

哈密市伊州区棚户区改造专项债券 项目收益与融资平衡方案

新疆驰远天合有限责任会计师事务所

二〇一八年七月

目录

一、项目概况.....	2
1.1 项目名称.....	2
1.2 地块区位.....	2
1.3 项目建设规模及内容.....	2
1.4 总投资与资金筹措.....	5
1.5 项目收益与还款来源.....	5
二、项目重大经济社会效益分析.....	6
2.1 项目建设背景.....	6
2.2 项目实施的合理性.....	7
2.3 项目实施的意义.....	8
2.4 项目实施的必要性.....	9
三、 主要政策依据.....	10
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	11
4.1 棚户区改造项目预期成本.....	11
4.2 棚户区改造项目预期收益.....	13
4.3 棚户区改造项目融资平衡情况.....	22
附表一.....	23
附表二.....	24
附表三.....	25
附表四.....	26

一、项目概况

1.1 项目名称

项目名称：哈密市伊州区棚户区改造专项债项目（以下简称“本项目”或“项目”）

1.2 地块区位

本次棚户区改造专项债券对应项目（以下简称“本项目”）位于哈密市伊州区，其中：2017 年棚改项目包括西部片区棚户区、向阳路片区棚户区、老城片区棚户区、湿地公园两侧片区棚户区、人民路大桥南侧片区棚户区和建设东路大桥南侧片区棚户区改造项目；2018 年棚改项目包括上阿牙、东环路（新四中段）区域棚户区、中阿牙区域棚户区、天山南路以东，中山路以北区域棚户区、饭店路两侧区域棚户区、西郊路以北区域棚户区、新民六路南侧区域棚户区、西部区域棚户区、八一路、军民巷区域棚户区、人民路西延棚户区、东河坝西侧棚户区、内环路棚户区、北郊路化工厂棚户区、北关新市场棚户区东河区良种场棚户区改造项目。

1.3 项目建设规模及内容

本项目棚户区改造计划户数为 3,505 户，拆迁范围内的土地性质为国有土地。安置方式均采用纯货币化补偿方式，其中纯货币补偿户数共计 3,505 户。

本项目拆迁范围内拆迁建筑为住宅及附属建筑，计划拆迁占地面

积 5,679.55 亩,计划拆迁户数 3,505 户,涉及拆迁人数 14,020 人,总建筑面积约为 502,616.00 平方米。房屋征迁规模整体规模详见下表:

伊州区棚户区改造专项债项目计划征收规模

年份(年)	户数(户)	人数(人)	建筑面积(平方米)	占地面积(亩)
2017	1175	4700	235,000.00	2,585.74
2018	2330	9320	267,616.00	3,093.81
合计	3505	14020	502,616.00	5,679.55

按年度以及片区分布情况如下:

2017 年棚户区改造专项债项目计划征收规模

序号	棚改区域	范围	户数	人数	建筑面积(平方米)	占地面积(亩)
1	西部片区棚户区(包含西区、人民路西延、西郊路、新民六路南侧)	西部片区,新民六路南侧,天山南路西侧、人民路北侧	417	1668	83,400	1,385.50
2	向阳路片区棚户区改造征收项目	向阳东路南侧	151	604	30,200	196.30
3	老城片区棚户区(包含民主巷、东菜园片区、西菜园、文化西路、北关新市场、上阿牙)	鲁能学校以北、建国南路以西、中山南路以东,中华路以东,人民路大桥以南片区,上阿牙片区	222	888	44,400	444.00
4	湿地公园两侧片区(包含健身广场、东河坝西侧、人民公园西侧)	天山南路西侧、人民路北侧	130	520	26,000	116.94
5	人民路大桥南侧片区	人民路大桥南侧	121	484	24,200	242.00
6	建设东路大桥南侧片区	天山南路西侧、人民路北侧	134	536	26,800	201.00
	合计		1175	4700	235,000	2,585.74

