

债券基本信息

债券名称	2025年吉林省棚户区改造 专项债券（二期） —2025年吉林省政府专项 债券（二十四期）	债券类型	土地储备 交通基础设施 铁路（含城际铁路和铁路专用线） 收费公路 民用机场（不含通用机场） 水运 综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用） 城市轨道交通和市域（郊）铁路 城市停车场 其他交通基础设施 能源 天然气管网和储气设施 煤炭储备设施 城乡电网（农村电网改造升级、城市配电网、边远地区高网型新能源微电网） 新能源项目（大型风电光伏基地、村镇可再生能源供热、新能源汽车充电桩、独立新型储能） 其他能源 农林水利 农业 水利 林草业 其他农林水利 生态环保 城镇污水垃圾收集处理 重点流域水环境综合治理 污泥无害化处理和资源化利用 其他生态环保 社会事业 卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施） 教育（学前教育、职业教育、普通高校学生宿舍） 养老托育 文化旅游 其他社会事业 城乡冷链等物流基础设施 城乡冷链物流设施 粮食仓储物流设施 应急物资仓储物流设施（含应急物资中转站、城郊大仓基地） 国家物流枢纽等物流基础设施 农产品批发市场 市政和产业园区基础设施 市政基础设施（供排水、供热（含供热计量改造、长距离供热管道）、供气、地下管线管廊） 产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施） 其他市政和产业园区基础设施 新型基础设施 市政、公共服务等民生领域信息化 云计算、数据中心、人工智能基础设施 轨道交通、机场、高速公路等传统基础设施智能化改造 第五代移动通信（5G）融合应用设施 国家级、省级公共技术服务和数字化转型平台 其他新型基础设施 国家重大战略项目 京津冀协同发展 长江经济带发展 “一带一路”建设 粤港澳大湾区建设 长三角一体化发展 推进海南全面深化改革开放 黄河流域生态保护和高质量发展 成渝地区双城经济圈建设 ✓保障性安居工程 城镇老旧小区改造 保障性租赁住房 公共租赁住房 ✓棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目） 城中村改造 保障性住房 扶贫 乡村振兴 其他
计划发行额 (亿元)	3.83	债券期限	10年

其中：用于
符合条件的
重大项目资
本金金额
(亿元)

0

招标/承销日

2025-11-11

信用评级结
果

AAA

还本方式

到期一次还本

项目总体信息

对应项目数量（个）				2							
债券存续期内项目总投资（亿元）				9.8805							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				3.2005							
专项债券融资（亿元）				6.6800							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资		0.0000	0.0000	1.8000	3.8300	1.0500	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	
债券存续期内项目总收益（亿元）				11.0372							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000
2026年	3.5185	2027年	6.5490	2028年	0.6309	2029年	0.2791	2030年	0.0089	2031年	0.0092
2032年	0.0092	2033年	0.0092	2034年	0.0092	2035年	0.0092	2036年	0.0048	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	0.0000	2054年	0.0000	2055年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.12							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				8.4370	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）				6.6800	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融资本息（亿元）				8.4370	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.31
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）				6.6800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.65

项目1

项目名称				榆树市2022年城镇棚户区改造项目							
项目类型（一级）				保障性安居工程							
项目类型（二级）				棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）				2.4800							
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）				0.0000							
项目简要描述				规划用地面积71500.00㎡，规划总建筑面积177930.56㎡。地上总建筑面积163462.46㎡，其中:安置住房建筑面积150113.13㎡（回迁安置住房1602套）；商业建筑面积9389.90㎡；物业建筑面积328.80㎡；幼儿园建筑面积2831.21㎡；养老服务用房建筑面积502.73㎡；垃圾转运站建筑面积86㎡；门卫建筑面积17.64㎡；地下车库出地面楼梯坡道193.05㎡。地下总建筑面积14468.10㎡（包含设备房、车库和单体管道夹层，其中地下车库及设备房地下建筑面积12953.82㎡，单体管道夹层地下建筑面积1514.28㎡），其中包含地下人防建筑面积10029.84㎡，以及场区配套基础设施。							
项目建设期				2021年至2026年							
项目运营期				2026年至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）				5.8017							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				2.3017							
专项债券融资（亿元）				3.5000							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资		0.0000	0.0000	0.0000	2.4800	1.0200	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	
债券存续期内项目总收益（亿元）				6.3523							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000
2026年	1.5572	2027年	3.8830	2028年	0.6244	2029年	0.2726	2030年	0.0023	2031年	0.0023
2032年	0.0023	2033年	0.0023	2034年	0.0023	2035年	0.0023	2036年	0.0012	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	0.0000	2054年	0.0000	2055年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.09							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				4.3750	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.45
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.81
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）				4.3750	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.45
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）				3.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.81

