

公主岭市城市棚户区改造(圣泰鑫宇) 项目收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：公主岭市住房和城乡建设局



项目申报单位（公章）：公主岭市岭富融合实业有限公司



一、债券情况

公主岭市本次拟发行公主岭市城市棚户区改造(圣泰鑫宇)项目专项债券 0.15 亿元,品种为记账式固定利率附息债券,全部为新增债券,期限为 10 年,债券到期后一次性偿还本金,利息按半年支付,利率暂按 2.50%测算。

二、项目概况

(一) 项目筹备情况

1. 项目建设内容

(1) 建设地点

该项目位于公主岭市,裕民路东侧,向前路西侧,铁南街南侧,规划路北侧。

(2) 项目建设规模及内容

该项目回迁地块总用地面积为 19226.00 m²。回迁地块规划总建筑面积 46703.83 m²,其中 1#楼规划建筑面积 9121.58 m²(包含底商 623.69 m²); 2#楼规划建筑面积 8017.94 m²(包含底商 656.21 m²); 3#楼规划建筑面积 9175.05 m²(包含底商 676.81 m²); 5#楼规划建筑面积 11333.78 m²; 6#楼规划建筑面积 8842.16 m²; 20#换热站建筑面积 201.40 m²; 门卫 1 建筑面积 5.96 m²; 门卫 2 建筑面积 5.96 m²。同时包含道路、供水、供电等配套基础设施。

专项债券资金主要用于建设中的建筑工程费、设备购置费、安装工程费。

2. 项目建设情况

本项目建设期拟定为 24 个月，即 2022 年 12 月至 2024 年 12 月。因资金未全部到位，项目尚未完工，预计项目于 2026 年 12 月竣工。

本项目已完成可研报告编制、项目初步设计，已取得公主岭市发展和改革局可研批复和初步设计批复，取得土地和建设规划许可证，目前项目已开工。

3. 分年度建设计划

2022 年 12 月—2025 年 3 月：编制可研报告、办理审批手续、初步设计、施工图设计、招标、资金筹措等前期工作；

2025 年 4 月—2026 年 11 月：完成项目全部工程的施工及装修工作（冬季不施工）；

2026 年 12 月工程竣工。

4. 项目批复情况

2023 年 1 月 30 日，公主岭市发展和改革局作出《关于公主岭市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目可行性研究报告的批复》（公发改审批字〔2023〕9 号）。

2023 年 5 月 10 日，公主岭市发展和改革局作出《关于公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目初步设计的批复》（公发改审批字〔2023〕55 号）。

5. 项目投资概算

项目初步设计批复总投资 23,022.53 万元，其中建筑工程

费 10,822.88 万元，设备购置费 566.19 万元，安装工程费 3,915.73 万元，工程其他费 5,909.41 万元，预备费 1,060.71 万元，建设期利息 747.60 万元。

公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目 投资明细表

单位：万元

序号	项目名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
1	工程费用	10822.88	3915.73	566.19	0	15304.8
1.1	单体工程	10168.95	2991.95	491.19	0	13652.09
1.1.1	1#楼	2009	616.9	84.6		2710.5
1.1.2	2#楼	1759.82	484.26	64.6		2308.68
1.1.3	3#楼	2014.7	617.61	84.6		2716.91
1.1.4	5#楼	2409.92	619.39	84.6		3113.91
1.1.5	6#楼	1897	589.84	78.6		2565.44
1.1.6	换热站	66.59	61.13	94.19		221.91
1.1.7	门卫	11.92	2.82	0		14.74
1.2	园区内外网工程	653.93	923.78	75		1652.71
1.2.1	给水管线	0	68.12	0		68.12
1.2.2	供电管线	0	165.87	75		240.87
1.2.3	排水管线	0	109.07	0		109.07
1.2.4	供热管线	0	135.74	0		135.74
1.2.5	消防外网	0	68.34	0		68.34
1.2.6	弱电外网	0	331.59	0		331.59
1.2.7	场地平整	76.18				76.18
1.2.8	抬杆门	5	0	0		5
1.2.9	围墙	71.33	0	0		71.33
1.2.10	道路及停车位	415.75	0	0		415.75
1.2.11	景观及绿化	85.67	0	0		85.67
1.2.12	场地亮化		45.05	0		45.05
1.3	工程费用合计	10822.88	3915.73	566.19		15304.8
2	其它费用				5909.41	5909.41
1	建设单位管理费				270	270
2	项目前期工作咨询费				50	50
3	土地费				3845.2	3845.2
4	工程勘察费				70	70

