

# 新疆生产建设兵团第十二师一〇四 团棚户区改造项目（一期）

## 预期收益平衡方案 报告书

四川西南交大土木工程设计有限公司



项目名称：新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）

建设单位：新疆生产建设兵团第十二师一〇四团

报告编制单位：四川西南交大土木工程设计有限公司

报告审定：孙 辉 高级工程师

报告审核：陈广年 注册咨询师

项目负责：李 婵 注册咨询师

编制人员：李 婵 中级工程师

蔺胜杰 中级工程师

陈 强 初级工程师

报告校对：孙婷婷 初级工程师



# 工程咨询单位资格证书

单位名称: 四川西南交大土木工程设计有限公司 资格等级: 甲级

## 专 业

市政公用工程(市政交通)

## 服务范围

规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、工程设计\*、工程项目管理(全过程策划和准备阶段管理)  
编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、工程设计\*  
编制项目可行性研究报告、工程设计\*

公路、岩土工程

建筑

以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境保护内容,取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位,具备编制固定资产投资节能评估文件的能力,取得评估节能投资项目的节能评估文件进行评审的能力。

证书编号: 工咨甲 12720070006

证书有效期: 至 2017 年 08 月 14 日

\*部分,以国务院有关部门颁发的资质证书为准



2012 年 08 月 15 日

# 目 录

第一章 总 论 .....	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 报告编制依据.....	3
1.3 主要技术经济指标.....	4
第二章 项目建设背景和必要性.....	6
2.1 项目建设背景.....	6
2.2 项目建设的必要性.....	8
第三章 项目区域条件.....	11
3.1 区域条件.....	11
3.2 社会经济条件.....	11
3.3 社会经济条件概况.....	13
3.4 场址选址与建设条件.....	14
3.5 项目地工程地质条件.....	14
3.6 基础设施及施工条件.....	14
第四章 项目建设进度管理.....	16
4.1 工程进度内容.....	16
4.2 项目进度计划.....	16
第五章 投资估算和资金筹措.....	18
5.1 投资估算范围及编制依据.....	18
5.2 征收补偿安置费用.....	20
5.3 其他费用.....	21
5.4 项目总投资.....	21
5.5 资金筹措.....	21

第六章 项目效益分析 .....	24
6.1 社会效益.....	24
6.2 环境效益.....	24
6.3 分析结论.....	24
第七章 项目预期收益及融资平衡方案.....	25
7.1 项目预期收益分析.....	25
7.2 项目融资方案.....	30
7.3 项目还款分析.....	30
7.4 项目收益平衡结论.....	32
第八章 社会稳定性风险分析.....	33
8.1 风险识别及风险程度分析.....	33
8.2 保障措施.....	34
8.3 社会稳定性风险分析.....	35
8.4 评价结论.....	37
第九章 方案结论 .....	39
9.1 结论 .....	39
9.2 建议 .....	39

# 第一章 总 论

## 1.1 项目概况

### 1.1.1 项目名称

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）

### 1.1.2 项目性质

拆迁

### 1.1.3 项目单位

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团

### 1.1.4 项目建设地点

根据新疆生产建设兵团第十二师统一规划要求，本次棚户区改造位于第十二师一〇四团西城西社区、四道岔社区。

### 1.1.5 项目区现状及存在问题

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目计划征收户数157户，项目区占地面积180000.90平方米，征收房屋建筑面积42175.00平方米，房屋结构为砖混结构。项目区存在的问题主要有：

（1）土地使用性质较为单一，用地性质为国有建设用地，用地布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低。

（2）社区管辖区域均为自建平房区，未进行封闭管理，有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出。

(3) 项目区西城西社区地质已到了高危塌陷的活跃期、高峰期，不分时间随时都会出现塌陷，造成人员伤亡、财产损失。

(4) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

(5) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

(6) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。城市公共服务设施、基础设施多配套在中心区，外围棚户区缺乏公共服务设施的配套和基础设施的辐射。

(7) 环境卫生状况差，严重影响城市面貌。

### 1.1.6 建设内容和规模

本项目建设内容包括棚户区房屋征收工程及配套基础设施工程，本项目计划征收户数157户，拟全部采用货币补偿的方式。

本项目棚户区改造总占地面积180000.90平方米，征收户数157户，人数550人，征收房屋总建筑面积42175.00平方米。房屋结构均为砖混结构，产权归属私有，土地性质为国有建设用地。

表1-1 拆迁房屋规模明细表

序号	片区	户数	拆迁建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	西城西社区	101	27388.00
2	四道岔社区	56	14787.00
合计		157	42175.00

#### (2) 配套基础设施工程

本项目配套基础设施工程为四道岔社区的內硬化工程、绿化工程、供排水、电力、供热、燃气等七通一平工程。

### 1.1.7 项目建设期

项目建设期1年。

### 1.1.8 项目总投资

项目总投资21815.93万元，其中：

房屋征收补偿安置费用20259.70万元，占项目总投资的92.87%；

配套基础设施工程费用724.42万元，占项目总投资的3.32%；

工程建设其他费用196.39万元，占项目总投资的0.90%；

基本预备费用635.42万元，占项目总投资2.91%。

### 1.1.9 资金筹措

项目总投资21815.93万元，其中：申请棚改债券资金15000.00万元，自筹资金6815.93万元。

按照本项目土地出让收益测算，本项目由棚户区改造出让的专项土地收益23251.18万元（具体测算依据详见第七章），与项目的总投资21815.93万元（发债资金15000.00万元）相比，完全覆盖项目总投资以及发债资金。

## 1.2 报告编制依据

- （1）《中华人民共和国土地管理办法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院590号令）；
- （4）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发

[2013]25号)；

(5) 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》  
(国办发[2014]36号)；

(6) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)；

(7) 《住房城乡建设部办公厅关于棚改货币化安置统计口径有关问题的通知》(建办保函[2015]910号)；

(8) 《财政部 住房城乡建设部关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》(财综[2016]11号)；

