

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区目收益平衡方案

一、项目概况

（1）项目基本情况

按照财政部要求，此次发行的 2018 年乌鲁木齐市第一批棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理。拟发行新增棚改专项债券 20 亿元，债券资金将用于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区棚改项目，该项目为新建项目，已纳入新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅改造规划。

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村二队计划征收户数 394 户，征迁蓝线面积 435962.00 平方米，征收房屋建筑面积 535596.29 平方米，房屋结构为砖混结构。

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村三队计划征收户数 98 户，征迁蓝线面积 118902.00 平方米，征收房屋建筑面积 144694.12 平方米，房屋结构为砖混结构。

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村四队计划征收户数 26 户，征迁蓝线面积 187520.00 平方米，征收房屋建筑面积 34171.43 平方米，房屋结构为砖混结构。

共计征收户数 518 户，征迁蓝线面积共计 742384.00 平方米，征收房屋建筑面积共计 714461.84 平方米。

（2）项目建设地点

(1) 根据乌鲁木齐市人民政府统一规划要求，结合《乌鲁木齐市城市总体规划》(2012-2020 年) 本次老城区改造提升区域位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)河南庄片区河南庄村二、三、四队，其中河南庄村二队片区北至河南庄村耕地、南至北站公路，西至豫清路，东至豫宾东街南一巷。

老城区改造提升河南庄村二队区域位置示意图



(2) 本次棚户区改造位于河南庄村三队片区东至北站货场停车场、南至北站仓储物流区、西至北站货场、北至北站货场铁路线。

[illegible]

新疆民航航空管
服务有限公司

蓝天雅苑
范西门

自然超市

南三路

多味鲜老
山东饺子

蓝天雅苑

南三路一
艺橙美家
便利店

新市区迎宾路
仁安药店

机场高速

南三路

星沃机械

新疆农村
建材制品公司

河南庄
村西田

新冀特艺石园
有限公司

河南庄街

机场高速

石材中心

乌鲁木齐铁路局
物资供应站

（3）项目建设规模及内容

本项目建设内容包括棚户区房屋征收工程，配套基础设施工程，本项目计划征收户数 518 户，拟全部采用货币补偿的方式。

（4）项目建设期

项目建设期为 3 年。

（5）项目总投资

项目总投资 274,202.68 万元，其中：

前期费用 1109.09 万元，占项目总投资的 0.40%；

相关工程费用 4826.77 万元，占项目总投资的 1.76%；

其他费用 33034.41 万元，占项目总投资的 12.04%；

征收补偿费用 235772.41 万元，占项目总投资 85.98%。

（6）项目资金来源

乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区棚改项目依托土地整理相关收益权，充分发挥市场的灵活机制，实现区域运营的资本化运作，根据项目需要融资方式以自有资金+政府发行专线债的两种模式为主。项目总投资共计 274,202.68 万元，其中自有资金作为项目资本金共计 74202.68 万元，占总投 27.06%，由经济技术开发区（头屯河区）政府统筹安排，拟申请棚改专项债券 20.00 亿元。

二、土地出让预期收益测算

项目偿债资金来源为腾空土地出让收入，项目区可用于出让土地面积，上述三个项目可出让土地面积共计 642.97 亩，其中商住用地出让价格暂按 510.00 万元/亩计算，从 2020 年开始每年按照 10%的

速度递增，可实现腾空土地出让收入共计 419,640.93 万元，扣除相关费用后净收益 374778.98 万元。

表 3 乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区棚改项目土地出让净收益测算表

单位：万元

	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
土地出让总量	642.97	128.59	128.59	128.59	64.30	64.30	64.30	64.30
单价（万元/亩）		510.00	561.00	617.10	678.81	746.69	821.36	903.50
出让收入	419,640.93	65,580.90	72,138.99	79,352.89	43,647.48	48,012.17	52,813.45	58,095.05
出让管理费	839.28	131.16	144.28	158.71	87.29	96.02	105.63	116.19
项目总投资	274,202.68							
农业土地开发基金	642.97	128.59	128.59	128.59	64.30	64.30	64.30	64.30
城市廉租房建设	14,459.90	2,891.98	2,891.98	2,891.98	1,445.99	1,445.99	1,445.99	1,445.99
水利建设	14,459.90	2,891.98	2,891.98	2,891.98	1,445.99	1,445.99	1,445.99	1,445.99
教育资金	14,459.90	2,891.98	2,891.98	2,891.98	1,445.99	1,445.99	1,445.99	1,445.99
土地出让净收入	374,778.98	56,645.21	63,190.18	70,389.65	39,157.92	43,513.88	48,305.55	53,576.59

三、项目融资平衡方案

本项目发行债券总额 200,000.00 万元，参照目前地方政府债券发行情况，按照 4.5%的利率测算十年期债券利息总额 90,000.00 万元，债券本息合计 290,000.00 万元，偿还来源为片区土地净收益，

共计 374,778.98 万元。根据以上测算，预计项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.29 倍，项目预期收益与融资可达平衡。项目还本付息情况及项目收益屏风测算表见表 4、表 5。

表 4 乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区棚改项目还本付息测算表

单位：万元

序号	项目名称	年度	当年新增本金	计息本金	利率	当年偿还本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区-河南庄村二、三、四队	2018	200000.00		4.50%		0.00	
		2019		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2020		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2021		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2022		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2023		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2024		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2025		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2026		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2027		200000.00	4.50%		9000.00	9000.00
		2028		200000.00	4.50%	200000.00	9000.00	209000.00
	小计						90000.00	290000.00

表 5 乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）老城区改造提升建设工程项目-河南庄村片区棚改项目融资平衡测算表

收支费用	金额
土地净收益合计（万元）	374,778.98
债券本金合计（万元）	200,000.00
债券利息合计（万元）	90,000.00
债券本息合计（万元）	290,000.00
保障倍数	1.29