

长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：



项目单位（公章）：



一、基本情况

长春市，古称喜都，是吉林省省会，中国区域中心城市，东北亚区域国际化大都会，中国最大汽车工业城市，也是中华人民共和国最早的汽车工业基地和电影制作基地，有东方底特律之称。作为北方的窗口城市，它是东北地区的政治、经济、文化、金融、贸易和交通中心，有着深厚近代城市文化底蕴和众多历史古迹，绿化度居于亚洲大城市之冠，是中国四大园林城市之一。长春也是闻名中外的国际汽车城、电影城、光学城、科教文化城和森林城，以及新兴的绿色食品城和国际知名的雕塑城。

从未来区域发展规划方面看，“十三五”期间，长春市以“建设幸福长春，全面建成小康社会”为总目标，以振兴发展、转型升级为主题主线，全力实施国家“一带一路”战略、新一轮东北老工业基地振兴战略，构建哈长城市群，建设长春新区，打造吉林中部创新转型核心区，坚持走工业和服务业双拉动增长路径，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设，为“十三五”时期经济社会发展奠定坚实基础。

2019-2021 年，长春市分别实现一般公共预算收入 420.00 亿元、440.40 亿元和 617.09 亿元，政府性基金收入分别为 434.00 亿元、756.37 亿元和 719.76 亿元。

长春市 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)	5904.00	6638.03	7103.12
一般公共预算收入(亿元)	420.00	440.40	617.09
一般公共预算支出(亿元)	896.00	1884.10	966.49
政府性基金收入(亿元)	434.00	756.37	719.76
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)	364.60	714.83	667.17
政府性基金支出(亿元)	523.70	889.20	1071.39
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)	370.30	857.41	596.65

截止 2021 年末,长春市地方政府专项债务限额 1340.06 亿元,专项债务余额 1229.40 亿元,其中:5 年期占比 33.65%,7 年期占比 4.08%10 年期占比 23.38%,15 年期占比 5.56%,20 年期占比 8.95%,30 年期占比 24.38%。

二、债券情况

长春市本次拟发行长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目专项债券 535,300.00 万元,其中 2020 年已发行专项债券 40,000.00 万元,2021 年 5 月已发行专项债券 136,000.00 万元,利率 3.68%,期限 15 年,每半年付息一次,每年 5 月 28 日和 11 月 28 日付息,最后五年每期期末等额偿还本金。2021 年底已发行 120,000.00 万元,利率 3.52%,期限 15 年,每半年付息一次,每年 5 月 25 日和 11 月 25 日付息,最后五年等额偿还本金。(本期)2022 年计划发行 40,000 万元。2023 年计划发行 199,300.00 万元。(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)。专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，后 5 年每期期末等额还款。品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。共涉及 1 个项目。

三、项目概况

(一) 长春市“四大板块”产业概况

为发挥国家级新区和开发区的龙头作用，整合周边省级开发区和城区、县（市）区的部分区域，打造若干个先进制造业、战略性新兴产业和现代服务业集群，解决同质同类低水平重复开发建设等问题，通过重点区域的率先发展、优先发展、加快发展，打造全市经济高质量发展的动力源和增长极，市委市政府研究决定，推出长春高质量发展“四大板块”。长春高质量发展“四大板块”的基本情况如下：

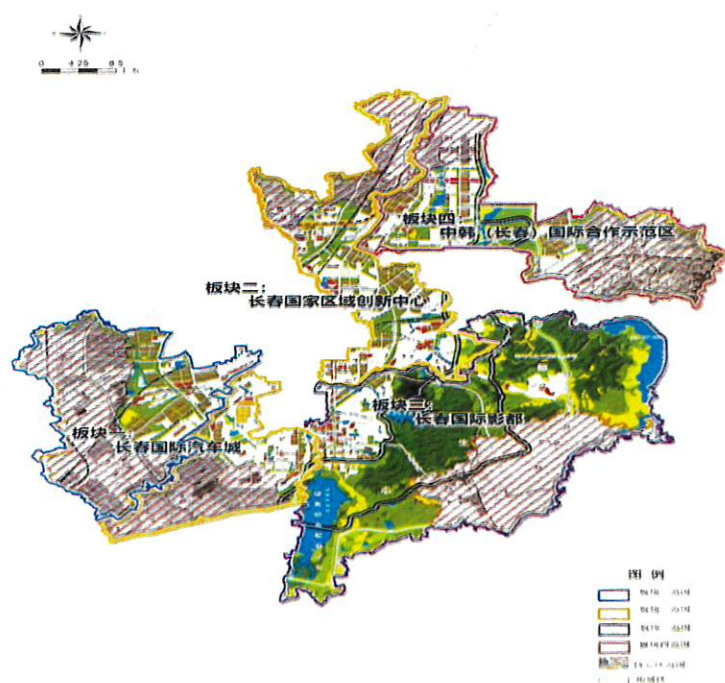


图 1. 长春市“四大板块”产业空间布局总体图

(1) 长春国际汽车城。以一汽集团为龙头，以红旗绿色智能小镇为重点，全面打造世界级汽车整车及零部件研发、生产和后市场服务基地，汽车产业高质量发展示范区。总面积 471 平方公里，核心区包括长春汽车经济技术开发区，以及绿园区西新工业集中区、朝阳经济开发区部分区域、长春高新技术产业开发区部分区域，拓展区包括公主岭市大岭镇、范家屯镇。主导产业为汽车整车、汽车零部件和汽车服务业。到 2025 年，力争板块内汽车产业总产值突破 8000 亿元。

(2) 长春国家区域创新中心。

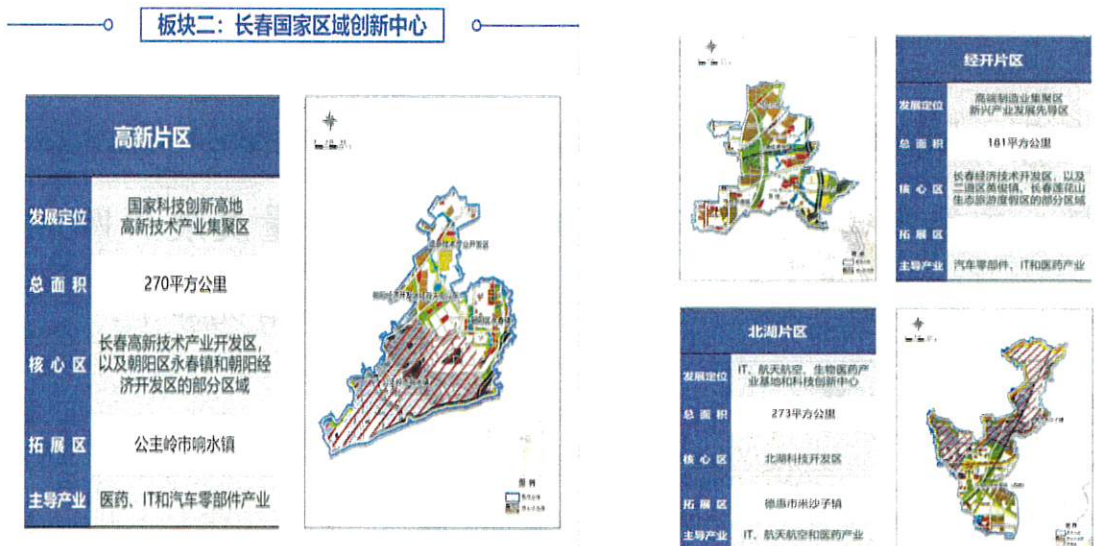


图 2. 长春国家区域创新中心规划图

主要包括高新片区、经开片区、北湖片区 3 个区域，总面积 724 平方公里。其中，高新片区 270 平方公里，以吉林大学、长春高新股份为龙头，全面打造国家科技创新高地、高新技术产业集聚区。核心区包括长春高新技术产业开发区，以及朝阳区永春镇和朝阳经济开发区的部分区域，拓展区包

括公主岭市响水镇。主导产业为医药、IT 和汽车零部件产业。到 2025 年，力争板块内三大主导产业产值突破 5000 亿元，医药产业达到千亿量级。经开片区，以长春光机所为龙头，全面打造高端制造业集聚区、新兴产业发展先导区。核心区包括长春经济技术开发区，以及二道区英俊镇、长春莲花山生态旅游度假区的部分区域，主导产业为汽车零部件、IT 和医药产业。到 2025 年，力争板块内三大主导产业产值突破 5000 亿元，汽车零部件产业达到千亿级规模。北湖片区，以长春应化所等科研院所为龙头，全面打造 IT、航天航空、生物医药产业基地和科技创新中心。核心区包括北湖科技开发区，拓展区包括德惠市米沙子镇，主导产业为 IT、航天航空和医药产业。到 2025 年，力争板块内三大主导产业产值突破 2000 亿元。

（3）长春国际影都。以万达文旅项目为龙头，充分发挥长影作为中国电影摇篮的文化遗产和区域内丰富的生态资源优势，全面打造国际化电影全产业链基地，构建现代服务业高质量发展示范区，特别是打造生态高地、时尚高地、数字高地，建设长春国际文旅创意城。总面积 1051 平方公里，核心区包括净月高新技术产业开发区，以及莲花山生态旅游度假区主要区域，拓展区包括双阳区奢岭镇，主导产业为影视文旅产业、生命健康产业、数字产业。到 2025 年，力争主导产业产值和主营业务收入超过 2000 亿元。

(4) 中韩(长春)国际合作示范区。围绕拟争取的国家政策优势,定位为东北亚区域经济合作的引领区、中韩全方位宽领域合作的先行区、吉林省乃至东北地区振兴发展的新引擎。总面积 512 平方公里,其中核心区面积 210 平方公里,拓展区包括长德经济开发区、空港经济开发区。主导产业为高端装备和智能制造、医药产业、健康食品产业。到 2025 年,初步建成高质量发展的国际开放合作平台。

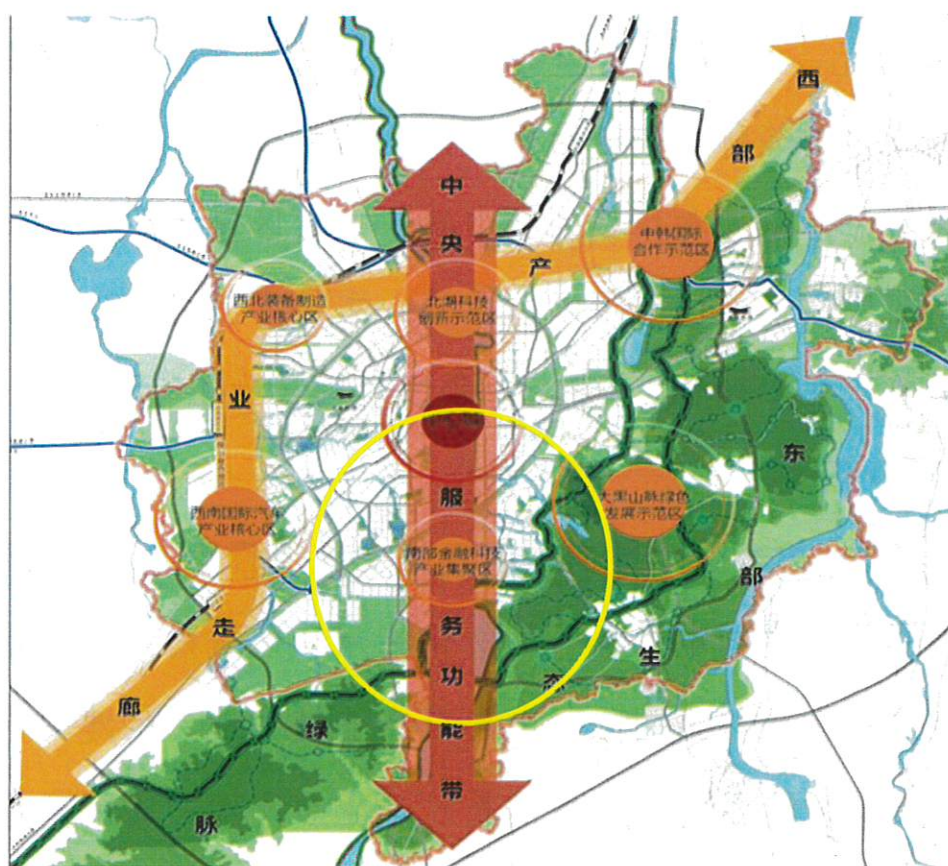


图 3. 长春“四大板块”国家区域创新中心创新产业园远景规划图

围绕“四大板块”在全市率先发展,到 2025 年,要实现“四个率先”的发展目标:总量贡献率先,“四大板块”迅速做大做强,增速持续高于全市平均水平,力争对都市圈经济贡献率达到 80%以上;发展质量率先,“四大板块”的

