

《乌鲁木齐高新区（新市区）桂林路社区片 区棚户区改造项目》

自求平衡报告

一、项目概况

本项目建设内容包括棚户区房屋征收工程以及拆迁工程，本项目计划征收户数 298 户，安置方式均采用货币补偿的方式。

本项目棚户区改造总占地面积 21.94 亩，征收户数 298 户，人数 477 人，征收房屋总建筑面积 13026.00 平方米，房屋结构均为砖混结构。

(3) 项目建设地点

桂林路社区片区（十七户片区）项目区四至：东至鲤鱼山、南至贵州路、西至桂林路、北至昆明路西一巷；东至丽景苑小区、南至鲤鱼山、西至巷道、北至帝景苑小区。

(4) 项目建设期

项目建设期为 1 年

(5) 项目总投资

项目总投资 8750.00 万元，其中：

房屋征收补偿安置费用 7845.40 万元，占项目总投资的 89.66%；

拆迁工程费用 45.59 万元，占项目总投资的 0.52%

其他费用 63.56 万元，占项目总投资的 0.73%；

基本预备费用 795.45 元，占项目总投资 9.09%。

(6) 项目资金来源

- 一是申请棚户区改造专项债券资金 7000.00 万元
- 二是自筹资金。

二、专项债发行计划

表 1 发行计划

| 发行年份 | 发行规模（万元） | 发行期限 |
|------|----------|-------|
| 2019 | 7000 | 15 年期 |

申请一次性发行专项债券 7000.00 万元，债券利率按 4.5% 计算，发债期间，每年需支付利息 315 万元，共计 4725 万元。

三、收益说明

乌鲁木齐高新区（新市区）2019 年棚户区改造项目实施后，腾空土地由乌鲁木齐市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。

(1) 出让土地规模

根据乌鲁木齐市规划局出具的相关规划意见，本项目总占地面积 21.94 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 17.55 亩，三级商住用地。

(2) 出让计划

项目区可用于出让土地面积按 17.55 亩，土地出让计划在债券资金存续期内均等出让完毕。

(3) 地块地价确定

1) 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分

析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

2) 临近地块成交明细

临近本次出让地块成交价格详见表 2。

表 2 临近地块土地成交明细

| 序号 | 挂牌编号 | 土地坐落 | 出让面积 (m ²) | 土地级别 | 成交单价 (万元/亩) | 成交价 (万元) | 出让时间 |
|----|------------|---------|------------------------|------|-------------|----------|--------------|
| 1 | 2018-C-221 | 高新区四平路东 | 28895 | 商业五级 | 748 | 32390 | 2018. 12. 24 |
| 2 | 2018-C-220 | 高新区苏州路 | 23528 | 居住四级 | 1104 | 38990 | 2017. 12. 24 |

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考临近地块近三年成交案例，综合分析了乌鲁木齐市各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的土地价格为 900.00 万元/亩。

(4) 土地出让收入

1) 土地挂牌出让估算

拟出让土地面积 17.55 亩，可得土地出让收入 15795.00 万元。

2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 0.2%，合计 31.59 万元。

3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

①用于农业土地开发的土地出让金

财政部、国土资源部以财综[2004]49 号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从 2004 年 1 月 1 日起将部分土地出让金用于农业土地开发。

土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让收

益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

出让地块位于乌鲁木齐市（高新区）对应所在地征收级别为五等，土地收益标准 75 元/m²。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建[2005]21 号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于 20%。

②用于城市公租房建设的土地出让金

根据财政部《公租房保障资金管理办法》规定：从土地出让金净收益中提取 10%用于安排公租房保障资金的规定。

③用于水利建设的土地出让金

2011 年中央 1 号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中 10%用于水利建设。

④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、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）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2 号）规定：从土地出让净收益按照 10%的比例计提教育资金。

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市公租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金=2121.57 万元

3) 腾空土地出让收入

本项目腾空土地出让收入=土地出让收入-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况=13641.84 万元。

腾空土地出让收入估算详见表 3。

表 3

土地出让收入、土地出让金相关代缴税费估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期(年) | | | | | | | |
|-----|-----------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| 1 | 土地出让收入 | 15795.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 |
| | 出让比例 | 100.00% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% |
| | 出让总量 | 17.55 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 |
| 1.1 | 三级商住用地出让收入 | 15795.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 |
| 1.2 | 单价(万元/亩) | | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 |
| 1.3 | 出让量 | 17.55 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 |
| 2 | 土地出让管理费(0.2%) | 31.59 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 |
| 3 | 土地出让金相关代缴税费 | 2121.57 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 |
| 3.1 | 土地收益标准(元/平方米) | | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 |
| | 用于农业土地开发的土地出让金 | 17.55 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 |
| 3.2 | 用于城市公租房建设的土地出让金 | 701.34 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 |
| 3.3 | 用于水利建设的土地出让金 | 701.34 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 |
| 3.4 | 用于教育资金的土地出让金 | 701.34 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 |
| 4 | 腾空土地出让净收入 | 13641.84 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 |

| 序号 | 项目 | 计算期 (年) | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| | | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | | | | | | |
| 1 | 土地出让收入 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | |
| | 出让比例 | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | 6.67% | |
| | 出让总量 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | |
| 1.1 | 三级商住用地出让收入 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | 1053.00 | |
| 1.2 | 单价 (万元/亩) | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | 900.00 | |
| 1.3 | 出让量 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | |
| 2 | 土地出让管理费 (0.2%) | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | 2.11 | |
| 3 | 土地出让金相关代缴税费 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | 141.44 | |
| 3.1 | 土地收益标准 (元/平方米) | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | 75.00 | |
| 3.2 | 用于农业土地开发的土地出让金 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | 1.17 | |
| 3.3 | 用于城市公租房建设的土地出让金 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | |
| 3.4 | 用于水利建设的土地出让金 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | 46.76 | |
| 4 | 腾空土地出让净收入 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | |

