



延吉市 T2-25(2) 地块棚户区改造 项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

延吉市位于吉林省东部。是延边朝鲜族自治州政府所在地，是全州政治、经济、文化的中心。东与图们市长安镇相邻，西接安图县，南与龙井市东盛涌镇接壤，北与敦化市、汪清县毗邻。总面积 1748.3 平方千米。全市常住人口 65 万，截止到 2017 年末，户籍人口 55 万人，其中朝鲜族人口占 58%。辖 6 个街道、4 个镇：进学街道、北山街道、新兴街道、公园街道、河南街道、建工街道、小营镇、依兰镇、三道湾镇、朝阳川镇。延吉市是一座以工业、商贸、旅游为主的具有朝鲜族民族特色的宜居旅游开放中心城市，2017 年被正式批准为全省扩权强县试点，位居全国中小城市综合实力百强县市第 69 位、全国新型城镇化质量百强县市第 59 位、全国创新创业百强县市第 66 位，是全省唯一荣获全国三大百强县市称号的城市。

延吉市未来规划打造成为大图们江地区开发的战略基地和门户；成为中国图们江地区的金融、商贸和信息中心；成为中国图们江地区的交通和物流中心；成为东北地区少数民族食品、用品生产基地，吉林省高新技术产业和教育培训基地；成为长白山林特产品加工基地；成为旅游综合服务基地以及延边州政治、经济、文化中心。延吉市未来城市发展重点围绕城市功能定位、人文特色和建设现状，着重突出城市品位、彰显延吉特色、传承历史文脉。未来发展方向以向西、向北为主，规划形成“延吉主城+朝阳川辅城”的布局结构。其中延吉城区

建设用地约 73 平方公里，居住人口 74-76 万人；朝阳川城区建设用地约 10 平方公里，居住人口 14-16 万人。重点工作包括完善城市交通路网、老城区改造、城市绿化亮化，以打造精品城市为目标，全力推进城市东、西、南、北、中协调联动发展。

2018 - 2020 年，延吉市分别实现一般公共预算地方级财政收入 25.21 亿元、22.41 亿元和 23.79 亿元，政府性基金预算收入分别为 10.38 亿元、7.30 亿元和 8.98 亿元。

延吉市 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）	318.49	298.00	298.00
一般公共预算收入（亿元）	25.21	22.41	23.79
一般公共预算支出（亿元）	62.75	56.44	61.32
政府性基金收入（亿元）	10.38	7.30	8.98
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	9.27	6.66	8.21
政府性基金支出（亿元）	11.96	14.43	13.17
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）	11.37	13.67	7.86

截止 2020 年末，延吉市地方政府专项债务限额 49.52 亿元，专项债务余额 31.32 亿元，其中：5 年期占比 44.00%，7 年期占比 1.15%，10 年期占比 50.42%，20 年期占比 2.27%，

30 年期占比 2.17%。

二、债券情况

延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目拟使用债券资金 0.83 亿元，期限为 10 年，利息按半年支付，利率暂按 4.20% 测算，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。本次申请债券共涉及 1 个项目，共涉及 T2-25（2）地块，延吉市 T2-25（3）地块、延吉市 T3-4（1）地块、延吉市 T3-4（2）地块、延吉市 T2-22 地块。

三、项目介绍

（一）延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目介绍

1. 拟建地点

本项目为延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目，安置小区位于延吉市南山路南侧。具体位置为北至南山路、南至变电站、西至海兰江花园、东至丽山花园。

2. 项目安置方式

本项目安置方式为原地新建安置。

3. 建设内容及建设规模

（1）新建回迁安置小区规模

项目新建回迁安置小区为 T2-25（2）地块，总占地面积 20225 m²，规划总建筑面积 43700 m²，其中住宅建筑面积 43700 m²，安置 526 户。回迁楼户型以中、小户型为主，要求功能齐全、设施完善。

（2）棚户区改造配套基础设施项目

本项目新建安置小区为 T2-25（2）地块，相应基础设施配套工程内容主要含有道路工程、给水管线工程、排水管线工程、供热管线工程、绿化工程等。

区内配套工程具体内容如下：

道路工程：新建道路 772m，车行道铺装面积 4632 m²，人行道铺装面积为 3088 m²，设置 77 盏路灯，场区硬化 790 m²。

给水工程：敷设给水管线 510m，管径为 DN80 的管线 310m，DN125 的管线 200m，设置阀门井 1 座。

排水工程：敷设雨水管道总长度为 510m，管径为 D300 的管线 310m，D400 的管线 200m，设置雨水检查井 10 座。敷设污水管道总长度为 510m，管径为 D300 的管线 510m，设置污水检查井 13 座，设置化粪池 5 座。

供热管线工程：敷设供热管线 510m，管径为 D125 的管线 300m，管径为 D200 的管线 210m，设置采暖井 5 座。

配电工程：敷设 YJV22-1KV-4×50 mm² 电缆 510m，设置 4 个箱变。监控电缆 510m。

消防工程：敷设 DN100 消防给水管 510m，设室外消火栓 5 座。

通信线路工程：敷设光纤电缆 510m，主要为电信、有线电视线路，设置通信井 5 座。

环卫设施工程：在小区内配套建设环卫设施 20 个。

小区绿化工程：小区绿化面积为 8200 m²。

4. 项目建设期

项目属于在建状态，项目计划建设期为 34 个月，2019 年 3 月至 2021 年 12 月末，2019 年 3 月开始进行项目的前期准备工作，已完成土地征拆（详见征地补偿款支付凭证）、水电将全部连接市政供水排水管网及电网，供暖将并入延吉市集中供热管网。项目于 2020 年 5 月开工，截止到 2020 年末，项目已投资金 4201.55 万元，用于主体施工和前期费用。本项目不涉及专业领域，不属于超前的项目类型。



