2026年内蒙古自治区政府专项债券
呼和浩特市赛罕区
恒华钰丰（双树棚改回迁一期）
收益自求平衡方案

本级财政：　呼和浩特市赛罕区财政局

主管单位：　呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

项目单位：　呼和浩特市赛罕区住房保障服务中心

编制单位：　内蒙古誉华工程项目管理（集团）有限公司

2026　年　10　月

目录

第一章 专项债券发行依据 3
第二章 项目主要内容 6
一、募投项目的主要内容 6
1.1 项目背景 6
1.2 项目建设必要性 14
1.3 项目概况 14
二、 专项债券概况 15
第三章 社会和经济效益情况 18
一、社会效益 18
二、经济效益 19
第四章 项目资金情况、建设计划及现状 20
一、投资估算及资金筹措方案 20
二、项目建设计划 20
三、项目工作进展情况 20
四、项目运营方案及资金使用计划 22
4.4.1 运营部门 22
4.4.2 运营后管理模式 23
第五章 项目预期收益分析 25
一、项目收益预测和基本假设 25
5.1.1 收入测算依据 25
5.1.2.收入预测 25
二、项目运营成本预测和基本假设 32
5.2.1 成本依据和说明 32
三、相关税费预测和基本假设 36
四、项目运营净收益及净现金流量预测 39
第六章 项目预期收益、支出及融资平衡情况 40
一、项目偿债计划 40
6.1.1 专项债券发行规模与期限 40
6.1.2 债券利率设定 40
6.1.3 利息支付时点设定 41
6.1.4 运营收益现金净流入设定 41
6.1.5 债券发行期限的设定 41
6.1.6 测算口径的设定 42
二、资金测算平衡情况 44
三、 项目收益抗压能力测试 45
第七章 项目融资计划 49
一、项目发行地方政府专项债券募集资金计划 49
二、 专项债券投资者保护措施 49
第八章 潜在风险评估及控制措施 51
一、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 51
8.1.1 自然环境和施工条件 51
8.1.2 来源于政府方的风险 51
8.1.3 来源于施工方的风险因素 52
8.1.4 来源于设计单位的风险因素 52
8.1.5 来源于供应商的风险因素 53
8.1.6 资金落实情况 54

8.1.7 工程事故.....54
二、影响项目收益的风险及控制措施.....55
8.2.1 经营风险.....55
8.2.2 市场风险.....55
8.2.3 财务风险.....55
8.2.4 管理风险.....56
三、 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....56
8.3.1 投资测算不准确风险.....56
8.3.2 利率波动风险.....57
第九章 投资者还款保障措施.....58
一、项目还款责任与保障.....58
二、项目资产管理.....58
三、项目收入管理.....58
四、资金管理方案.....59
9.4.1 主管部门及职责.....59
9.4.2 资金流入管理.....61
9.4.3 资金流出管理.....61
9.4.4 资金预算绩效评价.....62
第十章 绩效目标管理.....63
第十一章 信息披露计划.....69
第十二章 其他需要说明的事项.....71
第十三章 项目相关附件.....72
附件一：.....72
附件二：.....78

第一章 专项债券发行依据

为加快推进恒华钰丰（双树棚改回迁一期）建设进程，根据：

1.国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2.《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》；

3.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发[2014]43号》）；

4.《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）；

5.内蒙古自治区发展和改革委员会关于印发《内蒙古自治区定价目录》的通知（内发改价规范字[2018]736 号）；

6.其它调查分析数据；

7.项目建设单位提供的有关收入、支出等基础数据。

向内蒙古自治区财政厅申请将恒华钰丰（双树棚改回迁一期）专项债券列入 2026 年内蒙古自治区政府专项债券（以下简称“专项债券”）发行计划。本次申请发行的专项债券，是以恒华钰丰（双树棚改回迁一期）对应并纳入政府性基金收入或纳入预算管理的专项收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真的测算和审核后，确定以发行地方政府专项债券的方式筹措建设资金 20000 万元，促进项目顺利完成建设。

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	14031.7	41.23%
2	申请专项债资金	申请专项债资金	万元	20000	58.77%
3	**总投资**	**合计**	**万元**	**34031.7**	**100.00%**

本项目总投资 34031.7 万元，计划申请专项债券资金 20000 万元，其中：2024 年一期发行地方政府专项债券 7000 万元，2026 年二期调整发行地方政府专项债券 3000 万元，2026 年本期申请发行地方政府专项债券 3000 万元，四期计划申请发行地方政府专项债券 7000 万元；剩余资金 14031.7 万元由本级财政预算资金筹集。

专项债券发行基本信息表

项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）				
发行性质	**发行年度**	**发行规模**	**债券品种**	**付息方式**	**发行期限**
一期已发行	2024 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	10 年
二期已调整发行	2026 年	1000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	20 年
		2000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
本期申请发行	2026 年	3000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
四期申请发行	2026 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
募集资金用途	拟用于	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）			
合计募集规模	人民币：	贰亿元整		￥200，000，000.00	
预计发行费用	人民币：	贰拾万元整		￥200，000.00	

本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集资金 20000.00 万元，其中：2024 年一期已成功发行地方政府专项债券 7000.00 万元，发行期限 10 年；2026 年本期调整发行地方政府专项债券 3000.00 万元，其中：调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金

1000.00 万元，该债券于 2021 年内蒙古自治区政府专项债券（七期）发行，发行期限 20 年，剩余发行年限 15 年，发行利率 3.54%；调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金 2000.00 万元，该债券于 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）发行，发行期限 15 年，剩余发行年限 12 年，发行利率 3.02%（本期调整发行专项债券资金来源是用途调整，调整后项目期限及项目利率延续原项目期限及利率，调整前债券利息由原项目单位偿还，调整后项目还本付息责任由本项目主体承担）；2026 年本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，发行期限为 15 年；2026 年四期计划申请发行地方政府专项债券 7000.00 万元，发行期限为 15 年；每半年付息一次，到期还本，最后一期利息随本金一起支付。

分年度投资计划

序号	资金类别	资金投入（万元）						合计（万元）
		2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度	
1	项目单位自筹	2338.62	2338.62	2338.62	2338.62	2338.62	2338.6	14031.7
2	地方政府专项债券	0	0	0	7000	0	13000	20000
3	**合计**	**2338.62**	**2338.62**	**2338.62**	**9338.62**	**2338.62**	**15338.6**	**34031.7**

本项目分年度投资计划为工程量完成度计划，2021 年度已完成 2338.62 万元工程量，2022 年度已完成 2338.62 万元工程量，2023 年度已完成 2338.62 万元工程量，2024 年度已完成 9338.62 万元工程量，2025 年度已完成 2338.62 万元工程量，2026 年计划完成 15338.6 万元工程量。

第二章 项目主要内容

一、募投项目的主要内容

1.1 项目背景

1.1.1 区域概况简介

1.地理位置

呼和浩特，蒙古语意为“青色的城”，位于内蒙古中部土默川平原之东部，地理位置坐标东经 110°46′——112°10′，北纬 39°35′——40°51′，东与乌兰察布市的凉城县、卓资县、察右中旗接壤，南和鄂尔多斯市的准格尔旗隔黄河相望，西与草原钢城包头市的土默特右旗相连，北同乌兰察布市的四子王旗毗邻。市区地势平坦，由东北向西南逐渐倾斜。平均海拔高度 1040 米，地貌单一，地处大青山南元。

麓山前冲洪积平原的中部，地质层为第四纪洪积平原。 呼和浩特土地总面积为 1.7 万平方公里。

2.气象

属西北大陆性气候，为北方干燥炎热型。冬季较长，约占半年，无霜期仅 120 多天。年平均气温 5～6℃。每年最冷的月份是一月，平均气温约-13.2℃；最热的月份为七月，平均气温 21.9℃。绝对最高气温 37.3℃。最低为-32.3℃，最大冰冻深度为 1.43m。冬季较冷，但有逐渐转暖的趋势。日温差变化大。气候干燥少雨雪，年平均降水量约 400mm，雨水多集中在七、八月间。最高年降雨量 900mm，最低年降雨量 20mm。风较多，全年静风日 100 天左右。大风季节多在

春季。全年主导风向是西北风，夏季多西南风和东北风。

3.水文

呼和浩特市地下水主要补给源是大青山山区降水入渗转化的地下水，由哈拉沁沟和乌索田沟两个冲积扇径流补给，形成自流盆地。潜水(即浅水层)，埋深仅几米，多已污染。深层承压水埋深在60～125m之间，近年水位呈下降趋势。

4 .社会经济环境

呼和浩特是蒙古语音译，意为“青色的城”，是内蒙古自治区首府，全区政治、经济、文化、科教和金融中心，是国家森林城市、中国优秀旅游城市，被誉为“中国乳都”， 先后荣获“全球经济增长20强城市”、“中国经济实力百强城市”、“中国投资环境50优城市”、“中国最具魅力金融生态城市”等称号。呼和浩特地处东经110。46'－112。10'，北纬40。51'－41。8'。全市总面积1.72万平方公里，其中建成区面积230平方公里，常住人口300万人左右。现辖4区、4县、1旗和1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新技术开发区。

赛罕区位于呼和浩特城区东南部，处在首府城市拓展主方向上，是市四区之一，总面积1025.2平方公里，其中城区面积85平方公里，农区面积940平方公里，是首府面积最大的城区。自治区党委政府、自治区委办厅局机关坐落赛罕区，内蒙古大学等重点高校、航天六院等科研院所聚集区内。 2020年，全区地区生产总值达到773.4亿元；一般公共预算收入累计完成 44 亿元，增长11 %；规模以上工业增加值增长4.7%；社会消费品零售总额实现194亿元；固定资产投资

累计完成 126.4 亿元，增长 19.9%；城镇常住居民人均可支配收入达到 5.4 万元，农村常住居民人均可支配收入达到 2.3 万元。

1.1.2 项目单位简介

一、发行主体单位简介

呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

二、项目实施单位简介

呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

1.1.3 上年度财政收支情况

（一）一般公共预算执行情况

1.一般公共预算完成情况

2025 年，赛罕区一般公共预算收入累计完成 425982 万元，同比增长 5.71%，分部门收入完成情况：税务部门组织的收入累计完成 364672 万元，同比下降 5.49%；财政部门组织的收入累计完成 61310 万元，同比增长 258.33%.分结构收入完成情况：税收收入累计完成 333291 万元，同比下降 2.86%，占一般公共预算收入的 78.24%；非税收入完成 92691 万元(含教育费附加收入 20465 万元)，同比增长 54.81%，占一般公共预算收入的 21.76%。

2.一般公共预算支出完成情况

2025 年，一般公共预算支出累计完成 493659 万元，同比增长 27.04%.主要支出具体情况如下：—一般公共服务支出 97878 万元，主要用于区委、人大、政府、政协及其所属一般公共服务职能部门的人员经费、公用经费及专项经费等支出。

—公共安全支出18889万元，主要用于公安、司法人员经费、公用经费及办案经费等支出；

—教育支出94896万元，主要用于教师工资、义教阶段公用经费、学生资助及教育费附加等支出；

—科学技术支出3147万元，主要用于重大科技专项、科技创新引导专项等支出；

—文化旅游体育与传媒支出1474万元，主要用于文旅部门人员经费、公用经费、乌兰牧骑演出、全民健身活动等支出；

—社会保障和就业支出98421万元，主要用于城乡居民养老保险助、补充机关事业单位养老保险，退役安置、义务兵优待及伤残抚恤，困难群众救助补助，残疾人生活护理等支出；

—卫生健康支出27339万元，主要用于卫健系统人员经费、公用经费、基本公共卫生服务、城乡居民医疗保险补助、计划生育补助、离休人员医疗费等支出；

—节能环保支出3264万元，主要用于大气污染防治等支出；

—城乡社区支出64983万元，主要用于城市管理人员经费、公用经费、城乡一体化环境卫生清扫、城市建设等支出；

—农林水支出31996万元，主要用于农牧水利人员经费、公用经费、乡村振兴、林业绿化等支出；

—交通运输支出1455万元，主要用于交通运输人员经费、公用经费、农村公路养护等支出；

—资源勘探信息支出9182万元，主要用于重点产业、工业高质

量发展等支出；

—商业服务业支出238万元，主要用于商务部门人员经费、公用经费及服务业发展等支出；

—金融支出2万元；

—自然资源海洋气象支出188万元；

—住房保障支出22278万元，主要用于行政事业单位缴纳住房公积金、农村危房改造及保障性安居工程等支出；

—粮油物资储备支出40万元；

—灾害防治及应急管理支出1928万元，主要用于应急管理人员经费、公用经费、安全监管、消防及自然灾害补助等支；

—其他支出1565万元；

—债务付息支出13642万元，主要用于地方政府债券利息支出；

—债务发行费用支出77万元。

3.一般公共预算收支平衡情况

2025年，赛罕区一般公共预算收入总计1199324万元，其中：一般公共预算收入425982万元，上级补助收入321594万元，上年结转收入362101万元，调入资金4337万元，调入预算稳定调节资金23104万元,债券转贷收入62206万元;一般公共预算支出总计837764万元，其中：一般公共预算支出493659万元，上解上级支出269094万元，一般债务还本支出38596万元，土地指标调剂支出7478万元，调出资金4337万元，安排预算稳定调节资金24600万元.收支相抵，年末结余361560万元，主要为上级专项资金、教育费附加专项结转

资金。

4.上级一般公共预算专项转移支付资金拨付情况

2025 年，上级下达专项转移支付资金 174497 万元（包括共同事权），已实际形成支出 103675 万元.

