

白山市江源区民心小区一期(257 户)
工程项目收益与融资
自求平衡方案



一、基本情况

江源区是吉林省白山市的两个城区之一，位于吉林省东南部，白山市西部，东与抚松县为邻，西北与柳河县交界，西南与八道江区相连，南与临江市毗连，北与靖宇县接壤，总面积 1348 平方公里。江源区的矿产、植被和水资源都比较丰富，其中矿产资源具有一定代表性。江源区是我国最大的页岩瓦生产基地，被誉为“中国页岩瓦之乡”，它还是国家重点产煤县之一，吉林省重点木材产区。

近年来，在区委、区政府的正确领导下，全区基础设施、民生领域等有明显改善，人民生活水平有了大幅提升，得到全区百姓认可，江源区未来将以打造独具特色、自然和谐、功能齐全的现代城市为目标，着重本地区基础设施、生态环境等建设，着力打造宜居宜业现代城区，切实提高全区生态环境质量，提升全区百姓幸福感、获得感。

2018 - 2020 年，白山市江源区分别实现一般公共预算收入 2.04 亿元、2.06 亿元和 2.12 亿元，政府性基金收入分别为 0.08 亿元、0.28 亿元和 0.4 亿元。

白山市江源区 2018 - 2020 年财政经济数据

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	142.9	89	85.73
一般公共预算收入（亿元）	2.04	2.06	2.12
一般公共预算支出（亿元）	24.82	25.10	29.12
政府性基金收入（亿元）	0.08	0.28	0.40

其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.07	0.23	0.37
政府性基金支出(亿元)	0.50	3.22	4.11
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)	0.31	0.17	0.47

截止 2020 年末,白山市江源区地方政府专项债务限额 9.19 亿元,专项债务余额 9.03 亿元,其中:5 年期占比 32%,10 年期占比 21%,20 年期占比 29%,30 年期占比 18%。

二、债券情况

白山市江源区民心小区一期(257 户)工程项目本次拟发行专项债券 0.40 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 10 年,利率暂按 4.2%测算。每半年支付一次利息,采用提前还本方式,债券存续期后 5 年每年年末等额偿还本金。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

(一)白山市江源区民心小区一期(257 户)工程项目事业发展概况

白山市江源区民心小区一期(257 户)工程,由吉发改投资联【2017】年 415 号文件,纳入全省国有工矿棚户区改造计划。

项目计划投资 5094.73 万元,占地面积 2672.97 m²,总建筑面积 23704.99 m²,其中住宅面积 18819.45 m²,商业用房面积 4885.54 m²。安置棚户区居民 257 户。

(二)白山市江源区民心小区一期(257 户)工程项目事业未来发展规划

白山市江源区民心小区一期（257 户）工程项目建成后，计划将位于江源区人民医院以北，盛泰路以东，东山以西。占地面积约为 9.55 万平方米的棚户区居民进行整体搬迁，将腾空土地整理后出售。项目建设为棚户区居民的居住创造良好空间条件，改善生活环境。棚户区改造是改善弱势群体居住条件的惠民工程，是缓解社会矛盾、构建和谐社会的重要举措，也是贯彻落实执政为民、以人为本重要思想的具体表现，项目建设十分必要。

（三）白山市江源区民心小区一期（257 户）工程项目

1、项目建设背景

江源区棚户区改造地块位于江源区人民医院以北，盛泰路以东，东山以西。占地面积约为 9.55 万平方米。全部为可出让土地。区域内建筑建设年代较为久远，房屋简陋、面积小，因年久失修，有的房屋墙体出现裂缝，抗冻保温性能差，地基下陷、屋面塌陷、砖面风化现象较为严重，给居民正常生活带来严重安全隐患。为改善区域内居民生活环境，完善城区配套建设，江源区提出了此地块的改造建设，项目实施后可有效改善棚户区现状，提升城市形象，改善拆迁居民生活和居住条件，为和谐社会的构建提供积极和强有力的保障。

