

奎屯市住房和城乡建设局

文件

奎 屯 市 财 政 局

奎住建〔2018〕114号

签发人：林 奕

奎屯市棚户区改造项目资金收益平衡方案

一、项目概况

(一) 项目名称: 奎屯市棚户区改造项目

(二) 拟建地点: 奎屯市

(三) 项目性质: 新建\续建

(四) 建设单位及法定代表人

项目单位: 奎屯市住房和城乡建设局

(五) 项目建设期: 项目建设期 15 年

（六）项目建设内容及规模：

建设项目直接总投资为 48659.39 万元，其中：2019 年总投资 14392.38 万元，申请发行专项债券 11000 万元；2020 年总投 34267.02 万元，申请发行专项债券 16000 万元，其余资金由地方政府自筹。其中棚户区改造及改造整治土地面积合计 405 亩。主体建设内容包括 200 户安置住房及配套设施设备用房共计 20000 平方米建筑物的建设，以及 405 土地上“七通一平”的基础设施建设和土地出让。

（七）项目总投资及资金筹措

建设项目直接总投资总投资为 48659.39 万元，其中 2019 年申请发行专项债券 11000 万元，2020 年申请发行专项债券 16000 万元，其余由地方政府自筹。

（八）项目建设进度

本次棚户区拟改造项目土地总面积 405 亩。拆迁改造 200 户，37400 平方米建筑，其中货币补偿面积 17400 平方米，产权置换面积 20000 平方米。棚户区改造和保障房建设在 2 年内完成。

棚户区房地产征收拆迁改造和安置住房建设工作计划在 2 年内完成，项目总体运行计划在 15 年内完成。

二、项目收益与成本平衡情况

（一）收入测算

1、出让土地价格分析

由于本次棚户区改造之后，大量的平房户居民均统一集中居住于建设在酒香园片区的安置住房中。所以改造之后能整理出大量的土地用于出让。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，均以奎屯市已成交的同类用途、同等级别的用地交易平均价格为参考。

2、土地交易价格分析

根据奎屯市土地矿产交易中心出具的《奎屯市土地矿产交易中心出让国有建设用地使用权价格统计表》，奎屯市 2016 至 2018 年 8 月的 3 年期间，各类用地招标、拍卖、挂牌交易结果，分析得出与收储整治土地类似区域的用地类型的交易均价。在此基础上适当考虑土地未来收益，确定溢价率为 30%。则本次测算土地出让价格平均为 60 万元。

3、项目区土地成交价格确定

按照以上对奎屯市土地交易量的分析。同时，根据奎屯市土地矿产交易中心出具的价格说明显示，2010 年度起，奎屯市国有建设用地使用权“招、拍、挂”出让起始价均包含土地收储成本，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。按照以上分析：在奎屯市城区内类似酒香园片区商住

混合用地的平均出让金净收益为 13.9 万元/亩，类似项目整治后可出让土地收储成本平均约 45.6 万元/亩，类似项目正常出让土地价格为 59.5 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 10%以后确定拟定建设期内的预期收益价格为 59.5 万元/亩。

4、土地总收益的估算

本项目涉及土地总面积为 405 亩。根据城市规划，用于建设安置住房的土地容积率控制在 1.5 以内。可出让土地面积为 375 亩，占土地总面积的 92.6%。出让土地单价为 59.5 万元/亩，土地出让总收益为 22312.51 万元。

(二) 项目投资估算

建设工程总投资

本项目的工程费用包括房地产拆迁补偿费、安置补助费、保障房建安工程费、建安工程其他费用、基本预备费、可研方案费用、发债费用和应付利息八大部分。根据估算结果，奎屯市棚户区改造涉及的安置住房建设项目第一年总投资为 14392.38 万元，其中，拆迁安置补偿及基础设施建设和土地整治费用 13543.42 万元；评估可研测绘等其他费用 286.86 万元。基本预备费 550 万元；债券登记发行费用 12.1 万元。

政府自筹资金 4329.93 万元，占直接投资总额的 28.2%；拟发行棚户区债券总额 11000 万元，占直接投资总额的 71.8%。

项目运行期结束之后，债券额度 11000 万元。年利率 0.45%，偿还期 15 年，财务总费用 7425 万元。债券本息总额为 18425 万元。

（三）项目专项债券偿债能力分析

1、项目还债计划制定原则

（1）还债严格按照专项债券条件按时进行偿还；

（2）项目还债资金结算货币为人民币，由项目法人偿还全部专项债券；

（3）项目前 14 年不还本、只付息，项目运行期采用等额付息，第 15 年末偿还本金及当年利息的方式。

2、项目还债资金来源

本项目还款来源由土地出让后获得的土地出让收入的净收入偿还。

3、项目还债能力分析

按照国家相关政策规定，项目计算期前 14 年只付息不还本。根据项目债券情况分析得出：

项目专项债券总额为 11000.00 万元，项目专项债券年限 15 年，专项债券年利率根据专项债券同期同档次基准利率 4.5%

执行，年均偿还利息额度为 495 万元，15 年付息总额合计 7425 万元。偿债备付率=可用于还本付息的资金/当期应还本付息的金额 × 100%。通过计算，各期前九年各年的偿债备付率均大于 120%，总体偿债备付率为 121%。

表 4 奎屯市棚户区改造项目收入统计表

单位：万元

专项债券期限	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	
现金流入																
资本金流入																
债券资金流入	11000															11000
其他资金流入	4329.93															4329.93
土地出让收入	4560.3	5700.6	6840.9	3420.45	2280.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22802.7
现金流入总额	19890.23	5700.6	6840.9	3420.45	2280.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38132.33
现金流出																
建设期直接投资资金流出	12263.94	3065.99														15329.93
债券还本付息	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	18423
现金流出总额	12758.94	3560.99	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	33754.93
现金净流量																
当年项目现金净流入	7131.29	2139.61	6345.9	2925.45	1785.15	-495	-495	-495	-495	-495	-495	-495	-495	-495	-495	4377.4
期末项目累计现金结存额	7131.29	9270.9	15616.8	18542.3	20327.4	19832.4	19337.4	18842.4	18347.4	17852.4	17357.4	16862.4	16367.4	15872.4	4377.4	
评价偿债覆盖率	15.41	19.73	32.55	38.46	42.07	41.07	40.07	39.07	38.07	37.07	36.07	35.07	34.07	33.07	1.38	1.24
专项债券期限	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
借款余额	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000	11000
偿还本金																11000
支付利息	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	7425
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%	0.45
还本付息	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	495	18423

三、对项目收益资金平衡结论性意见

本项目实施后，各期资金收益均完全可以满足债券本息的还款要求和资金自求平衡要求，各期债券资金均具有很高的安全性。

奎屯市住房和城乡建设局



奎屯市财政局

2018年11月6日



市住房和城乡建设局办公室

2018年11月6日印发