2018 年棚户区改造专项债项目计划征收规模

序号	棚改项目	范围	户数	人数	建筑面积 (平方米)	占地面积 (亩)
1	上阿牙、东环路(新四中段)区域棚户区	上阿牙路以南, 建国南路东侧	177	708	20,532	271.04
2	中阿牙区域棚户区	中阿牙路以南, 建国南路东侧	208	832	24,128	220.00
3	天山南路以东, 中山路以北区域棚户区	天山南路以东, 中山路以北, 广东路以南, 环城路以西	224	896	25,984	107.53
4	饭店路两侧区域棚户区	建设东路以南, 人民公园西侧	365	1,460	42,340	150.25
5	西郊路以北区域棚户区	环城路以西, 七一路以东	173	692	20,068	184.61
6	新民六路南侧区域棚户区	新民六路以南, 七一路以东	154	616	17,864	105.68
7	西部区域棚户	新民六路以南片区	225	900	26,100	1,365.00
8	八一路、军民巷区域棚户区	八一路以东, 天山北路以西	62	248	7,192	19.68
9	人民路西延棚户区	环城路以西, 七一路以东	60	240	6,960	45.00
10	东河坝西侧棚户区	中阿牙路以南, 建国南路以东, 东环路以西	12	48	1,392	9.83
11	内环路棚户区	哈罗路以东, 回城乡以南	226	904	26,216	520.00
12	北郊路化工厂棚户区	惠家园以东, 北郊路以北	260	1,040	28,600	55.74
13	北关新市场棚户区	中华路以西, 滨河路以东	136	544	14,960	29.16
14	东河区良种场棚户区	吾尔达村片区	48	192	5,280	10.29
合计			2,330	9,320	267,616	3,093.81

1.4 总投资与资金筹措

1.4.1 征收总投资

本项目征收总投资 160,262.88 万元，其中：货币拆迁补偿费用为 150,784.80 万元，占征收总投资的 94.09%，搬迁奖励费用为 7,010.00 万元，占征收总投资的 4.37%，评估测量费用 911.30 万元，占征收总投资的 0.57%，征收施工费用为 1,206.28 万元，占征收总投资的 0.75%，搬家费用为 350.50 万元，占征收总投资的 0.22%。

1.4.2 建设期（拆迁期）利息

本项目计划专项债券融资 130,000 万元，融资年期 10 年，债券利率拟为 4.50%，建设期（拆迁期）利息合计为 5850 万元。

1.4.3 资金筹措

项目总投资 166,112.88 万元（含拆迁期利息），其中专项债券融资 130,000 万元，占项目总投资的 78.26%；自筹资金 36112.88 万元，占项目总投资的 21.74%。

1.5 项目收益与还款来源

本项目收益来自于哈密市伊州区棚户区分区拆迁后腾空地块的出让收入，并以此收入作为专项债还本付息的还款来源。

二、项目重大经济社会效益分析

2.1 项目建设背景

加快城市棚户区改造，是保障性安居工程建设的重要内容，是扩

内需、保增长、惠民生的重要措施。加快棚户区改造步伐，尽快改善棚户区居民的居住条件，对进一步改善低收入居民的住房条件，保障居民生命财产安全，提高城市抗震防灾综合能力，改善城市风貌，促进经济和社会各项事业又快又好发展具有重大的现实意义。

自实施住房制度改革以来，新疆维吾尔自治区城市住房建设持续快速发展，以经济适用住房(安居工程)、廉租住房、解危解困住房、住房公积金等为主要内容的住房保障制度建设力度不断加大，保障水平进一步提高，城市居民住房条件得到明显改善。但是城市住房保障制度建设相对滞后，主要是廉租住房保障范围小、覆盖面低，城市低收入家庭住房仍然比较困难，为了贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发[2007]24号)的精神，自治区人民政府发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新政发[2007]73号)，切实解决城市低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城市住房保障体系，满足城市低收入家庭住房基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

住房问题是城镇低收入家庭最迫切需要解决的问题，直接关系到这些家庭生活水平的提高和生活质量的改善，因而，建立完善的住房保障物质基础和保障制度，改善低收入家庭的居住条件，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措；是一项民心工程、稳定工程、德政工程，是关注民生、推进和谐社会建设的一件大事。

近年来，伊州区经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异。但存在一些基础配套设施落后、居住拥挤、功能及居住环境差的区域，