2、项目建设内容

建设 3 栋住宅楼及配套基础设施，建筑物占地面积 2672.97 m²，总建筑面积 23704.99 m²，其中住宅面 18819.45

m²，商业用房面积 4885.54 m²。安置棚户区居民 257 户。

3、项目建设情况

本项目计划工期为 2021 年 5 月至 2022 年 12 月，计划 2021 年 5 月开工建设，9 月底完成主体工程建设，12 月底完成安装及验收工作，2022 年 8 月完成小区配套工程，2022 年 12 月底全部完成投入使用。已完成前期招标工作，并开工建设，完成基础打桩工作，完成投资 128 万元（附开工照片）。



4、项目批复情况

白山市江源区民心小区（257）户工程，由江源发改发【2016】186 号文件《关于白山市江源区民心小区一期（257）户工程项目可行性研究报告的批复》立项建设。2020 年 6 月 15 日由江源发改审批[2020]40 号《关于白山市江源区民心小

区一期(257)户工程项目调整可研的批复》对项目重新批复。

2020年4月,白山市江源区自然资源局,地字第22062520200007号,批准该项目建设用地规划许可;建字第220605202000006号,批准该项目建设工程规划许可。

(四)白山市江源区民心小区一期(257户)工程项目社会效益分析

经济效益分析

本项目为棚户区改造项目,本项目能为江源区财政带来的收入主要为土地出让金收入。本次项目预计净地出让面积为9.55万平方米。

依据相关规定,根据2016年以来江源区类似地段区域相关土地出让价格测算出地块的土地出让估算价格,本项目的建设能达到盈亏平衡。该项目盈利能力强,远高于设定的行业基准值,财务净现值远大于零。投资本项目能取得很高的投资回报效益,项目可行。

社会效益分析

项目的建设和实施能够改善居民生活环境,确保居住安全,群众生活水平将有明显提高,不仅有利于改善城市面貌和城市环境,而且对于维护社会稳定、建设和谐社会具有重要意义。

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

本项目投资估算依据《投资项目可行性研究指南》；《吉林省建筑工程投资估算指标》；2019版吉林省建筑工程与安装工程计价定额；建设单位提供有关本工程项目基础数据。

2、估算总额

项目估算总投资 5094.73 万元，其中：建设投资 4836.43 万元（建筑工程费用 4341.06 万元，预备费 94.09 万元，其他费用 401.28 万元），建设期利息 258.3 万元。

民心小区一期（257 户）工程估算投资明细表

编号	工程分项和费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	合计
一	工程费用	4341.06	0	0		4341.06
1	高层住宅楼	3347.06				3347.06
2	多层住宅楼	567.31				567.31
3	配套基础设施	426.69				426.69
二	工程建设其他费用				401.28	401.28
1	建设单位管理费				71.19	71.19
2	人防工程费				71.1	71.1
3	工程勘察费				15	15
4	项目前期工作咨询费				20	20
5	环保评估费				8	8
6	工程设计费				65	65
7	工程造价咨询费				20	20
8	工程监理费				60	60
9	施工图审查费				3.25	3.25
10	招投标代理费				18.67	18.67
11	劳动安全卫生评审费				4.34	4.34
12	场地准备费及临时设施费				21.71	21.71
13	工程保险费				13.02	13.02
14	竣工图编制费				10	10
	一、二部分合计	4341.06			401.28	4742.34

三	预备费				94.09	94.09
四	建设投资	4341.06	0	0	753.67	4836.43
五	建设期利息				258.3	258.3
六	总投资					5094.73

(二) 资金筹措方案

1、资金筹措方式或原则

本项目拟采用申请中央预算内资金、申请专项债券资金及地方财政出资方式筹措资金。

2、资金来源

本项目总投资为 5094.73 万元，2021 年拟发行棚户区改造专项债券资金 4000 万元，占 78.5%，地方财政资金 1094.73 万元，占 21.5%（其中，中央预算资金 334 万元，占 6.5%）。

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
	2021 年	2022 年	2021 年	2022 年	
建筑工程	836.43		4000		4836.43
安装工程					
设备购置					
商业出售税费		44.94			44.94
利息支出		168			168
合计	836.43	212.94	4000		5049.37

备注：因发债时间变动，致使资金使用计划与总投资不一致。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

1、土地出让价格预测

土地出让收入及收益根据《中国土地市场网（www.landchina.com）》查询的信息，自 2016 年以来白山市江源区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 宗，参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

