



2019年集安市棚户区改造项目收益与融资

自求平衡方案

一、基本情况

集安市位于吉林省东南部，幅员面积 3341 平方公里，下辖 1 个省级经济开发区、11 个乡镇、4 个街道、127 个行政村，总人口 23.6 万人，有汉、朝鲜、满、回等 25 个民族，是世界文化遗产地、中国历史文化名城、国家级生态示范区、中国优秀旅游城市、全国休闲农业与乡村旅游示范县、中国书法之乡、国家园林城市、中国十大边疆重镇。

集安市是成功创建国家卫生城市之一，并成功申报集安人参国家现代农业产业园，是全省唯一入选的产业园、全国唯一的人参类产业园。清河镇成功入选全国特色小镇行列，是全国唯一的人参产业为核心的特色小镇。边合区建设全面加速，整体格局基本形成。集安市在 2018 年整年注重招商及项目建设，发展后劲逐步增强。包装重点招商项目 33 个。完成《集安市国家生态文明建设示范市建设规划》等规划编制，7 个省级生态镇、14 个省级生态村通过验收；持续加强绿化造林和森林保护，连续 64 年无重大森林火灾；加大国家级自

然保护区治理力度，全面推行河长制。着力推进美丽乡村建设，打造省级改善人居环境重点村 52 个、省级绿美示范村屯 1 个、“类型村” 100 个、美丽庭院 3200 户、干净人家 2500 户、公路景观长廊 2 条。扎实推进脱贫攻坚，完成 511 户、988 人脱贫，6 个贫困村摘帽。创建省级农民工返乡创业基地和就业示范村各 1 个，发放创业担保贷款 1515 万元，新增城镇就业 6700 人、农村劳动力转移就业 4.6 万人。

2016-2018 年，集安市分别实现一般公共预算收入 9.6 亿元、8.2 亿元和 6.6 亿元，政府性基金收入分别为 1.2 亿元、0.9 亿元和 3.2 亿元。

集安市 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）	106	90.3	77.5
一般公共预算收入（亿元）	9.6	8.2	6.6
一般公共预算支出（亿元）	27.1	31.6	28.3
政府性基金收入（亿元）	1.2	0.9	3.2
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.1	0.8	3
政府性基金支出（亿元）	2.3	1.6	4.8
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）	1.1	0.9	4

截止 2018 年末，集安市地方政府专项债务限额 5.91 亿元，专项债务余额 5.5 亿元，其中：5 年期占比 79.51%，10 年期占比 20.49%。

二、债券情况

集安市本次拟发行棚户区改造债券 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 5 年，利息按年支付，利率暂按 4 %测算。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

此次集安市棚户区改造债券募集资金计划用于 2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目。项目四至为：东至锦绣街、南至洞沟古墓群、西至平方、北至铁路。

（一）地块名称及四至

2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目共涉及 4 个地块，各地块名称及四至详见下表：

表 1 棚户区改造地块及四至情况表

序号	地块名称	四至
1	站东 D 地块	东至现状水塘，西至小康村， 南至现状水塘，北至铁路
2	通沟小学地块	东至集丹公路，西至平房， 南至洞沟古墓群，北至集丹公路
3	站东 A 地块	东至规划锦鲤街，西至规划民桥街， 南至小康村民宅，北至规划鸭江路
4	站前 H 地块	东至规划民桥街，西至规划站前街， 南至规划云水路，北至鸭江路

（二）改造原因

本次棚户区改造项目涉及到的 4 个地块属于城中村棚户区改造地块,4 个棚改地块所在区域均存在配套基础设施不完善、环境较差、出行不便等现状,是典型的城市棚户区。棚改地块上的房屋于二十世纪九十年代建设,使用已有二三十年,房屋集中连片、破损严重,现有的房屋多为 1 层建筑,少部分为 2 层建筑。

