

昌吉市住房和城乡建设局

昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目 收益和融资平衡方案

根据国家发展计划委员会和建设部颁布的《建设项目经济评价——方法与参数》（第三版）和国家相关文件规定，对昌吉市三工镇长丰村二、三组棚户区（城中村）改造项目进行财务经济分析，效益、费用的计算按国家新财税制度规定执行，项目计算期 10 年。具体收益和融资平衡方案如下：

1、出让土地规模

昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目总投资 46518.76 万元，其中申请自治区棚改专项债券资金 25000 万元，占项目总投资的 53.7%；自筹资金 21518.76 万元，占项目总投资的 46.3%。根据昌吉市规划局出具的相关规划意见，昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目蓝线面积 562 亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地 562 亩。用地性质如下：

三工镇长丰村二三六组片区（二期）城中村改造项目：位于三工镇长丰村，涉及征收居民 112 户，占地面积 390 亩，征收房屋总建筑面积 190000 平方米。

三工镇常胜村五组城中村改造项目：位于三工镇常胜村，涉及征收居民 34 户，占地面积 30 亩，征收房屋总建筑面积 17000 平方米。



绿洲路办事处 39 号小区局部区域：位于昌吉市 39 号小区，涉及征收居民 9 户，棚户区占地面积 12 亩，征收房屋总建筑面积 1800 平方米。

延安北路街道区域（一期）区域改造项目：位于延安北路，涉及征收居民 100 户，占地面积 40 亩；征收房屋总建筑面积 20360 平方米。

新电小区区域改造项目：位于昌吉市新电小区，涉及征收居民 40 户，占地面积 90 亩；征收房屋总建筑面积 15300 平方米。

2、地块地价确定

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考昌吉市临近地块近三年成交明细，综合分析了昌吉市各类用地成交价格，目前市场挂牌销售价格远高于基准地价。为确保项目建设各类费用的准确性，本次土地出让价格结合市场实际情况测算，拟定本项目土地出让价格为 118 万元/亩。

3、土地出让收入

本次土地出让收入为 51022.29 万元

鉴于以上情况，昌吉市城南片区棚户区（城中村）改造项目土地出让收益大于项目投资，项目投资和收益基本持平。

昌吉市住房和城乡建设局

2018 年 7 月 16 日

