

辉南县 2023 年棚户区改造安置及 配套基础设施建设项目 收益与融资自求平衡方案

主管部门（公章）：辉南县住房和城乡建设局



项目申报单位（公章）：辉南县住房和城乡建设局



一、债券情况

辉南县本次拟发行辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目专项债券0.50亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，期限为10年，到期一次性还本，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

根据初步设计批复，项目建设地点：项目新建安置小区五个，包括紫境小区二期、紫郡小区一期、禧园小区一期、禧园小区二期、源著小区，均位于辉南县朝阳镇内，其中紫境小区二期具体位于东至立交桥、南至朝阳大街、西至钢圈厂、北至紫境小区一期地块；紫郡小区一期具体位于东至第七中学、南至朝阳大街、西至立交桥、北至规划爱民大街以南地块；禧园小区具体位于东至城南二路，南至新城二街，西至城南三路，北至新城三街地块；源著小区具体位于东至城南三路，南至新城二街，西至兴工路，北至新城三街地块。

建设规模及主要内容：主要进行禧园小区、源著小区、紫境二期、紫郡一期改造安置，建设小区内配套基础设施，主要包括小区内给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、电信工程、消防工程、附属工程（含交通工程、绿化工程、硬化工程、照明工程）以及配套公共服务

用房等。

根据各小区初步设计说明书，项目建设规模分别为：

紫境小区二期总用地面积 22834.00 平方米，规划总建筑面积 36430.03 平方米，其中地上建筑面积 36430.03 平方米、地下建筑面积 0 平方米。新建 5 栋高层住宅及物业用房、养老用房、水洗公厕、公安业务用房。其中住宅建筑面积 32787.81 平方米、公建建筑面积 3642.22 平方米，新建小区内绿化面积 8044.23 平方米，道路硬化面积 10690.26 平方米，车位数共计 308 个（其中车库车位数 69 个，地上地面车位 239 个），配套建设相关公辅设施。项目建成后，可容纳 432 户居民，容纳 1383 人。

紫郡小区一期总用地面积 12205.00 平方米，规划总建筑面积 22933.94 平方米，其中地上建筑面积 22430.50 平方米、地下建筑面积 503.44 平方米。新建 3 栋高层住宅及物业用房，1 栋设备用房。其中住宅建筑面积 20724.16 平方米、公建建筑面积 1706.34 平方米，新建小区内绿化面积 4273.03 平方米，道路硬化面积 5631.43 平方米，车位数共计 118 个（其中车库车位数 33 个，地上地面车位 85 个），配套建设相关公辅设施。项目建成后，可容纳 238 户居民，容纳 762 人。

源著小区规划用地面积 15735 平方米，建设住房 192 套，新建 7 栋楼，总建筑面积 18782.38 平方米，其中住宅建筑面积 16704.88 平方米，公建（车库）建筑面积 2077.50 平方米，

同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。

禧园小区分两期进行建设，禧园小区一期规划用地面积 17253 平方米，新建部分包含 8 栋多层建筑，1 栋换热站，总建筑面积 29403.57 平方米，其中住宅建筑面积 25316.73 平方米，公建地上建筑面积 3562.72 平方米，地下建筑面积 524.12 平方米，同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。禧园小区二期规划用地面积 7163 平方米，新建部分包含 2 栋多层住宅建筑，2 栋住宅与其他功能组合建筑以及 1 栋入户大堂/门卫，总建筑面积 11742.29 平方米，其中住宅建筑面积 9415.07 平方米，公建地上建筑面积 2327.22 平方米，同时配套厂区内管网、绿化及硬质铺装等场区工程。

本项目专项债券资金主要用于工程建设中的建筑工程费。

2. 项目建设情况

项目建设期原计划自 2023 年 3 月开始项目前期工作，至 2027 年 2 月竣工验收。

项目前期审批手续已完成项目建议书、可研报告、初步设计编制，已取得立项批复、可研批复、初步设计批复、用地预审意见复函、建设项目选址意见书、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证和施工许可证。

本项目征拆地块共计八个，分别位于县标准件、公安局家属楼地块，五中东土楼及周边地块，商标厂家属楼地块，

老古楼东“老服装厂南楼”地块，老石油家属楼地块，国信热力公司东侧地块，县医院西侧地块，农商行东侧地块，改造棚户区居民 958 户，征拆工作已经全部完成。

异地安置小区目前禧园小区一期已全部完工并交付；源著小区已全部完工并交付；禧园小区二期已全部完工并交付；紫郡小区一期尚未开工；紫境二期主体已完成。

3. 分年度建设计划

2023 年 3 月—12 月完成项目可研报告编制及评估论证工作；完成项目所有建筑工程详细规划设计及审批工作，同时根据详细规划要求，对项目进行初步设计和施工图设计，并完成初步设计审查工作；

2024 年 1 月—2027 年 1 月完成项目所有征拆工作及异地安置工程，项目陆续开工建设，完成土建工程施工、装修及各种设备的采购、安装、调试工作；完成项目安置工作；

