



池北区茗园世嘉棚户区改造建设 项目收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

吉林省长白山保护开发区池北区位于延边朝鲜族自治州安图县的南部，地处长白山的脚下，境内森林密布，地理坐标为 $127^{\circ} 53' - 128^{\circ} 34' E$ ， $42^{\circ} 01' - 42^{\circ} 48' N$ 。东与和龙市崇善乡、卧龙乡及安图县的松江镇接壤，西接抚松县界，南与朝鲜民主主义人民共和国隔江相望，北邻安图县两江镇，整个地域呈东南向西北走向的狭长条形。

长白山池北区是吉林省长白山区域的中心城镇和重要旅游服务基地，长白山管委会的政治、经济、文化中心，是以旅游产业为主导的综合型城镇。项目建设地点位于长白山保护开发区池北区，常青路以南、云杉路以北、园池街以东、锦江街以西。

吉林省长白山保护开发区辖区地貌为典型的火山地貌。随海拔自下而上主要由玄武岩台地、玄武岩高原和火山锥体三大部分构成。区内海拔高差近 2000m。在广阔的玄武岩台地和玄武岩高原上是火山锥体——长白山主峰。长白山池北区地形地貌条件比较简单，地势南高北低并大致呈阶梯状分布，基本上以平地为主。全区海拔高度介于 670—750m 之间，相对高差不超过 80m。

根据吉林省地震动参数区划工作图，长白山保护开发区池北区抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震动加速度值为 0.05g。

场地类别为 II 类。场地为抗震一般地段。根据《中国季节性冻土标准冻深线图》，该场地的标准冻深为 1.6m。

2019 年全区 GDP20 亿元，同比增长 17.0%；其中第一产业增加值 2.6 亿元，第二产业增加值 4.1 亿元，第三产业增加值 13.3 亿元；固定资产投资达 20.3 亿元，同比增长 37.5 亿元；财政收入实现 2.8 亿元，同比增长 18.1%；长白山景区旅游收入实现 4.8 亿元，同比增长 29.7%；长白山旅游人数达 167 万人次。

“十三五”以来长白山保护开发区池北区房地产业进入平稳发展的阶段，随着宏观调控力度逐步加强，市场经济机制的作用越来越大，房地产市场正朝着规范、有序、健康的方向发展。近两年房地产开发一直是长白山池北区的投资重点之一，对启动内需，拉动经济增长，起到了一定的作用。由于政策推动和居民消费层次的提高，住房消费已成为长白山池北区较大的潜在消费项目。

2018 - 2020 年，长白山管委会分别实现一般公共预算收入 4.22 亿元、4 亿元和 3 亿元，政府性基金收入分别为 5.89 亿元、4.81 亿元和 5.67 亿元。

长白山管委会 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）	18	19.45	15.67
一般公共预算收入（亿元）	4.22	4.00	3.00

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算支出（亿元）	32.4	33.3	26.2
政府性基金收入（亿元）	5.89	4.81	5.67
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.45	4.41	5.1
政府性基金支出（亿元）	9.81	14.67	21.57
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）	9.01	3.61	2.65

截止 2020 年末，长白山管委会地方政府专项债务限额 32.71 亿元，专项债务余额 32.55 亿元，其中：5 年期占比 26.64%，7 年期占比 3.6%，10 年期及以上期占比 69.76%。

根据吉林省财政厅于 2021 年 7 月 27 日下发的《关于下达 2021 年第二批新增地方政府专项债务限额的通知》（吉财债[2021]628 号），吉林省财政厅核定长白山管委会 2021 年新增专项债券限额 3.10 亿元，本期池北区尚景旺居建设项目拟发行专项债券人民币 0.50 亿元。

二、债券情况

长白山管委会本次拟发行池北区茗园世嘉棚户区改造建设项目专项债券 0.50 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为 10 年，专项债券利率暂按 4.20% 进行测算，每半年支付一次利息，后五年分年等额偿还本金。

