

乌什县 2018 年棚户区改造项目

收益和融资平衡方案

一、依据

- (1)《建设项目经济评价方法与参数》(2006 年,第三版)。
- (2)中国国际工程咨询公司《项目投资可行性研究指南》。
- (3)国家现行财税制度、法规、政策。
- (4)建设单位提供的有关设计数据。

二、基础数据

项目经济效益评价计算期为 11 年,其中建设期 1 年。

三、投入产出分析

乌什县 2018 年棚户区改造项目实施后,腾空土地由乌什县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。

1、出让土地规模

根据乌什县住建局出具的相关规划意见,棚户区改造片区总用地面积 140600 平方米(210.79 亩),项目实施后,除去公共用地、绿化用地等公益用地,县级可利用储备的商业开发土地预计可形成 121332.12 平方米(182 亩)。

2、地块地价确定

a. 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001),常用的土地估价分析方法有:收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当

按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

b. 待估宗地分析结果

2018 年我县棚户区拆迁改造 500 户，拆迁后，除去公共用地、绿化用地等公益用地，县城可利用储备的商业开发土地 182 亩，根据我县未来城市发展规划及经济发展趋势，具体测算方案如下：

土地出让收入

土地挂牌出让估算

参照历年来商业土地招牌挂和征迁费用，住宅类土地出让金价格介于 50 万元每亩左右，根据目前城市经济发展规划现状和对未来的测算，我县征迁完成的净地收入平均可按 50 万元/亩计算，累计收入达 9100 万元，具体详见下表：

2018 年棚改专项债专项收入偿还测算表

序号	土地出让金收入金额 (万元)	土地出让金用于还款 金额(万元)	还款时间(年)
0	827.27	0	2018 年
1	827.27	45	2019 年
2	827.27	45	2020 年

3	827.27	45	2021 年
4	827.27	45	2022 年
5	827.27	45	2023 年
6	827.27	45	2024 年
7	827.27	45	2025 年
8	827.27	45	2026 年
9	827.27	45	2027 年
10	827.27	1045	2028 年
合计	9100	1450	

通过上述测算，该项目收益能够满足债券还本付息金额。

乌什县住房和城乡建设局

乌什县财政局

2018 年 7 月 16 日