

# 精河县住房保障工作领导小组 办公室文件

精住保发〔2018〕38号

## 精河县 2019 年棚户区改造项目自求平衡报告

### 一、项目概况

本次棚户区改造片区位于精河县县城及乡镇。

本次棚户区改造片区占地面积 2141.17 亩，征收户数 1500 户，人数 5250 人，征收房屋建筑面积 295500 m<sup>2</sup>，房屋结构为砖木结构、土木结构。项目总投资 62500 万元，项目实施期限 2 年，拟申请政府新增专项债券资金 50000 万元，其中：2019 年计划申请政府新增专项债券资金 20000 万元，2020 年计划申请政府新增专项债券资金 30000 万元。

### 二、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 1890 亩，用地性质均为二级商住用地，土地出让价格按 50 万元/亩计算，可得土地出让收入 94500 万元。扣除相关税金及管理费后净收益 92299.5 万元。

### 三、自求平衡分析

本项目总投资 62500 万元，拟申请新增专项债券资金 50000 万元，项目收益来源为腾空土地出让收入，项目债券存续期内腾空土地净收益为 92299.5 万元，可覆盖项目总投资及债券资金。

精河县住房保障工作领导小组

2018 年 11 月 21 日



表 10-1

腾空土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（年）						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	土地出让收入	94500.00	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
	出让比例	100.00%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
	出让总量	1890.00	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13
1.1	商住用地出让收入	94500.00	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
1.2	单价（万元/亩）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.3	出让量	1890.00	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125
2	土地出让管理费（0.5%）	472.50	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53
3	土地出让金相关代缴税费	1728.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
3.1	土地收益标准（元/平方米）		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	用于农业土地开发的土地出让金	378.00	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.3	用于水利建设的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.4	用于教育资金的土地出让金	450.00	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	92299.50	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72

表 10-1 (续)

腾空土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	计算期 (年)								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	土地出让收入	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
	出让比例	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%
	出让总量	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13	118.13
1.1	商住用地出让收入	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25	5906.25
1.2	单价 (万元/亩)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.3	出让量	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125	118.125
2	土地出让管理费 (0.5%)	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.53
3	土地出让金相关代缴税费	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00	108.00
3.1	土地收益标准 (元/平方米)	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	用于农业土地开发的土地出让金	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63	23.63
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.3	用于水利建设的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
3.4	用于教育资金的土地出让金	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125	28.125
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72	5768.72