

第三节项目预期收益和融资平衡方案

一、项目基本情况

本项目拆迁户数 500 户，拆迁面积为 57500 m²，改造完面积为 103500 m²。本项目总投资 12500.0 万元，通过申请财政部专项债券融资。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。

二、土地出让价款测算

本项目两个项目区块总拆迁户数 500 户，拆迁面积 57500 m²，改造完成后面积 103500 m²，约合 155 亩。经询证参考 2015-2018 年太仆寺旗相应住宅用地、商业用地及工业用地出让价格，结合未来几年太仆寺旗宝昌镇经济发展趋势，并考虑到该区块属于太仆寺旗宝昌镇中心区，该改造地段土地出让价格约为 108.39 万元每亩。

• 假设本项目自融资之日起 10 年内完成交易，且全部与一年内完成出让，假设出让情况按全部土地 100% 计算，可用于资金平衡土地相关收益为人民币 16800.45 万元，具体情况如下：

出让产生的净现金流入 单位：万元

项目	征收范围	按 100% 计算
宝昌镇中心区棚户区改造项目	东起耕地，西至耕地，北起宏大，南至东升酒店	16800.45
合计		16800.45

三、债券本金及利息测算

宝昌镇城边村城北村区棚户区改造项目二期计划总

投资 12500.0 万元，通过申请财政部专项债券融资 10000 万元，地方自筹 2500 万元。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 500 万元，第十年偿还本金。应还本付息情况如下：

应还本付息表

单位：万元

年度	预期本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
1	10000		10000	5%	500
2	10000		10000	5%	500
3	10000		10000	5%	500
4	10000		10000	5%	500
5	10000		10000	5%	500
6	10000		10000	5%	500
7	10000		10000	5%	500
8	10000		10000	5%	500
9	10000		10000	5%	500
10	10000	10000		5%	500
合计		10000			5000

四、资金平衡情况

宝昌镇城边村城北村区棚户区改造项目二期总投资 12500.0 万元，地方自筹 2500 万元，专项债券融资 10000 万元，融资年利率 5%，融资偿还期限 10 年，融资利息 5000 万元。改造完成后土地面积 103500 m²，约合 155 亩。按改造后土地 100% 出让，取得收入 16800.45 万元，可实现资金盈余 11800.45 万元。本息覆盖倍数为 1.12。如下表：

债券本金利息偿还表 单 位 : 万 元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目收益(100%出让)
1		500	500	
2		500	500	
3		500	500	
4		500	500	
5		500	500	
6		500	500	
7		500	500	
8		500	500	
9		500	500	
10	10000	500	10500	16800.45
合计	10000	5000	15000	16800.45
本息覆盖倍数				1.12

五、结论及建议

根据上述测算，宝昌镇城边村城北村棚户区改造项目二期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。