(9) 《住房城乡建设部 财政部 国土资源部关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》(建保[2016]156号)；

(10) 《新疆生产建设兵团总体规划》(2012-2020)；

(11) 《“十三五”时期兵团新型城镇化发展规划》；

(12) 《“十三五”时期兵团基本公共服务均等化规划》；

(13) 《兵团棚户区改造房屋征收与补偿安置办法》；

(14) 项目建设单位提供的项目建设相关资料。

### 1.3 主要技术经济指标

项目主要技术经济指标详见表 1-2。

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	建设内容			
1	房屋征迁			
1.1	拆迁蓝线面积	m <sup>2</sup>	180000.9	约 270 亩
1.2	征迁户数	户	157	
1.3	征迁人数	人	550	
1.4	拆迁房屋建筑面积	m <sup>2</sup>	42175.00	
二	项目总投资	万元	21815.93	
1	房屋征收补偿安置费	万元	20259.70	92.87%
2	配套基础设施工程费用	万元	724.42	3.32%
3	其他费用	万元	196.39	0.90%
4	基本预备费	万元	635.42	2.91%
三	资金筹措	万元	21815.93	
1	专项债券资金	万元	15000	
2	地方配套资金	万元	6815.93	
四	建设年限	年	1	

## 第二章 项目建设背景和必要性

### 2.1 项目建设背景

习近平总书记在党的十九大报告中指出，要坚持在发展中保障和改善民生，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感。

为全面构建和谐社会，按照民主法治、科学发展、安定有序、维稳优先的方针，加快推进和谐社会建设。加快城市和国有工矿棚户区以及农场、林场、牧场危旧房的改造，是保障性安居工程建设的重要内容，是扩内需、保增长、惠民生的重要措施。加快棚户区改造步伐，尽快改善棚户区居民的居住条件，对进一步改善低收入居民的住房条件，保障居民生命财产安全，提高城市抗震防灾综合能力，改善城市风貌，促进经济和社会各项事业又快又好发展具有重大的现实意义。

从2007年以来，中央加大了对中西部地区城市住房保障工作的支持力度，各地区高度重视、抓住机遇、认真研究政策，做到保障项目贯彻落实、资金足额投入，争取得到国家城市住房保障投资和补助资金；税收、金融等部门研究制定相关政策，支持生产建设兵团城市住房保障制度建设。同时，发改委、财政、建设、国土、民政等部门加强协调沟通，共同做好中央预算内投资补助中央财政住房保障专项补助资金的申报落实工作。

自实施住房制度改革以来，新疆生产建设兵团城市住房建设持续快速发展，以经济适用住房(安居工程)、廉租住房、解危解困住房、住房公积金等为主要内容的住房保障制度建设力度不断加大，

保障水平进一步提高，城市居民住房条件得到明显改善。但是城市住房保障制度建设相对滞后，主要是廉租住房保障范围小、覆盖面低，城市低收入家庭住房仍然比较困难，为了贯彻《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)的精神，新疆生产建设兵团发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新兵发[2007]92号)，切实解决城市低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城市住房保障体系，满足城市低收入家庭住房基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

新疆生产建设兵团在“十三五”期间开始全面推进棚户区的改造，决心大，气魄大，投入力度也越来越大。通过近年来的扎实工作，棚户区改造已取得突破性的进展，改变了一大批困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量。在推进棚户区的改造中，探索出许多值得借鉴的好经验、好做法，得到了棚户区居民的肯定，如：先安置，后拆迁，最大限度节约搬迁户的生活成本；把棚户区改造与基础设施建设、环境治理结合起来，按照十二师环保局要求迅速拆除团部周边散烧燃煤锅炉，在团部区域、畜牧连、四道岔区域植树造林，建设小游园，有效改善了区域环境；召开听证会，问计于民，使以人为本的理念体现在棚户区改造的每个环节；努力创造宜居环境，自筹资金对西城西社区地质灾害塌陷区极易高发区进行货币化救助安置，使职工群众的生命财产安全得到了有效保障，努力实现现代人与现代居住环境的一体化。兵团还要组织开展棚户区改造的住房制度的检查，重点检查工作规划和制度的制定实施情况。许多棚户区在改造前，开门就是垃圾堆，污水横流，苍蝇蚊子成群，重建后的社区，不仅市容环境发生了翻天覆地

的变化，人们的精神风貌也不可同日而语。

近年来，第十二师一〇四团将棚户区改造列为“重点民生工程”强力推进。在棚户区里，很多居民老少三代挤在一个小屋，夏天屋漏雨，冬天没暖气，晴天一身灰，雨天一脚泥。排水难、出行难、取暖难、入厕难、防火难等一系列问题相当突出。与绝大多数群众日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。同时这些危旧房的存在，与团场整体形象、文明档次极不协调，使团场人居环境大打折扣。所以本次项目建设作为第十二师一〇四团城镇保障性安居工程的一个重要组成部分，已经势在必行。

通过棚户区改造，从根本上改善第十二师一〇四团棚户区居民的生活和团场经济发展的硬件环境，进而增强第十二师一〇四团投资吸引力和团场竞争力。

## 2.2 项目建设的必要性

目前第十二师一〇四团还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造，还有一些项目实施难度较大。主要原因是征收难度大，征收难度大关键在于这些项目不单是棚户区改造界定的区域，期间和旧城及城中村范围有一定的重合和关联。为落实中央的民生保障要求，进一步推动第十二师一〇四团危旧房改造深入开展，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

(1) 项目的实施是完善城市功能，提升城市竞争力的需要

随着城市框架的拉开、道路网的完善、新区的开发，第十二师一〇四团经济迎来了大发展大跨越时期，而旧城区“脏、乱、差”

