

吉林市八家子回迁区改造项目

收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

吉林市是中国唯一省、市同名城市，吉林省第二大城市，辖 4 区 5 县（市），2 个国家级开发区、15 个省级开发区和 1 个省级工业集中区，总人口 450 万，其中城区人口 200 万。吉林市是中国十大特色休闲城市，中国优秀旅游城市，吉林雾凇是中国四大气象景观之一。吉林市区区位优势明显、产业基础坚实、创新氛围浓厚、开放条件优越、承载能力较强。吉林市地处东北地理中心，自古就是三省通衢，明清时期是东北的军事、经济重镇。吉林市是东北亚经济圈和长吉图开发开放先导区的重要城市，同时也是老工业基地城市。经过多年不懈的建设发展，境内公路、铁路、民航四通八达，可直达多个中心城市，其中公路、铁路密度均超过全国平均水平，吉林市已经成为东北运输方式齐全的五大综合性交通枢纽之一。同时拥有完备的海关，商检和陆路口岸，进出口业务运行方便快捷。在当今世界经济全球化和区域经济一体化、地缘政治逐步让位于地缘经济发展趋势不断强化的大背景下，中国东北正成为东北亚地缘经济活动的枢纽，吉林市将依托东北亚经济圈，借助长吉图开放先导区开发的东风，努力建设成东北亚经济圈重要城市和长吉图开放先导区战略连接的中心城市。

2018—2020 年，吉林市分别实现一般公共预算收入 80.6 亿元、75.6 亿元和 63 亿元，政府性基金收入分别为 37.1 亿



元、34.4 亿元和 97.9 亿元。

吉林市 2018 - 2020 年财政经济数据

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入（亿元）	80.6	75.6	63
一般公共预算支出（亿元）	215.9	224.5	223.2
政府性基金收入（亿元）	37.1	34.4	97.9
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	32.6	30.1	93.9
政府性基金支出（亿元）	37.6	68.1	120.4
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）	31.9	13	50.4

截止 2020 年末，吉林地方政府专项债务限额 84.5 亿元，专项债务余额 76.1 亿元，其中：5 年期占比 61.6%，7 年期占比 18.8%，10 年期占比 19.6%。

二、债券情况

八家子回迁区改造项目拟申请专项债券 17,800.00 万元，其中本期拟申请专项债券 12,600.00 万元，预计 2021 年第四季度申请专项债券 5,200.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，期限为 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.3% 测算。

三、项目概况

（一）吉林市龙潭区发展概况



龙潭区位于吉林市区东北部，松花江北岸。东部与蛟河市接壤，东南与丰满区相连，南部和西部与昌邑区隔江相望，北部与舒兰市毗邻。辖区面积 1208.9 平方公里，耕地 37134 公顷。人口 51.9 万，其中农业人口 18.9 万。下辖 13 个街道、1 个乡、5 个镇，两个省级开发区，即吉林化工循环经济示范园区、龙潭经济开发区。

（二）吉林市龙潭区发展规划

“十四五”时期，龙潭区的主要发展目标是：到“十四五”末，全区地区生产总值实现 500 亿元（预计数，下同），地方级财政收入实现 30 亿元，规模工业总产值实现 1600 亿元，城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入与经济发展同步增长。

一是打造现代化工业新城区。推动现代工业全链发展，构建“2324”现代新型工业体系，深入实施重点工业企业“千百十亿”培育跃升计划，力争到“十四五”末，打造千亿级企业 1 个、百亿级企业 3 个、十亿级企业 12 个和 50 个规模以上工业企业，化工、冶金两大主导产业产值分别达 1200 亿元以上、350 亿元以上，不断巩固实体经济发展根基。

二是打造现代化农业新乡村。全面实施乡村振兴战略，持续调整优化粮食种植结构，促进农村一二三产深度融合发展，积极创建省级、国家级食源性优质安全畜产品基地和粮肉奶综合供应基地，力争到“十四五”末，建成高标准农田



10 万亩，保护性耕作面积达 2 万亩，粮食产量稳定在 25 万吨；建成标准化规模养殖场 70 个，生猪、肉牛饲养量分别达 30 万头、4.5 万头。

三是打造现代化服贸新模式。推动文旅产业集群发展，围绕“雾凇冰雪、自然山水、历史文化、民族风俗”等资源，构建“一核两带两廊八园”的空间布局，打造“陶花岛”“山梨红”等特色线路，力争到“十四五”末，年接待游客达 200 万人次，年旅游综合收入实现 10 亿元。推动物流产业优化整合，加快构建以生产性物流为主的现代化专业物流体系，努力将龙潭区打造成长吉珲大通道重要的化工、钢铁等大宗物资物流中心。

