

吉林省长春市九台区 2021 年第一批
老旧小区改造（同心小区）配套基础
设施建设项目收益与融资
自求平衡方案



一、基本情况

（一）区位情况介绍

九台区位于吉林省中部，长春市东北部，东经 $125^{\circ} 24' 50'' \sim 126^{\circ} 29' 50''$ ，北纬 $43^{\circ} 50' 30'' \sim 44^{\circ} 31' 30''$ ，是吉林省长春市市辖区之一。九台区西接长春市二道区、双阳区，东与吉林市昌邑区、永吉县接壤，是长春东大门，长春东部绿色生态屏障，哈长—长吉大十字战略主轴线节点城市，“一带一路”战略重要节点、长吉图开发开放先导区支撑腹地、长吉一体化都市区联带枢纽、国家级新区长春新区最主要的核心区域。截至 2019 年，全区共 15 个街道、2 个镇和 2 个民族乡，幅员面积 3375.27 平方公里，占长春总面积 16.4%，地表结构大体为“三山一水六分田”，人口 85 万。

九台区素有“吉林腹地明珠”、“凤珠之城”之称，被誉为“中国萨满文化之乡”、“中国满族剪纸艺术之乡”、“中国鹰猎文化之乡”、“北方苗木花卉之乡”，国家农村金融改革实验区、国家可持续发展实验区、国家知识产权强县工程示范区、全国科普示范县（市、区）。

吉林省单机最大、投资规模最大的华能九台电厂坐落于此。吉林省会机场——长春龙嘉国际机场位于吉林省长春市九台区，该机场距长春市中心约 32 公里，是中国东北地区四大国际机场之一，东北亚航空枢纽门户，东北亚区域重要的航空交通枢纽，干线机场。此外，全国第三家，东北地区首

家上市农商银行——吉林九台农村商业银行等一大批有影响力的高科技、创新型和成长型企业脱颖而出。

（二）发展规划

九台区正打造国际多彩文旅城、“中国北方四季山地玩都”，拥有初具规模景区 42 个，其中国家水利风景区 1 个（石头口门水库），4A 级旅游景区 2 个（庙香山滑雪休闲旅游度假区、碧水庄园），国家级旅游景区数量列全省第一，被评为吉林省首家旅游标准化试点区、首批“全国旅游综合改革试点城市”和“国家全域旅游示范区创建单位”。

计划到“十三五”末，九台区将完成全面建设小康建设任务，力争把九台建设成为长春市宜业宜居的东部新城区，成为全区经济社会发展的重要增长点。

1、经济发展目标。到 2020 年，地区生产总值突破 600 亿元，年均增长 7%以上。规模以上工业总产值突破 800 亿元，年均增长 8%以上。全口径财政收入突破 30 亿元，年均增长 5%以上，地方财政收入突破 20 亿元，年均增长 5%以上。五年累计投资突破 1000 亿元。

2、结构调整目标。加大产业结构调整力度，到 2020 年，三次产业比例调整到 8:50:42。增强科技创新的带动作用，高技术产业占规模以上工业总产值的比重提高到 50%以上。加快推进新型城镇化建设，支持农民实现转移就业，非农就业比重进一步提高。

3、城乡建设目标。增加投入，加强公路网络建设，提高公路等级水平。高标准建设城镇基础设施，进一步提高集中供热、燃气供应的覆盖水平，改善城市道路、给排水等基础设施条件。新农村建设取得新进展，农村道路硬化实现自然村全覆盖，农村危旧房改造完成 3000 户以上。

4、社会民生目标。提高就业水平，城镇登记失业率保持 4% 以下。城乡居民人均收入进一步提高，增长速度不低于经济增长水平，2020 年分别达到 2.8 万元和 1.8 万元，分别是 2010 年的 2.8 倍和 2.5 倍。居住水平进一步提高，城乡人均住房面积分别达到 35 平方米和 30 平方米。各项社会保障能力不断提升，保障水平进一步提高。义务教育均等化水平不断改善，基层医疗服务水平进一步提高，教育、医疗等社会事业满足发展需要。

5、资源环境目标。进一步提高能源利用水平，“十三五”期间单位 GDP 能耗降低 15%。加大环境治理力度，卡伦污水处理厂建成运营，适时启动其他重点乡镇污水处理厂建设，进一步减少工业三废排放量，提高处理率，空气优良天数增加到 340 天。加强生态保护和建设，推进“绿满九台”行动计划，全区森林覆盖率提高到 18%。

根据九台区总体规划，规划至 2030 年，地区生产总值（GDP）实现 4062 亿元，人均地区生产总值 30 万元，三次产业结构比重 3.4:46.3:50.3，工业总产值 4315 亿元，全市一

般全口径财政收入 160 亿元，城镇居民人均可支配收入 7.2 万元，农村居民人均纯收入 4 万元。

2018—2020 年，九台区分别实现一般公共预算收入 7.88 亿元、11.49 亿元和 9.7 亿元，政府性基金收入分别为 15.46 亿元、11.72 亿元和 18.67 亿元。

长春市九台区 2018—2020 年财政经济数据

| 项 目 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 222.8 | 229.8 | 236.5 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 7.88 | 11.49 | 9.7 |
| 一般公共预算支出（亿元） | 65.05 | 75.89 | 77.8 |
| 政府性基金收入（亿元） | 15.46 | 11.72 | 18.67 |
| 其中：国有土地使用权出让收入（亿元） | 5.80 | 10.92 | 17.28 |
| 政府性基金支出（亿元） | 16.07 | 23.94 | 25.27 |
| 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） | 14.6 | 10.01 | 16.07 |

截至 2020 年末，长春市九台区地方政府专项债务限额 51.57 亿元，专项债务余额 37.34 亿元，其中：5 年期 21.69 亿元，占比 58.09%，10 年期 7.08 亿元，占比 18.96%，15 年期 5 亿元，占比 13.39%，20 年期 3.57 亿元，占比 9.56%。

二、债券情况

长春市九台区本次拟发行专项债券 0.1 亿元（其中 2021 年拟发行专项债券 0.1 亿元），品种为品种为记账式固定利

率付息债券，全部为新增债券，期限为 20 年，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 100.00 万元），每半年支付利息一次，利率暂按 4.40%测算。共涉及 1 个项目，即吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造(同心小区)配套基础设施建设项目。

如果本项目在后续建设期内未获得专项债权支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决。

三、项目概况

（一）长春市九台区老旧小区改造事业发展概况

老旧小区改造是重大的民生工程、重大的发展工程、重大的综合治理工程。随着城市发展和市民生活水平的提升，一批老旧小区的公共设施和居住环境已无法满足市民需求，大多数旧住宅小区没有形成集中连片的小区，没有归集房屋维修资金，没有物业服务企业，得不到及时维护修缮，基础设施受损，环境有待改善。城镇老旧小区改造工作关系老旧小区居民的切身利益，也是老旧小区广大居民的热切期盼。

