

قابا اۋداندىق تۈرەن ئۆي جانە قالا قۇرۇلس مەكەمەسىنىڭ خۇجاتى

哈巴河县住房和城乡建设局文件

哈住建发〔2018〕43号

哈巴河县 2018 年棚户区（城中村）改造项目 资金自求平衡方案

一、项目概况

本次棚户区改造位于哈巴河县城内，在城西湿地以东、迎宾路以西，解放西路片区、解放中路片区、民主东路片区、民主中路片区、民主西路片区。根据《关于印发 2018 年阿勒泰地区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办[2017]30 号），哈巴河县 2018 年棚户区（城中村）改造计划为 475 户。本项目棚户区改造户数为 475 户，本次棚户区改造安置方式均为货币补偿。

本次棚户区改造片区占地面积 19 万 m²（285 亩），征迁群众户数 475 户，群众人数 1615 人；拆迁房屋总建筑面积 5.28 万 m²（其中住宅类建筑 5.13 万 m²，商品房用房 0.15 万 m²），其中住房类砖混 1026 m²，砖木结构 5770 m²，土木结构 44504 m²；商

品房砖混结构 1500 m²，规模及内容详如下表所示：

序号	棚改片区	征迁房屋建筑面积 (m ²)	房屋结构			征迁户数	征迁人数
			砖混结构	砖木结构	土木结构		
1	解放西路片区	15660	313	1761	13585	145	493
2	解放中路片区	5280	1576	425	3279	35	119
3	民主东路片区	7560	151	850	6558	70	238
4	民主中路片区	7020	140	790	6090	65	221
5	民主西路片区	17280	346	1944	14991	160	544
	合计	52800	2526	5770	44504	475	1615

项目总投资为 2.1477 亿元，本次项目拟通过哈巴河县棚户区改造专项债券及银行借款的方式完成项目筹资 2.045 亿元（其中：专项债券 0.3 亿元，银行借款 1.745 亿元），敞口部分通过自筹解决。

二、费用、收益说明

该项目预计通过政府棚改专项债券融资 3000 万元，期限为十年，年利率预计 4.5%，按年付息，到期还本。发行费用约本金的千分之一。债券存续期内利息总额为 1,215 万元，发行费用 3 万元，第十年需归还本金为 3000 万元。

同时申请 17,450 万元农发行政策性专项贷款，期限为二十年，年利率预计 4.9%，按年付息，分期还本，自第二年起每年偿还本金 915 万元，该贷款十年的利息总额为 6,509 万元，归还

本金 8,235 万元。

在专项债券的十年存续期内，两项负债预计共支付本息 18,959 万元；二十年的期间内，两项负债预计共支付本息 30,672 万元。

哈巴河县 2018 年棚户区（城中村）改造项目实施完成后可腾出土地 285 亩，按照法律程序由土地储备中心进行土地储备后招拍挂，招拍挂按照土地征收成本加上基准地价，根据土地出让计划、出让价格、以及各出让土地所在的性质，测算出土地招拍挂所得费用约为 33,200 万元，此项资金将作为该项目对应负债的还款来源，且所得收入可以覆盖债务本息。土地出让金预计分四年全部回笼，计划如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
土地出让金	11000	11000	5600	5600	33200

为了提高资金使用效率，保证资金安全，县财政部门采取统收统支的方法，根据棚改债务还本付息计划，每年从棚改项目土地出让收入结余中拨付相应还本付息资金，预计在十年专项债券存续期内共拨付 19,220 万元，在二十年内共拨付 31,010 万元。

棚改货币化安置给了万千家庭是否购房的自由，在提升资金使用效率、增加家庭储蓄、减轻家庭负债、增加家庭创业和工商业资产、提高家庭投资性收入及提升家庭消费水平等方面具有重要意义。因此，哈巴河县发展迎来了重要的历史性窗口期，哈巴

