

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设 项目收益平衡方案

2019 年 2 月

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目 自求平衡报告

一、项目概况

(一)项目名称

温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造建设项目

(二)项目实施单位

温泉县住房和城乡建设局

(三)项目实施地点

县城两个重点镇，博格达尔镇、哈日布呼镇。

(四)项目实施及主要内容

本项目计划实施棚户区改造 860 户，安置方式为货币补偿或实物安置方式。棚户区改造片区占地面积 1882 亩，房屋结构为土木和砖木，涉及征收人数 4300 人。

(五)项目实施期

项目实施期 1 年。

(六)项目投资估算

本项目总投资 30100 万元，其中：房屋征收安置费用 28468.65 万元，占项目总投资的 95.48%；其他费用 322 万元，占项目总投资的 1.07%；基本预备费 1309.35 万元，占项目总投资的 4.35%。

（项目投资估算详见附表）

(七)项目资金来源

该项目总投资 30100 万元，其中申请 2019 年地方政府新增专项债券 23000 万元，占项目总投资的 76.41%；自筹资金 7100

万元，占项目总投资的 23.59%。

二、项目实施的必要性和重要性

目前温泉县还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、配套基础设施不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的棚户区，急需实施改造。为落实中央保障和改善民生要求，现加大力度实施棚户区改造工作已刻不容缓。

棚户区改造是重大民生工程 and 重大发展工程，能够改善住房困难家庭居住条件，提高生活质量；能够完善城市功能，加快新型城镇化建设，提高城镇化质量；改善片区内人员成分复杂、社会管理薄弱等问题，对维护稳定具有重要意义。

综上所述，本项目的实施符合中央、自治区保障和改善民生的政策，符合温泉县发展实际。

三、项目资金筹措方案

(一)资金筹措原则

2019 年温泉县棚户区改造项目承担主体为温泉县住房和城乡建设局。资金筹措遵循以下原则：

- 1、项目由温泉县财政投入一定自有资本金，保证项目顺利开工；
- 2、申请棚改专项债券和从社会筹资。

(二)资金来源及资金使用计划

结合温泉县财政实际情况，保障项目顺利实施，确定温泉县 2019 年棚户区（城中村）改造项目所需资金为 30100 万元，资金来源为：

- 1、项目资本金为 7100 万元，来源为温泉县本级财政资金及

上级补助资金；

2、其余资金为棚改专项债券解决，专项债券筹资规模为23000万元，专项债券年利率暂按4.5%计算。

四、项目实施计划及进度

本项目在2019年初完成各项前期手续，2019年底完成项目验收。

五、收益说明

本项目运营期限15年，收入来源：腾空土地出让收入，拟出让土地面积1882亩，用地性质均为一级居住和商业用地，其中住宅用地出让量1032亩，商业用地出让量800亩，居住用地出让价格按20万元/亩计算，商业用地出让价格按30万元/亩，可得土地出让收入44640万元。扣除相关税金及管理费后净收益43500万元。

六、项目偿债能力分析

本项目总投资30100万元，拟申请新增专项债券资金23000万元，项目收益为腾空土地出让收入，项目存续期内腾空土地净收益为43500万元，在本债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对棚户区改造项目的债券本息支出，本息覆盖率为1.39。

各年偿债计划详见附表。

项目投资估算表

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	28468.65	95.48%
1.1	房屋征收补偿费	28210.65	
1.2	搬迁补助费	258	
2	其他费用	322	1.07%
2.1	房屋评估费	172	
2.2	项目单位管理费	100	
2.3	前期工程咨询费	50	
3	基本预备费	1309.35	4.35%
4	项目总投资	30100	

附表

项目偿债计划表

序号	项 目	运营期															合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	
一	借款偿还																
1	期初借款余额	23000.00	21466.67	19933.34	18400.01	16866.68	15333.35	13800.02	12266.69	10733.36	9200.03	7666.70	6133.37	4600.04	3066.71	1533.38	
2	当年借款	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	
3	当年应计利息	1035.00	966.00	897.00	828.00	759.00	690.00	621.00	552.00	483.00	414.00	345.00	276.00	207.00	138.00	69.00	8280.02
3.1	计入投资（建设期利息）																
3.2	计入财务费用	1035.00	966.00	897.00	828.00	759.00	690.00	621.00	552.00	483.00	414.00	345.00	276.00	207.00	138.00	69.00	8280.02
4	当年还本付息	2568.33	2499.33	2430.33	2361.33	2292.33	2223.33	2154.33	2085.33	2016.33	1947.33	1878.33	1809.33	1740.33	1671.33	1602.33	31279.97
4.1	当年还本	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	1533.33	20000.00
4.2	当年付息	1035.00	966.00	897.00	828.00	759.00	690.00	621.00	552.00	483.00	414.00	345.00	276.00	207.00	138.00	69.00	8280.02
5	期末借款余额	21466.67	19933.34	18400.01	16866.68	15333.35	13800.02	12266.69	10733.36	9200.03	7666.70	6133.37	4600.04	3066.71	1533.38	0.00	
二	偿还本息来源																
1	腾空土地出让收入																43500.00
三	偿债保证比(本息覆盖率)																1.39

七、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。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，获得最大效益。

(三)财务风险。项目资金除自筹资金外，大部分需要靠债券资金投入，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，保证后期支出资金的充足性。针对该项风险，项目实施单位将采取措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

八、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，将通过调减投资计划、处置可变现资产、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。

