

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造  
项目专项债券预期收益和融资平衡方案

编制单位：内蒙古金润不动产评估咨询有限公司

实施单位：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

提交时间：2018年12月



# 目 录

第一章	项目总论 .....	- 3 -
第二章	项目背景和建设的必要性 .....	- 9 -
第三章	项目区土地利用现状 .....	- 14 -
第四章	项目区社会经济概况 .....	- 16 -
第五章	投资环境与市场分析 .....	- 19 -
第六章	环境影响分析 .....	- 22 -
第七章	项目的实施计划及投资估算 .....	- 24 -
第八章	项目资金筹措计划 .....	- 27 -
第九章	项目预期收益估算 .....	- 28 -
第十章	项目收益与融资平衡分析 .....	- 33 -
第十一章	社会效应分析 .....	- 33 -
第十二章	项目风险及保障措施 .....	- 36 -
第十三章	方案研究结论 .....	- 39 -
第十四章	特殊说明事项 .....	- 40 -
第十五章	附件 .....	- 42 -

## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### 1.项目名称

集宁区二寨村、邓士村棚户区（城中村）改造项目专项债券预期收益和融资平衡方案

#### 2.项目委托方

单位名称：乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室

#### 3.项目实施主体

乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室成立于1992年2月，原名集宁市拆迁办。1996年，撤销拆迁办，成立拆迁总公司；1999年重新设立拆迁办公室；2002年，拆迁总公司撤销，拆迁办公室下设三个公司；2003年12月撤盟建市，集宁市拆迁办更名为集宁区拆迁管理办公室，2011年3月，按照国家有关文件，更名为集宁区房屋征收管理办公室至今，现内部机构设置为：行政办、财务科、法制科、信访科、监察大队、项目信息科、房源科、异地置换科、回购科技复核科共9个科室，机关在职人员32人；房征办下设二级公司为：大振公司、大兴公司、大吉公司、大宁公司、天成公司、久恒公司、弘盛公司和锦顺搬家公司8个公司在职工工共计205人。

主要行政职权为依法征收及管理，其中包括：房屋征收、行政复议和行政裁决。

曾在2013荣获自治区一级档案室。

#### 4.项目基本情况

(1) 项目的名称：集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目

(2) 项目的性质：有收益

(3) 项目的建设状态：未开工

(4) 项目的位置：本项目位于乌兰察布市集宁区二崇村、邓士村两个城中村内。

(5) 项目开竣工时间：项目计划于 2019 年开工实施，计划 2020 年实施完毕。

(6) 项目简介

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目为集宁区 2019 年棚户区计划改造备案项目，项目包括二崇村、邓士村两个城中村，二崇村位于康宁南路东侧、康泰惠民园西侧、满达西街以南；邓士村位于泰昌南路以东、康宁南路西侧、新时代家园以南、布拉格西街以北。项目占地面积 618 亩（412002.06 平方米），计划改造建筑面积 154000.00 平方米（其中：正房 100750.00 平方米、附属房 53250 平方米），共征收 626 套。

按照《乌兰察布市集宁区城市总体规划》和乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目是房地产开发的前期工作，项目区的周边的土地开发程度已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、通暖），只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。

根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡

格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》、《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》该项目区拆迁完成后可出让商业用地总面积 308.26 亩（205509.00 平方米）。

## 二、编制依据

### （一）法律、法规和规章

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 3.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号，2011 年 1 月 21 日）
- 4.《城镇土地估价规程》（GT/T 18508-2014）
- 5.《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）
6. 关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知财预〔2018〕28 号
- 7.《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）
- 8.《内蒙古自治区财政厅关于征集 2019 年专项债券发行项目的通知》（内财政预〔2018〕1472 号）
- 9.《内蒙古自治区财政厅关于建立新增专项债券项目库有关事项的通知》内财预〔2018〕1471 号
- 10.《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于报送拟申请 2019 年度棚户

