

通榆县城市棚户区改造
(鹤城佳苑小区) 建设项目
收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

通榆县始建于 1904 年，最初称开通县。1958 年 10 月，与原瞻榆县合并，取两县尾字称“通榆县”。通榆县位于吉林省西部，科尔沁草原东陲，东经 $120^{\circ} 02'$ - $123^{\circ} 30'$ 和北纬 $44^{\circ} 12'$ - $45^{\circ} 16'$ 之间，隶属于白城市，分别与乾安县、长岭县、科右中旗、科左中旗、洮南市、大安市为邻。全县辖 1 个省级经济开发区，8 镇 8 乡 6 个国营畜牧（林）场，172 个行政村，县域总面积 8476 平方公里，人口 36.7 万。

通榆县属中温带半干旱大陆性季风气候，春夏秋冬四季分明。年平均日照 2900 小时，年平均气温 5.5 摄氏度，年平均降水量 350 毫米，无霜期约 164 天。通榆县地势平坦开阔，西北略高，东南稍低，一般海拔在 140 米至 180 米之间，西部多沙丘，东部多平原，土壤以淡黑钙土、风沙土等为主。

全县 100% 的乡镇场已通达等级公路，行政村之间全部实现“村村通”。县城距省会长春 242 公里，距大安港码头 120 公里，距白城长安机场仅 70 公里。京齐铁路（北京—齐齐哈尔）纵贯南北，长白（长春—白城）、科铁（内蒙古科右中旗—黑龙江铁力市）两条高等级公路在县城交汇通过，从县城出发，可直达北京、天津、沈阳、大连、齐齐哈尔、长春、呼和浩特等大中城市。双嫩（吉林双辽市—黑龙江嫩江县）、铁科（黑龙江铁力市—内蒙古科右中旗）两条高速公路正在修建。铁路运输网络不断完善，现境内正在实施三项铁路建

设及改造项目，分别是长西（长春—西巴彦花）铁路建设项目、平齐（四平—齐齐哈尔）铁路电气化改造项目、通让（通辽—让胡路）铁路电气化改造项目。

（一）产业结构调整

通榆县第一产业调整方向：由传统农业向现代特色农业转变，具体为：发展壮大具有通榆特色的农业产业体系，加快建设现代农业产业体系，建立新型农业经营体系。第二产业调整方向：注入绿色创新，增强产业活力，具体为：发展绿色新能源产业，发展绿色农畜产品加工产业，形成新型建材产业集群，发展纺织、医药产业。第三产业调整方向：利用“互联网+”，搭建生产性服务业平台，由传统服务业向现代服务业转变，具体为：发展绿色生态旅游与民俗文化产业，发展现代服务业。

（二）产业发展布局

1、现代绿色农畜基地布局

进一步扩大无公害、绿色、有机食品的数量，扩大无公害、绿色、有机食品原料基地的建设面积，强化无公害、绿色、有机食品及其深加工能力，创建独具特色的绿色有机食品品牌。加快特色农畜产品生产基地的建设。大力发展具有比较效益优势的花生、辣椒、高粱、谷子、绿豆、芝麻等高效经济作物，逐步扩大作物种植面积，努力提高农民的收益；坚持集约化经营的发展思路，抓好辣椒、黏玉米、花生、高

梁、谷子、绿豆等特色农产品生产基地建设，在种植作物的特色和产量上发挥优势作用。

2、以绿色能源为核心的现代工业布局

（1）绿色能源产业

通榆县具备发展风电的资源优势，未来能源工业应以发展风电产业为核心，同时积极推进生物质能与太阳能开发利用项目，全力做大做强通榆县绿色能源产业。

（2）农畜产品加工业

依托特色农畜产品和湿地资源优势，加快农畜产品加工业向规模化、品牌化、精深化发展。利用县域内绿色有机食品生产基地，着力于发展在区域内有比较优势的杂粮杂豆、辣椒、葵花、蓖麻、打瓜等精深加工，提高传统食品质量。打造地域特色，开创榆树品牌。扩大草原红牛、奶牛、有机鸡、肉驴、肉羊、向海大雁等品种养殖规模，发展农畜产品加工业，带动农业产业链拓展延伸。

（3）风机制造业

在风电开发基础上，重点抓好风电配套产业建设，加大风电配套设备制造业的发展。集中力量扶持已经建成的长春东宝风机塔筒厂，通过引进风机总装企业，带动风机、叶片、塔筒及其他配套产业的发展，从而形成完整的风电产业发展链条。

（4）医药健康产业

利用什花道乡及周边乡镇优质药材种植优势发展中医药产业。大力扶持天光药业，黄栀花药业等龙头企业，积极引进高科技医药制造企业，采用现代中药开发技术，开发微丸、微片、新药制剂、保健食品。加速传统中药的改造与创新，实现医药产业现代化、多元化发展。

（5）纺织轻工产业

扶持现有纺织企业，以资源整合、做大做强棉毛纺织企业为重点，引导纺织业向纺织服装转型升级，推进羽绒服、鞋帽加工、皮革制品加工、玩具、眼镜、汽车内饰装饰材料等制造业发展。

（6）新型建材产业

引进新技术、新成果，加大科技创新投入，积极发展环保涂料、现代家居、砂加气混凝土、杨木变性木材等新型建材，促进通榆县新型建材产业健康、可持续发展。

3、绿色生态旅游基地布局

围绕“吉林省西部重要的绿色生态旅游目的地”建设目标，以向海湿地为龙头，大力发展生态、休闲旅游。着力打造旅游支柱产业，打造“魅力通榆”。

充分利用生态旅游资源，把旅游产业打造成主导产业，打响向海旅游品牌。营造“东有长白，西有向海”的品牌效应，突出向海特色，显现向海独特的生机和活力。



（三）产业发展目标

切实贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，保持经济快速发展势头，以现代工业发展为主导，巩固农业基础地位，积极发展现代服务业，至 2035 年，把通榆县建设成综合经济实力较强，社会事业全面发展，人民生活全面步入小康，生态环境优良，城乡协调发展的吉林省西部地区特色城镇。

