

尉犁县 2018 年棚户区（城中村）改造 项目收益平衡方案

一、项目基本情况

尉犁县 2018 年棚户区（城中村）改造项目涉及 2 个片区，分别为和平片区、努尔巴格村片区。改造区域占地面积 221633.68 平方米，征迁群众 250 户，征迁人数 750 人；征收房屋建筑面积 57800 平方米，配套建设道路及供水、供水等设施，土地面积 318.32 亩。该项目于 2017 年 12 月立项，建设年限为 1 年，项目总投资 10450 万元，计划改造棚户区户数 250 户，由尉犁县住房和城乡建设局负责实施。

二、项目收入、成本情况测算

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

根据尉犁县住建局规划部门出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 332.45 亩，项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施占地 14.13 亩（道路占地 4.8 亩、绿化占地

4.9亩、其他占地4.43亩),可形成国有可出让建设用地318.32亩,用地性质均为一级居住用地。

(三) 土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为318.32亩,土地级别为一级居住用地,土地出让计划在项目实施后五年出让完毕。

(四) 土地出让收入

根据近3年尉犁县居住用地平均价格为39.74万元/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一级用地出让价格为45万元/亩。

1. 土地挂牌出让估算

拟出让土地面积318.32亩,用地性质均为一级居住用地,出让地价按45万元/亩计算,可得土地出让收入14324.4万元。

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=14324.4万元

计算得土地出让返还收入为14324.4万元,全部用于偿还政府收益债券本金和利息。

表 13-1

项目还本付息计划表

单位: 万元

序号	项目	建设期	还款期										合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
一	借款偿还												
1	期初借款余额			10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
2	当年借款	10000											
3	当年应计利息	416	416										
3.1	计入投资(建设期利息)	416			416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	4160
3.2	计入财务费用			416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416
4	当年还本付息	416	416.00										
4.1	当年还本				416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	10,416.00	14160
4.2	当年付息	416	416.00									10000	10000
5	期末借款余额	10000	10000	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	416.00	4160
二	偿还本息来源			10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	0	
1	代建合同			1860	1860	1740	1630	1600	1510	1450	1370	1200	14330
三	偿债保证比(本息覆盖率)			1970	1860	1740	1630	1600	1510	1450	1370	1200	14330
			4.74		4.47	4.18	3.92	3.85	3.63	3.49	3.29	0.12	
四	对贷款利息覆盖率			4.74	4.47	4.18	3.92	3.85	3.63	3.49	3.29	2.88	

三、项目收益平衡结论

1、在全面建设小康社会新的历史时期，保障棚户区居民及低收入阶层依法享有的物质经济利益，改善其住宅条件，对激发居民生活热情具有重大意义。本项目是提高住宅建设整体效益，改善居住整体环境，全面推进建设小康社会的一项重要举措。

2、本建设项目已经得到县政府和县相关管理部门的批复，用地周转指标已经落实，各项扶持政策已经明确，负责项目投资及建设运营的主体已经确定。

3、利用申请政府收益债券，解决拆迁居民的安置问题，充分体现了尉犁县政府正确处理经济发展与民生问题的决心，是构建和谐社会，维护地方社会稳定的重要举措。通过该项目的实施，改善了低收入居民的居住条件和生活配套水平，减小了尉犁县商品房库存的压力。

4、项目总投资 10450 万元，其中申请政府收益债券 10000 万元，占项目总投资 96%；申请上级专项补助 450 万元，占项目总投资 4%。资金筹措条件落实，并符合国家资本金管理制度要求。

综上所述，尉犁县 2018 年棚户区（城中村）改造项目是必要的，也是可行的。

尉犁县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 20 日