(三) 棚户区改造计划文件

《关于下达 2016 年全省棚户区改造和低收入住房保障家庭租赁补贴任务计划的通知》

《集安市人民政府关于追加 2016 年棚户区改造项目、购买公共租赁住房及租赁补贴发放计划任务的函》

《吉林省住房和城乡建设厅关于同意调整 2017 年城市棚户区改造项目计划的复函》

(四) 项目建设内容

项目涉及棚户区改造拆迁地块 4 个,拆迁涉及居民总户数为 895 户,拆迁地块总面积 506752 平方米,拆迁总建筑面积 141145.70 平方米。其中站东 D 地块 160 户、地块面积 127667 平方米、建筑面积 41041.21 平方米;通沟小学地块 118 户、地块面积 51817 平方米、建筑面积 13265.13 平方米;站东 A 地块 74 户、地块面积 58325 平方米、建筑面积 16519.04 平方米;站前 H 地块 543 户、地块面积 268943 平方米、建筑面积 70320.32 平方米。

(五) 未来土地使用规划文件

1、站东 D 地块经棚户区改造后，其用地性质如下：

- (1) 二类居住用地 12847 平方米、容积率 ≤ 2.0 ；
- (2) 其他服务设施用地 15988 平方米；
- (3) 一类物流仓储用地 32317 平方米；
- (4) 社会停车场用地 5867 平方米；
- (5) 公共交通场站用地 14160 平方米；
- (6) 公园绿地 20969 平方米；
- (7) 防护绿地 6 平方米；
- (8) 城市道路用地 25513 平方米。

2、通沟小学地块经棚户区改造后，其用地性质如下：

- (1) 小学用地 10628 平方米；
- (2) 非建设用地 12734 平方米；
- (3) 城市道路用地 3096 平方米；

3、站东 A 地块经棚户区改造后，其用地性质如下：

- (1) 二类居住用地 17052 平方米、容积率 ≤ 2.0 ；
- (2) 商业用地 5483 平方米、容积率 ≤ 2.0 ；
- (3) 公园绿地用地 4148 平方米；
- (4) 社会停车场用地 3226 平方米；
- (5) 交通枢纽用地 10398 平方米、容积率 ≤ 2.0 ；

4、站前 H 地块经棚户区改造后，其用地性质如下：

- (1) 二类居住用地 176832 平方米、容积率 ≤ 2.0 ；

- (2) 商业用地 8927 平方米、容积率 ≤ 3.0 ;
- (3) 行政办公用地 1313 平方米、容积率 ≤ 2.0 ;
- (4) 社会停车场用地 2379 平方米;
- (5) 环卫用地 1010 平方米、容积率 ≤ 1.5 ;
- (6) 供热用地 783 平方米、容积率 ≤ 1.5 ;
- (7) 公园绿地用地 31417 平方米;
- (8) 城市道路用地 46282 平方米。

(六) 项目投资估算情况

项目估算总投资为 39241.32 万元，资金来源为自筹资金 29241.32 万元、申请省级棚户区改造专项债券 10000 万元。

(七) 项目建设计划

项目建设期预计为 1 年，即 2019 年 5 月至 2020 年 4 月。

集安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	2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目地块	东至锦绣街、南至洞沟古墓群、西至平方、北至铁路	项目涉及棚户区改造拆迁地块 4 个，拆迁涉及居民总户数为 895 户，拆迁地块总面积，拆迁总建筑面积 141145.70 平方米。其中站东 D 地块 160 户、地块面积 127667 平方米、建筑面积 41041.21 平方米；通沟小学地块 118 户、地块面积 51817 平方米、建筑面积 13265.13 平方米；站	计划投资 39241.32 万元，其中：棚户区改造拆迁直接补偿费用 31274.09 万元、征地费用 4468.63 万元。	集安市住房和城乡建设局

			东 A 地块 74 户、地块面积 58325 平方米、建筑面积 16519.04 平方米；站前 H 地块 543 户、地块面积 268943 平方米、建筑面积 70320.32 平方米		
--	--	--	--	--	--

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。项目预计于 2024 年对整个地块进行整体出让。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、集安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 2016-2017 年集安市城中村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，并适当减轻集安市财政压力。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。本项目为城中村棚户区项目，项目涉及的地块为集安市城中村棚户区改造地块，其居民一般多为低收入群体，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，采用纯货币补偿的形式，能够为项目涉及地块上的棚户区居民提供一定的资金帮扶，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 39241.32 万元，包括房屋征收补偿安置费用 31274.09 万元，工程费用 506.79 万元，预备费 1849.58 万元，其他费用 5610.86 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	31274.09	
2	工程费用	506.79	
3	其他费用	5610.86	
4	预备费	1849.58	
合计		39241.32	

