

新源县住房和城乡建设局

文 件

新住建字（2019）104号

新源县棚户区改造项目收益平衡方案

一、项目简介

1、项目总体概况

新源县棚户区改造项目实施地点位于新疆维吾尔自治区新源县，共涉及县城4个片区（幸福路片区、劳动街片区、光明路片区、天山街片区），棚户区片区内房屋建成时间在1980年-1995年期间，年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影响当地居民生产生活条件和居住环境。

2、建设内容和规模

改造区域占地面积70,400.00 m²（105.60亩），征迁群众户数132户；拆迁房屋总建筑面积11,616.00 m²，征迁范围内均为住宅类建筑。

3、项目建设期

项目建设期2019年1月至2019年12月。

4、项目实施单位

项目实施单位为新源县住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

本项目总投资 8,000.00 万元,其中自有资金 1,000.00 万元,申请棚户区改造专项债券 7,000.00 万元。

三、项目收益情况测算

项目经济效益评价计算期为 15 年,含建设期 1 年。

1、主要现金流入

项目实施后主要现金流入是棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让返还收入。该项目实施后,腾空土地由新源县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让,并由新源县财政局将土地出让返还收入及时存入新源县住房和城乡建设局在申请政府收益债券时开立的账户,用于本项目政府收益债券本息的偿还。

2、出让土地规模

根据新源县规划局出具的相关规划意见,棚户区改造片区总用地面积 105.60 亩,项目征地拆迁工作完成后,除棚户区改造区域形成国有可出让建设用地 105.60 亩外,将新城区 180.80 亩土地作为补贴棚改项目用地一同进行出让,出让取得的收益用于偿还本项目专项债券的本金及利息,因此项目可供出让土地面积共计 286.40 亩,其中住宅用地 253.90 亩,商服用地 32.50 亩。

3、土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 286.40 亩,计划于项目建设完成后第 1 年(2020 年)全部完成出让。

4、土地出让收入

土地出让加个参考新源县 2015-2017 年度住宅及商服用地出让价格,住宅用地出让价格平均涨幅为 9.50%,商服用地平均

涨幅为 7.00%平均涨幅 9.5%，预计 2020 年老城区住宅用地出让价格为 80 万元/亩，新城区住宅用地出让价格为 83 万元/亩，新城区商服用地出让价格为 97 万元/亩。

(1) 土地出让收益

根据上述资料，本项目 2020 年预计出让土地 286.40 亩，其中住宅用地 253.90 亩，商服用地 32.50 亩，预计 2020 年取得土地出让收入 23,909.40 万元，详见下表：

序号	区域	出让面积	出让价格	土地出让收入
1、	老城区住宅	105.60	80.00	8,448.00
2、	新城区住宅	148.30	83.00	12,308.90
3、	新城区商业	32.50	97.00	3,152.50
	合计	286.40		23,909.40

(2) 可用于还本付息土地出让净收入

可用于还本付息的收入为扣除土地出让成本后的土地出让收入，本项目所涉及到的土地出让成本如下：

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》（财综[2006]68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2-3%比例执行。主要用于土地有偿使用管理工作方面的支出。

农业开发资金，财政部、国土资源部以财综[2004]49号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从 2004 年 1 月 1 日起将部分土地出让金用于农业土地开发。土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地

出让金用于农业土地开发的比例。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建[2005]21号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于20%。

城市廉租房基金收益，根据财政部 住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

教育基金，根据财政部 教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：从2011年1月1日起，按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格

按照 10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

水利建设基金，根据财政部 水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48号）文件规定：从 2011 年 7 月 1 日起，按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%，其中 30%缴入省级国库，70%缴入地方国库，用于农田水利建设。

经过测算，预计土地出让成本 8,839.40 万元，预计土地出让净收入 15,070.00 万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	23,909.40
1	土地出让面积	亩	286.40
二	土地开发成本	万元	
1	土地出让业务费	万元	717.28
2	农业开发资金	万元	1,195.47
3	上缴县财政	万元	468.07
	小计		2,380.82
三	土地出让净收益	万元	21,528.58
四	应计各项基金	万元	
1	城市廉租房基金收益	万元	2,152.86
2	教育基金	万元	2,152.86
3	水利建设基金	万元	2,152.86
	小计		6,458.57
五	可用于还本付息土地收入	万元	15,070.00

四、项目成本情况测算

(一) 还款资金来源

本项目还款资金来源为对项目征地完成后形成的国有土地进行出让后取得的土地出让净收入。

(二) 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：

本次拟申请棚改专项债券7,000.00万元，年利率依据相关政策要求及规定按4.5%执行，发行期15年，含建设期1年（2019年），项目还款期第一年至第十四年只还息，不还本，截止项目运营期结束，累计产生债券利息4,725.00万元，本息合计共计11,725.00万元。

通过计算，项目的偿债覆盖率为1.20，说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还债券利息，并于债券存续期最后一年偿还债券本金。详见下表：

四、项目融资与自收益平衡结论

(一) 本项目总投资约 8,000 万元，资金来源为棚改专项债券 7,000 万元，自筹资金 1,000 万元。

(二) 本项目预期收益合计为 23,909.40 万元，扣除相关土地开发成本及应记各项基金后可用于偿还债券本息的土地出让净收入为 15,070 万元，项目预期收益完全覆盖项目发债资金及利息，财务方案上可行。

(三) 项目的偿债覆盖率为 1.20，说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还发债利息，十五年内全部还清债券本金及利息。

(四) 社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进新源县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

新源县住房和城乡建设局

2019 年 4 月 30 日