与绝大多数群众日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。同时这些危旧房的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使城市人居环境大打折扣。

本项目棚改区域基本都位于伊州区老城区，土地均为居住用地，拆迁建筑物使用年限较长，建筑使用年限均超过 30 年，多数房屋由于建设标准低，户均面积狭小，加之年久失修，基本上已成为危旧房屋，存在居住安全隐患；区域内居住人口复杂，多为流动人口，基本无排水、集中供暖等配套设施，因而排水不畅、阴暗潮湿、乱搭乱建、乱堆垃圾，烧饭取暖用煤，冬不保暖，夏不挡风遮雨，环境污染十分严重；同时区域内道路狭窄，无法硬化，雨天泥泞不堪；给人民群众生活带来安全隐患。也使土地资源得不到有效的利用。所以本次项目实施作为伊州区城镇保障性安居工程的一个重要组成部分，已经势在必行。

2.2 项目实施的合理性

（1）棚户区改造项目，使城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

（2）进行棚户区改造，盘活项目区域内的存量土地，实现土地的节约集约利用，节约了宝贵的土地资源。

（3）本项目棚户区改造区域内房屋建筑使用年限均超过 30 年，

使用年限较长，存在安全隐患、公共服务设施差、环境卫生差、建筑质量较差等问题，解决这些问题是城市在发展过程中的重要内容，改善棚户区环境，能够提高伊州区整体环境质量。

2.3 项目实施的意义

本项目的实施是贯彻党的十八大、十九大精神，全面建设小康社会的重要举措；是落实科学发展观，构建和谐社会的客观要求；是践行执政为民理念，惠及千家万户的民心工程。以科学发展观为统领，以改善人居环境、促进经济社会协调发展为目的，以人为本，统筹兼顾，精心组织，配套建设，高标准实施旧城棚户区改造，保障群众居住权益，提高群众生活质量，确保人民群众更大程度地共享改革发展成果，全面推进和谐哈密建设。

（1）项目的实施有利于贫困居民居住条件得到改善，居民居住面积增大。新型现代化的楼房配备了市政供暖设施和天然气设施，居民体会到生活品质提升，居住舒适。居民对社区环境质量，基础设施的满意度增加。

（2）项目的实施有助于贫困居民生活质量稳步提升，社会保障增强。政府增加了对低收入人群的保障，贫困居民经济状况有所改善，贫困户越来越少，而且社会保障覆盖范围不断扩大。

（3）项目的实施有效改善困难群众的住房条件，使得居民拥有新的生活环境，同时也改善了社会整体环境，促进社会和谐稳定，使得就业能力增强，自我创业意识增强，社区安全，居民素质提升。

2.4 项目实施的必要性

为落实中央的民生保障要求，进一步推动伊州区棚户区改造，解决居民安置已深入开展，现加大力度实施拆迁安置工作已迫在眉睫。

（1）项目的实施是维护社会稳定的需要

目前，本项目各项目区因建筑密度大、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棚户区。居住区内人员成分复杂、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。为此，伊州区的棚户区改造既是维护社会政治大局稳定、建设和谐哈密的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要。

（2）项目的实施改善民生构建和谐社会的需要

伊州区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。按照伊州区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，伊州区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，全面推进和谐伊州区建设，更将有利于城市的发展和繁荣。

（3）项目的实施是加快推进城镇化建设的需要

习近平总书记在党的十八大会议中强调“加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体

化。”城乡经济一体化发展是把农村和城市作为一个有机整体，使城乡发展能够有机融合，优势互补，互相促进。随着城镇化进程驶入快车道，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伊州区，将对伊州区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。

（4）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，伊州区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伊州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，将极大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为伊州区经济和社会发展营造了新的机遇。

综上所述，本项目的提出符合伊州区发展政策。通过加大伊州区棚户区改造的力度，维护社会稳定，形成优越的投资环境，促进伊州区社会经济的发展，从而带动伊州区经济的快速发展。