区改造专项债券项目的通知》内建保函〔2018〕1212号

## （二）规范性文件

- 1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 2.《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）
- 3.《财政部 发展改革委员会 人民银行 中国银行业监督管理委员会关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）
- 4.《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

## （三）其他文件

- 1、《乌兰察布市集宁区土地定级与基准地价更新报告》。
- 2、乌兰察布市集宁区发展和改革局《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目建议书的批复》（集发改审字〔2018〕183号）。
- 3、集宁区人民政府关于公布《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目房屋征收补偿安置方案》的通知（集政征字〔2018〕3号）。
- 4、乌兰察布市集宁区人民政府房屋征收决定
- 5、《集宁区棚户区改造安置用房回购协议书》。
- 6、乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》。
- 7、根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》。
- 6、集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目房屋征收补偿

## 安置方案

7、乌兰察布市集宁区人民政府房屋征收决定

### 三、项目主要技术经济指标

#### (一) 项目总投资

项目总投资估算为 52700.00 万元，其中：

- 1.房屋征收补偿费用 46850 万元，占总投资的 88.90%；
- 2.债券利息 5850.00 万元，占总投资的 11.10%。

#### (二) 资金筹措

本项目为乌兰察布市集宁区 2019 年棚户区改造重点项目，项目投资大，建设资金需多渠道解决。项目总投资估算为 52700.00 万元，拟通过以下筹措渠道解决：

- 1.申请 2019 年棚户区改造专项债券 39000.00 万元，占总投资的 74.00%。专项债券融资期限为 3 年。
- 2.乌兰察布市集宁区财政自筹 7850 万元，占总投资的 14.90%。
- 3.债券利息 5850.00 万元，占总投资的 5%。

#### (三) 项目财务和经济评论结果

经计算，本项目净现值 FNPV 为 7119.67 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 39.65%，高于折现率 5%；债券本息回收期为 2.49 年小于项目开发期 3 年。可以看出该棚户区改造项目有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该棚户区改造项目可行。

#### （四）敏感性分析结论

经敏感性分析可以看出，当投资增加 3% 及收益降低 3% 的情况下，财务内部收益率最低为 30.23%，大于 5% 折现率；财务净现值最低为 5433.70 万元，大于零。债券本息回收期最长为 2.57 年，小于项目开发期 3 年。通过以上数据，认为该棚户区改造项目收益与融资能够完全平衡，项目可行。

#### 四、方案结论

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目把居住条件恶劣的居民改造成有利于生活、有利于生产和有利于城市发展的地方，使长期居住在危房的居民迅速摆脱住房困境，与广大人民群众一起共享改革开放的成果，在国家经济发展和社会文明进步的过程中受益，体现了社会的公平和相互关爱，有利于社会的稳定，对于构建社会主义和谐社会具有非常重要的意义。本项目的建设，按照国家有关法律、法规和相关的优惠政策，在总体布局、室外环境和户型上具有严格设计和建设，打造符合当前发展趋势的“文明居住环境”的“经济适用”物业类型。

本项目的实施，符合乌兰察布市集宁区城市发展规划，将有力地推动城市建设的发展和城区环境条件的改善，并对促进当地经济发展有着积极的意义。

该项目选址适当，建设条件成熟，建设内容和建设方案合理，社会效益显著。

根据项目提出的背景和对项目建设条件、内容、方案等进行可行性研究，认为本项目建设是非常必要、可行的。

## 第二章 项目背景和建设的必要性

### 一、项目背景

棚户区改造是一项巨大的系统工程，涉及面广，政策性强，关系到老百姓安居乐业的民生工程，体现了党和国家对人民的深切关怀，也是政府实实在在为人民群众谋利益，踏踏实实为百姓办实事的具体体现。因此，棚户区改造项目，是一项建设和谐社会，造福人民的解困工程、民心工程和德政工程，是事关数以万计百姓生存生计的大事。

