

بۇئىرشىن اۋدانى تذرعتن ءىزى جانە قالا-اۋىل قذرئلىسى مەكەمەسىنىڭ خىزىمەتلىرى

布尔津县住房和城乡建设局文件

布住建发〔2018〕136号

签发：王新军

布尔津县2017年-2018年城中村棚户区改造项目 收益和融资平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

布尔津县2017年-2018年城中村棚户区改造项目，2017年4

月立项，建设年限为2017-2018年两年，该项目共计征迁573户，主要地点分布于布尔津镇美丽峰路两侧、神湖路两侧、迎宾路两侧、月亮湾路两侧、卧龙湾路两侧、新217国道西侧，征迁范围占地面积21.53公顷，征迁总建筑面积12.64万平方米，其中住宅建筑面积6.14万平方米，附属用房建筑面积4.06万平方米，非住宅建筑面积2.44万平方米。主要分布在城镇周边平房片区，大部分属于上世纪七、八十年代土木结构平房，现在很多房屋都存在不同程度的破损，条件简陋，一到春季化雪的时候，污水横流、垃圾遍地、路面坑洼，环境十分恶劣，而且平房区的规划很不合理，老百姓改善居住条件的愿望十分强烈和迫切，主要表现为：

- 1、平房区居民点居住环境质量差，有待进一步改善。
- 2、用地布局凌乱，缺乏绿地、土地利用率低。
- 3、棚户区内道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。
- 4、市政基础设施、公共服务设施不完善，环境卫生状况差。
- 5、部分建筑因建设较早或私自建设，未考虑防灾等安全因素，影响公共安全。

（二） 征迁范围与规模

1、征迁范围

根据布尔津县棚户区分布现状、总体规划和政府统一部署等因素，并通过棚户区居民走访调查，本次城中村棚户区改造范围主要为217国道以西尾渠以东片区；迎宾路以南（大三角）

片区；城镇第三小学南侧片区；水利局北侧片区；老草原站片区；卧龙湾以南片区；山区林场片区；阳光小区以南片区；五彩滩路以南片区；银泰大酒店片区；鑫津园片区（续建）；县政府以南片区；217国道以东片区；其他片区零散户。

本次改造区域内建筑多数建于上世纪70—90年代，建筑结构以土木、砖木为主，改造区域内现状道路基本为土路，狭窄崎岖，高低起伏不平，断头路较多，且基本无照明系统；无排水设施，生活污水随意排放；无集中供热，多为自家小火炉取暖；区域内现有开敞式垃圾池与少量的旱厕，影响人居环境风貌；供水、电力、电信设施已覆盖本区域。

2、征迁规模

本次征迁范围内共涉及573户，占地面积21.53公顷。本次棚户区改造建筑总建筑面积12.64万平方米。其中，住宅建筑面积6.14万平方米（其中土木结构建筑31015平方米；土包砖建筑面积6825平方米；砖木结构建筑14696平方米，砖混结构建筑8886平方米），附属用房建筑面积4.06万平方米（其中土木结构建筑28520平方米；砖木结构建筑8260平方米；砖混结构建筑3853平方米）；非住宅建筑面积2.44万平方米。

3、安置方案

通过对棚户区居民走访调查和结合布尔津县的统一部署，本次安置均采用纯货币补偿的方式。

二、项目总投资及融资方案

项目投资估算包括：征地补偿费、建筑物征迁补偿费、其

它补偿费、咨询费、建设单位管理费、基本预备费以及银行贷款利息等。工程总投资31423.59万元，其中：工程静态投资30867.96万元，建设期贷款利息555.63万元。

工程总投资31423.59万元，其中：金融银行贷款25000万元，债券3500万元，自筹2923.59万元。

项目总投资估算汇总表

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）
一	项目静态投资	30867.96
二	项目建设期利息	555.63
三	项目总投资	31423.59

三、项目收益情况测算

按照该项目的经营方式，结合该区域相关的市场现状，项目计算期确定为15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，腾空土地由布尔津县国土资源局负责分年度安排土地出让，并由布尔津县财政局将土地出让返还收入用于本项目政府收益债券本息的偿还。

（二）出让土地规模

根据棚户区规划及现状拆迁计划，此次项目规划共拆迁棚户区用地面积21.53公顷。

（三）土地出让收入测算

通过当地市场比较和其他方法分析测算，并按稳妥原则估计项目区各类性质用地的价格：综合土地出让价格按照507元/m²。根据土地出让计划、出让价格、征收成本以及各出让土地所在的性质，测算出土地出让的总收入为42334万元，扣除征收成本，收益为10911万元《项目投资现金流量表》。

利 润 与 利 润 分 配 表

人民币单位：万元

序号	项目	年份	经 营 期															合计
		建设期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	经营负荷%																	
1	营业收入		10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	152749
2	营业税金及附加		1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	1637	22912
3	总成本费用																	
4	补贴收入																	
5	利润总额		10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	152749
6	弥补以前年度亏损																	
7	应纳税所得额		10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	10911	152749
8	所得税		2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	2728	38187
9	净利润		8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	8183	114562
10	期初未分配利润																	
11	可供分配的利润		515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	515	7215
12	提取法定盈余公积金		52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	728
13	可供投资者分配利润		464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	6496
14	应付优先股股利																	
15	提取任意盈余公积金																	
16	应付普通股股利		464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	6496
17	各投资方利润分配																	
	其中 A 方																	
	B 方																	
18	未分配利润		464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	464	6496
19	累计未分配利润		-266	-512	-739	-947	-1135	-1304	-1454	-1584	-1696	-1788	-1350	-899	-435	-435	-435	-14543
20	息税前利润		880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	880	12320
21	息税折旧摊销前利润		1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	1290	18053

