

松原市 2019 年卡伦村二期棚改(城中村) 建设项目收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

松原是 1992 年成立的地级市，幅员面积 2.2 万平方公里，总人口 275 万，有汉、满、蒙、回等 40 个民族。下辖宁江区、扶余市、前郭尔罗斯蒙古族自治县、长岭县、乾安县和 2 个国家级开发区（经济技术开发区、国家农业科技园区）、5 个省级开发区（查干湖旅游经济开发区、哈达山生态农业旅游示范区、石油化学工业循环经济园区、前郭经济开发区、海峡两岸生态农业先行合作实验区），全市共有 78 个乡（镇）、1123 个行政村。

松原处在松嫩平原的南部，素有“粮仓、肉库、渔乡”之美誉。地处北纬 45 度的世界黄金玉米带、黄金水稻带，属中温带大陆性季风气候，年平均气温 5.6℃，无霜期 152 天，年降水量约 432 毫米。全市有耕地 120 万公顷，是国家大型商品粮基地和油料基地，粮食年产量达到 150 亿斤，所辖四个县（市）均为全国粮食生产先进县。其中，杂粮杂豆年产量近 20 亿斤，是全国最大的杂粮杂豆集散中心；“善德良米”有机大米成为 G20 杭州峰会和厦门金砖国家峰会指定用米。目前，全市正紧紧围绕打造绿色产业城市和绿色农业城市，加快建设水稻、花生、马铃薯等 94 个绿色农业示范基地，全力构建松原、前郭、三江口、拉林四大灌区并驾齐驱的发展格局。畜牧业和渔业十分兴旺，全市生猪、肉牛、肉羊、禽饲养量分别发展到 460 万头、54 万头、425 万只、3070 万只，

中粮集团健康生猪产业化、科尔沁万头绿色肉牛养殖、乾羊肉羊屠宰精深加工等一大批项目落地建设，推动松原跻身牧业强市行列。年产水产品 4.8 万吨，盛产鲤鱼、鲢鱼、草鱼等 63 个品种，其中查干湖胖头鱼为国家 AA 级绿色食品，查干湖屯被农业部等部委评为“中国十大最美乡村”之“最美渔村”。

如今的松原，正在紧扣“生态振兴、转型崛起”，牢牢抓住吉林省西部生态经济区建设这个统领，乘势而上，开拓进取，正朝着全面建成小康社会、全面建成绿色产业城市和生态宜居城市的宏伟目标阔步前进，加快把习近平总书记“松原发展很有潜力”的厚望变成生动现实！

2018~2020 年，松原市分别实现一般公共预算收入 82.57 亿元、75.32 亿元和 93.18 亿元，政府性基金收入分别为 11.07 亿元、14.74 亿元和 36.57 亿元。

松原市 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）	1373.60	1304.92	752.88
一般公共预算收入（亿元）	82.57	75.32	93.18
一般公共预算支出（亿元）	82.57	75.32	93.18
政府性基金收入（亿元）	11.07	14.74	36.57
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3.64	3.31	3.06

政府性基金支出（亿元）	11.07	14.74	36.57
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）	6.24	1.29	13.32

截至 2020 年末，松原市地方政府专项债务限额 59.15 亿元，专项债务余额 57.26 亿元，其中：5 年期占比 39.63%，7 年期占比 12.77%，10 年期占比 47.58%。

二、债券情况

吉林省松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目计划总融资金额 4.9535 亿元，本期（2021 年）拟通过专项债券融资 0.40 亿元，专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期后五年采取等额本金的方式偿还本金。

另，2019 年 9 月，2019 年吉林省棚改专项债券（八期）——2019 年吉林省政府专项债券（二十三期）已融资专项债券金额 0.80 亿元，专项债券票面利率 3.38%，期限 7 年，付息频率一年，每年 9 月 27 日付息，2026 年 9 月 27 日为到期日。

2019 年 4 月，2019 年吉林省棚改专项债券（三期）—2029 年吉林政府专项债券（四期）已融资专项债券金额 3.7535 亿元，专项债券票面利率 3.81%，期限 10 年，付息频率半年，每年 4 月 17 日和 10 月 17 日付息，2029 年 4 月 17 日为到期日。共涉及一个项目：松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目。

三、项目概况

（一）松原市住建事业发展概况

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。松原市对棚户区改造实行了“保底”安置，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。棚户区改造还要求加强改造建设和安置住房分配过程的公开透明，维护棚户区群众的知情权和参与权，确保分配结果群众满意。

（二）松原市住建事业未来发展规划

通过对松原市建成区成片棚户区的改造，拆除破旧的棚户住宅，建设功能齐全、整洁的住宅小区。棚户区改造后，建设基础设施，松原市整体功能进一步完善，使松原市土地实现集约高效利用，增强松原市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（三）松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目

1. 项目建设背景

由于棚户区居民均属生活水平较低甚至是比较困难的弱势群体，无法依靠自身能力改变现状，但是对其改变居住条件和环境的愿望却比较迫切。同时，棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城市健康发展。因此，

由政府牵头对及棚户区进行改造能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提升居住水准。

2. 项目介绍

项目已开工建设，采取总承包形式建设。

3. 项目批复情况

(1) 2019 年 04 月 22 日，松原市发展和改革委员会作出《松原市发改委关于松原市 2019 年卡伦村二期棚改(城中村)建设项目可行性研究报告批复》(松发改审批[2019]52 号)，批复如下：同意建设松原市 2019 年卡伦村二期棚改(城中村)建设项目；项目法人单位为松原建投房地产开发有限公司；项目代码为 2019-220771-70-01-003862；项目建设地点为位于松原市城市规划区内；项目主要建设内容及建设规模为项目共征收居民 800 户，征收土地面积 31.25 万平方米，征收总建筑面积约 6.4 万平方米。安置回迁居民 560 户，货币补偿安置居民 48 户，组织居民购买存量房 192 户。项目总用地面积 125922.94 平方米，其中新建安置小区总占地面积 42258.94 平方米，总建筑面积 98092.12 平方米，其中住宅建筑面积 58536.44 平方米，公建建筑面积 18687.68 平方米，地下建筑面积 20868.00 平方米。绿化面积 14790.63 平方米，硬化面积 16606.22 平方米；红线内小区道路等配套基础设施占地面积 83664.00 平方米；建设期为 36 个月；项目估算总投资为 76859.41 万元。资金来源为建设单位自筹和申请银行

贷款或发行棚改专项债方式解决。

(2) 2019 年 05 月 29 日，松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目进行《建设项目环境影响登记表》备案，备案回执为该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为 20192207000100000014，备案项目名称为松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目；建设单位为松原建投房地产开发有限公司；备案依据为该项目属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》中应当填报环境影响登记表的建设项目，属于第 106 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等项中其他。

(3) 2019 年 03 月 12 日，松原经济技术开发区市政规划建设管理局核发《建设项目选址意见书》（选字第松开 GZ19-011 号），载明本建设项目符合城乡规划要求（建设项目名称为松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目；建设单位名称为松原建投房地产开发有限公司）。

(4) 2020 年 06 月 04 日，松原市自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 220700202000031 号），载明本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求（用地单位为松原建投房地产开发有限公司；项目名称为松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目）。

(5) 2020 年 06 月 16 日，松原市自然资源局作出《吉林省城市建设工程确定建设位置通知书》（（松）城自管位字

第 020-019 号），载明本用地项目符合城乡规划要求，准予使用（用地单位或个人为松原建投房地产开发有限公司；用地项目名称为松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目）。

（6）2020 年 06 月 16 日，松原市自然资源局作出《建设工程规划许可证》（建字第 220700202000019 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为松原建投房地产开发有限公司；建设项目名称为松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目）。

2019 年 5 月 29 日，卡伦村二期项目完成环境影响登记表备案，备案号为 2019220700010000014。

4. 项目建设周期

原计划项目工期为 3 年，即从 2019 年 3 月～2022 年 12 月。（因征拆原因延期开工，实际开工时间为 2020 年 8 月 6 日，预计竣工时间为 2022 年 12 月。详见项目单位提供的《关于卡伦村棚改项目施工进度的情况说明》。）

5. 项目建设地点

根据《松原市城市总体规划》及松原市 2019 年棚户区改造计划，本项目改造区域为卡伦村棚户区（城中村）改造二期工程改造地块，位于松原市经济技术开发区卡伦村地块，具体东至电厂西街，西至和谐大街，南至郭尔罗斯大路，北至松原大路。

6. 建设规模与内容

项目占地面积为 12.60 万平方米。项目规划未来棚改安置住房用地总占地面积 13.78 万平方米。

项目总拆迁户数为 800 户，拆迁建筑面积约 6.4 万平方米。

项目安置住房占地面积 42258.94 平方米，总建筑面积 98092.12 平方米，其中：住宅建筑面积 58536.44 平方米，公建建筑面积 18687.68 平方米，地下建筑面积 20868 平方米。小区内绿化 14790.63 平方米，道路及硬化工程 16606.22 平方米。项目完成后，可安置 560 套。

