

غۇلجا شەھەرلىك تۇرالغۇ ۋە شەھەر - يېزا قۇرۇلۇش ئىدارىسى ھۆججىتى

伊宁市住房和城乡建设局

文件

伊市住建字〔2018〕132号

签发人：王彬

伊宁市黎光街-699线片区2018年棚户区 改造收益平衡方案

一、项目简介

(一) 项目总体概况

伊犁州伊宁市2018年棚户区改造项目（黎光街-县道699片区）涉及四个片区，（伊宁市699线片区、六星街历史文化保护区、伊宁市塔勒克片区（原机械厂家属院）、伊宁市701线片区）。项目占地面积587.7亩，约39.18公顷，合391801.96平方米；棚户区居民自有土地面积约113640.57m²（约11.36公顷，合170.46亩）；地上建筑物合计约21450平方米，其中砖混结构住房建筑面积6979平方米，砖木结构住房建筑面积8989平方米，砖木结构其他用房建筑面积5482平方米。房屋建成时间为80年代初，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影

响其生产生活条件和居住环境，

1、棚户区现状：

(1) 棚户区面积大，流动人口多。

(2) 棚户区整体改造规模大，难度高。

(3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。

(4) 生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

(5) 棚户区建筑形态破旧，建筑形式单一；建筑风貌陈旧、建筑色彩不鲜明；

(6) 建筑质量较差，一些院落、房屋因年久失修，外围墙体已经破旧不堪，甚至成为危房，还有许多居民利用建筑间隙搭建违章建筑，消防安全隐患较多。

2、存在的问题：

(1) 土地使用性质较为单一，用地布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低。

(2) 有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出。

(3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

(4) 棚户区居住用房大多属于危旧房屋及抗震不达标建筑，存在较严重安全隐患

(5) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

(6) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。现状棚户区内缺乏医疗、教育、娱乐、公共服务、商业、停车场等配套设施，无

法满足居民就近接受服务的要求，为棚户区居民生产生活带来极大不便。

(7) 无市政基础设施，公共服务设施匮乏，环境卫生状态差，严重影响县城面貌。

(8) 棚户区不符合新型城镇化建设要求。

(二) 建设内容和规模

根据《关于印发 2017 年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》及伊宁市 2018 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 221 户。

安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿 221 户。

伊犁州伊宁市 2018 年棚户区改造项目（黎光街-县道 699 片区）占地面积 587.7 亩，约 39.18 公顷，合 391801.96 平方米；棚户区居民自有土地面积约 113640.57 平方米（约 11.36 公顷，合 170.46 亩）；地上建筑物合计约 21450 平方米，其中砖混结构住房建筑面积 6979 平方米，砖木结构住房建筑面积 8989 平方米，砖木结构其他用房建筑面积 5482 平方米。

(1) 项目建设期

项目建设期 3 年。

(2) 项目单位

伊宁市住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

(1) 项目总投资

项目总投资 19085 万元；其中征地、地上建筑物拆迁补偿、居民搬迁、临时安置、奖励、地上附着物补偿、建筑物拆除清运等费用约 16494.84 万元，建设项目其他费用 222.35 万元；

基本预备费约 680.31 万元；建设期利息 1687.5 万元。

（2）融资方案

项目总投资 19085 万元；

项目融资方案：其中自筹 4085 万元，申请债券资金 15000 万元。

三、项目收益情况测算

项目经济效益评价计算期为 10 年，其中建设期 3 年。

（1）主要现金流入

项目实施后主要现金流入是棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让返还收入。该项目实施后，腾空土地由伊宁市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由伊宁市财政局将土地出让返还收入及时存入伊宁市住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户，专项用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（2）出让土地规模

本项目棚改区改造片区总用地面积 587.7 亩(391801.96m²)，项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施占地 113.94 亩，保护用地 37 亩，可形成国有可出让建设用地 436.76 亩，用地性质为商服用地。

（3）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 436.76 亩，土地出让计划在项目实施后 5 年内均等出让完毕。

（4）土地出让收入价格及收入预测

根据 2015-2018 年伊宁市商服用地出让价格以及伊宁市社会经济发展现状及趋势，本次棚户区改造完成后，预测项目所

涉及的土地在 2021 年-2025 年招拍挂价格如下:

棚改片区	商服用地 (亩)	商服用地平均单价 (万元)	土地出让收入 (万元)
2021 年			
伊宁市 699 线片区	212	75	15900
2023 年			
伊宁市塔勒克片区 (原机械厂家属院)	148.2	92	13634.4
2025 年			
伊宁市 701 线片区	76.56	72	5512.32
合计	436.76	239	35046.72

(5) 土地出让收益预测

土地开发成本包括土地出让业务费 (根据财政部、国土资源部、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,按土地收入的 3% 计取),农业开发资金,上交伊宁市财政费 (按土地收入的 5% 计取),城市廉租房基金收益 (按土地出让净收益 10% 计取),教育基金 (按土地出让净收益 10% 计取) 及水利建设基金 (按土地出让净收益 10% 计取)。

序号	项目	合计
2021 年		
一	土地出让收入	15900
1	土地出让面积 (亩)	212.00
二	土地开发成本	
1	土地出让业务费	477
2	农业开发资金	115.89
3	上缴伊宁市财政	795
	小计	1387.89
三	土地出让净收益	14512.11
四	应计各项基金	
1	城市廉租房基金收益	1451.21
2	教育基金	1451.21

3	水利建设基金	1451.21
	小计	4353.63
五	可用于还本付息土地收入	10158.47
2023 年		
一	土地出让收入	13634.4
1	土地出让面积（亩）	148.20
二	土地开发成本	
1	土地出让业务费	409.032
2	农业开发资金	81.02
3	上缴伊宁市财政	681.72
	小计	1171.77
三	土地出让净收益	12462.63
四	应计各项基金	
1	城市廉租房基金收益	1246.26
2	教育基金	1246.26
3	水利建设基金	1246.26
	小计	3738.79
五	可用于还本付息土地收入	8723.84
2025 年		
一	土地出让收入	5512.32
1	土地出让面积（亩）	76.56
二	土地开发成本	
1	土地出让业务费	165.3696
2	农业开发资金	41.85
3	上缴伊宁市财政	275.616
	小计	482.84
三	土地出让净收益	5029.48
四	应计各项基金	
1	城市廉租房基金收益	502.95
2	教育基金	502.95
3	水利建设基金	502.95
	小计	1508.84
五	可用于还本付息土地收入	3520.64
合计	可用于还本付息土地收入	22402.95

本项目预期收益合计为 22402.95 万元，与项目的总投资

四、项目成本情况预测

2、还款能力分析

本次拟申请自治区棚改专项债券 15000 万元，建设期贷款年利率按 4.5% 执行，还款期 10 年，建设期（2018 年-2020 年）利息为 1687.5 万元，项目还款期第一年至第九年不还息，不还本，本息累积至第十年一次性还本付息 21750 万元。

项目分三次进行土地出让,分别为 2021 年出让土地 212 亩,土地出让收入 15900 万元; 2023 年出让土地 148.2 亩,土地出让收入 13634.4 万元; 2025 年出让土地 76.56 亩,土地出让收入 5512.32 万元。

可用于还本付息资金约 22402.95 万元，其中 2021 年为 10158.47 万元，2023 年为 8723.84 万元，2025 年 3520.64 万元。

[illegible]

[illegible]

年利率: 4.5%	贷款年限: 10 年
-----------	------------

收益平衡表

[illegible]

量														
当年项目 现金净流入	15000	-7500	-7500	9483.47	-675	8048.84	-675	2845.64	-675	-675	-675	-675	-15675	
期末项目 累计现金 结存额	15000	7500	0.00	9483.47	8808.47	16857.3	16182.3	19028	18353	17678	17003	16328	652.95	
评价偿债 覆盖率	1.03													

五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 项目总投资 19085 万元，其中申请自治区棚改专项债券 15000 万元，地方配套 4085 万元。

(2) 本项目预期收益合计为 22402.95 万元，与项目的总投资 19085 万元（债券资金 15000 万元）相比，完全覆盖项目总投资及发债资金，财务方案可行。

(3) 项目偿债覆盖率为 1.03，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，在运营期第十年完全能够一次性还本付息。

(4) 社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进伊宁市社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

伊宁市住房和城乡建设局

2018 年 7 月 27 日