

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目

收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：双辽市住房和城乡建设局



项目单位（公章）：双辽市兴城项目投资有限公司



一、基本情况

双辽市地处吉林省西南部，在科尔沁草原边陲与辽宁东北部、内蒙古东部相毗邻，素以“鸡鸣闻三省”著称。

双辽历史悠久，早在远古“禹平水土置九州”时，就有中华民族的祖先在双辽这块土地上繁衍生息，是游牧文化与农耕文化交织地。1880年清王朝设分防主簿，1902年设辽源州，1913年变更为辽源县，1940年与东部的双山县合并，始称双辽县。其县政府所在地郑家屯，处于松辽平原与科尔沁草原接壤带的重要点位上，在民国初期就已发展成为东北地区西部的军事、经济重镇，历来是兵家、商家必争之地。1916年少帅张学良与于凤至在郑家屯缔结良缘传为佳话。1921年奉系军阀二号人物吴俊升在郑家屯设行辕，堪称大帅府。郑家屯也是中国共产党较早革命活动地，曾是中共东北局西满分局，中共辽西、辽吉和辽北省委、省政府所在地。李富春、陶铸、黄克诚、吕正操、邓华、阎宝航等老一辈无产阶级革命家都在双辽留下过光辉的足迹。新中国成立后，历经近几十年的发展，双辽经济发生了日新月异的变化、社会各项事业得到了全面的进步、人民的生活水平得到了不断地提高，于1996年5月20日，经国务院批准，撤县设市。

双辽市现辖6个街道，8个镇，4个乡，幅员面积3121.2平方千米。2019年末全市总人口39.16万人，其中城镇人口16.07万人。全市除汉族外，共有蒙古族、回族、朝鲜族、满

族等 12 个少数民族，少数民族总人口 1.51 万人。2018 年，双辽市地区生产总值完成 95 亿元。

近年来，双辽市采取有力措施，本着突出专业、特色市场建设的原则，加强对市场的培育和建设，取得了显著成果。截至目前，全市各类市场已发展到 49 处，占地面积 42 万平方米，年集市成交额达 8.6 亿元，拉动经济增长的作用不断增强，成为全市经济发展的新亮点。做强专业市场，增强辐射带动作用。双辽立足发展以专业市场为支撑的商品集散地建设，全市市场建设取得了长足发展，一批专业、特色市场应运而生。

2019—2021 年，双辽市分别实现一般公共预算收入 5.5 亿元、5.09 亿元和 7.33 亿元，政府性基金收入分别为 1.9 亿元、2.82 亿元和 2.68 亿元。

双辽市 2019—2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	87.2	90.3	104.5
一般公共预算收入（亿元）	5.5	5.09	7.33
一般公共预算支出（亿元）	46.81	49.02	41.16
政府性基金收入（亿元）	1.9	2.82	2.68
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.83	2.69	2.52
政府性基金支出（亿元）	6.15	4.59	2.86
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）	1.86	2.61	2.27

截止2021年末，双辽市地方政府专项债务限额6.41亿元，专项债务余额6.41亿元，其中：5年期占比33%，7年期占比11%，10年期占比52%，20年期占比4%。

二、债券情况

双辽市西善小区二期回迁楼建设项目拟申请专项债券资金7615万元，2022年拟申请专项债券资金2500万元，其中：提前批已发行900万元，本次拟申请专项债券资金1600万元，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，后5年还本，利息按半年支付，利率暂按4.2%测算。

另，2022年吉林省棚改专项债券（二期）-2022年吉林省政府专项债券（七期）已发行专项债券900万元，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，后5年还本，利息按半年支付，票面利率3.04%。

2019年第二批新增棚户区改造专项债券已发行5115万元，实际利率3.41%，期末一次性偿还本金，每半年支付一次利息。

三、项目概况

（一）双辽市住建事业发展概况

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。双辽市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。

（二）双辽市住建事业未来发展规划

通过对城区建成区成片棚户区的改造，拆除破旧的棚户住宅，建设功能齐全、整洁的住宅小区。棚户区改造后，建设基础设施，县城整体功能进一步完善，使县城土地实现集约高效利用，增强县城吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

（三）双辽市西善小区二期回迁楼建设项目

1. 项目建设背景

2017年5月24日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取棚户区改造工作汇报，确定后三年棚改目标任务。

会议认为，棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。近年来棚改工作取得显著成绩，过去8年已使8000多万住房困难群众“出棚进楼”，既改善了民生，也带动了有效投资消费和去库存。会议要求，针对目前一些地方棚改推进难度加大、配套建设滞后、融资困难等问题，要落实各项支持政策和地方责任，加大督查力度，管好用好棚改专项资金，完善水电气热路和教育、医疗等配套设施，提高入住率，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，确保完成当年再开工改造600万套的棚改任务。

会议确定，实施 2018 年到 2020 年 3 年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区 1500 万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

根据文件精神，双辽市市委市政府也提出了双辽市城市棚户区改造计划。

2. 项目建设内容

根据本项目初步设计批复，本工程总用地 2.31859 公顷，总建筑面积 41049.25 平方米，共五栋建筑，住宅 4 栋（其中 3 栋为高层住宅，1 栋为多层住宅）；配套公建 1 栋。

（1）项目建设地点

根据本项目初步设计批复，本项目建设地点为双辽市西善街以东，东春路以南，南运路以北。

（2）工程建设方式

工程拟采用项目总承包形式建设。

（3）专项债券资金用途

本项目申请专项债用于建筑工程费 6328.00 万元，安装工程费 1287.00 万元。

3. 项目建设情况

本项目建设期为 2018 年 4 月～2022 年 6 月。目前项目已开工，前期工作均已完成，处于在建状态。

4. 分年度建设计划

2018 年 4 月—5 月 完成项目可研报告编制及评估论证工作；

2018 年 6 月—2018 年 7 月 完成项目所有建筑工程详细规划设计及审批工作，同时根据详细规划要求，对项目进行初步设计和施工图设计，并完成初步设计审查工作；同时完成项目的拆迁工作；

