

项目预期收益和融资平衡方案

一、项目基本情况

本项目改造 200 套住房(其中有产权的 170 套,无产权的 30 套),改造拆迁面积为 30000m²,土地性质为出让土地。改造后占地面积为 60000m²,周边空地及市政用地面积为 50000m²,土地面积合计为 110000m²。

本项目总投资 6000 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、影响土地价格的因素

(一) 土地位置

土地位置可以通过投资加以创造和改变,使各具体位置的土地价格不断发生变化。

(一) 人口因素

人口状态是最主要的社会经济因素。人口因素对地价的影响与人口密度、人口素质和家庭人口构成密切相关。人口密度提高,对土地的需求上升,导致地价上涨。

(二) 土地使用限制

土地使用限制主要指城市土地规划及使用要求,如土地用途、建筑密度、高度、容积率、土地使用年限等,这些限制制约了土地使用效果,因而对土地价格有重要影响。

(三) 基础设施完善程度

主要指道路交通,上下水管线,邮电通讯,生活配套设施等项目。

基础设施完善，不仅有利于生产经营，而且生活方便，因此，也直接影响土地价格。

三、土地出让价款测算

本项目改造200套住房(其中有产权的170套,无产权的30套),改造拆迁面积为30000m²,改造后占地面积为60000m²,周边空地及市政用地面积为50000m²,土地面积合计为110000m²,约合165亩,其中规划商业用地22000m²,住宅用地88000m²。该用地尚未编制控制性详细规划。

经询证参考2016-2018年正镶白旗相应住宅用地、商业用地出让价格,如下表:

2016年-2018年成交地块情况一览表

序号	名称	位置	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	出让时间	土地用途
1	正镶白旗三利房地产	正镶白旗乌宁巴图西街	856.85	912545.25	1065	2017年	商业
2	内蒙古集通凯宸房地产	明安图镇第三小学南侧	2992.74	2750328.06	919	2016年	商业
3	中国铁塔股份有限公司锡林郭勒盟分公司	明安图镇东营街东侧	96	120199.68	1252.08	2018年	商业
4	巴彦淖尔市中鑫房地产	明安图镇明安图东街北侧	10573.9	6185202.8	584.95	2017年	住宅
5	正镶白旗三利房地产	乌宁巴图西街	5223.15	2914517.7	558	2017年	住宅
6	正镶白旗宏建建筑	明安图镇乌宁巴图西街北侧	34737.5	22232000	640	2018年	住宅

根据上述分析,随着正镶白旗经济的不断发展、城镇化建设仍在加快,各项基础设施、公共服务设施的不断改善,正镶白旗整体地价

保持了平稳增长的态势，所以预计本项目正镶白旗住宅、商业土地出让单价分别约在 700 元/m²、1487.3 元/m²。

本项目计划 2019 年开始进行征拆工作，到 2024 年 5 年内完成交易，且全部于一年内完成出让，出售方式采用分部出售（其中 2020 年预计出售 20000m²，2021 年预计出售 30000m²，2022 年预计出售 30000m²，2023 年预计出售 20000m²，2024 年预计出售 10000m²）。本项目出让价格按照 GDP 平均增幅 8.0% 考虑，预计 5 年后商业土地出让价格为 2360.16 元/m²，住宅用地出让价格为 1110.81 元/m²，按权重 50%，预计本项目土地出让平均单价 916.36 元/m²。

预计本项目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 10080 万元，具体情况如下：

预测现金流入情况表

时间	面积 (m ²)	GDP 平均增幅	商业出让价格 (元/m ²)	住宅出让价格 (元/m ²)	平均地价 (元/m ²)	金额 (万元)
2019-2023	110000	8.00%	2360.16	1110.81	916.36	10080.0
合计						10080.0

四、债券本金及利息测算

锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造项目计划总投资 6000 万元，通过申请财政部专项债券融资。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 300 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	6000		6000	5%	300
2	6000		6000	5%	300
3	6000		6000	5%	300

4	6000		6000	5%	300
5	6000		6000	5%	300
6	6000		6000	5%	300
7	6000		6000	5%	300
8	6000		6000	5%	300
9	6000		6000	5%	300
10	6000	6000		5%	300
合计		6000			3000

五、资金平衡情况

锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年棚户区改造项目需要支付的债券本金及利息共计 9000 万元。土地出让收入为 10080 万元，可实现资金盈余 1080 万元。债券本金利息偿还安排：

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		300	300	
2		300	300	
3		300	300	
4		300	300	
5		300	300	
6		300	300	
7		300	300	
8		300	300	
9		300	300	
10	6000	300	6300	10080
合计	6000	3000	9000	10080
本息覆盖倍数				1.12

六、结论及建议

根据上述测算，锡林郭勒盟正镶白旗 2019 年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。