

龙井市海兰江黄金水岸棚户区改造
及小区基础配套建设项目
收益与融资自求平衡方案



一、基本情况

（一）区位情况介绍

龙井市隶属于吉林省延边朝鲜族自治州，位于吉林省东南部，地处长白山东麓，东南隔图们江与朝鲜相望，边境线长142.5千米；东北与延吉市、图们市接壤；西南与和龙市毗邻；西北与安图县相接。

龙井市下辖老头沟、东盛涌、开山屯、智新、三合、德新、白金等7个乡镇和1社区管委会，有25个社区居民委员会412个自然屯，65个村民委员会470个居民小组。全市户籍总人口160500人，境内有朝、汉、满、回、蒙、壮等民族，其中，朝鲜族106600人，占总人口66.4%；汉族51700人，占32.2%；其他民族2210人，占总人口1.4%。全市幅员面积2208平方公里，森林覆盖率达到71.5%。

龙井市是长吉图开发开放先导区的前沿，也是图们江区域国际合作和延龙图一体化建设的核心，与自治州首府延吉市相距18公里，与吉林省东部重要的国际空港延吉机场相距13.5公里，距珲春至扎鲁比诺新航线始发地珲春市110公里，龙井边境线长142.5公里，拥有三合、开山屯两个国家级陆路口岸，三合口岸距朝鲜清津港86公里，与日本新泻港相距约1000公里，是中国经朝鲜进入日本海的理想通道。随着“延龙图”一体化战略的稳步推进和《长吉图规划纲要》的深入实施，龙井市经济社会发展焕发出蓬勃生机，其生态宜居、特色民俗、口

岸区位、资源物产等潜在优势日益彰显，发展前景广阔。

龙井市已查明矿床（点）77处，发现矿产33种。其中，能源矿产5种、金属矿产9种、非金属矿17种、水产矿产2种。林木资源林木总蓄积1325.82万立方米；森林覆盖率70.6%；辖区内建有吉林天佛指山国家级自然保护区，保护区总面积7.73万公顷；1个国家级重点公益林区；1个国家级良种基地。

（二）本地未来发展亮点

龙井市自2006年启动棚户区改造以来，截至2016年底，已拆迁改造了95个棚改地块，累计拆迁房屋面积为3547万平方米，涉及2.73万家庭8.73万人口，建设回迁安置住房2.11万套，回迁人数达6.5万，回迁房屋面积累计达到148万平方米。合计投资44.76亿元。

本项目的实施，可以为棚户区居民提供安全的生活环境，充分考虑与周边环境的关系，实现项目从平面到空间与周边环境的完美融合，对改善城市形象，节约利用土地，完善城市景观轴线的节点布局、提升城市品位、推进城镇化健康发展、实现居者有其屋树立龙井新形象是客观必要的。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，推进城市健康发展。

2018年—2020年，龙井市分别实现一般公共预算地方级财政收入1.92亿元、2.2亿元和2.71亿元，政府性基金预算收入分别为0.19亿元、0.45亿元和1.54亿元。

龙井市 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）	28.38	29.99	31.77
一般公共预算收入（亿元）	1.92	2.20	2.71
一般公共预算支出（亿元）	26.80	29.46	34.17
政府性基金收入（亿元）	0.19	0.45	1.54
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.16	0.38	1.41
政府性基金支出（亿元）	0.52	2.79	9.50
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）	0.25	0.44	1.20

截止 2020 年末,龙井市地方政府专项债务限额 13.34 亿元,专项债务余额 12.98 亿元,其中:5 年期占比 2.43%,7 年期占比 22.58%,10 年期占比 24.87%,20 年期占比 18.07%,30 年期占比 32.05%。

二、债券情况

本项目拟发行专项债券资金 2,000.00 万元。拟发行专项债券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 4.20%测算,利息按半年支付,本金于 2027~2031 年分 5 年在年中等额偿还,共涉及 1 个项目。

三、项目概况

(一) 龙井市棚户区改造发展概况

近年来,党中央、国务院高度重视棚户区居民住房困难、

居住环境差的问题。始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。特别是自 2008 年中央启动包括棚户区改造在内的保障性安居工程以来，越来越多的棚户区居民住房条件得以改善，由此也促进了城镇面貌更新和经济增长。