主导产业都是先进制造业、战略性新兴产业和现代服务业，力争这些主导产业产值占本板块总产值达到 80%以上；项目建设率先，各板块（片区）每年完成项目建设 5 平方公里以上，力争总开发面积占全市比重达到 80%以上；环境优化率先，在全市率先探索区域发展的新机制和营商环境建设的新模式，打造全市投资兴业高地。

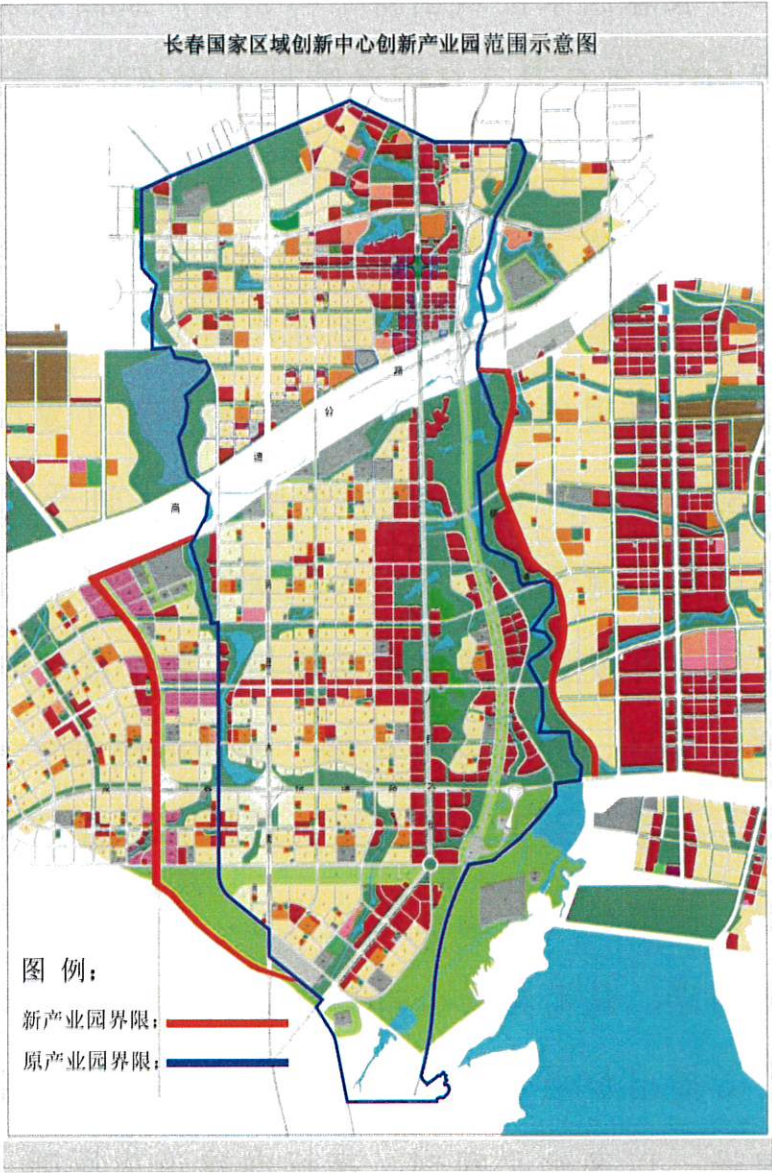


图 4. 长春“四大板块”国家区域创新中心创新产业园位置图

为加快推进长春现代化都市圈建设、深入落实“四大板块”总体方案，谋划新时期长春国家区域创新中心板块高质量发展，经市财政、发改、规自、建委等相关市直部门共同研究，初步划定长春国家区域创新中心创新产业园范围：北至东蔚山路、南环城路，南至自然村，西至八一水库、超凡大街南延长线，东至滨河东路，面积约 82.43 平方公里。

（二）长春国家区域创新中心创新产业园未来发展规划

根据 2017 年 7 月 3 日国务院批准的《长春市城市总体规划（2011-2020 年）（2017 年修订）》，《长春市南部新城规划》，《长春市永春镇总体规划》、《朝阳区“十三五”规划》、《永春智慧新区产业规划说明》、《国家发展改革委关于培育发展现代化都市圈的指导意见》（发改规划

〔2019〕328 号）和《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》，“四大板块”的规定充分考虑到了国家级新区、开发区的辐射带动作用，每个板块均有 1 个或多个国家级新区、开发区做支撑，规划将根据主导产业分工，着力引进一批引领未来发展的重大项目和占据产业链高端的龙头企业、品牌公司和高成长性项目，主动切入产业链核心和价值链高端，从而带动全市高质量发展。其中长春国际区域创新中心提出加强永春新区和南部新城有效衔接，推进基础设施建设，以高水平规划、高标准建设为原则，以电信网、广播电视网、互联网“三网融合”为基础，打造“智慧整合、

创意无限”的“智慧新区”。规划“一轴、两带、四圈、多中心”的总体空间布局，“一轴”是指以人民大街延长线为依托串联商贸商务、文化创意、智慧产业、信息服务为主要功能的现代服务业产业轴，打造南部新城中央商务区。“两带”是指伊通河滨水休闲文化产业带和永春河滨水科技创智产业带，以绿化带、水系、建筑等相互交汇而成，完善城市功能组团分隔，营造自然与人工立体绿化网络，满足城市对绿地的各种功能要求，使新区成为绿地分布合理、景观优美、功能齐全、特色突出的绿色生态城区。“四圈”是指永春商圈、人民商圈、中街商圈、新城商圈，打造生态城市的休闲、旅游、购物之都。“多中心”是指永春新区规划的三级中心体系。本次总体规划修改将落实行政区划调整，扩大规划区范围；贯彻落实国家重大战略决策，加快区域性基础设施建设；深入落实省、市重大战略，强化生态环境保护，增加区域性生态共建内容；强化市域历史文化保护，增加市域历史文化保护内容；划定城市开发边界和基本生态控制线；完善三区四线划定及管控要求；加快公交都市建设，优化完善公共交通体系；突出城市风貌特色，强化城市设计相关内容。

长春国家区域创新中心创新产业园是长春市城市未来重点发展区域，是集医药、IT、汽车零部件等科技产业发展的主要承载区。依托区位优势，发挥资源优势，融入城市总体发展，推动城乡经济、社会发展的融合，突出发展现代服务

业，着力发展文化创意产业和旅游业，依托长春市的科技研发优势，发展文化创意产业，乡村旅游业。为确保区域有序开发，根据长春市空间发展战略规划、开发时序与需求，初步划定长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目，创新产业园四至为北至东蔚山路、南环城路，南至自然村，西至八一水库、超凡大街南延长线，东至滨河东路，面积约82.43平方公里，其中创新产业园一期基础设施项目占地面积14.42平方公里，涉及位置北起绕城高速，东靠伊通河西侧，西至未来人民大街南延长线，东靠伊通河畔，南至自然村。

创新产业园一期基础设施项目是东北亚地区的商业中心和总部经济基地，东北地区重要的教育研发、文化创意和展会中心，长吉图创智产业带的起步区，长春市南部的创智产业新城。根据永春镇规划，规划区域位于长春市中轴线人民大街南延长线两侧。北连南部新城；东部南部与风光秀美的净月旅游经济开发区接壤，有城市生态屏障大黑山脉和水源地新立城水库，东邻长春南北景观轴线伊通河。抚长高速和长伊公路从用地南北穿过，是长春连接辽宁和吉林南部地区进而联系津京华北的重要城市门户。其规划设想为将国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目打造成为未来长西南的核心，并成为东北亚智能高端科技中心，中国东北高端商务，创智产业和文化中心。结合国家长吉图发展战略和长

春城市发展战略，长春国家区域创新中心创新产业园规划从功能设置，城市形态，自然资源保护利用上均将成为城市未来发展的典范和具有浓郁人文气息及地方特色的新区。

（三）长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目

1. 项目建设背景

近年来，都市圈建设呈现较快发展态势，但城市间交通一体化水平不高、分工协作不够、低水平同质化竞争严重、协同发展体制机制不健全等问题依然突出。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持和加强党的全面领导，坚持以人民为中心的发展思想，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持市场化改革、扩大高水平开放，以促进中心城市与周边城市（镇）同城化发展为方向，以创新体制机制为抓手，以推动统一市场建设、基础设施一体高效、公共服务共建共享、产业专业化分工协作、生态环境共保共治、城乡融合发展为重点，培育发展一批现代化都市圈，形成区域竞争新优势，为城市群高质量发展、经济转型升级提供重要支撑。

根据长春市高质量发展“四大板块”规划及产业分布，长春国家区域创新中心中长春高新片区 270 平方公里，在高

新片区核心区范围内，划定创新产业园一期基础设施项目面积约为 14.42 平方公里。创新产业园一期基础设施项目为区域 1（3.24 平方公里）北起锦湖大路，八一水库以东，西到人民大街，区域 2（11.19 平方公里）北起绕城高速，东靠伊通河西侧，西至未来人民大街南延长线，南至自然村。建设长春一小时经济圈环线高速，将使长春、九台、农安、德惠、公主岭等地高速公路网相通相连，长春周边的外县市 1 小时内可达长春，持续推进长吉一体化，强化中心城市集聚扩散能力。

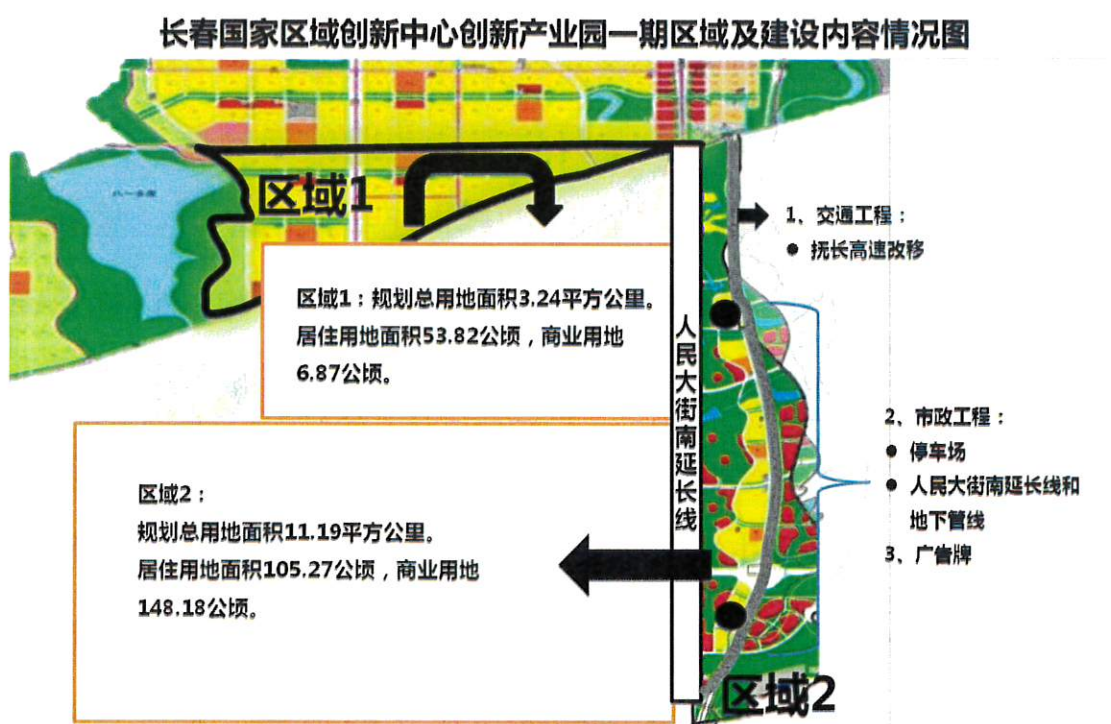


图 5. 长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目区域及建设内容情况图

随着长春市人口、工业、经济的迅猛发展，长春市的城市范围不断向外扩张，为适应城市发展空间的需要，2017 年

7月3日国务院批准了《长春市城市总体规划（2011—2020年）（2017年修订）》，本次总体规划修改将落实行政区划调整，扩大规划区范围；贯彻落实国家重大战略决策，加快区域性基础设施建设；深入落实省、市重大战略，强化生态环境保护，增加区域性生态共建内容；强化市域历史文化保护，增加市域历史文化保护内容；划定城市开发边界和基本生态控制线；完善三区四线划定及管控要求；加快公交都市建设，优化完善公共交通体系；突出城市风貌特色，强化城市设计相关内容；根据城市建设需求，增加旧城更新相关内容，根据长春市空间发展战略规划，完善远景空间发展指引。到2022年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍基本消除，成本分担和利益共享机制更加完善，梯次形成若干空间结构清晰、城市功能互补、要素流动有序、产业分工协调、交通往来顺畅、公共服务均衡、环境和谐宜居的现代化都市圈。到2035年，现代化都市圈格局更加成熟，形成若干具有全球影响力的都市圈。