红线内小区道路等配套基础设施占地面积 83664 平方米。

7. 工程进度

该项目已完成下列建设内容：

1#、2#、3#、8#、9#、10#、15#、主体±0 以下及附属地库全面封闭，回填土完成 90%。

8. 2021 年分项工程预计完成量预测

2021 年 A 区分项工程 1#、2#、3#、8#、9#、10#、15#、完成的时间节点（按具体开工时间为准）

主体：2021 年 9 月 30 日完成；

砌筑：2021 年 10 月 31 日完成；

抹灰：2021 年 11 月 20 日完成；

窗框安装及封堵：2021 年 11 月 5 日完成，玻璃安装 11

月 20 日完成；

地热：2021 年 11 月 30 日完成；

外墙保温及装饰：2021 年 11 月 15 日完成；

室内门：2021 年 11 月 10 日完成；

A 区公建部分主体及装修：2021 年 11 月 30 日完成。

室外管网及园林绿化：2022 年 12 月 31 日完成；

水电管线施工配合土建施工。

B 区计划工期：2021 年分项工程 5#、6#、7#、11#、12#、13#、16#、17#、18#完成的时间节点（具体按开工时间为准）

B 区地库基础：计划开工日期 2021 年 8 月 15 日—2021 年 12 月 30 日完成；

主体：2022 年 7 月 30 日完成；

砌筑：2022 年 8 月 15 日完成；

抹灰：2022 年 8 月 20 日完成；

窗框安装及封堵：2022 年 8 月 31 日完成，玻璃安装 9 月 30 日完成；

地热：2022 年 10 月 10 日完成；

外墙保温及装饰：2022 年 10 月 31 日完成；

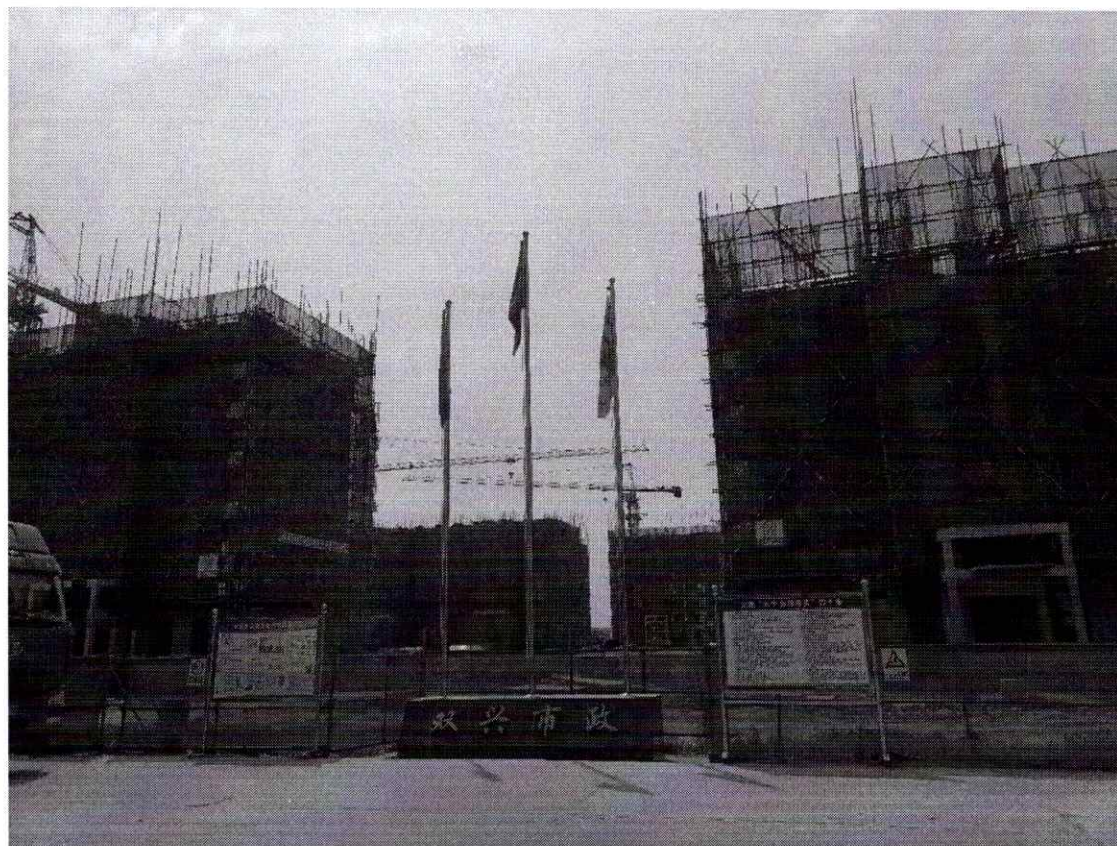
室内门：2022 年 11 月 10 日完成；

公建部分装修：2022 年 11 月 20 日完成，除电梯间、电梯套口在电梯施工完成后 20 日内完成；

室外管网及园林绿化：2022 年 12 月 30 日完成；

水电管线施工配合土建施工。

下面是施工地图像资料：





（四）松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目社会效益分析

实施棚户区改造是加快城镇化进程、推进经济增长的重要措施。棚户区多处于城市边缘地带的城乡接合部，按照城市规划布局对棚户区进行全面改造，并在居民安置住宅社区配套建设供排水、电、暖、气等基础设施建设和物业、社区服务等公共服务设施，将有利于加快地区城镇化进程，带动第三产业的发展。

本项目作为棚户区建设项目，主要社会影响作用体现在：

一是棚户区改造调整了城市住房供应结构，实施棚户区改造，不仅改善了棚户区居民的生活环境和居住条件，也有效地保证了中低价位、中小户型的住房供应，稳定了住房价

格，使国家加强房地产市场调控措施得到了落实。

二是棚户区改造调整了社会分配结构，为了搞好棚户区改造，政府通过土地无偿划拨，减免各项经营服务与行政事业收费，国家给予了一定支持，省、市财政给予一定补助。

三是棚户区改造调整了城市基础设施结构，棚户区改造与调整城市总体布局、新区建设结合起来，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且也拉开了城市的骨架，拓展了城市的发展空间。

四是棚户区改造调整了城市就业结构，棚户区改造，增加了建筑业、建材业、交通运输业、服务业等产业的就业机会。

项目建设是从广大群众最关心、最直接、最现实的利益问题入手，是一项重大的民心工程、德政工程，社会效果显著。本项目建设是贯彻落实国务院推进城市棚户区改造工作座谈会精神，加快推进城镇棚户区改造建设，完善城镇住房保障体系，贯彻落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的重要举措，对改善城镇棚户区低收入家庭的居住和生活条件，维护社会稳定具有十分重要的意义。

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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目

经济评价方法与参数》第三版；

(2) 国家建设部《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205号）；

(3) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；

(4) 建设单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

依据本项目可行性研究报告，项目总投资 76,859.41 万元。其中：建设投资为 70,764.23 万元，建设期利息为 6,095.18 万元。

松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设

项目投资明细表

单位：万元人民币

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	征收费用				13,667.84	13,667.84
1	临时安置费				1,443.84	1,443.84
2	搬迁费				160.00	160.00
3	奖励费				1,600.00	1,600.00
4	购买存量房				6,451.20	6,451.20
5	住宅货币补偿费				1,612.80	1,612.80
6	地上附着物补偿				2,400.00	2,400.00
二	建筑工程	26,000.44	0.00	0.00	0.00	26,000.44
1	17 层住宅建筑	5,528.31				5,528.31
2	15 层住宅建筑	4,332.38				4,332.38
3	11、12 层住宅建筑	4,582.49				4,582.49
4	幼儿园	1,217.61				1,217.61
5	配套公共用房建筑	1,137.28				1,137.28
6	经营性用房建筑	2,315.94				2,315.94
7	地下建筑	6,886.44				6,886.44

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
三	公共配套设施建设费	2,306.82	224.00	1,777.41		4,308.23
1	场区绿化、景观工程			118.33		118.33
2	场区硬化工程			365.34		365.34
3	室外供水管线			39.00		39.00
4	室外雨水管线			30.20		30.20
5	室外污水管线			30.00		30.00
6	室外供热管线			66.00		66.00
7	室外供电管线			27.50		27.50
8	室外燃气管线			30.00		30.00
9	化粪池			40.00		40.00
10	红线内小区道路等配套基础设施	2,306.82	224.00	1,031.05		3,561.87
10.1	道路工程	2,306.82	224.00			2,530.82
	人行道	547.01				547.01
	车行道	1,759.81				1,759.81
	绿化带	110.40				110.40
	路灯		224.00			224.00
10.2	给水管网			77.50		77.50
10.3	燃气管网			120.00		120.00
10.4	供热管网			434.00		434.00
10.5	雨水管线			90.30		90.30
10.6	污水管线			128.00		128.00
10.7	电缆			85.25		85.25
10.8	通信			96.00		96.00
四	设备购置及安装		1,366.00	204.90		1,570.90
1	设备安装费			204.90		204.90
2	设备购置费		1,366.00			1,366.00
五	工程建设其他费				22,666.45	22,666.45
1	土地使用费				17,357.84	17,357.84
1.1	经营性用房土地费				1,284.00	1,284.00
1.2	工业企业货币补偿费				6,000.00	6,000.00
1.3	集体土地征拆费				10,073.84	10,073.84
2	建设单位管理费				350.00	350.00
3	工程监理费				526.00	526.00
4	招标代理费				39.84	39.84
5	造价咨询费				65.00	65.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
6	竣工图编制费				67.82	67.82
7	可行性研究编制及 评审费				65.69	65.69
8	节能评估				18.50	18.50
9	水土保持方案编制 费				49.50	49.50
10	环境影响咨询费				13.20	13.20
11	工程勘察费				74.70	74.70
12	工程设计费				933.74	933.74
13	场地准备费和临时 设施费				159.40	159.40
14	工程保险费				95.64	95.64
15	规划设计费				23.70	23.70
16	服务费				1,030.95	1,030.95
17	七通一平费用				160.37	160.37
18	供电配套设施工程 费				695.02	695.02
19	集中供热管网建设 费				463.34	463.34
20	给水工程建设费				154.45	154.45
21	燃气基础设施建设 费				126.56	126.56
22	施工图审查费				74.70	74.70
23	评估费				110.00	110.00
24	测绘费				10.50	10.50
六	基本预备费				2,550.37	2,550.37
	基本预备费(8%)				2,550.37	2,550.37
	建设投资合计	28,307.26	1,590.00	1,982.31	38,884.66	70,764.23
七	建设期利息					6,095.18
	总投资	28,307.26	1,590.00	1,982.31	38,884.66	76,859.41