（二）政府性基金预算执行情况

2025 年赛罕区政府性基金预算收入总计 215876 万元，其中：政府性基金预算收入 2 万元，转移支付补助收入 76519 万元，专项债券转贷收入 83065 万元，上年结转收入 51954 万元，调入资金 4337 万元；政府性基金预算支出总计 183965 万元，其中：政府性基金预算支出 129198 万元，专项债券支出 46665 万元，调出资金 4337 万元，上解上级支出 3765 万元，收支相抵，年末结余 31912 万元。

(三)社会保险基金、国有资本经营预算执行情况

呼和浩特市社会保险基金预算实行全市统编模式，赛罕区不单独编制社会保险基金收支预算。

2025 年赛罕区国有资本经营预算上级补助收入 158 万元，上年结转收入 159 万元，国有资本经营预算支出 43 万元，年末结余 274 万元。

(四)2025 年预算调整情况

经赛罕区第五届人大常委会第三十二次会议审议通过，一般公共预算支出由年初 334444 万元调整为 735254 万元；政府性基金预算支出由年初 54444 万元调整为 126113 万元。

1.1.4 项目建设背景

随着我国住房制度改革的不断深化，城市住宅建设持续快速发展，住房市场化程度逐步提高，居民住房条件总体上有了较大改善。但部分城市低收入家庭住房仍比较困难，特别是不少棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋；棚户区居住人口中，老年人口多、下岗职工多，多为城市低收入群体。平房住宅零星分散，存在着不能集体供暖、城市基础设施条件较差、难以开展物业管理、环境差等现象。不符合土地利用总体规划和城市建设的总体规划。

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）明确要求要加快集中成片棚户区改造，使困难住户的住房条件得到妥善解决。这充分体现了党中央、国务院对棚户区改造工作的高度关注，对解决棚户区居民住房问题的深切关怀。要求各地一定要充分认识加快棚户区改造对于全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会、切实解决民生问题的重大意义。中国从2009年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造，仅十三五期间，中国城镇棚户区住房改造超过2100万套。

呼和浩特市城市棚户区改造工程，是在我国全面建设小康社会的进程中，党和政府为解决困难群体和拆除群体的住房问题、大力改善民生条件、让最广大的人民群众共享改革和社会发展成果的背景下提出和推进的。赛罕区人民政府为切实解决辖区城镇棚户区拆迁居民和低收入家庭住房困难，完善城市功能，优化人居环境，提升居民生活

品质，按照中央、自治区和市关于加快棚户区改造工作的安排、部署，有序开展辖区棚户区改造工程。经过十多年持续努力，辖区棚户区改造工作取得了积极成效，推动城市面貌和人民居住条件发生了巨大的改变。

赛罕区双树东瓦窑区块棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋，不具备改造条件，因此赛罕区计划实施拆迁改造。东瓦窑双树区块位于鄂尔多斯大街以南、昭乌达路以西，土地总面积约458.25亩（国有土地50亩，集体土地408.25亩），需征收院落477处，面积约15.14万平方米，共需回迁安置房面积约14.53万平方米。根据赛罕区人民政府2020年7月21日印发的《呼和浩特市赛罕区人民政府2020年第15次常务会议暨疫情防控指挥部第25次会议纪要》（[2020]15号），会议议定：将土地征收、安置及配套设施建设、土地出让、片区开发等工作通盘考虑、拓宽思路闭环工作，全力推进双树—东瓦窑地块征拆安置工程开工建设，确保好事办好、实事办实，让群众搬的放心、住的顺心、过的舒心。按规定做好土地整理、组件报批工作及涉及的社会稳定风险评价报告、政府债务风险评价报告和地上附着物评估相关工作。

2021年自治区住建厅下达呼和浩特市棚户区改造及公租房改造计划6624套，其中分解赛罕区任务1008套；本项目建设安置房总套数336套，是2021年赛罕区棚户区改造工作任务的组成部分。根据《呼和浩特市土地管理委员会2021年第3次会议纪要》（2021）9号，2021037号宗地（山丹街以北、规划路以西）为单独选址回迁房

项目，所建房屋全部用于东瓦窑村、双树村片区综合改造范围内的回迁安置。

1.2 项目建设必要性

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。推进东瓦窑双树区块棚户区改造，将使更多的城市居民特别是低收入家庭共享改革发展成果，提高居住环境水平；有利于改善城市环境，优化土地资源配置和土地集约利用，推进呼和浩特城市更新行动。另一方面，东瓦窑—双树地块征拆安置问题是中央扫黑除恶专项斗争督导盯办的重点案件，同时也是推进燃煤散烧综合治理，提升人居环境水平，消除城乡二元结构的重要举措。坚持人民致上，按照督办要求，结合赛罕区实际，稳妥有序推进此项民生工作十分必要。

1.3 项目概况

1.3.1 项目名称

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）

1.3.2 资金构成

资金构成表

序号	资金构成	名称	单位	金额	占比
1	项目资本金	项目单位出资	万元	14031.7	41.23%
2	申请专项债资金	申请专项债资金	万元	20000	58.77%
3	**总投资**	**合计**	**万元**	34031.7	100.00%

1.3.3 建设地点

呼和浩特市赛罕区山丹街以北、18米规划路以西地块。

1.3.4 项目建设性质

新建

1.3.5 项目建设期

项目建设期自2021年10月开始实施，至2026年12月31日建成投入使用。

1.3.6 项目债券申请主体

呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

1.3.7 项目实施主体

呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

1.3.8 项目投资概况

根据项目可行性研究报告，本项目估算总投资34031.7万元。

1.3.9 项目建设规模与内容

本项目拟建总建筑面积64712平方米。其中：地上建筑面积41315平方米，包括住宅39500平方米、老年人日间照料中心350平方米、社区配套用房550平方米、物业用房605平方米、公共厕所60平方米、换热站200平方米、门卫房50平方米；地下建筑面积23397平方米，其中：地下常规停车场19552平方米，地下人防工程3845平方米。建设内容还包括小区绿化、硬化、活动场地、道路、围墙、大门、管网等室外附属配套工程以及占地3000平方米的小区东侧18米宽连接道路工程。

二、专项债券概况

本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集资金20000.00万元，

其中：2024 年一期已成功发行地方政府专项债券 7000.00 万元，发行期限 10 年；2026 年本期调整发行地方政府专项债券 3000.00 万元，其中：调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金 1000.00 万元，该债券于 2021 年内蒙古自治区政府专项债券（七期）发行，发行期限 20 年，剩余发行年限 15 年，发行利率 3.54%；调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金 2000.00 万元，该债券于 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）发行，发行期限 15 年，剩余发行年限 12 年，发行利率 3.02%（本期调整发行专项债券资金来源是用途调整，调整后项目期限及项目利率延续原项目期限及利率，调整前债券利息由原项目单位偿还，调整后项目还本付息责任由本项目主体承担）；2026 年本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，发行期限为 15 年；2026 年四期计划申请发行地方政府专项债券 7000.00 万元，发行期限为 15 年；；每半年付息一次，到期还本，最后一期利息随本金一起支付。此次债券品种为记账式固定利率付息债券、新增债券。债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券基本信息如下：

专项债券发行基本信息表

项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）				
发行性质	**发行年度**	**发行规模**	**债券品种**	**付息方式**	**发行期限**
一期已发行	2024 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	10 年
二期已调整发行	2026 年	1000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	20 年

		2000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
本期申请发行	2026 年	3000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
四期申请发行	2026 年	7000.00 万元	记账式固定利率付息债券	半年付息到期还本	15 年
募集资金用途	拟用于	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）			
合计募集规模	人民币：	贰亿元整		￥200，000，000.00	
预计发行费用	人民币：	贰拾万元整		￥200，000.00	

第三章 社会和经济效益情况

一、社会效益

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）建设项目是为呼和浩特市赛罕区改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。是改善贫困家庭生活条件的最直接的措施，能充分体现党和国家对困难家庭的深切关怀和帮助，让他们感受到党给予的温暖和爱护。搞好东瓦窑——双树片区棚户区的改造，既能让忧居的贫困家庭真正体会到优居的快乐，也能充分展示出党利民为民的良好形象。棚户区改造，首先得益的就是棚改家庭。棚改家庭的生活环境得到了极大的改善。同时，棚改地区可以扩大就业面，是的周边的居民有更多的就业机会。而且棚改后地区的治安会得到改善，群众的人身财产安全会得到切实的保障，群众的业余生活会得到进一步的提升。通过改造棚户区，由政府组织，推进保障性安居工程建设，实现对收入进行再分配，对中低收入住房困难家庭实行“托底”。 这种做法顺民意、解民忧，有利于纾缓群众困难，调节收入分配关系，使人民共享发展成果。不仅能大面积改善低收入弱势群体的居住条件，而且还解决了许多重大问题，实质上是一举多得的重大民生工程、德政工程，达到综合治理的效果。

东瓦窑——双树片区棚户区(城中村)简易结构房屋较多、建筑密度较大、房屋质量较差、使用功能不全、基础设施简陋，安全隐患突出，影响群众生命财产安全。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，让群众共享改革发展成果；有利于改善城市环

境，优化土地资源配置和土地集约利用，加快推进城镇化进程，加快城市更新；有利于带动投资、促进消费、扩大就业，推进平安社区建设。因此，实施包括恒华钰丰（双树棚改回迁一期）建设项目在内的城市棚户区改造将发挥重要的社会效益。

二、经济效益

项目以土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租为基础，本项目2026-2041年累计经营活动净现金流量40232.05元，考虑投资活动净现金流和筹资活动净现金流，累计税后结余40480.56元。本批次20000万元专项债在偿还到期的债券本息后，仍有累计现金结余，本金覆盖倍数为1.43。累计盈余在经营活动15年间均为正数，说明在经营期间不存在任何资金缺口，项目经济效益明显。

第四章 项目资金情况、建设计划及现状

一、投资估算及资金筹措方案

本项目估算（建设)总投资 34031.7 万元（含土地费用的单位综合造价 5258.9 元/平方米），其中：工程费用 25192.9 万元，工程建设其它费用 5745 万元（含建设用地取得费用 3466.3 万元），基本预备费 3093.8 万元。

二、项目建设计划

2021 年，完成土地手续办理，项目立项工作，完成施工、监理、设计、地勘等单位的招标工作，项目场地平整。

2022 年，完成项目前期手续办理，确保项目正常开工，工程形象进度完成地库地下二层及地下三层施工。

2023 年-2025 年，结构主体全部完成。

2026 年，工程整体竣工，并办理相关竣工验收，达到交付水准。

三、项目工作进展情况

项目前期手续

序号	目录	批复单位	批复文件名称	批复文号	批复时间
1	国有土地使用证	呼和浩特市土地收购储备交易中心	《呼和浩特市挂牌出让国有建设用地使用权成交确认书》	编号：呼土收储挂 2021037 号	2021 年 08 月 19 日
		呼和浩特市自然资源局	《国有建设用地使用权出让合同》	电子监管号：1501002021B07640	2021 年 09 月 01 日