四是打造现代化城镇新形象。大力实施城市更新行动及乡村建设行动，全面打造文化城区、绿色城区、活力城区、智慧城区，高标准完成乡、村两级国土空间规划编制，持续推进村庄清洁行动和农村厕所革命，逐步构建“一核一廊两翼”发展格局，促进城乡均衡发展。

五是打造现代化保障新机制。持续巩固脱贫成果，促进全面脱贫与乡村振兴有效衔接，激发农村低收入人口内生动力，逐步实现共同富裕。全面发展各项社会事业，持续提高就业服务水平，织牢织密社会保障网络，全力打造人民满意教育，深入推进健康龙潭建设，大力繁荣文化体育事业，切实提升百姓幸福指数。



（三）八家子回迁区改造项目

1. 项目建设背景

党中央国务院高度重视解决居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

棚户区、城中村改造是重大的民生工程和发展工程。城中村改造工程是我国重要的民生工程，也是重要的发展工程。我国棚户区改造工作自 2008 年在全国范围内全面启动以来，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐，也极大改善了当地的城市面貌、人居环境和就业形势。根据党中央、国务院的总体部署，我国要在“十三五”期间基本完成全国棚户区改造工作，并要求积极推进棚改货币化安置，缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。与此同时，加大力度推进与棚改项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等城市基础设施项目，努力做到配套设施与



棚户区置换安置住房同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。棚户区改造工程，是在我国全面建设小康社会的进程中，党和政府为解决困难群体和拆除群体的住房问题、大力改善民生条件、让最广大的人民群众共享改革和社会发展成果的背景下提出和推进的。

改革开放以来，吉林省经济社会发展很快，但人民群众生活水平还不够高，特别是与发达地区相比差距比较大。在城市居民总体居住条件明显改善的同时，还有相当一部分低收入和特殊困难群众居住条件较差，城中村、棚户区大量存在，特别是城市城中村里的老百姓居住条件十分困难。这些城中村基础设施差，房屋密度大，社会治安、消防隐患多，上百户家庭、几百人共用一座公共厕所的现象很多。这些城中村房屋，70%以上是70年代以前建设，60%以上为非成套简易结构，50%为危旧房，有些地块，户均建筑面积不足30平方米。这些城中村居民，20%左右为中等偏下收入家庭，30%左右是低收入家庭，40%以上是低保住房困难家庭。基本是由老国有企业退休职工、下岗职工、无业人员和长期在城镇从事第三产业的进城农民工等几大类构成，这些人在城中村一住就是几十年，苦不堪言。这些家庭收入水平低，有些家庭仅靠政府发放的低保金维持生活，他们中的绝大部分家庭靠自身根本没有能力改善居住条件和解决住房问题。

2009年10月，吉林化工园区为腾空工业用地对江北乡八



家子村陆续实施了土地征收。本项目为切实解决八家子村居民住房困难，完善城市功能，优化人居环境，提升生活品质，按照中央、地方关于加快棚户区改造工作的安排、部署，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）等要求，吉林市龙潭区棚户区改造办公室与吉林市佳晟房地产开发有限公司达成协议，由吉林市佳晟房地产开发有限公司开发建设八家子回迁区改造（佳晟怡景）小区，通过政府购买服务的方式，购买其中的回迁安置部分，解决八家子村居民拆迁安置问题。项目的建设是加快东北地区经济社会发展，符合发展东北老工业基地的战略要求。

2. 项目建设内容

本项目为吉林市龙潭区棚户区改造办公室实施政府购买服务，通过使用专项债券资金回购所需房源，确保八家子村动迁村民回迁安置入住。根据动迁居民意愿及安置补偿政策，共需回购 608 套住宅，建筑面积 56318.38m²。

本次需要安置八家子村动迁村民共 425 户，拆迁建筑面积 68852.52m²，征收腾空土地 105.75 公顷，全部为工业用地。

3. 项目建设情况

（1）购买服务地点



拟购置回迁住宅的居民小区为“佳晟怡景”小区,该小区位于吉林市龙潭区西部,东至徐州西路、南至吉林市盛金工贸有限公司、西至吉林市创合流体控制设备制造有限公司、北至遵义西路,总用地面积 46939.99m²,均为建设用地。土地权属性质为国有,规划用地性质为居住。

该小区(佳晟怡景小区)建筑规模总计 176518.71m²,其中住宅 140515.20m²,配套等公建 17464.12m²,物业用房等建筑 1525m²,地下建筑 17014.39m²,目前已完成南侧 10109.97m² 建筑施工。

