

长春国家区域创新中心创新产业园二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

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目计划总融资金额 815,000.00 万元,其中本期(2022 年)融资专项债券金额 100,000.00 万元,2022 年第二次拟融资专项债券金额 100,000.00 万元,2023 年拟融资专项债券金额 309,000.00 万元,2024 年拟融资专项债券金额 226,000.00 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,最后五年等额偿还本金。

2021 年吉林省政府专项债券(三十八期),已发行专项债券 80,000.00 万元,利率 3.59%,期限 15 年,每半年付息一次,每年 4 月 29 日和 10 月 29 日付息,债券存续期内后 5 年 10 月 29 日等额还本。

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：

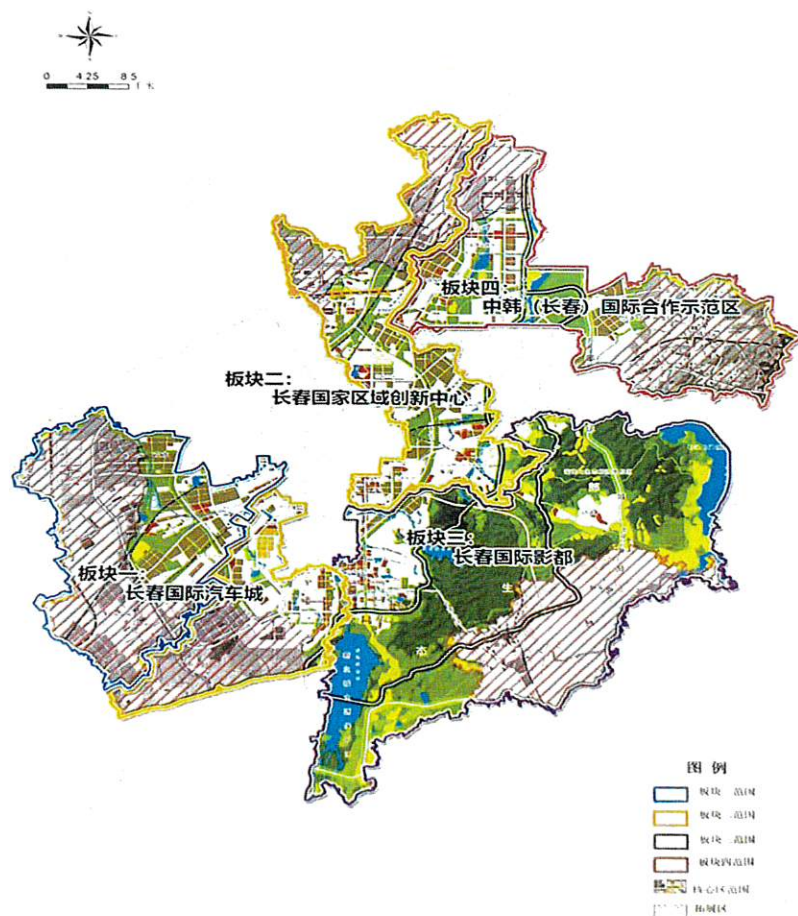


图 1. 长春市“四大板块”产业空间布局总体图

(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。

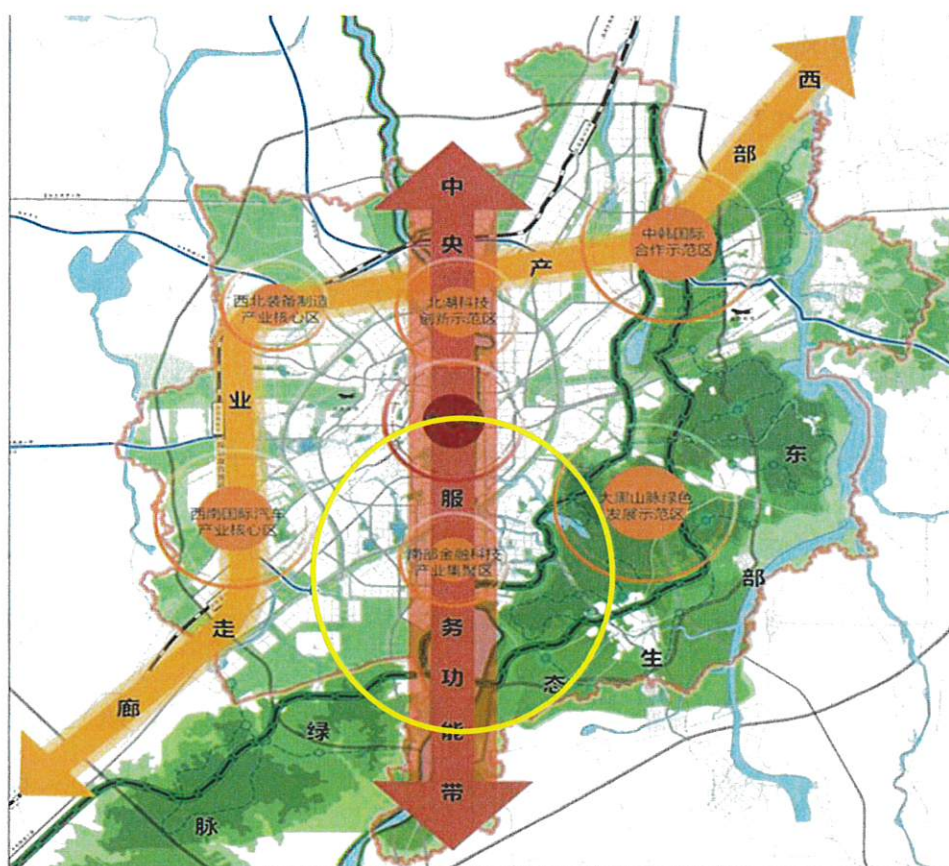


图3. 长春“四大板块”国家区域创新中心创新产业园远景规划图

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、芳草街，东至伊通河，面积约为 70.75 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》、《永春新区空间发展概念规划》、《永春镇总体规划（2014-2020）》、《永春镇控制性详细规划》、《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二期基础设施项目，2021年4月19日，长春市规划和自然资源局发布《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》，调整创新产业园新四至范围：西至八一水库、芳草街调整至超越大街，东至伊通河调整至东滨河路。面积约82.43平方公里。

（三）长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目

1. 项目建设背景

为加快推进长春现代化都市圈建设，深落“四大板块”总体方案，谋划新时期长春国家区域创新板块量发展，2020年6月29日，市政府组织召开专题会议，研究了长春国家区域创新中心创新产业园相关事宜，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，东至伊通演，面积约70.75平方公里。2021年4月19日，长春市规划和自然资源局发布《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》，调整创新产业园新四至范围：西至八一水库、芳草街调整至超越大街，东至伊通河调整至东滨河路。面积约

82.43平方公里。

本次研究二期项目位于创新产业园内，同时依据地理位置除人民大街下穿外其余项目均位于永春新城行政界线内。永春新城位于绕城高速公路以南，伊通河以西区域，总用地面积61.47平方公里。新城东联长春国际影都，西接长春国际汽车城，北邻中心城区，是长春市板块经济发展的协调区，南部高质量发展的新兴增长极。随着东北亚国际博览城等重大项目的落位，抚长高速、前进大街等基础设施的启动，永春新城建设进入高速发展期。

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；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。

在上述背景下，长春市政府提出建设长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目，以此来满足我市城市发展和交通发展的需求。

2. 项目建设内容

本工程为长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目，建设内容包括：道路、排水、桥梁、隧道、交通、绿化、照明、热力专业。

长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目含23条道路、永春污水处理厂及永春2号热源供热项目。23条道路为1条快速路、3条主干路、7条次干路、12条支路，道路总长度49.2公里，含2条隧道、14座跨河桥；永春污水处理厂由污水处理系统、污泥处理系统两部分组成，污水处理系统主要包括污水处理厂内所有工艺构筑物、配套工程、辅助建筑的设计，本工程为永春污水厂的近期工程，设计规模为 $5 \times 10^4 \text{m}^3/\text{d}$ ，设备根据水量分期安装；永春2号热源供热项目设计安装2台29MW + 3台70MW + 3台116MW天然气热水锅炉，新建供热管线 21835.5×2 米。

3. 项目建设情况

项目建设期为4年，从2021年9月-2024年12月。

目前本年度建设内容设计方案已稳定，正在进行暂设搭建工程。



4. 分年度建设计划:

建设工期：2021年9月-2024年12月。

项目建设实施进度如下：

(1) 项目准备阶段

项目准备期2个月，具体如下：

2021年2至3月中旬，完成项目建议书的编制及批复；

2021年6月，完成可行性研究报告的编制及批复，完成方案及施工图设计；

2021年8月前，完成施工招标、监理招标。

(2) 项目施工阶段

2021年9月起，根据各项目具体情况选择合理的开工时间和进度安排，所有项目于2024年12月底前完成竣工验收工作。

5. 项目批复情况

（1）2021年4月19日，长春市规划和自然资源局发布《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》，调整创新产业园新四至范围：西至八一水库、芳草街调整至超越大街，东至伊通河调整至东滨河路。面积约82.43平方公里。

（2）2021年6月8日，长春市规划和自然资源局核发《建设项目用地预审与选址意见书》。

（3）2021年7月2日，长春市发展和改革委员会发布《关于长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》。

（4）2021年7月14日，长春市发展和改革委员会发布《关于长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目初步设计的批复》。

（5）2020年6月16日，长春市人民政府下发《关于同意调整永春新区土地储备项目收储范围的批复》，同意调整永春新区土地储备项目收储范围，将收储范围扩大到：伊通河征拆界限以西，永春镇行政界线以北，永春镇农丰村、长春堡村、义和村西界限以东，永春镇行政界限以南，土地用途为住宅、商业等用地，土地收储面积为3601.05公顷。

（6）2021年7月27日，长春市规划和自然资源局核发《建

设用地规划许可证》（地字第2201018202100010号、地字第2201018202100009号、地字第2201018202100033号）。

项目已取得社稳风险评估、节能批复、抗震报告、环评、考古报告等手续。

（四）长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目社会效益分析

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。

因此，通过人民大街南延，在长春南部形成三大产业集聚区：北部以会展中心建设为引擎打造会展产业核心区；中部延伸会展产业链，打造相关产业集聚区；南部结合新立城水库，打造文旅休闲功能区。这三大产业集群将互相促进，互相影响，形成人民大街南部延伸的重要推动力。本项目建设将带动并推动长春市永春新城的快速前进。

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 719,072.70 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文件规定计取，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。

工程建设其他费用合计 150,168.35 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款）的 10%，为 86,924.10 万元。

2. 估算总额

该项目总投资为 1,019,833.82 万元，其中：建筑安装工程费为 719,072.70 万元，其他费用为 150,168.35 万元，预备费为 86,924.10 万元，建设期利息为 61,963.00 万元，流动资金为 1,705.67 万元。

建设投资估算表如下:

项目投资明细表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					总投资的百分比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	651418.42	20626.51	47027.77		719072.70	75.20%
1	永春区域	651418.42	20626.51	47027.77		719072.70	75.20%
1	兴民路	93981.77	928.80	964.80		95875.37	10.03%
2	兴运路	29932.07	294.80	472.40		30699.27	3.21%
3	兴博路	12785.28	353.60	674.00		13812.88	1.44%
4	兴业路	70447.01	784.80	628.00		71859.81	7.52%
5	南湖中街	10439.75	162.00	631.40		11233.15	1.17%
6	南瑞祥大街	11390.65	224.70	380.00		11995.35	1.25%
7	丙五路	3931.16	79.30	35.70		4046.16	0.42%
8	丙六路	2886.14	43.60			2929.74	0.31%
9	丙九路	2864.26	46.60	160.00		3070.86	0.32%
10	丙十三街	3746.93	49.00	160.00		3955.93	0.41%
11	丙九街	3988.69	53.00	320.00		4361.69	0.46%
12	丙六街	2516.81	34.20	97.00		2648.01	0.28%
13	丙三十七街	8052.31	58.80	17.00		8128.11	0.85%
14	丙五十街	3022.83	39.20	80.00		3142.03	0.33%
15	丙二十八路	2524.21	33.60	17.50		2575.31	0.27%
16	丙三十五路	7871.58	122.80	595.00		8589.38	0.90%
17	丙三十一路	7987.93	84.20	177.50		8249.63	0.86%
18	兴为路	66449.98	530.10	580.00		67560.08	7.07%
19	滨河路(人民大街—永春快速路)	15795.34	236.55	34.85		16066.74	1.68%
20	丙二十五路	5343.09	47.40	337.50		5727.99	0.60%
21	滨河路(人民大街—兴业路)	16146.24	166.15	34.85		16347.24	1.71%
22	永春快速路	130361.88	1141.54	788.00		132291.42	13.84%
23	人民大街下穿隧道	99831.44	2821.87	4484.97		107138.28	11.20%
24	污水处理厂	25336.03	4846.20	13878.30		44060.53	4.61%
25	热源厂	13785.01	7443.70	21479.00		42707.71	4.47%
二	工程建设其他费用				150168.35	150168.35	15.71%
1	建设用地费(排迁)				53623.00	53623.00	估列
2	项目前期工作费				8389.23	8389.23	详见项目前期费用明细表
3	项目建设管理费				8539.30	8539.30	财政部财建[2016]504号
4	建设工程监理费				12101.70	12101.70	按市场调节价
5	勘察设计费				26900.67	26900.67	按市场调节价
6	场地准备费及临时设施费				7452.32	7452.32	按工程费用的1%计取

7	工程保险费				2107.57	2107.57	按工程费用的 0.3% 计取
8	联合试运转费				643.34	643.34	按工程费用内设备购置费总值的 1% 计算
9	招标代理服务费				1090.53	1090.53	按市场调节价
10	全过程工程造价咨询				8863.10	8863.10	吉建协[2020]38 号
11	工程检测监测费				10311.44	10311.44	吉建协监[2017]10 号
12	竣工图编制费				1534.28	1534.28	按设计费 8% 计算
13	设计文件咨询论证费				537.90	537.90	按市场调节价
14	交通研究费				537.00	537.00	城市规划设计计费指导意见
15	生产准备费及开办费 (2000 元/人)				40.00	40.00	按设计定员人数, 每人按 2000 元计算
16	办公及生活家具购置费 (2000 元/人)				40.00	40.00	按设计定员人数, 每人按 2000 元计算
17	城市基础设施配套费				541.85	541.85	国家计委、财政部计价格 [2001]585 号
18	城市集中供热入网费				119.56	119.56	国家计委、财政部计价格 [2001]585 号
19	地铁代建费其他费用				6795.56	6795.56	按市场调节价
三	预备费				86924.10	86924.10	9.09%
1	基本预备费	按第一、二部分的	10.00%	计取	86924.10	86924.10	9.09%
2	价差预备费						
四	工程建设投资					956165.15	100.00%

工程建设其他费用主要为排迁费、监理费、建设管理费、勘察设计和项目前期工作费等。考虑到项目建设期利息及流动资金, 根据上述项目投资明细, 项目估算情况如下:

项目估算情况表

序号	项目	金额 (万元)
1	建筑安装工程费	719072.70
2	其他费用	150168.35
3	预备费	86924.10
4	建设期利息	61963.00
5	流动资金	1705.67
	总投资合计	1019833.82

(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

本项目静态总投资为 1,019,833.82 万元，其中财政统筹安排 204,833.82 万元，占项目动态总投资的 20.09%；申请地方政府专项债券 815,000.00 万元，占项目总投资的 79.91%。

(2) 分年发行规模和期限

其中 2021 年已发行专项债券 80,000.00 万元，2022 年第一期计划发行 100,000.00 万元，2022 年第二期计划发行 100,000.00 万元，2023 年计划发行 309,000.00 万元，2024 年计划发行 226,000.00 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，后五年每期偿还本金。

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。

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
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	
建筑安装费						254000	282534.75	182537.95	719072.7
其他费用		32014.13	24000	41688.97		26000	26465.25		150168.35
预备费				43462.05				43462.05	86924.1
建设期利息		9126.75	20070.25	32766					61963
流动资金				1705.67					1705.67
合计	0	41140.88	44070.25	119622.69	0	280000	309000	226000	1019833.82

(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二期基础设施项目资本金安排情况的说明》，项目总投资 1,019,833.82 万元，计划申请专项债券 815,000.00 万元，

项目资本金 204,833.82 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。按照项目建设进度，本项目 2021 年预计投资 88,014.13 万元，其中项目专项债券资金 80,000 万元，项目资本金 8,014.13 万元已全部纳入长春市财政局 2021 年度财政预算。

根据长春市城乡建设委员会、长春市发展和改革委员会和长春市财政局联合下发的《关于下达《长春市 2021 年城建基础设施项目建设计划(第一批)》的通知》(长城乡联字[2020]16 号)，明确“实施单位要积极落实项目资金，相关部门要确保配套资金及时到位”。

