



债券基本信息

<p>债券名称</p>	<p>2023年吉林省棚改专项债券（五期）—2023年吉林省政府专项债券（二十四期）</p>	<p>债券类型</p>	<p>土地储备  <input checked="" type="checkbox"/>棚户区改造            交通基础设施              政府收费公路              铁路              轨道交通              城市停车场              其他交通基础设施            能源              城乡电网              天然气管网              储气设施              其他能源项目            农林水利            生态环保              城镇污水垃圾处理              其他            民生服务              职业教育              托幼              其他教育项目              医疗              养老              其他民生服务            冷链物流设施            市政和产业园区基础设施            城镇老旧小区改造            新型基础设施            扶贫              乡村振兴              文化旅游              其他</p>
<p>计划发行额(亿元)</p>	<p>5.06</p>	<p>债券期限</p>	<p>10年</p>
<p>其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(亿元)</p>	<p>0</p>	<p>招标/承销日</p>	<p>2023-08-30</p>
<p>信用评级结果</p>	<p>AAA</p>	<p>还本方式</p>	<p>分期还本</p>

项目总体信息

对应项目数量 (个)		7									
债券存续期内项目总投资 (亿元)		51.1395									
其中: 不含专项债券的项目资金 (亿元)		14.0757									
专项债券融资 (亿元)		31.2600									
其他债务融资 (亿元)		5.8038									
项目分年融资计划 (亿元)											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	2.4000	1.5000	7.3500	13.5600	3.5250	2.9250	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资	2.7180	2.2158	0.8700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
债券存续期内总收益 (亿元)		59.2289									
债券存续期内分年收益 (亿元)											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	3.0933
2024年	6.1745	2025年	11.4252	2026年	9.8348	2027年	6.0605	2028年	6.1987	2029年	9.0355
2030年	2.5672	2031年	1.4062	2032年	1.8512	2033年	1.5817	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.16									
债券存续期内项目总债务融资本息 (亿元)		48.5048	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息		1.22						
债券存续期内项目总债务融资本金 (亿元)		37.0638	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金		1.60						
债券存续期内项目总地方债券融资本息 (亿元)		41.3208	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息		1.43						
债券存续期内项目总地方债券融资本金 (亿元)		31.2600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金		1.89						

项目1

项目名称	2021-2023年德惠市城市棚户区安置房续建项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.2800										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	项目由2处棚户区安置房组成，项目总用地面积为187636 m <sup>2</sup> ，总建筑面积共计312910.09 m <sup>2</sup>										
项目建设期	2022年到2025年										
项目运营期	2026年到2035年										
本项目本次拟发行债券期限	10年										
债券存续期内项目总投资（亿元）	15.4630										
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）	3.7630										
专项债券融资（亿元）	11.7000										
其他债务融资（亿元）	0.0000										
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	0.0000	0.0000	2.5000	3.3500	2.9250	2.9250	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
<b>债券存续期内总收益（亿元）</b>			<b>17.1724</b>								
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000
2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	3.1997	2027年	3.4932	2028年	3.4932	2029年	6.9863
2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
<b>债券存续期内项目总收益/项目总投资</b>			<b>1.11</b>								
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	15.1161	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.14		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	11.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.47		
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）	15.1161	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.14		
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）	11.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.47		

项目收益预测依据	项目为棚户区改造安置房建设项目，收入主要为出让惠新棚户区、松柏棚户区、龙凤棚户区B区、北惠新棚户区拆迁后所腾空的土地所得。根据《自然资源局说明》，惠新棚户区、松柏棚户区、龙凤棚户区B区、北惠新棚户区拆迁后可腾空土地面积共计1261044 m <sup>2</sup> ，可拆迁户数共计5231户。由于“2021-2023年德惠市城市棚户区安置房续建项目”中已拆迁了1616户，相对应的出让土地面积为372000 m <sup>2</sup> ，则可用于本项目出让的土地面积为889044 m <sup>2</sup> 。参照德惠市近三年土地出让的价格，综合考虑基准年、区域位置及GDP增长速度等因素，确定项目出让商住混合用地的地价按照2,200.00元/m <sup>2</sup> 进行测算。项目收益171,723.55万元。
----------	--

