

洮南市璀璨隆庭小区棚户区 城中村回迁改造项目收益与融资自求 平衡方案

主管部门（公章）：洮南市人民政府



项目单位（公章）：洮南市盛德房地产开发有限
公司



一、基本情况

洮南市位于吉林省白城市西南 30 公里处，东邻大安市、西邻内蒙古自治区突泉县，南邻通榆县，北邻白城市。总面积 5102 平方公里。洮南市有发达的交通网络，平齐铁路，北京至海拉尔国道、长春至白城省道均从洮南市境内通过。洮南市是洮南市委、市政府所在地，是洮南区域内政治、经济、文化的中心。目前，城市规划区面积 54 平方公里，建成区面积 16.4 平方公里，现有人口 13.8 万人。洮南市是以毛纺、医药等轻工业为主的综合性工业城市。市内已建成了 19.8 公里长的内环道路。环路内主次干道及巷道全部实现了硬化，排水基本形成系统，路灯等照明设施完备。市内有中小学校 23 所，医疗保健医院 5 所，文化体育事业发展较快。制药、制酒、造纸、机械制造、电厂等十几户企业已成为城市经济发展的支柱企业。洮南是一座基础设施比较完善、交通便利、市容景观秀美、经济比较发达的县级城市。

洮南市辖 6 个街道、5 个镇、14 个乡、2 个民族乡：团结街道、富文街道、光明街道、兴隆街道、永康街道、通达街道、瓦房镇、万宝镇、黑水镇、那金镇、安定镇、胡力吐蒙古族乡、万宝乡、煤窑乡、东升乡、野马乡、聚宝乡、永茂乡、蛟流河乡、大通乡、兴业乡、福顺乡、幸福乡、二龙乡、向阳乡、呼和车力蒙古族乡、洮府乡，共有行政村 221 个。面积 5103 平方千米。总人口 44.3 万人，其中农业人口 27.6

万人，占总人口的 62.3%。

2019—2021 年，洮南市分别实现一般公共预算收入 6.45 亿元、6.15 亿元和 5.24 亿元，政府性基金收入分别为 0.82 亿元、0.71 亿元和 1.58 亿元。

洮南市 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	88	93
一般公共预算收入（亿元）	6.45	6.15	5.24
一般公共预算支出（亿元）	44.88	53.69	35.47
政府性基金收入（亿元）	0.82	0.71	1.58
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.74	0.66	1.48
政府性基金支出（亿元）	3.01	8.45	3.25
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）	0.44	0.18	0

截止 2021 年末，洮南市地方政府专项债务限额 17.24 亿元，专项债务余额 16.58 亿元，其中：5 年期占比 1.15%，7 年期占比 41.12%，10 年期占比 43.8%。

二、债券情况

洮南市本次拟发行棚户区改造专项债券 0.2 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 10 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金，利率暂按 4.2%测算。共涉及 1 个项目，即璀璨隆

庭小区棚户区城中村回迁改造项目。

三、项目概况

（一）洮南市棚户区改造事业发展概况

根据《吉林省人民政府关于在全省开展城市危房和棚户区改造工作的实施意见》（吉政发[2013]22号）提出的为进一步改善城乡居民住房条件，确保居住安全，促进经济社会和谐稳定发展，省政府决定，加快推进吉林省城乡危房和各类棚户区改造工作。计划五年内全部完成吉林省城乡危房和各类棚户区改造任务。其中城市危房和棚户区改造任务两年内完成。2013年9月30日前，居住在D级城市危房和棚户区的居民全部搬出，妥善安置，危房全部拆除，新建回迁安置住房全面开工建设。洮南市棚户区改造自2013年开始实施，当地政府及相关部门对棚户区改造计划的实施及落实进行了大量的工作，保证公开公平的原则与执行程序，当地棚户区居民享受到吉林省及洮南市政府对于棚户区居民的优惠政策且行动积极配合，社会各阶层反应良好，未发生预想中的困难，各项棚户区改造工作有序进行。

（二）洮南市棚户区改造事业未来发展规划

洮南市棚户区改造要把生态环境放在重要地位，按照居民生活的公用工程、安全、出行等多方面要求，从规划到建设，从交通到绿化，都突出以人为本的思想；各区域和功能空间之间结合人们对生产生活的需要，形成高效、便捷的网

络。在满足使用功能的前提下力求降低造价，节约建设资金，合理利用场地现有设施，力求新增设施与原有设施协调。小区内建设力图实现精致、典雅，突出地域文化特色，具有美感。力求为洮南市棚户居民营造安定、健康、和谐的社区环境。

（三）洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目

1. 项目建设背景

洮南市现有棚改地块位于洮南市市内，各处的房子均为平房，房屋分散在城市各处、破损严重，洮南市现有棚改地块目前存在配套基础设施不完善、环境质量较差、出行不便等现象，是典型的城市棚户区的特点。项目实施后将从根本上解决目前洮南市棚户居民的住房问题，改变现有狭窄、破旧、交通不便，基础设施不完善的居住条件，使城市棚户居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。实施棚户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。对棚户改造实行了“保底”安置，保证了实施改造后群众居住水平都能明显提高。

2. 项目建设内容

项目拆迁地块为 11#地（双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西）、24#地（兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东）、31#地（富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东）、18#地（育英路北、光明街东、一毛南）及 5#地（临

洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西)。本项目征收居民总户数 776 户,征收总建筑面积 9.6825 万 m²。

新建洮南市璀璨隆庭小区四至为洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东,总占地面积 5.0985 万 m²,总建筑面积 12.8584 万 m²,其中住宅建筑面积 9.7755 万 m²,公建建筑面积为 1.1572 万 m²,地下建筑面积 1.9257 万 m²,可提供 1086 套住房(其中有 310 套为分户后安置住宅)。

本次申请专项债券全部用于项目建设。

洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	洮南市育英路北、双河路南、松辽街西、光明街东	本项目征收居民总户数 776 户,征收总建筑面积 9.6825 万 m ² ,其中住宅建筑面积 6.61 万 m ² ,拆迁附属建筑房屋面积 3.0725 万 m ² 。	42,127.00 万元	洮南市盛德房地产开发有限公司

3. 项目建设情况

本项目建设期预期为 2019 年 4 月至 2022 年 12 月。截至目前,该项目前期工作已完成,正在稳步建设中。

施工现场照片:





、政府专项债现场勘察记录表

序号	项目	内容	备注
1	项目名称	洮南市雍臻隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目	
2	项目地点 (四至)	项目拆迁地块为 11#地 (双河路北、临洮路南、光明街东、松辽街西)、24#地 (兴隆路北、育英路南、松辽街西、光明街东)、31#地 (富文路北、兴隆路南、松辽街西、光明街东)、18#地 (育英路北、光明街东、一毛南) 及 5#地 (临洮路北、新发路南、光明街东、松辽街西);	
3	项目内容	洮南市雍臻隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目征收居民总户数 776 户, 征收总建筑面积 9.6825 万㎡。 项目新建洮南市雍臻隆庭小区总占地面积 5.0985 万㎡, 总建筑面积 12.8584 万㎡, 其中住宅建筑面积 9.7755 万㎡, 可提供 1086 套住房 (其中有 310 套为分户后安置住宅), 公建建筑面积为 1.1572 万㎡, 地下建筑面积 1.9257 万㎡。	
4	项目状态	在建	