2027 年 2 月完成项目竣工验收等后续工作、全面投入使用。

4. 项目批复情况

（1）2023 年 3 月 1 日，辉南县自然资源局出具《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目〈建设项目用地预审与选址意见书〉相关情况的复函》，辉南县自然资源局确认，该项目建设地点位于辉南县城城区，在《辉南县国土空间总体规划（2021-2035）》范围内，取得土地方式

为有偿取得，无需办理《建设项目用地预审与选址意见书》；

（2）2023 年 3 月 1 日，辉南县发展和改革委员会作出《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目 项目建议书的批复》（辉发改审批〔2023〕21 号），辉南县发展和改革委员会原则同意辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目建设；

（3）2023 年 3 月 3 日，辉南县发展和改革委员会作出《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（辉发改审批〔2023〕27 号），辉南县发展和改革委员会原则同意辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目可行性研究报告文本内容；

（4）2023 年 12 月 4 日，辉南县发展和改革委员会作出《关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目初步设计的批复》（辉发改审批〔2023〕197 号），辉南县发展和改革委员会原则同意初步设计方案及概算；

（5）2025 年 4 月 10 日，辉南县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 2205232025YG0004555 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区一期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（6）2025 年 4 月 10 日，辉南县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 2205232025YG0005581 号），该

许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区二期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（7）2025 年 4 月 10 日，辉南县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第 2205232025YG0003524 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（源著小区）符合国土空间规划和用途管制要求；

（8）2025 年 4 月 17 日，辉南县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 2205232025GG0005527 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区一期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（9）2025 年 4 月 17 日，辉南县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 2205232025GG0004557 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（源著小区）符合国土空间规划和用途管制要求；

（10）2025 年 4 月 18 日，辉南县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 2205232025GG0006547 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区二期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（11）2025 年 5 月 30 日，辉南县自然资源局核发《建设

用地规划许可证》（地字第 2205232025YG0009558 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（紫境小区二期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（12）2025 年 6 月 27 日，辉南县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第 2205232025GG0010538 号），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（紫境小区二期）符合国土空间规划和用途管制要求；

（13）2025 年 7 月 22 日，辉南县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：220523202507220201），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区一期）符合施工条件，准予施工；

（14）2025 年 7 月 22 日，辉南县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：220523202507220301），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（禧园小区二期）符合施工条件，准予施工；

（15）2025 年 7 月 22 日，辉南县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：220523202507220101），该许可证载明，辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目（源著小区）符合施工条件，准予施工；

（16）2025 年 8 月 22 日，辉南县发展和改革局作出《关

于修改辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（辉发改审批字〔2025〕38号），现批复如下：原则上同意该项目内容调整，建设期限变更为38个月。

5. 项目投资概算

项目初步设计批复总投资为73267.26万元，其中建筑工程费用37174.61万元，设备购置费947.86万元，安装工程费13711.08万元，工程建设其他费用12625.35万元，预备费3222.95万元，征拆补偿费4587.90万元，建设期利息997.50万元。

本项目因发债方式调整，建设期利息调整为435.97万元，因此重新核算后项目总投资为72705.72万元。

辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用	37174.61	947.86	13711.08	0.00	51833.55
1	禧园小区	6054.20	134.49	2088.46	0.00	8277.16
2	源著小区	12996.93	96.49	4643.61	0.00	17737.02
3	紫境二期	11481.06	290.88	4068.91	0.00	15840.85
4	紫郡一期	6642.42	426.00	2910.10	0.00	9978.52
二	第二部分：工程建设其他费用				12625.35	12625.35
1	项目行政性收费				70.76	70.76
1.1	城市基础设施配套费（住宅）				0.00	0.00
1.2	城市基础设施配套费（非住宅）				70.76	70.76
2	项目经营性收费				714.21	714.21
2.1	供电配套设施建设费				714.21	714.21
3	工程建设监理费				474.24	474.24
4	房产面积测绘费				16.19	16.19
5	工程招标代理费				108.37	108.37
6	工程造价咨询费				244.55	244.55
7	工程设计费				1049.72	1049.72

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
8	工程勘察费				262.43	262.43
9	工程保险费				155.50	155.50
10	竣工文件编制费				8.40	8.40
11	施工图纸审查费				20.24	20.24
12	规划竣工核实测绘费				29.76	29.76
13	工程检测试验费				238.07	238.07
14	土地登记费				3.76	3.76
15	三表检测费				42.77	42.77
16	燃气接入费				18.33	18.33
17	土地测绘费				7.52	7.52
18	土壤氧浓度检测费				11.28	11.28
19	室内环境检测费				40.00	40.00
20	劳动安全卫生评审费				51.83	51.83
21	场地及临时设施费				518.34	518.34
22	查档利用费				0.96	0.96
23	项目建设管理费				709.88	709.88
24	项目前期咨询费				144.55	144.55
25	节能报告编制费				15.00	15.00
26	水保报告编制费				13.51	13.51
27	防雷检测费				13.09	13.09