序号	项目名称	建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计
5	工程设计费				368.34	368.34
6	工程建设监理费				233.5	233.5
7	招标服务费				41.16	41.16
8	水土保持评价				40	40
9	环境影响咨询服务费				12	12
10	工程保险费				45.91	45.91
11	工程造价咨询服务费				183.82	183.82
12	竣工图编制费				14.73	14.73
13	城市基础设施配套费				120	120
14	人防易地建设费				300.16	300.16
15	场地准备及临时设施费				110	110
16	防雷检测费				5.14	5.14
17	消防验收费				50	50
18	施工图设计审查费				9.34	9.34
19	工程检测费				46.7	46.7
20	集中供热入网费				93.41	93.41
3	基本预备费				1060.71	1060.71
4	建设投资	10822.88	3915.73	566.19	6970.13	22274.93
	比例（%）	48.59	17.58	2.54	31.29	100
5	建设期贷款利息				747.60	747.60
7	总投资	10822.88	3915.73	566.19	7717.73	23,022.53

（二）资金筹措方案

1. 项目建设资金构成

项目资金筹措方式为财政预算资金和发行政府专项债券。

工程总投资为 23,022.53 万元，其中：财政预算资金安排 17,922.53 万元，占总投资比例 77.85%；政府专项债券资金 5,100.00 万元，占总投资比例 22.15%，其中：2026 年本期拟融资专项债券金额 1,500.00 万元，2025 年已融资专项债券金

额 3,600.00 万元。剩余部分资金由财政预算资金安排解决，确保项目顺利推进。

项目资金使用计划表

单位：万元

资金类型	用于项目资本金			非项目资本金			合计	来源依据
	2025 年及以前年度	2026 年	2027 年及以后年度	2025 年及以前年度	2026 年	2027 年及以后年度		
合计	15,038.34	2,884.19		3,600.00	1,500.00		23,022.53	
财政预算资金	15,038.34	2,884.19					17,922.53	相关资金证明
单位自有资金								
专项债券资金				3,600.00	1,500.00		5,100.00	
银行贷款								
其他资金								

三、项目收益与融资平衡情况

（一）项目收益情况

1. 项目收入

本项目运营收入主要为住宅房屋出售收入、底层商铺出售收入、财政补贴收入实现。

（1）可出售面积情况

根据《公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目可行性研究报告》，本项目建设住宅 480 套，计划安置 372 套，余 108 套可以用于货币化出售，销售面积 10496.25 平方米；本项目新建商业建筑 2135.00 平方米。

（2）可出售房屋价格确定情况

根据市场调研、查询公主岭市周边地区住宅历史出租信息（58 同城网），结合公主岭市相关建筑出售价格，同时考虑项目的区域位置及配套条件等因素，出于谨慎性原则，住宅售价暂按 3,500.00 元/平方米，底层商铺售价按 7,500.00 元/平方米，具体参考价格信息如下：

序号	城市	位置	小区名称	房屋类别	价格（元/m ² ）
1	公主岭市	公主岭市河南大街与岭西五路交汇处	领秀世家	住宅	4800
2	公主岭市	公主岭市河南大街与向前路交汇处	申澳四季馨城	住宅	4300
3	公主岭市	公主岭市硅谷大街与富民路交汇	阳光一品	住宅	6700
4	公主岭市	公主岭市硅谷大街与东一路交汇	阳光庄园	住宅	6500
5	公主岭市	公主岭市海丰大街与河南路交汇	阳光首府（二期）	住宅	5300
6	公主岭市	铁西区师院西街	志城中央公园	住宅	5500
7	公主岭市	公主岭市范家屯阳光堂越小区	阳光堂越	商铺	8227.27

序号	城市	位置	小区名称	房屋类别	价格(元/㎡)
8	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 105 栋 1 层 (5-103)	商铺	11500
9	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 101 栋 1-2 层	商铺	9000
10	公主岭市	国文大街与向前路交汇	弘扬公园壹号一期 105 栋 1 层 (5-105)	商铺	8500

(3) 出让计划

根据建设单位提供的本项目销售计划:

住宅销售计划为: 预计 2027 年销售 5,248.13 平方米, 2028 年销售 1,968.05 平方米, 2029 年销售 1,312.02 平方米, 2030 年-2036 年每年销售 281.15 平方米;

商铺销售计划为: 预计 2027 年销售 1,067.50 平方米, 2028 年销售 400.31 平方米, 2029 年销售 266.86 平方米, 2030 年-2036 年每年销售 57.19 平方米。

(4) 综上所述, 住宅出售收入及底层商铺出售收入具体情况如下:

1) 住宅出售收入

年份	住宅出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2027 年	3,500.00	5,248.13	1,836.85
2028 年	3,500.00	1,968.05	688.82
2029 年	3,500.00	1,312.02	459.21
2030 年	3,500.00	281.15	98.40
2031 年	3,500.00	281.15	98.40
2032 年	3,500.00	281.15	98.40
2033 年	3,500.00	281.15	98.40
2034 年	3,500.00	281.15	98.40
2035 年	3,500.00	281.15	98.40

年份	住宅出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2036 年	3,500.00	281.15	98.40
合计		10,496.25	3,673.68

2) 底层商铺出售收入

年份	商业出售收入		
	单价 (元/㎡)	面积 (㎡)	小计 (万元)
2027 年	7,500.00	1,067.50	800.63
2028 年	7,500.00	400.31	300.23
2029 年	7,500.00	266.86	200.15
2030 年	7,500.00	57.19	42.89
2031 年	7,500.00	57.19	42.89
2032 年	7,500.00	57.19	42.89
2033 年	7,500.00	57.19	42.89
2034 年	7,500.00	57.19	42.89
2035 年	7,500.00	57.19	42.89
2036 年	7,500.00	57.19	42.89
合计		2,135.00	1,601.24

(5) 财政补贴收入

根据《公主岭市人民政府关于将公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目实行财政补贴的承诺函》承诺，对该项目每年补贴 300.00 万元，9 年累计补助 2,700.00 万元，若因其他假设条件发生变化使运营成本上升或收入下降造成的偿付债券本息资金缺口，超出部分仍由财政补贴，拟纳入财政预算。

综上，债券存续期内，项目运营收入预测情况如下：

项目收入情况表

单位：万元

年份	房屋出售收入			商业出售收入			财政补贴	合计
	单价	面积	小计	单价	面积	小计		
	(元/㎡)	(㎡)	(万元)	(元/㎡)	(㎡)	(万元)		
2027 年	3,500.00	5,248.13	1,836.85	7,500.00	1,067.50	800.63	300.00	2,937.48
2028 年	3,500.00	1,968.05	688.82	7,500.00	400.31	300.23	300.00	1,289.05
2029 年	3,500.00	1,312.02	459.21	7,500.00	266.86	200.15	300.00	959.36
2030 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2031 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2032 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2033 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2034 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2035 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	300.00	441.29
2036 年	3,500.00	281.15	98.40	7,500.00	57.19	42.89	0.00	141.29
合计		10,496.25	3,673.68		2,135.00	1,601.24	2,700.00	7,974.92

2. 项目支出

(1) 经营成本

本项目成本费用主要包括：外购燃料动力费、工资及福利费、其他费用等。

1) 外购燃料动力费

外购燃料动力费主要为后期房屋销售消耗的水、电、采暖支出。

其中：水费，本项目设置工作人员 5 人，由于不涉及生产及清洁服务，用水量基本与生活用水相当，按水利部的相关统计数据，2019 年城镇人均生活用水量（含公共用水）225L/d，出于谨慎原则，按 340 个工作日测算，年人均用水量 76.50 吨，5 人用水量合计 382.50 吨，根据长春市供水价

格，居民用水：4.55 元/m³，非居民用水：6.80 元/m³，特种用水：15.20 元/m³，以上价格均包含二次供水费和污水处理费。按非居民用水 6.80 元/m³。经测算，水费 0.26 万元/年。

电费，主要为办公用电，项目主要为 5 名工作人员办公用电，包括照明、两台笔记本电脑、一台针式打印机、一台小型激光打印机，月办公用电量约 400 千瓦时，根据吉林省发展改革委《关于降低我省一般工商业电价有关事项的通知》（吉发改价格〔2019〕359 号）文件规定：一般工商业及其他用电，1 千伏以下电价为每度 0.7375 元，经测算，年办公用电费支出约 0.35 万元。