尽调图片

5. 改造原因

根据《吉林省住房和城乡建设厅关于对 2014 年城市棚户

区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2015]1号），本项目已经列入了《关于下达2014年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2014]5号）。

6. 前期手续

（1）2019年5月21日，延吉市发展和改革局作出《关于延吉市棚户区T2-25(2)建设项目可行性研究报告的批复》延市发改〔2019〕122号）。

（2）2019年6月4日，延吉市规划管理局核发《建设用地规划许可证》（地字第H12019003600号），载明本用地项目符合城乡规划要求。

（3）2019年6月4日，延吉市国土资源局核发《建设用地批准书》（延市2019国土用字第048号），载明本项建设用地业经有权机关批准，现准予使用土地。特发此书。

（4）2019年6月13日，延吉市规划管理局核发《建设工程规划许可证》（建字第H12019002200号），载明本用地项目符合城乡规划要求。

（5）2019年6月27日，延吉市发展和改革局作出《关于延吉市棚户区T2-25(2)建设项目初步设计的批复》延市发改〔2019〕170号）。

（6）2019年8月2号，吉林省省住房和城乡建设厅核发吉林省房屋建筑工程设计文件施工图审查合格书。

（7）2019年8月9日，延吉市住房和城乡建设局核发《建

筑工程施工许可证》（编号：222401201908090101），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工。

（8）2019年10月29日，延吉市水利局作出《关于延吉市棚户区分T2-25(2)建设项目水土保持方案的批复》延市水审批〔2019〕15号）。

项目专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	延吉市T2-25(2)地块	北至南山路、南至变电站、西至海兰江花园、东至丽山花园	征收面积31200平方米，征收户数488户。项目新建回迁安置小区为T2-25(2)地块，总占地面积20225 m ² ，规划总建筑面积43700 m ² ，其中住宅建筑面积43700 m ² ，安置526户。	项目建设工程期为20个月，从2020年5月至2021年12月，计划总投资12861.25万元，现已完成投资4201.55万元。	延吉市住房保障中心

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇。棚户区改造建成后，将带动区域商业发展，地方可从与其相关的产业如餐饮、购物和交通邮电服务等方面的潜在消费中获取一定的收入，以此增加地方财政收入。虽然本项目需要投入大量资金，但是也能够带动交通运输、建筑材料及房地产等相关行业的发展。

（二）社会效益分析

项目符合国家现行宏观经济政策，有利于生产要素优化配置，提高土地集约化利用程度，改善居住环境、提升城市品位，有利于保证延吉市城市建设的发展，对拉动延吉市经济增长有着重要的意义。项目建设有效推动和谐社会的建设，避免了因经济发展引起的一些社会不公所可能引发的社会矛盾。有利于城市化建设步伐的加快。有利于提升城市形象，增强城市活力，对于区域招商引资无形之中产生了一种磁力。有利于激活县域经济，带来可持续综合效益，项目投资带动相关产业的发展，带动相关人员的就业等等，项目社会经济意义不可估量。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目总投资

本项目可研批复总投资为 12686.95 万元，其中建筑工程费 10786.65 万元；设备购置及安装工程费 218.18 万元；建设工程其他费 801.73 万元；基本预备费 880.39 万元；因本次发行 10 年期债券按半年支付利息，建设期 2021 年支付债券利息 174.30 万元，故项目总投资为 12861.25 万元。

项目估算投资情况表

序号	工程或费用名称	估算价值			
		建筑工程	设备购置及安装工程费	其他费用	合计（万元）
一	第一部分：工程投资	10786.65	218.18	0.00	11004.83
1	主体建筑	10488.00	0.00	0.00	10488.00
1.1	住宅	10488.00			10488.00
2	小区内配套工程	298.65	218.18	0.00	516.83
2.1	小区车行道铺装	83.38			83.38

序号	工程或费用名称	估算价值			
		建筑工程	设备购置及安装工程费	其他费用	合计（万元）
2.2	区内人行道铺装	37.06			37.06
2.3	路灯		34.65		34.65
2.4	场区硬化	14.22			14.22
2.5	给水管线 DN80		6.82		6.82
2.6	给水管线 DN125		5.20		5.20
2.7	阀门井		0.45		0.45
2.8	雨水管线 D300		10.85		10.85
2.9	雨水管线 D400		8.40		8.40
2.1 0	雨水检查井		2.40		2.40
2.1 1	污水管线 D300		18.36		18.36
2.1 2	污水检查井		3.38		3.38
2.1 3	化粪池		6.00		6.00
2.1 4	供热管线 DN125		24.90		24.90
2.1 5	供热管线 DN200		24.23		24.23
2.1 6	采暖井		3.75		3.75
2.1 7	供电电缆		17.85		17.85
2.1 8	箱式变压器		14.00		14.00
2.1 9	监控电缆		5.61		5.61
2.2 0	消防给水管线		24.99		24.99
2.2 1	消火栓		1.15		1.15
2.2 2	光纤电缆		1.79		1.79
2.2 3	通信井		1.00		1.00
2.2	环卫设施		2.40		2.40