的环境卫生和落后的配套设施，以及私搭乱建的状况严重影响了第十二师一〇四团整体形象和经济快速发展。特别是在调整城市功能、优化城市布局、改善城市生态和人文环境，提升城市竞争力等方面受到了严重制约，而实施棚户区改造，将大大改善城市面貌，完善城市的结构和功能，提高城市的整体素质和城市品位，为第十二师一〇四团经济和社会发展营造了新的机遇。

### （2）项目的实施是加快推进城镇化建设的需要

习近平总书记在党的十九大会议中强调“城乡区域发展和收入分配差距依然较大，群众在就业、教育、医疗、居住、养老等方面面临不少难题；社会文明水平尚需提高；社会矛盾和问题交织叠加，全面依法治国任务依然繁重，国家治理体系和治理能力有待加强；意识形态领域斗争依然复杂，国家安全面临新情况；一些改革部署和重大政策措施需要进一步落实；党的建设方面还存在不少薄弱环节。这些问题，必须着力加以解决。”城乡经济一体化发展是把农村和城市作为一个有机整体，使城乡发展能够有机融合，优势互补，互相促进。随着十九大精神的贯彻深入，城镇化进程将驶入快车道，越来越多的村落将会并入城市发展轨道，同时越来越多的富余外来人员将进入第十二师一〇四团，将对第十二师一〇四团发展带来了机遇和挑战。为此现阶段着手进行棚户区改造，加强规范社会管理力度和行为，避免出现更大的旧城区，给城市建设和发展带来更大的发展潜力。

### （3）项目的实施改善民生构建和谐社会的需要

目前，第十二师一〇四团的旧城区存在市政配套老化、不完善、建筑年代久、抗震不达标、节能保温效果差、缺少绿化、公共活动空间狭小，特别是城中村大部分房屋在1、2层基础上加盖至4、

5层，存在严重结构隐患，且房屋密度大、道路狭窄、消防通道不畅或无消防通道，时常发生火灾，造成人员、财产损失。同时，团部周边、西社区塌陷区、养禽场片区还有4000余户10000多人急需棚户区改造安置，塌陷区风险大，实施困难，资金、规划、政策等受限。按照第十二师一〇四团构建和谐社会的要求，保障和改善民生作为经济社会发展首要目标，第十二师一〇四团的棚户区改造已经迫在眉睫，通过改造让人民群众更大程度地共享改革发展成果，提高群众生活质量，全面推进和谐第十二师一〇四团建设，更将有利于城市的发展和繁荣。

#### （4）项目的实施是维护社会稳定的需要

目前，在第十二师一〇四团的老城区及城区边缘地区形成了以平房为主的建筑密度大、人均居住面积小、建设使用年限久、房屋质量差、基础设施和环境条件差，存在消防和治安隐患的集中居住区。居住区内既有少数民族，又有外来人员，造成了片区内人员成分复杂、社会治安秩序混乱、社会管理薄弱、居住条件和生活环境差等社会问题。为此，第十二师一〇四团的棚户区改造既是维护社会政治大局稳定、建设和谐城市的需要，也是改善民生、创建宜居城市的需要。

综上所述，本建设项目的提出符合国家、兵团和第十二师一〇四团发展政策。通过加大第十二师一〇四团棚户区改造建设的力度，维护社会稳定，形成优越的投资环境，促进第十二师一〇四团社会经济的发展，从而带动新疆区域经济的快速发展。

## 第三章 项目区域条件

### 3.1 区域条件

新疆生产建设兵团第十二师位于乌鲁木齐市，主要分布在乌鲁木齐市西郊和南郊。管理区域东至吐鲁番市，西与昌吉市隔河相望，南入和静县、托克逊县境内，北与乌鲁木齐新市区安宁渠镇、种苗场相连。除221团位于吐鲁番市、222团位于昌吉州阜康市外，其余5个团场呈扇形环绕于乌鲁木齐市南、西、北面，是乌鲁木齐实施城市南控、北扩、东延、西进的重要战略地带，也是乌鲁木齐市现代服务业集聚区和城市功能优化区。

十二师一〇四团是由第一野战军一兵团六军十七师部队演变发展起来的军垦团场，其前身是1955年成立的农六师南山牧场和1956年成立的农六师奶牛场（1959年改称天山第九农场）。于1969年合并组建为一〇四团，1975年划归乌鲁木齐市农垦管理局。2001年2月更名为农十二师一〇四团；2006年7月，按照兵团机构改革总体部署要求，与养禽场合并成立中心团场。团部所在地位于乌鲁木齐市西山路，是一个集农、工、商、交、建等职能为一体的综合型农牧团场。

### 3.2 社会经济条件

#### 3.2.1 地形地貌

新疆生产建设兵团第十二师地势南高北低，平均坡降1.91%，海拔高度955-1460米。项目区西城西社区属于塌陷区。

#### 3.2.2 气候

新疆生产建设兵团第十二师属温带大陆性气候，年均气温

5℃，无霜期为150天左右， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 有效积温2600℃，昼夜温差大，寒暑变化剧烈，日夜温差大，降水偏少，四季分配不均，冬季长，夏季短，春秋不明显，常出现大风和骤然降温天气。场区全年平均气温7.2℃，1月平均气温-17℃，7月平均气温24.6℃，极端最高气温42℃，极端最低气温-38℃。年平均 $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的积温3400℃左右，全年日照时数2829.4小时，年均降水量228.8mm，年均蒸发量2647mm。无霜期年均163天，适宜多种作物生长。风向多为西北风，夏季常刮东南风。

### 3.2.3 水文

新疆生产建设兵团第十二师地貌属冲积平原区中上部，地下水形成分布特征为天山北坡水系河流入渗及基岩裂隙水的补给。地下水埋深由南向北逐渐变浅，地下水位埋深在60-190m，单井出水量120-150 m<sup>3</sup>/h时，矿化度小于1g/L，适宜生活和农田灌溉用水，据地下水资源评价，全场地下水可开采量为1000万m<sup>3</sup>，并有逐年减少的趋势，项目区现有机井67眼，其中农用机井37眼。目前年开采200万m<sup>3</sup>。矿化度小于1g/L，总碱度4.3mg/L，总硬度5.69mg/L，适宜农业用水。