2018 年 8 月 完成项目工程招标等各项施工前准备工作；

2018 年 9 月~2022 年 4 月 完成项目所有工程土建工程施工、装修及各种设备的采购、安装、调试工作；

2022 年 5 月 完成项目竣工验收等后续工作；

2022 年 6 月 项目所有工程全部完工，全面投入使用。





5. 项目批复情况

2018年03月19日，吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于下达2018年全省城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2018]7号），将本期债券对应的双辽市2018年棚户区改造建设项目列入2018年吉林省9.124万套城市棚户区改造项目计划。

当前已取得的批准手续：

(1) 2018年05月16日，双辽市西善小区二期回迁楼建设项目进行《建设项目环境影响登记表》备案，备案回执为该项目环境影响登记表已经完成备案，备案号为201822038200000023。

(2) 2018年05月16日，双辽市住房和城乡建设局核发

《建设项目选址意见书》（选字第 G62018001200 号），载明本建设项目符合城乡规划要求（项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目；建设单位名称为双辽市兴城项目投资有限公司；拟用地面积为居住用地（R）：23186 平方米；拟建设规模为 43439 平方米）。

（3）2018 年 05 月 18 日，双辽市发展和改革局作出《关于双辽市西善小区二期回迁楼建设项目可行性研究报告的批复》（双发改审批[2018]36 号），批复如下：该项目建设必要、可行，同意建设。项目法人单位为双辽市兴城项目投资有限公司；项目建设地点为双辽市辽南街西善街东侧，南运路北侧；项目的主要建设内容及建设规模为总占地面积 23186 m²，建设内容为住宅楼、商住楼及其他公共服务配套设施。项目总建筑面积为 43439 m²，其中住宅建筑面积为 36100 m²，公建建筑面积为 7339 m²，项目共建设 2 栋 15 层住宅楼、1 栋 15 层商住楼、1 栋 6 层商住楼和 1 栋配套公建；建设日期为 2018 年 4 月—2020 年 12 月；项目估算总投资为 12424.75 万元，资金来源为政府投资和银行贷款。

（4）2018 年 06 月 25 日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为吉林省建研建筑设计有限公司；中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目设计；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

(5) 2018 年 08 月 10 日,双辽市发展和改革局作出《关于双辽市西善小区二期回迁楼建设项目初步设计的批复》(双发改审批[2018]73 号),批复如下:原则同意初步设计方案及概算。

(6) 2018 年 08 月 31 日,双辽市住房和城乡建设局核发《建设用地规划许可证》(地字第 C62018004700 号),载明本用地项目符合城乡规划要求(用地单位为双辽市兴城项目投资有限公司;用地项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目;用地面积为居住用地(R):23186 平方米;建设规模为 43439 平方米)。

(7) 2019 年 01 月 15 日,招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》,载明中标单位名称为吉林省金威建筑工程有限公司;中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工第一标段;建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

(8) 2019 年 01 月 15 日,招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》,载明中标单位名称为四平市方略工程咨询有限公司;中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工监理;建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

(9) 2019 年 01 月 15 日,招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》,载明中标单位

名称为吉林省亿鑫建设工程有限公司；中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工第二标段；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

(10) 2020 年 11 月 03 日，双辽市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 220382202000063 号），载明本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；建设项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目）。

(11) 2020 年 11 月 09 日，双辽市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 20382202011090101），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目 9#）。

(12) 2020 年 11 月 09 日，双辽市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 20382202011090201），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目 11#）。

(13) 2020 年 12 月 28 日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为梨树县众鑫建筑工程有限责任公司；中标工程名称为双辽市 2018 年西善小区内配套基础设施建设项目；建设单

位为双辽市兴城项目投资有限公司。

（四）双辽市西善小区二期回迁楼建设项目社会效益分析

本项目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。

推进各类棚户区改造，既能改善民生，又是扩大内需的一项重要举措。棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

双辽市委市政府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，把解决城镇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，加大建设力度，力争家庭住房条件得到明显改善。

本项目建成后将从根本上解决目前双辽市部分地块棚改居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。

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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（2）国家建设部《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205号）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2007）；

（4）《全国市政工程投资估算指标》（2007版）（建标[2007]163号）；

（5）《市政工程投资估算编制办法》（2007版）

（6）《双辽市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》；

（7）建设单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

依据本项目初步设计及初步设计批复，经按实际情况调整建设期利息后，本项目总投资 12066.51 万元，其中建筑工程费 6569.36 万元，安装工程费 1536.33 万元；总图及公用工程 791.40 万元，工程建设其他费用 1776.95 万元；预备费 853.92 万元；流动资金 50.00 万元；建设期利息 488.55 万元。

投资明细表

单位: 万元

序 号	项目或费用名称	概算价值 (万元)					2018 年已使 用	2019 年已使 用	2020 年已 使用	2021 年已使用	2022 年计划 使用
		建筑工 程 费	设备 购置 费	安装工程 费	其他费用	合计					
一	第一部分: 工程费用	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	主要工程项目	6,569.36	0	1,536.33	0	8,105.69					
1.1	9#住宅楼	1,794.39		433.82		2,228.20	100.00	1,693.07			435.13
1.2	10#住宅楼	1,794.39		433.82		2,228.20	100.00	694.39			1,433.81
1.5	11#住宅楼	1,933.56		443.02		2,376.58	7.00	1,926.56			443.02
1.6	12#住宅楼	800.98		189.83		990.81		800.98			189.83
1.7	12-1 (13#楼)	139.88		16.79		156.67					156.67
1.8	14#公建	106.17		19.06		125.23					125.23
2	总图及公用工程	141.76	0	649.64	0	791.4					0.00
2.1	电气外网			132.46		132.46		95.00			37.45
2.2	弱电外网			34.61		34.61					34.61
2.3	给水外网			23.56		23.56					23.56
2.4	消防外网			36.03		36.03					36.03
2.5	排水外网			41.81		41.81					41.81
2.6	雨水外网			31.27		31.27					31.27
2.7	采暖外网			344.94		344.94					344.94
2.8	小区照明			4.96		4.96					4.96
2.9	小区绿化	24.25				24.25					24.25