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 39241.32 万元，其中预算资金安排 29241.32 万元，占 74.52%，棚户区改造专项债券资金 10000 万元，占 25.48%。其中：2019 年拟发行棚户区改造专项债券

筹资 10000 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 22.11 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，分别以近三年本地区预期 GDP 平均增速 4.10% 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 47,625.17 万元、46,692.44 万元、45,774.21 万元。具体详见下表：

集安市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	56,834.83	55,724.42	54,631.35
1	可出让土地面积	万平方米	22.11	22.11	22.11
2	地价	元/m ²	2,521.30(住宅) 3,269.77(商服)	2,472.04(住宅) 3,205.89(商服)	2,423.55(住宅) 3,143.00(商服)
二	土地扣减项目	万元	9,209.66	9,031.98	8,857.14
3	政策性成本	万元	9,209.66	9,031.98	8,857.14
三	其他收益	万元			
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	47,625.17	46,692.44	45,774.21

(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 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：

2019 年集安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		10,000.00		4.00%	166.67	166.67
2020 年	10,000.00			4.00%	400.00	400.00
2021 年	10,000.00			4.00%	400.00	400.00
2022 年	10,000.00			4.00%	400.00	400.00
2023 年	10,000.00			4.00%	400.00	400.00
2024 年	10,000.00		10,000.00	4.00%	233.33	10,233.33
合计	10,000.00	10,000.00	10,000.00		2,000.00	12,000.00

(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 47,625.17 万元、46,692.44 万元、45,774.21 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 3.97、3.89、3.81。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	-	166.67	166.67	-	-
2020年	-	400.00	400.00	-	-
2021年	-	400.00	400.00	-	-
2022年	-	400.00	400.00		
2023年	-	400.00	400.00		
2024年	10,000.00	233.33	10,233.33	47,625.17	
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	47,625.17	
覆盖倍数				3.97	

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	-	166.67	166.67	-	-
2020年	-	400.00	400.00	-	-
2021年	-	400.00	400.00	-	-
2022年	-	400.00	400.00		
2023年	-	400.00	400.00		
2024年	10,000.00	233.33	10,233.33	46,692.44	
合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	46,692.44	
覆盖倍数				3.89	

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	-	166.67	166.67	-	-
2020 年	-	400.00	400.00	-	-
2021 年	-	400.00	400.00	-	-
2022 年	-	400.00	400.00		
2023 年	-	400.00	400.00		
2024 年	10,000.00	233.33	10,233.33	45,774.21	
小计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	45,774.21	
覆盖倍数				3.81	

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：

棚户区改造项目奖的风险一般多为政策风险、市场风险、资金风险等，本项目经过分析后，风险因素主要为政策风险、资金风险，具体分析如下：

(1) 政策风险

国有土地上棚户区改造及出让一般多由当地或上级政府政策许可或允许后方可进行征收及出让，因此，受政策制约及影响较大。

(2) 资金风险

棚户区改造需投入大量资金进行房屋补偿、征迁户补偿及安置、土地征收等进行补偿，同时还需支付大量的其他费用，成本投入高。在土地出让期间，若资金链发生断裂或短

缺，将对土地出让产生重大影响。

(3) 进度风险

棚户区改造项目一般因棚户区居民金额补偿问题，从而影响项目征收进度，直接影响土地出让进度。本项目在棚户区改造期间已基本全面完成征迁户的协议签订及金额补偿等事宜，对征收及出让进度影响较小。

(4) 收益风险

棚户区改造项目主要收益方式基本为土地挂牌出让方式，其风险在于潜在投标者资金实力欠缺，致使无法获得预期收益，影响程度较大。

2. 应对措施：

(1) 集安市目前针对本项目 1 个地块的政策较为稳定，城市总体规划设计将该 1 个地块设定为集安市中心城区的重要区域。当地人民政府及各级机关十分重视项目，且将为项目的实施提供便利政策服务。

(2) 建设单位集安市城市建设投资开发有限公司财务现状良好，资金较为充足，可承担本项目征收及出让期间费用支付。且本项目拟申请省级棚户区改造专项债券资金，将为建设单位集安市城市建设投资开发有限公司及 2016-2017 年集安市城中村棚户区改造项目提供较大的资金支持，能够缓解建设单位的财务负担。