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
28	人防异地建设费				638.03	638.03
29	环境影响咨询服务费				18.91	18.91
30	土地费用				6985.15	6985.15
三	第三部分：预备费				3222.95	3222.95
1	基本预备费（5%）				3222.95	3222.95
四	征收补偿费用				4587.90	4587.90
1	地上物补偿费				3264.00	3264.00
2	临时安置费				206.10	206.10
3	搬迁补助				95.80	95.80
4	征收服务费				1022.00	1022.00
五	建设期利息				435.97	435.97
六	工程建设投资总计	37174.61	947.86	13711.08	20872.17	72705.72

（二）资金筹措方案

1. 项目建设资金构成

本项目总投资为 72705.72 万元，其中财政预算安排资金为 47705.72 万元，占比 65.61%，符合有关项目资本金比例的要求。申请政府专项债券 25000.00 万元，占比 34.39%，其中 2025 年已发行政府专项债券 17700.00 万元（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)），期限 10 年。2026 年本次拟发行政府专项债券 5000.00 万元，2027 年拟发行政府专项债券 2300.00 万元，品种记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，利息按半年支付，期限为 10 年，到期一次性还本。

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	2025 年	2026 年	2027 年		
合计	22880.16	24625.56	200.00	17700.00	5000.00	2300.00	72705.72	
财政预算资金	22880.16	24625.56	200.00				47705.72	关于辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目资本金落实情况说明
单位自有资金								
专项债券资金				17700.00	5000.00	2300.00	25000.00	
银行贷款								
其他资金								

2. 资金来源保障

辉南县人民政府已经出具有关文件，确保项目所需资金。根据《辉南县人民政府关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目资本金落实情况说明》(辉政函〔2025〕47 号)：项目初设批复总投资为 73267.26 万元，其中拟申请专项债券 25000.00 万元，其余资本金部分将根据资金使用计划，逐年纳入辉南县财政预算计划，待履行相关决策程序后，及时拨付，保证项目进度。

三、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目收益情况

1. 项目收入

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让及配套商业配套设施销售收入实现。

(1) 土地出让收入

1) 可出让面积

本项目改造地块共计八个，分别位于县标准件、公安局家属楼地块，五中东土楼及周边地块，商标厂家属楼地块，老古楼东“老服装厂南楼”地块，老石油家属楼地块，国信热力公司东侧地块，县医院西侧地块，农商行东侧地块，改造棚户区居民 958 户，征拆总建筑面积为 6.85 万平方米。

根据《辉南县人民政府关于辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目偿还本息收益来源的承诺函》(辉

政函〔2025〕46号）：我县拟用辖区内国信热力公司东侧地块、五中东土楼及周边地块、农商行东侧地块和县医院西侧地块的腾空可出让地块土地出让收入及项目配套商业设施出售收入偿还辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目专项债券本息。列入偿债计划的出让地块不存在抵押、查封等权利受限的情形，权属清晰。各项目单位不得将列入偿债计划的出让地块用于融资、担保、抵押等。相关项目单位应严格落实本决定，确保按计划出让地块，确保资产和资金安全。如列入偿债计划的出让地块不能按计划实施出让，或因其他假设条件发生变化致使收入下降造成的偿付债券本息资金缺口，缺口部分由财政补贴，纳入财政预算确保还本付息。

根据辉南县自然资源局出具《辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目土地出让计划一览表》，国信热力公司东侧地块、五中东土楼及周边地块、农商行东侧地块和县医院西侧地块拟腾空可出让计划如下：

序号	地块	四至	面积	土地类型	预计出让年份
一	国信热力公司东侧	东至兴工路、南至滨河大街、西至站前路、北至营白公路	27.89		
1	国信热力公司东侧一期		10.50	Ⅲ级居住用地	2030 年
2	国信热力公司东侧二期		10.49	Ⅲ级居住用地	2031 年
3	国信热力公司东侧三期		6.9	Ⅲ级商业用地	2032 年
二	五中东土楼及周边	五中学以东、南环路以南、华日建材城以西、桃源居以北	1.3612	Ⅱ级居住用地	2033 年
三	农商行东侧	东至达通悦府小区、南至新城五街、北至朝阳大街、西至农商行	0.9781	Ⅱ级商业用地	2034 年
四	县医院西侧	东至县医院、南至营白公路、西至建苑路、北至润南街	6.77	Ⅱ级商业用地	2035 年
合计			36.9993		

2) 土地出让价格预测

根据《辉南县人民政府关于公布实施辉南县城镇基准地价等土地价格更新成果的通知》（辉政发〔2024〕8号）文件，II级商业用地基准地价为1108.00元/平方米，III级商业用地基准地价为773.00元/平方米，II级居住用地基准地价为628.00元/平方米，III级居住用地基准地价为432.00元/平方米。

根据查询已出让地块出让信息，并考虑土地成本、成交时间等信息，出于谨慎性原则，2025年土地出让单价暂以基准地价作为基数考虑。通化市近四年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.80%、2.90%、5.60%、3.90%，本次预测未来预期GDP增长率接近四年的平均值作为参考，即预期GDP增速为4.80%，本次预测按照此增速作为预计增速计算土地价格的增长，即增速4.80%。现预测预期各年度土地出让价格如下：

