

察布查尔锡伯自治县住房和城乡建设局

文 件

察住建字[2018] 47 号

签发人：杨中山

察布查尔县棚户区改造(城中村)二期建设项目收益及
融资平衡方案

一、项目效益

自实施年察布查尔县棚户区改造（城中村）二期建设项目以来，察布查尔县完成，拆除棚户区房屋面积 10.35 万平方米，腾空城镇商住居住土地面积约 82.8 万平方米，可有效改善棚户区居民的居住条件。2018 年拟申请新增债券投资 4410 万元。经测算可产生收益 12960 万元，完全可用于还本付息。

项目主要效益表现在：

（一）推动了土地市场化，使土地成为资产。通过棚户区改造，实现改造后土地出让面积 20.56 万平方米，获得

土地出让金收入 24980.4 万元。棚改实施后，原有土地开发建设房地产面积 35 万平方米，已经累计实现房产税等税费 6451 万元，为城市基础设施建设提供资金保障，改善城市环境，基础设施不断完善，极大提高了土地价值，征收后土地供应价格在 81 万元 / 亩左右，带动了房地产等投资，提高了财政收入。

（二）实现土地确权，规范土地管理。棚改完成后，棚改户实现拥有完全产权住房，盘活了存量土地，改善建设用地结构，提高土地配置和利用效率，使稀缺的土地资源得以有效利用，通过棚改的土地经过整合后成为国有土地，还配置了道路、商业、社区和公共服务设施，为城市可持续发展储备宝贵的土地资源。

根据察布查尔县社会经济发展前景及该土地地理位置分析，预测该项目征收后，被腾空的土地可出让面积约 160 亩，按照 81 万元 / 亩的土地出让价格计算，可实现土地收入 12960 万元，土地出让后按照开发后土地开发房地产面积预计达到 93.41 万平方米，预计可实现房产相关税费、土地登记收入 700 万元。经过科学论证，该项目符合国家政策，在项目实施后，预计可实现净收益 13660 万元，对于保障察布查尔县城市基础设施建设资金，推动改善城市面貌，促进当地社会稳定和长治久安总目标奠定坚实基础。

二、融资平衡方案

（一）项目名称：察布查尔县棚户区改造(城中村)二期建设

立项年度：2016 年

建设面积：598.8 亩

投资规模：61470 万元

项目单位：察布查尔县住房和城乡建设局

项目基本情况：棚户区改造 859 户、3008 人，其中货币化安置 859 户；棚户区改造占地面积 598.80 亩，拆迁房屋总面积 11.93 万平方米；

（二）审批部门及批复依据文件：

察布查尔县发改委《察发改字（2016）358 号》、察布查尔县住建局《察住建规函（2016）121 号》、察布查尔县国土资源局《察国土资函（2016）82 号》

（三）项目投资情况

1、项目投资情况：

开工日期：2016 年 11 月 20 日

竣工日期：2018 年 10 月 23 日

建设期限：2016-2017 年

资金来源：自筹及新增债券资金

建设状态：在建

2、已完成投资情况

已完成投资 20200 万元，占总投资额的 33%，已支付 20200 万元，资金来源为县政府投资。

（四）融资平衡方案

1、融资模式：发行专项债券

2、融资主体：察布查尔县住房保障和城乡建设局

- 3、融资额度：4410 万元
- 4、还本付息方式：以土地出让金收入进行还本付息
- 5、资金用途：用于棚户区改造建设

察布查尔县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 6 日