(2) 项目实施进度

拟使用本次申请专项债券资金回购房源的项目用地现场正在实施场地平整,现已完成场地地质勘测。近期,开展地下建筑施工。2017 年已通过政府采购程序批准购买,并已完成了项目一期的房源回购工作。2021 年将完成与吉林市佳晟房地产开发有限公司签订二期 425 户房源回购协议书。

(3) 本项目专项债前期尽职调查照片







（四）项目建设社会效益分析

1、项目的社会影响

任何一个投资项目的建设和运营，不仅形成一定的经济效益，还必然产生一定的社会效益或者影响。调查和预测项目实施对当地社会产生的效益或者影响，保证经济发展和社会发展目标协调一致，减少社会矛盾和纠纷，规避社会风险，才能够保证项目的顺利进行。

2、项目的经济效益分析

（1）项目实施对所在地区居民就业的影响

项目建设完成后，为社会提供了新的就业机会，同时项目的实施也将带动周边相关产业发展，并可直接或间接增加就业人员，对发展吉林市龙潭区的经济具有一定的促进作用。



（2）项目实施对区域经济的影响

项目建设地点位于吉林市龙潭区境内，建设所用的大部分建筑材料和部分设备将由吉林市域内供应，这将给建筑业和设备制造业带来发展机遇，可直接促进区域经济的发展。

（3）互适性分析

项目受到吉林省吉林市龙潭区政府的大力支持，对于本项目的实施倾注了极大的热情，并尽其所能，给本项目提供最优惠的条件，为项目的尽快实施奠定了良好的基础。

可以说，项目的建设运行，对当地的社会稳定和经济发
展具有十分重要的意义，将明显提升我市新材料产业发展
状况，其可接受程度和社会适应性均很高。

社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群众	高	无	
2	当地组织机构	高	无	
3	当地技术文化条件	中	无	

社会各个利益群体均是受益者。因此，项目的建设与社会有较好的适应性。

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



根据《房地产开发项目经济评价方法》（建标〔2000〕205号）、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）等标准规范；根据本项目建设方案确定的建筑面积、结构、建设标准，以及房地产财务评价的有关要求进行编制。

2. 估算总额

本项目拟佳晟怡景小区中八家子村居民回迁部分 56318.38m²，回购价格共计 38550.00 万元。考虑其中 17800.00 万元申请专项债解决，产生建设期利息 382.70 万元（借款偿还期 15 年，利率 4.3%）。则本项目投资估算为 38932.70 万元。

八家子回迁区改造项目投资明细表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)	技术经济指标			备注
			单位	工程量	指标	
1	房屋购置费用	38550.00	m ²	104113.32	3702.70	
2	财务费用 (建设期利息)	382.70				
	合计	38932.70				

备注：本项目为政府购买服务项目，使用本次申请专项债券资金购买回迁安置房源，投资费用仅有房屋购置费和建设期利息。

（二）资金筹措方案

本项目为佳晟怡景小区中的回迁部分政府购买服务，计划 2021 年内完成。项目总投资即购买服务资金共 38932.70



万元，其中资本金 21132.70 万元，占比 54.28%，申请专项债 17800.00 万元（其中本期专项债券 12600.00 万元，预计 2021 年第四季度申请专项债券 5200.00 万元），占比 45.72%。

（三）资本金落实情况说明

根据《龙潭区人民政府关于将八家子回迁区改造项目地方配套资金纳入财政预算的函》，龙潭区人民政府承诺：本项目除专项债券投资外，其余资金全部由地方政府配套解决，并调整列入 2021 年财政预算。项目资本金已实现落实。

项目资金使用计划表

单位：万元

内容	项目资本金	专项债券资金	合计
	2021 年	2021 年	
回购房源	20,750.00	17,800.00	38,550.00
建设期利息	382.70		382.70
合计	21,132.70	17,800.00	38,932.70

备注：本项目为政府购买服务项目，使用本次申请专项债券资金购买回迁安置房源，项目资金使用仅有回购房源款。无任何前期土地征拆、土地收储、土地摘牌等支出，计划 2021 年度全部使用完毕。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入及成本

