

奇台县住房和城乡建设局文件

奇住建发〔2018〕155号

签发：时念龄

奇台县 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

奇台县 2018 年棚户区改造项目位于奇台县，共涉及六个片区，征收户数 737 户，人数 2950 人。项目总占地面积 516897.96 m²（约 775.35 亩），征收房屋总建筑面积 399830.93 m²（约 531.02 亩），其中土木结构 58120.27 m²、

砖木结构 110440.95、砖混结构 231269.71 m²；征收院落面积 117067.03 m²（约 244.33 亩）。项目区多为住宅类建筑，房屋建成时间为 1985 年左右，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工程计划的通知》及奇台县 2018 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 737 户。安置方式采用纯货币补偿和产权置换的方式。

奇台县 2018 年棚户区改造项目占地面积 516898.04 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 399830.93 m²，其中土木结构 58120.27 m²、砖木结构 110440.95、砖混结构 231269.71 m²。

(3) 项目建设期

项目建设期 2 年。

(4) 项目单位

奇台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 25000.0 万元，其中：拆迁部分费用 343.72 万元，占项目总投资的 1.37%；新建市政工程费用 6766.88，

占项目总投资的 27.07%；货币补偿部分费用 16176.34 万元，占项目总投资的 64.71%；其他费用 418.97 万元，占项目总投资的 1.68%；基本预备费 1294.11，占项目总投资的 5.18%。

（2）融资方案

项目总投资 25000 万元；20000 万元申请自治区棚改专项债券资金、5000 万元申请中央棚改奖补资金。

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

根据奇台县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造面积 775.35 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 775.35 亩，用地性质为二级居住用地、二级商业用地、级外居住、商业用地。

（三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 775.35 亩，二级居住用地 441.41 亩、二级商业用地 138.36 亩、级外住宅用地 89.61、

级外商业用地 105.97 亩。

(四) 土地出让收入

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考奇台县临近地块近三年成交明细，综合分析了奇台县各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目土地出让价格如下：

土地出让价格	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
住宅用地出让 单价 (万元/亩) 二级	50.00	52.00	54.60	57.33	60.20
住宅用地出让 单价 (万元/亩) 级外	10.00	10.40	10.92	11.47	12.04
商业用地出让 单价 (万元/亩) 二级	58.00	60.90	63.95	67.14	70.50
商业用地出让 单价 (万元/亩) 级外	15.00	15.75	16.54	17.36	18.23

1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入为 35808.17 万元，其中居住用地 25183.01 万元、商业用地 10625.16 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

土地出让返还收入=土地招牌挂收入-(土地出让管理费+土地出让金相关代缴税费合计)=28521.48 万元。

土地出让返还收入估算表 单位：万元

项目收益分析 (万元)

土地挂牌出让	居住用地	25183.01
	商业用地	10625.16
小计	35808.17	
土地管理费（0.5%）	179.04	
代缴税费	代缴税费=项目出让金净收益的10%，土地收益标准（10元/平方米）	
1、用于农业土地开发的土地出让金	103.38	
1、用于城市公租房建设的土地出让金	2334.76	
2、用于水利建设的土地出让金	2334.76	
3、用于教育资金的土地出让金	2334.76	
土地出让返还收入	28521.48	
说明	土地出让返还收入）还本付息合计，本项目可行	

由上表可知，项目土地出让返还收入：28521.48 万元，大于本项目 2 亿元发行债券贷款 10 年所还本息和：25146 万元。

这也说明了本次棚户区改造项目不仅仅是改善居民的居住条件还伴随着一定的收入，是一项以公益事业为主并伴随一定盈利的项目。

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

本项目申请发行债券共 2 亿元，年限 10 年，(1) 其中还本时间：第三年末还本 (20%)、第五年末还本 (30%)、第七年末还本 (30%)、第十年末还本 (20%); (2) 还息时间：每年根据本金还利息。

计算过程如下：

第一年借款 20000 万元，利息 $20000 \text{ 万元} \times 4.15\% = 830 \text{ 万元}$ ，

第二年只还利息： $20000 \text{ 万元} \times 4.15\% = 830 \text{ 万元}$ ；

第三年年初还利息：830 万元、年末还本 (20%)： $20000 \text{ 万元} \times 20\% = 4000 \text{ 万元}$ ；

第四年： $(20000 - 4000) \times 4.15\% = 664 \text{ 万元}$ (利息)

第五年年初：还利息 664 万元，第五年年末还本 (30%)： $20000 \times 30\% = 6000 \text{ 万元}$ ；

第六年： $(20000 - 4000 - 6000) \times 4.15\% = 415 \text{ 万元}$ (利息)；

第七年：只还利息 415 万元，年末还本 (30%)： $20000 \times 30\% = 6000 \text{ 万元}$ ；

第八年： $(20000 - 4000 - 6000 - 6000) \times 4.15\% = 166 \text{ 万元}$ (利息)

第九年和第十年年初只还利息 166 万元，

第十年年末还本 (20%)： $20000 \times 20\% = 4000 \text{ 万元}$ 。

本项目还本+利息=20000 万元+5146 万元=25146 万元。

五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 项目总投资 25000 万元； 20000 万元申请自治区

棚改专项债券资金、5000 万元申请中央棚改奖补资金。

(2) 本项目预期收益合计为 28521.48 万元，与项目的总投资 25000 万元（发债资金 20000 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，促进奇台县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

奇台县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 6 日

存档：2 份

共印：4 份

奇台县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 6 日印制