2	建设用地规划许可证	呼和浩特市自然资源局	《内蒙古自治区建设用地规划条件书》	条字第：150101202000005 号	2020 年 01 月 09 日
		呼和浩特市自然资源局	《关于内蒙古日信房地产开发有限责任公司办理恒华钰丰(双树棚回迁一期)建设用地规划许可证的批复》	呼自然资地字[2021]50 号	2021 年 12 月 07 日
		呼和浩特市自然资源局	《建设用地规划许可证》	地字第 150105202100013 号	2021 年 12 月 07 日
3	建设工程规划许可证	呼和浩特市自然资源局	《建设工程规划许可证》	建字第 150105202200003 号	2022 年 04 月 07 日
			《呼和浩特市自然资源局关于对内蒙古日信房地产开发有限责任公司恒华钰丰(双树棚攻回迁一期)建设项目建筑规划的批复》	呼自然资赛分建字[2022]2 号	2022 年 03 月 31 日
4	建设工程施工许可证	呼和浩特市住房和城乡建设局	《呼和浩特市赛罕区建设工程案例监督审查书》	20221404	2022 年 05 月 01 日
			《建设工程质量监督书》	2022016092	2022 年 06 月 09 日
			《建筑工程施工许可证》	编号 150105202206100101	2022 年 06 月 10 日
5	中标通知书	内蒙古日信房地产开发有限责任公司	《工程监理中标通知书》	监理招标备案编号：15010522032999010-BE	2022 年 05 月 07 日
			《工程施工（房建）中标通知书》	施工招标备案编号为 15010522032901009-BD	2022 年 05 月 07 日
6	可行性研究报告的批复	赛罕区发展和改革委员会	《项目备案告知书》	项目代码：2111-150105-04-01-177489	2021 年 11 月 24 日

7	选址意见	呼和浩特市人民政府	《呼和浩特市人民政府关于同意公开出让国有建设用地使用权的批复》	呼政字(2021)222 号	2021 年 07 月 19 日
		呼和浩特市自然资源局	《关于对申请办理规划条件及土地权属审核的复函》	呼自然资字[2020]314 号	2020 年 05 月 29 日
8	节能评估	呼和浩特市赛罕区发展和改革委员会	《关于内蒙古日信房地产开发有限责任公司恒华钰丰(双树棚改回迁一期)节能报告的批复》	呼赛发改字[2022]62 号	2022 年 04 月 22 日
9	安全评估报告的批复		《危险性较大的分部分项工程专家论证报告》		2022 年 05 月 04 日
10	人民政府对项目建设会议纪要	呼和浩特市赛罕区人民政府	《呼和浩特市赛罕区人民政府 2019 年第 15 次常务会议纪要》	呼和浩特市赛罕区人民政府办公室[2019]15 号	2019 年 12 月 23 日
		呼和浩特市赛罕区人民政府	《关于研究双树回迁房代建事宜的专题会议纪要》	呼和浩特市赛罕区人民政府办公室[2021]85 号	2021 年 10 月 22 日
		呼和浩特市人民政府	《呼和浩特市土地管理委员会 2021 年第 3 次会议纪要》	呼和浩特市人民政府办公室[2021]9 号	2021 年 07 月 23 日
11	其他需提供资料	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	《关于同意呼和浩特市 2021 年棚户区改造项目列入 2021 年自治区棚户区改造计划的批复》	内建保金函[2022]134 号	2022 年 04 月 01 日
		呼和浩特市住房和城乡建设局	《关于对恒华钰丰(双树棚回迁一期)棚改项目规模认定相关事宜的函》	呼住建字发[2022]301 号	2022 年 04 月 02 日

四、项目建设运营方案

4.4.1 运营部门

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）实际投入运营以后，由呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局负责运营。

4.4.2 运营后管理模式

一、项目建设组织管理

（一）严格执行项目负责人制

由内蒙古日信房地产开发有限责任公司副总经理郝正明为项目部负责人，仁昌为项目部总工程师，禹小洋为项目部电专业工程师，岳晋平为项目部水专业工程师，组成项目部团队，负责项目重大事项的决策。赛罕区住房保障中心专人负责投资计划的落实、资金筹措与使用、项目建成后的运营和管理，确保项目建设投资、质量、进度总目标的实现，及项目建成后能充分发挥效益。

（二）严格执行工程监理制

委托专业监理公司对项目建设实施科学管理，在确保工程质量的前提下，节约投资，尽可能早日竣工投入使用。

（三）严格执行项目招投标制

在公开、公平、公证原则下，通过招标择优选择施工队伍，引入竞争机制，确保工程质量及其他建设项目的实现。

（四）严格执行基本建设财务管理制度

加强项目建设的资金管理，设立专用账户，严禁将项目资金挪作它用，去报国家和地方财政投入全部能用在项目上。

（五）严格执行项目竣工验收制度

须按国家相关规范进行验收，并只有在项目竣工验收合格后方可投入使用。应及时办理竣工决算，做好建设项目档案的手机、整理、归档等工作。

二、运营服务及管理方案

（一）项目整体运营模式

1、该项目建成后整体交由赛罕区住建局运营管理，由赛罕区住房保障中心负责分配住房用于棚户区改造回迁安置。

2、该项目腾退土地由赛罕区住建局负责，协调市收储中心挂牌出让，土地出让金优先填补本项目建设资金，剩余部分由市财政统筹管理运营。

3、该项目配套有停车位，由赛罕区住建局接收后，可向业主出售、租赁车位，收取车位费、车位租赁费、车位管理费，也可委托物业公司代为管理。

4、项目委托专业的物业管理公司，维护小区内环境、设施，并为小区业主提供相应服务。

（二）腾退土地

（三）车位出售、出租

小区内停车位面向全体小区业主出售、出租，按市场价计算，未出售车位可委托物业公司向业主出租。

（四）物业管理服务

根据小区配套及服务需求，按物业管理中心要求对小区物业进行招投标，负责小区内公共配套设施、小区绿化环境、车位、卫生等进行有偿服务，服务费由业主承担，进阶服务内容，可由小区业主成立业主委员会与物业服务管理公司进行商谈，并上报物业管理中心备案进行调整。

第五章 项目预期收益分析

一、项目收益预测和基本假设

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》〔国发〔2014〕43 号）的规定：专项债务纳入政府性基金预算管理，通过对应的政府性基金或专项收入偿还。本期债券偿付资金主要来自于恒华钰丰（双树棚改回迁一期）收入的预期现金净流量。根据《恒华钰丰（双树棚改回迁一期）可行性研究报告》作为预测编制基础，并对项目单位进行了调研，根据现行政策预测项目预期收入现金净流量。

5.1.1 收入测算依据

- 内蒙古自治区发展和改革委员会关于印发《内蒙古自治区定价目录》的通知；
- 国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 其它调查分析数据；
- 项目建设单位提供的有关收入、支出等基础数据。

5.1.2.收入预测

本项目收入主要来源于恒华钰丰（双树棚改回迁一期）的土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租，各年收入具体预测过程如下：

1. 土地出让收入



金翡丽广场二期

发布时间：2022-08-04 09:55:38 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	金翡丽广场二期		
项目位置:	新城区人民巷以北、团结巷以西		
供应面积(公顷):	0.163434	存量面积(公顷):	0.163434
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	房地产业
土地级别:	一级	成交价格(万元):	4944.6712

分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注

土地使用权人:			
约定容积率:	下限: 上限: 8	约定交地时间:	2022-08-04
约定开工时间:	2023-08-15	约定竣工时间:	2026-08-15
实际开工时间:		实际竣工时间:	
批准单位:	呼和浩特市	合同签订日期:	2022-08-04



呼土收储挂2022008号地

发布时间：2022-09-29 11:56:44 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	呼土收储挂2022008号地		
项目位置:	赛罕区满洲里路以东、和平街以南		
供应面积(公顷):	5.095233	存量面积(公顷):	0
土地用途:	0703	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	44557.6123

分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注

土地使用权人:			
约定容积率:	下限: 1 上限: 2	约定交地时间:	2022-09-23
约定开工时间:	2023-09-22	约定竣工时间:	2026-09-22
实际开工时间:		实际竣工时间:	
批准单位:	呼和浩特市	合同签订日期:	2022-09-21



呼和浩特生产调度指挥中心

发布时间：2021-12-07 10:25:24 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	呼和浩特生产调度指挥中心		
项目位置:	赛罕区二纬路以南、阿吉泰路以西		
供应面积(公顷):	1.509629	存量面积(公顷):	1.509629
土地用途:	商务金融用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40	行业分类:	房地产业
土地级别:	二级	成交价格(万元):	15873.6777
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元) 备注
土地使用权人:			
约定容积率:	下限:	上限: 3	约定交地时间: 2022-01-07
约定开工时间:	2022-11-26		约定竣工时间: 2025-11-26
实际开工时间:			实际竣工时间:
批准单位:	呼和浩特市		合同签订日期: 2021-12-06



万达广场二期

发布时间：2021-09-29 10:16:15 | 行政区：呼和浩特市 【字号：大 中 小】【打印】【关闭】分享到：

行政区:	呼和浩特市		
项目名称:	万达广场二期		
项目位置:	赛罕区新华东街		
供应面积(公顷):	12.916034	存量面积(公顷):	0.366759
土地用途:	其他普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业
土地级别:	四级	成交价格(万元):	43699.3732
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元) 备注
土地使用权人:			
约定容积率:	下限: 1	上限: 4	约定交地时间: 2012-03-27
约定开工时间:	2013-03-27		约定竣工时间: 2015-03-27
实际开工时间:			实际竣工时间:
批准单位:	呼和浩特市		合同签订日期: 2012-12-19

附近出让价格调研表

序号	名称	平均每亩出让价格	单位
1	新城区人民路	2017	万元
2	赛罕区满洲里路	583	万元
3	赛罕区阿吉泰路	701	万元
4	赛罕区新华东街	226	万元
5	平均价	881.75	万元

本项目棚户区改造完成后可新增净地 70 亩；参照呼和浩特市近几期土地挂牌出让价格，按照平均价格为 881.75 万元，本项目谨慎起见，保守估计出让价格为 800 万元/亩。分 13 年销售完，每年销售 5.38 亩，年土地出让收入为 800 万元/亩*5.38 亩=4304 万元。

2. 地下车位销售收入



项目附近在售车位价格调研表

序号	名称	车位价格	单位
1	赛罕区-巨海城	10	万元
2	赛罕区-腾飞大厦	8.5	万元
3	赛罕区-尚东枫景	12	万元
4	平均价	10	万元

根据可行性研究报告，本项目规划为地下停车位 504 个，分 13 年销售完，根据以上调研情况，每个车位售价 10 万元，正常年地下

车位销售收入 390 万元。

3. 商业用房出租收入



项目附近在商业用房价格调研表

序号	名称	租赁价格	单位
1	赛罕区-中海蓝湾	1.6	元/平方米/天
2	赛罕区-巨海城	1.45	元/平方米/天
3	赛罕区-巨华开心果	1.47	元/平方米/天
4	平均价	1.5	元/平方米/天

根据可行性研究报告，本项目共建商业用房 900 平方米，根据调研情况，租金为 1.5 元/平方米/天，年商业用房出租收入为 900 平方米*1.5 元/平方米*365 天=49.28 万元/年。

根据以上预测信息，确定债券存续期内年度收入情况如下：

运营收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	单位	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	收入合计		61680.58	0.00	0.00	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4743.28	4733.28	4733.28	4781.28
1.1	土地出让收入																	
1.1.1	运营收入	万元	56000.00	0.00	0.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4304.00	4352.00
1.1.2	销售价格	万元/亩		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1.1.3	产品达产率	%		0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.1.4	销售数量	亩	70.00	0.00	0.00	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.44
1.1.5	增值税销项税率	%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1.1.6	销项税额	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	地下车位销售收入																	
1.2.1	运营收入	万元	5040.00	0.00	0.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00	380.00	380.00	380.00
1.2.2	销售价格	万		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
1.2.3	产品达产率	%		0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.2.4	销售数量	个	504.00	0.00	0.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00	38.00	38.00	38.00
1.2.5	增值税销项税率	%		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
1.2.6	销项税额	万元	146.80	0.00	0.00	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.36	11.07	11.07	11.07
1.3	商业用房出租																	
1.3.1	运营收入	万元	640.58	0.00	0.00	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28	49.28
1.3.2	销售价格	万元/平方米		0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05

		/年															
1.3.3	产品达产率	%		0.00%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1.3.4	销售数量	平方米	11700.00	0.00	0.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
1.3.5	增值税销项税率	%		9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%
1.3.6	销项税额	万元	52.89	0.00	0.00	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07	4.07

二、项目运营成本预测和基本假设

5.2.1 成本依据和说明

1.总成本的构成要素

总成本由人员费用运营费用、财务费用等构成。

2.年总成本估算

年均费用根据项目运营期预计情况，采用指标估算法估算预计运营期正常年费用。该项目总成本费用支出有以下几项：

（1）人员费用

根据项目可研，本项目建设完成后，劳动定员 3 人，人员工资及具体费用如下：

职工薪酬及福利费估算表

序号	项目内容	数额	成本估算	
1	劳动定员（人）	3	工资福利费合计=	176954.4
2	职工每人年平均工资	42000	工资=	139675.90
3	职工每人年福利费	14.00%	工资福利费=	17640
4	工会经费	2.00%	工会经费=	2520
5	职工教育经费	1.44%	职工教育经费=	1814.4
6	五险综合费	13.00%	五险综合费=	16380
7	住房公积金	10.00%	住房公积金=	12600
合计			**17.70**	**万元**

