

若羌县住房和城乡建设局文件

巴州若羌县 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

若羌县 2017 年棚户区改造项目；根据《关于印发 2017 年自治州城镇保障性安居工程建设计划的通知》及若羌县 2017 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 258 户，项目拆迁范围内拆迁建筑全部为住宅建筑，拆迁红线占地面积 409259.98 m²（613.90 亩），拆迁户数 258 户，户均拆迁面积为 225 平米，涉及拆迁人数 1032 人，总建筑面积约为 58050.00 平米。拆迁范围内的土地性质为国有土地。

安置方式均采用货币化补偿安置方式。其中货币补偿为回购商品房安置，回购库存商品房 258 户，其中拆迁房屋面积和回购安置房补偿的面积差额进行货币化补偿。

项目总投资：项目总投资 5258.50 万元，其中房屋征收补偿安置费用 4669.80 万元，占项目总投资的 88.80%；其他费用 188.70 万元，占项目总投资 3.59%；基本预备费 400.00 万元，占项目总投资 7.61%。

二、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，腾空土地由若羌县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由若羌县财政局将土地出让返还收入及时存入若羌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

根据若羌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 613.9 亩，项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施占地 3.9 亩，可形成国有可出让建设用地 610.00 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 610 亩，土地级别为二级居住用地，土地出让计划在项目实施后五年出让完毕。2018-2022 年将土地出让完毕，按照第一年到第五年出让面积为 61.00 亩、122.00 亩、122.00 亩、183.00 亩、122.00 亩，总计出让 610 亩；各年土地收益为 882.11 万元、1802.46 万元、1841.84 万元、2823.61 万元、1924.19 万元，总计 9274.21 万元。

（四）土地出让收入

根据近 3 年若羌县居住用地平均价格为 15 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 15 万元/亩，出让面积 610 亩，出让收入 9274.21 万元。

1、土地挂牌出让估算

拟出让土地面积 610 亩，用地性质均为二级居住用地，出让地价按 15 万元/亩计算，可得土地出让收入 9274.21 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-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况=9800.56-49.00-477.34=9274.21 万元。

计算得土地出让返还收入为 9274.21 万元，全部用于偿还政府收益债券本金和利息。

三、项目融资与自收益平衡情况

本项目计划发行棚改专项债券 5000.00 万元，发债年限 10 年（建设期 1 年），发行棚改专项债券票面年利率按 4.90% 执行。专项债券 10 年到期后本息总计为：

还本付息合计=5000+5000.00×0.049×10=7450.00 万元

本项目土地出让金净收益合计为 9274.21 万元，完全可以覆盖本项目专项债券 10 年到期的本息和 7450.00 万元，实现项目收益和融资自求平衡。项目可行，偿债能力完全有保障。

若羌县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 20 日