序号	工程或费用名称	估算价值			
		建筑工程	设备购置及安装工程费	其他费用	合计（万元）
4					
2.2 5	小区绿化	164.00			164.00
二	第二部分：其他费用			801.73	801.73
2.1	项目建设管理费			68.54	68.54
2.2	建设项目的咨询费			31.33	31.33
2.3	工程监理费			74.74	74.74
2.4	勘察设计费			86.50	86.50
2.5	竣工图编制费			22.32	22.32
2.6	环境影响咨询服务费			7.43	7.43
2.7	工程保险费 0.3%			33.01	33.01
2.8	工程造价咨询费			57.38	57.38
2.9	招标服务费			31.00	31.00
2.1 0	劳动安全卫生评审费 0.1%			11.00	11.00
2.1 1	场地准备费及临时设施费 0.5%			55.02	55.02
2.1 2	供电配套费			178.80	178.80
2.1 3	燃气配套费			144.65	144.65
	第一、二部分费用合计	10786.65	218.18	801.73	11806.56
三	基本预备费 8%			880.39	880.39
四	建设投资合计	10786.65	218.18	1682.12	12686.95
五	建设期利息			174.30	174.30
六	总投资	10786.65	218.18	1856.42	12861.25

（二）资金筹措方案

本项目总投资为 12861.25 万元，其中预算资金安 4561.25 万元，占 35.47%，棚户区改造专项债券资金 8300.00 万元，占 64.53%。其中：2021 年拟发行棚户区改造专项债券筹资

8300.00 万元。品种记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 10 年。

项目资金使用计划表

建设内容	项目资本金		专项债券资金		合计
	2020 年	2021 年	2020 年	2021 年	
建筑工程费	2486.65			8300.00	10786.65
设备购置费及安装工程费	218.18				218.18
工程建设其他费用	801.73				801.73
预备费	694.99	185.40			880.39
建设期利息		174.30			174.30
合计	4201.55	359.70		8300.00	12861.25

（三）资金来源保障

延吉市财政局已经出具有关文件，确保项目所需资本金。根据延吉市出具的《延吉市 T2-25（2）地块棚户区改造项目资本金落实情况说明》：按照项目建设计划，本项目 2021 年预计投资 8659.70 万元，其中财政预算资金 359.70 万元，项目专项债券资金 8300.00 万元。该募投项目 2021 年度所需资本金 359.70 万元，已全部纳入 2021 年度延吉市财政调整预算。

项目单位已制定了相应的资金管理制度，对资金的管理部门、资金的归集、计划管理、使用原则、审批程序进行了严格的规范和管理，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，保证资金安全和有效使用。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

（一）预期收益

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让已经整理的其他棚改土地实现项目收入，本项目预计可出让土地面积 8.28 万 m²，其中，住宅用地可出让 7.41 万 m²，商服用地可出让 0.87 万 m²。具体地块情况如下表所示：

可出让地块信息表

序号	地块	腾空土地面积（万 m ² ）	住宅用地可出让面积（万 m ² ）	商服用地可出让面积（万 m ² ）	土地类型（几级用地）
1	延吉市 T3-4（1）地块	0.6400	0.5946	0.0454	住宅 3 类、商服 4 类
2	延吉市 T2-25（3）	3.0300	2.7440	0.2860	住宅 4 类、商服 4 类
3	延吉市 T3-4（2）地块	2.0700	1.9387	0.1313	住宅 3 类、商服 4 类
4	延吉市 T2-22 地块	2.5400	2.1325	0.4075	住宅 3 类、商服 4 类
合计		8.2800	7.4098	0.8702	

土地出让收入以经查询 2018 年以来延吉市类似地段或区域相关土地出让信息，以上述成交地块价格作为参考依据。延吉市 2017 - 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、3.50%和 1.60%，近三年 GDP 平均增速为 3.20%，本次预测按照近三年平均增速值计算土地价格的 growth，即增速 3.20%。

（1）土地出让价格预测

经查询 2018 年以来延吉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。

参考项目地块信息见下表：

近三年住宅用地参考信息表

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012020B26200	园艺组团 A7-01-1 地块	延吉市延西街, 公园路北侧、中环路四期东侧	57733.01	13251.9759	2295.39	2020 年 8 月 20 日	城镇住宅用地
2	2224012020B14129	新民区 B-1-1-1 地块	小营镇民主村, 公园路南侧、民昌街东侧	59063.94	8390.6708	1420.61	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用地
3	2224012020B14152	新民区 B-1-1-2 地块	小营镇民主村, 公园路南侧、民昌街东侧	55692.8	7907.2368	1419.80	2020 年 6 月 10 日	城镇住宅用地
4	2224012020B10328	棚户区 B24 地块一	北山街, 军民路南侧、迎春街东侧	28620.84	5010.5233	1750.66	2020 年 4 月 30 日	城镇住宅用地
5	2224012020B06482	小营镇仁坪村棚户区改造(B1)	小营镇仁坪村, 天池路南侧、新民北街西侧	32117.72	6475.9434	2016.31	2020 年 4 月 21 日	城镇住宅用地
6	2224012020B00176	DKF1-5-1 地块一	延吉市朝阳街, 人民路南侧、清新北街东侧	49463.99	4394.0511	888.33	2020 年 3 月 16 日	城镇住宅用地
7	2224012019B00696	水韵蓝天	小营镇民主村, 新民北街西侧、梨花路南侧	29200.54	5094.2153	1744.56	2019 年 7 月 15 日	城镇住宅用地
8	2224012019B00588	大西洋公馆(一)	延西街, 公园路南侧、卧龙街东侧	50650.98	11378.6871	2246.49	2019 年 7 月 8 日	城镇住宅用地
9	2224012019B00189	YY1-2	延吉市公园街, 中环路南侧	54566.86	7198.7682	1319.26	2019 年 2 月 21 日	城镇住宅用地