1、巩固农业基础地位，特别是要强化百万亩稳产高效基本农田的建设，发展高产、优质、高效、特色、生态、安全农业，形成规模效应和绿色效应。

2、重点发展以风电为主的能源、农畜产品加工、医药等产业，实现以农促工、以工带农、统筹发展，走新型工业化道路。

3、积极发展第三产业，特别是要大力发展旅游业，优化升级商贸流通业，进一步扩大劳务输出与对外贸易。围绕农兴工搞活第三产业，形成三次产业相互推动，统筹发展的经济格局。

4、加强基础设施建设和生态环境建设，实施依靠科技、发挥优势、开发资源、培育特色、开放带动区域发展战略。

2018—2020 年，通榆县分别实现一般公共预算收入 6.9039 亿元、7.4659 亿元和 7.71 亿元，政府性基金收入分别为 1.0489 亿元、0.7171 亿元和 1.45 亿元。

通榆县 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）	74.54	77.66	83.46
一般公共预算收入（亿元）	6.90	7.47	7.71
一般公共预算支出（亿元）	58.91	52.12	61.41
政府性基金收入（亿元）	1.05	0.72	1.45
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.9574	0.6903	1.3845
政府性基金支出（亿元）	5.54	2.25	3.33
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）	5.20	1.76	1.10

截止 2020 年末，通榆县地方政府专项债务限额 10.29 亿元。专项债务余额 9.88 亿元，其中：5 年期 6.071 亿元，占比 61.42%，7 年期 1.1988 亿元，占比 12.13%，10 年期 1.9744 亿元，占比 19.98%；5 年期 20 年期 0.64 亿元，占比 6.47%。

二、债券情况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目本次拟发行专项债券 3.50 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 15 年，利息按半年支付，利率暂按 4.30% 测算，债券存续期后 5 年等额偿还本金，利率暂按 4.3% 测算。

三、项目概况

（一）通榆县城市棚户区（鹤城佳苑小区）发展概况

项目地块为平原地形，高程在 148.15 米到 148.30 米之



间，自然坡度在 0.2%左右，用地过于平坦，在规划设计中着重解决场地的排水问题。

现状建筑：用地内多为居民自建房，建筑高度 1 层居多，零星散布几处 2 层；建筑结构多为砖结构，少量土房，建筑质量较差，亟待改建。

居住环境：用地内建筑密度过高，除内部巷道外无公共开敞空间，生活品质较低。由于住宅间距较小，视线卫生较差，噪声、空气等环境也受到一定影响，且公共卫生环境一般，整体需要提升改造。

交通设施：地块内整体图底关系清晰，除有少部分尽端路外，整体的通达性可保证，但顺畅性一般。道路的宽度较窄，多处不能满足消防疏散要求，构成安全隐患。无静态交通设施，只能停在城市道路上，对城市交通造成一定压力。

市政设施：基地电力电信均为架空线路，影响城市景观。

该宗土地区位优势明显，交通便利，场地周边配套设施完善，具有得天独厚的建设条件。

（二）通榆县城市棚户区（鹤城佳苑小区）未来发展规划

项目建设符合通榆县总体规划、城镇土地利用规划及建设规划要求。项目规划区包含四个地块，地块相互紧邻，至西向东再向南分别为 ABCD 地块，用地整体呈“L”型。其中 ABC 地块西起建设街、东至生态大街，北临长青路，南接民主

路；D 地块位于 C 地块南侧，北临民主路，南接团结路。规划区用地东西宽约 1100 米，南北长约 450 米，总用地面积 261700 m²，总建筑面积 572283 平方米。绿地率为 32.29%，容积率 2.00，建筑密度 28.89%。

规划根据用地特点，通过对场地的分析，形成“三区多节点”空间布局，功能分区明确，布局清晰。

三区：包括住宅区、商住混合区、配套公建区。

1、住宅区

规划区各地块内的住宅布局均南北向布局，自然通风、增进采光，符合建筑节能要求。

其中 ABC 地块采取三排式布局，D 地块采用四排式布局。整体布局上各排建筑南北向平行，较为整齐、使公共空间通透大方，同时单位建筑间又采用了错位布局手法，增加空间的灵活性和趣味性。

建筑高度各有不同，整体呈现南低北高的布局。其中：

AB 地块建筑布局均为 11 层；

C 地块受用地条件限制，南侧沿民主街的建筑布局为 7 层，中间一排布局 15 层，北侧沿长青路均为 17 层；

D 地块南侧沿团结路的建筑布局为 11 层，北侧沿民主街东侧布局为 16 层，其余建筑布置为 17 层。

2、商住混合区

商住混合区为沿街布局底层 2-3 层的公建，商业以上为



住宅功能。沿街商业布局在各地块沿街处，主要是沿着南侧的团结路、中部的民主路、北侧的长青路，其中民主路沿线现状已形成一定的商业氛围，规划重点打造民主路两侧的设施。

其中D地块沿民主街布局一处3层社区级服务中心，集合市场、社区活动、社区卫生中心等功能；与生态大街的交叉口处设置一处2层购物商场，集合大型超市、购物商场等功能。其余沿街商业均为零售商铺。

