

巩留县住房和城乡建设局 文件

巩建字〔2019〕94号

签发：安磊

巩留县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

巩留县棚户区改造项目主要由巩留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；巩留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：巩留县棚户区改造项目



建设地点：巩留县城

项目主要内容及规模：征收补偿安置棚户区住户 154 户，征收总建筑面积 32340 平方米，棚户区改造及征收整治面积合计 870 亩及相应配套基础设施建设。

二、项目融资及资金筹措情况

项目总投资 12898.32 万元（不含应付利息），其中：征收补偿安置费用 9209.2 万元（含安置过渡费用 184.8 万元）；市政配套基础设施建设费用 2784 万元；基本预备费用 645 万元；债券发行及登记服务费用 11 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 249.12 万元。详见投资估算表：

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	9024.4			9024.4	m ²	32340	/	
1.1	消化库存商品房用于安置的成本	4620.00			4620.00	m ²	15400.00	3000 元/m ²	35.82
1.2	超出安置面积补偿费	4404.40			4404.40	m ²	16940	2600 元/m ²	34.15
2	安置过渡费	184.8			184.8	户	154	12000 元/户·年	1.43
3	市政配套基础设施建设费用	2784			2784	亩	870	3.2 万元/亩	21.58
4	其他费用	249.12			249.12				
4.1	评估测绘费	23.59			23.59	户 m ²	154 户 32340 m ²	1500 元/户 0.15 元/m ²	0.18
4.2	可研、环评等技术服务费	80			80				0.62
4.3	建筑拆除及清运费	145.53			145.53	m ²	32340 m ²	45 元/m ²	1.13
5	基本预备费	645			645			发行债券额度的 5%	5
6	债券发行及登记服务费用	11			11			发行债券额度的 1.1%	0.09
8	项目总投资	12898.32			12898.32				100.00
9	财务费用	6750			6750				52.33

本项目总投资为 12898.32 万元（不含应付债券利息），



其中：申请地方政府专项债券 10000 万元，占总投资总额的 78%；自筹资金 2898.32 万元，占总投资总额的 22%。

三、还本付息情况

本项目申请发行地方政府专项债券 10000 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 16750 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	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
偿还本金															10000	10000
年底借款余额	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	0	
支付利息	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	6750
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	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10450	16750

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 20806.20 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 870 亩，根据城市规划，征收整理后的可出让土地面积为 385.3 亩，用地性质为商业住宅混合用地。

（二）土地出让计划

项目区可出让土地面积为 385.3 亩，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，均以巩留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。

巩留县城区土地基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	土地级别		
	I	II	III
商业用地	456	329	221
住宅用地	336	238	156
工业用地	158	115	78

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)	其中收储成本(万元)	平均收储单价(万元/亩)	出让净收益(万元)	平均净收益单价(万元/亩)
1	2016	15.43	商住用地	631	40.9	447	29	184	11.9
2	2017	11.56	商住用地	480	41.5	335	29	145	12.5
3	2018	13.76	商住用地	579	42.1	399	29	180	13.1
4	三年平均				41.5		29		12.5

2、项目区土地成交价格确定

按照以上对巩留县土地交易量的分析。同时，根据巩留县土地矿产交易中心出具的价格说明显示，2010年度起，巩留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。项目区地处巩留县现行基准地价四级地价区，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：在巩留县城区内类似片区商住混合用地的平均出让金净收益为 12.5 万元/亩，类似项目可出让征收成本平均约 29 万元/亩，类似项目正常出让土地价格为 41.5 万元/亩。综合本次土地位置及其他情况，同时考



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%以后确定拟定建设期内的预期收益价格为 54 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 385.3 亩，出让土地单价预期收益价格为 54 万元/亩，土地出让总收益为 20806.2 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)	可出让面积 (亩)	出让单价 (万元/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	870	385.30	54	77.06	96.33	115.59	57.8	38.52	385.30
收益 (万元)				4161.24	5201.82	6241.86	3121.2	2080.08	20806.20

五、收益与融资自求平衡情况

巩留县棚户区改造项目，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，参考巩留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 20806.2 万元。

债券存续期内，项目净收益共计 20806.2 万元，可有效覆盖债券还本付息支出，偿债覆盖率达到 1.24 倍。期末项目累计净现金结余 4056.2 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	
现金流量预测表																
现金流入																
资本金流入																0
债券资金流入	10000															10000
其他资金流入	2898.32															2898.32
土地出让现金净流入	4161.24	5201.82	6241.86	3121.2	2080.08											20806.2
现金流入总额	17059.56	5201.82	6241.86	3121.2	2080.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33704.52
现金流出																
建设期资金流出	10307.66	2579.66														12887.32
运营期现金流出																0
债券发行费用和登记服务费	11															11
债券还本付息	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10450	16750
现金流出总额	10768.66	3029.66	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10450	29648.32
现金净流量																
当年项目现金净流入	6290.9	2172.16	5791.86	2671.2	1630.08	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-10450	
期末项目累计现金结存额	6290.9	8463.06	14254.92	16926.12	18556.2	18106.2	17656.2	17206.2	16756.2	16306.2	15856.2	15406.2	14956.2	14506.2	4056.2	
评价偿债覆盖率	1.24															

巩留县住房和城乡建设局
2019年4月27日