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m²)	出让日期	用途
10	2224012018B02771	朝阳川新区 A-56	朝阳川镇光石村、东海路南侧、牡丹东街西侧	27558.98	2676.3256	971.13	2018.11.19	其他普通商品住房
11	2224012018B02621	上海城(七)	小营镇民主村,公园路南侧、新民北街西侧	11698.46	1474.6547	1260.55	2018.10.15	其他普通商品住房
12	2224012018B02563	瑞城小区	延西街、金达莱北街东侧、梨花路北侧	39214.51	11235.9951	2865.26	2018.9.25	其他普通商品住房
13	2224012018B02529	棚户区 G13 地块(二)	延西街、公园路南侧、新民北街东侧	26504.72	5375.4118	2028.10	2018.9.14	其他普通商品住房
14	2224012018B02055	棚户区 F10 地块	依兰镇	34105.97	3714.6864	1089.16	2018.6.29	其他普通商品住房
15	2224012018B00412	御园小区三期(四)	延北路北侧,烟集街西侧	65423.68	5526.888	844.78	2018.6.12	其他普通商品住房
16	2224012018B00199-1	公园组团 E4 地块(一)	公园街,烟集街西侧	60744.19	6974.8887	1148.24	2018.3.9	其他普通商品住房
17	2224012018B00019	棚户区 G17 地块(二)	朝阳街东侧,友谊路南侧	27976.4	3238.3785	1157.54	2018.1.12	其他普通商品住房

近三年其他商服用地参考信息表

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格(万元)	成交单价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012018B02887	梦都美一号办公楼	延吉市依兰镇春兴村	2891.07	146.9664	508.35	2018年12月14日	其他商服用地
2	2224012018B02865	汽车销售店	吉市朝阳川镇,延朝路南侧、川盛街东侧	4258.54	486.4253	1142.23	2018年12月10日	其他商服用地
3	2224012018B02842	商业用房(一)	延吉市开发区,光进街东侧	2400.47	482.8345	2011.42	2018年11月29日	其他商服用地
4	2224012018B02801	朝阳川新区A-19	延吉市朝阳川镇光石村,公园路南侧、玫瑰东街西侧	26856.73	3828.6176	1425.57	2018年11月20日	其他商服用地
5	2224012018B02576	鑫泉小区地下停车场	延吉市延西街,梨花路北侧、文化西街西侧	2459.95	29.8654	121.41	2018年10月9日	其他商服用地
6	2224012018B02122	御园小区三期(六)	延吉市延北路北侧,烟集街西侧	2718.58	332.8542	1224.37	2018年7月6日	其他商服用地
7	2224012018B00228	菊花苑小区二期	延吉市新兴街,菊花路南侧	14296.58	1181.4516	826.39	2018年3月16日	其他商服用地

(2) 土地出让收入预测

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 2021 年区域内用地地价。具体详见下表:

住宅用地地价确定情况表

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	成交单价（元/m ² ）	修正系数	修正后单价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2224012020B26200	园艺组团 A7-01-1 地块	延吉市延西街，公园路北侧、中环路四期东侧	57733.01	13251.98	2295.39	0.05	114.77	2020年8月20日	城镇住宅用地
2	2224012020B14129	新民区 B-1-1-1 地块	小营镇民主村，公园路南侧、民昌街东侧	59063.94	8390.67	1420.61	0.12	170.47	2020年6月10日	城镇住宅用地
3	2224012020B14152	新民区 B-1-1-2 地块	小营镇民主村，公园路南侧、民昌街东侧	55692.8	7907.24	1419.8	0.12	170.38	2020年6月10日	城镇住宅用地
4	2224012020B10328	棚户区 B24 地块一	北山街，军民路南侧、迎春街东侧	28620.84	5010.52	1750.66	0.15	262.6	2020年4月30日	城镇住宅用地
5	2224012020B06482	小营镇仁坪村棚户区改造（B1）	小营镇仁坪村，天池路南侧、新民北街西侧	32117.72	6475.94	2016.31	0.05	100.82	2020年4月21日	城镇住宅用地

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	成交单价（元/m ² ）	修正系数	修正后单价（元/m ² ）	出让日期	用途
6	2224012020B00176	DKF1-5-1 地块一	延吉市朝阳街，人民路南侧、清新北街东侧	49463.99	4394.05	888.33	0.05	44.42	2020年3月16日	城镇住宅用地
7	2224012019B00696	水韵蓝天	小营镇民主村，新民北街西侧、梨花路南侧	29200.54	5094.22	1744.56	0.15	261.68	2019年7月15日	城镇住宅用地
8	2224012019B00588	大西洋公馆（一）	延西街，公园路南侧、卧龙街东侧	50650.98	11378.69	2246.49	0.1	224.65	2019年7月8日	城镇住宅用地
9	2224012019B00189	YY1-2	延吉市公园街，中环路南侧	54566.86	7198.77	1319.26	0.03	39.58	2019年2月21日	城镇住宅用地
10	2224012018B02771	朝阳川新区 A-56	朝阳川镇光石村、东海路南侧、牡丹东街西侧	27558.98	2676.33	971.13	0.02	19.42	2018.11.19	其他普通商品住房
11	2224012018B02621	上海城（七）	小营镇民主村，公园路南侧、新民北街西侧	11698.46	1474.65	1260.55	0.02	25.21	2018.10.15	其他普通商品住房

