

第十一章 棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

11.1 项目基本情况

东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目，位于东起一校东路，西至白音胡硕路，南至乌拉盖东街，北至额吉淖尔北街地块，原土地性质为国有土地，拟征收腾空土地面积 350000 平方米（折 525 亩）。该用地尚未编制控制性详细规划。

项目总投资为 35000 万元，本次使用专项债券 20000 万元，剩余资金缺口为 15000 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决。该项目专项及产生的债券利息通过土地出让收入进行偿还。本方案只对申请国债资金预期收益和融资平衡进行评价。

11.2 土地出让价款测算

1、项目收益及现金流入预测

土地出让价格及收入预测，参照东乌珠穆沁旗土地交易中心，房地产交易信息，选取东乌珠穆沁旗使用用途为商住用地的恩格小区、金陶瑙小区、阳光小区三处出让土地价格作为参考地价，经因素修正情况如下：

| 序号 | 名称 | 单位 | 单价 | 区位因素 | 交易日期因素 | 交易情况因素 | 个别情况因素 | 金额 | 备注 | |
|--------|-------|---------------------------------------|------|-------|--------|--------|--------|--------|------|--|
| 1 | 恩格小区 | 亩 | 95.5 | 1 | 1.12 | 1.15 | 1 | 123.00 | 商住用地 | |
| 2 | 金陶瑙小区 | 亩 | 95 | 1.1 | 1.082 | 1.05 | 1.082 | 128.46 | 商住用地 | |
| 3 | 阳光小区 | 亩 | 98.3 | 1.032 | 1.15 | 1.06 | 1.09 | 134.79 | 商住用地 | |
| 平均土地单价 | | (123.00+128.46+134.79) /3=128.75 万元/亩 | | | | | | | | |

2、对交易时间因素情况说明：

根据参照对象成交年限，按年递增 7.5%计：

| 序号 | 名称 | 交易日期 | 已交易年期 | 修正系数 |
|----|-------|---------|-------|-------|
| 1 | 恩格小区 | 2017.6 | 1.6 | 1.12 |
| 2 | 金陶瑙小区 | 2017.11 | 1.1 | 1.082 |
| 3 | 阳光小区 | 2017.3 | 1.9 | 1.15 |

3、交易情况说明

交易情况受政策环境，市场情况，区域居民风情风貌等情况影响，根据具体情况予以修正；

4、个别因素说明

个别因素受特除对象的具体情况确定，如交易环境，人为情况等。

5、土地出让收益表

金额单位：人民币万元

| | 亩数 | 平均地价（万元/亩） | 金额 |
|----|-----|------------|-----------|
| | 525 | 128.75 | 67,593.75 |
| 合计 | | | 67,593.75 |

11.3 债券本金及利息测算

该棚户区改造计划融资金额 35,000.00 万元，本次使用专项债券 20000 万元，剩余资金缺口为 15000 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决。假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金，应还本付息情况：52,500.00 万元。

11.4 项目资金平衡情况

1、东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目，申请专项债券资金为 35000 万元，本次使用专项债券 20000 万元，剩余资金缺口为 15000 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用自有资金解决。

2、项目为公益性项目，不以营利为目的，因此可不做经济效益

分析。

3、专项债收收益高于国债和地方政府一般债券，同时风险显著低于一般企业债券。根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》规定，我国专项债券的收支将纳入政府基金预算管理。

4、2019年棚户区改造项目需支付的债券本金及利息共计52,500.00万元。土地出让收入为67,593.75万元，可实现资金盈余15,093.75万元。债券本金利息偿还安排：

应还本付息情况表

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 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第二年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第三年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第四年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第五年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第六年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第七年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第八年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第九年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 5% | 1750 |
| 第十年 | 35,000.00 | 35,000.00 | | 5% | 1750 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合计 | | 35,000.00 | | | 17500.00 |

11.5 结论及建议

本息覆盖率：本息覆盖率 1.29 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金及利息。

根据上述测算，2019 年东乌珠穆沁旗棚户区改造项目土地出让收入可以确保偿还专项债券本金及利息，并略有盈余。

本项目建设符合棚户区改造的精神，是切实解决城镇中低收入家庭住房困难、优化人居环境、提升居民生活质量、保障人民生活条件的民生工程。项目的实施，符合当地经济社会发展方针，可以有效化解房地产库存等结构矛盾，促进房地产业的稳定发展，有利于促进当地经济和社会发展，使城镇居民共享社会发展的成果。