河县棚改项目的实施将进一步完善城镇建设,提高哈巴河县各族人民群众的居住环境、生活质量和城市环境,促进社会稳定,从而带动哈巴河县的社会经济又好又快发展。

三、项目偿债能力分析

2018年专项债券及银行贷款的利息费用按50%计算;2027年专项债券的利息亦按50%计算。

经过详尽调研,科学计算,本县棚改项目土地出让收入足以覆盖专项债券存续期间各年的本息支付需求。

附:《哈巴河县2018年棚户区(城中村)改造项目资金收益自求平衡计划表》

哈巴河县住房和城乡建设局

2018年7月23日

哈巴河县住房和城乡建设局

2018年7月23日印发

附表

哈巴河县 2018 年棚户区（城中村）改造项目资金收益自求平衡计划表

单位：

万元

序号	项 目	还款期	还款期							10 年小计	
		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
一	借款偿还										
1	期初借款余额		20,450.00	19,535.00	18,620.00	17,705.00	16,790.00	15,875.00	14,960.00	14,045.00	13,130.00
2	银行借款	17,450.00	17,450.00	16,535.00	15,620.00	14,705.00	13,790.00	12,875.00	11,960.00	11,045.00	10,130.00
3	专项债券	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
4	当年应计利息	495.03	990.05	945.22	900.38	855.55	810.71	765.88	721.04	676.21	563.87
4.1	计入投资（建设期利息）	495.03									7,723.92
4.2	计入财务费用		990.05	945.22	900.38	855.55	810.71	765.88	721.04	676.21	563.87
5	当年还本付息	495.03	1,905.05	1,860.22	1,815.38	1,770.55	1,725.71	1,680.88	1,636.04	1,591.21	1,546.37
5.1	当年还本		915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00
5.2	当年付息	495.03	990.05	945.22	900.38	855.55	810.71	765.88	721.04	676.21	563.87
6	期末借款余额	20,450.00	19,535.00	18,620.00	17,705.00	16,790.00	15,875.00	14,960.00	14,045.00	13,130.00	12,215.00
二	偿还本息来源	500.00	2,000.00	1,900.00	1,820.00	1,800.00	1,750.00	1,700.00	1,650.00	1,600.00	1,550.00
1	拨付土地出让金	500.00	2,000.00	1,900.00	1,820.00	1,800.00	1,750.00	1,700.00	1,650.00	1,600.00	1,550.00
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.01	1.05	1.02	1.00	1.02	1.01	1.01	1.01	1.01	1.00
四	对贷款本金覆盖率		2.19	2.08	1.99	1.97	1.91	1.86	1.80	1.75	1.15
五	对贷款利息覆盖率	1.01	2.02	2.01	2.02	2.10	2.16	2.22	2.29	2.37	7.98

续:

序号	项 目	还款期										合计
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
一	借款偿还											
1	期初借款余额	9,215.00	8,300.00	7,385.00	6,470.00	5,555.00	4,640.00	3,725.00	2,810.00	1,895.00	980.00	
2	银行借款	9,215.00	8,300.00	7,385.00	6,470.00	5,555.00	4,640.00	3,725.00	2,810.00	1,895.00	980.00	
3	专项债券											
4	当年应计利息	451.54	406.70	361.87	317.03	272.20	227.36	182.53	137.69	92.86	48.02	10,221.69
4.1	计入投资 (建设期利息)											495.03
4.2	计入财务费用	451.54	406.70	361.87	317.03	272.20	227.36	182.53	137.69	92.86	48.02	9,726.67
5	当年还本付息	1,366.54	1,321.70	1,276.87	1,232.03	1,187.20	1,142.36	1,097.53	1,052.69	1,007.86	1,028.02	30,671.69
5.1	当年还本	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	915.00	980.00	20,450.00
5.2	当年付息	451.54	406.70	361.87	317.03	272.20	227.36	182.53	137.69	92.86	48.02	10,221.69
6	期末借款余额	8,300.00	7,385.00	6,470.00	5,555.00	4,640.00	3,725.00	2,810.00	1,895.00	980.00	-	
二	偿还本息来源	1,380.00	1,340.00	1,280.00	1,240.00	1,200.00	1,150.00	1,100.00	1,060.00	1,010.00	1,030.00	31,010.00
1	拨付土地出让金	1,380.00	1,340.00	1,280.00	1,240.00	1,200.00	1,150.00	1,100.00	1,060.00	1,010.00	1,030.00	31,010.00
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.01	1.01	1.00	1.01	1.01	1.01	1.00	1.01	1.00	1.00	
四	对贷款本金覆盖率	1.51	1.46	1.40	1.36	1.31	1.26	1.20	1.16	1.10	1.05	
五	对贷款利息覆盖率	3.06	3.29	3.54	3.91	4.41	5.06	6.03	7.70	10.88	21.45	