

2019 年度阿瓦提县城镇棚改专项债券  
棚改项目收益平衡方案

阿瓦提县住房和城乡建设局

2018 年 9 月

# 阿瓦提县 2019 年棚户区改造项目收益与融资 自求平衡实施方案

## 一、项目简介

### （一）项目总体概况

1、棚户区现状。本次征迁范围为阿瓦提县居民较为集中的旧住宅区，多为砖木结构平房，建设年代较早，房屋简陋，基础设施建设不完善，安全隐患较多，大部分无地下排水、无集中供暖、无燃气设施，居住环境极其恶劣，严重影响居民的生产生活和城市发展。

2、存在问题。阿瓦提县自 2012 年启动棚户区改造项目以来，积极依照规划为基础，经过几年的大力建设，虽然有一部分居民告别了旧居搬进了新房，但仍有大部分居民住在上下水不成套，供热、供气不通的棚户区，冬季靠烧煤取暖，对城市污染较大，并且这部分居民经济收入低，生活水平不高，加之棚户区内建筑质量差，安全隐患多，不符合《阿瓦提县城市总体规划》（2015-2030）的要求。

（二）建设内容和规模：阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目规划用地面积 31.53 万平方米，总建筑面积 12.61 万平方米，计划以建设改善性为主的住宅，最高为七层，带电梯，小区外围住宅楼底层可配建商铺，方便小区居民生活。

（三）项目建设期：2019 年 1 月-10 月。

（四）项目单位：阿瓦提县住房和城乡建设局

## 二、项目总投资及融资方案

### （一）项目总投资

该项目实施棚户区改造 1200 户,征迁面积 670302 平方米(约 947 亩), 规划用地面积 31.53 万平方米, 总建筑面积 12.61 万平方米, 项目概算总投资 3.6 亿元。

## (二) 融资方案

按照申请交通银行专项债券资金相关规定,该项目可申请棚改专项债券资金 2 亿元, 计划自筹资金降低为 0.52 亿元, 减轻了自筹压力。

## 三、项目收益情况测算

### (一) 主要现金流入

该项目主要现金流入主要以租金收入、商铺销售收入和土地出让收入为主。

1、租金收益。根据《阿瓦提县公租房管理办》及保障性住房相关政策规定, 低保户、低收入无房或住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员可申请租住保障性住房, 并按每月每平方米 4 元标准交纳租金, 暂按新建 400 套保障房计算, 户均 35 平方米, 15 年租金收入为  $400*35*4*12*15=1008$  万元。具体租金标准以政府物价部门批复为准。

2、商铺销售收入。小区外围住宅楼底层配建商铺出售价格, 暂按新建 11155.55 平方米商铺计算, 销售单价暂定 11000 元/ $m^2$ , 销售收入总价  $11155.55*11000=12271.105$  万元。具体按阿瓦提县房地产管理所备案价为准。

3、土地出让金收入。结合实际, 新建项目用地面积 31.53 万平方米(约 473.42 亩), 地价暂按 50 万元/亩计算, 土地出

让金收入为  $473.42 \text{ 亩} \times 50 \text{ 万元/亩} = 23671 \text{ 万元}$ 。具体价格以国土部门招拍挂价格为准。

上述收入合 36950.105 万元。

## （二）出让土地规模

该项目征迁范围内土地总面积 630702 平方米（约 947 亩），出让土地占总土地面积的 49.9%，包括征迁区域内林路、园路、庭院、及部分市政道路。

## （三）土地出让计划

该项目征迁范围内土地总面积 630702 平方米（约 947 亩），计划出让 31.53 万平方米（约 473.42 亩）。

## （四）土地出让收入

根据国土部门测算，征收范围内土地出让单价预计为 50 万元/亩，该项目土地出让价约为  $50 \text{ 万元/亩} \times 473.42 \text{ 亩} = 23671 \text{ 万元}$ 。

# 四、项目成本情况测算

## （一）还本资金来源

该项目还本资金来源主要有三部分：租金收入、商铺销售收入及土地出让收入。

## （二）还款能力分析

该项目支出主要有三部分：一是新建 1200 套保障性住房，其中：400 套户均 35 平方米，800 套户均 90 平方米，单方造价全部暂按 1850 元 /  $\text{m}^2$  计算，需支付工程款  $400 \times 35 \times 1850 + 800 \times 90 \times 1850 = 15910$  万元。二是新建 11155.55 平方米商铺，单方造价暂按 1350 元 /  $\text{m}^2$  计算，需支付项目款

11155.55\*1350=1506 万元。三是有 220 户棚改拆迁房需对地面附属物进行补偿，每户暂按 10.11 万元计算，需支付附属物补偿款 246\*10.504=2584 万元。项目支出合计 2 亿元。

本次计划申请交通银行专项债券 2 亿元，全部用于项目支出，年底无结余资金。

该项目建成后预计可收入资金 36950.105 万元，初步按新增专项债券 15 年期，利率为 4.5%进行测算，预测债券到期应付 33500 万元（本金 20000 万元，利息 13500 万元），足以偿还交通银行专项债券本息，因此，按期偿还债务能力较好。

### 五、项目融资与收益平衡结论

阿瓦提县 2019 年城镇棚户区改造项目的建设符合国家住房保障政策，项目建设地点交通便利，给排水、供热、供电、供气、通讯等配套条件可靠，建设方案符合阿瓦提县城市总体规划要求，布局合理，施工条件完善，实施该项目能带来较大的社会效益、经济效益、生态效益。项目拟申请专项债券资金 2 亿元，支出计划科学合理，项目收益 3.69 亿元足以偿还债务，因此，该项目融资与收益可达平衡要求，本方案认为该项目可行。

阿瓦提县住房和城乡建设局

2018 年 9 月 26 日