



2021-2023 年德惠市城市棚户区 改造安置房建设项目



收益与融资自求平衡方案

一、基本情况

德惠市隶属于吉林省长春市，位于吉林省中北部、松辽平原腹地。地处北纬 $44^{\circ} 02'' \sim 44^{\circ} 53''$ ，东经 $125^{\circ} 14'' \sim 126^{\circ} 24''$ 之间，东隔松花江与德惠市、舒兰县相望；西与农安县接壤；南与九台市、长春市相连；北与扶余县毗邻，总面积 3435 平方公里。德惠市为京哈线上重要的节点城市，国家级生态示范先进市，吉林省省级卫生城市。属北温带大陆性季风半湿润气候区，境内河道属松花江水系，地势由西南向东北倾斜，地形呈波状起伏。德惠辖 4 个街道，12 个镇，4 个乡。全市户籍总人口约 90 万人。

“十三五”时期，德惠市既要立足当前又要谋划长远，既要立足德惠市情又要贯彻国家要求，明确长远发展定位，描绘美好发展蓝图，为一张蓝图干到底奠定基础。抢抓国家确定的“哈长地区逐步发展形成城市群”的机遇，依托哈大复合交通走廊构建的一级城镇经济发展轴，不断完善和提升整体功能，打造现代高品质新型产业高地，强势推进城乡建设，建设成为哈长城市群重要节点城市。立足丰富的农畜产品资源，依托现有龙头企业，弘扬绿色、安全、营养、健康理念，加大农产品品牌培育力度，生产更多绿色、有机、生态食品，扩大市场份额，建设成为全国知名绿色食品生态城。立足资源条件和产业基础，以泉德秸秆综合利用、国能生物发电等项目为依托，大力发展秸秆造纸、秸秆发电、环保建材等生

态环保产业，实现产业之间低碳环保模式的经济循环，建设成为全省低碳循环经济发展示范城。综合考虑发展形势变化、国家总体要求和德惠发展需求，“十三五”时期，要确保如期全面建成小康社会，确保转变发展方式迈出坚实步伐，确保全面深化改革取得决定性成果，确保振兴发展取得新突破。

2018~2020 年，德惠市分别实现一般公共预算收入 68.13 亿元、73.12 亿元和 84.67 亿元，政府性基金收入分别为 9.08 亿元、11.91 亿元和 14.01 亿元。

德惠市 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）	230.1	234.8	249.3
一般公共预算收入（亿元）	68.13	73.12	84.67
一般公共预算支出（亿元）	68.13	73.12	84.67
政府性基金收入（亿元）	9.08	11.91	14.01
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	6.53	5.25	5.91
政府性基金支出（亿元）	9.08	11.91	14.01
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）	6.53	5.25	6.25

截至 2020 年末，德惠市地方政府专项债务限额 15.67 亿元，专项债务余额 13.32 亿元，其中：5 年期占比 31%，10 年期占比 59.8%，20 年期占比 9.2%。

二、债券情况

德惠市本次拟发行 2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目专项债券 5000.00 万元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，债券期限 10 年，每半年支付利息，利率暂按 4.20% 测算，后五年每年等额偿还本金。共涉及一个项目：2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目。

本项目拟申请 2022 年专项债券 25,000.00 万元，拟申请 2023 年专项债券资金 10,000.00 万元，融资利率暂按 4.20% 进行测算，期限为 10 年，每半年付息一次，后五年等额偿还本金。

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）德惠市棚户区改造事业发展概况

近年来，随着德惠市国民经济和各项社会事业持续较快发展，广大人民群众的物质文化生活不断提高的同时，德惠市总体居住条件明显改善，但还有相当一部分低收入和特殊困难群众居住条件较差，棚户区大量存在。德惠市于 2007 年起陆续对城区内的棚户区进行改造，截止至 2019 年，已完成棚户区改造面积共计 130.96 万 m²，共计提供 15101 套住房（含

