

鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目 II

融资平衡方案

编制单位：鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公司

建设单位：鄂托克旗保障性住房和房产交易管理中心

二〇一八年十一月



工程咨询单位资格证书

单位名称: 鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公 资格等级: 丙级
司
专 业 服 务 范 围

市政公用工程(市政交通)、建 规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金
筑、建筑材料 申请报告、评估咨询

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位,具备编
制固定资产投资节能评估文件的能力;取得评估咨询资格的单位,具备对固定资产投资节能评估文件进行评审的能力。

证书编号: 工咨丙 10520130019

证书有效期: 至 2020 年 08 月 13 日

2015 年 08 月 14 日



项目名称：鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目 II

实施单位：鄂托克旗保障性住房和房产交易管理中心

编制单位：鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公司

证书编号：工咨丙 10520130019

一、总 论

1.1 项目概要

1、项目名称：鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目 II

2、项目性质：棚户区改造工程

3、改造地点：本次改造地点位于鄂托克旗乌兰镇新召街西；棋盘井镇希望路东地块。

4、改造规模：根据内建保函【2018】1126 号鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目的备案表，鄂托克旗 2018 年共计拆迁户数为 800 套（户）（其中乌兰镇 400 户，棋盘井镇 400 户），总的拆迁建筑面积为 105600 平方（其中其中乌兰镇 57600 平方米，棋盘井镇 48000 平方米），迁地块占地面积 384000 平方米（其中乌兰镇 192000 平方米，棋盘井镇 192000 平方米）。其中“鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目”征收了乌兰镇 400 户中的 300 户，本次项目征收住宅 500 户（其中乌兰镇 100 户，棋盘井镇 400 户），共计拆迁建筑面积 62000 平方米（其中乌兰镇 14000 平方米，棋盘井镇 48000 平方米），拆迁地块占地面

积 240000 平方米（其中乌兰镇 48000 平方米，棋盘井镇 192000 平方米），拆迁土地全部为国有土地。

5、投资规模：鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目总投资共计 41256 万元，其中“鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目”总投资为 19177 万元，2018 年 8 月已申请了专项债券 17000 万元；本次申请的项目总投资 22079 万元，政府投资为 7079 万元，计划申请专项债券 15000 万元。

6、建设期：2018 年 11 月—2021 年 11 月

7、承接主体：鄂托克旗保障性住房和房产交易管理中心

1.2 投资规模与效益情况

1、投资规模

本项目总投资包括购买安置房金额、装修补偿费、搬迁费、临时安置费及附属设施补偿费、奖励费、房屋拆除费、预备费及建设期债券利息，本项目总投 22079 万元，其中购买安置房金额 16666 万元，装修补偿费 645 万元，搬迁费 120 万元，临时安置费 108 万元，附属设施补偿费 250 万元，奖励费 1000 万元，房屋拆除费 310 万元，基本预备费 955 万元，建设期债券利息费 2025 万元。

总投资构成分析表

序号	总投资构成	投资额（万元）	比例
1	购买安置房金额	16666	75.5%
2	搬迁费	120	0.5%
3	临时安置费	108	0.5%
4	附属设施补偿费	250	1.1%

5	奖励费	1000	4.5%
6	装修补偿费	645	2.9%
7	房屋拆除费	310	1.4%
8	基本预备费	955	4.3%
9	建设期利息	2025	9.2%
	合 计	22079.0	100%

2、资金筹措方案

本项目总投资 22079 万元，政府投资为 7079 万元，计划申请专项债券 15000 万元。项目的自有资金占到项目总投资的 32.1%，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》（国发[1996]35 号）有关规定：自筹资金所占比例大于等于 20%。

项目资金筹措计划表

总投资 (万元)	政府投资 (万元)		申请专项债券 (万元)	
	政府投资额度	政府投资比例	债券额度	债券比例
22079	7079	32.1%	15000	67.9%

3、债券情况偿还计划

根据《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）文件的债券政策，本项目计划申请专项债券还款资金来源为地方政府本级财政预算内资金（主要为棚改后的土地出让金）。2018 年内蒙古（鄂尔多斯市）棚改专项债券期限规定可申请使用期为 5、10、15 年，本项目申请使用期为 10 年，专项债券项目实施期第一年全部发放完，利息按一年支付一次，

完成全部改造后的第十年还本付息，具体专项债券期限及还本付息方案以正式签署的棚户区改造专项债券合同为准。

4、项目效益预测及融资平衡情况

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过对多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退出土地 240000 平方米(其中乌兰镇 48000 平方米，棋盘井镇 192000 平方米)，地块计划 2022 年出售，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。预计土地出让收入所得金额为其中扣除相关支出后的净收益可用于偿还本项目拟借入计划申请专项债券的本息或用于其他公共支出。回收收益具体测算如下：