2018 年，吉林省政府出台《吉林省城市管理效能提升三年行动方案》，将老旧小区整治提升作为六个专项行动之一统筹推进，当年全省完成改造 1553 万平方米。2019 年 12 月 17 日，吉林省政府印发《关于做好 2020 年城镇老旧小区改造工作的通知》，明确我省老旧小区改造指导思想、基本原则、

改造范围和内容、主要任务和组织实施等工作内容。2019年、2020年全省共有2776个小区，涉及9136栋楼、面积3790.56万平方米，居民49余万户的居民的改造任务，纳入了国家的年度改造计划。到2020年底，按照国家要求，在实现全部开工的基础上，全省有1204个小区，约28万户居民直接受益。改造后的小区，可以说小区的市政设施得到治理，空间环境得到优化，居住的建筑环境得到提升，小区居民的归属感和幸福感大幅度增强。

长春市九台区老旧小区由于建设年代久远，老旧小区的管理仅包括公共部位保洁和水费的收缴，基本不涉及其他服务。街道物业负责的楼群基本可以达到卫生整洁，公共部位没有杂物堆积的标准。受到房屋设施老化、居民缴费率低等客观条件的制约，老旧小区的公共基础设施老化较为严重，老旧小区由于年久失修，存在楼体外墙皮剥落、保温破损，阳台、窗台脱落、开裂、呛水，填充物缺失，防水层老化等公共设施损坏严重，缺少路灯，健身器材及活动场所，并且存在绿化层次单一，绿篱枯死，草坪大面积露土等问题。这对小区居民的生活造成种种不便，基础设施落后，物业管理需要增设很多相关设施，楼梯饰面破损等需专项维修。为改变旧城区面貌，打造幸福和谐高新，提升居民生活幸福指数，创造宜居宜业的生活环境，长春市九台区积极响应国家、省市各级政府实施旧城改造的号召，围绕大力提升街区绿化，

实施精细化环境管理，打造文明、和谐、幸福环境的宗旨，先后组织实施多个老旧小区改造工程，加强市容环境综合整治，取得了明显成效，区域整体环境质量得到进一步提升。

（二）长春市九台区老旧小区改造事业未来发展规划

2020年，国务院办公厅下发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发[2020]23号）文件，对于老旧小区改造的内容有了明确的指向和要求，结合吉林省实际，概括为三个方面：即基础类、完善类和提升类。2020年初，吉林省政府新闻办召开新闻发布会，强调各地市区要高度重视，积极作为，形成一批好的经验做法。如结合国家海绵城市建设试点，形成“海绵城市+老旧小区”的改造模式；创新社区党建引领老旧小区改造的新路子，构建共建共治共享的机制；形成“老旧小区+红色物业”，推进改造后的小区建立有效的物业管理机制；采取政府和社会资本合作，实施改造提升、运营和管理一体化“打包”，并建立绩效付费的方式，吸引社会资本参与老旧小区改造；建立“居民参与+专业公司”的模式，开展调查摸底，提升改造方案的针对性和专业性。2020年吉林省政府发布了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，强调吉林省城镇老旧小区纳入政府绩效考核，城镇老旧小区改造纳入各市（州）政府绩效考核；以人民群众满意度和受益程度、改造和财政资金使用效率作为重要指标。提出吉林省城镇老旧小区改造最新目标，

“十四五”期间：重点改造 2000 年底前建成的老旧小区；具备条件的地区力争基本完成 2005 年底前建成的老旧小区改造。2021 年全省共 1623 个小区、涉及 7130 栋楼房、面积 3205 万平方米、居民 39 万户改造任务上报申请纳入全国年度改造计划。对于 2020 年的 1545 个小区，约 20 万户居民的改造任务要实现全面完工。对于 2021 年我省的 1623 个小区，涉及居民约 39 万户的改造任务纳入国家年度改造计划，列入省委、省政府年度民生实事，按照国家的要求，要实现全面开工。按照“5 个坚持”，即坚持规划统筹、坚持重点突出、坚持实施有序、坚持推动科学、坚持典型引领。紧紧围绕目标任务，迎着居民需求、坚持问题导向、咬住目标任务的完成，来进一步夯实地方的主体责任，狠抓组织规范实施，压茬持续推进，高质量完成好这一民生工程。

长春市九台区拟分批次对辖区内老旧小区实施改造，小区内配套基础设施工程主要包括：小区内道路改造、小区内人行步道改造、景观绿化、室外改造市政设施公告栏、修复路灯照明设施、设置生活垃圾投放点、增设健身设施、增设休闲座椅、增设凉亭、增设文化宣传栏、增设各类指示牌、小区内排水管线改造、小区内燃气管线铺设、小区内通信监控工程。楼体部分改造工程、小区公共设施完善。2021 年第一批老旧小区改造包括工商路小区、利民小区、林业小区、同心小区等老旧小区改造工程。

（三）吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造 （同心小区）配套基础设施建设项目

1. 项目建设背景

城市是经济社会发展和人民生产生活的重要载体，是现代文明的标志。现代城市不仅应当是是区域政治、经济、文化、科技中心，也应当成为市民最适宜的人居环境。城镇化是保持经济持续健康发展的强大引擎，是推动区域协调发展的有力支撑，也是促进社会全面进步的必然要求。随着我国新型城镇化进程的加速推进，随着不断增长的城市人口与不断升级的功能需求，城市发展面临巨大的环境与资源压力，外延增长式的城市发展模式已难以为继，对现代城市带的建设与发展提出了许多的要求，《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》明确提出，我国的城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。为此，必须坚持新型城镇化的发展道路，才能实现可持续发展。

我国城市发展过程中的矛盾主要体现在两方面，一方面是旧城老化问题日益突出，城镇发展过程中的旧城区普遍存在基础设施水平低、土地利用率低、布局零乱、环境恶化、城镇功能衰落等问题，无法适应经济社会发展的要求。为了保证城市社会经济的持续发展，促进城镇土地的合理有效利用，改善城镇环境质量和城镇设施水平，强化旧城区的城镇功能，必须对城市旧城区进行有计划的改造；另一方面是城

镇化与环境资源保护之间的矛盾，面对资源约束趋紧、环境污染严重、生态系统退化的严峻形势，必须树立尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念，把生态文明建设放在突出地位，建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的海绵城市是生态文明建设的重要内容，是实现城镇化和环境资源协调发展的重要体现，也是今后我国城市建设的重大任务。

长春市九台区老旧小区的特点，首先，基础设施落后，造成物业管理困难。其次是缺乏竞争机制，房屋管理单位一般只管理房屋内部设施，很少顾及整体环境的好坏。再次是资金投入严重不足，由于老旧小区大部分都是已经不存在的单位职工住房，建设年代久远，相关部门投入的资金用于房屋维修都捉襟见肘，其他建设更无从谈起。