### 3.2.4 自然资源

#### (1) 土地资源

全团土地面积350.76万亩（其中，草场331.2万亩），分布在全疆一市（乌鲁木齐市）、两州（昌吉州、巴州）、三县（乌鲁木齐县、托克逊县、和静县）的广阔区域内。

#### (2) 生物资源

##### 1) 动物资源

新疆生产建设兵团第十二师荒漠动物主要有沙鼠、跳鼠、鹅喉羚、沙狐、狼等动物；河流、湖沼动物主要有灰雁、绿头鸭、黑鹳等动物；森林草原动物主要有马鹿、野猪、棕熊、灰旱獭、石貂、野兔等动物；高原寒漠动物主要有北山羊、雪豹、高山雪鸡等动物。

## 2) 植物资源

新疆生产建设兵团第十二师野生食用植物约主要有野蔷薇、沙棘、野苜蓿等；野生饲用植物主要有三叶草、草木樨、苜蓿、冰草、草地早熟禾、布顿大麦等。

## 3.3 社会经济条件概况

### 3.3.1 行政区划

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团团场下辖15个社区、4个连队、3个牧场。

### 3.3.2 社会经济条件

#### (1) 人口

一〇四团团场辖区总人口84519人。其中：常住户籍人口23084人，常住流动人口48225人，流动人口13210人。由汉、哈、维吾尔、回、蒙、壮、柯尔克孜等11个民族构成。全团职工1500人，其中，干部242人（9月15日移交师集团公司501人），少数民族总户数2203户6973人。其中：维吾尔族444户1829人，哈萨克族857户2695人，回族730户2017人，蒙古族40户80人，其他民族132户352人。基层党（总）支部42个，共有党员1366人。

#### (2) 社会经济条件

2018年，完成生产总值16.59亿元、增长15%，连队常住居民人均可支配收入21197元、增长8%，固定资产投资21.6亿元，招商引资协议资金178亿元，到位资金11.3亿元（已超额完成师下达的目标任务），财政收入1.22亿元。

### **3.4 场址选址与建设条件**

#### **3.4.1 项目建设地点**

根据兵团十二师统一规划要求及第十二师一〇四团棚户区改造规划，本次棚户区改造位于一〇四团西城西社区、四道岔社区。

#### **3.4.2 场址现状**

根据第十二师一〇四团建设规划部门、国土部门对项目建设的意见，项目建设符合十二师总体规划，项目用地符合十二师土地利用总体规划。

### **3.5 项目地工程地质条件**

项目西社区片区有塌陷，其他区域未发现不良地质现象，但建设单位应通过调查或委托专项勘察，确认场地是否存在地道等人工地下隐蔽物，并及时告知勘察设计人员，以便及时提出处理方案。

### **3.6 基础设施及施工条件**

#### **3.6.1 基础设施条件现状**

##### **（1）交通**

项目区境内，乌奎高速公路、西山快速、S105贯穿辖区。

##### **（2）给排水**

项目区市政供排水管网已经建立，可满足项目建设和建成后正常使用。

### (3) 供电

项目区电力设施完善，供电能力充足，各项目区均有电力线缆通过，为项目区的建设提供了良好的基础条件。

### (4) 热力、燃气

项目区市政热力管网已完成改扩建，可满足正常供热、供气。

## 3.6.2 施工条件

由于项目建设需要采用招标方式进行，从施工单位的选择方面考察，许多具备相应建设资质的施工单位都有在当地进行施工建设的经历，相应的建设施工技术人员、设备等都有较高保障。

从建材供应分析，区域内交通条件较好，具有较好的外部建材供应条件，钢材、水泥、木材等供应保障程度极高。

总体而言，项目施工条件良好，前期准备工作落实，建设条件具备。

## 第四章 项目建设进度管理

### 4.1 工程进度内容

项目严格按照国家有关项目程序进行，待可行性研究报告批准后，进行入户摸底调查，委托评估机构对拟拆迁房屋进行评估。项目实施进度包括以下三个阶段：

（1）前期工作准备阶段 编制可行性研究报告及论证、准备手续资料等。

（2）征收阶段拆迁房屋面积的测量、评估、征收等；依据相关赔付标准和评估报告，支付征收补偿款。

（3）项目验收、评估等。

### 4.2 项目进度计划

本项目计划在2019年7月底完成可行性研究报告的编制及报批，2019年8月底完成预征收，2019年9月底完成施工图设计，2019年10月底完成项目招标，2019年11月准备开工至2020年5月底完成（含冬休期），2020年6月底完成竣工验收工作。项目实施进度详见表4-1。

表4-1

项目实施进度计划表

年月 科目	2019年					2020年	
	7	8	9	10	11-12	1-5	6
前期工作 准备阶段	■						
征收准备	■						
预征收		■					
征收赔付 阶段			■	■	■	■	
设计及审 批阶段			■				
施工准备 及招标				■			
实施阶段					■	■	
竣工验收 阶段							■

注：项目实施过程中，如因条件发生较大变化时，建设进度可据实调整。

## 第五章 投资估算和资金筹措

### 5.1 投资估算范围及编制依据

#### 5.1.1 投资估算范围

本项目实施投资包括征收补偿安置费用、配套基础设施工程费用、工程建设其他费用及基本预备费。

#### 5.1.2 编制办法

(1) 本项目土建工程，按单位工程造价指标估算；

(2) 各种动力管线如供电线路、给排水管网等费用，按工程综合单价估算；

(3) 其他费用根据《新疆建设工程造价管理办法》与本项目具体情况估算。

#### 5.1.3 编制依据

(1) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号，自2011年1月21日起实施）；

(2) 《新疆生产建设兵团关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿条例》的指导意见(试行)》；