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

本项目的收入为污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、土地出让收入、配套费收入。

(1) 污水处理厂出租收入

根据长春市伊通河综合治理领导小组办公室 2021 年第一号文件《关于对接移交永春污水处理厂工程筹建工作的函》，永春污水处理厂建设工程，项目法人单位为长春润德投资集团有限公司，项目实施主体为长春水务集团。本项目建成后，长

春润德投资集团有限公司将永春污水处理厂出租给长春水务集团使用。

项目建设污水处理厂建设投资为 57,612.23 万元，永春污水处理厂于 2024 年开始运营，污水处理厂出租收入按照 5,923.26 万元/年计算。

（2）热源厂出租收入

根据长春市人民政府 2021 年第 14 次专题会议纪要《研究创新产业园二期基础设施项目进展相关事宜》，永春 2 号锅炉房热源及配套管网建设项目法人单位和实施主体为润德集团。永春 2 号热源热网项目建成后，该国有资产归润德集团所有，供热集团采用租赁方式使用该热源及热网，租赁期间维修运营费用由供热集团负责。根据长春润德投资集团有限公司与长春市供热（集团）有限公司签订的《租赁意向书》，永春 2 号锅炉房热源厂分三期建设。

热源厂一期工程建设投资为 27667.79 万元，热源厂一期工程于 2023 年开始运营，热源厂一期工程出租收入按照 2677.27 万元/年计算。

热源厂二期工程建设投资为 9487.48 万元，热源厂二期工程于 2024 年开始运营，热源厂二期工程出租收入按照 975.43 万元/年计算。

热源厂三期工程建设投资为 17734.47 万元，热源厂三期工程于 2025 年开始运营，热源厂三期工程出租收入按照

1944.88 万元/年计算。

（3）排水管线和暗渠出租收入

根据长春市人民政府 2021 年第 14 次专题会议纪要《研究创新产业园二期基础设施项目进展相关事宜》，确认创新产业园二期拟设管线和暗渠承租收费单价标准不低于 632.32 元/m·年，项目建设排水管线和暗渠共计 129302.1m，其中雨水管线长度 76367.8m，暗渠长 4444.4m，污水 48489.9m。排水管线和暗渠工程费用为 67960.43 万元，考虑其他费用 9124.62 万元，基本预备费 7708.50 万元，排水管线和暗渠工程建设投资 84793.55 万元，排水管线和暗渠工程于 2024 年开始运营，排水管线和暗渠工程出租收入按照 674.22 元/m·年计算，则排水管线和暗渠出租收入为 8,717.81 万元/年。

（4）热力一次网出租收入

根据长春润德投资集团有限公司与长春市供热（集团）有限公司签订的《租赁意向书》，热力一次网工程于 2023 年开始运营，计算期内运营时间为 17 年，2023 年运营长度约为 6550.65m，2024 年运营长度约为 17468.40m，2025 年起各年运营长度为 21835.5m，热力一次网出租收入按照 614.53 元/m·年计算。则 2025 年起热力一次网出租收入为 1,341.86 万元/年。

（5）住宅用地出让收入、商服用地出让收入

考虑长春国际区域创新中心创新产业园二期基础设施项

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，创新产业园二期基础设施项目位于长春市永春新城，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。由于创新产业园二期基础设施项目项目建设周期较长，土地位置稀缺，可出让经营性用地约 131.70 公顷，其中住宅可出让用地为 78.60 公顷，商业可出让用地为 53.10 公顷。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 2025 年开始安排土地分批入市持续至 2039 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）、南部新城、净月区位置较创新产业园离市政府更远，故选择本项目附近区域、长春市核心区域作为样本。

根据中国土地市场网查询的信息，2018-2021 年长春市高新南区、南部新城、净月区、永春镇出让地块情况如下表：

序号	成交日期	地块位置	用地性质	用地面积(公顷)	成交价格(万元)	成交单价(元)
1	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇,东至丙十三街、南至丙五路、西至前进大街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	4.2327	20867.211	4930.00
2	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇,东至丙九街、南至丙五路、西至南湖中街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	8.1461	44807.6231	5500.50
3	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇,东至南端翔大街、南至丙五路、西至丙六街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	7.5687	45918.546	6066.90
4	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇,东至丙九街、南至兴博路、西至南湖中街、北至丙五路	城镇住宅、其他商服用地	2.7728	15172.7616	5472.00
5	2021年4月15日	净月开发区东至丙二十一路、西至滨河路、北至丙二十二路、南至丙二十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.303	34989.194	6598.00
6	2021年4月15日	高新区,东至硅谷大街、西至晨光街、南至安新路、北至平新路	城镇住宅、其他商服用地	3.9598	39643.4715	10011.48
7	2020年12月30日	高新区,东至卫明街、西至规划巷道、南至修正路、北至现状居住用地	城镇住宅、其他商服用地	9.6859	106630.0136	11008.79
8	2020年12月30日	高新区,东至规划消防用地,西至飞跃路,南至蔚山路,北至现状高等学校用地	零售商业用地	3.065	21810.54	7116.00
9	2020年9月30日	高新区,东至现状工业用地、南至蔚山路、西至现状仓储物流用地、北至佳园路	城镇住宅、其他商服用地	14.2466	140329.01	9850.00
10	2020年9月16日	高新区,东至超群南街、南至现状加油站用地、西至超越大街、北至宜居路	城镇住宅、其他商服用地	9.116	102268.9782	11218.62
11	2020年7月30日	南关区东至丙六十四路,南至丙五十三路,西至芳草街,北至丙五十二路	城镇住宅、其他商服用地	6.508	68093.7991	10463.09

12	2020年6月30日	长春高新开发区, 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	其他商服用地	0.3475	5858	16857.55
13	2020年6月30日	高新开发区, 东至现状商业用地、南至现状商业用地、西至现状居住用地、北至规划商业用地	其他商服用地	0.3765	5464	14512.62
14	2020年5月13日	高新区, 东至规划公园绿地、南至规划居住用地、西至超强西街、北至规划二路	城镇住宅、其他商服用地	4.3418	55991.8528	12896.00
15	2020年5月13日	长春高新开发区, 东至超强街、南至规划二路、西至超强西街、北至规划居住用地	城镇住宅、其他商服用地	4.3688	56252.6688	12876.00
16	2020年1月20日	高新区, 东至前进大街、南至现状高等院校用地、西至现状高等院校用地、北至卫星路	零售商业用地	2.1858	17910.4452	8194.00
17	2019年12月31日	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	城镇住宅、其他商服用地	5.3049	69398.7018	13082.00
18	2019年12月31日	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	城镇住宅、其他商服用地	5.2815	69356.658	13132.00
19	2019年11月25日	高新区, 东至规划加油站、南至城南大路、西至公园绿地、北至现状居住用地	城镇住宅用地	14.5948	116286.7428	7967.68
20	2019年7月26日	南关区, 东至丙七十七路、南至甲二路、西至甲三路、北至丙五十九路	城镇住宅、其他商服用地	4.0838	41001.352	10040.00
21	2019年7月25日	净月区, 东至其他规划用地、西至擎天树街、南至锦竹西路、北至福祉大路	城镇住宅、其他商服用地	5.7651	100356.5548	17407.60
22	2019年6月14日	净月区, 东至生态西街、南至丙四十七路、西至丁十三街、北至丙四十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.2551	69760.8133	13274.88
23	2018年12月29日	净月区, 东至聚业大街、南至丙三十三路、西至郁金香街、北至丙三十一路	其他普通商品住房用地	13.2563	131180.3679	9895.70

24	2018年12月28日	净月区，东至生态西街、南至丙四十六路、西至丁十三街、北至丙四十五路	其他普通商品住房用地	8.1989	74401.0097	9074.51
25	2018年12月7日	长春高新开发区，东至超强东街、南至现状科研用地、西至现状科研用地、北至创意南路	其他普通商品住房用地	3.9477	32722.7616	8289.07
26	2018年11月29日	长春高新开发区，东至超凡大街、南至规划居住用地、西至规划居住用地、北至宜居南路	其他普通商品住房用地	6.5974	50088.9972	7592.23
27	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区，东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	0.7847	10635	13552.95
28	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区，东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	1.2942	16365	12644.88
29	2018年6月29日	净月区：东至荣汀街、南至云友路、西至祥霖街、北至千朋路	其他普通商品住房用地	11.7109	119121.9131	10171.88
30	2018年3月30日	高新技术产业开发区，东至超强街、南至成缘路、西至超强西街、北至规划中小学用地	其他普通商品住房用地	4.0331	56750.4288	14071.17