(3) 设立严格的进度保障机制与监督机制，确保棚户区

改造相关各项事宜能够按原定计划进行，并设立合理、科学的应急预案，以确保在出现意外情况的时候，依然能够保障进度计划能够按时按期进行。

(4) 建议集安市政府及各级相关部门在棚户区地块征收及补偿结束后至土地出让开始期间，利用网络、日报、手机、电视台等多种手段，对项目地块及项目未来发展设想与机遇进行大范围宣传。同时，还要积极寻找潜在投资人，制定投资招商计划书推广项目，并研究制定合法、科学、合理、简洁的优惠政策，以激励潜在投资人对项目的投资热情。

如果出现土地出让收益未达到预期收益效果的情况，为充分考虑债务偿还能力及财政平衡情况，拟定由项目承担单位提出申请，由集安市人民政府批准并上报申请省政府“根据中央债券资金申请条例及规定，申请延期 1 年偿还中央专项债券资金”，并在同意后下一年度，由集安市人民政府批准、集安市财政偿还。

七、主管部门责任

财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行棚户区改造专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地试点发行土地储备专项债券需求，做好棚户区改造专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

住建部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改

造计划任务、成本等因素，建立本地发行棚户区改造专项债券项目库，做好棚户区改造项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。



2019年辉南县棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

一、基本情况

辉南县属吉林省通化市，地处吉林省东南部，位于长白山脉与松辽平原交汇处，背靠长白山区的资源宝库，面对松辽平原的富饶粮仓，是长白山区与松辽平原的过渡带，历来是进入长白山的西门户。“十三五”时期，围绕打造长白山第一门户的战略目标，大力实施县城改造建设、一区多园整合、朝辉一体化、“七大产业”培育等战略举措，全力营造积极向上、干事创业的良好政治生态，全县呈现出经济平稳发展、民生持续改善、社会和谐稳定的崭新局面。

辉南县下辖 10 个镇、1 个乡，140 个行政村。居民 120107 户，总人口 357761 人，其中非农业人口 129533 人，占全县总人口的 36.2%，人口密度为每平方公里 157 人，全县 21 个民族，其中少数民族 20 个，共计 32071 人，占全县总人口的 8.7%。县城朝阳镇是全县政治、经济、文化中心。

2016 - 2018 年，辉南县分别实现一般公共预算收入 7.98 亿元、5.27 亿元和 4.44 亿元，政府性基金收入分别为 0.59 亿元、0.76 亿元和 2.14 亿元。

辉南县 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)	104.90	83.80	80.00
一般公共预算收入 (亿元)	7.98	5.27	4.44
一般公共预算支出 (亿元)	27.97	31.97	33.29
政府性基金收入 (亿元)	0.59	0.76	2.14
其中: 国有土地使用权出让收入(亿元)	0.54	0.73	2.02
政府性基金支出 (亿元)	1.69	1.50	3.93
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)	1.07	1.26	3.55

截止 2018 年末, 辉南县地方政府专项债务限额 5.15 亿元, 专项债务余额 4.26 亿元, 其中: 5 年期占比 71.67 %, 10 年期占比 28.33%。

二、债券情况

2019 年辉南县棚户区改造项目本次拟使用债券资金 1.2 亿元, 品种为记账式固定利率付息债券, 全部为新增债券, 期限为 10 年, 利率暂按 4.2% 测算, 利息每半年支付一次, 到期后一次性偿还本金。前期已发行专项债券 0.5 亿元, 7 年期一般债券 1.26 亿元, 10 年期一般债券 2.52 亿元, 拟发行债券融资 1.72 亿元。本项目共涉及 10 个地块, 具体包括: 九栋房周边区域、聚龙周边区域、七中周边区域、一七九周边区域、西苑明珠二期区域、看守所周边区域、煤炭交易周边区域、钢厂周边区域、朝中周边区域、车架厂周边区域。

三、项目概况

本项目主要工程为拆除城中村老旧建筑物、构筑物, 项目拆迁完成后空地作为城市储备用地。

实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。本项目建成后将从根本上解决目前辉南县城城中村棚户区居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户区居民和工矿棚户区职工真正享受到与城市居民同等的居住条件。