(3) 《第十二师一〇四团棚户区改造国有土地上房屋征收与补偿安置实施细则》；

(4) 《建设项目经济评价方法与参数》（2006年第三版）；

(5) 《市政工程投资估算编制办法》（建标[2012]164号）；

(6) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。

(7) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改

价格[2015]229号)；

(8) 工程建设其它费用估算依据：

①项目建设管理费：依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号），按项目总投资分档计算；

②建设项目的期工作咨询费：依据《建设项目的期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号），按项目总投资分档收费标准计算并根据《关于进一步放开建设项目的专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）参考市场价格；

③工程勘察费：依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），按工程建设费用的投资额计算并根据《关于进一步放开建设项目的专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参考市场价格；

④工程设计费：依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号），按工程建设费用的投资额计算并根据《关于进一步放开建设项目的专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），参考市场价格；

⑤工程造价咨询费：依据《关于规范工程造价咨询服务收费标准的有关事宜通知》（中价协[2013]35号），按差额定率分档累进法计算；

⑥施工图审查费：按新发改医价[2012]830号文件计算；

⑦建设工程监理费：依据《关于进一步放开建设项目的专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），按工程建设费用的投资额计算，并参考市场价格；

⑧工程招标代理服务费：依据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）计算；

⑨工程保险费：根据不同的工程类别，按建安工程费的0.3%计取。

⑩竣工图纸编制费：按照勘察设计费的7%计取。

⑪拆迁管理费：按征收补偿安置费用的2.00%计取。

⑫房屋评估测绘费：按征收补偿安置费用4.00%计取。

#### （9）定额依据

①《新疆建筑工程消耗量定额乌鲁木齐市单位估价表》（2010）；

②《新疆安装工程预算定额乌鲁木齐地区单位估价》（2010）；

③《全统装饰装修工程消耗量定额乌鲁木齐地区单位估价表》（2010）；

④《全国统一市政工程预算定额新疆估价表》（2012）；

⑤《建筑安装工程费用定额》（2010）。

#### （10）价格依据

综合考虑项目建设计划建设期，以及历年建设工程价格变化规律，建设工程材料估算价格主要参考乌鲁木齐市建设工程造价管理站发布2019年5月份建设工程综合价格信息。

## 5.2 征收补偿安置费用

### （1）房屋征收补偿费用

本项目选择货币补偿户数157户，征收房屋建筑面积42175.00

m<sup>2</sup>。房屋补偿标准暂按4800.00元/m<sup>2</sup>进行测算，房屋征收补偿费用合计20244.00万元。

### （2）搬迁补助费用

本项目对于拆迁户按1000.00元/户的标准给予补偿。本项目搬迁补助费用合计15.70万元。

## 5.3 其他费用

其他费用包括前期评估测绘费、管理费、咨询费、勘察设计、监理等费用，合计为196.39万元。

## 5.4 项目总投资

项目总投资21815.93万元，其中：

房屋征收补偿安置费用20259.70万元，占项目总投资的92.87%；

配套基础设施工程费用724.42万元，占项目总投资的3.32%；

工程建设其他费用196.39万元，占项目总投资的0.90%；

基本预备费用635.42万元，占项目总投资2.91%。

## 5.5 资金筹措

项目总投资21815.93万元，其中：申请棚改债券资金15000.00万元，自筹资金6815.93万元。

表5-1

房屋征收补偿安置补助费用估算表

序号	棚改片区	征收房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户数	人数	户均拆迁建筑面积 (m <sup>2</sup> )	人均拆迁建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋征收补偿标准 (元)
1	西城西社区	27388.00	101	354	271.17	77.37	4800.00
2	四道岔社区	14787.00	56	196	264.05	75.44	4800.00
合计		<b>42175.00</b>	<b>157</b>	<b>550</b>	<b>535.22</b>		

序号	棚改片区	搬迁补助费 (万元)	工程其他费用 (万元)	配套基础设施工程投资 (万元)	房屋征收补偿费用 (万元)	基本预备费 (万元)	项目总投资 (万元)
1	西城西社区	10.10	98.88		13146.24	397.66	13652.87
2	四道岔社区	5.60	97.51	724.42	7097.76	237.76	8163.06
合计		<b>15.70</b>	<b>196.39</b>	<b>724.42</b>	<b>20244.00</b>	<b>635.42</b>	<b>21815.93</b>

表5-2

项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				技术经济指标		
		建安工程 费	设备购 置费	其他费 用	合计	单 位	数 量	单 位价 值
一	<b>配套基础设施工程费用</b>	<b>724.42</b>			<b>724.42</b>			
1	道路及附属设施工程	597.90			597.90	m <sup>2</sup>	11957.95	500.00
2	土地平整工程	126.53			126.53	m <sup>2</sup>	42175.00	30.00
二	<b>工程建设其他费</b>				<b>196.39</b>			
1	项目建设管理费			14.49	14.49	项	1	差额累进法
2	房屋评估测绘费			80.98	80.98	项	1	
3	拆迁管理费			40.49	40.49	项	1	
4	可行性研究费			25.00	25.00	项	1	
5	工程勘察设计费			14.49	14.49	%	2.00%	
6	工程监理费			10.87	10.87	%	1.50%	
7	图纸审查费			2.00	2.00	项	1	差额累进法
8	工程造价咨询费			1.45	1.45	项	1	
9	招投标代理费			1.45	1.45	%	0.20%	
10	环境影响评价费			2.00	2.00	%	0.28%	
11	工程保险费			2.17	2.17	%	0.30%	
12	竣工图纸编制费			1.01	1.01	%	7.00%	设计费基数