因此，本项目的实施是十分必要的、可行的。

三、主要政策依据

与发行棚户区改造专项债券相关的政策依据如下：

政策依据	文号
中华人民共和国预算法（2014 年修订）	2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过
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
国务院关于加强地方政府性债务管理的意见	国发（2014）43 号
财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见	财预（2015）225 号
财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知	财库[2015]83 号
财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知	财综[2015]57 号
财政部、住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知	财综[2016]11 号
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
财政部关于试点发展项目授予与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知	财预[2017]89 号
关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的通知	财库（2018）61 号
关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知	财预[2018]28 号

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 棚户区改造项目预期成本

4.1.1 项目拆迁成本测算依据

（1）评估测量费：棚户区改造中为评估拆迁补偿款预计产生评

估测量费用，根据哈密市伊州区评估测量费用市场行情，以单价为 2,600 元每户计算。

(2) 征收施工费：棚户区改造拆迁征收预计产生征收施工费用，根据哈密市伊州区征收施工费市场行情，以单价为 24 元每平方米计算。

(3) 按照《2015 年哈密市第十三次政府常务会议纪要》（哈市府办阅[2015]32 号）文件的规定，每户一次性支付 1,000 元搬迁补偿费。

(4) 按照《哈密市伊州区 2017 年棚户区改造房屋征收补偿安置方案》文件的规定，对签订协议的被征收户予以每户 10,000 元搬迁奖励以及 10,000 元大病补助。

(5) 按照《哈密市伊州区 2017 年棚户区改造房屋征收补偿安置方案》文件的规定，本次项目完全采用货币补偿方式，以 3,000 元/m² 进行补偿。

4.1.2 项目拆迁成本测算

本项目拆迁成本 160,262.88 万元，其中：货币拆迁补偿费用为 150,784.80 万元，占征收总投资的 94.09%，搬迁奖励费用为 7,010.00 万元，占征收总投资的 4.37%，评估测量费用 911.30 万元，占征收总投资的 0.57%，征收施工费用为 1,206.28 万元，占征收总投资的 0.75%，搬家费用为 350.50 万元，占征收总投资的 0.22%。具体成本测算情况如下：

伊州区棚户区改造专项债项目拆迁成本测算

单位：万元

年份	评估测量费	征收施工费	搬家费	搬迁奖励	货币拆迁补偿	合计
2017 年	305.50	564.00	117.50	2,350.00	70,500.00	73,837.00
2018 年	605.80	642.28	233.00	4,660.00	80,284.80	86,425.88
合计	911.30	1,206.28	350.50	7,010.00	150,784.80	160,262.88

分年度拆迁测算成本如下：

2017 年伊州区棚户区改造专项债项目拆迁成本测算

费用项目	单价	单价释义（根据规划说明书）	户数（户）或面积（m ² ）	费用（万元）
评估测量费	2,600	2600 元/户	1,175.00	305.50
征收施工费	24	24 元/平米	235,000.00	564.00
搬家费	1,000	1000 元/户	1,175.00	117.50
搬迁奖励	20,000	（10000 元奖励+10000 元大病补助）/户	1,175.00	2,350.00
货币拆迁补偿	3,000	3000 元/平米	235,000.00	70,500.00
合计				73,837.00

2018 年伊州区棚户区改造专项债项目拆迁成本测算

费用项目	单价	单价释义（根据规划说明书）	户数（户）或面积（m ² ）	费用（万元）
评估测量费	2,600	2600 元/户	2,330.00	605.80
征收施工费	24	24 元/平米	267,616.00	642.28
搬家费	1,000	1000 元/户	2,330.00	233.00
搬迁奖励	20,000	（10000 元奖励+10000 元大病补助）/户	2,330.00	4,660.00
货币拆迁补偿	3,000	3000 元/平米	267,616.00	80,284.80
合计				86,425.88

4.2 棚户区改造项目预期收益

4.2.1 腾空土地规模

本项目预计腾空土地 5,679.55 亩，按照《城市用地分类与规划建设用地标准》规定，用于公共绿化及城市公共服务设施用地占腾空土地的 20%，本项目预计可用于出让的土地面积为 4,543.64 亩。

