2026年内蒙古自治区政府专项债券-呼和浩特市

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）

自求平衡方案

呼和浩特市玉泉区财政局

呼和浩特市玉泉区土地整理项目服务中心

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司

北京研城咨询有限公司

二〇二六年十月

目 录

一、 专项债券发行依据.....1

二、 募投项目基本情况.....2

（一） 区域概况 2

（二） 地方政府债务情况.....6

（三） 项目建设背景.....7

（四） 项目介绍 11

（五） 项目单位介绍.....15

三、 经济社会效益分析.....15

（一） 经济影响分析.....15

（二） 社会影响分析.....18

四、 项目投资概算及资金筹措方案.....21

（一） 投资估算 21

（二） 资金筹措方案.....22

（三） 专项债券发行计划.....23

（四） 项目实施计划.....23

五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况.....24

（一） 项目运营预期收益测算.....24

（二） 项目预期成本测算.....28

（三） 现金流分析测算.....34
（四） 资金覆盖率测算.....36
六、 压力测试.....38
（一） 收入变动压力测试.....38
（二） 成本变动压力测试.....38
七、 专项债券发行方案.....39
（一） 发行依据.....39
（二） 发行计划.....42
（三） 发行场所.....42
（四） 信息披露计划.....42
八、 资金管理方案及主管部门职责.....42
（一） 主管部门及职责.....42
（二） 资金流入管理.....43
（三） 资金流出管理.....43
（四） 避免资金闲置.....44
（五） 资金预算绩效评价.....44
九、 项目运营方案.....44
（一） 运营单位.....44
（二） 运营后管理模式.....44

十、 偿债风险点及风险管理措施..... 47

（一） 经营风险及控制措施..... 47

（二） 资金周转风险及控制措施..... 47

（三） 测算不准确及控制措施..... 48

（四） 债券利率变动风险..... 48

十一、 还款保障措施..... 49

十二、 项目绩效目标管理..... 50

（一） 遵循原则 50

（二） 绩效目标设定..... 50

（三） 绩效运行监控..... 52

（四） 绩效评价管理..... 53

十三、 项目事前绩效评估..... 53

（一） 项目实施的必要性、公益性、收益性..... 53

（二） 项目建设投资合规性与项目成熟度..... 59

（三） 项目资金来源和到位可行性..... 61

（四） 项目偿债计划可行性和偿债风险点..... 64

（五） 绩效目标合理性..... 66

（六） 其他需要纳入事前绩效评估的事项..... 66

十四、 总体评价 68

附件一：项目备案告知书 69

附件二：节能公示 70

附件三：成交确认书 72

附件四：建设工程规划许可证 75

附件五：施工许可证 76

一、专项债券发行依据

通过对项目的分析、研究和评估，本项目具有切实的市场需求和良好的投资政策环境，其总体规划建设方案符合内蒙古自治区要求，工程方案符合现行相关规范标准和政策的要求，工程安全、卫生、环境影响和节能方案符合现行国家和地区有关规定，能够为呼和浩特市棚户区改造提供良好的基础。该项目的实施能够满足当地人民群众的需求，为推动社会进步、促进社会稳定和构建社会主义和谐社会发挥积极作用。该项目的实施符合呼和浩特市发展远景规划要求，有利于加快发展，促进呼和浩特市经济质量的提高和跨越式发展。为加快推进玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）建设，为区域的发展提供必要的基础条件，促进区域经济发展，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《财政部关于印发〈地方政府债券信息公开平台管理办法〉的通知》（财预〔2021〕5号、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《内蒙古自治区发展改革委

财政厅关于做好地方政府专项债券项目推动工作的通知》（内发改投字〔2020〕1037号）、《内蒙古自治区财政厅关于印发〈内蒙古自治区新增专项债券发行项目竞争性评审办法〉的通知》（内财债〔2024〕1612号）及最近的专项债券有关政策文件，现拟申请发行2026年玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）专项债券。

本期申请发行的专项债券，是以玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）收益作为偿还来源的地方政府专项债券，在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，本项目本批次拟发行1000万元专项债券，用于项目建设投入。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，全面详细公开专项债券项目信息，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的作用。

二、募投项目基本情况

（一）区域概况

1.区域总体概况

呼和浩特市，是内蒙古自治区首府，国务院批复确定的中国北方沿边地区重要的中心城市，内蒙古自治区政治、经济、文化中心。呼和浩特地处中国华北地区、北部边疆、欧亚大陆内部，是呼包银城市群核心城市、呼包鄂城市群中心城市，是联接黄河经济带、亚欧大陆桥、环渤海经济区域的重要桥梁，也是中国向蒙古国、俄罗斯开放的重要沿边开放中心城市。

全市下辖 4 个区、4 个县、1 个旗，总面积 17224 平方千米，建成区面积 260 平方千米，常住人口 313.7 万人，城镇人口 218.3 万人，城镇化率 70.5%。

2.呼和浩特市经济特色

2025 年，全市地区生产总值完成 4278.3 亿元，按不变价计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 181.3 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值 1288.5 亿元，增长 4.7%；第三产业增加值 2808.5 亿元，增长 5.4%。三次产业比例为 4.2:30.1:65.6。第一、二、三产业对生产总值增长的贡献率分别为 3.8%、26.9%和 69.3%。人均生产总值达到 117212.9 元，比上年增长 4.3%。

2024 年，全市地区生产总值 4107.1 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 173.3 亿元，增长 5.1%；第二产业增加值 1284.3 亿元，增长 5.2%；第三产业增加值 2649.5 亿元，增长 6.6%。

2023 年，全市地区生产总值 3801.55 亿元，按不变价格计算，比上年增长 10.0%。在全区 12 个盟市中总量排名第 3 位，增速排名第 2 位。其中，第一产业增加值 167.5 亿元，同比增长 7.7%；第二产业增加值 1337.7 亿元，同比增长 15.4%；第三产业增加值 2296.3 亿元，同比增长 7.6%，三次产业增速分别较全区高 2.2、7.3 和 0.6 个百分点。

2022 年，呼和浩特市全年地区生产总值完成 3329.1 亿元，按可

比价计算，比上年增长 2.6%。其中，第一产业增加值 160.6 亿元，增长 4.3%；第二产业增加值 1155.8 亿元，增长 2.7%；第三产业增加值 2012.7 亿元，增长 2.5%。三次产业比例为 4.8:34.7:60.5。第一、二、三产业对生产总值增长的贡献率分别为 7.1%、31.0%和 61.9%。人均生产总值达到 94443 元，比上年增长 1.2%。

3.呼和浩特市财政收支情况

2025 年，全年一般公共预算收入 268.6 亿元，比上年增长 5.3%。

2024 全市一般公共预算收入完成 254.8 亿元，同口径增长 7.8%。全市一般公共预算支出累计 584.66 亿元，下降 1.4%。其中，一般公共服务支出 49.68 亿元，公共安全支出 22.37 亿元，教育支出 64.41 亿元，科学技术支出 10.18 亿元，文化旅游体育与传媒支出 18.04 亿元，社会保障和就业支出 82.34 亿元，卫生健康支出 39.79 亿元，节能环保支出 12.94 亿元，城乡社区支出 113.81 亿元，农林水支出 57.93 亿元，交通运输支出 34.02 亿元，资源勘探信息等支出 15.69 亿元，商业服务业等支出 4.3 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.09 亿元，住房保障支出 13.78 亿元，灾害防治及应急管理支出 3.21 亿元，债务付息支出 27.97 亿元，其他类支出 10.11 亿元。全市政府性基金收入累计完成 112.52 亿元；政府性基金支出累计 145.35 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入完成 237.84 亿元，同口径增长 14.42%。全市一般公共预算支出 581.35 亿元，比上年增加 160.37 亿元，增长 38.1%。其中，一般公共服务支出 56.43 亿元，公共安全支

出 25.74 亿元，教育支出 67.83 亿元，科学技术支出 8.21 亿元，文化旅游体育与传媒支出 10.38 亿元，社会保障和就业支出 74.4 亿元，卫生健康支出 41.69 亿元，节能环保支出 15.08 亿元，城乡社区支出 120.77 亿元，农林水支出 51.07 亿元，交通运输支出 32.15 亿元，资源勘探信息等支出 18.44 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.64 亿元，住房保障支出 19.02 亿元，灾害防治及应急管理支出 2.84 亿元，债务付息支出 18.97 亿元，其他类支出 13.69 亿元。

全市政府性基金收入完成 81.88 亿元; 政府性基金支出 127.54 亿元。

全市国有资本经营预算收入完成 27229 万元，国有资本经营预算支出 1156 万元，调入一般公共预算 23147 万元，统筹用于社会保障事业支出。

全市社会保险基金预算收入完成 105.55 亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金收入 9.19 亿元，机关事业单位养老保险基金收入 34.12 亿元，城镇职工基本医疗保险基金收入 44.08 亿元，城乡居民基本医疗保险基金收入 16.53 亿元，工伤保险基金收入 1.63 亿元。社会保险基金预算支出 102.61 亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金支出 6.94 亿元，机关事业单位养老保险基金支出 34.21 亿元，城镇职工基本医疗保险基金支出 42.81 亿元，城乡居民基本医疗保险基金支出 17.34 亿元。

2022 年全市一般公共预算收入完成 230.87 亿元左右，完成调整

预算数 232.03 亿元的 99.5%，增长 0.85%。加上上级补助收入 267.43 亿元，一般债券转贷收入 43.5 亿元，上年结余 135.74 亿元，动用预算稳定调节基金 3 亿元，调入资金 2 亿元，收入总计 682.54 亿元。2022 年全市一般公共预算支出 420.82 亿元，完成年初预算数 425 亿元的 99.02%。加上上解上级支出 2.55 亿元，一般债务还本支出 10.53 亿元，安排预算稳定调节基金 6.5 亿元，支出总计 440.4 亿元。

2022 年全市政府性基金收入完成 55.36 亿元，完成调整预算数 54 亿元的 102.52%，同比下降 57.32%。加上上级补助收入 1.86 亿元，专项债券转贷收入 19.61 亿元，上年结余 59.23 亿元，收入合计 136.06 亿元。2022 年全市政府性基金支出完成 78.01 亿元，完成调整预算数 100.88 亿元的 77.33%。加上债务还本支出 3.84 亿元，调出资金 1.45 亿元，支出总计 83.3 亿元。收入和支出完成年初预算比例较低的主要原因是受房地产市场下行影响，造成土地出让收入减收。

（二）地方政府债务情况

2023 年末，自治区下达我市地方政府债务限额 1432 亿元。其中，市本级 1094.1 亿元，旗县区 337.9 亿元。2023 年新增债券符合自治区债务限额管理规定，其中新增一般债券 42.9 亿元，主要用于重点道路、基础设施、交通运输、教育医疗等项目建设；新增专项债券 34.6 亿元，主要用于老旧小区改造，医院、新机场等重点民生项目建设，支持中小银行发展等。