## 第六章 项目效益分析

### 6.1 社会效益

社会效益是本项目及其影响所及范围内为社会服务的全部效益，它是本项目的主体效益，核心效益，主要体现在：

(1) 促进第十二师一〇四团经济社会又好又快发展本项目的建设整合了土地，为吸引投资创造了良好的环境，将促进第十二师一〇四团的经济社会又好又快发展。

(2) 促进第十二师一〇四团社会稳定和谐本项目的实施将从棚户区各族人民群众的根本利益出发，由政府主导，项目单位自筹资金完成棚户区改造的建设，是缩小贫富差距，提高弱势群体生活水平的有效措施，必将大大加快第十二师一〇四团和谐社会的建设步伐。

### 6.2 环境效益

通过本项目的实施，对棚户区各族人民群众进行集中安置，并对生活基础设施进行配套，可改变原有居住点基础设施建设滞后的情况，有利于环境改善，进一步美化环境，提高土地利用效率，提高生态环境质量，解决生活污染物分散、难处理等一系列的问题，极大地改善居住点居民的生活环境，促进居民生活质量的提高。

### 6.3 分析结论

社会效益和环境效益明显。项目实施能有效改善棚户区居民的生活环境，促进第十二师一〇四团社会经济和谐发展，具有良好的社会效益和环境效益。

## 第七章 项目预期收益及融资平衡方案

### 7.1 项目预期收益分析

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团棚户区改造项目（一期）实施后，腾空土地由第十二师国土资源局负责分年度统筹安排土地出让。

#### （1）出让土地规模

根据十二师规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积270.00亩，项目实施后，可形成国有可出让建设用地60.00亩。

#### （2）出让计划

项目区可用于出让土地面积按60.00亩，土地出让计划在项目实施后7年内均等出让完毕。

#### （3）地块地价确定

##### 1) 地块地价分析方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001），常用的土地估价分析方法有：收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法等。分析方法的选用应当按照地价评估的技术规程，根据当地土地市场的情况并结合预估宗地的具体特点、分析目的及分析所掌握的资料等，选择适当的分析方法。

分析人员在认真掌握的资料并进行了实地勘察后，根据预估宗地的实际情况，结合此次分析目的，采用了市场比较方法对预估宗地进行估价。

##### 2) 待估宗地地价分析

参照乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价的批复。

**表7-1 乌鲁木齐市主城区基准地价 单位：元/平方米**

级别	用途		
	商业用地	住宅用地	工业用地
I级	5800	3800	1050
II级	4450	3020	810
III级	3370	2320	670
IV级	2600	1690	540
V级	1900	1100	420
VI级	1250	750	310
VII级	800	580	230
VIII级	550	450	160

由上表可知，第十二师一〇四团五级住宅用地基准地价为77.33万元/亩；五级商业用地基准地价为126.67万元/亩。

### 3) 临近地块土地市场成交情况

**表7-2 国有建设用地实际供应情况表**

序号	挂牌编号	土地座落	用途	宗地面积 (平方米)	土地 级别	出让年 期 (年)	成交 价 (万 元)	亩均价 格(万 元/亩)	摘牌时 间
1	2018-C-168-B	沙区平川路以西	城镇住宅用地、其他商服用地	59601	商业四级住宅四级	商业40年住宅50年	67370	753.57	2018.12.24
2	2016-C-034-5	沙区纬二十一以东	城镇住宅用地、其他商服用地	48096	商业七级住宅七级	商业40年住宅50年	34290	475.32	2018.12.24
3	2016-C-034-6	沙区纬十八路以南	城镇住宅用地	32836	住宅七级	住宅50年	24690	501.28	2018.12.24

由上表可知，项目区周边近三年临近本项目地块的商住用地成交价格均在基准地价以上。

### 4) 待估宗地分析结果

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考乌鲁木齐市的基准地价以及项目区临近地块近三年成交明细，综合分析了项目区周边各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的土地价格为五级商住用地价格：400万元/亩。

#### （4）土地出让收入

##### 1) 土地挂牌出让估算

拟出让土地面积60.00亩，用地性质均为五级商住用地，可得土地出让收入24000.00万元。

##### 2) 土地出让管理费

本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的0.2%，合计48.00万元。

##### 3) 土地出让金相关代缴税费情况及分析

###### ①用于农业土地开发的土地出让金

财政部、国土资源部以财综[2004]49号文做出了关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知，从2004年1月1日起将部分土地出让金用于农业土地开发。

土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让收益征收标准（对应所在地征收级别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。

出让地块位于一〇四团对应所在地征收级别为五等，土地收益标准75元/平方米。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通

知》（新财建[2005]21号）规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于20%。

#### ②用于城市廉租房建设的土地出让金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综[2007]64号）规定：从土地出让金净收益中提取10%用于安排廉租住房保障资金的规定。

#### ③用于水利建设的土地出让金

2011年中央1号文件《关于中国中央国务院关于加快水利改革发展的决定》提出要从土地出让净收益中10%用于水利建设。

#### ④用于教育资金的土地出让金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62号）及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综[2012]2号）规定：从土地出让净收益按照10%的比例计提教育资金。

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市廉租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金=700.82万元。

### 3) 腾空土地出让收入

本项目腾空土地出让收入=土地出让收入-土地出让管理费-土地出让金相关代缴税费情况=23251.18万元。腾空土地出让收入估算详见表7-3。

表7-3

土地出让收入、土地出让金相关代缴税费估算表

序号	项目	合计	计算期（年）						
			1	2	3	4	5	6	7
1	土地出让收入	24000.00	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57
	出让比例	100.0%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%	14.29%
	出让总量	60.00	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57
1.1	五级商住用地出让收入	24000.00	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57	3428.57
1.1.1	单价（万元/亩）		400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
1.1.2	出让量	60.00	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57
2	土地出让管理费（0.2%）	48.00	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86	6.86
3	土地出让金相关代缴税费	700.82	100.12	100.12	100.12	100.12	100.12	100.12	100.12
3.1	土地收益标准（元/平方米）		75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00	75.00
	用于农业土地开发的土地出让金	60.00	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57	8.57
3.2	用于城市廉租房建设的土地出让金	213.61	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52
3.3	用于水利建设的土地出让金	213.61	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52
3.4	用于教育资金的土地出让金	213.61	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52	30.52
4	扣除土地出让金相关代缴税费净收益	23251.18	3321.60	3321.60	3321.60	3321.60	3321.60	3321.60	3321.60

