

第三节 项目预期收益和融资平衡方案

一、项目基本情况

苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目改造户数 500 户，拆迁面积为 63210 平方米，拆迁改造面积 252000 平方米。其中：规划商业用地 63000 平方米，住宅面积 189000 平方米。该用地上未编制控制性详细规划。

苏尼特左旗满都拉镇 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目计划总投资 2 亿元，其中通过专项债券融资 1.2 亿元，项目单位自筹 0.8 亿元。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

苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）项目改造户数 500 户，拆迁面积为 63210 平方米，拆迁改造面积 252000 平方米。其中：规划商业用地 63000 平方米，住宅面积 189000 平方米。该用地上未编制控制性详细规划。

经询证参考 2016 年-2017 年苏尼特左旗相应住宅用地、商业用地出让价格表：

2017-2018 年成交地块一览表

序号	名称	位置	面积(m ²)	总价 (万元)	单价(元/ m ²)	出让时 间	土地用 途
1	锡林郭勒众力置业有限公司苏尼特左旗分公司	巴彦塔拉街南、白吉拉路西	43247.26	14765673	341	40/70	商业
2	苏尼特左旗神洲商贸有限公司	巴彦塔拉街北侧、达来路西	6806.67	2001161	294	70	住宅用地

根据上表分析，随着苏尼特左旗经济的不断发展、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，苏尼特左旗整体地价保持了平稳增长态势，因满都拉图镇处于中心城区位置，所以本项目地价具有很大的上升空间。

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 8.50%考虑，预计 5 年后商业土地出让价格为 2200 元/m²，住宅用地出让价格为 629.45 元/m²，按商业与住宅 1: 3 的权重进行平均，预计本项目土地出让平均单价 52.4 万元/亩。

预计本项目出让情况按照全部土地 100%计算，可用于资金平衡土地相关收益为 19807.20 万元。假设 2018 年苏尼特左旗棚户区改造（城中村）项目土地自融资之日起第 5 年内开始交易，且全部于一年内出让，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情况如下：

出让产生的净现金流入

单位：万元

项目	四至（达日罕社区、恩格尔社区、宝力格社区）	按 100%计算
苏尼特左旗 2018 年棚户区改造（城中村）项目	达日罕社区：东至西外环、西至白吉拉路、北至达日罕街、南至红格尔街 恩格尔社区：东至达来路、西至宝力格路、北至恩格尔街、南至达日罕街 宝力格社区：东至达来路、西至宝力格路、北至恩格尔街、南至达日罕街	19807.20
合计		19807.20

三、按融资债券 1.2 亿元进行本金及利息测算

2018 年苏尼特左旗棚户区改造项目计划总投资 2 亿元，其中通过专项债券融资 1.2 亿元，项目单位自筹 0.8 亿元。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 600 万元，第十年偿还本金。应还本付息情况如下：

应付本息汇总

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	12000.00		12000.00	5%	600.00
2	12000.00		12000.00	5%	600.00
3	12000.00		12000.00	5%	600.00
4	12000.00		12000.00	5%	600.00
5	12000.00		12000.00	5%	600.00
6	12000.00		12000.00	5%	600.00
7	12000.00		12000.00	5%	600.00
8	12000.00		12000.00	5%	600.00
9	12000.00		12000.00	5%	600.00
10	12000.00	12000.00		5%	600.00
合计		12000.00		5%	6000.00

一、资金平衡情况

苏尼特左旗 2018 年棚户区改造（城中村）项目总投资 2 亿元，专项债券融资 1.2 亿元，自筹 0.8 亿元。融资年利率 5%，融资偿还期限 10 年，融资利息 6000 万元。改造完成后土地面积 252000 平方米，约合 378 亩。按改造后土地 100% 出让，取得收入 19807.20 万元，本息覆盖倍数为 1.1。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		600.00	600.00	
2		600.00	600.00	
3		600.00	600.00	
4		600.00	600.00	
5		600.00	600.00	
6		600.00	600.00	
7		600.00	600.00	
8		600.00	600.00	
9		600.00	600.00	
10	12000.00	600.00	12600.00	19807.20
合计	12000.00	6000.00	18000.00	19807.20
本息覆盖倍数				1.1

四、按专项债券 5400 万元本金及利息测算

2018 年苏尼特左旗棚户区改造项目计划总投资 2 亿元，其中通过专项债券融资 1.2 亿元（其中本次使用专项债券 5400 万元），项目单位自筹 0.8 亿元。假设融资年利率 5%，融资期按 10 年计算，每年支付利息 270.00 万元，第十年偿还本金。应还本付息情况如下：

应付本息汇总

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	5400.00		5400.00	5%	270.00
2	5400.00		5400.00	5%	270.00
3	5400.00		5400.00	5%	270.00
4	5400.00		5400.00	5%	270.00
5	5400.00		5400.00	5%	270.00
6	5400.00		5400.00	5%	270.00
7	5400.00		5400.00	5%	270.00
8	5400.00		5400.00	5%	270.00
9	5400.00		5400.00	5%	270.00
10	5400.00	5400.00		5%	270.00
合计		5400.00		5%	2700.00

二、资金平衡情况

苏尼特左旗 2018 年棚户区改造（城中村）项目总投资 2 亿元，专项债券融资 1.2 亿元（其中本次使用专项债券 5400 万元），自筹 0.8 亿元。融资年利率 5%，融资偿还期限 10 年，融资利息 2700 万元。改造完成后土地面积 252000 平方米，约合 378 亩。按改造后土地 100% 出让，取得收入 19807.20 万元，本息覆盖倍数为 2.45。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		270	270	
2		270	270	
3		270	270	
4		270	270	
5		270	270	
6		270	270	
7		270	270	
8		270	270	
9		270	270	
10	5400.00	270	5670.00	19807.20
合计	5400.00	2700	8100.00	19807.20
本息覆盖倍数				2.45

三、结论

根据上述测算，苏尼特左旗 2018 年城市棚户区改造（城中村）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。