(二) 资金筹措方案

项目总投资 76,859.41 万元，拟采取企业自筹、地方政府财政资金及发行专项债券解决。

其中企业自筹 21246.30 万元，财政预算安排资金

5971.41 万元（根据 2021 年 8 月 3 日松原市人民政府办公室《关于补充棚户区改造项目专项债券评审材料会议纪要》，上述财政预算资金由市财政分年度逐年列入预算。），上述两项资金来源，用于工程建设其他费用 19878.86 万元，用于基本预备费 1350.37 万元，用于建设期利息 5988.48 万元；拟申请棚户区专项债券总计 49535.00 万元，用于征收费用（2019 年）13667.84 万元，用于建筑工程费 26000.44 万元，用于公共配套设施建设费 4308.23 万元，用于设备购置及安装费 1570.9 万元，用于工程建设其他费用（2019 年）2787.59 万元，用于基本预备费 1200.00 万元。

其中本期拟通过专项债券融资 0.40 亿元，专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期后五年采取等额本金的方式偿还本金。

投资者保护措施：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。详见项目资金使用计划表：

项目资金使用计划表

单位：万元人民币

建设内容	项目资本金					专项债券资金				合计
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
征收费用						13,667.84				13,667.84
建筑工程费							22,000.44	4,000.00		26,000.44
公共配套设施建设费							4,308.23			4,308.23
设备购置及安装							1,570.90			1,570.90
工程建设其他费用	1,649.63	1,311.00	10,774.61	6,143.62		2,787.59				22,666.45
基本预备费		1,050.37	300.00				1,200.00			2,550.37
建设期利息	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.48						5,988.48
合计	2,364.67	4,061.85	12,775.09	8,016.10		16,455.43	29,079.57	4,000.00	0.00	76,752.71

备注：1. 2020 支出的 29,079.57 万元专项债券资金含 2019 年的结余的专项债券资金，2020 年末申请专项债券资金。

2. 项目资金使用计划表总投资金额 76,752.71 万元，可研估算总投资 76,859.41 万元，两者差 106.70 万元，原因是：可研建设期利息估算为 6,095.18 万元，实际为 5,988.48 万元，二者差为 106.70 万元。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

（1）土地出让收入及收益预测

①土地出让价格预测

经查询 2017 年以来松原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县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。

住宅用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2207002018B00119	松原市	中山大街东侧	11.46550	21,124.29	1,842.42	2018年7月5日	其他普通商品住房用地
2	2207002017B00085	松原市	东镇大路北侧	3.60095	5,197.00	1,443.23	2017年9月4日	其他普通商品住房用地
3	2207002017B00034	松原市	中山大街东侧	12.84092	24,455.39	1,904.49	2017年3月14日	其他普通商品住房用地

商服用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2207002020B00231	松原市	松原经济技术开发区	2.46338	2,842.74	1,154.00	2020年6月1日	零售商业用地
2	2207002020B00228	松原市	松原经济技术开发区	2.02147	2,332.78	1,154.00	2020年6月1日	零售商业用地
3	2207002019B00048	松原市	松原经济技术开发区	0.405169	529.60	1,307.11	2019年7月2日	零售商业用地
4	2207002018B00208-1	松原市	贺尔其勒村	0.7918	819.80	1,035.36	2018年10月18日	零售商业用地
5	2207002017B00176	松原市	卡拉房子村	1.1995	1,966.40	1,639.35	2017年12月28日	其他商服用地
6	2207002017B00159	松原市	东镇大路南侧	0.366027	1,092.02	2,983.44	2017年12月5日	批发零售用地
7	2207002017B00066	松原市	贺尔其勒村	0.7687	902.50	1,174.06	2017年8月23日	其他商服用地
8	2207002017B00070	松原市	贺尔其勒村	1.2313	1,444.60	1,173.23	2017年8月23日	其他商服用地
9	2207002017B00010	松原市	东镇大路南侧	1.6859	1,933.77	1,147.03	2017年2月13日	其他商服用地
	合计			10.933246	13,864.21			

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区域内住宅用地地价。具体详见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2207002018B00119	松原市	中山大街东侧	11.46550	21,124.29	1,842.42	0.50	921.21	2018年7月5日	其他普通商品住房用地
2	2207002017B000085	松原市	东镇大路北侧	3.60095	5,197.00	1,443.23	0.05	72.16	2017年9月4日	其他普通商品住房用地
3	2207002017B000034	松原市	中山大街东侧	12.84092	24,455.39	1,904.49	0.45	857.02	2017年3月14日	其他普通商品住房用地
	小计						1.00	1,850.39		

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区域内商服用地地价。具体详见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	面积（公顷）	中标价格（万元）	地价（元/㎡）	修正系数	修正后地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	2207002020B00231	松原市	松原经济技术开发区	2.46338	2,842.74	1,154.00	0.05	57.70	2020年6月1日	零售商业用地
2	2207002020B00228	松原市	松原经济技术开发区	2.02147	2,332.78	1,154.00	0.05	57.70	2020年6月1日	零售商业用地
3	2207002019B000048	松原市	松原经济技术开发区	0.405169	529.60	1,307.11	0.30	392.13	2019年7月2日	零售商业用地
4	2207002018B00208-1	松原市	贺尔其勒村	0.7918	819.80	1,035.36	0.05	51.77	2018年10月18日	零售商业用地
5	2207002017B00176	松原市	卡拉房子村	1.1995	1,966.40	1,639.35	0.25	409.84	2017年12月28日	其他商服用地
6	2207002017B00159	松原市	东镇大路南侧	0.366027	1,092.02	2,983.44	0.15	447.52	2017年12月5日	批发零售用地
7	2207002017B000066	松原市	贺尔其勒村	0.7687	902.50	1,174.06	0.05	58.70	2017年8月23日	其他商服用地
8	2207002017B000070	松原市	贺尔其勒村	1.2313	1,444.60	1,173.23	0.05	58.66	2017年8月23日	其他商服用地
9	2207002017B00010	松原市	东镇大路南侧	1.6859	1,933.77	1,147.03	0.05	57.35	2017年2月13日	其他商服用地
	合计			10.933246	13,864.21		1.000	1,591.37		

松原市 2017—2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 0.9%、4.1%、2.6%

和 2.00%，近三年平均增速 2.93%，本次预测按照此增速作为预计增速计算土地价格及商业配套设施价格的增长，即增速 2.93%。

现预测预期各年度土地出让价格如下（单位：人民币元/平方米）：

项目	增速	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
住宅	增速 100%	1,850.39	1,904.61	1,960.41	2,017.85	2,076.97	2,137.83	2,200.47	2,264.94	2,331.30	2,399.61	2,469.92	2,542.29	2,616.78	2,693.45	2,772.37	2,853.60
商服	增速 100%	1,591.37	1,638.00	1,685.99	1,735.39	1,786.24	1,838.57	1,892.44	1,947.89	2,004.97	2,063.71	2,124.18	2,186.42	2,250.48	2,316.42	2,384.29	2,454.15
住宅	增速 90%	1,850.39	1,899.18	1,949.27	2,000.67	2,053.43	2,107.57	2,163.15	2,220.19	2,278.74	2,338.83	2,400.51	2,463.81	2,528.78	2,595.46	2,663.90	2,734.15
商服	增速 90%	1,591.37	1,633.33	1,681.19	1,730.45	1,781.15	1,833.34	1,887.06	1,942.35	1,999.26	2,057.84	2,118.13	2,180.19	2,244.07	2,309.82	2,377.50	2,447.16
住宅	增速 80%	1,850.39	1,893.76	1,938.15	1,983.58	2,030.08	2,077.66	2,126.36	2,176.21	2,227.22	2,279.42	2,332.85	2,387.53	2,443.50	2,500.77	2,559.39	2,619.38
商服	增速 80%	1,591.37	1,628.67	1,666.85	1,705.92	1,745.91	1,786.83	1,828.71	1,871.58	1,915.45	1,960.35	2,006.30	2,053.32	2,101.45	2,150.71	2,201.12	2,252.72

②土地出让收入预测

根据 2021 年 7 月 30 日，松原市自然资源局出具的《松原市自然资源局关于土地规划性质的说明》，本项目腾空可出让地块面积 45.4 万平方米，根据松原城乡建设投资集团有限公司出具的《关于腾空可出让面积用于偿还专项债券本息的说明》，项目单位计划出让的土地面积为 38.65 万平方米，分年出让计划如下：