土地出让价格预测表

单位：元/平方米

年份	Ⅱ级居住用地	Ⅲ级居住用地	Ⅱ级商业用地	Ⅲ级商业用地
2025 年	628.00	432.00	1108.00	773.00
2026 年	658.14	452.74	1161.18	810.10
2027 年	689.73	474.47	1216.92	848.98
2028 年	722.84	497.24	1275.33	889.73
2029 年	757.54	521.11	1336.55	932.44
2030 年	793.90	546.12	1400.70	977.20
2031 年	832.01	572.33	1467.93	1024.11
2032 年	871.95	599.80	1538.39	1073.27
2033 年	913.80	628.59	1612.23	1124.79
2034 年	957.66	658.76	1689.62	1178.78
2035 年	1003.63	690.38	1770.72	1235.36

3) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场并结合土地价格增长情况，分别以近四年通化市预期 GDP 增速 4.80% 计算土地价格增长。以上述土地出让计划进行土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让收入需计提的农业

开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、保障性安居工程资金等支出情况，按照保守性原则测算可用于资金平衡的相关土地收益。土地挂牌交易收入按土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收入情况如下：

可用于资金平衡的土地相关收入

序号	项目	单位	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	土地出让面积	万平方米	10.5000	10.4900	6.9000	1.3612	0.9781	6.7700	36.9993
二	土地出让单价	元/平方米	546.12	572.33	1073.27	913.8	1689.62	1770.72	
三	土地出让收入	万元	5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77	34027.81

（2）配套商业设施销售收入

根据辉南县博睿房地产开发有限公司出具的《辉南县 2023 年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目还本付息承诺函》：本项目拟使用禧园小区、源著小区和紫境小区二期的公共建筑（车库及门市房）的全部销售收入用于偿还本项目专项债券本息。

1）配套商业设施可出售情况

本项目配套商业设施为禧园小区、源著小区和紫境小区二期的公共建筑，即车库及门市房，具体可出售情况为：

①禧园小区：禧园小区一期公建地上建筑面积 3562.72 平方米，禧园小区二期公建地上建筑面积 2327.22 平方米，共计 5889.94 平方米。

②源著小区：公建（车库）建筑面积 2077.50 平方米。

③紫境二期：公建建筑面积 3642.22 平方米。

2）配套商业设施预计出售价格预测

本项目配套商业设施预计出售价格参考拟出售小区车库和门市房已评估价格及周边小区已出让车库和门市房在辉南县房屋产权管理中心备案的《商品房买卖合同（预售）》记录有关出让信息，具体情况如下：

①根据吉林中鹏森林资产评估有限公司出具《辉南县博睿房地产开发有限公司拟核实资产用于了解价值项目资产评估报告》（吉中鹏评报字〔2025〕第 003 号），禧园小区、源著

小区和紫境小区一期的车库和门市房评估单价在 5500.00 元/平方米至 7000.00 元/平方米之间。

本次资产评估范围是被评估单位持有的相关资产门市、车库、仓库、住宅。由于本项目出售的商业设施为车库及门市房，因此调取本次评估有关车库和门市房评估参考价格如下：

序号	建筑物名称	房屋位置	类别	计量单位	面积	评估单价 (元/平方米)
1	禧园小区	12#-103	门市	平方米	83	7000.00
2	禧园小区	12#-102	门市	平方米	83	7000.00
3	禧园小区	12#-202	门市	平方米	249.91	5500.00
4	紫境小区一期	1#-114	门市	平方米	74.47	5500.00
5	禧园小区	5#-110	车库	平方米	37.17	6200.00
6	禧园小区	4#-101	车库	平方米	22.76	6500.00
7	禧园小区	7#-108	车库	平方米	26.82	6800.00
8	源著小区	1#-104	车库	平方米	20.3	6500.00
9	源著小区	2#-105	车库	平方米	26.85	6800.00
10	源著小区	3#-109	车库	平方米	37.91	6200.00
11	源著小区	1#-110	车库	平方米	40.31	6000.00
12	紫境小区一期	6#-117	车库	平方米	38.44	5500.00
13	紫境小区一期	2#-103	车库	平方米	28.73	6000.00

②根据周边小区已出让车库和门市房在辉南县房屋产权管理中心备案的《商品房买卖合同（预售）》记录有关出让信息，周边小区车库和门市房售价在 7500.00 元/平方米至 12000.00 元/平方米之间，周边小区车库和门市房出让信息如下：

序号	建筑物名称	房屋位置	类别	面积 (平方米)	出让单价 (元/平方米)	合同签订时间
1	颐合城·溪望	1#102	门市	85.81	12593.00	2021 年 10 月 18 日

序号	建筑物名称	房屋位置	类别	面积 (平方米)	出让单价 (元/平方米)	合同签订时间
2	颐合城·观唐	10#102	门市	85.93	10986.00	2023年9月19日
3	颐合城·溪望	3#101	门市	96.88	7690.00	2023年3月8日
4	颐合城·观唐	1101	车库	30.9	9000.00	2025年8月18日
5	颐合城·溪望	9#105	车库	27.03	9530.00	2023年3月8日
6	颐合城·观唐	12#1090	车库	26.15	10000.00	2021年9月13日
7	颐合城·锦唐	145	车库	22.38	10000.00	2021年3月16日