1. 土地出让价格预测

经查询“中国土地市场网”2019 年以来吉林市类似地段



或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

参考项目地块信息见下表：



工业用地信息

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2202002019B00168	吉林市本级	龙潭区承德街道铁东村 Ltq-2018-11 地块	36,441.07	1,887.00	517.82	2019年4月16日	工业用地
2	2202002019B00196	吉林市本级	吉林市高新北区创业大街东侧	99,938.37	4,010.00	401.25	2019年5月27日	工业用地
3	2202002019B00431	吉林市本级	龙潭区金珠乡荒地村	428,280.33	15,953.00	372.49	2019年10月15日	工业用地
4	2202002019B00465	吉林市本级	吉林市化学工业循环经济示范园区漓江街东侧	16,299.24	449.00	275.47	2019年10月29日	工业用地
5	2202002020B00399	吉林市本级	吉林高新北区创业六街	203,469.84	8,275.40	406.71	2020年5月13日	工业用地
6	2202002020B00418	吉林市本级	林市哈湾经济开发区珲春北街北侧	44,692.59	2,848.00	637.24	2020年5月27日	工业用地
	合计							

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定 2020 年区域内用地地价。具体详见下表：

工业用地信息

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	修正系数	修正后地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2202002019B00168	吉林市本级	龙潭区承德街道铁东村 Ltq-2018-11 地块	36,441.07	1,887.00	517.82	0.35	181.24	2019年4月16日	工业用地
2	2202002019B00196	吉林市本级	吉林市高新北区创业大街东侧	99,938.37	4,010.00	401.25	0.15	60.19	2019年5月27日	工业用地
3	2202002019B00431	吉林市本级	龙潭区金珠乡荒地村	428,280.33	15,953.00	372.49	0.10	37.25	2019年10月15日	工业用地



序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	修正系数	修正后地价 (元/m²)	出让日期	用途
4	2202002019B00465	吉林市本级	吉林市化学工业循环经济示范园区漓江街东侧	16,299.24	449.00	275.47	0.05	13.77	2019年10月29日	工业用地
5	2202002020B00399	吉林市本级	吉林高新北区创业六街	203,469.84	8,275.40	406.71	0.25	101.68	2020年5月13日	工业用地
6	2202002020B00418	吉林市本级	林市哈湾经济开发区珲春北街北侧	44,692.59	2,848.00	637.24	0.10	63.72	2020年5月27日	工业用地
	合计						1.00	457		



2. 项目收入

本项目自营收入为保障分析过程中现金流平稳，按八家子村腾空土地中的 105.75 公顷工业用地出让收入用于偿还专项债本息。

本项目拟每年以 7.05 公顷, 共计 105.75 公顷土地出让收益作为偿还专项债本息的政府补贴。

目前该区域工业用地出让价格约 457 元/m²。吉林市 2018—2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 2.4%、1.5%和 0.6%，近三年平均增速为 1.5%，本次预测按照近三年 GDP 平均增速计算土地价格变化。

预测预期各年度土地出让价格表

单位：万元

年度	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
2022	457	457	457
2023	463.86	463.17	462.48
2024	470.81	469.42	468.03
2025	477.88	475.76	473.65
2026	485.04	482.18	479.33
2027	492.32	488.69	485.09
2028	499.7	495.29	490.91
2029	507.2	501.98	496.80
2030	514.81	508.75	502.76
2031	522.53	515.62	508.79
2032	530.37	522.58	514.90
2033	538.32	529.64	521.08



年度	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
2034	546.4	536.79	527.33
2035	554.59	544.03	533.66
2036	562.91	551.38	540.06
2022	457	457	457

预测预期各年度项目收入情况表

单位：万元

年份	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 80%预计
2022	3221.85	3221.85	3221.85
2023	3270.18	3265.34	3260.51
2024	3319.23	3309.43	3299.64
2025	3369.02	3354.10	3339.23
2026	3419.55	3399.38	3379.30
2027	3470.85	3445.28	3419.86
2028	3522.91	3491.79	3460.89
2029	3575.75	3538.93	3502.43
2030	3629.39	3586.70	3544.45
2031	3683.83	3635.12	3586.99
2032	3739.09	3684.20	3630.03
2033	3795.17	3733.93	3673.59
2034	3852.10	3784.34	3717.68
2035	3909.88	3835.43	3762.29
2036	3968.53	3887.21	3807.43
合计	53747.33	53173.04	52606.18

3. 项目成本

本项目日常运营成本全部为相关税费。根据中华人民共



和国税法相关规定，省级农业土地开发资金（土地出让面积*1.95 元）、国有土地收益基金 10%、县级农业土地开发资金（土地出让面积*7.8 元）、教育资金 10%、农田水利建设资金 10%、保障性安居工程资金 10%。

