

榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目

收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：榆树市住房和城乡建设局



项目单位（公章）：榆树市住房和城乡建设局



一、基本情况

榆树市是长春市下辖县级市，地处松辽平原腹地，在长春、吉林、哈尔滨三市构成的三角区中心；地处吉林省中北部，是吉林省人口最多的县级市。全市幅员面积 4712 平方公里，辖长春五棵树经济开发区、吉林榆树环城工业集中区 2 个省级开发区，24 个乡镇、4 个街道办事处、388 个村、12 个社区，总人口 130.8 万，其中农业人口 100 万。榆树市是吉林省著名的产粮大县，全国重点商品粮基地，连续八年荣获全国粮食生产先进县（市）标兵单位，全国 50 个现代农业示范区之一，农业资源丰富。榆树市的粮食产量占长春市的 1/3，吉林省的 1/10，全国的 1/180，被誉为“天下第一粮仓”。

全市人民在市委、市政府的正确领导下，深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕“一个中心、五大基地”发展战略，抢抓机遇，开拓进取，攻坚克难，奋力推进吉林省北部区域性中心城市建设，较好地完成了“十二五”确定的各项指标任务，经济社会发展和改革开放等各项工作取得显著成就，综合实力跃上新台阶。现代农业取得了明显进步。农业向科技化、智慧化、规模化、设施化、品牌化方向发展。新型工业化体系初步建立，形成了生物化工、食品两个特色资源加工集群。聚乳酸基地、北方白酒基地品牌效应逐步显现。现代服务业取得长足进展。现代物流、信息服务、电子商务、城乡连锁、城市综合体、旅游休闲、金融保险、职业教育等服

务业发展迅猛，航空服务业顺利推进，传统服务业逐步向区域性、便民化、特色化方向转型升级。城镇改造建设迈上新台阶。榆树与五棵树编制了新的城市规划，现代城市的骨架与基础设施已经形成，城市承载能力向区域性中心城市规模提升。一批重点镇进入新型城镇化行列，居民逐步享受现代城镇新生活。交通基础设施逐年改造升级，农村硬化路由村村通向屯屯通努力，高等级公路干线工程开始启动。通用航空园的建设，开创了榆树航空服务业的历史。智慧城市试点，大大加快了城乡信息化步伐。一批生态环保项目建成投入使用，为建设生态宜居城市奠定了基础。集中供热率、气化率迅速提升，城市大部分居民使用了清洁能源。城市绿化覆盖率达到 30%。幸福榆树建设计划全面推进，民生质量逐年提升。

根据全面建成小康社会的总体要求，我市“十三五”经济和社会发展的总体预期目标是：经济平稳较快发展，产业结构优化升级，城镇化水平显著提升，资源利用效率明显提高，生态环境得到改善，经济社会协调发展，人民生活更加美好，全面建成小康社会。

以发展多种形式适度规模经营为核心，以打造绿色大粮仓为重点，以着力转变农业发展方式为主线，加快形成以粮食为基础、农牧特加并举，绿色安全优势突出，设施装备配套、工程技术集成、发展主体多元，一二三产业融合的现代农业体系，创出生产高效、产品安全、资源节约、环境友好

的现代农业发展之路。

在今后的发展中，榆树市将深入贯彻落实党的十九大和习近平总书记系列重要讲话特别是在深入推进东北振兴座谈会上的讲话精神，深入实施大力实施“一主三线五基”发展战略，进一步创新发展方式，提高发展质量，促进特色工业、现代农业、城乡一体化协调发展，力争早日建成经济结构合理、产业特色鲜明、生态环境优良，社会和谐稳定、人民生活富足的哈长城市群区域性中心城市。

2019-2021 年，榆树市分别实现一般公共预算收入 6.3 亿元、6.67 亿元和 8.72 亿元，政府性基金收入分别为 3.40 亿元、4.05 亿元和 14.57 亿元。

榆树市 2019- 2021 年财政经济数据

项 目	2019 年	2010 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	221.60	269.43	282.50
一般公共预算收入（亿元）	6.30	6.67	8.72
一般公共预算支出（亿元）	75.40	90.64	70.81
政府性基金收入（亿元）	3.40	4.05	14.57
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.90	3.48	0.00
政府性基金支出（亿元）	11.30	12.09	4.66
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）	2.90	0.00	3.98

截止 2021 年末，榆树市地方政府专项债务限额 26.77 亿元，专项债券余额 25.29 亿元，其中：5 年期 2.31 亿元，占比 9.13%，6 年期 1.72 亿元，占比 6.80%，7 年期 1.72 亿元，占比 6.80%，8 年期 1.72 亿元，占比 6.80%，9 年期 1.72 亿元，占比 6.80%，10 年期 13.11 亿元，占比 51.84%，15 年期 3.00

亿元, 占比 11.90%。

二、债券情况

榆树市本次拟发行榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目专项债券 2.02 亿元, 品种为记账式固定利率附息债券, 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: 榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目。

本项目已申请 2021 年专项债券资金 0.58 亿元。债券期限 10 年, 每半年支付利息, 利率 3.16%, 后五年每年等额偿还本金。

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) 榆树市棚户区改造事业发展概况

近几年来, 按照上级政府的要求和部署, 我市把棚户区改造工作摆在住房和城乡建设的首要位置, 列入“保障性安居工程”的重中之重, 精心组织、攻坚克难, 全面推进城市棚户区改造工作。2007 年榆树市开始按照上级部署开始实施棚户区改造工作, 截止目前共计改造城市棚户区 89 个地块, 征收房屋 18792 户、173 万平方米, 新建回迁安置住房 12627 套、118 万平方米, 货币化安置 7902 套、64 万平方米。几年