根据总体规划，长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目正位于现抚长高速公路长春南互通区域的位置，两者之间的空间位置发生了严重冲突。为了推进总体规划的实施、满足长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目空间发展的需要、保障城市布局的协调发展、促进长春

市的经济发展，长春市提出了对抚长高速公路人民大街南出口进行改移。

2. 项目建设内容

长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目已开工，债券资金主要用于交通工程、市政工程、其他工程和场区工程四部分。

（1）交通工程（抚长高速）

主线建设里程为 12.623 公里，共设置高架桥 9328.7 米/2 座；涵洞 2 道；互通式立体交叉 2 处；分离式立体交叉 1 座；通道 2 座；人行天桥 1 座；联络线 1 条（包括 2 道涵洞）；永春互通匝道收费站 1 处，长春南主线收费站 1 处，养护工区 1 处（与收费站合建）。

（2）市政工程

本项目规划建设市政道路 1 条，人民大街南延长线一条，道路长度 11km。沿道路敷设给水、污水、雨水、供热、电力、燃气、通信管线。人民大街南延长线道路等级为城市主干路，设计速度为 60km/h，红线宽度为 80 米。

（3）其他工程

沿园区布设广告牌 40 座。

（4）场区工程

本项目沿园区布设 2 个社会停车场，总占地面积为 12000 m²，分别位于人民大街与丙二路交汇以东和人民大街与兴运路交汇以东，占地面积分别为 6000 m²。

其中，市政工程、停车场部分不涉及征地拆迁及排迁内容；抚长高速公路人民大街出口改移工程涉及拆迁等内容，该部分投资已经省发改委批复。

3. 项目建设情况

项目建设期为 3 年，从 2020 年 5 月~2023 年 10 月。

项目已开工，截至目前形象进度如下：

互通区域上部结构设计数量 81 联，完成数量 67 联，占比 82%；标准段上部结构设计数量 52 联，完成数量 38 联，占比 73%；路基防护设计数量 14105 立方米，完成数量 6631 立方米，占比 47%。





4. 分年度建设计划:

建设工期: 2020 年 5 月 ~ 2023 年 10 月。

2020 年 5 月, 完成项目施工前各项准备工作, 同时完成项目工程招标、货物招标等前期工作;

2020 年 5 月 ~ 2023 年 5 月, 完成项目土建工程、装修工程施工和各种设备的安装、调试工作;

2023 年 5 月 ~ 2023 年 10 月, 完成项目工程竣工验收等后续工作, 项目所有工程全部完工, 全面投入使用。

5. 项目批复情况

(1) 2020 年 6 月 30 日, 长春市规划和自然资源局向长春市发展和改革委员会作出《关于长春国家区域创新中心创新产业园意见的函》, 初步划定创新产业园范围: 北至东蔚山路、南环城路、南至自然村, 西至八一水库、芳草街, 东至伊通河, 面积约 62 平方公里。

(2) 2020 年 7 月 2 日，长春市发展和改革委员会作出《长春市发展改革委关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目建议书的批复》(长发改审批字[2020]154 号)，同意建设长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目；建设单位为长春润德投资集团有限公司；项目拟建地点为起点设置在自然村北侧，与现抚长高速顺接，终点设置在长春南四环路南侧，与亚泰大街顺接；项目主要建设内容分为市政工程和交通工程，其中市政工程包括规划的五条道路及其给水等管线、人民大街南延长线一条及其给水、污水等管线，交通工程为抚长高速公路人民大街出口改移工程；建设工期为 3 年，并要求长春润德投资集团有限公司根据本批复文件办理规划、土地、环评、能评等相关手续。该批复文件有效期为 1 年。

(3) 2020 年 7 月 10 日，长春市规划和自然资源局下发《关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目土地用地意见的函》(长规自然函[2020]769 号)，该项目用地符合幸福乡、永春镇、新立城镇土地利用总体规划(2006-2020 年)，该局拟按划拨方式提供土地。

(4) 2020 年 7 月 10 日，长春市规划和自然资源局下发《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 220000D202000099 号)，项目名称为长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目，建设单位为长春润德投资集

团有限公司，项目拟选位置为长春市朝阳区、南关区、净月开发区，拟用地面积为 1071955 m²，包括 S1 城市道路用地、S42 社会停车场用地，有效期为自核发之日起三年，三年内未取得《建设用地规划许可证》自动失效。

(5) 2020 年 7 月 15 日，长春市发展和改革委员会作出《长春市发展改革委关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告的批复》（长发改审批字[2020]173 号），同意建设长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目，项目建设单位为长春润德投资集团有限公司，项目拟建地点为北至东蔚山路、南环城路，南至自然村，西至八一水库、芳草街，东至伊通河，此外，该批复还对项目的主要建设内容与建设规模、建设工期、项目匡算等内容予以明确。该批复文件有效期为 2 年。

(6) 2020 年 6 月 22 日，吉林省交通运输厅作出《吉林省交通运输厅关于抚长高速公路人民大街出口改移工程初步设计的批复》（吉交函[2020]206 号），对抚长高速公路人民大街出口改移工程初步设计予以批复。

(7) 2020 年 7 月 14 日，吉林省交通运输厅作出《吉林省交通运输厅关于抚长高速公路人民大街出口改移工程施工图设计的批复》（吉交审批函[2020]8 号），对抚长高速公路人民大街出口改移工程施工图设计予以批复。

(8) 2021 年 4 月 16 日，长春市发展和改革委员会作出《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告的确认批复》，同意调整长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告，将原项目可研批复中项目建设内容市政工程包含的规划兴民路、规划兴为路、规划滨河路、规划兴业路、规划永春快速路建设内容调出，其他建设内容和规模不变；讲项目匡算总投资由 92.27 亿元调整为 88.03 亿元。

(9) 2021 年 4 月 19 日，长春市规划和自然资源局向长春市发展和改革委员会作出《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》，对长春国家区域创新中心创新产业园四至范围进行调整，新四至范围为：北至东蔚山路、南环城路、南至自然村，西至八一水库、超凡大街南延长线，东至滨河东路，面积约 82.43 平方公里。

(四) 长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目社会效益分析

通过本项目的建成对促进长春国家区域创新中心创新产业园建设将起到重要作用，成为区域经济腾飞的强劲助推器，首先，抚长高速改移工程将抚长高速与长春市现有的亚泰快速路联通，将长春南部人流、物流入口直接与长春市快速道路交通对接，对创新产业园及环长春 1 小时经济圈的城区产生巨大的城市快速交通经济作用；其次，该项目的建设释放

了城市空间，显著改善长春市的投资环境，将会吸引更多的投资商，各级政府的财政税收将得到进一步提高；再次，项目实施也会促进村镇建设，加快农村的城镇化进程。同时本项目影响区域内更有中小型精品旅游地点，八一湖生态旅游区、新立湖国家水利风景区、新立城滑雪场。项目建成后将大大缩短游客在路上的耗费时间，能够快速的到达游览目的地，并能使各市县之间的旅游资源发挥最大的利用率。

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

本项目的投资估算按概算法编制，建设投资估算表按照《建设项目经济评价方法与参数》第三版附录 B 中的表 B1（建设投资估算表）格式编制。

（1）建筑工程费

按照单项工程投资估算法，并参考长春市类似确定工程总造价。经估算项目建筑工程费 519834.91 万元。

（2）工程建设其他费用取费标准及费率

工程建设其他费用按国家和吉林省有关规定计取，其中：建设单位管理费：根据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）。建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费：按《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业

服务价格的通知》发改价格〔2015〕299 号计算。工程造价咨询费：按吉建造【2008】505 号文计取。工程保险费：按第一部分工程费用合计的 0.3%计算。

工程建设其他费用合计 261342.31 万元。

（3）基本预备费：是指在项目实施过程中可能发生难以预料的支出，如：设计变更及施工过程中可能增加工程量等费用，需要事先预留的费用，本项目基本预备费按国家标准取工程费和工程建设其他费用之和（扣除购买固定资产预付费用）的 10%，为 78117.72 万元。

2. 估算总额

本项目总投资额为 880290.16 万元，其中：建设投资为 859294.94 万元（包括工程费用 519834.91 万元，工程其他费用 261342.31 万元，基本预备费用 78117.72 万元），建设期利息为 20796.95 万元，流动资金为 198.27 万元。

工程建设其他费用主要为其他费用和取得划拨用地成本。

项目投资明细表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	第一部分工程费用	519834.91				519834.91
一	交通工程（抚长高速）	360586.91				360586.91
二	市政工程	157968.00				157968.00
1	道路工程	75680.00				75680.00
2	管沟工程	82288.00				82288.00
2.1	管沟	49980.00				49980.00
2.2	给水管线	4998.00				4998.00
2.3	污水管线	5880.00				5880.00
2.4	雨水管线	7350.00				7350.00
2.5	供热管线	9900.00				9900.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.6	电力管线	1980.00				1980.00
2.7	通信管线	1100.00				1100.00
2.8	燃气管线	1100.00				1100.00
三	广告牌	800.00				800.00
四	停车场	480.00				480.00
	第二部分工程建设其他费用				261342.31	261342.31
	取得项目划拨用地成本				230943.16	230943.16
	其他费用				30399.15	30399.15
	第一二部分工程费用	519834.91	0.00	0.00	261342.31	781177.22
	第三部分预备费				78117.72	78117.72
	基本预备费				78117.72	78117.72
	合计	519834.91			339460.03	859294.94

考虑到项目建设期利息及流动资金，根据上述项目建设投资明细，项目估算情况如下：

项目估算明细表

序号	项目	金额（万元）
1	建筑安装工程费	519834.91
2	其他费用	261342.31
3	预备费	78117.72
4	建设期利息	20796.95
5	流动资金	198.27
	总投资合计	880290.16

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措方式或原则

项目资金来源拟采取政府解决及申请地方政府专项债券两种方式解决。

2. 资金来源

（1）专项债券募集资金计划

本项目总投资为 880290.16 万元，其中财政统筹安排 344990.16 万元，占项目总投资的 39.19%；申请地方政府专项债券 535300.00 万元，占项目总投资的 60.81%。

（2）分年发行规模和期限

其中 2020 年已发行专项债券 40,000.00 万元，2020 年吉林省政府专项债券（三十七期），已发行专项债券金额 40,000.00 万元，利率 3.89%，期限 15 年，每半年付息一次，每年 4 月 27 日和 10 月 27 日付息，最后一年偿还本金。

2021 年 5 月已发行专项债券 136,000.00 万元，利率 3.68%，期限 15 年，每半年付息一次，每年 5 月 28 日和 11 月 28 日付息，最后五年每期期末等额偿还本金。

2021 年底已发行 120,000.00 万元，利率 3.52%，期限 15 年，每半年付息一次，每年 5 月 25 日和 11 月 25 日付息，最后五年等额偿还本金。

本期（2022 年）计划发行 40,000.00 万元。2023 年计划发行 199,300 万元。专项债券利率暂按 4.30%进行测算，期限 15 年，每半年支付一次利息，后 5 年每期期末等额偿还本金。

所有建设和营运资金将根据项目实施进度和营运负荷要求，逐步投入。

（3）资本金落实情况

根据长春市财政局出具的《关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目资本金安排情况的说明》，项目总投资 880,290.16 万元，计划申请专项债券 535,300.00 万元，项目资本金 344,990.16 万元将按照项目进度和资金使用需求列入市本级财政预算。

项目资金使用计划表

建设内容	项目资本金				专项债券资金				合计
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	
建筑安装费				5486.91	40000	94401.03	196646.97	183300	519834.91
其他费用	235.5	56.37	127800.9	128297.54		4952			261342.31
预备费				62117.72				16000	78117.72
建设期利息		4305.07	6845.36	9646.52					20796.95
流动资金				198.27					198.27
合计	235.5	4361.44	134646.26	205746.96	40000	99353.03	196646.97	199300	880290.16

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

（1）抚长高速新沿线广告费收入

将在抚长高速沿线两侧新建 40 个广告牌，根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》及市场调研，每个广告牌净收入按 9 万元/年测算，预计平均每年广告费净收入为 360 万元。