预测预期各年度项目支出情况表

单位：万元

年份	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 80%预计
2022	519.80	519.80	519.80
2023	526.57	525.89	525.21
2024	533.43	532.06	530.69
2025	540.40	538.31	536.23
2026	547.48	544.65	541.84
2027	554.66	551.08	547.52
2028	561.95	557.59	553.27
2029	569.35	564.19	559.08
2030	576.85	570.88	564.96
2031	584.48	577.66	570.92
2032	592.21	584.53	576.94
2033	600.06	591.49	583.04
2034	608.03	598.55	589.21
2035	616.12	605.70	595.46
2036	624.33	612.95	601.78
合计	8555.73	8475.33	8395.95

4. 项目收益

根据上述测算数据，项目收益情况如下：



预测预期各年度收益情况表

单位：万元

年份	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 100%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 90%预计	接近三年 GDP 平均增速 1.5%的 80%预计
2022	2702.05	2702.05	2702.05
2023	2743.61	2739.46	2735.30
2024	2785.80	2777.37	2768.95
2025	2828.62	2815.79	2803.00
2026	2872.07	2854.73	2837.46
2027	2916.19	2894.20	2872.34
2028	2960.96	2934.20	2907.62
2029	3006.41	2974.74	2943.35
2030	3052.54	3015.82	2979.49
2031	3099.35	3057.46	3016.07
2032	3146.88	3099.67	3053.09
2033	3195.11	3142.44	3090.55
2034	3244.07	3185.79	3128.47
2035	3293.76	3229.73	3166.83
2036	3344.20	3274.26	3205.65
合计	45191.60	44697.71	44210.22

5. 财务盈利能力分析

①财务净现值(FNPV)：财务净现值大于零，表明项目的盈利能力超过了基准收益率的盈利水平。

$$FNPV = \sum (CI - CO)_t (1 + ic)^{-t}$$

式中：

CI——现金流入量

CO——现金流出量

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量

N——计算期



②财务内部收益率

财务内部收益率指项目在整个计算期内各年的净现金流量累计等于零的折现率。

6. 评价指标计算

各项评价指标计算详见各经济评价报表，计算出的评价指标如下：

项目投资财务内部收益率：4.31%

项目投资财务净现值（ $i_C=0.0\%$ ）：13.41 万元

投资回收期（ P_t ）：12.09 年（含建设期）

由以上计算结果可知，项目的财务内部收益率 \geq 设定的行业收益率 0.0%，项目财务净现值 ≥ 0 万元。表明该项目的盈利能力可以满足项目的公益性要求，在财务上可以接受。

7. 项目融资平衡情况

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。

（1）接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.90；以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后产生的收益计算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.59。



单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2021		382.70	382.70			
2022		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	
2023		765.40	765.40	3,270.18	2,743.61	
2024		765.40	765.40	3,319.23	2,785.80	
2025		765.40	765.40	3,369.02	2,828.62	
2026		765.40	765.40	3,419.55	2,872.07	
2027		765.40	765.40	3,470.85	2,916.19	
2028		765.40	765.40	3,522.91	2,960.96	
2029		765.40	765.40	3,575.75	3,006.41	
2030		765.40	765.40	3,629.39	3,052.54	
2031		765.40	765.40	3,683.83	3,099.35	
2032	3,560.00	765.40	4,325.40	3,739.09	3,146.88	
2033	3,560.00	612.32	4,172.32	3,795.17	3,195.11	
2034	3,560.00	459.24	4,019.24	3,852.10	3,244.07	
2035	3,560.00	306.16	3,866.16	3,909.88	3,293.76	
2036	3,560.00	382.70	3,942.70	3,968.53	3,344.20	
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	53,747.33	45,191.60	
本息覆盖倍数				1.90	1.59	

(2) 接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.87；以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后产生的收益计算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.58。

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2021		382.70	382.70			
2022		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	



2023		765.40	765.40	3,265.34	2,739.46	
2024		765.40	765.40	3,309.43	2,777.37	
2025		765.40	765.40	3,354.10	2,815.79	
2026		765.40	765.40	3,399.38	2,854.73	
2027		765.40	765.40	3,445.28	2,894.20	
2028		765.40	765.40	3,491.79	2,934.20	
2029		765.40	765.40	3,538.93	2,974.74	
2030		765.40	765.40	3,586.70	3,015.82	
2031		765.40	765.40	3,635.12	3,057.47	
2032	3,560.00	765.40	4,325.40	3,684.20	3,099.67	
2033	3,560.00	612.32	4,172.32	3,733.93	3,142.44	
2034	3,560.00	459.24	4,019.24	3,784.34	3,185.79	
2035	3,560.00	306.16	3,866.16	3,835.43	3,229.73	
2036	3,560.00	382.70	3,942.70	3,887.21	3,274.26	
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	53,173.04	44,697.71	
本息覆盖倍数				1.87	1.58	

