

التاي قالاللق تذر عنن عذي جانة قالا- اوئل قارنلنس مةكةمةسى

阿勒泰市住房和城乡建设局

阿市住建字（2018）106 号

签发人：尹晓文

阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目

目收益和融资平衡方案

一、项目简介

（一）项目总体概况

阿勒泰市 2018 年棚户区改造项目位于阿勒泰市。本次棚户区改造位于阿勒泰市，共涉及 8 个片区（拉斯特片区、原云母二矿区、7603 台片区、团结路片区、南区片区、奶牛场片区、一牧场、红墩镇及切木尔切克镇、阿苇滩片区、北屯镇片区）。本次棚户区改造片区征收蓝线面积 582579.60 m²（307.36 亩），征迁群众户数 1250 户，群众人数 5000 人；征收住宅建筑面积 107374.81 m²，（其中砖混结构 18067.67



m²，砖木结构 63959.78 m²，土木结构 25347.36 m²），院落占地 98513.65 m²（147.77 亩）；征收零星商业房屋建筑面积 9985.86 m²。房屋建成年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后严重影响生产生活条件和居住环境。

1、 棚户区现状

- 1) 棚户区面积大，流动人口多。
- 2) 棚户区整体改造规模大、难度高。
- 3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多数无街道亮化、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，土地利用率底下。
- 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，造成居民人口复杂、居住环境复杂、社会治安隐患突出。
- 3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多数无街道亮化、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) 缺乏配套公共设施、基础设施。城市公共服务设施、



基础设施多配在中心区，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设计划的通知》（新住保办[2017] 30 号）》，阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造计划为 3500 户（其中货币化补偿方式 2500 户，实物安置 1000 户）。本期项目棚户区改造户数为 1250 户。

安置方式均为纯货币化补偿的方式，纯货币化补偿户数 1250 户。

2018 年棚户区改造片区征收蓝线面积 582579.60 m²，（307.36 亩），征迁群众户数 1250 户，群众人数 5000 人；征收住宅建筑面积 107374.81 m²，（其中砖混结构 18067.67 m²，砖木结构 63959.78 m²，土木结构 25347.36 m²），院落占地 98513.65 m²（147.77 亩）；征收零星商业房屋建筑面积 9985.86 m²。

3、 项目建设期

项目建设期 1 年。

4、 项目单位

阿勒泰市国有土地上房屋征收与补偿办公室



二、项目总投资及融资方案

(1) 项目总投资

项目总投资 62501.03 万元，其中货币化补偿安置费用 59203.59 万元，占项目总投资的 94.72%；其他费用 386.00 万元，占项目总投资 0.62%；基本预备费 1787.69 万元，占项目总投资 2.86%；建设期利息 1123.75 万元，占项目总投资 1.80%。

(2) 融资方案

项目总投资 62501.03 万元；

融资方案：申请银行贷款 40000.00 万元，自筹资金 12501.03 万元，申请政府专项债券资金 10000 万元。

三、项目收益情况测算

项目经济效益评价计算期为 18 年，其中建设期为 1 年。

(一) 主要现金流入

项目实施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，腾空土地有国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，并由财政局将土地出让返还收入及时存入阿勒泰市国有土地上房屋征收与补偿办公室在申请政府收益债券开设的账户，专项用于本项目政府收益债券本息的偿还。

(二) 出让土地规模及计划

阿勒泰市 2018 年棚户区（城中村）改造项目实施完成



后可腾出土地 881.79 亩，按照法律程序由土地储备中心进行土地储备后招拍挂，可招拍挂商业用地约为 881.79 亩。按照商业招拍挂土地基准价 82.8 万元/亩测算，土地招拍挂所得费用约为 73012.21 万元，此项资金将作为该项目对应负债的还款来源，且所得收入可以覆盖债务本息。土地出让金预计分四年全部回笼，计划如下：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021	...	合计
土地出让金	2.0002	1.5	1.501	2.3		7.3012

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。

四、项目成本测算

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收益资金。

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，根据《阿勒泰市 2018 年棚户户区（城中村）改造项目（一期）资金自求平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，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。



专项债券存续期现金流分析测算表

单位：万元

序号	项 目	资金成本/年	专项债券存续期									
			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		70,000	15,000	15,000	23,012	0	0	0	0	0	0
1	财政配套资金											
2	棚改专项债券资金	4.50%	10,000									
3	政策性银行借款	4.90%	40,000									
4	土地出让收入		20,000	15,000	15,000	23,012						
5	其他现金流入											
二	现金流出		63,716	4,763	4,648	4,532	4,417	4,302	4,187	4,071	3,956	13,616
1	专项债券融资费用		10									
1	专项债券本金											10,000
1	专项债券利息		225	450	450	450	450	450	450	450	450	225
2	银行借款本金			2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353	2,353
2	银行借款利息		980	1,960	1,845	1,729	1,614	1,499	1,384	1,268	1,153	1,038
3	建设资金		62,501									
4	其他现金流出											
三	现金净		6,284	10,23	10,352	18,480	-4,417	-4,302	-4,18	-4,07	-3,95	-13,



	流入		7					7	1	6	616
四	剩余本金	50,000	47,647	45,294	42,941	40,588	38,235	35,882	33,529	31,176	18,823
1	剩余债券本金	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	0
2	剩余借款本金	40,000	37,647	35,294	32,941	30,588	28,235	25,882	23,529	21,176	18,823
五	结余资金	6,284	16,521	26,873	45,353	40,936	36,634	32,448	28,376	24,421	10,805
六	平均偿债覆盖率										

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。

五、项目融资与自收益平衡结论

(1) 项目总投资 62501.03 万元；申请银行贷款 40000.00 万元，自筹资金 12501.03 万元，申请政府专项债券资金 10000 万元。

(2) 本项目收益合计为 7.3012 万元，与项目的总投资 62501.03 万元（发债资金 10000 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) 社会效益合环境效益明显。项目实施能力有效改善棚户社区居民的生活环境，促进城市社会经济和谐发，具有良好的社会效益合环境效益。

(此页无正文)



阿勒泰市住房和城乡建设局

2018年8月8日

阿勒泰市住房和城乡建设局办公室

2018年8月8日印发



由 扫描全能王 扫描创建