项目2

项目名称	2021-2023年德惠市棚户区改造安置房建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.7000										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	项目总用地面积为77313.45 m <sup>2</sup> ，总建筑面积为124750.09 m <sup>2</sup> ，其中：地上建筑面积为124545.74 m <sup>2</sup> 、地下建筑面积为204.35 m <sup>2</sup> 。 建筑面积构成：住宅建筑面积115321.97 m <sup>2</sup> ；车库建筑面积7105.34 m <sup>2</sup> ；公建建筑面积2322.78 m <sup>2</sup> （含地下设备用房建筑面积204.35 m <sup>2</sup> ）。										
项目建设期	2021年到2023年										
项目运营期	2024年到2040年										
本项目本次拟发行债券期限	10年										
债券存续期内项目总投资（亿元）	6.7297										
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）	1.4797										
专项债券融资（亿元）	5.2500										
其他债务融资（亿元）	0.0000										
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	0.0000	0.5000	2.0500	2.7000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
<b>债券存续期内总收益（亿元）</b>	<b>7.4057</b>										
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	2.1775
2024年	2.2174	2025年	3.0108	2026年	0.0000	2027年	0.0000	2028年	0.0000	2029年	0.0000
2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
<b>债券存续期内项目总收益/项目总投资</b>	<b>1.10</b>										
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	6.6680			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.11			
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	5.2500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.41			
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）	6.6680			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.11			
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）	5.2500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				1.41			
项目收益预测依据	项目产生的收益主要来源为安置后剩余的住宅用地土地出让收益。根据《自然资源局说明》，住宅土地使用面积372000 m <sup>2</sup> ，预计在2024—2026年完成出让，土地出让比例为30%、30%、40%。根据《德惠市人民政府关于公布实施城镇基准地价的通知》（德府发[2016]30号）基准地价及纯收益价格表的基础上，结合德惠市近三年成交单价，剩余地块的住宅用地出单价按2,300.00元/平方米预测。。项目收益74,057.19万元。										

项目3

项目名称		双辽市2022年棚户区改造建设项目									
项目类型（一级）		棚户区改造									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		0.6500									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）		0.0000									
项目简要描述		征收、拆迁棚户区地块六处： 宗地编号PG-09，东至食品公司综合楼，西至农联社，南至加油站，北至雍景第小区； 宗地编号PG-10，东至林业小区，西至司法局，南至供电局家属楼，北至大众剧场； 宗地编号PG-18，东至新市街，西至小区东街，南至南一路，北至南广路； 宗地编号PG-28，东至现状路，西至郑家屯大街，南至迎宾路，北至菜地； 宗地编号PG-21，东至郑家屯大街，西至桂兰路，南至迎宾路，北至南一路； 宗地编号PG-29，东至郑家屯大街，西至桂兰路，南至南一路，北至南广路。									
项目建设期		2021年到2024年									
项目运营期		2025年到2030年									
本项目本次拟发行债券期限		10年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		4.5144									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		0.9144									
专项债券融资（亿元）		3.6000									
其他债务融资（亿元）		0.0000									
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
		2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后	
专项债券融资		0.0000	0.0000	1.7200	1.2800	0.6000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
债券存续期内总收益（亿元）		<b>6.8140</b>									
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000
2024年	0.0000	2025年	1.9103	2026年	1.8899	2027年	0.6649	2028年	0.6377	2029年	0.5603
2030年	1.1511	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资		<b>1.51</b>									
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		5.0383	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.35	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		3.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.89	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）		5.0383	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.35	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）		3.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.89	

项目收益预测依据	本项目收益来源为土地出让收益、商建销售收益、政府补助收入，根据中国土地网 ( <a href="http://www.chinalands.com/">http://www.chinalands.com/</a> ) 的公开数据，双辽市近期临近地块、大宗土地出让情况，根据项目地周边房价测算，项目2025-2030年可产生收入7.75亿元，收益6.81亿元。
----------	---

项目4

项目名称		榆树市2021年城镇棚户区改造项目									
项目类型（一级）		棚户区改造									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		0.2000									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）		0.0000									
项目简要描述		项目新建回迁小区总用地面积60808 m <sup>2</sup> ，总建筑面积97554.15 m <sup>2</sup> （不含商业），其中住宅建筑面积82290.41 m <sup>2</sup> ，共计936套，地上公建建筑面积3127.98 m <sup>2</sup> ，地下车库建筑面积12135.76 m <sup>2</sup> 。场区绿化12770.00 m <sup>2</sup> ，场区道路及硬化7297.00 m <sup>2</sup> ，围墙1225m，大门2座，给水管线620m，消防管线620m，污水管线620m，雨水管线620m，供电管线620m，弱电管线620m，燃气管线620m，供热管线620m。									
项目建设期		2021年到2024年									
项目运营期		2023年到2033年									
本项目本次拟发行债券期限		10年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		4.6972									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		1.0672									
专项债券融资（亿元）		3.6300									
其他债务融资（亿元）		0.0000									
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
		2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后	
专项债券融资		0.0000	0.0000	0.6300	3.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
债券存续期内总收益（亿元）				5.8733							
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.9158
2024年	0.2938	2025年	2.5479	2026年	2.1158	2027年	0.0000	2028年	0.0000	2029年	0.0000
2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.25							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				4.4173	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.33
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				3.6300	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.62
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				4.4173	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.33
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				3.6300	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.62
项目收益预测依据		在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价榆树市2021年城镇棚户区改造项目债券存续期内预计业务活动产生的土地出让净收益为58,732.91万元，偿还债务本息为44,172.84万元，本息覆盖倍数为1.33倍，收益状况良好，还款能力有保障，可以实现项目收益与融资自求平衡。									