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）提出加快实施各类棚户区改造。棚户区（危旧房）改造要坚持政府主导、市场运作，发挥多方面积极性，改造资金由政府适当补助，住户合理负担。国有林区、垦区和工矿（含煤矿）棚户区改造，企业也要安排一定的资金。棚户区改造要尊重群众意愿，扩大群众参与，切实维护群众合法权益。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）提出 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2013 年至 2017 年五年改造城市棚户区 800 万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。国家“十三五”棚改目标任务为 2000 万套，从 2016 年到 2020 年 8 月，全国开工改造各类棚户区 2300

多万套，超额完成目标任务，约 5000 万居民从脏乱差的棚户区搬进了宽敞明亮的安置房。在改善居民住房条件的同时，棚户区改造也提升了城镇综合承载能力，优化了城市功能，促进了社会和谐稳定。

吉林省政府坚决贯彻落实党中央、国务院的决策部署，始终把棚户区改造作为保障和改善民生的重点工作，全省棚户区改造工作取得了显著成效。据相关部门统计，截止 2017 年底，全省累计改造各类棚户区 225.65 万套、建设公租房（含原廉租房）33.62 万套，占全省城镇家庭总户数的 46.6%，惠及 594.61 万人。2018-2020 年，国务院启动新的三年棚改攻坚计划，吉林省三年计划改造各类棚户区 26.65 万套，2018 年完成改造 9.527 万套，2019 年完成改造 3.47 万套，2020 年全省计划改造城市棚户区 1.7991 万套。

龙井市自 2006 年启动棚户区改造以来，截至 2016 年底，已拆迁改造了 95 个棚改地块，累计拆迁房屋面积为 3547 万平方米，涉及 2.73 万家庭 8.73 万人口，建设回迁安置住房 2.11 万套，回迁人数达 6.5 万，回迁房屋面积累计达到 148 万平方米。合计投资 44.76 亿元。

（二）龙井市棚户区改造未来发展规划

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。各地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。

通过实施棚户区改造可以改变棚户区居民的居住条件，生活环境和生活状态得到很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

本项目建成后将从根本上解决拟改造地块居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、居住交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。

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。本工程是梅河口市重点工程之一，该项目实施后，可使拟改造地块居民得到妥善合理集中安置，生活水平得到很大的提高。

项目建设在改善居住环境，提高人民生活水平的同时也促进了社会进步和谐，项目建设是必要的、可行的。随着棚户区的改造、拆除，建成了一批经济适用房用于安置拆迁户，原棚

户区居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造后，由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。本项目建设有效拉动梅河口市投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

（三）龙井市海兰江黄金水岸城市棚户区改造及小区基础配套建设项目

1. 项目建设背景

住房是民生之要，不仅是城乡居民的基本生活保障，也是衡量一个国家、一个地区国民经济发展水平和文明进步程度的标志。我国政府十分重视提高城乡人民的居住水平，在加大城市商品住宅建设的同时，加大了对以往形成的国有土地上集中连片建设的，简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋使用年限较长、使用功能不全、基础设施简陋区域的各类棚户区及危旧房改造力度。

《吉林省人民政府关于印发加快推进全省城乡危房和各类棚户区改造工作实施方案的通知》（吉政发[2013]21 号）的总体部署，全面落实国务院及各部委相关加快推进棚户区改造工作的实施意见，加快推进住房保障和供应体系建设。

《中共中央、国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日）要求：“大力推进棚改安居，深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

棚户区改造是保障性安居工程建设的重要组成部分。梅河口市人民政府根据国家、省市相关精神和要求，以保障和改善民生作为区域经济社会发展一项重要工程，加快推进棚户区改造进程。

《吉林省保障性安居工程领导小组办公室关于加快推进棚户区改造和解决棚改逾期未安置问题工作的通知》（吉安居办〔2020〕18号）提出：棚户区改造和解决棚改逾期未安置问题是省政府确定民生实事，都已层层签订了工作目标责任书，是必须完成的政治任务。

