

نەلقى اۋداندىق تۇرعىن ۇي جانە اۋىل-قالاشىق قۇرىلىس ماكانە سىنىك حۇجاتى

尼勒克县住房和城乡建设局文件

尼住建字[2019]70号

签发：江如伟



尼勒克县 2019 年棚户区改造项目

收益与融资自求平衡方案

一、项目概况

1、项目组织领导

尼勒克县2019年棚户区改造项目主要由尼勒克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；尼勒克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：尼勒克县 2019 年棚户区改造项目



扫描全能王 创建

建设地点：尼勒克县县城

项目主要内容及规模：征收补偿安置棚户区住户 123 户，征收房屋建筑面积 22140 平方米，征收土地面积 535.3 亩（含以前年度）。

二、项目融资及资金筹措情况

项目总投资7693.61万元（不含应付利息），其中：征收补偿安置费用6150.00万元；土地整理费用1070.60万元；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166.41万元。详见投资估算表：

尼勒克县 2019 年棚户区改造项目总投资估算表

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	6150.00			6150.00	m ²	22140	/	
1.1	统筹安置房成本	3444.00			3444.00	m ²	12300.00	2800 元/ m ²	44.76
1.2	超出安置面积补偿费	2410.80			2410.80	m ²	9840.00	2450 元/ m ²	31.34
1.3	安置过渡费	295.20			295.20	户	123	12000 元/户年	3.84
2	土地整理费用	1070.60			1070.60	亩	535.3		13.92
3	其他费用	166.41			166.41				
3.1	评估测绘费	18.78			18.78	户 m ²	123 户 22140 m ²	1500 元/户 0.15 元/ m ²	0.24
3.2	可研、环评等技术服务费	48			48				0.62
3.3	建筑拆除及清运费	99.63			99.63	m ²	22140 m ²	45 元/ m ²	1.29



4	基本预备费	300			300							发行债券额度的5%	3.9
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%	0.09
6	项目总投资	7693.61			7693.61								100.00

本项目总投资为 7693.61 万元（不含应付债券利息），其中：申请地方政府专项债券 6000 万元，占总投资的 77.99%，自筹资金 1693.61 万元，占总投资的 22.01%。

三、还本付息情况

本项目申请发行地方政府专项债券 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，还本付息共计 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	
偿还本金															6000	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 12126 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 535.3 亩（含以前年度）。根据城市规划，征收整理后的可出让土地面积为 258 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 258 亩，用地性质为住宅兼容商服用地。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，均以尼勒克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。

尼勒克县城区土地基准地价表

用地类型	土地级别		
	一级	二级	三级
商服用地 (元/m ²)	437	316	216
住宅用地 (元/m ²)	329	231	150
工业用地 (元/m ²)	178	115	95

项目区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	74.58	商住混合	3081.65	41.32	1864.5	25	1217.15	16.32
2	2017	65.72	商住混合	2735.92	41.63	1643	25	1092.92	16.63



3	2018	71.69	商住混合	3069.05	42.81	1792.25	25	1276.8	17.81
4	三年平均				41.92		25		16.92

2、项目区土地成交价格确定

按照以上对尼勒克县土地交易量的分析。同时，根据尼勒克县土地矿产交易中心出具的价格说明显示，2015 年度起，尼勒克县国有建设用地使用权“招、拍、挂”出让起始价均包含征收成本，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。项目区地处尼勒克县现行基准地价一、二级地价区，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：在尼勒克县城区内西城片区类似项目正常出让土地价格为 16.92 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 22 万元/亩作为项目区地块的预期土地纯收益，类似征收项目的征收成本平均约 25 万元/亩，故最终拟定项目区地块在建设期内的预期收益价格为 47 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 258 亩，出让土地单价预期收益价格为 47 万元/亩，土地出让总收益为 12126 万元。本项目具体收入如下表。

土地出让计划及年度收入统计表 单位：亩，万元



序号	土地总面积 (亩)	可让积 (亩)	出 面 亩	出 单 (元 亩)	出让面积及收益					
					第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	小计
1	535.3	258	47		51.6	64.5	77.4	38.7	25.8	258
收益(万元)					2425.2	3031.5	3637.8	1818.9	1212.6	12126

五、项目融资与自收益平衡情况

尼勒克县 2019 年棚户区改造项目，根据原棚户区出让土地所处的地理位置、交通条件、周边配套公共服务设施的情况，参考尼勒克县基准地价和项目区周边土地出让的成交价格，综合考虑项目用地升值潜力、基础设施配套等因素，测算土地出让总收益为 12126 万元。

债券存续期内，项目净收益共计 12126 万元，可有效覆盖债券还本付息支出，偿债覆盖率达到 1.21 倍。期末项目累计净现金结余 2076 万元。见下表：

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	
现金流量模拟测算表																
现金流入																
资本金流入																0
债券资金流入	6000															6000
其他资金流入	1693.6															1693.61
土地出让现金净流入	2425.2	3031.5	3637.8	1818.9	1212.6											12126
现金流入总额	10119	3031.5	3637.8	1818.9	1212.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19819.61
现金流出																
建设期资金流出	6000	1687														7687.01
运营期现金流出																0
债券发行费用和登记服务费	6.6															6.6
债券还本付息	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	6270	10050
现金流出总额	6276.6	1957	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	6270	17743.61
现金净流量																
当年项目现金净流入	3842.2	1074.5	3367.8	1548.9	942.6	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-270	-6270	
期末项目累计现金结余	3842.2	4916.7	8284.5	9833.4	10776	10506	10236	9966	9696	9426	9156	8886	8616	8346	2076	
评价偿债覆盖率	1.21															

尼勒克县住房和城乡建设局

2019年4月28日



扫描全能王 创建