长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

双阳区位于吉林省中部，长春市区东南部，双阳距长春市中心区37公里，处于长春半小时经济圈内，是长春市城市规划空间格局中的战略功能区。北部区域已进入主城区控制线以内。全区辖鹿乡、太平、齐家、双营4个乡镇，平湖、云山、山河、奢岭4个街道区域，面积1677.42平方公里，占长春市区总面积的46.8%;总人口38.89万，占长春市区总人口的13.7%。双阳1995年撤县设区，是长春市幅员面积最广、人口密度最小、生态环境最佳、自然资源最丰富、发展空间和发展潜力最大的新城区和长春城市副中心，也是国家命名的“中国梅花鹿之乡”。

根据长春市双阳区总体发展布局和双阳区“十三五”规划，到2020年，长春市双阳区将初步建成洁净工业城、绿色宜居城、生态旅游城和都市农业先导区。

2018－2020年，长春市双阳区分别实现一般公共预算收入7.86亿元、5.16亿元和16.11亿元，政府性基金收入分别为5.80亿元、5.39亿元和23.96亿元。

长春市双阳区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）	273.90	146.82	155.78
一般公共预算收入（亿元）	7.86	5.16	16.11

一般公共预算支出（亿元）	42.30	44.30	47.68
政府性基金收入（亿元）	5.80	5.39	23.96
其中:国有土地使用权出让收入(亿元）	5.48	4.94	23.09
政府性基金支出（亿元）	11.03	13,29	37.08
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）	10.25	3.08	21.53

截止 2020 年末，长春市双阳区地方政府专项债务限额 30.79 亿元,专项债务余额 30.78 亿元,其中:5 年期占比 25%,7 年期占比 2%，10 年期占比 51%,15 年期占比 12%,30 年期占比 10%。

二、债券情况

长春市双阳区本次拟发行棚户区改造债券 0.70 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，付息按半年支付，后 5 年每年偿还本金 20%，利率暂按 4.20%测算。拟用于双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目，共涉及 5 个地块。

三、项目概况

1.项目建设内容

双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目选址位于长春市双阳区奢岭镇，北至规划路、南至乙二路、西至丙十八街、东至乙二街。

本项目规划总用地面积 61224 ㎡，规划总建筑面积为 121651.16 ㎡，地上建筑面积 93304.14 ㎡，其中住宅建筑面

积为 84211.72 ㎡，公建建筑面积为 9092.42 ㎡，地下建筑面积 28347.02 ㎡。居住户数 1015 户，居住人数 3248 人。

2.项目建设情况

项目建设期确定为 24 个月，即从 2020 年 01 月—2022 年 01 月。

1）2020 年 01 月：项目前期准备阶段；资金筹备、可行性研究报告编制；

2）2020 年 2 月-6 月：地质勘测，方案设计、施工图设计；

3）2020 年 7 月-2021 年 12 月：土建工程、室外装修工程、场区道路、绿化工程、室内装修工程（冬季不施工）；

4）2022 年 1 月：全部工程竣工验收、投入使用。

该项目已完成全部的土地征拆工作，市政配套和水电接入已经完成。

3.项目批复情况

该项目于 2020 年 2 月取得可研批复（长双发改审批字〔2020〕16 号）和选址意见书，2020 年 2 月末取得环评批复，2021 年 3 月取得《关于同意调整长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁三期建设项目建设内容及规模的通知》（长双发改审批字〔2021〕31 号），2021 年 5 月取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第 202101202100026 号）。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目概况

单位：万元

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	丙二十一街以西地块	北至丙三十九路、南至丙二十六路、西至丙二十六路、东至丙二十一街	征收面积约为 58.80 万平方米，涉及居民 102 户	8,599.85	长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处
2	丙十二街以西地块	北至乙七路、南至丙十四路、西至丙四十七路、东至乙二街	征收面积约为 50.17 万平方米，涉及居民 144 户	6,738.68	长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处
3	乙一街以西地块	北至乙四路、南至乙七路、西至乙二街、东至乙一街	征收面积约为 66.16 万平方米，涉及居民 251 户	21,178.72	长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处
4	建筑学院以东地块	北至净月风景名胜控制区、南至丙四十八路、西至丙十三街、东至乙六路	征收面积约为 40.408 万平方米，涉及居民 146 户	12,300.77	长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处
5	乙三街以西地块	北至丙二十五路、南至丙二十四路、西至规划用地界限、东至乙三街	征收面积约为 29.25 万平方米，涉及居民 98 户	8,257.56	长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处
合计			征收面积约 244.788 万平方米，涉及居民 741 户	57,075.58	