长春市九台区老旧小区由于建设年代久远，老旧小区的管理仅包括公共部位保洁和水费的收缴，基本不涉及其他服务。街道物业负责的楼群基本可以达到卫生整洁，公共部位没有杂物堆积的标准。受到房屋设施老化、居民缴费率低等客观条件的制约，老旧小区的公共基础设施老化较为严重，老旧小区由于年久失修，存在楼体外墙皮剥落、保温破损，阳台、窗台脱落、开裂、呛水，填充物缺失，防水层老化等公共设施损坏严重，缺少路灯，健身器材及活动场所，并且存在绿化层次单一，绿篱枯死，草坪大面积露土等问题。这

对小区居民的生活造成种种不便，基础设施落后，物业管理需要增设很多相关设施，楼梯饰面破损等需专项维修。

为改变旧城区面貌，打造幸福和谐高新，提升居民生活幸福指数，创造宜居宜业的生活环境，长春市九台区积极响应吉林省住房和城乡建设局的实施旧城改造的号召，围绕大力提升街区绿化，实施精细化环境管理，打造文明、和谐、幸福环境的宗旨，先后组织实施多个老旧小区改造工程，加强市容环境综合整治，取得了明显成效，区域整体环境质量得到进一步提升。

2. 项目建设内容

(1) 项目建设地：位于长春市九台区九台街道育才社区内同心小区内，共涉及 1024 户，18 栋住宅楼，改造小区总建筑面积 8.71 万平方米。

(2) 项目建设内容：九台区九台街道育才社区内同心小区内的审计国税住宅楼、老国税住宅楼、老县社住宅楼、市社小白楼、技术监督局南楼、供销宾馆住宅楼、供销宾馆北楼、二建二区住宅楼、技术监督局北楼、审计住宅楼、教育局开发楼、自来水东 3 号楼、自来水东 1、2 号楼、自来水东 4 号楼、一中老住宅楼、房产住宅楼、老运管所住宅楼等 18 栋老旧建筑进行改造。小区内配套基础设施工程主要包括：小区内道路改造；小区内人行步道改造；景观绿化；修复路灯照明设施；设置生活垃圾投放点；小区主要出入口、大门、

车辆出入管理系统改造；小区内排水管线改造；小区内燃气管线铺设；小区内通信、监控工程。

(3) 债券资金用途

本项目专项债券资金主要用于工程建设中的建设工程费。

3. 项目建设情况

(1) 项目建设周期

项目的建设期 28 个月，由 2020 年 9 月至 2022 年 12 月。具体实施计划如下：

2020 年 9 月—2020 年 12 月末完成立项审批与其他前期手续；

2021 年 1 月—2021 年 6 月末完成工程设计、招投标工作；

2021 年 6 月—2022 年 11 月完成工程施工；

2022 年 12 月 竣工验收、工程投入使用。

具体工程进度见下表：

项目实施进度计划

| 序号 | 项目 | 时间 | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|----|---------------|----|------|--|------|------|------|----|
| | | | 9-12 | | 1-6 | 6-12 | 1-11 | 12 |
| 1 | 完成立项审批与其他前期手续 | | | | | | | |
| 2 | 工程设计、招投标工作 | | | | | | | |
| 3 | 完成工程施工 | | | | | | | |
| 4 | 竣工验收、工程投入使用 | | | | | | | |

项目进展情况：目前，项目已完成立项审批与其他前期



4. 项目批复情况

2020年4月22日，长春市九台区发展和改革局作出《关于长春市九台区老旧小区改造（同心小区）配套基础设施建设项目建议书的批复》（长九发改审批字[2020]88号），同意建设该项目。

2020年11月5日，长春市九台区自然资源局作出《关于吉林省长春市九台区2021年第一批老旧小区改造（同心小区）配套基础设施建设项目用地规划情况的说明》（长九自然资发[2020]315号），该项目不涉及新占耕地，符合长春市九台区中心城区土地利用总体规划（2006-2020）。

2020年12月4日，长春市九台区发展和改革局作出《关于吉林省长春市九台区2021年第一批老旧小区改造（同心小区）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（长九发改审批字[2020]271号），同意建设该项目。

（四）吉林省长春市九台区2021年第一批老旧小区改造

手续，基本完成工程设计，正在组织招投标工作，预计 2021 年 7 月 5 日开标。

项目现场照片：



（同心小区）配套基础设施建设项目社会效益分析

1. 老旧小区改造是保障民生的重要举措

老旧小区多建于 2000 以前，市政配套设施落后，房屋年久失修，能耗较大，早已达不到节能保温要求，导致居民日常生活面临许多问题。比如路灯线路老化、场地不平整、无监控等问题，成为政府不放心，房管单位最担心，群众感到痛心的老大难问题。居民迫切希望尽快改变这种状况，解决这些问题。因此通过老旧小区改造的实施，极大的改善了居民的居住条件和周边环境，并通过建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。项目的实施可以解决了群众最关心，最直接，最现实的生活实际问题，改善了群众的生活环境，提高了群众的生活质量。实现共享我国改革发展成果，提高居民的生活水平，体现党的执政能力和领导水平。老旧小区改造工作关乎社会公平，更是建设和谐社会的必然要求。尤其我国正处在由“小康型”向“富裕型”的过渡，必然要对城市住宅、城市基础设施、文化娱乐设施和城市整体物质环境提出更高的要求，本项目属于重要的民生工程，项目的实施是保障民生的重要举措。

2. 项目的建设有助于拉动内需，促进社会财富则增长

老旧小区的改造项目投资周期很短，一般当年就能完成，边际效应明显，资金周转很快，能迅速转化为消费能力。比如说，小区建了停车位，就可能刺激居民汽车消费；小区周边

多几个便利店或者便民市场，也能刺激居民平时多花钱改善生活；而且看到整个小区室外工程都在改建，也可能会刺激居民对室内进行重新装修。改造建设小区水电气路及光纤等配套设施，有条件还可以加装电梯，上述改造均可以促进住户进行户内的改造，以此来促进小区住户的消费升级，拉动内需效用明显。老旧小区改造，在增加 GDP 的同时，提升了社会存量的质量，增加了社会财富存量。与老旧小区拆迁不同，对老旧小区的拆迁虽然通过拆和建增加了当期的 GDP，但是，不仅拆迁过程形成巨大的社会资源浪费，而且减少社会财富的存量。历年积累的社会总财富随着经济增长而递减。而老旧小区改造不需要大拆大建，不仅以节约社会资源的方式提升了老旧小区的质量和价值，改善了居民的生活质量，让曾经风光无限的老旧小区多层住宅重新焕发生机，而且老旧小区的改造在增加当期 GDP 的同时，增加了社会财富的存量，解决了经济增长重增量轻存量（即 GDP 增加、社会财富减少）的现象，使得历年积累的社会财富随着经济增长而递增。