(本页为签字页)

项目单位人员签字: 毕联慧

2022年2月18日

律师签字: 张桐硕

2022年2月18日

现场会计师签字: 郭子红

2022年2月18日

4. 分年度建设计划

2018年5月—6月 完成项目可研报告编制及评估论证工

作；

2018 年 6 月—2019 年 4 月 完成从预审、立项、工程规划许可证、招投标手续、施工许可证等在内的全部项目前期工作

2019 年 4 月—2021 年 12 月 进行项目施工，现小区主楼已封顶。

2022 年度计划：完成小区楼房内部装修，完成各种设备安装、调试，完成小区内道路、绿化及管网等基础设施建设在内的全部工程。

5. 项目批复情况

1) 纳入棚户区改造计划情况

2018 年 12 月 25 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同意调整洮南市 2018 年城市棚户区改造项目计划的函》（吉建函[2018]1190 号），同意该项目列入吉林省 2018 年棚户区改造计划。

2) 当前已取得的批准手续

2018 年 6 月 12 日，洮南市国土资源局作出《关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目用地预审意见》（洮国土资预审字[2018]043 号），原则同意该项目用地通过预审。

2018 年 6 月 28 日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建设项目选址意见书》（选字第 G32018001400 号），本建设项目符合城乡规划要求。

2018年7月16日,洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目环境影响登记表完成备案,备案号201822088100000048。

2018年7月16日,洮南市发展和改革局颁发《洮南市发展和改革局关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目可行性研究报告的批复》(洮发改审批[2018]44号),同意建设该项目。

2018年7月24日,洮南市住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》(地字第2018085号),本用地项目符合城乡规划要求。

2018年9月10日,洮南市国土资源局颁发《建设用地批准书》(洮南市[2018]洮建字第048号),准予使用土地。

2018年9月20日,洮南市住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》(建字第2018085号),本建设工程符合城乡规划要求。

2018年10月13日,项目单位和招标代理机构发布《中标通知书》(招标项目编号JLFZ2018162)。中标单位名称,吉林省中天证德建设工程有限公司。中标工程名称,洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目一标段。

2018年10月13日,项目单位和招标代理机构发布《中标通知书》(招标项目编号JLFZ2018162)。中标单位名称,吉林省中天证德建设工程有限公司。中标工程名称,洮南市

璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目二标段。

2019年4月23日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：220881201904230101），准予施工。

2019年4月23日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：220881201904230201），准予施工。

（四）洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目社会效益分析

多年来，洮南市现有棚改地块棚户区的落后局面一直影响着居民的日常生活，本项目的实施，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，小区的建成将使逾三千多人受益，项目建设可以为洮南市工业发展、商业发展和城市建设提供用地保障，促进洮南市产业结构调整 and 升级换代，并节约和集约使用土地，对改善城市环境和治理老城区污染问题也起着至关重要的作用。有利于合理利用有限的资源，实现社会、经济效益最大化。

本项目建设所需的大部分建筑材料和运输设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇。棚户区改造项目建成后，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。

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

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。

建设部《房地产开发项目经济评价方法》（建标[2000]205号）。

《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；

《洮南市棚户区改造房屋拆迁补偿安置规定》洮政发[2017]19号。

建设单位提供的有关数据、资料。

2. 估算总额

项目估算总投资 42,127.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 1,132.96 万元，工程费用 36,056.5 万元，其他费用 2,056.78 万元，预备费 2,880.76 万元。

投资估算说明：

1) 过渡期费用

过渡期费用由搬迁费、过渡费、搬家奖励费组成，合计 1132.96 万元，详见过渡期费用估算表。计算标准参考《洮南市人民政府关于印发洮南市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法的通知》（洮政发[2017]19号），具体标准如下：

搬迁费。按住宅每户一次性发放 1000 元，一次性支付；

过渡费。房屋征收部门按被征收人的正规住宅房屋、临时房屋，每户、每月按 200 元标准发放，暂时按 18 个月计算；

搬家奖励费。每户按奖励 10000 元计算。

2) 工程费用

工程费用包括回迁安置工程小区（含主体工程费用和配套基础设施工程费用）、工程建设其他费用。本项目所有建设内容均为小区红线内建筑。

回迁安置工程小区费用为主体工程费用和公共配套设施建设费。本项目公共配套设施均为小区红线范围内且为非经营性。

主体工程费用指建造房屋建筑物所发生的建筑工程费用、设备采购费用和安装工程费用等。费用估算采用单位指标估算法。

配套基础设施工程，主要包括小区内的公共配套设施建设费，是指各种管线和道路工程，其费用包括供水、供电、供热、道路、环卫设施等建设费用，以及各项设施与市政设施干线、干管、干道的接口费用。小区内基础设施配套工程费用按照建筑面积每平方米约 190.16 元进行估算。

工程建设其他费用根据《吉林省人民政府关于印发加快推进全省城乡危房和各类棚户区改造工作实施方案》吉政发[2013]21 号文件精神，部分费用减免和减半。

本项目住宅建筑面积 9.7755 万 m²，工程建设其他费用取

值 162.60 元/m²，公建及地下建筑面积 3.0829 万 m²，工程建设其他费用取值 182.60 元/m²。

3) 基本预备费

基本预备费按项目总投资估算表中工程费用（包括回迁安置小区建设费用、配套基础设施工程费用和工程建设其他费用、土地使用费）的 7%计取，涨价预备费、固定资产投资方向调节税不再计取。

各项具体投资成本情况如下：

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目投资明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年以前年度已完成部分	2022 年计划使用
一	征收费用	1132.96	1132.96	
(一)	居民拆迁费用	1132.96	1132.96	
1	搬迁费	77.60	77.60	
2	过渡费	279.36	279.36	
3	搬家奖励费	776.00	776.00	
二	工程费用	36056.5	28360.63	7695.87
(一)	回迁安置小区	31104.07	25119.37	5984.7
1	主体工程费用	28658.92	24658.87	4000.05
1.1	住宅	20528.55	17732.72	2795.83
1.2	公建	2545.84	2031.58	514.26
1.3	地下建筑	5584.53	4894.57	689.96
2	配套设施建设费	2445.15	460.5	1984.65
(二)	工程建设其他费用	2152.43	441.26	1711.17
(三)	土地使用费	2800	2800	
三	基本预备费 (7%)	2880.76	729.36	2151.40
	建设投资合计	40070.22		
四	建设期利息	2056.78	844.37	864.36
	项目总投资合计	42127	31067.32	10711.63

(二) 资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金筹措采取地方政府和企业自筹及申请专项债券的方式。