土地分年出让计划

单位：万平方米

序号	2023 年 出让情 况	2024 年 出让情 况	2025 年 出让情 况	2026 年 出让情 况	2029 年 出让情 况	2030 年 出让情 况	2032 年 出让情 况	2034 年 出让情 况	合计
1	13.06	1.87	1.87	1.85	12.00	3.00	3.00	2.00	38.65

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以预期地区 GDP 增速（2.93%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目地块的计划转让实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100% 预计	按预期 GDP 增速 2.93%的 90% 预计	按预期 GDP 增速 2.93%的 80% 预计
1	2023 年	25,602.95	25,457.47	25,312.24
2	2024 年	3,773.38	3,741.25	3,709.29
3	2025 年	3,883.93	3,839.91	3,796.25
4	2026 年	3,954.99	3,899.00	3,843.67
5	2029 年	27,975.60	27,344.88	26,726.64
6	2030 年	7,198.83	7,016.49	6,838.26
7	2032 年	7,626.87	7,391.43	7,162.59
8	2034 年	5,386.90	4,619.64	5,001.54
	合计	85,403.45	83,310.07	82,390.48

③土地出让收益预测

土地政策成本主要涉及省级农业土地开发资金、国有土地收益基金、县级农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等。具体政策依据情况如下：

a. 财综[2004]49号财政部 国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知：从土地出让金划出的农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） × 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。第六条 市（地、州、盟）、县（市、旗）财政部门根据同级国土资源管理部门提供的土地出让面积、城镇土地级别、土地出让平均纯收益征收标准和各省（自治区、直辖市）及计划单列市人民政府规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%），计算应从土地出让金中划出的农业土地开发资金，并按照专账管理的原则和土地出让金缴交情况，由财政部门在次月 5 日前办理土地出让金清算时，按级次分别开具缴款书，办理缴库手续，将属于本市（地、州、盟）、县（市、旗）的用于农业土地开发的土地出让金收入（不低于农业土地开发资金的 70% 部分）缴入同级国库用于农业土地开发的土地出让金收入专账；将属于各省（自治区、直辖市）及计划单列市集中的用于农业土地开发的土地出让金收入（不高于农业土地开发资金 30% 的部分）按就地缴库方式缴入省国库用于农业土地开发的土地出让

金收入专账。

松原所在土地征收等别的9等,征收标准为47元/平方米。

另,依据《吉林省财政厅、吉林省国土资源厅、中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》(吉财非税[2007]358号),省集中的“农业土地开发资金收入”=土地出让面积 \times 47元(土地出让平均纯收益标准,下同) \times 15% \times 30%;县计提“农业土地开发资金收入”=土地出让面积 \times 47元 \times 15% \times 70%。

b. 国有土地收益基金:《吉林省财政厅 吉林省国土资源厅 中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》(吉财非税[2007]358号),财政部门应从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中,按照审核清算后土地净收益10%的比例计提国有土地收益基金收入

c, 教育资金:吉林省财政厅转发《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》的通知(吉财非税[2011]623号),各季度应计提的教育资金=(各季度本级1030146项国有土地收益基金收入+各季度本级1030148项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级1030148项国有土地使用权出让收入—各季度本级103014802目补缴的土地价款—各季度本级103014803目划拨土地收入—各季度本级103014899目其他土地出让收入—各季度上缴省级103014802

目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出) × 10%。测算时按 10%估算。

d. 农田水利建设资金：吉林省财政厅吉林省水利厅中国人民银行长春中心支行关于转发《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》的通知（吉财非税[2011]624 号），各季度应计提的农田水利建设资金=（各季度本级 1030146 项国有土地收益基金收入+各季度本级 1030148 项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级 1030148 项国有土地使用权出让收入—各季度本级 103014802 目补缴的土地价款—各季度本级 103014803 目划拨土地收入—各季度本级 103014899 目其他土地出让收入—各季度上缴省级 103014802 目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业

职工安置费支出) $\times 10\%$ 。测算时按 10% 估算。

e. 根据吉政发〔2011〕18 号吉林省人民政府关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知，各地在土地出让净收益中安排的统筹用于发展廉租住房和公共租赁住房建设的保障资金，应按不低于 20% 的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市、县级财政统一筹集使用。

按首次债券融资存续期按计划全部出售完土地，自融资开始日起按计划全部完成土地挂牌交易，且按上述规则扣除计提的各项资金后，土地出让收益情况如下：

按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2029 年出 让情况	2030 年出 让情况	2032 年出 让情况	2034 年出 让情况	合计
一	土地出让面积		万 m²	13.06	1.87	1.87	1.85	12.00	3.00	3.00	2.00	38.65
二	出让土地回款		万 元	25,602.9 5	3,773.38	3,883.93	3,954.99	27,975.6 0	7,198.83	7,626.87	5,386.90	85,403.4 5
三	用于资金平衡的土地相关收益		万 元									0.00
1	土地出让收入		万 元	25,602.9 5	3,773.38	3,883.93	3,954.99	27,975.6 0	7,198.83	7,626.87	5,386.90	85,403.4 5
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万 元	10,241.1 8	1,509.35	1,553.57	1,582.00	11,190.2 4	2,879.53	3,050.75	2,154.76	34,161.3 8
3	计提各项资金		万 元	5,212.67	767.88	789.98	804.04	5,679.71	1,460.92	1,546.55	1,091.49	17,353.2 4
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积 *2.115 元	万 元	27.62	3.96	3.96	3.91	25.38	6.35	6.35	4.23	81.76
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万 元	1,024.12	150.94	155.36	158.20	1,119.02	287.95	305.08	215.48	3,416.15
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积 *4.935 元	万 元	64.45	9.23	9.23	9.13	59.22	14.81	14.81	9.87	190.75
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万 元	1,024.12	150.94	155.36	158.20	1,119.02	287.95	305.08	215.48	3,416.15

序号	项目	计提方式	单位	2023年出让情况	2024年出让情况	2025年出让情况	2026年出让情况	2029年出让情况	2030年出让情况	2032年出让情况	2034年出让情况	合计
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万元	1,024.12	150.94	155.36	158.20	1,119.02	287.95	305.08	215.48	3,416.15
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20%(2*20%)	万元	2,048.24	301.87	310.71	316.40	2,238.05	575.91	610.15	430.95	6,832.28
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	20,390.28	3,005.50	3,093.95	3,150.95	22,295.89	5,737.91	6,080.32	4,295.41	68,050.21

按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	2023年出让情况	2024年出让情况	2025年出让情况	2026年出让情况	2029年出让情况	2030年出让情况	2032年出让情况	2034年出让情况	合计
一	土地出让面积		万㎡	13.06	1.87	1.87	1.85	12.00	3.00	3.00	2.00	38.65
二	出让土地回款		万元	25,457.47	3,741.25	3,839.91	3,899.00	27,344.88	7,016.49	7,391.43	4,619.64	83,310.07
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元									0.00
1	土地出让收入		万元	25,457.47	3,741.25	3,839.91	3,899.00	27,344.88	7,016.49	7,391.43	4,619.64	83,310.07
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	10,182.99	1,496.50	1,535.96	1,559.60	10,937.95	2,806.60	2,956.57	1,847.86	33,324.03
3	计提各项资金		万元	5,183.57	761.44	781.18	792.84	5,553.59	1,424.46	1,499.45	938.04	16,934.57
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115元	万元	27.62	3.96	3.96	3.91	25.38	6.35	6.35	4.23	81.76

序号	项目	计提方式	单位	2023 年出 让情况	2024 年 出让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2029 年出 让情况	2030 年出 让情况	2032 年 出让情况	2034 年出 让情况	合计
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,018.30	149.65	153.60	155.96	1,093.80	280.66	295.66	184.79	3,332.42
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	64.45	9.23	9.23	9.13	59.22	14.81	14.81	9.87	190.75
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,018.30	149.65	153.60	155.96	1,093.80	280.66	295.66	184.79	3,332.42
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,018.30	149.65	153.60	155.96	1,093.80	280.66	295.66	184.79	3,332.42
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	2,036.60	299.30	307.19	311.92	2,187.59	561.32	591.31	369.57	6,664.80
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	20,273.90	2,979.81	3,058.73	3,106.16	21,791.29	5,592.03	5,891.98	3,681.60	66,375.50

按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2029 年出 让情况	2030 年出 让情况	2032 年出 让情况	2034 年出 让情况	合计
一	土地出让面积		万 m²	13.06	1.87	1.87	1.85	12.00	3.00	3.00	2.00	38.65
二	出让土地回款		万 元	25,312.24	3,709.29	3,796.25	3,843.67	26,726.64	6,838.26	7,162.59	5,001.54	82,390.48
三	用于资金平衡的土地相关收益		万 元									0.00

