



赤峰市红山区住房和城乡建设局

(2018) 263 号

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村 棚户区改造项目(一期)收益与融资自求平衡方案

一、项目总体概况

1、项目内容与规模

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期)征拆改造范围是赤峰市红山区文钟镇黑沟门村, 延 306 国道两侧, 南至农牧产业园, 北至丹锡高速。本项目征收改造住宅土地面积 57133.62 m², 征拆住宅户数 68 户(按照自治区统计口径分为 102 套), 征拆住宅房屋面积 15280 m², 其中: 有证房屋建筑面积 9168 m², 无证房屋建筑面积 6112 m²。

2、项目总投资和资金来源

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目(一期), 项目总投资 33,226.00 万元, 项目资金来源为政府债券和自筹。本项目申请棚户区专项债券 20,000.00 万元, 自筹资金 13,226.00

万元。

3、资金平衡

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发(国有土地使用权出让收支管理办法)的通知》(财综[2006]68号)、内蒙古自治区财政厅《关于印发〈内蒙古自治区廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》、内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区水利厅、中国人民银行内蒙分行《关于调整省级统筹市县从土地出让收益中计提的农田水利建设资金比例的通知》内蒙古自治区财政厅、内蒙古自治区教育厅《转发财政部、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》等相关文件的规定,土地出让计提廉租住房保障资金(5%)、农田水利基金(10%)、教育资金(10%)等政策性基金。根据项目实施单位历年棚户区改造征收整理的经验数据,土地征收整理成本主要包括测绘费、新增建设用地有偿使用费、国有土地收益金,以上地块出让收入扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

二、项目收益及现金流入预测说明

1. 项目收益及现金流入预测

依据赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）可研报告提供的赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）商住用地出让土地使用权市场价格评估作为参照，该地块单位面积预测地价：6164.5 元/平方米。可出让面积为 86 亩。

具体情况见下表：

土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	地块性质	地块转让面积 (平方米)	预测土地单价 (元/平方米)
1	赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）	综合用地	57,333.62	6,164.50

根据上述土地市场评估价格并结合土地价格增长按赤峰市红山区 2018 年 GDP 增速 7.5%，预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：元/平方米

项目	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区（一期）	综合用地	6,164.50	6,626.83	7,123.85	7,658.13	8,232.49	8,849.93	9,513.68	10,227.20	10,994.24	11,818.81

(2) 土地出让收入预测

根据上述土地近三年平均价值（分别 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长），预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一，预计土地价格增速为2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%的100%，即增幅7.5%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区（一期）	35,220.00	37,861.50	40,701.11	43,753.70	47,035.22	50,562.86	54,355.08	58,431.71	62,814.09	67,525.15

测算表二：预计土地价格增速为2018年赤峰市红山区GDP增速7.5%的90%，即增幅6.75%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区（一期）	35,220.00	34,075.35	36,631.00	39,378.33	42,331.70	45,506.58	48,919.57	52,588.54	56,532.68	60,772.63

测算表三：预计土地价格增速为2018年赤峰市红山区GDP增速的7.5%的80%，即增幅6.00%

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
赤峰市红山区黑沟门村棚户区（一期）	35,220.00	30,289.20	32,560.89	35,002.96	37,628.18	40,450.29	43,484.06	46,745.37	50,251.27	54,020.12

结合赤峰市房地产发展现状，本项目选取与项目区较近的西八家片区作为参考，其土地出让信息如下所示：

西八家片区土地出让价格表

地块编号	位置	面积	土地用途	出让年限	成交金额(万元)
八家片区西区 C01-03 地块	八家片区西区玉龙大街、 大板路、天山路、燕山街 围合地块西侧。	有效用地面积为 43462.18 平方米	城镇住宅用 地	70 年	50784
八家片区西区 C05-02 地块	八家片区西区燕山街、大 板路、支八街、规划十路 围合地块北侧。	有效用地面积为 26170.06 平方米	城镇住宅用 地	70 年	31851
八家片区西区 C07-02 地块	八家片区西区燕山街、经 棚路、规划七街、规划五 路围合地块东侧。	有效用地面积为 28582.28 平方米	城镇住宅用 地	70 年	29215
八家片区西区 C06-03 地块	八家片区西区燕山街、经 棚路、规划七街、规划八 路围合地块。	有效用地面积为 25079.34 平方米	城镇住宅用 地	70 年	19138
八家片区西区 C04-04 地块	八家片区西区玉龙大街、 外环西路、规划五路、燕 山街围合地块东南角。	有效用地面积为 61703.2 平方米	城镇住宅用 地	70 年	58697
八家片区西区 C03-04 地块	八家片区西区燕山街、经 棚路、规划五路、规划六 街围合地块西北角。	有效用地面积为 34352.94 平方米	城镇住宅用 地	70 年	35444