参考信息见下表：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积 （m ² ）	成交价格 （万元）	地价（元/ m ² ）	出让日期	用途
1	2206052019B00196	江源区	白山市江源区江源街道	8,344.00	313.63	375.88	2019年5月21日	城镇住宅用地
2	2206052019B00188	江源区	白山市江源区江源街道	35,674.00	1,323.33	370.95	2019年5月29日	城镇住宅用地
3	2206052018B00651	江源区	白山市江源区江源街道	5,899.00	221.11	374.82	2018年11月12日	其他普通商品住房用地
4	2206052017B00167-1	江源区	白山市江源区江源街道	5,214.00	191.02	366.35	2017年8月18日	其他普通商品住房用地
5	2206052016B00375	江源区	江源区城墙街道	7,560.43	322.10	426.04	2016年11月17日	其他普通商品住房用地
	平均值					382.81		

根据查询信息，取上述五个地块的算数平均数后确定 2021 年区域内地价为 382.81 元/M²

根据吉林省统计局（<http://tjj.jl.gov.cn>）查询的数据信息，白山市 2015—2020 年全市生产总值（GDP）同比增速统计表如下：

序号	年度	GDP 增速	备注
1	2015 年	7.10%	
2	2016 年	7.60%	
3	2017 年	4.10%	
4	2018 年	4.00%	
5	2019 年	3.80%	
6	2020 年	0.10%	

2020 年由于受到疫情影响本年白山市生产总值（GDP）下降较多，与正常年度 GDP 统计数据差异较大，遵从谨慎性原则，选取正常年度统计数据作为本项目测算的参考依据，本项目参考 2015—2019 年五年 GDP 的平均增速，即 5.32%，本次预测按照近五年平均增速计算土地价格的增长。

预测各年度土地出让价格如下：

单元：元/m²

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 100%	382.81	403.17	424.62	447.21	471.00
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 90%	382.81	401.14	420.34	440.47	461.56
地价按 GDP 近五年平均增速 5.32% 的 80%	382.81	399.10	416.09	433.79	452.26

（续表）

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
地价按 GDP 近五年平均增	496.06	522.45	550.24	579.52	610.35	642.82

速 5.32%的 100%						
地价按 GDP 近五年平均增 速 5.32%的 90%	483.66	506.81	531.08	556.51	583.15	611.08
地价按 GDP 近五年平均增 速 5.32%的 80%	471.50	491.57	512.49	534.30	557.04	580.75

2、配套商业设施销售价格预测

经了解近期白山市类似地段或区域相关房地产市场信息，本次项目参考相关销售价格进行预测。其中商业建筑销售价格为 3,500.00 元/m²（含税）。接近五年 GDP 平均增速（5.32%）计算配套商业设施价格的增长。

通过 58 同城网查询，商业建筑销售价格参考案例信息如下：

序号	城市	位置	类别	价格（元/m ² ）	面积（m ² ）
1	白山市	江源区怡佳小区	临街门市	4,500.00	157.00
2	白山市	江源区明珠小区	临街门市	5,000.00	160.00
3	白山市	江源区绿色家园	临街门市	2,553.00	188.00
4	白山市	江源区便民路与民强街路口	临街门市	3,178.81	151.00
5	白山市	江源区滨江花园	临街门市	4,473.68	190.00

现预测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
2021 年价格	3,500.00		3,500.00		3,500.00	
2022 年价格	3,686.20		3,667.58		3,648.96	
2023 年价格	3,882.31		3,843.18		3,804.26	
2024 年价格	4,088.84		4,027.20		3,966.17	
2025 年价格	4,306.37		4,220.02		4,134.97	

3、项目收入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业设施销售收入实现。

土地出让收入以经查询 2016 年以来白山市江源区类似地段或区域相关土地出让信息共计 5 笔，预期基准地价以上述成交地块价格作为参考依据。配套商业设施收入以近期相同类型商业配套设施市场价格作为参考依据。

白山市 2015—2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、7.60%、4.10%、4.00%和 3.80%，近五年平均增速为 5.32%，本次预测按照近五年平均增速计算土地价格的 growth，即增速 5.32%。