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目为棚户区改造项目，项目能给双阳区财政带来的收入主要为项目腾空土地出让金。根据周边市场调研，经济效益如下表所示：

项目土地出让一览表

序号	地块	腾空土地面积（万㎡）	可出让土地情况		腾空土地出让金单价（元/㎡）	土地出让金收入（万元）
			用地性质	面积（万㎡）		
1	丙二十一街以西地块	34.5689	居住用地	28.9768	2,249.57	71,774.79
			商业用地	5.5921	1,178.35	
2	丙十二街以西地块	26.6375	居住用地	22.7366	2,249.57	55,744.20
			商业用地	3.9009	1,178.35	
3	乙一街以西地块	25.7313	居住用地	25.7313	2,249.57	57,884.36
4	建筑学院以东地块	27.3149	居住用地	24.8217	2,249.57	58,776.01
			商业用地	2.4932	1,178.35	
5	乙三街以西地块	21.4872	居住用地	21.4872	2,249.57	48,336.96
合计		135.7398	—	135.7398	—	292,516.32

上述 5 个地块合计征收土地面积约 2447880 ㎡，腾空土地面积约 1357398 ㎡，腾空可出让土地面积约 1357398 ㎡，可腾空土地出让金按预计出让单价 100%计算预计收益能达到约 292,516.32 万元。

其中：丙二十一街以西地块、乙一街以西地块、乙三街以西地块、丙十二街以西地块、建筑学院以东地块预计 2023 年完成出让。

（二）社会效益分析

通过对长春市现有棚户区的改造不仅能够改变城市面貌，解决棚户区老百姓居住问题，还能够通过商业建筑开发、道路等基础设施的建设完善提升所在地段的商业价值，吸引外来投资，增加就业，间接促进区域经济的发展，从而形成良好的带动作用，对整个城市的经济发展做出贡献。项目建

成后，可促进长春市房地产业健康发展，从而带动长春市经济发展，为“十三五”规划目标的顺利完成奠定基础。

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。

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。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。

五、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

项目总投资 57,075.58 万元，其中建设投资 53,535.30 万元，包括土地总费用 715.30 万元，安置补偿费 1,708.00 万元，前期工程费 464.82 万元，基础设施建设费 2,691.68 元，建筑安装工程费 39,906.14 万元，公共配套设施建设费 61.20 万元,其它费用 3,121.31 万元,预备费 4,866.85 万元;建设期利息 3,540.28 万元。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目投资明细表

单位：万元

序号	内容	金额（万元）	占总投资比例%	备注
一	建设投资	53,535.30	93.80	

1	基础设施建设费	2,691.68	4.72	
2	建筑安装工程	39,906.14	69.92	
3	公共配套设施建设费	61.20	0.10	
4	工程建设其他费用	6,009.43	10.53	
（1）	土地总费用	715.30	1.25	
（2）	安置补偿费	1,708.00	2.99	
（3）	前期工程费	464.82	0.82	
（4）	其它费用	3,121.31	5.47	
5	预备费	4,866.85	8.53	
二	建设期利息	3,540.28	6.20	
合计		57,075.58	100.00	

（二）资金筹措方案

1.资金筹措方式或原则

本项目总投资 57,075.58 万元，项目总投资拟采取地方财政资金和申请债券两种方式解决。其中 2020 年拟申请专项债券为 25,600.00 万元，占总投资的 44.85%; 2021 年拟申请专项债券为 7,000.00 万元，占总投资的 12.26%; 2020 年长春市财政局拨付一般债券 5,000.00 万元,占总投资的 8.76%; 地方财政资金为 19,475.58 万元，占总投资的 34.13%。

依据《关于长春市双阳区 2021 年第二批专项债券项目资本金纳入财政预算调整计划的函》（长双财函〔2021〕1034 号），2020 年已投资 29,603.82 万元，其中：2020 年已使用地方政府专项债券资金 24,062.72 万元，一般债券资金

5,000.00 万元，财政已投资资金 541.10 万元。2021 年申请专项债券 7,000.00 万元，2021 年财政预算安排 14,665.36 万元。

2.资金来源

项目资金使用计划表

单位：万元

建设内容	项目资本金				专项债券资金			一般债券资金	合计
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年以后	2019 年	2020 年	2021 年	2020 年	
建筑工程	1,820.48		5,671.54			24,062.72	6,104.28	5,000.00	42,659.02
工程建设其他费用		541.10	5,468.33						6,009.43
基本预备费			2,433.85				2,433.00		4,866.85
建设期利息			1,091.64	2,448.64					3,540.28
合计	1,820.48	541.10	14,665.36	2,448.64		24,062.72	8,537.28	5,000.00	57,075.58