来，通过实施棚户区改造，数千户居民告别了低矮、破旧的棚户区，住进了宽敞明亮、配套设施完善的新楼房。

（二）榆树市棚户区改造事业未来发展规划

在十四五期间，我市计划将截止 2020 年底剩余的棚户区地块陆续全部改造，包括：廉家地块、陆家二期地块、一小学北地块、富宇花园北地块、依林雅居北地块、蓝星医院北地块、亿晟蓝山东地块等七个棚户区地块，预计改造总占地面积 150.57 公顷，改造总户数 2587 户。加快推进征收进程。对未形成净地的棚改地块，加大力度尽快完成征收工作，使商品房建设用地能够进行挂牌出让。

加快配套基础设施建设。严格按照规划设计要求施工，不变更规划设计，配套基础设施与回迁安置住房同步建设，居民回迁入住前建设完成。狠抓质量和安全工作。严防出现豆腐渣工程，让市民住上优质房、放心房、满意房。做好回迁安置工作。加快推进回迁安置住房建设进度，住建部门严格把关，尽快达到符合回迁入住标准，让回迁居民尽快回迁入住。

（三）榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目

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。

本工程是榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目，也是榆树市重点工程之一，该项目实施后，可使榆树市棚户区内的 1095 户居民得到妥善合理安置，生活水平将得到很大的提高。项目的建设有利于榆树市民生工程的推进，对于加速榆树市城市化建设，塑造榆树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，必将为今后榆树市经济建设和改善民生提供重要的范本。

2. 项目建设内容

（1）项目改造范围

本项目征收区域为客运北站东二期地块（东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房）、火车站西地块（东至火车站，南至铁路，西至六号路，北至铁路）、东校片区地块（东至外环路，南至健康路，西至东校，北至规划路），共征收房屋 1095 户、征收土地面积 46.15 万平方米，征收居民建筑面积 7.23 万平方米。其中客运北站东二期地块征收总用地面积 26.68 万 m²，腾空可出让土地面积 26.68 万 m²。征收总房屋建筑面积 4.53 万 m²，征收总户数 744 户；火

车站西地块项目征收总用地面积 6.20 万 m²，腾空可出让土地面积 6.20 万 m²。征收总房屋建筑面积 0.66 万 m²，征收总户数 82 户；东校片区地块项目征收总用地面积 13.27 万 m²，腾空土地面积 13.27 万 m²。征收总房屋建筑面积 2.04 万 m²，征收总户数 269 户。

项目专项债券募投概况表

序号	地块	四至范围	项目概况	建设内容	投资计划	项目实施方
1	客运北站东二期地块	东至规划路，南至榆三公路，西至榆树大街，北至平房	地块征收总用地面积 26.68 万 m ² ，腾空可出让土地面积 26.68 万 m ² 。征收总房屋建筑面积 4.53 万 m ² ，征收总户数 744 户	本项目在榆南片区 A1、A2、A3 地块新建回迁安置住房 993 套。新建回迁安置小区总占地面积 57,623.80 m ² ，总建筑面积 110,691.31 m ² 。其中地上住宅建筑面积 85,344.65 m ² ，地上公建建筑面积 2701.66 m ² ，地下车库建筑面积为 22,645.00 m ² (不在本次回迁范围内)。新建回迁安置住房 993 套，面积 88,046.31 m ² ，其中住宅 980 套、85,344.65 平方米，公建 13 套、2,701.66 平方米，地下车库建设投资不在本项目内。	本项目预计总投资为 57,106.10 万元，其中建设投资 55,832.10 万元(建筑工程费 28,890.87 万元，设备购置费 1,366.75 万元，安装工程费 8,999.82 万元，其他费用 16,574.66 万元)，建设期利息 1,274.00 万元。本项目政府预算资金安排 31,106.10 万元，占比 54.47%；发行专项债券 26,000.00 万元，占比 45.53%，2021 年拟发行 26,000.00 万元。	榆树市国信房地产开发有限公司
2	火车站西地块	东至火车站，南至铁路，西至六号路，北至铁路	地块项目征收总用地面积 6.20 万 m ² ，腾空可出让土地面积 6.20 万 m ² 。征收总房屋建筑面积 0.66 万 m ² ，征收总户数 82 户			
3	东校片区地块	东至外环路，南至健康路，西至东校，北至规划路	东校片区地块项目征收总用地面积 13.27 万 m ² ，腾空土地面积 13.27 万 m ² 。征收总房屋建筑面积 2.04 万 m ² ，征收总户数 269 户。			

(2) 建设规模及建设内容

本项目在榆南片区 A1、A2、A3 地块新建回迁安置住房 993 套。新建回迁安置小区总占地面积 57,623.80 m²，总建筑面积 110,691.31 m²。其中地上住宅建筑面积 85,344.65 m²，地上公建建筑面积 2701.66 m²，地下车库建筑面积为 22,645.00 m² (不在本次回迁范围内)。新建回迁安置住房 993 套，面积 88,046.31 m²，其中住宅 980 套、85,344.65 平方米，公建 13 套、2,701.66 平方米，地下车库建设投资不在本项目内。