存量房 3071 套）。

（二）德惠市棚户区改造事业未来发展规划

目前，德惠市城区内尚未改造地块主要为惠新棚户区和松柏棚户区，剩余大约为 1600 户，共需要安置房约 2000 套，改造惠新棚户区和松柏棚户区已列入德惠市人民政府“十四五”重大工程项目。为了能够尽快解决棚户区居民的住房问题，扎实推进棚户区改造工作，德惠市住房和城乡建设局本着“先回迁，再拆迁”的原则，提出 2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目，棚户区改造作为改善居民居住条件、拓展城市发展空间的重要举措，全力推进棚户区改造工作，可不断改善群众居住条件，提升居民生活幸福指数。本项目建设可为棚户区居民提供一处质量过硬、环境优美、配套齐全、功能完善、安全舒适的居住小区，让群众按时回迁，早日回迁，以达到“回迁促拆迁”的良性循环。

（三）2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目

1. 项目建设背景

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 2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目，也是德惠市重点工程之一，该项目实施后，可使德惠市棚户区居民得到妥善合理安置，生活水平将得到很大的提高。项目的建设有利于德惠市民生工程的推进，对于加速德惠市城市化建设，塑造德惠市全新形象具有重要意义。其中所体现的以人为本、产城互融的开发理念，必将为今后德惠市经济建设和改善民生提供重要的范本。

2. 项目建设内容

本项目建设地点位于德政街以西，拥军街以东，育红路以南，惠富路以北。项目总用地面积为 79756 m²，总建筑面积为 155164.12 m²，全部为地上建筑面积，其中：住宅建筑面积为 138853.12 m²；车库建筑面积为 9925.86 m²；商业建筑面积为 6105.14 m²（商业网点）；设备用房建筑面积为 280 m²（换热站、水泵房等）。项目建成后，可解决德惠市 1616 户棚户区居民的住房问题。

3. 项目建设情况

项目建设按照统一规划，分期实施，总建设期为 3 年，即 2020 年 12 月—2023 年 11 月。本项目建设工期确定后，根据工程实施各阶段的工作量和所需时间，建议本项目建设进

度如下：

2020 年 12 月—2021 年 1 月，完成项目可行性研究报告的编制及报批工作；

2021 年 2 月—2021 年 4 月，完成项目施工图设计及审查工作，同时完成项目工程招标等各项施工前准备工作；

2021 年 5 月—2023 年 10 月，完成全部工程的施工、设备购置及安装调试（土建工程冬季不施工）；

2023 年 11 月，项目竣工验收，投入使用。

目前本项已完成项目前期工作，项目初步设计已经批复、施工图正在审查阶段项目建设情况如下图：



本次申请专项债券资金主要用于项目建设的建筑工程费、设备购置费及安装工程费。

4. 项目批复情况

(1) 吉林省住房和城乡建设厅、吉林省财政厅联合下发

的《吉林省住房和城乡建设厅关于下达 2021 年城市棚户区改造和公租房筹集、租赁补贴发放计划任务的通知》（吉建联发[2021]3 号），该项目列入 2021 年城镇棚户区改造计划，计划任务为 524 套。

（2）吉林省住房和城乡建设厅下发的《吉林省住房和城乡建设厅关于下达 2021 年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2021]4 号），该项目列入 2021 年城镇棚户区改造计划，计划任务为 524 套。

（3）德惠市自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220183202100005 号），本建设项目府国土空间用途管制要求。

（4）德惠市发展和改革局作出《关于 2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（德发改审批字[2021]15 号）。

（5）德惠市发展和改革局作出《关于 2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目初步设计的批复》（德发改审批字[2021]48 号），原则同意初步设计方案及概算。

（四）2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目社会效益分析

多年来，项目征拆的棚户区的落后局面一直影响着居民的日常生活，本项目的建设实施，不仅能够彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，极大的满足其居住需求，

小区的建成将使愈万人收益，社会意义巨大。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。随着改革开放的深入发展，招商引资力度的加大，加上振兴东北老工业基地政策的稳定实施，德惠市的经济发展已经进入了一个加速上升的阶段。经济的发展带动城建事业的发展，同时城建事业的发展又能够促进地方经济的进一步发展。建成后将彻底改变其居住条件和居住环境，极大的满足其居住需求。项目的建设将促进地方经济的发展，缩小与省内外发达城区经济水平的差距，有利于民族团结和经济稳定，符合国家产业政策，项目所在地的社会环境、人文条件适应项目的建设与发展。项目的实施得到了地方政府相关部门的积极支持，对需要地方提供的交通、电力、通信和供（排）水等基础设施条件给予了积极的支持和配合，项目的建成将极大地改变城区面貌。

