

# 新疆维吾尔自治区沙雅县住房和城乡建设局

## 沙雅县 2019 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

沙雅县 2019 年棚户区改造项目位于光明社区南侧、一杆旗社区西侧、育才路西侧、景旁街西侧。项目占地面积约 2911 亩，项目区均为住宅、商用等建筑，住宅、商用等建筑结构为砖混建筑、砖木结构、土木结构等。征收房屋总建筑面积 54 万平方米。房屋年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影响其生产生活条件和居住环境。

#### 1、棚户区现状：

(1) 棚户区面积大，流动人口多。

(2) 棚户区整体改造规模大、难度高。

(3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

#### 2、存在的问题：

(1) 土地使用性质较为单一，用地布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低。

(2) 有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出。

(3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空

间。

(4) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

(5) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。县城公共服务设施、基础设施多配套在中心区，外围棚户区缺乏公共服务设施的配套和基础设施的辐射。

6) 无市政基础设施，公共服务设施匮乏，环境卫生状况差，严重影响县城面貌。

## (二) 建设内容和规模

根据沙雅县 2019 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 4000 户。安置方式均采取安置住房的方式进行改造，新建棚户区改造安置住房 4000 套，占地面积为 21.3 万平方米（约 319 亩），建设面积 32 万平方米，概算投资 76000 万元。

## (三) 项目建设期。

项目建设期 2 年。

## (四) 项目单位

沙雅县住房和城乡建设局

## 二、项目总投资及融资方案

项目总投资 76000 万元

项目融资方案：申请政府专项债券资金 60000 万元（建设期申请专项债 60000 万元，2019 年拟申请 2.5 亿元，2020 年拟申请 3.5 亿元），地方配套资金 16000 万元。

## 三、项目收益情况测算

项目共 15 年，其中建设期 2 年，运营期 13 年。

### (一) 主要现金流入

项目实施后主要现金流入是棚户区改造后形成可出让的

国有建设用地出让返回收入。

## （二）出让土地规模

根据沙雅县规划部门出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 2911 亩，项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施共计占地 61 亩，可形成国有可出让建设用地 2850 亩。

## （三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 2850 亩，土地出让计划在项目实施后 8 年出让完毕。

## （四）土地出让收入

根据近三年沙雅县同类别用地平均出让价格为 40 万元/亩，该项目拆迁并完善配套设施后，出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的土地出让价格为 40 万元/亩。

### 1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入=2850 亩\*40 万元/亩，为 114000 万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

### 2、土地出让返还收入

土地出让管理费与土地出让金相关代缴税费按 20% 计提，本项目土地出让返还收入为 110960 万元。

本项目预期收益合计为 110960 万元，与发债本息合计 105000 万元（其中债券本金 60000 万元，债券 15 年期利息合计 40500 万元，债券利息预测按 4.5% 计算）相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.10。

## 四、项目成本情况测算

### （一）还本资金来源

本项目还款来源即本项目腾空土地出让所产生的土地出

让收益资金。

## (二) 还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目分次付息，一次还本，根据项目还款情况分析得出：

本次拟申请发行专项收益债券资金 60000 万元，年利率依据相关政策要求及规定按 4.5% 执行，发行期 15 年（建设期 1 年），15 年还本付息合计 100500 万元。

通过计算，偿还保证比位 1.10，说明项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，每年能完全偿还发债资金，15 年全部还清发债资金。

年份	1	2	3	4	5	6	7	
土地出让面积 (亩)	190	190	190	190	190	190	190	
土地出让收入 (万元)	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	
土地出让返还收 入(万元)	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	
债券还本付息 (万元)	1800	2600	2600	2600	2600	2600	2600	
当年净现金流 (万元)	5597.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	
年份	8	9	10	11	12	13	14	15
土地出让面积 (亩)	190	190	190	190	190	190	190	190
土地出让收入 (万元)	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7600
土地出让返还收 入(万元)	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33	7397.33
债券还本付息 (万元)	2600	2600	2600	2600	2600	2600	2600	64900
当年净现金流 (万元)	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	4797.33	-57502.67

## 五、项目融资与自收益平衡结论

(一)项目总投资76000万元；其中申请政府专项债券资金60000万元，地方配套资金16000万元。

(二)本项目预期收益合计为110960万元，与发债本息合计100500万元(其中债券本金60000万元，债券15年期利息合计40500万元，债券利息预测按4.5%计算)相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为1.10。

(三)项目净收益为1045.95万元，偿债保证比为1.10，项目的利息保证程度较高，偿债能力较好，能完全偿还发债资金，15年内全部还清发债资金。

(四)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，促进沙雅县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

沙雅县住房和城乡建设局

2019年5月10日