3、配套公建区

规划区布局一处9班制幼儿园，可以满足规划区居民使用，幼儿园布局于D地块的内部，空间私密，安全静怡、日照充足，活动空间开阔。

场地内地势平坦，交通组织设计环形车道，宽度分别为6m，规划区采用开敞式布局模式，各地块均设置多处出入口，其中，机动车出入口规划各地块各均于东西向设置2处机动车出入口，北侧三处地块实现贯通对接；人行出入口规划各地块在民主路各布置一处独立的人行出入口。道路坡度为1%~3%，地面排水采用道路排泄地面雨水，一般单侧设雨水口，局部低洼易积水地段可设双侧雨水口，其数量可根据汇水面积、流量、道路纵坡等设计段确定。充分考虑当地的气候条件，地形、地质、日照、通风、防火、卫生、交通以及环境保护等要求，设计为南北朝向，满足使用功能、城市规



划要求以及技术安全、经济合理性、节能、节地、节水、节材等要求。通过种植适应气候和土壤条件的绿色植物，改善环境温湿度，可以提高建筑物的室内热舒适度。

4、地下车库区

规划布局地下车库 1 处，位于 A 地块地下。设停车位 900 个。

（三）通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目

1. 项目建设背景

棚户区住房保障制度是一项巨大的社会性民生工程。它体现党和政府及社会各界对社会弱势群体的生活关怀。棚户区改造住房保障制度是党和政府“惠民为民，改善民生”建设社会主义和谐社会的大事。是政府为民办实事之一。它体现了党和政府对社会中低收入家庭住房困难的关怀，项目的实施使社会各界更加关注党和政府的“民生工程”措施，更加热忠于参加“民生工程”建设，促进“民生工程”建设和实施的社会化，基础更坚固。把解决城镇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，加大建设力度，使家庭住房条件得到明显改善。

2018 年 10 月 8 日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改



善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照今年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定 2019 年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。李克强强调：“棚户区改造是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径，要积极加以推进，切实改善城镇住房困难家庭的居住条件。”

但受经济发展水平的制约，其城镇建设及基础设施建设



与国内及省内较发达城镇相比还存在着一定的差距，目前通榆县内仍有部分棚户区尚未改造。本项目根据通榆县棚户区改造的需要，承建通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目。通榆县鹤城佳苑小区安置为原址回迁的棚户区家庭及通榆县内部分棚户区家庭，这些居民生活水平较低，处在贫困线以下，是受关注的弱势群体，棚户区居民现有居住的房屋大多数始建于 20 世纪 70—80 年代，房屋破旧严重，同时还存在着平房密度大、人均面积小、布局和管理混乱、基础设施配套不齐全等问题，已严重的影响了居民的正常生活。

综上所述，通榆县住建房地产开发有限公司提出通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目，它为城镇低收入和特殊困难群众提供房源，体现了党和政府对城镇低收入家庭生活的关心和爱护，是各级政府“民生工程”建设的重要任务。它对社会的弱势群体低收入阶层扶贫解困，使他们安居乐业，生活安定，从而促进社会稳定。因此，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目是十分必要的。

2. 项目建设内容

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目建设地点位于通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西。规划总占地面积 262,383.00 m²，总建筑面积 522,051.00 m²。规划总户数为 4752 户，居住人数 14256 人。项目总建筑

面积 522,051.00 m²，其中：住宅 438,974.00 m²；商业 62,138.00 m²；一层车库 7,705.00 m²（306 个停车位）；地下建筑面积 5,544.00 m²；公共设施 7,690.00 m²。景观设计面积 185,488.00 m²，其中：景观铺装 108,923.00 m²（含室外停车位 2180 个）；沥青道路面积 26,036.00 m²；建筑附属台阶及坡道 21,290.00 m²；绿化种植 29,239.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。其中，分五期建设：

一期建设内容：总建筑面积 89,681.00 m²，其中：住宅 74,862.00 m²；商业 11,463.00 m²；一层车库 1,364.00 m²（56 个停车位）；地下建筑面积 1,922.00 m²；公共设施 70.00 m²。景观设计面积 36,399.00 m²，其中：景观铺装 20,347.00 m²（含室外停车位 415 个）；沥青道路 5,800.00 m²；建筑附属台阶及坡道 4,556.00 m²；绿化种植 5,696.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

二期建设内容：总建筑面积 68,584.00 m²，其中：住宅 55,346.00 m²；商业 10,563.00 m²；一层车库 902.00 m²（36 个停车位）；公共设施 1,773.00 m²。景观设计面积 29,540.00 m²，其中：景观铺装 16,590.00 m²（含室外停车位 297 个）；沥青道路 4,086.00 m²；建筑附属台阶及坡道 4,294.00 m²；



绿化种植 4,570.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

三期建设内容：总建筑面积 142,063.00 m²，其中：住宅 125,735.00 m²；商业 14,344.00 m²；一层车库 1,742.00 m²（72 个停车位）；公共设施 242.00 m²。景观设计面积 46,116.00 m²，其中：景观铺装 27,576.00 m²（含室外停车位 614 个）；沥青道路 5,600.00 m²；建筑附属台阶及坡道 5,950.00 m²；绿化种植 6,990.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

四期建设内容：总建筑面积 113,995.00 m²，其中：住宅 86,725.00 m²；商业 15,982.00 m²；一层车库 2,061.00 m²（81 个停车位）；公共设施 5,605.00 m²；地下建筑面积 3,622.00 m²。景观设计面积 36,935.00 m²，其中：景观铺装 22,338.00 m²（含室外停车位 404 个）；沥青道路 5,306.00 m²；建筑附属台阶及坡道 3,264.00 m²；绿化种植 6,027.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

五期建设内容：总建筑面积 107,728.00 m²，其中：住宅 96,306.00 m²；商业 9,786 m²；一层车库 1,636.00 m²（61 个停车位）。景观设计面积 36,498.00 m²，其中：景观铺装



22,072.00 m²（含室外停车位 450 个）；沥青道路 5,244.00 m²；建筑附属台阶及坡道 3,226.00 m²；绿化种植 5,956.00 m²，以及构筑物小品等室外实施。项目相配套的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。

