

尼勒克县 2016 年棚户区（城中村）改造项目项目融资与自收益平衡方案

一、项目融资及资金筹措情况

尼勒克县 2016 年棚户区（城中村）改造项目总投资 22500 万元，其中拆迁补偿费 20343.0 万元，独立费用 299.2 万元，基本预备费 1857.8 万元。

本项目总投资 22500 万元，其中申请棚户区改造专项债券 6600 万元，自筹 15900 万元。

二、还本付息情况

本项目申请专项债券资金 6600 万元，申请债券期限 7 年（2019 年-2025 年）；棚户区改造专项债券利率暂按 4.5%；专项债券本金于到期年一次性偿还，利息每年偿还。债券期 7 年内，还本付息资金需 8679 万元。具体还本付息资金需求见下表：

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	
年度		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
年初债券余额		6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600
偿还本金									0	
年末债券余额		6600	6600	6600	6600	6600	6600	6600	0	
支付利息		0	297	297	297	297	297	297	297	2079
利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
还本付息		0	297	297	297	297	297	297	6897	8679

三、还本付息资金来源情况

尼勒克县 2016 年棚户区（城中村）改造项目主要对尼勒克县城区内的 2 个棚户区进行改造，本次改造的棚户区总占地面积约 396.6 亩；具体情况如下：

序号	棚户区名称	范围	棚户区现状占地面积
----	-------	----	-----------

			商业用地	住宅用地	合计
1	一号棚户区	1号棚户区为解放路棚户区，位于解放路两侧。	45.6	258.8	304.4
2	二号棚户区	2号棚户区为幸福路棚户区，位于唐布拉路东侧与团结路北侧交汇处，幸福路以东文化路两侧。	13.8	78.4	92.2
合计			59.4	337.2	396.6

土地出让预计在 2019 年完成，出让面积 396.6 亩，出让总收入为 22803.6 万元。具体情况如下：

序号	地块编号	用地性质	地块面积 (亩)	出让价格 (万元/亩)	出让收入 (万元)
1	1号棚户区				
1.1	住宅用地	住宅	258.8	56	14492.8
1.2	商业用地	商业	45.6	66	3009.6
2	2号棚户区				0
2.1	住宅用地	住宅	78.4	56	4390.4
2.2	商业用地	商业	13.8	66	910.8
合计			396.6		22803.6

四、自收益平衡情况

尼勒克县 2016 年棚户区（城中村）改造项目根据原棚户区出让土地所处的地理位置、交通条件、周边配套公共服务设施的情况，以及空置地拆迁量、城市建设配套费用，参考周边土地出让的基准价格综合考虑项目用地升值潜力、基础设施配套等因素测算，整理土地出让金取近 5 年尼勒克县商业住宅用地出让均价，出让土地收入为 22803.6 万元。

在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券还本付息支出。专项债券的资金覆盖率可达到 2.63 倍，期末项目累计净现金结余

14124.6 万元。见下表：

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	合计
年度	2016-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
现金流量预测表										
现金流入										
资本金流入										0
债券资金流入		6600								6600
其他资金流入	15900									15900
土地出让现金净流入			22803.6							22803.6
现金流入总额	15900	6600	22803.6	0	0	0	0	0	0	45303.6
现金流出										
建设期资金流出	15893.4	6600								22493.4
运营期现金流出										0
债券发行费用		6.6								6.6
债券还本付息		0	297	297	297	297	297	297	6897	8679
现金流出总额	15893.4	6606.6	297	297	297	297	297	297	6897	31179
现金净流量										
当年项目现金净流入	6.6	-6.6	22506.6	-297	-297	-297	-297	-297	-6897	
期末项目累计现金结存额	6.6	0	22506.6	22209.6	21912.6	21615.6	21318.6	21021.6	14124.6	
评价偿债覆盖率	2.63									