(3) 接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，以预计土地出让收入计算的本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.85；以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后产生的收益计算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数为 1.56。

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况		备注
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益	
2021		382.70	382.70			
2022		765.40	765.40	3,221.85	2,702.05	
2023		765.40	765.40	3,260.51	2,735.30	
2024		765.40	765.40	3,299.64	2,768.95	
2025		765.40	765.40	3,339.23	2,803.00	
2026		765.40	765.40	3,379.30	2,837.46	



2027		765.40	765.40	3,419.86	2,872.34	
2028		765.40	765.40	3,460.89	2,907.63	
2029		765.40	765.40	3,502.43	2,943.35	
2030		765.40	765.40	3,544.45	2,979.49	
2031		765.40	765.40	3,586.99	3,016.07	
2032	3,560.00	765.40	4,325.40	3,630.03	3,053.09	
2033	3,560.00	612.32	4,172.32	3,673.59	3,090.55	
2034	3,560.00	459.24	4,019.24	3,717.68	3,128.46	
2035	3,560.00	306.16	3,866.16	3,762.29	3,166.83	
2036	3,560.00	382.70	3,942.70	3,807.43	3,205.65	
合计	17,800.00	10,562.52	28,362.52	52,606.18	44,210.22	
本息覆盖倍数				1.85	1.56	

综上，还款能力有保障，项目收益完全可以覆盖融资成本。

（二）偿还债券本息情况

八家子回迁区改造项目计划总投资金额 38,932.70 万元，拟融资专项债券金额 17,800.00 万元，其中本期拟融资专项债券金额 12,600.00 万元，预计 2021 年第四季度拟融资专项债券金额 5,200.00 万元，专项债券利率暂按 4.3% 进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，后五年等额偿还本金。

本期融资债券应还本付息情况表

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
2021		12,600.00		4.30%	270.9	270.90
2022	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2023	12,600.00			4.30%	541.8	541.80



2024	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2025	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2026	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2027	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2028	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2029	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2030	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2031	12,600.00			4.30%	541.8	541.80
2032	12,600.00		2,520.00	4.30%	541.8	3,061.80
2033	10,080.00		2,520.00	4.30%	433.44	2,953.44
2034	7,560.00		2,520.00	4.30%	325.08	2,845.08
2035	5,040.00		2,520.00	4.30%	216.72	2,736.72
2036	2,520.00		2,520.00	4.30%	270.9	2,790.90
合计		12,600.00	12,600.00		7,476.84	20,076.84

预计 2021 年第四季度融资债券应还本付息情况表

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
2021		5,200.00		4.30%	111.8	111.80
2022	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2023	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2024	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2025	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2026	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2027	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2028	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2029	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2030	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2031	5,200.00			4.30%	223.6	223.60
2032	5,200.00		1040	4.30%	223.6	1,263.60
2033	4,160.00		1040	4.30%	178.88	1,218.88
2034	3,120.00		1040	4.30%	134.16	1,174.16
2035	2,080.00		1040	4.30%	89.44	1,129.44
2036	1,040.00		1040	4.30%	111.8	1,151.80
合计		5,200.00	5200		3,085.68	8,285.68



(三) 项目现金流量情况

按近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 100%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1	现金流入	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1.1	八家子村腾空土地出让收入作为政府补贴收入	5374 7.33		3221. 85	3270. 18	3319. 23	3369. 02	3419. 55	3470.8 5	3522.9 1	3575.7 5	3629.3 9	3683.8 3	3739.0 9	3795.1 7	3852.1	3909.8 8	3968.53
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附加																	
1.2.5	房产税																	
1.2.6	土地增值税																	
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550	-38550															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550	38550															
2.2.1	开发建设投资(不含财务费用)	38550	38550															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-765.4	-4325.4	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.7



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.1	现金流入	38932.7	38932.7															
3.1.1	项目资本金投入	21132.7	21132.7															
3.1.2	建设投资借款(债券)	17800	17800															
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	28362.52	382.7	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	4325.4	4172.32	4019.24	3866.16	3942.7
3.2.1	各种利息支出	10562.52	382.7	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	765.4	612.32	459.24	306.16	382.7
3.2.2	偿还债务本金	17800												3560	3560	3560	3560	3560
3.2.3	应付利润(股利分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	25767.51	0	2456.45	2504.78	2553.83	2603.62	2654.15	2705.45	2757.51	2810.35	2863.99	2918.43	-586.31	-377.15	-167.14	43.72	25.83
5	累计盈余资金		0	2456.45	4961.23	7515.06	10118.68	12772.83	15478.28	18235.79	21046.14	23910.13	26828.56	26242.25	25865.1	25697.96	25741.68	25767.51



