

چەرچەن ناھىيەلىك تۇرالغۇ ۋە شەھەر - يېزا قۇرۇلۇشى ئىدارىسى ھۆججىتى

且末县住房和城乡建设局文件

且住建发〔2018〕169号

签发人：滕磊

且末县欧吐拉艾日克片区2018年棚户区 改造项目收益平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

且末县 2018 年欧吐拉艾日克片区棚户区改造项目位于且末县欧吐拉艾日克村（欧吐拉艾日克村三组和一组、县运管站后、巡控大队南侧、玉城花苑西侧、客运站南侧至城市规划区南侧控制线和老油库片区）。项目占地面积 559290.00 m²，项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。征收房屋总建筑面积 20130.00 m²，其中土木结构 2013.00 m²，砖木结构 6039.00 m²、砖混结构 12078.00 m²。房屋建成时间为 1984 年，年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重

影响其生产生活条件和居住环境。

1、棚户区现状：

1) 棚户区面积大，流动人口多。

2) 棚户区整体改造规模大、难度高。

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。

2、存在的问题：

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，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) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。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。

6) 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

根据《关于印发 2017 年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》及且末县 2018 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 183 户。

安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数 183 户。

且末县欧吐拉艾日克片区 2018 年棚户区改造项目占地面积 559290.00 m²，项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。征收房屋总建筑面积 20130.00 m²，其中土木结构 2013.00 m²，砖木结构 6039.00 m²、砖混结构 12078.00 m²。

（3）项目建设期

项目建设期 1 年。

（4）项目单位

且末县住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

（1）项目总投资

项目总投资 5100.00 万元；其中房屋征收补偿安置费用 4667.41 万元，占项目总投资的 91.52%；其他费用 128.26 万元，占项目总投资 2.51%；基本预备费 191.83 万元，占项目总投资 3.76%；建设期发债资金利息 112.50 万元，占项目总投资 2.21%。

（2）融资方案

项目总投资 5100.00 万元；

项目融资方案：申请政府专项债券资金 5000.00 万元，地方配套 100.00 万元。

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。该项目实施后，腾空土地由且末县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由且末县财政局将土地出让返还收入及时存入且末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

根据且末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838.93亩（即：559290.00m²），项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施共计占地377.52 亩（道路占地83.89亩、绿化占地251.68亩、其他占地41.95亩），可形成国有可出让建设用地461.41 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461.41亩，土地级别为二级居住用地，土地出让计划在项目实施后9年出让完毕。

（四）土地出让收入

根据近三年且末县居住用地平均价格为34.33万元/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25.00万元/亩。

1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入=461.41 × 25.00万元/亩，为11535.25万元。计算得土地出让收入为11535.25万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

2、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

=11535.25-57.68-1874.48=9603.10万元。

土地出让预期收入计算表

单位：万元

项目	合计	计算期								
		2	3	4	5	6	7	8	9	10
土地出让收入	11535.25	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.25
出让比例	100.00%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
居住用地出让收入	11535.25	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.75	1281.25
单价(万元/亩)		25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.0
销售量	461.41	51.27	51.27	51.27	51.27	51.27	51.27	51.27	51.27	51.25
土地出让管理费(0.5%)	57.68	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41	6.41
土地出让金相关代缴税费	1874.48	208.28	208.28	208.28	208.28	208.28	208.28	208.28	208.28	208.2
土地收益标准(元/平方米)		15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
用于农业土地开发的土地出让金	92.28	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25	10.25
用于城市廉租房建设的土地出让金	594.07	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	65.98
用于水利建设的土地出让金	594.07	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	65.98
用于教育资金的土地出让金	594.07	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	66.01	65.98
土地出让管理费										
扣除土地出让金相关代缴税费净收益	9603.10	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1066.64

本项目预期收益合计为 9603.10 万元，与项目的总投资 5100.00 万元（发债资金 5000.00 万元）相比，完全覆盖项目总投资以及发债资金。

四、项目成本情况测算

1、还款资金来源

本项目还款来源即本项目腾空土地出让所产生的土地出让收

益资金。

2、还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目建设期不还本只付息，项目计算期各年还本付息，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 5000.00 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），建设期按半年计，建设期利息为 112.50 万元。年偿还本金、利息最大还款额度为 780.55 万元，10 年还本付息合计 6237.51 万元。

通过计算，每年的偿债保证比均大于 1.2，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。

项目还本付息计划表 单位：万元

专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合计
年度	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												0.00
债券资金流入	5000.00											5000.00
其他资金流入	100.00											100.00
土地出让现金净流入		1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1066.64		9603.12
现金流入总额	5100.00	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1067.06	1066.64		14703.12
现金流出												
建设期资金流出	5095.00											5095.00
运营期现金流出												0.00
债券发行费用	5.00											5.00
债券还本付息	0.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	5225.00	7250.00
现金流出总额	5100.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	225.00	5225.00	12350.00
现金净流量												
当年项目现金净流入	0.00	842.06	842.06	842.06	842.06	842.06	842.06	842.06	842.06	841.64	-5225.00	
期末项目累计现金结存额	0.00	842.06	1684.12	2526.18	3368.24	4210.30	5052.36	5894.42	6736.48	7578.12	2353.12	
评价偿债覆盖率	1.32											
专项债券期限		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
年初余额	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
偿还本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5000	5000
年底余额	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	0	
支付利息		225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	2250
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	225	225	225	225	225	225	225	225	225	5225	7250

五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 项目总投资 5100.00 万元；其中申请政府专项债券资金 5000.00 万元，地方配套 100.00 万元。

(2) 本项目预期收益合计为 9603.10 万元，与项目的总投资 5100.00 万元（发债资金 5000.00 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 1.2，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。

且末县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 23 日



且末县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 23 日印发