4.2.2 腾空土地出让计划

本项目可用于出让土地面积为 4,543.64 亩（占腾空土地 80%），土地出让计划在项目实施后 8 年等额出让完毕。

4.2.3 项目征收区域地价确定

（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）待估宗地地价分析

1) 哈密市伊州区基准地价信息如下：

哈密市伊州区城区基准地价表

单位：元/平方米

用途\土地级别	一级	二级	三级	四级	五级
---------	----	----	----	----	----

商业用地	1,275	921	644	394	262
住宅用地	795	592	420	335	240
工业用地	504	410	304	234	175

(注：数据来自哈密市国土资源局)

2) 哈密市伊州区近两年临近本项目地块市场成交信息如下：

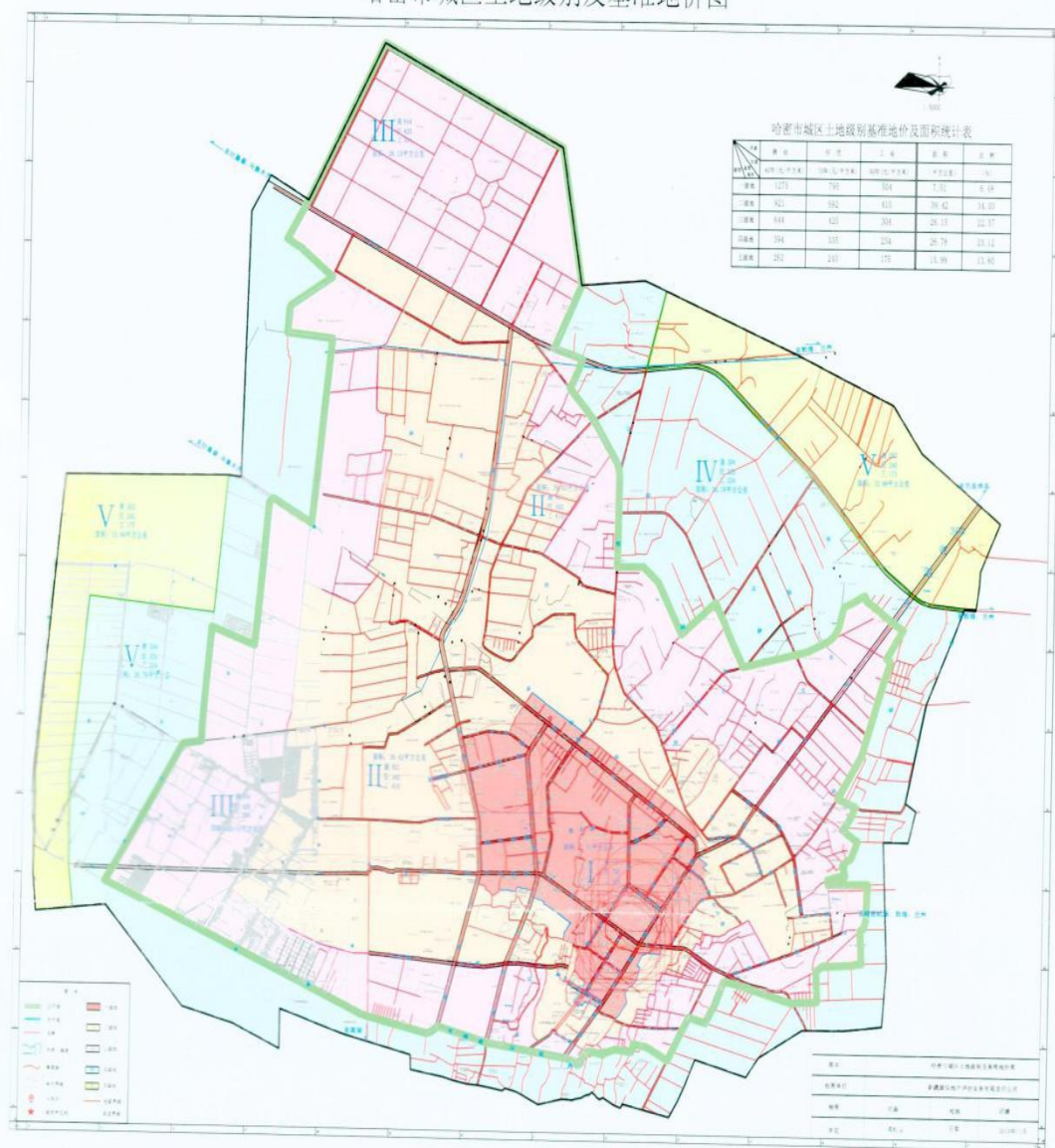
哈密市伊州区近两年临近本项目地块市场成交明细

序号	地块区域	成交价（万元）	面积（公顷）	单价（万元/亩）
1	哈密市区以南、建国南路西侧、大十字商业街东侧、解放东路南侧	1,089.44	0.73	99.90
2	环城路西侧、人民路南侧	2,884.01	1.92	99.90
3	向阳路东延	1,600.74	0.89	119.88
4	哈密市经七路东侧、纬五路南侧、人民路北侧	2,112.82	2.07	67.93
5	中华路西侧、肃州寺南侧	1,826.34	1.24	97.90
6	西部片区纬五路南侧、七一路西侧	868.67	0.89	64.94
7	新民五路南侧、建设西路以北、潞安煤化工小区以东	791.95	0.71	73.83
8	新民六路北侧、纬四路南侧、经一路东侧	1,817.80	2.20	54.95
9	西区人民路北侧、经九路西侧	2,659.85	2.61	67.93
10	西区纬四路南侧、经六路东侧	3,944.22	4.17	62.94
11	西区纬五路北侧、经六路东侧	4,357.94	4.47	64.94
12	西区新民五路南侧、经六路东侧	3,193.52	4.26	49.95
