

正蓝旗棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

1、项目基本情况

2019年正蓝旗棚户区改造项目，位于正蓝旗上都镇敖包希热区：侍郎城路以东、上都音大街路南、贵由赤街以北、菜园西。夏尔登吉区：巴音敖包路以东、侍郎城路以西、上都大街以南、察哈尔大街以北。原土地性质为国有土地，拟征收腾空土地面积3.50万平方米（折合52.50亩）。

项目总投资为4500.00万元，项目资金筹措方式为地方自筹1150.00万元，项目申请专项债券资金3350.00万元，本次申请专项债券融资1300.00万元，剩余资金缺口2050.00万元，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。

2、土地出让价款测算

按GDP平均增幅6.6%，物价指数1.659，本次拆迁完成后增加可出售土地3.50万平米，住宅用地面积2.3万平方米，地价1050元/平方米；商业用地面积1.2万平方米，地价1800元/平方米，预计土地出让平均单价1307元/m²，预测现金流入情况为：7589.1万元。

预测现金流入情况表

时间	面积（万平方米）	基准地价（元/m ² ）	金额	GDP 平均增幅 6.6%	物价指数	调整后金额
2019-2022	3.50	1307	4574.5	6.60%	1.659	7589.1
合计						7589.1

3、 债券本金及利息测算

该棚户区改造计划融资金额 3350.00 万元，本次使用专项债券 1300.00 万元，剩余资金缺口为 2050 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 4.5%，期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金，应还本付息情况：4857.50 万元。

4 、项目资金平衡情况

1、2019 年正蓝旗棚户区改造项目，申请专项债券资金为 3350.00 万元，本次使用专项债券 1300.00 万元，剩余资金缺口为 2050.00 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。

2、项目为公益性项目，不以营利为目的，因此可不作经济效益分析。

3、专项债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年正蓝旗棚户区改造项目需支付的债券本金及利息共计4857.50万元。土地出让收入为7589.1万元，可实现资金盈余2731.6万元。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	3350		3350	4.5%	150.75
第二年	3350		3350	4.5%	150.75
第三年	3350		3350	4.5%	150.75
第四年	3350		3350	4.5%	150.75
第五年	3350		3350	4.5%	150.75
第六年	3350		3350	4.5%	150.75
第七年	3350		3350	4.5%	150.75
第八年	3350		3350	4.5%	150.75
第九年	3350		3350	4.5%	150.75
第十年	3350	3350	0	4.5%	150.75
合计					1507.5

5、 结论及建议

本息覆盖率：本息覆盖率为1.56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年正蓝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。