项目选取30个地块作为样本。其中序号8、12、13、16、27、28地块作为商服用地出让价格确

定样本，综合考虑6个地块的出让价格，拟定2021年本项目区域周边商服用地出让单价为12146.33元/m²作为基数。

序号	成交日期	地块位置	用地性质	用地面积（公顷）	成交价格（万元）	成交单价（元）
8	2020年12月30日	高新区，东至规划消防用地，西至飞跃路，南至蔚山路，北至现状高等学校用地	零售商业用地	3.07	21810.54	7116.00
12	2020年6月30日	长春高新开发区，东至现状商业用地、南至规划巷道、西至现状居住	其他商服用地	0.35	5858.00	16857.55

		用地、北至现状商务用地					
13	2020年6月30日	高新开发区，东至现状商业用地、南至现状商业用地、西至现状居住用地、北至规划商业用地	其他商服用地	0.38	5464.00	14512.62	
16	2020年1月20日	高新区，东至前进大街、南至现状高等院校用地、西至现状高等院校用地、北至卫星路	零售商业用地	2.19	17910.45	8194.00	
27	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区，东至震宇街、南至南三环路、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	0.78	10635.00	13552.95	
28	2018年8月30日	长春高新技术产业开发区，东至震宇街、南至南三环路、西至前进大街、北至星火路	商务金融用地	1.29	16365.00	12644.88	
	平均值					12146.33	

其余24个地块作为住宅用地出让价格确定样本，综合考虑24个地块的出让价格，拟定2021年

本项目区域周边住宅用地出让单价为10037.09元/m²。

序号	成交日期	地块位置	用地性质	用地面积（公顷）	成交价格（万元）	成交单价（元）
1	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇，东至丙十三街、南至丙五路、西至前进大街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	4.23	20867.21	4930.00
2	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇，东至丙九街、南至丙五路、西至南湖中街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	8.15	44807.62	5500.50

3	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇，东至南瑞翔大街、南至丙五路、西至丙六街、北至兴民路	城镇住宅、其他商服用地	7.57	45918.55	6066.90
4	2021年4月15日	长春市朝阳区永春镇，东至丙九街、南至兴博路、西至南湖中街、北至丙五路	城镇住宅、其他商服用地	2.77	15172.76	5472.00
5	2021年4月15日	净月开发区东至丙二十一一路、西至滨河路、北至丙二十二路、南至丙二十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.30	34989.19	6598.00
6	2021年4月15日	高新区，东至硅谷大街、西至晨光街、南至安新路、北至平新路	城镇住宅、其他商服用地	3.96	39643.47	10011.48
7	2020年12月30日	高新区，东至卫明街、西至规划巷道、南至修正路、北至现状居住用地	城镇住宅、其他商服用地	9.69	106630.01	11008.79
9	2020年9月30日	高新区，东至现状工业用地、南至蔚山路、西至现状仓储物流用地、北至佳园路	城镇住宅、其他商服用地	14.25	140329.01	9850.00
10	2020年9月16日	高新区，东至超群南街、南至现状加油站用地、西至超越大街、北至宜居路	城镇住宅、其他商服用地	9.12	102268.98	11218.62
11	2020年7月30日	南关区东至丙六十四路，南至丙五十三路，西至芳草街，北至丙五十二路	城镇住宅、其他商服用地	6.51	68093.80	10463.09
14	2020年5月13日	高新区，东至规划公园绿地、南至规划居住用地、西至超强西街、北至规划二路	城镇住宅、其他商服用地	4.34	55991.85	12896.00

15	2020年5月13日	长春高新开发区, 东至超强街、南至规划二路、西至超强西街、北至规划居住用地	城镇住宅、其他商服用地	4.37	56252.67	12876.00
17	2019年12月31日	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	城镇住宅、其他商服用地	5.30	69398.70	13082.00
18	2019年12月31日	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	城镇住宅、其他商服用地	5.28	69356.66	13132.00
19	2019年11月25日	高新区, 东至规划加油加气站、南至城南大路、西至公园绿地、北至现状居住用地	城镇住宅用地	14.59	116286.74	7967.68
20	2019年7月26日	南关区, 东至丙七十七路、南至甲二路、西至甲三路、北至丙五十九路	城镇住宅、其他商服用地	4.08	41001.35	10040.00
21	2019年7月25日	净月区, 东至其他规划用地、西至擎天树街、南至锦竹西路、北至福祉大路	城镇住宅、其他商服用地	5.77	100356.55	17407.60
22	2019年6月14日	净月区, 东至生态西街、南至丙四十七路、西至丁十三街、北至丙四十六路	城镇住宅、其他商服用地	5.26	69760.81	13274.88
23	2018年12月29日	净月区, 东至聚业大街、南至丙三十三路、西至郁金香街、北至丙三十一路	其他普通商品住房用地	13.26	131180.37	9895.70
24	2018年12月28日	净月区, 东至生态西街、南至丙四十六路、西至丁十三街、北至丙四十五路	其他普通商品住房用地	8.20	74401.01	9074.51

25	2018年12月7日	长春高新开发区，东至超强东街、南至现状科研用地、西至现状科研用地、北至创意南路	其他普通商品住房用地	3.95	32722.76	8289.07
26	2018年11月29日	长春高新开发区，东至超凡大街、南至规划居住用地、西至规划居住用地、北至宜居南路	其他普通商品住房用地	6.60	50089.00	7592.23
29	2018年6月29日	净月区：东至荣汀街、南至云友路、西至祥淥街、北至千朋路	其他普通商品住房用地	11.71	119121.91	10171.88
30	2018年3月30日	高新技术产业开发区，东至超强街、南至成缘路、西至超强西街、北至规划中小学用地	其他普通商品住房用地	4.03	56750.43	14071.17
		平均单价				10037.09

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%和 3%、3.6%，近三年平均增速为 4.6%，本次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速 4.6%。2021 年-2039 年每三年土地出让单价增长 4.6%。

预测 2021 年-2039 年各年土地出让价格如下表：

出让年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
预测商服地价（元/㎡）	12146.33	12146.33	12146.33	12705.06	12705.06	12705.06	13289.5	13289.5	13289.5	13900.81
预测住宅地价（元/㎡）	10037.09	10037.09	10037.09	10498.79	10498.79	10498.79	10981.74	10981.74	10981.74	11486.9

出让年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

2037 年	4.50	15,209.10	68,440.95	6.50	12,568.00	81,692.00
2038 年	6.00	15,209.10	91,254.60	6.50	12,568.00	81,692.00
2039 年	6.00	15,908.72	95,452.32	6.50	13,146.13	85,449.85
合计	53.1000	-	766,478.69	78.6000	-	926,938.00

（6）住宅用地配套收入、商服用地配套收入

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），住宅按 140 元/平方米收取，非住宅按 160 元/平方米收取。住宅用地配套收入、商服用地配套收入明细如下：

年度	商服配套费收入			住宅配套费收入		
	面积（万 m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）	面积（万 m ² ）	单价（元/m ² ）	金额（万元）
2025 年	6.00	160.00	960.00	9.00	140.00	1,260.00
2026 年	6.00	160.00	960.00	9.00	140.00	1,260.00
2027 年	7.80	160.00	1,248.00	9.00	140.00	1,260.00
2028 年	9.00	160.00	1,440.00	9.00	140.00	1,260.00
2029 年	9.00	160.00	1,440.00	9.00	140.00	1,260.00
2030 年	9.00	160.00	1,440.00	9.60	140.00	1,344.00
2031 年	9.00	160.00	1,440.00	9.60	140.00	1,344.00
2032 年	9.00	160.00	1,440.00	10.00	140.00	1,400.00
2033 年	10.50	160.00	1,680.00	10.00	140.00	1,400.00
2034 年	10.50	160.00	1,680.00	10.00	140.00	1,400.00
2035 年	10.50	160.00	1,680.00	12.00	140.00	1,680.00
2036 年	13.50	160.00	2,160.00	12.00	140.00	1,680.00
2037 年	13.50	160.00	2,160.00	13.00	140.00	1,820.00
2038 年	18.00	160.00	2,880.00	13.00	140.00	1,820.00
2039 年	18.00	160.00	2,880.00	13.00	140.00	1,820.00
	159.3000	-	25,488.00	157.20	-	22,008.00