根据上述信息，同时考虑本项目的区域位置及配套条件等因素，基于谨慎性原则本项目配套商业设施出售价格暂按6000.00元/平方米计算。

3) 配套商业设施拟出让计划

公共建筑（车库及门市房）拟分两年平均出售，于2027年、2028年分别出售上述可出让面积的50%。

4) 配套商业设施出售产生收入预测

根据上述近期配套商业设施情况及项目出让区周边销售价格结合销售价格及预期销售进度情况。现预测项目配套商业设施实现收入情况如下：

可用于资金平衡的配套商业设施收入

单位：万元

项目	禧园小区一期	禧园小区二期	源著小区	紫境二期	合计
2027年	1068.82	698.17	623.25	1092.60	3482.84
2028年	1068.82	698.17	623.25	1092.60	3482.84
合计	2137.64	1396.34	1246.50	2185.20	6965.68

项目整体收入汇总表

单位：万元

项目	配套商业设施出售收入	土地出让收入	项目收入
2027 年	3482.84		3482.84
2028 年	3482.84		3482.84
2029 年			-
2030 年		5734.26	5734.26
2031 年		6003.74	6003.74
2032 年		7405.56	7405.56
2033 年		1243.86	1243.86
2034 年		1652.62	1652.62
2035 年		11987.77	11987.77
小计	6965.68	34027.81	40993.49

2. 项目支出

(1) 土地成本支出

本项目支出为土地出让政策性资金，包括农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金。

农业土地开发资金：《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号），收取标准：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（辉南县土地出让平均纯收益标准为30元/平方米）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）；

教育资金：依据财政部、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

取标准为土地净收益*10%;

农田水利建设资金: 依据财政部、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), 收取标准为土地净收益*10%;

国有土地收益基金: 根据《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知, 收取标准: 土地净收益*10%;

保障性安居工程资金: 依据财政部《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: 土地净收益作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径, 严格按照不低于 10%的比例安排资金。

辉南县土地净收益为土地收入的 30%, 土地出让政策性资金支出如下表:

序号	项目	计提方式	单位	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一	土地出让面积		万平方米	10.5000	10.4900	6.9000	1.3612	0.9781	6.7700	36.9993
二	出让土地回款		万元	5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77	34027.81
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	5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77	34027.81
2	土地收益	收入*30%(1*30%)	万元	1720.28	1801.12	2221.67	373.16	495.79	3596.33	10208.35
3	计提各项资金		万元	735.38	767.64	919.74	155.41	202.72	1468.99	4249.88
3.1	省级农业土地开发资金	土地出让面积*1.35 元	万元	14.18	14.16	9.32	1.84	1.32	9.14	49.96
3.2	国有土地收益基金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1020.84
3.3	县级农业土地开发资金	土地出让面积*3.15 元	万元	33.08	33.04	21.74	4.29	3.08	21.33	116.56
3.4	教育资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1020.84
3.5	农田水利建设资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1020.84
3.6	保障性安居工程资金	净收益*10% (2*10%)	万元	172.03	180.11	222.17	37.32	49.58	359.63	1020.84
4	用于资金平衡的土地相关收益	收入 - 各项资金 (1 - 3)	万元	4998.88	5236.10	6485.82	1088.45	1449.90	10518.78	29777.93

（2）项目运营成本

公共建筑配套商业设施(门市房及车库)在 2027 年和 2028 年出售期间，设置管理人员 1 人及工作人员 4 人，管理人员工资按 42000.00 元/年考虑，工作人员工资按 36000.00 元/年考虑。福利费用按人员工资 14.00%考虑，保险费用按人员工资 35.50%考虑。每年工资及福利费用共计 27.81 万元。

项目其他管理费按工资福利费用合计的 5%计取，年管理费用 1.39 万元。

项目运营成本表

单位：万元

项目	人工成本	其他管理费用	合计
2027 年	27.81	1.39	29.20
2028 年	27.81	1.39	29.20
合计	55.62	2.78	58.40

（3）相关税费支出

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 600.50 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 5460.45 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 0.05%计征。经测算项目运营期内，企业应纳印花税 3.20 万元。

4) 所得税

根据《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》（国税发〔2009〕31号）相关规定，对本项目配套商业设施销售业务进行企业所得税测算。按预计毛利率 15%计算预计毛利额，并扣除相应期间费用及税金附加后，得出应纳税所得额约为 896.98 万元，按 25%税率测算，应纳企业所得税金额为 224.24 万元。

具体税费情况如下：

项目相关税费支出

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	税费合计
2027 年	-	-	-	-	1.60	112.12	113.72
2028 年	-	-	-	-	1.60	112.12	113.72
合计	-	-	-	-	3.20	224.24	227.44

配套商业设施成本总支出

单位：万元

项目	可出让配套商业设施运营成本	出让配套商业设施相关税费	合计
2027 年	29.20	113.72	142.92
2028 年	29.20	113.72	142.92
合计	58.40	227.44	285.84