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目住房基本是上世纪七八十年代修建的简易砖平房，设计标准低，且属使用年限超出设计合理使用年限的建筑。棚户区的居民居住条件差，配套设施不全，而且棚户区内道路狭窄，电力线路老化，给水管道跑冒滴漏，严重制约棚户区居民生活质量的提高。由于基础设施不配套导致棚户区内脏乱差，居住环境污染严重，与文明城镇建设极不协调，直接影响了城市的整体形象。目前，棚户区居民存在的这些生活和生存问题，以及由此引发的社会问题不容小觑，而且这种状况极不利于城市经济发展和招商引资。因此，彻底改善棚户区居民的居住条件势在必行。为了解决这些严重的问题，集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造工作依照乌兰察布市集宁区城市总体规划，与城镇建设、经济发展相结合，将棚户区改造建成“环境优美、服务配套、管理有序、文明健康”的新社区。

### 二、项目建设的必要性

#### （一）改善居民生活环境，确保居住安全的需要

集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目现状主要有以下特点：

1、集宁区棚户区主要分布在城郊结合部，居民住房基本是上世纪七八十年代建设的土木简易结构的平房，均属使用年限超出设计合理使用年限的建筑。房屋设计标准低，居住条件差，无抗震设防措施，使用功能不合理，设施不全，并且年久失修、破损严重，大部分房屋在结构安全性和消防方面存在巨大隐患。

2、集宁区棚户区内道路狭窄，大多为土路，风天尘土飞扬，雨天道路泥泞，夜间无路灯照明。居民做饭和取暖以燃煤为主，无统一的供热供气等设施。现有给水管道跑冒滴漏，电力管线严重老化，部分地区停电问题长期难以根本解决。集宁区棚户区内采用明沟排水、环境污染严重。此外，服务于棚户区居民的医院、学校等公共设施基本上为企业所办，由于维护改造投入不足，已陈旧不堪。居民生活环境十分恶劣，公共配套设施极差。

3、集宁区棚户区地处城市边缘，地域区位差。棚户区居民多数为工矿退休职工，属低收入阶层，生活质量难以保证，由此引发的社会问题明显多于其他地区，治安状况令人堪忧。对棚户区实施改造，使大多数棚户区的居民居住条件得到根本改善，在人口重新集聚的过程中改良人口的有机构成，加强和完善社会建设，有利于社会的发展和稳定，也有利于提高城市困难家庭和人口的生活水平，这既是历史的必然，也对推动我国国民经济和社会的不断发展、改革开放的继续深入具有现实的必要性。通过本项目的实施让棚户区居民在保障性安居小区内安居乐业。

不但彻底改善了棚户区居民恶劣的生活条件，也是一项建设和谐社会、造福人民的解困工程、民心工程，是事关数以万计人民群众生存生计的大事。因此，项目的建设势在必行。

## （二）项目建设是经济社会发展的需要

党的十七大要求全面贯彻科学发展观，以发展为第一要物，核心是以人为本，全面协调可持续地发展。党和政府以前所未有的力度和高度关注和解决民生问题，推动社会向和谐健康、公平正义的方向发展。住房问题是民生问题中十分重要的一个方面。解决棚户区人民的居住条件问题，事关当地人民群众最直接、最真实、最迫切的利益，是乌兰察布市集宁区人民政府公共服务的一项重要职责，是贯彻落实“科学发展观”重要思想的具体实践。

通过集宁区棚户区改造项目，使居住条件恶劣的居民搬迁到有利于生活、有利于生产的小区里，使长期居住在棚户区危房的居民迅速摆脱住房困境，与广大人民群众一起共享改革开放的成果，在国家经济发展和社会文明进步的过程中受益，体现了社会的公平和相互关爱，有利于社会的稳定，对于构建社会主义和谐社会具有非常重要的意义。是贯彻科学发展观、构建社会主义和谐社会、加快推进以改善民生为重点的社会建设的重要实践，也是把十七大精神落实到实际中的具体工作。