序号	项目	计提方式	单位	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2029 年出 让情况	2030 年出 让情况	2032 年出 让情况	2034 年出 让情况	合计
1	土地出让收入		万 元	25,312.2 4	3,709.29	3,796.25	3,843.67	26,726.6 4	6,838.26	7,162.59	5,001.54	82,390.4 8
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万 元	10,124.9 0	1,483.72	1,518.50	1,537.47	10,690.6 6	2,735.30	2,865.04	2,000.62	32,956.2 1
3	计提各项资金		万 元	5,154.52	755.04	772.44	781.78	5,429.94	1,388.81	1,453.67	1,014.40	16,750.6 0
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积 *2.115 元	万 元	27.62	3.96	3.96	3.91	25.38	6.35	6.35	4.23	81.76
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%(2*10%)	万 元	1,012.49	148.37	151.85	153.75	1,069.07	273.53	286.50	200.06	3,295.62
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积 *4.935 元	万 元	64.45	9.23	9.23	9.13	59.22	14.81	14.81	9.87	190.75
3.4	教育资金	净收益*10%(2*10%)	万 元	1,012.49	148.37	151.85	153.75	1,069.07	273.53	286.50	200.06	3,295.62
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%(2*10%)	万 元	1,012.49	148.37	151.85	153.75	1,069.07	273.53	286.50	200.06	3,295.62
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20%(2*20%)	万 元	2,024.98	296.74	303.70	307.49	2,138.13	547.06	573.01	400.12	6,591.23
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金（1—3）	万 元	20,157.7 2	2,954.25	3,023.81	3,061.89	21,296.7 0	5,449.45	5,708.92	3,987.14	65,639.8 8

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 2.93%的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 85,403.45 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 68,050.21 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 2.93%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 83,310.07 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 66,375.50 万元。

在按预期 GDP 增速 2.93%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为 82,390.48 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 65,639.88 万元。

(2) 配套商业设施销售收入及收益预测

①配套商业设施销售价格预测

经了解近期松原市类似地段或区域相关房地产市场信息，本次评价参考相关销售价格进行预测。经过网上查询(58)同城网，类似地产价格参考信息如下：

配套商业建设参考价格情况如下：

序号	区域	位置	面积 (m²)	单价 (元/m²)	备注
1	松原	宜居康郡	——	5,800.00	起价
2	松原	宁江区—江南广宇农贸市场	75.00	10,000.00	
3	松原	宁江区—江南广宇华隆学府	793.36	7,008.17	
4	松原	宁江区—江南广宇农贸市场	30.86	8,003.89	
5	松原	宁江区—江南广宇农贸市场	56.42	7,089.68	
6	松原	宁江区—江南广宇农贸市场	115.74	5,788.84	
7	松原	经济技术开发区	150.00	9,333.33	

地下车位参考价格情况如下：

序号	区域	位置	单价 (元/个)	备注
1	松原	宁江区—望湖花园	218,000.00	
2	松原	经济技术开发区—大禹塞维利亚	130,000.00	

序号	区域	位置	单价（元/个）	备注
3	松原	宁江区一奥林匹克花园	148,000.00	
4	松原	前郭区一豪杰花园	100,000.00	
5	松原	宁江区一康庭雅苑北区	120,000.00	
6	松原	宁江区一恒大御景湾	120,000.00	

本次预测，结合情况，从谨慎角度考虑，配套商业建筑销售初始价格为 6,000.00 元/m²，地下车位销售价格为 100,000.00 元/个。按照预期 GDP 增速（2.93%）计算配套商业设施价格的增长，现预测预期各年度配套商业设施销售价格如下：

项目	按 GDP 增速的 100%		按 GDP 增速的 90%		按 GDP 增速的 80%	
	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场	商业建筑	地下停车场
计量单位	元/m ²	元/个	元/m ²	元/个	元/m ²	元/个
2020 年价格	-	-	-	-	-	-
2021 年价格	6,000.00	100,000.00	6,000.00	100,000.00	6,000.00	100,000.00
2022 年价格	6,175.80	102,930.00	6,158.22	102,637.00	6,140.64	102,344.00
2023 年价格	6,356.75	105,945.85	6,320.61	105,343.54	6,284.58	104,742.94
2024 年价格	6,543.00	109,050.06	6,487.29	108,121.45	6,431.89	107,198.12
2025 年价格	6,734.71	112,245.23	6,658.36	110,972.61	6,582.65	109,710.84
2026 年价格	6,932.04	115,534.01	6,833.94	113,898.96	6,736.95	112,282.46
2027 年价格	7,135.15	118,919.16	7,014.15	116,902.47	6,894.86	114,914.36
2028 年价格	7,344.21	122,403.49	7,199.11	119,985.19	7,056.48	117,607.96
2029 年价格	7,559.39	125,989.91	7,388.95	123,149.20	7,221.88	120,364.69
2030 年价格	7,780.89	129,681.42	7,583.80	126,396.64	7,391.16	123,186.04
2031 年价格	8,008.87	133,481.08	7,783.78	129,729.72	7,564.41	126,073.52
2032 年价格	8,243.52	137,392.08	7,989.04	133,150.70	7,741.72	129,028.68
2033 年价格	8,485.06	141,417.67	8,199.71	136,661.88	7,923.19	132,053.11
2034 年价格	8,733.67	145,561.21	8,415.94	140,265.65	8,108.91	135,148.44
2035 年价格	8,989.57	149,826.15	8,637.87	143,964.46	8,298.98	138,316.32
2036 年价格	9,252.96	154,216.06	8,865.65	147,760.80	8,493.51	141,558.45

②配套商业设施销售收入预测

根据上述近期配套商业设施情况及项目出让区周边销售价格结合销售价格增长率（预期地区 GDP 增速（2.93%）的 100%、90%和 80%为价格增长率）及预期销售进度情况（商业

建筑可销售面积 18,687.88 m², 2023 年—2025 年预期可分别销售 5,606.00 m²、11,212.73 m²、1,869.15 m²。地下停车位可销售数量为 560 个, 2023 年—2025 年预期可分别销售 168 个、336 个、56 个)。现预测项目建设期间配套商业设施销售实现收入情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	按 GDP 增速的 100%预计		按 GDP 增速%的 90%预计		按 GDP 增速%的 80%预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2023 年	3,563.59	1,601.90	3,543.33	1,592.79	3,523.14	1,583.71
2024 年	7,336.49	3,297.67	7,274.02	3,269.59	7,211.90	3,241.67
2025 年	1,258.82	565.72	1,244.55	559.30	1,230.40	552.94
合计	12,158.90	5,465.29	12,061.90	5,421.68	11,965.44	5,378.32

③配套商业设施销售支出

商业配套设施销售支出主要包括销售过程中产生的税金支出和销售过各中发生必要的经营成本。

A. 扣除的税金主要有增值税(税率 9%)、城市维护建设税(税率 7%)、教育费附加(费率 3%)、地方教育附加(费率 2%)、印花税(税率 0.3‰)、企业所得税(税率 25%、以测算的收益数据估算确定)、土地增值税(按收益数据汇总测算确定)。

经测算各项税金支出情况如下(单位: 万元):

按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计, 配套商业设施销售支出情况:

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2023 年	426.51	29.86	12.80	8.53	1.42	0.00	0.00	479.12
2024 年	878.05	61.46	26.34	17.57	2.93	0.00	0.00	986.35
2025 年	150.65	10.55	4.52	3.01	0.51	0.00	0.00	169.24
合计	1,455.21	101.87	43.66	29.11	4.86	0.00	0.00	1,634.71

按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计，配套商业设施销售支出情况：

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2023 年	424.08	29.69	12.73	8.48	1.42	0.00	0.00	476.40
2024 年	870.58	60.94	26.12	17.41	2.90	0.00	0.00	977.95
2025 年	148.94	10.42	4.47	2.98	0.49	0.00	0.00	167.30
合计	1,443.60	101.05	43.32	28.87	4.81	0.00	0.00	1,621.65

按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预计，配套商业设施销售支出情况：

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	企业所得税	土地增值税	合计
2023 年	421.67	29.51	12.65	8.44	1.41	0.00	0.00	473.68
2024 年	863.14	60.42	25.89	17.26	2.87	0.00	0.00	969.58
2025 年	147.25	10.31	4.42	2.94	0.49	0.00	0.00	165.41
合计	1,432.06	100.24	42.96	28.64	4.77	0.00	0.00	1,608.67

B. 销售过程中产生的经营成本主要包括销售过程中发生的人工成本、外购燃料动力费和其他管理费用。具体情况如下：销售过程中产生的经营成本主要包括销售过程中发生的人工成本、外购燃料动力费和其他管理费用。具体情况如下：

工资薪金支出：开展配套商业设施销售业务预计需要管理人员一人、年工资 5.4 万元，销售人员 4 人、年工资 4.8 万元，福利按工资的 14% 估算，五险一金按工资总额的 32.3% 估算（其中基本养老保险缴交比例为 16%、医疗及生育保险缴交比例为 10%、失业保险缴交比例为 0.7%、工伤保险缴交比例为 0.6%、住户公积金缴交比例 5%）。基本薪酬预计为 35.99 万元/年。

外购燃料及动力费用：主要包括管理过程中发生的水、电等费用。其中：

水费方面，项目设置工作人员 5 人，由于不涉及生产及清洁服务，用水量基本与生活用水相当，按水利部的相关统计数据，2019 年城镇人均生活用水量（含公共用水）225L/d，出于谨慎原则，按 340 个工作日测算，年人均用水量 76.50 吨，5 人用水量合计 382.50 吨，根据松原市人民政府官网（http://www.jlsy.gov.cn/zjsy/tzcy/yycb/201810/t20181031_278496.html）公布的供水价格，居民用水：4.30 元/m³，非居民用水：7.10 元/m³，特种用水：17.50/m³，以上价格均包含二次供水费和污水处理费。按非居民用水 7.10 元/m³