（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）。

三、项目概况

（一）项目概况

1. 项目建设背景

“十三五”以来长白山保护开发区池北区房地产业进入平稳发展的阶段，随着宏观调控力度逐步加强，市场经济机制的作用越来越大，房地产市场正朝着规范、有序、健康的方向发展。近两年房地产开发一直是长白山池北区的投资重点之一，对启动内需，拉动经济增长，起到了一定的作用。由于政策推动和居民消费层次的提高，住房消费已成为长白山池北区较大的潜在消费项目。市场基本实现了供求平衡。环境优美的小区陆续建成，对改变城市面貌，拉动经济增长，改善居民生活居住条件将起到了重要的作用。

目前由于政策推动和居民消费层次的逐步提高，住房消费已成为首选最大的潜在消费项目。因而，房地产的市场还有相当大的发展空间。

随着经济的发展和人民生活水平的提高，居民的住房观念和住宅市场需求正在发生变化，对高品质住宅的需求量在不断增大，但是长白山池北区一部分居民住房仍然得不到解决。部分居民住房建设年代较久，房屋破旧，布局不合理，房屋密度大，采光条件差，住房面积小，配套设施不齐全。

根据全省“三年大变样”政策及地方城市建设规划政策，为实现“加快旧城改造，美化、亮化城市”的目标，长白山池北区对城区进行了系统规划，对旧城区进行改造，以改善当地居民住宅条件差，城区破旧混乱的旧局面。

依托项目自然地理环境优势，发扬长白山保护开发区池北区当地特色人文情怀，展现新时代城市发展的特色、以此形成未来的高品质居住氛围生活圈，创造一个高品质居住社区。

2. 项目建设必要性

（1）项目建设是完成长白山保护开发区池北区规划目标的需要

近年来，长白山池北区十分重视城市建设的发展，对城市建设的风格选择、城市定位、功能布局和发展计划都作了总体规划，并且采取了一系列措施，逐步将规划付诸建设之中。拓开资金渠道，广开门路，鼓励各方资金，先后开展了旧城区改造、城区延伸拓展等提质扩容工作，取得了巨大成效。城市固定资产投资、居民生活环境和质量、城市基础设施等取得新的突破。

（2）项目建设是促进长白山保护开发区池北区经济发展的需要

近年来，长白山池北区抢抓振兴东北老工业基地，经济社会持续稳定发展。一方面，产业集群效益初步显现，经济

总量、财政收入稳定增长，新型工业化、基础设施建设和民生工程建设取得新的进展，旅游活动和商贸往来进一步活跃。另一方面，越来越多的农村人口进城、农村人口的教育等直接刺激了住房、商业和其它行业的快速发展。房地产的开发一是满足人们对住房改善的需要，同时也是城市建设和县域经济发展的需要。

（3）项目建设是促进长白山保护开发区池北区房地产市场建设的需要

长白山池北区正处在大开发、大建设、大发展关键时期，房地产业对全区经济社会发展具有重要带动作用，保持房地产业持续健康发展，可以全面促进地方经济繁荣。因此，对该地块的改造性建设在社会效益和经济发展上都是很有必要的。根据长白山池北区规划要求，拟将该地块建设成为建筑布局合理、配套设施完善、环境优美的新型商住区，该小区将引进先进的规划、建筑设计及物业管理理念，追求自然生态的社区生活与和谐的人居环境，为该地段居民提供一个良好的现代生活氛围，与周边环境形成一个有机整体。该项目的开发建设，是长白山池北区进行旧城区改造的一个重要组成部分，无论从改善地段居民的居住条件，还是从美化市容、改善城市面貌来讲，都是很有必要的。

3. 项目建设内容

项目建设地点位于长白山保护开发区池北区，常青路以

南、云杉路以北、园池街以东、锦江街以西。

项目总用地面积 18622.55m²，总建筑面积 32545.0m²。建设多层 6 栋，地下车库 2 座、公建 2 座、垃圾转运站 1 座。并配套建设道路、绿化、停车位等。居住户数 216 户，总停车位 252 个。建筑密度 37.61%，容积率 1.45，绿地率 22.03%。