3. 项目收益

本项目在债券存续期内项目收入合计为 40993.49 万元，本项目在债券存续期内项目总成本共支出 4535.72 万元。可用于还本付息的项目预期收益为债券存续期内的项目收入减去运营支出和相关税费后的余额。本项目债券期限内可用于还本付息的预期收益为 36457.77 万元。

根据上述测算数据，项目收益情况如下：

整体收益汇总

单位：万元

项目	配套商业设施出售收益	土地出让收益	项目收益
2027 年	3339.92	—	3339.92
2028 年	3339.92	—	3339.92
2029 年		—	—
2030 年		4998.88	4998.88
2031 年		5236.10	5236.10
2032 年		6485.82	6485.82
2033 年		1088.45	1088.45
2034 年		1449.90	1449.90
2035 年		10518.78	10518.78
小计	6679.84	29777.93	36457.77

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	现金流入	113699.21	5003.85	35576.31	29625.56	5982.84	3482.84	-	5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77	-	-
1	业务活动现金收入	40993.49	-	-		3482.84	3482.84	-	5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77	-	-
1.1	土地出让收入	34027.81							5734.26	6003.74	7405.56	1243.86	1652.62	11987.77		
1.2	配套商业设施	6965.68				3482.84	3482.84									
2	融资活动现金流入	25000.00	-	17700.00	5000.00	2300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1	债券融资款	25000.00		17700.00	5000.00	2300.00										
3	自筹资金投入	47705.72	5003.85	17876.31	24625.56	200.00										
二	项目现金流出	107365.17	5003.85	35576.31	29625.56	3170.14	698.89	555.97	1291.35	1323.61	1475.71	711.38	758.69	19724.96	5120.00	2328.75
1	业务活动现金流出	4535.72	-	-	-	142.92	142.92	-	735.38	767.64	919.74	155.41	202.72	1468.99	-	-
1.1	土地出让缴交	4249.88							735.38	767.64	919.74	155.41	202.72	1468.99		
1.2	配套商业设施成本费用	285.84				142.92	142.92									
2	建设投资支出	72269.75	5003.85	35576.31	29189.59	2500.00										
3	融资活动现金流出	30559.70	-	-	435.97	527.22	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	18255.97	5120.00	2328.75
3.1	偿还债券本金	25000.00												17700.00	5000.00	2300.00
3.2	支付债券利息	5559.70			435.97	527.22	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	555.97	120.00	28.75
三	现金结余															
1	期初现金			-	-	-	2812.70	5596.65	5040.68	9483.59	14163.72	20093.57	20626.05	21519.98	13782.79	8662.79

序号	项目	合计	2024 年及以前	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	期内变动		-	-	-	2812.70	2783.95	-555.97	4442.91	4680.13	5929.85	532.48	893.93	-7737.19	-5120.00	-2328.75
3	期末现金	6334.04	-	-	-	2812.70	5596.65	5040.68	9483.59	14163.72	20093.57	20626.05	21519.98	13782.79	8662.79	6334.04

备注：现金流量表净现金流量（期末现金）数额与债券存续期内的相关收益总额扣除债券存续期内的融资本息后的余额存在差异，差异金额为 435.97 万元（该金额为 2025 年-2026 年债券融资利息资本化部分）。

项目收支预算表（1/2）

单位：万元

收支类别	公式	合计		2024 年以前		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	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	72705.72	0.00	5003.85	0.00	35576.31	0.00	29625.56	0.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+A	47705.72	0.00	5003.85	0.00	17876.31	0.00	24625.56	0.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资	AA	0.00													
超长期特别国债	AB	0.00													
本地区一般公共预算	AC	47705.72		5003.85		17876.31		24625.56		200.00					
本地区政府性基金预算	AD	0.00													
其他财政资金	AE	0.00													
（二）地方政府专项债券	I	25000.00				17700.00		5000.00		2300.00					
其中：用于资本金	AF	0.00													
（三）项目单位市场化融资	K	0.00													
（四）单位自筹资金	L	0.00													
（五）其他资金	M	0.00													
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	0.00	72705.72	0.00	5003.85	0.00	35576.31	0.00	29625.56	0.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本 （不含财务费用）	N		72269.75		5003.85		35576.31		29189.59		2500.00				
（二）财务费用-专项债券付息	O		435.97						435.97						

收支类别	公式	合计		2024 年以前		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
(三) 财务费用 - 市场化融资	P		0.00												
(四) 其他建设支出	Q		0.00												
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	40993.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3482.84	0.00	3482.84	0.00	0.00	0.00
(一) 财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0.00													
其中：对应的政府性基金收入	AG	0.00													
其他政府性基金收入	AH	0.00													
一般公共预算收入	AI	0.00													
其他财政资金	AJ	0.00													
(二) 项目专项收入	S	40993.49								3482.84		3482.84			
(三) 其他收入	T	0.00													
其中：其他项目专项收入	AK	0.00													
项目单位资金	AL	0.00													
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	0.00	9659.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	670.14	0.00	698.89	0.00	555.97
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U		4535.72								142.92		142.92		
(二) 财务费用-专项债券付息支出	V		5123.73								527.22		555.97		555.97
(三) 财务费用 - 市场化融资付息支出	W		0.00												
(四) 其他运营支出	X		0.00												

