

شىڭكەل اۋدانى تۇرغن ۇي جانە قالالار قۇرلىس مەكەمەسىنىڭ حۇجاتى

青河县住房和城乡建设局文件

青住建发〔2018〕9号

签发人：李彦

青河县 2018 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

友好南路片区（安全局、畜牧局、锅炉房）32 户、农业局片区 15 户、苹果园片区 11 户、中学北侧片区 6 户、气象局片区 6 户、看守所 3 户、青龙湖 9 户、团结西路 18 户。本项目棚户区改造共涉及 100 户。项目占地面积 89991 m²，项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。征收房屋总建筑面积 130177.72 m²，其中土木结构 8721.87 m²、砖木结构 1562.13 m²、砖混结构 2733.72 m²。房屋建成时间为 90 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：

棚户区面积大，流动人口多。棚户区整体改造规模大、难度高。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、建筑密度高、容积率低，土地利用率低下。

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《关于印发 2018 年自治区城镇保障性安居工程建设项目计划的通知》青河县 2018 年棚户区改造户数为 100 户。

安置方式：货币补偿的方式，货币补偿户数 100 户。青河

县 2018 年棚户区改造项目占地面积 89991 m²，项目区均为住宅类建筑，住宅类建筑结构为砖混建筑、砖木结构，土木结构。征收房屋总建筑面积 130177.72 m²，其中土木结构 8721.87 m²，砖木结构 1562.13 m²、砖混结构 2733.72 m²。

（三）项目建设期

项目建设期 1 年

（四）项目单位

青河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 4000 万元，其中：房屋征收补偿安置费用 3680 万元，占项目总投资的 65.43%；基本预备费 111 万元，占项目总投资 1.97%；建设期利息 90 万元，占项目总投资 28.88%；其他费用 119 万元，占项目总投资 3.72%。

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，腾空土地由青河县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由青河县财政局将土地出让返还收入及时存入青河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

根据青河县住房和城乡建设局出具的相关规划意见，棚

户区改造片区总用地面积 135 亩（即：89991 m²），用地性质均为二级居住用地。

（三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积为 135 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。

（四）土地出让收入

根据近三年青河县居住用地平均价格为 45 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二级用地出让价格为 45.00 万元/亩。

1、土地挂牌出让估算：

可得土地出让收入=135×45.00 万元/亩，为 6075 万元。
计算得土地收入为 6075 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

本项目土地出让返还收入=土地出让收入-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况
=6075-30.38-1354.38=4690.24 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	6075		675	675	675	675	675	675	675	675	675
出让比例	100.00%		11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%	11.11%
居住用地收入			675	675	675	675	675	675	675	675	675
单价(万元/亩)			45	45	45	45	45	45	45	45	45
销售量	135		15	15	15	15	15	15	15	15	15
土地管理费及计提费用	1384.76		153.86	153.86	153.86	153.86	153.86	153.86	153.86	153.86	153.86
土地出让净收益	4690.24		521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13	521.13

本项目预期收益为 6075 万元，与项目总投资 4000 万元（发债资金 4000 万元）相比，完全覆盖项目总投资以及发债资金。

四、项目成本情况分析

1、还款资金来源

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益资金。

2、还款能力分析

按照国家相关政策规定，项目建设期不还本只付息，项目计算期各年还本付息，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 4000 万元，年利率依据相关政策要求及规定按 4.5% 执行，发行期 10 年（建设期 1 年），建设期按半年计，建设期利息为 90 万元。年偿

还本金、利息最大额度为 180 万元。10 年还本付息合计 5620 万元。

通过计算，每年的偿债保证比均大 1.2，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，十年内全部还清发债资金。详见下表

五、项目收益与融资自求平衡结论

(一) 项目总投资 4000 万元，资金来源于申请 4000 万元政府棚改专项债券。

(二) 按照本项目土地出让预期收益测算土地收益为 6075 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 1.08 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，促进青河县社会经济和谐发展，达到长治久安之目标。

青河县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 7 日