经查询中国政府采购网中国政府购买服务信息平台 (<http://www.ccgp.gov.cn>)，吉林省高速公路集团经营开发有限公司吉林省高速公路广告牌 2021 年度租赁经营招商项目（二期）竞争性谈判公告

(http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/jzxtpgg/202104/t20210422_16196722.htm), 琿乌高速长春东-机场段 K484+950 (吉林方向) 13m*17.75m 三面单立柱广告牌招商底价 13.00 万元, K483+980 (长春方向) 6m x 18m 双面单立柱广告牌招商底价 12.60 万元, 琿乌高速长春东-机场段共 21 个合同均价 11.87 万元。具体信息如下:

合同包号	路线名称	广告牌形式	规格尺寸	位置桩号	招商底价(万元)	交易保证金(万元)
1	琿乌高速 长春东- 机场段	三面单立柱	13m x 17.75m	K484+950 (吉林方向)	13	1.3
2		双面单立柱	6m x 18m	K483+980 (长春方向)	12.6	1.3
3		双面单立柱	7m x 21m	K482+40 (长春方向)	11.98	1.2
4		双面单立柱	6m x 18m	K481+650 (吉林方向)	11.12	1.1
5		双面单立柱	6m x 18m	K481+550 (长春方向)	11.12	1.1
6		双面单立柱	6m x 18m	K480+750 (长春方向)	12.6	1.3
7		双面单立柱	7m x 21m	K479+980 (长春方向)	12.35	1.2
8		双面单立柱	7m x 21m	K478+300 (长春方向)	11.9	1.2
9		双面单立柱	7m x 21m	K478 (长春方向)	12.6	1.3
10		双面单立柱	7m x 21m	K477+650 (吉林方向)(长春往	12.35	1.2
11		双面单立柱	7m x 21m	K477+200 (吉林方向)	10.5	1.1
12		双面单立柱	7m x 21m	K475+300 (长春方向)	10.5	1.1
13		双面单立柱	7m x 21m	K474+710 (长春方向)	11.12	1.1

14		双面单立柱	7m x 21m	K473+600 (吉林方向)	12.6	1.3
15		双面单立柱	7m x 20m	K470+680 (长春方向)	12.6	1.3
16		双面单立柱	7m x 21m	K469+200 (长春方向)	10.5	1.1
17		双面单立柱	7m x 21m	K468+200 (吉林方向)	10.5	1.1
18		三面双层单立柱	上部 5m x 15m 下部 6m x 18m	K467+190 (吉林方向)	13	1.3
19		双面单立柱	7m x 21m	长吉立交桥往长春方向匝道入口	12.6	1.3
20		三面双层单立柱	上部 5m x 15m 下部 6m x 18m	长吉互通立交吉林进入机场连接线匝道右	10	1
21		三面单立柱	6m x 18m	长吉龙嘉机场收费站 (长春方	13.8	1.4
均价					11.87	-

经查询《吉林省高速公路集团经营开发有限公司吉林省高速公路广告牌 2020 年度租赁经营招商(二期)项目竞争性谈判公告》

(http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/jzxtpgg/202012/t20201221_15665637.htm), 琿乌高速长春东机场段位置桩号 K477+650 (吉林方向) (长春往莲花山收费站匝道右侧) 7m x 21m 的双面单立柱广告牌招商底价 12.35 万元, K478+300 (长春方向) 7m x 21m 的双面单立柱广告牌招商底价 11.9 万元, 琿乌高速长春东[1]机场段共 8 个合同均价 11.18 万元。具体信息如下:

合同包	路线名称	广告牌形式	规格尺寸	位置桩号	招商底价(万元)	交易保证金(万元)
-----	------	-------	------	------	----------	-----------

1	琿乌 高速 长春 东机 场段	双面单立柱	7m x 21m	K477+650（吉林 方向）（长春往 莲花山收费站匝 道右侧）	12.35	1.2
2		双面单立柱	7m x 21m	K478+300（长春 方向）	11.90	1.2
3		双面单立柱	7m x 21m	K477+200（吉林 方向）	10.50	1.1
4		双面单立柱	7m x 21m	K476+810（吉林 方向）	11.12	1.1
5		双面单立柱	7m x 21m	K475+760（吉林 方向）	10.50	1.1
6		双面单立柱	7m x 21m	K474+710（长春 方向）	11.12	1.1
7		双面单立柱	7m x 21m	K472+900（长春 方向）	11.48	1.1
8		双面单立柱	7m x 21m	K469+700（长春 方向）	10.50	1.1
均价					11.18	-

经查询《吉林省高速公路集团经营开发有限公司吉林省高速公路广告牌 2019 年度租赁招商项目竞争性谈判公告》(http://www.ccgp.gov.cn/cggg/dfgg/jzxtpgg/201901/t20190109_11496267.htm), 共计 75 处广告牌, 其中 30 处双面单立柱媒体、3 处三面立柱式媒体、17 处跨线桥媒体、2 处落地式媒体、22 处龙门架式媒体、1 处桥体媒体, 租赁费合计 1,454.10 万元, 均价 19.39 万元/个。具体信息如下:

合同包 名称	媒体形 式	规格型 号	广告位置	最低竞买 限价(万元)	谈判保证 金(万元)
1	双面单 立柱	7m x 21m	长吉 K483+300 (长春方 向)	14	2
2	双面单 立柱	6m x 18m	长吉 K481+400(琿春方 向)	14	2
3	双面单 立柱	6m x 18m	长吉 K481+300(长春方 向)	14	2
4	双面单 立柱	7m x 21m	长吉 K479+750 (长春方 向)	14	2

5	双面单立柱	7m x 21m	长吉 K475+500 (长春方向)	14	2
6	双面单立柱	7m x 21m	长吉 K473+200 (琿春方向)	14	2
7	双面单立柱	7m x 21m	长吉 K472+100 (琿春方向)	14	2
8	三面立柱式	6m x 18m	长吉 K467+400 (琿春方向)	17	2
9	三面立柱式	7m x 21m	长吉互通立交吉林出口 (琿春方向)	11	2
10	三面立柱式	7m x 21m	长吉互通立交吉林出口 (琿春方向)	11	2
11	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K464+150 (琿春方向)	7.3	2
12	双面单立柱	7m x 21m	长吉 K458+650 (琿春方向)	7.4	2
13	双面单立柱	6m x 18m	江延 K107+200 (长春方向)	1.9	0.5
14	双面单立柱	6m x 18m	延吉西收费站 100 米 (琿春方向)	1.7	0.5
15	双面单立柱	6m x 18m	延图 K91+600 (琿春方向)	1.6	0.5
16	跨线桥广告	4m x 36m	延图 K64+300	5.2	0.5
17	双面单立柱	6m x 20m	延图 K64+500(长春方向)	1.6	0.5
18	双面单立柱	7m x 21m	长吉 K479+800 (琿春方向)	14	2
19	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K466+400 (长春方向)	7	2
20	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K464+150 (长春方向)	7	2
21	跨线桥广告	5m x 86m	长吉 K429+400	15	2
22	跨线桥广告	5m x 68m	长吉 K424+700	12	2
23	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K423 (琿春方向)	7	2
24	跨线桥广告	5m x 68m	长吉 K421	14	2
25	跨线桥广告	5m x 56m	长吉 K415+400	13	2
26	跨线桥广告	5m x 56m	长吉 K408	13	2

27	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K405+350 (珲春方向)	7	2
28	双面单立柱	6m x 18m	长吉 K404+100 (长春方向)	7	2
29	落地广告牌	8m x 30m	长吉连接线收费站内 50 米 (珲春方向)	4.6	0.5
30	双面单立柱	8m x 30m	长吉吉林市收费站 (左)	5.2	0.5
31	双面单立柱	7m x 21m	长吉吉林收费站与吉林市政公路交汇处	4.6	0.5
32	跨线桥广告	5m x 58m	吉江 K387+700	5.2	0.5
33	跨线桥广告	5m x 58m	吉江 K386+800	5.2	0.5
34	落地广告牌	5m x 10m	蛟河收费站外广场 (面向市区方向) 左	2.2	0.5
35	双面单立柱	6m x 18m	长松石 K509+100 (长春方向)	3	0.5
36	双面单立柱	6m x 20m	通沈 K0+60 (通化方向)	2.9	0.5
37	双面单立柱	6m x 22m	通沈 K38+900 (通化方向)	2.9	0.5
38	双面单立柱	6m x 23m	通沈 K39+200 (通化方向)	2.9	0.5
39	跨线桥广告	4m x 51m	吉草 K262+550	5.2	0.5
40	跨线桥广告	4m x 51m	吉草 K252+550	5.2	0.5
41	跨线桥广告	4m x 51m	吉草 K207+950	5.2	0.5
42	跨线桥广告	4m x 51m	吉草 K161+750	3.6	0.5
43	双面单立柱	6m x 18m	长营 K317(长春方向)	3.1	0.5
44	双面单立柱	7m x 21m	长营 K305+800 (长春方向)	2.8	0.5
45	跨线桥广告	4m x 50m	长营 K315+300	5.3	0.5
46	双面单立柱	7m x 21m	长营 K315+300 (长春方向)	2.8	0.5
47	跨线桥广告	4m x 48m	长营 K312+300	5.2	0.5
48	双面单立柱	6m x 18m	长营 K248+800 (长春方向)	2.3	0.5

49	跨线桥 广告	57m x 4m	伊辽 K22+100	3.7	0.5
50	跨线桥 广告	60m x 4m	伊辽 K30+500	3.7	0.5
51	双面单 立柱	6m x 18m	伊辽 K31+150 (辽源方 向)	1.6	0.5
52	龙门架 式广告	6m x 36m	吉林北连接线, 302 国 道高速入口 900 米处	20	2
53	龙门架 式广告	6m x 36m	吉林北连接线, 302 国 道高速入口 1.75 公里处	20	2
54	龙门架 式广告	6m x 36m	吉林北连接线, 公铁桥 (收费站方向) 下桥	20	2
55	龙门架 式广告	6m x 36m	吉林北连接线, 距吉林 北收费站 500 米处	20	2
56	龙门架 式广告	6m x 36m	吉林北连接线, 距吉林 北收费站 700 米处	20	2
57	龙门架 式广告	6m x 36m	舒兰连接线, 舒兰收费 站出口 600 米处	18	2
58	龙门架 式广告	6m x 36m	舒兰连接线, 舒兰收费 站出口 1.1 公里处	18	2
59	龙门架 式广告	6m x 36m	舒兰连接线, 舒兰收费 站出口 1.4 公里处	18	2
60	龙门架 式广告	6m x 36m	舒兰连接线, 高速入口 200 米处 (中石油加油	18	2
61	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K1+800 处	118	5
62	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K3+150 处	118	5
63	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K1+50 处	118	5
64	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K1+550 处	118	5
65	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K2+50 处	118	5
66	龙门架 式广告	6m x 36m	龙嘉机场连接线, K2+525 处	118	5
67	龙门架 式广告	4m x 21m	辉南连接线, 距辉南收 费站 201 米处	18	2
68	龙门架 式广告	4m x 21m	辉南连接线, 距辉南收 费站 600 米处	18	2
69	龙门架 式广告	4m x 21m	金珠连接线, 202 国道 高速入口 50 米处	16	2
70	龙门架 式广告	4m x 21m	金珠连接线, 202 国道 高速入口 700 米处	16	2

71	龙门架式广告	4m x 21m	金珠连接线, 202 国道高速入口 2.3 公里处	16	2
72	龙门架式广告	4m x 21m	金珠连接线, 202 国道高速入口 2.9 公里处	16	2
73	龙门架式广告	4m x 21m	金珠连接线, 202 国道高速入口 3.7 公里处	16	2
74	跨线桥广告	5.5m x 70m	长吉高速公路, K467+300	51	2
75	桥体广告	5m x 61m x 2	长吉高速公路, K467+300	39	2
均价				19.39	-

经查询万国企业网 (<http://cn.trustexprter.com/>), 四川成绵高速公路广告高塔 27.00 万元 / 个 (<http://cn.trustexporter.com/cz436o3473540.htm>) ; 四川成南高速公路广告牌 8.50 万元 / 块 (cn.trustexporter.com/cp-sichuanwuxian/o4430582.htm) ; 经查询虎易网 (<https://www.coovee.com/>), 湖北新干线广告有限公司 (<http://243470556.cn.coovee.net/>) 发布的供应黄黄高速户外广告牌 15 万元/年。具体信息如下:

序号	招商企业	路线名称	广告牌名称	招商价格
1	四川高速公路广告传媒有限公司	四川成绵高速公路	广告高塔大牌	27 万元/个
2	四川无线传媒有限责任公司	四川成南高速公路	高速公路户外广告牌	8.5 万元/块
3	湖北新干线广告有限公司	湖北鄂东大桥桥头即浠水散花段黄黄高速公路	高速公路立柱广告位	15 万元/块

根据吉林省统计局统计年鉴数据 (<http://tjj.jl.gov.cn/tjsj/>), 长春市 2018-2020 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、3% 和 3.6%, 2018-2020 年 GDP 平均增速为 4.60%, 本次预测的广告牌收入按照长春市 2018-2020 年 GDP 平均增速 4.60% 测算, 预计广告牌单价在 2027 年及以后趋于平稳, 广告牌出租率第一年按 70% (2023 年 11 月-2024 年 12 月)、第二年按 80%、第三年及之后按 90% 预测, 预期各年度广告牌单价如下:

单位: (元/个)

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
单价	90,000.00	90,000.00	94,140.00	98,470.44	103,000.08

(2) 配套费收入

本项目居住用地平均容积率为 2, 商业用地平均容积率为 3, 根据吉林省财政厅《关于同意长春市提高城市基础设施配套费征收标准的批复》(吉财非税函【2011】549 号) 和吉林省财政厅《关于对《长春市人民政府关于申请取消现行长春市城市基础设施配套费征收截止期限的函》的复函》(吉财税函【2016】809 号), 关于同意长春市提高城市基础设施配套费征收标准的批复住宅按 140 元/平方米收取, 非住宅按 160 元/平方米收取, 预计该区域配套费收入 18,367.20 万元, 配套费为一次性收取, 平均测算每年 1,252.31 万元。

项目	序号	金额
居住用地面积 (公顷)	(1)	53.82

商业用地面积(公顷)	(2)	6.87
居住用地平均容积率	(3)	2
商业用地平均容积率	(4)	3
居住用地配套费单价(元/平方米)	(5)	140
商业用地配套费单价(元/平方米)	(6)	160
居住用地配套费	$(7) = (1) * (3) * (5)$	15,069.60
商业用地配套费	$(8) = (2) * (4) * (6)$	3,297.60
合计	$(9) = (7) + (8)$	18,367.20
每月	$(10) = (9) / 176$	104.36
每年	$(11) = (10) * 12$	1,252.31
2023 年(2 个月)	$(12) = (10) * 2$	208.72
2024-2037 年(14 年)	$(13) = (11) * 14$	17,532.33
2038 年(6 个月)	$(14) = (10) * 6$	626.15
2023 年 11 月-2038 年 6 月合计(共计 176 个月)	$(15) = (12) + (13) + (14)$	18,367.20

本次预测的各项收入成本费用的预测期间为建设期结束的次月至还款期结束即 2023 年 11 月至 2038 年 6 月。

(3) 创新产业园一期基础设施项目政府性基金收入资金

考虑长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目伴随建设期的开发，未来创新产业园主要产业为医药、IT、汽车零部件产业，同时将逐步拉动各种业态的产业、物业发展，创新产业园一期基础设施项目区域 1 位于八一水库旁，区域 2 位于未来人民大街东侧，未来将为长春市的入口和门面，沿线用地的规划、开发及位置摆布设计至关重要。由于抚长高速南口及现有绕城南互通的改移，故该地区土地价值将得以大幅提高。由于创新产业园一期基础设施项目建设项目建设周期较长，土地位置稀缺，创新产业园一期基础设施

项目为区域 1（3.24 平方公里）中可出让经营性用地为 60.69 公顷，其中商服用地 6.87 公顷，住宅用地 53.82 公顷，该土地已完成收储，属于“净地”。经查询近年长春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。拟出让的地块与市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。计划 2023 年开始安排土地分批入市持续至 2037 年，土地价格未来趋势是走高走强。参照长春国家区域创新中心创新产业园临近区域，高新南区（八一水库以西）位置较创新产业园离市政府更远，但从 2005 年至 2020 年的 15 年间，高新南区地价从 800 元/平米升至最高价格 6396 元/平米，故选择本项目附近区域、长春市核心区域作为样本。

经查询近年长春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。根据中国土地市场网（<https://www.landchina.com/>）查询的信息，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（电子监管号）	区位	位置	成交地价（元/m ² ）	修正系数	修正后地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	2201002020B12779-1	高新区	东至晨晖街、西至创誉街、南至创新路、北至蔚山路	14,534.75	0.20	2,906.95	2020/9/30	商务金融用地

2	2201002020B116 36	高新区	东至现状商业用地、南至规划巷道、西至现状居住用地、北至现状商务用地	16,857.55	0.20	3,371.51	2020/6/30	其他商服用地
3	2201022020B015 41	南关区	南关区,东至长春市民主党派机关服务中心,西至东岭北街,南至无名路,北至自由大路	12,263.11	0.15	1,839.47	2020/12/31	其他商服用地
4	2201002018B106 17	高新区	东至震宇街、南至南三环路、西至前进大街、北至星火路	12,644.88	0.15	1,896.73	2018/8/30	商务金融用地
5	2201002018B106 21	高新区	东至震宇街、南至南三环路、西至前进大街、北至星火路	13,552.95	0.15	2,032.94	2018/8/30	商务金融用地
6	2201002019B079 12	南关区	南关区,东至东天街、南至来安南街、西至兴盛路、北至兴盛路	12,909.72	0.15	1,936.46	2019/7/26	商务金融用地
	合计				1.00	13,984.06		

根据中国土地市场网 (<https://www.landchina.com/>)

查询的信息,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(电子监管号)	区位	位置	成交地价(元/m ²)	修正系数	修正后地价(元/m ²)	出让日期	用途
1	2201022020B01110	南关区	净月开发区,东至河东街,西至滨河路,南至丙二十七路,北至丙二十六路	11,108.00	0.10	1,110.80	2020/12/17	城镇住宅用地
2	2201002019B07879	净月区	东至其他规划用地、西至擎天树街、南至锦竹西	17,407.60	0.20	3,481.52	2019/7/25	城镇住宅用地

			路、北至福祉大路					
3	2201002019B09954-2	南关区	南关区，东至丙六十五路、南至丙五十三路、西至丙六十四路、北至丙五十二路	13,082.00	0.15	1,962.30	2019/12/31	城镇住宅用地
4	2201002019B09961-1	南关区	南关区，东至前进大街、南至丙五十三路、西至丙六十五路、北至丙五十二路	13,132.00	0.20	2,626.40	2019/12/31	城镇住宅用地
5	2201022020B00231	净月区	东至丁十三街、西至临河街、南至丙四十七路、北至丙四十六路	11,778.00	0.15	1,766.70	2020/5/15	城镇住宅用地
6	2201002019B07552-1	南关区	长春市南关区，东至丙六十三路、南至丙六十三路、西至芳草街、北至丙五十路	13,650.59	0.20	2,730.12	2019/5/23	城镇住宅用地
合计					1.00	13,677.84		

长春市 2018 - 2020 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.2%、3%和 3.6%，近三年平均增速为 4.60%，本次预测按照近三年平均增速 4.60%的测算。

表 4. 本项目 2020 年起土地价格预测表

单位: 万元

地块	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
商服	13,984.06	14,627.33	15,300.18	16,003.99	16,740.18	17,510.22	18,315.69	19,158.22	19,158.22
住宅	13,677.84	14,307.02	14,965.14	15,653.54	16,373.60	17,126.79	17,914.62	18,738.69	18,738.69

地块	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
商服	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22	19,158.22

住宅	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69	18,738.69
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》及长春市人民政府办公厅第28次市政府专题会议纪要《研究国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目专项债申报事宜》，以及以上近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合土地价格增长率（以近三年长春市GDP平均增速4.60%为土地价格增长率，预计土地价格在2027年及以后趋于平稳）。现预测地块转让实现土地出让收入情况如下：

表 5. 项目产出经营性用地土地出让收入明细表

单位：万元

出让年度	可出让面积 (万㎡) 商服	可出让面积 (万㎡) 住宅	预测住宅地价 (元/㎡)	预测商服地价 (元/㎡)	收入
2022 年	0.2128	1.6689	14,965.14	15,300.18	28,231.20
2023 年	0.4260	3.3377	15,653.54	16,003.99	59,064.52
2024 年	0.3195	2.5033	16,373.60	16,740.18	46,336.52
2025 年	0.6391	5.0065	17,126.79	17,510.22	96,936.06
2026 年	0.2663	2.0860	17,914.62	18,315.69	42,247.37
2027 年	0.2663	2.0860	18,738.69	19,158.22	44,190.74
2028 年	0.3195	2.5033	18,738.69	19,158.22	53,029.61
2029 年	0.3195	2.5033	18,738.69	19,158.22	53,029.61
2030 年	0.4260	3.3377	18,738.69	19,158.22	70,705.53
2031 年	0.4260	3.3377	18,738.69	19,158.22	70,705.53
2032 年	0.5326	4.1721	18,738.69	19,158.22	88,383.36
2033 年	0.5326	4.1721	18,738.69	19,158.22	88,383.36
2034 年	0.6391	5.0065	18,738.69	19,158.22	106,059.27
2035 年	0.6391	5.0065	18,738.69	19,158.22	106,059.27
2036 年	0.6391	5.0065	18,738.69	19,158.22	106,059.27
2037 年	0.2665	2.0859	18,738.69	19,158.22	44,192.70
合计	6.8700	53.8200			1,103,613.92

4. 停车场基础设施运营收入

停车场计划可停放 500 辆，按 4000 元/年·辆测算，每年投入运营产生净收入 200.00 万元（白天 3 元/小时（白天 10 小时），每年收费 270 天，按照每天 50%的使用率计算）。根据长春市发展和改革委员会制定的长春市政府定价的经营服务性收费目录清单

（<http://drc.changchun.gov.cn/fzgg/jgg1/202011/t20201120-2553493.html>）：（一）公共文化、交通、体育、医疗、教育等公共设施配套停车场（库、泊位），具有垄断经营特征停车场（库、泊位）收费，1. 计时累进方式收费：首小时 3-5 元，首小时后每小时 1-3 元。2. 计次方式收费：5-20 元/次；（二）政府投资建设（设立）的停车场（库、泊位）收费，收费标准为每小时 8 元/台次，不足 1 小时按 1 小时计算。

当前位置 首页>发展改革>价格管理

长春市政府定价的经营服务性收费目录清单

阅读次数: 1 来源: 长春市发改委收费管理处 日期: 2020-11-20 10:30:00 【打印此页】 【关闭】 字号: 【大 中 小】

长春市政府定价的经营服务性收费目录清单

类型	一级项目	二级项目	收费标准	收费文件(文号)	定价部门	行业主管部门	是否涉企	是否行政审批前置	是否长春市“十三五”规划调查	备注
交通服务收费	一、机动车停放服务收费	(一)公共文化、体育、医疗、教育等公共设施停车场(库、泊位)具有差别经营特征停车场(库、泊位)收费	1.计时累进方式收费:首小时3-5元,首小时后每小时1-3元;详见文件。2.计次方式收费:5-20元/次,详见文件。	关于长春中医药大学附属医院地下停车场和院内地面停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】105号) 关于长春长影世纪城有限公司停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】203号) 关于长春市公路客运站(凯旋公路客运站、客运中心站)停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】204号) 关于长春市朝阳区南湖公园东门游泳区停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】219号) 关于吉林大学第一医院地下停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】365号) 关于长春市朝阳区南湖公园停车场(2、4号门)停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】395号) 关于长春高速公路客运站有限公司停车场收费标准的批复(长发改审批字【2012】436号)	市发展改革委(价格)部门	城乡建设主管部门	是	否	否	长春市“十三五”规划调查

(续上图)

			长春市发展改革委关于长春市体育中心地面停车场收费标准的批复(长发改审批字【2020】32号)							
			长春市发展改革委关于长春市传染病医院地面停车场收费标准的批复(长发改审批字【2019】10号)							
			长春市发展改革委关于长春市体育馆地面停车场收费标准的批复(长发改审批字【2020】31号)							
			长春市发展改革委关于调整吉林省人民医院有关地面停车场收费的通知(长发改审批字【2020】141号)							
(二)政府投资建设的(设立)的停车场(库、泊位)收费		收费标准为每小时8元/台次,不足1小时按1小时计算。	长春市发展改革委关于红樱立体停车场收费标准的批复(长发改审批字【2020】232号)	市发展改革委(价格)部门	城乡建设主管部门	是	否	否	否	准许成本加合理收益

随着时间的推移,项目成熟度会逐年增长,停车位使用率逐年增长,本次预测的停车场基础设施运营收入按照长春市近三年GDP平均增速4.60%测算,预计停车位单价在2027年及以后趋于平稳,预期各年度停车位单价如下:

单位: (元/个)

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后
----	--------	--------	--------	--------	-----------

单价	4,000.00	4,000.00	4,184.00	4,376.46	4,577.78
----	----------	----------	----------	----------	----------

5. 地下管线运营费

可运营地下管线 144,000.00 米，根据国家发展改革委住房和城乡建设部《关于城市地下综合管廊实行有偿使用制度的指导意见》（发改价格〔2015〕2754 号）文件

(<https://www.ndrc.gov.cn/xwdt/ztlz1/pppz1/zcfg/201512/t20151209-1033182-ext.html>)，城市地下综合管廊各入廊管线单位应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用，包括入廊费和日常维护费，其中入廊费主要根据地下综合管廊本体及附属设施建设成本、入廊管线单独敷设和更新改造成本等因素确定收费标准，须由各入廊管线单位一次性支付或分期支付用于弥补管廊建设成本的费用。

依据长春市人民政府办公厅第 28 次市政府专题会议纪要《研究国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目专项债申报事宜》及经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》，按 833.34 元/年·米计算，预计每年地下管线费用净收入 12,000.10 万元。

项目收入情况汇总情况如下表：

表 6. 项目收入情况表

单位：万元/年

年份	广告牌收入	土地出让收入	地下管线运营收入	停车场基础设施运营收入	配套费收入	收入合计
2022 年	0.00	28,231.20	0.00	0.00		28,231.20
2023 年	42.00	59,064.52	2,000.02	33.33	208.72	61,348.59

2024 年	252.00	46,336.52	12,000.10	200.00	1,252.31	60,040.93
2025 年	301.25	96,936.06	12,000.10	209.20	1,252.31	110,698.92
2026 年	354.49	42,247.37	12,000.10	218.82	1,252.31	56,073.09
2027 年	370.80	44,190.74	12,000.10	228.89	1,252.31	58,042.84
2028 年	370.80	53,029.61	12,000.10	228.89	1,252.31	66,881.71
2029 年	370.80	53,029.61	12,000.10	228.89	1,252.31	66,881.71
2030 年	370.80	70,705.53	12,000.10	228.89	1,252.31	84,557.63
2031 年	370.80	70,705.53	12,000.10	228.89	1,252.31	84,557.63
2032 年	370.80	88,383.36	12,000.10	228.89	1,252.31	102,235.46
2033 年	370.80	88,383.36	12,000.10	228.89	1,252.31	102,235.46
2034 年	370.80	106,059.27	12,000.10	228.89	1,252.31	119,911.37
2035 年	370.80	106,059.27	12,000.10	228.89	1,252.31	119,911.37
2036 年	370.80	106,059.27	12,000.10	228.89	1,252.31	119,911.37
2037 年	370.80	44,192.70	12,000.10	228.89	1,252.31	58,044.80
2038 年	185.40		6,000.05	114.44	626.14	6,926.03
合计	5,213.	1,103,613.92	176,001.47	3,293.58	18,367.20	1,306,490.11

2、项目支出

与预期的营业收入相关支出包括：计提土地出让各项资金、职工薪酬、修理费、其他支出、相关税费等。

依据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》（财综[2004]49号）、财政部教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）、财政部水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）、财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综[2011]41号）、吉林省财政厅国土资源厅《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[2017]358号)等文件计提土地出让各项资金,各项政府基金说明如下:

农业土地开发资金:财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综[2004]49号),

《吉林省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(吉政发[2004]25号),收取标准为:土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(长春市为75元)
 $\times$ 土地出让金用于农业土地开发的比例(15%);(省级农业土地开发资金占比30%即 $75 \times 15\% \times 30\% = 3.375$,市、县级农业土地开发资金占比70%即 $75 \times 15\% \times 70\% = 7.875$)

教育资金:财政部教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综[2011]62号),收取标准为:
(土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金) $\times 10\%$;

农田水利基金:财政部水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),收取标准为:(土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金) $\times 10\%$;

保障性安居工程资金:财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综[2011]41号),收取标准为:(土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金) $\times 10\%$;

国有土地收益资金：吉林省财政厅国土资源厅《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[2017]358号），收取标准为：土地出让收入净收益×10%。

依据上述文件计算，详见下表：

表 7. 计提土地出让各项资金明细表

单位：万元

序号	项目	计提方式	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	土地出让面积		1.8817	3.7637	2.8228	5.6456	2.3523	2.3523	2.8228	2.8228
二	出让土地回款		28,231.20	59,064.52	46,336.52	96,936.06	42,247.37	44,190.74	53,029.61	53,029.61
三	用于资金平衡的土地相关收益									
1	土地出让收入		28,231.20	59,064.52	46,336.52	96,936.06	42,247.37	44,190.74	53,029.61	53,029.61
2	土地收益	收入*28%(1*28%)	7,904.74	16,538.07	12,974.23	27,142.10	11,829.26	12,373.41	14,848.29	14,848.29
3	计提各项资金		3,183.05	6,657.58	5,221.44	10,920.35	4,758.18	4,975.82	5,971.08	5,971.08
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*3.375 元	4.23	8.47	6.35	12.70	5.29	5.29	6.35	6.35
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	790.47	1,653.81	1,297.42	2,714.21	1,182.93	1,237.34	1,484.83	1,484.83
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积*7.875 元	16.94	33.87	25.41	50.81	21.17	21.17	25.41	25.41
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	790.47	1,653.81	1,297.42	2,714.21	1,182.93	1,237.34	1,484.83	1,484.83
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	790.47	1,653.81	1,297.42	2,714.21	1,182.93	1,237.34	1,484.83	1,484.83
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	790.47	1,653.81	1,297.42	2,714.21	1,182.93	1,237.34	1,484.83	1,484.83
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金 (1-3)	25,048.15	52,406.94	41,115.08	86,015.71	37,489.19	39,214.92	47,058.53	47,058.53

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
一	土地出让面积	3.7637	3.7637	4.7047	4.7047	5.6456	5.6456	5.6456	2.3524	60.6900
二	出让土地回款	70,705.53	70,705.53	88,383.36	88,383.36	106,059.27	106,059.27	106,059.27	44,192.70	1,103,613.92
三	用于资金平衡的土地相关收益									-
1	土地出让收入	70,705.53	70,705.53	88,383.36	88,383.36	106,059.27	106,059.27	106,059.27	44,192.70	1,103,613.92
2	土地收益	19,797.55	19,797.55	24,747.34	24,747.34	29,696.60	29,696.60	29,696.60	12,373.96	309,011.93

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	合计
3	计提各项资金	7,961.38	7,961.38	9,951.85	9,951.85	11,942.15	11,942.15	11,942.15	4,976.06	124,287.55
3.1	省级农业土地开发资金	8.47	8.47	10.59	10.59	12.70	12.70	12.70	5.29	136.54
3.2	国有土地收益基金	1,979.76	1,979.76	2,474.73	2,474.73	2,969.66	2,969.66	2,969.66	1,237.40	30,901.20
3.3	市、县级农业土地开发资金	33.87	33.87	42.34	42.34	50.81	50.81	50.81	21.17	546.21
3.4	教育资金	1,979.76	1,979.76	2,474.73	2,474.73	2,969.66	2,969.66	2,969.66	1,237.40	30,901.20
3.5	农田水利建设资金	1,979.76	1,979.76	2,474.73	2,474.73	2,969.66	2,969.66	2,969.66	1,237.40	30,901.20
3.6	保障性安居工程资金	1,979.76	1,979.76	2,474.73	2,474.73	2,969.66	2,969.66	2,969.66	1,237.40	30,901.20
4	用于资金平衡的土地相关收益	62,744.15	62,744.15	78,431.51	78,431.51	94,117.12	94,117.12	94,117.12	39,216.64	979,326.37

职工薪酬、修理费、其他支出根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》及《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目收益与融资自求平衡方案》计算。

职工薪酬：本项目新增停车场管理人员 4 人，参考长春市工资水平及岗位薪酬，年工资 3.6 万元，福利费按工资总额的 14%测算，五险一金按工资总额的 35.8%测算，则职工薪酬为 21.58 万元/年。按长春市近三年 GDP 平均增速 4.60%预测各年度职工薪酬的增长，预计职工薪酬每年按 4.6%增长一次。其他岗位由项目单位职工兼任。

根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》，根据经批复的《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》，修理费按广告牌及停车场工程费的 3%计算，其他支出按营业收入的千分之五计算。

修理费；本项目的修理费主要为广告牌及停车场的修理费，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，修理费可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。在生产运营的各年中，修理费率的取值，一般采用固定值。根据项目特点也可以间断性地调整修理费率，开始取较低值，以后取较高值。根据本项目特点，修理费按广告牌及停车场工程费（固定资产原值扣除建设期利息）的修理费率3%计算。修理费为 $(800+480)*5\%=64$ 万元/年。按长春市近三年GDP平均增速4.60%预测各年度修理费的增长，预计修理费每年按4.60%增长一次。

其他支出：按营业收入的千分之五计算。本项目的其他支出主要是指其他营业费用及其他管理费用，根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，其他营业费用是指企业在销售商品过程中发生的各项费用以及专设销售机构的各项经费，包括应由企业负担的运输费、装卸费、包装费、保险费、广告费、展览费等经营费用；其他管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。根据本项目特点，其他支出按营业收入的千分之五计算。

相关税费：本项目涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、文化事业费和企业所得税，

征收方式及税率，依据现行税法执行。（1）增值税，按应税收入的一定比例计征，具体如下：①销项税额：广告牌收入及停车场基础设施运营收入按 9% 的税率计征。②进项税额：修理费按 9% 的税率计征，其他支出按 6% 的税率计征，建设期的建筑工程及预备费按 9% 的税率计征、其他工程建设二类费用按 6% 的税率计征；经计算，建设期的可抵扣的增值税为 50,744.18 万元，经营期增值税销项税额为 15,146.44，因此抵扣后应纳增值税为 0。（2）城市维护建设税按增值税的 7% 计征。（3）教育费附加按增值税的 3% 计征。（4）地方教育费附加按增值税的 2% 计征。（5）印花税按收入的 0.1% 计征。（6）文化事业费：按广告费收入的 3% 计征。（7）企业所得税按应纳税所得额的 25% 计征。经计算，不含税应税收入（广告牌收入、地下管线运营收入、停车场基础设施运营收入）扣除文化事业费、税金及附加、不含税经营成本、折旧费、摊销费、经营期利息费用后的利润总额小于 0，因此应纳所得税额为 0。根据上述原则，经测算预测期内项目可实现的支出情况如下：

表 8. 项目支出明细表

单位：万元

年份	职工薪酬	修理费	其他支出	文化事业费	税金及附加	合计
2022 年	-		141.16			141.16
2023 年	3.60	10.67	306.74	1.26	2.08	324.35
2024 年	21.58	64.00	300.20	7.56	12.45	405.79
2025 年	22.56	66.94	553.49	9.04	12.51	664.54
2026 年	23.61	70.02	280.37	10.63	12.57	397.20
2027 年	24.69	73.24	290.21	11.12	12.60	411.86

2028年	25.82	76.61	334.41	11.12	12.60	460.56
2029年	27.00	80.13	334.41	11.12	12.60	465.26
2030年	28.25	83.82	422.79	11.12	12.60	558.58
2031年	29.55	87.68	422.79	11.12	12.60	563.74
2032年	30.92	91.71	511.18	11.12	12.60	657.53
2033年	32.33	95.93	511.18	11.12	12.60	663.16
2034年	33.82	100.34	599.56	11.12	12.60	757.44
2035年	35.39	104.96	599.56	11.12	12.60	763.63
2036年	37.00	109.79	599.56	11.12	12.60	770.07
2037年	38.71	114.84	290.22	11.12	12.60	467.49
2038年	20.24	60.06	34.63	5.56	6.30	126.79
合计	435.07	1,290.74	6,532.46	156.37	184.51	8,599.15