2022 年自治区转贷我市地方政府债券资金 209.39 亿元。按照债

券用途划分，新增债券 63.11 亿元，再融资债券 146.28 亿元；按照债券类型划分，一般债券 110.62 亿元，专项债券 98.77 亿元；按照行政级次划分，市本级 175.5 亿元，旗县区 33.89 亿元。全市偿还政府债券到期本金 160.65 亿元，支付利息 35.43 亿元，共计 196.08 亿元。

2021 年自治区下达我市政府债务限额 1014.43 亿元，较 2020 年增加 52.83 亿元。按照级次划分，市本级政府债务限额 753.00 亿元，较 2020 年增加 39.50 亿元；旗县区政府债务限额 261，43 亿元，较 2020 年增加 13.33 亿元。其中，专项债务限额 438.03 亿元，较 2020 年增加 23.63 亿元。

（三）项目建设背景

当前，我国正处在以人为本、高质量发展的新型城镇化深入发展的关键时期。国家层面连续出台了一系列重大战略部署，为城市棚户区改造工作提供了根本遵循和强大动力。党的十九大及历次全会精神明确指出，要坚持以人民为中心的发展思想，在发展中保障和改善民生，补齐民生短板，解决好人民群众急难愁盼问题。棚户区改造作为一项重大的民生工程和发展工程，正是这一思想的具体实践。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》以及后续的系列政策文件，均将棚户区改造摆在突出位置，旨在稳步、有序地推进各类棚户区住房改造，切实改善困难群众住房条件，提升城市综合承载能力。此外，国家“十四五”规划纲要中明确提出，要实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合

理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。呼和浩特市作为内蒙古自治区的首府，肩负着在边疆民族地区探索高质量发展新路径的重任。玉泉区化纤厂棚户区改造项目，正是呼和浩特市贯彻落实国家城市更新战略、积极响应国家关于保障性安居工程建设号召的主动作为和具体行动。该项目的实施，不仅是对国家政策的精准落地，更是彰显社会主义制度优越性、维护社会公平正义、促进社会和谐稳定的内在要求。

呼和浩特市作为国家“呼包鄂榆”城市群的重要核心城市，以及内蒙古自治区政治、经济、文化、科技和金融中心，正处在转型升级、跨越发展的历史机遇期。市委、市政府高瞻远瞩，提出了全面提升首府城市功能、品质和形象的战略目标，着力构建“一核双翼多点”的城市空间布局，强化中心城区的辐射带动和综合服务功能。

玉泉区作为呼和浩特的发祥地和老城区，历史悠久，文化底蕴深厚，但同时也面临着空间格局受限、基础设施老化、城市功能亟待更新的现实挑战。化纤厂周边区域，地处玉泉区核心地带，其更新改造对于整个区域乃至呼和浩特市的整体发展具有“棋眼”作用。该项目的推进，是落实呼和浩特市城市总体规划和土地利用总体规划的关键举措。通过改造，能够有效盘活存量低效建设用地，优化城市空间布局，为城市发展注入新的活力。项目建成后，将与周边重要公共服务设施形成功能互补与联动，共同构建一个集医疗、居住、商业、教育于一体的现代化城市综合功能区，极大提升区域的城市承载力和服务

能级，使之成为展示首府现代化新形象的重要窗口。

玉泉区化纤厂地块，是目前呼和浩特市中心城区内典型的棚户区。经过前期详实的摸底调查，该区域现状存在以下几个亟待解决的突出问题：

居住条件恶劣，安全隐患突出： 区域内房屋大多建于上世纪中后期，甚至更早。建筑密度极高，布局杂乱无章，多为砖木、简易结构，抗震、防火等级极低，存在严重的安全隐患。多数房屋年久失修，破败不堪，采光、通风条件差，潮湿阴暗。基础设施严重缺失，部分区域仍在使用公共厕所，给排水、供电、供暖管线老化锈蚀，冬季取暖主要依靠小煤炉，不仅效率低下，更造成了严重的空气污染。

基础设施匮乏，公共服务缺失： 区域内道路狭窄、坑洼不平，消防通道被严重挤占，一旦发生火灾，消防车辆难以进入。缺乏规范的排水系统和垃圾收集点，环境卫生“脏、乱、差”问题显著。公共活动空间和绿地几乎为零，无法满足居民基本的休闲健身需求。区域自身缺乏配套的社区医疗、养老、文化等公共服务设施，居民生活便利度极低。

与城市发展极不协调，影响整体形象： 该棚户区与周边现代化的城市建筑，特别是与作为重要公共服务窗口形成了鲜明而刺眼的对比。其破败的景象严重影响了呼和浩特市，尤其是玉泉区作为历史文化名城核心区的城市风貌和整体形象，成为了城市肌体上一块亟待修复的“伤疤”。

安居乐业是人民群众最基本、最朴素的愿望。生活在化纤厂棚户区的居民，绝大多数是中低收入家庭、老年人和外来务工人员。他们对于改善居住条件的渴望极为迫切。通过入户走访和民意调查可以清晰地感受到，居民们不仅期盼着早日告别低矮破旧、潮湿危险的危房，搬入宽敞明亮、安全舒适的新居，更期盼着能够享有完善的配套设施、优美的社区环境和优质的公共服务。

本项目的核心建设内容——建设 15 栋回迁住宅楼、5 栋商业及配套楼，并配建一所幼儿园，正是对这一民生关切的直接和有力回应。项目建成后，将彻底解决原住民的住房安全问题，实现从“忧居”到“优居”的历史性跨越。配建的幼儿园将极大缓解区域“入园难、入园贵”的问题，满足居民对优质学前教育的需求；商业及配套设施将为居民提供便捷的购物、餐饮、社区服务等，极大提升生活的便利性和品质。这不仅是物理空间的置换，更是生活方式的革新和生活质量的飞跃，是践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念的生动体现，对于增强人民群众的获得感、幸福感、安全感具有不可替代的现实意义。

玉泉区是呼和浩特历史文化遗存最丰富的区域，拥有大召、席力图召等众多珍贵的历史文化遗产。在城市更新过程中，如何处理好保护与发展的关系，是一个重要课题。化纤厂棚户区改造项目，并非简单的“推倒重来”，而应是在充分尊重地域文化和历史文脉基础上的有机更新。

在项目规划和设计阶段，应深入挖掘地块及周边的历史文化元素，将呼和浩特特有的地域文化、民族风情与现代建筑艺术相融合。可以在建筑风貌、景观设计、公共艺术小品等方面，体现“青城”呼和浩特的独特魅力，使新建社区不仅具备现代功能，也承载一定的文化记忆与乡土情感。通过这种方式，项目实现了在改善民生的同时，延续城市历史文脉，塑造具有认同感和归属感的高品质人文社区，避免“千城一面”的尴尬，为呼和浩特建设有特色、有温度的历史文化名城贡献力量。

（四）项目介绍

1.基本情况

本项目拟建地点位于呼和浩特市玉泉区畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南。

建设规模和内容: 住宅楼共计 4 栋、户数共计 330 户。建设内容: 建设用地面积 1.6 万平方米、总建筑面积约 5 万平方米、地上建筑面积约 3.77 万平方米、地下建筑面积约 1.23 万平方米及其相关配套设施。

本项目建设期为 3 年，即 2024 年 4 月—2026 年 11 月。

本项目估算总投资额为 20060.00 万元，其中工程费用 17200.21 万元，其他费用 1904.55 万元，预备费 955.24 万元。

2.建设性质

本项目属于新建项目。

3.项目领域

本项目属于城市更新领域中的棚户区改造项目，项目领域属于2026年新增地方政府专项债券支持的领域，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），项目不属于负面清单项目，因此项目符合专项债券支持的范围。

4.立项批复

本项目为企业备案制项目，立项批复文件由呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会于2023年7月17日批复，《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目备案告知书》见附件，立项主体为呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司。

5.投资构成及资金来源

本项目投资构成及资金来源详见第四节——项目投资概算及资金筹措方案。

6.分年度投资计划

本项目计划投资期限为3年，即2024年4月—2026年11月。项目投资计划如下表所示:

表1.投资计划表

单位：万元

年份	投资比例	投资金额	资本金	专项债券
2024	2.49%	500.00	500.00	0.00
2025	5.98%	1200.00	1200.00	0.00

2026	91.53%	18360.00	12404.40	5955.60
合计	100.00%	20060.00	14104.40	5955.60

7.项目前期工作情况

（1）2022 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》;

（2）2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发改委出具的《项目备案告知书》;

（3）2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市土地收购储备交易中心出具的《成交确认书》;

（4）2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》;

（5）2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》;

（6）2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设工程规划许可证》;

（7）2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会出具的《关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示》;

（8）2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市建设工程施工图审查中心有限公司出具的《施工图设计文件审查合格书》;

（9）2023 年 9-2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司签署《监理合同》《勘察合同》《设计合同》《施工合同》;

（10）2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市行政审批和政务服务局出具的《建筑工程施工许可证》;

（11）2024 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区行政审批政务服务与数据管理局出具的《水土保持方案审批准予行政许可决定书》。

8.项目建设进度情况

目前主体封顶已完成，正在进行二次结构施工，窗框安装施工，屋面防水施工，地库顶板防水施工，水电管道安装施工，商业楼主体施工。

9.项目前期手续清单

（1）《内蒙古自治区建设用地规划条件书》;

（2）《项目备案告知书》;

（3）《成交确认书》;

（4）《国有建设用地使用权出让合同》;

（5）《建设用地规划许可证》;

（6）《建设工程规划许可证》;

（7）《关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示》;

（8）《施工图设计文件审查合格书》;

（9）《监理合同》《勘察合同》《设计合同》《施工合同》;

（10）《建筑工程施工许可证》;

（11）《水土保持方案审批准予行政许可决定书》。

（五）项目单位介绍

呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司成立于2021年3月19日，是呼和浩特市玉泉区政府国有资产监督管理委员会全资区属国有企业，注册资本5000万元，地址为内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区滨河南路香榭澜湾滨河广场A座4层。

经营范围：房地产开发经营；土地整理；回迁安置房建设；物业管理；自有场地及房屋租赁。

三、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

本项目的实施，不仅是一项意义深远的民生工程与社会工程，更是一项能够产生显著、多元且持续性经济效益的战略性投资。其经济效益将从直接投入、衍生价值、财政贡献及长远发展等多个维度迸发，为呼和浩特市及玉泉区的经济高质量发展注入强劲动力。

