

# 玛纳斯县住房和城乡建设局

## 玛纳斯县 2018 年棚户区（城中村）改造项目 收益平衡方案

玛纳斯县2018年棚户区（城中村）改造建设项目实施后，腾空土地由玛纳斯县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。根据玛纳斯县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总占地面积702亩，项目实施后，形成国有可出让建设用地约702亩，其中用土地出让比例如下：

土地出让计划		
年份	1-4 年	5-10 年
出让比例	35%	65%
出让亩数(亩)	二级住宅出让亩数:172.01	二级住宅出让亩数:319.44
	三级商业出让亩数:73.71	三级商业出让亩数:136.89

玛纳斯县近三年临近本项目地块住宅用地出让价格平均约47万元/亩，商业用地出让价格为69万元/亩。

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考玛纳斯县近三年临近本项目地块市场成交明细，综合分析了玛纳斯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，拟定本

项目土地出让收入如下：

	1-4 年	5-10 年
土地挂牌出让	居住用地=172*50=8600 万元	居住用地=319.44*60=19166.4 万元
	商业用地=73.71*60=4422.6 万元	商业用地=136.89*70=9582.3 万元
小计	13022.98	28748.85

**土地挂牌出让收入合计:41771.83 万元。**

扣除本项目土地出让管理费 208.66 万元，土地出让相关代缴税费合计。本项土地出让返还收入 29094.08 万元，大于本项目 2.2 亿元发行债券贷款 10 年所还本息和：28138 万元。

项目在财务上可行，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，促进玛纳斯县社会经济和谐发展。

玛纳斯县住房和城乡建设局

2018年7月2日