采暖费，办公场所预计为 80m²，根据长春市采暖费价格，居民住宅供热价格：每平方米 27.00 元，非居民供热价格：每平方米 31.00 元，按非居民供热价格：每平方米 31.00 元，经测算，年采暖费支出约为 0.25 万元。

经测算，债券存续期内外购燃料动力费共计 8.17 万元。

2) 工资及福利费

根据公主岭市薪资水平，本项目定员 5 人，其中：管理人员 1 人，基本工资 5.4 万元/年，销售人员 4 人，基本工资 4.8 万元/年，福利费按工资的 14.00%计取，保险费按工资的 35.00%计取。经测算，债券存续期内（含五险一金及福利费）共计 356.22 万元。

3) 其他费用

其他管理费用按销售收入的千分之二估算。经测算，债券存续期内发生其他费用 10.53 万元。

4) 增长率

本次预测成本按照长春市 2023 - 2025 年全市 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 6.60%、4.80%、-0.10%，考虑到预期物价上涨及各年主要经济因素影响情况，预期价格采取逐年上涨方式，每 3 年调整一次，预期增长率按 2.00%确定。由于水费、电费、采暖费单价均按照政府指导价格执行，故在项目测算期内不进行调整。

综上，债券存续期内，项目运营期经营成本预测情况如下：

项目经营成本支出情况表

单位：万元

年份	外购燃料动力费	工资及福利费	其他费用	小计
2027 年	0.86	36.65	5.27	42.78
2028 年	0.86	36.65	1.98	39.49
2029 年	0.86	36.65	1.32	38.83
2030 年	0.86	37.42	0.28	38.56
2031 年	0.86	37.42	0.28	38.56
2032 年	0.86	37.42	0.28	38.56
2033 年	0.86	38.18	0.28	39.32
2034 年	0.86	38.18	0.28	39.32
2035 年	0.86	38.18	0.28	39.32
2036 年	0.43	19.47	0.28	20.18
合计	8.17	356.22	10.53	374.92

(2) 相关税费

本项目相关税费涉及增值税、城市建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及所得税，征收方式及税率依据现

行税法执行。

1) 增值税

销项税率销售不动产收入销项税率均按 9%计征,经测算,配套商业设施出售相关销项税为 435.54 万元。可抵扣进项税率建筑工程进项税按建筑工程费、安装工程费、预备费按 9%计征,设备购置费按 13%计征,建设工程其他费按扣除土地费用后 6%计征,建设期利息及流动资金不考虑进项税,经测算,建筑工程进项税为 1,469.64 万元。可抵扣进项税大于销项税金额,本项目增值税预测金额为 0.00 万元。

2) 附加税

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。

3) 印花税

印花税按合同金额的 0.03%计征。经测算项目运营期内,企业应纳印花税 1.47 万元。

4) 所得税

根据“国税发〔2009〕31号”《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》,所得税按应纳税所得额的 25%计征。经测算项目运营期内,企业应纳税所得额 181.11 万元。具体税费情况如下:

相关税费情况

单位：万元

项目	增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	所得税	合计
2027 年					0.73	90.56	91.29
2028 年					0.27	33.96	34.23
2029 年					0.19	22.64	22.83
2030 年					0.04	4.85	4.89
2031 年					0.04	4.85	4.89
2032 年					0.04	4.85	4.89
2033 年					0.04	4.85	4.89
2034 年					0.04	4.85	4.89
2035 年					0.04	4.85	4.89
2036 年					0.04	4.85	4.89
合计					1.47	181.11	182.58

（3）项目支出

项目支出情况表

单位：万元

年度	项目支出		
	经营成本	相关税费	小计
2027 年	42.78	91.29	134.07
2028 年	39.49	34.23	73.72
2029 年	38.83	22.83	61.66
2030 年	38.56	4.89	43.45
2031 年	38.56	4.89	43.45
2032 年	38.56	4.89	43.45
2033 年	39.32	4.89	44.21
2034 年	39.32	4.89	44.21
2035 年	39.32	4.89	44.21
2036 年	20.18	4.89	25.07
合计	374.92	182.58	557.5