2. 项目建设内容

（1）建设位置

本项目建设地点位于龙井市三中家属楼南侧。

（2）建设内容

项目总占地面积 14410m²，总建筑面积 33340m²，其中：住宅建筑面积 31404.62m²，公建建筑面积 1935.38m²，主要为车库，

位于 10 层、17 层住宅建筑一层。共安置住宅 354 户。

专项债券资金主要用于工程建设中建筑工程费用、安装工程费用及设备购置费用。

3. 项目建设情况

(1) 建设工期

本项目建设期为 21 个月，即 2020 年 4 月~2021 年 12 月。

项目按实际情况分阶段进行，具体实施计划为：

2020 年 4 月-5 月，完成项目可行性研究报告编制等前期工作；

2020 年 6 月，完成场地勘察工作，开展项目初步设计、施工图设计工作；

2020 年 7 月，落实项目建设资金，完成项目招标工作；

2020 年 8 月~2021 年 11 月，土建施工，建筑物装修；

2021 年 12 月，工程竣工验收，交付使用。

(2) 前期工作完成情况

项目前期可研及可研的批复已完成，已取得建设用地规划许可，建设工程规划许可已完成，初步设计和施工图纸设计已完成，环评批复、招投标手续已完成，已取得施工许可。

项目单位具备建设和运营的资质，详见营业范围。

项目所需的技术成熟，不属于超前的项目类型。

项目已完成土地征拆工作。

(3) 项目实地踏查情况

工作相关单位在建设单位的陪同下对现场进行实地踏查，

目前项目正在建设中。



4. 项目批复情况

(1) 2020 年 6 月 24 日，龙井市发展和改革局出具《关于龙井市海兰江黄金水岸棚户区改造及小区基础配套建设项目可行性研究报告的批复》（龙发改发[2020]176 号）。

(2) 2020 年 8 月 3 日，龙井市自然资源局出具用地预审与选址意见书（用字第 222405202000031）。

(3) 2020 年 10 月 10 日，龙井市自然资源局出具建设用地规划许可证（地字第 222405202000031 号）。

(4) 2020 年 11 月 16 日，延边朝鲜族自治州生态环境局出具环境影响报告表的批复（延州环审（表）字[2020]LJ026 号）。

(5) 2020 年 11 月 17 日，本项目完成工程招投标手续。

(6) 2020 年 11 月 11 日，龙井市自然资源局出具建设工程规划许可证（建字第 222405202000031 号）

(7) 2020 年 12 月 11 日，龙井市住房和城乡建设局出具建筑工程施工许可证（编号 222405202012110101）。

（四）龙井市海兰江黄金水岸城市棚户区改造及小区基础配套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。

本项目作为城市棚户区建设项目，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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1. 投资估算编制依据

（1）资料依据

本工程的文本资料和设计图纸。

建设部建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》。

国家和主管部门发布的有关法律、法规、规章、规程等

(2) 定额依据

《市政工程投资估算指标》(建设部 2007 年)

《市政工程投资估算编制办法》(建设部建标[2007]164号)

《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD-JZ-2019)

《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD-ZS-2019)

《吉林省安装工程计价定额》(JLJD-AZ-2019)

《吉林省市政工程计价定额》(JLJD-SZ-2019)

《建设项目投资估算编审规程》CECA_GC_1-2015

《吉林省建设工程费用定额》(JLJD-FY-2019)

吉建造[2019]3号文关于调整建设工程计价依据增值税税率通知。

(3) 其它依据

《建设工程投资估算手册》。

《给水排水设计手册(技术经济)》(第三版)。

(4) 价格依据

主要材料估算价格按吉林省工程造价信息网发布的 2020 年一季度信息价格计算,设备为厂家报价加运杂费计算;人工费及机械费按吉建造[2020]4号文计算。

依据建设部建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》所要求的文本格式、内容,结合国家计委计办投资[2002]15号规定,以及现行的法律、法规、投资政策等进行编制的。

2. 估算总额

根据本项目可行性研究报告,项目建设投资为 13025.00 万元。构成如下:

建筑工程费 9878.13 万元;

设备购置及安装工程费 841.30 万元;

工程建设其他费用 1340.76 万元;

预备费 964.81 万元。

由于本项目所需资金拟通过发行专项债券和政府预算资金解决,故按发债额度核算建设期利息为 42.00 万元。

最终核算项目动态总投资为 13067.00 万元。

项目投资明细表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			合计
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	
一	工程投资	9,878.13	841.30		10,719.43
1	主体建筑	9,563.56			9,563.56
1.1	高层住宅	7,229.20			7,229.20
1.2	多层住宅	1,753.75			1,753.75
1.3	公建	580.61			580.61
2	小区内配套工程	314.57	841.33		1,155.90
2.1	小区车行道铺装	66.60			66.60
2.2	路灯		10.45		10.45
2.3	场区硬化	54.00			54.00
2.4	给水管线 DN80		1.89		1.89
2.5	给水管线 DN125		6.44		6.44
2.6	阀门井		0.45		0.45
2.7	给水加压设备		48.00		48.00
2.8	雨水管线 D300		8.23		8.23
2.9	雨水管线 D400		5.88		5.88
2.10	雨水检查井		3.00		3.00
2.11	污水管线 DN125		13.50		13.50

