

新和县 2018 年棚户区改造项目

项目收益和融资平衡方案

为切实改善县域内棚户区居民居住环境 and 质量，提高居民生活水平，新和县 2018 年拟计划实施 4500 户棚户区改造项目，项目计划总投资 13.5 亿元，拟通过上级专项、新增债券中解决项目资金来源，为确保该项目各项资金落实到位，制定切实可行资金偿还方案，现将本项目运行收益分析如下：

一、项目基本情况

新和县 2018 年棚户区（城中村）改造项目涉及 4500 户拆迁户，总投资 13.5 亿元，其中：中央内预算投资 1.6 亿元；新增债券 0.5 亿元；县市政府投资 11.9 亿元。该项目涉及占地面积 4881.32 亩。

二、项目运行分析

因该项目投资额较大，为确保举借资金如期偿还，现计划通过拆迁后，除去公共用地、绿化用地等公益用地，县城内可利用储备的商业开发土地 4625 亩偿还该项目举借资金。具体项目运行分析如下：

项目运行分析一：参照历年来我县商业土地招拍挂和征迁费用，住宅类土地出让金价格介于 39 万元/亩-160 万元/亩之间，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

净地收入平均按 50 万元/亩计算，如全部出售后，累计收入达 23.125 亿元，

项目运行分析二：参照历年来商业用地招牌挂和征迁费用及城市经济发展规划现状和对未来的测算，以目前土地出让金 35 万元/亩，每年 5%增速测算，我县征迁完成后的净地收入可达 26.25 亿元。

三、项目还款来源

本项目的收益来自征收拆迁后土地的出让所得，本项目拟征收改造土地合计4879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 3084875^m²（4625亩）。该项目已完成总工程量的3.7%，已完成投资规模5008万元，特申请新增专项债券5000万元,后期还款来源为土地出让金收入。

新和县住房和城乡建设局

2018年7月16日