2. 资金来源

本项目总投资为 42,127.00 万元，其中预算资金安排 15,451.00 万元，占 36.68%，棚户区改造专项债券资金 26,676.00 万元，占 63.32%。其中：2019 年 7 月本项目已发行 10 年期专项债券 3,500.00 万元；2020 年本项目已发行 10 年期专项债券 18,026.00 万元；2021 年本项目已发行 10 年期专项债券 3,150.00 万元；2022 年拟发行 10 年期专项债券 2,000.00 万元。

投资者保护措施：根据《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）要求，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。

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
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	
房屋征收补偿安置费用	1,132.96								1,132.96
建筑工程	2,327.00	1,357.63		5,695.87	3,500.00	18,026.00	3,150.00	2,000.00	36,056.50
基本预备费	540.04	189.32		2,151.40					2,880.76
专项债利息		119.35	725.02	864.36					1,708.73
合计	4,000.00	1,666.3	725.02	8,711.63	3,500.00	18,026.00	3,150.00	2,000.00	41,778.95

备注：本表合计 41,778.95 万元与项目总投资 42,127.00 万元不同系建设期利息差异所致。

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

本项目现金流入通过腾空土地土地出让及配套商业设施销售收入实现。

1) 土地出让价格预测

本项目预计在首次发债的第 10 年（即 2029 年）进行土地出让，预计土地出让面积共计 22.18 万 m²。

经查询 2018 年以来洮南市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考上述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与县内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，上述地块仍有较大的升值空间。

（转下页）

住宅用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2208812021B00102	洮南市	洮南市兴安街东、府城街西、育英路南、兴隆路北	18,381.08	2,472.00	1,344.86	2021年9月30日	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2208812020B00302	洮南市	洮南市育英路南，兴隆路北，府城街东，帅府小区西	22,168.00	2,145.00	967.61	2020年11月13日	商住综合用地
3	2208812020B00170	洮南市	洮南市泰州街东、光明变电站西、繁荣路北、清真路南	28,236.00	1,140.00	403.74	2020年8月12日	城镇住宅用地
4	2208812020B00159	洮南市	洮南市兴安街东，府城街西，兴隆路北，育英路南	19,449.00	2,138.00	1,099.29	2020年7月3日	城镇住宅用地
5	2208812019B00156	洮南市	洮南市府城街西、兴隆路南、富文路北	2,093.00	191.84	916.58	2019年9月23日	城镇住宅用地
6	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街西、广昌路南、荣福路北	24,547.00	1,269.00	516.97	2018年7月23日	其他普通商品住房用地

商服用地参考项目地块信息见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2208812021B00120	洮南市	洮南市明渠街东，仁政街西，府前路南，民安路北	5,919.00	882.00	1,490.12	2021年10月15日	其他商服用地
2	2208812021B00059	洮南市	洮南市松辽街东、第七中学西、育英路北	2,771.00	270.00	974.38	2021年5月27日	其他商服用地
3	2208812020B00018	洮南市	洮南市府城街西、建设路北、民强路南	13,227.00	1,574.00	1,189.99	2020年1月19日	其他商服用地
4	2208812019B00101	洮南市	洮南市兴安街东、兴隆路南、富文路北	11,462.20	885.66	772.68	2019年7月12日	其他商服用地

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	出让日期	用途
5	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4,004.00	374.00	934.07	2018年12月13日	其他商服用地
6	2208812018B00425-1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5,702.00	469.00	822.52	2018年10月10日	其他商服用地
7	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10,467.00	734.00	701.25	2018年8月29日	其他商服用地

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定区域内住宅用地地价。具体详见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积 (m²)	中标价格 (万元)	地价 (元/m²)	修正系数	修正后地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	2208812021B00102	洮南市	洮南市兴安街东、府城街西、育英路南、兴隆路北	18,381.08	2,472.00	1,344.86	0.40	537.94	2021年9月30日	城镇住宅-普通商品房用地
2	2208812020B00302	洮南市	洮南市育英路南、兴隆路北、府城街东、帅府小区西	22,168.00	2,145.00	967.61	0.30	290.28	2020年11月13日	商住综合用地
3	2208812020B00170	洮南市	洮南市泰州街东、光明变电站西、繁荣路北、清真路南	28,236.00	1,140.00	403.74	0.05	20.19	2020年8月12日	城镇住宅用地
4	2208812020B00159	洮南市	洮南市兴安街东、府城街西、兴隆路北、育英路南	19,449.00	2,138.00	1,099.29	0.10	109.93	2020年7月3日	城镇住宅用地
5	2208812019B00156	洮南市	洮南市府城街西、兴隆路南、富文路北	2,093.00	191.84	916.58	0.10	91.66	2019年9月23日	城镇住宅用地
6	2208812018B00300-1	洮南市	洮南市清泉街东、沁源街西、广昌路南、荣福路北	24,547.00	1,269.00	516.97	0.05	25.85	2018年7月23日	其他普通商品住房用地

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积(m²)	中标价格(万元)	地价(元/m²)	修正系数	修正后地价(元/m²)	出让日期	用途
	小计						1.00	1,075.85		

根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算后确定区域内商服用地地价。具体详见下表：

序号	地块号或电子监管号	区位	位置	占地面积(m²)	中标价格(万元)	地价(元/m²)	修正系数	修正后地价(元/m²)	出让日期	用途
1	2208812021B00120	洮南市	洮南市明渠街东，仁政街西，府前路南，民安路北	5,919.00	882.00	1,490.12	0.30	447.03	2021年10月15日	其他商服用地
2	2208812021B00059	洮南市	洮南市松辽街东、第七中学西、育英路北	2,771.00	270.00	974.38	0.20	194.88	2021年5月27日	其他商服用地
3	2208812020B00018	洮南市	洮南市府城街西、建设路北、民强路南	13,227.00	1,574.00	1,189.99	0.25	297.50	2020年1月19日	其他商服用地
4	2208812019B00101	洮南市	洮南市兴安街东、兴隆路南、富文路北	11,462.20	885.66	772.68	0.025	19.32	2019年7月12日	其他商服用地
5	2208812018B00524	洮南市	洮南市府城街东、望竹园西、宏声路北、三小南	4,004.00	374.00	934.07	0.15	140.11	2018年12月13日	其他商服用地
6	2208812018B00425-1	洮南市	洮南市双河路南、育英路北、泰州街西	5,702.00	469.00	822.52	0.05	41.13	2018年10月10日	其他商服用地
7	2208812018B00344-3	洮南市	洮南市育英路北、临洮路南、明渠街西、泰州街东	10,467.00	734.00	701.25	0.025	17.53	2018年8月29日	其他商服用地
	小计						1.00	1,157.50		其他商服用地

洮南市2017—2021年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为5.9%、2.7%、-7.30%、-1.80%和6.6%，由于近年受疫情影响，相关数据有所下降，但随着疫情的控制及国家相关政策的影响，预期未来相关数据会逐步恢复，本次预测未来预期GDP增长率按2021年的实际值做为参考，即预期GDP增速可以达到6.6%，本次预测按照此增速做为预计增速计算土地价格的增长，即增速6.6%。