项目收益预测依据	1.项目收入 本项目运营收入主要为销售商业用房收入、出租地下停车位收入、项目腾空土地出让金收入等。 具体收入情况如下： （1）销售商业用房收入 根据吉林银兴房地产估价有限责任公司出具的《房地产价格咨询结果》，预计销售商业用房收入单价为6,000.00元/㎡，预计销售商业用房收入相关税金为800元/㎡。 根据销售计划，实现销售商业用房收入及相关税金预测如下： 年份销售商业用房收入销售商业用房相关税金 单价 （元/㎡）面积 （㎡）小计 （万元）相关税金 （元/㎡）面积 （㎡）小计 （万元） 2027年6,000.0065003,900.00800.006500520.00 2028年6,000.002889.901,733.94800.002889.90231.19 合计9389.905,633.949389.90751.19 （2）出租地下停车位收入 预计出租地下停车位248个，参考榆树市国信榆南小区地下停车位年租金标准，每个停车位每年租金1,700.00元，租金收入为年42.16万元；建设完成年度及2027年度按80%出租率预估收入，2028年及以后年度按100%出租率预估收入。 （3）项目腾空土地出让金收入 ①预测项目腾空可出让土地面积（单位：万㎡）： 地块名称腾空可出让 土地面积用地性质 居住用地仓储物流用地 亿晟蓝山东地块57.0826.7730.31 富宇花园北地块11.7611.76 合计68.8438.5330.31 ②单价预测 通过查询中国土地市场网近三年土地出让价格参考如下： 序号地块（电子监管号）区位位置占地面积（万㎡）成交价格（万元）地面价格（元/㎡）出让年度用途 12201822022 B00089榆树市榆树三盛路南侧禄人小区西侧4727.30677.001,432.112022年城镇住宅 22201822024 B000186榆树市榆树市城郊街道立新村富宇小区北 16628.504907.002,950.962024年城镇住宅 32201822024 B000077榆树市榆树市工农大街北段东侧八达物流南侧 11266.302,049.001,818.702024年城镇住宅 42201822024 B000022榆树市榆树市站北路北侧榆西大街西侧11884.641,311.001,103.102024年城镇住宅 52201822023 B00079榆树市榆树市凯购城西侧23881.428,200.003,433.632023年城镇住宅 62201822023 B000010榆树市榆树市粮食局家属楼原址5477.313,500.006,390.002023年城镇住宅 72201822023 B00062榆树市榆树市检察院南水系公园西侧17825.527,155.004,013.912023年城镇住宅 82201822022 B00095榆树市榆树市五棵树镇安乐村西环路西侧、北环路北侧 9373.00157.00167.502022年工业用地 92201822023 B00377榆树市榆树市科铁公路北侧消防队西侧1875.0046.00245.332023年工业用地 102201822022 B00342-1榆树市榆树市太安乡西龙村亿奥粮库南侧13416.00241.00179.642022年仓储用地 112201822023 B00418-1榆树市榆树市环城乡城子村科铁公路东侧8847.00193.00218.152023年仓储用地 参照榆树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，从谨慎角度出发，本次居住用地单价参考项目所在区域同类土地，榆树市自然资源局《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号XY2021009号），单价为1,617.00元/㎡。本项目居住用地（兼容商业）出让单价按1,617.00元/㎡预测。 仓储物流用地单价：根据榆树市二级工业基准地价299.00元/平方米进行测算
----------	--

③土地出让金预测

地块名称土地性质预计出让面积

(万平方米) 预计出让单价

(元/平方米) 预计地块出让收入

(万元)