尼勒克县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 9 日

尼勒克县2017棚户区改造建设项目融资与自收益平衡方案

一、项目融资及资金筹措情况

尼勒克县 2017 年棚户区改造建设项目总投资 75000 万元。其中建筑工程费 6952.1 万元,安装工程费 5757 万元,征迁补偿费 53831.4 万元,其他费 1641.3 万元,基本预备费 6818.2 万元。

本项目总投资 75000 万元,其中申请棚户区改造专项债券 16600 万元,自筹 58400 万元。

二、还本付息情况

本项目申请专项债券资金16600万元,申请债券期限10年;棚户区改造专项债券利率暂按4.5%;专项债券本金于到期年一次性偿还,利息每年偿还。债券期10年内,还本付息资金需24070万元。具体还本付息资金需求见下表:

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
年初债券余额		16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	0
偿还本金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16600	16600
年末债券余额		16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	16600	0	
支付利息		0	747	747	747	747	747	747	747	747	747	747	7470
利率		4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
还本付息		0	747	747	747	747	747	747	747	747	747	17347	24070

三、还本付息资金来源情况

尼勒克县 2017 年棚户区改造建设项目主要对尼勒克县城区内的 6 个棚户区进行改造,本次改造的棚户区总占地面积约 1103.4 亩。

本次棚户区改造范围、现状用地面积如下所述:

序号	棚户区名称	范围	棚户区现状占地面积
----	-------	----	-----------

			商业用地	住宅用地	合计
1	1号棚户区	滨河路		234	234
2	2号棚户区	文化路	12.6	78	90
3	3号棚户区	西环路		210	210
4	4号棚户区	多尔布津		178.8	178.8
5	5号棚户区	喀什路		354	354
6	6号棚户区	迎宾路		36	36
合计			12.6	1090.8	1103.4

本项目可用于出让 1103.4 亩土地出让预计在 2020 年完成，
 出让总收入为 **78188** 万元。
 具体情况如下：

序号	地块编号	用地性质	地块面积	出让价格	出让收入（万元）
			（亩）	（万元/亩）	
1	1号棚户区	住宅	234	70.7	16543.8
2	2号棚户区				
2.1	住宅用地	住宅	78	70.7	5514.6
2.2	商业用地	商业	12.6	84.8	1068.5
3	3号棚户区	住宅	210	70.7	14847.0
4	4号棚户区	住宅	178.8	70.7	12641.2
5	5号棚户区	住宅	354	70.7	25027.8
6	6号棚户区	住宅	36	70.7	2545.2
合计			1103.4		78188

四、自收益平衡情况

尼勒克县 2017 年棚户区改造建设项目腾空出让土地所处的地理位置、交通条件、周边配套公共服务设施的情况，以及空置地拆迁量、城市建设配套费用，参考周边土地出让的基准价格综合考虑项目用地升值潜力、基础设施配套等因素测算，整理土地出让金取近 5 年尼勒克县商业住宅用地出让均价，出让土地收入为 78188 万元。

在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券还本付息支出。

专项债券的资金覆盖率可达到 3.25 倍，期末项目累计净现金结余

54118 万元。见下表：

专项债券期限			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
现金流量模拟测算表													
现金流入													
资本金流入													0
债券资金流入		16600											16600
其他资金流入	19500	19500	19400										58400
土地出让现金净流入				78188									78188
现金流入总额	19500	36100	19400	78188									153188
现金流出													
建设期资金流出	19483.4	36100	19400										74983.4
运营期现金流出													0
债券发行费用		16.6											16.6
债券还本付息		0	747	747	747	747	747	747	747	747	747	17347	24070
现金流出总额	19483.4	36116.6	20147	747	747	747	747	747	747	747	747	17347	99070
现金净流量													
当年项目现金净流入	16.6	-16.6	-747	77441	-747	-747	-747	-747	-747	-747	-747	-17347	
期末项目累计现金结存额	16.6	0	-747	76694	75947	75200	74453	73706	72959	72212	71465	54118	
评价偿债覆盖率	3.25												

尼勒克县住房和城乡建设局

2018年7月9日