序号	项目或费用名称	概算价值 (万元)					2018 年已使用	2019 年已使用	2020 年已使用	2021 年已使用	2022 年计划使用
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计					
2.1	小区道路	117.51				117.51					117.51
	第一部分合计	6,711.12	0	2,185.97	0	8,897.09					
二	第二部分：工程其他费用										
1	项目建设管理费				126.77	126.77	115.00		11.77		0.00
2	前期工作咨询费 (插值法)				20.38	20.38			20.38		0.00
3	工程勘察费 (插值法)				11.00	11.00			11.00		0.00
4	工程设计费 (插值法)				275.23	275.23	134.00		141.23		0.00
5	施工图审查费				17.89	17.89			17.89		0.00
6	招标代理服务 (插值法)				28.34	28.34			28.34		0.00
7	工程造价咨询费 (插值法)				34.94	34.94			34.94		0.00
8	工程建设监理费 (插值法)				199.00	199.00			86.43	100.00	12.57
9	竣工图编制费				22.02	22.02			22.02		0.00
10	供热入网费				205.25	205.25	102.00				103.25
11	市政公用设施配套费				492.59	492.59	312.00				180.59
12	人防异地建设费				316.85	316.85	213.00				103.85
13	工程保险费				26.69	26.69					26.69
	第二部分合计				1,776.95	1,776.95					

序 号	项目或费用名称	概算价值 (万元)					2018 年已使 用	2019 年已使 用	2020 年已 使用	2021 年已使用	2022 年计划 使用
		建筑工程 费	设备 购置 费	安装工程费	其他费用	合计					
	第一、二部分合计	6,711.12	0.00	2,185.97	1,776.95	10,674.04					
三	第三部分：预备费										0.00
1	基本预备费				853.92	853.92	438.00		199.00		216.92
	第三部分合计				853.92	853.92					
四	建设期利息										0.00
	建设期利息					488.55			174.42	174.42	139.72
五	铺底流动资金										0.00
	铺底流动资金					50.00				50.00	0.00
六	工程建设投资总计	6,711.12	0.00	2,185.97	2,630.87	12,066.51	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,263.67

备注：本项目初步设计总投资 12410.96 万元，与本表列示的总投资 12066.51 万元差异 344.45 万元，差异产生的原因为：初步设计估算建设期利息 833.00 万元，实际建设期利息 488.55 万元，差异 344.45 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

本项目需求资金为 12066.51 万元，项目资金拟通过中央补助资金、财政拨款和发行专项债券三种方式解决。

2. 资金来源

本项目总投资为 12066.51 万元，其中：中央补助资金 3991.10 万元，占 33.08%；财政预算资金 460.41 万元，占 3.82%；拟发行专项债券资金 7615 万元，占 63.10%。

本项目已于 2019 年与双辽市如意雅居回迁楼建设项目共同以“2019 年双辽市棚户区改造项目”申请了专项债券资金 24000.00 万元，后根据实际资金需求，经吉林省财政厅审批后调回 7500.00 万元专项债券资金，实际利用专项债券资金 16500.00 万元，按两个子项目建设投资的比重，本项目实际利用 2019 年申请的专项债资金 5,115.00 万元，详见下表（单位：万元）：

项目名称	申请专项债情况	建设投资	比重	2019 年申请专项债分配
双辽市如意雅居回迁楼建设项目	16,500.00	23,681.63	69%	11,385.00
双辽市西善小区二期回迁楼建设项目		10,674.04	31%	5,115.00
合计		34,355.67	100%	16,500.00

本次拟申请专项债券资金 1600.00 万元，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，后 5 年还本，利息按半年支付，利率暂按 4.2% 测算。

另，2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）已申请专项债券 900.00 万元，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，后 5 年还本，利息按半年支付，票面利率 3.04%。

综上，累计拟申请专项债券资金合计 7615.00 万元，占总投资的 63.10%。

投资者保护措施：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。

本项目申请专项债用于建筑工程费 6328.00 万元，安装工程费 1287.00 万元。

本项目申请专项债不用于除监理费以外的工程建设其他费用，不用于建设期利息等非建设支出，不用于购置生产设备，不用于与项目运营无关的设备，下面是项目资金使用计划表：

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
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2022年	
1.建筑工程费	207.00	0.00			34.36	4,328.00	2,000.00	6,569.36
2.安装工程费		0.00			249.33	787.00	500.00	1,536.33
3.总图及公用工程		95.00			696.40			791.40
4.工程其他费用	876.00		374.00	100.00	426.95			1,776.95
5.预备费	438.00		199.00		216.92			853.92
6.铺底流动资金				50.00				50.00
7.建设期利息			174.42	174.42	139.71			488.55
合计	1,521.00	95.00	747.42	324.42	1,763.67	5,115.00	2,500.00	12,066.51

备注：本项目初步设计总投资 12410.96 万元，与本表列示的总投资 12066.51 万元差异 344.45 万元，差异产生的原因为：初步设计估算建设期利息 833.00 万元，实际建设期利息 488.55 万元，差异 344.45 万元。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益情况

1. 项目收益

本项目收益来源为土地出让收益，具体如下：

（1）土地出让收入测算

根据中国土地网（<http://www.chinalands.com/>）的公开数据，双辽市近期临近地块土地出让情况如下：

序号	电子监管号	区位	位置	占地面积 (平方米)	中标价格(万元)	楼面地价 (元/平方米)	出让日期	用途	网址
1	2203822021B0 0395	双辽市	双辽市 西街	20014.00	3,678.10	1837.76	2021年2月5日	商住用地	https://www.landchina.com/landSupplyDetail?id=4c20915b-8367-450d-a239-dee41426677f&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0
2	2203822020B0 0427	双辽市	双辽市 西街	10,411.00	1501.7762	1442.49	2020年6月3日	商住用地	https://www.landchina.com/landSupplyDetail?id=588c5dae-e329-4393-8c46-8ab6833f3256&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0
3	2203822020B0 0179	双辽市	双辽市 西街	17,704.00	2761.2191	1559.66	2020年2月24日	商住用地	https://www.landchina.com/landSupplyDetail?id=b68b1f7c-a55a-455e-b1ca-809b9d2a0a0b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9F%9C&path=0
	小计			48,129.00	7,941.09	1649.96			