3. 老旧小区改造可以彰显国家治理能力

老旧小区改造，能够很好地彰显国家治理能力，提升政府公信力。对老旧小区拆迁，需要大拆大建，由于居民对拆迁补偿不满意、或居民迁入到远离城市的社区感到生活就医上学不便、或居民不能顺利回迁等等因素，常常引发政府与老百姓之间的矛盾，甚至群体事件，损害了政府公信力，影

响国家治理能力。与老旧小区拆迁不同，老旧小区的改造增进了居民住房的质量和价值，改善而不是破坏原有的居住生态，地方政府在改进的基础上进行社区管理。而且，管理者熟悉当地社情民意，对社区的治理也驾轻就熟，因而可以从源头上避免大拆大建引发的社会矛盾，增强政府的公信力，显著地提升国家治理能力。

4. 项目的建设可以改善城市环境面貌

目前我国许多中小城镇，受历史的影响，城市普遍存在环境差、建筑布局乱、公共空间少、绿化缺失等现象。以老旧小区、弃管楼改造为契机，对城市空间进行再梳理、公共设施再补充、环境进行再完善，能最终形成城市环境良好，空间有序的新面貌。通过对老旧小区改造，使城市内原有脏、乱、差的建筑环境得到改善，建筑整体风格得到和谐统一，街景变得有序，环境更为整洁、建筑造型富有变化。这种新面貌不仅给人焕然一新的视觉感觉，也提升了城市的艺术形象。根据城市的发展历史和所处地理环境的差异，通过城市风貌的整治，在营造出风貌统一、格调高雅、建筑风格清新、特色鲜明的城市新面貌的同时，也相应地提升了城市文化的品位和气质。

综上，项目实施对老旧小区居民住宅环境的影响，项目的建设可解除老旧小区内老化基础设施带来的不利影响，能改善居民的居住条件，促进辽源市整体建设，更好满足人们

生活质量不断提高后对住房的更高要求。本项目的建设同时可以创造一定的劳动就业机会。是建设和谐社会的新举措。对区域经济的影响，项目投资建设所用的建筑材料将由吉林省、长春市、九台区市场供应，这将一定程度上保障了建筑业稳步发展。项目同时对商业、装饰、装修等行业也可起到一定的间接提升作用。项目实施将带动居民生活环境、区域经济、和谐社会中居民幸福指数等一系列社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1. 投资估算依据

(1) 采用建设部颁布的《全国市政工程投资估算指标》(建标[2007]164号)，建设部《全国市政工程投资估算指标》(建标[2007]163号)及市场价格进行编制。

(2) 参考《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD-JZ-2019)、《吉林省市政工程计价定额》(JLJD-SZ-2019)近年来的同类工程预、决算资料及市场价格。

(3) 人工、机械执行吉建造〔2020〕4号文，材料单价按吉林省造价信息网2020年第三季度价格信息并结合长春市九台区市场询价确定。

(4) 工程建设其它费用的计算：建设单位管理费按财建[2016]504号文规定，并参考市场价格计取。

(5) 工程建设其它费用的计算：勘察费、设计费、招标代

理服务费以及项目前期工作费按照发改价格[2015]299号文规定，并参照市场价格计取。

(6) 工程监理费按发改价格[2007]670号文规定，并参考市场价格计取。

(7) 工程建设其它费用的计算：《吉林省住房和城乡建设厅 吉林省物价局关于制定我省施工图审查费用结算标准的通知》（吉建联发〔2018〕36号）。

(8) 工程建设其它费用的计算：建设工程造价咨询服务费按吉建协〔2020〕38号文件。

(9) 工程建设其它费用的计算：基本预备费按第一、二部分费用合计的10%计取。

2. 估算总额

项目总投资共计1,823.50万元，其中建设投资为1,757.50万元，建设期利息66.00万元。建设投资包括：建设工程费1,418.66万元，其他工程费179.07万元，基本预备费159.77万元。

本项目总投资1,823.50万元，可研及可研批复总投资为1,757.50万元，原因为可研中未计算资本化利息，债券到账至2022年12月工程完工预计利息为66.00万元。

吉林省长春市九台区2021年第一批老旧小区改造(同心小区)

配套基础设施建设项目投资明细表

| 序号 | 工程分项和费用名称 | 估 算 价 值 (万元) |
|----|-----------|--------------|
|----|-----------|--------------|

| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其它费用 | 总 值 |
|--------|-----------------------|---------|-------|-------|------|---------|
| 一 | 建设投资汇总合计 | 1418.66 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1418.66 |
| 1 | 沥青面积 | 263.71 | | | | 263.71 |
| 2 | 沥青路面拆除 | 32.96 | | | | 32.96 |
| 3 | 人行步道铺装面积 | 142.27 | | | | 142.27 |
| 4 | 人行步道拆除 | 12.93 | | | | 12.93 |
| 5 | 停车位施划 | 0.24 | | | | 0.24 |
| 6 | 绿化面积 | 51.14 | | | | 51.14 |
| 7 | 修复路灯照明设施 | 11.10 | | | | 11.10 |
| 8 | 设置生活垃圾投放点 | 4.42 | | | | 4.42 |
| 9 | 小区主要出入口、大门、车辆出入管理系统改造 | 43.20 | | | | 43.20 |
| 10 | 小区内排水工程 | 676.19 | | | | 676.19 |
| 10.1 | DN400 污水管线翻建 | 180.60 | | | | 180.60 |
| 10.2 | DN500 污水管线翻建 | 45.89 | | | | 45.89 |
| 10.3 | 污水管线拆除 | 32.39 | | | | 32.39 |
| 10.4 | 污水出户管 | 86.40 | | | | 86.40 |
| 10.5 | DN600 新建雨水管道 | 52.95 | | | | 52.95 |
| 10.6 | DN500 新建雨水管道 | 157.56 | | | | 157.56 |
| 10.7 | 污水检查井 | 72.00 | | | | 72.00 |
| 10.8 | 雨水检查井 | 32.50 | | | | 32.50 |
| 10.9 | 管线排遣措施费 | 15.91 | | | | 15.91 |
| 11 | 小区内燃气工程 | 30.72 | | | | 30.72 |
| 11.1 | 调压柜 300m³/h | 2.00 | | | | 2.00 |
| 11.2 | de160 | 28.72 | | | | 28.72 |
| 12 | 小区内通信、监控工程 | 149.77 | | | | 149.77 |
| 12.1 | 监控 | 48.10 | | | | 48.10 |
| 12.1.1 | 摄像头 含头、杆、基础及防水箱 | 5.58 | | | | 5.58 |
| 12.1.2 | 监控管线 | 42.52 | | | | 42.52 |
| 12.2 | 充电桩 | 6.00 | | | | 6.00 |
| 12.3 | 通信架空管线入地 | 95.67 | | | | 95.67 |