项目建设主要技术经济指标表

A1 地块			
序号	项目	单位	数值
1	居住用地	平方米	16094.75
2	总建筑面积	平方米	12642.88
3	(1)住宅建筑面积(地上)	平方米	9941.22
4	(2)公建建筑面积(地上)	平方米	2701.66
5	(3)地下建筑面积	平方米	0.00
6	容积率		1.60
7	总户数	户(套)	144
8	总人数	人	461
9	户均人口	人/户	3.20
10	公共服务设施配比		0.05
11	停车总位数	辆	150
12	地上停车位	辆	150
13	建筑密度	%	18.83
14	绿地率	%	30.00
A2 地块			
序号	项目	单位	数值
1	居住用地	平方米	18674.97

2	总建筑面积	平方米	51991.85
3	(1)住宅建筑面积（地上）	平方米	50861.53
4	(2)公建建筑面积（地上）	平方米	1130.32
5	(3)地下建筑面积	平方米	0.00
6	容积率		2.78
7	总户数	户（套）	548
8	总人数	人	1754
9	户均人口	人/户	3.2
10	公共服务设施配比		0.02
11	停车总位数	辆	44
12	地上停车位	辆	44
13	建筑密度	%	18.42
14	绿地面积	平方米	5602.49
15	绿地率	%	30.00
A3 地块			
序号	项目	单位	数值
1	居住用地	平方米	22854.08
2	总建筑面积	平方米	23411.58
3	(1)住宅建筑面积（地上）	平方米	23411.58
4	(2)公建建筑面积（地上）	平方米	0.00
5	(3)地下建筑面积	平方米	0.00
6	容积率		1.02
7	总户数	户（套）	288.00
8	总人数	人	921.60
9	户均人口	人/户	3.20
10	公共服务设施配比		0.00
11	停车总位数	辆	166.00
12	地上停车位	辆	166.00
13	地下停车库	辆	0.00
14	建筑密度	%	18.04
15	绿地面积	平方米	6856.22
16	绿地率	%	30.00

用地平衡总表			
序号	项目	单位	数值
1	居住用地	平方米	82223.8
2	总建筑面积	平方米	88046.31
3	(1)住宅建筑面积（地上）	平方米	84214.33
4	(2)公建建筑面积（地上）	平方米	3831.98
5	(3)地下建筑面积	平方米	0.00
6	容积率		1.71
7	总户数	户（套）	980
8	总人数	人	3136
9	户均人口	人/户	3.2
10	公共服务设施配比	%	3.31
11	停车总位数	辆	360
12	地上停车位	辆	360
13	建筑密度	%	18.98
14	绿地面积	平方米	24667.14
15	绿地率	%	30.00

注：本表内容来源于项目初步设计

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。本项目不属于超前项目，项目建设必需的水、电、道路等已接入施工场地。

3. 项目建设情况

本项目建设期 2 年，即 2020 年 8 月至 2022 年 8 月。

目前本项已完成项目前期工作，项目初步设计、及施工图设计、A1 地块施工招标已经完成，现正在进行 A1 地块的桩基础施工。

4. 分年度建设计划

2020 年 8-9 月：完成项目建议书及可研的编制、报批工作，勘察设计；

2020 年 9 月-11 月：完成债券资金申请及资金筹措等各项准备工作；

2020 年 10 月-2021 年 12 月：完成房地产评估，拆迁补偿及奖励费发放工作；

2020 年 10 月-2022 年 7 月：土建施工（冬季不施工），回迁入住；

2022 年 8 月：完成棚户区搬迁工作。

5. 项目批复情况

（1）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 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2020]4 号），该项目列入 2020 年城镇棚户区改造计划。

（2）榆树市住房和城乡建设局、榆树市棚户区改造工作实施指挥部作出《关于城镇棚户区建设主体承接方式的请示》（榆棚改联字[2020]11 号），申请授权委托榆树市国信房地产开发有限公司作为实施主体承接 2019 年、2020 年回迁房开发建设任务。

（3）榆树市人民政府作出《榆树市人民政府关于城镇棚户区建设主体承接方式的批复》（榆政函[2020]44 号），同意由榆树市国信房地产开发有限公司作为 2019 年、2020 年回迁房项目实施主体，并作为项目开发建设单位。

(4) 榆树市发展和改革局作出《关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目项目建议书的批复》（榆发改审字[2020]114 号），同意建设该项目。

(5) 榆树市自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 220182202000041 号），本建设项目府国土空间用途管制要求。

(6) 榆树市发展和改革局作出《关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（榆发改审字[2020]115 号），原则同意该项目可行性研究报告（修改版）。

(7) 榆树市自然资源局颁发《建设用地批准书》（榆树市[2020]用 SP 字 03724 号），准予以使用土地。

(8) 榆树市自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 22018220210204002 号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

(9) 榆树市自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 22018220201227001 号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

(10) 榆树市发展和改革局作出《关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目初步设计审查报告的批复》（榆发改审批字[2021]11 号），原则同意初步设计方案及概算。

