

福海县住房和城乡建设局文件

福海县 2018 年棚户区分(城中村)改造建设项目 收益平衡方案

（一）项目总体概况

1、棚户区分(城中村)现状:

- 1 -

2) 棚户区(城中村)整体改造规模大、难度高。

3) 居住环境脏、乱、差。棚户区(城中村)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、现状建筑密度高、容积率低,土地利用率低。

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) 房屋权属模糊,棚户区多为自建房,产权不明晰,临时建筑、私自乱搭乱建建筑较多,且过于密集,年久失修,建筑质量较差。

6) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。城市公共服务设施、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。

7) 无市政基础设施,公共服务设施匮乏,环境卫生状况差,严重影响城市面貌。

(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筑设计计划的通知》（新住保办【2017】30 号）及福海县 2018 年棚改计划，本项目棚户区（城中村）改造户数为 1063 户。

安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数 1063 户。

福海县 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目占地面积 3040200 平方米（4560.30 亩），征收房屋总建筑面积 165738 平方米，其中住宅类建筑 150828 平方米（砖混结构 76500 平方米，砖木结构 38300 平方米，土木结构 36028 平方米）。商业类建筑 14910 平方米。

（3）项目建设期

项目建设期 1 年。

（4）项目单位

福海县住房和城乡建设局

二、项目总投资及融资方案

（1）项目总投资

项目总投资 60000 万元，其中货币化补偿安置费用 51533.68 万元，其他费用 1110 万元，基本预备费 1259.32 万元，建设期利息 6097 万元。

（2）融资方案

项目总投资 60000 万元；

项目融资方案：申请政府专项债券资金 11200 万元，申请银

行贷款 48000 万元，地方配套 800 万元。

三、项目还款来源及项目效益情况

福海县 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目实施完成后可腾出土地 3810 亩，按照法律程序由土地储备中心进行土地储备后招拍挂，其中可招拍挂居住用地约为 1000 亩，可招拍挂商业用地约为 700 亩。按照住宅招拍挂土地基准价 80 万元/亩，商业招拍挂土地基准价 90 万元/亩测算，土地招拍挂所得费用约为 14.3 亿元。此费用可作为该项目还款来源，土地招拍挂所得费用可以覆盖该项目的贷款本息。

四、项目融资与自收益平衡结论

（1）项目总投资 60000 万元；其中申请政府专项债券资金 11200 万元，申请银行贷款 48000 万元，地方配套 800 万元。

（2）本项目预期收益合计为 143000 万元，与项目的总投资 60000 万元（发债资金 11200 万元）相比，项目预期收益完全覆盖项目总投资以及发债资金，财务方案上可行。

（3）项目每年的偿债保证比大于 1.2，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。

（4）社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进福海县社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

福海县住房和城乡建设局

2018 年 7 月 23 日