2. 预测期内收费项目收入情况

经测算期内项目可实现的收入情况如下（单位：万元）：

年份	污水处理厂出租收入	热源厂一期出租收入	热源厂二期出租收入	热源厂三期出租收入	排水管线和暗渠出租收入	热力一次网出租收入	住宅用地出让收入	住宅配套费收入	商服用地出让收入	商服配套费收入	收入合计
2023年	-	2,677.27	-	-	-	402.56	-	-	-	-	3,079.83
2024年	5,923.26	2,677.27	975.43	-	8,717.81	1,073.49	-	-	-	-	19,367.26
2025年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	47,244.56	1,260.00	25,410.12	960.00	96,455.19
2026年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	47,244.56	1,260.00	25,410.12	960.00	96,455.19
2027年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	34,552.70	1,248.00	108,059.04
2028年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	39,868.50	1,440.00	113,566.84
2029年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	49,417.83	1,260.00	39,868.50	1,440.00	113,566.84
2030年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	55,137.12	1,344.00	41,702.43	1,440.00	121,204.06
2031年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	55,137.12	1,344.00	41,702.43	1,440.00	121,204.06
2032年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	57,434.50	1,400.00	41,702.43	1,440.00	123,557.44
2033年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	60,076.50	1,400.00	50,890.88	1,680.00	135,627.89
2034年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	60,076.50	1,400.00	50,890.88	1,680.00	135,627.89
2035年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	72,091.80	1,680.00	50,890.88	1,680.00	147,923.19
2036年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	75,408.00	1,680.00	68,440.95	2,160.00	169,269.46
2037年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	81,692.00	1,820.00	68,440.95	2,160.00	175,693.46
2038年	5,923.26	2,677.27	975.43	1,944.88	8,717.81	1,341.86	81,692.00	1,820.00	91,254.60	2,880.00	199,227.11
2039年	2,961.63	1,338.64	487.72	972.44	4,358.90	670.93	85,449.85	1,820.00	95,452.32	2,880.00	196,392.43
合计	91,810.53	44,174.96	15,119.17	28,200.76	135,126.05	20,933.02	926,938.00	22,008.00	766,478.69	25,488.00	2,076,277.18

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、燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他管理费用、其他营业费用、相关税费等。

（1）计提土地出让各项资金

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）×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 $\times 10\%$ 。

依据上述文件计算，详见下表：

序号	项目	计提方式	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	土地出让面积	-	万㎡	6.5000	6.5000	7.1000	7.5000	7.5000	7.8000	7.8000	8.0000
二	出让土地回款	-	万元	72,654.68	72,654.68	83,970.53	89,286.33	89,286.33	96,839.55	96,839.55	99,136.93
三	用于资金平衡的土地 地相关收益	-	万元	-	-	-	-	-	-	-	-
1	土地出让收入	-	万元	72,654.68	72,654.68	83,970.53	89,286.33	89,286.33	96,839.55	96,839.55	99,136.93
2	土地收益	收入 *28% (1*28%)	万元	20,343.31	20,343.31	23,511.75	25,000.17	25,000.17	27,115.07	27,115.07	27,758.34
3	计提各项资金	-	万元	8,210.45	8,210.45	9,484.60	10,084.46	10,084.46	10,933.79	10,933.79	11,193.32
3.1	省级农业土地开发 资金	土地出让面积 *2.25 元	万元	21.94	21.94	23.96	25.31	25.31	26.33	26.33	27.00
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
3.3	市、县级农业土地 开发资金	土地出让面积 *9 元	万元	51.19	51.19	55.92	59.07	59.07	61.42	61.42	63.00
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
3.6	保障性安居工程资 金	净收益*10% (2*10%)	万元	2,034.33	2,034.33	2,351.18	2,500.02	2,500.02	2,711.51	2,711.51	2,775.83
4	用于资金平衡的土地 地相关收益	收入 - 各项资 金 (1 - 3)	万元	64,444.23	64,444.23	74,485.93	79,201.87	79,201.87	85,905.76	85,905.76	87,943.61

序号	项目	计提方式	单位	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	合计
一	土地出让面积	-	万m ²		8.5000	9.5000	10.5000	11.0000	12.5000	12.5000	131.7000
二	出让土地回款	-	万元	110,967.38	110,967.38	122,982.68	143,848.95	150,132.95	172,946.60	180,902.17	1,693,416.69
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	110,967.38	110,967.38	122,982.68	143,848.95	150,132.95	172,946.60	180,902.17	1,693,416.69
2	土地收益	收入 *28%(1*28%)	万元	31,070.87	31,070.87	34,435.15	40,277.71	42,037.23	48,425.05	50,652.61	474,156.68
3	计提各项资金	-	万元	12,523.99	12,523.99	13,880.96	16,229.21	16,938.63	19,510.67	20,401.67	191,144.44
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积 *2.25元	万元	28.69	28.69	32.06	35.44	37.13	42.19	42.19	444.51
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
3.3	市、县级农业土地开发资金	土地出让面积 *9元	万元	66.94	66.94	74.82	82.69	86.62	98.44	98.44	1,037.17
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	3,107.09	3,107.09	3,443.52	4,027.77	4,203.72	4,842.51	5,065.26	47,415.69
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入-各项资金(1-3)	万元	98,443.39	98,443.39	109,101.72	127,619.74	133,194.32	153,435.93	160,500.50	1,502,272.25

(2) 燃料及动力费、人员工资及福利费、修理费、其他管理费用、其他营业费用等相关成本费用

燃料及动力费：项目建成后，污水处理厂和热源厂为出租使用，项目不包括原材料费，燃料和动力费只包括道路工程水费、汽油、柴油、燃煤和电费，燃料和动力费消耗量根据《长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目可行性研究报告》“第六章环境影响分析与节能评价”道路工程能耗数据计算。项目所有外购燃料及动力费价格均以现行市场价格为基础预测，每三年增长 4.6%。预计年用水量 8375.75 立方米，水费单价按 6.8 元/立方米测算，则年水费为 5.70 万元。预计年耗用汽油 0.12 吨，汽油单价按 7200 元/吨测算，则年汽油费为 0.09 万元。预计年耗用柴油 279.78 吨，柴油单价按 5500 元/吨测算，则年柴油费为 153.88 万元。预计年耗用燃煤 30.25 吨，燃煤单价按 347 元/吨测算，则年燃煤费为 1.05 万元。预计年用电量 379.35 万度，电费单价按 0.73 元/度测算，则年电费为 276.93 万元。本项目年平均外购燃料及动力费 437.65 万元。

人员工资及福利费：项目劳动定员 20 人，其中工人 15 人，年平均工资 2.40 万元；技术人员 3 人，年平均工资 3.00 万元；管理人员 2 人，年平均工资 3.60 万元。工资根据长春市 GDP 近三年平均增速，每三年增长 4.6%。工资年平均估算总额为 52.20 万元，福利费按工资总额的 14% 计算，工资及福利费年

平均合计为 59.51 万元。

修理费：根据长春市人民政府 2021 年第 14 次专题会议纪要《研究创新产业园二期基础设施项目进展相关事宜》，永春 2 号热源热网项目建成后，该国有资产归润德集团所有，供热集团采用租赁方式使用该热源及热网，租赁期间维修运营费用由供热集团负责。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，项目修理费按固定资产原值（扣除热源热网固定资产原值和建设期利息）工程费用的 0.5% 计算，经测算，2024 年修理费按污水处理厂设备和房屋建筑物原值 57,612.23 作为基数 $\times 0.5\% = 288.06$ 万元，2015 年及以后的修理费为（固定资产原值 964425.15 - 热源厂一二三期建设投资 54,889.74 - 热力网建设投资 13133.01 - 建设期利息 61,963.00） $\times 0.5\% = 4,172.20$ 万元/年。按长春市 GDP 近三年平均增速，每三年增长 4.6%。

其他管理费用：按工资及福利费的 20% 估算。根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）相关规定，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人员定额或取工资及福利费总

额的倍数估算。根据本项目特点，按工资及福利费的 20%估算，则其他管理费用为 11.90 万元/年。

其他营业费用：按营业收入的 1%估算。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。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，按营业收入的 1%估算。

