

غۇلجا ناھىيىلىك تۇرالغۇ ئۆي ۋە شەھەر - يېزا قۇرۇلۇش ئىدارىسىنىڭ ھۆججىتى

# 伊宁县住房和城乡建设局文件

伊县住建字〔2019〕72号

签发人：胥艳斌

## 伊宁县棚户区改造建设项目

### 收益与融资自求平衡方案

#### 一、项目概况

##### 1、项目组织领导

伊宁县棚户区改造建设项目主要由伊宁县人民政府统筹安排，自上而下进行；财政部门牵头落实地方政府专项债券资金和配套资金的筹措；伊宁县住房和城乡建设局是项目主管部门，具体负责棚改项目的实施。县发展和改革委员会、自然资源局、生态环境局等其他各有关部门共同参与，协作配合，共同推动棚户区改造项目。

##### 2、项目基本情况

项目名称：伊宁县棚户区改造建设项目

建设地点：伊宁县城城区及墩麻扎镇。

项目主要内容及规模：征收补偿安置棚户区住户155户，征收房屋总建筑面积27125平方米，棚户区改造及征收土地

面积201.73亩。

## 二、项目资金筹措情况

项目总投资8087.80万元。其中：房地产征收补偿安置费用7385.75万元；土地整理费用201.73万元；基本预备费用300万元；债券发行及登记服务费用6.6万元；项目评估测绘费、可研与环评等技术服务费用及棚户区建筑拆除、清运费等其他费用193.72万元。详见投资估算表：

总投资估算表

| 序号  | 工程或费用名称     | 估算价值(万元) |       |     | 技术经济指标  |                     |                             | 占投资总额的比例%                       |        |
|-----|-------------|----------|-------|-----|---------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------|
|     |             | 建筑工程费    | 设备购置费 | 其他费 | 总值      | 单位                  | 数量                          |                                 | 指标     |
| 1   | 征收安置成本      | 7385.75  |       |     | 7385.75 | m <sup>2</sup>      | 27125                       | /                               |        |
| 1.1 | 统筹安置房成本     | 3975.75  |       |     | 3975.75 | m <sup>2</sup>      | 14725.00                    | 2700元/m <sup>2</sup>            | 49.16  |
| 1.2 | 超出安置面积补偿费   | 3038.00  |       |     | 3038.00 | m <sup>2</sup>      | 12400.00                    | 2450元/m <sup>2</sup>            | 37.56  |
| 1.3 | 安置过渡费       | 372.00   |       |     | 372.00  | 户                   | 155                         | 12000元/户·年                      | 4.6    |
| 2   | 土地整理费用      | 201.73   |       |     | 201.73  | 亩                   | 201.73                      |                                 | 2.50   |
| 3   | 其他费用        | 193.72   |       |     | 193.72  |                     |                             |                                 |        |
| 3.1 | 评估测绘费       | 23.66    |       |     | 23.66   | 户<br>m <sup>2</sup> | 155户<br>27125m <sup>2</sup> | 1500元/户<br>0.15元/m <sup>2</sup> | 0.29   |
| 3.2 | 可研、环评等技术服务费 | 48       |       |     | 48      |                     |                             |                                 | 0.59   |
| 3.3 | 建筑拆除及清运费    | 122.06   |       |     | 122.06  | m <sup>2</sup>      | 27125m <sup>2</sup>         | 45元/m <sup>2</sup>              | 1.51   |
| 4   | 基本预备费       | 300      |       |     | 300     |                     |                             | 发行债券额度的5%                       | 3.71   |
| 5   | 债券发行及登记服务费用 | 6.6      |       |     | 6.6     |                     |                             | 发行债券额度的1.1%                     | 0.08   |
| 6   | 项目总投资       | 8087.80  |       |     | 8087.80 |                     |                             |                                 | 100.00 |

本项目总投资为8087.80万元，其中：申请地方政府专项债券6000万元，占总投资的74.19%，自筹资金2087.8万元，占总投资的25.81%。

## 三、还本付息情况

本期申请发行地方政府专项债券资金6000万元，申请债券期限15年；年利率暂按4.5%测算；地方政府专项债券本金于到期年一次性偿还，利息每年偿还。债券期15年内，

还本付息资金 10050 万元。具体还本付息情况见下表（单位：万元）：

| 专项债券期限(年) | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    | 15    | 合计    |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 年度        | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  |       |
| 年初借款余额    | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  |
| 偿还本金      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 6000  |
| 年底借款余额    | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 6000  | 0     |       |
| 支付利息      | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 4050  |
| 利率        | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% |       |
| 还本付息      | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 270   | 6270  | 10050 |