测算，年水费支出约 0.27 万元。

办公用电费方面，项目主要为 5 名工作人员办公用电，包括照明、两台笔记本电脑、一台针式打印机、一台小型激光打印机，月办公用电量约 400 千瓦时，根据吉林省发展改革委《关于降低我省一般工商业电价有关事项的通知》（吉发改价格〔2019〕359 号）文件规定：一般工商业及其他用电，1 千伏以下电价为每度 0.7375 元，年办公用电费支出约 0.35 万元。

采暖用电费用方面：搭建的临时设施建筑面积预计为 60 m²，由于属于临时设施建筑，因此，不准备并入集中供热管网，拟采用电采暖方式，具体为安装两台壁挂式电取暖器，每台功率为 2500W，每台供热面积 31-40 平方米，两台可整体满足临时设施建筑采暖需求，每小时电量耗用为 5 千瓦时，每工作日按 10 小时计，功耗为 50 千瓦时。完整采暖周期为 10 月 1 日至次年 4 月 30 日。扣除法定节日，年完整电采暖期约 200 天，能耗为 10000 千瓦时。按每度电 0.7375 元测算，年电采暖期采暖用电费支出约为 0.74 万元。

以上，预计年消耗外购燃料动力费用为 1.36 万元。

其他管理费用按销售收入的千分之二估算。

考虑到预期物价上涨情况，谨慎考虑，以上支出也参照预期 GDP 增速情况，以 2021 年为基准年，采取逐年上涨，每年调整一次的方式进行价格的变动调整。

按以上标准，经测算，销售配套商业建筑预计需要的经营成本如下（单位：万元）：

按预期 GDP 增速 2.93%的 100%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
外购燃料及动力费用	1.44	1.48	1.52	4.44
工资薪金支出	38.13	39.26	40.40	117.79
其他管理费用	10.33	21.27	3.65	35.25
合计	49.90	62.01	45.57	157.48

按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
外购燃料及动力费用	1.43	1.47	1.51	4.41
工资薪金支出	37.92	38.91	39.94	116.77
其他管理费用	10.27	21.09	3.61	34.97
合计	49.62	61.47	45.06	156.15

按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预计，配套商业设施销售经营成本如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
外购燃料及动力费用	1.43	1.46	1.49	4.38
工资薪金支出	37.70	38.58	39.47	115.75
其他管理费用	10.21	20.91	3.57	34.69
合计	49.34	60.95	44.53	154.82

④配套商业设施销售净收益预测

按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益情况如下：

按预期 GDP 增速 2.93%预计，配套商业设施销售净收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 增速的 100%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2023 年	5,165.49	49.90	479.12	4,636.47
2024 年	10,634.16	62.01	986.35	9,585.80
2025 年	1,824.54	45.57	169.24	1,609.73
合计	17,624.19	157.48	1,634.71	15,832.00

(续表)

项目	按 GDP 增速的 90%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2023 年	5,136.12	49.62	476.40	4,610.10
2024 年	10,543.61	61.47	977.95	9,504.19
2025 年	1,803.85	45.06	167.30	1,591.49
合计	17,483.58	156.15	1,621.65	15,705.78

(续表)

项目	按 GDP 增速的 80%预计			
	商业配套收入	相关成本	相关税费	相关收益
2023 年	5,106.85	49.34	473.68	4,583.83
2024 年	10,453.57	60.95	969.58	9,423.04
2025 年	1,783.34	44.53	165.41	1,573.40
合计	17,343.76	154.82	1,608.67	15,580.27

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 2.93%的 100%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 17,624.19 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 15,832.00 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 2.93%的 90%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 15,679.73 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 15,705.78 万元。

在按预期 GDP 增速 2.93%的 80%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 17,343.76 万元，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 15,580.27 万元。

(3) 整体收入及收益情况

整体收入汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100% 预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90% 预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 80% 预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	25,602.95	5,165.49	25,457.47	5,136.12	25,312.24	5,106.85
2024 年	3,773.38	10,634.16	3,741.25	10,543.61	3,709.29	10,453.57
2025 年	3,883.93	1,824.54	3,839.91	1,803.85	3,796.25	1,783.34
2026 年	3,954.99	-	3,899.00	-	3,843.67	-
2027 年	-	-	-	-	-	-
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	27,975.60	-	27,344.88	-	26,726.64	-
2030 年	7,198.83	-	7,016.49	-	6,838.26	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
2032 年	7,626.87	-	7,391.43	-	7,162.59	-
2033 年	-	-	-	-	-	-
2034 年	5,386.90	-	4,619.64	-	5,001.54	-
2035 年	-	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-	-
小计	85,403.45	17,624.19	83,310.07	17,483.58	82,390.48	17,343.76
合计	103,027.64		100,793.65		99,734.24	

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100% 预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预 计		按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预 计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-
2023 年	20,390.28	4,636.47	20,273.90	4,610.10	20,157.72	4,583.83
2024 年	3,005.50	9,585.80	2,979.81	9,504.19	2,954.25	9,423.04
2025 年	3,093.95	1,609.73	3,058.73	1,591.49	3,023.81	1,573.40
2026 年	3,150.95	-	3,106.16	-	3,061.89	-
2027 年	-	-	-	-	-	-

项目	按预期 GDP 增速 2.93%的 100% 预计		按预期 GDP 增速 2.93%的 90%预 计		按预期 GDP 增速 2.93%的 80%预 计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2028 年	-	-	-	-	-	-
2029 年	22,295.89	-	21,791.29	-	21,296.70	-
2030 年	5,737.91	-	5,592.03	-	5,449.45	-
2031 年	-	-	-	-	-	-
2032 年	6,080.32	-	5,891.98	-	5,708.92	-
2033 年	-	-	-	-	-	-
2034 年	4,295.41	-	3,681.60	-	3,987.14	-
2035 年	-	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-	-
小计	68,050.21	15,832.00	66,375.50	15,705.78	65,639.88	15,580.27
合计	83,882.21		82,081.28		81,220.15	

根据松原城乡建设投资集团有限公司出具的《关于腾空可出让面积用于偿还专项债券本息的说明》，本项目申请专项债对应的地块剩余腾空可出让面积 6.75 万平方米，若商业配套销售若无法实现，可以出让，该收益可作为保障债券还本付息用途。

如仍无法弥补商业配套销售无法实现带来的收益减少，不足部分拟申请财政资金补充。

（二）偿还债券本息情况

吉林省松原市 2019 年卡伦村二期棚改（城中村）建设项目计划总融资金额 4.9535 亿元，本期拟通过专项债券融资 0.40 亿元，专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期后五年采取等额本金的方式偿还本金。

另，2019 年 9 月，2019 年吉林省棚改专项债券（八期）——2019 年吉林省政府专项债券（二十三期）已融资专项债券

金额 0.80 亿元，专项债券票面利率 3.38%，期限 7 年，付息频率一年，每年 9 月 27 日付息，2026 年 9 月 27 日为到期日。

2019 年 4 月，2019 年吉林省棚改专项债券（三期）-2029 年吉林政府专项债券（四期）已融资专项债券金额 3.7535 亿元，专项债券票面利率 3.81%，期限 10 年，付息频率半年，每年 4 月 17 日和 10 月 17 日付息，2029 年 4 月 17 日为到期日。

专项债券融资应还本付息情况如下：

（1）本期（2021 年）专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2021 年	0.00	4,000.00	0.00	4,000.00	4.30%		
2022 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2023 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2024 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2025 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2026 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2027 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2028 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2029 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2030 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2031 年	4,000.00	0.00	0.00	4,000.00	4.30%	172.00	172.00
2032 年	4,000.00	0.00	800.00	3,200.00	4.30%	172.00	972.00

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2033 年	3,200.00	0.00	800.00	2,400.00	4.30%	137.60	937.60
2034 年	2,400.00	0.00	800.00	1,600.00	4.30%	103.20	903.20
2035 年	1,600.00	0.00	800.00	800.00	4.30%	68.80	868.80
2036 年	800.00	0.00	800.00	0.00	4.30%	34.40	834.40
合计		4,000.00	4,000.00			2,236.00	6,236.00

备注：假定各期还款均在期末。

(2) 2019 年 9 月已发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还本 金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2019 年	0.00	8,000.00	0.00	8,000.00	3.38%	0.00	0.00
2020 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2021 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2022 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2023 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2024 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2025 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	3.38%	270.40	270.40
2026 年	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	3.38%	270.40	8,270.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,892.80	9,892.80

(3) 2019 年 4 月已发行专项债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2019 年	0.00	37,535.00	0.00	37,535.00	3.81%	715.04	715.04
2020 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2021 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2022 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2023 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2024 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2025 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2026 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2027 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2028 年	37,535.00	0.00	0.00	37,535.00	3.81%	1,430.08	1,430.08
2029 年	37,535.00	0.00	37,535.00	0.00	3.81%	715.04	38,250.04
合计		37,535.00	37,535.00			14,300.80	51,835.80