根据上述原则，经测算预测期内项目成本费用情况如下：

单位：万元

年度	外购燃料及动力费	工资及福利费	修理费	其他管理费用	其他营业费用	合计
2023 年	-	59.51	-	11.90	30.80	102.21
2024 年	-	59.51	288.06	11.90	193.67	553.14
2025 年	437.65	59.51	4,172.20	11.90	964.55	5,645.81
2026 年	437.65	62.24	4,172.20	12.45	964.55	5,649.09
2027 年	437.65	62.24	4,172.20	12.45	1,080.59	5,765.13
2028 年	457.77	62.24	4,364.12	12.45	1,135.67	6,032.25
2029 年	457.77	65.12	4,364.12	13.02	1,135.67	6,035.70
2030 年	457.77	65.12	4,364.12	13.02	1,212.04	6,112.07
2031 年	478.82	65.12	4,564.87	13.02	1,212.04	6,333.87
2032 年	478.82	68.10	4,564.87	13.62	1,235.57	6,360.98
2033 年	478.82	68.10	4,564.87	13.62	1,356.28	6,481.69
2034 年	500.86	68.10	4,774.85	13.62	1,356.28	6,713.71
2035 年	500.86	71.24	4,774.85	14.25	1,479.23	6,840.43
2036 年	500.86	71.24	4,774.85	14.25	1,692.69	7,053.89
2037 年	523.89	71.24	4,994.49	14.25	1,756.93	7,360.80
2038 年	523.89	74.52	4,994.49	14.90	1,992.27	7,600.07
2039 年	261.94	37.26	2,497.25	7.45	1,963.92	4,767.82

合计	6,935.02	1,090.41	66,402.41	218.07	20,762.75	95,408.66
----	----------	----------	-----------	--------	-----------	-----------

(3) 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：a 销项税额：项目污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入销项增值税税率 9%。经计算测算期销项税额为 27,690.84 万元；b 进项税额：修理费按 9%的税率计征，燃料和动力费中进项税率按照电费 13%，水费 9%，汽油 13%，柴油 13%，燃煤 13%计算，其他管理费用及其他营业费用按 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、机器设备按 13%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 73,058.92 万元，经营期增值税进项税额为 7,465.21 万元，因此抵扣后应纳增值税为 0。

②税金及附加

城市维护建设税按增值税的 7%计征。

教育费附加按增值税的 3%计征。

地方教育费附加按增值税的 2%计征。

企业所得税按应纳税所得额的 25%计征。（污水处理厂、热源厂排水管线和暗渠、热力一次网出租收入 335,364.49-销

项税额 27,690.84-经营成本 95,408.66+经营期进项税额 7,465.21-折旧费 431,722.41-摊销费 19,513.88-经营期利息费用 408,070.00) *25%+未弥补亏损超期不可扣除金额 163,777.07=3,883.05 万元。

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：

单位：万元

年度	增值税	税金及附加	企业所得税	合计
2023 年	-	-	432.78	432.78
2024 年	-	-	3,450.27	3,450.27
2025 年至 2039 年	-	-	-	-
合计	-	-	3,883.05	3,883.05

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）：

年度	项目收入	计提土地出让 各项资金	经营成本费用	企业所得税	净收益
2023 年	3,079.83	-	102.21	432.78	2,544.84
2024 年	19,367.26	-	553.14	3,450.27	15,363.85
2025 年	96,455.19	8,210.45	5,645.81	-	82,598.93
2026 年	96,455.19	8,210.45	5,649.09	-	82,595.65
2027 年	108,059.04	9,484.60	5,765.13	-	92,809.31
2028 年	113,566.84	10,084.46	6,032.25	-	97,450.13
2029 年	113,566.84	10,084.46	6,035.70	-	97,446.68
2030 年	121,204.06	10,933.79	6,112.07	-	104,158.20
2031 年	121,204.06	10,933.79	6,333.87	-	103,936.40
2032 年	123,557.44	11,193.32	6,360.98	-	106,003.14
2033 年	135,627.89	12,523.99	6,481.69	-	116,622.21
2034 年	135,627.89	12,523.99	6,713.71	-	116,390.19

2035 年	147,923.19	13,880.96	6,840.43	-	127,201.80
2036 年	169,269.46	16,229.21	7,053.89	-	145,986.36
2037 年	175,693.46	16,938.63	7,360.80	-	151,394.03
2038 年	199,227.11	19,510.67	7,600.07	-	172,116.37
2039 年	196,392.43	20,401.67	4,767.82	-	171,222.94
合计	2,076,277.18	191,144.44	95,408.66	3,883.05	1,785,841.03

根据上述测算数据，本项目现金流量情况如下（单位：万元）：根据上述测算数据，本项目现金流量情况如下：

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	现金流入	3,096,111.00	80,000.00	241,140.88	356,150.08	364,989.95	96,455.19
1	业务活动现金收入	2,076,277.18	-	-	3,079.83	19,367.26	96,455.19
1.1	污水处理厂出租收入	91,810.53	-	-	-	5,923.26	5,923.26
1.2	热源厂一期出租收入	44,174.96	-	-	2,677.27	2,677.27	2,677.27
1.3	热源厂二期出租收入	15,119.17	-	-	-	975.43	975.43
1.4	热源厂三期出租收入	28,200.76	-	-	-	-	1,944.88
1.5	排水管线和暗渠出租收入	135,126.05	-	-	-	8,717.81	8,717.81
1.6	热力一次网出租收入	20,933.02	-	-	402.56	1,073.49	1,341.86
1.7	住宅用地出让收入	926,938.00	-	-	-	-	47,244.56
1.8	住宅配套费收入	22,008.00	-	-	-	-	1,260.00
1.9	商服用地出让收入	766,478.69	-	-	-	-	25,410.12
1.10	商服配套费收入	25,488.00	-	-	-	-	960.00
2	融资活动现金流入	815,000.00	80,000.00	200,000.00	309,000.00	226,000.00	-
2.1	债券融资款	815,000.00	80,000.00	200,000.00	309,000.00	226,000.00	
3	资本金投入	204,833.82	-	41,140.88	44,070.25	119,622.69	
二	项目现金流出	2,667,504.85	-	319,186.13	352,381.94	348,087.30	50,820.20
1	业务活动现金流出	292,141.82	-	-	534.99	5,709.08	13,856.26
1.1	各项税费	3,883.05	-	-	432.78	3,450.27	-

1.2	计提各项资金	191,144.44	-	-	-	-	-	8,210.45
1.3	经营成本费用	95,408.66	-	-	-	102.21	553.14	5,645.81
1.4	流动资金	1,705.67					1,705.67	
2	建设投资支出	956,165.15	-	312,014.13	333,000.00	311,151.02		
3	融资活动现金流出	1,419,197.88	-	7,172.00	18,846.95	31,227.20		36,963.94
3.1	债券发行费用	-						
3.2	偿还债券本金	815,000.00	-	-	-	-	-	-
3.3	支付债券利息	460,843.00	-	7,172.00	18,115.50	29,618.00		34,477.00
3.4	偿还原土储债券本金	119,462.40						
3.5	支付原土储债券利息	23,892.48			731.45	1,609.20		2,486.94
三	现金结余							
1	期初现金			80,000.00	1,954.75	5,722.89		22,625.54
2	期内变动	428,606.15	80,000.00	-78,045.25	3,768.14	16,902.65		45,634.99
3	期末现金	428,606.15	80,000.00	1,954.75	5,722.89	22,625.54		68,260.53

(续)

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
--	现金流入	96,455.19	108,059.04	113,566.84	113,566.84	121,204.06	121,204.06	123,557.44
1	业务活动现金收入	96,455.19	108,059.04	113,566.84	113,566.84	121,204.06	121,204.06	123,557.44
1.1	污水处理厂出租收入	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26
1.2	热源厂一期出租收入	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27
1.3	热源厂二期出租收入	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43

1.4	热源厂三期出租收入	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88
1.5	排水管线和暗渠出租收入	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81
1.6	热力一次网出租收入	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86
1.7	住宅用地出让收入	47,244.56	49,417.83	49,417.83	49,417.83	49,417.83	55,137.12	55,137.12	57,434.50	57,434.50
1.8	住宅配套费收入	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,344.00	1,344.00	1,400.00	1,400.00
1.9	商服用地出让收入	25,410.12	34,552.70	39,868.50	39,868.50	41,702.43	41,702.43	41,702.43	41,702.43	41,702.43
1.10	商服配套费收入	960.00	1,248.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
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	51,701.23	72,727.19	76,584.35	75,710.06	75,758.01	86,894.54	86,894.54	69,704.87	69,704.87
1	业务活动现金流出	13,859.54	15,249.73	16,116.71	16,120.16	17,045.86	17,267.66	17,267.66	17,554.30	17,554.30
1.1	各项税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	计提各项资金	8,210.45	9,484.60	10,084.46	10,084.46	10,933.79	10,933.79	10,933.79	11,193.32	11,193.32
1.3	经营成本费用	5,649.09	5,765.13	6,032.25	6,035.70	6,112.07	6,333.87	6,333.87	6,360.98	6,360.98
1.4	流动资金									
2	建设投资支出									
3	融资活动现金流出	37,841.69	57,477.46	60,467.64	59,589.90	58,712.15	69,626.88	69,626.88	52,150.57	52,150.57
3.1	债券发行费用									
3.2	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	16,000.00	16,000.00
3.3	支付债券利息	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00	34,477.00