(11) 2020 年 11 月 27 日，招标代理机构向中标单位吉林中交工程建设咨询有限公司发出《中标通知书》（招标项

目编号：TC2095DA3）。

（12）2020年11月27日，招标代理机构向中标单位吉林省鑫业建筑安装有限公司发出《吉林省建设工程中标通知书》（招标项目编号：TC209509S）。

（13）2020年12月17日，招标代理机构向中标单位吉林省恒信建设集团有限公司发出《吉林省建设工程中标通知书》（招标项目编号：TC209509R）。

（14）《建筑工程施工许可证》（220182202104290201）。

（四）榆树市2020年城镇棚户区改造项目社会效益分析

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，榆树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，加快推进城镇和国有工矿棚户区改造建设，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，对改善城镇和国有工矿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）《关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目可行性

研究报告的批复》榆发改审字 [2020]115 号。

(2)《建设项目设计概算编审规程》(CECA/GC 2-2015)。

(3)《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 版)。

(4)《吉林省建筑工程计价定额》(JLJD-JZ-2019)。

(5)《吉林省市政工程计价定额》(JLJD-ZS-2019)。

(6)《吉林省安装工程计价定额》(JLJD-AZ-2019)。

(7)《吉林省园林工程计价定额》(JLJD-YL-2019)。

(8)《吉林省建设工程费用定额》(JLJD-FY-2019)及其他相关文件、通知等。

(9)《吉林省装饰工程计价定额》(JLJD-ZS-2019)。

(10)吉林工程造价信息网 2020 年长春市第四季度信息价格及最新市场价格。

(11)国家、地方建设行政管理部门颁布的其他费用标准。

(12)工程技术规范和标准。

(13)业主单位提供的相关资料。

(14)《吉林省住房和城乡建设厅关于调整定额人工综合工日单价和定额机械费的通知》吉建造[2020]4 号文。

(15)《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税率的通知》吉建造[2019]3 号文。

(16)项目初步设计概算编制依据的其他文件。

2. 概算总额

本项目预计总投资为 56,095.69 万元，其中建设投资 55,832.10 万元（建筑工程费 28,890.87 万元，设备购置费 1,366.75 万元，安装工程费 8,999.82 万元，其他费用 16,574.66 万元），建设期利息 263.59 万元。

本项目初步设计概算总投资比本方案中的项目总投资多 1,790.89 万元，原因为初步设计与实际计息基数、利率，计息方式不同导致初步设计利息比本次申请预测利息多 1,790.89 万元，项目建设投资与初设一致，未调整初步设计及批复。工程概算详见下表：

项目投资概算结构表

（单位：万元）

编号	工程名称	合计
	总投资	56,095.69
1	建筑工程费	28,890.87
2	设备购置费	1,366.75
3	安装工程费	8,999.82
4	其它费用	16,574.66
5	建设期利息	263.59

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。

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程项目/费用名称	概 算 价 值 （万元）				
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其他费用	合 计
	建设项目概算总投资	28890.87	1366.75	8999.82	17,019.86	56,095.69
A	第一部分 工程费用	28890.87	1366.75	8999.82		39257.44
一	2#	1528.70	81.18	390.47		2000.34
二	3#	2727.67	157.96	688.20		3573.83

序号	工程项目/费用名称	概 算 价 值 （万元）				
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其他费用	合 计
三	4#	2720.06	153.90	662.78		3536.74
四	5#	2564.18	148.69	636.17		3349.03
五	6#	2564.18	148.69	636.17		3349.03
六	7#	360.18	3.80	57.63		421.61
七	8#	504.40	7.78	75.80		587.98
八	9#	3391.81	162.85	836.24		4390.90
九	13#	920.42	20.94	237.73		1179.09
十	16#	920.42	20.94	237.73		1179.09
十一	17#	920.42	20.94	237.73		1179.09
十二	22#	1084.08	20.60	303.27		1407.95
十三	23#	1206.81	20.24	311.39		1538.43
十四	24#	1084.08	20.60	303.27		1407.95
十五	25#	1206.81	20.24	311.39		1538.43
十六	26#	1084.08	20.60	303.27		1407.95
十七	27#	1206.81	20.24	311.39		1538.43
十八	总图及管网综合工程	2895.78	316.58	2459.21		5671.57
B	第二部分 其他费用				13915.99	13915.99
1	搬迁补助费				72.30	72.30
2	临时安置费				1735.20	1735.20
3	采暖补助费				361.50	361.50
4	搬迁奖励费				547.50	547.50
5	附属物补偿费用				6570.00	6570.00
6	建设管理费				884.34	884.34
7	前期工作费				140.00	140.00
8	能评编制及评估费				32.00	32.00
9	环评编制评审费				33.40	33.40
10	勘察费				286.84	286.84
11	设计费				633.93	633.93
12	施工图审查费				18.00	18.00
13	竣工文件编制费				22.95	22.95
14	招标代理服务费				45.17	45.17
15	工程造价咨询费				193.70	193.70
16	工程建设监理费				528.28	528.28
17	城市基础设施配套费				440.23	440.23
18	集中供热入网费				440.23	440.23
19	10KV 高压入网费				68.00	68.00
20	防雷检测费				9.69	9.69
21	工程保险费				117.77	117.77