接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 90%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5317 3.04		3,221 .85	3,265 .34	3,309 .43	3,354 .10	3,399 .38	3,445 28	3,491 79	3,538 93	3,586 70	3,635 12	3,684 20	3,733 93	3,784 34	3,835 43	3,887.2 1
1.1	现金流入	5317 3.04		3221. 85	3265. 34	3309. 43	3354. 10	3399. 38	3445.2 8	3491.7 9	3538.9 3	3586.7 0	3635.1 2	3684.2 0	3733.9 3	3784.3 4	3835.4 3	3887.21
1.1.1	八家子村腾空土地出让收入作为政府补贴收入	5317 3.04		3221. 85	3265. 34	3309. 43	3354. 10	3399. 38	3445.2 8	3491.7 9	3538.9 3	3586.7 0	3635.1 2	3684.2 0	3733.9 3	3784.3 4	3835.4 3	3887.21
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附加																	
1.2.5	房产税																	



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.6	土地增值税																	
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550.00	-38550.00															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550.00	38550.00															
2.2.1	开发建设投资(不含财务费用)	38550.00	38550.00															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550.00	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-4325.40	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.70
3.1	现金流入	38932.70	38932.70															
3.1.1	项目资本金投入	21132.70	21132.70															



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.1.2	建设投资借款 (债券)	1780 0.00	17800.0 0															
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	2836 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	4325.4 0	4172.3 2	4019.2 4	3866.1 6	3942.70
3.2.1	各种利息支出	1056 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	612.32	459.24	306.16	382.70
3.2.2	偿还债务本金	1780 0.00												3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.00
3.2.3	应付利润(股利 分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	2576 7.51	0.00	2456. 45	2499. 94	2544. 03	2588. 70	2633. 98	2679.8 8	2726.3 9	2773.5 3	2821.3 0	2869.7 2	-641.2 0	-438.3 9	-234.9 0	-30.73	-55.49
5	累计盈余资金		0.00	2456. 45	4956. 39	7500. 42	10089 .12	12723 .10	15402. 98	18129. 37	20902. 90	23724. 20	26593. 92	25952. 72	25514. 33	25279. 43	25248. 70	25193.2 1



接近三年吉林市 GDP 平均增速 1.5%的 80%比例计算土地价格增速情况下，本项目现金流情况如下：

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	经营活动净现金流量	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419 86	3,460 89	3,502 43	3,544 45	3,586 99	3,630 03	3,673 59	3,717 68	3,762 29	3,807.4 3
1.1	现金流入	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419 86	3,460 89	3,502 43	3,544 45	3,586 99	3,630 03	3,673 59	3,717 68	3,762 29	3,807.4 3
1.1.1	八家子村腾空 土地出让收入 作为政府补贴 收入	5260 6.18		3,221 .85	3,260 .51	3,299 .64	3,339 .23	3,379 .30	3,419 86	3,460 89	3,502 43	3,544 45	3,586 99	3,630 03	3,673 59	3,717 68	3,762 29	3,807.4 3
1.1.4	其他流入																	
1.2	现金流出																	
1.2.1	出租经营费用																	
1.2.2	自营经营费用																	
1.2.3	增值税																	
1.2.4	经营税金及附 加																	
1.2.5	房产税																	



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1.2.6	土地增值税																	
1.2.7	所得税																	
1.2.8	其他流出																	
2	投资活动净现金流量	-38550.00	-38550.00															
2.1	现金流入																	
2.2	现金流出	38550.00	38550.00															
2.2.1	开发建设投资(不含财务费用)	38550.00	38550.00															
2.2.2	固定资产投资																	
2.2.3	经营资金																	
2.2.4	其他流出																	
3	筹资活动净现金流量	10570.18	38550.00	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-765.40	-4325.40	-4172.32	-4019.24	-3866.16	-3942.70
3.1	现金流入	38932.70	38932.70															
3.1.1	项目资本金投入	21132.70	21132.70															



