

鄯善县住房和城乡建设局

文 件

鄯政建字〔2018〕119号

签发人：朱建江

鄯善县2018年棚户区（城中村）改造 项目收益平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

鄯善县2018年棚户区（城中村）改造项目涉及拆迁房屋2064套，棚户区地上建筑总建筑面积23.3611万平方米，占地面积67.716万平方米，空地面积45.9205万平方米，补偿方案采用货币化安置的方式。鄯善县2018年（城中村）棚户区改造项目建设地点包含鄯善县城区东巴扎片区、辟展片区、园艺场区、鄯善镇片区四个片区，具体分别位于：东巴扎片区东至东巴扎乡政府，南至葡萄地，西至柳中路，北至田园小区。辟展片区东至园艺



场，南至玉液路南侧葡萄地，西至迎春路，北至北环路。鄯善镇片区东至县城儿童公园，南至公园路，西至县城西河坝，北至312国道。园艺场东至安居富民小区，南至园艺场菜队，西至葡萄地，北至楼兰酒厂。项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。房屋建成时间为1970年左右，年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影响其生产生活条件和居住环境。

1、棚户区现状：

- 1) 棚户区面积大，流动人口多
- 2) 棚户区整体改造规模大、难度高
- 3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间

2、存在的问题

- 1) 土地使用性质较为单一，用地布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低
- 2) 有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出
- 3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间
- 4) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差
- 5) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。县城公共服务设施、基础设施多配套在中心区，外围棚户区缺乏公共服务设施的配套和基础设施的辐射
- 6) 无市政基础设施，公共服务设施匮乏，环境卫生状况差，严重影响县城面貌

(二) 建设内容和规模

根据《关于印发2017年自治区城镇保障性安居工程建设的计划的通知》及鄯善县2018年棚改计划，本项目棚户区改造为2064套，安置方式均采用货币补偿的方式，货币补偿2064套。鄯善县



2018年棚户区（城中村）改造项目涉及拆迁房屋2064套，棚户区地上建筑总建筑面积23.3611万平方米，占地面积67.716万平方米，空地面积45.9205万平方米，补偿方案采用货币化安置的方式。项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。

（3）项目建设期

项目建设期1年。

（4）项目单位

鄯善县住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

（1）项目总投资

项目建设总投资100306.08万元。其中：货币化补偿资金95767.11万元，预备费1087.21万元，棚户区改造前期费791.76万元；建设单位管理费700万元，建设期利息1960万元。

资金来源为：项目总投资100306.08万元，其中项目发行政府棚户区改造专项债券30000万元，剩余部分申请银行贷款资金70306.08万元。

（2）融资方案

项目总投资100306.08万元；

项目融资方案：申请政府专项债券资金30000万元，剩余部分申请银行贷款资金70306.08万元。

三、项目收益情况测算

项目经济效益评价计算期为10年，其中建设期1年

（一）主要现金流入

项目实施后主要现金流入是棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让返还收入。该项目实施后，腾空土地由鄯善县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由鄯善县财政局将土地出让返还收入及时存入鄯善县住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户，专项用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（二）出让土地规模



根据且末县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积约1015.8亩（67.716万平米），项目实施后，扣除道路绿化等公共设施共计占地65.8亩，可形成国有可出让建设用地950亩，用地性质均为一、二级居住用地

（三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为950亩，土地级别为一、二级居住用地，土地出让计划在项目实施后9年出让完毕

（四）土地出让收入

根据近三年鄯善县居住及商业用地平均价格为50万元/亩，该项目拆迁并完善配套设施后，出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的一、二级用地出让价格为50万元/亩

1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入 = 950×50 万元/亩，为47500万元。计算得土地出让收入为47500万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

2、土地出让返还收入

本项目土地出让返还收入 = 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 = $47500 - 257.68 - 1960 = 45282.32$ 万元。

本项目预期收益合计为45282.32万元，与项目的（发债资金30000万元）相比，完全覆盖项目发债资金

四、项目成本情况测算

1、还款资金来源

本项目还款来源即本项目腾空土地出让所产生的土地出让收益资金

2、还款能力分析按照国家相关政策规定，项目建设期不还本只付息，项目计算期各年还本付息，根据项目还款情况分析得出本次拟申请发行专项收益债券资金30000万元，年利率依据相关政策要求及规定按3.5%执行，发行期10年（建设期1年），即 $30000 \times 0.035 \times 10 + 30000 = 40500$ 万元，该项目本金加利息为40500万元，根据项目收益分析该项目实际为收益45282.32万



元。建设年偿还本金、利息最大还款额度为4050万元，10年还本付息合计40500万元，通过计算说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还发债资金，十年内全部还清发债资金。

五、项目融资与收益平衡结论

(1) 项目总投资100306.08万元；其中申请政府专项债券资金30000万元，剩余地方自筹。

(2) 本项目预期收益合计为45282.32万元，与项目的总投资100603.08万元（发债资金30000万元）相比，项目预期收益完全覆盖项目总投资以及发债资金，财务方案上可行

(3) 项目每年的偿债保证比大于1.2，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还发债资金，十年内全部还清发债资金。

(4) 社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进且末县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。



鄯善县住房和城乡建设局

2018年8月7日印发