亿晟蓝山东地块居住用地26.771,617.0043,281.75

亿晟蓝山东地块仓储物流用地30.31299.009,063.35

富宇花园北地块居住用地11.761,617.0019,015.43

合计68.8471,360.53

④土地出让计划

依据《榆树市2022年城镇

项目2

项目名称					龙井市龙城·品阁棚户区改造项目						
项目类型（一级）					保障性安居工程						
项目类型（二级）					棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）						
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）					1.3500						
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）					0.0000						
项目简要描述					该项目新建住宅5栋，公建1栋，总占地面积31100平方米，总建筑面积94533平方米，其中，住宅建筑面积60147平方米，配套公建建筑面积14400平方米，地下车库面积19986平方米，以及道路、给水管线、排水管线、供热管线、绿化及附属工程等基础设施配套工程。						
项目建设期					2021年至2026年						
项目运营期					2026年至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）					4.0788						
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）					0.8988						
专项债券融资（亿元）					3.1800						
其他债务融资（亿元）					0.0000						
项目分年融资计划（亿元）											
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资		0.0000	0.0000	1.8000	1.3500	0.0300	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	
债券存续期内项目总收益（亿元）					4.6849						
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000
2026年	1.9613	2027年	2.6661	2028年	0.0065	2029年	0.0065	2030年	0.0065	2031年	0.0069
2032年	0.0069	2033年	0.0069	2034年	0.0069	2035年	0.0069	2036年	0.0036	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	0.0000	2054年	0.0000	2055年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.15						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					4.0620	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.15
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					3.1800	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融资本息(亿元)					4.0620	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.15
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					3.1800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.47

项目收益预测依据	一、项目收入主要为商品住房用地出让和地下停车位租赁收入。 (1) 商品住房用地出让收入： 1) 预计腾空土地出让面积 根据《龙井市人民政府关于龙井市龙城·品阁棚户区改造项目土地储备出让计划及土地收入纳入项目收入有关情况的函》项目腾空土地出让面积1,430,934.00平方米，全部为普通商品住房用地。 2) 商品住房用地出让收入单价 依据龙井市自然资源局出具的《关于龙井市出让土地基准价的情况说明》，龙井市出让土地基准价格为400元/m²。 3) 商品住房用地出让收入 本项目涉及商品住房用地共1,430,934.00m²，预计于2026年度和2027年度进行出让，共计57,237.36万元，此部分费用用于本项目偿还债务。 (2) 地下车库租赁收入： 根据施工图纸可知，本项目建成后，达产年地下车库租赁出租共363个，出租费按现行出租4,200.00元/个/年计算，达产年年营业收入为137.21万元。根据初步设计，项目预计2026年7月正式投入使用，按照谨慎性原则考虑，地下车库租赁按照运营期第一年出租比例为80.00%，第二年及以后出租比例为90.00%进行测算。 依据延边州国民经济和社会发展统计公报，自2018年~2022年延边州CPI增长率分别为2.10%、2.60%、1.90%、0.30%、1.50%，5年一共增长率约为8.40%，考虑地区经济发展趋势及谨慎性原则，故本项目租赁收费单价在项目建成年及以后预测期内按每5年调整1次，每次增5.00%考虑。 根据目前时间节点，测算按半年计息考虑，偿还期最后一年即2036年按半年收入考虑。 二、项目成本 本项目成本费用主要包括：土地出让政策性资金、工资及福利费、修理费、其他管理费。 1) 土地出让政策性资金 土地出让政策性资金具体包括：土地出让利润为土地出让收入的45%；省级农业土地开发资金的计算基数为土地出让面积，计提比例为1.05元/m²；县级农业土地开发资金的计算基数为土地出让面积，计提比例为4.20元/m²；国有土地收益基金的计提比例为土地出让利润的10%；教育资金的计提比例为土地出让利润的10%；农田水利建设资金的计提比例为土地出让利润的10%；保障性安居工程资金为土地出让利润的10%。 经测算，债券存续期内土地出让政策性资金共计11,053.97万元。 2) 工资及福利费 根据项目可行性研究报告提供数据及龙井市薪资水平，本项目定员5人，其中管理人员5人，基本工资4.20万元/年。五险一金按年工资的35.60%计，福利费以年工资的14.00%计，工会会费按年工资的3.50%计。 经测算，债券存续期内工资及福利费共计331.25万元。 3) 修理费 根据《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》，项目修理费应以固定资产原值为基数，取一定的比例，以本项目特点，固定资产原值为36,722.28万元，系数取值为0.10%，经计算，年修理费为36.72万元。 经测算，债券存续期内修理费共计378.29万元。 4) 其他管理费 依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定，按外购原材料及燃料动力费、工资及福利费和修理费之和的8.00%计算。 经测算，债券存续期内其他管理费共计30.25万元。 根据目前时间节点，测算按半年计息考虑，偿还期最后一年即2036年按半年成本考虑。 依据延边州国民经济和社会发展统计公报，自2018年~2022年延边州CPI增长率分别为2.10%、2.60%、1.90%、0.30%、1.50%，5年一共增长率约为8.40%，考虑地区经济发展趋势及谨慎性原则，故本项目成本单价在项目建成年及以后预测期内按每5年调整1次，每次增长5.00%考虑。
----------	---