

جامەئەي اۆھاندىق تۇرغىن ءۆي جانە قالا - اۋىل قۇربىلىس ماكانىسى

吉木乃县住房和城乡建设局

吉住建字〔2018〕116号

吉木乃县 2017 年城中村棚户区改造工程

资金自求平衡方案

一、项目概况

（一）项目总体情况

吉木乃县 2017 年棚户区改造工程，位于东至光明路、西至小康路、南至绿苑街、北至彩虹路。于 2017 年 1 月立项。建设年限 1 年，项目总投资 27038.45 万元，已完成投资 19600 万元，涉及改造棚户区户数 600 户，以货币化方式进行征迁补偿，占地面积约 22.80 公顷，需征地面积 22.80 公顷，征迁住宅建筑面积 7.8 万平方米。其中征收砖混结构建筑面积 1.73 万平方米，砖木结构建筑面积 3.9 万平方米，土木结构建筑面积 2.73 万平方米。房屋大部分建于上世纪八十年代，房屋抗震性能差、布局散乱，基础设施不完善，给排水困难，居住环境较差，是城区脏、乱、差问题较为突出的片区。

棚户区现状：目前县城内存有大量棚户区，内部建筑布局混乱、建筑密度大、大量居住建筑达不到相应的抗震设防标准，三类居住用地比重较多，棚户区的改造安置工程仍然任重而道远，由此造成，一

方面使得城市居住用地结构较不合理，存在大量的三类居住用地，另一方面为二类居住用地的拓展提供大量空间。

县城内棚户区内房屋以土木、砖木、砖混结构为主，其中土木和砖木结构占比较多，并且自 2004 年国家实行抗震安居工程以来，居民以自建砖木、砖混结构住宅为主，但是房屋大多数上下无圈梁、门洞窗户无设置过梁、无配筋，另外存在砂浆、混凝土配合比不符合国家要求等因素造成房屋抗震能力低、质量参差不齐，无法具备抗震的要求。

棚户区内公共服务设施总体服务水平较低，当地居民文化娱乐场所匮乏，公共服务设施不足，街道、社区基层服务设施不完善。

基础设施落后，道路均为简易铺装道路或土路，硬化率不高，有的还很狭窄，特别是中心区域缺少必要的应急疏散场所、消防通道等，一旦发生灾害根本无法实施求灾救援。

棚户区内贫困人口比较集中，生活水平普遍不高。路灯、供排水等市政基础设施落后，环境较差。

（二）建设内容及规模

根据《关于印发 2017 年自治区城镇保障性安居工程建设计划的通知》（新住保办[2016]17 号）及《吉木乃县棚户区改造规划》，本项目棚户区改造户数为 600 户。

安置方式均采用纯货币化补偿的方式。纯货币补偿户数为 600 户。吉木乃县 2017 年棚户区改造工程项目占地面积约 22.80 公顷，需征地面积 22.80 公顷，征迁住宅建筑面积 7.8 万平方米。其中征收砖混结构建筑面积 1.73 万平方米，砖木结构建筑面积 3.9 万平方米，土木结构建筑面积 2.73 万平方米。

（三）项目建设期

项目建设期为 1 年

（四）项目单位

吉木乃县住房和城乡建设局

二、项目总投资和融资方案

（一）项目总投资

项目总投资 27038.45 万元，已完成投资 19600 万元。工程费用 24703.24 万元，基本预备费 2223.29 万元，建设投资 26926.53 万元，建设期利息 111.92 万元。

（二）融资方案

项目总投资 27038.45 万元，已完成投资 19600 万元。申请政府专项债券资金 4000 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，其中建设期为 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，腾空土地由吉木乃县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。并由吉木乃县财政局将土地出让返还收入及时存入吉木乃县住房和城乡建设局在申请政府收益债券开立的专项账户。专项资金用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（二）出让土地规模

根据相关规划意见，未来将挂牌出售棚户区东至光明路、西至小康路、南至绿苑街、北至彩虹路被拆迁片区中的土地，棚户区改造片区总用地面积 22.80 公顷。目前剩余 400 亩。即可市场化的土地有 400 亩。

（三）土地出让计划

项目区可用于出让土地面积 400 亩，土地级别属于二级地，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

土地出让预计从 2018 年实施，至 2019 年完成。出让总收入 9000 万元。预计不含财务费用的静态投资为 7,326.53 万元。估算每亩单价 22.5 万元，预计可回笼资金总额 9,000 万元。划分多个地块分批出售，预计 2018 年回笼 4,000 万元，2019 年回笼 5,000 万元，以此作为还款来源。

四、项目成本情况测算

1、偿还资金来源

土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。（参见附表：专项债券存续期现金流分析测算表）

2、偿还能力分析

申请专项债券 4000 万元，发行期 10 年，年利率 4.5%，发行费 0.1%，按年付息，到期一次性还本。在专项债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖项目对应棚户区拆迁等成本、债券利息支出。专项债券期末，棚改项目累计净现金结余 175 万元，资金稳定性总体上可以得到保证。

五、项目融资与自收平衡结论

1、项目总投资 27038.45 万元，已完成投资 19600 万元。申请政府专项债券 4000 万元。

2、本项目预期收益 9000 万元，可偿还发行的债券 4000 万元，财务方案上可行。

3、项目平均偿债覆盖率 1.64%，偿债能力强。

4、社会效益和生态效益显著。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进吉木乃县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和生态效益。

吉木乃县住房和城乡建设局

2018年7月21日



吉木乃县住房和城乡建设局

2018年7月21日