现预测预期各年度土地出让价格如下：

地块类型	GDP 增速	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅	增速 100%	1, 146.86	1, 222.55	1, 303.24	1, 389.25	1, 480.94	1, 578.68	1, 682.88	1, 793.95	1, 912.35	2, 038.56	2, 173.11
商服	增速 100%	1, 233.90	1, 315.33	1, 402.14	1, 494.69	1, 593.33	1, 698.49	1, 810.60	1, 930.09	2, 057.48	2, 193.27	2, 338.03
住宅	增速 90%	1, 139.76	1, 207.46	1, 279.18	1, 355.16	1, 435.66	1, 520.94	1, 611.28	1, 706.99	1, 808.39	1, 915.81	2, 029.60
商服	增速 90%	1, 226.26	1, 299.10	1, 376.26	1, 458.01	1, 544.62	1, 636.37	1, 733.57	1, 836.54	1, 945.63	2, 061.20	2, 183.64
住宅	增速 80%	1, 132.65	1, 192.46	1, 255.42	1, 321.71	1, 391.49	1, 464.96	1, 542.31	1, 623.75	1, 709.48	1, 799.74	1, 894.77
商服	增速 80%	1, 218.62	1, 282.96	1, 350.70	1, 422.02	1, 497.10	1, 576.15	1, 659.37	1, 746.98	1, 839.22	1, 936.33	2, 038.57

2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以预期地区 GDP 增速（6.6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测第十年项目地块转让实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计	按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计
1	洮南市璀璨隆庭小区棚户区域中村回迁改造项目	41,307.77	39,305.52	37,388.79
	合计	41,307.77	39,305.52	37,388.79

3) 配套商业设施销售价格预测

经了解近期洮南市类似地段或区域相关房地产市场信息，本次评价参考相关销售价格进行预测。其中商业建筑销售价格为 8,000.00 元/m²，地下车位销售价格为 7,000.00 元/m²。按照预期 GDP 增速（6.6%）计算配套商业设施价格的增长，现预测预期各年度配套商业设施销售价格如下：

项目	按 GDP 增速的 100%		按 GDP 增速的 90%		按 GDP 增速的 80%	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
计量单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²	元/m ²
2021 年价格	8,000.00	7,000.00	8,000.00	7,000.00	8,000.00	7,000.00
2022 年价格	8,528.00	7,462.00	8,475.20	7,415.80	8,422.40	7,369.60
2023 年价格	9,090.85	7,954.49	8,978.63	7,856.30	8,867.10	7,758.71
2024 年价格	9,690.84	8,479.49	9,511.96	8,322.96	9,335.29	8,168.38
2025 年价格	10,330.44	9,039.13	10,076.97	8,817.35	9,828.19	8,599.67
2026 年价格	11,012.25	9,635.72	10,675.54	9,341.10	10,347.12	9,053.73
2027 年价格	11,739.06	10,271.67	11,309.67	9,895.96	10,893.44	9,531.76

项目	按 GDP 增速的 100%		按 GDP 增速的 90%		按 GDP 增速的 80%	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2028 年价格	12,513.83	10,949.61	11,981.46	10,483.78	11,468.62	10,035.04
2029 年价格	13,339.75	11,672.28	12,693.16	11,106.51	12,074.16	10,564.89

4) 配套商业设施销售收入预测

根据上述近期配套商业设施情况及项目出让区周边销售价格结合销售价格增长率(预期地区 GDP 增速(6.6%)的 100%、90%和 80%为价格增长率)及预期销售进度情况。现预测项目建设期间配套商业设施销售实现收入情况如下:

单位: 人民币万元

序号	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	2,807.42	4,310.80	2,790.04	4,284.11	2,772.65	4,257.42
2023 年	5,984.81	9,190.66	5,910.93	9,077.33	5,837.50	8,964.57
2024 年	1,062.97	1,632.90	1,043.35	1,602.84	1,023.97	1,573.07
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	9,855.20	15,134.36	9,744.32	14,964.28	9,634.12	14,795.06

根据上述测算, 配套商业设施销售收入为:

根据上述测算, 在按预期 GDP 增速 6.6%的 100%计算销售价格增长率时, 用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 24,989.56 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 90%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 24,708.60 万元。

按预期 GDP 增速 6.6%的 80%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收入为 24,429.18 万元。

整体收入汇总情况如下：

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目收入测算表

单位：万元

项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年		-		-		-
2020 年		-		-		-
2021 年		-		-		-
2022 年		7,118.22		7,074.15		7,030.07
2023 年		15,175.47		14,988.26		14,802.07
2024 年		2,695.87		2,646.19		2,597.04
2025 年		-		-		-
2026 年		-		-		-
2027 年		-		-		-
2028 年		-		-		-
2029 年	41,307.77	-	39,305.52	-	37,388.79	-
2030 年						
小计	41,307.77	24,989.56	39,305.52	24,708.60	37,388.79	24,429.18
合计		66,297.33		64,014.12		61,817.97

2、项目收益

1) 土地出让收益预测

按首次债券融资存续期第十年全部出售完土地，自融资

开始日起第十年全部完成土地挂牌交易：

（转下页）

按预期 GDP 增速 6.6% 预计，土地出让收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提方式	单位	按预期 GDP 增速 6.6% 的 100% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 90% 预计	按预期 GDP 增速 6.6% 的 80% 预计
一	土地出让面积		万 m ²	22.18	22.18	22.18
二	出让土地回款		万元	41,307.77	39,305.52	37,388.79
三	用于资金平衡的土地相关收益		万元			
1	土地出让收入		万元	41,307.77	39,305.52	37,388.79
2	土地收益	收入*35%(1*35%)	万元	14,457.72	13,756.93	13,086.08
3	计提各项资金		万元	7,328.66	6,978.27	6,642.86
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.35 元	万元	29.94	29.94	29.94
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.15 元	万元	69.87	69.87	69.87
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	1,445.77	1,375.69	1,308.61
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*20%)	万元	2,891.54	2,751.39	2,617.22
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入—各项资金 (1—3)	万元	33,979.11	32,327.25	30,745.93

根据上述测算，土地出让净收益为：

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 33,979.11 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 32,327.25 万元。

在按预期 GDP 增速 6.6%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益为 30,745.93 万元。

2) 配套商业设施销售净收益预测

按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益情况如下：

按预期 GDP 增速 6.6%预计，配套商业设施销售净收益情况：

金额单位：人民币万元

序号	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位	商业建筑	地下停车位
2019 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2021 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	2,457.58	3,773.62	2,442.37	3,750.27	2,427.15	3,726.90
2023 年	5,239.04	8,045.41	5,174.37	7,946.20	5,110.08	7,847.50
2024 年	930.51	1,429.42	913.34	1,403.12	896.37	1,377.04
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

合计	8,627.13	13,248.45	8,530.08	13,099.59	8,433.60	12,951.44
----	----------	-----------	----------	-----------	----------	-----------

根据上述测算，配套商业设施销售净收益为：

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 100%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,875.58 万元。

同理计算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 90%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,629.67 万元。

在按预期 GDP 增速 6.6%的 80%计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收益为 21,385.04 万元。