合计人员费用 17.70 万元/年。

（2）运营费用

运营费用主要为日常办公费等费用，按人员费用 8.0%提取，为 1.42 万元。

（3）财务费用

本项目财务费用主要为发行专项债 20000 万元，其中：一期发行

地方政府专项债券资金 7000.00 万元，发行利率 2.51%，年利息 175.70 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 1000.00 万元，发行利率 3.54%，年利息 35.40 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 2000.00 万元，发行利率 3.02%，年利息 60.40 万元；本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，预测利率 3.3%，年利息 99.00 万元；四期计划申请发行地方政府专项债券 7000.00 万元，预测利率 3.5%，年利息 245.00 万元；每半年计息一次，建设期内只付息不还本。正常年份支付利息额 615.50 万元。

（4）总成本费用合计

以上合计年均总成本费用 634.62 万元。

总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
1	生产成本	248.51	0.00	0.00	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12
1.1	外购原材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	外购辅助材料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	外购燃料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	外购动力费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	人员费用	230.10	0.00	0.00	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70	17.70
1.6	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.7	修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.8	其他费用	18.41	0.00	0.00	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
2	管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他资产摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	其他管理费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	财务费用	8172.80	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	439.80	439.80	379.40	379.40	379.40
3.1	专项债利息	8172.80	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	615.50	439.80	439.80	379.40	379.40	379.40
3.1.1	一期申请发行	1757.00	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	175.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	二期申请发行	531.00	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40	35.40
3.1.3	三期申请发行	724.80	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	60.40	0.00	0.00	0.00

3.1.4	四期申请发行	1485.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00	99.00
3.1.5	五期申请发行	3675.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00	245.00
3.2	长期借款利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	总成本费用	8421.31	615.50	615.50	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	458.92	458.92	398.52	398.52	398.52
5.1	其中：可变成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	固定成本	8421.31	615.50	615.50	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	634.62	458.92	458.92	398.52	398.52	398.52
6	经营成本	248.51	0.00	0.00	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12	19.12

三、相关税费预测和基本假设

本项目根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》（财税〔2016〕36 号印发）增值税税率为 9%、3%，城市维护建设税和教育费附加分别为增值税的 7%和 3%缴纳，地方教育费附加增值税的 2%。

本项目运营期生产负荷达到建设规模 100%的第一年税金及附加 17.28 万元，其中：增值税 15.43 万元，附加税 1.85 万元。

本项目属于棚户区改造项目，改造后土地直接出让，土地出让需缴纳 20%的土地出让相关税费，为 20976.37 万元。

营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目名称	税率	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	增值税		199.69	0.00	0.00	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.14	15.14	15.14
1.1	销项税金	9%	199.69	0.00	0.00	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.43	15.14	15.14	15.14
1.2	进项税金	0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	营业税金及附加		23.96	0.00	0.00	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.85	1.82	1.82	1.82
2.1	城市建设维护费	7%	13.98	0.00	0.00	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.06	1.06	1.06
2.2	教育费附加	3%	5.99	0.00	0.00	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.45	0.45	0.45
2.3	地方教育费附加	2%	3.99	0.00	0.00	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.30	0.30	0.30
3	增值税金及附加		223.65	0.00	0.00	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	17.28	16.95	16.95	16.95

土地出让相关税费估算表

单位：万元

序号	项目名称	税率	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	土地出让相关费用合计		20976.37	0.00	0.00	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1612.18	1630.16
1.1	土地出让业务费	1.00%	560.00	0.00	0.00	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.04	43.52
1.2	农业土地开发资金	11.8 元/平方米	55.07	0.00	0.00	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.23	4.28
1.3	失地农民养老保险资金	1 万元/亩	70.00	0.00	0.00	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.38	5.44
1.4	失地农民医疗保险资金	3000 元/亩	21.00	0.00	0.00	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.61	1.63
1.5	国有土地收益基金	5.00%	2800.00	0.00	0.00	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	217.60
1.6	基础设施建设费	15 万元/亩	1050.00	0.00	0.00	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	80.70	81.60
1.7	保障性住房建设资金	5.00%	2800.00	0.00	0.00	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	215.20	217.60
1.8	农田水利建设资金	实际收益 10%	4864.39	0.00	0.00	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	373.86	378.03
1.9	教育资金	实际收益 20%	8755.91	0.00	0.00	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	672.95	680.46

四、项目运营净收益及净现金流量预测

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目发行债券 15 年内，正式运营后 13 年运营期内，土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租合计 61680.58 元，扣除计提土地出让相关税金及增值税及附加 21200.02 万元、运营成本费用（不含折旧摊销费）等现金流出（不含债券本息偿付）248.51 万元后，项目总收益合计 40232.05 元。

第六章 项目预期收益、支出及融资平衡情况

一、项目偿债计划

6.1.1 专项债券发行规模与期限

根据项目投资进度计划，本项目拟通过发行政府专项债券的方式募集20000万元，其中：2024年一期已成功发行地方政府专项债券7000.00万元，发行期限10年；2026年本期调整发行地方政府专项债券3000.00万元，其中：调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金1000.00万元，该债券于2021年内蒙古自治区政府专项债券（七期）发行，发行期限20年，剩余发行年限15年，发行利率3.54%；调整“乌兰察布市中医蒙医医院心身医学项目”专项债券资金2000.00万元，该债券于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）发行，发行期限15年，剩余发行年限12年，发行利率3.02%（本期调整发行专项债券资金来源是用途调整，调整后项目期限及项目利率延续原项目期限及利率，调整前债券利息由原项目单位偿还，调整后项目还本付息责任由本项目主体承担）；2026年本期申请发行地方政府专项债券3000.00万元，发行期限为15年；2026年四期计划申请发行地方政府专项债券7000.00万元，发行期限为15年；每半年付息一次，到期还本，最后一期利息随本金一起支付。

6.1.2 债券利率设定

本项目作为2026年内蒙古自治区政府专项债券，根据近期国债发行情况，本着相关性和稳健性的原则，按照利率上浮30BP的原则，

本方案债券测算利率设定为3.3%。

6.1.3 利息支付时点设定

本只债券自起息日算，每半年付息一次，到期年度一次性归还本金。其中，考虑到计息期间与“融资项目”运营收益核算期间的适配性，在“融资项目”发债当年年末均按照权责发生制原则计提当年度利息费用，债券存续其它完整年度均视为当年度期初起息期末结算利息费用，归还本金当年业务同上所述。

6.1.4 运营收益现金净流入设定

每年年末实现运营收益内涵为“本金、息税折旧摊销前收益”。即在各运营年度，总收益扣除“经营成本”、“折旧摊销费”、“运营测算年度专项债券偿付利息”等三项支出及相关税费的“运营收益现金净流入”。

6.1.5 债券发行期限的设定

根据地方政府专项债券发行要求，本期发行的专项债券还本付息资金来源为项目所对应的专项收入。上述各项收入中，除必要的运营成本外，所收取的项目收入优先用于偿还专项债券本息。

根据《项目可行性研究报告》本期发行债券融资项目的投资回收期为10.5年，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》第五条专项债券期限为1年、2年、3年、5年、7年和10年，由各地综合考虑项目建设、运营、回收周期和债券市场状况等合理确定；另根据《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）文的规定，公开发行的普通专项

债券，增加 15 年、20 年期限，故本只债券存续期确定为 15 年（即 2026-2041 年）。对此，按照项目收益与融资平衡的原则，本期发行专项债券融资项目，按照项目投入运营后专项债券存续年限进行预期收益与融资自求平衡测算。

6.1.6 测算口径的设定

“融资项目”按假设和设定条件情况下项目本息覆盖倍数测算口径均为融资项目在其运营测算期内所产生的“各年度运营净收益”累计口径。

自申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

还本付息计划表

单位：万元

年份	期初	一期申请发行			二期申请发行			三期申请发行			四期申请发行			五期申请发行			期末	应付利息
	本金金额	发行金额	偿还本金	应付利息	发行利率	偿还本金	应付利息	发行金额	偿还本金	应付利息	发行金额	偿还本金	应付利息	发行金额	偿还本金	应付利息	本金金额	
第 1 年	0	7000	0	175.7	1000	0	35.4	2000	0	60.4	3000	0	99	7000	0	245	20000	615.5
第 2 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 3 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 4 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 5 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 6 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 7 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 8 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 9 年	20000	0	0	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	20000	615.5
第 10 年	20000	0	7000	175.7	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	13000	615.5
第 11 年	13000	0	0	0	0	0	35.4	0	0	60.4	0	0	99	0	0	245	13000	439.8
第 12 年	13000	0	0	0	0	0	35.4	0	2000	60.4	0	0	99	0	0	245	11000	439.8
第 13 年	11000	0	0	0	0	0	35.4	0	0	0	0	0	99	0	0	245	11000	379.4
第 14 年	11000	0	0	0	0	0	35.4	0	0	0	0	0	99	0	0	245	11000	379.4
第 15 年	11000	0	0	0	0	1000	35.4	0	0	0	0	3000	99	0	7000	245	0	379.4
合计	-	**7000**	**7000**	**1757**	**1000**	**1000**	**531**	**2000**	**2000**	**724.8**	**3000**	**3000**	**1485**	**7000**	**7000**	**3675**	-	**8172.8**

二、资金测算平衡情况

本项目发行的专项债券严格按照规定，专项用于本项目建设，对应形成的基础设施资产和专项收入权益不得用作其他用途。由于本项目拟定的发债年限为 15 年，根据《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）相关规定，按照 15 年收费期间对本项目进行资金平衡测算。

经测算，本项目发行债务 15 年内，投产年限为 13 年，正式运营后 13 年运营期内，专项收入合计 61680.58 元，扣除计提土地出让相关税金及增值税及附加 21200.02 万元、运营成本费用（不含折旧摊销费）等现金流出（不含债券本息偿付）248.51 万元后，项目总收益合计 40232.05 元。本项目发行债券总额 20000 万元，其中：一期发行地方政府专项债券资金 7000.00 万元，发行利率 2.51%，年利息 175.70 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 1000.00 万元，发行利率 3.54%，年利息 35.40 万元；二期调整发行地方政府专项债券资金 2000.00 万元，发行利率 3.02%，年利息 60.40 万元；本期申请发行地方政府专项债券 3000.00 万元，预测利率 3.3%，年利息 99.00 万元；四期计划申请发行地方政府专项债券 7000.00 万元，预测利率 3.5%，年利息 245.00 万元；合计正常年份支付利息额 615.50 万元，债券本息合计 28172.80 万元。

“融资项目”运营期内现金流量测算表

单位：万元

年度	收入	扣除项目	可用于资金平衡的项目	专项债支付本息情况

	项目现金流入合计	项目现金流出合计	净收益(C)	债券应付利息	应付本金	应付本息合计（A)
第 1 年	0.00	0.00	0.00	615.50	0.00	615.50
第 2 年	0.00	0.00	0.00	615.50	0.00	615.50
第 3 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 4 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 5 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 6 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 7 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 8 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 9 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	0.00	615.50
第 10 年	4743.28	1648.58	3094.70	615.50	7000.00	7615.50
第 11 年	4743.28	1648.58	3094.70	439.80	0.00	439.80
第 12 年	4743.28	1648.58	3094.70	439.80	2000.00	2439.80
第 13 年	4733.28	1648.25	3085.02	379.40	0.00	379.40
第 14 年	4733.28	1648.25	3085.02	379.40	0.00	379.40
第 15 年	4781.28	1666.23	3115.04	379.40	11000.00	11379.40
合 计	**61680.58**	**21448.53**	**40232.05**	**8172.80**	**20000.00**	**28172.80**
本息覆盖倍数 B(C/A)	1.43					

根据以上测算，项目期的期末现金流一栏为正值，项目运行后产生的收入可确保各年度的还本付息均可按期支付，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.43 倍，项目预期收益与融资可达平衡，满足《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）的项目收益自平衡要求。具体测算表见资金平衡测算表。

三、项目收益抗压能力测试

敏感性分析是通过分析、预测项目主要因素（敏感性因子）发生变化时，对经济评价指标的影响，从中找出敏感因素，并比较其影响

程度。

考虑到投入运营后可能遇到运营收入增加减少、经营成本、债券利息上升降低等不确定因素，本着保守审慎的原则，对上述项目收益与融资平衡按照经营收入减少、增加 5%-10%、经营成本增加、减少 5%-10%的方式进行压力测试，当经营收入减少 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 1.28 倍；当经营收入增加 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 1.57 倍，净收益对债券本息覆盖倍数均大于 1.2。表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力。