项目安置棚户区地块情况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目异地安置涉及 16 个棚户区改造地块。其中：

1、广播局地块（49 号小区）四至为风电路北、繁荣大街东、文化街西，乐文路南，征收面积为 125,414.00 平方米，涉及回迁楼户数 330 户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

2、一小地块（1 号小区 B 组）四至为富强路南、向海大街东、繁荣大街西、利民路北，征收面积为 42,901.00 平方米，涉及回迁楼户数 226 户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

3、一小北地块（1 号小区 A 组）四至为向海大街东、开通大路南、繁荣街西、富强路北，征收面积为 29,350.00 平方米，涉及回迁楼户数 114 户，土地规划用途为居住用地和商业用地；

4、一小南地块（1 号小区 C 组）四至为人民大路北、利民路南、向海大街东、繁荣大街西，征收面积为 52,983.00 平方米，涉及回迁楼户数 364 户，土地规划用途为居住用地



和商业用地；

5、自然资源局地块（2号小区B组）四至为富强路南、繁荣大街东、建设街西、利民路北，征收面积为40,546.00平方米，涉及回迁楼户数188户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

6、自然资源局南地块（2号小区C组）四至为利民路南、繁荣大街东、建设街西、人民大路北，征收面积为39,893.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和商业用地；

7、利民酱油厂地块（17号小区B组）四至为新发街东、生态大街西、文明路北、团结路南，征收面积为85,114平方米，涉及回迁楼户数330户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

8、九中东地块（17号小区C组）四至为开通大路北、文明路南、新发街东、生态大街西，征收面积为99,349.00平方米，涉及回迁楼户数220户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

9、育才学校东地块（19号小区A组）四至为开通大路南，富强路北，新发街东，生态大街西，征收面积为93,117.00平方米，涉及回迁楼户数297户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

10、民政局北地块（12号小区）四至为育才路北、民



政局南、铁路东、向海大街西，征收面积为 72,547.00 平方米，涉及回迁楼户数 190 户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

11、烈士陵园东地块（16 号小区）四至为生态大街东，富财街西，民主路北，诚信西路南，征收面积为 251,673.00 平方米，涉及回迁楼户数 216 户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

12、开通镇政府地块（5 号小区 B 组）四至为文明路北，向海大街西，团结路南，站前街东，征收面积为 43,555.00 平方米，涉及回迁楼户数 170 户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

13、农贸大厅地块（6 号小区 B 组）四至为文明路北，向海大街东，团结路南，繁荣大街西，征收面积为 28,912.00 平方米，涉及回迁楼户数 220 户，土地规划用途为居住用地和其他用地；

14、育才学校（4 号小区 A 组）四至为开通大路南，富强路北，文化街东，新发街西，征收面积为 56,507.00 平方米，涉及回迁楼户数 107 户，土地规划用途为居住用地、商业用地和其他用地；

15、育才学校南（4 号小区 B 组）四至为富强路南，利民路北，文化街东，新发街西，征收面积为 54,893.00 平方米，涉及回迁楼户数 220 户，土地规划用途为居住用地和其他用



地；

16、老交易市场地块（4号小区C组）四至为利民路南，人民大路北，文化街东，新发街西，征收面积为58,337.00平方米，涉及回迁楼户数237户，土地规划用途为居住用地和商业用地。

本次申请的专项债券资金主要用于项目的建筑工程、设备购置、项目安装工程。

项目概算总投资211,642.61万元，其中：建筑工程费136,775.87万元，设备购置费6,007.35万元，安装工程费24,871.48万元，工程建设其他费用28,310.68万元，基本预备费15,677.23万元。本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。该项目总投资为211,642.61万元，其中：申请专项债券资金35,000.00万元，占比16.54%；财政投入资本金176,642.61万元，占比83.46%。

3. 项目建设情况

本项目分五期建设，建设期限为3年（2021年8月~2023年08月），建设期投入全部资金。

目前项目前期手续（包括项目可行性研究报告、立项报批、施工图设计审查、工程招标等）都已完成，工程已经开工，现场施工进度为建构筑物地基开挖。

尽调图片及施工图片如下：



地方政府专项债券项目现场勘察记录表

序号	项目	内容	备注
1	项目名称	通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目	
2	项目位置	建设地点位于通榆县长青路南、团结路北、建设街东、生态大街西	
3	项目建设内容	<p>本项目规划总占地面积262383m²，总建筑面积522051平方米。规划总户数为4752户，居住人数14256人。</p> <p>本项目总建筑面积522051m²，其中：住宅438974m²；商业62138m²；一层车库7705m²（306个停车位）；地下建筑面积5544m²；公共设施7690m²。道路26036m²、景观铺装108923m²（含2180个停车位）、建筑附属台阶及坡道21290m²、绿化29239m²。建设项目的给排水工程、供暖工程、电气工程、消防、通信等基础设施配套工程。</p>	
4	项目建设状态	在建	

项目实施机构：

现场人员签字：

日期：2021.7.14

会计师事务所：

现场人员签字：

日期：2021.7.14

律师事务所：

现场人员签字：

日期：2021.7.14







4. 项目批复情况

截止目前，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目已取得的批复文件如下：

①纳入棚户区改造计划情况

2020年5月27日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《关于下达2020年全省城市棚户区改造计划任务的通知》（吉建联发[2020]25号）。该项目列入棚户区改造计划。

2021年2月2日，吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅下发《吉林省住房和城乡建设厅吉林省财政厅关于下达2021年全省城市棚户区改造和公租房筹集、租赁补贴发放计划任务的通知》（吉建联发[2021]3号）。

2021年5月17日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于下达2021年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2021]4号）。