3、项目收益

根据上述测算的数据，收费项目收益情况如下（单位：万元）：

年份	项目收入	计提土地出	经营成本费	文化事业费	税金及附	净收益
2022年	28,231.20	3,183.05	141.16	-	-	24,906.99
2023年	61,348.59	6,657.58	321.01	1.26	2.08	54,366.66
2024年	60,040.93	5,221.44	385.78	7.56	12.45	54,413.70
2025年	110,698.92	10,920.35	642.99	9.04	12.51	99,114.03
2026年	56,073.09	4,758.18	374.00	10.63	12.57	50,917.71
2027年	58,042.84	4,975.82	388.14	11.12	12.60	52,655.16
2028年	66,881.71	5,971.08	436.84	11.12	12.60	60,450.07
2029年	66,881.71	5,971.08	441.54	11.12	12.60	60,445.37
2030年	84,557.63	7,961.38	534.86	11.12	12.60	76,037.67
2031年	84,557.63	7,961.38	540.02	11.12	12.60	76,032.51
2032年	102,235.46	9,951.85	633.81	11.12	12.60	91,626.08
2033年	102,235.46	9,951.85	639.44	11.12	12.60	91,620.45
2034年	119,911.37	11,942.15	733.72	11.12	12.60	107,211.78
2035年	119,911.37	11,942.15	739.91	11.12	12.60	107,205.59
2036年	119,911.37	11,942.15	746.35	11.12	12.60	107,199.15
2037年	58,044.80	4,976.06	443.77	11.12	12.60	52,601.25
2038年	6,926.03		114.93	5.56	6.30	6,799.24
合计	1,306,490.1	124,287.55	8,258.27	156.37	184.51	1,173,603.41

根据上述测算数据，本项目现金流量情况如下（单位：万元）：

序号	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	现金流入	2,186,780.27	40,235.50	260,361.44	202,877.46	466,395.55	60,040.93	110,698.92
1	业务活动现金收入	1,306,490.11	-	-	28,231.20	61,348.59	60,040.93	110,698.92
1.1	广告牌收入	5,213.94	-	-	-	42.00	252.00	301.25
1.2	土地出让收入	1,103,613.92	-	-	28,231.20	59,064.52	46,336.52	96,936.06
1.3	地下管线运营收入	176,001.47			-	2,000.02	12,000.10	12,000.10
1.4	停车场基础设施运营收入	3,293.58			-	33.33	200.00	209.20
1.5	配套费收入	18,367.20			-	208.72	1,252.31	1,252.31
2	融资活动现金流入	535,300.00	40,000.00	256,000.00	40,000.00	199,300.00	-	-
2.1	债券融资款	535,300.00	40,000.00	256,000.00	40,000.00	199,300.00		
3	资本金投入	344,990.16	235.50	4,361.44	134,646.26	205,746.96		
二	项目现金流出	1,912,851.84	40,235.50	106,866.83	342,815.91	422,571.15	30,100.96	121,034.42
1	业务活动现金流出	133,084.97	-	-	3,324.21	7,180.20	5,627.23	11,584.89
1.1	各项税费	340.88	-	-	-	3.34	20.01	21.55
1.2	经营成本费用	132,545.82	-	-	3,324.21	6,978.59	5,607.22	11,563.34
1.3	流动资金	198.27				198.27		-
2	建设投资支出	859,294.94	40,235.50	99,409.40	324,447.87	395,202.17		
3	融资活动现金流出	920,471.93	-	7,457.43	15,043.83	20,188.78	24,473.73	109,449.53

二	项目现金流出	26,230.08	26,462.38	27,506.34	27,511.04	29,594.66	29,599.82
1	业务活动现金流出	5,155.38	5,387.68	6,431.64	6,436.34	8,519.96	8,525.12
1.1	各项税费	23.20	23.72	23.72	23.72	23.72	23.72
1.2	经营成本费用	5,132.18	5,363.96	6,407.92	6,412.62	8,496.24	8,501.40
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出						
3	融资活动现金流出	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70
3.1	债券发行费用						
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70	21,074.70
3.4	偿还原土储债券本金						
3.5	支付原土储债券利息						
三	现金结余						
1	期初现金	76,985.03	106,828.04	138,408.50	177,783.87	217,154.54	272,117.51
2	期内变动	29,843.01	31,580.46	39,375.37	39,370.67	54,962.97	54,957.81
3	期末现金	106,828.04	138,408.50	177,783.87	217,154.54	272,117.51	327,075.32

(续)

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一	现金流入	102,235.46	102,235.46	119,911.37	119,911.37	119,911.37	58,044.80	6,926.03
1	业务活动现金收入	102,235.46	102,235.46	119,911.37	119,911.37	119,911.37	58,044.80	6,926.03
1.1	广告牌收入	370.80	370.80	370.80	370.80	370.80	370.80	185.40

1.2	土地出让收入	88,383.36	88,383.36	106,059.27	106,059.27	44,192.70	-
1.3	地下管线运营收入	12,000.10	12,000.10	12,000.10	12,000.10	12,000.10	6,000.05
1.4	停车场基础设施运营收入	228.89	228.89	228.89	228.89	228.89	114.44
1.5	配套费收入	1,252.31	1,252.31	1,252.31	1,252.31	1,252.31	626.14
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款						
3	资本金投入						
二	项目现金流出	82,884.08	89,043.95	128,798.77	118,947.44	56,903.51	40,843.78
1	业务活动现金流出	10,609.38	10,615.01	12,699.59	12,712.22	5,443.55	126.79
1.1	各项税费	23.72	23.72	23.72	23.72	23.72	11.86
1.2	经营成本费用	10,585.66	10,591.29	12,675.87	12,688.50	5,419.83	114.93
1.3	流动资金	-	-	-	-	-	-
2	建设投资支出						
3	融资活动现金流出	72,274.70	78,428.94	116,099.18	106,235.22	51,459.96	40,716.99
3.1	债券发行费用						
3.2	偿还债券本金	51,200.00	59,200.00	99,060.00	99,060.00	47,860.00	39,860.00
3.3	支付债券利息	21,074.70	19,228.94	17,039.18	7,175.22	3,599.96	856.99
3.4	偿还原土储债券本金						
3.5	支付原土储债券利息						
三	现金结余						
1	期初现金	327,075.32	346,426.70	359,618.21	305,740.96	306,704.89	307,846.18

2	期内变动	19,351.38	13,191.51	-8,887.40	-44,989.85	963.93	1,141.29	-33,917.75
3	期末现金	346,426.70	359,618.21	350,730.81	305,740.96	306,704.89	307,846.18	273,928.43

备注：期末现金余额 273,928.43 万元，与项目收益 1,173,603.41 万元减去融资本息 920,471.93 万元的差额 253,131.48 万元相差 20,796.95 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

偿还债券本息情况

本项目出让地块（北起锦湖大路，八一水库以东，西到人民大街，可出让面积 60.69 公顷）为 2019 年吉林省政府土地储备专项债券（一期）2019 年吉林省专项债券（一期）长春市土地储备项目南部新城项目地块其中一部分（中兴财光华（吉）审专字（2019）第 02017 号），原可出让地块面积 804.78 公顷，债券额度 112.70 亿元，本项目出让地块占原土储债可出让地块面积的比例为 7.54%，按比例测算应还本付息情况如下：

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
2020 年		84,975.80		4.00%	-	-
2021 年	84,975.80			4.00%	3,399.03	3,399.03
2022 年	84,975.80			4.00%	3,399.03	3,399.03
2023 年	84,975.80			4.00%	3,399.03	3,399.03
2024 年	84,975.80			4.00%	3,399.03	3,399.03
2025 年	84,975.80		84,975.80	4.00%	3,399.03	88,374.83
合计		84,975.80	84,975.80		16,995.15	101,970.95

因为此地块已纳入本项目，因此在计算本项目收益时，把此债券本息合计 101,970.95 万元扣除后，再计算最终收益。

专项债还本付息情况如下：

2020 年已发行债券应还本付息情况

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
2020 年		40,000.00		3.89%		

年度	期初本金	本期增加本 金	债券本息偿付情况			
2021 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2022 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2023 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2024 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2025 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2026 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2027 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2028 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2029 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2030 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2031 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2032 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2033 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2034 年	40,000.00			3.89%	1,556.00	1,556.00
2035 年	40,000.00		40,000.00	3.89%	1,556.00	41,556.00
合计		40,000.00	40,000.00		23,340.00	63,340.00

2021 年 5 月已发行债券应还本付息情况

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	-	136,000.00	-	3.68%	2,502.40	2,502.40
2022 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2023 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2024 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2025 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2026 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2027 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2028 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2029 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2030 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2031 年	136,000.00	-	-	3.68%	5,004.80	5,004.80
2032 年	136,000.00	-	27,200.00	3.68%	5,004.80	32,204.80
2033 年	108,800.00	-	27,200.00	3.68%	4,003.84	31,203.84
2034 年	81,600.00	-	27,200.00	3.68%	3,002.88	30,202.88
2035 年	54,400.00	-	27,200.00	3.68%	2,001.92	29,201.92

年度	期初本金	本期增加本	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2036 年	27,200.00	-	27,200.00	3.68%	500.48	27,700.48
合计	-	136,000.00	136,000.00	-	67,064.32	203,064.32

2021 年底已发行债券应还本付息情况：

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	-	120,000.00	-	3.52%	-	-
2022 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2023 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2024 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2025 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2026 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2027 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2028 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2029 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2030 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2031 年	120,000.00	-	-	3.52%	4,224.00	4,224.00
2032 年	120,000.00	-	24,000.00	3.52%	4,224.00	28,224.00
2033 年	96,000.00	-	24,000.00	3.52%	3,379.20	27,379.20
2034 年	72,000.00	-	24,000.00	3.52%	2,534.40	26,534.40
2035 年	48,000.00	-	24,000.00	3.52%	1,689.60	25,689.60
2036 年	24,000.00	-	24,000.00	3.52%	844.80	24,844.80
合计	-	120,000.00	120,000.00	-	54,912.00	174,912.00

本期（2022 年）融资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		40,000.00		4.30%	860.00	860.00
2023 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2024 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2025 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2026 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00

2027 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2028 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2029 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2030 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2031 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2032 年	40,000.00			4.30%	1,720.00	1,720.00
2033 年	40,000.00		8,000.00	4.30%	1,720.00	9,720.00
2034 年	32,000.00		8,000.00	4.30%	1,376.00	9,376.00
2035 年	24,000.00		8,000.00	4.30%	1,032.00	9,032.00
2036 年	16,000.00		8,000.00	4.30%	688.00	8,688.00
2037 年	8,000.00		8,000.00	4.30%	172.00	8,172.00
合计		40,000.00	40,000.00	-	23,048.00	63,048.00

2023 年拟融资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
2023 年		199,300.00		4.30%	4,284.95	4,284.95
2024 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2025 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2026 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2027 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2028 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2029 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2030 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2031 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2032 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2033 年	199,300.00			4.30%	8,569.90	8,569.90
2034 年	199,300.00		39,860.00	4.30%	8,569.90	48,429.90
2035 年	159,440.00		39,860.00	4.30%	6,855.92	46,715.92
2036 年	119,580.00		39,860.00	4.30%	5,141.94	45,001.94
2037 年	79,720.00		39,860.00	4.30%	3,427.96	43,287.96
2038 年	39,860.00		39,860.00	4.30%	856.99	40,716.99
合计		199,300.00	199,300.00	-	114,836.66	314,136.66

（二）项目融资平衡情况

本息覆盖倍数是反映项目偿债能力的指标，本息保障倍数大于 1.1，说明项目具备偿债能力，且指标越高，偿债能

力越强。本息覆盖倍数为可用于还本付息的项目净收益与债券本息合计的比值，可用于还本付息的项目净收益为债券存续期内的项目收入减去项目运营成本和相关税费后的余额。本项目可用于还本付息的项目净收益合计为 1,173,603.41 万元，债券本息合计为 818,500.98 万元，包括项目用地原土储债券本息 101,970.95 万元，合计 920,471.93 万元，项目本息覆盖倍数为 1.28 倍，具体情况如下：

本项目债券存续期内的收益情况如下：

债券本息偿付情况

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
2021 年	-	4,058.40	4,058.40	-	-
2022 年	-	11,644.80	11,644.80	28,231.20	24,906.99
2023 年	-	16,789.75	16,789.75	61,348.59	54,366.66
2024 年	-	21,074.70	21,074.70	60,040.93	54,413.70
2025 年	-	21,074.70	21,074.70	110,698.92	99,114.03
2026 年	-	21,074.70	21,074.70	56,073.09	50,917.71
2027 年	-	21,074.70	21,074.70	58,042.84	52,655.16
2028 年	-	21,074.70	21,074.70	66,881.71	60,450.07
2029 年	-	21,074.70	21,074.70	66,881.71	60,445.37
2030 年	-	21,074.70	21,074.70	84,557.63	76,037.67
2031 年	-	21,074.70	21,074.70	84,557.63	76,032.51
2032 年	51,200.00	21,074.70	72,274.70	102,235.46	91,626.08
2033 年	59,200.00	19,228.94	78,428.94	102,235.46	91,620.45
2034 年	99,060.00	17,039.18	116,099.18	119,911.37	107,211.78
2035 年	139,060.00	13,135.44	152,195.44	119,911.37	107,205.59
2036 年	99,060.00	7,175.22	106,235.22	119,911.37	107,199.15
2037 年	47,860.00	3,599.96	51,459.96	58,044.80	52,601.25
2038 年	39,860.00	856.99	40,716.99	6,926.03	6,799.24
合计	535,300.00	283,200.98	818,500.98	1,306,490.11	1,173,603.41
原土储债券	84,975.80	16,995.15	101,970.95		