2019年辉南县棚户区改造项目共涉及10个地块，各地块具体情况如下：

(1) 九栋房周边区域，四至范围：东至农田、南至农田、西至三建公司、北至朝蛟公路，改造户数165户，占地面积13436平方米。

(2) 聚龙周边区域，四至范围：东至钢圈厂、南至工商局住宅楼、西至城东路、北至爱民大街，改造户数136户，占地面积26699平方米。

(3) 七中周边区域，四至范围：东至七中、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至市容环境管理局，改造户数77户，占地面积124561平方米。

(4) 一七九周边区域，四至范围：东至爱国路、南至一七九住宅楼、西至铁路住宅楼、北至铁路住宅楼，改造户数187户，占地面积25693平方米。

(5) 西苑明珠二期区域，四至范围：东至西苑明珠一期、南至富强大街、西至站前路、北至电业住宅楼，改造户数178

户，占地面积 33900 平方米。

(6) 看守所周边区域，四至范围：东至兴工路、南至铁北西街、西至长龙、北至看守所，改造户数 268 户，占地面积 59489 平方米。

(7) 煤炭交易周边区域，四至范围：东至煤炭交易市场、南至朝阳大街、西至钢厂办公楼、北至铁路线，改造户数 75 户，地面积 10790 平方米。

(8) 钢厂周边区域，四至范围：东至钢厂办公楼、南至朝阳大街、西至朝阳大街、北至铁路线，改造户数 53 户，占地面积 11839 平方米。

(9) 朝中周边区域，改造范围：东至龙湾朝辉小区、南至富强大街、西至车架厂、北至朝中，改造户数 49 户，占地面积 15904 平方米。

(10) 车架厂周边区域，改造范围：东至车架厂、南至富强大街、西至营白公路、北至铁路线，改造户数 335 户，占地面积 168886 平方米。

辉南县棚户区改造项目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	九栋房周边区域	东至农田、南至农田、西至三建公司、北至朝蛟公路；	改造户数 165 户，占地面积 13436 平方米。	8,342.08	辉南县住房和城乡建设局
2	聚龙周边区域	东至钢圈厂、南至工商局住宅楼、西至城东路、北	改造户数 136 户，占地面积 26699 平	6,875.90	辉南县住房和城乡建设局

		至爱民大街;	方米。		
3	七中周边区域	东至七中、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至市容环境管理局;	改造户数 77 户, 占地面积 124561 平方米。	3,892.97	辉南县住房和城乡建设局
4	一七九周边区域	东至爱国路、南至一七九住宅楼、西至铁路住宅楼、北至铁路住宅楼;	改造户数 187 户, 占地面积 25693 平方米。	9,454.36	辉南县住房和城乡建设局
5	西苑明珠二期区域	东至西苑明珠一期、南至富强大街、西至站前路、北至电业住宅楼;	改造户数 178 户, 占地面积 33900 平方米。	8,999.34	辉南县住房和城乡建设局
6	看守所周边区域	东至兴工路、南至铁北西街、西至长龙、北至看守所;	改造户数 268 户, 占地面积 59489 平方米。	13,549.57	辉南县住房和城乡建设局
7	煤炭交易周边区域	东至煤炭交易市场、南至朝阳大街、西至钢厂办公楼、北至铁路线;	改造户数 75 户, 占地面积 10790 平方米。	3,791.86	辉南县住房和城乡建设局
8	钢厂周边区域	东至钢厂办公楼、南至朝阳大街、西至朝阳大街、北至铁路线;	改造户数 53 户, 占地面积 11839 平方米。	2,679.60	辉南县住房和城乡建设局
9	朝中周边区域	东至龙湾朝辉小区、南至富强大街、西至车架厂、北至朝中;	改造户数 49 户, 占地面积 15904 平方米。	2,477.35	辉南县住房和城乡建设局
10	车架厂周边区域	东至车架厂、南至富强大街、西至营白公路、北至铁路线;	改造户数 335 户, 占地面积 168886 平方米。	16,936.97	辉南县住房和城乡建设局

辉南县发展和改革局辉发改审批 2019 11 号,《吉林省通化市辉南县发展和改革局关于辉南县朝阳镇 2019 年城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》,同意建设辉南县朝阳镇 2019 年城市棚户区改造项目。

四、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目预期总投资 77,000.00 万元,预期可实现各项收

入 152,526.70 万元，收益 136,266.21 万元，预期财务内部收益率达 10.07%。在保证棚户区居民顺利安置基础上，项目具有一定的财务盈利能力。

