

新疆库尔勒市住房和城乡建设局

库住建函〔2019〕133号

库尔勒市2019年铁克其乡上恰其村棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

一、项目概况

1、项目组织领导

库尔勒市2019年铁克其乡上恰其村棚户区改造项目主要由库尔勒市人民政府统筹安排，自上而下进行；财政部门牵头落实地方政府专项债券资金和配套资金的筹措；库尔勒市住房和城乡建设局是项目主管部门，具体负责棚改项目的实施。市发展和改革委员会、自然资源局、生态环境局等其他各有关部门共同参与，协作配合，共同推动棚户区改造项目。

2、项目基本情况

项目名称：库尔勒市2019年铁克其乡上恰其村棚户区改造项目

建设地点：库尔勒市铁克其乡上恰其村

项目主要内容及规模：征收补偿安置棚户区住户758户，征收总建筑面积90960.00平方米；棚户区改造、征收土地面积403.41亩及相应配套基础设施建设。

二、项目融资及资金筹措情况

项目总投资为 42000.19 万元（不含应付利息），其中：房地产征收补偿安置费用 31608.60 万元；安置过渡费用 3638.40 万元；市政基础设施配套建设费用 4635.81 万元；基本预备费用 1500 万元；债券发行及登记服务费用 33 万元；项目评估测绘费、可研与环评等技术服务费用及棚户区建筑拆除、清运费等其他费用 584.38 万元。详见项目投资估算表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				技术经济指标			占投资总额的比例%
		建筑工程费	设备购置费	其他费	总值	单位	数量	指标	
1	征收安置成本	31608.60			31608.60	m ²	90960.00	/	
1.1	消化库存商品房用于安置的成本	26530.00			26530.00	m ²	75800.00	3500 元/m ²	63.17
1.2	超出安置面积补偿费	5078.60			5078.60	m ²	3350.00	3350 元/m ²	12.09
2	安置过渡费	3638.40			3638.40	户	758	24000 元/户·年	8.66
3	市政基础设施配套建设费用	4635.81			4635.81	亩	403.41		11.04
4	其他费用	584.38			584.38				
4.1	评估测绘费	115.06			115.06	户 m ²	758 户 90960.00 m ²	1500 元/户 0.15 元/m ²	0.27
4.2	可研、环评等技术服务费	60			60				0.15
4.3	建筑拆除及清运费	409.32			409.32	m ²	90960.00 m ²	45 元/m ²	0.97
5	基本预备费	1500			1500			发行债券额度的 5%	3.57
6	债券发行及登记服务费用	33			33			发行债券额度的 1.1%	0.08
8	项目总投资	42000.19			42000.19				100.00

本项目总投资 42000.19 万元，其中：申请地方政府专项债券总额 30000 万元，占总投资总额的 71.43%；自筹资金 12000.19 万元，占总投资总额的 28.57%。

三、还本付息情况

本期申请发行地方政府专项债券资金 30000 万元，申请债券期限 15 年；年利率暂按 4.5% 测算；地方政府专项债券本金

于到期年一次性偿还，利息每年偿还。债券期 15 年内，还本付息资金 50250 万元。具体还本付息情况见下表(单位:万元):

专项债券期限(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
年初借款余额	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	
偿还本金															30000	30000
年底借款余额	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	0	
支付利息	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	20250
利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	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	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	31350	50250

四、还本付息资金来源情况

本项目还款来源为项目实施后腾空土地的土地出让收入。债券存续期内，土地出让收入共计 63738.78 万元。具体如下:

(一) 出让土地规模

根据库尔勒市住建局规划部门出具的相关规划意见，棚户区改造片区土地面积 403.41 亩，项目实施后，形成可出让土地面积 403.41 亩，用地性质为住宅兼容商服用地。

(二) 土地出让计划

项目区可出让土地面积为 403.41 亩，计划在项目实施后五年出让完毕。

(三) 土地出让价格

1、出让土地价格分析

根据城市规划，可出让土地的规划用途均为商业住宅混合用地，所以在分析土地价格时，均以库尔勒市已成交的同类用途、同等级别的用地交易平均价格为参考。

库尔勒市城区土地基准地价表

单位:元/平方米

土地级别 用地类型	I	II	III	IV	V
--------------	---	----	-----	----	---

商业用地	1750	1030	700	430	290
住宅用地	870	670	460	330	250
工业用地	310	195	限制区 460	/	/
经营性基础设施和公用设施用地	1240	840	510	360	260