本项目申请专项债券资金主要用于工程建设中的建筑工程。

4. 项目建设情况

(1) 设期 20 个月，从 2020 年 5 月开始至 2021 年 12 月结束。

具体进度安排：

2020 年 05 月-2019 年 07 月	前期工作
2020 年 07 月-2020 年 09 月	勘察设计
2020 年 09 月-2021 年 11 月	工程施工
2021 年 11 月-2021 年 12 月	工程竣工验收并交付使用

(2) 项目现场部分照片如下：



5. 项目批复情况

截止本方案上报之日，本项目已取得的批复文件如下：

（1）纳入棚户区改造计划情况

吉林省住房和城乡建设厅于 2020 年 3 月 6 日下发的《关于对 2019 年城市棚户区改造项目进行备案的通知》（吉建保[2020]1 号）。

（2）当前已取得的批准手续

2020 年 11 月 24 日，吉林省长白山保护开发区管委会规划和自然资源局作出《国有建设用地划拨决定书》（编号 CBS2020-1015，电子监管号：2224262020A00615），宗地编号 CBS2020-004 地块总面积 18622.55 m²，划拨宗地面积 13324.95 m²。

吉林省长白山保护开发区管委会规划和自然资源局 2020 年 11 月 24 日核发《建设项目用地规划许可证》（地字第 222426202090010 号）。

吉林省长白山保护开发区管委会规划和自然资源局 2020 年 12 月 6 日核发《建设工程规划许可证》（建字第 222426202090016 号）。

吉林省长白山保护开发区管理委员会经济发展局作出《关于池北区茗园世嘉棚户区改造建设可行性研究报告批复》（长管经发投资[2020]159）。

2021 年 1 月 27 日，吉林省长白山保护开发区管理委员会住房和城乡建设局准予池北区茗园世嘉棚户区改造项目施工图审查合格书备案。

2021 年 3 月 1 日，吉林省长白山保护开发区管理委员会经济发展局作出《关于池北区茗园世嘉棚户区改造项目初步设计的批复》（长管经发投资[2021]12 号），长白山管委会经济发展局原则同意项目初步设计。

2021 年 3 月 17 日，长白山管委会住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：222500202103170101），该许可证载明，池北区茗园世嘉棚户区改造项目符合施工条件，准予施工。

吉林省长白山保护开发区管理委员会生态环境局 2021 年 6 月 15 日作出《关于池北区茗园世嘉棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（长管建环[表]字[2021]5 号），原则同意该工程环境影响报告表通过审批。

2021 年 6 月 15 日，吉林省长白山保护开发区管理委员会农业农村和水利局作出《池北区茗园世嘉棚户区改造项目水土保持方案审批准予行政许可决定书》（长管农水保审[2021]6 号），决定准予行政许可。

2020 年 12 月 17 日，德汇工程管理（北京）有限公司向中标单位吉林市建铭建筑工程监理有限责任公司发出《中标通知书》（中标通知书编号 TAHP-JL-2020-ZB-193）。中标项目名称：池北区茗园世嘉棚户区改造项目监理服务。招标方式公开招标，并进行了中标公示。

2020 年 12 月 17 日，德汇工程管理（北京）有限公司向

中标单位吉林省蓝天集团有限公司发出（联合牵头人）《中标通知书》（中标通知书编号 TAHP-JL-2020-ZB-194）。中标项目名称：池北区茗园世嘉棚户区改造项目工程总承包。招标方式公开招标，并进行了中标公示。

（二）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）国家发改委、建设部联合组织编制的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究指南》；

（3）国家建设部《房地产开发项目经济评价方法》；

（4）《建设项目投资估算编审规程》；

（5）国家及地方有关规定；

2. 估算总额

根据本项目可行性研究报告,估算总额具体如下:

项目投资包括建筑工程费、设备购置费、安装工程费、工程建设其它费及基本预备费。具体如下：

（1）建筑工程费估算：按有关标准要求，参照类似工程指标，采用“单位投资指标法”估算。

（2）设备及工器具购置费估算：设备及工器具购置费按生产厂家报价或参考同类工程估算。

（3）安装工程费用估算：给排水管道、供热管道、供电线路、通讯工程等按有关标准要求及参照类似工程指标估算，设备根据类别，按设备费比例计取。

（4）工程建设其它费用估算：工程建设其它费用按国家和吉林省有关规定估算。参考市场价格。

（5）建设单位管理费：财建[2002]394号文件计算。参考市场价格。

（6）招标服务费：按计价格[2002]1980号文件《招标代理服务收费暂行办法》计算。参考市场价格。

（7）勘察设计费：按计价格[2002]10号文件《工程勘察设计收费管理规定》。参考市场价格。

（8）环境影响评价费：国家计委计价格[2002]125号文件计算。参考市场价格。

（9）工程监理费：按照建设部[2007]670号文件规定计取。参考市场价格。

（10）工程保险费：按第一部分费用的0.3%计算。

(11) 基本预备费：是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，如：设计变更及施工过程中可能增加工程量等费用，需要事先预留的费用。基本预备费取第一部分、第二部分费用之和的 8%。

根据长白山管委会经济发展局关于《池北区茗园世嘉棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长管经发投资[2020]159 号）文，项目估算总投资为 12008.08 万元，其中使用棚户区改造资金 6900.00 万元，其余资金由建设单位自筹。

根据长白山管委会经济发展局关于《池北区茗园世嘉棚户区改造项目初步设计的批复》（长管经发投资[2021]12 号）文，项目估算总投资为 12407.99 万元。使用棚户区改造资金 6907.94 万元，建设单位自筹 5500.05 万元。

初步设计批复总投资金额 12407.99 万元，包括工程费用 6907.69 万元，设备购置费 111.38 万元，安装工程费为 1810.81 万元，工程建设其他费 2987.25 万元，预备费 590.86 万元。

项目收益与融资自求平衡方案中的项目总投资使用棚户区改造资金 6907.94 万元，建设期利息 105.00 万元，合计总投资金额 7012.94 万元。项目总投资与初步设计批复的棚户区改造资金 6907.94 万元多 105.00 万元，为资本化利息金额不一致导致，未调整初步设计报告的总投资金额。

棚户区改造部分项目总投资 7012.94 万元,包括建筑工程费用为 4466.68 万元,设备购置费 111.38 万元,安装工程费用 1291.45 万元,工程建设其他费用 709.48 万元,预备费 328.95 万元,建设期利息 105.00 万元。

池北区茗园世嘉棚户区改造建设项目（棚户区改造部分）

投资明细表

序号	工程名称	概算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
一	工程费用	4466.68	1291.45	111.38		5869.51
1	建筑单体	3999.34	831.74			4831.08
1.1	H1(A) #楼	624.30	149.04			773.34
1.1.1	土建工程	624.30				624.30
1.1.2	给排水、采暖工程		80.30			80.30
1.1.3	消防工程(含喷淋)		20.34			20.34
1.1.4	电气工程		48.40			48.40
1.2	H1(B) #楼	502.81	92.56			595.37
1.2.1	土建工程	502.81				502.81
1.2.2	给排水、采暖工程		36.17			36.17
1.2.3	消防工程（含喷淋）		35.96			35.96
1.2.4	电气工程		20.43			20.43
1.3	H2#楼	502.49	98.60			601.09
1.3.1	土建工程	502.49				502.49
1.3.2	给排水、采暖工程		61.88			61.88
1.3.3	电气工程		36.73			36.73
1.4	H3#楼	505.74	97.43			603.17
1.4.1	土建工程	505.74				505.74
1.4.2	给排水、采暖工程		60.61			60.61
1.4.3	电气工程		36.82			36.82
1.5	H4#楼	625.22	134.77			759.99
1.5.1	土建工程	625.22				625.22
1.5.2	给排水、采暖工程		81.60			81.60
1.5.3	电气工程		53.17			53.17
1.6	H5#楼	645.73	150.37			796.10