收支类别	公式	合计		2024 年以前		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
五、专项债券还本	E		25000.00												
六、市场化融资还本	F		0.00												

项目收支预算表（2/2）

单位：万元

收支类别	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：中央预算内投资																
超长期特别国债																
本地区一般公共预算																
本地区政府性基金预算																
其他财政资金																
（二）地方政府专项债券																
其中：用于资本金																
（三）项目单位市场化融资																
（四）单位自筹资金																
（五）其他资金																

收支类别	2030 年		2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年	
	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
二、项目建设支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）项目建设成本（不含财务费用）																
（二）财务费用-专项债券付息																
（三）财务费用 - 市场化融资付息																
（四）其他建设支出																
三、项目运营预期收入	5734.26	0.00	6003.74	0.00	7405.56	0.00	1243.86	0.00	1652.62	0.00	11987.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（一）财政资金																
其中：对应的政府性基金收入																
其他政府性基金收入																
一般公共预算收入																
其他财政资金																
（二）项目专项收入	5734.26		6003.74		7405.56		1243.86		1652.62		11987.77					
（三）其他收入																
其中：其他项目专项收入																
项目单位资金																
四、项目运营支出	0.00	1291.35	0.00	1323.61	0.00	1475.71	0.00	711.38	0.00	758.69	0.00	2024.96	0.00	120.00	0.00	28.75
（一）项目运营成本（不含财务费用）		735.38		767.64		919.74		155.41		202.72		1468.99				
（二）财务费用-专项债券付息支出		555.97		555.97		555.97		555.97		555.97		555.97		120.00		28.75
（三）财务费用 - 市场化融资付息支出																
（四）其他运营支出																
五、专项债券还本												17700.00		5000.00		2300.00
六、市场化融资还本																

（二）偿还债券本息情况

辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设项目计划发行专项债券资金共25000.00万元。

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）已发行专项债券资金17700.00万元，专项债券利率按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，到期一次性还本。

2026年本期拟发行专项债券资金5000.00万元，2027年拟发行专项债券资金2300.00万元，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，到期一次性还本。专项债券资金应还本付息情况如下：

2025年已发行专项债券还本付息表

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		17700.00		2.11%	0.00	0.00
2026年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2027年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2028年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2029年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2030年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2031年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2032年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2033年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2034年	17700.00			2.11%	373.47	373.47
2035年	17700.00		17700.00	2.11%	373.47	18073.47

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		17700.00	17700.00		3734.70	21434.70

2026 年拟发行专项债券还本付息表

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		5000.00		2.50%	62.50	62.50
2027 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2028 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2029 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2030 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2031 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2032 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2033 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2034 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2035 年	5000.00			2.50%	125.00	125.00
2036 年	5000.00		5000.00	2.50%	62.50	5062.50
合计		5000.00	5000.00		1250.00	6250.00

2027 年拟发行专项债券还本付息表

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
2027 年		2300.00		2.50%	28.75	28.75
2028 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2029 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2030 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2031 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50

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
2032 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2033 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2034 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2035 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2036 年	2300.00			2.50%	57.50	57.50
2037 年	2300.00		2300.00	2.50%	28.75	2328.75
合计		2300.00	2300.00		575.00	2875.00

发行专项债券还本付息表（合计）

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		17700.00		2.11%/2.50%	0.00	0.00
2026 年	17700.00	5000.00		2.11%/2.50%	435.97	435.97
2027 年	22700.00	2300.00		2.11%/2.50%	527.22	527.22
2028 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2029 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2030 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2031 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2032 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2033 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2034 年	25000.00			2.11%/2.50%	555.97	555.97
2035 年	25000.00		17700.00	2.11%/2.50%	555.97	18255.97
2036 年	7300.00		5000.00	2.11%/2.50%	120.00	5120.00
2037 年	2300.00		2300.00	2.11%/2.50%	28.75	2328.75
合计		25000.00	25000.00		5559.70	30559.70

（三）项目融资平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入和配

套商业设施出售收入产生的现金流入，土地未挂牌交易前和配套商业设施销售前需支付的资金利息由财政预算资金支付。

以预计土地出让收入及配套商业设施出售收入计算的本息覆盖倍数：按通化市预期 GDP 增速 4.80%比例计算，本息覆盖倍数为 1.34，以预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后及配套商业设施出售收入扣除相关税费后产生的收益计算本息覆盖倍数为 1.19，预期土地出让收入和土地出让收入扣除对应的政府性资金及配套商业设施出售收入扣除相关税费后偿还融资本金和利息情况如下：

项目融资平衡情况表

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
2025 年					
2026 年		435.97	435.97	-	-
2027 年		527.22	527.22	3482.84	3339.92
2028 年		555.97	555.97	3482.84	3339.92
2029 年		555.97	555.97	-	-
2030 年		555.97	555.97	5734.26	4998.88
2031 年		555.97	555.97	6003.74	5236.10
2032 年		555.97	555.97	7405.56	6485.82
2033 年		555.97	555.97	1243.86	1088.45
2034 年		555.97	555.97	1652.62	1449.90
2035 年	17700.00	555.97	18255.97	11987.77	10518.78
2036 年	5000.00	120.00	5120.00		
2037 年	2300.00	28.75	2328.75		
合计	25000.00	5559.70	30559.70	40993.49	36457.77

