

阿拉山口市2019年棚户区改造项目

自求平衡报告

新疆有色冶金设计研究院有限公司

二〇一八年十一月



《阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目》 自求平衡报告

一、项目概况

阿拉山口市 2019 年棚户区改造户数为 60 户，项目区占地面积 209 亩，征收房屋总建筑面积 23130.00 m²，房屋结构均为砖混结构，安置方式采用货币补偿安置的方式。

项目建设地点位于阿拉山口市。

项目建设期为 1 年。

项目总投资 5000.00 万元，拟申请政府专项债券资金 4000.00 万元。

二、收益说明

本项目运营收入主要为腾空土地出让收入。

（1）出让土地规模

根据阿拉山口市规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总占地面积 209 亩，项目实施后，形成国有可出让建设用地 188.25 亩，用地性质为一级商住用地。

（2）出让计划

项目区可用于出让土地面积为 188.25 亩，土地级别为一级商住用地，土地出让计划在项目债券资金存续内出让完毕。

（3）地块地价确定

1) 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

2) 待估宗地分析结果

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考阿拉山口市近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交明细，综合分析了阿拉山口市各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的一级商住用地出让价格为 45 万元/亩。

(4) 土地出让收入

1) 土地挂牌出让估算

拟出让土地面积 188.25 亩，用地性质为一级商住用地，土地出让价格为 45 万元/亩，可得土地出让收入 8471.25 万元。

2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 0.2%，合计 16.94 万元。

3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

①用于农业土地开发的土地出让金

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。

出让地块位于阿拉山口市对应所在地征收级别为十五等，土地收益标准10元/平方米。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%。

②用于城市公租房建设的土地出让金

根据相关规定：从土地出让金净收益中提取10%用于安排公租房住房保障资金的规定。

③用于水利建设的土地出让金

2011年中央1号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中10%用于水利建设。

④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2号）规

定：从土地出让净收益按照 10%的比例计提教育资金。

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市公租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金=1061.39 万元

3) 土地出让收入

本项目土地出让收入=土地出让收入-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况=7392.92 万元

计算得土地出让收入为 7392.92 万元，全部用于偿还债券资金本息。

附表 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)						
			1	2	3	4	5	6	7
1	土地出让收入	8471.25	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
	出让比例	100.00%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
	出让总量	188.25	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
1.1	一级商住用地出让收入	8471.25	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
1.2	单价 (万元/亩)		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1.3	出让量	188.25	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
2	土地出让管理费 (0.2%)	16.94	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
3	土地出让金相关代缴税费	1061.39	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76
3.1	土地收益标准 (元/平方米)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	用于农业土地开发的土地出让金	25.10	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
3.2	用于城市公租房建设的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.3	用于水利建设的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.4	用于教育资金的土地出让金	345.43	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	7392.92	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86

附表 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)							
		8	9	10	11	12	13	14	15
1	土地出让收入	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
	出让比例	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%
	出让总量	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
1.1	一级商住用地出让收入	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75	564.75
1.2	单价 (万元/亩)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
1.3	出让量	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55	12.55
2	土地出让管理费 (0.2%)	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
3	土地出让金相关代缴税费	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76	70.76
3.1	土地收益标准 (元/平方米)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	用于农业土地开发的土地出让金	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67	1.67
3.2	用于城市公租房建设的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.3	用于水利建设的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
3.4	用于教育资金的土地出让金	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03	23.03
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86

三、 项目偿债计划及自求平衡分析

本项目拟申请专项债券资金 4000.00 万元，15 年期，利率 4.5%，15 年期本息和 6700.00 万元，项目存续期内腾空土地出让净收入为 7392.92，综合偿债备付率 1.10，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，可覆盖项目总投资及债券资金本息和。

附表 2

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目-自求平衡表

单位：万元

序号	项 目	存续期							
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	专项债券资金偿还								
1	期初专项债券资金余额	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
2	当年专项债券资金								
3	当年应计利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3.1	计入投资（建设期利息）								
3.2	计入财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4	当年专项债券还本付息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
4.1	当年专项债券还本								
4.2	当年专项债券付息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
5	期末专项债券资金余额	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
二	偿还本息来源	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
1	腾空土地出让收入	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
三	偿债保证比(本息覆盖率)	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74

附表 2 (续)

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目-自求平衡表

单位：万元

序号	项 目	存续期						合计	
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年		2034 年
一	专项债券资金偿还								
1	期初专项债券资金余额	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	
2	当年专项债券资金								
3	当年应计利息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	2700.00
3.1	计入投资（建设期利息）								
3.2	计入财务费用	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	2700.00
4	当年专项债券还本付息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	4180.00	6700.00
4.1	当年专项债券还本							4000.00	4000.00
4.2	当年专项债券付息	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	2700.00
5	期末专项债券资金余额	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00		
二	偿还本息来源	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	7392.92
1	腾空土地出让收入	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	7392.92
三	偿债保证比(本息覆盖率)	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	2.74	0.12	1.10