注释：2020 年申请专项债券资金 25,600.00 万元，实际使用 24,062.72 万元，剩余专项债券资金 1,537.28 万元将继续用于 2021 年项目工程建设。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

（一）项目收益情况

近三年土地出让地价

序号	年度	项目	位置	地面价格（元/平方米）	用途（商业住宅等）
1	2018	长春国信南山房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1715	商住用地
2	2018	长春国信南山房地产开发有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1875	住宅用地
3	2019	长春奢爱农业科技发展有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	1087	商业用地

4	2019	长春和发地产有限公司	长春市双阳区奢岭街道办事处	2110	商住用地
5	2020	翰林府二期	长春市双阳区奢岭街道办事处	2260	商住用地

近三年土地单价获取渠道来自于双阳区土地收储中心和中国土地市场网。

本项目预计在2023年进行土地出让,预计出让土地面积1357398㎡。在综合考虑本地区的土地基准地价、前1年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后，以长春市双阳区GDP增速3.5%的100%、90%和80%比例计算土地出让净收入，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为170,596.49万元、169,707.60万元、168,822.28万元。具体详见下表:

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目收益测算表

序号	项目	单位		按100%预计出让地价	按90%预计出让地价	按80%预计出让地价
一	**出让土地收入**	**万元**		**292,516.32**	**290,541.10**	**288,573.66**
1	可出让土地面积	万平方米	居住用地	123.7536	123.7536	123.7536
			商业用地	11.9862	11.9862	11.9862
2	地价	元/㎡	居住用地	2,249.57	2,234.38	2,219.25
			商业用地	1,178.35	1,170.39	1,162.46
二	**土地扣减项目**	**万元**		**121,919.83**	**120,833.50**	**119,751.38**
3	政策性成本	万元		121,919.83	120,833.50	119,751.38

三	其他收益	万元	0.00	0.00	0.00
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	170,596.49	169,707.60	168,822.28

政策性成本包括农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金、廉政住房建设资金、铁路建设资金。具体情况如下:

1、农业土地开发资金

依据吉林省人民政府《关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（吉政发[2004]25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》（财综[2004]49号）文件，农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）*土地出让平均纯收益征收标准（长春市双阳区为41元/平方米）。

2、教育资金

依据财政部、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》（财综[2011]62号），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 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）文件，教育资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

3、农田水利建设资金

依据财政部、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》（财综[2011]48号），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》（吉财非税[2011]624号）文件，农田水利建设资金=（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%。

4、国有土地收益基金

依据长春市财政局《关于确定国有土地收益基金提取比例的请示》（长财综[2007]560号）文件，国有土地收益基金=土地净收益*10%，土地净收益为土地出让收入扣除土地开发成本及扣除农业土地开发资金后余额。

5、廉政住房建设资金

依据吉林省人民政府《关于印发公共租赁住房管理暂行办法的通知》（吉政发[2011]18号）文件，廉政住房建设资金=土地净收益*20%。

6、铁路建设资金

依据吉林省人民政府《关于加快推进全省铁路建设的意见》（吉政发[2011]4号）文件，铁路建设资金=土地净收益*5%。

（二）偿还债券本息情况

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目拟发行专项债券32,600.00万元，一般债券5,000.00万

元，其中 2020 年已发行专项债券 25,600.00 万元，期限 15 年，每半年支付一次利息，债券存续期最后 1 年一次性偿还本金，发行利率 3.69%；2020 年已发行一般债券 5,000.00 万元，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券存续期最后 1 年一次性偿还本金，发行利率 2.94%；2021 年拟发行专项债券 7,000.00 万元（本批次发行金额 7,000.00 万元），期限 10 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金，利率暂按 4.20%进行测算。

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券融资成本情况表 2020 年

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
2020 年		25,600.00		3.69%		
2021 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2022 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2023 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2024 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2025 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2026 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2027 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2028 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2029 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2030 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2031 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2032 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2033 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64

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
2034 年	25,600.00			3.69%	944.64	944.64
2035 年	25,600.00		25,600.00	3.69%	944.64	26,544.64
合计		25,600.00	25,600.00		14,169.60	39,769.60