经调查乌兰镇、棋盘井镇 2013 年 I 类住宅用地交易价分别为 550 元/平方米和 350 元/平方米，按每年增速 11.5%计算（鄂托克旗 2018 年政府工作报告过去 5 年的平均增长速度），本项目棚改完成后预计 2022 年的用地土地出让价格分别为 1500 元/平方米和 930 元/平方米，最后预计土地出让金为 25056 万元，其中乌兰镇和棋盘井镇用地土地出让价格分别为 7200 万元和 17856 万元。

本项目申请发行债券 15000.00 万元，假设票面利率为 4.5%，10 年期债券预计到期本息为 21750 万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的 1.15 倍。

本项目申请发行债券 15000.00 万元，假设票面利率为 4.5%，10 年期债券预计到期本息为 21750 万元，本项目总投资 22079 万元，本项目的保障倍数为 1.13 倍。

补充说明：根据内建保函【2018】1126号鄂托克旗2018年棚户区改造项目的备案表，鄂托克旗2018年共计拆迁户数为800套（户）（其中乌兰镇400户，棋盘井镇400户），总的拆迁建筑面积为105600平方（其中其中乌兰镇57600平方米，棋盘井镇48000平方米），迁地块占地面积384000平方米（其中乌兰镇192000平方米，棋盘井镇192000平方米）。根据两个报告的推测本项目棚改完成后预计土地规划变为商住用地住宅而商业的占比各为50%，预计2022年的住宅和商业用地土地出让价格分别为1500元/平方米和2700元/平方米，若是纯住宅用地土地出让价格分别为1500元/平方米和930元/平方米，第I、II期两个项目相结合最后预计土地出让金为55296万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的1.13倍；鄂托克旗2018年棚户区改造项目总投资共计41256万元，本项目的保障倍数为1.34倍。

二、效益预测与债券偿还方案

2.1 项目效益预测

1、项目经济效益预测

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过对多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退出一定规模的可出让城镇建设用地，而当地政府通过对腾退出的可出让建设用地对外出让形式获得相应的土地出让收益，同时将配套建设的商业用房、地下车库也对外出售获得收益，以此形成一定规模的

地方财政收入，可用于偿还本项目拟借入专项债券的本息或用于其他公共支出。

根据拟建项目改造区域占地面积和改造后的土地利用规划，本项目可腾退出可出让的建设用地，该部分收益可作为偿还本项目专项债券的还款来源之一，可有效补充地方政府财政资金偿还专项债券资金。

2、项目社会效益预测

棚户区改造工程作为以改善低收入居民住房条件和所在区域城镇环境的重大民生工程，是地方政府理所应当承担的重要政治任务，更是提升和完善当地社会发展的重要措施和途径。因此，通过辽宁省等起步较早的地区开展棚户区改造工程所取得的经验，地方政府全面推进棚户区改造工程，虽然不能产生高附加值的直接经济效益，但是将会产生极大而长远的社会效益，其主要表现在以下几个方面：

（1）改善居民住房条件和居住环境，完善了城市的整体形象，促进协调发展。通过棚户区改造工程，能够有效改善棚户区居民条件，对于解决居民行路难、排水难、如厕难、用水用电难、就学难等一系列问题具有显著的推动作用。

（2）减少环境污染，促进城市环保建设。通过棚户区改造工程，能够彻底取缔北方地区棚户区居民冬季烧煤采暖所产生的烟尘污染，通过采用集中供热、供气，既能够节约能源又能够减少城市污染。另外，通过改造使棚户区原来的垃圾乱投放变为集中处理，改善卫生条件，提升居民生活质量,减少垃圾污染。

（3）降低治安案件和刑事案件发案率，促进社会治安秩序良性

发展。通过实施棚户区改造工程，能够改变原来棚户区内建筑布局杂乱、居住人员复杂的轻型，进而能够显著降低治安及刑事案件发案率高的状况，维护社会治安环境。

(4) 创造更多的就业机会。实施棚户区改造工程，由于投入大量建设资金，对相关建筑、建材等行业将产生巨大拉动作用，同时对拉动地方经济快速增长、增加社会就业岗位等方面也具有积极的促进作用。

(5) 完善城市功能、整合土地资源。通过实施棚户区改造工程，能够盘活利用率很低的棚户区土地，可有效增加地方建设用地供给，进而对提升土地利用率、扩大招商引资、推动经济发展等方面也产生显著的促进作用。

综上所述，棚户区改造工程具有极为显著的社会效益和深远的社会发展意义。

2.2 债券偿还方案

1、债券期限与还款方式

本项目作为由地方政府实施的城市棚户区改造工程，是贯彻落实党中央、国务院提出的加快棚户区改造工作要求的具体体现，属于重要的民生工程和社会发展工程，对于当地经济社会的不断快速发展具有积极的推动作用。然而，由于棚户区改造工作需要大量的资金，而只依靠地方政府的财政投入，难以短期内完成棚户区改造工作。