序号	工程名称	概算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
1.6.1	土建工程	645.73				645.73
1.6.2	给排水、采暖工程		97.41			97.41
1.6.3	电气工程		52.97			52.97
1.7	H6#楼	593.05	108.97			702.02
1.7.1	土建工程	593.05				593.05
1.7.2	给排水、采暖工程		66.51			66.51
1.7.3	消防工程		2.56			2.56
1.7.4	电气工程		39.90			39.90
2	配套设施及室外工程	467.34	459.71	111.38		1038.43
2.1	绿化景观工程	467.34	143.41			610.75
2.1.1	路桥工程	340.52				340.52
2.2.2	雨水工程		114.54			114.54
2.2.3	绿化工程	111.76				111.76
2.2.4	景观区电气		28.87			28.87
2.2.5	主入口大门	15.06				15.06
2.2	设备管网工程	0.00	316.30	111.38		427.68
2.2.1	污水工程		60.17			60.17
2.2.2	采暖管网工程（设备安装费计入安装工程）		21.00	25.88		46.88
2.2.3	给水工程		18.02			18.02
2.2.4	消防工程		28.54			28.54
2.2.5	回迁区网络、电话、有线电视管网工程（		58.18			58.18
2.2.6	回迁区高压、低压电力外网工程（设备安装费计入安装工程）		130.40	85.50		215.90
三	其他费用				709.48	709.48
3.1	前期工程费用				118.39	118.39
3.1.1	规划设计、放位、测绘费				14.03	14.03

序号	工程名称	概算价值（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
3.1.2	环评报告编制费				1.40	1.40
3.1.3	可行性研究报告编制				1.40	1.40
3.1.4	勘察费				2.10	2.10
3.1.5	设计费				13.07	13.07
3.1.6	图纸审查费				1.31	1.31
3.1.7	监理费				13.07	13.07
3.1.8	招标代理服务				8.63	8.63
3.1.9	防雷设施检测费				1.44	1.44
3.1.10	“三通一平”费用				21.95	21.95
3.1.10.1	临时道路费用				10.52	10.52
3.1.10.2	临时用水费用				4.57	4.57
3.1.10.3	临时用电费用				6.86	6.86
3.1.11	工程保险费				18.94	18.94
3.1.12	造价咨询费				21.05	21.05
3.2	基础设施建设配套费				304.68	304.68
3.2.1	给水管网费				7.02	7.02
3.2.3	供电线路费				8.42	8.42
3.2.4	燃气外网配套费				116.58	116.58
3.2.5	有线电视配套费				38.86	38.86
3.2.6	消防外网配套费				1.37	1.37
3.2.7	集中供热费				132.43	132.43
3.3	开发费用				149.52	149.52
3.3.1	建设单位管理费				86.34	86.34
3.3.2	销售费用				63.18	63.18
3.4	税金				136.88	136.88
四	预备费				328.95	328.95
五	建设期利息				105.00	105.00
合计		4466.68	1291.45	111.38	1143.43	7012.94

（二）资金筹措方案

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

棚户区改造部分项目总投资为 7012.94 万元，地方财政预算资金 2012.94 万元，占比 28.70%；申请专项债券资金 5000.00 万元，占比 71.30%。

根据项目单位提供银行转账回单，2020 年已支付资金 1325.34 万元，剩余资本金根据长白山管理委员会财政局提供的《池北区茗园世嘉棚户区改造建设项目资金落实情况的说明》已纳入长白山管理委员会财政局 2021 年预算调整计划，根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。