13	西部片区人民路北侧、经九路东侧	642.13	0.62	68.92
14	广东路北侧	1,130.81	0.58	130.54
15	西部片区纬五路南侧七一路西侧	1,396.61	1.21	76.92

(注：数据来自中国土地网)

3) 哈密市伊州区土地地级划分情况如下图所示：

哈密市城区土地级别及基准地价图



(注: 图表来自哈密市国土局)

3) 待估宗地分析结果

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考伊州区政府发布的基准地价以及临近地块近两年年成交明细，综合分析了伊州区各类用地成交价格，拟定本项目用于出让的土地为综合用地，按照市场比较法，取一级地价 70 万每亩，二级地价 50 万每亩，三级地价 35 万每亩。

4.2.4 本项目腾空土地出让挂牌收入测算

根据上述地价确定分析，本项目按年度、区域测算腾空土地出让收入如下：

2017 年棚户区改造专项债项目腾空土地出让收入测算

序号	棚改区域	范围	占地面积 (亩)	可出让面积 (亩)	地级	地价 (万元/亩)	土地出让收入(万元)
1	西部片区棚户区 (包含西区、人民路西延、西郊路、新民六路南侧)	西部片区,新民六路南侧,天山南路西侧、人民路北侧	1,385.50	1,108.40	2	50	55,420.00
2	向阳路片区棚户区改造征收项目	向阳东路南侧	196.30	157.04	1	70	10,992.80
3	老城片区棚户区 (包含民主巷、东菜园片区、西菜园、文化西路、北关新市场、上阿牙)	鲁能学校以北、建国南路以西、中山南路以东,中华路以东,人民路大桥以南片区,上阿牙片区	444.00	355.20	1	70	24,864.00
4	湿地公园两侧片区 (包含健身广场、东河坝西侧、人民公园西侧)	天山南路西侧、人民路北侧	116.94	93.55	1	70	6,548.64
5	人民路大桥南侧片区	人民路大桥南侧	242.00	193.60	2	50	9,680.00
6	建设东路大桥南侧片区	天山南路西侧、人民路北侧	201.00	160.80	1	70	11,256.00
	合计		2,585.74	2,068.59			118,761.44