| | | | | | | |
|----|---------|---------|------|------|--------|---------|
| | 工程费用 | 1418.66 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1418.66 |
| 二 | 工程建设其他费 | | | | 179.07 | 179.07 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 26.28 | 26.28 |
| 2 | 安全卫生评价费 | | | | 4.26 | 4.26 |
| 3 | 前期咨询费 | | | | 18.00 | 18.00 |
| 4 | 勘察测绘费 | | | | 14.19 | 14.19 |
| 5 | 设计费 | | | | 60.27 | 60.27 |
| 6 | 竣工图编制费 | | | | 4.82 | 4.82 |
| 7 | 施工图审查费 | | | | 5.67 | 5.67 |
| 8 | 招标代理费 | | | | 8.02 | 8.02 |
| 9 | 工程造价咨询费 | | | | 9.22 | 9.22 |
| 10 | 施工监理费 | | | | 24.09 | 24.09 |
| 11 | 工程保险费 | | | | 4.26 | 4.26 |
| 三 | 预备费 | | | | 159.77 | 159.77 |
| 1 | 基本预备费 | | | | 159.77 | 159.77 |
| 2 | 涨价预备费 | | | | | 0.00 |
| 四 | 建设投资 | 1418.66 | 0.00 | 0.00 | 338.84 | 1757.50 |

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

中央预算内资金、中央奖补资金，地方政府财政出资以及发行专项债券。

2. 资金来源

根据长春市九台区财政局提供的《关于长春市九台区2021年第一批老旧小区改造配套基础设施建设项目资本金落实情况说明》，长春市九台区2021年第一批老旧小区改造配

套基础设施建设项目涉及工商路小区、利民小区、同心小区、林业小区共四个小区，项目总投资 7,590.71 万元，其中建设投资 7,254.11 万元，建设期利息 336.60 万元。拟发行债券资金 5,100.00 万元（其中工商路小区 1,500.00 万元，利民小区 1,300.00 万元，林业小区 1,300.00 万元，同心小区 1,000.00 万元），国家补助资金 1,600.00 万元，项目单位自筹资金 890.71 万元。项目单位自筹资金已列入财政预算，若国家补助资金不能及时全额到位，资金缺口由财政调整并列入预算根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。

本项目总投资 1,823.50 万元，可研及可研批复总投资为 1,757.50 万元，原因为可研中未计算资本化利息，债券到账至 2022 年 12 月工程完工预计利息为 66.00 万元。

本项目财政配套资金 823.50 万元，占比 45.16%，拟发行债券资金 1,000.00 万元，占比 54.84%。债券期限为 20 年，每半年支付一次利息，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 100.00 万元），利率暂按 4.40%测算。

项目资金使用计划表

（单位：万元）

| 建设内容 | 项目资本金 | 专项债券资金 | 合计 |
|-------|--------|----------|----------|
| | 2021 年 | 2021 年 | |
| 建设工程 | 418.66 | 1,000.00 | 1,418.66 |
| 其他工程 | 179.07 | 0.00 | 179.07 |
| 基本预备费 | 159.77 | 0.00 | 159.77 |
| 建设期利息 | 66.00 | 0.00 | 66.00 |
| 合 计 | 823.50 | 1,000.00 | 1,823.50 |

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入

本项目运营收入包括住宅物业收入、快递设施收入、停车位收入、广告位租金收入、充电桩收入、政府补助收入。住宅物业收入、停车位收入、广告位租金收入、充电桩收入预计第一年收取 80%，第二年收取 90%，第三年收取 100%。

1. 物业费收入

老旧小区改造后，物业费参照《吉林省物业服务收费管理实施细则（试行）》，物业服务等级及收费标准二级物业服务标准及九台周边小区物业费收费标准，具调查，九台区物业收费均价 1.60 元/㎡·月，由于此项目为老旧小区改造，改造后小区第一年物业收费按 1.00 元/㎡·月测算，以后每五年增长 15%。，改造后小区第一年物业收费按 1.00 元/㎡·月测算，参照周边小区价格增长趋势，按以后每五年增长 15% 测算。

2. 广告收入：按每栋楼侧墙及楼内广告每年收费 4000 元计算，预计共 18 个，年广告费用为 18.00 万元。

3. 停车位收入：依据芳草地家园物业提供的《芳草地家园停车位服务费说明》，物业收取业主车位服务管理费 1200 元/年/位，本项目保守估计按 720 元/年/位测算。

项目内设置划线停车位 20 个，老旧小区改造后，每个停

车位年租金收入按 60 元/车位·月测算，停车位年收入 1.44 万元。

4. 快递设施收入：每小区内设置 2 个快递投递点，每个投递点收取每家快递公司 1000 元/年服务费用，按 5 家快递公司计算，年快递服务费用共计 1 万元。

5. 充电桩收入：依据长春德信物业有限公司提供的《康桥郡小区充电桩收费说明》，小区充电桩按每小时一元收取，本项目保守估计按 0.72 元/小时测算。

项目小区设置 20 个电动自行车充电桩，充电桩收益按 0.72 元/小时每充电桩考虑，日使用时间按 8 小时计算，预计年充电桩收益为 $20 \times 0.72 \times 8 \times 365 = 4.20$ 万元。

6. 政府补贴每年 40 万元。

综上所述，项目预计 2022 年 12 月完工，2023 年开始产生收入，最后一年 2041 年按半年测算，预计债券存续期内收入为 3,418.95 万元。

项目收入情况表

| 序号 | 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.1 | 政府补助 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 |
| 1.2 | 住宅物业收入 | 75.26 | 94.07 | 104.52 | 104.52 | 104.52 | 125.43 | 125.43 | 125.43 | 125.43 | 125.43 |
| | 单价（元/㎡/月） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.20 |
| | 数量（万㎡） | 69,680.70 | 78,390.79 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 |
| 1.3 | 停车位收入（万元） | 1.15 | 1.30 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 |
| | 单价（元/个/月） | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 |
| | 数量（个） | 16.00 | 18.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| 1.4 | 广告位租金收入（万元） | 5.60 | 6.40 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 |
| | 单价（元/个/年） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 |
| | 数量（个） | 14.00 | 16.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 |
| 1.5 | 快递设施收入（万元） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 单价（元/个） | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 |
| | 数量（个） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| 1.6 | 电瓶车充电桩 | 3.36 | 3.78 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 |
| | 单价（元/小时） | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 |
| | 数量（小时） | 46,720.00 | 52,560.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 |
| | 项目收入合计 | 126.37 | 146.55 | 158.36 | 158.36 | 158.36 | 179.27 | 179.27 | 179.27 | 179.27 | 179.27 |