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			合计
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	
2.12	污水检查井		2.80		2.80
2.13	化粪池		19.50		19.50
2.14	供热管线 DN125		19.51		19.51
2.15	供热管线 DN200		13.30		13.30
2.16	采暖井		2.25		2.25
2.17	采暖加压设备		84.00		84.00
2.18	供电电缆		13.13		13.13
2.19	箱式变压器		7.00		7.00
2.20	监控电缆		4.13		4.13
2.21	消防给水管线		18.38		18.38
2.22	消火栓		0.23		0.23
2.23	消防水池		55.00		55.00
2.24	高位水箱		0.81		0.81
2.25	燃气管线 De110		15.75		15.75
2.26	光纤电缆		4.50		4.50
2.27	通信井		0.20		0.20
2.28	电梯		483.00		483.00
2.29	绿化工程	142.97			142.97
2.30	大门	18.00			18.00
2.31	围栏	33.00			33.00
二	其他费用			1,340.76	1,340.76
2.1	项目建设管理费			99.26	99.26
2.2	前期工作咨询费			31.15	31.15
2.3	工程监理费			126.48	126.48
2.4	勘察费			55.75	55.75
2.5	设计费			119.36	119.36
2.6	竣工图纸编制费			22.01	22.01
2.7	环境影响咨询服务费			7.28	7.28
2.8	工程保险费 0.3%			32.16	32.16
2.9	工程造价咨询费			46.57	46.57
2.10	招标服务费			30.19	30.19
2.11	劳动安全卫生评审费 0.1%			10.72	10.72
2.12	场地准备费及临时设施费 0.5%			53.60	53.60
2.13	供电配套费			133.36	133.36
2.14	燃气配套费			97.35	97.35
2.15	土地费			475.53	475.53

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			合计
		建筑工程	设备购置及安装工程	其他费用	
	第一、二部分费用合计	9,878.13	841.30	1,340.76	12,060.22
三	基本预备费 8%			964.81	964.81
四	建设投资合计	9,878.13	841.30	2,305.57	13,025.00

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

本项目所需资金通过发行专项债券和政府预算资金解决。

筹资在正确预测和科学规划的基础上进行，要以满足建设需要为最首要的原则。

（1）筹资的数额保证项目建设的需要。

（2）筹资的期限与建设周期相吻合。

（3）筹资时间配比及时，使资金的投放与运用同项目建设的具体需要紧密衔接。

严格按照要求使用专项资金，在资金使用范围、专户管理、专款专用、使用计划、使用审批、监督检查等按照相关规定管理好专项债券资金。

严格实行项目法人制、招标投标制、工程监理制、合同管理制，从制度上保障项目资金的使用合法性。严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，财务处具体监管项目资金的使用，设立专用账户，专人管理、专项核算、专项使用。

采取资金使用分级审批制，严格执行项目资金审核、审批制度，杜绝缺项和越权办理手续，保证资金按项目建设计划使用。

项目资金的拨付要附真实、有效、合法的凭证。

严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违规违纪行为的发生。

2. 资金来源

本项目总投资 13,067.00 万元，项目资本金根据《龙井市海兰江黄金水岸棚户区改造建设项目资本金列入当年调整预算计划的说明》拟通过财政预算内资金安排 11,067.00 万元，占比 84.69%，拟发行专项债券 2,000.00 万元，占比 15.31%。发行期限为 10 年(如果本项目在后续建设期内未获得专项债券支持，则该项目将利用本级财政预算资金和项目单位自筹资金予以解决)。

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	2022 年	2020 年	2021 年	2022 年	
建筑工程		7,878.13			2,000.00		9,878.13
设备购置		841.30					841.30
安装工程							
工程建设其他费用	382.72	958.04					1,340.76
基本预备费		964.81					964.81
建设期利息		42.00					42.00
流动资金							
合 计	382.72	10,684.28			2,000.00		13,067.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

