

# 博乐市 2019 年棚户区改造二期项目

## 收益与融资自求平衡方案

二零一九年四月

## 目录

一、项目概况.....	1
(一) 项目名称.....	1
(二) 项目建设单位.....	1
(三) 项目征收改造地点.....	1
(四) 项目建设规模及主要内容.....	1
(五) 项目建设期.....	1
(六) 项目投资估算.....	1
(七) 项目资金来源.....	2
二、项目建设的必要性.....	2
(一) 项目的实施是完善城市功能，提升城市竞争力的需要.....	2
(二) 项目的实施是推进重点项目，城市快速发展的需要.....	3
(三) 项目的实施是加快推进城镇化建设的需要.....	3
(四) 项目的实施是改善民生构建和谐社会的需要.....	3
(五) 项目的实施是维护社会稳定的需要.....	4
三、专项规划概况.....	4
四、项目建设规模.....	5
(一) 建设规模.....	5
(二) 安置方式.....	5
五、项目投资估算及资金筹措方案.....	6
(一) 项目投资估算.....	6
(二) 资金筹措方案.....	6

六、项目实施计划及进度.....	7
七、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	7
(一) 项目预期收益.....	7
(二) 项目预期成本.....	7
(三) 项目收益对债券本息覆盖情况.....	8
八、潜在风险及防控措施.....	9
(一)、经营风险.....	9
(二)、市场风险.....	9
(三)、财务风险.....	9
九、还款保障情况.....	10

## 一、项目概况

### (一) 项目名称

博乐市 2019 年棚户区改造二期项目

### (二) 项目建设单位

博乐市住房和城乡建设局

### (三) 项目征收改造地点

本次棚户区改造片区位于博乐市市区以及建制镇。

### (四) 项目建设规模及主要内容

本项目计划改造 1100 户，安置方式采用货币补偿或房屋安置的方式。

本次棚户区改造片区占地面积 1450 亩，户数 1100 户，人数 3850 人，征收房屋总建筑面积 112400.00 m<sup>2</sup>。

### (五) 项目建设期

项目建设期 2 年。

### (六) 项目投资估算

项目总投资 48,000.00 万元，其中：

房屋征收补偿安置费用 45,070.00 万元，占项目总投资的 93.9%；

其他费用 431.00 万元，占项目总投资的 0.9%；

基本预备费 2,499.00 万元，占项目总投资的 5.2%。

## **（七）项目资金来源**

项目总投资 48,000.00 万元，其中申请棚改专项债券资金 38,000.00 万元，占项目总投资 79.17%；自筹资金 10,000.00 万元，占项目总投资的 20.83%。

## **二、项目建设的必要性**

目前博乐市还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。主要原因是征收难度大，征收难度大关键在于这些项目不单是棚户区改造界定的区域，期间和旧城及城中村范围有一定的重合和关联。为落实中央的民生保障要求，进一步推动博乐市老城区及建制镇提升改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

### **（一）项目的实施是完善城市功能，提升城市竞争力的需要**

随着城市框架的拉开、道路网的完善、新区的开发，博乐市经济迎来了大发展大跨越时期，而旧城区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施，以及私搭乱建的状况严重影响了开发区整体形象和经济快速发展。特别是在调整城市功能、优化城市布局、改善城市生态和人文环境，提升城市竞争力等方面受到了严重制约，而实施棚户区改造，将大大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为博乐市经济和社会发展营造了新的机遇。

## **（二）项目的实施是推进重点项目，城市快速发展的需要**

目前，博乐市老城区及建制镇提升改造工程已全面铺开，在此过程中必将涉及到大量棚户区区域的征收工作。提早开展有针对性研究制定相关政策、措施，适时的实施棚户区改造工作，将对重点项目提供有力的支持和保障。同时棚户区改造腾出的土地还可进行科学规划，为博乐市后续发展提供更多空间。

## **（三）项目的实施是加快推进城镇化建设的需要**

城镇化是现代化的必由之路，是我国最大的内需潜力和发展动能所在。党的十八大以来，党中央就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署。以五大发展理念为引领，以人的城镇化为核心，注重提高户籍人口城镇化率，注重城乡基本公共服务均等化，注重提升人民群众获得感和幸福感。城镇化水平持续提高，城市综合实力显著增强，城市社会事业全面进步，城市居民生活质量进一步改善，向中国特色的新型城镇化道路又迈出了坚实一步。