序号	项目	合计	建设期	运营期														
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
3.1.2	建设投资借款 (债券)	1780 0.00	17800.0 0															
3.1.3	经营资金借款																	
3.1.4	短期借款																	
3.1.5	其他流入																	
3.2	现金流出	2836 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	4325.4 0	4172.3 2	4019.2 4	3866.1 6	3942.70
3.2.1	各种利息支出	1056 2.52	382.70	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.4 0	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	765.40	612.32	459.24	306.16	382.70
3.2.2	偿还债务本金	1780 0.00												3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.0 0	3560.00
3.2.3	应付利润(股利 分配)																	
3.2.4	其他流出																	
4	净现金流量	2576 7.51	0.00	2456. 45	2495. 11	2534. 24	2573. 83	2613. 90	2654.4 6	2695.4 9	2737.0 3	2779.0 5	2821.5 9	-695.3 7	-498.7 3	-301.5 6	-103.8 7	-135.27
5	累计盈余资金		0.00	2456. 45	4951. 56	7485. 80	10059 .63	12673 .53	15327. 99	18023. 48	20760. 51	23539. 56	26361. 15	25665. 78	25167. 05	24865. 49	24761. 62	24626.3 5



六、项目风险控制

（一）不可抗力因素风险及规避对策

1. 不可抗力因素风险

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。

2. 不可抗力因素风险规避对策

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。

（二）技术风险及规避对策

1. 技术风险

技术风险是指技术开发及应用方面的各种不确定因素，如技术难度、成果成熟度、与商品化的差距，以及产品的生产设备和专业技术人才的能力，很难保证将来不被超越。

2. 技术风险规避对策

为保证工程技术的顺利实现，设计人在初步设计阶段要



做好现场勘察和详细调查，避免因地下设施情况不明而出现施工事故和其它意外。同时，及早同相关部门做好沟通和协调工作，在施工阶段重点做好安全防护，采取有效措施，以保证技术方案的顺利实现。

（三）市场风险及规避对策

1. 市场风险

在信息瞬息万变的现代社会，国家政策、行业环境等诸多因素的变化，增加了市场的不确定性，能否把握市场脉搏，抢占市场先机并如期占领市场份额，存在较大的风险。市场风险主要有价格风险、竞争风险和需求风险。任何一项产品都有一定的时限性，产品设计试制到商品化投放市场的时间不能太长，必须把握机会迅速发展。

2. 市场风险规避对策

针对此风险，管理运营公司将仔细研究消费市场的特点，加强产品开发的力量，充分利用现有信息渠道，加强对市场反馈信息的研究和整理。根据市场变化趋势，及时调整产品品种和结构；时刻关注业内技术水平，充分发挥技术创新的优势，增加科技含量高、附加值高的产品的生产和推广。生产符合市场需求的产品，从而占领市场，达到化解市场风险的目的。



（四）资金管理风险及规避对策

1. 资金管理风险

本次募集资金投资项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成，或因出现一些不可抗力的意外事件或某个环节出现问题，也有可能影响投资项目的如期实现，这就势必影响整个项目的实施规划。

2. 资金管理风险规避对策

管理运营公司将通过建立起严格的资金管理制度、财务管理制度，严格研发资金的使用与审批；加强核心管理和核心产品研发的实现；加强成本控制，完善平台内信誉体系的建立和健全；加强技术升级、生产销售等环节的高效性和可控性；建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现财务风险的预警与规避。本次资金投向已经过行业专家及专业机构进行充分的可行性论证，项目实施后会进一步提高项目企业的经济效益和社会效益。

七、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。

八、项目实施单位介绍

项目实施单位具体情况如下：

实施单位：吉林市龙潭区棚户区改造办公室

单位性质：机关（临时机构）

社会统一信用代码：11220203MB1G23612A

单位负责人：张凯

法定地址：吉林省吉林市龙潭区南宁路5号

吉林市龙潭区棚户区改造办公室贯彻执行国家有关方针、政策；负责城中村和棚户区改造宣传教育工作；起草全区城中村和棚户区改造的地方性法规及有关配套政策；制定城中村和棚户区改造工作总体规划、年度计划和阶段性任务。协调全区城中村和棚户区的改造工作：负责城中村和棚户区改造工作目标任务的组织实施和体制改革工作。指导、协调全区城中村和棚户区改造建设各成员单位的工作；负责全区城中村和棚户区改造方案的审核工作；负责城中村和棚户区



改造方案范围内有关计划、规划、土地、建设、房产的行政审批工作。负责全区城中村和棚户区改造工作的督查落实。

九、部门分工及责任

（一）龙潭区财政局：

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。

（二）龙潭区发改委：

负责按照相关规定履行项目审批手续，审核项目资金需求，做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况的监控和后续监督。

（三）吉林市龙潭区棚户区改造办公室

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。