序号	地块（电子监管号）	项目名称	位置	占地面积（m ² ）	成交价格（万元）	成交单价（元/m ² ）	修正系数	修正后单价（元/m ² ）	出让日期	用途
12	2224012018B02563	瑞城小区	延西街、金达莱北街东侧、梨花路北侧	39214.51	11236	2865.26	0.02	57.31	2018.9.25	其他普通商品住房
13	2224012018B02529	棚户区 G13 地块（二）	延西街、公园路南侧、新民北街东侧	26504.72	5375.41	2028.1	0.02	40.56	2018.9.14	其他普通商品住房
14	2224012018B02055	棚户区 F10 地块	依兰镇	34105.97	3714.69	1089.16	0.03	32.67	2018.6.29	其他普通商品住房
15	2224012018B00412	御园小区三期（四）	延北路北侧，烟集街西侧	65423.68	5526.89	844.78	0.02	16.9	2018.6.12	其他普通商品住房
16	2224012018B00199-1	公园组团 E4 地块（一）	公园街，烟集街西侧	60744.19	6974.89	1148.24	0.03	34.45	2018.3.9	其他普通商品住房
17	2224012018B00019	棚户区 G17 地块（二）	朝阳街东侧，友谊路南侧	27976.4	3238.38	1157.54	0.02	23.15	2018.1.12	其他普通商品住房
	小计						1.00	1639.04		

其他商服用地地价确定情况表

序号	地块(电子监管号)	项目名称	位置	占地面积 (m ²)	成交价格 (万元)	成交单价 (元/m ²)	修正 系数	修正后单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2224012018B02887	梦都美一号 办公楼	延吉市依兰镇春兴村	2891.07	146.97	508.35	0.025	12.71	2018年12月14日	其他商服用地
2	2224012018B02865	汽车销售店	吉市朝阳川镇, 延朝路南侧、 川盛街东侧	4258.54	486.43	1142.23	0.35	399.78	2018年12月10日	其他商服用地
3	2224012018B02842	商业用房 (一)	延吉市开发区, 光进街东侧	2400.47	482.83	2011.42	0.05	100.57	2018年11月29日	其他商服用地
4	2224012018B02801	朝阳川新区 A-19	延吉市朝阳川镇光石村, 公园 路南侧、玫瑰东街西侧	26856.73	3828.62	1425.57	0.25	356.39	2018年11月20日	其他商服用地
5	2224012018B02576	鑫泉小区地 下停车场	延吉市延西街, 梨花路北侧、 文化西街西侧	2459.95	29.87	121.41	0.025	3.04	2018年10月9日	其他商服用地
6	2224012018B02122	御园小区三 期(六)	延吉市延北路北侧, 烟集街西 侧	2718.58	332.85	1224.37	0.25	306.09	2018年7月6日	其他商服用地
7	2224012018B00228	菊花苑小区 二期	延吉市新兴街, 菊花路南侧	14296.58	1181.45	826.39	0.05	41.32	2018年3月16日	其他商服用地
	小计						1.00	1219.90		

延吉市 2017 - 2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.50%、3.50%和 1.60%，近三年 GDP 平均增速为 3.20%，本次预测按照近三年平均增速值计算土地价格的 growth，即增速 3.20%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

预期各年度土地出让价格表

地块类型	增速比	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
住宅	增速 100%	1639.04	1691.49	1745.62	1801.48	1859.12	1918.62	1980.01	2043.37	2108.76	2176.24	2245.88
商服	增速 100%	1219.90	1258.94	1299.22	1340.80	1383.70	1427.98	1473.68	1520.84	1569.50	1619.73	1671.56
住宅	增速 90%	1639.04	1686.24	1734.81	1784.77	1836.17	1889.05	1943.46	1999.43	2057.01	2116.26	2177.20
商服	增速 90%	1219.90	1255.03	1291.18	1328.36	1366.62	1405.98	1446.47	1488.13	1530.99	1575.08	1620.44
住宅	增速 80%	1639.04	1681.00	1724.03	1768.17	1813.43	1859.86	1907.47	1956.30	2006.38	2057.75	2110.42
商服	增速 80%	1219.90	1251.13	1283.16	1316.01	1349.70	1384.25	1419.69	1456.03	1493.30	1531.53	1570.74

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（分别以延吉市预期 GDP 增速（3.20%）的 100%、90%和 80%做为土地价格增长）。现按土地出让预测预期债券存续项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

土地出让计划表

序号	项目	地块名称	住宅用地出让面积（万 m²）	商服用地出让面积（万 m²）	合计
1	2022 年	延吉市 T3-4（1）地块	0.5946	0.0454	0.6400
2	2024 年	延吉市 T2-25（3）	2.744	0.286	3.0300
3	2026 年	延吉市 T3-4（2）地块	2.1325	0.4075	2.5400
4	2028 年	延吉市 T2-22 地块	1.9387	0.1313	2.0700
合计			7.4098	0.8702	8.2800

土地出让收入表

单位：万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 3.20%的 100%预计	按预期 GDP 增速 3.20%的 90%预计	按预期 GDP 增速 3.20%的 80%预计
1	土地出让收入	15224.18	15009.97	14798.65
	合计	15224.18	15009.97	14798.65