3. 项目收益

项目收益情况表

单位：万元

年度	相关收入	相关支出	相关税金	项目收益
2027 年	2,937.48	42.78	91.29	2,803.41
2028 年	1,289.05	39.49	34.23	1,215.33
2029 年	959.36	38.83	22.83	897.70
2030 年	441.29	38.56	4.89	397.84
2031 年	441.29	38.56	4.89	397.84
2032 年	441.29	38.56	4.89	397.84
2033 年	441.29	39.32	4.89	397.08
2034 年	441.29	39.32	4.89	397.08
2035 年	441.29	39.32	4.89	397.08
2036 年	141.29	20.18	4.89	116.22
合计	7,974.92	374.92	182.58	7,417.42

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	现金流入	30,344.56	177.60	18,460.74	3,731.30	2,937.48	1,289.05	959.36
1	业务活动现金收入	7,974.92				2,937.48	1,289.05	959.36
1.1	房屋出售收入	5,274.92				2,637.48	989.05	659.36
1.2	财政补助收入	2,700.00				300.00	300.00	300.00
2	融资活动现金流入	5,100.00		3,600.00	1,500.00			
2.1	债券融资款	5,100.00		3,600.00	1,500.00			
3	资本金投入	17,269.64	177.60	14,860.74	2,231.30			
二	项目现金流出	29,067.03	177.60	18,460.74	3,731.30	247.53	187.18	175.12
1	业务活动现金流出	557.50				134.07	73.72	61.66
1.1	经营成本支出	374.92				42.78	39.49	38.83
1.2	相关税费	182.58				91.29	34.23	22.83
2	建设投资支出	22,274.93	177.60	18,460.74	3,636.59			
3	融资活动现金流出	6,234.60			94.71	113.46	113.46	113.46
3.1	偿还债券本金	5,100.00						
3.2	支付债券利息	1,134.60			94.71	113.46	113.46	113.46
三	现金结余							
1	期初现金						2,689.95	3,791.82
2	期内变动	1,277.53				2,689.95	1,101.87	784.24
3	期末现金	1,277.53				2,689.95	3,791.82	4,576.06

续表

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入	441.29	441.29	441.29	441.29	441.29	441.29	141.29
1	业务活动现金收入	441.29	441.29	441.29	441.29	441.29	441.29	141.29
1.1	住房底层商铺出售收入	141.29	141.29	141.29	141.29	141.29	141.29	141.29
1.2	财政补助收入	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
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	156.91	156.91	156.91	157.67	157.67	3,757.67	1,543.82
1	业务活动现金流出	43.45	43.45	43.45	44.21	44.21	44.21	25.07
1.1	经营成本支出	38.56	38.56	38.56	39.32	39.32	39.32	20.18
1.2	相关税费	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89	4.89
2	建设投资支出							
3	融资活动现金流出	113.46	113.46	113.46	113.46	113.46	3,713.46	1,518.75
3.1	偿还债券本金						3,600.00	1,500.00
3.2	支付债券利息	113.46	113.46	113.46	113.46	113.46	113.46	18.75
三	现金结余							
1	期初现金	4,576.06	4,860.44	5,144.82	5,429.20	5,712.82	5,996.44	2,680.06
2	期内变动	284.38	284.38	284.38	283.62	283.62	-3,316.38	-1,402.53
3	期末现金	4,860.44	5,144.82	5,429.20	5,712.82	5,996.44	2,680.06	1,277.53

注：期末现金余额 1,277.53 万元，与项目收益 7,417.42 万元减去融资本息 6,234.60 万元的差额 1,182.82 万元相差 94.71 万元，系建设期利息由资本金解决所致。

项目收支预算表

单位：万元

收支类别	公式	合计		2024 年		2025 年		2026 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	22369.64		177.60		18460.74		3731.30	
（一）财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	17269.64		177.60		14860.74		2231.30	
其中：中央预算内投资	AA								
超长期特别国债	AB								
本地区一般公共预算	AC	17269.64		177.60		14860.74		2231.30	
本地区政府性基金预算	AD								
其他财政资金	AE								
（二）地方政府专项债券	I	5100.00				3600.00		1500.00	
其中：用于资本金	AF								
（三）项目单位市场化融资	K								
（四）单位自筹资金	L								
（五）其他资金	M								
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$		22369.64		177.60		18460.74		3731.30
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N		22274.93		177.60		18460.74		3636.59
（二）财务费用-专项债券付息	O		94.71						94.71
（三）财务费用-市场化融资付息	P								
（四）其他建设支出	Q								
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	7974.92							
（一）财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	2700.00							