项目收益主要为土地出让收入。由于出让土地后无后续服务，所以本项目无项目运营成本。

1、土地出让面积

异地征收土地腾空可出让面积 9.6071 万 m^2 。可出让土地位置是地块 4：南至天宝路；西至龙和铁路；北至延边金龙亚麻纺织股份有限公司。具体位置图如下：

地块4



2、土地出让价格

依据龙井市自然资源局出具的《关于龙井市出让土地基准价的情况说明》，龙井市出让土地基准价格为 400 元/ m^2 。

3、土地出让收益

(1) 土地出让政策性资金

土地出让收益为土地出让收入减去需缴纳的土地出让政策性资金，土地出让政策性资金具体包括：土地出让利润为土地出让收入的 45%；省级农业土地开发资金的计算基数为土地出让面积，计提比例为 1.05 元/m²；县级农业土地开发资金的计算基数为土地出让面积，计提比例为 4.2 元/m²；国有土地收益基金的计提比例为土地出让利润的 10%；教育资金的计提比例为土地出让利润的 10%；农田水利建设资金的计提比例为土地出让利润的 10%；保障性安居工程资金为土地出让利润的 10%。

(2) 土地出让收益计算

2022 年~2029 年内出让土地，计算土地出让收益如下表：

土地出让收益计算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1	土地出让收入 (1.1×1.2)	3842.84	480.36	480.36	480.36	480.36
1.1	可出让面积 (万 ^m ²)	9.6071	1.2009	1.2009	1.2009	1.2009
1.2	单价 (元/ ^m ²)		400.00	400.00	400.00	400.00
2	土地出让政策性资金 (=2.2)	742.20	92.78	92.78	92.78	92.78
2.1	土地出让利润 (1×45%)	1729.26	216.16	216.16	216.16	216.16
2.2	计提各项费用 (2.2.1+2.2.2+2.2.3+2.2.4+2.2.5+2.2.6)	742.20	92.78	92.78	92.78	92.78
2.2.1	省级农业土地开发资金 (1.1×1.05)	10.08	1.26	1.26	1.26	1.26
2.2.2	国有土地收益基金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.62
2.2.3	县级农业土地开发资金 (1.1×4.2)	40.32	5.04	5.04	5.04	5.04
2.2.4	教育资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.62
2.2.5	农田水利建设资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.62
2.2.6	保障性安居工程资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.62
3	土地出让收益 (1-2)	3100.64	387.58	387.58	387.58	387.58

土地出让收益计算表 (续表)

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期			
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	土地出让收入 (1.1×1.2)	3842.84	480.36	480.36	480.36	480.32
1.1	可出让面积 (万 m ²)	9.6071	1.2009	1.2009	1.2009	1.2008
1.2	单价 (元/m ²)		400.00	400.00	400.00	400.00
2	土地出让政策性资金 (=2.2)	742.20	92.78	92.78	92.78	92.74
2.1	土地出让利润 (1×45%)	1729.26	216.16	216.16	216.16	216.14
2.2	计提各项费用 (2.2.1+2.2.2+2.2.3+2.2.4+2.2.5+2.2.6)	742.20	92.78	92.78	92.78	92.74
2.2.1	省级农业土地开发资金 (1.1×1.05)	10.08	1.26	1.26	1.26	1.26
2.2.2	国有土地收益基金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.61
2.2.3	县级农业土地开发资金 (1.1×4.2)	40.32	5.04	5.04	5.04	5.04
2.2.4	教育资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.61
2.2.5	农田水利建设资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.61
2.2.6	保障性安居工程资金 (2.1×10%)	172.95	21.62	21.62	21.62	21.61
3	土地出让收益 (1-2)	3100.64	387.58	387.58	387.58	387.58

4、项目收益

项目收益情况表

单位：万元

年度	项目收入	项目支出			项目收益
		经营成本	相关税费	小计	
2022	387.58				387.58
2023	387.58				387.58
2024	387.58				387.58
2025	387.58				387.58
2026	387.58				387.58
2027	387.58				387.58
2028	387.58				387.58
2029	387.58				387.58
合计	3100.64				3100.64