根据建设单位提供的自筹资金说明，商业建设部分已支付资金 4798.77 万元，项目单位资金充足，保证项目顺利完工。

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				4466.68	4466.68
设备购置	111.38				111.38
安装工程	348.48	409.65		533.32	1291.45
其他费用	609.48	100.00			709.48
预备费	256.00	72.95			328.95
建设期利息		105.00			105.00
合计	1325.34	687.60		5000.00	7012.94

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

项目产生的收益主要来源为异地的住宅用地土地出让收益。

根据吉林省长白山保护开发区管理委员会池北区管委会《关于池北区茗园世嘉棚户区改造建设项目申请专项债券承诺的函》（池北管函[2021]122号）文件，将四至位于东至玉柱街；南至鸢尾路；西至建封路；北至二道白河大街的异地住宅土地（地块编号 cbs2021-31）出让收益用于偿还本项目专项债券的本金和利息。如果土地出让收益未按计划实现，由池北区财政局保证偿还当年的债券本金及利息。

1. 项目收入预测

（1）单价预测

根据《长白山管委会关于公布实施吉林省长白山保护开发区新一轮城镇基准地价及纯收益标准和协议出让土地使用全最低标准的通知》（吉长管发[2016]3号）中长白山保护开发区城区基准地价及纯收益价格表的基础上，结合池北区近三年成交单价，cbs2021-31地块的住宅用地出单价按1,800.00元/平方米预测。

通过查询中国土地市场网近三年土地出让价格参考如下：

序号	地块（电子监管号）	区位	位置	占地面积（万m ² ）	成交价格（万元）	地面价格（元/m ² ）	出让年度	用途
1	2224262021B00263	安图县池北区	池北区东至梯云街，西至玉柱街，南至山丹路，北至玉竹路	3.5706	6,161.00	1,725.48	2021年	城镇住宅
2	2224262020	安图县	池北区东至	2.25	4,195.7992	1,861.41	2020	城镇住

序号	地块(电子监管号)	区位	位置	占地面积(万m ²)	成交价格(万元)	地面价格(元/m ²)	出让年度	用途
	B00192	池北区	空地, 西至园池街, 南至规划云杉路, 北至常青路	42			年	宅
3	2224262019 B00161	安图县 池北区	池北区东至二道白河, 西至池北一小, 南至民房, 北至二道白河	3.47 17	4,101.00	1,181.27	2019 年	城镇住宅
4	2224262019 B00022	安图县 池北区	池北区动梯云街, 西至空地, 南至象新木业, 北至民心家园五期	0.12 64	138.2844	1,094.02	2019 年	城镇住宅

(2) 可出售面积预测依据

根据《自然资源局说明》, 地块编号 cbs2021-31 中住宅土地使用面积 52065.3 m², 预计在 2023 年全部出让完。

项目收入预测表

年度/项目	单价(元/m ²)	面积(m ²)	收入合计(万元)
2023 年	1800.00	52065.30	9371.75

2. 预计土地出让收入扣减项的依据

农业土地开发资金: 《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》(财建[2004]174号), 收取标准: 农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*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%);

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), 收

取标准为土地净收益*10%;

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），收取标准为土地净收益*10%;

国有土地收益基金：根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知，收取标准：土地净收益 *10%;

保障性安居工程资金：依据财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度》的通知（财综[2011]41号），收取标准：土地净收益作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金。

扣除标准及金额如下：

序号	项目	计提方式	单位	合计
一	土地出让面积		m ²	52065.30
二	土地出让收入		万元	9371.80
三	用于资金平衡的土地相关收益	土地出让收入-计提各项资金合计	万元	7661.60
1	净收益	土地出让收入*45%	万元	4217.30
2	计提各项资金合计		万元	1710.20
2.1	农业土地开发资金	土地出让面积 × 30*15%	万元	23.40
2.2	国有土地收益基金	出让净收益*10%	万元	421.70
2.3	教育资金	出让净收益*10%	万元	421.70
2.4	农田水利建设资金	出让净收益*10%	万元	421.70
2.5	保障性安居工程资金	出让净收益*10%	万元	421.70