（3）土地出让收益预测

按融资存续期按计划出让土地，自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

按预期 GDP 增速 3.20% 的 100% 预计表

序号	项目	计提方式	单位	延吉市 T3-4 (1) 地块	延吉市 T2-25 (3)	延吉市 T3-4 (2) 地块	延吉市 T2-22 地块	合计
一	土地出让面积		万 m ²	0.64	3.03	2.07	2.54	8.28
二	出让土地回款		万元	1062.92	5326.73	4161.17	4673.36	15224.18
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					
1	土地出让收入		万元	1062.92	5326.73	4161.17	4673.36	15224.18
2	土地收益	收入*30% (1*30%)	万元	318.88	1598.02	1248.35	1402.01	4567.25
3	计提各项资金		万元	132.82	663.49	516.52	583.28	1896.11
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	1.05	4.86	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.89	159.80	124.84	140.20	456.73
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	4.21	19.43	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.89	159.80	124.84	140.20	456.73
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.89	159.80	124.84	140.20	456.73
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.89	159.80	124.84	140.20	456.73
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	930.10	4663.24	3644.65	4090.08	13328.07

按预期 GDP 增速 3.20% 的 90% 预计表

序号	项目	计提方式	单位	延吉市 T3-4 (1) 地块	延吉市 T2-25 (3)	延吉市 T3-4 (2) 地块	延吉市 T2-22 地块	合计
一	土地出让面积		万 m²	0.64	3.03	2.07	2.54	8.28
二	出让土地回款		万元	1059.62	5277.32	4071.69	4601.34	15009.97
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					
1	土地出让收入		万元	1059.62	5277.32	4071.69	4601.34	15009.97
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	317.89	1583.20	1221.51	1380.40	4502.99
3	计提各项资金		万元	132.42	657.57	505.76	574.64	1870.39
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	1.05	4.86	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.79	158.32	122.15	138.04	450.30
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	4.21	19.43	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.79	158.32	122.15	138.04	450.30
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.79	158.32	122.15	138.04	450.30
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.79	158.32	122.15	138.04	450.30
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	927.20	4619.75	3565.93	4026.70	13139.58

按预期 GDP 增速 3.20% 的 80% 预计表

序号	项目	计提方式	单位	延吉市 T3-4 (1) 地块	延吉市 T2-25 (3)	延吉市 T3-4 (2) 地块	延吉市 T2-22 地块	合计
一	土地出让面积		万 m²	0.64	3.03	2.07	2.54	8.28
二	出让土地回款		万元	1056.32	5228.24	3983.86	4530.23	14798.65
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元					
1	土地出让收入		万元	1056.32	5228.24	3983.86	4530.23	14798.65
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	316.90	1568.47	1195.16	1359.07	4439.60
3	计提各项资金		万元	132.02	651.69	495.24	566.12	1845.07
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.77 元	万元	1.05	4.86	3.43	4.50	13.84
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.69	156.85	119.52	135.91	443.97
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.08 元	万元	4.21	19.43	13.73	17.98	55.35
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.69	156.85	119.52	135.91	443.97
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.69	156.85	119.52	135.91	443.97
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	31.69	156.85	119.52	135.91	443.97
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	924.30	4576.55	3488.62	3964.11	12953.58

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 3.20%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 15224.18 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 13328.07 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 3.20%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 15009.97 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 13139.58 万元。

在按预期 GDP 增速 3.20%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 14798.65 万元，用于资金平衡的土地相关收益为 12953.58 万元。

（二）项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，延吉市 T2-25（2）地块项目拟融资金额 8300.00 万元，专项债券利率暂按 4.20%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。债券还本付息支出明细详见下表：

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		8300.00		4.20%	174.30	174.30
2022 年	8300.00			4.20%	348.60	348.60
2023 年	8300.00			4.20%	348.60	348.60
2024 年	8300.00			4.20%	348.60	348.60
2025 年	8300.00			4.20%	348.60	348.60
2026 年	8300.00			4.20%	348.60	348.60
2027 年	8300.00		1660.00	4.20%	348.60	2008.60

2028 年	6640.00		1660.00	4.20%	278.88	1938.88
2029 年	4980.00		1660.00	4.20%	209.16	1869.16
2030 年	3320.00		1660.00	4.20%	139.44	1799.44
2031 年	1660.00		1660.00	4.20%	34.86	1694.86
合计		8300.00	8300.00		2928.24	11228.24

备注：除最后一期外，假定各期还款均在期末，最后一期还款在期中。

（三）项目收益与融资自求平衡情况

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。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的国有土地使用权出让收入扣除对应的政府性资金的余额。本项目债券本息合计 11228.24 万元，按照 GDP 平均增长率的 100%预测的可用于还本付息的项目预期收益合计为 13328.07 万元，本息覆盖倍数为 1.19 倍；按照 GDP 平均增长率的 90%预测的可用于还本付息的项目预期收益合计为 13139.58 万元，本息覆盖倍数为 1.17 倍；按照 GDP 平均增长率的 80%预测的可用于还本付息的项目预期收益合计为 12953.58 万元，本息覆盖倍数为 1.15 倍，具体情况如下：

表一：按 GDP 增速 100%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2021 年	-	174.30	174.30		
2022 年	-	348.60	348.60	1062.92	930.10
2023 年	-	348.60	348.60		
2024 年	-	348.60	348.60	5326.73	4663.24

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2025 年	-	348.60	348.60		
2026 年	-	348.60	348.60	4673.36	4090.08
2027 年	1660.00	348.60	2008.60		
2028 年	1660.00	278.88	1938.88	4161.17	3644.65
2029 年	1660.00	209.16	1869.16		
2030 年	1660.00	139.44	1799.44		
2031 年	1660.00	34.86	1694.86		
合计	8300.00	2928.24	11228.24	15224.18	13328.07
本息覆盖倍数				1.36	1.19

