

温宿县住房和城乡建设局

温宿县 2018 年棚户区改造项目收益平衡方案

一、项目收益情况

项目经济效益评价计算期为 11 年，其中建设期 1 年。

（一）主要现金流入及出让土地规模

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收入。腾空的 350 亩土地由县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，其中 178.2 亩进行招拍挂出让，剩余 181.8 亩土地政府以入股的方式与社会资本共同开发亚瓦沟原始地貌及观光旅游项目，取得的收益专项用于偿还专项债券本息。

（二）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 350 亩，土地级别为二级居住用地，土地出让计划在项目实施后 10 年出让完毕。

（三）土地出让收入

根据近年来温宿县土地出让价格每亩土地均价在 53 万元左右，178.2 亩土地出让价格按 53 万元每亩左右出售，出售总金额预计 9450 万元偿还专项债券分为 10 年偿还本息。

（四）运营收入



亚瓦沟原始地貌及观光旅游项目运营收入 2800 万元专项用于偿还专项债券本息。

二、项目成本情况年度测算

单位：万元

序号	项目	建设期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	还款期	合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	
一	借款偿还												
1	期初借款余额		7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	0	
2	当年借款	7000											7000
3	当年应计利息		315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	3150
3.1	计划投资（建设期利息）												0
3.2	计入财务费用		315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	3150
4	当年还本付息		315	315	315	315	315	315	315	315	315	7315	10150
4.1	当年还本											7000	7000
4.2	当年付息		315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	3150
5	期末借款余额	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000	0	0
二	偿还本息来源		1500	2000	2250	2250	2400	300	350	350	400	450	12250
1	代建合同		1500	2000	2250	2250	2400	300	350	350	400	450	12250
三	偿还保证比（利息覆盖率）		4.76	6.35	7.14	7.14	7.62	0.95	1.11	1.11	1.27	0.06	1.21
四	对贷款利息覆盖率		4.76	6.35	7.14	7.14	7.62	0.95	1.11	1.11	1.27	1.43	3.89

温宿县住房和城乡建设局

2018 年 6 月 1 日



由 扫描全能王 扫描创建