经计算，测得双辽市临近地块出让单价为 1649.96 元/平方米。

根据公开查询信息（吉林省统计局官方网站 <http://tjj.jl.gov.cn/>），双辽市 2018-2020 年 GDP 指数分别为 100、104.6、105.2，2021 年由于涉及新冠疫情，数据不具备参考性，取 2018-2020 年 GDP 平均增长率 3.27% 为预测增长率，每三年增长一次。

以 1649.96 元/平方米作为 2022 年土地出让基准价格，按上述 GDP 增长率预测各年土地出让价格，测算各年土地出让价格如下（单位：元/平方米）：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
按 GDP 增速的 100% 测算出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,703.91	1,703.91	1,703.91	1,759.63
按 GDP 增速的 90% 测算出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,698.52	1,698.52	1,698.52	1,748.51
按 GDP 增速的 80% 测算出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,693.12	1,693.12	1,693.12	1,737.41

根据项目方的土地出让计划，可用于覆盖本项目本息的地块为 PG-04、PG-05（均已列入省棚改计划）的出让收益，上述地块腾空可出让面积共计 8.36 万平方米，具体情况如下：

腾空可出让地块情况	四至	腾空面积（万平方米）	腾空可出让面积（万平方米）	项目实施方
PG-04	东至西善街、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至居民区	5.54	4.07	双辽市住房和城乡建设局
PG-05	东至 PG-04 地块、南至北富路、西至 PG-05 地块、北至 PG-03 地块	5.96	4.29	双辽市住房和城乡建设局
		11.50	8.36	

根据分年土地出让计划，本项目各年土地出让收入情况如下：

土地出让收入测算（按 GDP 增长率 100%测算），具体情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量（万平方米）	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,703.91	1,703.91	1,703.91	1,759.63	
出让收入（万元）	824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	14,357.09

土地出让收入测算（按 GDP 增长率 90%测算），具体情况如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量（万平方米）	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,698.52	1,698.52	1,698.52	1,748.51	
出让收入（万元）	824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,574.40	14,300.19

土地出让收入测算（按 GDP 增长率 80%测算），具体情况

如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
土地出让量（万平方米）	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
出让单价（元/平方米）	1,649.96	1,649.96	1,649.96	1,693.12	1,693.12	1,693.12	1,737.41	
出让收入（万元）	824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	14,243.33

（2）土地出让收益测算

①本项目无运营成本

棚户区改造项目较其他项目比较特殊，项目建设是为改善棚户区内居民居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。项目收入来源为土地出让，土地出售后即完成收入实现，且无后期相关运营内容，所以不需要考虑运营成本的发生，在整体项目收益测算中也不包括运营成本。

②土地政策成本

主要涉及省级农业土地开发资金、国有土地收益基金、县级农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等。具体政策依据情况如下：

a. 财综[2004]49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：从土地出让金划出的农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） × 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%）。第六条

市（地、州、盟）、县（市、旗）财政部门根据同级国土资源管理部门提供的土地出让面积、城镇土地级别、土地出让平均纯收益征收标准和各省（自治区、直辖市）及计划单列市人民政府规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%），计算应从土地出让金中划出的农业土地开发资金，并按照专账管理的原则和土地出让金缴交情况，由财政部门在次月 5 日前办理土地出让金清算时，按级次分别开具缴款书，办理缴库手续，将属于本市（地、州、盟）、县（市、旗）的用于农业土地开发的土地出让金收入（不低于农业土地开发资金的 70% 部分）缴入同级国库用于农业土地开发的土地出让金收入专账；将属于各省（自治区、直辖市）及计划单列市集中的用于农业土地开发的土地出让金收入（不高于农业土地开发资金 30% 的部分）按就地缴库方式缴入省国库用于农业土地开发的土地出让金收入专账。

双辽所在土地征收等别的 9 等，征收标准为 47 元/平方米。

另，依据《吉林省财政厅、吉林省国土资源厅、中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2007]358 号），省集中的“农业土地开发资金收入”=土地出让面积×47 元（土地出让平均纯收益标准，下同）×15%×30%；县计提“农业土地开发资金收入”=土地出让面积×47 元×15%×70%。

b. 国有土地收益基金：《吉林省财政厅 吉林省国土资源厅 中国人民银行长春中心支行关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》（吉财非税[2007]358号），财政部门应从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按照审核清算后土地净收益 10%的比例计提国有土地收益基金收入。

c, 教育资金：吉林省财政厅转发《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），各季度应计提的教育资金=（各季度本级 1030146 项国有土地收益基金收入+各季度本级 1030148 项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级 1030148 项国有土地使用权出让收入—各季度本级 103014802 目补缴的土地价款—各季度本级 103014803 目划拨土地收入—各季度本级 103014899 目其他土地出让收入—各季度上缴省级 103014802 目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出） $\times 10\%$ 。测算时按 10%估算。

d. 农田水利建设资金：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》的通知（吉财非税[2011]624号），各季度应计提的农田水利建设资金=（各季度本级 1030146 项国有土地收益基金收入+各季度本级 1030148 项国有土地使用权出让收入+各季度上缴省级 1030148 项国有土地使用权出让收入—各季度本级 103014802 目补缴的土地价款—各季度本级 103014803 目划拨土地收入—各季度本级 103014899 目其他土地出让收入—各季度上缴省级 103014802 目补缴的土地价款—各季度上缴省级 103014899 目其他土地出让收入—各季度 2120801 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2121001 项征地和拆迁补偿支出—各季度 2120802 项土地开发支出—各季度 2121002 项土地开发支出—各季度 2120805 项补助被征地农民支出—各季度 2120806 项土地出让业务支出—各季度 2120809 项支付破产或改制企业职工安置费支出） $\times 10\%$ 。测算时按 10%估算。

e. 根据吉政发〔2011〕18号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，各地在土地出让净收益中安排的统筹用于发展廉租住房和公共租赁住房建设的保障资金，应按不低于 20%的比例安排使用，各类开发区土地出让净收益中安排的资金由市、县级财政统一筹集使用。