2018 年棚户区分改造专项债项目腾空土地出让收入测算

序号	棚改项目	范围	占地面积 (亩)	可出让面 积 (亩)	地级 (级)	地价 (万元 /亩)	土地出让收入 (万元)
1	上阿牙、东环路 (新四中段) 区 域棚户区	上阿牙路以南, 建国南路东侧	271.04	216.83	2	50	10,841.60
2	中阿牙区域棚户 区	中阿牙路以南, 建国南路东侧	220.00	176.00	2	50	8,800.00
3	天山南路以东, 中山路以北区域 棚户区	天山南路以东, 中山路以北,广 东路以南,环城 路以西	107.53	86.02	2	50	4,301.20
4	饭店路两侧区域 棚户区	建设东路以南, 人民公园西侧	150.25	120.20	1	70	8,414.00
5	西郊路以北区域 棚户区	环城路以西,七 一路以东	184.61	147.69	3	35	5,169.08
6	新民六路南侧区 域棚户区	新民六路以南, 七一路以东	105.68	84.54	2	50	4,227.20
7	西部区域棚户	新民六路以南 片区	1,365.00	1,092.00	2	50	54,600.00
8	八一路、军民巷 区域棚户区	八一路以东,天 山北路以西	19.68	15.74	1	70	1,102.08
9	人民路西延棚户 区	环城路以西,七 一路以东	45.00	36.00	2	50	1,800.00
10	东河坝西侧棚户 区	中阿牙路以南, 建国南路以东, 东环路以西	9.83	7.86	1	70	550.48
11	内环路棚户区	哈罗路以东,回 城乡以南	520.00	416.00	2	50	20,800.00
12	北郊路化工厂棚 户区	惠家园以东,北 郊路以北	55.74	44.59	2	50	2,229.60
13	北关新市场棚户 区	中华路以西,滨 河路以东	29.16	23.33	2	50	1,166.40
14	东河区良种场棚 户区	吾尔达村片区	10.29	8.23	3	35	288.12
合计			3,093.81	2,475.05			124,289.76

根据上述测算，本项目土地出让挂牌收入预计为 243,051.20 万元。

4.2.5 土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费情况及分析

(1) 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 0.5%，合计 1,215.26 万元。

(2) 用于农业土地开发的土地出让金

《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综[2004]49 号）文规定，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。

出让地块位于伊州区对应所在地征收级别为十一等，土地收益标准 35 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%。

土地出让金用于农业土地开发资金

$$= 4,543.64 \times 666.67 \times 35 \times 20\% / 10000 = 2,120.38 \text{（万元）}$$

本项目土地出让金用于农业土地开发资金即 2,120.38 万元。

(3) 用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64 号）规定：从土地出让金净收益中提取 10%用于安排廉租住房保障资金的

规定。

项目区土地出让收入 243,051.20 万元扣除拆迁成本 160,262.88 万元及土地出让管理费 1,215.26 万元得到项目区土地出让净收益为 81,573.07 万元。

城市安置房建设资金=土地出让净收益×10%

$$=81,573.07 \times 10\% = 8,157.31 \text{（万元）}$$

本项目用于廉租房建设资金为 8,157.31 万元。

（4）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强水利改革发展的决定》提出从土地出让净收益中 10%用于水利建设。

水利建设资金=土地出让净收益×10%

$$=81,573.07 \times 10\% = 8,157.31 \text{（万元）}$$

本项目用于水利建设的土地出让金为 8,157.31 万元。

（5）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。

教育资金=土地出让净收益×10%

$$=81,573.07 \times 10\% = 8,157.31 \text{（万元）}$$

本项目用于教育资金的土地出让金为 8,157.31 万元。

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+用于城市廉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= 26,592.30 万元

4.2.6 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= 215,243.65 万元。本项目土地出让收入详细测算见附表一。

由附表一可知，本项目收益合计为 215,243.65 万元。

4.3 棚户区改造项目融资平衡情况

项目此次拟发行棚户区改造专项债券 13 亿元，假设债券期限 10 年，利率 4.50%进行计算，债券应还本付息 188,500 万元（详见附表二）。土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过项目资本金进行安排。

如附表二、附表三、附表四计算所示，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为 1.14 倍，项目收益可以覆盖融资成本，虽然保障程度一般，但仍有可变动的空间，资金无法偿还风险较低。