## （三）加快集宁区棚户区开发建设，完善城市功能的需要

近年来，随着乌兰察布市集宁区社会经济的快速发展，城市框架逐渐拉大。按照乌兰察布市集宁区政府的发展思路，推动乌兰察布市集宁区经济快速健康发展，棚户区的改造，加速了城市一体化进程。通过棚

棚户区改造，更好地发挥城市功能分区的效应，消除城市二元化机构的物质基础，使棚户区居民的居住地进入城市的建成区，使棚户区居民从生活到人格心理上融入城市居民，从而实现棚户区居民与城市建成区的一体化进程。

棚户区改造，也加快了城市建设速度。利用棚户区改造的机会，进一步完善了城市总体规划，使规划的城市功能分区更为合理，城市土地利用的集约化程度进一步提高，原来棚户区的占地可以合理开发和利用，发挥土地资源的效益。市政设施建设加快，棚户区改造后的城市道路、给水、排水、电力、供气、供热等基础设施将得到进一步完善，人均住房使用面积、人均道路铺装面积、供水普及率、污水集中处理率、集中供热普及率、集中用煤气和天然气普及率、各种垃圾废物无害化处理率、建成区绿化覆盖率、人均公共绿地面积等都将得到提高，而且将有利于乌兰察布市集宁区的环境质量的提高，也有利于生态环境的恢复，有力地推进了乌兰察布市集宁区城市发展战略的实施。

#### （四）带动相关产业的发展的需要

集宁区棚户区改造项目不仅直接拉动了建筑业、建材业发展，也带动了运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展。同时也为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围。

通过集宁区棚户区改造项目的建设使城市规划更趋合理，改善了城市面貌，城市土地实现了集约高效利用。拉动城市基础设施建设，改善投资环境，城市的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强。

总之，该项目的建设适应乌兰察布市集宁区城市发展和当前经济增长的客观形势，认真贯彻国家关于棚户区改造安置项目建设的有关精神，加快住宅产业的发展，建设乌兰察布市集宁区环境优美、设计科学、配套完善、布局合理、面向新世纪家居的时尚新型保障性安居小区，满足人们对住房多元化、多层次的需求。项目的建设符合城市规划的发展方向，推动了乌兰察布市集宁区城市建设和棚户区改造的建设目标。

项目的实施将会产生明显的社会效益，项目的建设是十分必要的。

## 第三章 项目区土地利用现状及规划

### 一、项目区基本情况

集宁区即内蒙古自治区乌兰察布市政府所在地，乌兰察布市政治、经济、文化和社会活动中心。几年来，随着改革开放和社会经济的日益发展，集宁区已成为集工业、农业、交通、服务业为一体的新型城市。

### 二、项目区土地利用现状

此次棚户区总占地面积为 618 亩（412002.06 平方米）均为国有建设用地，共拆迁 626 套。计划改造建筑面积 154000.00 平方米（其中：正房 100750.00 平方米、附属房 53250 平方米）。均为上世纪七八十年代建设的砖木结构平房。

### 三、项目区土地利用规划

按照《乌兰察布市集宁区城市总体规划》要求和乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目是房地产开发的前期工作，项目区的周边的土地开发程度已达到“七通”（即通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、通暖），只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。

根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》、《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》该项目区拆迁完成后可出让商业用地总面积 308.26 亩（205509.00 平方米），共分为 9 块地，其中地块一地块面积为 20363 平方米，容积率小于等于 2.5；地块二地块面积为 27355 平方米，容积率小于等于 2.5；地块三地块面积为 26880 平方米，容积率小于等于 2.5；地块四地块面积为 23687 平方米，容积率

小于等于 2.5；地块五地块面积为 23953 平方米，容积率小于等于 2.5；  
地块六地块面积为 20081 平方米，容积率小于等于 2.5；地块七地块面积  
为 15713 平方米，容积率小于等于 2.5；地块八地块面积为 22699 平方米，  
容积率小于等于 2.5；地块九地块面积为 24778 平方米，容积率小于等于  
2.5。