3. 项目收益

(1) 假设编号 cbs2021-31 地块的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价根据《长白山管委会关于公布实施吉林省长白山保护开发区 新一轮城镇基准地价及纯收益标准和协议出让土地使用全最低标准的通知》（吉长管发[2016]3 号）中长白山保护开发区城区基准地价及纯收益价格表的基础上，结合池北区近三年成交单价预计，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 7,661.60 万元。

项目收益预测表

年度/项目	土地出让收入（万元）	土地出让扣减项（万元）	净收益（万元）
2023 年	9371.80	1710.20	7661.60

4. 项目收益分析

在债券发行期限 10 年内，预计实现项目出让土地收入 9371.80 万元，扣除各项资金合计 1710.20 万元，实现项目收益 7661.60 万元。

债券存续期项目现金流量预测具体情况如下：

项目现金流量分析表

单位：万元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	现金流入	6124.11	6388.88	210.00	7661.60									20384.59
1.1	资本金流入	1325.34	687.60											2012.94
1.2	商业建设投入	4798.77	701.28											5500.05
1.3	债券资金流入		5000.00											5000.00
1.4	项目收入现金流入				7661.60									7661.60
1.5	垫付资金			210.00										210.00
2	现金流出	6124.11	6283.88	210.00	420.00	210.00	210.00	210.00	1210.00	1168.00	1126.00	1084.00	1042.00	19297.99
2.1	建设资金流出	1325.34	5582.60											6907.94
2.2	商业建设资金流出	4798.77	701.28											5500.05
2.3	债券还本								1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	5000.00
2.4	债券付息			210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	168.00	126.00	84.00	42.00	1680.00
2.5	偿还垫付资金				210.00									210.00
3	现金净流量（1-2）		105.00		7241.60	-210.00	-210.00	-210.00	-1210.00	-1168.00	-1126.00	-1084.00	-1042.00	1086.60
4	期初现金			105.00	105.00	7346.60	7136.60	6926.60	6716.60	5506.60	4338.60	3212.60	2128.60	
5	期末现金	——	105.00	105.00	7346.60	7136.60	6926.60	6716.60	5506.60	4338.60	3212.60	2128.60	1086.60	

注 1：期末现金 1086.60 万元比项目净收益减去债券本息（7661.60 万元- 6680.00 万元）多 105.00 万元为建设期专项债券资本化利息。
注 2：商业建设为可研报告中除棚户区改造部分外的建设单位承担部分，该总投资金额 5108.08 万元，根据自筹资金说明，2020 年已支付 4798.77 万元。

（二）偿还债券本息情况

按照上述项目募集资金计划，预计发行 2021 年棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，品种为记账式固定利率附息债券，期限均为 10 年，利率 4.20%，利息按半年支付，后 5 年分年等额偿还本金（拟在各年年中偿还本金）。债券还本付息支出明细详见下表：

池北区茗园世嘉棚户区改造建设项目

专项债券融资成本情况表

序号	年度	期初本金 (万元)	本期增加 本金 (万元)	本息偿还情况			小计 (万元)
				本期偿还 本金 (万元)	利率	本期偿付利 息(万元)	
1	2021 年		5000.00		4.20%		
2	2022 年	5000.00			4.20%	210.00	210.00
3	2023 年	5000.00			4.20%	210.00	210.00
4	2024 年	5000.00			4.20%	210.00	210.00
5	2025 年	5000.00			4.20%	210.00	210.00
6	2026 年	5000.00			4.20%	210.00	210.00
7	2027 年	5000.00		1000.00	4.20%	210.00	1,210.00
8	2028 年	4000.00		1000.00	4.20%	168.00	1,168.00
9	2029 年	3000.00		1000.00	4.20%	126.00	1,126.00
10	2030 年	2000.00		1000.00	4.20%	84.00	1,084.00
11	2031 年	1000.00		1000.00	4.20%	42.00	1,042.00
	总计		5000.00	5000.00		1,680.00	6,680.00