总计	620,275.80	300,196.13	920,471.93	1,306,490.11	1,173,603.41
本息覆盖倍数				1.42	1.28

(四) 其他需要说明的事项
无。

六、项目事前绩效评估情况

2021年11月10日，由长春润德投资集团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. 项目建设的必要性

根据长春市高质量发展“四大板块”规划及产业分布，长春国家区域创新中心中长春高新片区270平方公里，在高新片区核心区范围内，划定创新产业园一期基础设施项目面积约为14.42平方公里。建设长春一小时经济圈环线高速，将使长春、九台、农安、德惠、公主岭等地高速公路网相通相连，长春周边的外县市1小时内可达长春，持续推进长吉一体化，强化中心城市集聚扩散能力。

根据总体规划，长春国家区域创新产业园一期基础设施项目正位于现抚长高速公路长春南互通区域的位置，两者之间的空间位置发生了严重冲突。为了推进总体规划的实施、满足长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目空间发展的需要、保障城市布局的协调发展、促进长春市的经

济发展，长春市提出了对抚长高速公路人民大街南出口进行改移。

项目的建设是释放城市发展空间，适应长春市总体规划的需要，是助力地方经济发展的需要，本项目的建设，可为南部核心区提供更广阔的空间，对推进长春市南部的建设，促进长春市城市发展将起到至关重要的作用。

综上所述，长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目的建设是十分必要的。

2. 实施项目的公益性

创新产业园一期基础设施项目是东北亚地区的商业中心和总部经济基地，东北地区重要的教育研发、文化创意和展会中心，长吉图创智产业带的起步区，长春市南部的创智产业新城。根据永春镇规划，规划区域位于长春市中轴线人民大街南延长线两侧。北连南部新城；东部南部与风光秀美的净月旅游经济开发区接壤，有城市生态屏障大黑山脉和水源地新立城水库，东邻长春南北景观轴线伊通河。抚长高速和长伊公路从用地南北穿过，是长春连接辽宁和吉林南部地区进而联系津京华北的重要城市门户。其规划设想为将国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目打造成为未来长西南的核心，并成为东北亚智能高端科技中心，中国东北高端商务，创智产业和文化中心。结合国家长吉图发展战略和长春城市发展战略，长春国家区域创新中心创新产业园规划从功

能设置，城市形态，自然资源保护利用上均将成为城市未来发展的典范和具有浓郁人文气息及地方特色的新区。

本项目具有明显的公益性特征。

3. 项目实施的收益性

项目具有经济效益，具有明确的收入来源且收入来源合规。专项债券存续期内，本项目的主要收入为广告牌收入 5,213.94 万元、土地出让收入 1,103,613.92 万元、地下管线运营收入 176,001.47 万元、停车场基础设施运营收入 3,293.58 万元、配套费收入 18,367.20 万元。项目运营期收入合计 1,306,490.11 万元。

通过对该项目的测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，因此该项目的实施具有收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目投资合规性

本项目总投资 880290.16 万元，其中建筑安装工程费 519834.91 万元，工程建设其他费用 261342.31 万元，预备费 78117.72 万元，建设期利息为 20796.95 万元，流动资金 198.27 万元。

（1）投资规模与建设规模匹配并经过详细论证

项目已经编制完成《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告》、《长春国家区域创新中

心创新产业园一期基础设施项目建议书》，方案对投资规模与建设规模匹配进行了一定的论证。

（2）项目投资渠道合法合规，科学规范。

项目投资从总体上来看是合规的也是可行的。资金来源渠道符合相关规定，项目专项债券资金符合国家确定的《2022 年新增专项债券资金投向领域》中的“市政和产业园区基础设施”，符合专项债支出资金的支出方向，符合国家确定的专项债券资金投向领域。总投资 880290.16 万元，其中财政统筹安排 344990.16 万元，占项目总投资的 39.19%；申请地方政府专项债券 535300.00 万元，占项目总投资的 60.81%。满足国发《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于基础设施项目资本金比例最低为 20%的要求。与事权、支出责任和财力相匹配。

（3）项目投资规模是否与地区经济发展相匹配

本项目总投资 880290.16 万元，包括财政统筹安排资金及专项债资金。依据长春市可查询的经济数据来看，2019-2021 年长春市分别实现一般公共预算收入 420.00 亿元、440.40 亿元和 617.09 亿元，政府性基金收入分别为 434.00 亿元、756.37 亿元和 719.76 亿元。长春市政府收入可以覆盖项目投资，因此，项目投资规模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

(1) 项目已经取得的相关批件

《关于长春国家区域创新中心创新产业园意见的函》

《长春市发展改革委关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目建议书的批复》（长发改审批字[2020]154号）

《关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目土地用地意见的函》（长规自然函[2020]769号）

《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第220000D202000099号）

《长春市发展改革委关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告的批复》（长发改审批字[2020]173号）

《吉林省交通运输厅关于抚长高速公路人民大街出口改移工程初步设计的批复》（吉交函[2020]206号）

《吉林省交通运输厅关于抚长高速公路人民大街出口改移工程施工图设计的批复》（吉交审批函[2020]8号）

《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目可行性研究报告的确认批复》

《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》

(2) 正在办理的相关批件
暂无。

(3) 尚未取得的相关批件及计划取得时间

暂无。

（4）土地征拆、摘牌的进行情况

项目涉及用地已征拆完毕。

（5）相关配套的基础设施是否完善或推进程度

相关配套基础设施已完善。

（6）项目开工时间

项目建设期 3 年，即从 2020 年 5 月 ~ 2023 年 10 月。

（7）预计年内完成的工程部分及工作总量

2022 年预计将专项债券资金用于建筑工程费用，项目资本金投入到其他费用、基本预备费和建设期利息，年内计划达到抚长高速通车的进度。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 项目资金来源

本项目自筹资金来源为财政统筹安排资金 344990.16 万元。

2. 项目资金到位可行性

财政统筹安排资金方面，根据长春市财政局出具的《关于长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目资本金安排情况的说明》，项目资本金将按照项目进度和资金使用需求列入市本级财政预算。

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为广告牌收入、土地出让收入、地下管线运营收入、停车场基础设施运营收入、配套费收入。

1.项目收入

(1) 项目收入来源

项目预期收入包括广告牌收入、土地出让收入、地下管线运营收入、停车场基础设施运营收入、配套费收入。参考市场调查并考虑地区环境等因素，项目运营期收入合计 1,306,490.11 万元。

(2) 受政策、市场环境的影响情况

项目收入的来源较为稳定，因项目存续期长可能受到国家政策的影响，不易受到市场环境的影响。

(3) 项目收益在项目存续期内的总体情况

项目运营期收入合计 1,306,490.11 万元。收入的来源较为稳定，因项目存续期长可能受到国家政策的影响，不易受到市场环境的影响。项目单位和主管部门应做好相应的风险应急预案，保障项目的运营收入。根据项目成本费用支出的测算，结合项目预期收入的测算，得出项目净收益为 1,173,603.41 万元。

2. 项目成本

(1) 项目成本

运营期成本费用合计 8,599.15 万元。职工薪酬 435.07 万元、修理费 1,290.74 万元、其他支出 6,532.46 万元、文化事业费 156.37 万元、税金及附加 184.51 万元。

（2）项目单位为控制成本所做举措的有效性

项目单位通过事前编制施工预算、施工组织设计，工期内坚持加强责任成本控制，实现动态成本控制。

（3）项目成本在项目存续期内的总体情况

运营期成本费用合计 8,599.15 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.28 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，项目收入测算基本充分、项目收益较为稳定，不会受到政策及市场环境太大的影响。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. 债券资金需求和建设年限、分年工作量的匹配性

本项目建设期为 3 年，从 2020 年 5 月-2023 年 10 月，目前，该项目已正式开工建设。债券资金需求 535300.00 万元，其中 2022 年拟申请发行专项债券 40,000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债券 199,300 万元。建设期和发行专项债时间相匹配。2022 年预计将专项债券资金主要用于建筑工程费、设备购置、安装工程和基本预备费，项目资本金投入到其他

费用、基本预备费和建设期利息。本项目专项债券资金具有明确的资金使用计划，且投入产出比较为合理，按照资金使用计划表显示年度资金需求与项目建设工期和年度建设任务相匹配，2022 年能够形成一定的实物工作量。

2. 债券资金还本付息方式的合理性

项目 2022 年拟发行专项债券 40,000.00 万元。债券品种为均记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为 15 年，每半年支付利息，利率暂按 4.3%测算，后五年分年等额偿还本金。依据项目收入的匹配程度和实现能力，专项债券金额还本付息的形式可以匹配。

3. 债券资金投入和产出比

本项目投入产出比较为合理，2022 年预计将专项债券资金用于建筑工程费、设备购置、安装工程和基本预备费，项目资本金投入到其他费用、基本预备费和建设期利息，2022 年能够形成一定的实物工作量。根据《长春国家区域创新中心创新产业园一期基础设施项目投资明细表》和《项目资金使用计划表》的资金应用来看，对债券资金的需求在合理范围内。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划可行性

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，该项目已经得到北京市君泽

君（长春）律师事务所、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所等第三方专业机构根据项目实际情况出具专项债券法律意见书和财务评价报告，并对出具评价意见的准确性负责。因此，经分析和判断该项目偿债计划具有可行性。

2. 偿债风险点及应对措施

（1）财务风险

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

本项目的工程建设风险主要包括方案、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。工程造价和工期是本项目主要的工程建设风险。建设中招投标实施的成功与否，将直接关系到工程建设的质量和造价，工程如果延期，将影响项目的资金回收。

针对工程建设风险，项目实施单位应加强项目施工管理，提高工程质量。在项目的建设上要协调市场同相关方面的关系与抓紧工程建设必须同时进行，认真贯彻项目基本建设程序，保证工程质量，注意关键工程的进度，注意每一影响工程进度的关键部位，选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，保证工程质量和工程进度。

（3）市场风险

如果一些不可预期的因素导致相关土地出让收入比预期减少时，财务效益降低，将会出现较大的投资风险。

项目相关收益均提供了政府部门、项目单位或可比项目的测算依据，且相应测算均考虑了经济效益与生态效益之间的平衡，是项目进行科学测算的依据。

（4）就业风险

长春国家区域创新中心创新产业园是长春市城市未来重点发展区域，是集医药、IT、汽车零部件等科技产业发展的主要承载区。依托区位优势，发挥资源优势，融入城市总体发展，推动城乡经济、社会发展的融合，突出发展现代服务业，着力发展文化创意产业和旅游业，依托长春市的科技研发优势，发展文化创意产业，乡村旅游业。可带动大量就业，就业风险可控。

（5）拆迁风险

本项目涉及到拆迁部分由属地政府部门负责，拆迁工作按时间进度和相关规定有序进行，拆迁风险可控。

（6）民族风险

工程建成后，市政基础设施、公益设施的完善，道路两侧土地的利用价值会大大提升，居民的出行水平会得到提高，居民生活环境将得到改善，同时卫生健康程度、当地文化教育水平也将得到提高，民族风险可控。

（七）绩效目标合理性

长春润德投资集团有限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）、关于转发《关于印发〈吉林省项目支出绩效评价管理暂行办法的通知〉的通知》（通市财预〔2020〕120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（40000万元）进行了绩效目标设定。

经审核，长春润德投资集团有限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采用定量与定性评价相结合的方法，绩效目标设定内容完整、精简实用、权重合理、数据真实、结果客观。绩效目标与项目规划相一致，具备比较性，与预算资金的匹配性较高。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

七、项目单位介绍

单位名称：长春润德投资集团有限公司

注册地址：长春市南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室

法人代表：高文禄

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2009 年 5 月 19 日

经营范围：国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包（需凭有效资质证书经营）、投资管理、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础建设；房屋租赁；建筑设计、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、部门分工及责任

长春市城乡建设委员会主要负责具体的项目实施方案，统筹管理，做好政府债务管理系统的衔接，加强对项目实施情况监控和债券资金监管。

长春市财政局主要负责按照政府债务管理要求，根据项目收益及风险，筹集财政资金和专项债券资金，做好专项债券额度管理、预算管理、发行募集和资金监管等工作。