首先，项目将产生巨大的直接投资拉动效应，成为区域经济稳定增长的“压舱石”与“助推器”。 棚户区改造项目本身即是一个庞大的系统工程，涉及征地拆迁、规划设计、建筑施工、材料采购、园林绿化、室内装修等多个环节。本项目规划建设15栋回迁住宅楼、5栋商业及配套楼以及一所幼儿园，其总投资额预计将达到数十亿元量级。

这笔巨额资金的投入，将直接创造庞大的市场需求，为建筑、建材、工程机械、运输物流等上下游产业带来大量订单，有效拉动相关行业的产能利用与业务增长。在项目建设期内，将形成一个以工地为核心的区域经济循环，吸纳本地劳动力，带动相关服务业的繁荣。这种投资拉动是即时且可见的，能够在短期内有效刺激区域经济活力，为后疫情时代经济复苏提供坚实支撑，并对呼和浩特市的固定资产投资增长做出直接贡献。

其次，项目将释放强劲的“乘数效应”与间接经济效益，优化区域产业结构。 项目的经济效益远不止于建设本身。当项目竣工、居民入住、商业设施开始运营后，将持续产生经济活动。一方面，配建的 5 栋商业及配套楼将形成一个新的社区商业中心，引入零售、餐饮、娱乐、生活服务等多种业态，不仅服务于本项目居民，更能辐射周边区域，形成新的消费集聚点。这将持续创造商业营业额，产生稳定的税收，并为社会提供大量的服务业就业岗位。另一方面，一个现代化住区的形成，将带来稳定且具备一定消费能力的人口集聚。人口的流入意味着持续性的消费需求，将盘活周边现有商业设施，吸引更多社会资本前来投资兴业，从而形成一个“投资-建设-入住-消费-再投资”的良性经济循环。此外，配建幼儿园不仅解决了民生问题，其本身作为一个教育机构，也能创造就业（教师、行政、后勤人员），并因其吸引年轻家庭而进一步稳固区域人口结构，为长期消费市场注入活力。

再次，项目将显著提升土地价值与资产价值，为地方政府开辟持

续性的财源。 棚户区改造本质上是对低效、贬值土地的再开发和价值重塑。项目所在地块目前因环境脏乱、设施落后，其土地价值被严重低估。通过高标准的规划与建设，该区域将蜕变为一个功能完善、环境优美、生活便利的现代化城市功能区，其整体区位价值和景观价值将得到根本性提升。这种价值的提升首先体现在土地出让金的收益上（如有部分商品房或商业用地出让）。更重要的是，项目完成后，将形成一个庞大的优质不动产资产包。这些住宅和商业物业将进入市场流通或租赁领域，每年将为地方政府带来可观的房产税、城镇土地使用税、契税等与不动产相关的税收收入。同时，区域内商业活动的繁荣，也将带来增值税、企业所得税、个人所得税等流转税和收益税的持续增长。这种从“一次性土地财政”向“持续性税收财政”的转变，对于优化地方政府财政收入结构、保障长期公共服务投入具有深远意义。

最后，项目经济效益与社会效益的转化与叠加，将构筑区域长期发展的核心竞争力。 本项目带来的经济效益并非孤立存在，而是与改善民生、提升城市品质等社会效益紧密交织、相互转化。一个宜居、宜商、宜学的社区环境，能够吸引并留住人才，为区域发展提供宝贵的人力资本。环境的改善降低了社会管理成本（如治安、消防、环境卫生治理等），提高了社会运行效率。更重要的是，该项目作为玉泉区城市更新的标杆，将极大改善投资软环境，提升投资者对区域发展前景的信心，从而吸引更多高端产业和优质资本入驻，推动区域经济

从依赖传统要素向依靠人才、创新和环境驱动转型升级。这种由城市更新带来的综合环境提升，是最高层级、最具可持续性的经济效益，它为本地区在未来的城市竞争中赢得了先机。

综上所述，呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目是一项兼具短期刺激与长期回报的优质经济投资。它通过直接拉动投资、激发乘数效应、重塑土地价值、优化财政结构，最终将转化为区域经济内生增长的不竭动力，其综合经济效益必将远超项目初期的投入，成为助推呼和浩特市经济持续健康发展的又一重要引擎。

（二）社会影响分析

本项目的核心价值，远超其经济层面的贡献，更在于其将产生的深远而广泛的社会效益。它是一项从根本上修复城市社会肌理、促进社会公平正义、增强社会凝聚力的系统工程，其社会效益具体体现在民生福祉、社区重构、公共服务、文化认同及城市治理等多个维度，共同构筑区域和谐稳定与长治久安的坚实基础。

首先，本项目最直接、最核心的社会效益在于实现了从“生存”到“生活”的民生根本性改善，极大地提升了居民的幸福感、获得感和安全感。 对于长期居住在低矮破败、基础设施匮乏的棚户区居民而言，本项目并非简单的房屋置换，而是一次生命的转折和生活品质的飞跃。他们将从存在安全隐患、卫生条件恶劣、缺乏私密与尊严的旧居，迁入拥有独立厨卫、光照通风良好、建筑安全达标的现代化楼房。这一转变，彻底解决了他们最急迫、最现实的住房安全问题，实

现了“住有所居”向“住有优居”的跨越。更重要的是，稳定的、舒适的居住环境是家庭成员身心健康、子女安心学习、老人安度晚年的基本前提。项目的实施，直接回应了人民群众对美好生活的殷切向往，是践行以人民为中心发展思想最生动、最温暖的体现，能够显著增强特定社会群体对党和政府政策的认同感，夯实执政的群众基础。

其次，项目将促进社会结构的优化与社区共同体的重建，有效激发基层社会活力。 棚户区往往伴随着人口结构复杂、社会管理薄弱等问题。本项目通过建设一个规划统一、配套齐全的现代化社区，为构建新型邻里关系和社会网络提供了物理平台。配建的幼儿园、商业设施及社区公共空间，将成为居民交往、互动、融合的“催化剂”。在这里，孩子们可以在安全的环境中共同玩耍成长，家长们可以借此建立联系，老年人拥有了下棋、健身、聊天的场所。这种有意识的规划，能够打破原有棚户区可能存在的封闭性与疏离感，培养居民的社区归属感和认同感，从而形成一个守望相助、富有生命力的新型社区共同体。这种社会资本的积累，是维系社会和谐稳定的宝贵粘合剂，为后续高效的社区治理创造了有利条件。

再次，项目通过补足公共服务短板，有力推动了基本公共服务的均等化，促进了社会起点的公平。 教育是阻断贫困代际传递的重要途径。本项目配建幼儿园，其社会效益尤为深远。它首先解决了本项目回迁居民及周边区域适龄儿童“入园难、入园贵”的现实问题，让孩子们能够在家门口接受规范的学前教育，赢在人生的起跑线上。这

不仅解放了家庭劳动力，更关键的是为所有儿童提供了一个公平的、高质量的早期发展机会，无论其家庭背景如何。同时，项目整体规划的完善，包括道路、绿化、照明、环卫等基础设施的全方位升级，以及未来可能引入的社区医疗、养老、文化服务，使得该区域的居民能够平等地享受到与城市其他区域同质化的公共服务。这种公共服务的均等化供给，是缩小社会差距、维护社会公平的重要举措，体现了城市发展的温度与包容性。

此外，项目在改善人居环境的同时，注重与城市文脉的融合，有助于增强文化认同与城市归属感。 玉泉区作为呼和浩特的历史文化根脉所在，其城市更新必须处理好保护与发展的关系。本项目在规划和建筑设计中，若能巧妙融入地域文化元素和民族建筑符号，将使新建社区不仅具备现代功能，更承载着地方的历史记忆与情感。这不仅避免了“千城一面”的尴尬，更能让回迁居民在崭新的环境中找到熟悉的文化认同，减轻因搬迁带来的疏离感，同时也向外界展示了一个既尊重传统又面向未来的首府形象。这种文化层面的关怀，能够提升居民的精神文化生活品质，增强其对“青城”的归属感和自豪感。

最后，项目的成功实施将显著提升城市治理现代化水平，成为构建和谐社会与展示城市文明的重要窗口。一个管理有序、环境优美、邻里和睦的新型社区，本身就是城市文明程度的最佳代言。项目的建设过程，本身就是一次对城市管理各部门协同作战能力的考验与提升。而项目建成后，如何通过引入专业的物业管理、建立党建引领下的社

区居委会、业委会、物业公司多方协同治理机制，将是对基层社会治理创新能力的一次深度实践。一个成功的治理模式，将成为呼和浩特市其他类似社区更新和管理的样板，其经验可被广泛复制和推广，从而从微观层面推动整个城市治理体系和治理能力的现代化。从更广阔的视角看，该区域从城市“伤疤”到城市“名片”的蜕变，极大地改善了城市形象，增强了城市的软实力和综合竞争力，为呼和浩特市吸引人才、集聚资源创造了优越的社会环境。

综上所述，呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目是一项功在当代、利在千秋的德政工程。它通过系统性解决民生痛点、重构社会网络、促进公共服务均等、传承地域文化、创新社会治理，所产生的综合社会效益是难以用金钱衡量的。它最终将转化为强大的社会凝聚力、稳定的发展环境和高度的城市文明，为呼和浩特市长治久安与高质量发展提供最根本的社会保障。

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据

（1）《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目备案告知书》;

（2）国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325 号《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》;

（3）《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》建标〔2022〕24 号;

（4）《关于完善能源绿色低碳转型体制机制和政策措施的意见》发改能源〔2022〕206号;

（5）其他相关配套文件规定。

2.项目总投资及构成

根据《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）备案告知书》，本项目估算总投资额为20060.00万元，其中工程费用17200.21万元，其他费用1904.55万元，预备费955.24万元。

3.投资估算总表

表2.工程总投资估算表

单位：万元

序号	类型	比例	金额
1	工程费用	85.74%	17200.21
2	其他费用	9.49%	1904.55
3	预备费用	4.76%	955.24
合计	/	100%	20060.00

（二）资金筹措方案

本项目建设总投资为 20060.00 万元，资金来源为单位自筹资金及发行专项债券。其中资本金14104.40万元，占比70.31%；通过专项债券融资5955.60万元，占比29.69%。

资金筹措方案具体如下:

表3.资金筹措表

单位：万元

序号	类型	比例	金额
1	资本金	70.31%	14104.40
2	专项债券	29.69%	5955.60
合计	/	100%	20060.00

（三）专项债券发行计划

2026 年 9 月调整来专项债券，是将乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目的 4955.603 万元专项债券资金调整至玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房），该债券为 2023 年内蒙古自治区五大任务建设项目专项债券（五期）—2023 年内蒙古自治区政府专项债券（九期）内发行，债券已于 2023 年 7 月 26 日发行，到期日为 2038 年 7 月 27 日，发行利率为 3.02%，未来以玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）收益作为偿还来源的地方政府专项债券。