项目现金流量分析表

单位：万元

序号	项目	合计	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025
一	项目预期收入	3,100.64			387.58	387.58	387.58	387.58
(一)	财政运营补贴收入							
(二)	项目自身经营收入	3,100.64			387.58	387.58	387.58	387.58
(三)	其他收入							
二	项目资金来源	13,067.00	382.72	12,684.28				
(一)	财政安排资金	11,067.00	382.72	10,684.28				
(二)	地方政府专项债券 其中：用于资本金	2,000.00		2,000.00				
(三)	项目单位市场化融资							
(四)	单位自筹资金							
三	项目建设支出	13,697.00	382.72	12,684.28	84.00	84.00	84.00	84.00
	其中：建设投资	13,025.00	382.72	12,642.28				
	流动资金							
	财务费用-专项债券付息	672.00		42.00	84.00	84.00	84.00	84.00
	财务费用-市场化融资付息							
四	项目运营支出							
	其中：经营成本							
	相关税费							
五	专项债券还本	2,000.00						
六	市场化融资还本							
	项目期初现金					303.58	607.16	910.74
	项目期内现金变动	470.64			303.58	303.58	303.58	303.58
	项目期末现金	9,996.16			303.58	607.16	910.74	1,214.32

项目现金流量分析表（续表）

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	项目预期收入	3,100.64	387.58	387.58	387.58	387.58		
(一)	财政运营补贴收入							
(二)	项目自身经营收入							
(三)	其他收入	3,100.64	387.58	387.58	387.58	387.58		
二	项目资金来源	13,067.00						
(一)	财政安排资金	11,067.00						
(二)	地方政府专项债券	2,000.00						
	其中：用于资本金							
(三)	项目单位市场化融资							
(四)	单位自筹资金							
三	项目建设支出	13,697.00	84.00	75.60	58.80	42.00	25.20	8.40
	其中：建设投资	13,025.00						
	流动资金							
	财务费用-专项债券付息	672.00	84.00	75.60	58.80	42.00	25.20	8.40
	财务费用-市场化融资付息							
四	项目运营支出							
	其中：经营成本							
	相关税费							
五	专项债券还本	2,000.00		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
六	市场化融资还本							
	项目期初现金		1,214.32	1,517.90	1,429.88	1,358.66	1,304.24	879.04
	项目期内现金变动	470.64	303.58	-88.02	-71.22	-54.42	-425.20	-408.40
	项目期末现金	9,996.16	1,517.90	1,429.88	1,358.66	1,304.24	879.04	470.64

单位：万元

（二）偿还债券本息情况

本项目拟发专项债券 2,000.00 万元，利率暂按 4.20%，期限为 10 年，每半年付息一次，存续期后 5 年（2027~2031 年）在各年年中偿还本金 400.00 万元，全部为新增债券，品种为记账式固定利率附息债券。

债券融资还本付息计划表

单位：万元

年度	当期发行债券	当期债券本息合计	当期债券还本	当期债券付息
2021	2000.00	42.00		42.00
2022		84.00		84.00
2023		84.00		84.00
2024		84.00		84.00
2025		84.00		84.00
2026		84.00		84.00
2027		475.60	400.00	75.60
2028		458.80	400.00	58.80
2029		442.00	400.00	42.00
2030		425.20	400.00	25.20
2031		408.40	400.00	8.40
合计	2000.00	2672.00	2000.00	672.00

（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，本息覆盖倍数大于 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项目收入减去项目运营支出和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 3,100.64 万元，债券本息合计为

2,672.00 万元，本息覆盖倍数为 1.16 倍，还款能力有保障，具体情况如下：

专项债券本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况			
	还本	付息	小计	项目收入	经营成本	相关税费	项目收益
2020							
2021		42.00	42.00				
2022		84.00	84.00	387.58			387.58
2023		84.00	84.00	387.58			387.58
2024		84.00	84.00	387.58			387.58
2025		84.00	84.00	387.58			387.58
2026		84.00	84.00	387.58			387.58
2027	400.00	75.60	475.60	387.58			387.58
2028	400.00	58.80	458.80	387.58			387.58
2029	400.00	42.00	442.00	387.58			387.58
2030	400.00	25.20	425.20				
2031	400.00	8.40	408.40				
合计	2000.00	672.00	2672.00	3100.64			3100.64
覆盖倍数				1.16			

（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）还款保障措施

1. 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债券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。本级财政按照《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号）规定，应及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

2. 落实加强政府债务预算管理

龙井市政府设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

3. 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。龙井市严格执行国务院、财政部及吉林省

债务风险防范措施举措，响应和落实债务风险应急预案。

4. 建立完善的债券资金使用管理机制

龙井市财政局、项目主管部门及建设单位建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，规范使用债券资金，加强债券资金使用监管及对项目实施情况监控，明确资金用途，严格执行债券资金专款专用，有效保障资金安全，确保债券资金合规使用，控制不合理的资金流出，确保项目形成的专项收入应收尽收，保障投资者合法权益。