（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。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收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营成本及相关税费后的余额。本项目

可用于还本付息的项目收益合计为 7661.60 万元，债券本息合计为 6680.00 万元，本息覆盖倍数为 1.15 倍，项目收益可以覆盖融资成本，具体情况如下：

融资平衡情况表

单位：万元

年度	债券支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2021 年					
2022 年		210.00	210.00		
2023 年		210.00	210.00	9371.80	7661.60
2024 年		210.00	210.00		
2025 年		210.00	210.00		
2026 年		210.00	210.00		
2027 年	1000.00	210.00	1210.00		
2028 年	1000.00	168.00	1168.00		
2029 年	1000.00	126.00	1126.00		
2030 年	1000.00	84.00	1084.00		
2031 年	1000.00	42.00	1042.00		
合计	5000.00	1680.00	6680.00	9371.80	7661.60
本息覆盖倍数				1.15	

（四）其他需要说明的事项

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

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。

（四）市场风险及控制措施

市场风险：利率波动风险。在政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

应对措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（五）环境风险及控制管理措施

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及经营垃圾，预测对周围环境影响较小。

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。选用低噪声的机械设备，或选用做过降噪技术处理和改装的施工机械设备。同时定期检验机械设备的噪声声级，以便有效地缩小施工期的噪声影响范围。

（六）不可抗力因素风险

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。

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。

（七）资金管理风险

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。

控制措施：管理运营单位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

本项目实施单位为吉林省长白山保护开发区管理委员会，机构地址：吉林省长白山保护开发区管理委员会池北区，池北区控规面积 1162 平方公里，城区面积 16.8 平方公里，户籍人口 4.9 万人，常住人口 6 万人，是长白山区域的中心城镇和重要旅游服务基地，是国际国内游客进入长白山最重要的门户，更是长白山管委会的政治、经济、文化中心。

根据池北区管委会出具的说明，池北区尚景旺居建设项目棚户区征拆由池北区管委会及其下属相关部门负责，安置小区建设、具体安置工作等均由代建单位长白山保护开发区弘远房地产开发有限公司负责，保证项目征拆及安置工作合法合规推进。

长白山保护开发区弘远房地产开发有限公司成立于 2018 年 02 月 06 日；法人代表：初鸿林；单位性质：有限责任公司（自然人投资或控股）；注册资金：壹仟万元整。经营范围：房地产开发经营，物业管理服务。

长白山保护开发区弘远房地产开发有限公司下设办公室、工程技术科、财务科、经营管理科、计划统计科等部门，该公司大专以上学历人员占 80%，自成立以来始终坚持树立品牌意识，以诚实、守信为宗旨，自强不息、开拓进取、创新务实打造企业品牌，赢得了良好的口碑和信誉。具备项目承办能力。

八、部门分工及责任

（一）财政部门

本项目主管部门为长白山保护开发区管理委员会，对项目有管理和监督责任。主要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。

（二）主管部门

棚改主管部门负责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，建立本地试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项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，如期实现专项收入。

（三）代建单位

本项目代建单位从项目代建合同签订之日起，严格按照合同内容执行相关工作。负责项目建设全过程建设和管理，直至国家规定的项目工程质量保修期结束止。必须按批准的规划条件实施项目建设和管理，并完成本项目规划红线范围内的绿化、公建配套和市政基础设施等所有工程(含专业管线)

的建设和管理。办理所有项目相关手续。

九、还款保障情况

长白山管理委员会财政局将按照《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。

落实加强政府债务预算管理，长白山管理委员会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。

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长白山管理委员严格

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。

建立完善的债券资金使用管理机制，长白山管理委员财政局、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。