本项目偿债资金来源为腾空土地出让收入，项目可用于出让土地面积按 17.55 亩，拟定土地价格为 900.00 万元/亩，可得土地出让收入 15795.00 万元，扣除相关税金及管理费用后净收益 13641.84 万元。

(6) 项目债务分析

项目拟申请债券资金总额为 7000 万元，期限 15 年，利率按 4.5%，存续期债券资金还本付息合计 11725 万元。债务估算详见表 4:

表 4 乌鲁木齐高新区（新市区）桂林路社区片区棚户区改造项目

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 存续期 | | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| | | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | | | | |
| 一 | 专项债券资金 偿还 | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 期初专项债券 资金余额 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 |
| 2 | 当年专项债券 资金 | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 当年应计利息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 3.1 | 计入投资（建设 期利息） | | | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 计入财务费用 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 4 | 当年专项债券 还本付息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 4.1 | 当年专项债券 还本 | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 | 当年专项债券 付息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 5 | 期末专项债券 资金余额 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 |

| 序号 | 项 目 | 存续期 | | | | | | | 合计 | |
|-----|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|
| | | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | | | |
| 一 | 专项债券资金偿还 | | | | | | | | | |
| 1 | 期初专项债券资金余额 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | 7000 | | 7000 |
| 2 | 当年专项债券资金 | | | | | | | | | |
| 3 | 当年应计利息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 4725 |
| 3.1 | 计入投资（建设期利息） | | | | | | | | | |
| 3.2 | 计入财务费用 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 4725 |
| 4 | 当年专项债券还本付息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 7315 | 11725 |
| 4.1 | 当年专项债券还本 | | | | | | | | 7000 | 7000 |
| 4.2 | 当年专项债券付息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 4725 |
| 5 | 期末专项债券资金余额 | 7000 | | | | | | 7000 | | |

四、项目偿债计划及自求平衡分析

项目拟申请债券资金总额为 7000.00 万元，期限 15 年，利率按 4.5%。存续期债券资金还本付息合计 11725 万元。腾空土地出让扣除相关税金及管理费用后净收益 13641.84 万元，偿债保证比 1.16。债券资金本息偿还计划表详见表 5。

项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，可覆盖项目总投资及债券资金本息和。

表 5 乌鲁木齐高新区（新市区）桂林路社区片区棚户区改造项目-自求平衡表 单位：万元

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|-------------|-------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|
| 现金流入 | | | | | | | | | |
| 资本金流入 | 1750 | | | | | | | | |
| 债券本金流入 | 7000 | | | | | | | | |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | | | |
| 土地出让净流入 | 0 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 |
| 现金流入小计 | 8750 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 |
| 现金流出 | | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 8750 | | | | | | | | |
| 运营期资金流出 | | | | | | | | | |
| 债券还本 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 债券付息 | | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 现金流出小计 | 8750 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 |
| 现金净流量 | | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | 0 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 |
| 期末项目累计现金结存额 | 0 | 594.46 | 1188.92 | 1783.38 | 2377.84 | 2972.3 | 3566.76 | 4161.22 | 4755.68 |
| 平均偿债覆盖倍数 | | | | | | | | | |

| 项目 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 | 合计 |
|-------------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 现金流入 | | | | | | | | |
| 资本金流入 | | | | | | | | 1750 |
| 债券本金流入 | | | | | | | | 7000 |
| 其他融投资金流入 | | | | | | | | |
| 土地出让净流入 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 13641.84 |
| 现金流入小计 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 909.46 | 22391.84 |
| 现金流出 | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | | | | | | | | 8750 |
| 运营期现金流出 | | | | | | | | |
| 债券还本 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7000 |
| 债券付息 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 4725 |
| 现金流出小计 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 315 | 20475 |
| 现金净流量 | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | 594.46 | -6405.54 | |
| 期末项目累计现金结存额 | 5350.14 | 5944.6 | 6539.06 | 7133.52 | 7727.98 | 8322.44 | 1916.9 | |
| 平均偿债覆盖倍数 | | | | | | | | 1.16 |



五、相关风险及防控措施

（一）市场风险：

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（二）经营风险

指生产经营的不确定性带来的风险，若棚户区改造项目的国有土地提前出让或出让收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。要求项目管理单位密切关注周边地价、商业配套定价情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

若棚户区改造项目的国有土地提前出让，根据《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》财预〔2018〕28号规定“棚改专项债券发行时，可以约定根据项目收入情况提前偿还债券本金的条款”本项目将根据实际出让情况，可提前偿还债券本金。

若棚户区改造项目的国有土地出让收入未能达到预测值，根据《财政部关于试点发展项目受益于融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（三）管理风险

棚户区改造项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

乌鲁木齐高新区（新市区）棚户区改造
工作领导小组办公室



