

新疆维吾尔自治区

拜城县住房和城乡建设局文件

拜建字【2019】5号

拜城县2018-2020年棚户区改造项目 收益平衡方案

一、项目简介

(一) 项目总体概况

拜城县2018年-2020年县棚户区改造范围共11个片区，棚户区片区居民1816户，约5993人。拜城县棚户区片区占地面积1425.71亩，约95.05公顷，合950476.00平方米；地上建筑物合计约324628.44平方米，其中砖混结构建筑面积113282.20m²，砖木结构建筑面积211346.24m²，棚户区居民院落空地面积332666.60m²。

(二) 建设内容和规模

根据自治区《关于进一步推进城镇棚户区改造工作的通知》文件精神及《拜城县城市总体规划(2010-2030)》，本

项目棚户区改造户数为1816户。

(1) 安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数1816户。

(2) 拜城县2018年-2020年县棚户区改造项目占地面积1425.71亩，约95.05公顷，合950476.00平方米；地上建筑物合计约324628.44平方米，其中砖混结构建筑面积113282.20m²，砖木结构建筑面积211346.24m²，棚户区居民院落空地面积332666.60m²。

(3) 项目建设期

拜城县2018-2020年棚户区改造项目总工期3年，目前已开工1年，建设期还剩2年，2018年1月-6月进行项目前期工作，2018年7月开始征迁、安置、补偿、改造工作，至2020年12月完工。

二、项目总投资及融资方案

(1) 项目总投资

拜城县2018-2020年棚户区改造项目总投资约55000万元，其中拜城县棚户区征地、地上建筑物拆迁补偿、居民搬迁、临时安置、地上附着物补偿、按时搬迁奖励等费用49340.85万元，其他费用520万元，基本预备费2479.15万元。

(2) 融资方案

本项目总投资55000万元，政府自筹资金为3000万元。本项目债务资金通过自治区棚改专项债券筹措。本项目总投资55000万元，债务资金为52000万元，债务融资拟申请自治区棚改专项债券解决，还款期15年，债券年利率按照年4.2%

计算。

三、项目收益情况测算

计划将拆迁后，除去公共用地、绿化用地等公益用地的土地分三次进行出让，项目区可用于出让土地面积1032.98亩，参照历年来我县商业土地招牌挂价格，如全部出让后，土地出让收入中可用于债券还本付息资金97463.67万元。

四、项目成本情况测算

2019年申请自治区棚改专项债券16000万元，2020年申请自治区棚改专项债券36000万元，还款期限15年，贷款年利率按4.2%执行，累计还本付息82744万元。

五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 2019年申请自治区棚改专项债券16000万元，2020年申请自治区棚改专项债券36000万元，还款期限15年，贷款年利率按4.2%执行，累计还本付息82744万元。

(2) 项目分三次进行土地出让，分别为2022年出让土地607.65亩，土地出让收入53432.65万元；2025年出让土地782.21亩，土地出让收入73252.80万元；2028年出让土地255.19亩，土地出让收入24829.93万元。

(3) 可用于还本付息资金约97463.67万元，其中2022年为34408.23万元，2025年为47093.41万元，2028年为15962.04万元。拜城县政府有能力偿还项目专项债券本金及利息。项目偿债保证比为1.04。

(4) 社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进拜城县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

拜城县住房和城乡建设局

2019年1月22日