本项目投资及预期可实现的收益均在合理的范围内，在保证棚户区居民顺利安置基础上，项目建设可以为辉南县工业发展、商业发展和城市建设提供用地保障，促进辉南县产业结构调整 and 升级换代，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源。

（二）社会效益分析

项目的建设是维护稳定、构建和谐社会的重要任务，在当前收入分配多元化时期，如果不能很好地解决低收入家庭住房问题，就有可能影响社会稳定。从社会稳定和保障群众最基本的居住利益的角度出发，必须把解决棚户区拆迁后的居民回迁问题作为维护稳定的重要任务抓紧抓好。项目的实施，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。

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 77,000.00 万元，包括中建筑工程费为

28,056.06 万元，设备购置费为 1,940.00 万元，安装工程费为 580.61 万元，工程建设其他费用为 16,322.21 万元，基本预备费为 3,751.91 万元，直接货币补偿为 23,200.00 万元，建设期利息为 3,149.21 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	建筑工程费	28,056.06	
2	设备购置费	1,940.00	
3	安装工程费	580.61	
4	工程建设其他费用	16,322.21	
5	基本预备费	3,751.91	
6	直接货币补偿	23,200.00	
7	建设期利息	3,149.21	
合计		77,000.00	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资为 77,000.00 万元，其中申请中央专项资金 5,000.00 万元，占 6.49%，棚户区改造债券资金 72,000.00 万元，占 93.51%。其中：2019 年拟发行 10 年期棚户区改造专项债券筹资 12,000.00 万元，利率 4.20%；2019 年已发行 10 年期棚户区改造专项债券筹资 5,000.00 万元，利率

3.81%；2019年已发行7年期一般债券筹资12,600.00万元，利率3.40%；2019年已发行10年期一般债券筹资25,200.00万元，利率3.47%；2020拟发行5年期专项债券筹资17,200.00万元，利率4.0%。

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736.7955亩。在综合考虑本地区的土地基准地价、前三年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后，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107,146.42万元、100,647.45万元、94,508.16万元，其他商业配套设施收益分别为29,119.79万元、28,066.55万元、27,046.33万元。具体详见下表：

辉南县棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	按2019年GDP增速的100%预计地价	按2019年GDP增速的90%预计地价	按2019年GDP增速的80%预计地价
一	出让土地收入	万元	122,008.41	114,623.28	107,646.79
1	可出让土地面积	亩	736.7955	736.7955	736.7955
2	地价	万元/亩	165.59	155.57	146.10
二	土地扣减项目	万元	14,861.99	13,975.83	13,138.63
3	政策性成本	万元	14,861.99	13,975.83	13,138.63

三	其他收益	万元	29,119.79	28,066.55	27,046.33
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	136,266.21	128,714.00	121,554.49

(二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，本次预计发行棚户区改造专项债券 1.2 亿元，假设债券期限 10 年，利率 4.2%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019 年辉南县棚户区改造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		54,800.00		3.40-4.20%	1,306.19	1,306.19
2020 年	54,800.00	17,200.00		3.40-4.20%	2,341.34	2,341.34
2021 年	72,000.00			3.40-4.20%	2,685.34	2,685.34
2022 年	72,000.00			3.40-4.20%	2,685.34	2,685.34
2023 年	72,000.00			3.40-4.20%	2,685.34	2,685.34
2024 年	72,000.00			3.40-4.20%	2,685.34	2,685.34
2025 年	72,000.00		17,200.00	3.40-4.20%	2,341.34	19,541.34
2026 年	54,800.00		12,600.00	3.40-4.20%	1,676.04	14,276.04
2027 年	42,200.00			3.40-4.20%	1,568.94	1,568.94
2028 年	42,200.00			3.40-4.20%	1,568.94	1,568.94
2029 年	42,200.00		42,200.00	3.40-4.20%	584.05	42,784.05
合计		72,000.00	72,000.00		22,128.20	94,128.20

(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 136,266.21 万元、128,714.00 万元、121,554.49 万元，可得本次棚改项