5. 必要时限额内发行新增专项债券

必要时可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本项目预期现金流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，龙井市政府将按照财预【2017】89号和财预【2018】28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

（二）财务风险及控制措施

1. 风险情况

由于项目建设周期较长，在项目建设过程中，施工所需要的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，因此面临一定的财务风险。

2. 应对措施

在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）管理风险及控制措施

1. 风险情况

本项目具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目产生一定的不确定性。

2. 应对措施

各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商。督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和设备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

（四）工程建设风险及控制措施

1. 风险情况

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、堆场等建构筑物工程在本项目中占比很大，且项目公司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。

2. 应对措施

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，建设单位及相关部门已完成勘察、设计工作，同时工程建设的各技术环节均由具备相应资质的技术单位担任，委托专业的工程监理单位进行工程监理，可有效保障工程建设管理活动的合理性、安全性，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。

（五）运营风险及控制措施

1. 风险情况

若项目投入运营后的实际收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

2. 应对措施

要求项目管理单位密切关注收费定价情况。加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出、提高资金使用效率，保证还本付息资金。

（六）市场风险及控制措施

1. 风险情况

宏观市场环境上来看，2020 年经济整体增长动力趋弱，同时也受疫情影响，旅游经济下行的压力加大。从龙井市来看，在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，旅游产业增速发展后劲十足。可见，龙井市的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

2. 应对措施

引导和帮助入驻企业加强宏观政策市场信息收集和分析，创造良好的政策环境，为投资商和政府之间积极营造良好的交流和合作的平台，帮助掌握国家的大政方针和经济发展政策，为企业提供支持和服务。

要加大招商引资力度，用良好的区位优势 and 优惠政策，扩大宣传，围绕产业的定位，引进和培育一批符合园区规划定位和促进区域形象和发展的产业，形成产业链拉长和延伸，培育一批龙头企业，形成材料新科技产业集群；同时加大招商力度，为打造良好的发展前景而不断努力。

（七）环境风险及控制管理措施

1. 风险情况

项目投入运营产生的环境风险包括固废、废水等，固体废物主要为生活垃圾，预测对周围环境影响较小。

2. 应对措施

通过对项目设置垃圾收集设施，由专职保洁人员及时清理、消毒、运送到城市垃圾处理站统一处理；废水经园区内排水管道送至污水处理站集中处理，达到市政污水管网受纳标准后排入市政管网，确保不会对周围环境造成污染。

（八）不可抗力因素风险

1. 风险情况

不可抗力是指不能预见、不能避免并且不能克服的客观情

况，在本项目中，不可抗力主要指来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，本项目将难以达到设计建设水平，项目的进展和收益将受到影响。

2. 控制措施

项目方建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防，并向保险公司投保相应的风险险种，确保投资者的基本利益。

（九）资金管理风险

1. 风险情况

本次募集资金投资项目从项目开始筹划到交付使用将有一定的周期，涉及的环节也较多，如果投资管理不善，突破预算，可能影响投资项目不能如期完成。

2. 控制措施

管理运营公司将通过建立严格的资金管理制度、财务管理制度，严格把控资金的使用与审批，加强成本控制，建立有效的财务风险预警系统和财务监管机制来实现财务风险的预警与规避。

七、项目实施单位介绍

实施单位：龙井市龙城投资开发有限公司

法定代表人：李峰

注册资本：5600 万元

项目单位简介：为国有独资有限责任公司。经营范围：组织开发建设、城市基础设施建设、工程项目投资、重大产业项目投资、房地产开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

八、部门分工及责任

财政局：

负责按照政府债务管理要求并根据专项债务风险、项目收入等因素，复核项目资金需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金监管等工作。配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确定资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台等企业融资提供担保和抵押；在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券融资规模和期限、还本付息等信息。

主管部门：

本项目的主管部门是龙井市住房和城乡建设局，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，负责监管项目实施单位的业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，确保提供的项目信息真实性、准确、完整，加强对项目实施单位的管理与指导，审核计划及资金需求，确保债券资金年度内支出，形成对应的实物工作量，并配合财政部门做好专项债券使用工作，做好政府债务管理系统的衔接。

项目实施单位：

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，会同财政局对本次债券资金做好管理和使用工作。负责本项目的协议洽谈、项目招标、施工管控、费用测算支付以及完成上级交办的其他工作和任务。