现金流量测算

单位：万元

按 GDP 增速的 100%估算

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	179,780.35	47,899.67	4,061.85	16,775.09	8,016.10	30,768.44	14,407.54	5,708.47	3,954.99	-	-	27,975.60	7,198.83	-	7,626.87	-	5,386.90	-	-
1	业务活动现金收入	103,027.64	-	-	-	-	30,768.44	14,407.54	5,708.47	3,954.99	-	-	27,975.60	7,198.83	-	7,626.87	-	5,386.90	-	-
1.1	土地出让收入	85,403.45	-	-	-	-	25,602.95	3,773.38	3,883.93	3,954.99	-	-	27,975.60	7,198.83	-	7,626.87	-	5,386.90	-	-
1.2	配套商业设施销售 收入	17,624.19	-	-	-	-	5,165.49	10,634.16	1,824.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入	49,535.00	45,535.00	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	49,535.00	45,535.00	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	27,217.71	2,364.67	4,061.85	12,775.09	8,016.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	157,874.26	18,820.10	33,141.42	16,775.09	8,016.10	7,614.17	3,688.72	2,877.27	10,676.52	1,602.08	1,602.08	44,101.75	1,632.92	172.00	2,518.55	937.60	1,994.69	868.80	834.40
1	业务活动现金流出	19,145.43	-	-	-	-	5,741.69	1,816.24	1,004.79	804.04	-	-	5,679.71	1,460.92	-	1,546.55	-	1,091.49	-	-
1.1	土地出让收入缴交 的各项基金	17,353.24	-	-	-	-	5,212.67	767.88	789.98	804.04	-	-	5,679.71	1,460.92	-	1,546.55	-	1,091.49	-	-

序 号	项 目	合 计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.2	配套设施设施销售 支出	1,792.19				-	529.02	1,048.36	214.81											
2	建设投资支出	70,764.2	18,105.0	31,440.9	15,074.6	6,143.6														
		3	6	4	1	2														
3	经营活动现金流出	67,964.6	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.4	1,872.48	1,872.48	1,872.48	9,872.48	1,602.08	1,602.08	38,422.0	172.00	172.00	972.00	937.60	903.20	868.80	834.40
		0				8							4							
3.1	偿还借款本金	49,535.0								8,000.00			37,535.0			800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
		0											0							
3.2	支付债券利息	18,429.6	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.4	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,602.08	1,602.08	887.04	172.00	172.00	172.00	137.60	103.20	68.80	34.40
		0				8														
三	现金结余	-																		
1	期初现金			29,079.5	-	-	-	23,154.2	33,873.0	36,704.2	29,982.7	28,380.6	26,778.6	10,652.4	16,218.3	16,046.3	21,154.6	20,217.0	23,609.2	22,740.4
				7				7	9	9	6	8	0	5	6	6	8	8	9	9
2	期内变动	21,906.0	29,079.5	-29,079.		-	23,154.2	10,718.8	2,831.20	-6,721.5	-1,602.0	-1,602.0	-16,126.	5,865.91	-172.00	5,108.32	-937.60	3,392.21	-868.80	-834.40
		9	7	57			7	2	2	3	8	8	15							
3	期末现金	21,906.0	29,079.5	-	-	-	23,154.2	33,873.0	36,704.2	29,982.7	28,380.6	26,778.6	10,652.4	16,218.3	16,046.3	21,154.6	20,217.0	23,609.2	22,740.4	21,906.0
		9	7				7	9	9	6	8	0	5	6	6	8	8	9	9	9

备注:期末现金余额21,906.09万元,与项目收益83,882.21万元减去融资资本息67,964.60万元的差额15,917.61万元相差5,988.48万元,系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 90%估算

序 号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	177,546.36	47,899.67	4,061.85	16,775.09	8,016.10	30,593.59	14,284.86	5,643.76	3,899.00	-	-	27,344.88	7,016.49	-	7,391.43	-	4,619.64	-	-
1	业务活动现金收入	100,793.65	-	-	-	-	30,593.59	14,284.86	5,643.76	3,899.00	-	-	27,344.88	7,016.49	-	7,391.43	-	4,619.64	-	-
1.1	土地出让收入	83,310.07	-	-	-	-	25,457.47	3,741.25	3,839.91	3,899.00	-	-	27,344.88	7,016.49	-	7,391.43	-	4,619.64	-	-
1.2	配套商业设施销售 收入	17,483.58	-	-	-	-	5,136.12	10,543.61	1,803.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入	49,535.00	45,535.00	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	49,535.00	45,535.00	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	27,217.71	2,364.67	4,061.85	12,775.09	8,016.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	157,441.20	18,820.10	33,141.42	16,775.09	8,016.10	7,582.07	3,673.34	2,866.02	10,665.32	1,602.08	1,602.08	43,975.63	1,596.46	172.00	2,471.45	937.60	1,841.24	868.80	834.40
1	业务活动现金流出	18,712.37	-	-	-	-	5,709.59	1,800.86	993.54	792.84	-	-	5,553.59	1,424.46	-	1,499.45	-	938.04	-	-
1.1	土地出让收入缴交 的各项基金	16,934.57	-	-	-	-	5,183.57	761.44	781.18	792.84	-	-	5,553.59	1,424.46	-	1,499.45	-	938.04	-	-
1.2	配套商业设施销售 支出	1,777.80	-	-	-	-	526.02	1,039.42	212.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	70,764.23	18,105.06	31,440.94	15,074.61	6,143.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序 号	项 目	合 计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3	融资活动现金流出	67,964.6 0	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.4 8	1,872.48	1,872.48	1,872.48	9,872.48	1,602.08	1,602.08	38,422.0 4	172.00	172.00	972.00	937.60	903.20	868.80	834.40
3.1	偿还借款本金	49,535.0 0	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	-	-	37,535.0 0	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.2	支付债券利息	18,429.6 0	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.4 8	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,602.08	1,602.08	887.04	172.00	172.00	172.00	137.60	103.20	68.80	34.40
三	现金结余	-																		
1	期初现金			29,079.5 7	-	-	-	23,011.5 2	33,623.0 2	36,400.7 4	29,634.4 6	28,032.3 8	26,430.3 0	9,799.55 8	15,219.5 8	15,047.5 8	19,967.5 6	19,029.9 6	21,808.3 6	20,939.5 6
2	期内变动	20,105.1 6	29,079.5 7	-29,079. 57	-	-	23,011.5 2	10,611.5 2	2,777.74 2	-6,766.3 2	-1,602.0 8	-1,602.0 8	-16,630. 75	5,420.03 8	-172.00 8	4,919.98 8	-937.60 6	2,778.40 6	-868.80 6	-834.40 6
3	期末现金	20,105.1 6	29,079.5 7	-	-	-	23,011.5 2	33,623.0 4	36,400.7 8	29,634.4 6	28,032.3 8	26,430.3 0	9,799.55 4	15,219.5 8	15,047.5 8	19,967.5 6	19,029.9 6	21,808.3 6	20,939.5 6	20,105.1 6

备注：期末现金余额 20,105.16 万元，与项目收益 82,081.28 元减去融资本息 67,964.60 万元的差额 14,116.68 万元相差 5,988.48 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 80%估算

序 号	项 目	合 计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	176,486. 95	47,899.6 7	4,061.85	16,775.0 9	8,016.1 0	30,419.0 9	14,162.8 6	5,579.59 6	3,843.67	-	-	26,726.6 4	6,838.26 4	-	7,162.59	-	5,001.54	-	-
1	业务活动现金收入	99,734.2 4	-	-	-	-	30,419.0 9	14,162.8 6	5,579.59 6	3,843.67	-	-	26,726.6 4	6,838.26 4	-	7,162.59	-	5,001.54	-	-

序 号	项 目	合 计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1.1	土地出让收入	82,390.4 8					25,312.2 4	3,709.29	3,796.25	3,843.67			26,726.6 4	6,838.26		7,162.59		5,001.54		
1.2	配套商业设施销售 收入	17,343.7 6				-	5,106.85 7	10,453.5	1,783.34											
2	融资活动现金流入	49,535.0 0	45,535.0 0	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	49,535.0 0	45,535.0 0	-	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	27,217.7 1	2,364.67	4,061.85	12,775.0 9	8,016.1 0														
二	项目现金流出	157,242. 92	18,820.1 0	33,141.4 2	16,775.0 9	8,016.1 0	7,550.02	3,658.05	2,854.86	10,654.2 6	1,602.08	1,602.08	43,851.9 8	1,560.81	172.00	2,425.67	937.60	1,917.60	868.80	834.40
1	业务活动现金流出	18,514.0 9	-	-	-	-	5,677.54	1,785.57	982.38	781.78	-	-	5,429.94	1,388.81	-	1,453.67	-	1,014.40	-	-
1.1	土地出让收入缴交 的各项基金	16,750.6 0					5,154.52	755.04	772.44	781.78			5,429.94	1,388.81		1,453.67		1,014.40		
1.2	配套商业设施销售 支出	1,763.49				-	523.02	1,030.53	209.94											
2	建设投资支出	70,764.2 3	18,105.0 6	31,440.9 4	15,074.6 1	6,143.6 2	-													
3	融资活动现金流出	67,964.6 0	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.4 8	1,872.48	1,872.48	1,872.48	9,872.48	1,602.08	1,602.08	38,422.0 4	172.00	172.00	972.00	937.60	903.20	868.80	834.40
3.1	偿还债券本金	49,535.0 0	-	-	-	-	-	-	-	8,000.00	-	-	37,535.0 0	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00