城区的面貌不仅体现了其经济发展水平，还体现了一种社会环境文化。棚户区改造完成后，提高了人民的生活质量水平、进一步地完善了城区道路路网及市政系统、使区域城区面貌焕然一新，对营造优美、和谐的社会环境具有重要意义。

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和国有工矿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、项目投资概算及资金筹措方案

(一) 项目投资概算

1. 投资编制依据

- (1) 国家计委办公厅《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》中国电力出版社 2002 年 3 月第一版；
- (2) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (3) 《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016 年版）；
- (4) 《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC-1-2015；
- (5) 《吉林省建筑工程计价定额》JLJD-JZ-2019；
- (6) 《吉林省建设工程费用定额》JLJD-FY-2019；
- (7) 发改委发布《关于放开建设项目服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
- (8) 吉林省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税率的通知》吉建造[2019]3 号；
- (9) 参考吉林省建筑、市政工程计价定额、费用定额及近年来的同类工程预、决算资料；材料单价依据吉林省建造信息网最新一期价格信息并结合当地市场询价确定；人工机

械费按吉建造[2020]4号文计取,材料价格按吉林省造价信息网2020年长春市最新一期价格信息。

(10) 国家及吉林省地方政府有关文件规定;

(11) 项目单位提供的有关数据、资料。

2. 概算总额

项目总投资为 57,251.91 万元, 其中: 建设投资为 55,046.91 万元; 建设期利息为 2,205.00 万元。

建设投资构成: 建筑工程费 32,699.87 万元; 设备购置费 1,624.92 万元; 安装工程费 6,080.16 万元; 工程建设其它费用 12020.67 万元; 基本预备费 2,621.28 万元。

本方案中的项目总投资比初步设计总投资 58,390.91 万元少 1,139.00 万元, 为资本化利息金额不一致导致, 未调整可研报告的总投资金额。工程估算详见下表:

项目投资概算结构表

(单位: 万元)

编号	工程名称	合计
一	建设投资	55,046.91
1	建筑工程费	32,699.87
2	设备购置费	1,624.92
3	安装工程费	6,080.16
4	工程建设其它费用	12020.67
	基本预备费	2,621.28
二	建设期利息	2,205.00
	总投资	57,251.91

注: 项目建设投资数据来源于发改委对项目批复的初步设计概算。

2021-2023 年德惠市城市棚户区改造

安置房建设项目投资概算明细表

(单位: 万元)

序号	工程项目或费用名称	概算价值 (万元)				合计
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其他费用	
一	第一部分 工程费用	32699.87	1624.92	6080.16		40404.96
1	1#楼	2220.15	109.38	391.88		2721.42
2	2#楼	1537.85	87.52	286.70		1912.07
3	3#楼	1537.85	87.52	286.70		1912.07
4	4#楼	2220.15	109.38	391.88		2721.42
5	5#楼	2222.42	109.38	393.36		2725.16
6	6#楼	2506.32	106.93	403.37		3016.61
7	7#楼	2222.42	109.38	393.36		2725.16
8	8#楼	2222.42	109.38	393.36		2725.16
9	9#楼	2506.32	106.93	403.37		3016.61
10	10#楼	2222.42	109.38	393.36		2725.16
11	11#楼	1968.92	108.18	387.96		2465.06
12	12#楼	1831.03	105.97	345.83		2282.83
13	13#楼	1968.92	108.18	387.96		2465.06
14	14#楼	1466.72	100.93	247.96		1815.61
15	15#楼	1466.72	100.93	247.96		1815.61
16	16#楼	96.39	2.28	10.40		109.07
17	17#楼	137.17	2.68	13.75		153.60
18	18#楼	96.39	2.28	10.40		109.07
19	19#楼	137.17	2.68	13.75		153.60
20	20#楼	355.15	4.98	34.78		394.91
21	设备用房	186.52	40.65	57.07		284.25
22	总图工程	1570.46	0.00	585.00		2155.46
二	第二部分 其他费用				12020.67	12020.67
1	建设管理费				444.05	444.05
2	建设用地土地费				6452.44	6452.44
3	可研报告编制评估费				13.80	13.80
4	环境影响评价费				21.72	21.72
5	勘察设计费				1062.82	1062.82
6	施工图审查费				31.06	31.06
7	招标代理服务费				45.74	45.74