（1）土地出让产生的现金流入

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，分别以近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长，根据出让计划分别于 2026 年、2030 年出让 50%，根据土地出让计划预测本项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

可用于资金平衡的土地相关收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80%预计
1	江源区民心小区一期（257 户）工程项目 2026 年土地出让收入	2368.69	2309.48	2251.41

2	江源区民心小区一期（257 户）工程项目 2030 年土地出让收入	2914. 42	2784. 54	2659. 87
	合计	5283. 11	5094. 02	4911. 28

（2）配套商业设施出售产生的现金流入

根据近期配套商业设施市场销售情况，并结合周边市场价格增长情况，分别以白山市近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%、90%、80% 的比例计算销售价格增长，并分别于 2022 年和 2023 年出售 20%，2024 和 2025 年出售 30%，项目建设期间配套商业设施销售实现收入情况如下：

可用于资金平衡的配套商业设施相关收入

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 80% 预计
1	商业建筑 2022 年	360. 18	358. 36	356. 54
2	商业建筑 2023 年	379. 34	375. 52	371. 72
3	商业建筑 2024 年	599. 28	590. 25	581. 31
4	商业建筑 2025 年	631. 17	618. 51	606. 05
	合计	1, 969. 97	1, 942. 64	1, 915. 62

整体收入汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100% 预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 90% 预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32% 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
2021 年						
2022 年		360. 18		358. 36		356. 54
2023 年		379. 34		375. 52		371. 72
2024 年		599. 28		590. 25		581. 31

项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%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
2025 年		631.17		618.51		606.05
2026 年	2368.6		2309.4		2251.4	
2027 年						
2028 年						
2029 年						
2030 年	2914.4		2784.5		2659.8	
2031 年						
小计	5283.1	1969.97	5094.0	1942.64	4911.2	1915.62
合计	7253.08		7036.66		6826.90	

2、项目支出

本项目建设过程中,主要支付为建设工程费用 4341.06 万元,其它费用 401.28 万元,预备费 94.09 万元。

3、项目收益

(1) 土地出让收益

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况,分别以近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%、90%、80% 的比例计算土地价格增长,根据出让计划分别于 2026 年、2030 年出让 50%,考虑土地出让收入需计提的农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

自融资开始日起按预期出让计划进行土地挂牌交易,且拟出让土地于当年内出让完毕:

按 GDP 近五年平均增速 5.32%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	民心一期（257户）工程项目 2026年出让土	民心一期（257户）工程项目 2030年出让土	合计
一	土地出让面积		万m²	4.775	4.775	9.55
二	出让土地回款		万元	2368.69	2914.42	5283.11
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	2368.69	2914.42	5283.11
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	710.61	874.33	1584.94
3	计提各项资金		万元	305.73	371.21	676.94
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10%（2*10%）	万元	71.06	87.43	158.49
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10%（2*10%）	万元	71.06	87.43	158.49
3.5	农田水利建设资金	净收益*10%（2*10%）	万元	71.06	87.43	158.49
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10%（2*10%）	万元	81.06	87.43	158.49
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入－各项资金（1－3）	万元	2062.96	2543.21	4606.17

按 GDP 近五年平均增速 5.32%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	民心一期（257户）工程项目 2026年出让土	民心一期（257户）工程项目 2030年出让土	合计
一	土地出让面积		万m²	4.775	4.775	9.55
二	出让土地回款		万元	2309.48	2784.54	5094.02
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	2309.48	2784.54	5094.02
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	692.84	835.36	1528.20

3	计提各项资金		万元	298.61	355.65	654.26
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	69.28	83.54	152.82
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	2010.87	2428.89	4439.76

按 GDP 近五年平均增速 5.32% 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	民心一期(257户)工程项目 2026年出让土	民心一期(257户)工程项目 2030年出让土	合计
一	土地出让面积		万m ²	4.775	4.775	9.55
二	出让土地回款		万元	2251.41	2659.87	4911.28
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	2251.41	2659.87	4911.28
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	675.42	797.96	1473.38
3	计提各项资金		万元	291.65	340.69	632.34
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*0.9元	万元	4.30	4.30	8.60
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.6元	万元	17.19	17.19	34.38
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	67.54	79.80	147.34
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	1959.76	2319.18	4278.94

