

焉耆县新桥路东侧棚户区改造项目收益平衡方案

一、项目收益情况

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，腾空土地由焉耆县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由焉耆县财政局将土地出让返还收入及时存入焉耆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

根据焉耆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282亩，项目实施后可形成国有可出让建设用地 282 亩，用地性质均为二级居住用地。

(三) 土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为282亩，土地级别为二级居住用地，土地出让计划在项目实施后2年出让完毕。

表1-3 土地出让计划

序号	土地出让年度	项目所在地	出让面积(亩)	备注
1	2018年	新桥路东侧片区	190	
2	2019年	新桥路东侧片区	92	
3				
4	合计		282	

(四) 土地出让收入

根据近 3 年焉耆县居住用地平均价格为 60 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二级用地出让价格为 72 万元/亩。

1. 土地挂牌出让估算

可得土地出让收入 = 282 亩 × 72 万元/亩，为 20304 万元。

计算得土地出让收入为 20304 万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

二、收益平衡和现金流测算

见附表 1

焉耆县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 27 日

附表 1 收益平衡和现金流测算 单位: 万元

专项债券期限	2018	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
现金流量预测表												
现金流入												
资本金流入												0
债券资金流入	10000											10000
其他资金流入	6000											6000
土地出让现金净流入	13880	6624										20304
现金流入总额	29880	6624										36304
现金流出												
建设期资金流出	16000											16000
运营期现金流出												0
债券发行费用	10											10
债券还本付息	225	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10225	14500
现金流出总额	16235	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10225	30510
现金净流量												
当年项目现金净流入	13445	6174	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-450	-10225	
期末项目累计现金结存额	13445	19619	19169	18719	18269	17819	17369	16919	16469	16019	5794	
评价偿债覆盖率	1.40											
专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
年度		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
年初债务余额	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
偿还本金												
年末债券余额	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
支付利息	225	450	450	450	450	450	450	450	450	450	225	4500
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	225	450	450	450	450	450	450	450	450	450	10225	14500