序 号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
3.2	支付债券利息	18,429.6 0	715.04	1,700.48	1,700.48	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,872.48	1,602.08	1,602.08	887.04	172.00	172.00	172.00	137.60	103.20	68.80	34.40
三	现金结余	-																		
1	期初现金			29,079.57	-			22,869.07	33,373.88	36,098.61	29,288.02	27,685.94	26,083.86	8,958.527	14,235.97	14,063.97	18,800.89	17,863.29	20,947.23	20,078.43
2	期内变动	19,244.03	29,079.57	-29,079.57	-		22,869.07	10,504.81	2,724.73	-6,810.59	-1,602.08	-1,602.08	-17,125.34	5,277.45	-172.00	4,736.92	-937.60	3,083.94	-868.80	-834.40
3	期末现金	19,244.03	29,079.57	-	-	-	22,869.07	33,373.88	36,098.61	29,288.02	27,685.94	26,083.88	8,958.52	14,235.97	14,063.97	18,800.89	17,863.29	20,947.23	20,078.43	19,244.03

备注:期末现金余额19,244.03万元,与项目收益81,220.15万元减去融资本息67,964.60万元的差额13,255.55万元相差5,988.48万元,系建设期利息由资本金解决所致。

（三）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 1.1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能力越强。根据上述分别测算的可用于土地平衡的收入、收益、融资成本，按 GDP 增速 2.93% 的 100%、90%、80%，分别测算本息覆盖倍数，本息覆盖倍数均大于 1.1，具体情况如下：

按松原市预期 GDP 增速 2.93% 的 100% 比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2019 年	-	715.04	715.04				
2020 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-
2021 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-
2022 年	-	1,872.48	1,872.48		-		-
2023 年	-	1,872.48	1,872.48	25,602.95	5,165.49	20,390.28	4,636.47
2024 年	-	1,872.48	1,872.48	3,773.38	10,634.16	3,005.50	9,585.80
2025 年	-	1,872.48	1,872.48	3,883.93	1,824.54	3,093.95	1,609.73
2026 年	8,000.00	1,872.48	9,872.48	3,954.99	-	3,150.95	
2027 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2028 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2029 年	37,535.00	887.04	38,422.04	27,975.60	-	22,295.89	
2030 年	-	172.00	172.00	7,198.83	-	5,737.91	
2031 年	-	172.00	172.00		-		

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2032 年	800.00	172.00	972.00	7,626.87	-	6,080.32	
2033 年	800.00	137.60	937.60		-		
2034 年	800.00	103.20	903.20	5,386.90	-	4,295.41	
2035 年	800.00	68.80	868.80		-		
2036 年	800.00	34.40	834.40		-		
合计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	85,403.45	17,624.19	68,050.21	15,832.00
总计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	103,027.64		83,882.21	
本息覆盖倍数				1.52		1.23	

按松原市预期 GDP 增速 2.93%的 90%比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下：

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2019 年	-	715.04	715.04				
2020 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2021 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-
2022 年	-	1,872.48	1,872.48		-		-
2023 年	-	1,872.48	1,872.48	25,457.47	5,136.12	20,273.90	4,610.10
2024 年	-	1,872.48	1,872.48	3,741.25	10,543.61	2,979.81	9,504.19
2025 年	-	1,872.48	1,872.48	3,839.91	1,803.85	3,058.73	1,591.49
2026 年	8,000.00	1,872.48	9,872.48	3,899.00	-	3,106.16	
2027 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2028 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2029 年	37,535.00	887.04	38,422.04	27,344.88	-	21,791.29	
2030 年	-	172.00	172.00	7,016.49	-	5,592.03	
2031 年	-	172.00	172.00		-		
2032 年	800.00	172.00	972.00	7,391.43	-	5,891.98	
2033 年	800.00	137.60	937.60		-		
2034 年	800.00	103.20	903.20	4,619.64	-	3,681.60	
2035 年	800.00	68.80	868.80		-		

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2036 年	800.00	34.40	834.40		-		
合计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	83,310.07	17,483.58	66,375.50	15,705.78
总计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	100,793.65		82,081.28	
本息覆盖倍数			1.48		1.21		

按松原市预期 GDP 增速 2.93%的 80%比例计算土地价格及配套商业设施价格的增速情况下:

金额单位：人民币万元

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2019 年	-	715.04	715.04				
2020 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-
2021 年	-	1,700.48	1,700.48		-		-
2022 年	-	1,872.48	1,872.48		-		-
2023 年	-	1,872.48	1,872.48	25,312.24	5,106.85	20,157.72	4,583.83
2024 年	-	1,872.48	1,872.48	3,709.29	10,453.57	2,954.25	9,423.04

年度	债务支付本息情况			项目收入情况		项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关土地出让收入	相关商业地产经营收入	相关土地出让收益	相关商业地产经营收益
2025 年	-	1,872.48	1,872.48	3,796.25	1,783.34	3,023.81	1,573.40
2026 年	8,000.00	1,872.48	9,872.48	3,843.67	-	3,061.89	
2027 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2028 年	-	1,602.08	1,602.08		-		
2029 年	37,535.00	887.04	38,422.04	26,726.64	-	21,296.70	
2030 年	-	172.00	172.00	6,838.26	-	5,449.45	
2031 年	-	172.00	172.00		-		
2032 年	800.00	172.00	972.00	7,162.59	-	5,708.92	
2033 年	800.00	137.60	937.60		-		
2034 年	800.00	103.20	903.20	5,001.54	-	3,987.14	
2035 年	800.00	68.80	868.80		-		
2036 年	800.00	34.40	834.40		-		
合计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	82,390.48	17,343.76	65,639.88	15,580.27
总计	49,535.00	18,429.60	67,964.60	99,734.24		81,220.15	
本息覆盖倍数			1.47	1.20			

（四）其他需要说明的事项

经上述测算，本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。

各项表格数据计算时若存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

六、项目风险控制

（一）财务风险及控制措施

财务风险：

本项目投融资金额大，在投资方面，可能由于对工程量预计不足或设备、原材料价格上升导致投资估算不敷需要的风险；在融资方面，存在着融资成本上升等风险导致财务内部收益率低于预期的风险。

项目是否能在计划时间内建设完成，是否能在计划时间内完成收入都会大大降低项目的预期回报，影响利润水平，因此该风险的影响程度最为严重。

财务风险控制措施：

针对财务风险，建议与相关方面洽谈预采取债券形式获得资金流，在保持合理的财务杠杆水平的基础上降低债务融资成本。在下一步工作中以设计阶段为重点，在优化建设方案、设计方案的基础上，在建设程序的各个阶段，采用一定的方法和措施把工程造价的发生控制在合理的范围和核定的造价限额内。以求合理使用人力、物力和财力，取得较好的

投资效益。在工程项目建设的全过程中，工程造价控制贯穿各个阶段。要有效地控制工程造价，应该从组织、技术、经济、合同与信息管理等多方面采取措施，做好全过程的工程造价管理。

（二）工程建设风险及控制措施

工程建设风险：

本项目的工程建设风险是指工程建设过程中可能存在的技术风险，主要包括不良地质条件影响、安全生产事故等。技术风险带来的影响主要包括工程进度和质量指标受到影响。

由于本项目拟建设的建筑、构筑物工程在本项目中占比很大，且项目单位对本项目的建筑水准要求较高，因此该风险发生的可能性为较高。

工程建设风险控制措施：

技术风险防范的目标是坚决杜绝重大安全生产事故风险，有效控制一般的施工技术性风险，积极预防勘察设计失误等轻微风险和微小风险，目前项目单位相关部门已为勘察、设计工作进行准备，争取在项目前期接待就开展完善的工作，确保在设计、施工过程中保持高标准的同时，杜绝安全、质量问题。

（三）运营风险及控制措施

运营风险：

本项目的运营风险主要为相关设施使用企业无法按时完成商务谈判等，使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。

项目单位与相关行业企业、科研机构已开始进行商务接洽，目前进展顺利，因此该风险发生的可能性为低。

运营风险控制措施：

防范管理风险的主要策略是注重内部管理体制，将工作中出现的责任落实到个人，并结合相关的奖惩机制，将人为原因造成的失误降到最低。对于可能出现问题的地方，应制订专门的审核制度，将操作流程进行标准化处理，对整个项目服务制度化、标准化管理，保证各项系统的顺畅营运。

（四）市场风险及控制措施

市场风险：

宏观市场环境上来看，经济整体增长动力趋弱，工业经济下行的压力加大。从项目单位所处城市来看，在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，工业增速要高于全省平均水平，发展后劲十足。可见，松原市工业发展的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

市场风险控制措施：

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。

七、项目实施单位介绍

实施单位简介：松原建投房地产开发有限公司成立于2018年05月23日；注册资本为人民币2000万元，公司法定代表人：王宏有，公司营业期限：2018年05月23日至2048年05月22日，公司性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），公司经营范围：企业以自有资金对房地产业、农业、商业进行投资、土地收储、房地产开发及销售、棚户区改造、建材经营、独资或合资开发项目、城市开发、城市道路绿化、灯光市政基础设施建设、城市公用设施建设、园区建设、土地一级开发整理建设、物业管理、水泥制品制造、城市房屋拆除服务、市政设施配套服务、建筑材料销售、工程质量检测、苗圃、弃土场经营。

八、部门分工及责任

松原建投房地产开发有限公司在松原市人民政府和松原城乡建设投资集团有限公司的领导下，负责本次项目的监管和实施，利用本次债券资金进行本项目棚户区改造的建设安置工作，会同松原市财政局对本次债券资金做好管理和使用，以及负责项目的日常工作协调、调度。

松原市住房和城乡建设局作为项目主管部门对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

还款保障措施：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）文，及时按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。