8	工程造价咨询服务费				114.81	114.81
9	工程建设监理费				606.57	606.57
10	人防异地建设费				1736.40	1736.40
11	市政基础设施配套费				543.49	543.49
12	集中供热入网费				621.13	621.13
13	竣工文件编制费				2.02	2.02
14	工程保险费				121.21	121.21
15	防雷检测费				17.08	17.08
16	质量检测费				186.34	186.34
三	第三部分 预备费				2621.28	2621.28
1	基本预备费				2621.28	2621.28
2	价差预备费				0.00	0.00
四	第四部分 财务费用				2730.00	2730.00
1	建设期利息				2205.00	2205.00
	总投资					57251.91

（二）资金筹措方案

1.资金筹措方式或原则

① 德惠市财政预算资金（德惠市人民政府出具的《关于2021-2023年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目资金配套的承诺》为了保证项目顺利实施，德惠市人民政府承诺，本项目工程除专项债券外，其余资金由地方政府配套解决，并列入2021年财政预算，根据项目进度，及时拨付，保证项目顺利推进。）。

②发行政府专项债券。

2.资金来源

本项目总投资为 57,251.91 万元，地方财政预算资金 17,251.91 万元，占比 30.13%；申请专项债券资金 40,000.00 万元，占比 69.87%。其中：2021 年拟发行 5,000.00 万元，

2022 年拟发行 25,000.00 万元, 2023 年拟发行 10,000.00 万元, 债券期限 10 年, 每半年支付利息, 后五年等额偿还本金, 利率暂按 4.20% 计算。

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			合计
	2021 年	2022 年	2023 年	2021 年	2022 年	2023 年	
建筑工程费			99.87	5000	20000	7600	32699.87
设备购置费						1624.92	1624.92
安装工程费			305.08		5000	775.08	6080.16
工程建设其它费用	1000	9000	2020.68				12020.68
基本预备费			2621.28				2621.28
建设期利息		735.00	1470.00				2205.00
总投资	1000	9735	6516.91	5000	25000	10000	57251.91

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

1、项目收入

项目产生的收益主要来源为安置后剩余的住宅用地土地出让收益。

(1) 单价预测

根据《德惠市人民政府关于公布实施城镇基准地价的通知》(德府发[2016]30 号)基准地价及纯收益价格表的基础上, 结合德惠市近三年成交单价, 剩余地块的住宅用地出单价按 2,200.00 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㎡）	成交价格 （万元）	地面价格 （元/㎡）	出让年 度	用途
1	2201832021B00213	德惠市	和平路南侧	1.3418	3,114.00	2,320.76	2021 年	城镇住宅
2	2201832021B00232	德惠市	德惠路北迎 新街西	0.2191	510.00	2,327.70	2021 年	城镇住宅
3	2201832021B00229	德惠市	建设街道迎 新村	1.5496	3,597.00	2,321.24	2021 年	城镇住宅
4	2201832020B00776	德惠市	德福街西惠 新路北	4.3495	9,740.00	2,239.34	2020 年	城镇住宅
5	2201832020B00661-1	德惠市	振兴街西侧	1.4008	3,542.00	2,528.56	2020 年	城镇住宅
6	2201832020B00149-1	德惠市	德惠路北、迎 宾街东	1.2085	2,796.00	2,313.61	2020 年	城镇住宅
7	2201832020B00025-1	德惠市	迎宾街东侧	3.1551	7,269.60	2,304.08	2019 年	城镇住宅
8	2201832019B00477-1	德惠市	新华街与龙 凤路交汇	0.2985	700.00	2,345.06	2019 年	城镇住宅
9	2201832019B00407	德惠市	新华街与工 农路交汇	0.233	511.5071	2,195.31	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》，住宅土地使用面积 372000 m²，预计在 2024—2026 年完成出让，土地出让比例为 30%、30%、40%。

项目收入预测表

年 度	单价(元/㎡)	面积 (m ²)	收入合计 (万元)
2024	2,200.00	11.16	24,552.00
2025	2,200.00	11.16	24,552.00
2026	2,200.00	14.88	32,736.00
合计	2,200.00	37.20	81,840.00

2、项目支出

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	2024 年	2025 年	2026 年
一	土地出让面积		m²	37.20	11.16	11.16	14.88
二	土地出让收入		万元	81,840.00	24,552.00	24,552.00	32,736.00
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	66,941.40	20,082.42	20,082.42	26,776.56
1	净收益	土地出让收入*45%	万元	36,828.00	11,048.40	11,048.40	14,731.20

