

富蕴县住房和城乡建设局文件

富住建发〔2018〕67号

签发：穆军

富蕴县 2018 年棚户区分改造项目收益平衡方案

一、项目简介

(一) 本次棚户区改造位于富蕴县，共涉及 5 个片区。



表

1-1 棚改片区位位置表

序号	棚改片区	棚改位置
1	一片区	东至团结北路。西至幸福路、南至文化西路、北至防洪渠。
2	二片区	东至蕴德大酒店，西至团结北路，南至文化东路，北至防洪渠

3	三片区	东至园艺场，西至团结南路，南至富兴路，北至文化东路
4	四片区	东至团结南路，西至也尔特斯村，南至额河，北至文化西路
5	五片区	可可托海镇

（二）建设内容和规模

根据《关于印发 2018 年阿勒泰地区城镇保障性安居工程建设工程计划的通知》（新住保办[2017] 30 号），富蕴县 2018 年棚户区（城中村）改造计划为 800 户。本项目棚户区改造户数为 800 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 240000 m²（360 亩），征迁群众户数 800 户，群众人数 3200 人；拆迁房屋总建筑面积 192000 m²（征迁范围内均为住宅类建筑），其中砖混结构 48000 m²，砖木结构 96000 m²，土木结构 48000 m²。房屋征迁规模及内容详见表 1-2。

表 1-2 房屋征迁规模及内容

序号	棚改片区	棚改片区 蓝线面积 (m ²)	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	一片区	45300	36240	9060	18120	9060	151	604
2	二片区	45300	36240	9060	18120	9060	151	604
3	三片区	27900	22320	5580	11160	5580	93	372
4	四片区	46500	37200	9300	18600	9300	155	620
5	五片区	75000	60000	15000	30000	15000	250	1000
	合计	240000	192000	48000	96000	48000	800	3200

（三）项目建设期

项目建设期 1 年。

（四）项目单位

富蕴县住房和城乡建设局

（五）项目建设的必要性

目前富蕴县各乡镇还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。主要原因是征收难度大，征收难度大关键在于这些项目不单是棚户区改造界定的区域，期间和旧城及城中村范围有一定的重合和关联。为落实中央的民生保障要求，进一步推动富蕴县危旧房改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

（1）项目的实施是完善城市功能，提升城市竞争力的需要

随着城市框架的拉开、道路网的完善、新区的开发，富蕴县经济迎来了大发展大跨越时期，而旧城区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施，以及私搭乱建的状况严重影响了富蕴县整体形象和经济快速发展。特别是在调整城市功能、优化城市布局、改善城市生态和人文环境，提升城市竞争力等方面受到了严重制约，而实施棚户区改造，将大大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为富蕴县经济和社会发展营造了新的机遇。

（2）项目的实施是加快推进城镇化建设的需要

习近平总书记在党的十八大会议中强调“加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化。”城乡经济一体化发展是把农村和城市作为一个有机整体，使城乡发展能够有机融合，优势互补，互相促进。随着十八大精神的贯彻深入，城镇化进程将驶入快车道，越来越多的村落将会并入城市发展

轨道，同时越来越多的富余外来人员将进入富蕴县，将对富蕴县发展带来了机遇和挑战。为此现阶段着手进行棚户区改造，加强规范社会管理力度和行为，避免出现更大的旧城区，给城市建设和发展带来更大的发展潜力。

（3）项目的实施改善民生构建和谐社会的需要

自治区党委书记张春贤在自治区第八次党代会中提出“要切实把握保障和改善民生作为经济社会发展首要目标，逐步建立符合区情、覆盖城乡、持续发展的社会公共服务体系，让人民群众在改革发展中得到实惠，走向共同富裕、走向现代文明”。目前，富蕴县的旧城区存在市政配套老化、不完善、建筑年代久、抗震不达标、节能保温效果差、缺少绿化、公共活动空间狭小。按照富蕴县构建和谐社会的需要，保障和改善民生作为经济社会发展首要目标，富蕴县的棚户区改造已经迫在眉睫，通过改造让人民群众更大程度地共享改革发展成果，提高群众生活质量，全面推进和谐富蕴县建设，更将有利于城市的发展和繁荣。

（4）项目的实施是维护社会稳定的需要

目前，在富蕴县的老城区及城区边缘地区形成了以平房为主的建筑密度大、人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患的集中居住区。居住区内人员成分复杂、社会治安秩序混乱、社会管理薄弱、居住条件和生活环境差等社会问题。为此，富蕴县的棚户区改造既是维护社会政治大局稳定、建设和谐洛浦的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要。

综上所述，本建设项目的提出符合富蕴县发展政策。通过加大富蕴县棚户区改造建设的力度，维护社会稳定，形成优越的投资环境，促进富蕴县社会经济的发展，从而带动新疆区域经济的快速发展。