按首次债券融资存续期按计划全部出售完土地，自融资开始日起按计划全部完成土地挂牌交易，且按上述规则扣除

计提的各项资金后，土地出让收益情况如下：

按 GDP 增速的 100%计算，具体情况如下：

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让 情况	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2027 年出 让情况	2028 年出 让情况	合计
一	土地出让面积		万平 方米	0.50	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	3.76	8.36
二	出让土地回款		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	14,357.09
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元								0.00
1	土地出让收入		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	14,357.09
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	329.99	395.99	461.99	545.25	681.56	681.56	2,646.48	5,742.82
3	计提各项资金		万元	168.53	202.23	235.93	278.28	347.85	347.85	1,349.76	2,930.43
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.53	68.16	68.16	264.65	574.30
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	66.00	79.20	92.40	109.05	136.31	136.31	529.30	1,148.57
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	656.45	787.75	919.04	1,084.85	1,356.06	1,356.06	5,266.45	11,426.66

按 GDP 增速的 90%计算，具体情况如下：

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让 情况	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2027 年出 让情况	2028 年出 让情况	合计
一	土地出让面积		万平 方米	0.5	0.6	0.7	0.8	1	1	3.76	8.36
二	出让土地回款		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21	14,342.00
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元								0.00
1	土地出让收入		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21	14,342.00
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	329.99	395.99	461.99	543.53	679.41	679.41	2,646.48	5,736.80
3	计提各项资金		万元	168.53	202.23	235.93	277.40	346.76	346.76	1,349.76	2,927.37
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.35	67.94	67.94	264.65	573.68
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	66.00	79.20	92.40	108.71	135.88	135.88	529.30	1,147.37
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	656.45	787.75	919.04	1,081.42	1,351.76	1,351.76	5,266.45	11,414.63

按 GDP 增速的 80% 计算，具体情况如下：

序号	项目	计提方式	单位	2022 年出让 情况	2023 年出 让情况	2024 年出 让情况	2025 年出 让情况	2026 年出 让情况	2027 年出 让情况	2028 年出 让情况	合计
一	土地出让面积		万平 方米	0.5	0.6	0.7	0.8	1	1	3.76	8.36
二	出让土地回款		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	14,243.33
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元								0.00
1	土地出让收入		万元	824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	14,243.33
2	土地收益	收入*40%(1*40%)	万元	329.99	395.99	461.99	541.80	677.25	677.25	2,613.06	5,697.33
3	计提各项资金		万元	168.53	202.23	235.93	276.54	345.70	345.70	1,333.05	2,907.68
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*2.115 元	万元	1.06	1.27	1.48	1.69	2.12	2.12	7.95	17.69
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*4.935 元	万元	2.47	2.96	3.45	3.95	4.94	4.94	18.56	41.27
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	33.00	39.60	46.20	54.18	67.73	67.73	261.31	569.75
3.6	保障性安居工程资金	净收益*20% (2*20%)	万元	66.00	79.20	92.40	108.36	135.45	135.45	522.61	1,139.47
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	656.45	787.75	919.04	1,077.96	1,347.42	1,347.42	5,199.61	11,335.65

按 GDP 增长率的 100%预测项目的现金流量分析表 (单位: 万元)

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00	0.00	1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21	0.00	0.00	0.00	0.00	26,423.60
1.1	资本金流入	2,591.10	0.00	0.00	1,600.00	260.41											4,451.51
1.2	债券资金流入	0.00	5,115.00	0.00		2500											7,615.00
1.3	项目收入现金流					824.98	989.98	1,154.97	1,363.13	1,703.91	1,703.91	6,616.21					14,357.09
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	547.26	616.83	616.83	2,118.74	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,661.90
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96											11,527.96
2.2	土地出让相关基金流出			-		168.53	202.23	235.93	278.28	347.85	347.85	1,349.76		-	-		2,930.43
2.3	流动资金支出				50.00												50.00
2.4	增值税				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2.5	税金及附加				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2.6	所得税						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2.7	债券还本										0	500	5,615.00	500.00	500.00	500.00	7,615.00
2.8	债券付息	-	-	174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	250.07	56.74	37.82	9.46	2,538.51
3	现金流量 (1-2)	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	815.87	1,087.08	1,087.08	4,497.47	-5,865.07	-556.74	-537.82	-509.46	1,761.70
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,559.16	3,646.24	4,733.32	9,230.79	3,365.72	2,808.98	2,271.16	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,559.16	3,646.24	4,733.32	9,230.79	3,365.72	2,808.98	2,271.16	1,761.70	

(续表) 按 GDP 增长率的 90%预测 (单位: 万元):

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00	0.00	1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21	0.00	0.00	0.00	0.00	26,408.51
1.1	资本金流入	2,591.10	0.00	0.00	1,600.00	260.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		4,451.51
1.2	债券资金流入	0.00	5,115.00	0.00	0.00	2,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		7,615.00
1.3	项目收入现金流入					824.98	989.98	1,154.97	1,358.82	1,698.52	1,698.52	6,616.21					14,342.00
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	546.38	615.74	615.74	2,118.74	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,658.84
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		11,527.96
2.2	土地出让相关基金流出			-		168.53	202.23	235.93	277.40	346.76	346.76	1,349.76		-	-		2,927.37
2.3	流动资金支出	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		50.00
2.4	增值税				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		0.00
2.5	税金及附加																0.00
2.6	所得税																0.00
2.7	债券还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	5615	500	500	500	7,615.00
2.8	债券付息	-	-	174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	250.07	56.74	37.82	9.46	2,538.51
3	现金净流量 (1-2)	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	812.44	1,082.78	1,082.78	4,497.47	-5,865.07	-556.74	-537.82	-509.46	1,749.67
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,555.73	3,638.51	4,721.29	9,218.76	3,353.69	2,796.95	2,259.13	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,555.73	3,638.51	4,721.29	9,218.76	3,353.69	2,796.95	2,259.13	1,749.67	

(续表) 按 GDP 增长率的 80% 预测 (单位: 万元):

