

奎屯市 2017 年棚改项目收益平衡方案

一、编制说明

奎屯市 2017 年棚户区改造项目属于非赢利的社会公益性保障性住房建设，项目的建设投资资金来源申请新增专项债券资金和地方配套资金，该项目虽不属于赢利项目，但涉及新增专项债券偿还本金及利息，因此该项目需要对清偿能力进行分析测算。

二、收入分析

本项目收益主要是棚改后所征收的土地开发利用、挂牌出让等方式，项目收益全部纳入市财政预算管理，与我市政府性基金收入中国有土地使用权出让收入挂钩，现对我市 2018 年-2020 年国有土地使用权出让收入进行测算，根据历年数据测算平均增长率：2010 年国有土地使用权出让收入 23347 万元，2016 年 33293 万元，平均增长率为 6.1%；以 2018 年预算数国有土地使用权出让收入 12200 万元为基数，测算 2019 年预计国有土地使用权出让收入 12944 万元，2020 年预计国有土地使用权出让收入 13733 万元，预计 2021 年以后国有土地使用权出让收入中 2017 年棚户区改造项目收益均稳定在 3000 万元左右。

三、新增专项债券申报情况

我市拟申请 2017 年棚户区改造项目新增专项债券 5000 万元。

四、清偿能力分析

按新增债券到期偿还本金年限分 3 年期、5 年期、7 年期、10 年期，粗略计算申报的 5000 万元，如按 3 年期需每年偿还本金 1667 万元、5 年期需每年偿还本金 1000 万元、7 年期需每年偿还本金 714 万元、10 年期需每年偿还本金 500 万元；根据我市 2018 年-2020 年测算的国有土地使用权出让收入情况，预计 2017 年棚户区改造项目收益均稳定在 5000 万元左右，完全有能力覆盖偿还所申请的新增专项债券 5000 万元每年形成的本金及利息。