2021年7月20日，通榆县人民政府作出《通榆县人民政府关于2021年新增城市棚户区改造计划的请示》。

2021年7月30日，吉林省住房和城乡建设厅作出《吉林省住房和城乡建设厅关于新增通榆县2021年城市棚户区改造计划的函》（吉建函[2021]825号）。

②当前已取得的批准手续

2020年9月23日，该项目完成环境影响登记。备案号：



202022082200000219。

2020年10月9日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目可行性研究报告的批复》（通发改审批字2020[104]号），同意建设该项目。

2021年4月30日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目调整可行性研究报告的批复》（通发改审批字2021[30]号），同意建设该项目。

2021年4月27日，通榆县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第220822202100029号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年5月12日，通榆县发展和改革局作出《关于通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目初步设计的批复》（通发改审批字[2021]31号）。原则同意初步设计方案及概算。

2021年6月18日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第220822202100056号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（一期）符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年6月18日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第220822202100057号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（二期）符合国土空间



规划和用途管制要求。

2021年7月2日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第220822202100073号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（四期）符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年7月2日，通榆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第220822202100074号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（五期）符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年7月8日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（地字第220822202100078号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（三期地块二）符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年7月8日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（地字第220822202100061号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（四期）符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年7月8日，通榆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（地字第220822202100062号），通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目（五期）符合国土空间规划和用途管制要求。



（四）通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目社会效益分析

改善人民生活水平

近年来，随着通榆县的各项事业的快速发展，人民生活水平的不断提高，城市中落后的棚户区环境远远满足不了人民日益增长的物质文化需求，对居住面积和居住条件有了新的要求，而通榆县现有的棚户区普遍均存在着房屋建设年代较长、房屋结构不合理、基础设施不全、居住面积小等问题。居住在此的人民群众生活质量较低，道路不通畅，多数既有道路为土路或砂石路，晴天一身土、雨天一身泥。没有完善的给水、排水、热力、电力、电信等基础设施。

有利于城市建设

实施城市棚户区改造有利于改善城市面貌，提高城市品位，促进基础设施配建，完善城市功能，实现城市土地的高效集约利用，避免城市规模无序扩张。

棚户区改造是以城市总体发展战略和城市总体规划、详细规划为依据进行的科学、有序的城市改造项目。工程的实施与建设不仅可以大大改善中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，促进城市基础设施的配建，而且还有利于改善城镇面貌、强化城市特色、提高城镇品位，加快城市建设的步伐。

建设社会主义和谐社会、带动区域发展。

本项目的建设能够改变现有棚户区居民的居住条件和环境，满足其居住需求，有利于改变城镇面貌，促进城镇经济的发展，在解决老百姓居住问题的同时还能够通过棚户区建筑开发、道路等基础设施的建设完善提升所在地段的住宅价值，间接促进区域经济发展，从而形成良好的带动作用，对整个城镇的经济发展做出贡献。

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）编制依据

1、根据本项目的可行性研究报告批复，项目总投资212052.70万元，其中：建筑工程费155015.56万元，设备购置费5991.18万元，安装工程费6701.52万元，工程建设其他费用28636.83万元，基本预备费15707.61万元。根据初步设计图纸和当季度信息价核算，概算总投资为211642.61万元，相比批复额减少0.19%，满足要求。

2、采用定额及取费标准如下：

（1）《吉林省建筑工程计价定额》（JLJD-JZ-2019）、《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-ZS-2019），《吉林省安装工程计价定额》（JLJD-AZ-2019），《吉林省市政工程计价定额》（JLJD-SZ-2019），《吉林省建筑工程费用定额》（JLJD-FY-2019）。

（2）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）、《建设项目设计概算编审规程》（CECA/GC2-2015）、《建筑



工程设计文件编制深度规定（2016 版）》、《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）、吉林省建设工程费用文件汇编。

（3）大连建发建筑设计院提供的初步设计图纸。

（4）关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知 吉建造[2019]3 号。

（5）关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知 吉建造[2020]4 号

（6）吉林省住房和城乡建设厅关于调整费用定额相关规定的通知 -吉建造【2021】6 号

（7）综合采用概算指标法及类似工程预算法。

（8）材料价格参考 2020 年通榆县信息价及吉林省建筑材料市场价格。

2、工程建设其他费用

（1）建设单位管理费参考财建【2016】504 号文件；

（2）建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响咨询费参考发改价格【2015】299 号文件；

（3）施工图审查费：施工图审查费按照吉建联发【2018】36 号关于制定我省施工图审查费用结算标准的通知规定计算

（4）工程量清单及控制价编制费、竣工结算审核费参考吉发改收管字【2008】505 号文件；

(5) 招标服务费：参照计价格[2002]1980号文件《招标代理服务收费暂行办法》采用差额定律累计法估算。

(6) 城市基础设施配套费：按吉林省物价局吉林省财政厅《关于整顿城市基础设施配套费的通知》（吉省价经字[2003]25号）计算。

(7) 工程保险费按照项目第一部分工程费用的0.3%计取。

(8) 根据国家有关规定，项目基本预备费按建设投资概算表中第一、二部分费用合计的8%计算。

(9) 建设单位提供的有关数据、资料及其他按相关规定计算。

(二) 总投资及其构成

本建设项目总投资211642.61万元，初步设计概算构成：建筑工程费136775.87万元，占总额64.63%。设备购置费6007.35万元，占总额2.84%。安装工程费24871.48万元，占总额11.75%。工程建设其他费用28310.68万元，占总额13.38%。预备费15677.23万元，占总额7.41%。合计211642.61万元，占总额100%。