收支类别	公式	合计		2024 年		2025 年		2026 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
其中：对应的政府性基金收入	AG								
其他政府性资金收入	AH								
一般公共预算收入	AI	2700.00							
其他财政资金	AJ								
（二）项目专项收入	S	5274.92							
（三）其他收入	T								
其中：其他项目专项收入	AK								
项目单位资金	AL								
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		1597.39						
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		557.50						
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		1039.89						
（三）财务费用 - 市场化融资付息支出	W								
（四）其他运营支出	X								
五、专项债券还本	E		5100.00						
六、市场化融资还本	F								

(续)

收支类别	公式	2027 年		2028 年		2029 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$						
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$						
其中：中央预算内投资	AA						
超长期特别国债	AB						
本地区一般公共预算	AC						
本地区政府性基金预算	AD						
其他财政资金	AE						
(二) 地方政府专项债券	I						
其中：用于资本金	AF						
(三) 项目单位市场化融资	K						
(四) 单位自筹资金	L						
(五) 其他资金	M						
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$						
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N						
(二) 财务费用-专项债券付息	O						
(三) 财务费用-市场化融资付息	P						
(四) 其他建设支出	Q						
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	2937.48		1289.05		959.36	
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	300.00		300.00		300.00	
其中：对应的政府性基金收入	AG						
其他政府性资金收入	AH						
一般公共预算收入	AI	300.00		300.00		300.00	

收支类别	公式	2027 年		2028 年		2029 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出
其他财政资金	AJ						
(二) 项目专项收入	S	2637.48		989.05		659.36	
(三) 其他收入	T						
其中：其他项目专项收入	AK						
项目单位资金	AL						
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		247.53		187.18		175.12
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U		134.07		73.72		61.66
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V		113.46		113.46		113.46
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出	W						
(四) 其他运营支出	X						
五、专项债券还本	E						
六、市场化融资还本	F						

(续)

收支类别	公式	2030 年		2031 年		2032 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$						
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$						
其中：中央预算内投资	AA						
超长期特别国债	AB						
本地区一般公共预算	AC						
本地区政府性基金预算	AD						
其他财政资金	AE						
(二) 地方政府专项债券	I						
其中：用于资本金	AF						
(三) 项目单位市场化融资	K						
(四) 单位自筹资金	L						
(五) 其他资金	M						
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$						
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N						
(二) 财务费用-专项债券付息	O						
(三) 财务费用-市场化融资付息	P						
(四) 其他建设支出	Q						
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	441.29		441.29		441.29	
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	300.00		300.00		300.00	
其中：对应的政府性基金收入	AG						
其他政府性资金收入	AH						
一般公共预算收入	AI	300.00		300.00		300.00	

收支类别	公式	2030 年		2031 年		2032 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出
其他财政资金	AJ						
（二）项目专项收入	S	141.29		141.29		141.29	
（三）其他收入	T						
其中：其他项目专项收入	AK						
项目单位资金	AL						
四、项目运营支出	$D=U+V+W+X$		156.91		156.91		156.91
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		43.45		43.45		43.45
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		113.46		113.46		113.46
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W						
（四）其他运营支出	X						
五、专项债券还本	E						
六、市场化融资还本	F						

(续)

收支类别	公式	2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出		
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$								
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$								
其中：中央预算内投资	AA								
超长期特别国债	AB								
本地区一般公共预算	AC								
本地区政府性基金预算	AD								
其他财政资金	AE								
(二) 地方政府专项债券	I								
其中：用于资本金	AF								
(三) 项目单位市场化融资	K								
(四) 单位自筹资金	L								
(五) 其他资金	M								
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$								
(一) 项目建设成本(不含财务费用)	N								
(二) 财务费用-专项债券付息	O								
(三) 财务费用-市场化融资付息	P								
(四) 其他建设支出	Q								
三、项目运营预期收入	$C=R+S+T$	441.29		441.29		441.29		141.29	
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	300.00		300.00		300.00			
其中：对应的政府性基金收入	AG								
其他政府性资金收入	AH								
一般公共预算收入	AI	300.00		300.00		300.00			