收入敏感度系数分析表

单位：万元

资金覆盖率－压力测试	收入升高降低				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	36183.99	38208.02	40232.05	42256.08	44280.10
债券本息和	28172.80	28172.80	28172.80	28172.80	28172.80
债券本息覆盖倍数	1.28	1.36	1.43	1.50	1.57

当经营成本减少 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 1.43 倍；当经营成本增加 10%情况下专项债券本息覆盖倍数 1.43 倍，净收益对债券本息覆盖倍数均大于 1.2。表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力。

成本敏感度系数分析表

单位：万元

资金覆盖率－压力测试	成本升高降低				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目净收益	40256.90	40244.47	40232.05	40219.62	40207.20
债券本息和	28172.80	28172.80	28172.80	28172.80	28172.80

债券本息覆盖倍数	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43

当实际发行时债券利率比预测利率高50BP情况下专项债券本息覆盖倍数1.33倍；当实际发行时债券利率比预测利率低50BP情况下专项债券本息覆盖倍数1.45倍，净收益对债券本息覆盖倍数均大于1.2。表明本项目在专项债券存续期内的运营收益能够覆盖专项债券本息，具有良好的偿债能力。

利率敏感度系数分析表

单位：万元

资金覆盖率－压力测试	**利率升高降低**				
	-50BP	**-25BP**	**0**	**25BP**	**50BP**
	3.00%	**3.25%**	**3.50%**	**3.75%**	**4.00%**
项目净收益	40232.05	40232.05	40232.05	40232.05	40232.05
债券本息和	27770.00	28417.50	28172.80	29712.50	30360.00
债券本息覆盖倍数	1.45	1.42	1.43	1.35	1.33

通过对项目财务的敏感性分析表明，影响项目财务效益的最敏感因素是营业收入因素的变化，说明本项目在运营过程中经营收入的发生额度较大，且变化对企业运营会产生非常大的影响，经营成本次之。

因此本项目建成运营后应尽量拓展经营渠道，建立良好的经营模式，并且加强对建设投资费用的管理，这对企业未来的良性发展非常重要。

本项目通过临界点、临界值分析表明：

当收入和经营成本，下降或上升10%，净收益对债券本息覆盖倍数均大于1.2。

考虑到以上敏感性因素的变化幅度，企业自运营中应尽可能考虑的各项指标的变化空间，以很好地规避风险，使企业能够平稳快速的

发展。

2．不确定性分析结论

通过不确定性分析说明，经营收入的变化对项目运营的影响较大。本项目的盈亏平衡点较低，说明本项目具备较好的抗风险能力，通过敏感性分析和盈亏平衡分析，本项目的财务效益比较可靠。

第七章 项目融资计划

一、项目发行地方政府专项债券募集资金计划

恒华钰丰（双树棚改回迁一期）的总投资34031.7万元，资金来源为自有资金、专项债券资金，其中自有资金14031.7万元，计划申请20000万元专项债券资金。

二、专项债券投资者保护措施

呼和浩特市赛罕区人民政府债务规模与其经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。呼和浩特市赛罕区人民政府一直高度重视债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善相关制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险

（1）建立健全债务管理制度。大力推进健全债务管理规则制定。对债务管理做了全新的规定：一是实行限额控制、统一举借。各级政府举债，需在中央批准的限额内由自治区级政府统一发行政府债券，全区举债额度由区政府报区人大或其常委会批准，除此之外各级政府不得以其他任何方式举债。二是纳入预算管理。各级政府要将一般债务收支纳入公共预算管理，将专项债务收支纳入政府性基金预算管理，强化监管，并实行债务公开。三是强化监督机制。建立债务风险预警机制和常态化债务审计机制，将政府性债务管理纳入区政府年度目标责任考核范围，强化责任追究，逐步形成“借、用、还”相统一的政府性债务管理机制。

（2）积极做好政府债券自主发行工作。按照中央有关政策要求，

开展债务统计清查，债务控制，债券申请等工作，与债权人、债务人、各级财政部门进行了三方数据核对，顺利完成了全年各批次政府债券发行。同时对债券资金使用、拨付、会计核算等后续工作提出明确要求，切实加强债券资金管理。

（3）完善债务统计制度和风险预警机制。近年来，呼和浩特市赛罕区人民政府参加上级有关部门进行了债务统计软件培训，明确操作要求，统一填报口径，规范数据填报工作，强化财政部门对填报数据的审核力度，确保债务数据能全面、准确、真实反映全区政府性债务情况，实现对政府性债务的全口径管理和动态监控。在摸清债务底数的基础上，确定了偿债计划，加大偿债力度，逐步降低债务风险，确保政府性债务规模适中、风险可控。

（4）建立债务考核约束机制。近年来，呼和浩特市赛罕区人民政府进一步加强了政府性债务管理的考核力度。今后将每年对呼和浩特市赛罕区人民政府债务风险预测并上报上级政府；将政府性债务管理和风险情况作为一项硬指标，纳入年度目标责任考核范围，对违规举债、管理不力、风险大幅攀升的部门，追究主要负责人的责任。

第八章 潜在风险评估及控制措施

一、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

8.1.1 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入

项目总投资其他建设费用类，针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

8.1.2 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目主管部门及项目单位，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目单位代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合

理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

8.1.3 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

8.1.4 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度

延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

8.1.5 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失；

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风险情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

8.1.6 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

8.1.7 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

二、影响项目收益的风险及控制措施

8.2.1 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，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。

8.2.2 市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

8.2.3 财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期

内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，呼和浩特市赛罕区人民政府将通过统筹安排财政资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

8.2.4 管理风险

管理风险：准经营性项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

三、影响融资平衡结果的风险及控制措施

8.3.1 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于恒华钰丰（双树棚改回迁一期）各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本

付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合乌兰察布市经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

8.3.2 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

第九章 投资者还款保障措施

一、项目还款责任与保障

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。未按时足额向自治区财政缴纳专项债券还本付息资金的，自治区财政厅采取适当方式扣回。

二、项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，呼和浩特市赛罕区相关部门将定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

三、项目收入管理

本项目债券存续期间，收取的土地出让收入、地下车位销售收入、商业用房出租优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计可实现收入61680.58元，扣除项目经营成本248.51万元和相关税费21200.02万

元，本项目可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量为 40232.05 万元，足够覆盖本项目本批次拟申请 20000 万元债券的融资本息以及后续融资的本息，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快项目建设进度，确保及时投入运营，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

四、资金管理方案

项目本级人民政府、财政局、主管部门、项目建设单位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，组织开发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。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照（财预[2017]89 号）以及（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。

9.4.1 主管部门及职责

（一）加强部门监督

本项目行业主管部门为呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局，主要职责为负责按照恒华钰丰（双树棚改回迁一期）要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与

政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

督促和保证项目对应产生的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

（二）加强债券项目监督

各债券项目主管部门要对项目实行跟踪管理，定期或不定期的对资金使用和项目进展情况进行监督检查，督促建设单位加强资金和项目管理。

督考部门应加大债券项目督查力度，不定期组织相关部门开展专项督查。发改部门应加强债券项目立项监督，督促部门履行基本建设程序。

财政部门要认真履行财政监督检查职责，将财政监督工作贯穿到资金的分配、使用、管理和效益分析全过程，实行项目跟踪问效机制，建立事前审核、事中监控督查、事后检查评价制度，对债券资金安全性、合规性和绩效情况跟踪问效。

审计部门要对债券资金的分配、使用、管理和效益情况进行重点审计监督。

对债券项目监督中发现的问题，有关部门应按规定监督主管部门进行整改，并及时报告债券项目管理领导小组。领导小组办公室应下达债券项目整改“督办单”，督促相关部门进行有效整改。整改责任部

门应及时组织整改，并将整改落实情况形成整改“报告单”，及时报告债券项目管理领导小组及有关部门。

对相关部门及其工作人员在债券项目、资金管理中违反有关规定或者对问题整改落实不力的，按照《预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任。

9.4.2 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金主要来源于项目单位自筹。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金到位后，由呼和浩特市赛罕区财政局及时将债券资金拨付至项目主管单位，由项目主管部门统一监督管理。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），专账核算，专款专用，不得挪用，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。

9.4.3 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，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，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，并将项目收益转至市财政局，由市财政向自治区财政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。

9.4.4 资金预算绩效评价

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》（中发[2018]34 号）文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管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及拨付进程及同类项目政府专项债的再次申报批复。

第十章 绩效目标管理

按照财政部印发关于《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预[2021]61 号）文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管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及拨付进程及同类项目政府专项债的再次申报批复，绩效管理遵循科学规范、协同配合、公开透明、强化运用的原则。我单位直接组织人员对本项目作出以下评价。

一、绩效评价依据

（1）《中华人民共和国预算法》；

（2）《中华人民共和国预算法实施条例》（国令第 729 号）；

（3）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》财预〔2018〕167 号；

（4）《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）；

（5）《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号）；

（6）《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）；

（7）《内蒙古自治区财政支出绩效评价管理办法》（内政办发〔2016〕171 号）。

二、绩效目标管理

绩效目标申报表

（2026 年度）

项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）		
主管部门	呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局	实施单位	呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局
存续状态	一次性项目		
*设立依据	1.内蒙古自治区住房和城乡建设厅出具的《关于同意呼和浩特市 2021 年棚户区改造项目列入 2021 年自治区棚户区改造计划的批复》内建保金函[2022]134 号； 2.本项目已于 2021 年 10 月 22 日取得呼和浩特市赛罕区人民政府办公室文件呼和浩特市赛罕区人民政府专题会议纪要[2021]85 号； 3.本项目已于 2021 年 11 月 24 日取得赛罕区发展和改革委员会出具的项目备案告知书，项目代码：2111-150105-04-01-177489		
*项目概述	本项目拟建总建筑面积 64712 平方米。其中：地上建筑面积 41315 平方米，包括住宅 39500 平方米、老年人日间照料中心 350 平方米、社区配套用房 550 平方米、物业用房 605 平方米、公共厕所 60 平方米、换热站 200 平方米、门卫房 50 平方米；地下建筑面积 23397 平方米，其中：地下常规停车场 19552 平方米，地下人防工程 3845 平方米。建设内容还包括小区绿化、硬化、活动场地、道路、围墙、大门、管网等室外附属配套工程以及占地 3000 平方米的小区东侧 18 米宽连接道路工程		
资金情况（万元）	年度资金需求总额：	20000	
	其中：财政拨款		
	其他资金	20000	

*总体目标	年度目标
	有利于带动投资、促进消费、扩大就业，推进平安社区建设

绩效指标	一级指标	二级指标	*三级指标	*指标方向	*指标性质	*目标值	*计量单位	*分值	备注
	产出指标	*数量指标	总建筑面积	等于	正向	64380	平方米	10	
		*数量指标	建设回迁住宅	等于	正向	348	套	10	
		*质量指标	工程建设总进度、阶段进度相符情况	大于	正向	95	百分比	10	
		*时效指标	项目建设成本	小于	正向	27	月	10	

				等于					
		*成本指标	项目建设成本	小于等于	正向	39675.9	万元	10	
	效益指标	*经济效益	是否如期偿还专项债券本息	小于等于	正向	28000	万元	10	
		*社会效益	有利于加快解决中低收入群众的住房困难，让群众共享改革发展成果	等于	定性	优		10	
		*生态效益	有利于改善城市环境，优化土地资源配置和土地集约利用，加快推进城镇化进程，加快城市更新	等于	定性	优		10	
		*可持续影响	对本地区经济起到提升作用	等于	定性	优		10	
	满意度指标	*服务对象满意度	项目涉及居民对于项目实施后的满意程度	大于等于	正向	95	%	10	

三、评价结果应用

（一）绩效评价结果量化为百分制综合评分，并按照综合评分进行分级。综合评分为 90 分（含）以上的为“优”，80 分（含）至 90 分的为“良”，60 分（含）至 80 分的为“中”，60 分以下的为“差”。

