

新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目
收益融资自求平衡方案

五家渠市土地储备中心
2019年1月



新疆生产建设兵团第六师五家渠市北海街以北地块整理项目 收益融资自求平衡方案

一、项目概况

(一) 项目名称

2019 年度五家渠市土地储备专项债券涉及的北海街以北地块整理项目

(二) 项目性质

土地收购储备及土地整理

(三) 项目单位及法定代表人

项目单位：五家渠市住房和城乡建设局

法定代表人：罗建新

(四) 项目建设期

本项目计算周期 10 年，自 2019 年 2 月至 2029 年 2 月，其中，建设期 1 年，土地出让运营期 5 年。

(五) 项目规模及建设内容

三号线：城市主干路，全长 2.88km，东西走向，道路红线宽度 36 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 2878 米，DN200 中水管道 2878 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 339 米，d800 排水管道 662 米，d1000 排水管道 625 米；铺设热力管道 DN300 2.88 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN250 2.88 公里。

北海街：城市主干路，全长 0.809km，东西走向，道路红线宽度 44 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 810 米，DN200 中水管道 810 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 513 米；铺设热力管道 DN300 0.51 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN250 0.51 公里。

梧桐街：城市次干路，全长 1.47km，东西走向，道路红线宽度 27

米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 1467 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1456 米；；铺设热力管道 DN200 1.47 公里；铺设 PE 管材天然气管道 DN100 0.8 公里。

横七街东段：城市次干路，全长 0.917km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 913 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 632 米。

横七街西段：城市次干路，全长 1.032km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 761 米；铺设热力管道 DN200 0.34 公里。

学院路：城市次干路，全长 2.45km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 395 米。

九号路：城市次干路，全长 3.37km, 东西走向，道路红线宽度 27 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 1360 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1064 米，d600 排水管道 860 米。

一号路：城市次干路，全长 1.63km, 东西走向，道路红线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 DN400 供水管道 810 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 1577 米。

六号路：城市次干路，全长 0.623km, 东西走向，道路红线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 629 米；铺设热力管道 DN200 0.5 公里。

七号路：城市次干路，全长 1.21km, 东西走向，道路红线宽度 25 米；铺设 HDPE 管材 d500 排水管道 536 米；铺设热力管道 DN200 0.88 公里。

桥涵 10 座，其中一号路分别跨新旧猛进干渠 2 座，梧桐街分别跨

新旧猛进干渠 2 座，三号路分别跨新旧猛进干渠 2 座，学苑路跨旧猛进干渠 1 座，横七街东段跨新猛干渠 1 座，横七街西段跨旧猛干渠 1 座，北海街东段跨新猛干渠 1 座。

配套实施道路电气、绿化、景观、亮化、道路标示牌、道路标线等。

二、项目预期收益分析

(一) 土地出让净收益测算

1、可出让面积

本项目收储完毕后，形成可供应土地面积 5000 亩，预计税后土地出让净收益约为 213,750 万元。

2、出让计划

计划在 2019 年至 2023 年供应完毕，2019 年由于建设期占用时间，因而预计可以取得的土地出让收入约为总收入的 8%。

土地出让计划表

序号	项目	合计	计算期(年)										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	出让比例	100%	8%	23%	23%	23%	23%						
2	出让总量	5000	400	1150	1150	1150	1150						
3	土地净收益	213,750	17814	48984	48984	48984	48984						

3、地块地价确定

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)，常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考五家渠市政府发布的基准地价以及临近地块近三年成交明细，综合分析了家渠市城区各类用地成交价格，与本项目类似土地出让收入均在 60 万元/亩以上。在扣除土地出让管理费及提取的各项基金后，拟定本项目收储地块出让净收益保守估计为 45 万元/亩，税后净收益约 42.75 万元/亩。

2014 年五家渠市出让一宗土地的收储成本已达 67 万元/亩，可作为本项目土地出让金额确定的重要参考依据。

新疆五家渠滨河景观带以西100亩商住用地出让

面议

土地编码: T322390

点击查看更多当地精品土地

土地详情	土地联系人
<p>面议</p> <p>土地价格</p> <p>26年</p> <p>可流转年限</p> <p>新疆/五家渠市</p> <p>所在区域</p>	<p>工矿仓储 工业用地</p> <p>土地用途</p> <p>转让</p> <p>流转类型</p>

卖家有话说

一、项目基本情况 根据五家渠市政府规划，收储土地位于北海街南侧、青湖北路东侧，土地总面积130亩。收储金额6700万元，收储完后，可出让土地面积：66667平方米

三、预期收益成本与融资平衡分析

（一）项目总投资

项目总投资 38995 万元。

（二）资金筹措计划

本次申报项目总投资 38995 万元，其中：计划申请土地储备专项债券资金 24000 万元，占比 61.55%；自筹 14995 万元，占比 38.45%。本项目计算周期 10 年，自 2019 年 2 月至 2029 年 2 月，其中，建设期 1 年，土地出让运营期 5 年。第一年需申请专项债 24000 万元。

（三）债券融资成本

本次计划申请土地储备专项债券融资期限 10 年(2019 年至 2029 年), 融资利率参照上期债券利率暂按 4.5%计算。

利息按期(年)每期末支付, 第十期(年)末偿还本金并支付最后一期利息。10 年还本付息共计 34,824 万元。

2019 年由于没有土地出让收益, 因而财政代垫 1015 万元用于支付当年的利息费用。

为了提高资金使用效率, 保证资金安全, 师财政部门采取统收统支的方法, 根据债务还本付息计划, 每年从土储项目土地出让收入结余中拨付相应还本付息资金, 预计在十年专项债券存续期内共拨付 34,825.00 万元。

(四) 项目收益情况

根据前述预期收益分析可知: 本项目税后土地出让净收益为 213,750 万元。

(5) 项目偿债能力分析

偿债备付率=项目净收益/融资成本=213,750/34,824=6.14, 由此标表明本项目偿债能力好, 项目收益与融资可以达到自求平衡, 本方案可行。

附表

五家渠市 2019 年北海街以北地块整理项目收益与融资自求平衡计划表

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	期初债券余额		24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00		
2	当年借款	24,000.00											24,000.00
3	当年应计利息	1,014.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,170.00		10,824.00
3.1	计入投资（建设期利息）	1,014.00											1,014.00
3.2	计入财务费用		1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,170.00		9,810.00
4	当年还本付息	1,014.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	25,170.00		34,824.00
4.1	当年还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,000.00		24,000.00
4.2	当年付息	1,014.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,170.00		10,824.00
5	期末借款余额	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	24,000.00	-		
二	偿还本息来源	1,015.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	25,170.00		34,825.00
1	自筹资金												-
2	拨付土地出让净收益	1,015.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	1,080.00	25,170.00		34,825.00
3	其他												-
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.00
四	对贷款本金覆盖率											1.05	1.45
五	对贷款利息覆盖率	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	21.51		3.22