结合西八家片区土地出让信息及现行赤峰市场土地交易现状分析，本次项目土地位于红山区发展规划的重点建设地带，地理位置优越，具有较强的市场开发前景。

本项目土地出让计算分析：

参考赤峰市土地出让成交价格，预计本项目可出让土地单价为 410.97 万元/亩，土地出让收入约为 35220 万元。

(3) 土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第十年全部完成土地挂牌交易。

金额单位：人民币万元

序号	项目	增幅按地价的 7.5%计	增幅按地价的 6.75% (7.5%*90%) 计	增幅按地价的 6% (7.5%*80%) 计
1	土地出让收入	67,525.15	60,772.63	54,020.12
2	扣除项目合计 (2=2.1+2.2)	12,127.97	10,288.59	8,449.20
2.1	土地开发费用	2,759.11	2,489.01	2,218.91
2.1.1	测绘费 (0.17 元/平米)	0.97	0.97	0.97
2.1.2	新增建设用地有偿使用费 (10 元/平米)	57.13	57.13	57.13
2.1.3	国有土地收益金 (土地出让金的 4%)	2,701.01	2,430.91	2,160.80
2.2	计提基金支出	9,368.86	7,799.58	6,230.30
2.2.1	教育基金 ((土地出让金-征拆费用-开发费用) *10%)	3,154.00	2,505.76	1,857.52
2.2.2	水利建设基金 ((土地出让金-征拆费用-土地开发费-教育基金) *10%)	2,838.60	2,255.19	1,671.77
2.2.3	住房保障金 (土地出让金*5%)	3,376.26	3,038.63	2,701.01
3	用于资金平衡土地相关受益 (3=1-2)	55,397.17	50,484.04	45,570.91

说明：土地出让收益预测所扣除的征拆费用是根据赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）可研报告总投资估算表确定，具体估算情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					各工程占固定资产投资比例 (%)	技术经济指标			备注
		建筑工程费用	安装工程费用	设备及工器具购置	其它费用	合计		单位	数量	指标 (元)	
	征拆项目投资	31831.22			1394.79	33226.00	100.00				I + II + III

I	工程直接费用	31831.22				31831.22	95.80				
一	房屋拆迁	24567.46				24567.46	73.94				
二	其他征拆费用	7263.76				7263.76	21.86				
II	工程其他费用				743.30	743.30	2.24				
III	工程预备费				651.49	651.49	1.96				
一	基本预备费				651.49	651.49	1.96				
二	涨价预备费										
IV	建设期证券利息										
V	固定资产投资方向 调节税										
	总投资	31831.22			1394.79	33226.00	100.00				
	各工程费用占建设 项目总投资的比例 (%)	95.80			4.20	100.00					

根据上述测算,在按 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 55,397.17 万元。

在按 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 90% 即 6.75% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 50,484.04 万元。

在按 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 80% 即 6.00% 计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 45,570.91 万元。

三、债券还本付息情况

赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期）计划总融资金额 20,000.00 万元，假设融资利率 4.20%。期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第五年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第六年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第七年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第八年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第九年	20,000.00		20,000.00	4.20%	840.00
第十年	20,000.00	20,000.00		4.20%	840.00
合计		20,000.00			8,400.00

四、结论

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，赤峰市红山区文钟镇黑沟门村棚户区改造项目（一期），在土地挂牌出让价格分别以 2018 年赤峰市红山区 GDP 增速 7.5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入 35220 万元，项目总投资 33226 万元，棚改债券本息 28400 万元。预期土地出让收入对融资成本覆盖倍数约为 1.06 倍，对项目债券本息的

保障倍数为 1.24 倍，对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

赤峰市红山区住房和城乡建设局

2018 年 12 月 20 日