#### 四、还本付息资金来源情况

本项目还款来源为项目实施后腾空土地的土地出让收入。债券存续期内，土地出让收入共计 12507.26 万元。具体如下：

##### （一）出让土地规模

本项目棚户区改造片区总用地面积 201.73 亩，根据城市规划，征收整理后的可出让土地面积为 201.73 亩，用地性质为住宅兼容商服用地。

##### （二）土地出让计划

项目区可出让土地面积为 201.73 亩，土地出让计划在项目实施后 5 年出让完。

##### （三）土地出让价格

###### 1、出让土地价格分析

根据城市规划，可出让土地的规划用途均为商业住宅混合用地，所以在分析土地价格时，均以伊宁县已成交的同类用途、同等级别的用地交易平均价格为参考。

伊宁县城区土地基准地价表

| 用地类型                     | 土地级别 | 一级  | 二级  | 三级  | 四级  |
|--------------------------|------|-----|-----|-----|-----|
| 商服用地 (元/m <sup>2</sup> ) |      | 780 | 550 | 370 | 240 |
| 住宅用地 (元/m <sup>2</sup> ) |      | 600 | 430 | 315 | 225 |
| 工业用地 (元/m <sup>2</sup> ) |      | 155 | 135 | 115 | 100 |

项目区城区地块周边近三年土地交易价格分析表

| 序号 | 年度   | 出让面积(亩) | 土地类型 | 出让总价(万元) | 出让均价(万元/亩) | 其中征收成本(万元) | 平均征收单价(万元/亩) | 出让净收益(万元) | 平均净收益单价(万元/亩) |
|----|------|---------|------|----------|------------|------------|--------------|-----------|---------------|
| 1  | 2016 | 97.14   | 商住混合 | 6267.47  | 64.52      | 3399.9     | 35           | 2867.57   | 29.52         |
| 2  | 2017 | 85.62   | 商住混合 | 5645.78  | 65.94      | 2996.7     | 35           | 2649.08   | 30.94         |
| 3  | 2018 | 91.58   | 商住混合 | 6123.95  | 66.87      | 3205.3     | 35           | 2918.65   | 31.87         |
| 4  | 三年平均 |         |      |          | 65.78      |            | 35           |           | 30.78         |

项目区墩麻扎镇地块周边近三年土地交易价格分析表

| 序号 | 年度   | 出让面积(亩) | 土地类型 | 出让总价(万元) | 出让均价(万元/亩) | 其中征收成本(万元) | 平均征收单价(万元/亩) | 出让净收益(万元) | 平均净收益单价(万元/亩) |
|----|------|---------|------|----------|------------|------------|--------------|-----------|---------------|
| 1  | 2016 | 21.32   | 商住混合 | 579.05   | 27.16      | 426.4      | 20           | 152.65    | 7.16          |
| 2  | 2017 | 36.61   | 商住混合 | 1010.44  | 27.6       | 732.2      | 20           | 278.24    | 7.6           |
| 3  | 2018 | 31.47   | 商住混合 | 890.92   | 28.31      | 629.4      | 20           | 261.52    | 8.31          |
| 4  | 三年平均 |         |      |          | 27.69      |            | 20           |           | 7.69          |

## 2、项目区土地成交价格确定

按照以上对伊宁县土地交易量的分析。同时，根据伊宁县土地矿产交易中心出具的价格说明显示，2015年度起，伊宁县国有建设用地使用权“招、拍、挂”出让起始价均包含土地征收成本，即“竞得人须缴纳土地出让金和支付征收土地所发生的各项费用”。各项目出让土地的价格按照以上分析进行确定，并进行收入测算。项目区城区范围内地块地处伊宁县现行基准地价一级地价区，墩麻扎镇地块位于伊宁县

乡镇平均地价区。按照城市总体规划，项目区规划用途为住宅兼容商服用地，按照以上分析：在伊宁县城区内类似项目正常出让土地价格为 30.78 万元/亩，综合本次土地位置及其他情况，同时考虑到市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，本次按照商住混合用地的平均出让价格溢价 30%后的 40 万元/亩作为项目区地块的预期土地纯收益，类似整治项目的土地征收成本平均约 35 万元/亩，故最终拟定项目区城区范围内地块在建设期内的预期收益价格为 75 万元/亩；在伊宁县墩麻扎镇内类似项目正常出让土地价格为 7.69 万元/亩，综合本次土地位置及其他情况，同时考虑到市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，本次按照商住混合用地的平均出让价格溢价 30%后的 10 万元/亩作为项目区地块的预期土地纯收益，类似整治项目的土地征收成本平均约 20 万元/亩，故最终拟定项目区城区范围内地块在建设期内的预期收益价格为 35 万元/亩。综上并根据项目区地块面积的权重比例最终确定项目区地块在建设期内的平均预期收益价格为 62 万元/亩。

#### （四）土地出让收入

根据城市规划，征收整理后的可出让土地面积为 201.73 亩，出让土地单价预期收益价格为 62 万元/亩，土地出让总收益为 12507.26 万元。本项目具体收入如下表。



伊宁县住房和城乡建设局

2019年4月26日



---

伊宁县住房和城乡建设局

2019年4月26日印发