## 7.2 项目融资方案

项目总投资21815.93万元，其中：申请棚改债券资金15000.00万元，自筹资金6815.93万元。

## 7.3 项目还款分析

项目申请棚改债券资金15000.00万元，年利率依据相关政策要求及规定按4.5%执行，发行期7年，年偿还利息675.00万元。年偿还本金、利息最大还款额度为15675.00万元，7年还本付息合计19725.00万元。

偿债备付率=可用于还本付息的资金/当期应还本付息的金额×100%

通过计算，各年的偿债备付率均大于等于1.10，偿债能力较好。

各年还本付息详见表7-4。

表7-4

项目还本付息计划表

单位：万元

序号	项 目	存续期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
一	专项债券资金偿还								
1	期初专项债券资金余额	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	
2	当年专项债券资金								
3	当年应计利息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	4725.00
3.1	计入投资（建设期利息）								
3.2	计入财务费用	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	4725.00
4	当年专项债券还本付息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	15675.00	19725.00
4.1	当年专项债券还本							15000.00	15000.00
4.2	当年专项债券付息	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	4725.00
5	期末专项债券资金余额	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00		
二	偿还本息来源	742.00	742.00	742.00	742.00	742.00	742.00	18799.18	23251.18
1	腾空土地出让收入	742.00	742.00	742.00	742.00	742.00	742.00	18799.18	23251.18
三	偿债保证比(本息覆盖率)	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.20	<b>1.18</b>

#### 7.4 项目收益平衡结论

(1) 项目总投资21815.93万元，其中：申请棚改债券资金15000.00万元，自筹资金6815.93万元。

(2) 本项目预期收益合计为23251.18万元，与项目的总投资21815.93万元（发债资金15000.00万元）相比，项目预期收益完全覆盖项目总投资以及发债资金，财务方案上可行。

(3) 每年的偿债覆盖率大于1.1，说明项目偿债能力较好，每年能完全偿还发债资金，7年内全部还清发债资金。

## 第八章 社会稳定性风险分析

建设项目都必须独立承担建设期间及经营活动中的各种风险。因此，只有对各种风险进行准确地识别、分析、控制和转移，建设项目才能得以生存、发展和壮大，本报告根据项目本身的特点，从主要风险识别入手，分析各种风险程度，并提出相应的防范和降低风险对策。

### 8.1 风险识别及风险程度分析

#### 8.1.1 工程工期风险

鉴于项目目前准备阶段和实施过程中，虽然准备充足，但仍有很多不确定问题存在，诸如项目建设用地的地质详勘尚未详细进行、项目施工进度尚未制定详细计划等均将影响项目的建设工期；此外，项目管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。正常情况下，该风险程度一般。

为了减少或降低影响项目工期正常进行的风险和因素，需针对不同的影响因素制定相应的防范措施，准备相应的预案，给项目实施的各个阶段的工期安排一定的弹性。

#### 8.1.2 工程质量风险

能够产生项目工程质量问题的原因主要来自于项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术手段和能力，也来自于工期紧张可能造成的非正常施工操作，以及项目所需各种材料的品质保证。正常情况下，该风险程度一般。

因此，应把好设计、施工、监理等队伍选择的各个环节，所有的合作和服务关系均按市场经济条件下依法签订的合约加以控制，

建立违约赔偿制度，从而将质量风险因素降到最小程度。

## **8.2 保障措施**

### **8.2.1 建立强有力的组织保障**

项目的建设和管理是一项影响面广、工作难度大、要求高的社会系统工程，项目的建设涉及发改、财政、城建、土地等多个部门。通过建立强有力的组织领导机构和统一、高效、科学、务实的管理机构和运行机制，负责全面协调项目实施过程中的各项工作，督促检查相关配套政策的执行情况，保证项目的顺利实施。

### **8.2.2 资金保障措施**

采取积极有效的措施，落实项目建设所需的各项资金。积极争取各方面对工程建设的资金投入。在用好、管好中央预算内资金的同时，积极筹措项目内部设备、设施所需配套资金，制定切实可行的资金筹措方案，保证项目能够如期完成。

建立风险预警机制，密切关注市场建筑材料的价格变化情况，推行工程量清单计价，将工程招标放在建筑材料市场价格较低的时间，降低工程建设费用。

在建设中还应加强项目财务收支管理，节约财务支出，建立严格的财务管理制度。加快项目建设进度，要求工程监理人员对施工过程的工程量计量、结算进行全过程监控，及时解决施工过程中遇到的实际问题，及时调整相应的工程费用，保证工程项目建设顺利进行。

### **8.2.3 工程施工保障措施**

做好设备采购和工程招标工作。实行公开招标，选择资质等级

高、社会信誉好，同时投标技术方案成熟、施工组织设计完善、工程报价合理的施工、监理企业参与本项目的工程建设。从源头堵住由于施工企业能力不足可能造成的风险因素。

在施工过程中，按照预期制定的总进度计划，实施阶段落实。要求施工企业建立质量保证和进度控制体系，要求施工现场实现标准化、规范化、制度化，对工程进度、质量、安全实行全过程控制。

### 8.3 社会稳定性风险分析

社会稳定是新疆跨越式发展的基本前提，中央对新疆的稳定工作十分重视，从确保全国大局稳定和国家长治久安的战略高度，把握国际国内形势，把新疆的稳定置于全国稳定的大局中进行研究。

