

巴州库尔勒市幸福城2017年棚户区（城中村） 改造项目收益平衡方案

一、项目基本情况简介

库尔勒市幸福城2017年棚户区（城中村）改造项目位于库尔勒市幸福城片区，东至退水渠路，西至环城西路，北至天山西路，南至孔雀河北岸。该项目于2017年3月立项，建设年限为1年，项目计划投资25440万元，其中申请政府专项收益债券22000万元，申请上级专项补助1440万元，自筹资金2000万元，计划改造棚户区户数480户、南库大道、库铁大道及道路基础设施配套建设，由库尔勒市住房和城乡建设局具体负责实施。

二、项目收入情况测算

（一）还款资金来源分析

本项目的还款来自征收拆迁后土地的出让所得，本项目拟征收改造土地合计297.3亩，根据规划，剔出道路、绿化等公共设施用地77.86亩（道路占地28.75亩、绿化占地31.23亩、其他占地17.88亩），拆迁后可出让土地面积为219.44亩，占总征收改造土地的73.8%。

（二）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为219.44亩，土地级别为二级商住用地，土地出让计划在项目实施后三年出让完毕。

（三）出让土地价格分析

项目还款资金来源年度测算表

序号	项目	合计	计算期（年）		
			2	3	4
1	土地出让收入	37304.8	12435.5	12435.5	12433.8
	出让比例	100%	33.33%	33.33%	33.33%
	出让总量	219.44	73.15	73.15	73.14
1.1	居住用地出让收入	37304.8	12435.5	12435.5	12433.8
1.2	单价（万元/亩）		170	170	170
1.3	出让量	219.44	73.15	73.15	73.14
2	净收益	37304.8	12435.5	12435.5	12433.8

[illegible]

四、项目收益平衡结论性总结

通过现金流入计算，本项目总现金净流入为37304.8万元
大于债券还本付息31900万元，项目收益平衡。

库尔勒市住房和城乡建设局

2018年7月13日