目的本息覆盖倍数分别为 1.45、1.37、1.29。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		1,306.19	1,306.19		
2020年		2,341.34	2,341.34		
2021年		2,685.34	2,685.34		
2022年		2,685.34	2,685.34		1,266.16
2023年		2,685.34	2,685.34		2,669.19
2024年		2,685.34	2,685.34		5,660.16
2025年	17,200.00	2,341.34	19,541.34		19,524.28
2026年	12,600.00	1,676.04	14,276.04		
2027年		1,568.94	1,568.94		
2028年		1,568.94	1,568.94		
2029年	42,200.00	584.05	42,784.05	107,146.42	
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	107,146.42	29,119.79
覆盖倍数				1.45	

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		1,306.19	1,306.19		
2020年		2,341.34	2,341.34		
2021年		2,685.34	2,685.34		
2022年		2,685.34	2,685.34		1,237.74
2023年		2,685.34	2,685.34		2,594.50

2024年		2,685.34	2,685.34		5,470.62
2025年	17,200.00	2,341.34	19,541.34		18,763.69
2026年	12,600.00	1,676.04	14,276.04		
2027年		1,568.94	1,568.94		
2028年		1,568.94	1,568.94		
2029年	42,200.00	584.05	42,784.05	100,647.45	
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	100,647.45	28,066.50
覆盖倍数				1.37	

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		1,306.19	1,306.19		
2020年		2,341.34	2,341.34		
2021年		2,685.34	2,685.34		
2022年		2,685.34	2,685.34		1,209.80
2023年		2,685.34	2,685.34		2,521.48
2024年		2,685.34	2,685.34		5,286.41
2025年	17,200.00	2,341.34	19,541.34		18,028.64
2026年	12,600.00	1,676.04	14,276.04		
2027年		1,568.94	1,568.94		
2028年		1,568.94	1,568.94		
2029年	42,200.00	584.05	42,784.05	94,508.16	
合计	72,000.00	22,128.20	94,128.20	94,508.16	27,046.33
覆盖倍数				1.29	

六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）财务风险及应对措施

财务风险：由于项目周期较长，投资金额大，建设过程中受市场因素，人工成本及材料成本价格大幅上涨，将导致建设成本大幅增加，实际建设成本超出预算。

风险应对措施：一是优化施工方案，合理安排工期；二是做好招投标工作，选择信誉良好、资质等级高的施工单位；三是认真复核工程量，对建安工程采取固定总价合同，控制建设成本；四是建立投资成本分析制度，定期开展成本分析，杜绝不合理支出。

（二）管理风险及应对措施

管理风险主要包括项目实施过程中存在的安全、质量及工期延期的风险。

风险应对措施：提高安全防范的管理并梳理安全管理责任意识，对工程施工进行全程、全面的动态安全管理，根据棚户区的市场环境，对工程的各个环节制定有效的约束和控制，切实落实好工程的安全责任，确保安全管理与生存同步，以保障和促进工程施工的顺利进行，尽量避免各类施工事故的发生，保障施工人员、周围民众的人身安全；加强对施工单位安全、质量工作的资金投入，发挥监理人员在安全及质量方面的监督管理作用；政府相关部门积极配合，做好前期征拆、整改工作，确保工程顺利完成。

（三）经营风险及应对措施

经营风险：主要存在于项目运营期收益与预测值差距较大，项目整体收益无法覆盖还本付息支出。

风险应对措施：设立独立的运营管理单位，并实行严格的费用预算管理，降低运营管理成本；建立道路养管维护工作考核机制，降低维修养护成本；每年初，针对到期债务，测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

（四）市场风险及应对措施

市场风险：在专项债券存续期内，如遇债务资本市场利率上涨，增加项目的财务成本，有可能影响项目投资收益平衡。

风险应对措施：合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

（五）政策风险及应对措施

政策风险：本次申请发行政府专项债的项目总投资为 7.70 亿元，本次拟发行棚改专项债总额为 1.2 亿元，已行棚改专项债券 0.5 亿元，已发行一般债券 3.78 亿元，未来期间拟发行债券融资 1.72 亿元。若国家针对专项债政策进行调整，可能导致后续债券难以发行，影响项目后续建设。

风险应对措施：如遇国家政策调整，辉南县将根据调整后的国家政策，积极统筹安排，多渠道筹措后续建设资金，确保项目按期完工。

七、主管部门责任

项目主管部门为辉南县住房和城乡建设局，住建部门会同财政部门建立和完善相关制度，加强对本地区专项债券发行、使用、偿还的监督管理。保障棚改项目按期完成，确保项目收益。