二、项目总投资及融资方案

（1）项目总投资

项目不含利息总投资 30,915.5 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 29248.00 万元，占项目总投资的 94.60%；基本预备费 1189.06 万元，占项目总投资 3.85%；其他费用 478.44 万元，占项目总投资 1.55%。

（2）融资方案

该项目预计通过政府棚改专项债券融资 4,300 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 1742 万元，发行费用 4.3 万元，第十年需归还本金为 4,300 万元。

同时申请 25,000 万元农发行政策性专项贷款，期限为十八年，年利率预计 5.35%，按年付息，分期还本，自第二年起每年偿还本金 1,500 万元，该贷款十年的利息总额为 9817 万元，归还本金 13,500 万元。

三、项目收益情况测算

项目经济效益评价计算期为 10 年，其中建设期 1 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还收入。该项目实施后，腾空土地由富蕴县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由富蕴县财政局将土地出让返还收入及时存入富蕴县住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的账户，专项用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（二）出让土地规模

根据富蕴县住房和城乡建设局出具的相关规划意见，富蕴县 2018 年棚户区（城中村）改造项目实施完成后可腾出土地 2016 亩，可用于出让的土地为 1780 亩。

（三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 1780 亩，其中：可招拍挂居住用地约为 1400 亩，可招拍挂商业用地约为 380 亩。土地出让计划在项目实施后 4 年出让完毕。

（四）土地出让收入

按照住宅招拍挂土地基准价 25.7 万元/亩，商业招拍挂土地基准价 34 万元/亩测算，土地招拍挂所得费用约为 48900 万元。土地挂牌出让估算如下：

商业土地出让收入=380×34 万元/亩=12,920 万元

居住土地出让收入=1400×34 万元/亩=35,980 万元

土地出让预期收入计算表

单位：万元

项目	合计	计算期									
		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
土地出让收入	48,900	9,760	9,860	14,640	14,640	0	0	0	0	0	0
出让比例	100.00%	19.96%	20.16%	29.94%	29.94%						
商业用地收入	12,920	2,578.72	2,605.14	3,868.07	3,868.07						
居住用地收入	35,980	7,181.28	7,254.86	10,771.93	10,771.93						
商业用地单价(万元/亩)		34	34	34	34						
居住用地单价(万元/亩)		25.7	25.7	25.7	25.7						
商业用地销售量	380	75.84	76.62	113.77	113.77						
居住用地销售量	1,400	279.43	282.29	419.14	419.14						
收入抵减项目											
土地出让净收益	48,900	9,760	9,860	14,640	14,640						

本项目预期收益为 48,900 万元,与项目含息总投资 42,479 万元(其中:项目静态投资 30,915.5 万元,偿付息费 11,563.5 万元)比较,达到了完全覆盖。

四、项目现金流情况分析

(一) 项目总体现金流入流出分析

本项目含息总投资 42,479 万元,总收益 48,900 万元,平均偿债覆盖率为 1.67 倍,达到了项目收益及融资自求平衡。以下是《专项债券存续期现金流分析测算表》:

专项债券存续期棚改项目现金流预测表 单位：万元

序号	项目	资金成本/年	专项债券存续期										合计
			2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
一	现金流入		39,060	9,860	14,640	14,640	0	0	0	0	0	0	78,200
1	财政配套资金												0
2	棚改专项债券资金	4.50%	4,300										4,300
3	政策性银行借款	5.35%	25,000										25,000
4	土地出让收入		9,760	9,860	14,640	14,640							48,900
5	其他现金流入												0
二	现金流出		31,685	3,031	2,951	2,871	2,790	2,710	2,630	2,550	2,469	6,592	60,279
1.1	专项债券融资费用		4										4
1.2	专项债券本金											4,300	4,300
1.3	专项债券利息		97	194	194	194	194	194	194	194	194	97	1,742
2.1	银行借款本金			1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	13,500
2.2	银行借款利息		669	1,338	1,257	1,177	1,097	1,017	936	856	776	696	9,817
3	建设资金		30,916										30,916
4	其他现金流出												0
三	现金净流入		7,375	6,829	11,689	11,770	-2,790	-2,710	-2,630	-2,550	-2,469	-6,592	17,921
四	剩余本金		29,300	27,800	26,300	24,800	23,300	21,800	20,300	18,800	17,300	11,500	
1	剩余债券本金		4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	4,300	0	
2	剩余借款本金		25,000	23,500	22,000	20,500	19,000	17,500	16,000	14,500	13,000	11,500	
五	结余资金		7,375	14,204	25,893	37,662	34,872	32,162	29,532	26,983	24,514	17,921	
六	平均偿债覆盖率		1.67										

注：1、平均偿债覆盖率=土地出让金收入总额/存续期偿付本息总额

2、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。

（一）项目还本付息情分析

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 29600 万元，在十八年内共拨付 44000 万元。以下是《富蕴县 2018 年棚户区改造项目资金收益自求平衡计划表》：