序号	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	2,591.10	5,115.00	0.00	1,600.00	3,585.39	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66	0.00	0.00	0.00	0.00	26,309.84
1.1	资本金流入	2,591.10	0.00	0.00	1,600.00	280.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,451.51
1.2	债券资金流入	0.00	5,115.00	0.00	0.00	2,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,615.00
1.3	项目收入现金流入					824.98	989.98	1,154.97	1,354.50	1,693.12	1,693.12	6,532.66					14,243.33
2	现金流出	1,521.00	5,210.00	747.42	324.42	4,514.19	471.21	504.91	545.52	614.68	614.68	2,102.03	5,865.07	556.74	537.82	509.46	24,639.15
2.1	建设资金流出	1,521.00	5,210.00	573.00	100.00	4,123.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,527.96
2.2	土地出让相关基金流出			-		168.53	202.23	235.93	276.54	345.70	345.70	1,333.05					2,907.68
2.3	流动资金支出	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.00
2.4	增值税					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00
2.5	税金及附加																0.00
2.6	所得税																0.00
2.7	债券还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,615.00
2.8	债券付息	-	-	174.42	174.42	221.70	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	268.98	250.07	56.74	37.82	9.46	2,538.51
3	现金净流量 (1-2)	1,070.10	-95.00	-747.42	1,275.58	-928.80	518.77	650.06	808.98	1,078.44	1,078.44	4,430.63	-5,865.07	-556.74	-537.82	-509.46	1,670.69
4	期初现金		1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,552.27	3,630.71	4,709.15	9,139.78	3,274.71	2,717.97	2,180.15	
5	期末现金	1,070.10	975.10	227.68	1,503.26	574.46	1,093.23	1,743.29	2,552.27	3,630.71	4,709.15	9,139.78	3,274.71	2,717.97	2,180.15	1,670.69	

备注: 期末现金余额与项目收益减去融资本息 10241.20 万元的差额 488.55 万元, 系建设期利息由资本金解决所致。

（二）偿还债券本息情况

双辽市拟发行双辽市西善小区二期回迁楼建设项目专项债券，计划总融资金额 7615.00 万元，其中本次拟申请专项债券资金 1600.00 万元，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，后 5 年还本，利息按半年支付，利率暂按 4.2% 测算。

2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）已发行专项债券金额 900.00 万元，专项债券票面利率 3.04%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，在债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。

即，本年计划利用专项债券融资 2500.00 万元。

另，2019 年第二批新增棚户区改造专项债券已发行 5115.00 万元，实际利率 3.41%，期末一次性偿还本金，每半年支付一次利息。各批次融资债券应还本付息情况如下：

（1）2022 年吉林省棚改专项债券（二期）-2022 年吉林省政府专项债券（七期）融资债券应还本付息情况如下：

债券还本付息表

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
2022 年	0.00	900.00		3.04%	13.68	13.68
2023 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2024 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2025 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2026 年	900.00			3.04%	27.36	27.36

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
2027 年	900.00			3.04%	27.36	27.36
2028 年	900.00		180.00	3.04%	27.36	207.36
2029 年	720.00		180.00	3.04%	21.89	201.89
2030 年	540.00		180.00	3.04%	16.42	196.42
2031 年	360.00		180.00	3.04%	10.94	190.94
2032 年	180.00		180.00	3.04%	2.74	182.74
合计		900.00	900.00		229.83	1,129.83

备注：假定各期还款均在期末。

(2) 本次申请专项债券应还本付息情况如下（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
2022 年	0.00	1,600.00		4.20%	33.60	33.60
2023 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2024 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2025 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2026 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2027 年	1,600.00			4.20%	67.20	67.20
2028 年	1,600.00		320.00	4.20%	67.20	387.20
2029 年	1,280.00		320.00	4.20%	53.76	373.76
2030 年	960.00		320.00	4.20%	40.32	360.32
2031 年	640.00		320.00	4.20%	26.88	346.88
2032 年	320.00		320.00	4.20%	6.72	326.72
合计		1,600.00	1,600.00		564.48	2,164.48

(3) 2019 年第二批新增棚户区改造专项债券应还本付息情况如下（单位：万元）：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0.00	5,115.00		3.41%	0.00	0.00
2020	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2021	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2022	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2023	5,115.00			3.41%	174.42	174.42

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2025	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2026	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2027	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2028	5,115.00			3.41%	174.42	174.42
2029	5,115.00		5,115.00	3.41%	174.42	5,289.42
合计		5,115.00	5,115.00		1,744.20	6,859.20

(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按规定计提的各项基金后的余额。

按 GDP 增长率 100%测算，本项目可用于资金平衡的相关收益为 11,426.66 万元，偿还本息合计 10,153.51 万元，本息覆盖倍数 1.13 倍；

按 GDP 增长率 90%测算，本项目可用于资金平衡的相关收益为 11,414.63 万元，偿还本息合计 10,153.51 万元，本息覆盖倍数 1.12 倍；

按 GDP 增长率 80%测算，本项目可用于资金平衡的相关收益为 11,335.65 万元，偿还本息合计 10,153.51 万元，本息覆盖倍数 1.12 倍。

具体情况如下：

债券本息覆盖倍数表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			按 GDP 增长率 100%测算		按 GDP 增长率 90%测算		按 GDP 增长率 80%测算	
	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	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益	可用于资金平衡的相关收入	可用于资金平衡的相关收益
2019 年		0.00	0.00						
2020 年		174.42	174.42						
2021 年		174.42	174.42						
2022 年		221.70	221.70	824.98	656.45	824.98	656.45	824.98	656.45
2023 年		268.98	268.98	989.98	787.75	989.98	787.75	989.98	787.75
2024 年		268.98	268.98	1,154.97	919.04	1,154.97	919.04	1,154.97	919.04
2025 年		268.98	268.98	1,363.13	1,084.85	1,358.82	1,081.42	1,354.50	1,077.96
2026 年		268.98	268.98	1,703.91	1,356.06	1,698.52	1,351.76	1,693.12	1,347.42
2027 年		268.98	268.98	1,703.91	1,356.06	1,698.52	1,351.76	1,693.12	1,347.42
2028 年	500.00	268.98	768.98	6,616.21	5,266.45	6,616.21	5,266.45	6,532.66	5,199.61
2029 年	5,615.00	250.07	5,865.07						
2030 年	500.00	56.74	556.74						
2031 年	500.00	37.82	537.82						
2032 年	500.00	9.46	509.46						
合计	7,615.00	2,538.51	10,153.51	14,357.09	11,426.66	14,342.00	11,414.63	14,243.33	11,335.65
本息覆盖倍数				1.41	1.13	1.41	1.12	1.40	1.12