3.4	偿还原土储债券本金		18,286.33	21,943.60	21,943.60	21,943.60	33,736.07	1,609.20
3.5	支付原土储债券利息	3,364.69	4,714.13	4,047.04	3,169.30	2,291.55	1,413.81	64.37
三	现金结余							
1	期初现金	68,260.53	113,014.49	148,346.35	185,328.83	223,185.61	268,631.66	302,941.18
2	期内变动	44,753.96	35,331.85	36,982.49	37,856.78	45,446.05	34,309.52	53,852.57
3	期末现金	113,014.49	148,346.35	185,328.83	223,185.61	268,631.66	302,941.18	356,793.75

(续)

序号	项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	现金流入	135,627.89	135,627.89	147,923.19	169,269.46	175,693.46	199,227.11	196,392.43
1	业务活动现金收入	135,627.89	135,627.89	147,923.19	169,269.46	175,693.46	199,227.11	196,392.43
1.1	污水处理厂出租收入	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	5,923.26	2,961.63
1.2	热源厂一期出租收入	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	2,677.27	1,338.64
1.3	热源厂二期出租收入	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	975.43	487.72
1.4	热源厂三期出租收入	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	1,944.88	972.44
1.5	排水管线和暗渠出租收入	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	8,717.81	4,358.90
1.6	热力一次网出租收入	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	1,341.86	670.93
1.7	住宅用地出让收入	60,076.50	60,076.50	72,091.80	75,408.00	81,692.00	81,692.00	85,449.85
1.8	住宅配套费收入	1,400.00	1,400.00	1,680.00	1,680.00	1,820.00	1,820.00	1,820.00
1.9	商服用地出让收入	50,890.88	50,890.88	50,890.88	68,440.95	68,440.95	91,254.60	95,452.32
1.10	商服配套费收入	1,680.00	1,680.00	1,680.00	2,160.00	2,160.00	2,880.00	2,880.00
2	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-

偿还债券本息情况

本项目出让地块为 2019 年永春新区土地储备项目其中一部分，永春新区土地储备项目收储区域面积 3601.05 公顷。按照原定计划，申请土地储备专项债券资金 3264000 万元，土地储备专项债券包括 2018 年已发行 2 亿元，2019 年已发行 30 亿元，2020 年拟发行 50 亿元、2021 年拟发行 60 亿元，2022 年拟发行 60 亿元，2023 年拟发行 60 亿元，2024 年拟发行 60 亿元，2025 年拟发行 4.4 亿元。目前，2020 年和 2021 年均未继续发行土地储备专项债券资金，本项目拟按照 2022 年拟发行 50 亿元、2023 年拟发行 60 亿元，2024 年拟发行 60 亿元，2025 年拟发行 60 亿元，2026 年拟发行 60 亿元，2027 年拟发行 4.4 亿元考虑。债券利息暂按 4%考虑，每年付息一次。2025 年-2039 年本项目共出让土地 1317000 m²，占永春新区土地储备项目收储区域面积 3601.05 公顷比例为 3.66%，2023 年-2032 年需偿还永春新区土地储备专项债券本息合计为 143,354.88 万元，其中本金 119,462.40 万元，利息 23,892.48 万元。在计算本项目收益时，把此债券本息合计 143,354.88 万元扣除后，再计算最终收益。

已发行土储债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	-	18,286.33	-	4.00%	-	-
2023 年	18,286.33	21,943.60	-	4.00%	731.45	731.45
2024 年	40,229.93	21,943.60	-	4.00%	1,609.20	1,609.20
2025 年	62,173.53	21,943.60	-	4.00%	2,486.94	2,486.94

2026 年	84,117.13	33,736.07	-	4.00%	3,364.69	3,364.69
2027 年	117,853.20	1,609.20	18,286.33	4.00%	4,714.13	23,000.46
2028 年	101,176.07	-	21,943.60	4.00%	4,047.04	25,990.64
2029 年	79,232.47	-	21,943.60	4.00%	3,169.30	25,112.90
2030 年	57,288.87	-	21,943.60	4.00%	2,291.55	24,235.15
2031 年	35,345.27	-	33,736.07	4.00%	1,413.81	35,149.88
2032 年	1,609.20	-	1,609.20	4.00%	64.37	1,673.57
合计	-	-	119,462.40	-	23,892.48	143,354.88

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		100,000.00		4.30%	2,150.00	2,150.00
2023 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2024 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2025 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2026 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2027 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2028 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2029 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2030 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2031 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2032 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2033 年	100,000.00		20,000.00	4.30%	4,300.00	24,300.00
2034 年	80,000.00		20,000.00	4.30%	3,440.00	23,440.00
2035 年	60,000.00		20,000.00	4.30%	2,580.00	22,580.00
2036 年	40,000.00		20,000.00	4.30%	1,720.00	21,720.00
2037 年	20,000.00		20,000.00	4.30%	430.00	20,430.00
合计		100,000.00	100,000.00	-	57,620.00	157,620.00

2022 年第二次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
2022 年		100,000.00		4.30%	2,150.00	2,150.00
2023 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2024 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2025 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2026 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2027 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2028 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2029 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2030 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2031 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2032 年	100,000.00			4.30%	4,300.00	4,300.00
2033 年	100,000.00		20,000.00	4.30%	4,300.00	24,300.00
2034 年	80,000.00		20,000.00	4.30%	3,440.00	23,440.00
2035 年	60,000.00		20,000.00	4.30%	2,580.00	22,580.00
2036 年	40,000.00		20,000.00	4.30%	1,720.00	21,720.00
2037 年	20,000.00		20,000.00	4.30%	430.00	20,430.00
合计		100,000.00	100,000.00	-	57,620.00	157,620.00

2021 年已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
2021 年	-	80,000.00	-	3.59%	-	-
2022 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2023 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2024 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2025 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2026 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2027 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2028 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00

2029 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2030 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2031 年	80,000.00	-	-	3.59%	2,872.00	2,872.00
2032 年	80,000.00	-	16,000.00	3.59%	2,872.00	18,872.00
2033 年	64,000.00	-	16,000.00	3.59%	2,297.60	18,297.60
2034 年	48,000.00	-	16,000.00	3.59%	1,723.20	17,723.20
2035 年	32,000.00	-	16,000.00	3.59%	1,148.80	17,148.80
2036 年	16,000.00	-	16,000.00	3.59%	574.40	16,574.40
合计	-	80,000.00	80,000.00	-	37,336.00	117,336.00

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		309,000.00		4.30%	6,643.50	6,643.50
2024 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2025 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2026 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2027 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2028 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2029 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2030 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2031 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2032 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2033 年	309,000.00			4.30%	13,287.00	13,287.00
2034 年	309,000.00		61,800.00	4.30%	13,287.00	75,087.00
2035 年	247,200.00		61,800.00	4.30%	10,629.60	72,429.60
2036 年	185,400.00		61,800.00	4.30%	7,972.20	69,772.20
2037 年	123,600.00		61,800.00	4.30%	5,314.80	67,114.80
2038 年	61,800.00		61,800.00	4.30%	1,328.70	63,128.70
合计		309,000.00	309,000.00	-	178,045.80	487,045.80

2024 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
2024 年		226,000.00		4.30%	4,859.00	4,859.00
2025 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2026 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2027 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2028 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2029 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2030 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2031 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2032 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2033 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2034 年	226,000.00			4.30%	9,718.00	9,718.00
2035 年	226,000.00		45,200.00	4.30%	9,718.00	54,918.00
2036 年	180,800.00		45,200.00	4.30%	7,774.40	52,974.40
2037 年	135,600.00		45,200.00	4.30%	5,830.80	51,030.80
2038 年	90,400.00		45,200.00	4.30%	3,887.20	49,087.20
2039 年	45,200.00		45,200.00	4.30%	971.80	46,171.80
合计		226,000.00	226,000.00	-	130,221.20	356,221.20