本批次拟申请专项债券采用固定利率，发行期限为 15 年期。预计发行债券金额 1000 万元。每半年付息一次，第一次付息的时间是 2027 年上半年。

（四）项目实施计划

本项目实行建设单位负责制，由建设单位委托设计，筹措建设资金，组织项目的招、投标工作，并组织施工。施工过程中执行以下原则：方便施工、保证质量、节约成本、减少重复施工、按期完成施工：

先里后外、先地下，后地上、先大，后小等原则。按照国家基本建设程序，该项目应按以下几个阶段实施:

（1）项目前期阶段: 可行性研究、批准立项、方案设计、资金筹措;

（2）项目准备阶段: 设计、监理、工程招投标;

（3）项目实施阶段: 工程施工;

（4）项目竣工验收阶段: 竣工验收;

项目本着“工期短、速度快、早投产、早见效”的原则，拟定建设工期为 3 年，即本项目建设工期为 2024 年至 2026 年。

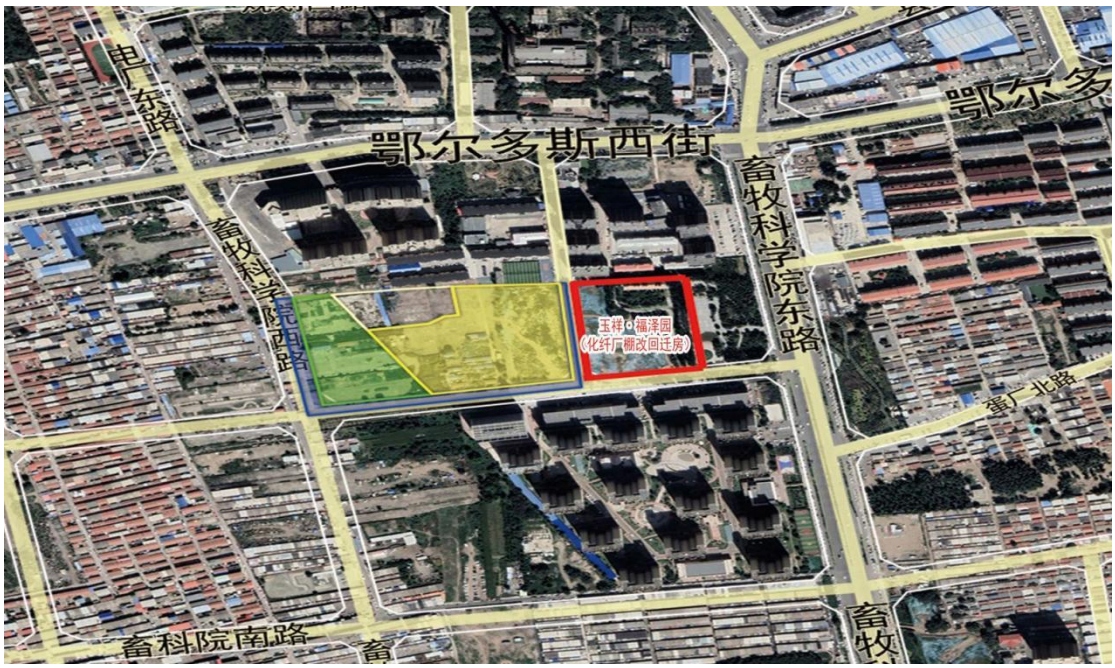
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目运营预期收益测算

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）建成后，作为棚户区改造项目，主要收益来源为片区土地出让收入、房屋出租收入、停车位出租收入。具体如下:

1.土地出让收入

化纤厂可出让土地共计 2 块，根据呼土收储挂〔2023〕044 号: 滨河北路以北、辛辛板南路以西地块已完成挂牌出让，土地性质为二类居住用地，供地面积为 45.08 亩，成交价 22674.96 万元，单价 503 万元/亩。本项目未来土地出让单价设定为居住用地 500 万元/亩。



本项目土地出让收入测算时直接扣减土地整理成本。地块出让收入及整理成本情况如下表:

地块编号	地块总面积（亩）	预估土地整理成本（万元）	可供建设用地面积（亩）	规划建设用地性质	出让单价（万元/亩）	出让总价（万元）	土地出让收益（万元）	玉泉区分成收益（万元）
化纤厂地块	123.00	4672.00	44.00	居住用地	500	22000	40582.00	20291.00
金宇 2 号地	185.18	41546.00	129.60	居住用地	500	64800		
总计	308.18	46218.00	173.60		550.00	86800		

本项目假设土地出让收入在专项债券存续期内分年均摊收入。根据上述测算，本项目土地出让玉泉区分成收益共计 20291.00 万元，每年土地出让收入均摊为 1352.73 万元。

2. 房屋出租收入

本项目回迁安置房建设完成后，预计配套物业用房 150 平方米、商业用房 695 平方米、配套用房 880 平方米。出租单价按照物业用房 1.2 元/平方米/天、商业用房 1.8 元/平方米/天、配套用房 1.3 元/平方米/天。则本项目每年房屋出租收入约 93.99 万元。

3.停车位出租收入

本项目回迁安置房建设完成后，预计配套地下停车位 314 个，地上停车位 34 个。出租单价按照地下停车位 3500 元/年，地上停车位 2500 元/年。则本项目每年停车位出租收入约 118.40 万元。

综上，本项目运营期内运营收入统计如下:

表4.项目运营收入预测表

单位：万元

年份	房屋出租收入	停车位出租收入	土地出让收入	总收入
2024				
2025				
2026				
2027	93.99	118.40	1352.73	1565.12

2028	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2029	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2030	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2031	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2032	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2033	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2034	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2035	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2036	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2037	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2038	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2039	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2040	93.99	118.40	1352.73	1565.12
2041	93.99	118.40	1352.73	1565.12
合计	1409.81	1776.00	20291.00	23476.81

（二）项目预期成本测算

1.运营成本

根据本项目《备案告知书》及《规划方案》，本项目运营成本按照采用生产要素法分项测算生产总成本，运营成本估算如下:

（1）人员工资和福利费：本方案考虑出租业务人员 5 人，年均工资 5 万元。合计年人员工资和福利费为 25 万元。

（2）外购燃料及动力费: 本项目建成后，房屋交付回迁户使用，

配套用房出租使用，相关水电暖均由承租单位承担，本项目不涉及外购燃料动力费。

（3）维修费用：按照项目总投资的0.2%计取，维修费用每年40.12万元。

（4）管理费用：按照房屋出租收入和停车位出租收入的10%计取，每年管理费用为21.24万元。

（5）土地整理成本：本项目土地整理成本已经在土地出让收入测算中相应扣除，此部分不再重复计算。

表5.项目运营成本预测表

单位：万元

年份	管理费用	维修费用	人员费用	运营成本合计
2024				
2025				
2026				
2027	21.24	40.12	25.00	86.36
2028	21.24	40.12	25.00	86.36
2029	21.24	40.12	25.00	86.36
2030	21.24	40.12	25.00	86.36
2031	21.24	40.12	25.00	86.36
2032	21.24	40.12	25.00	86.36
2033	21.24	40.12	25.00	86.36

2034	21.24	40.12	25.00	86.36
2035	21.24	40.12	25.00	86.36
2036	21.24	40.12	25.00	86.36
2037	21.24	40.12	25.00	86.36
2038	21.24	40.12	25.00	86.36
2039	21.24	40.12	25.00	86.36
2040	21.24	40.12	25.00	86.36
2041	21.24	40.12	25.00	86.36
合计	318.58	601.80	375.00	1295.38

2.专项债券财务费用

财务费用测算依据如下:

2026 年 9 月调整来专项债券，是将乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目的 4955.603 万元专项债券资金调整至玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房），该债券为 2023 年内蒙古自治区五大任务建设项目专项债券（五期）—2023 年内蒙古自治区政府专项债券（九期）内发行，债券已于 2023 年 7 月 26 日发行，到期日为 2038 年 7 月 27 日，发行利率为 3.02%，未来以玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）收益作为偿还来源的地方政府专项债券。

本批次专项债券采用固定利率，发行期限 15 年期，拟发行专项债券金额 1000 万元，每半年付息一次，2027 年-2040 年只付息不偿还本金，2041 年一次性偿还本金及当年所产生的利息。

2024 年以来，15 年期内蒙古自治区政府专项债券票面利率为

2.68%。谨慎起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照内蒙古自治区政府专项债券票面利率上浮至4.00%计算，预留较大利率波动弹性空间。

根据上述利率预测数据，本项目专项债券还本付息测算如下表:

表6.专项债券还本付息测算表

单位：万元

融资时间	2023年7月		2026年10月		合 计
金额	4,956		1,000		7,956
利率	3.02%		4.00%		
期限	15		10		
还本付息计划	上半年	下半年	上半年	下半年	
2024	74.83	74.83			149.66
2025	74.83	74.83			149.66
2026	74.83	74.83			149.66
2027	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2028	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2029	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2030	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2031	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2032	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2033	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2034	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2035	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2036	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2037	74.83	74.83	20.00	20.00	189.66
2038	74.83	5030.43	20.00	20.00	5145.26
2039			20.00	20.00	40.00
2040			20.00	20.00	40.00
2041			20.00	1020.00	1040.00
合计	**7200.49**		**1600.00**		**8800.49**

3.税费

本项目涉税收入主要来源为房屋出租收入及停车位出让收入。

基于现行税法规定，主要涉及的税种及相关计算依据如下:

表7.计税依据表

税种	计税依据	适用税率
增值税	应税收入	9%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育附加税	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%
所得税	应纳所得税额	25%

结合上述项目收入、成本，并考虑相关税费，可以测算出本项目税金表如下:

表8.债券存续期内税费测算

单位：万元

年份	增值税					增值税附加				合计
	销项税	进项税	应缴增值税	尚未抵扣进项税	实缴增值税	城建税	教育费附加	地方教育费附加	附加税小计	
2024	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026	0.00	0.00	0.00	1582.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027	17.54	5.07	12.47	1569.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028	17.54	5.07	12.47	1557.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029	17.54	5.07	12.47	1544.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030	17.54	5.07	12.47	1532.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031	17.54	5.07	12.47	1519.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032	17.54	5.07	12.47	1507.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033	17.54	5.07	12.47	1494.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2034	17.54	5.07	12.47	1482.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2035	17.54	5.07	12.47	1469.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2036	17.54	5.07	12.47	1457.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2037	17.54	5.07	12.47	1444.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2038	17.54	5.07	12.47	1432.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2039	17.54	5.07	12.47	1419.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2040	17.54	5.07	12.47	1407.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2041	17.54	5.07	12.47	1395.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	263.05	75.99	187.05	26980.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）现金流分析测算