序号	工程项目/费用名称	概 算 价 值 （万元）				
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其他费用	合 计
22	工程质量检测费				132.07	132.07
23	场地准备及临时设施费				264.14	264.14
24	劳动安全卫生费				179.27	179.27
25	水土保持方案编制及 监理检测验收费				88.93	88.93
26	地震安全性评价费				22.01	22.01
27	债券发行服务费				48.54	48.54
C	第三部分 预备费				2658.67	2658.67
1	基本预备费				2658.67	2658.67
2	价差预备费				0.00	0.00
D	第四部分 建设期利息				263.59	263.59

（二）资金筹措方案

1.资金筹措方式或原则

① 榆树市财政预算资金（根据《榆树市财政局关于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目资金落实情况说明》项目资本金部分已纳入榆树市财政预算，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

本项目预计总投资为 56,095.69 万元，其中，政府预算资金安排 30,095.69 万元，占比 53.65%；发行专项债券 26,000.00 万元，占比 46.35%，其中本次拟发行 20,200.00 万元，2021 年发行 5,800.00 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	2022 年	
建筑工程费	2900.00	5190.87	20800.00	28890.87
设备购置	152.00	258.75	956.00	1366.75
安装工程	1255.00	3500.82	4244.00	8999.82
工程建设其它费用	4147.00	12427.66		16574.66
建设期利息		263.59		263.59
总投资	8454.00	21,641.69	26000.00	56,095.69

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

本项目收入以客运北站东二期地块、火车站西地块棚改后腾空的土地出让收益为主（东校片区地块腾空后无法形成土地出让收益），即两个腾空地块出让收入中纳入地方政府基金收入部分为主，即将国有土地使用权出让收入扣除对应的上缴资金作为项目收益。

（1）单价预测依据

土地出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 03 号、（榆树）鑫海（2021）土（估）字第 04 号关于本次两个可出让地块的土地评估单价，作为本次预计土地出让产生现金流入的依据，其中客运北站东二期地块预计出让单价 1,408.00 元/平方米，火车站西地块预计出让单价 1,722.00 元/平方米。

（2）可出让面积预测依据

根据项目建设用地规划条件，债券存续期内可用于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目资金平衡的土地共计 32.88 万平方米，其中客运北站东二期地块可出让面积 26.68 万平方米、火车站西地块可出让面积 6.20 万平方米。

（3）土地收入预测

项目名称	预计出让面积 (万平方米)	预计出让单价 (元)	预计地块出让收入 (万元)
榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目 客运北站东二期地块	26.68	1,408.00	37,565.44
榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目 火车站西地块	6.20	1,722.00	10,676.40
合计	32.88		48,241.84

（4）土地出让计划

依据《榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目土地出让计划》，具体出让时间及面积如下：

项目名称	出让面积（万平方米）							
	2022 年	2023 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
客运北站东二期地块			5.00	5.00	5.00	5.00	6.68	26.68
火车站西地块	4.00	2.20						6.20
合计	4.00	2.20	5.00	5.00	5.00	5.00	6.68	32.88

2、项目支出

本项目支出为扣除政府性资金支出，扣除政府性资金依据《廉租住房保障资金管理办法》《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》《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》《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》，土地出让收入需缴纳农业开发资

金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等，扣除标准及金额如下：

序号	项目	计提方式	单位	测算数据
一	土地出让面积		万 m^2	32.88
二	土地出让收入		万元	48,241.84
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	39,495.58
1	净收益	土地出让收入*37%	万元	17,849.48
2	计提各项资金合计		万元	8,746.26
2.1	农业土地开发资金	净收益*15%	万元	2,677.42
2.2	国有土地收益基金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.3	教育资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.4	农田水利建设资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21
2.5	保障性安居工程资金	出让净收益*10%	万元	1,517.21

3、项目收益

假设榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的关于本次两个项目地块的土地评估单价，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 39,495.58 万元。具体如下：

项目土地出让收益预测表

单位：万元

项目	土地出让收入	各项资金	项目收益
2022 年	6,888.00	1,248.80	5,639.20
2023 年	3,788.40	686.82	3,101.58
2027 年	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2028 年	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2029 年	7,040.00	1,276.36	5,763.64
2030 年	7,040.00	1,276.36	5,763.64

2031 年	9,405.44	1,705.20	7,700.24
合计	48,241.84	8,746.26	39,495.58

(二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，预计通过发行棚户区改造专项债券融资总金额为 26,000 万元，其中：本次申请专项债券 20,200.00 万元，已申请 2021 年专项债券资金 5,800.00 万元。假设债券期限 10 年，利率 4.20%，每半年付息，后五年等额还本，债券还本付息支出明细详见下表：

2021 年度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		5,800.00		3.16%		
2022 年	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2023 年	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2024 年	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2025 年	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2026 年	5,800.00			3.16%	183.28	183.28
2027 年	5,800.00		1,160.00	3.16%	183.28	1343.28
2028 年	4,640.00		1,160.00	3.16%	146.62	1306.62
2029 年	3,480.00		1,160.00	3.16%	109.97	1269.97
2030 年	2,320.00		1,160.00	3.16%	73.31	1233.31
2031 年	1,160.00		1,160.00	3.16%	36.66	1196.66
合 计		26,000.00	5,800.00		1,466.24	7266.24