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目一般债券融资成本情况表 2020 年

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
2020 年		5,000.00		2.94%		
2021 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2022 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2023 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2024 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2025 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2026 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2027 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2028 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2029 年	5,000.00			2.94%	147.00	147.00
2030 年	5,000.00		5,000.00	2.94%	147.00	5,147.00
合计		5,000.00	5,000.00		1,470.00	6,470.00

长春市双阳区奢岭街道老街棚户区改造回迁区三期建设项目专项债券融资成本情况表 2021 年

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本	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		7,000.00		4.20%		
2022 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2023 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2024 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2025 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2026 年	7,000.00			4.20%	294.00	294.00
2027 年	7,000.00		1,400.00	4.20%	294.00	1,694.00
2028 年	5,600.00		1,400.00	4.20%	235.20	1,635.20
2029 年	4,200.00		1,400.00	4.20%	176.40	1,576.40
2030 年	2,800.00		1,400.00	4.20%	117.60	1,517.60
2031 年	1,400.00		1,400.00	4.20%	58.80	1,458.80
合计		7,000.00	7,000.00		2,352.00	9,352.00

（三）项目融资平衡情况

根据上述分别测算的可用于土地平衡的收益 170,596.49 万元、169,707.60 万元、168,822.28 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 3.07、3.05、3.04。

该项目最终收益取值数据以预计出让单价 100%比例计算为准，土地出让净收入为 170,596.49 万元。根据压力测试结果，当以长春市双阳区 GDP 增速 3.5%的 90%、80%比例计算土地出让净收入，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。具体情况如下:

表一：按预计出让单价 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	土地相关收益	其他收益
2020 年					
2021 年		1,091.64	1,091.64		
2022 年		1,385.64	1,385.64		
2023 年		1,385.64	1,385.64	170,596.49	
2024 年		1,385.64	1,385.64		
2025 年		1,385.64	1,385.64		
2026 年		1,385.64	1,385.64		
2027 年	1,400.00	1,385.64	2,785.64		
2028 年	1,400.00	1,326.84	2,726.84		
2029 年	1,400.00	1,268.04	2,668.04		
2030 年	6,400.00	1,209.24	7,609.24		
2031 年	1,400.00	1,003.44	2,403.44		
2032 年		944.64	944.64		
2033 年		944.64	944.64		
2034 年		944.64	944.64		
2035 年	25,600.00	944.64	26,544.64		
合计	37,600.00	17,991.60	55,591.60	170,596.49	
覆盖倍数					3.07

表二：按预计出让单价 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	土地相关收益	其他收益
2020 年					
2021 年		1,091.64	1,091.64		
2022 年		1,385.64	1,385.64		
2023 年		1,385.64	1,385.64	169,707.60	

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2024 年		1,385.64	1,385.64		
2025 年		1,385.64	1,385.64		
2026 年		1,385.64	1,385.64		
2027 年	1,400.00	1,385.64	2,785.64		
2028 年	1,400.00	1,326.84	2,726.84		
2029 年	1,400.00	1,268.04	2,668.04		
2030 年	6,400.00	1,268.04	2,668.04		
2031 年	1,400.00	1,209.24	7,609.24		
2032 年		1,003.44	2,403.44		
2033 年		944.64	944.64		
2034 年		944.64	944.64		
2035 年	25,600.00	944.64	944.64		
合计	37,600.00	17,991.60	55,591.60	169,707.60	
覆盖倍数					3.05

表三：按预计出让单价 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	土地相关收益	其他收益
2020 年					
2021 年		1,091.64	1,091.64		
2022 年		1,385.64	1,385.64		
2023 年		1,385.64	1,385.64	168,822.28	
2024 年		1,385.64	1,385.64		
2025 年		1,385.64	1,385.64		
2026 年		1,385.64	1,385.64		

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2027 年	1,400.00	1,385.64	2,785.64		
2028 年	1,400.00	1,326.84	2,726.84		
2029 年	1,400.00	1,268.04	2,668.04		
2030 年	6,400.00	1,268.04	2,668.04		
2031 年	1,400.00	1,209.24	7,609.24		
2032 年		1,003.44	2,403.44		
2033 年		944.64	944.64		
2034 年		944.64	944.64		
2035 年	25,600.00	944.64	944.64		
合计	37,600.00	17,991.60	55,591.60	168,822.28	
覆盖倍数					3.04