随着十九大召开，城镇化进程将驶入快车道，越来越多的村落将会并入城市发展轨道，同时越来越多的富余外来人员将进入博乐市，将对博乐市发展带来了机遇和挑战。为此现阶段着手进行棚户区改造，加强规范社会管理力度和行为，避免出现更大的旧城区，给城市建设和发展带来更大的发展潜力。

## **（四）项目的实施是改善民生构建和谐社会的需要**

目前，博乐市的旧城区存在市政配套老化、不完善、建筑年代久、抗震不达标、节能保温效果差、缺少绿化、公共活动空间狭小，特别是城中村大部分房屋在1、2层基础上加盖至4、5层，存在严重结构隐患，且房屋密度大、道路狭窄、消防通道不畅或无消防通道，时常发生火灾，造成人员、财产损失。按照博乐市构建和谐社会的要求，保障和改善民生作为经济社会发展首要目标，博乐市的棚户区改造已经迫在眉睫，通过改造让人民群众更大程度地共享改革发展成果，提高群众生活质量，全面推进和谐博乐建设，更将有利于城市的发展和繁荣。

## （五）项目的实施是维护社会稳定的需要

目前，在博乐市的老城区及城区边缘地区形成了以平房为主的建筑密度大、人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患的集中居住区。居住区内外来人员较多，造成了片区内人员成分复杂、社会治安秩序混乱、社会管理薄弱、居住条件和生活环境差等社会问题。因此，本项目的实施既是维护社会政治大局稳定、建设和谐首府的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要。

综上所述，本建设项目的提出符合国家、自治区和博乐市发展政策。通过加大博乐市棚户区改造建设的力度，维护社会稳定，形成优越的投资环境，促进开发区社会经济的发展，从而带动新疆区域经济的快速发展。

## 三、专项规划概况

博乐市棚户区改造规划目标及布局：依据博乐市城市总体规划发展目标，结合自治区党委、人民政府加快推进新型城镇化发展的精神，按照《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）的要求，博乐市将城市规划区和建制镇范围内，整体居住环境差、简易结构房屋较多、使用年限较长、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、配套设施不健全、影响城市发展的区域列为棚户区改造的重点，通过统一规划建设、集中安置的方式进行改造，有效提升人居环境，提高土地使用价值，盘活存量土地，实现城市整体开发，提升人居环境。

本项目已列入博乐市棚户区改造“十三五”规划及2019年实施计划。

## 四、项目建设规模

### （一）建设规模

博乐市 2019 年棚户区改造二期项目，棚户区改造片区占地面积 1450.00 亩，征收房屋总建筑面积 112400.00 m<sup>2</sup>，安置方式采用货币补偿或房屋安置的方式。

博乐市 2019 年棚户区改造二期项目实施后，腾空土地由博乐市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。

#### 1. 出让土地规模

根据博乐市规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区蓝线面积 1450.00 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 1150.00 亩，用地性质均为二级商业用地。

#### 2. 出让计划

项目区可用于出让土地面积为 1150.00 亩，土地级别为二级商业用地，土地出让计划在项目存续期内出让完毕。

### （二）安置方式

本次棚户区改造安置方式采用货币补偿或房屋安置的方式，对被征收房屋价值的补偿标准，依据房屋区位、用途、结构等因素，以质论价合理确定。

依据市场评估价格及以往征收工作经验，本项目房屋、院落及附属物综合补偿单价暂按 4000.00 元/m<sup>2</sup>计算。

对认定为合法的住户，按 1000 元/户的标准给予搬迁补助。

## 五、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

项目总投资 48,000.00 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 45,070.00 万元，占项目总投资的 93.90%；其他费用 431.00 万元，占项目总投资的 0.90%；基本预备费 2,499.00 万元，占项目总投资的 5.20%。

项目投资估算汇总表

序号	项目或工程名称	费用（万元）	占项目总投资比例%
1	房屋征收补偿安置费	45070	93.90%
1.1	房屋征收补偿费用	44960	
1.2	搬迁补助费用	110	
2	其他费用	431	0.90%
2.1	房屋评估测绘费	165	
2.2	项目单位管理费	207	
2.3	前期工程咨询费	59	
3	基本预备费	2499	5.20%
4	项目总投资	48000	100