2022 年度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
2022 年		20,200.00		4.20%	424.20	424.20
2023 年	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2024 年	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2025 年	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2026 年	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2027 年	20,200.00			4.20%	848.40	848.40
2028 年	20,200.00		4,040.00	4.20%	763.56	4,803.56
2029 年	16,160.00		4,040.00	4.20%	593.88	4,633.88
2030 年	12,120.00		4,040.00	4.20%	424.20	4,464.20
2031 年	8,080.00		4,040.00	4.20%	254.52	4,294.52
2032 年	4,040.00		4,040.00	4.20%	84.84	4,124.84
合 计			20,200.00		6,787.20	26,987.20

项目专项债券融资总成本情况表

单位：万元

年度	本期偿付本金	本期偿付利息	小计
2022 年		607.48	607.48
2023 年		1,031.68	1,031.68
2024 年		1,031.68	1,031.68
2025 年		1,031.68	1,031.68
2026 年		1,031.68	1,031.68
2027 年	1160.00	1,031.68	2,191.68
2028 年	5200.00	910.18	6,110.18
2029 年	5200.00	703.85	5,903.85
2030 年	5200.00	497.51	5,697.51
2031 年	5200.00	291.18	5,491.18
2032 年	4040.00	84.84	4,124.84
合 计	26000.00	8,253.44	34,253.44

（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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	现金流入	14,254.00	48,729.69	3,788.40				7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	9,405.44		104,337.53
1.1	资本金流入	8,454.00	21,641.69											30,095.69
1.2	债券资金流入	5,800.00	20,200.00											26,000.00
1.3	项目收入现金流入		6,888.00	3,788.40				7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	9,405.44		48,241.84
2	现金流出		57,688.38	1,718.50	1,031.68	1,031.68	1,031.68	3,468.04	7,386.54	7,180.21	6,973.87	7,196.38	4,124.84	98,831.80
2.1	建设资金流出		55,832.10											55,832.10
2.2	各项资金		1,248.80	686.82				1,276.36	1,276.36	1,276.36	1,276.36	1,705.20		8,746.26
2.4	债券还本							1,160.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	4,040.00	26,000.00
2.5	债券付息		607.48	1,031.68	1,031.68	1,031.68	1,031.68	1,031.68	910.18	703.85	497.51	291.18	84.84	8,253.44
3	现金净流量（1-2）	14,254.00	-8,958.69	2,069.90	-1,031.68	-1,031.68	-1,031.68	3,571.96	-346.54	-140.21	66.13	2,209.06	-4,124.84	5,505.73
4	期初现金		14,254.00	5,295.31	7,365.21	6,333.53	5,301.85	4,270.17	7,842.13	7,495.58	7,355.37	7,421.50	9,630.57	
5	期末现金	14,254.00	5,295.31	7,365.21	6,333.53	5,301.85	4,270.17	7,842.13	7,495.58	7,355.37	7,421.50	9,630.57	5,505.73	

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 34,253.44 万元，可用于还本付息的项目预期收益合计为 39,495.58 万元，本息覆盖倍数为 1.15 倍。榆树市 2020 年城镇棚户区改造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			土地出让净收益
	本金	利息	小计	
2021 年		-	-	
2022 年		607.48	607.48	5,639.20
2023 年		1,031.68	1,031.68	3,101.58
2024 年		1,031.68	1,031.68	
2025 年		1,031.68	1,031.68	
2026 年		1,031.68	1,031.68	
2027 年	1,160.00	1,031.68	2,191.68	5,763.64
2028 年	5,200.00	910.18	6,110.18	5,763.64
2029 年	5,200.00	703.85	5,903.85	5,763.64
2030 年	5,200.00	497.51	5,697.51	5,763.64
2031 年	5,200.00	291.18	5,491.18	7,700.24
2032 年	4,040.00	84.84	4,124.84	
合计	26,000.00	8,253.44	34,253.44	39,495.58
本息覆盖倍数				1.15

六、项目事前绩效评估情况

2021 年 11 月 1 日，由榆树市住房和城乡建设局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)项目建设将有效改善棚改居民的居住环境和生活质量，同时大幅提高城市建设水平。

(3)项目建设有利于榆树市保障性安居工程更好发展，对实现“住有所居”具有重要意义。

(4)本项目的建设是适应榆树市房地产市场健康发展的需求，对促进地区经济发展有重要意义。

根据中央和省委省政府的决策部署，结合我市棚户区改造“十三五”规划及《2018-2020 年全省三年棚改攻坚计划》，为改善棚改居民的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境，我单位结合自身工作职能决定实施 2020 年城镇棚户区改造项目。

项目建成后能够完善配套市政设施和公共服务设施，彻底改变现有棚户区居民的居住条件和居住环境，提高居住水平，有利于改变城市面貌，集约利用土地，推进城市健康发展。

因此，该项目建设是十分必要的。

2、公益性

实施棚户区改造项目是我市民生工作的重中之重，是一项最直接、最现实、最紧迫的社会公益事业，让广大市民住

得上房，改善居住条件，是市政府义不容辞的责任，也是促进社会协调发展，推动国民经济增长的基础条件。

本项目具有明显的公益性特征。

3、收益性

项目的拟出让土地，按预期出让计划挂牌交易，出让单价参照榆树市鑫海土地评估事务所出具的关于本次两个项目地块的土地评估单价，预计用于项目资金平衡的土地出让收益为 39,495.58 万元。同时本项目的建设能够加速榆树市城市化建设，带动周边相关产业发展，具有显著的经济效益和社会效益。