根据对恒华钰丰（双树棚改回迁一期）绩效评价决策、过程、产出和效益进行专家评分。恒华钰丰（双树棚改回迁一期）绩效评价综合得分 95 分，对应绩效级别为“优”。

按照评价指标和评分标准，通过数据资料收集、分析，对 2026 年恒华钰丰（双树棚改回迁一期）进行客观评价。

恒华钰丰（双树棚改回迁一期） 绩效评价得分

序号	一级指标	二级指标		分值	得分	评估结论
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	必要性	项目的实施是否必要？	5	5	是
2		公益性	项目的实施是否带来显著公益效应？	5	5	是
3		收益性	项目的实施是否带来收益？	5	5	是
4	项目建设投资合规性与 项目成熟度	项目论证	事前是否经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策？	5	5	项目论证较为充分
5		项目计划	项目计划是否科学合理？	5	5	项目范围、项目具体计划、启动时间、具体活动 实施时间科学合理，项目实施的人员条件、场地设备、信息支撑等均已齐备
6		预算匹配	预算是否与项目内容匹配？	5	5	匹配
7		成本控制	是否已具有相应的成本控制制度、措施，该制度是否完整、可操作？	5	5	制度完整可操作
8		制度完善	质量控制：是否已具有相应的项目质量要求，质量检查、验收等必要的控制措施或手段？	3	2	制度较为完善
9			应急措施：项目是否有针对突发事件或未知风 险的应急措施？	3	3	
10			政府采购：是否有健全的采购管理制度对该项目的政府采购行为进行约束？	3	3	
11	项目资金来源和到位的可行性	资金来源	项目资金其它来源渠道是否明确？	5	5	明确
12		资金到位	各渠道资金到位时间、条件是否能够落实？	5	4	资金已到位，能够落实

13	项目收入、成本、收益预测合理性	收入	项目收入预测是否合理？	3	3	合理
14		成本	项目成本预测是否合理？	3	3	合理
15		收益	项目收益预测是否合理？	3	3	合理
16	债券资金需求合理性	重复投入	项目单位是否有类似项目得到债券资金重复支持？	5	5	项目无重复投入的情况
17		需求合规	项目是否过量申报债券资金？是否符合债券发行标准？	5	5	未过量申报，符合标准
18	项目偿债计划可行性和偿债风险点	偿债计划	项目偿债计划是否可行、合规？	5	5	可行合规
19		偿债风险	项目偿债风险点是否列出？风险是否过大？	5	4	已列出，风险可控
20		风险覆盖	风险控制措施是否可以有效降低风险？	5	4	基本可以
21	绩效目标合理性	目标完整性	项目的绩效目标是否完整？	3	3	项目绩效目标完整性评估为好
22		目标准确性	项目的绩效目标是否准确？	3	3	项目的绩效目标准确
23		目标量化	项目的绩效目标是否量化？	3	2	项目的目标值已量化
24		指标值测算	指标值测算是否科学？	3	3	项目绩效目标中指标值测算较为科学
25	其他需要纳入事前绩效评估的事项	无				
总体结论				**100**	**95**	**通过事前绩效评估**

（二）项目主管部门和项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。省级财政部门也要及时将重点绩效评价结果反馈项目主管部门和项目单位，并提出整改意见。项目主管部门和项目单位应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

（三）上级财政部门对下级财政部门绩效管理工作定期开展抽查，指导和督促提高绩效管理水平。财政部组织各地监管局定期抽查

各地区绩效管理工作情况、省级财政部门重点绩效评价开展情况等，抽查情况书面报告财政部。

（四）按照评价与结果应用主体相统一的原则，财政部在分配新增地方政府专项债务限额时，将财政部绩效评价结果及各地监管局抽查结果等作为分配调整因素。省级财政部门在分配专项债务限额时，将抽查情况及开展的重点绩效评价结果等作为分配调整因素。地方财政部门将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度以及运营期财政补助资金分配的调整因素。

（五）各级财政部门、项目主管部门和项目单位及个人，违反专项债券项目资金绩效管理规定致使财政资金使用严重低效无效并造成重大损失的，以及有其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法责令改正；对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；涉嫌犯罪的，依法移送有关机关处理。

四、总结

综上，本项目事前绩效评估得分为 95 分，结论建议为“建议予以支持”，但应抓紧落实地方政府配套资金，以保障项目顺利实施。

第十一章 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〔2017〕89 号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库（2018)72 号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市本级责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364 号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020 年 4 月 1 日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。

按此规定，恒华钰丰（双树棚改回迁一期）专项债券全套信息披露文件通过自治区财政厅网站及中国债券信息网－中央结算公司官

方网站（http：//www.chinabond.com.cn/）详细披露，披露时间及文件内容根据自治区统一安排及要求。

第十二章 其他需要说明的事项

呼和浩特市赛罕区人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险；积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长；积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

第十三章 项目相关附件

附件一：总投资估算汇总表

序号	工程费用名称	估算价值 （万元）					技术经济指标			
		建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	%
一	**工程费用合计**					**25192.9**	**㎡**	**64712**	**3893.1**	
(一)	**主体建安小计**					**22906.3**	**㎡**	**64712**	**3539.7**	
1	住宅楼（含日间照料中心）					13867.8	㎡	39850	3480	
2	综合公建楼					452.8	㎡	1415	3200	
3	门卫室					9	㎡	50	1800	
4	地下停车场					7038.7	㎡	19552	3600	
5	地下人防工程					1538	㎡	3845	4000	
(二)	**室外附属工程**					**2061.6**				
（三）	**外部连接道路工程**					**225**	**㎡**	**3000**	**750**	
二	**工程建设其他费用**					**5745**				
三	**预备费**					**3093.8**				
1	基本预备费					3093.8				
2	涨价预备费					0				
四	**建设投资合计**					**34031.7**	**㎡**	**64712**	**5258.9**	100%
	占建设投资比例					100%				

附件二 工程建设其它费估算表

序号	费用名称	说明及计算式	金额（万元）	备注
1	建设用地费	包括土地出让金、宗地图、勘界等费用，根据实际发生金额估算	3466.3	**25192.9**
2	建设管理费小计		1055.4	
2.1	代建费	根据委托协议估算，每平方米 90 元	582.4	
2.2	现场管理费	根据委托协议估算	195	
2.3	建设工程监理费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	278	
3	建设项目前期工作咨询费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	25	
4	勘察设计费小计		477.7	
4.1	工程勘察费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	35	
4.2	工程设计费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	409.9	
4.3	竣工图编制费	按市场价格估算	32.8	
5	专项评价及验收费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	21	
5.1	环境影响咨询费	按市场价格估算	7	
5.2	节能评估费	按市场价格估算	7	
5.3	社会稳定风险评估报告编制费	按市场价格估算	7	
6	场地准备及临时设施费	综合按工程费用的 0.6%估算	151.2	
7	招标代理服务费	根据发改价格[2015]299 号，按市场价格估算	18	
8	施工图审查费	根据内计费字［2002］1007 号，按分档计收办法估算	26.8	
9	防空地下室易地建设费	本项目建有符合要求的人防工程，免收	0	

10	城市市政公用设施建设配套费	根据内政发〔2013〕70 号，免收	0	
11	暖接管费	参考当地供热企业收费标准，按 50 元/㎡估算	323.6	
12	工程造价咨询服务费	参照内工建协[2016]18 号），结合市场价格估算	180	
	工程建设其他费用合计		5745	

项目备案告知书

项目代码： 2111-150105-04-01-177489

项目单位：内蒙古日信房地产开发有限责任公司

您提交的 恒华钰丰（双树棚改回迁一期） 房地产项目备案 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--赛罕区--呼和浩特市赛罕区山丹街以北、18米规划路以西。

总投资： 34031.7 万元,其中 自有资金:1763.23 万元 ， 申请银行贷款:0万元 ， 其他32268.47 万元

计划建设起止年限： 2021/12至2023/12

建设规模及内容： 回迁房总建筑面积64712平方米。其中地上建筑面积41315平方米，包括住宅39500平方米、老年人日间照料中心350平方米、社区配套用房550平方米、物业用房605平方米、公共厕所60平方米、换热站200平方米、门卫房50平方米；地下建筑面积23397平方米，其中：地下常规停车场建筑面积19552平方米，地下人防工程建筑面积3845平方米。建设内容还包括小区绿化、硬化、活动场地、道路、围墙、大门、管网等室外附属配套工程以及占地3000平方米的小区东侧18米宽连接道路工程。

补充说明：请据此开展有关工作，在开工建设前，应当依法依规办理行业监管、城乡规划、土地使用、环境影响评价、节能评估审查、施工许可等手续后，方可开工建设。

（***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。*）

赛罕区发展和改革委员会

2021 年 11 月 24 日

电子监管号：1501002021B07640

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局 制定

合同编号：C-2021-49-LY

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：呼和浩特市自然资源局；

通讯地址：呼和浩特市赛罕区新华东街城建大厦；

邮政编码：010010；

电话：0471-4904719；

传真：0471-3596721；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：内蒙古日信房地产开发有限责任公司；

通讯地址：内蒙古呼和浩特市如意开发区如意西街23号日信华宸大厦；

邮政编码：010010；

电话：0471-4193953；

传真：0471-4193953；

开户银行：中国建设银行股份有限公司呼和浩特日信支行；

账号：15050170668000000512。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《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》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 呼土收储挂2021037号，宗地总面积大写 壹万柒仟陆佰壹拾肆点柒肆平方米（小写 17614.74 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万伍仟贰佰零叁 平方米（小写 15203.00 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于赛罕区18米规划路以西、山丹街以北。

本合同项下出让宗地的平面界址为/；

出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以/为上界限，以/为下界限，高差为/米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅-普通商品住房用地。

第六条 出让人同意在2021年10月1日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到/；

周围基础设施达到/；

（二）现状土地条件/

。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 叁仟肆佰陆拾陆万贰仟陆佰捌拾陆 元（小写 34662686 元），每平方米人民币大写 贰仟贰佰柒拾玖点玖捌 元（小写 2279.98 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 陆佰玖拾叁万贰仟伍佰叁拾柒 元（小写 6932537 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （二） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟柒佰叁拾叁万壹仟叁佰肆拾叁 元（小写 17331343 元），付款时间：2021 年 9 月 19 日之前。

第二期 人民币大写 壹仟柒佰叁拾叁万壹仟叁佰肆拾

叁 元(小写 17331343 元),付款时间:2023 年 8 月 19 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的,受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时,同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率,向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后,持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料,申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 / 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元(小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺

本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____/_____万元（小写_____/_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 住宅 ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 42568.39 平方米；

建筑容积率不高于 2.80 不低于 1 ；

建筑限高不高于 80米 不低于 / ；

建筑密度不高于 20% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 以《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第150101202000005号），及《呼和浩特市自然资源局关于条字第150101202000001号等11个规划设计条件延期的批复》（呼自然资字[2021]25号）为准。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的

/ %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

以《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第150101202000005号），及《呼和浩特市自然资源局关于条字第150101202000001号等11个规划设计条件延期的批复》（呼自然资字[2021]25号）为准。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2022年4月15日之前开工，在2023年12月30日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变

更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地

使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有

权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，

出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 / ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 / ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的

违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款___/___‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的___/___‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交_____/_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经呼和浩特市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾贰页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 陆 份，出让人 贰 份，受让人 肆 份，具有同等法律效力。

补充条款

一、本宗地用途为城镇住宅用地（二类居住用地），出让年限为：70 年。

二、受让人应自合同签订之日起 30 日内，按要求在建设项目所在地醒目位置设立《建设项目用地信息公示牌》，并在项目开工、竣工前 30 日内向呼和浩特市自然资源局提交《建设项目动工申报书》和《建设项目竣工申报书》，按要求提供相应的建设用地施工许可证、现场照片、竣工验收证明等材料；对于未按照要求提交开竣工申报书、未按合同约定开竣工、不及时缴纳土地价款、存在闲置土地行为的，将列入市级诚信档案，并按照有关要求进行联合惩戒。

三、本合同约定的地价款、违约金、利息及因容积率变化需要受让人补交的地价款等土地出让收入，由呼和浩特市土地收购储备交易中心会同市税务局按照《国家税务总局内蒙古自治区税务局 内蒙古自治区财政厅 内蒙古自治区自然资源厅 中国人民银行呼和浩特中心支行关于做好内蒙古自治区国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入划转工作的通知》（内

税发[2021]57号）确定的职责分工负责征追缴。

四、本宗地为单独选址回迁房项目用地，所建房屋全部用于安置，不得对外销售，具体见呼土收储挂2021037号《呼和浩特市土地出让宗地简介》及《呼和浩特市土地管理委员会2021年第3次会议纪要（2021年7月8日）》（[2021]9号）要求。

五、建设用地规划设计条件具体要求，以《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第150101202000005号），及《呼和浩特市自然资源局关于条字第150101202000001号等11个规划设计条件延期的批复》（呼自然资字[2021]25号）为准，本宗地出让合同签订面积采用国家2000坐标系面积。

