

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目

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（套），拆迁面积 70000 m²，土地性质为建设土地，改造完面积 280000 m²。

本项目总投资 15358.50 万元，通过申请专项债 12500.0 万元，其余为项目资本金。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。

（二）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。

（三）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。

（四）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

本项目拆迁户数 500 户（套），拆迁面积 70000 m²，改造完面积 280000 m²，约合 420 亩，其中规划商业用地 112000 m²，住宅用地 168000 m²。该用地尚未编制控制性详细规划。

经询证参考 2016-2017 年苏尼特右旗相应住宅用地、商业用地出让价格，如下表：

2016 年-2017 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	苏尼特右旗农村信用合作联社	阿尔善街锡林路	147.64	148599.66	1006.5	2016 年	商业
2	化德县亚太地产	宝力嘎街图门路	864.39	1001136.5	1158.2	2016 年	商业
3	吉安泰房地产	朱日和街都仁路	1347.61	1649339.8	1223.9	2017 年	商业
4	赛汉房地产	阿尔善街都仁路	952.58	1234162.6	1295.6	2017 年	商业
5	景元房地产	脑穆根街杭盖路	5401.57	5775898.8	1069.3	2017 年	商住
6	吉安泰房地产	朱日和街都仁路	12244.11	1242300	102	2016 年	住宅
7	友谊房地产	脑穆根街锡林路	399.33	64000	160	2016 年	住宅
8	巨弘房地产	宝力嘎街都仁路	66952.42	13360000	200	2017 年	住宅

根据上表分析，随着苏尼特右旗经济的不断发展、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，苏尼特右旗整体地价保持了平稳增长的态势，所以预计本项目苏尼特右旗住宅、

商业土地出让单价分别约在 186.4 元/m²、1423.55 元/m²。

本项目计划 2018 年开始进行征拆工作，到 2023 年 5 年后完成交易，且全部于一年内完成出让，出售方式采用整体出售。本项目出让价格按照每年GDP 平均增幅 5.0%考虑，预计 5 年后商业土地出让价格为 1816.85 元/m²，住宅用地出让价格为 237.9 元/m²，按权重 50%，预计本项目土地出让平均单价 798.11 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 22347.0 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	280000	5.00%	1816.85	237.9	798.11	22347.0
合计						22347.0

四、债券本金及利息测算

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目计划总投资 15358.50 万元，通过申请专项债 12500.0 万元，其余为项目资本金。假设融资年利率 4.9%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 612.50 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	12500		12500	4.9%	612.50
2	12500		12500	4.9%	612.50
3	12500		12500	4.9%	612.50
4	12500		12500	4.9%	612.50
5	12500		12500	4.9%	612.50

6	12500		12500	4.9%	612.50
7	12500		12500	4.9%	612.50
8	12500		12500	4.9%	612.50
9	12500		12500	4.9%	612.50
10	12500	12500		4.9%	612.50
合计		12500			6125.00

五、资金平衡情况

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目需要支付的债券本金及利息共计 18625 万元。土地出让收入为 22347 万元，可实现资金盈余 3722 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		612.50	612.50	
2		612.50	612.50	
3		612.50	612.50	
4		612.50	612.50	
5		612.50	612.50	
6		612.50	612.50	
7		612.50	612.50	
8		612.50	612.50	
9		612.50	612.50	
10	12500	612.50	13112.5	22347
合计	12500	6125	18625	22347
本息覆盖倍数				1.19

六、本次债券资金平衡情况

赛汉塔拉镇 2018 年度棚户区改造项目计划总投资 15358.50 万元，通过申请专项债 12500.0 万元，其中本次使用专项债券 2500 万元，假设融资率 4.9%，期限十年，每年支付利息 122.5 万元，第十

年偿还本金。预计本次土地出让收入为 22347 万元。本息覆盖率 6 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金及利息。

本次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		122.5	122.5	
2		122.5	122.5	
3		122.5	122.5	
4		122.5	122.5	
5		122.5	122.5	
6		122.5	122.5	
7		122.5	122.5	
8		122.5	122.5	
9		122.5	122.5	
10	2500	122.5	2622.5	22347
合计	2500	1225	3725	22347
本息覆盖倍数				6

七、结论及建议

根据上述测算，赛汉塔拉镇 2018 年度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。