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

本项目预计总投资为 56,095.69 万元，其中建设投资 55,832.10 万元（建筑工程费 28,890.87 万元，设备购置费 1,366.75 万元，安装工程费 8,999.82 万元，工程建设其他费用 13,915.99 万元，基本预备费 2,658.67 万元），建设期利息 263.59 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证

本项目经过专家组评审，并依据专家组出具的评审报告，最终确定本项目的投资规模与建设规模。

（2）项目投资渠道是否合法合规，科学规范。

债券资金将主要用于项目建设中建筑工程、设备购置、设备安装、工程监理以及预备费用支出，资金使用情况受行业主管部门及财政部门监督。申请债券资金额度符合专项债券发行的资金比例要求。资金来源渠道符合相关规定，履行的资金筹措程序及编制的专项债券申请材料科学规范。

（3）项目投资规模是否与地区经济发展相匹配

本项目为棚户区改造工程。项目征收客运北站东二期地块、火车站西地块、东校片区地块，在榆南片区 A1、A2、A3 地块新建回迁安置住房 993 套。新建回迁安置小区总占地面积 57,623.80 m²，总建筑面积 110,691.31 m²。投资规模与地区未来经济发展相匹配。

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

（1）项目已经取得的相关批件：

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 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（吉建保[2020]4 号），该项目列入 2020 年城镇棚户区改造计划。

榆树市住房和城乡建设局、榆树市棚户区改造工作实施指挥部作出《关于城镇棚户区建设主体承接方式的请示》（榆棚改联字[2020]11 号），申请授权委托榆树市国信房地产开发有限公司作为实施主体承接 2019 年、2020 年回迁房开发建设任务。

榆树市人民政府作出《榆树市人民政府关于城镇棚户区建设主体承接方式的批复》（榆政函[2020]44号），同意由榆树市国信房地产开发有限公司作为2019年、2020年回迁房项目实施主体，并作为项目开发建设单位。

榆树市发展和改革局作出《关于榆树市2020年城镇棚户区改造项目项目建议书的批复》（榆发改审字[2020]114号），同意建设该项目。

榆树市自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第220182202000041号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。

榆树市发展和改革局作出《关于榆树市2020年城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（榆发改审字[2020]115号），原则同意该项目可行性研究报告（修改版）。

榆树市自然资源局颁发《建设用地批准书》（榆树市[2020]用SP字03724号），准予以使用土地。

榆树市自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第22018220210204002号），本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。

榆树市自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第22018220201227001号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

榆树市发展和改革局作出《关于榆树市2020年城镇棚户

区改造项目初步设计审查报告的批复》（榆发改审批字[2021]11号），原则同意初步设计方案及概算。

2020年11月27日，招标代理机构向中标单位吉林中交工程建设咨询有限公司发出《中标通知书》（招标项目编号：TC2095DA3）。

2020年11月27日，招标代理机构向中标单位吉林省鑫业建筑安装有限公司发出《吉林省建设工程中标通知书》（招标项目编号：TC209509S）。

2020年12月17日，招标代理机构向中标单位吉林省恒信建设集团有限公司发出《吉林省建设工程中标通知书》（招标项目编号：TC209509R）。

《建筑工程施工许可证》（220182202104290201）。

2022年1月13日，招标代理机构向中标单位云林建设集团有限公司发出《吉林省建设工程中标通知书》（招标项目编号：JLXR-2021ZCYS040-01）。

（2）目前，本项目正在办理的相关批件有：A3地块施工许可证。

（3）尚未取得的相关批件及计划取得时间

A2地块施工许可证，计划于2022年5月份之前取得。

（4）土地征拆、摘牌的进行情况

项目已完成土地征拆工作，并以取得建设用地规划许可证。

(5) 本项目周边市政水电、道路等设施成熟完善，能够满足项目建设的需求。

(6) 项目计划开工时间

项目已于 2021 年初开工，受冬季不能施工影响，计划在 2022 年 4 月份复工。

(7) 预计本年完成项目全部工程投资，能够形成实物工作量。

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

本项目预计总投资为 56,095.69 万元，申请专项债券 26,000.00 万元，占比 46.35%，其中 2021 年发行 5,800.00 万元，本次拟发行 20,200.00 万元；地方政府配套资金 30,102.42 万元，占比 53.65%。

1、资金来源

本项目自筹资金主要来源于地方政府配套资金。

2、到位可行性

项目前期成熟度较高，符合国家专项债券投资领域，手续齐全，发债几率较高；地方配套资金已纳入地方财政年度预算计划。筹资风险相对可控，资金能够及时拨付到位。

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收入。

1、项目收入

(1) 本项目收入以客运北站东二期地块、火车站西地块棚改后腾空的土地出让收益为主（东校片区地块腾空后无法形成土地出让收益），即两个腾空地块出让收入中纳入地方政府基金收入部分为主，即将国有土地使用权出让收入扣除对应的上缴资金作为项目收益。

(2) 根据榆树市土地收储中心提供资料，2016 年到 2020 年榆树市部分地块出让价格呈一定幅度递增趋势，项目收益不易受到政策、市场环境等影响。

(3) 根据项目建设用地规划条件，债券存续期内可用于榆树市 2020 年城镇棚户区改造项目资金平衡的土地共计 32.88 万平方米，土地收入预测为 48,241.84 万元