根据上述测算，本项目债券存续期内的现金流量如下表:

表9.券存续期内项目现金流量表

单位：万元

阶段	年份	资金流入项目（万元）				资金流出项目（万元）					净现金流量	累计净现金流量
		资本金	专项债	运营收入	流入合计	建设支出	运营成本	税金	专项债还本付息	流出合计		
建设期	2024	500.00	0.00	0.00	500.00	350.34	0.00	0.00	149.66	500.00	0.00	0.00
	2025	1200.00	0.00	0.00	1200.00	1050.34	0.00	0.00	149.66	1200.00	0.00	0.00
	2026	12404.40	5955.60	0.00	18360.00	18210.34	0.00	0.00	149.66	18360.00	0.00	0.00
运营期	2027	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	1289.10
	2028	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	2578.21
	2029	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	3867.31
	2030	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	5156.41

	2031	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	6445.51
	2032	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	7734.62
	2033	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	9023.72
	2034	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	10312.82
	2035	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	11601.93
	2036	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	12891.03
	2037	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	189.66	276.02	1289.10	14180.13
	2038	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	5145.26	5231.62	-3666.50	10513.63
	2039	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	40.00	126.36	1438.76	11952.39
	2040	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	40.00	126.36	1438.76	13391.16
	2041	0.00	0.00	1565.12	1565.12	0.00	86.36	0.00	1040.00	1126.36	438.76	13829.92
	合计	14104.40	5955.60	23476.81	43536.81	19611.02	1295.38	0.00	8800.49	29706.89	/	

（四）资金覆盖率测算

根据上述项目成本收益分析结果，在考虑了融资成本、税费后计算出现金流量表，从而得到项目的本息覆盖率如下:

表10.债券存续期本息资金覆盖率测算表

单位：万元

序号	项目	合计
1	运营收入	23476.81
2	增值税及附加	0.00
3	运营成本	1295.38
4	净现金流量	22181.43
5	银行融资还本付息	0.00
6	专项债券还本付息金额	8800.49
7=4/（5+6）	专项债券存续期内融资本息资金覆盖率	2.52
本息覆盖率公式：本息覆盖率=（项目预测收入-项目预测成本-项目预测税金）/债务本息和。 说明：上述预测收入、成本、税金及本息和均为专项债还本付息期间的总值，债务本息包括各期银行融资及专项债的本息。		

资金平衡具体明细如下表:

表11.项目资金平衡明细表

单位：万元

年份	运营收入	运营成本	税金及附加合计	可偿债利润	专项债券还本付息金额
2024	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	149.66
2027	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2028	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2029	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2030	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2031	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2032	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2033	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2034	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2035	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2036	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2037	1565.12	86.36	0.00	1478.76	189.66
2038	1565.12	86.36	0.00	1478.76	5145.26
2039	1565.12	86.36	0.00	1478.76	40.00
2040	1565.12	86.36	0.00	1478.76	40.00
2041	1565.12	86.36	0.00	1478.76	1040.00
合计	23476.81	1295.38	0.00	22181.43	8800.49
本息覆盖倍数			**2.52**		

六、压力测试

（一）收入变动压力测试

本项目收益与融资平衡的运营收入变动压力测试结果如下:

表12.收入变动压力测试分析表

收入变动压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
融资资金本息覆盖率	2.25	2.39	2.52	2.65	2.79

经测算，本项目融资本息资金覆盖率能抵抗收入变动在±10%范围内变动所带来的影响，当收入变动达±10%情况下专项债券本息资金覆盖率最低 2.25 倍，最高 2.79 倍，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

（二）成本变动压力测试

本项目收益与融资平衡的运营成本变动压力测试结果如下:

表13.运营成本变动压力测试分析表

成本变动压力测试					
压力变动系数	-10%	-5%	0%	5%	10%
融资资金本息覆盖率	2.535	2.528	2.520	2.513	2.506

经测算，本项目融资本息资金覆盖率能抵抗成本变动在±10%范围内变动所带来的影响，当运营成本变动达±10%情况下专项债券本

息资金覆盖率最低 2.506 倍，最高 2.535 倍，依然具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

七、专项债券发行方案

（一）发行依据

1.发行项目领域符合性依据

本项目属于城市更新领域中的棚户区改造项目，项目领域属于2026 年新增地方政府专项债券支持的领域，根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），项目不属于负面清单项目，因此项目符合专项债券支持的范围。

2.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

本项目为备案制项目，项目立项批复文件详见附件。呼和浩特市政府已同意本项目通过发行专项债筹集建设资金。

3.地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委委员会批准的专项债务

限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

本次发行的玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）专项债券金额已纳入财政部核定的 2026 年内蒙古自治区地方政府债务限额，在内蒙古自治区地方政府债务限额内发行。

4.地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

按照上述规定，内蒙古自治区 2026 年度发债事项已纳入省本级预算调整方案。

5.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

经内蒙古自治区政府批准，内蒙古自治区人民政府办公厅印发《内蒙古自治区地方政府债务限额管理办法》的通知（内政办发〔2016〕173号）建立内蒙古自治区省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

6.投资者保障措施

（1）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函﹝2016﹞88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预﹝2016﹞155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向自治区财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由自治区财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政采取适当方式扣回。

（2）建立完善的债务资金使用管理机制

呼和浩特市玉泉区财政局、呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司

将建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

（二）发行计划

本批次拟申请专项债券采用固定利率，发行期限为 15 年期。预计发行债券金额 1000 万元。每半年付息一次，第一次付息的时间是 2027 年上半年。

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

（四）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2016〕89 号）及《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定做好信息披露工作。

八、资金管理方案及主管部门职责

（一）主管部门及职责

呼和浩特市玉泉区人民政府、呼和浩特市玉泉区财政局、呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司将建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

项目将严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，建立并执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

（二）资金流入管理

项目资金流入主要包括政府配套资本金、债券资金、融资资金。对于已到位的项目资本金及融资资金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由项目单位统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（三）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付、融资还本付息和项目运营成本。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目单位，经项目单位同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政局，由财政局缴纳本期应当

承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

（四）避免资金闲置

应充分做好项目前期准备工作，提高资金的使用效率，债券资金到位后，合理安排资金使用，加快项目建设进度，尽快形成实物投资，避免债券资金长期闲置。

（五）资金预算绩效评价

呼和浩特市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》要求，将专项债券资金的使用纳入到项目单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度、拨付进程及同类项目政府专项债券的再次申报批复。

九、项目运营方案

（一）运营单位

玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）建设完成后，由呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司负责日常运营，以确保项目高效运行。

（二）运营后管理模式

本项目的实施应按照项目法人责任制的要求，实行领导负责制，组成专门的项目实施机构负责项目的前期准备、实施和运行，项目实施机构具体包括项目领导小组、综合部、材料部、财务部及工程技术部。

1.组织管理机构

（1）成立项目法人责任制的专门管理机构。负责本项目资金的管理,设计、监理单位的组织及合同管理等工程实施中的一系列工作。

（2）编制好招标文件。采用招标方式选择工程承包商，要选择有资质、有能力、有足够设备及专业技术人员的工程承包商进行工程施工。

（3）本项目实施全过程中推广优质管理，确保项目顺利实施。

2.项目建设管理及人员配置

为确保工程质量，控制工程投资及进度，在工程实施过程中，精心组织管理，严格规范运作，全面履行项目基本建设程序，做好项目建设管理的质量控制、进度控制、投资控制、安全控制和合同管理等一系列工作，所需人员协调解决，在人员配置上应有一定数量专业技术人员。

3.人力资源配置方案

加强项目建成后的组织领导，保障项目质量和效益的实现，本项目建成后配备相应职工用来保证玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）的正常运转。

4.员工培训需求及计划

（1）人力资源配置

本项目职工全部采用面向社会公开招聘，实行竞争上岗、竞聘职位、明确职责、合理分工，充分调动广大职工的积极性。

（2）人力培训

项目建成后为提高本项目质量，建立健全管理机构，进一步完善各项规章制度，加强对全体人员的管理和培训，所有职工均应接受岗前培训，并经考核后方能上岗。

加强对职工的技能培训，并注重对智慧化科技手段的运用，鼓励并组织参加继续教育，以不断提高职业水平。同时，加强对职工人员的素质教育，建立可行的考核体系，完善优胜劣汰的淘汰机制，以保证队伍的整体水平。

5.项目在合规管理、治理体系优化和信息披露等方面的措施

本项目公众参与采用座谈会形式，由建设单位组织召开，与会人员主要为建设单位和项目所涉及的居民等有关代表。参会人员 100%支持本项目的建设，通过张贴海报、广播电视、互联网或其他新闻媒体等形式征求公众意见情况。

加强组织领导，落实平安建设责任。进一步加大维稳工作管理力度，把维稳工作纳入重要工作日程，确保维稳方案的贯彻落实。坚持法人是单位环保工作的第一责任人的原则，责任明确到个人；定期召开维稳领导小组会议，分析本项目运行过程中的维稳工作状况，发现问题及时处理；维稳领导小组指定维稳工作的联系人，定期汇报周边百姓的思想状况，对反映的问题做细致的思想工作，并及时解决，杜绝非法上访事件发生；加强防范措施管理。维稳工作是一项复杂的系统工程，它涉及方方面面的工作，是全体工作人员的共同任务，每个

工作人员都要加强防范意识；日常监管工作责任到人，节假日有值班领导、值班人员、严格值班制度；维稳工作组成员要明确自己的职责，严格按照维稳工作领导小组的指示安排，完成各项工作，做到分工协作的有机统一；严格按照处置突发事件预案操作程序处置各类事件；在每个月底和重大节日前进行环保事项安全检查，对每次检查作详细记录，发现问题，及时解决。完善维稳工作考核奖惩制度，严格执行责任追究制，为使维稳工作的各项措施落到实处，确保安全稳定，公司维稳领导工作小组将本公司维稳工作进行自我督查，严格按有关文件规定进行考评和奖惩。积极迎接有关部门领导的考核和检查。

十、偿债风险点及风险管理措施

（一）经营风险及控制措施

风险识别：项目的经营风险主要为收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件。且随着呼和浩特市人口的不断增加，土地需求也将不断地增加。

（二）资金周转风险及控制措施

风险识别：项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要通过政府配套资金、专项债券资金及上级专项或其他资金。如

在实施过程中遭遇意外的困难而使项目变动的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（三）测算不准确及控制措施

风险识别：对项目投资估算、建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差导致融资平衡测算不准确。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡。

控制措施：项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。项目现金流测算环节参照了本项目现有厂区现行实际的收入及成本数据，收入及成本测算较为科学。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的专项收入时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（四）债券利率变动风险