富蕴县 2018 年棚户区改造项目资金收益自求平衡计划表

单位：万元

序 号	项 目	宽限期	还款期										10 年合计
		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		
一	借款偿还												
1	期初借款余额		29,300.00	27,800.00	26,300.00	24,800.00	23,300.00	21,800.00	20,300.00	18,800.00	17,300.00		
2	银行借款	25,000.00	25,000.00	23,500.00	22,000.00	20,500.00	19,000.00	17,500.00	16,000.00	14,500.00	13,000.00		
3	专项债券	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00	4,300.00		
4	当年应计利息	765.50	1,531.00	1,450.75	1,370.50	1,290.25	1,210.00	1,129.75	1,049.50	969.25	792.25	11,558.75	
4.1	计入投资（建设期利息）	765.50										765.50	
4.2	计入财务费用		1,531.00	1,450.75	1,370.50	1,290.25	1,210.00	1,129.75	1,049.50	969.25	792.25	10,793.25	
5	当年还本付息	765.50	3,031.00	2,950.75	2,870.50	2,790.25	2,710.00	2,629.75	2,549.50	2,469.25	2,389.00	29,358.75	
5.1	当年还本		1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	17,800.00	
5.2	当年付息	765.50	1,531.00	1,450.75	1,370.50	1,290.25	1,210.00	1,129.75	1,049.50	969.25	792.25	11,558.75	
6	期末借款余额	29,300.00	27,800.00	26,300.00	24,800.00	23,300.00	21,800.00	20,300.00	18,800.00	17,300.00	15,800.00		
二	偿还本息来源	800.00	3,050.00	3,000.00	2,900.00	2,800.00	2,750.00	2,650.00	2,550.00	2,500.00	2,400.00	29,600.00	
1	拨付土地出让金	800.00	3,050.00	3,000.00	2,900.00	2,800.00	2,750.00	2,650.00	2,550.00	2,500.00	2,400.00	29,600.00	
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.05	1.01	1.02	1.01	1.00	1.01	1.01	1.00	1.01	1.00		
四	对贷款本金覆盖率		2.03	2.00	1.93	1.87	1.83	1.77	1.70	1.67	1.14		
五	对贷款利息覆盖率	1.05	1.99	2.07	2.12	2.17	2.27	2.35	2.43	2.58	8.33		

续:

序号	项 目	还款期								18 年合计
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	
一	借款偿还	11,500.00	10,000.00	8,500.00	7,000.00	5,500.00	4,000.00	2,500.00	1,000.00	
1	期初借款余额	11,500.00	10,000.00	8,500.00	7,000.00	5,500.00	4,000.00	2,500.00	1,000.00	
2	银行借款									
3	专项债券	615.25	535.00	454.75	374.50	294.25	214.00	133.75	53.50	14,233.75
4	当年应计利息									765.50
4.1	计入投资（建设期利息）	615.25	535.00	454.75	374.50	294.25	214.00	133.75	53.50	13,468.25
4.2	计入财务费用	2,115.25	2,035.00	1,954.75	1,874.50	1,794.25	1,714.00	1,633.75	1,053.50	43,533.75
5	当年还本付息	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,000.00	29,300.00
5.1	当年还本	615.25	535.00	454.75	374.50	294.25	214.00	133.75	53.50	14,233.75
5.2	当年付息	10,000.00	8,500.00	7,000.00	5,500.00	4,000.00	2,500.00	1,000.00	-	
6	期末借款余额	2,150.00	2,050.00	2,000.00	1,900.00	1,800.00	1,750.00	1,650.00	1,100.00	44,000.00
二	偿还本息来源	2,150.00	2,050.00	2,000.00	1,900.00	1,800.00	1,750.00	1,650.00	1,100.00	44,000.00
1	拨付土地出让金	1.02	1.01	1.02	1.01	1.00	1.02	1.01	1.04	
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.43	1.37	1.33	1.27	1.20	1.17	1.10	1.10	

四	对贷款本金覆盖率	3.49	3.83	4.40	5.07	6.12	8.18	12.34	20.56	
五	对贷款利息覆盖率	11,500.00	10,000.00	8,500.00	7,000.00	5,500.00	4,000.00	2,500.00	1,000.00	

五、项目收益与融资自求平衡结论

（一）本项目含息总投资 42,479 万元，资金来源于申请 4300 万元政府棚改专项债券及 25000 万元银行贷款。

（二）按照本项目土地出让预期收益测算土地收益为 48900 万元，完全覆盖项目总投资，财务方案可行。

（三）平均偿债覆盖率为 1.67 倍，每年的偿债保证比（本息覆盖率）均在 1 倍以上，达到了项目收益及融资自求平衡。

（四）社会效益与环境效益明显。项目实施可以有效改善棚户区居民的生活环境，促进富蕴县社会经济和谐发展，达到长治久安之目标。

富蕴县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 8 日