附表一、伊州区棚改土地出让收入（扣除土地出让金相关代缴税费净收益）

单位：万元

项目	合计	计算期（年）							
		2	3	4	5	6	7	8	9
土地出让收入	243,051.20	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40
出让比例	80%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
出让总量	4,543.64	567.96	567.96	567.96	567.96	70.99	70.99	70.99	70.99
居住用地出让收入	243,051.20	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40
单价（万元/亩）	53.49	53.49	53.49	53.49	53.49	53.49	53.49	53.49	53.49
出让量	4,543.64	567.96	567.96	567.96	567.96	567.96	567.96	567.96	567.96
土地出让管理费（0.5%）	1,215.26	151.91	151.91	151.91	151.91	151.91	151.91	151.91	151.91
土地出让金相关代缴税费	26,592.30	3,324.04	3,324.04	3,324.04	3,324.04	3,324.04	3,324.04	3,324.04	3,324.04
土地收益标准（元/平方米）		35	35	35	35	35	35	35	35
用于农业土地开发的土地出让金	2,120.38	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05	265.05
用于城市廉租房建设的土地出让金	8,157.31	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66
用于水利建设的土地出让金	8,157.31	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66
用于教育资金的土地出让金	8,157.31	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66	1,019.66
扣除土地出让金相关代缴税费净收益	215,243.65	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46	26,905.46

附表二、借款还本付息计划表（单位：万元）

序号	名称	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	银行 1												
1.1	期初借款余额			130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00
1.2	当期借款	130,000.00	130,000.00		-	-	-	-					
1.3	当期应计息	58,500.00		5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
1.4	当期还本付息	81,900.00	-	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
1.5	其中：还本	130,000.00											130,000.00
1.6	总付息	58,500.00	-	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
	其中，建设期利息	5,850.00		5,850.00									
	其中，贷款利息	52,650.00			5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
1.7	期末借款余额		130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	-

附表三、项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	现金流入	243,051.20	-	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40
1.1	土地出让收入	243,051.20	-	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40
1.2	补贴收入	-									
1.3	可用性付费	-									
1.4	回收流动资金	-									
1.5	增值税减免	-									
2	现金流出	194,102.72	73,837.00	95,774.61	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73
2.1	建设投资	166,112.88	73,837.00	92,275.88	-	-			-	-	-
2.2	流动资金	-									
2.3	土地出让代扣税费等	27,989.84	-	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73
2.5	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6	维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量(1-2)	48,948.48	-73,837.00	-65,393.21	26,882.67	26,882.67	26,882.67	26,882.67	26,882.67	26,882.67	26,882.67
4	累计净现金流量	-141,273.02	-73,837.00	-139,230.21	-112,347.54	-85,464.87	-58,582.20	-31,699.53	-4,816.86	22,065.81	48,948.48
5	净现金流量现值	14,522.25	-70,657.42	-59,882.52	23,557.19	22,542.77	21,572.03	20,643.09	19,754.15	18,903.49	18,089.47
6	累计净现金流量现值	-422,095.05	-70,657.42	-130,539.94	-106,982.74	-84,439.98	-62,867.95	-42,224.86	-22,470.71	-3,567.22	14,522.25
	项目投资财务内部收益率(%)		7.08%								
	项目投资财务净现值		¥14,522								

附表四、资本金现金流量表（单位：万元）

序号	名称	合计	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	现金流入	243,051.20	-	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	-	-
1.1	营业收入	243,051.20	-	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	30,381.40	-	-
2	现金流出	252,602.72	15,131.44	30,330.17	9,348.73	9,348.73	9,348.73	9,348.73	9,348.73	9,348.73	9,348.73	5,850.00	135,850.00
2.1	项目资本金	36,112.88	15,131.44	20,981.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2	借款本金偿还	130,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,000.00
2.3	借款利息支付	58,500.00	-	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00	5,850.00
2.4	经营成本	27,989.84	-	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	3,498.73	-	-
2.5	营业税金及附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7	所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	净现金流量(1-2)	-9,551.52	-15,131.44	51.23	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	-5,850.00	-135,850.00
	所得税前净现金流量	-9,551.52	-15,131.44	51.23	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	21,032.67	-5,850.00	-135,850.00
	资本金财务内部收益率(%)		65.59%										
	所得税前资本金财务内部收益率(%)		1.60%										
	资本金财务净现值(税后)		¥11,584										