(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 1,785,841.03 万元，债券本息合计为 1,275,843.00 万元，包括项目用地原土储债券本息 143,354.88 万元，合计 1,419,197.88 万元，项目本息覆盖倍数为 1.26 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	-	-	-	-	-
2022 年	-	7,172.00	7,172.00	-	-
2023 年	-	17,470.50	17,470.50	3,079.83	2,544.84
2024 年	-	28,973.00	28,973.00	19,367.26	15,363.85
2025 年	-	34,477.00	34,477.00	96,455.19	82,598.93
2026 年	-	34,477.00	34,477.00	96,455.19	82,595.65
2027 年	-	34,477.00	34,477.00	108,059.04	92,809.31
2028 年	-	34,477.00	34,477.00	113,566.84	97,450.13
2029 年	-	34,477.00	34,477.00	113,566.84	97,446.68
2030 年	-	34,477.00	34,477.00	121,204.06	104,158.20
2031 年	-	34,477.00	34,477.00	121,204.06	103,936.40
2032 年	16,000.00	34,477.00	50,477.00	123,557.44	106,003.14
2033 年	56,000.00	33,902.60	89,902.60	135,627.89	116,622.21
2034 年	111,800.00	31,608.20	143,408.20	135,627.89	116,390.19
2035 年	163,000.00	26,914.40	189,914.40	147,923.19	127,201.80
2036 年	163,000.00	20,019.00	183,019.00	169,269.46	145,986.36
2037 年	147,000.00	12,263.60	159,263.60	175,693.46	151,394.03
2038 年	107,000.00	5,602.90	112,602.90	199,227.11	172,116.37
2039 年	51,200.00	1,100.80	52,300.80	196,392.43	171,222.94
合计	815,000.00	460,843.00	1,275,843.00	2,076,277.18	1,785,841.03
原土储债券	119,462.40	23,892.48	143,354.88		
总计	934,462.40	484,735.48	1,419,197.88	2,076,277.18	1,785,841.03
本息覆盖倍数				1.46	1.26

（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

（1）为创新产业园内重点项目提供配套

东北亚国际博览城位于创新产业园内，以商业和居住用地为主，规划功能主要包括六大产业中心，四大智慧社区，两大城市公园，三所九年一贯制学校及一所医院等。项目的落位势必需要解决交通、水、电、气、热等市政基础设施，本工程的建成，可构筑区域内完善的交通及市政管网，方便居民出行，美化生活环境。

（2）城市发展和交通发展的需求

创新产业园内绕城高速以南，现状主要道路有长乐公路、前进大街及人民大街，其中人民大街为现状高速公路，长乐公路为三级公路。此外，永春区内现状乡道多为沥青或水泥路面，其他还有一些等级较低的砂石路。

该区域内多数现状道路等级较低，通行能力不高，造成了永春区与市中心区及其他城市组团的联系不便，不能满足永春区域未来经济发展的需要。

（3）完善市政排水管网的需要

该区域内目前没有雨水和污水管道，本次建设完善的雨水和污水管道，将项目地自然降水及居民生活污水均排放至既有雨水管线和污水管线内。另外在设计中融入海绵城市理念，海绵城市就是城市能够像海绵一样，在适应环境变化和应对自然灾害等方面具有良好的“弹性”，下雨时吸水、蓄水、渗水、净水，需要时将蓄存的水“释放”并加以利用。将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝安全的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存、渗透和净化，促进雨水资源的利用。

（4）对促进地区经济发展有重要意义

为完善城市职能，增强城市功能结构，必须统筹规划中心城市的建设发展，加强各功能区之间的沟通联系。本项目的建设会改变整个城市运输网络的服务水平，提高城市的可达性，而这种可达性的提高在空间分布上的不均匀性，使城市内部经济活动会重新进行区位选择，从而宏观调整和引导城市功能结构。

从对城区空间的联络看，人民大街下穿隧道工程的修建可以构筑一条中心城区北部区域与南部区域的重要交通走廊，成为连接长春市南北两翼的交通纽带，也会推进人民大街南延长线的启动，而人民大街南延长线将连接到永春区域，有利于带动永春区域的整体开发。

综上所述，长春国家区域创新中心创新产业园二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

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》、《永春智慧新区产业规划说明》、《永春新区空间发展概念规划》、《永春镇总体规划（2014-2020）》、《永春镇控制性详细规划》，创新产业园二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。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污水处理厂出租收入 91810.53 万元、热源厂出租收入 87494.89 万元、排水管线和暗渠出租收入 135126.05 万元、热力一次网出租收入 20933.02 万元、住宅用地出让收入 926938.00 万元、住宅配套费收入 22008.00 万元、商服用地出让收入 766478.69 万元、商服配套费收入 25488.00 万元。项目运营期收入合计 2076277.18 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 1019833.82 万元，其中建筑安装工程费为 719072.70 万元，其他费用为 150168.35 万元，预备费为 86924.10 万元，建设期利息为 61963.00 万元，流动资金 1705.67 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二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二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）项目投资渠道是否合法合规，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 1019833.82 万元，其中财政统筹安排 204833.82 万元，占项目总投资的 20.09%；申请地方政府专项债券 815000.00 万元，占项目总投资的 79.91%。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）项目投资规模与地区经济发展相匹配

本项目总投资 1019833.82 万元，包括企业自有资金及专项债资金。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

《关于调整长春国家区域创新中心创新产业园范围的函》

《建设项目用地预审与选址意见书》

《关于长春国家区域创新中心创新产业园二期基础设施项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》

《关于同意调整永春新区土地储备项目收储范围的批复》

《建设用地规划许可证》（地字第 2201018202100010 号、地字第 2201018202100009 号、地字第 2201018202100033 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二期基础设施项目初步设计的批复》

（2）正在办理的相关批件

施工许可证。

（3）尚未取得的相关批件及计划取得时间

施工许可证：2022 年 6 月。

(4) 土地征拆、摘牌的进行情况

2022 年建设内容区域征拆已完成。

(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

项目实施进度为 4 年，即从 2021 年 9 月 ~ 2024 年 12 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，年内计划形象进度：抚长被交道路投影部分完成、博览城配套道路主体及排水工程完成、人民大街下穿隧道完成导行道路和下穿主体结构的 40%、污水处理厂完成建筑主体工程 80%、热源厂完成建筑主体工程 80%。

(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 204833.82 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二期基础设施项目资本金安排情况的说明》，地方政府自筹资金 204833.82 万元，将根据项目进度分批列入 2021、2022、2023、2024 年长春市本级财政预算。

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污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、住宅用地出让收入、住宅配套费收入、商服用地出让收入、商服配套费收入。

1. 项目收入

（1）项目收入来源

项目预期收入包括污水处理厂出租收入、热源厂出租收入、排水管线和暗渠出租收入、热力一次网出租收入、住宅用地出让收入、住宅配套费收入、商服用地出让收入、商服配套费收入。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 2076277.18 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 2076277.18 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 1785841.03 万元。

2. 项目成本

(1) 项目成本

运营期成本费用合计 95408.66 万元。外购燃料及动力费 6935.02 万元、工资及福利费 1090.41 万元、修理费 66402.41 万元、其他管理费用 218.07 万元、其他营业费用 20762.75 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 95408.66 万元。

预期项目收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.26 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 4 年，从 2021 年 9 月-2024 年 12 月，目前，该项目已正式开工建设。债券资金需求 815000.00 万元，其中 2022 年拟申请发行专项债券 200000.00 万元，2023 年拟申请发行专项债券 309000.00 万元，2024 年拟申请发行专项债券 226000.00 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 200000.00 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二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；项目整体的资金覆盖倍数达到 1.25 倍，能够有效抵御市场波动带来的外部风险。

（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。可带动大量的就业。

（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（200000万元）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的监控。

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。

长春润德投资集团有限公司主要负责按照长春市城乡建设委员会确定的项目实施方案，按照项目规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好专项债券发行各项准备工作，全力

推进项目建设，确保工程进度和质量，并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目经营活动净现金流量或收益全部覆盖已发行债券本息。

九、债券资金使用、偿还保障措施

具体措施为：1. 纳入财政专户管理；2. 项目单位在拨付过程中设立三方监管账户；3. 项目单位在债券还本付息过程中设立了还款准备账户用于归集债券还本付息资金。

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，项目单位将通过用其他项目所产生的综合收益、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。