2、项目成本

(1) 本项目支出为扣除政府性资金支出，扣除政府性资金依据《廉租住房保障资金管理办法》《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》《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》《关于规范国有土地使用权出让收支管理的实施意见》，土地出让收入需缴纳农业开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等，扣除金额为 8,746.26 万元。

(2) 项目单位制定《专项债管理办法》，对项目资金实行专人管理、专户储存、专账核算、专项使用，严格资金使用的各项审批手续及监督管理措施，可以保证资金安全、有效使用，控制成本。

(3) 项目还款资金来源为通过出让项目腾空土地出让金获得。债券本息合计 34,253.44 万元，可用于还本付息的项目预期收益合计为 39,495.58 万元。榆树市 2020 年城镇棚户区改造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。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.15 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的影响。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、经过评审，债券资金需求和建设年限、分年工作量相匹配。

2. 债券期限为 10 年，每半年付息一次，后五年分年等额偿还本金，债券资金还本付息方式合理。

3. 债券资金投入和产出比

债券资金/项目收入=26,000.00/48,241.84=0.53。投入产出比值越小，表明经济效果越好。因此，本项目投入产出

比合理，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划可行性

项目经聘请第三方机构论证，拟申请专项债券 26,000.00 万元，其中 2021 年已发行 5,800.00 万元，本次申请 20,200.00 万元，期限 10 年，后五年还本。在项目还款期榆树市政府每年安排相应财政资金用于归还本项目贷款本息是完全切实可行，有保障的。

2. 偿债风险点及应对措施

（1）财务风险

风险：主要为还本付息资金归集风险，主要指由于资金管理不规范，未进行统一归集所产生的风险。

应对措施：还本付息资金归集风险应加大资金使用效率和保证资金安全力度，建立统一的管理系统，将信息集中到内部管理系统，通过系统对资金进行统一调配和部署，对账户、结算、票据等方面进项全方位、一系列的集中管理。

（2）工程建设风险

风险：工程风险主要包括工程方案、工程地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

应对措施：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，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。加强对工程质量的管理，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；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，及时处理质量问题。

（3）市场风险

风险：专项债券存续期内，如遇债务资本市场利率上涨，增加项目的财务成本，有可能影响项目投资收益平衡。

应对措施：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。

（4）就业风险

风险：就业风险是指在专项债券存续期内，就业人员减少、基本社会保障提供不足引起的项目停产风险。

应对措施：切实增强风险意识，强化底线思维，充分认识就业应急工作的极端重要性和紧迫性，承担起本项目防范就业工作风险的主体责任，及时为失业人员提供登记服务，落实扶持政策，组织开展职业培训，共同做好就业风险应急处置，

确保就业局势稳定。

（5）征地风险

本项目土地已征收完成，不存在风险。

（6）民族风险

风险：工程项目民族风险是指因饮食丧葬习俗、宗教生活等各方面差异产生的群体性民族事件。

应对措施：一是要深入调查了解，对可能引发的民族、宗教界不稳定因素和突发群体性事件的苗头性、倾向性问题进行排查上报，做到早发现、早解决、早化解矛盾，将可能引发的矛盾和问题解决在当地，消除在萌芽状态。二是坚持问题导向，着力解决民族宗教领域存在的突出矛盾和问题，健全工作网络，强化工作力量，加强舆论引导，形成推动民族宗教工作的强大合力，确保当地民族团结、宗教和顺，为保持当地社会和谐稳定作出新的贡献。

（七）绩效目标合理性

1、绩效目标与项目规划的一致性，相关性

依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《吉林省地方政府专项债券项目绩效评价管理办法》（吉财债〔2020〕1055号）和关于印发《吉林省项目支出绩效评价管理暂行办法》的通知（吉财绩〔2020〕711号）等文件规定，对该项目进行了事前绩效评估，认为该项目相关性显著、绩效可持续性较强、实施方案基本有效、

预期绩效具有可持续性，且专项债券资金投入风险基本可控。

该项目绩效目标设定明确，与住建局部门长期规划、年度工作目标保持一致，与国家政策、项目内容高度相关，与申报预算的资金量相匹配，绩效指标设定科学、合理，可考核。

2、绩效目标与预算资金的匹配性

绩效目标设与申报预算的资金量相匹配。

3、绩效目标是否量化、是否具备比较性

绩效目标逐级细化、量化，指标值合理具有可考核性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

七、项目实施单位介绍

实施单位：榆树市住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11220182013891607D

机构性质：机关

机构地址：吉林省榆树市府前路与新民大街交汇处

负责人：蔡智杰

开发建设主体：榆树市国信房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91220113MA17KJGJ3G

企业性质：国有独资

法人代表：刘文丰

注册资本：1000 万元

地址：长春市榆树市铁北路(自来水公司西侧)

上级主管部门：榆树市住房和城乡建设局

经营范围：房地产开发；物业管理（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、主管部门责任

对于本次项目榆树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。

榆树市住房与城乡建设局作为行政实施单位，作为榆树市国信房地产开发有限公司本次项目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。

榆树市国信房地产开发有限公司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

（一）债券资金使用保障措施

债券资金使用纳入财政专户管理；项目单位在拨付过程中设立四方或三方监管账户；项目单位在债券还本付息过程中设立还款准备账户用于归集债券还本付息资金。

（二）债券资金偿还保障措施

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