注：项目收益=项目收入-项目运营成本-相关税费，覆盖倍数=项目收益/债券本息合计。

（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、项目事前绩效评估情况

2021年11月20日，由项目单位对本项目进行了事前绩效评估，出具了《专项债券项目事前绩效评估报告》及《专项债券项目事前绩效评估绩效目标申报表》，经评估，现就以下8点内容报告如下：

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性；

1. 必要性

（1）项目建设符合国家及省市相关产业政策及地区发展规划。

（2）项目建设有利于地区产业结构的调整。

（3）项目建设有利于整合地区资源，促进棚改发展。

（4）本项目的建设是适应双辽市发展棚户区改造的需要，对促进地区经济发展有重要意义。

根据双辽市“十四五”规划，该项目的建设有利于提升项目所在地城市的人居环境，提高居民生活质量。

因此，该项目建设是十分必要的。

2. 公益性

本项目建成后将从根本上解决目前双辽市部分地块棚改居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使棚户居民真正享受到与城市居民同等的居住条件，本项目具有明显的公益性特征。

3. 收益性

本项目收益来源为土地出让收益。债券存续期，按预期GDP增速的100%预计土地出让收益1.2亿元，该项目具有较强的收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 建设投资合规性

依据本项目初步设计及初步设计批复，经按实际情况调整建设期利息后，本项目总投资12066.51万元，其中建筑工程费6569.36万元，安装工程费1536.33万元；总图及公用工程791.40万元，工程建设其他费用1776.95万元；预备费853.92万元；流动资金50.00万元；建设期利息488.55万元。

（1）本项目投资规模12066.51万元，建设规模43439平方米，工程造价2777.80元/平方米，该工程造价成本合理、可行。

（2）本项目建设筹资渠道为地方财政资金、专项债券资金，均设立监管制度，项目建设支出由项目单位管理制度约束及内部、外部审计监督，杜绝不合规、合法的投资渠道，其次，融资及投资渠道合法合规，科学规范。

(3) 本项目投资规模 1.2 亿,项目前期进行了市场调研,按项目地所在城市人口基数结合当期住房需求统计、市场价格调查,综合考虑了当地经济发展水平,确定了建设标准,因此,该投资规模的新建小区与地区经济发展相匹配。

因此,该项目的建设投资合法合规,具有较强合规性。

2. 项目成熟度

2018 年 03 月 19 日,吉林省住房和城乡建设厅下发《吉林省住房和城乡建设厅关于下达 2018 年全省城市棚户区改造项目计划的通知》(吉建保[2018]7 号),将本期债券对应的双辽市 2018 年棚户区改造建设项目列入 2018 年吉林省 9.124 万套城市棚户区改造计划。

当前已取得的批准手续

(1) 2018 年 05 月 16 日,双辽市西善小区二期回迁楼建设项目进行《建设项目环境影响登记表》备案,备案回执为该项目环境影响登记表已经完成备案,备案号为 201822038200000023。

(2) 2018 年 05 月 16 日,双辽市住房和城乡建设局核发《建设项目选址意见书》(选字第 G62018001200 号),载明本建设项目符合城乡规划要求(项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目;建设单位名称为双辽市兴城项目投资有限公司;拟用地面积为居住用地(R): 23186 平方米;拟建设规模为 43439 平方米)。

(3) 2018 年 05 月 18 日, 双辽市发展和改革局作出《关于双辽市西善小区二期回迁楼建设项目可行性研究报告的批复》(双发改审批[2018]36 号), 批复如下: 该项目建设必要、可行, 同意建设。项目法人单位为双辽市兴城项目投资有限公司; 项目建设地点为双辽市辽南街西善街东侧, 南运路北侧; 项目的主要建设内容及建设规模为总占地面积 23186 m², 建设内容为住宅楼、商住楼及其他公共服务配套设施。项目总建筑面积为 43439 m², 其中住宅建筑面积为 36100 m², 公建建筑面积为 7339 m²项目共建设 2 栋 15 层住宅楼、1 栋 15 层商住楼、1 栋 6 层商住楼和 1 栋配套公建; 建设日期为 2018 年 4 月—2020 年 12 月; 项目估算总投资为 12424.75 万元, 资金来源为政府投资和银行贷款。

(4) 2018 年 06 月 25 日, 招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》, 载明中标单位名称为吉林省建研建筑设计有限公司; 中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目设计; 建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

(5) 2018 年 08 月 10 日, 双辽市发展和改革局作出《关于双辽市西善小区二期回迁楼建设项目初步设计的批复》(双发改审批[2018]73 号), 批复如下: 原则同意初步设计方案及概算。

(6) 2018 年 08 月 31 日, 双辽市住房和城乡建设局核发

《建设用地规划许可证》（地字第 C62018004700 号），载明本用地项目符合城乡规划要求（用地单位为双辽市兴城项目投资有限公司；用地项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目；用地面积为居住用地（R）：23186 平方米；建设规模为 43439 平方米）。

（7）2019 年 01 月 15 日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为吉林省金威建筑工程有限公司；中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工第一标段；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

（8）2019 年 01 月 15 日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为四平市方略工程咨询有限公司；中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工监理；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

（9）2019 年 01 月 15 日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为吉林省亿鑫建设工程有限公司；中标工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目施工第二标段；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

（10）2020 年 11 月 03 日，双辽市自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 220382202000063 号），载明

本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；建设项目名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目）。

（11）2020年11月09日，双辽市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号20382202011090101），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目9#）。

（12）2020年11月09日，双辽市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号20382202011090201），载明本建筑工程符合施工条件，准予施工（建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司；工程名称为双辽市西善小区二期回迁楼建设项目11#）。