具体详见下表：



设计概算总概算表

工程名称：通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目

序号	工程或费用名称	概 算 （ 万 元 ）						技术经济指标			投资占比	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单 位	数量	指标			
一	工程费用	136775.87	6007.35	24871.48		167654.70				79.22		
1	主要工程	129040.21	5069.59	20340.49		154450.29				72.98		
1.1	一期	22007.95	1117.25	4005.47		27130.67						
1.1.1	住宅	15786.04		3017.63		18803.67	m²	74932	2509.43		(其中 70 m²住宅用作公共设施)	
1.1.2	商业	4888.53		675.43		5563.96	m²	11463	4853.84			
1.1.3	一层车库	476.13		59.48		535.61	m²	1364	3926.76			
1.1.4	地下建筑	857.25		252.93		1110.18	m²	1922	5776.17			
1.1.5	电梯采购及安装		1117.25			1117.25						
1.2	二期	17426.93	872.00	2498.37		20797.30						
1.2.1	住宅	12018.64		1841.48		13860.12	m²	55346	2504.27			
1.2.2	商业	4454.98		557.29		5012.27	m²	10563	4745.12			
1.2.3	一层车库	430.44		56.15		486.59	m²	902	5394.57			
1.2.4	公共设施	522.87		43.45		566.32	m²	1773	3194.13			
1.2.5	电梯采购及安装		872.00			872.00						
1.3	三期	35264.67	1379.94	5114.06		41758.67						
1.3.1	住宅	27773.91		4278.13		32052.04	m²	125735	2549.17			
1.3.2	商业	6572.21		725.34		7297.55	m²	14344	5087.53			
1.3.3	一层车库	850.26		102.19		952.45	m²	1742	5467.57			
1.3.4	公共设施	68.29		8.40		76.69	m²	242	3169.01			

2.2.5	配套设施	292.74		718.65		1011.39	m²	68584	147.47		
2.3	三期	1721.99		1253.05		2975.04					
2.3.1	景观铺装	472.00				472.00	m²	27576	171.16		
2.3.2	道路工程	341.78				341.78	m²	5600	610.33		
2.3.3	园林绿化工程	357.26				357.26	m²	6990	511.11		
2.3.4	建筑附属台阶	169.57				169.57	m²	5950	284.99		
2.3.5	配套设施	381.37		1253.05		1634.42	m²	142063	115.05		
2.4	四期	1626.87		821.02		2447.89					
2.4.1	景观铺装	594.59				594.59	m²	22338	266.18		
2.4.2	道路工程	279.60				279.60	m²	5306	526.96		
2.4.3	园林绿化工程	304.65				304.65	m²	6027	505.48		
2.4.4	建筑附属台阶	92.69				92.69	m²	3264	283.97		
2.4.5	配套设施	355.33		821.02		1176.35	m²	113995	103.19		
2.5	五期	1474.32		729.17		2203.49					
2.5.1	景观铺装	527.28				527.28	m²	22072	238.89		
2.5.2	道路工程	247.95				247.95	m²	5244	472.83		
2.5.3	园林绿化工程	292.57				292.57	m²	5956	491.22		
2.5.4	建筑附属台阶	91.61				91.61	m²	3226	283.97		
2.5.5	配套设施	314.91		729.17		1044.08	m²	107728	96.92		
2.6	设备购置		937.76	179.14		1116.90					
2.6.1	设备购置费		937.76	179.14		1116.90	台	524	21314.89		
二	工程建设其他费				28310.68	28310.68			13.38		
1	前期工作咨询费				90.01	90.01					计价格[1999]1283号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》

17	房屋征收补偿费				14272.90	14272.90	14272.90	m ²	262383	543.97		依据可研批复
18	城市基础设施配套费				130.14	130.14	130.14	m ²	522051	2.49		
19	工程质量检测费				333.15	333.15	333.15	m ²	522051	6.38		
20	招标代理服务费用				149.41	149.41	149.41					参考发改价格【2015】299号文件,根据市场价格调节
21	防雷检测费				66.63	66.63	66.63	m ²	522051	1.28		
22	人防易地建设费				15.27	15.27	15.27	m ²	522051	0.29		
23	电力配套费				4361.21	4361.21	4361.21	m ²	522051	83.54		
24	三通一平				1233.20	1233.20	1233.20	m ²	262383	47.00		
三	预备费				15677.23	15677.23	15677.23				7.41	按工程费用+工程建设其他费用之和的8%
1	基本预备费				15677.23	15677.23	15677.23					
2	涨价预备费											
四	建设投资合计	136775.87	6007.35	24871.48	43987.91	211642.61	211642.61				100.00	
	比例	64.63	2.84	11.75	20.78	100.00	100.00					

（三）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金筹措方式为地方政府自筹及发行专项债券和一般债券解决。

2. 资金来源

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目总投资 211,642.61 万元，其中：申请专项债券资金 35,000.00 万元，占比 16.54%；财政投入资本金 176,642.61 万元，占比 83.46%。

根据通榆县财政局文件《关于通榆县 2021 年第二批专项债券项目资本金纳入财政预算的函》（通财字[2021]24 号），该项目总投资为 211,642.61 万元，申请 2021 年专项债券 35,000.00 万元，财政预算资金安排 176,642.61 万元，土地出让前专项债券利息也由财政预算资金支付。2021 年财政拟拨付 47,903.71 万元纳入 2021 年财政预算调整计划。



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
	2020年	2021年	2022年	2023年	2021年	
建筑工程		10930.54	68895.80	21949.53	35000.00	136775.87
设备购置		2101.31	2662.75	1243.29		6007.35
安装工程		1985.64	2978.45	19907.39		24871.48
工程建设其他费用	78.57	28232.11				28310.68
基本预备费		4654.11	6981.16	4041.96		15677.23
合计	78.57	47903.71	81518.16	47142.17	35000.00	211642.61

