

## 第十一章 项目预期收益和融资平衡方案

### 11.1 项目基本情况

镶黄旗 2019 年新宝拉格镇城市棚户区改造项目改造区域：镶黄旗新宝拉格镇南至那仁街、北至新宝拉格街、东至东河景观区、西至恩克路；建设内容及建设规模：计划改造户（套）数为 240，计划改造面积为 24000 平方米。

该项目估算总投资 3800 万元，本次使用专项债券 1300 万元，剩余资金缺口 2500 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券。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。本方案只针对申请债券资金预期收益和融资平衡进行分析。

### 11.2 土地出让价款预测

#### 11.2.1 镶黄旗房地产开发用地出让价分析

镶黄旗近两年的土地价格在一直在上升阶段，从 2017 年到 2018 年年底土地价格从 1750 元/平方米增长到 2000 元/平方米。并且土地出让价还在增长中。

#### 11.2.2 本项目地块拟出让价分析

由于城镇化效应，在镶黄旗房地产，特别是住宅，供不应求，价格始终是居高不下，而且还有很大的上涨势头。镶黄旗 2016 年土地出让金 3817.15 万元，2017 年土地出让金 4026.22 万元，2018 年土地出让金 2557.05 万元，三年的出让地价商业地价在 1000 元/平方米以



上，住宅地价在 340 元/平方米。

参照地块：位于新宝拉格镇呼格吉勒路西、广场北；土地用途为其他普通商品住房用地；2016 年成交总价 1372.67 万元；土地面积为 30368.74 平方米；成交单价为 452 元/平方米。

参照地块：位于新宝拉格镇呼格吉勒路西、广场北；土地用途为其他商服用地；2016 年成交总价 370.11 万元；土地面积为 5693.91 平方米；成交单价为 650 元/平方米。

本项目征拆的土地性质为国有建设用地，本地块将于 2020 年至 2028 年一次进行挂牌出让，综合考虑镶黄旗近年来土地出让价格趋势、参照地块成交价格，同时考虑到地价上涨因素，进行保守预测，商业用地地价预测值为 1180 元/平方米，住宅用地地价预测值为 440 元/平方米，其中商业用地占比重为 30%，其余为住宅用地，计算平均出让价格为 662 元/平方米。考虑到未来出让地逐年减少考虑，本项目预测未来 10 年出让面积为 96435.05 平方米，预测出让收入为 6384 万元。

### 11.3 债权本金及利息测算

该棚户区计划融资金额 3800 万元，本次使用专项债券 1300 万元，剩余资金缺口为 2500 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券。假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息，第 10 年还本金，十年总计还本付息情况：1950.00 万元。



## 11.4 项目资金平衡情况

1、镶黄旗 2019 年新宝拉格镇城市棚户区改造项目，申请专项债券资金为 3800 万元，本次使用专项债券 1300 万元，剩余资金缺口为 2500 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券。

2、项目为公益性项目，不以盈利为目的，所以不做财务评价。

3、专项债券收益高于国债和地方一般债券，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 年棚户区改造项目需支付的债券本金及利息共计 1950.00 万元。土地出让收入为 6384 万元，按照 1300 万元专项债券考虑，可实现资金盈余 1934 万元。债券本金利息偿还安排：

表 11-1 债券本金利息偿还安排表

时间	初期本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息
第 1 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 2 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 3 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 4 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 5 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 6 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 7 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 8 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 9 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 10 年	1300.00	1300.00	0.00	5%	65.00	1365.00
合计		1300.00			650.00	1950.00



## 11.5 结论和建议

本次使用专项债券 1300 万元，假设融资率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金。按照本息覆盖率 1.12 倍考虑，预计本次土地出让收入为 2184 万元。实际预测出让收入为 6384 万元

根据上述测算，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、保障人们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的发展，使城镇居民共享社会发展的成果。



## 第十四章 结论和建议

### 14.1 结论

1、近年来，国务院、中央各部委、省政府相继出台了一系列改善民生、解决城市低收入家庭住房困难、加快城市和国有企业棚户区改造的政策和文件。棚户区改造项目，正是抓住了这一契机、其宏观上符合国家提出的棚户区改造政策要求。