控制措施：本期专项债券采用固定利率，发行期限15年期，2024年以来，15年期内蒙古自治区政府专项债券票面利率为2.68%。谨慎

起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照 2024 年内蒙古自治区政府专项债券票面利率上浮至 4.00%计算，预留较大利率波动弹性空间。在本期债券正式发行前如遇债券利率短期波动将不会对本期债券造成较大影响。

十一、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向内蒙古自治区财政厅缴纳本级应当承担的还本付息资金，由内蒙古自治区财政厅按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划，处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向内蒙古自治区财政厅缴纳专项债券还本付息资金的，内蒙古自治区财政厅采取适当方式扣回。

本项目专项债券以运营期经营收入作为还本付息的基础。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，运营收入扣除日常运营支出后的资金，优先用于保障债券本息偿付。

项目单位将建立起完善的“全方位、全过程、全覆盖”专项债券资金使用管理制度，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。具体为：一是项目投入运营以后，对年度运营收入实行目标管理，并作

为项目绩效评价的一项核心指标狠抓落实；二是项目投入使用后，继续实行“资金封闭运行下的项目独立核算”，对项目运营的必要经营成本实行基准成本管控，在保障项目运转的前提下，压缩不必要的项目支出。

十二、项目绩效目标管理

（一）遵循原则

1.科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系，推动绩效管理工作有序开展。

2.协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

3.公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

4.强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（二）绩效目标设定

根据《中华人民共和国预算法》和《中共中央国务院关于全面实

施预算绩效管理的意见》及财政部《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、财政部《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等政策要求，特制订本项目如下的绩效目标:

表14.项目绩效目标表

项目名称	玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）			
项目单位	呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司			
项目资金	总投资		20060.00 万元	
	其中专项债		5955.60 万元	
	其中资本金		14104.40 万元	
项目总体目标	1.项目按时、保质、保量建成; 2.项目资金按时、按效使用和拨付;			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	工程完成率	≥95%
		质量指标	工程质量指标达标率	≥95%
			验收优良品率	≥95%
			项目操作规范性	符合国家相关法律法规
		时效指标	完成及时性	相符

			工程建设阶段进度相符情况	相符
		成本指标	成本节约率	≥0
	效益指标	经济效益	项目计划收益完成率	≥95%
			带动当地土地增值	有效提高
			带动当地创收	有效提高
		社会效益	增加本机就业机会	有效提高
			提升本地居民幸福感	有效提高
		生态效益	改善当地生态环境	提升
		可持续影响	项目建成后使用年限	≥15
			持续带动区域经济发展	持续提升
	满意度指标	服务对象满意度指标	公众满意程度	≥90%

（三）绩效运行监控

绩效运行监控是指在专项债券资金使用过程中，对专项债券资金预算执行进度和绩效目标实现情况进行“双监控”，查找资金使用和项目实施中的薄弱环节，及时纠正偏差。

项目主管部门和项目单位应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途。

政部门利用信息化手段探索对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。

（四）绩效评价管理

地方财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门。项目主管部门和本级财政部门选择部分重点项目开展绩效评价。

省级财政部门根据工作需要，每年选取部分重大项目开展重点绩效评价。选取项目对应的资金规模原则上不低于本地区上年新增专项债务限额的 5%，并逐步提高比例。鼓励引入第三方机构，对重大项目开展重点绩效评价。必要时财政部可直接组织开展绩效评价。

十三、项目事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

首先，项目的建设是彻底改善民生、保障人民生命财产安全的迫切需要。 玉泉区化纤厂棚户区现状触目惊心：建筑年代久远、结构老化、密度极高，存在严重的抗震、防火等安全隐患；区域内基础设

施严重匮乏，给排水、供暖、供电系统落后，环境卫生“脏、乱、差”，居民基本生活条件得不到保障。这种居住环境不仅严重影响了居民的身体健康和生活质量，更对居民的生命财产安全构成了直接威胁。每一次雨季的防汛、每一次冬季的防火，都是对当地政府治理能力的严峻考验。因此，对该区域进行彻底改造，从根本上消除安全隐患，让居民告别“忧居”，搬入安全、舒适、现代化的新居，是回应群众最急迫、最直接、最现实关切的必然举措，是一切工作的出发点和落脚点。

其次，项目的建设是落实国家城市更新战略、提升首府城市功能与形象的必然要求。 当前，国家大力推行以人为核心的新型城镇化战略，明确提出实施城市更新行动，推动城市结构调整优化和品质提升。呼和浩特市作为自治区首府，肩负着在高质量发展中作表率的重任。然而，位于城市核心区域、紧邻重要公共服务窗口的棚户区，如同一块“城市伤疤”，与现代化城市风貌格格不入，严重制约了城市整体形象的提升和综合承载能力的增强。推进本项目，正是对国家和自治区政策导向的精准落实，是通过存量土地再开发、优化城市空间布局、补齐基础设施短板的直接行动。项目的实施将彻底改变该区域的落后面貌，使其与周边城市功能有机融合，成为展示首府现代化、文明化形象的新窗口，而非拖累城市发展的负面标签。

再次，项目的建设是优化区域环境、释放发展空间、促进玉泉区乃至呼市可持续发展的关键抓手。 该棚户区占据了城市核心区的宝贵土地资源，但由于其现状，土地价值被严重低估，无法为区域发展

贡献应有的力量。通过改造，可以高效盘活这一低效利用的土地，不仅为回迁居民提供高品质住所，更能通过配建商业、幼儿园等设施，导入新的人口和产业，激发区域经济活力，形成新的消费中心和增长极。同时，一个规划科学、功能完善的现代化社区建成，将有效提升周边土地价值，改善投资环境，吸引更多社会资本，从而带动整个片区的产业升级与价值跃升，为玉泉区的长远发展注入持续动力。

综上所述，推动呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目建设，是情势所迫、民心所向、发展所需。它既是解决当前突出民生问题的“雪中炭”，也是提升城市能级和品质的“锦上花”，更是关乎社会和谐稳定与城市未来竞争力的战略抉择。项目的实施具有极强的紧迫性和不可替代性，早一日建成，居民便能早一日受益，城市便能早一日焕新，其综合效益必将证明，启动本项目是一项必要且正确的决策。

2.项目实施的公益性

本项目的核心价值，远超其经济层面的贡献，更在于其将产生的深远而广泛的社会效益。它是一项从根本上修复城市社会肌理、促进社会公平正义、增强社会凝聚力的系统工程，其社会效益具体体现在民生福祉、社区重构、公共服务、文化认同及城市治理等多个维度，共同构筑区域和谐稳定与长治久安的坚实基础。

首先，本项目最直接、最核心的社会效益在于实现了从“生存”到“生活”的民生根本性改善，极大地提升了居民的幸福感、获得感和安全感。 对于长期居住在低矮破败、基础设施匮乏的棚户区居民

而言，本项目并非简单的房屋置换，而是一次生命的转折和生活品质的飞跃。他们将从存在安全隐患、卫生条件恶劣、缺乏私密与尊严的旧居，迁入拥有独立厨卫、光照通风良好、建筑安全达标的现代化楼房。这一转变，彻底解决了他们最急迫、最现实的住房安全问题，实现了“住有所居”向“住有优居”的跨越。更重要的是，稳定的、舒适的居住环境是家庭成员身心健康、子女安心学习、老人安度晚年的基本前提。项目的实施，直接回应了人民群众对美好生活的殷切向往，是践行以人民为中心发展思想最生动、最温暖的体现，能够显著增强特定社会群体对党和政府政策的认同感，夯实执政的群众基础。

其次，项目将促进社会结构的优化与社区共同体的重建，有效激发基层社会活力。 棚户区往往伴随着人口结构复杂、社会管理薄弱等问题。本项目通过建设一个规划统一、配套齐全的现代化社区，为构建新型邻里关系和社会网络提供了物理平台。配建的幼儿园、商业设施及社区公共空间，将成为居民交往、互动、融合的“催化剂”。在这里，孩子们可以在安全的环境中共同玩耍成长，家长们可以借此建立联系，老年人拥有了下棋、健身、聊天的场所。这种有意识的规划，能够打破原有棚户区可能存在的封闭性与疏离感，培养居民的社区归属感和认同感，从而形成一个守望相助、富有生命力的新型社区共同体。这种社会资本的积累，是维系社会和谐稳定的宝贵粘合剂，为后续高效的社区治理创造了有利条件。

再次，项目通过补足公共服务短板，有力推动了基本公共服务的

均等化，促进了社会起点的公平。 教育是阻断贫困代际传递的重要途径。本项目配建幼儿园，其社会效益尤为深远。它首先解决了本项目回迁居民及周边区域适龄儿童“入园难、入园贵”的现实问题，让孩子们能够在家门口接受规范的学前教育，赢在人生的起跑线上。这不仅解放了家庭劳动力，更关键的是为所有儿童提供了一个公平的、高质量的早期发展机会，无论其家庭背景如何。同时，项目整体规划的完善，包括道路、绿化、照明、环卫等基础设施的全方位升级，以及未来可能引入的社区医疗、养老、文化服务，使得该区域的居民能够平等地享受到与城市其他区域同质化的公共服务。这种公共服务的均等化供给，是缩小社会差距、维护社会公平的重要举措，体现了城市发展的温度与包容性。

此外，项目在改善人居环境的同时，注重与城市文脉的融合，有助于增强文化认同与城市归属感。 玉泉区作为呼和浩特的历史文化根脉所在，其城市更新必须处理好保护与发展的关系。本项目在规划和建筑设计中，若能巧妙融入地域文化元素和民族建筑符号，将使新建社区不仅具备现代功能，更承载着地方的历史记忆与情感。这不仅避免了“千城一面”的尴尬，更能让回迁居民在崭新的环境中找到熟悉的文化认同，减轻因搬迁带来的疏离感，同时也向外界展示了一个既尊重传统又面向未来的首府形象。这种文化层面的关怀，能够提升居民的精神文化生活品质，增强其对“青城”的归属感和自豪感。

最后，项目的成功实施将显著提升城市治理现代化水平，成为构

建和谐社会与展示城市文明的重要窗口。一个管理有序、环境优美、邻里和睦的新型社区，本身就是城市文明程度的最佳代言。项目的建设过程，本身就是一次对城市管理各部门协同作战能力的考验与提升。而项目建成后，如何通过引入专业的物业管理、建立党建引领下的社区居委会、业委会、物业公司多方协同治理机制，将是对基层社会治理创新能力的一次深度实践。一个成功的治理模式，将成为呼和浩特市其他类似社区更新和管理的样板，其经验可被广泛复制和推广，从而从微观层面推动整个城市治理体系和治理能力的现代化。从更广阔的视角看，该区域从城市“伤疤”到城市“名片”的蜕变，极大地改善了城市形象，增强了城市的软实力和综合竞争力，为呼和浩特市吸引人才、集聚资源创造了优越的社会环境。