收支类别	公式	2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出		
其他财政资金	AJ								
（二）项目专项收入	S	141.29		141.29		141.29		141.29	
（三）其他收入	T								
其中：其他项目专项收入	AK								
项目单位资金	AL								
四、项目运营支出	D=U+V+W+X		157.67		157.67		157.67		43.82
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U		44.21		44.21		44.21		25.07
（二）财务费用-专项债券付息支出	V		113.46		113.46		113.46		18.75
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W								
（四）其他运营支出	X								
五、专项债券还本	E						3600.00		1500.00
六、市场化融资还本	F								

（二）偿还债券本息情况

公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目计划通过发行专项债券总融资金额 5,100.00 万元，其中：

1. 2026 年本期拟融资专项债券金额 1,500.00 万元，专项债券利率暂按 2.50%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金；

2. 2025 年吉林省棚户区改造专项债券（一期）-2025 年吉林省政府专项债券(十九期)已融资专项债券金额 3,600.00 万元，专项债券利率按 2025 年吉林省棚户区改造专项债券（一期）-2025 年吉林省政府专项债券（十九期）发行结果公告利率执行，即 2.11%进行测算，期限 10 年，每半年支付一次利息，债券到期后一次性偿还本金。

2026 年（本期）拟发债融资还本付息情况表

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
2026 年		1,500.00		2.50%	18.75	18.75
2027 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2028 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2029 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2030 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2031 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2032 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2033 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2034 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2035 年	1,500.00			2.50%	37.50	37.50
2036 年	1,500.00		1,500.00	2.50%	18.75	1,518.75

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
合计		1,500.00	1,500.00		375.00	1,875.00

2025 年吉林省棚户区改造专项债券（一期）-2025 年吉林省政府专项债券（十九期）已融资债券应还本付息情况表

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
2025 年		3,600.00		2.11%		
2026 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2027 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2028 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2029 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2030 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2031 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2032 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2033 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2034 年	3,600.00			2.11%	75.96	75.96
2035 年	3,600.00		3,600.00	2.11%	75.96	3,675.96
合计		3,600.00	3,600.00		759.60	4,359.60

（三）项目融资平衡情况

项目交付使用前，项目融资还本付息资金通过项目资本金和政府性基金收入安排偿还。在融资成本测算方面，项目总投资 23,022.53 万元，2026 年本期拟融资专项债券金额 1,500.00 万元，2025 年已融资专项债券金额 3,600.00 万元，总融资成本为 6,234.60 万元，在扣除相关成本费用后，预计收益 7,417.42 万元，收益对融资本息覆盖倍数为 1.19 倍。项目收益可以覆盖融资成本。

融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	债务支付本息情况			项目情况	
	本金	利息	小计	相关收入	相关收益
2025 年					
2026 年		94.71	94.71		
2027 年		113.46	113.46	2,937.48	2,803.41
2028 年		113.46	113.46	1,289.05	1,215.33
2029 年		113.46	113.46	959.36	897.70
2030 年		113.46	113.46	441.29	397.84
2031 年		113.46	113.46	441.29	397.84
2032 年		113.46	113.46	441.29	397.84
2033 年		113.46	113.46	441.29	397.08
2034 年		113.46	113.46	441.29	397.08
2035 年	3,600.00	113.46	3,713.46	441.29	397.08
2036 年	1,500.00	18.75	1,518.75	141.29	116.22
合计	5,100.00	1,134.60	6,234.60	7,974.92	7,417.42
本息覆盖倍数				1.28	1.19

综上所述，在本次项目专项债券存续期内，公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目预期收入对融资成本覆盖倍数为 1.28 倍，预期收益对融资成本覆盖倍数为 1.19 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。

（四）其他需要说明的事项

各项表格数据若显示存在尾差系保留小数位数所致，数据无实质性差异。

四、项目事前绩效评估情况

按照《吉林省地方政府专项债券项目资金绩效管理办法（试行）》（吉财债〔2021〕1044号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估

报告，该项目的实施是有必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

五、形成资产情况

（一）形成的资产类型、数量、预估价值

项目调整后的总投资为 23,022.53 万元，其中含进项增值税金 1,469.64 万元，形成固定资产 17,707.69 万元，无形资产 3,845.20 万元。

预估 46703.83 平方米建筑以及相关设备、勘察设计费等形成固定资产约为 17,707.69 万元：土地 19226.00 平方米形成无形资产 3,845.20 万元（以最终决算为准）。