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
本息覆盖倍数				1.34	1.19

（四）其他需要说明的事项

无。

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

本项目形成的资产类型有建筑物、配套设施。

建筑物形成资产总建筑面积为 119292.21 平方米，其中紫境小区二期建筑面积 36430.03 平方米、紫郡小区一期建筑面积 22933.94 平方米、禧园小区一期建筑面积 29403.57 平方米、禧园小区二期建筑面积 11742.29 平方米以及源著小区建筑面积 18782.38 平方米。小区内配套给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、电信工程、消防工程、附属工程（含交通工程、绿化工程、硬化工程、照明工程）以

及配套公共服务用房等。

本项目位于辉南县，由于棚户区改造是一项重要的民生工程，其预估价值不仅在于资产评估价值，还应包括改造后棚户区土地利用率提高，土地价值显著上升以及带动周边房地产升值等经济效益以及创造就业机会、提升城市整体形象等社会效益。本项目参照项目总投资，基于谨慎原则，项目建成后其预估价值可能在 10 亿元左右。

（二）资产持有单位

本项目资产持有单位为辉南县博睿房地产开发有限公司。

六、项目相关方基本信息

（一）项目（行业）主管部门

本项目主管部门是辉南县住房和城乡建设局。辉南县住房和城乡建设局是辉南县人民政府主管全县住房和城乡建设工作的职能部门，注册地址辉南县朝阳镇站前路 207 号，主要负责统筹推进住房保障、房地产市场监管、城乡基础设施建设、市政公用事业管理、建筑工程质量安全监督、村镇建设、建筑节能及人防消防等工作，承担着规范住建行业秩序、提升城乡人居环境、保障民生住房需求的重要职责。

（二）项目申请单位

本项目申请单位为辉南县住房和城乡建设局。辉南县住房和城乡建设局是依法设立并有效存续的行政单位，具备建

设本项目的主体资格，辉南县住房和城乡建设局属辉南县人民政府管理，本项目不存在跨区申报情况，辉南县住房和城乡建设局为辉南县2023年棚户区改造安置及配套基础设施建设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

本项目运营单位是辉南县博睿房地产开发有限公司。辉南县博睿房地产开发有限公司成立于2016年6月22日，由辉南县新基建投资发展管理有限公司（国有独资）100%控股，公司性质为有限责任公司（国有控股）。

经营范围：房地产开发、销售（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）。辉南县博睿房地产开发有限公司直接负责项目后续运营。

（四）项目实际使用单位

项目实际使用单位是辉南县博睿房地产开发有限公司。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位为辉南县博睿房地产开发有限公司。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位为辉南县博睿房地产开发有限公司。

七、项目相关方分工及责任

（一）项目（行业）主管部门

本项目主管部门为辉南县住房和城乡建设局。辉南县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，指导督促项目单位辉南县博睿房地产开发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辉南县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。

（二）项目申请单位

本项目申请单位为辉南县住房和城乡建设局。辉南县住房和城乡建设局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，尽力提高资金使用效益。同时应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早日见成效。

（三）项目运营单位

本项目运营单位是辉南县博睿房地产开发有限公司。辉南县博睿房地产开发有限公司相关责任为通过一系列的经营管理活动，设定中长期目标，进行项目规划、组织、指挥、

协调和控制等活动，建立长久有效的配合机制，实现项目利益相关方的最大利益。

（四）项目实际使用单位

本项目实际使用单位为辉南县博睿房地产开发有限公司。在资产使用过程中，应遵守相关的法律法规和行业标准，确保资产管理活动的合法性。严格按照操作规程和安全标准使用资产，确保资产按照其设计用途和规定范围使用，做好日常维护与保养，确保资产处于良好运行状态。及时向上级管理部门报告资产的运行、维护状况，确保信息的透明和及时传递。配合资产管理部门进行定期或不定期的资产盘点，确保账实相符。按照规定的程序和要求参与资产处置工作，确保处置过程的合规性。

（五）资产持有单位

本项目资产持有单位为辉南县博睿房地产开发有限公司，需建立健全资产管理制度，确保资产的有效管理和使用，防止资产流失和浪费，提高资产的使用效率和经济效益。

（六）项目偿还单位

本项目偿还单位为辉南县博睿房地产开发有限公司。需承担直接偿债与项目全生命周期管理责任，具体包括：严格按照专项债券融资平衡方案组织项目建设与运营，确保项目按期完工、形成预期收益；负责项目资金专款专用、规范使用，对资金支付和使用的真实性、合规性负责；全面归集项

目对应的专项收入，及时足额上缴国库用于债券还本付息；建立健全项目收益、资产、资金台账，动态监测收益实现及偿债能力情况，发现风险及时上报；按规定做好信息公开、绩效自评、资产管理等工作，确保项目收益与融资自求平衡，切实履行偿债责任人职责。