

吉木萨尔县住房和城乡建设局文件

吉县建发[2018]119号

吉木萨尔县 2018 年棚户区改造项目收益平衡方案

一、项目简介

(一) 项目总体概括

吉木萨尔县 2018 年棚户区改造项目位于吉木萨尔县,共 7 个片区,分别为县城北庭路东侧中医院区片区、县城北庭路东侧公务员二期小区片区、县城北庭路西侧瑞鑫小区片区、县城北庭路西侧北庭园片区、县城文明路北侧二幼片区、县城文明路南侧文博中心片区、县城红畦村片区。项目占地面积为 575735.45 m² (863.56 亩),拆迁户数 303 户,涉及拆迁人数 1364 人,征收房屋总建筑面积 82120.00 m²,其中砖混结构 4106.00 m²、砖木结构 65696.00 m²、土木结构 12318.00 m²。房屋建成时间年代久远,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项目计划的通知》及吉木萨尔县 2018 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 303 户。

安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数 303 户。

吉木萨尔县 2018 年棚户区改造项目占地面积为 575735.45 m² (863.56 亩)，拆迁户数 303 户，涉及拆迁人数 1364 人，征收房屋总建筑面积 82120.00 m²，其中砖混结构 4106.00 m²、砖木结构 65696.00 m²、土木结构 12318.00 m²。

(三) 项目建设期

项目建设期 1 年。

(四) 项目单位

吉木萨尔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 27998.48 万元，其中房屋征收补偿安置费用 24543.12 万元，占项目总投资的 87.66%；其他费用 761.30 万元，占项目总投资 2.72%；基本预备费 2694.06 万元，占项目总投资 9.62%。

(2) 融资方案

项目总投资 27998.48 万元；

项目融资方案：申请政府专项债券资金 22000.00 万元，地方配套 5998.48 万元。

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 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，腾空土地由吉木萨尔县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由吉木萨尔县财政局将土地出让返还收入及时存入吉木萨尔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

根据吉木萨尔县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 575735.45 m² (863.56 亩)，项目实施后，形成国有可出让建设用地 850 亩（即：566695.00 m²），用地性质为二、三级居住用地。

（三）出让计划

项目区可用于出让土地面积为 850 亩，土地级别为二、三级居住用地，土地出让计划在项目实施后 10 年内出让完毕。

（四）土地出让收入

1、土地挂牌出让估算

拟出让土地面积 850 亩，用地性质均为二、三级居住用地，出让地价按 41.00 万元/亩为基准计算，土地增值年均涨幅为 6.00%，可得土地出让收入 53412.99 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=53412.99-267.06-12532.44=40613.48 万元。

计算得土地出让收益为 40613.48 万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

	用于农业 土地开发 的土地出 让金	158.67	9.52	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	6.35	4.76	4.76	4.76	103.13
3.2	用于城市 公租房建 设的土地 出让金	4,124.59	136.65	99.43	108.25	117.60	127.51	138.02	111.86	120.72	130.10		3,034.46
3.3	用于水利 建设的土 地出让金	4,124.59	136.65	99.43	108.25	117.60	127.51	138.02	111.86	120.72	130.10		3,034.46
3.4	用于教育 资金的土 地出让金	4,124.59	136.65	99.43	108.25	117.60	127.51	138.02	111.86	120.72	130.10		3,034.46
4	扣除土地 出让金相 关代缴税 费净收益	40,613.48	1,661.06	1,165.63	1,227.38	1,292.84	1,362.22	1,435.76	1,135.29	1,197.27	1,262.97		28,873.06

由上表可知，本项目净收益合计为 40,613.48 万元，与项目的总投资 27998.48 万元（发债资金 22000.00 万元）相比，项目土地出让金收益完全可以覆盖项目总投资和发债资金，实施本项目不会对地方财政产生负债。

1、还款资金来源

2、还款能力分析

本项目土地出让金净收益合计为 40613.48 万元，完全可以覆盖本项目专项债券 10 年到期的本息和 32780.00 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。

通过计算, 每年的偿债保证比均大于 1.2, 说明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。详见下表。

当年项目现金净流入	-330.00	583.06	87.63	149.38	214.84	284.22	357.76	57.29	119.27	184.97	5,795.06	7,431.48
期末项目累计现金结存 额		181.06	268.69	418.07	632.91	917.13	1,274.89	1,332.18	1,451.45	1,636.42	7,431.48	7,431.48



五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 项目总投资 27998.48 万元；其中申请政府专项债券资金 22000.00 万元，地方配套 5998.48 万元。

(2) 本项目土地出让金净收益合计为 40613.48 万元，与项目的总投资 27998.48 万元（发债资金 22000.00 万元）相比，完全可以覆盖本项目专项债券 10 年到期的本息和 32780.00 万元，实现项目收益和融资自求平衡。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，促进吉木萨尔县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

吉木萨尔县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 29 日

吉木萨尔县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 29 日印发