

باركول قازاق اۆتونوميالى اۋدانىدىق
تۇرعىن ۇي جانە قالا- قىستاق قۇرىلىس مەكەمەسىنىڭ حۇجاتى

巴里坤哈萨克自治县 住房和城乡建设局文件

巴住建字【2018】132 号

签发：刘利忠

巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券收益平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券棚户区改造征收共涉及 13 个区域，总改造占地面积 678733 平方米，建筑面积 306009 平方米，总改造户数 2082 户，建筑结构为砖混结构平房。项目计划总投资为 23457.00 万元，自筹解决 3457 万元，占总投资的 14.74%；申请政府专项债券资金 20000 万元，占总投资的 85.26%。（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，

人均居住面积小，80%建设于上世纪六、七十年代，房屋质量差，土地利用率低下。

(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) 房屋权属模糊，棚户区多为自建房，产权不明晰，临时建筑、私自乱搭乱建建筑较多，且过于密集，建筑质量较差。

(6) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。供水、排水、供热、消防等设施达不到规定标准或存在严重安全隐患，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。

(7) 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

本项目建设内容共涉及 27 项，涵盖从 2015~2018 年计划进行棚户区改造未执行的棚改工程。项目建设内容包括：1、巴里坤县 2018 年棚户区改造；2、巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-城东安置新区 17、18#楼；3、巴里坤县 2017 年

棚户区改造建设项目-城东安置新区 25、29#楼；4、巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-满城友好巷 1-5#楼(总投资 2299 万元)；5、巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-县医院西侧 3-7#楼；6、巴里坤县棚户区老旧小区改造项目；7、巴里坤县南关东路棚户区改造回购安置房建设项目；8、巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—北辰丽苑棚改设施配套项目；9、巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—汉城花苑棚改设施配套项目；10、巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—地藏寺棚改设施配套项目；11、巴里坤县棚户区改造片区征收补偿（王家巷、刘家巷 7 户、草原宾馆征收补偿）项目；12、回购巴里坤县北辰丽苑安置房建设项目；13、回购巴里坤县宜禾 29#商住楼建设项目；14、回购巴里坤县医院西侧商业安置用房 1、2#楼建设项目；15、回购巴里坤县新建财政局家属楼三层、四层、五层住宅楼 20 套建设项目；16、2015 年电厂棚改片区征收补偿项目（原轻工二厂车间、珍发氧气厂、耐火砖厂）；17、榆树巷、松峰书院棚改片区粮油收购储运公司征收搬迁项目；18、棚改区域配套项目（管网维修、街道绿化、硬化、生态湖加固维修、电力迁移）；19、2016 年棚户区改造建设项目（宜禾小区 21#、22#楼及附属设施）；20、2016 年棚户区改造建设项目；21、回购巴里坤县城东新区宣泽门商业街商业楼建设项目；22、2015-2016 年棚户区基础设施建设项目（城东安置新区、友好巷、宜禾小区道路、供暖、供排水、北门市场西侧道路）；23、棚改区域污水处理设施建设项目；24、棚户区基础

设施路灯建设及亮化维修；25、棚改区域绿化改造；26、北南关东路棚户区改造外网配套设施；27、城市双修规划编制、北门环岛雕塑。

项目棚户区改造征收共涉及 13 个区域，总改造占地面积 678733 平方米，建筑面积 306009 平方米，总改造户数 2082 户，建筑结构为砖混结构平房。

（三）项目建设期

项目建设期 1 年。

（四）项目单位

巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局。

二、项目总投资及融资方案

（一）项目总投资

项目总投资为 23457.00 万元，其中：建设工程费 18958.00 万元，占项目总投资的 80.82%；安装工程费 3974.00 万元，占项目总投资的 16.94%；设备购置费 0.00 万元，占项目总投资的 0%；其他工程费用 55.00 万元占项目总投资的 0.23%；债券发行费用及利息 470.00 万元占项目总投资的 2.00%。

（二）资金筹措方式

项目总投资为 23457.00 万元，自筹解决 3457 万元，占总投资的 14.74%；申请政府专项债券资金 20000 万元，占总投资的 85.26%。

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、棚户区商业开发收入、剩余安置房出租收入。该项目实施后，腾空土地由巴里坤县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由巴里坤县财政局将土地出让返还收入及时存入巴里坤县住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户；同时将项目产生的棚户区商业开发收入、剩余安置房出租收入存入巴里坤县住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户。项目所有收入专项用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（二）出让土地规模及出让计划