项目5

项目名称	松原市2019年水利局天河金都小区东（二期）棚改（城中村）建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.0000										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	项目共征收居民300户，征收土地面积76.41万 m <sup>2</sup> ，征收居民建筑面积2.4万 m <sup>2</sup> 。安置回迁居民210户，货币补偿安置居民18户；组织居民购买存量房72户。项目安置区总占地面积37378.19万 m <sup>2</sup> ，其中回迁房屋用地面积22251.19 m <sup>2</sup> 。总建筑面积73832.68 m <sup>2</sup> ，其中住宅建筑面积41647.40 m <sup>2</sup> ，新建公司持有经营性用房建筑面积9733.28 m <sup>2</sup> ，地下停车场建筑面积22452.00 m <sup>2</sup> 。绿化面积7787.85 m <sup>2</sup> ，硬化面积6606.00 m <sup>2</sup> 。										
项目建设期	2019年到2023年										
项目运营期	2024年到2035年										
本项目本次拟发行债券期限	10年										
债券存续期内项目总投资（亿元）	4.8374										
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）	1.1374										
专项债券融资（亿元）	3.7000										
其他债务融资（亿元）	0.0000										
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	1.7000	0.0000	0.0000	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
<b>债券存续期内总收益（亿元）</b>			<b>6.5295</b>								
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000
2024年	0.7906	2025年	0.8272	2026年	0.8272	2027年	0.8272	2028年	0.8272	2029年	0.4963
2030年	0.5790	2031年	0.5790	2032年	0.7759	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
<b>债券存续期内项目总收益/项目总投资</b>			<b>1.35</b>								
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				5.2680	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.24	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				3.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.76	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				5.2680	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.24	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				3.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.76	

项目收益预测依据	<p>项目产生的收益主要来源为土地出让收入。根据松原市人民政府出具的《关于棚户区改造项目申请专项债券相关事项的通知》（松政函[2023]69号）文件内容，棚户区改造项目偿还发行专项债券本金和利息收益的通知，各项目土地出让收益及配套商业设施销售收益偿还债务本金和利息，有结余土地的项目可以将结余土地补充到其他土地不足的项目中，以达到整体平衡。土地出让单价：经查询近五年以来松原市类似地段或区域相关土地出让信息，参考已交易的地块的成交价格进行预测，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，确定本项目出让土地的地价。土地出让面积根据根据松原市人民政府出具的《关于腾空可出让土地收益用于偿还发行专项债券本金和利息的通知》；根据测算的数据，在按预期GDP增速4.61%的80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡的土地相关收入为78,065.03万元，用于资金平衡的土地相关收益为65,294.72万元。</p>
----------	---

项目6

项目名称	松原市2019年二桥东侧（三期）棚改建设项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.8800										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	项目总占地面积11.1万㎡，建设内容包括新建安置小区及红线内小区道路等配套基础设施。										
项目建设期	2019年到2023年										
项目运营期	2024年到2037年										
本项目本次拟发行债券期限	10年										
债券存续期内项目总投资（亿元）	9.7570										
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）	2.6232										
专项债券融资（亿元）	1.3300										
其他债务融资（亿元）	5.8038										
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	0.0000	0.0000	0.4500	0.8800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资	2.7180	2.2158	0.8700	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
<b>债券存续期内总收益（亿元）</b>	<b>11.7971</b>										
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000
2024年	1.7396	2025年	2.2940	2026年	1.7153	2027年	1.0753	2028年	1.2408	2029年	0.9926
2030年	0.8371	2031年	0.8272	2032年	1.0753	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
<b>债券存续期内项目总收益/项目总投资</b>	<b>1.21</b>										
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	8.9950	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.31		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	7.1338	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.65		
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）	1.8110	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							6.51		
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）	1.3300	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							8.87		