2	计提各项资金合计		万元	14,898.60	4,469.58	4,469.58	5,959.44
2.1	农业土地开发资金	土地出让面积× 30*15%	万元	167.40	50.22	50.22	66.96
2.2	国有土地收益基金	出让净收益*10%	万元	3,682.80	1,104.84	1,104.84	1,473.12
2.3	教育资金	出让净收益*10%	万元	3,682.80	1,104.84	1,104.84	1,473.12
2.4	农田水利建设资金	出让净收益*10%	万元	3,682.80	1,104.84	1,104.84	1,473.12
2.5	保障性安居工程资金	出让净收益*10%	万元	3,682.80	1,104.84	1,104.84	1,473.12

3、项目收益

假设拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易及预测单价计算，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 66,941.40 万元。

项目收益预测表

年度	土地出让收入(万元)	土地出让扣减项(万元)	净收益(万元)
2024	24,552.00	4,469.58	20,082.42
2025	24,552.00	4,469.58	20,082.42
2026	32,736.00	5,959.44	26,776.56
合计	81,840.00	14,898.60	66,941.40

(二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，本项目拟通过发行专项债券融资总金额为 40000.00 万元，其中：本次申请专项债券资金 5000.00 万元，2022 年拟申请专项债券资金 25,000.00 万元，2023 年拟申请专项债券资金 10,000.00 万元，融资利率按 4.20% 测算，期限为 10 年，每半年付息一次，后五年分年等额偿还本金。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		5,000.00		4.20%		-
2022 年	5,000.00	25,000.00		4.20%	735.00	735.00
2023 年	30,000.00	10,000.00		4.20%	1,470.00	1,470.00
2024 年	40,000.00			4.20%	1,680.00	1,680.00
2025 年	40,000.00			4.20%	1,680.00	1,680.00
2026 年	40,000.00			4.20%	1,680.00	1,680.00
2027 年	40,000.00		1,000.00	4.20%	1,680.00	2,680.00
2028 年	39,000.00		6,000.00	4.20%	1,533.00	7,533.00
2029 年	33,000.00		8,000.00	4.20%	1,239.00	9,239.00
2030 年	25,000.00		8,000.00	4.20%	903.00	8,903.00
2031 年	17,000.00		8,000.00	4.20%	567.00	8,567.00
2032 年	9,000.00		7,000.00	4.20%	231.00	7,231.00
2033 年	2,000.00		2,000.00	4.20%	42.00	2,042.00
合 计		40,000.00	40,000.00		13,440.00	53,440.00

(三) 项目融资平衡情况

项目现金流量情况预测表

单位：万元									
序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	现金流入	6,000.00	34,735.00	16,516.91	20,082.42	20,082.42	26,776.56		
1.1	资本金流入	1,000.00	9,735.00	6,516.91					
1.2	债券资金流入	5,000.00	25,000.00	10,000.00					
1.3	项目收入现金流入				20,082.42	20,082.42	26,776.56		
2	现金流出	6,000.00	34,735.00	16,516.91	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,680.00	
2.1	建设资金流出	6,000.00	34,000.00	15,046.91					
2.2	债券还本							1,000.00	
2.3	债券付息		735.00	1,470.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	
3	现金净流量 (1-2)				18,402.42	18,402.42	25,096.56	-2,680.00	
4	期初现金				0.00	18,402.42	36,804.84	61,901.40	
5	期末现金	——	——	——	18,402.42	36,804.84	61,901.40	59,221.40	

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	现金流入							124,193.31
1.1	资本金流入							17,251.91
1.2	债券资金流入							40,000.00
1.3	项目收入现金流入							66,941.40
2	现金流出	7,533.00	9,239.00	8,903.00	8,567.00	7,231.00	2,042.00	108,486.91
2.1	建设资金流出							55,046.91
2.2	债券还本	6,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	7,000.00	2,000.00	40,000.00
2.3	债券付息	1,533.00	1,239.00	903.00	567.00	231.00	42.00	13,440.00
3	现金净流量 (1-2)	-7,533.00	-9,239.00	-8,903.00	-8,567.00	-7,231.00	-2,042.00	15,706.40
4	期初现金	59,221.40	51,688.40	42,449.40	33,546.40	24,979.40	17,748.40	
5	期末现金	51,688.40	42,449.40	33,546.40	24,979.40	17,748.40	15,706.40	