根据且巴里坤县划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 1018.09 亩（即：678733 m²），项目实施后，可形成国有可出让建设用地 800 亩，用地性质均为二级商业用地。项目区可用于出让土地面积为 800 亩，土地级别为二级商业用地，土地出让计划在项目实施后 10 年出让完毕。

（三）项目收入构成

1、棚户区征收土地出让金测算：腾空土地面积 800 亩（其中 2015 年-2016 年可出让土地 260 亩，2017 年可出让土地 460 亩，2018 年可出让土地 80 亩），用地性质均为二级商业用地，根据近三年巴里坤县居住用地平均价格为 36.67 万元/亩，该项目拆迁并完善配套设施后，考虑到巴里坤县城用地紧张，近年土地出让价格持续上涨，本项目暂不考虑上涨因素，拟定本项目用于出让的二级用地出让价格为 36.67 万元/亩。以 36.67 万

元/亩出售，收入合计 29336.00 万元。

2、保守估计棚户区商业开发收入情况，并未考虑未来十年商业开发租金上涨的情况，棚户区商业开发项目出租测算：

①北门农贸市场：建筑面积 9442 平方米，以每年每平方 300.00 元出租，每年收入合计 283.26 万元；②历史街区：建筑面积 9661 平方米，以每年每平方 300.00 元出租，每年收入合计 289.83 万元。③总建筑面积 19103 平方米，每年收入总计 573.09 万元；十年收入 5730.90 万元。

3、剩余安置房屋出租测算：共计 150 套，以 500 元每月出租，共计每月收取 7.5 万元，每年收入合计 90 万元；十年收入 900.00 万元。

计算得总收入为 39792.00 万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

2、项目净收入

本项目预期收益合计为 31959.20 万元，与项目的总投资 23457.00 万元（发债资金 20000.00 万元）相比，完全覆盖项目总投资以及发债资金。

项目预期收入预测表 单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	土地出让收入	29336.00	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60
	出让比例		0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
1.1	住宅用地出让收入	29336.00	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60	2933.60
1.2	单价（万元/亩）	366.70	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67	36.67
1.3	出让量	800.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2	土地出让管理费 （0.2%）	58.70	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87	5.87
3	土地出让金相关代缴 税费	2943.20	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32	294.32
3.1	用于农业土地开发的 土地出让金	160.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
3.2	用于城市廉租房建设 的土地出让金	927.70	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77

3.3	用于水利建设的土地 出让金	927.70	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77
3.4	用于教育资金的土地 出让金	927.70	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77	92.77
4	扣除土地出让金相关 代缴税费净收益	26334.10	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41	2633.41
5	商品房出租收入	5730.90	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09	573.09
5.1	税金	1005.80	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58	100.58
5.1.1	增值税	286.50	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65	28.65
5.1.2	房产税	687.70	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77	68.77
5.1.3	附加税	31.50	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
5.2	扣除税金收入	4725.10	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51	472.51
6	保障房出租收入	900	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
7	总收入	31959.20	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93	3195.93

四、项目成本情况测算

（一）还款资金来源

本项目还款来源即本项目棚户区改造后形成可出让的国有建设用地出让返还收入、棚户区商业开发收入、剩余安置房出租收入。

（二）还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目在债券计算期各年付息、第十年一次性还本，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 20000.00 万元，年利率依据相关政策要求及规定按 4.5% 执行，发行期 10 年（建设期 1 年）。年偿还本金、利息最大还款额度为 20900.00 万元，10 年还本付息合计 29000.00 万元。通过计算，每年的偿债保证比均大于 1，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。详见下表。

项目还本付息表 单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
一	总收入	31959.20	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92	3195.92
二	还本付息	29000.00	900	900	900	900	900	900	900	900	900	20900
三	偿债备付率	1.10	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	3.55	0.15

五、项目融资与自收益平衡结论

（1）项目总投资为 23457.00 万元，自筹解决 3457 万元，占总投资的 14.74%；申请政府专项债券资金 20000 万元，占总投资的 85.26%。

（2）本项目预期收益合计为 31959.20 万元，与项目的总

投资 23457.00 万元（发债资金 20000.00 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，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。

巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 30 日

巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局 2018 年 7 月 30 日印发