（二）资产持有单位

公主岭市岭富融合实业有限公司为本项目资产持有单位。

六、项目相关方基本信息

（一）项目（行业）主管部门

单位名称：公主岭市住房和城乡建设局

注册地址：公主岭市正阳东街 588 号

单位性质：机关

主要职责：负责城市建设相关工作，包括农村危房改造、产权产籍、棚户区改造、信访、房屋建设综合开发、房屋建

设管理、城市更新等。

（二）项目申请单位

单位名称：公主岭市岭富融合实业有限公司

机构性质：国有独资有限责任公司

统一社会信用代码：91220184MA17YXLB4J

法定代表人：靳军

营业期限：2021-03-10 至 2041-3-10

公主岭市岭富融合实业有限公司是依法设立并有效存续的企业，企业性质为国有独资，具备建设本项目的主体资格，公主岭市岭富融合实业有限公司属公主岭市管理，本项目不存在跨区申报情况，公主岭市岭富融合实业有限公司为公主岭市城市棚户区改造（圣泰鑫宇）项目收益与融资自求平衡方案中提供的数据及相关材料真实有效，不存在任何虚假编报、包装项目的行为。

（三）项目运营单位

本项目运营单位为公主岭市岭富融合实业有限公司，项目建成后由公主岭市岭富融合实业有限公司负责运营管理。

（四）项目实际使用单位

本项目实际使用单位与项目申请单位相同，为公主岭市岭富融合实业有限公司。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位与项目申请单位相同，为公主岭市岭富融合实业有限公司。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位与项目申请单位相同，为公主岭市岭富融合实业有限公司。

七、项目相关方分工及责任

（一）项目（行业）主管部门

本项目主管部门为公主岭市住房和城乡建设局。公主岭市住房和城乡建设局对本项目负有管理和监督责任，负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位公主岭市岭富融合实业有限公司加快债券资金支出进度，确保专项债券资金在年度内全部支出，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减公主岭市住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。同时，为本项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保债券资金依法合规用于项目建设支出。

负责监管项目单位的业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对项目单位的管理与指导，审核计划及资金

需求，并指导财政部门做好专项债券使用工作。并做好与对应的专项债券还本付息的衔接，确保项目收益与融资平衡。

（二）项目申请单位

本项目项目申请单位为公主岭市岭富融合实业有限公司。对项目管理和资金使用承担直接责任，主要负责测算提出项目资金需求，配合提供专项债券发行相关材料，规范使用专项债券资金，努力提高资金使用效益。在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目对应专项债券资金支出进度，形成实物工作量，推动项目早见成效；加强收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。

（三）项目运营单位

本项目运营单位为公主岭市岭富融合实业有限公司。负责项目后续日常运营、管理和执行。主要职责包括贯彻执行国家及上级有关部门规定的法律法规及相应的规章制度，制定并执行项目运营计划、接受上级部门监督管理、把控项目运营情况等，确保项目顺利运行，完成预期目标，及时足额将还本付息资金缴入国库。

（四）项目实际使用单位

本项目资产实际使用单位为公主岭市岭富融合实业有限公司。负责资产的日常使用管理，包括资产的采购与验收，确保资产质量；资金的筹措与管理，保证资金安全；资产的

登记、分配、维护与盘点，确保资产账实相符；资产的日常操作与保管，保证资产高效利用。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位为公主岭市岭富融合实业有限公司。负责资产的日常管理，包括资产的购置、验收、登记、分配、调拨、维修、报废等工作。建立和完善资产管理制度，确保资产的账实相符，定期进行资产盘点和清查。对资产进行定期评估，确保资产价值得到准确反映。编制资产采购、处置等计划，并按照规定程序进行审批。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位为公主岭市岭富融合实业有限公司。对专项债券本息足额按期偿还承担直接主体责任，严格按专项债券发行约定及平衡方案，统筹项目相关收入，足额归集偿债资金并按期缴库，保障本息兑付、杜绝违约；建立偿债资金台账，动态监测项目收益，防范资金缺口；接受行业主管部门及财政部门监督，及时报送相关资料；若出现偿债资金不足，第一时间报告并筹措补充资金；配合做好存续期信息披露及还本付息公告，保障投资者合法权益。