3) 整体收益情况

整体收益汇总情况如下：

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目收益测算表

单位：万元

项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2019 年						
2020 年						
2021 年		-		-		-
2022 年		6,231.20		6,192.64		6,154.05
2023 年		13,284.45		13,120.57		12,957.58
2024 年		2,359.93		2,316.46		2,273.41
2025 年		-		-		-
2026 年		-		-		-
2027 年		-		-		-
2028 年		-		-		-
2029 年	33,979.11	-	32,327.25	-	30,745.93	-

项目	按预期 GDP 增速 6.6%的 100%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 90%预计		按预期 GDP 增速 6.6%的 80%预计	
	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施	土地出让	配套商业设施
2030 年						
小计	33,979.11	21,875.58	32,327.25	21,629.67	30,745.93	21,385.04
合计	55,854.69		53,956.92		52,130.97	

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6%的 100%、90%及 80%计算土地价格增长率及销售价格增长率时，用于资金平衡的相关收益为分别为 55,854.69 万元、53,956.92 万元、52,130.97 万元。

现金流量情况：

(转下页)

按 GDP 增速的 100%估算

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	108,076.28	27,192.30	3,875.02	17,829.85	15,175.47	2,695.87	0.00	0.00	0.00	0.00	41,307.77	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	66,297.33	0.00	0.00	7,118.22	15,175.47	2,695.87	0.00	0.00	0.00	0.00	41,307.77	0.00	0.00	0.00
1.1	其他专项收入	66,297.33		0.00	7,118.22	15,175.47	2,695.87					41,307.77			
2	融资活动现金流入	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00										
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63										
二	项目现金流出	85,853.26	27,192.30	3,875.02	11,598.65	2,797.38	1,242.30	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,693.58	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	10,442.64	0.00	0.00	887.02	1,891.02	335.94	0.00	0.00	0.00	0.00	7,328.66	0.00	0.00	0.00
1.1	各项税费	3,113.98		0.00	887.02	1,891.02	335.94								
1.2	土地出让缴交各项基金	7,328.66										7,328.66			
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27										
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券本金	26,676.00								630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
三	现金结余	0.00													
1	期初现金			0.00	0.00	6,231.20	18,609.29	20,062.86	19,156.50	18,250.14	16,721.09	14,819.90	43,434.09	23,698.79	22,631.42
2	期内变动	22,223.02	0.00	0.00	6,231.20	12,378.09	1,453.57	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	28,614.19	-19,735.30	-1,067.37	-408.40
3	期末现金	22,223.02	0.00	0.00	6,231.20	18,609.29	20,062.86	19,156.50	18,250.14	16,721.09	14,819.90	43,434.09	23,698.79	22,631.42	22,223.02

备注：期末现金余额 22,223.02 万元，与项目收益 55,854.69 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 20,514.29 万元相差 1,708.73 元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 90%估算

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	105,793.07	27,192.30	3,875.02	17,785.78	14,988.26	2,646.19	0.00	0.00	0.00	0.00	39,305.52	0.00	0.00	0.00
1	业务活动现金收入	64,014.12	0.00	0.00	7,074.15	14,988.26	2,646.19	0.00	0.00	0.00	0.00	39,305.52	0.00	0.00	0.00
1.1	其他专项收入	64,014.12		0.00	7,074.15	14,988.26	2,646.19					39,305.52			
2	融资活动现金流入	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00										
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63										
二	项目现金流出	85,467.82	27,192.30	3,875.02	11,593.14	2,774.05	1,236.09	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,343.19	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	10,057.20	0.00	0.00	881.51	1,867.69	329.73	0.00	0.00	0.00	0.00	6,978.27	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1	各项税费	3,078.93		0.00	881.51	1,867.69	329.73								
1.2	土地出让缴交各项基金	6,978.27										6,978.27			
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27										
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40
3.1	债券发行费用	0.00													
3.2	偿还债券本金	26,676.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40
三	现金结余														
1	期初现金			0.00	0.00	6,192.64	18,406.85	19,816.95	18,910.59	18,004.23	16,475.18	14,573.99	41,536.32	21,801.02	20,733.65
2	期内变动	20,325.25	0.00	0.00	6,192.64	12,214.21	1,410.10	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	26,962.33	-19,735.30	-1,067.37	-408.40
3	期末现金	20,325.25	0.00	0.00	6,192.64	18,406.85	19,816.95	18,910.59	18,004.23	16,475.18	14,573.99	41,536.32	21,801.02	20,733.65	20,325.25

备注：期末现金余额 20,325.25 万元，与项目收益 53,956.92 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 18,616.52 万元相差 1,708.73 元，系建设期利息由资本金解决所致。

按 GDP 增速的 80%估算

序号	项目	合计	2021 年前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	现金流入	103,596.92	27,192.30	3,875.02	17,741.70	14,802.07	2,597.04	-	-	-	-	37,388.79	-	-	-

序号	项目	合计	2021年前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	业务活动现金收入	61,817.97	-	-	7,030.07	14,802.07	2,597.04	-	-	-	-	37,388.79	-	-	-
1.1	其他专项收入	61,817.97	-	-	7,030.07	14,802.07	2,597.04	-	-	-	-	37,388.79	-	-	-
2	融资活动现金流入	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	26,676.00	21,526.00	3,150.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	自筹资金投入	15,102.95	5,666.30	725.02	8,711.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	项目现金流出	85,097.62	27,192.30	3,875.02	11,587.65	2,750.85	1,229.99	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	12,007.78	19,735.30	1,067.37	408.40
1	业务活动现金流出	9,687.00	-	-	876.02	1,844.49	323.63	-	-	-	-	6,642.86	-	-	-
1.1	各项税费	3,044.14	-	-	876.02	1,844.49	323.63	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	土地出让缴交各项基金	6,642.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,642.86	-	-	-
2	建设投资支出	40,070.22	27,072.95	3,150.00	9,847.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	融资活动现金流出	35,340.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	1,529.05	1,901.19	5,364.92	19,735.30	1,067.37	408.40
3.1	债券发行费用	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2	偿还债券本金	26,676.00	-	-	-	-	-	-	-	630.00	1,030.00	4,530.00	19,056.00	1,030.00	400.00
3.3	支付债券利息	8,664.40	119.35	725.02	864.36	906.36	906.36	906.36	906.36	899.05	871.19	834.92	679.30	37.37	8.40
三	现金结余														
1	期初现金			-	-	6,154.05	18,205.27	19,572.32	18,665.96	17,759.60	16,230.55	14,329.36	39,710.37	19,975.07	18,907.70
2	期内变动	18,499.30	-	-	6,154.05	12,051.22	1,367.05	-906.36	-906.36	-1,529.05	-1,901.19	25,381.01	-19,735.30	-1,067.37	-408.40

序号	项目	合计	2021年前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
3	期末现金	18,499.30	-	-	6,154.05	18,205.27	19,572.32	18,665.96	17,759.60	16,230.55	14,329.36	39,710.37	19,975.07	18,907.70	18,499.30

备注：期末现金余额 18,499.30 万元，与项目收益 52,130.97 万元减去融资本息 35,340.40 万元的差额 16,790.57 万元相差 1,708.73 元，系建设期利息由资本金解决所致。