出让人（章）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

法定代表人(委托代理人)：（签字）：

二〇二一年九月一日

全部用
《呼和
委员会
]9号）

古自治
，及《呼
=11个
为准，

人）：

月一日

宗地图

ZD-HS-217197

单位：米、平方米

宗地编号：

地籍图号：

北

土地使用者：内蒙古日信房地产开发有限责任公司				
土地座落：赛罕区18米规划路以西、山丹街以北				
所在图幅号：		地类号：		
面积（平方米）：15202.999 计算日期：2021.7.21				
宗地编号：		界址点数：15		
序号	点号	X坐标	Y坐标	边长
1	1	4517804.288	37557275.883	
2	2	4517842.315	37557402.754	132.447
3	3	4517721.950	37557434.810	124.561
4	4	4517713.721	37557423.712	13.816
5	5	4517704.686	37557413.261	13.815
6	6	4517694.533	37557403.183	14.306
7	7	4517680.367	37557391.553	18.328
8	8	4517679.719	37557391.086	0.799
9	9	4517679.123	37557390.649	0.739
10	10	4517678.530	37557390.210	0.738
11	11	4517678.305	37557390.041	0.281
12	12	4517718.201	37557379.851	41.177
13	13	4517718.210	37557380.796	0.945
14	14	4517731.271	37557377.311	13.518
15	15	4517710.109	37557298.083	82.006
16	1	4517804.288	37557275.883	96.760

混2

砼30

富凯隆房地产开发公司

132.45

1

2

18米规划路

9.00

124.56

内蒙古长兴房地产开发有限责任公司

96.76

砼24

内蒙古日信房地产开发有限责任公司

15202.999

82.01

14

13

12

15

混

混2

小熊猫幼儿园

3

13.82

13.82

14.31

18.33

6

街

丹

山

00.02

内蒙古三德瑞规划测绘有限公司

2000国家大地坐标系

2021年7月数字化测图

1:1000

测量员：孙 震 包 楠 崔志强

绘图员：王 森 云 娜

成图时间：2021年7月21日

宗地面积量算表

土地使用者:内蒙古日信房地产开发有限责任公司

土地座落:赛罕区18米规划路以西、山丹街以北

地类号:

面积(平方米):15206.865　　计算日期:　2021年7月21日

宗地编号:　　界址点数:　15

界址点坐标

序号	点号	坐标		边长
		x	y	
1	1	4518345.608	515079.219	
2	2	4518382.916	515206.321	132.464
3	3	4518262.355	515237.694	124.576
4	4	4518254.188	515226.548	13.818
5	5	4518245.212	515216.045	13.817
6	6	4518235.115	515205.908	14.307
7	7	4518221.014	515194.196	18.331
8	8	4518220.369	515193.725	0.799
9	9	4518219.775	515193.284	0.739
10	10	4518219.184	515192.842	0.738
11	11	4518218.960	515192.672	0.281
12	12	4518258.919	515182.708	41.182
13	13	4518258.923	515183.653	0.945
14	14	4518272.005	515180.242	13.520
15	15	4518251.292	515100.885	82.016
16	1	4518345.608	515079.219	96.772

呼和浩特2000坐标系。

内蒙古兰德瑞规划测绘有限公司

制表:云娅娜　　审核:王　森

宗地面积量算表

土地使用者:内蒙古日信房地产开发有限责任公司

土地座落:赛罕区18米规划路以西、山丹街以北

地类号:

面积(平方米):15202.999　　计算日期: 2021年7月21日

宗地编号:　　界址点数: 15

界址点坐标

序号	点号	坐标		边长
		x	y	
1	1	4517804.288	37557275.883	
2	2	4517842.315	37557402.754	132.447
3	3	4517721.950	37557434.810	124.561
4	4	4517713.721	37557423.712	13.816
5	5	4517704.686	37557413.261	13.815
6	6	4517694.533	37557403.183	14.306
7	7	4517680.367	37557391.553	18.328
8	8	4517679.719	37557391.086	0.799
9	9	4517679.123	37557390.649	0.739
10	10	4517678.530	37557390.210	0.738
11	11	4517678.305	37557390.041	0.281
12	12	4517718.201	37557379.851	41.177
13	13	4517718.210	37557380.796	0.945
14	14	4517731.271	37557377.311	13.518
15	15	4517710.109	37557298.083	82.006
16	1	4517804.288	37557275.883	96.760

2000国家大地坐标系

内蒙古兰德瑞规划测绘有限公司

制表:云娅娜　　审核:王　森

附件 1

出让宗地平面界址图

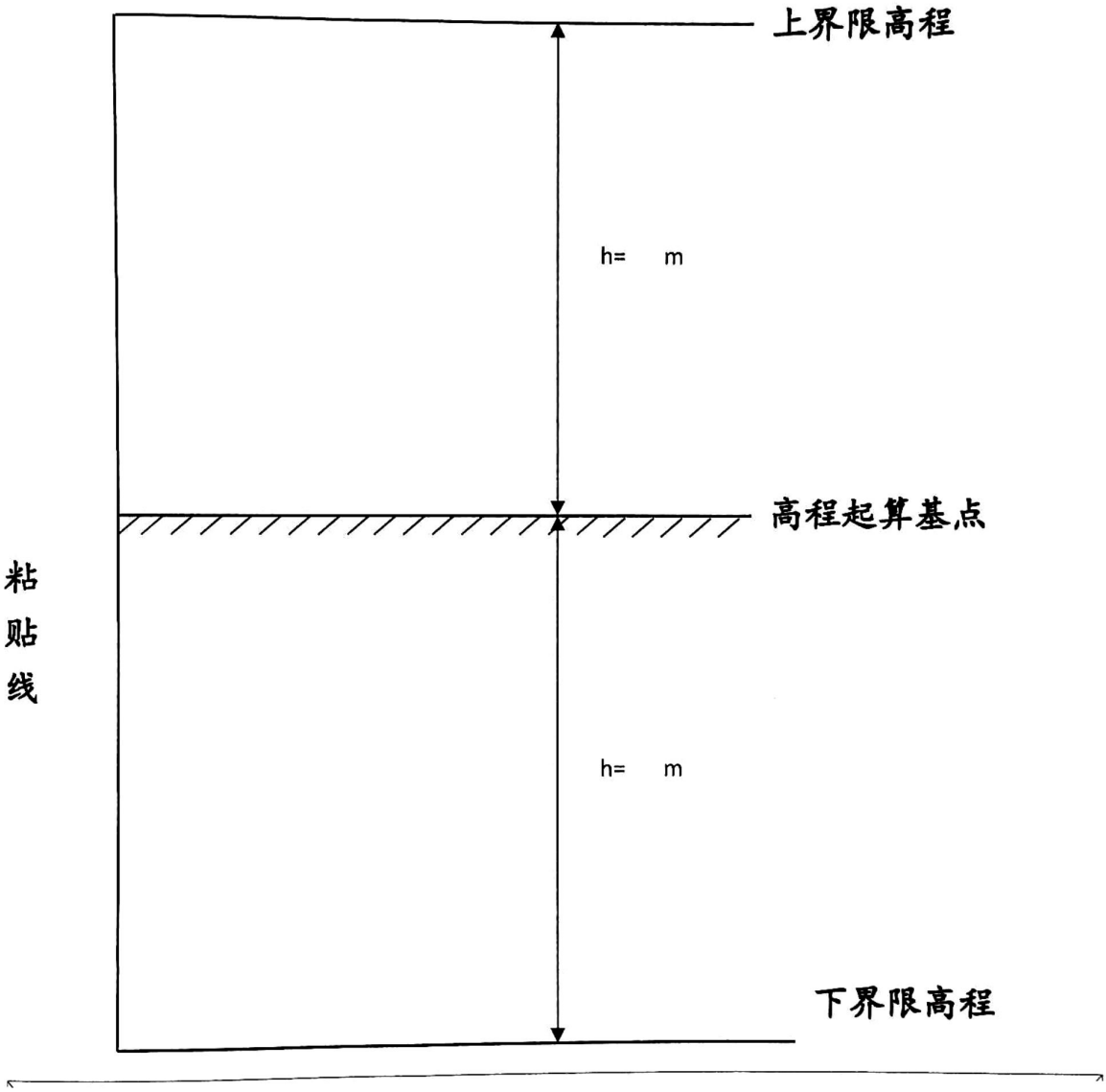
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

内蒙古自治区建设用地规划条件书

条字第:15 0101202000005 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《内蒙古自治区城乡规划条例》等规定,核发本规划条件书,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

基本情况	地块名称	/				
	地块位置	18米规划路以西、山丹街以北				
	规划条件依据	《呼和浩特市四区分区规划》、呼政批字[2011]55号				
	总用地面积(m^2)	呼市坐标面积：17618.122平方米 2000坐标面积：17614.737平方米				
	地块四至界线	东至：规划路（红线18米）　南至：山丹街（红线40米） 西至：地界　北至：地界				
建设用地规划设计要求	建设用地面积(m^2)	呼市坐标面积：15204.423平方米 2000坐标面积：15202.999平方米				
	规划用地性质	二类居住用地（城镇住宅用地）	兼容	/	兼容比例	/
	建筑限高	小于80米并满足微波通道要求				
	日照要求	必须保证日照和视觉卫生要求，如方案不满足国家及地方相关规范要求，应无条件降低容积率				
	容积率	小于2.8	建筑密度	小于20%	绿地率	大于35%
	建筑物退让	东退规划路大于10米 南退山丹街大于20米 西退、北退满足呼和浩特市城市规划管理技术规定要求				
	停车泊位	1个/户				
	出入口方位	东侧				

建设用地规划设计要求	竖向设计要求	/
	地下空间要求	地下退线按照《呼和浩特市城市规划管理技术规定》要求执行
	公共服务设施、基础设施配套要求	配建老年日间照料中心、物业用房、社区用房及其他相关法律法规及国家、地方技术标准要求配建的公共服务设施、基础设施
		/
	建筑设计要求（建筑造型、风格、色彩、外饰材料等）	建筑风格与色彩应与周边环境相协调 1. 严格执行《呼和浩特市城市规划管理技术规定（试行）》。 2.项目涉及微波通道问题，需征求相关部门意见。 3.社区服务用房按照：居民1000户以下的社区办公活动用房不低于500平方米、居民1000户以上的每百户不低于50平方米的标准。配建的社区办公用房及服务设施无偿提供给街道社区使用。 4.必须保证四邻日照要求，如方案对周边地区产生日照采光及其他间距要求影响，应无条件降低容积率等各项指标。 5.按照国发【2014】46号文件要求，新建居住区和社区按照相关标准规范配套群众健身相关设施，按室内人均0.1平方米或室外人均用地面积不低于0.3平方米执行。 6.土地成本核算及周边土地代征事宜自收储中心自行确定。
	其它要求	

附件及附图名称：

1:1000 18米规划路以西、山丹街以北地块规划条件附图及测量成果表

备注：按照市人民政府办公厅《呼和浩特市人民政府办公厅关于做好土地利用现状分类与城乡规划用地分类对照工作有关事宜的通知》要求，该地块土地利用现状分类二级类为城镇住宅用地。