项目收益预测依据	<p>项目产生的收益主要来源为土地出让收入及配套商业设施销售收入。根据松原市人民政府出具的《关于棚户区改造项目申请专项债券相关事项的通知》（松政函[2023]69号）文件内容，棚户区改造项目偿还发行专项债券本金和利息收益的通知，各项目土地出让收益及配套商业设施销售收益偿还债务本金和利息，有结余土地的项目可以将结余土地补充到其他土地不足的项目中，以达到整体平衡，将松原市铁西二期棚改（城中村）建设项目腾空土地出让面积中的11.50万㎡的用于偿还本项目的专项债券本息。经查询近五年以来松原市类似地段或区域相关土地出让信息，本次评价参考下述地块的成交价格进行预测。拟开发的棚户区改造区域地块与市内其他地块整体发展水平基本相当，随着经济的发展，本项目地块仍有较大的升值空间，根据查询信息，考虑土地的面积、成交时间等信息，对不同地块赋予不同的权重进行加权平均计算，确定本项目出让土地的地价。经测算，126,114.98万元（按GDP增速80%预计的土地出让收益），经营支出共计160.18万元，相关税费共计7,983.34万元，项目可偿债净收益共计117,971.46万元。</p>
----------	---

项目7

项目名称	松原市2019年五洋北城市棚户区改造项目										
项目类型（一级）	棚户区改造										
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.3500										
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	项目共征收居民总套数688套，征收居民总建筑面积 55040平方米，总占地面积188000平方米。新建房屋安置598套拆迁居民；货币补偿安置房屋18套，企业购房源72套。项目新建回迁安置小区总占地面积33843.35平方米，总建筑面积92211.60平方米，其中回迁住宅建筑面积55802.62平方米；经营性用房建筑面积为6430.63平方米；配套幼儿园建筑面积为1024.20平方米，配套公厕建筑面积为87.56平方米，配套设备间建筑面积197.80平方米，公共地下停车场建筑面积为28668.79平方米；新建小区内绿化11845.17平方米，小区内硬化工程15238.64平方米；新建红线内小区道路等配套基础设施占地面积16696平方米，以及配套附属设施。										
项目建设期	2019年到2023年										
项目运营期	2024年到2036年										
本项目本次拟发行债券期限	10年										
债券存续期内项目总投资（亿元）	5.1410										
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）	3.0910										
专项债券融资（亿元）	2.0500										
其他债务融资（亿元）	0.0000										
<b>项目分年融资计划（亿元）</b>											
	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后		
专项债券融资	0.7000	1.0000	0.0000	0.3500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
债券存续期内总收益（亿元）	<b>3.6369</b>										
<b>债券存续期内分年收益（亿元）</b>											
2018年及以前	0.0000	2019年	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000
2024年	1.1331	2025年	0.8351	2026年	0.0870	2027年	0.0000	2028年	0.0000	2029年	0.0000
2030年	0.0000	2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	1.5817	2034年	0.0000	2035年	0.0000
2036年	0.0000	2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000
2042年	0.0000	2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000
2048年	0.0000	2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资	<b>0.71</b>										
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.0022	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.21		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	2.0500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.77		
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）	3.0022	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.21		
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）	2.0500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1.77		

<p>项目收益预测依据</p>	<p>项目产生的收益主要来源为土地出让收入及配套商业设施销售收入。根据松原市人民政府出具的《关于棚户区改造项目申请专项债券有关事项的通知》（松政函[2023]69号）文件内容，棚户区改造项目偿还发行专项债券本金和利息收益的通知，各项目土地出让收益及配套商业设施销售收益偿还债务本金和利息，有结余土地的项目可以将结余土地补充到其他土地不足的项目中，以达到整体平衡，将松原市铁西二期棚改（城中村）建设项目腾空土地可出让面积中腾空土地可出让面积中的2.35万㎡的用于偿还本项目的专项债券本息。土地出让单价：经查询近五年以来松原市类似地段或区域相关土地出让信息，参考已交易的地块的成交价格进行预测，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，确定本项目出让土地的地价。土地出让面积根据根据松原市人民政府出具的《关于腾空可出让土地收益用于偿还发行专项债券本金和利息的通知》；配套商业设施销售收入：市场调研、查询项目所在地周边商业建筑及停车场销售价格，结合本项目的功能布局和建造成本，考虑项目所在地的区域位置及配套条件等因素，同时考虑到地理位置及谨慎性原则，商业建筑出售单价暂定为6,500.00元/㎡，停车场出售单价暂定为95,000.00元/个。</p> <p>获取的松原市能源发展有限公司建设的棚改商业用房评估报告，评估报告出具时间为2023年5月，评估截止日为2022年10月，报告中商业用房的评估结果为9,660.00元/平方米。</p> <p>获取的经开房地产公司负责的棚改项目车位销售合同，位置为宁江区，根据合同内容车位销售单价为13.00万元/个。根据测算的数据，本项目债券存续期内收入共计39,730.72万元（按GDP增速80%预计的土地出让收益），经营支出共计134.02万元，相关税费共计3,228.02万元，项目可偿债净收益共计36,368.68万元</p>
-----------------	---