳定。另外，原有房屋租金收益短期内可能会失去，从而影响收入水平。

（二）风险评价：群众抵制房屋征收的风险较小。

为了赢得群众对房屋征收项目的支持，我们已在房屋征收过程中摸索出了一套成熟的做法，可以有效地化解群众对征地项目的不理解、不支持。在以前项目中，一线工作人员高度负责，主动放弃自己的节假日休息时间，积极与被征收群众联系沟通，向群众解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；同时对关系到群众切身利益的补偿数据，一丝不苟，反复核对，积极帮助解决力所能及的补偿问题，顺利、高效推进征收工作。为该项目的征收积累了经验，打下了较好的群众基础。

本项目经过充分可行性论证，严格按照《双阳区国有土地上房屋征收与补偿条例》及有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，征收程序按照有关法律规定，决策民主、程序正当、结果公开。

本项目符合《双阳区总体规划》要求，由于住房条件及地块内道路交通等基础设施的改善，对于周边发展同样具有较强的推动力。从城市经营出发，该区域的合理发展，会整合周边市场资源，具有推进城市经济发展的显著作用。

（三）应对措施：根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取了下述风险防范措施。

1、注重对被征收人切身利益的保护

（1）在制定政策时注重保护群众利益，严格执行征收补

偿标准。按照新条例的精神我们制定了征收补偿方案，为了确保项目的顺利进行，在具体操作的时候，本着有利于保护被征收人切身利益的角度，制定标准时，按照政策规定，取高舍低，最大限度满足拆迁居民的需要，双阳区采取 1: 1.2 的比例给与有照房屋回迁补偿，不足 49 平米给到 49 平米。

(2) 对该区域住房和生活“双困户”调查核实，做好思想工作，认真落实有关优惠政策，使其享受最低生活保障。

2、科学安排和监管补偿资金使用

该项目征收补偿金由征收办、财政局、开户行三方监管，足额到位、专户存储、专款专用。

3、减少征收期间的扰民

征收办和两个办事处及职能部门密切配合，严格要求工作人员，换位思考，热情服务，文明工作，减少扰民。

4、保障项目全过程治安安全

征收办依靠两个办事处，采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

八、主管部门责任

项目主管部门为长春市双阳区住房和城乡建设局。法定地址：长春市双阳区甲一路与鼎鹿广场交汇政务中心 4 楼，

法人代表：陈维国。部门的主要职责为：贯彻执行国家、省、市关于城乡建设及管理、保障性住房、房地产管理方面的各项方针政策及法律法规；负责全区城乡建设及管理工作，制定城乡建设发展规划；负责全区保障性住房、房地产管理工作，负责市园林绿化、美化、亮化工作；负责城市供水、供热、市政道路、楼房管理、节水、燃气等公用事业管理工作；负责本系统人力资源、机构编制管理及使用等工作；负责本系统党务、精神文明、行风建设、工会、共青团、妇女、计生等工作；负责纪检监察、安全保卫、社会治安、综合治理等工作；监督和管理局直属单位的国有资产；承办区委、区政府及上级业务主管部门交办的其它工作。主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。