综上所述，呼和浩特市玉泉区化纤厂棚户区改造项目是一项功在当代、利在千秋的德政工程。它通过系统性解决民生痛点、重构社会网络、促进公共服务均等、传承地域文化、创新社会治理，所产生的综合社会效益是难以用金钱衡量的。它最终将转化为强大的社会凝聚力、稳定的发展环境和高度的城市文明，为呼和浩特市长治久安与高质量发展提供最根本的社会保障。

3.项目实施的收益性

首先，项目收益的直接来源是土地出让收入，其实现路径明确且价值基础坚实。 本项目作为棚户区改造项目，首要工作是对现状棚户区进行征收、拆迁和土地平整，将原本分散、低效利用的土地资源

整合为产权清晰、规划条件明确、“净地”状态的优质可供出让的土地。这一过程完成了从“毛地”到“净地”的价值跃升。随后，地方政府可通过“招、拍、挂”等公开市场方式，出让项目范围内的商业、住宅等经营性用地使用权。这部分土地出让收入，在扣除国家规定的专项计提资金后，将作为本项目最重要的投资回报，直接用于平衡项目整体的投入成本，包括征地拆迁补偿费用、安置房建设成本、配套设施建设费用以及项目前期费用等。

本项目具有稳定的收入来源，项目的投资建设资金可通过项目的运营进行收回，因此本项目具有稳定的收益，满足专项债券相关政策的收益性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.立项批复情况

本项目为企业备案制项目，立项批复文件由呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会于2023年7月17日批复，《玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目备案告知书》见附件，立项主体为呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司。

2.项目实施进展情况

2022年4月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《内蒙古自治区建设用地规划条件书》;

2023年7月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发改委出具的《项目备案告知书》;

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市土地收购储备交易中心出具的《成交确认书》;

2023 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《国有建设用地使用权出让合同》;

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设用地规划许可证》;

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市自然资源局出具的《建设工程规划许可证》;

2023 年 8 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会出具的《关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示》;

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市建设工程施工图审查中心有限公司出具的《施工图设计文件审查合格书》;

2023 年 9-2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司签署《监理合同》《勘察合同》《设计合同》《施工合同》;

2024 年 4 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市行政审批和政务服务局出具的《建筑工程施工许可证》;

2024 年 7 月，呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司获得呼和浩特市玉泉区行政审批政务服务与数据管理局出具的《水土保持方案审批准予行政许可决定书》。

目前主体封顶已完成，正在进行二次结构施工，窗框安装施工，屋面防水施工，地库顶板防水施工，水电管道安装施工，商业楼主体施工。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目建设总投资为 20060.00 万元，资金来源为单位自筹资金及发行专项债券。其中资本金 14104.40 万元，占比 70.31%；通过专项债券融资 5955.60 万元，占比 29.69%。

2.资金到位可行性

2025 年，全年一般公共预算收入 268.6 亿元，比上年增长 5.3%。

2024 全市一般公共预算收入完成 254.8 亿元，同口径增长 7.8%。全市一般公共预算支出累计 584.66 亿元，下降 1.4%。其中，一般公共服务支出 49.68 亿元，公共安全支出 22.37 亿元，教育支出 64.41 亿元，科学技术支出 10.18 亿元，文化旅游体育与传媒支出 18.04 亿元，社会保障和就业支出 82.34 亿元，卫生健康支出 39.79 亿元，节能环保支出 12.94 亿元，城乡社区支出 113.81 亿元，农林水支出 57.93 亿元，交通运输支出 34.02 亿元，资源勘探信息等支出 15.69 亿元，商业服务业等支出 4.3 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.09 亿元，住房保障支出 13.78 亿元，灾害防治及应急管理支出 3.21 亿元，债务付息支出 27.97 亿元，其他类支出 10.11 亿元。全市政府性基金收入累计完成 112.52 亿元；政府性基金支出累计 145.35 亿元。

2023 年，全市一般公共预算收入完成 237.84 亿元，同口径增长 14.42%。全市一般公共预算支出 581.35 亿元，比上年增加 160.37 亿元，增长 38.1%。其中，一般公共服务支出 56.43 亿元，公共安全支出 25.74 亿元，教育支出 67.83 亿元，科学技术支出 8.21 亿元，文化旅游体育与传媒支出 10.38 亿元，社会保障和就业支出 74.4 亿元，卫生健康支出 41.69 亿元，节能环保支出 15.08 亿元，城乡社区支出 120.77 亿元，农林水支出 51.07 亿元，交通运输支出 32.15 亿元，资源勘探信息等支出 18.44 亿元，自然资源海洋气象等支出 4.64 亿元，住房保障支出 19.02 亿元，灾害防治及应急管理支出 2.84 亿元，债务付息支出 18.97 亿元，其他类支出 13.69 亿元。

全市政府性基金收入完成 81.88 亿元; 政府性基金支出 127.54 亿元。

全市国有资本经营预算收入完成 27229 万元，国有资本经营预算支出 1156 万元，调入一般公共预算 23147 万元，统筹用于社会保障事业支出。

全市社会保险基金预算收入完成 105.55 亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金收入 9.19 亿元，机关事业单位养老保险基金收入 34.12 亿元，城镇职工基本医疗保险基金收入 44.08 亿元，城乡居民基本医疗保险基金收入 16.53 亿元，工伤保险基金收入 1.63 亿元。社会保险基金预算支出 102.61 亿元。其中，城乡居民社会养老保险基金支出 6.94 亿元，机关事业单位养老保险基金支出 34.21 亿元，城镇

职工基本医疗保险基金支出 42.81 亿元，城乡居民基本医疗保险基金支出 17.34 亿元。

2022 年全市一般公共预算收入完成 230.87 亿元左右，完成调整预算数 232.03 亿元的 99.5%，增长 0.85%。加上上级补助收入 267.43 亿元，一般债券转贷收入 43.5 亿元，上年结余 135.74 亿元，动用预算稳定调节基金 3 亿元，调入资金 2 亿元，收入总计 682.54 亿元。2022 年全市一般公共预算支出 420.82 亿元，完成年初预算数 425 亿元的 99.02%。加上上解上级支出 2.55 亿元，一般债务还本支出 10.53 亿元，安排预算稳定调节基金 6.5 亿元，支出总计 440.4 亿元。

2022 年全市政府性基金收入完成 55.36 亿元，完成调整预算数 54 亿元的 102.52%，同比下降 57.32%。加上上级补助收入 1.86 亿元，专项债券转贷收入 19.61 亿元，上年结余 59.23 亿元，收入合计 136.06 亿元。2022 年全市政府性基金支出完成 78.01 亿元，完成调整预算数 100.88 亿元的 77.33%。加上债务还本支出 3.84 亿元，调出资金 1.45 亿元，支出总计 83.3 亿元。收入和支出完成年初预算比例较低的主要原因是受房地产市场下行影响，造成土地出让收入减收。

3.项目收入、成本、收益预测合理性

本方案中“五.项目预期收益、成本及融资平衡情况”章节已对项目收入、成本、收益进行了合理预测，所有预测数据均以《项目可行性研究报告》为基础，项目测算过程详细，收入及成本测算合理。

4.债券资金需求合理性

本项目建设总投资为 20060.00 万元，其中包含本次融资的专项债券资金共计 5955.60 万元，占项目总投资的 29.69%，债券资金申请需求合理。

（四）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

根据本方案“五.项目预期收益、成本及融资平衡情况（五）融资平衡情况”章节，债券存续期内，本项目债券发行期内运营收入为 23476.81 万元，运营成本为 1295.38 万元，考虑税金后净现金流量总额为 22181.43 万元。本项目收益覆盖融资成本保障倍数为 2.52，因此本项目偿债能力良好。

同时项目实施单位、财政部门设置了项目资金管理方案及投资者还款保障措施，确保项目资金的合规使用。

因此本项目偿债计划可行。

2.偿债风险点

（1）经营风险及控制措施

项目的经营风险主要为收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来运营的优质服务创造良好的硬件。且随着呼和浩特市人口发展，土地需求将进一步提高。

（2）资金周转风险及控制措施

项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金主要通过政府配套资金、专项债券资金及上级专项或其他资金。如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目变动的局面，或遇到市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

（3）测算不准确及控制措施

对项目投资估算、建设进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差导致融资平衡测算不准确。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差;对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果;整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡。

项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。项目现金流测算环节参照了本项目现有场区现行实际的收入及成本数据，并根据未来人口流动增长趋势进行了预估，收入及成本测算较为科学。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的专项收入时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务

限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（4）债券利率变动风险

本期专项债券采用固定利率，发行期限 15 年期，2024 年以来，15 年期内蒙古自治区政府专项债券票面利率为 2.68%。谨慎起见，在本期专项债券相关测算中，测算利率按照 2024 年内蒙古自治区政府专项债券票面利率上浮至 4.00%计算，预留较大利率波动弹性，在本期债券正式发行前如遇债券利率短期波动将不会对本期债券造成较大影响。

（五）绩效目标合理性

本方案中“十一.项目绩效目标管理”章节已对项目绩效目标进行了设置，本项目绩效目标反映了项目的决策、过程、产出、效益，风险控制等方面制定了各项绩效目标，并且本项目绩效目标的设定依照财政部《关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10 号）、财政部《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61 号）等相关政策要求并根据项目实际情况制定，因此项目绩效目标较为合理。

（六）其他需要纳入事前绩效评估的事项

1.自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影响难以预测，具有一定的不确定性。气象环境影响因素主要考虑高温、严寒及大风等情况对

项目进度的影响，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等。

因此，项目施工过程中根据项目实际情况，及时调整并制定适宜的施工进度计划，合理制定应急预案；择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保地址资料准确性。

2.施工技术、管理方案及供应商

施工单位对施工进度起决定性作用，施工单位及技术措施不当、施工技术事故、施工组织不力、施工方案不合理、施工过程管理不当以及施工现场需要的材料、构配件和设备不能按期运抵施工现场或质量不合格，都会对施工进度及质量产生影响。

一方面，通过公开招投标，选择具有较高施工技术和管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，另一方面加强过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系，择优选择材料设备供应商，减少施工单位及供应商导致的施工进度滞后。

3.设计质量、设计变更

施工过程中，出现设计变更或原有设计存在问题需要修改，或建设单位的新要求导致项目设计质量问题或设计变更风险。

择优选择设计单位，减少设计质量风险。加强图纸审查，严格控制随意变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少对施工进度的影响。

十四、总体评价

综上，玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）收入来源为土地出让收入、房屋出租收入及停车位出租收入。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目在债券存续期内各年度的现金流入较为稳定，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，专项债券存续期内本息资金覆盖率满足大于1.2的条件。

