

昭苏县 2015 年、2016 年棚户区改造项目收益和融资平衡方案

为贯彻落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）精神，健全规范的地方政府举债融资机制，严格执行法定限额管理，按照棚户区改造项目收益与融资自求平衡要求，制定平衡方案。

一、项目基本情况

伊犁州昭苏县 2015 年、2016 年棚户区改造项目主要是对昭苏县城内的工矿路片区、锰矿片区、东平路片区的 3 个棚户区进行改造，本次改造的棚户区项目占地面积 978.3 亩，棚户区居民自有土地面积约 217.73 亩。

三个棚户区改造片区涉及棚户区居民 253 户。给予昭苏县棚户区片区 253 户居民搬迁费、临时安置费补助及室外苗木、地坪、围墙等附属物补偿，与棚户区改造项目直接相关的基础设施进行建设，新建给水管网 1500 米，排水管网 1500 米，采暖管网 3000 米，绿化 24000 平方米。

二、项目效益分析

项目符合昭苏县城市发展规划，项目的建设将彻底改善居民居住条件及环境，改善城市面貌，带动昭苏县第三产业的发展，创造新的就业岗位，解决城市居民就业问题。

棚户区改造项目涉及到土地整理和开发，会形成一定收益，棚改之后的住宅商业开发，也会形成可观的回报。在体现党和政府对棚户区改造政策落实的同时，很大程度上解决了我县低收入家庭、困难家庭的“住房难”问题，使他们实现了“住有所居”的梦想，并且通过项目建设不仅改变了我

县县容、县貌，而且拉动了我县经济发展。

通过棚户区改造项目，大力实施昭苏县城域治理，改善昭苏县环境质量，加强县域旅游业基础设施条件，促进昭苏县社会和谐发展，具有良好的社会效益和经济效益。

三、项目投资情况

该项目总投资11000万元，申请自治区棚改专项债券10000万元，项目借款单位自筹资金1000万元。

截至目前，已完成投资8232.65万元，已实施房屋征收242户，支付征收资金7940万元；供热管网改造约2000米，总投资272.26万元，已支付工程款190.45万元；城市绿化项目，总投资240万元，现已支付工程款102.2万元。

2018年已完成2400万元，计划完成投资1175万元。

四、项目预期收益

昭苏县棚户区改造项目的建设将极大的改善棚户区居民居住条件，美化城市，促进经济发展，对社会和谐发展、保护中低收入群体极为有利。

棚户区改造将促进项目区商贸、物流、餐饮、加工、运输、服务等多行业的发展，提升土地利用价值，提供就业机会将明显增加。

通过棚户区改造，带动农业现代化加快发展城镇化水平持续提高，推进新型城镇化的发展，促进社会全面进步、提高生产活动效率，富裕农民、造福人民，全面提升生活质量，对促进人的全面发展和社会和谐进步有着极其深远的现实意义。

五、项目融资平衡方案

本次拟申请自治区棚改专项债券10000万元，建设期贷

款年利率按 4.5% 执行，还款期 10 年，建设期（2018 年）利息为 225 万元，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 14500 万元。

项目区可用于出让土地面积按为 397.22 亩，土地出让计划在项目实施后 5 年内均等出让完毕。还本付息资金来源以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还地方政府专项债券。可保证项目资金自求平衡。

六、项目融资计划

通过发行 2018 年新增地方政府棚改专项债券募集资金 10000 万元，按地方政府棚改专项债券资金管理要求分年度进行偿还。

七、项目风险评估

棚户区改造既是当前经济形势下新的经济增长点，又是关系民生福祉的惠民重要安居工程。

（一）棚户区改造项目征迁工作难度大。大部分棚户区住户中，困难户、低保户多，拆迁安置成本较高，间接制约了工程的建设速度。

（二）棚户区改造房屋征收资金需求量大。由于地方财力困难，融资难度大，融资资金不按时到位，造成项目实施困难，进度缓慢。