（二）偿还债券本息情况

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目计划总融资金额 2.6676 亿元，本期拟通过专项债券融资 0.20 亿元，专项债券利率暂按 4.20% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。

另，2021 年 8 月，2021 年吉林省棚改专项债券（一期）—2021 年吉林省政府专项债券（十三期）已融资专项债券 0.315 亿元，专项债券票面利率 3.09%，期限 10 年，付息频率半年，每年 2 月 12 日和 8 月 12 日付息，到期日为债券存续期内后 5 年 8 月 12 日等额还本。

2020 年 9 月，2020 年吉林省棚改专项债券（二期）—2020 年吉林省政府专项债券（三十一期）已融资专项债券金额 1.8026 亿元，专项债券票面利率 3.36%，期限 10 年，付息频率半年，每年 3 月 24 日和 9 月 24 日付息，2020 年 3 月 24 日为到期日。

2019 年 7 月，2019 年吉林省棚改专项债券（六期）—2019 年吉林省政府专项债券（十三期）已发行专项债券融资 0.35 亿元，期限 10 年，融资顶利率为 3.41%，每半年支付一次利息，每年 1 月 25 日和 7 月 25 日为付息日，2029 年 7 月 25 日为到期日。

专项债券融资应还本付息情况如下：

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域中村回迁改造项目

2022 年拟发行专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2022 年	0.00	2,000.00	0.00	2,000.00	4.20%	42.00	42.00
2023 年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2024 年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2025 年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2026 年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2027 年	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.20%	84.00	84.00
2028 年	2,000.00	0.00	400.00	1,600.00	4.20%	75.60	475.60
2029 年	1,600.00	0.00	400.00	1,200.00	4.20%	58.80	458.80
2030 年	1,200.00	0.00	400.00	800.00	4.20%	42.00	442.00
2031 年	800.00	0.00	400.00	400.00	4.20%	25.20	425.20
2032 年	400.00	0.00	400.00	0.00	4.20%	8.40	408.40
合计		2,000.00	2,000.00	0.00		672.00	2,672.00

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域中村回迁改造项目

2021 年已发行专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2021 年	0.00	3,150.00	0.00	3,150.00	3.09%	—	—
2022 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2023 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2024 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2025 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2026 年	3,150.00	0.00	0.00	3,150.00	3.09%	97.34	97.34
2027 年	3,150.00	0.00	630.00	2,520.00	3.09%	90.03	720.03
2028 年	2,520.00	0.00	630.00	1,890.00	3.09%	70.57	700.57
2029 年	1,890.00	0.00	630.00	1,260.00	3.09%	51.10	681.10
2030 年	1,260.00	0.00	630.00	630.00	3.09%	31.63	661.63
2031 年	630.00	0.00	630.00	0.00	3.09%	12.17	642.17
合计		3,150.00	3,150.00	0.00		742.20	3,892.20

洮南市璀璨隆庭小区棚户区区域中村回迁改造项目

2020 年已发行专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本期余额	融资利率	应付利息	
2020 年	0.00	18,026.00	0.00	18,026.00	3.36%	-	-
2021 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2022 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2023 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2024 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2025 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2026 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2027 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2028 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2029 年	18,026.00	0.00	0.00	18,026.00	3.36%	605.67	605.67
2030 年	18,026.00	0.00	18,026.00	0.00	3.36%	605.67	18,631.67
合计		18,026.00	18,026.00	0.00		6,056.70	24,082.70

洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目

2019 年已发行专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	棚户区改造专项债券融资成本						当年还本付息合计
	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本期余 额	融资利率	应付 利息	
2019 年	0.00	3,500.00	0.00	3,500.00	3.41%	0.00	0.00
2020 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2021 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2022 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2023 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2024 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2025 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2026 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2027 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2028 年	3,500.00	0.00	0.00	3,500.00	3.41%	119.35	119.35
2029 年	3,500.00	0.00	3,500.00	0.00	3.41%	119.35	3,619.35
合计		3,500.00	3,500.00	0.00		1,193.50	4,693.50

(三) 项目融资平衡情况

根据上述分别测算的项目收益分别为 55,854.69 万元、53,956.92 万元、52,130.97 万元，偿还本息合计 35,340.40 万元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.58、1.53、1.48。具体情况如下：

按预期 GDP 增速 6.6%的 100%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,118.22	6,231.20
2023 年	-	906.36	906.36	15,175.47	13,284.45
2024 年	-	906.36	906.36	2,695.87	2,359.93
2025 年	-	906.36	906.36		
2026 年	-	906.36	906.36		
2027 年	630.00	899.05	1,529.05		
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19		
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	41,307.77	33,979.11
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30		
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	66,297.33	55,854.69
本息覆盖倍数				1.88	1.58

按预期 GDP 增速 6.6%的 90%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,074.15	6,192.64
2023 年	-	906.36	906.36	14,988.26	13,120.57
2024 年	-	906.36	906.36	2,646.19	2,316.46
2025 年	-	906.36	906.36	-	-
2026 年	-	906.36	906.36	-	-
2027 年	630.00	899.05	1,529.05	-	-
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19	-	-
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	39,305.52	32,327.25
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30	-	-
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	64,014.12	53,956.92
本息覆盖倍数				1.81	1.53

按预期 GDP 增速 6.6%的 80%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2019 年	-	-	-	-	-
2020 年	-	119.35	119.35	-	-
2021 年	-	725.02	725.02	-	-
2022 年	-	864.36	864.36	7,030.07	6,154.05
2023 年	-	906.36	906.36	14,802.07	12,957.58
2024 年	-	906.36	906.36	2,597.04	2,273.41
2025 年	-	906.36	906.36	-	-
2026 年	-	906.36	906.36	-	-
2027 年	630.00	899.05	1,529.05	-	-
2028 年	1,030.00	871.19	1,901.19	-	-
2029 年	4,530.00	834.92	5,364.92	37,388.79	30,745.93
2030 年	19,056.00	679.30	19,735.30	-	-

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2031 年	1,030.00	37.37	1,067.37		
2032 年	400.00	8.40	408.40		
合计	26,676.00	8,664.40	35,340.40	61,817.97	52,130.97
本息覆盖倍数				1.75	1.48

(四) 其他需要说明的事项

无。

六、项目事前绩效评估情况

2022 年 2 月 18 日,由长春大成博略企业管理咨询有限公司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. 项目实施的必要性

(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。

党中央国务院高度重视解决居民住房问题,始终把改善群众居住条件作为住房制度改革和发展的根本目的。深入贯彻落实科学发展观,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,把解决城市低收入家庭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,加快建立健全保障性住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

2015年4月10日,在长春主持召开东北三省经济工作座谈会上,李克强强调,促进东北经济平稳运行,当前要突出抓好几件大事,其中第三点是加快棚户区改造等重大民生工程。

(2) 项目建设有利于地区产业结构的调整。

洮南市现有棚改地块位于洮南市市内,各处的房子均为平房,房屋分散在城市各处、破损严重,该项目洮南市现有棚改地块目前存在配套基础设施不完善、环境质量较差、出行不便等现象,是典型的城市棚户区的特点。