新疆生产建设兵团各职能部门从新疆实际出发，始终把维护社会稳定放在重要的位置，不断加强和创新社会管理。千百年来新疆的发展史一再证明，在新疆，没有民族团结，没有社会稳定的政治局面，一切都是空想、空谈。

#### 8.3.1 社会稳定风险分析

本项目的建设主要对影响社会稳定的风险进行界定，应认真分析项目实施后引起的异议，遭到损失后引起社会不稳定的风险。主要有以下几种可能性：

##### （1）项目合法性、合理性遭质疑的风险

本项目经过充分可行性论证。严格按照有关法规实施，程序合法，手续齐全。整个项目符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划。实施过程中应当注意决策民主、程序正当、结果公开。

因此，本项目合法性不宜受到质疑，合理性风险较小，该类风险发生可能不大。

### （2）项目可能造成环境破坏的风险

本项目对建设场址的社会、自然环境，群众的生产活动产生影响。项目建设过程中通过合理的施工组织设计和有效监管控制，避免不必要的填挖，破坏自然环境，做好文明施工措施，控制施工及运营期间的噪音污染，施工完毕后进行环境恢复。

该类风险可控，发生可能性较小。

### （3）项目可能引发社会矛盾风险

本项目涉及房屋拆迁，项目实施过程中关于拆迁安置活动方面的信息，通过报纸、电台、公告等公众媒体进行传播，以促进项目区所有群众的理解和支持。同时对征地拆迁补偿方案按规定进行公示。做到统一政策、统一补偿支付时间、统一补偿标准、准确计算分户居民补偿额；补偿程序公开化和程序化；对群众存在的疑问及时耐心解释和引导；保持群众反映和申诉渠道的畅通，及时解决群众反映出的问题。

该类风险发生的可能性较小。

## 8.3.2 社会稳定风险防范措施

### （1）健全领导机构，加强项目管理

新疆生产建设兵团第十二师一〇四团综合协调解决项目实施过程中的工程管理、资金保障等工作，确保项目的顺利进行。并建立了施工单位自检，定期不定期抽检，并由建设局质量监督站对工程质量安全实施政府监督。

风险防范组织机构：成立第十二师一〇四团棚户区改造项目突发公共事件应急处理领导小组，应急领导小组下设应急处理办公室。

#### (2) 明确工作职责，做好涉稳预案

第十二师一〇四团棚户区改造项目维稳工作领导小组办公室，对项目实施中的涉稳问题，做到职责明确、分工具体、工作有序。同时建立严格的维稳信息报送制度，做好涉稳预案。加强涉稳信息的收集、分析和研判，加大矛盾纠纷的排查化；及时解决矛盾。

#### (3) 加强治安管理，保证项目的顺利实施

与相关辖区派出所的民警加强联系，做好项目所涉辖区的治安管理，深入排查和掌握可能存在的涉黑涉恶问题，保证项目的顺利安全实施。

#### (4) 落实安全责任制，保障施工安全

在项目施工过程中，强化安全教育，增强工程施工人员的安全意识。项目施工要落实安全责任；明确专职安全责任人，制定安全奖惩措施。对发现的安全隐患，必须限期整改，并对责任人和责任单位进行批评教育；对于施工过程中出现的安全事故，一定要按程序及时报告及时处理。

### 8.4 评价结论

本项目是第十二师一〇四团重点民生工程，新疆生产建设兵团第十二师一〇四团领导高度重视，通过对该项目全方位的社会稳定风险评估，认为该项工程建设过程中产生矛盾和纠纷等不稳定因素是客观存在的，但都在可控的范围内，只要及时发现和妥善化解矛盾，扎实做好防范工作，就能有效防范化解不稳定因素，建议政府

对该项工程准予实施。

## 第九章 方案结论

### 9.1 结论

(1) 在全面建设小康社会新的历史时期，保障棚户区居民及低收入阶层依法享有的物质经济利益，改善其住宅条件，对激发居民生活热情具有重大意义。本项目是提高住宅建设整体效益，改善居住整体环境，全面推进建设小康社会的一项重要举措。

(2) 本建设项目已经得到第十二师一〇四团政府和相关部门的批复，用地周转指标已经落实，各项扶持政策已经明确，负责项目投资及建设运营的主体已经确定。

(3) 利用政府专项债资金，解决拆迁居民的安置问题，充分体现了第十二师一〇四团政府正确处理经济发展与民生问题的决心，是构建和谐社会，维护地方社会稳定的重要举措。通过该项目的实施，改善了低收入居民的居住条件和生活配套水平，减少了第十二师一〇四团商品房库存的压力。

(4) 项目总投资21815.93万元；其中申请政府专项债券资金15000.00万元，地方配套61815.93万元。按照本项目土地出让收益测算，本项目由棚户区改造出让的专项土地收益23251.18万元，与项目的总投资21815.93万元（发债资金15000.00万元）相比，完全覆盖项目总投资以及发债资金，财务方案可行。

本项目建成后不但改善了棚户区居住环境、提高居民生活水平、构建稳定团结的社会具有重大意义，而且对推动当地社会经济事业的发展也有深远的意义。

### 9.2 建议

为保证项目早日建成并发挥预期效益，本报告特提出以下建议：

（1）有关部门要重视项目的前期工作，必须制定切实可行的项目前期工作计划和操作方法，以保证项目前期工作的顺利实施。

（2）扎实做好项目前期工作，稳步推进项目实施，按照国家基本建设程序的要求，依次做好项目可行性研究、入户调查、拆迁协议签订等前期工作，为项目实施打好建设基础。

（3）因物价因素，项目实施时建设资金可能偏紧，同时项目预备费偏低，项目建设单位备有资金应急筹措预案，并积极创造条件，为项目早日、正常建设实施奠定基础。

（4）在本项目下个阶段，结合项目建设单位的实际情况、项目功能设置及特点，对安置方案进一步优化、完善，使本次项目很快、更好改善各族人民群众生产生活条件。