续表：

| 序号 | 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|-----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 1.1 | 政府补助 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 20.00 | 740.00 |
| 1.2 | 住宅物业收入 | 146.33 | 146.33 | 146.33 | 146.33 | 146.33 | 167.23 | 167.23 | 167.23 | 83.62 | 2,427.00 |
| | 单价（元/㎡/月） | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| | 数量（万㎡） | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | 87,100.88 | |
| 1.3 | 停车位收入（万元） | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 1.44 | 0.72 | 26.21 |
| | 单价（元/个/月） | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | 0.006 | |
| | 数量（个） | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 | |
| 1.4 | 广告位租金收入（万元） | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 7.20 | 3.60 | 130.80 |
| | 单价（元/个/年） | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | 0.40 | |
| | 数量（个） | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | 18.00 | |
| 1.5 | 快递设施收入（万元） | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.50 | 18.50 |
| | 单价（元/个） | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | 5,000.00 | |
| | 数量（个） | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | |
| 1.6 | 电瓶车充电桩 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 4.20 | 2.10 | 76.44 |
| | 单价（元/小时） | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | 0.72 | |
| | 数量（小时） | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | 58,400.00 | |
| | 项目收入合计 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 221.07 | 221.07 | 221.07 | 110.54 | 3,418.95 |

（二）项目支出

本项目日常运营费用主要包括人员成本、电费、管理费用等，项目由吉林九富城市发展投资控股（集团）有限公司负责的日常运营。债券存续期内运营成本费用合计 1,258.79 万元。

1. 人员成本

物业服务人员包括客户经理、保安人员、维修人员、保洁人员。参考九台区当地物业公司管理人员配置情况，确定物业服务人员配置情况如下：

客户经理按每 1 个小区配置 1 个人考虑，项目涉及改造小区共 1 个，需客户经理 1 人。

维修人员按每 55000 m²配置 1 个人考虑，项目涉及改造总建筑面积 8.71 万平方米，共配置 2 人。

保洁人员根据小区内建筑物分散情况进行配置，根据九台区物业公司保洁人员配置标准 20000 m²~35000 m²配置 1 个人，同心小区涉及改造建筑物较为分散则按 20000 m²配置 1 个人考虑，项目涉及改造总建筑面积 8.71 万平方米，共配置 5 人。

保安人员按每个小区配置 2 个人考虑，项目涉及改造小区共 1 个，供需配置 2 人。

管理人员工资按 4000 元/月考虑，维修人员工资按 2500 元/月考虑，保洁及安保人员工资按 2200 元/月考虑。保险及

福利费用按人员工资 44%考虑。则项目的工资及福利费为 42.16 万元/年，以后每五年增长 15%测算，增长比例参照收入增长比例测算。

2. 电费

本项目范围内物业共用部分日常运营设备主要为室外庭院灯、监控系统、充电桩及大门出入系统，年运营消耗电量为 17.80 万 kWh。

项目年燃料动力费用计算表

| 序号 | 设备名称及型号 | 数量 | 功率 | 需要 | 负荷 | 工作 时间 | 年耗电 量 |
|----|---------|----|------|------|------|----------|------------|
| | | | (W) | 系数 | 系数 | (h/a) | (万 kwh) |
| 1 | 庭院灯 | 18 | 100 | 0.75 | 1 | 4380 | 0.59 |
| 2 | 监控摄像头 | 31 | 25 | 1 | 0.75 | 8760 | 0.51 |
| 3 | 充电桩 | 20 | 1000 | 1 | 0.75 | 2920 | 4.38 |
| 4 | 大门出入系统 | 18 | 5000 | 1 | 0.75 | 1825 | 12.32 |
| | 总计 | | | | | | 17.8 |

根据国家发展和改革委员会的通知上的中华人民共和国指导试行居民用电消费分层电力定价，居民用电单价为 0.56 元/kwh，预计电费 9.97 万元/年。

3. 管理费

管理费用主要包括清洁卫生材料消耗、办公费用、物业管理单位固定资产折旧、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用等，项目管理费参考九台区物业公司企业管理费费率为物业收入的 5%。

项目支出情况表

单位：万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人员成本 | 42.16 | 42.16 | 42.16 | 42.16 | 42.16 | 48.38 | 48.38 | 48.38 | 48.38 | 48.38 |

| | | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 电费 | 3.76 | 4.70 | 5.23 | 5.23 | 5.23 | 6.27 | 6.27 | 6.27 | 6.27 | 6.27 |
| 管理费 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 |
| 成本合计 | 55.89 | 56.83 | 57.36 | 57.36 | 57.36 | 64.62 | 64.62 | 64.62 | 64.62 | 64.62 |

续表:

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 人员成本 | 55.30 | 55.30 | 55.30 | 55.30 | 55.30 | 63.94 | 63.94 | 63.94 | 31.97 | 952.99 |
| 电费 | 7.32 | 7.32 | 7.32 | 7.32 | 7.32 | 8.36 | 8.36 | 8.36 | 4.18 | 121.36 |
| 管理费 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 9.97 | 4.98 | 184.44 |
| 成本合计 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 82.27 | 82.27 | 82.27 | 41.13 | 1,258.79 |

4. 应交税费:

本项目所交税费为增值税、企业所得税、城市维护建设费及教育费附加。其中增值税税率为 6%、9%，企业所得税税率为 25%，城市维护建设费为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%。

项目应交税费情况表

单位: 万元

| 项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 增值税 | 1.90 | 3.01 | 3.68 | 3.68 | 3.68 | 4.45 | 4.45 | 4.45 | 4.45 | 4.45 |
| 城市维护建设费 | 0.13 | 0.21 | 0.26 | 0.26 | 0.26 | 0.31 | 0.31 | 0.31 | 0.31 | 0.31 |
| 教育费附加 | 0.06 | 0.09 | 0.11 | 0.11 | 0.11 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 | 0.13 |
| 地方教育费附加 | 0.04 | 0.06 | 0.07 | 0.07 | 0.07 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 | 0.09 |
| 企业所得税 | - | 0.59 | 3.22 | 3.22 | 3.22 | 6.42 | 6.42 | 6.42 | 6.42 | 6.97 |
| 税费合计 | 2.13 | 3.96 | 7.34 | 7.34 | 7.34 | 11.40 | 11.40 | 11.40 | 11.40 | 11.95 |

续表:

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 增值税 | 5.18 | 5.18 | 5.18 | 5.18 | 5.18 | 5.82 | 5.82 | 5.82 | 2.91 | 84.47 |
| 城市维护建设费 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.36 | 0.41 | 0.41 | 0.41 | 0.20 | 5.90 |

| 项目 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 教育费附加 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.16 | 0.17 | 0.17 | 0.17 | 0.09 | 2.53 |
| 地方教育费附加 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.10 | 0.12 | 0.12 | 0.12 | 0.06 | 1.68 |
| 企业所得税 | 11.10 | 12.20 | 13.30 | 14.40 | 15.50 | 19.22 | 20.32 | 21.42 | 10.99 | 181.35 |
| 税费合计 | 16.90 | 18.00 | 19.10 | 20.20 | 21.30 | 25.74 | 26.84 | 27.94 | 14.25 | 275.93 |

