

阜康市住房和城乡建设局

阜住建函〔2018〕161号

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目 收益平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目包括城关片区、水磨沟片区、博峰片区、阜新片区。占地面积 3370.08 亩，项目区均为住宅类建筑，主要为砖混、砖木、土木结构。征收房屋总建筑面积 224672.00 m²，其中砖木结构 157270.40 m²，砖混结构 67401.60 m²。本次棚户区房屋多为 90 年代甚至更早，不仅房屋安全存在隐患，而且基础设施陈旧甚至缺失，很多居民老少三代挤在一个小屋，夏天屋漏雨，冬天没暖气，晴天一身灰，雨天一脚泥。排水难、出行难、取暖难、入厕难、防火难等一系列问题相当突出。

1、棚户区现状：

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目的片区为城关片区、水磨沟片区、博峰片区、阜新片区，征收房屋占地面积 3370.08 亩，项目区均为住宅类建筑，建筑结构为砖混、砖木、土木建筑，征收房屋总建筑面积 224672.00 m²，折算后面积为 217931.84 m²。

2、存在的问题

(1) 土地使用性质单一，均为国有建设用地。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。

(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) 棚户区房屋使用年限久，均已超过 30 年，存在严重安全隐患。

(4) 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。

(5) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

(6) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。城市公共服务设施、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。

(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的同志》及阜康市 2018 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 1360 套（户）。

安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿 1360 套（户）。

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目占地面积 3370.08 亩，项目区均为住宅类建筑，建筑结构为砖混、砖木、土木建筑，征收房屋总建筑面积 224672.00 m²，折算后面积为 217931.84 m²。

项目建设期

项目建设期 1 年。

项目单位

阜康市住房和城乡建设局。

二、项目总投资及融资方案

(1) 项目总投资

项目总投资 95249.01 万元，其中：

房屋征收补偿安置费用 87208.76 万元，占项目总投资的 91.56%；

工程建设其他费用 627.00 万元，占项目总投资的 0.66%；

基本预备费 5270.15 万元，占项目总投资的 5.53%；

建设期利息 2143.10 万元，占项目总投资的 2.25%。

(2) 融资方案

项目总投资 95249.01 万元，项目资金来源为申请上级补助及自筹。

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，腾空土地由阜康市国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由阜康市财政局将土地出让返还收入及时存入阜康市住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户，专项用于本项目正度收益债券本息的偿还。

(二) 出让土地规模

根据初步测算,棚户区改造片区总用地面积 3370.08 亩,项目实施后,形成国有可出让建设用地约 2823.35 亩,其中用地性质为 II 级居住用地 2190.55 亩,II 级商业用地 632.80 亩。

(三) 土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 2823.35 亩,其中 II 级居住用地 2190.55 亩,II 级商业用地 632.80 亩,土地出让计划在项目实施后 9 年出让完毕。每年出让居住用地面积及每年出让商业用地面积详见表 11-4。

① 临近地块土地市场成交情况

阜康市近三年临近本项目地块市场成交详见表 11-2

表 11-2

阜康市三年临近本项目地块市场成交明细

序号	地块编号	出让时间	位置	用途	出让面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	FK-2015049	2015.11	阜康市城关镇繁村境内、G355 线东北侧	居住	14.03	15.47
2	FK-2015077	2015.11	阜康市闻涛路以南、天池东街以东、翰林路以西、博雅路以北	居住	70.01	16.43
3	FK-2015037	2015.6	阜康市大黄山服务区、吐乌大高速以南	商服	2.78	15.00
4	FK-201520	2015 年	南华路以东、博峰街以北(体育馆对面)	商服	30.75	14.00
5	FK-2016014	2016 年	良繁村境内、G335 线东北侧、鑫通加油站加气站西侧	商服	1.00	17.00
6	FK-2017016	2017 年	准格尔路以北、林业局以西	商服	1.63	70.30

(四) 土地出让收入

1) 土地挂牌出让估算

拟出让土地面积 2823.35 亩，其中居住用地为 2190.55 亩，商业用地面积为 632.80 亩，居住用地出让地价以 36.4 万元/亩作为基准，按照平均增长幅度为 9%进行测算，商业用地出让价格以 46.8 万元/亩作为基准，按照平均增长幅度为 10.5%测算，可得土地出让收入 181484.40 万元。

2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 0.5%，合计 907.42 万元。

3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

①用于农业土地开发的土地出让金

财政部、国土资源部以财综[2004]49 号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从 2004 年 1 月 1 日起将部分土地出让金用于农业土地开发。

土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让纯收益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

出让地块位于阜康市对应所在地征收级别为十三等，土地收益标准 30 元/平方米。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》（新财建[2005]21 号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于 20%。

土地出让金用于农业土地开发资金 1129.34（万元），本项目土地出让金用于农业土地开发资金即 1129.34 万元。

②用于城市公租房建设的土地出让金

根据财政部《公共租赁住房专项资金管理办法》（财综[2010]50号）规定：从土地出让金净收益中提取10%用于安排公共租赁住房保障资金的规定。

参照阜康市国土资源局以往同类土地开发成本，整理2823.35亩土地需成本费用为42350.29万元。

项目区土地出让收入181484.40万元扣除土地开发成本42350.29万元及土地出让管理费907.42万元得到项目区土地出让净收益为138226.69万元。

城市安置房建设资金=土地出让净收益 $\times$ 10%=13822.67万元

本项目用于公租房建设资金为13822.67万元。

③用于水利建设的土地出让金

2011年中央1号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中10%用于水利建设。

水利建设资金=土地出让净收益 $\times$ 10%=13822.67万元

本项目用于水利建设的土地出让金为13822.67万元。

④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2号）规定：从土地出让净收益按照10%的比例计提教育资金。

教育资金=土地出让净收益 $\times$ 10%=13822.67万元

本项目用于教育资金的土地出让金为13822.67万元。

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市公租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金
=42597.35 万元

3) 发行费

本项目债券发行费按照发行管理相关办法按照总投资的 1‰测算，本项目发行费约 95.25 万元。

4) 土地出让收益

本项目土地出让收益=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-发行

=181484.40-907.42-42597.35-95.25=137884.38 万元

计算得土地出让收益为 137884.38 万元

阜康市住房和城乡建设局

2018 年 8 月 8 日

(联系人: 袁笛 13309941986)