(3) 项目建设有利于整合地区资源,促进城市发展。

该项目实施后将从根本上解决目前洮南市棚地 776 户棚户区居民的住房问题,改变现有狭窄、破旧、交通不便,基础设施不完善的居住条件,使城市棚户区居民真正享受到与城市居民同等的居住条件。

(4) 本项目的建设是适应洮南市发展就业的需要,对促进地区经济发展有重要意义。

根据洮南市“十四五”规划,全面打造现代宜居生态城市。围绕老城改造一条主线,拓展提升中心城区、北部新区两区功能,致力全国文明城市、国家园林城市、国家卫生城市“三城联创”……巩固就业实名制管理,建立自下而上的城镇新增就业人员、失业人员、农村劳动力转移就业数据库。到 2025 年,力争城镇新增就业 1.2 万人,促进 3500 名城镇下岗失业人员实现再就业,帮助 2000 名就业困难人员实现再

就业，城镇登记失业率控制在 4.5%以内，

该项目的实施，即是打造现代宜居生态城，又将带动区域商业发展，其周边产生相关的产业如餐饮、购物和交通邮电服务等方面可以搭建再就业平台，为被搬迁居民提供更多的就业岗位。

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。

因此，该项目建设是十分必要的。

2. 项目实施的公益性

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。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。

推进该项目建设，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。

据此，不管是实施主体、专项债券性质、项目性质，该项目属于政府投资的棚户区改造项目，受益群体为洮南市居

民。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 项目实施的收益性

该项目实施收益为土地出让及配套商业设施销售收入，项目实施完成后，小区入住居民将达 1086 户，居民对地下停车位有实际需求，小区居民入住，必然需求日用品、药品、食品等居民生活必需品，因此对商业建筑需求迫切，而该项目腾空土地 22.18 万 m²，为二类地，也是供不应求。

该项目具有较强的收益性。

（二）项目投资建设合规性与项目成熟度

1. 项目投资建设合规性

项目总投资 42,127.00 万元，包括房屋征收补偿安置费用 1,132.96 万元，工程费用 36,056.5 万元，其他费用 2,056.78 万元，预备费 2,880.76 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证。

（2）项目投资建设渠道合法合规，科学规范。

（3）项目投资规模与地区经济发展相匹配

因此，该项目的投资建设合法合规，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

2018 年 6 月 12 日，洮南市国土资源局作出《关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目用地预审意见》（洮

国土资预审字[2018]043号),原则同意该项目用地通过预审。

2018年6月28日,洮南市住房和城乡建设局颁发《建设项目选址意见书》(选字第G32018001400号),本建设项目符合城乡规划要求。

2018年7月16日,洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目环境影响登记表完成备案,备案号201822088100000048。

2018年7月16日,洮南市发展和改革局颁发《洮南市发展和改革局关于洮南市璀璨隆庭小区棚户区城中村回迁改造项目可行性研究报告的批复》(洮发改审批[2018]44号),同意建设该项目。

2018年7月24日,洮南市住房和城乡建设局颁发《建设用地规划许可证》(地字第2018085号),本用地项目符合城乡规划要求。

2018年9月10日,洮南市国土资源局颁发《建设用地批准书》(洮南市[2018]洮建字第048号),准予使用土地。

2018年9月20日,洮南市住房和城乡建设局颁发《建设工程规划许可证》(建字第2018085号),本建设工程符合城乡规划要求。

2018年10月13日,项目单位和招标代理机构发布《中标通知书》(招标项目编号JLFZ2018162)。中标单位名称,吉林省中天证德建设工程有限公司。中标工程名称,洮南市

璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目一标段。

2018年10月13日，项目单位和招标代理机构发布《中标通知书》（招标项目编号JLFZ2018162）。中标单位名称，吉林省中天证德建设工程有限公司。中标工程名称，洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目二标段。

2019年4月23日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：220881201904230101），准予施工。

2019年4月23日，洮南市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号：220881201904230201），准予施工。

（2）正在办理的相关批件

相关批件已办结。

（3）尚未取得的相关批件及计划取得时间

无。

（4）土地征拆、摘牌的进行情况（如涉及）

该项目为异地建设，不涉及土地征拆，项目用地为划拨用地，不涉及及摘牌。

（5）相关配套的基础设施是否完善或推进程度

该项目有比较完善的建设依托条件，施工用水及用电均已接入。

（5）项目计划开工时间

项目已于 2019 年 4 月开工。

(6) 预计年内能完成的工程部分及工作总量

该项目已于 2019 年开工建设，预计 2022 年完成项目的剩余工程量。

因此，该项目是成熟度较高的项目。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1. 资金来源

项目资金筹措采取地方政府和企业自筹及申请专项债券的方式。

2. 资金到位可行性

2019 年，洮南市政府拨入项目资本金 4000 万元，其余资本金由项目单位自筹投入工程建设中，项目单位已出具情况说明。

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腾空土地土地出让及配套商业设施销售收入。

1. 项目收入

(1) 简要描述项目收入来源

土地出让：根据查询白城市近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以预期地区 GDP

增速（6.6%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长），预测第十年项目地块转让实现土地出让收入分别为 41,307.77 万元、39,305.52 万元、37,388.79 万元。

配套商业设施销售：根据了解近期洮南市类似地段或区域相关房地产市场信息，本次评价参考相关销售价格进行预测。其中商业建筑销售价格为 8,000.00 元/m²，地下车位销售价格为 7,000.00 元/m²。根据上述近期配套商业设施情况及项目出让区周边销售价格结合销售价格增长率（预期地区 GDP 增速（6.6%）的 100%、90%和 80%为价格增长率）及预期销售进度情况。预测项目建设期间配套商业设施销售实现收入分别为 24,989.56 万元、24,708.60 万元、24,429.18 万元。

（2）分析是否容易受到政策，市场环境的影响

项目收入测算采用市场价格指导原则，结合近期 GDP 规律，项目所处区域近年来经济稳步发展，项目处于一个较为稳定的经济环境中，市场风险相对较小，因此不宜受到政策及市场方面影响。

2、项目成本

（1）简要描述项目成本

该项目为棚户区改造项目主要成本为土地出让成本及配套商业设施销售成本。土地出让成本：按照预期 GDP 增速 6.6% 的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长，土地出让收入需计提的农业开发资金、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支出。配套商业设施销售成本：配套商业设施销售成本包含应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费。

(2) 以及项目单位为控制成本所做举措的有效性

项目单位有相应管理制衡，严格按照中央及地方相关文件执行各项税费，成本控制精准。

(3) 推算项目成本在项目存续期内的总体情况

土地出让总体情况：按首次债券融资存续期第十年全部出售完土地，自融资开始日起第十年全部完成土地挂牌交易。扣除省级农业开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金等各项资金，在按预期 GDP 增速 6.6% 的 100%、90% 及 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收益分别为 33,979.11 万元、32,327.25 万元、30,745.93 万元。