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

1、项目收入

（1）可出让面积预测依据

根据各地块规划图及土地出让计划，16宗地块腾空可出让土地面积约为1,052,559.00m²。

（2）土地出让价格预测依据

通过通榆县自然资源局和中国土地市场网查询近三年土地出让价格参考如下：

近三年土地出让地价

序号	年度	用地单位	土地坐落	用途	单价	土地级别
1	2019年	通榆县康乐房地产开发有限公司	通榆县开通镇向海大街西侧、民主路北侧（10号小区A组团二期）	商住用地	262.00	一级
2	2020年	吉林省兴东房地产开发有限公司	通榆县开通镇利民路南、建设街东（3号小区C组团棚户区	商住用地	1208.00	城区一级商业

		责任公司	改造项目地块一)		420.00	城区二 级住宅
3	2020 年	吉林省兴东房 地产开发有限 责任公司	通榆县开通镇富强路北、文化 街西、建设街东(3号小区A 组团棚户区改造项目二期工 程)	商住用 地	1208.00	城区一 级商业
					603.00	城区一 级住宅
4	2021 年	通榆县华成房 地产开发有限 责任公司	通榆县开通镇思源路南、建设 街西、乐文路北、繁荣北街东 (49号A组团二期)	商业用 地	850.00	二级
				住宅用 地	413.00	
5	2021 年	通榆县华成房 地产开发有限 责任公司	通榆县49号小区B组团(凤 凰城东区)一期棚户区改造项 目,通榆县开通镇乐文路北、 文化街西、建设街东、思源路 南	商业用 地	850.00	二级
				住宅用 地	413.00	
6	2021 年	通榆县住房建 设开发有限公 司	通榆县城市棚户区改造鹤城 佳苑小区一期项目,位于通榆 县开通镇民主路北、文化街 西、建设街东、长青路南	商业用 地	1208.00	一级
				住宅用 地	603.00	
7	2021 年	通榆县住房建 设开发有限公 司	通榆县城市棚户区改造鹤城 佳苑小区二期项目,位于通榆 县开通镇民主路北、文化街 西、建设街东、长青路南	商业用 地	1208.00	一级
				住宅用 地	603.00	

(3) 土地出让价格预测情况

土地出让价格系在考虑政府制定的基准地价相关文件的基础上,考虑近3年土地出让单价基础上作出的价格预测,并以通榆县2018年、2019年和2020年GDP平均增长率4.37%(按可比价格计算)做为项目建设期和专项债券存续期内各年的土地出让地价增长率,预测各年度土地出让价格如下:

一级土地出让价格预测情况表

(单位:元/m²)

一级 土地	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
居住 用地	603.00	629.35	656.85	685.55	715.51	746.78	779.41	813.47	849.02	886.12

商业用地	1,208.00	1,260.79	1,315.89	1,373.39	1,433.41	1,496.05	1,561.43	1,629.66	1,700.88	1,775.21
------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

二级土地出让价格预测情况表

(单位: 元/m²)

二级土地	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
居住用地	413.00	431.05	449.89	469.55	490.07	511.49	533.84	557.17	581.52	606.93
商业用地	850.00	887.15	925.92	966.38	1,008.61	1,052.69	1,098.69	1,146.70	1,196.81	1,249.11

由于该项目棚户区改造地块出让地块收益不能覆盖成本, 故该项目只计提农业土地开发资金, 未计提其他基金。

(2) 按年度列出项目收入情况表

项目土地出让一览表

出让年度	用地性质	可出让土地面积 (m ²)	土地出让收入 (万元)	政策性基金 (万元)	土地出让净收入 (万元)
2025 年	居住用地	481,308.00	31,531.02	121.09	31,409.93
	商业用地	56,877.00			
2030 年	居住用地	485,399.00	36,067.06	115.73	35,951.33
	商业用地	28,975.00			
合计		1,052,559.00	67,598.08	236.82	67,361.26

2、项目支出

本项目不考虑成本费用。

3、项目收益

根据上述测算数据, 项目收益情况如下:

项目收益情况表



(单位：万元)

年份	项目收入	项目支出	净收益
2021 年			
2022 年			
2023 年			
2024 年			
2025 年	31409.93		31409.93
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年	35951.33		35951.33
2031 年			
2032 年			
2033 年			
2034 年			
2035 年			
2036 年			
合计	67361.26		67361.26



现金流量表

根据上述测算数据，本项目现金流量情况如下：

项目	以前年度投入	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
现金流入									
资本金流入	78.57	47,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00				
其他融资资金流入									
债券资金流入		35,000.00							
土地出让现金净流入						31,409.93			
现金流入总额	78.57	82,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00	31,409.93			
现金流出									
建设期资金流出	78.57	82,903.71	81,518.16	47,142.17					
债券还本付息			1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00
其他融资还本付息									
现金流出总额	78.57	82,903.71	83,023.16	48,647.17	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00	1,505.00
现金净流量									
当年项目现金净流入									
期末项目累计现金结存额						29,904.93	-1,505.00	-1,505.00	-1,505.00
						29,904.93	28,399.93	26,894.93	25,389.93



项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
现金流入									
资本金流入									181,157.61
其他融资资金流入									
债券资金流入									35,000.00
土地出让现金净流入		35,951.33							67,361.26
现金流入总额		35,951.33							283,518.87
现金流出									
建设期资金流出									211,642.61
债券还本付息	1,505.00	1,505.00	1,505.00	8,505.00	8,204.00	7,903.00	7,602.00	7,301.00	54,565.00
其他融资还本付息									
现金流出总额	1,505.00	1,505.00	1,505.00	8,505.00	8,204.00	7,903.00	7,602.00	7,301.00	266,207.61
现金净流量									
当年项目现金净流入	-1,505.00	34,446.33	-1,505.00	-8,505.00	-8,204.00	-7,903.00	-7,602.00	-7,301.00	17,311.26
期末项目累计现金结存额	23,884.93	58,331.26	56,826.26	48,321.26	40,117.26	32,214.26	24,612.26	17,311.26	