注 1: 期末现金 15,706.40 万元比项目净收益减去债券本息 (66,941.40 万元-53,440.00 万元) 多 2,205.00 万元为建设期专项债券资本化利息。

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券本息合计 53,440.00 万元，可用于还本付息的项目预期收益合计为 66,941.40 万元，本息覆盖倍数为 1.25 倍。2021-2023 年德惠市城市棚户区改造安置房建设项目债券存续期内项目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自求平衡，具体情况如下：

项目募投平衡情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			相关收益
	本金	利息	小计	
2021 年				
2022 年		735.00	735.00	
2023 年		1,470.00	1,470.00	
2024 年		1,680.00	1,680.00	20,082.42
2025 年		1,680.00	1,680.00	20,082.42
2026 年		1,680.00	1,680.00	26,776.56
2027 年	1,000.00	1,680.00	2,680.00	
2028 年	6,000.00	1,533.00	7,533.00	
2029 年	8,000.00	1,239.00	9,239.00	
2030 年	8,000.00	903.00	8,903.00	
2031 年	8,000.00	567.00	8,567.00	
2032 年	7,000.00	231.00	7,231.00	
2033 年	2,000.00	42.00	2,042.00	
合 计	40,000.00	13,440.00	53,440.00	66,941.40
覆盖倍数				1.25

六、项目风险控制

（一）财务风险及控制措施

主要指项目建设超支造成的投资风险。

对财务风险进行风险预测，采取相应的防范措施。熟悉项目设计图纸与设计要求，分析项目价格构成因素，事前分析费用最容易突破的环节，从而明确投资控制的重点。确定投资控制目标并加以分解，形成投资目标控制体系，制定工程费用支出计划并付诸实施，在计划执行过程中对其进行跟踪检查，收集有关反映费用支出的数据，将实际费用支出额与计划费用支出额进行比较，发现偏差及时分析原因，提出改进方案，采取有效措施加以控制，以保证控制目标的实现。加强进度控制，编制及审核项目实施总进度目标和阶段性目标计划，制定及审核材料供应采购计划，合理安排进度和材料采购，降低建设成本。

（二）工程建设风险及控制措施

主要指因工程地质、水文地质和设计等因素发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖延、项目建设超支造成的投资风险所造成的损失。

首先通过加强地质、水文勘察测量工作，并在设计和施工阶段全面考虑工程风险因素，采取针对性措施，可以避免和降低工程风险危害。其次对工程质量进行控制，加强工程质量监理工作的管理，建立项目的质量控制体系，对工程质量进行跟踪、检查、监督和控制；督促、检查工程建设是否符合国家有关规范和设计图纸的要求；检查工程材料和机电设备是否符合要求；对工序交接、隐蔽工程检查、设计的变

更、质量事故的处理、质量和技术鉴证进行控制；对出现违反质量规定的事件，容易形成质量隐患的做法采取措施予以制止。建立并实施质量日记、质量汇报会等制度以了解和掌握质量动态，及时处理质量问题。

（三）运营风险及控制措施

本期专项债券偿付资金主要来自棚户区改造后腾空土地出让相关收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但项目收益的实现受到项目实施进度等因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定的风险。

根据财务测算，本项目预期收益对融资成本覆盖倍数为1.25倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。本期债券对应项目预期收入能够合理保障偿还发行债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。本项目相关收益，将优先用于偿还专项债券本息，将严格按照相关法律法规规定，积极配合相关部门将项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

（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。

七、项目实施单位介绍

实施单位：德惠市住房和城乡建设局

机构性质：政府工作部门

机构地址：德惠市惠新路与德福街交汇

法人代表：候廷庆

八、主管部门责任

对于本次项目德惠市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。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。配合做好债券对应项目形成固定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、发行计划安排还本付息等信息。

德惠市人民政府作为德惠市住房和城乡建设局的上级主管部门对本次项目的建设、资金使用和专项债券偿还进行监督和监管。对本次项目真实、准确、完整性负责，确保资金用于本项目，确保债券资金年度内支出形成实物工作量，确保项目收益与融资平衡。

德惠市住房和城乡建设局作为建设单位主体对本项目建

设工作负全面责任，以及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、运营管理以及完成上级交办的其他工作和任务。

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，德惠市人民政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。德惠市财政局将按照《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，德惠市财政局将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。