配套商业设施销售总体情况：按预期实现的收入减去应缴纳的增值税及附加、印花税、所得税等相关税费后，配套商业设施销售净收益在按预期 GDP 增速 6.6% 的 100%、90% 及 80% 计算销售价格增长率时，用于资金平衡的配套商业设施相关收益分别，21,875.58 万元、21,629.67 万元、21,385.04 万元。

根据上述测算，在按预期 GDP 增速 6.6% 的 100%、90% 及 80% 计算土地价格增长率及销售价格增长率时，用于资金平衡的相关收益为分别为 55,854.69 万元、53,956.92 万元、

52,130.97 万元。

预期项目收益对专项债券本息及其他融资（如涉及）覆盖倍数为 1.48 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）债券资金需求和建设年限、分年工作量的匹配性

该项目建筑设计有完整的投资估算表，其中分项列明了建设投资各项目价格明细，计价合理，规划明确，总投资金额真实，申请债券金额符合办法规定。该项目有完整分年建设投资使用计划，债券资金需求和建设年限、分年工作量相匹配。

（2）债券资金还本付息方式的合理性

洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目计划总融资金额 2.6676 亿元，本期拟通过专项债券融资 0.20 亿元，专项债券利率暂按 4.20% 进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券存续期后 5 年采取等额本金的方式偿还本金。

另，2021 年 8 月，2021 年吉林省棚改专项债券（一期）—2021 年吉林省政府专项债券（十三期）已融资专项债券 0.315 亿元，专项债券票面利率 3.09%，期限 10 年，付息频率半年，每年 2 月 12 日和 8 月 12 日付息，到期日为债券存

续期内后 5 年 8 月 12 日等额还本。

2020 年 9 月,2020 年吉林省棚改专项债券(二期)—2020 年吉林省政府专项债券(三十一期)已融资专项债券金额 1.8026 亿元,专项债券票面利率 3.36%,期限 10 年,付息频率半年,每年 3 月 24 日和 9 月 24 日付息,2020 年 3 月 24 日为到期日。

2019 年 7 月,2019 年吉林省棚改专项债券(六期)—2019 年吉林省政府专项债券(十三期)已发行专项债券融资 0.35 亿元,期限 10 年,融资顶利率为 3.41%,每半年支付一次利息,每年 1 月 25 日和 7 月 25 日为付息日,2029 年 7 月 25 日为到期日。

该项目债券资金还本付息方式符合合理性

(3) 债券资金投入和产出比

该项目债券资金根据以预期地区 GDP 增速 6.6%的 100%、90%和 80%测算的可用于土地平衡的收益分别为 33,979.11 万元、32,327.25 万元、30,745.93 万元,其他收益分别为 21,875.58 万元、21,629.67 万元、21,385.04 万元。债券资金投入产生的本息 35,340.40 万元。测算可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.58、1.53、1.48。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 偿债计划的可行性

根据《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》

（财库[2020]36号）文件规定，该项目新增专项债部分已取得北京君泽君（长春）律师事务所出具的《2022年吉林省政府专项债券洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目之法律意见书》、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所出具的《2022年吉林省政府专项债券洮南市璀璨隆庭小区棚户区域城中村回迁改造项目财务评价报告》等第三方专业机构根据项目实际情况出具财务评估报告，并对出具评估意见的准确性负责。因此，经分析和判断该项目偿债计划具有可行性。

（2）偿债风险及应对措施

1. 财务风险及控制措施

1) 风险情况：

项目实施周期长，投资金额大，因此资金短缺是当前项目进行的重要瓶颈，如何落实资金，保证项目能顺利投产并正常运行，是一项潜在风险。

2) 应对措施：

本项目为棚户区项目，有各级政府和主管部门的大力支持，在与各部门做好沟通，考虑项目进一步的发展规划。根据城市发展，土地价格也会随之上涨，土地出让可保证价格达到预期的收益，使项目收益和专项债券融资保持平衡，保证按期偿还债券本息。

2. 工程建设风险及控制措施

1) 风险情况:

本项目的工程建设风险是指工程建设过程中可能存在的
技术风险，主要包括不良地质条件影响、安全生产事故等。
技术风险带来的影响主要包括工程进度和质量指标受到影
响。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。

2) 应对措施:

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. 其他风险及控制措施

1) 风险情况:

房屋征收补偿工作是项目前期一项风险，由于房屋征收
涉及群众切身利益，加上群众对房屋征收政策缺乏理解，因

此在房屋征收问题上往往比较敏感，容易站在政府的对立面，抵制房屋征收。

2) 应对措施:

本项目严格执行洮南市“房屋征收与补偿条例”及相关法律，并根据以往经验做法，尽全力化解群众对征收的不理解、不支持，积极与被征收人联系沟通，解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策，从而得到群众的支持。

(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

洮南市盛德房地产开发有限公司（以下简称盛德公司）已经依据财政部《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）、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）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2022年度执行期（2,000万元）进行了绩效目标设定。经审核，盛德公司对该专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置与项目规划相关并保持一致。

(2) 绩效目标与预算资金的匹配性

经审核，盛德公司对该专项债券项目设定的绩效目标与预算资金相匹配

（3）绩效目标是否量化、是否具备比较性

经审核，盛德公司对该专项债券项目绩效目标设置采用定量与定性评价相结合的方法，绩效目标设定内容已量化，内容完整、精简实用、权重合理、数据真实、结果客观，具备比较性。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

暂无。

七、项目实施单位介绍

洮南市盛德房地产开发有限公司成立于 2016 年 3 月 10 日，公司按照《中华人民共和国公司法》的规定和现代企业管理制度，是由地方财政注资具有法人资格的国有独资公司。项目单位直接负责项目运营管理。

1. 主要职责

1) 经市政府授权，代表市政府作为出资人，对我市城乡建设国有资产授权部分履行产权主体职能，依法经营和管理授权范围内的国有资产，保障国有资产安全，维护国有资产的资产效益。

2) 根据市政府城乡规划和自身的资本实力，多渠道、多形式筹措城乡建设资金，管好、用好城乡建设资金，盘活城乡资产。

3) 统筹管理城市资源经营权，包括城市基础设施建设、功能配套建设、房地产开发等。

2. 经营范围

1) 负责城乡基础设施及民生保障工程项目的组织实施。

2) 自主经营城乡房地产开发及建筑施工项目。

八、部门分工及责任

(一) 洮南市人民政府

洮南市人民政府对项目进项监管，负责按照棚户区改造工作要求，加强对项目实施情况的监控，杜绝安全事故的发生。在征收及安置过程中秉承着充分尊重民众意愿的原则，严格执行征收政策，保证居民按时搬迁、及时回迁，同时合理使用专项债券，保证腾空土地及时出让，如期实现专项收入。

(二) 洮南市财政局

洮南市财政局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。负责建立和完善相关制度，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，加强对本地区专项债券发行、使用、偿还的监督管理。确保项目收益与融资平衡，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。

九、债券资金使用、偿还保障措施

该项目债券资金已纳入财政专户管理，项目单位已设立该项目债券资金专户。

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。