（四）现金流量情况预测

项目现金流量情况预测表 100%

单位：万元

项目	以前年度投入	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
现金流入									
资本金流入	1,820.48	541.10	14,665.36	1,385.64	1,063.00				
其他融资资金流入									
债券资金流入		30,600.00	7,000.00						
土地出让现金净流入					170,596.49				
现金流入总额	1,820.48	31,141.10	21,665.36	1,385.64	171,659.49				
现金流出									
建设期资金流出	1,820.48	29,603.82	22,111.00						
债券还本付息			1,091.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	2,785.64
其他融资还本付息									
现金流出总额	1,820.48	29,603.82	23,202.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	1,385.64	2,785.64
现金净流量									
当年项目现金净流入		1,537.28	-1,537.28		170,273.85	-1,385.64	-1,385.64	-1,385.64	-2,785.64
期末项目累计现金结存额		1,537.28			170,273.85	168,888.21	167,502.57	166,116.93	163,331.29

续：

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
现金流入									
资本金流入									19,475.58
其他融资资金流入									
债券资金流入									37,600.00
土地出让现金净流入									170,596.49
现金流入总额									227,672.07
现金流出									
建设期资金流出									53,535.30
债券还本付息	2,726.84	2,668.04	7,609.24	2,403.44	944.64	944.64	944.64	26,544.64	55,591.60
其他融资还本付息									
现金流出总额	2,726.84	2,668.04	7,609.24	2,403.44	944.64	944.64	944.64	26,544.64	109,126.90
现金净流量									
当年项目现金净流入	-2,726.84	-2,668.04	-7,609.24	-2,403.44	-944.64	-944.64	-944.64	-26,544.64	118,545.17
期末项目累计现金结存额	160,604.45	157,936.41	150,327.17	147,923.73	146,979.09	146,034.45	145,089.81	118,545.17	

注：按预计出让单价 90%比例计算现金流量表期末累计现金结存额为 117,656.28 万元；按预计出让单价 80%比例计算现金流量表期末累计现金结存额为 116,770.96 万元。

七、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

（一）市场风险及控制措施

风险情况：由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收项目中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。

控制措施：1、注重对被征收人切身利益的保护。在制定政策时注重保护群众利益，严格执行征收补偿标准，本着有利于保护被征收人切身利益的角度，制定标准时，按照政策规定，取高舍低，最大限度满足拆迁居民的需要。2、科学安排和监管补偿资金使用。该项目征收补偿金由征收办、财政局、开户行三方监管，足额到位、专户存储、专款专用。

（二）财务风险及控制措施

风险情况：建设工期长，资金使用量大。棚户区改造不仅涉及征迁、建设问题，也涉及改造之后的安置问题，关注到改造之后居民的生活状况和稳定问题，因此棚户区改造相较于普通的房地产建设项目而言更加复杂而烦琐，耗时更长，因此资金需求量也更大。

控制措施：完善资金管理机制。加强项目资金的集中度和使用效率。棚户区改造项目应当在已有经验的基础上，结合相应的管理理论和制度，建立自身的资金管理机制，实现资金的系统化、统筹化管理。对于项目的资金实现实时掌控，

不断集中，形成一套科学的资金管理模式，保证资金的合理化利用，并实现资金使用的监控。

（三）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噪声污染、空气污染以及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：加强施工组织管理，选择具备相应资质、信誉度高的合作伙伴，在相关的设计、施工、监理等合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施；严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，努力按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保施工期间的文明、安全；不断优化完善工程方案，需要项目单位、设计单位、施工监理单位反复优化，达到安全、优质、造价省的目的。

（四）运营风险及控制措施

风险情况：项目收益易受到项目成本变动、项目收入变动等因素的影响，项目收益的实现存在一定不确定性。

控制措施：项目管理单位将加强项目运营管理，密切关注与项目收益有关的市场动态，及时跟踪市场需求，调整经营策略。压缩不合理的开支，提高资金使用效率，确保项目的还债能力。

八、项目实施单位介绍

实施单位：长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处。奢岭镇位于长春市东南端，东与永吉县隔河相望，西与伊通县为邻，南连磐石市，北与南关区、二道区、净月旅游经济开发区接壤。区域总面积为1,663.00平方公里，占长春市总面积的46.5%，区内总人口为38.00万人，占长春市总人口的13.7%，是长春市幅员面积最大，人口密度最小，最具开发潜力的辖区。

注册地址：长春市双阳区奢岭街道。

法人代表：王明福。

主要职责：及时办理项目各项审批手续、合理使用债券资金、履行日常监管责任等。

九、部门分工及责任

长春市双阳区财政局主要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；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。

主管部门为长春市双阳区人民政府奢岭街道办事处，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，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

十、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。