

توعىزتاراۋاۋداندىق قازىنا مەكەمەسىنىڭ قۇجاتى

巩留县财政局文件

巩财办〔2018〕59号

关于巩留县 2015 年棚户区改造项目收益和融资 平衡方案的报告

伊犁州财政局：

现将巩留县2017年棚户区改造项目基本情况予以上报，请审核。

一、项目基本情况

伊犁州巩留县 2015 年棚户区改造范围为西一路片区，涉及棚户区居民户数 55 户。项目总工期 4 年，2015 年 1-6 月进行项目前期工作，2016 年 1 月开始 55 户征迁、安置、补偿工作，至 2018 年 12 月完工。

本项目总投资约 3500 万元，其中棚户区征地、地上建筑物征收补偿、居民搬迁、临时安置、地上附着物补偿、按时搬迁奖励、

房屋征收补偿等费用 3214.24 万元，其他费用 31 万元，不可预见费 180.51 万元、建设期利息 74.25 万元。

本项目争取国家债券资金 3300 万元，地方自筹 200 万元。项目还款来源为土地收益，项目净收益（扣除开发成本及相关费用）4816.05 万元。

二、项目融资情况

1、融资组织形式

本项目融资主体为新疆伊犁州巩留县人民政府，融资组织形式属于既有项目法人。项目所需资金，来源于既有法人内部融资、新增资本金和新增债务资金；新增债务资金依靠项目建设单位偿还，并以既有法人整体的资产和信用承担债务担保。

2、项目资本金筹措

本项目总投资3500万元，本项目自筹资金为200万元。

3、债务资金

本项目债务资金通过自治区棚改专项债券筹措。本项目总投资3500万元，债务资金为3300万元，债务融资拟申请自治区棚改专项债券解决，还款期10年，贷款年利率按照年贷款利率4.5%计算。

4、还本付息计划

（1）2018年申请自治区棚改专项债券3300万元，还款期限：10年（2019年-2028年），年利率4.5%；

（2）项目建设期还利息，项目还款期第一年至第九年不还息，不还本，利息累积至第十年一次性还本付息；

（3）项目建设期借款人支付贷款利息；

（4）建设期限：4年（2015年1月-2018年12月）；

（5）项目建设期（2015年1月-2018年12月）只还息，不还本；

(6) 项目还款期第十年一次性还本付息额总计 4785 万元。

三、项目收入测算

1、出让土地规模

伊犁州巩留县 2015 年棚户区改造项目主要对西一路片区进行改造，本次改造的棚户区总占地面积约 162.96 亩。

2、出让计划

本项目出让土地面积及规划性质详见下表：

本项目腾空土地情况

棚改片区	占地面积（亩）	居住用地（亩）	商服用地（亩）	基础设施（亩）	绿地（亩）
西一路片区	162.96	81.48	48.89	16.30	16.30

3、地块地价确定

(1) 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

(2) 地块地价分析过程

依据巩留县城区土地定级与基准地价的批复。巩留县城区土地基准地价详见下表。

巩留县土地出让价格分析

序号	年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
1	住宅用地	33 万元/亩	36 万元/亩	40 万元/亩	43 万元/亩
2	商业用地	50 万元/亩	53 万元/亩	58 万元/亩	62 万元/亩

由上表分析可知：未来土地价格趋于平稳，住宅及商业用地出让价格约以每年 3-4 万元/亩增长。

4、腾空土地出让收入预测

(1) 土地出让计划预测

项目区可用于出让土地面积按为 130.37 亩，土地出让计划在项目实施后 2 年内均等出让完毕。

(2) 土地出让价格及收入预测

根据 2015-2018 年巩留县居住用地出让价格、商业用地出让价格以及巩留县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 2020 年招拍挂价格如下：

棚改片区	居住用地（亩）	居住用地平均单价（万元）	商服用地（亩）	商服用地平均单价（万元）	土地出让收入（万元）
2020 年					
西一路片区	81.48	50	48.89	70	7496.06

(3) 土地出让收入预测

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，上交巩留县财政费（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	单位	合计
2020 年			
一	土地出让收入	万元	7496.06
1	土地出让面积	亩	81.48
二	土地开发成本	万元	
1	土地出让业务费	万元	224.88
2	农业开发资金	万元	16.30
3	上缴县财政	万元	374.80
	小计		615.98

三	土地出让净收益	万元	6880.08
四	应计各项基金	万元	
1	城市廉租房基金收益	万元	688.01
2	教育基金	万元	688.01
3	水利建设基金	万元	688.01
	小计		2064.02
五	可用于还本付息土地收入	万元	4816.05

(4) 利润分析

从上述分析可以看出，该棚户区改造后可实现土地出让收入约 7496.06 万元，扣去土地开发成本及相关费用约 2680.01 万元，土地出让所得收益为 4816.05 万元，可用于本项目还本付息。

四、成本分析

伊犁州巩留县2015年棚户区改造项目共涉及搬迁户55户，总投资约3500万元。其中棚户区征地、地上建筑物征收补偿、居民搬迁、临时安置、地上附着物补偿、按时搬迁奖励、房屋征收补偿等费用3214.24万元，其他费用31万元，不可预见费180.51万元、建设期利息74.25万元。项目拟自筹资金200万元，申请自治区棚改专项债券3300万元人民币。

项目成本测算表

序号	资金类型	成本（万元）
1	自筹资金	200
2	自治区棚改专项债券	3300
3	利息	1485
	合计	4985

五、还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目建设期不还本只付息，项目计算期各年还本付息，根据项目借款情况分析得出：

本次拟申请自治区棚改专项债券3300万元，建设期贷款年利率按4.5%执行，还款期10年，建设期（2015年-2018年）利息为74.25万元，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4785万元。

项目 2020 年出让土地 130.37 亩，出让收入 7496.06 万元，其中住宅用地出让面积 81.48 亩，出让收入 4073.95 万元，商业用地出让面积 48.89 亩，出让收入 3422.11 万元。

可用于还本付息资金约 4816.05 万元，巩留县政府有能力偿还本项目专项债券本金及利息。

六、评价结论

根据项目区土地市场交易价格增长趋势，伊犁州巩留县 2015 年棚户区改造完毕后，获得的可用于招拍挂的土地价值约 7496.06 万元，土地出让净收入为 4816.05 万元，将极大减轻巩留县财政压力，土地出让后用于商业、居住设施建设用地，为推动巩留县社会经济健康可持续发展做出积极贡献，通过棚户区改造，提高居民自有资产实力，增强居民购买区域范围内存量商品房能力，将有效推动项目区房地产业的健康发展，并带动相关产业发展。