项目收益情况表

单位：万元

| 年度 | 项目收益情况 | | | |
|--------|----------|----------|--------|----------|
| | 项目收入 | 项目成本 | 相关税费 | 项目净收益 |
| 2021 年 | - | - | - | - |
| 2022 年 | - | - | - | - |
| 2023 年 | 126.37 | 55.89 | 2.13 | 68.35 |
| 2024 年 | 146.55 | 56.83 | 3.96 | 85.76 |
| 2025 年 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2026 年 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2027 年 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2028 年 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2029 年 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2030 年 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2031 年 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2032 年 | 179.27 | 64.62 | 11.95 | 102.70 |
| 2033 年 | 200.17 | 72.59 | 16.90 | 110.68 |
| 2034 年 | 200.17 | 72.59 | 18.00 | 109.58 |
| 2035 年 | 200.17 | 72.59 | 19.10 | 108.48 |
| 2036 年 | 200.17 | 72.59 | 20.20 | 107.38 |
| 2037 年 | 200.17 | 72.59 | 21.30 | 106.28 |
| 2038 年 | 221.07 | 82.27 | 25.74 | 113.06 |
| 2039 年 | 221.07 | 82.27 | 26.84 | 111.96 |
| 2040 年 | 221.07 | 82.27 | 27.94 | 110.86 |
| 2041 年 | 110.54 | 41.13 | 14.25 | 55.16 |
| 合计 | 3,418.95 | 1,258.79 | 275.93 | 1,884.23 |

项目现金流量分析表

经过对项目收入及项目成本的预测，本项目在债券存续期的净现金流量为 268.23 万元，债券存续期现金流量预测具体情况如下（单位：万元）：

| 序号 | 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|-----|----------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | 现金流入 | 1,322.00 | 501.50 | 126.37 | 146.55 | 158.36 | 158.36 | 158.36 | 179.27 | 179.27 | 179.27 | 179.27 |
| 1.1 | 资本金流入 | 322.00 | 501.50 | | | | | | | | | |
| 1.2 | 债券资金流入 | 1,000.00 | | | | | | | | | | |
| 1.3 | 项目总收入流入 | | | 126.37 | 146.55 | 158.36 | 158.36 | 158.36 | 179.27 | 179.27 | 179.27 | 179.27 |
| 2 | 现金流出 | 1,322.00 | 501.50 | 102.02 | 104.79 | 108.70 | 108.70 | 108.70 | 120.02 | 120.02 | 120.02 | 120.02 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | 1,300.00 | 457.50 | | | | | | | | | |
| 2.2 | 运营成本 | | | 55.89 | 56.83 | 57.36 | 57.36 | 57.36 | 64.62 | 64.62 | 64.62 | 64.62 |
| 2.3 | 相关税费 | | | 2.13 | 3.96 | 7.34 | 7.34 | 7.34 | 11.40 | 11.40 | 11.40 | 11.40 |
| 2.4 | 债券还本 | | | | | | | | | | | |
| 2.5 | 债券付息 | 22.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 | 44.00 |
| 3 | 现金净流量 (1-2) | | | 24.35 | 41.76 | 49.66 | 49.66 | 49.66 | 59.25 | 59.25 | 59.25 | 59.25 |
| 4 | 期初现金 | | | | 24.35 | 66.11 | 115.77 | 165.43 | 215.09 | 274.34 | 333.59 | 392.84 |
| 5 | 期末现金 | | | 24.35 | 66.11 | 115.77 | 165.43 | 215.09 | 274.34 | 333.59 | 392.84 | 452.09 |

- 28 -

续表：

| 序号 | 项目 | 2032 年 | 2033 年 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 合计 |
|-----|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 1 | 现金流入 | 179.27 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 221.07 | 221.07 | 221.07 | 110.54 | 5,242.45 |
| 1.1 | 资本金流入 | | | | | | | | | | | 823.50 |
| 1.2 | 债券资金流入 | | | | | | | | | | | 1,000.00 |
| 1.3 | 项目总收入流入 | 179.27 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 200.17 | 221.07 | 221.07 | 221.07 | 110.54 | 3,418.95 |
| 2 | 现金流出 | 218.37 | 226.89 | 223.59 | 220.29 | 216.99 | 213.69 | 223.41 | 220.11 | 216.81 | 157.58 | 4,974.22 |
| 2.1 | 建设期资金流出 | | | | | | | | | | | 1,757.50 |
| 2.2 | 运营成本 | 64.62 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 72.59 | 82.27 | 82.27 | 82.27 | 41.13 | 1,258.79 |
| 2.3 | 相关税费 | 11.95 | 16.90 | 18.00 | 19.10 | 20.20 | 21.30 | 25.74 | 26.84 | 27.94 | 14.25 | 275.93 |
| 2.4 | 债券还本 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 1,000.00 |
| 2.5 | 债券付息 | 41.80 | 37.40 | 33.00 | 28.60 | 24.20 | 19.80 | 15.40 | 11.00 | 6.60 | 2.20 | 682.00 |
| 3 | 现金净流量(1-2) | -39.10 | -26.72 | -23.42 | -20.12 | -16.82 | -13.52 | -2.34 | 0.96 | 4.26 | -47.04 | 268.23 |
| 4 | 期初现金 | 452.09 | 412.99 | 386.27 | 362.85 | 342.73 | 325.91 | 312.39 | 310.05 | 311.01 | 315.27 | |
| 5 | 期末现金 | 412.99 | 386.27 | 362.85 | 342.73 | 325.91 | 312.39 | 310.05 | 311.01 | 315.27 | 268.23 | |

- 29 -

(三) 项目融资平衡情况

本项目拟融资金额 1,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息一次，提前分年还本（2032 年至 2041 年每年年中偿还本金 100.00 万元），假设融资利率 4.40%，应还本付息情况如下（单位：万元）：

债券应还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 利率 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|----------|----------|----------|-------|--------|----------|
| 2021 | | 1,000.00 | | 4.40% | 22.00 | 22.00 |
| 2022 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2023 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2024 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2025 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2026 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2027 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2028 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2029 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2030 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2031 | 1,000.00 | | | 4.40% | 44.00 | 44.00 |
| 2032 | 1,000.00 | | 100.00 | 4.40% | 41.80 | 141.80 |
| 2033 | 900.00 | | 100.00 | 4.40% | 37.40 | 137.40 |
| 2034 | 800.00 | | 100.00 | 4.40% | 33.00 | 133.00 |
| 2035 | 700.00 | | 100.00 | 4.40% | 28.60 | 128.60 |
| 2036 | 600.00 | | 100.00 | 4.40% | 24.20 | 124.20 |
| 2037 | 500.00 | | 100.00 | 4.40% | 19.80 | 119.80 |
| 2038 | 400.00 | | 100.00 | 4.40% | 15.40 | 115.40 |
| 2039 | 300.00 | | 100.00 | 4.40% | 11.00 | 111.00 |
| 2040 | 200.00 | | 100.00 | 4.40% | 6.60 | 106.60 |
| 2041 | 100.00 | | 100.00 | 4.40% | 2.20 | 102.20 |
| 合计 | | 1,000.00 | 1,000.00 | | 682.00 | 1,682.00 |