可用于资金平衡的土地相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 80%预计
1	江源区民心小区一期（257 户）工程项目 2026 年土地出让收益	2062.96	2010.87	1959.46
2	江源区民心小区一期（257 户）工程项目 2030 年土地出让收益	2543.21	2428.89	2319.18
	合计	4606.17	4439.76	4278.94

（2）配套商业设施销售收益

本项目涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税和企业所得税，征收方式及税率，依据现行税法执行。增值税税率按不含税售价的 9%计征；城市维护建设税按增值税的 7%计征；教育费附加按增值税的 3%计征；地方教育费附加按增值税的 2%计征；印花税按不含税售价的 0.05%计征；企业所得税按应纳税所得额的 25%计征。

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：

金额单位：人民币万元

序号	接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 80%预计	
	税种	金额	税种	金额	税种	金额
2022 年	增值税	29.74	增值税	29.59	增值税	29.44
	附加税	3.57	附加税	3.55	附加税	3.53
	印花税	0.17	印花税	0.16	印花税	0.16
	所得税	11.46	所得税	11.40	所得税	11.34
	小计	44.94	小计	44.70	小计	44.47
2023 年	增值税	31.32	增值税	31.01	增值税	30.69

	附加税	3.76	附加税	3.72	附加税	3.68
	印花税	0.17	印花税	0.17	印花税	0.17
	所得税	12.07	所得税	11.95	所得税	11.83
	小计	47.32	小计	46.85	小计	46.37
2024 年	增值税	49.48	增值税	48.74	增值税	48
	附加税	5.94	附加税	5.85	附加税	5.76
	印花税	0.27	印花税	0.27	印花税	0.27
	所得税	19.06	所得税	18.78	所得税	18.49
	小计	74.75	小计	73.64	小计	72.52
2025 年	增值税	52.11	增值税	51.07	增值税	50.04
	附加税	6.25	附加税	6.13	附加税	6.00
	印花税	0.29	印花税	0.28	印花税	0.28
	所得税	20.08	所得税	19.68	所得税	19.28
	小计	78.73		77.16		75.60
	合计	245.74		242.35		238.96

接近五年 GDP 平均增速 5.32% 预计，配套商业设施销售净收益情况

金额单位：人民币万元

可用于资金平衡的配套商业设施相关收益

金额单位：人民币万元

序号	项目	接近五年 GDP 平均 增速 5.32% 的 100% 预计	接近五年 GDP 平均 增速 5.32% 的 90% 预 计	接近五年 GDP 平均 增速 5.32% 的 80% 预 计
1	2022 年	315.25	313.66	312.07
2	2023 年	332.02	328.68	325.35
3	2024 年	524.53	516.62	508.79
4	2025 年	552.43	541.35	530.44
	合计	1,724.23	1,700.31	1,676.65

整体收益汇总情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	接近五年 GDP 平均增速 5.322%的 100%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%的 90%预计		接近五年 GDP 平均增速 5.32%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
2021 年						
2022 年		315.25		313.66		312.07
2023 年		332.02		328.68		325.35
2024 年		524.53		516.62		508.79
2025 年		552.43		541.35		530.44
2026 年	2062.9		2010.8		1959.7	
2027 年						
2028 年						
2029 年						
2030 年	2543.2		2428.8		2319.1	
2031 年						
小计	4606.1	1724.23	4439.7	1700.31	4278.9	1676.65
合计	5330.40		6140.15		5955.60	

（二）偿还债券本息情况

白山市江源区民心小区一期（257 户）工程项目专项债券项目的计划总融资金额 0.40 亿元。本期拟融资金额 0.40 亿元，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，采用提前还本方式，债券存续期后 5 年每年年末等额偿还本金。

具体融资应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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		4,000.00		4.20%		
2022 年	4,000.00			4.20%	168.00	168.00
2023 年	4,000.00			4.20%	168.00	168.00
2024 年	4,000.00			4.20%	168.00	168.00