核发机关（盖章）

2020 年 1 月 9 日

注意事项

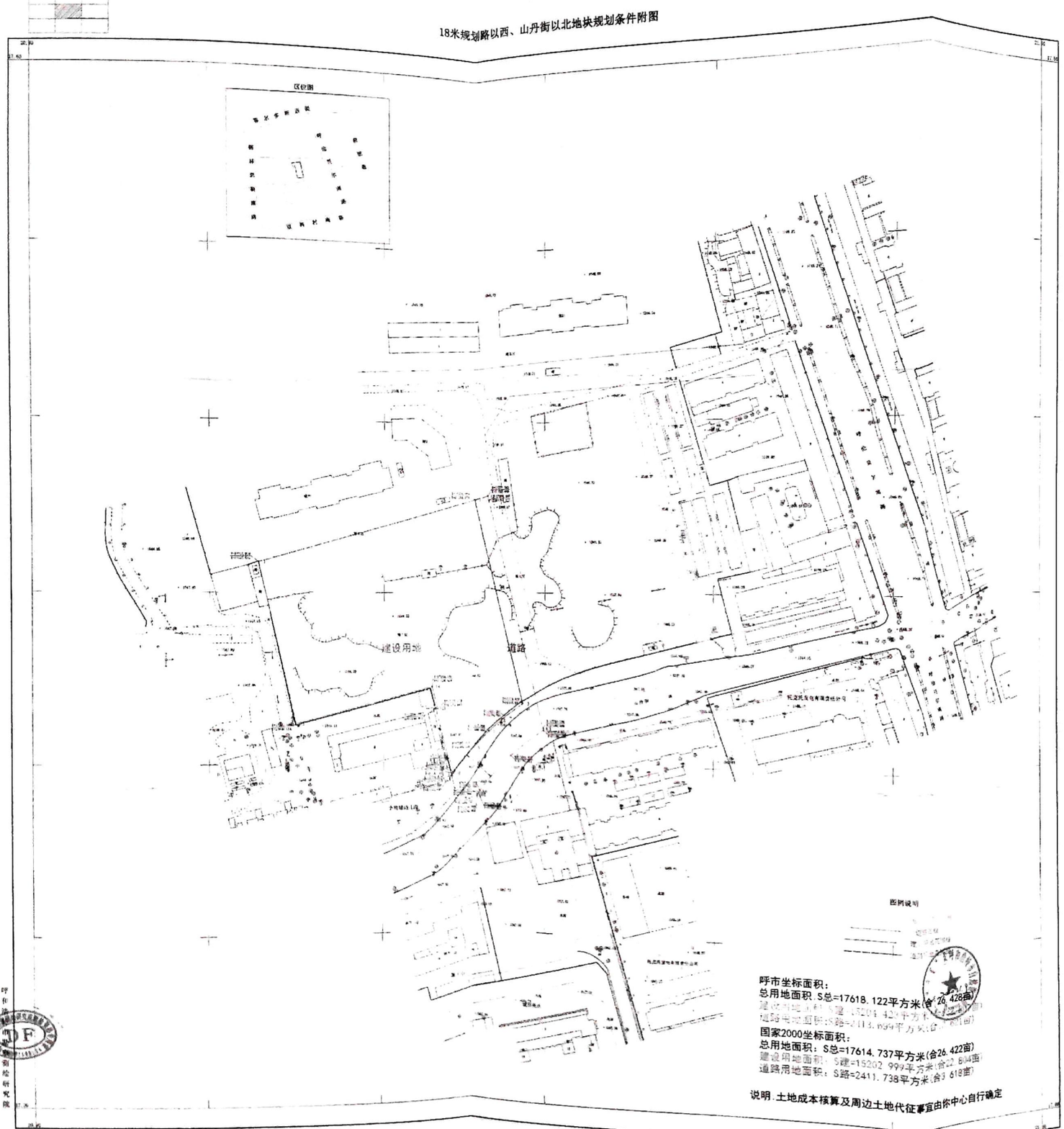
一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。

二、容积率、建筑密度、绿地率计算以建设用地面积为基数。

三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。

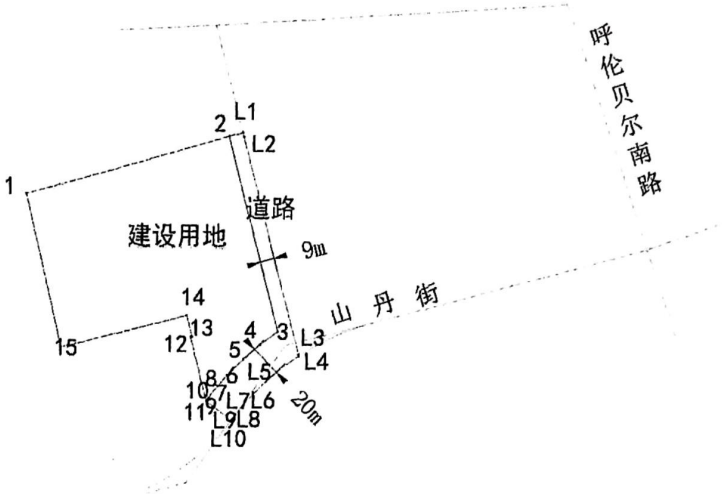
四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。

18米规划路以西、山丹街以北地块规划条件附图



地界坐标测量成果表

编号：（1）

建筑单位	18米规划路以西、山丹街以北地块规划条件附图
工程名称	地界 道路坐标
测量范围和要求	草图(坐标编号及位置)
地界 道路坐标	
测量者： 检查者：	总用地面积:S总=17618.122平方米(合:26.428亩) 建设用地面积:S建=15204.423平方米(合:22.807亩) 道路用地面积:S路=2413.699平方米(合:3.621亩)

坐标点编号	纬坐标 X	经坐标 Y	高程 H
1	17317.936	21027.610	
2	17355.026	21154.775	
3	17234.412	21185.941	
4	17226.265	21174.781	
5	17217.306	21164.262	
6	17207.227	21154.108	
7	17193.146	21142.372	
8	17192.502	21141.900	
9	17191.909	21141.459	
10	17191.319	21141.015	
11	17191.095	21140.845	
12	17231.070	21130.950	
13	17231.072	21131.895	
14	17244.160	21128.506	
15	17223.584	21049.114	

制表：张海霞
2018年10月12日

检核：王 芳
2018年10月12日

呼和浩特市勘察测绘研究院测绘资格专用章 DF

呼和浩特市勘察测绘研究院

18米规划路以西、山丹街以北地块 地界坐标测量成果表

编号：(2)

坐标点编号	纬坐标 X	经坐标 Y	高程 H
L1	17357.282	21163.488	
L2	17354.835	21164.121	
L3	17220.285	21198.886	
L4	17219.205	21199.196	
L5	17203.305	21178.591	
L6	17181.312	21158.496	
L7	17180.621	21157.988	
L8	17179.933	21157.477	
L9	17179.248	21156.962	
L10	17178.977	21156.756	

呼和浩特市勘察测绘研究院

成　果　表

CX12.JL05

项目名称：赛罕区人民政府　18 米规划路以西、山丹街以北地块规划条件附图坐标转换　　编号：

点号	呼市坐标		呼市高程	国家 2000 坐标		85 高程	备 注
	X	Y		X	Y		
1	17317.936	21027.610		4517804.288	557275.883		原始坐标来源由甲方提供，我院只对转换成果负责。
2	17355.026	21154.775		4517842.315	557402.754		
3	17234.412	21185.941		4517721.950	557434.810		
4	17226.265	21174.781		4517713.721	557423.712		
5	17217.306	21164.262		4517704.686	557413.261		
6	17207.227	21154.108		4517694.533	557403.183		
7	17193.146	21142.372		4517680.367	557391.553		
8	17192.502	21141.900		4517679.719	557391.086		
9	17191.909	21141.459		4517679.123	557390.649		
10	17191.319	21141.015		4517678.530	557390.210		
11	17191.095	21140.845		4517678.305	557390.041		
12	17231.070	21130.950		4517718.201	557379.851		
13	17231.072	21131.895		4517718.210	557380.796		
14	17244.160	21128.506		4517731.271	557377.311		

制表：苏俊博　　校核：高凯乐　　2018 年 10 月 29 日　　呼和浩特市勘察测绘研究院

成　果　表

CX12.JL05

项目名称：赛罕区人民政府　18 米规划路以西、山丹街以北地块规划条件附图坐标转换　　编号：

点号	呼市坐标		呼市高程	国家 2000 坐标		85 高程	备 注
	X	Y		X	Y		
15	17223.584	21049.114		4517710.109	557298.083		原始坐标来源由甲方提供，我院只对转换成果负责。
L1	17357.282	21163.488		4517844.635	557411.449		
L2	17354.835	21164.121		4517842.193	557412.100		
L3	17220.285	21198.886		4517707.921	557447.857		
L4	17219.205	21199.196		4517706.843	557448.175		
L5	17203.305	21178.591		4517690.793	557427.691		
L6	17181.312	21158.496		4517668.654	557407.762		
L7	17180.621	21157.988		4517667.959	557407.259		
L8	17179.933	21157.477		4517667.268	557406.754		
L9	17179.248	21156.962		4517666.579	557406.244		
L10	17178.977	21156.756		4517666.307	557406.040		

制表：苏俊博　　校核：高凯乐　　2018 年 10 月 29 日　　呼和浩特市勘察测绘研究院

呼和浩特市自然资源局

呼自然资字〔2021〕25号

关于条字第150101202000001号等11个规划设计条件延期的批复

呼和浩特市土地收购储备拍卖中心：

贵单位《关于申请办理规划条件延期的函》（呼国土储字〔2020〕592号）文件已收悉。经我局研究，现批复如下：

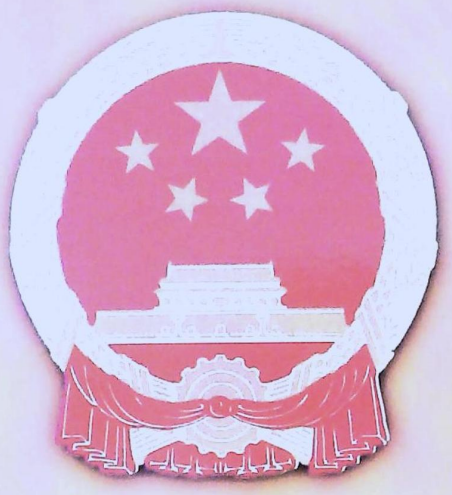
一、同意对我局2020年核发的条字第150101202000001号、150101202000002号、150101202000003号、150101202000004号、150101202000005号、150101202000006号、150101202000009号、150101202000010号、150101202000011号、150101202000012号、150101202000013号等11个规划条件延期一年。

二、同时按照市人民政府要求，对我局核发的条字第150101202000003号、150101202000004号、150101202000005号规划条件中住宅配建停车泊位数调整为1.5个/户，商业配建停车泊位数调整为1.5个/百平米。

其他指标维持原条件不变。

2021年1月11日

中华人民共和



建设用地规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 150105202100013 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 2021年12月07日

呼和浩特市自然资源局 审批专用章 1501050045305

用地单位	内蒙古日信房地产开发有限责任公司
项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）
批准用地机关	呼和浩特市人民政府
批准用地文号	呼政字〔2021〕222号
用地位置	山丹街以北、18米规划路以西。
用地面积	2000国家大地坐标系：建设用地面积壹万伍仟贰佰零贰点玖玖玖平方米；呼和浩特2000坐标系：建设用地面积壹万伍仟贰佰零肆点伍肆肆平方米
土地用途	二类居住用地
建设规模	依审定方案为准
土地取得方式	出让

附图及附件名称

1:1000建设用地规划许可证附图及规划批复文件

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。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 150105202200003 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，本建设工程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 2022年04月07日

建设单位(个人)	内蒙古日信房地产开发有限责任公司
建设项目名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）
建 设 位 置	赛罕区18米规划路以西、山丹街以北
建 设 规 模	陆万贰仟叁佰柒拾肆点玖伍平方米

附图及附件名称

1. 1:500规划总平图附图 2. 批复文件 3. 报建审批表

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。

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、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。

五、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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号150105202206100101

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 呼和浩特市赛罕区住房和城乡建设局

发证日期 2022年06月10日

扫描二维码核对证照信息

建设单位	内蒙古日信房地产开发有限责任公司		
工程名称	恒华钰丰（双树棚改回迁一期）		
建设地址	呼和浩特市赛罕区山丹街以北，18米规划路以西		
建设规模	61085.28平方米		
合同工期	2022年05月01日至2023年12月31日	合同价格	20199.4680万元

参建单位

勘察单位	内蒙古鑫地工程勘察有限责任公司	项目负责人	陈一兵
设计单位	内蒙古建筑勘察设计研究院有限责任公司	项目负责人	刘瑞娟
施工单位	南通建工集团股份有限公司	项目负责人	李辉
监理单位	内蒙古锐信工程项目管理有限责任公司	总监理工程师	张军
工程总承包单位	南通建工集团股份有限公司	项目经理	李辉
备注			

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。

建筑工程施工许可证附件

工程名称：恒华钰丰（双树棚改回迁一期）　　施工许可证编号：150105202206100101

建设单位：内蒙古日信房地产开发有限责任公司　　建设单位项目负责人：郝正明

建设地址：呼和浩特市赛罕区山丹街以北，18米规划路以西

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
1#	12681.44	11319.27	1362.17	26	3
2#	13547.84	11853.2	1694.64	26	2
3#	12687.6	11323	1364.6	26	3
4#	6377.23	5192.38	1184.85	10	3
换热站	241.39	241.39	0	1	0
地下车库	15549.78	0	15549.78	0	2
总建筑面积：61085.28平方米		地上建筑面积：39929.24平方米		地下建筑面积：21156.04平方米	
备　注：					

1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

工程名称：恒华钰丰（双树棚改回迁一期）　　施工许可证编号：150105202206100101

建设单位：内蒙古日信房地产开发有限责任公司　　建设单位项目负责人：郝正明

建设地址：呼和浩特市赛罕区山丹街以北，18米规划路以西

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
总建筑面积：	地上建筑面积：			地下建筑面积：	
备　注：					

1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

工程名称：恒华钰丰（双树棚改回迁一期）　　施工许可证编号：150105202206100101

建设单位：内蒙古日信房地产开发有限责任公司　　建设单位项目负责人：郝正明

建设地址：呼和浩特市赛罕区山丹街以北，18米规划路以西

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
总建筑面积：	地上建筑面积：			地下建筑面积：	
备　注：					

1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效