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越

强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与项目借款本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营支出后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 1,884.23 万元，项目债券本息合计为 1,682.00 万元，本息覆盖倍数为 1.12。项目本息覆盖倍数具体情况如下：

项目融资平衡情况表

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 | 项目收入 | 项目成本 | 相关税费 | 项目净收益 |
| 2021 年 | | 22.00 | 22.00 | - | - | - | - |
| 2022 年 | | 44.00 | 44.00 | - | - | - | - |
| 2023 年 | | 44.00 | 44.00 | 126.37 | 55.89 | 2.13 | 68.35 |
| 2024 年 | | 44.00 | 44.00 | 146.55 | 56.83 | 3.96 | 85.76 |
| 2025 年 | | 44.00 | 44.00 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2026 年 | | 44.00 | 44.00 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2027 年 | | 44.00 | 44.00 | 158.36 | 57.36 | 7.34 | 93.66 |
| 2028 年 | | 44.00 | 44.00 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2029 年 | | 44.00 | 44.00 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2030 年 | | 44.00 | 44.00 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2031 年 | | 44.00 | 44.00 | 179.27 | 64.62 | 11.40 | 103.25 |
| 2032 年 | 100.00 | 41.80 | 141.80 | 179.27 | 64.62 | 11.95 | 102.70 |
| 2033 年 | 100.00 | 37.40 | 137.40 | 200.17 | 72.59 | 16.90 | 110.68 |
| 2034 年 | 100.00 | 33.00 | 133.00 | 200.17 | 72.59 | 18.00 | 109.58 |
| 2035 年 | 100.00 | 28.60 | 128.60 | 200.17 | 72.59 | 19.10 | 108.48 |
| 2036 年 | 100.00 | 24.20 | 124.20 | 200.17 | 72.59 | 20.20 | 107.38 |
| 2037 年 | 100.00 | 19.80 | 119.80 | 200.17 | 72.59 | 21.30 | 106.28 |
| 2038 年 | 100.00 | 15.40 | 115.40 | 221.07 | 82.27 | 25.74 | 113.06 |
| 2039 年 | 100.00 | 11.00 | 111.00 | 221.07 | 82.27 | 26.84 | 111.96 |
| 2040 年 | 100.00 | 6.60 | 106.60 | 221.07 | 82.27 | 27.94 | 110.86 |

| 年度 | 债务支付本息情况 | | | 项目收益情况 | | | |
|--------|----------|--------|----------|----------|----------|--------|----------|
| | 本金 | 利息 | 小计 | 项目收入 | 项目成本 | 相关税费 | 项目净收益 |
| 2041 年 | 100.00 | 2.20 | 102.20 | 110.54 | 41.13 | 14.25 | 55.16 |
| 合计 | 1,000.00 | 682.00 | 1,682.00 | 3,418.95 | 1,258.79 | 275.93 | 1,884.23 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.12 | | | |

(四) 其他需要说明的事项

老旧小区改造工程属于民生项目，功在当代，利在长久，社会效益远远大于经济效益，经上述的测算，本次吉林省长春市九台区 2021 年第一批老旧小区改造（同心小区）配套基础设施建设项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的自求平衡。

六、项目风险控制

(一) 财务风险及控制措施

项目的财务风险主要体现在建设期用工及材料成本的大幅上涨导致建设成本大幅增加以及项目建设资金的合法合理使用问题。融资风险也是该项目主要风险，主要包括筹资按期到位风险、预期收益无法实现风险、按期还本付息风险。

一方面，由于项目建设期短，用工和材料成本几乎不存在大幅上涨可能；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，严格执行财务审核报账制。建立专户，做到专款专用，严禁挪用。配齐财务人员，加强项目资金管理，合理有效的使用资金。项目单位须树立风险意识，在融资决策时，在融资过程及资金使用和管理过程中充分考虑到可能存在的不确定性。现项目资本金已到位，将按项目进度合理确定分期融

资；对项目可行性和预期收益进行充分调研，论证收益实现。

（二）工程建设风险及控制措施

工程建设风险主要体现在施工人员的安全问题、工程质量问题。

工程在操作过程中，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，做到持证上岗，严格遵守各类设备的操作规程；在施工中要戴安全帽和手套，严禁穿拖鞋施工，做好安全防护措施。按照工程建设管理体制的要求，进一步推进项目法人责任制、招投标制、工程监理制、合同管理制，工程建设所需设备、管网材料等的采购，主体工程施工均实行公开招标，并严格执行招投标法。参标的施工单位必须有相应的资质，并具备精湛技术和拥有先进施工设备。中标单位在开工前必须做好施工组织设计。施工中监理要现场巡视，质检人员要跟踪检查，严把质量关。项目建设单位必须建立项目档案，编号填卡。工程竣工后，组织相关单位人员及时验收。

（三）管理风险及控制措施

项目建设管理包括施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调配合等方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算。项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建

设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富的项目管理经验的项目管理人员，在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（四）运营风险及控制措施

运营管理风险主要体现在项目收益易受到项目成本变动，项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性。

控制措施：运营期间，项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注于项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略，压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

（五）不可抗力因素风险及控制措施

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将

难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

控制措施：本项目针对可能出现的不可抗力风险，采取了严密的防范预警措施：项目方将建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

七、项目实施单位介绍

单位名称：长春市九台区住房和城乡建设局（长春市九台区人民防空办公室）

法人代表：郑权

注册地址：吉林省长春市九台区新洲

单位简介：承担全区城乡规划、建设、房地产业管理和市政公用设施建设与管理的行政职能。在职人员 40 人，内设科室 10 个（党办、项目办、人防办、审批办、综合科、财务审计科、城建科、建工科、乡建科、建筑执法大队），局属单位 14 个（城市规划管理处、城市公用设施管理处、九台园林处、营城园林处、九台房屋产权管理中心、住房保障管理中心、营城房屋产权管理中心、质量安全监督站、污水处理站、给排水公司、房屋经营公司、物业办、维修资金征缴办公室、城建档案馆），同时联系 8 家改制的民营企业（住宅公司、建筑公司、监理公司、荣祥供热公司、天伦燃气公司、九泰市政公司、九台设计院、广建设计院），系统共有职工 1330 人。

八、部门分工及责任

九台区财政局

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。

九台区住房和城乡建设局

负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，勉力提高资金使用效益。

作为项目主管部门对项目管理和监督责任确保项目收益与融资平衡，以及对项目真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目。

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。