### （二）资金筹措方案

#### 1. 资金筹措原则

2019 年博乐市棚户区改造二期项目承担主体为博乐市住房和城乡建设局。资金筹措遵循以下原则：

（1）项目由博乐市财政局投入一定自有资本金，保证项目顺利开工及后续投资的可能性；

（2）发行棚改专项债券从社会筹资。

## 2. 资金来源及资金使用计划

为保障本项目的顺利实施，结合博乐市财政局的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定博乐市 2019 年棚户区改造二期项目所需项目资金为 48,000.00 万元，资金来源为：

(1) 项目资本金为 10,000.00 万元，来源于博乐市本级财政资金；

(2) 其余资金需求由发行棚户区改造专项债券来解决，专项债券筹资规模为 38,000.00 万元，专项债券年利率暂按 4.00% 估算。

## 六、项目实施计划及进度

项目在 2018 年 11 月完成可行性研究报告的编制及报批，2019 年 1 月开始征收至 2020 年 5 月底完成补偿款支付，2020 年 6 月底完成项目验收。

## 七、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### (一) 项目预期收益

本项目偿债资金来源为腾空土地出让收入，项目区可用于出让土地面积 1150.00 亩，二级商业用地，土地出让价格暂按 75.00 万元/计算，腾空土地出让收入 86,253.75 万元，扣除相关税金及管理费用后净收益 84,195.43 万元。

### (二) 项目预期成本

项目预期成本主要包括房屋征收补偿安置费、房屋评估测绘费、项目单位管理费、前期工程咨询费及基本预备费等，共计 48,000.00 万元，其中：

本项目选择货币补偿或房屋安置的户数为 1100 户，征收房屋建筑面积

112400.00 m<sup>2</sup>，本项目房屋、院落及附属物综合补偿单价暂按 4000.00 元/m<sup>2</sup>计算，房屋征收补偿费用合计 44960.00 万元。

搬迁补助标准 1000 元/户，本项目搬迁补助费用合计 110.00 万元。

其他费用合计 2930.00 万元，包括建设单位管理费、前期工作咨询费、房屋评估测绘费、基本预备费等。

### （三）项目收益对债券本息覆盖情况

2019 年博乐市棚户区改造二期项目预计于 2020 年实施完成。在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应棚户区改造项目的债券本息支出，平均偿债覆盖率可达到 1.38 倍。

项目对应的国有土地使用权出让收入能够实现充足、稳定的现金流收入，完全覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益对债券本息覆盖情况表

单位：万元

年度/项目	项目收入	还本付息
2020	5613.03	1,400.00
2021	5613.03	1,520.00
2022	5613.03	1,520.00
2023	5613.03	1,520.00
2024	5613.03	1,520.00
2025	5613.03	1,520.00
2026	5613.03	1,520.00
2027	5613.03	1,520.00
2028	5613.03	1,520.00
2029	5613.03	1,520.00
2030	5613.03	1,520.00
2031	5613.03	1,520.00
2032	5613.03	1,520.00
2033	5613.03	1,520.00
2034	5613.03	36,520.00
2035		3,120.00
合计	84,195.43	60,800.00
平均偿债覆盖率		1.38

## 八、潜在风险及防控措施

### (一)、经营风险

土地出让数量和期限风险一旦土地不能按期出让和出让数量达不到规划要求，也会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，早日回收投资，确保按时还本付息。

### (二)、市场风险

#### 1. 土地出让价格下滑风险

一旦土地出让价格下滑，势必造成投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，密切关注当地的土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益。

2. 业主与政府保持良好的合作关系，拓展合规融资渠道。准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。加强招商引资工作步伐，促进现金回流。

### (三)、财务风险

项目资金除自筹外，需要部分发债完成，在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循满足需求、安全可靠的原则，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

## 九、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定,本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)规定,及时按照转贷协议约定逐级向新疆维吾尔自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金,由新疆维吾尔自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难,将通过压缩不合理支出、在专项债券限额内发行相关债券周转偿还、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向新疆维吾尔自治区财政厅缴纳专项债券还本付息资金的,新疆维吾尔自治区财政厅采取适当方式扣回。

博乐市住房和城乡建设局

2019年4月27日