（13）2020年12月28日，招标人双辽市兴城项目投资有限公司与招标代理机构作出《中标通知书》，载明中标单位名称为梨树县众鑫建筑工程有限责任公司；中标工程名称为双辽市2018年西善小区内配套基础设施建设项目；建设单位为双辽市兴城项目投资有限公司。

目前相关批件均已办理完成，土地征拆、摘牌工作均已完成，相关配套基础设施包括水电均已预留接口，其他配套基础设施也已完善，本年计划1月份开工，年内可完成全部工程量。

因此，该项目属于成熟度较高的项目。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

（1）中央补助资金：已于 2018 年拨付 3991.10 万元，占 33.08%；

（2）地方财政资金：460.41 万元，占 3.82%，已列入年度财政预算；

（3）项目专项债券资金：7615.00 万元，占 63.10%。

2. 到位可行性（自筹资金部分）

中央补助资金已到位，地方财政资金已列入年度财政预算，因此，到位的可行性极高。

综上，资金支持方式科学合理，筹资风险可控，筹措资金能够及时到位，保障项目顺利开展。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目全部收益来源于土地出让、商建销售收入。

1. 项目收入：

（1）本项目全部收益来源于土地出让收入。

（2）方案测算采用市场价格指导原则，结合近期 GDP 规律，因此，不易受政策及市场方面影响。

（3）按预期 GDP 增速的 100%预计土地出让收入 14357.09 万元。

2. 项目成本：

(1) 项目的运营成本包括土地出让产生的政策性基金。

(2) 项目单位有内部管理制度，严格按照中央及地方相关文件执行基金缴纳，成本控制精准。

经测算各项基金支出 2930.43 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.12 倍，项目收益可以覆盖项目融资本息。能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

综上，项目收入测算充分、项目收益稳定，不易受到政策及市场环境影响。成本控制措施有效，预测科学合理。

(五) 债券资金需求合理性

(1) 本项目累计拟申请专项债券资金合计 7615.00 万元，占总投资的 63.10%，未达到计划总投资额的 80%，符合专项债相关规定，项目建设年限为 4 年，考虑季节性因素，分年工作量与建设年限匹配合理；

(2) 债券资金还本付息方式合理；

出于降低融资成本考虑，本项目按预期收入实现方式保守预测债券存续期后五年等额还本为最优方案，既可降低融资成本，也可保障资金使用需求。

(3) 债券资金投入和产出比 1: 1.63。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 通过测算本息覆盖倍数，本项目偿债能力较强，偿债计划可行性较高；

(2) 偿债风险点及应对措施

①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。

②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。

③项目收益风险及控制措施

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。

④市场风险及控制措施

宏观市场环境上来看，经济整体增长动力趋弱，工业经济下行的压力加大。从项目单位所处城市来看，在产业转移、工业化、城镇化的加速发展的驱动下，工业增速要高于全省平均水平，发展后劲十足。可见，吉林市工业发展的外部环境总体是好的，但是仍需做好市场风险防范工作。

市场风险控制措施：

合理安排项目资本金到位的时间，积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

⑤运营风险及控制措施

运营风险:

本项目的运营风险主要为相关设施使用企业无法按时完成商务谈判等,使运营活动达不到预期的目标的可能性及其损失。

项目单位与相关行业企业、科研机构已开始进行商务接洽,目前进展顺利,因此该风险发生的可能性极低。

运营风险控制措施:

防范管理风险的主要策略是注重内部管理体制,将工作中出现的责任落实到个人,并结合相关的奖惩机制,将人为原因造成的失误降到最低。

对于可能出现问题的地方,应制订专门的审核制度,将操作流程进行标准化处理,对整个项目服务制度化,保证各项系统的顺畅营运。

⑥拆迁风险分析

项目拆迁工作已有序完成,未发生任何风险。

⑦就业风险分析

本项目的建设将直接、间接提供大量就业机会,有利于缓解项目所在地居民就业问题。

⑧民族风险分析

项目所在地基本为单民族聚集区,无民族文化差异冲突风险。

(七) 绩效目标合理性

(1) 绩效目标与项目规划一致、相关；

本项目绩效目标与可研及初步设计一致，且细化、相关。

(2) 绩效目标与预算资金匹配；

本项目绩效目标量化值与预算资金正向相关，且二者占比相当。

(3) 绩效目标量化、具备比较性。

本项目《专项债券项目事前绩效评估报告》及附表显示，所有考核指标均量化、具备比较性。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

七、项目实施单位介绍

单位名称：双辽市兴城项目投资有限公司；

注册资本：3000.00 万

类型：有限责任公司（国有独资）

股权结构：双辽市双兴投资发展集团有限公司持股比例 100%。

住所：吉林省双辽市双廉阳光新居小区 17 号楼 3 楼 301、302 室

公司经营范围：城市基础设施投融资、开发、建设经营的投资；土地收储和一级开发投资；房地产开发的投资；环境保护设施的建设经营投资；管网工程施工的投资；房屋拆迁的投资；园林绿化的投资建设项目的投资、策划、咨询、

资产经营的投资；置业、水务工程、交通工程、路桥工程的投资，棚户区改造。物业管理；物业服务（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）。

项目建成后，由双辽市兴城项目投资有限公司负责运营本项目。

八、部门分工及责任

主管部门分工及责任：

双辽市住房和城乡建设局作为项目主管部门，主要负责按上级决策的项目实施方案，按照项目规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，全力推进项目建设，确保工程进度和质量，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目经营活动净现金流量或收益全部覆盖已发行债券本息。

双辽市住房和城乡建设局作为项目主管部门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。

项目实施单位分工及责任：

本项目实施单位是双辽市兴城项目投资有限公司，负责本项目测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用本项目专项债券资金，尽力提高资金使用效益。

九、债券资金使用、偿还保障措施

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。

为进一步加强债券资金偿还保障措施,当地建立专项财政账户,纳入财政专户管理,在拨付的过程中建立第三方监管账户,同时根据项目情况制定相关协议。项目实施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,保证在项目运营期间不存在隐性债务,项目单位需设立专项债券还款账户用于债券的还本付息,确保专项债券资金的有效性。