经营收入、成本是影响本项目专项债券存续期整体资金覆盖率的主要因素，分别对收入、成本按照±10%范围内变动进行测算，专项债券还本付息保障能力较强。综上，本期专项债券还本付息资金具有较好的稳定性与风险抵抗能力。

附件一：项目备案告知书

项目备案告知书

项目代码： 2307-150104-89-01-399502

项目单位：呼和浩特市玉祥棚户区改造房地产开发有限公司

经核查，你单位申请备案的 玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房） 项目，符合产业政策和市场准入标准，准予备案。请据此开展有关工作。在开工建设前，应当办理法律法规要求的其他手续，方可开工。特此告知！

建设地点：呼和浩特市--玉泉区--畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南
总投资：20060 万元,其中 自有资金:20060 万元 ， 申请银行贷款:0万元 ，其他0 万元
计划建设起止年限：2023/10至2026/10
建设规模及内容：建设规模：住宅楼共计4栋、户数共计330户。建设内容：建设用地面积1.6万平方米、总建筑面积约5万平方米、地上建筑面积约3.77万平方米、地下建筑面积约1.23万平方米及其相关配套设施。
补充说明：无

（注意:项目自备案2年内未开工建设或者未办理任何其他手续的，项目单位如果 决定继续实施该项目，请通过在线平台作出说明；如果不再继续实施，请申请撤销已 备案项目，2年期满后仍未作出说明并未撤销的，备案机关将删除已备案项目并在在线平台公示。）

玉泉区发展和改革委员会
2023年07月17日

附件二：节能公示

呼和浩特市玉泉区发展和改革委员会

[2023]-32 号

关于 2023 年玉泉区固定资产投资项目节能承诺备案管理项目的公示

根据《内蒙古自治区发展和改革委员会关于对呼和浩特市玉泉区区域节能评估报告的审查意见》（内发改环资字〔2022〕1264 号）文件，玉泉区行政区划范围内年综合能源消费量 5000 吨（当量值）以下的固定资产投资项目，除国家明确规定需省级节能审查机关出具节能审查意见的外，全部纳入区域节能评估正面清单，实行节能承诺备案管理。现对玉泉区固定资产投资节能承诺备案管理项目予以公示。项目基本情况如下：

一、锦都万家建设项目

项目代码： 2307-150104-89-01-671245

项目建设单位： 内蒙古紫云房地产开发有限责任公司

建设地点： 玉泉区昭君路以东、18 米规划路以南

项目年综合能源消费量： 2179.7 吨标准煤（当量值）

年碳排放量： 1460.40 吨

二、玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目

项目代码： 2307-150104-89-01-399502

项目建设单位： 呼和浩特市玉祥棚户区改造房地产开发有限公司

建设地点： 呼和浩特市玉泉区畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南

项目年综合能源消费量： 1193.39 吨标准煤（当量值）

年碳排放量： 32.65 吨

以上节能承诺备案管理项目单位要严格落实承诺书节能措施，项目实际能耗、单位增加值能耗和单位建筑综合能耗不超出承诺值范围，同时优化建设方案，选用高效节能设备，加强节能管理，项目投产前，我委将对照承诺备案内容组织开展节能验收。

2023 年 8 月 23 日

附件三：成交确认书

编 号：呼土收储挂 2023021 号

呼和浩特市挂牌出让国有建设用地使用权

成交确认书

呼和浩特市土地收购储备交易中心

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》及《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关规定和《呼和浩特市土地储备实施办法(试行)》、《中共呼和浩特市委员会、呼和浩特市人民政府关于印发<呼和浩特市公共资源交易中心建设实施方案>的通知》的文件精神，经市人民政府批准，呼和浩特市土地收购储备交易中心（以下简称收储中心）委托呼和浩特市公共资源交易中心于 2023 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 12 日 / 时整对下列国有建设用地使用权进行挂牌出让，经过公开竞价，由竞得人竞得本确认书所列挂牌出让宗地的国有建设用地使用权。

双方签订本确认书如下：

成交宗地编号：呼土收储挂 2023021 号

成交宗地规划设计条件文号：条字第 150101202300017 号

成交宗地位置：畜科院东路以西、鄂尔多斯西街以南

宗 地 现 状：净地

宗 地 面 积：15998.322 平方米（合 23.998 亩）

用 地 性 质：城镇住宅用地（二类居住用地兼容商业，兼容比例小于5%）

容 积 率：<2.3

建 筑 密 度：<20% 绿 地 率 ：>30%

出 让 年 限：居住70年 商业40年

成交地价款总额(人民币)：壹仟壹佰贰拾柒万捌仟捌佰壹拾柒元

（小写：11278817.00元）

成交单价(人民币)：柒佰零伍元元/平方米

（小写：705.00元/平方米）

成交时间：2023 年 7 月 12 日 时

《成交确认书》对双方均具有法律约束力，须共同遵守:

一、《呼和浩特市出让国有建设使用权挂牌文件》、《呼和浩特市土地出让宗地简介》是《成交确认书》的有效组成部分。

二、竞得人须在成交后10个工作日内与市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

三、收储中心按照《国有建设用地使用权出让合同》约定收缴成交地价款、利息及违约金。

四、声明成立新公司开发建设本宗地的竞得人，依据本确认书先与市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》；新公司成立后，再与市自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》，将受让人变更为新公司。

五、竞得人有下列行为之一的，收储中心有权取消其竞得资格，同时竞买保证金不予退还。

1、竞得人未按本《成交确认书》要求时限签订《国有建设用地使用权出让合同》的;

2、竞得人未按本宗土地《呼和浩特市出让国有建设用地使用权挂牌文件》、《呼和浩特市土地出让宗地简介》规定和要求执行的;

3、其他违背法律、法规、规章、相关政策等规定的。

六、本确认书一式伍份，收储中心执贰份，竞得人执叁份，均具备同等法律效力，经收储中心与竞得人盖章后生效，双方必须严格遵照执行。

出让方：呼和浩特市土地收购储备交易中心

（盖章）

法定代表人

委托代理人

（签字）

竞得人:

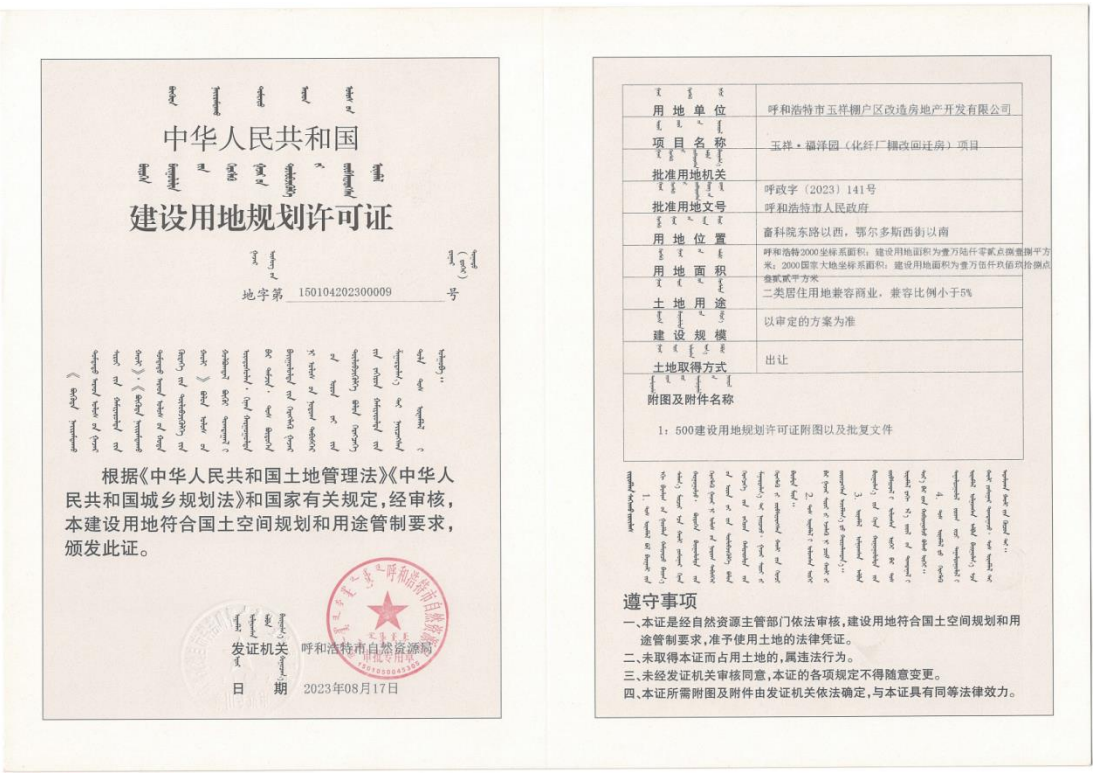
（盖章）

法定代表人

委托代理人

（签字）

附件四：建设工程规划许可证



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 150104202300009 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 呼和浩特市自然资源局

日 期 2023年08月17日

用地单位	呼和浩特市玉祥棚户区改造房地产开发有限公司
项目名称	玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）项目
批准用地机关	
批准用地文号	呼政字〔2023〕141号
用地位置	呼和浩特市人民政府
用地面积	畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南
土地用途	呼和浩特2000坐标系面积：建设用地面积为壹万陆仟零贰点捌壹捌平方米；2000国家大地坐标系面积：建设用地面积为壹万伍仟贰佰玖拾捌点叁贰贰平方米
建设规模	二类居住用地兼容商业，兼容比例小于5%
土地取得方式	以审定的方案为准
	出让

附图及附件名称

1：500建设用地规划许可证附图以及批复文件

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

附件五：施工许可证



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号150104202404300101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 呼和浩特市玉泉区住房和城乡建设局

发证日期 2024年04月30日

扫描二维码核对证照信息

建设单位	呼和浩特市玉祥房地产开发有限公司		
工程名称	玉祥·福泽园（化纤厂棚改回迁房）		
建设地址	玉泉区畜科院东路以西，鄂尔多斯西街以南		
建设规模	总建筑面积49945平方米，其中地上建筑面积37645平方米，地下建筑面积12300平方米		
合同工期	2024-05-31至2027-08-30	合同价格	17200.2078万元

参建单位

勘察单位	大连金地工程技术有限公司	项目负责人	李向东
设计单位	容海川城乡规划设计有限公司	项目负责人	王渊
施工单位	内蒙古华亿建筑工程有限公司	项目负责人	祁建斌
监理单位	嘉利业工程项目管理有限公司	总监理工程师	刘建军
工程总承包单位	内蒙古华亿建筑工程有限公司	项目经理	祁建斌
备注	附：建筑工程施工许可证附件；项目编码：2307-150104-89-01-399502		

注意事项：
一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关检验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。