（二）偿还债券本息情况

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目本次拟发行专项债券资金 3.50 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，为新增债券，期限为 15 年，利息按半年支付，债券存续期后 5 年等额偿还本金，利率暂按 4.30% 测算。

项目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
2021 年		35,000.00				
2022 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2023 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2024 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2025 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2026 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2027 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2028 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2029 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2030 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2031 年	35,000.00			4.30%	1,505.00	1,505.00
2032 年	35,000.00		7,000.00	4.30%	1,505.00	8,505.00
2033 年	28,000.00		7,000.00	4.30%	1,204.00	8,204.00
2034 年	21,000.00		7,000.00	4.30%	903.00	7,903.00
2035 年	14,000.00		7,000.00	4.30%	602.00	7,602.00
2036 年	7,000.00		7,000.00	4.30%	301.00	7,301.00
合计		35,000.00	35,000.00		19,565.00	54,565.00

(三) 项目融资平衡情况

按照地方政府专项债券发行要求，为满足项目收益与融资自求平衡，将债券偿还资金汇总后，测算项目收益及覆盖倍数。在本次专项债券存续期内，用于偿还债券本息的土地出让收益为 67,361.26 万元（土地出让收入扣除各项政策基金后净流入），融资本息为 54,565.00 万元，通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.23 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	项目本息支付		小计	土地出让净收益
	本金	利息		
2021 年			-	
2022 年		1,505.00	1,505.00	
2023 年		1,505.00	1,505.00	
2024 年		1,505.00	1,505.00	
2025 年		1,505.00	1,505.00	31,409.93
2026 年		1,505.00	1,505.00	
2027 年		1,505.00	1,505.00	
2028 年		1,505.00	1,505.00	
2029 年		1,505.00	1,505.00	
2030 年		1,505.00	1,505.00	35,951.33
2031 年		1,505.00	1,505.00	
2032 年	7,000.00	1,505.00	8,505.00	
2033 年	7,000.00	1,204.00	8,204.00	
2034 年	7,000.00	903.00	7,903.00	
2035 年	7,000.00	602.00	7,602.00	
2036 年	7,000.00	301.00	7,301.00	
合计	35,000.00	19,565.00	54,565.00	67,361.26
覆盖倍数				1.23

六、项目风险控制

（一）财务风险及控制措施

风险情况：项目的财务风险主要体现在项目建设周期内可能出现原材料价格大幅上涨以及施工进度不及预期，从而导致建设成本大幅增加；或者项目施工管理不力、建设资金使用不合理，从而导致实际费用超出项目投资概算。

控制措施：一方面，在项目建设过程中，加强项目施工、预算、采购、招标及合同管理，保证项目如期保质完工；另一方面，项目建设业主将加强资金使用监督，加强项目资金管理，建立专户，做到专款专用，通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

（二）工程建设风险及控制措施

风险情况：工程建设风险主要体现在项目实施过程中由于项目建设单位管理能力不足、施工单位施工技术水平不足或者客观不可抗力等因素可能导致项目进度不及预期、工程质量问题或者施工人员人身安全问题。

控制措施：项目实施单位选派具有丰富项目经验的项目管理人员，加强施工人员培训，制定严格的规章制度，并按规章制度执行，严格遵守各类设备的操作规程，做到持证上岗。严格按照国家有关规定和标准建立健全质量保证体系，对工程质量加强监督和管理。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）市场风险及控制措施

债券发行期内，如遇债券市场利率上涨增加项目的财务成本，有可能影响项目的自求平衡。对此可以选择合适的债券发行窗口，以合理控制相应风险。

（四）其他风险及控制措施

项目收益风险：

风险情况：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：项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注与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。

七、项目实施单位介绍

通榆县城市棚户区改造（鹤城佳苑小区）建设项目实施主体为通榆县住建房地产开发有限公司。通榆县住建房地产开发有限公司现持有营业执照，通榆县住建房地产开发有限公司基本信息情况如下：

统一社会信用代码	91220822MA0Y3HNJ2N
名称	通榆县住建房地产开发有限公司

住所	吉林省白城市通榆县繁荣街育才路（住建局4楼）
法定代表人	周永富
颁发日期	2020年12月4日
有效期	2015年12月09日至2040年12月08日

承建单位概况：公司经营范围：房地产开发；城镇供热；物业管理；园林绿化；市政工程；房屋租赁；房屋装修、销售；房屋拆迁服务；土地整治；市政公用事业建设和运营；小区环境建设配套施工；土木施工；污水处理及再生利用；防水防腐保温工程；道路工程施工及维修；环保工程施工及维修；管道安装；钢结构工程；装潢装饰工程；建筑装饰工程设计；亮化工程；环境工程；工程造价咨询服务；机械设备销售租赁；机电设备安装；建材、五金装潢材料销售。

八、部门分工及责任

项目主管部门为通榆县住建房地产开发有限公司，其下设部门：办公室、财会室、工程部、销售部。

其中办公室职责：日常行政办公事务管理、部门沟通、公务催办。

财会室：负责而组织会计法及地方有关财务工作法律法规的贯彻，遵守公司的财务管理制度。

工程部：公共关系维护、项目管理。

销售部：负责公司房地产开发项目回迁安置相关事宜。





营业执照

统一社会信用代码

92220106MA17C0N660

(副本)

1-1



扫描二维码
通过国家企业信用信
息公示系统了解
更多登记备案、
许可、监管信息。

名称 绿园区恒运建筑工程信息咨询工作室

类型 个体工商户

经营者 邱家艳

经营范围 建筑工程信息咨询，市政工程设计及信息咨询
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

组成形式 工作室

注册日期 2019年11月26日

经营场所

长春市绿园区西环城路7255号长春上海城一期
A区A1、A23、A3、A5、A8工程A1、A23号
楼504号

登记机关