2025 年	4,000.00			4.20%	168.00	168.00
2026 年	4,000.00			4.20%	168.00	168.00
2027 年	4,000.00		800.00	4.20%	168.00	968.00
2028 年	3,200.00		800.00	4.20%	134.40	934.40
2029 年	2,400.00		800.00	4.20%	100.80	900.80
2030 年	1,600.00		800.00	4.20%	67.20	867.20
2031 年	800.00		800.00	4.20%	33.60	833.60
合计		4,000.00	4,000.00		1,344.00	5,344.00

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，江源区民心小区一期（257 户）工程项目，在土地挂牌出让价格分别以近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收益及配套商业设施销售收入和配套商业设施销售收入扣除相关税费后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和配套商业设施销售产生的现金流入，土地未挂牌交易前和配套商业设施销售前需支付的资金利息由自筹资金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入和土地出让收入扣除对应的政府性资金后偿还融资本金和利息情况为：按融资开始日起分别于 2026 年、2030 年分加出让 50%，且全部于当年内出让完毕。

通过对当地房地产销售市场的调查，配套商业设施交易完成产生的现金流入扣除销售收入需缴纳的城建税、教育费

附加、印花税、所得税等情况为：分别于 2022 年出售 20%、2023 年出售 20%，2024 年出售 30%，2025 年出售 30%。

以预计土地出让收入及配套商业设施收入计算的本息覆盖倍数：接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；

以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后及配套商业设施收入扣除相关税费后产生的收益计算本息覆盖倍数：

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.15；接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.11。

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32%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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年						

2022 年		168.00	168.00	360.18	315.25	
2023 年		168.00	168.00	379.34	332.02	
2024 年		168.00	168.00	599.28	524.53	
2025 年		168.00	168.00	631.17	552.43	
2026 年		168.00	168.00	2,368.69	2,062.96	
2027 年	800.00	168.00	968.00			
2028 年	800.00	134.40	934.40			
2029 年	800.00	100.80	900.80			
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,914.42	2,543.21	
2031 年	800.00	33.60	833.60			
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	7,253.08	6,330.40	
本息覆盖倍数				1.36	1.18	

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年						
2022 年		168.00	168.00	358.36	313.66	
2023 年		168.00	168.00	375.52	328.68	
2024 年		168.00	168.00	590.25	516.62	
2025 年		168.00	168.00	618.51	541.35	
2026 年		168.00	168.00	2,309.48	2,010.87	
2027 年	800.00	168.00	968.00			
2028 年	800.00	134.40	934.40			
2029 年	800.00	100.80	900.80			
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,784.54	2,428.89	
2031 年	800.00	33.60	833.60			
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	7,036.66	6,140.05	
本息覆盖倍数				1.32	1.15	

接近五年白山市 GDP 平均增速 5.32% 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			项目情况		备注
	本金	利息	小计	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	
2021 年						
2022 年		168.00	168.00	356.54	312.07	
2023 年		168.00	168.00	371.72	325.35	
2024 年		168.00	168.00	581.31	508.79	
2025 年		168.00	168.00	606.05	530.44	
2026 年		168.00	168.00	2,251.41	1,959.76	
2027 年	800.00	168.00	968.00			
2028 年	800.00	134.40	934.40			
2029 年	800.00	100.80	900.80			
2030 年	800.00	67.20	867.20	2,659.87	2,319.18	
2031 年	800.00	33.60	833.60			
合计	4,000.00	1,344.00	5,344.00	6,826.90	5,955.60	
本息覆盖倍数				1.28	1.11	