本项目预期收入为为42334万元，与项目总投资31423.59万元（金融银行贷款25000万元，债券3500万元，自筹2923.59万元）相比，完全覆盖项目投资及发债资金。

四、项目成本情况测算

（一）资金充足性

布尔津县在发展规划中明确指出,着力完善县城总体规划,强化城市设计,注重道路的整体规划和重要节点的景观布局,完成喀纳斯路、卧龙湾路、神湖路3条街整体风貌规划和地下综合管线等专项规划编制,加强城市特色风貌和景观建筑控制,确保城市的空间立体性、平面协调性、文脉延续性。通过对布尔津县住建设局提供的《布尔津县2017-2018年城中村棚户区改造项目资金自求平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算,2018年布尔津县棚户区改造专项债券(一期)项目的资金覆盖率可达到1.56倍,能够满足资金筹措充足性的要求。测算表见附录一:《专项债券存续期现金流分析测算表》。

本项目积极响应并遵循国家的最新政策。省一级政府作为棚改专项债券的发行主体,实际上给予了发债的较好的资格认定。后续各地棚改的发行会通过省一级进行考核,所以赋予此类发债的机会,也是利好各级政府基于各地棚改政策,制定相应的融资计划。而从政策方面看,对于相关资金的流向有较大的把控。比如说棚改过程中腾空的土地自然产生了各类收入,此类收入的用途应该和发债的本金偿付挂钩。在过去可能存在用其他财政收入来偿还此类发债本金,这反而干扰了棚改的财务核算工作,也使得很多棚改的账务算不清。而现在对于此类偿债机制的明确,其实是给各地的棚改一个约束,防范乱发债,同时也要求棚改过程中不断挖掘土地商业价值和经济价值。

另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，棚户区改造项目所需的资金，国家财政及政策性银行均给予了极大支持，为地方政府提供了专项债券及政策性贷款等多种融资渠道。

（二）资金稳定性

根据本项目债券发行计划，本次计划发行0.35亿元棚改专项债券，10年期，预计利率4.5%/年，每年付息，到期还本。债券与总投资之间差额由政策性银行贷款及自筹资金补足，本次发行为一期债券。

布尔津县计划由县直属城投公司在农业发展银行申请专项政策性贷款，金额2.5亿元，18年期，预计利率4.445%/年，分期还本付息，自2018年起每年归还本金0.1389亿元。在专项债券存续的10年里，共支付本息2.71亿元。该笔贷款已于2017年12月到位。

本债券对应地块土地出让事项预计从2017年开始，至2018年完成，出让总收入约为4.23亿元。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。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。专项债券对应项目期末累计净现金结余1.28亿元，资金稳定性总体上可以得到保证。

五、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2018年布尔津县棚户区改造专项债券（一期）项目可以用相对更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的地方政府棚改专项债券，可以满足本项目的部分资金需求，此方式应是现阶段较优的资金解决方案。



附录一：现金流分析

债券利率暂按4.5%/年，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为2018年12月，发行费为债券发行金额的0.1%）进行了现金流分析测算：

专项债券存续期现金流分析测算表

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		43,500	15,000	10,000	2,334	0	0	0	0	0	0	70,834
1	财政配套资金												0
2	棚改专项债券资金	4.50%	3,500										3,500
3	政策性银行借款	4.445%	25,000										25,000
4	土地出让收入		15,000	15,000	10,000	2,334							42,334
5	其他现金流入												0
二	现金流出		33,450	2,596	2,534	2,473	2,411	2,349	2,287	2,226	2,164	5,523	58,013
1.1	专项债券融资费用		4										4
1.2	专项债券本金												
1.3	专项债券利息		79	158	158	158	158	158	158	158	158	3,500	3,500
2.1	银行借款本金		1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	1,389	79	1,418
2.2	银行借款利息		1,111	1,050	988	926	864	803	741	679	617	1,389	13,890
3	建设资金		30,868									556	8,334
4	其他现金流出												30,868
三	现金净流入		10,050	12,404	7,466	-139	-2,411	-2,349	-2,287	-2,226	-2,164	-5,523	12,821
四	剩余本金		27,111	25,722	24,333	22,944	21,555	20,166	18,777	17,388	15,999	11,110	
1	剩余债券本金		3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	0	
2	剩余借款本金		23,611	22,222	20,833	19,444	18,055	16,666	15,277	13,888	12,499	11,110	
五	结余资金		10,050	22,454	29,919	29,781	27,370	25,021	22,734	20,508	18,344	12,821	
六	平均偿债覆盖率							1.56					

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年及2027年专项债券的利息费用按50%计算。银行贷款按2.5亿全年计息。