表二：按 GDP 增速 90% 比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2021 年	-	174.30	174.30		
2022 年	-	348.60	348.60	1059.62	927.20
2023 年	-	348.60	348.60		
2024 年	-	348.60	348.60	5277.32	4619.75
2025 年	-	348.60	348.60		
2026 年	-	348.60	348.60	4601.34	4026.70
2027 年	1660.00	348.60	2008.60		
2028 年	1660.00	278.88	1938.88	4071.69	3565.93
2029 年	1660.00	209.16	1869.16		
2030 年	1660.00	139.44	1799.44		
2031 年	1660.00	34.86	1694.86		
合计	8300.00	2928.24	11228.24	15009.97	13139.58
本息覆盖倍数				1.34	1.17

表三：按 GDP 增速 80% 比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2021 年	-	174.30	174.30		
2022 年	-	348.60	348.60	1056.32	924.30
2023 年	-	348.60	348.60		
2024 年	-	348.60	348.60	5228.24	4576.55
2025 年	-	348.60	348.60		

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收入	土地相关收益
2026 年	-	348.60	348.60	4530.23	3964.11
2027 年	1660.00	348.60	2008.60		
2028 年	1660.00	278.88	1938.88	3983.86	3488.62
2029 年	1660.00	209.16	1869.16		
2030 年	1660.00	139.44	1799.44		
2031 年	1660.00	34.86	1694.86		
合计	8300.00	2928.24	11228.24	14798.65	12953.58
本息覆盖倍数				1.32	1.15

按 GDP 增速 100%比例项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	28085.43	4201.55	8659.70	1062.92	0.00	5326.73	0.00	4673.36	0.00	4161.17	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	15224.18		0.00	1062.92	0.00	5326.73	0.00	4673.36	0.00	4161.17	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让收入	15224.18			1062.92		5326.73		4673.36		4161.17			
2	融资活动现金流入	8300.00		8300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	8300.00		8300.00										
3	资本金投入	4561.25	4201.55	359.70										
二	项目现金流出	21609.75		8659.70	481.42	348.60	1012.09	348.60	931.88	2008.60	2455.40	1869.16	1799.44	1694.86
1	业务活动现金流出	1896.11		0.00	132.82	0.00	663.49	0.00	583.28	0.00	516.52	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让缴交的各项资金	1896.11			132.82		663.49		583.28		516.52			
1.2	流动资金	0.00												
2	建设投资支出	12686.95	4201.55	8485.40										
3	融资活动现金流出	11228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2008.60	1938.88	1869.16	1799.44	1694.86
3.1	债券发行费用	0.00												

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2	偿还债券本金	8300.00								1660.00	1660.00	1660.00	1660.00	1660.00
3.3	支付债券利息	2928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	0.00												
1	期初现金				0.00	581.50	232.90	4547.54	4198.94	7940.42	5931.82	7637.59	5768.43	3968.99
2	期内变动	2274.13	0.00	0.00	581.50	-348.60	4314.64	-348.60	3741.48	-2008.60	1705.77	-1869.16	-1799.44	-1694.86
3	期末现金	2274.13	0.00	0.00	581.50	232.90	4547.54	4198.94	7940.42	5931.82	7637.59	5768.43	3968.99	2274.13

备注：在按预期 GDP 增速 3.20%的 100%计算土地价格增长率时，期末现金余额 2274.13 万元，与项目收益 13328.07 万元减去融资本息 11228.24 万元的差额 2099.83 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速 90%比例项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	27871.22	4201.55	8659.70	1059.62	0.00	5277.32	0.00	4601.34	0.00	4071.69	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	15009.97		0.00	1059.62	0.00	5277.32	0.00	4601.34	0.00	4071.69	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让收入	15009.97			1059.62		5277.32		4601.34		4071.69			
2	融资活动现金流入	8300.00		8300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	8300.00		8300.00										
3	资本金投入	4561.25	4201.55	359.70										
二	项目现金流出	25785.58	4201.55	8659.70	481.02	348.60	1006.17	348.60	923.24	2008.60	2444.64	1869.16	1799.44	1694.86
1	业务活动现金流出	1870.39		0.00	132.42	0.00	657.57	0.00	574.64	0.00	505.76	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让缴交的各项资金	1870.39			132.42		657.57		574.64		505.76			
1.2	流动资金	0.00												
2	建设投资支出	12686.95	4201.55	8485.40										
3	融资活动现金流出	11228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2008.60	1938.88	1869.16	1799.44	1694.86
3.1	债券发行费用	0.00												

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2	偿还债券本金	8300.00								1660.00	1660.00	1660.00	1660.00	1660.00
3.3	支付债券利息	2928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	0.00												
1	期初现金				0.00	578.60	230.00	4501.15	4152.55	7830.65	5822.05	7449.10	5579.94	3780.50
2	期内变动	2085.64		0.00	578.60	-348.60	4271.15	-348.60	3678.10	-2008.60	1627.05	-1869.16	-1799.44	-1694.86
3	期末现金	2085.64		0.00	578.60	230.00	4501.15	4152.55	7830.65	5822.05	7449.10	5579.94	3780.50	2085.64