2、本项目的实施从可持续发展角度考虑，对棚户区进行改造，其建设定位准确，符合镶黄旗城市规划和未来发展的需要；进行棚户区改造，尽早发挥社会效益，促进社会保障体系建设。项目的建设是十分及时的。

3、该项目建设指导思想明确，拆迁规模适当，资金筹措切实可行。项目的建设符合地方的经济社会发展规划和实际需要，实施计划合理，因此该项目的建设积极可行。

4、项目的建设将改善镶黄旗新宝拉格镇城市市容市貌，使居民的生活环境得到较大的改善，并产生巨大的社会效益和经济效益。

5、经过测算，本项目总投资 3800 万元，拆迁补偿费用 3598.89 万元，其他费用 90.43 万元，基本预备费 110.68 万元。2019 年棚户区改造项目需支付的债券本金及利息共计 1950.00 万元。土地出让收入为 6384 万元，按照 1300 万元专项债券考虑，可实现资金盈余 1934 万元。

综上所述，本项目建设符合国家宏观政策，符合构建社会主义和谐社会的要求。项目符合地方的经济社会发展规划和实际需要，实施



计划合理，既具有很好的社会、环境效益，也有一定的经济效益，作用重大，可尽早组织实施。

## 14.2 建议

在项目实施过程中，不仅面临拆迁、补偿安置等繁重工作，而且需要协调土地、规划、市政、拆迁等政府相关部门，中间环节多，协调工作量大，因此，为保障项目改造的顺利实施，使其尽快出形象、见效果，以圆满实现项目既定的目标。提出以下几点建议：

- 1、应加强对建设资金筹措力度，确保工程建设资金及时到位；
- 2、建议及早做好外部环境协调工作，以便拆迁工程保质保量按期完工；
- 3、组建精明能干的拆迁技术队伍，力求降低成本，减小风险；
- 4、合理、科学地做好现场拆迁工作和工期安排。



附件：财务计算附表

表 1 总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				
		房屋补偿费	附属物补偿费用	拆除费	其他费用	合计
	投资	3432.00	135.69	31.20	201.11	3800.00
I	第一部分拆迁工程费用	3432.00	135.69	31.20	0.00	3598.89
1	主房征拆补偿费	3432.00	0.00	0.00	0.00	3432.00
2	拆除费	0.00	0.00	31.20	0.00	31.20
3	附属征拆补偿费	0.00	135.69	0.00	0.00	135.69
II	第二部分其他费用	0.00	0.00	0.00	90.43	90.43
1	搬家费	0.00	0.00	0.00	24.00	24.00
2	建设单位管理费				43.19	43.19
3	前期费				15.00	15.00
3.1	可行性研究费				5.00	5.00
3.2	融资评估费				5.00	5.00
3.3	法律咨询费				5.00	5.00
3.4	环保安全费等				8.24	8.24
III	预备费				110.68	110.68
1	基本预备费				110.68	110.68
2	涨价预备费					0.00
	建设项目总投资	3463.20	0.00	135.69	201.11	3800.00
	占总投资比例	91.14%	0.00%	3.57%	5.29%	100.00%



表 2 投资使用计划及资金筹措表（单位：万元）

序号	项目	合计人民币	2019 年
1	总投资	3800.00	3800.00
1.1	投资	3800.00	3800.00
2	资金筹措	3800.00	3800.00
2.1	自有资金	2500.00	2500.00
2.1.1	用于建设投资	2500.00	2500.00
2.2	借款	1300.00	1300.00
2.2.1	建设投资债券借款	1300.00	1300.00



表 3 本期债券还本付息计算表 (单位: 万元)

时间	初期本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息
第 1 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 2 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 3 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 4 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 5 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 6 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 7 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 8 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 9 年	1300.00		1300.00	5%	65.00	65.00
第 10 年	1300.00	1300.00	0.00	5%	65.00	1365.00
合计		1300.00			650.00	1950.00



表 4 表预计按 3800 万元债券还本付息计算表 (单位: 万元)

时间	初期本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	偿还本息
第 1 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 2 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 3 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 4 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 5 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 6 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 7 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 8 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 9 年	3800.00		3800.00	5%	190.00	190.00
第 10 年	3800.00	3800.00	0.00	5%	190.00	3990.00
合计		3800.00			1900.00	5700.00