项目区周边近三年土地交易价格分析表

序号	年度	出让面积(亩)	土地类型	出让总价(万元)	出让均价(万元/亩)	其中征收成本(万元)	平均征收单价(万元/亩)	出让净收益(万元)	平均净收益单价(万元/亩)
1	2016	84.27	商住混合	11348.64	134.67	5056.2	60	6292.44	74.67
2	2017	76.13	商住混合	10298.87	135.28	4567.8	60	5731.07	75.28
3	2018	96.59	商住混合	13156.52	136.21	5795.4	60	7361.12	76.21
4	三年平均				135.39		60		75.39

2、项目区土地成交价格确定

按照以上对库尔勒市土地交易量的分析。同时，根据库尔勒市土地矿产交易中心出具的价格说明显示，2015 年度起，库尔勒市国有建设用地使用权“招、拍、挂”出让起始价均包含征收成本，即“竞得人须缴纳土地出让金和支付征收土地所发生的各项费用”。各项目出让土地的价格按照以上分析进行确定，并进行收入测算。项目区地处库尔勒市现行基准地价三级地价区，按照城市总体规划，项目区规划用途为住宅兼容商服用地，按照以上分析：在库尔勒市城区内项目区所在区域类似项目正常出让土地价格为 75.39 万元/亩，综合本次土地位置及其他情况，同时考虑到市场价格未来涨价预期以及可能性的原则，本次按照商住混合用地的平均出让价格溢价 30%后的 98 万元/亩作为项目区地块的预期土地纯收益，类似项目的征收成本平均约 60 万元/亩，故最终拟定项目区地块在建设期内的预

期收益价格为 158 万元/亩。

(四) 土地出让收入

本项目可出让土地面积为 403.41 亩,出让土地单价为 158 万元/亩,土地出让总收益为 63738.78 万元。具体收入测算如下表。

土地出让计划及年度收入统计表

单位:亩,万元

序号	土地总面积(亩)	可出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	出让面积及收益					
				第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	小计
1	403.41	403.41	158	80.68	100.85	121.03	60.51	40.34	403.41
收益(万元)				12747.44	15934.3	19122.74	9560.58	6373.72	63738.78

五、收益与融资自求平衡情况

库尔勒市 2019 年铁克其乡上恰其村棚户区改造项目,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,参考库尔勒市基准地价和项目区周边土地出让的成交价格,综合考虑项目用地升值潜力、基础设施配套等因素,测算土地出让总收益为 63738.78 万元。

综上所述,债券存续期内,项目净收益共计 63738.78 万元,债券还本付息 50250 万元。项目净收益可有效覆盖债券还本付息支出,偿债覆盖率达到 1.27 倍。期末项目累计净现金结余 13488.78 万元。见下表:

专项债券期限(年)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	合计
年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
现金流入																
资本金流入																0
债券资金流入	30000															30000
其他资金流入	12000.19															12000.19
土地出让现金净流入	12747.44	15934.3	19122.74	9560.58	6373.72											63738.78
现金流入总额	54747.63	15934.3	19122.74	9560.58	6373.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105738.97
现金流出																
建设期资金流出	30000	11967.19														41967.19
运营期资金流出																0
债券发行费用和登记服务费	33															33
债券还本付息	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	31350	50250
现金流出总额	31383	13317.19	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	1350	31350	92250.19
现金净流量																
当年项目现金净流入	23364.63	2617.11	17772.74	8210.58	5023.72	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	-1350	
期末项目累计现金结存额	23364.63	25981.74	43754.48	51965.06	56988.78	55638.78	54288.78	52938.78	51588.78	50238.78	48888.78	47538.78	46188.78	44838.78	13488.78	
评价偿债覆盖率	1.27															


 库尔勒市住房和城乡建设局
 2019年4月26日

库尔勒市住房和城乡建设局

2019年4月26日印

(共印汉文10份)