（四）现金流量情况

序号	项目	合计	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	12,089.51	4,836.43	360.18	379.34	599.28	631.17	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1	业务活动现金收入	7,253.08	-	360.18	379.34	599.28	631.17	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1.1	土地出让金收入	5,283.11	-	-	-	-	-	2,368.69	-	-	-	2,914.42	-
1.2	商业建筑出售收入	1,969.97	-	360.18	379.34	599.28	631.17	-	-	-	-	-	-
2	融资活动现金流入	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	4,000.00	4,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	资本金投入	836.43	836.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	11,103.11	4,836.43	212.94	215.32	242.75	246.73	473.73	968.00	934.40	900.80	1,238.41	833.60
1	业务活动现金流出	922.68	-	44.94	47.32	74.75	78.73	305.73	-	-	-	371.21	-
1.1	土地出让缴交各项基金	676.94	-	-	-	-	-	305.73	-	-	-	371.21	-
1.2	商业建筑出售各项税金	245.74	-	44.94	47.32	74.75	78.73	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出	4,836.43	4,836.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	5,344.00	-	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	968.00	934.40	900.80	867.20	833.60
3.1	债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	4,000.00	-	-	-	-	-	-	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
3.3	支付债券利息	1,344.00	-	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	134.40	100.80	67.20	33.60
三	现金结余	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	期初现金	-	-	-	147.24	311.26	667.79	1,052.23	2,947.19	1,979.19	1,044.79	143.99	1,820.00
2	期内变动	986.40	-	147.24	164.02	356.53	384.44	1,894.96	-968.00	-934.40	-900.80	1,676.01	-833.60
3	期末现金	986.40	-	147.24	311.26	667.79	1,052.23	2,947.19	1,979.19	1,044.79	143.99	1,820.00	986.40

经上述测算，江源区民心小区一期（257 户）工程项目，在土地挂牌出让价格分别以近五年 GDP 平均增速 5.32% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入和预期土地出让收入扣除提取的各项政府性资金后对应的收益及配套商业设施销售收入和配套商业设施销售收入扣除相关税费后能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目风险控制

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

（一）财务风险及控制措施

财务风险：由于项目建设周期较长，建设过程中受市场因素，人工成本及材料成本价格大幅上涨，将导致建设成本增加，实际建设成本超出预算。

控制措施：一是优化施工方案，合理安排工期；二是认真复核工程量，对建安工程采取固定总价合同，控制建设成本；三是建立投资成本分析制度，定期开展成本分析，杜绝不合理支出。

（二）工程建设风险及控制措施

工程建设风险主要包括工程质量风险、安全风险、建设

进度风险。

控制措施：加强建设过程中质量管理，针对建设工程施工全过程，加强事前、事中和事后的质量管理和控制。管理人员要重视对施工工序的质量管理。建立完善的安全风险评估体系，对工程施工过程中可能遇到的风险进行全面的分析，并就存在的风险提出相应的风险解决对策，保证建设工程施工过程中尽量少地受风险因素影响，将风险造成的损失降到最低程度，最大限度地保障建设各方的利益。加强施工现场安全管理。加强工程进度控制，编制建设工程项目施工总规划。总规划属于宏观的层面，主要将大概的施工时间，施工的相关顺序以及施工的进度进行宏观性的规划。其次，在制定完施工总规划之后，还需要对施工规划进行具体，包括施工的一些细节部分，包括，施工人员的数量、施工设备的数量、施工材料的准备、每天的具体工程量等等进行详细的计划，并且根据上述的几项要素对施工的时间安排进行规划，这样才能够保证施工进度计划与施工的施工进度相符合，确保建设工程项目能够如期的完工，实现建设工程项目的良好实施。

（三）管理风险及控制措施

管理风险主要包括项目实施过程中存在的安全、质量及工期的风险。

控制措施：对工程施工进行全程、全面的动态安全管理，

根据棚户区的市场环境，对工程的各个环节制定有效的约束和控制，切实落实好工程的安全责任，确保安全管理与质量同步，以保障和促进工程施工的顺利进行，尽量避免各类施工事故发生，保障施工人员及周围民众的人身安全；加强对施工单位安全、质量工作的监督管理，同时，建设单位合理规划 and 安排工期，确保工程顺利成

（四）项目收益与预期存在差异风险及应对措施

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本风险。

控制措施：根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地收储成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。

七、项目实施单位介绍

发债主体单位：白山市江源区保障性住房管理中心

单位性质：事业单位

法定代表人：侯菊

单位住所：白山市江源区和谐大街 2471 号

八、部门分工及责任

财政部门：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。

项目主管部门：本项目主管部门为白山市江源区住房和城乡建设局，负责依法对项目进行监管，按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，做好项目规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，配合好债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，确保项目顺利完成，如期实现专项收入。

项目实施部门：白山市江源区保障性住房管理中心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，提高资金使用效益。全力推进项目建设，加强监督力度，确保工程进度、质量和安全，加强资金管理建立专户，专款专用，通过费用控制和合理使用资金等手段，有效控制建设成本。

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。