备注：在按预期 GDP 增速 3.20%的 90%计算土地价格增长率时，期末现金余额 2085.64 万元，与项目收益 13139.58 万元减去融资本息 11228.24 万元的差额 1911.34 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速 80%比例项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	27659.90	4201.55	8659.70	1056.32	0.00	5228.24	0.00	4530.23	0.00	3983.86	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	14798.65		0.00	1056.32	0.00	5228.24	0.00	4530.23	0.00	3983.86	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让收入	14798.65			1056.32		5228.24		4530.23		3983.86			
2	融资活动现金流入	8300.00		8300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	8300.00		8300.00										
3	资本金投入	4561.25	4201.55	359.70										
二	项目现金流出	25760.26	4201.55	8659.70	480.62	348.60	1000.29	348.60	914.72	2008.60	2434.12	1869.16	1799.44	1694.86
1	业务活动现金流出	1845.07		0.00	132.02	0.00	651.69	0.00	566.12	0.00	495.24	0.00	0.00	0.00
1.1	土地出让缴交的各项资金	1845.07			132.02		651.69		566.12		495.24			
1.2	流动资金	0.00												
2	建设投资支出	12686.95	4201.55	8485.40										
3	融资活动现金流出	11228.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	2008.60	1938.88	1869.16	1799.44	1694.86
3.1	债券发行费用	0.00												

序号	项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.2	偿还债券本金	8300.00								1660.00	1660.00	1660.00	1660.00	1660.00
3.3	支付债券利息	2928.24		174.30	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	278.88	209.16	139.44	34.86
三	现金结余	0.00												
1	期初现金				0.00	575.70	227.10	4455.05	4106.45	7721.96	5713.36	7263.10	5393.94	3594.50
2	期内变动	1899.64		0.00	575.70	-348.60	4227.95	-348.60	3615.51	-2008.60	1549.74	-1869.16	-1799.44	-1694.86
3	期末现金	1899.64		0.00	575.70	227.10	4455.05	4106.45	7721.96	5713.36	7263.10	5393.94	3594.50	1899.64

备注：在按预期 GDP 增速 3.20%的 80%计算土地价格增长率时，期末现金余额 1899.64 万元，与项目收益 12953.58 万元减去融资本息 11228.24 万元的差额 1725.34 万元的差额 174.30 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）财务风险及控制措施

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）项目运营风险及控制措施

风险情况：项目运营风险项目主要体现在项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性，可能出现因项目所涉及储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现的风险。

控制措施：财政部门和项目实施单位按制度执行监督检查，确保项目资金专款专用，努力提高项目资金管理，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。

（四）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。

八、主管部门责任

延吉市财政局：

负责按照政府债务管理要求并根据本级发行棚改专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行棚改专项债券需求；做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

主管部门：

本项目主管部门为延吉市人民政府，负责按照行业管理要求并根据项目建设规模、成本等因素，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；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，确保资金用于本项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

项目实施单位：

本项目实施单位为延吉市住房保障中心，其主要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。

延吉市住房保障中心介绍：

根据《关于延吉市部分事业单位调整事宜的批复》（吉委编事字[2019] 86号）规定，设立延吉市住房保障中心，为延吉市人民政府直属全额拨款事业单位，正科级，公益一类。

主要职责

1. 贯彻执行国家，省，州、市有关保障性安居工程方面的法律、法规、规章和政策，积极争取国家、省、州、市财政补贴和政策扶持。

2. 负责保障性住房实物配租及租赁补贴的综合协调和组织推进工作；负责协调保障性住房的资金筹集、购建、维修工作。

3. 负责棚户区改造综合协调，组织推进工作；负责棚户区改造资金的筹集与使用，负责棚户区改造遗留业务处理工作。

4. 负责从业人员的业务培训和指导工作，开展相关法律法规的宣传教育工作。

5. 承办市委、市政府交办的其他事项。

内设机构

根据所承担的工作职责和编制总量，延吉市住房保障中心设 3 个内设机构。

（1）综合科（财务科）。负责协调落实中心决定的各项工作。负责起草工作计划、总结等工作；负责中心年度考核及干部考核工作；负责信息和宣传工作，负责文件存档及保密工作；负责党建、群团、工会和精神文明建设工作，负责群众来信来访接待处理工作，开展相关法律法规宣传教育、解释工作，负责各种会议组织工作；负责文件管理及文印管理工作；负责车辆管理和后勤管理工作；负责建立健全中心的财务规章制度；负责年终决算及分配兑现的工作，负责配合专项审计工作和单位法人代表的离任审计工作；负责人事劳资工作，负责各类经费计划、管理使用和拟定报批工作，负责各类财务票据管理工作，制订全局收支计划。

（2）保障科。负责保障性住房综合协调、组织推进工作，负责协助市政府制定解决城市最低收入，低收入、城镇中等

偏下收入无房家庭、有稳定职业的新就业无房职工、进城务工农民工和引进的专业人才住房困难的工作目标和年度计划，负责组织和协调民政部门、住建部门、乡镇（街道）和村（社区）等相关部门开展申请公租房实物配租和租赁补贴家庭的申请、公示，轮侯、分配，建档、退出等程序性工作。负责协调保障性住房的资金筹集、购建，维修工作，积极争取国家、省州、市住房保障方面的财政补贴和政策扶持，并将筹集的资金用于租赁住房补贴和公租房的购建；负责从业人员的业务培训和指导工作。

（3）棚改科。负责棚户区改造综合协调，组织推进工作；积极争取国家，省、州、市棚改方面的财政补贴和政策扶持；负责棚户区改造资金的筹集与使用；负责棚户区改造遗留业务处理工作；负责棚户区改造综合协调、组织推进工作；负责棚户区改造资金的筹集与使用；负责棚户区改造的文书，档案、信息工作；做好群众来信来访处理工作；负责棚户区改造遗留业务处理工作。

九、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财

政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。