对此，根据中央要求，国内主要金融机构积极响应党中央、国务

院的号召，把棚户区改造作为保障性安居工程重点内容，积极支持棚户区改造及配套基础设施等工程建设，对各地区开展的棚户区改造工作给予了极大的资金支持，其中专项债券期限放宽到 15 年甚至更长时间，从而极大缓解了地方政府筹措棚户区改造资金压力和债券偿还压力。

因此，根据当前国内主要金融机构棚户区改造专项债券政策，本项目拟申请的专项债券使用期限按 10 年计划，还款资金来源土地出让金或地方政府财政预算内资金。前 9 年只付利息、不还本金，第 10 年还专项债券本金及最后一年利息，具体专项债券使用年限及还本付息方式以项目实施单位与专项债券部门签署的协议为准。

2、债券偿还资金来源

本项目作为由地方政府组织实施的棚户区改造项目，拟借入的棚户区改造专项债券的偿还本息全额列入偿还期内的各年度财政预算，通过每年的地方政府财政收入统筹支付债券本金和利息。其中，根据地方政府财政预算法案和棚户区改造工程实施特点，棚户区改造项目还款资金来源包括：项目所在地区（旗市区）列入政府预算的财政专项资金，棚户区改造所形成的土地出让收益、旗市区偿债准备金以及经各级政府批准的其他渠道筹集的资金等。

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过对多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退出土地 240000 平方米（其中乌兰镇 48000 平方米，棋盘井镇 192000 平方米），地块计划 2022 年出售，土地出让前，项目融资还本付息

资金通过土地出让金政府净收益安排。预计土地出让收入所得金额为其中扣除相关支出后的净收益可用于偿还本项目拟借入计划申请专项债券的本息或用于其他公共支出。回收收益具体测算如下：

经调查乌兰镇、棋盘井镇 2013 年 I 类住宅用地交易价分别为 550 元/平方米和 350 元/平方米，按每年增速 11.5% 计算（鄂托克旗 2018 年政府工作报告过去 5 年的平均增长速度），本项目棚改完成后预计 2022 年的用地土地出让价格分别为 1500 元/平方米和 930 元/平方米，最后预计土地出让金为 25056 万元，其中乌兰镇和棋盘井镇用地土地出让价格分别为 7200 万元和 17856 万元。

本项目申请发行债券 15000.00 万元，假设票面利率为 4.5%，10 年期债券预计到期本息为 21750 万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的 1.15 倍。

本项目申请发行债券 15000.00 万元，假设票面利率为 4.5%，10 年期债券预计到期本息为 21750 万元，本项目总投资 22079 万元，本项目的保障倍数为 1.13 倍。

补充说明：根据内建保函【2018】1126 号鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目的备案表，鄂托克旗 2018 年共计拆迁户数为 800 套（户）（其中乌兰镇 400 户，棋盘井镇 400 户），总的拆迁建筑面积为 105600 平方（其中其中乌兰镇 57600 平方米，棋盘井镇 48000 平方米），迁地块占地面积 384000 平方米（其中乌兰镇 192000 平方米，棋盘井镇 192000 平方米）。根据两个报告的推测本项目棚改完成后预计土地规划变为商住用地住宅而商业的占比各为 50%，预计 2022 年的住宅

和商业用地土地出让价格分别为 1500 元/平方米和 2700 元/平方米，若是纯住宅用地土地出让价格分别为 1500 元/平方米和 930 元/平方米，第 I、II 期两个项目相结合最后预计土地出让金为 55296 万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的 1.13 倍；鄂托克旗 2018 年棚户区改造项目总投资共计 41256 万元，本项目的保障倍数为 1.34 倍。

3、债券偿还保障措施

根据《内蒙古自治区棚户区改造项目计划申请专项债券管理暂行办法》规定的债券偿还要求，棚户区改造工程所属旗县级人民政府作为申请专项债券项目的责任主体，将专项债券资金纳入政府性债务管理，按照谁申请、谁使用、谁偿还的原则，按时偿还专项债券本息。旗县级人民政府按照专项债券偿还计划，将还款资金足额列入年度预算，确保按期支付专项债券本息。逾期不能偿还专项债券本息，项目成本单位将通过保证金账户扣缴偿还；保证金帐户金额不足的，由地方政府负责偿还；如果不能按时上划还款资金，则由盟市财政局通过上下级财政结算直接扣取各旗县（区）应承担的到期专项债券本息。因此，本项目以鄂托克旗人民政府财政收入作为还款来源，其中还款来源以鄂尔多斯市财政局对鄂托克旗人民政府的财政结算作为保障，这对于拟借入的专项债券资金具有极大的安全性和保障性，满足信贷机构的资金管理和资金回收要求。