## 第四章 项目区社会经济概况

### 一、自然概况

#### (一) 地理位置

乌兰察布市集宁区位于内蒙古自治区中部，阴山山脉灰腾梁南麓，地处北纬 40°01'东经 113°10'，自古以来就是我国北方重要的军事要塞和商品集散地，是丝绸之路和草原茶马古道的重要组成部分，先后经历了集宁路、集宁县、集宁市、集宁区四种建制变更，距今已有 800 多年历史。现辖察哈尔经济技术开发区、一乡一镇和十个街道办事处，辖区总面积 526.5 平方公里，建成区面积 75 平方公里。总人口 40 多万，是一个以蒙古族为主体、汉族居多数的地区，居住着蒙、回、满、藏等 17 个少数民族，是乌兰察布市市府所在地和全市政治、经济、文化、信息中心。

集宁交通便捷，四通八达。京包、集二、集张、集通、大准、北京至莫斯科、集宁至法兰克福等铁路纵横交错，京藏、京新、二广高速、110 国道、208 国道及呼满省际大通道贯穿东西南北，京呼高铁 2019 年全线通车，中欧班列节点城市成功获批，集宁至俄蒙欧货运班列开通运行，集宁支线机场被确定为国际货运机场，汇聚国际物流、人流、信息流、资金流的条件已全面具备。“高铁时代”、“航空时代”和“北京同城化时代”的到来，使集宁的区位交通优势和发展优势更加突显。

#### (二) 地形地貌

集宁区全境北高南低，西北多系山地，东南多系平原。

#### (三) 气候条件

集宁区气候四季分明，年平均气温 4.4℃，年日照为 3130 小时，年均降水量 384 mm，无霜期 130 天，海拔高度 1417m，属典型的蒙古高原大陆性气候。

#### （四）资源条件

植物产品种类多，特别是莜麦、荞麦、红萝卜、土豆等产量高、数量大。阴山山脉药材资源十分丰富。现产中蒙药材 800 多种，主要品种有麻黄、蒲公英、茵陈、黄芩、甘草、防风、柴胡、赤芍、毛知母等。

集宁区及周边地区地上、地下资源丰富，地下矿产资源有 900 多处，80 多个品种。查明的矿床、矿点 478 处，伴生矿 290 处，探明储量的有 37 个矿种，开发利用的有 29 个矿种，产地 75 处，其中特大型矿床两处，大型矿床 11 处，中小型矿床 62 处。经地质部门测算，已普查探明的矿产资源潜在经济价值 5000 亿元。

列为优势矿产的有：莹石储量 2088 万吨，为亚洲之首；铜储量 54 万吨，居自治区第二位；膨润土储量 1.69 亿吨，占自治区储量的 86.3%；石墨储量 360.9 万吨，占自治区储量的 68.7%；石灰石储量 8050 万吨；硅藻土储量 1882.9 万吨；墨玉储量 2000 多万立方米。

集宁所属的乌兰察布，电能、风能及光能资源充足。风能资源丰富，风电开发潜力巨大，全市风电场可开发面积 15000 km<sup>2</sup>，占内蒙古风能资源的三分之一，占全国的九分之一。地表以上 40m 处年平均平均风速在 7.5~8.8m/s，年有效风时达 7500~8100 小时。光能资源丰富，乌兰察布属于蒙古高原北温带大陆性气候，太阳辐射能十分丰富，年太阳辐射量在 5055 兆焦耳/平方米~5958 兆焦耳/平方米之间，年日照为 3130 小时，

为发展光伏能源产业提供了较好的光照条件，同时作为光伏能源产业原料硅石，在乌兰察布市境内大量储藏，发展光伏发电优势明显。

#### **(五) 社会经济概况**

2017年，地区生产总值完成153.4亿元，增长5.9%；规上工业增加值增速6.7%；固定资产投资完成68.5亿元；社会消费品零售总额完成91.2亿元，增长8.0%；一般公共预算收入完成11.4亿元。

## 第五章 投资环境与市场分析

### 一、投资环境评估

近年来，乌兰察布市集宁区政府不断调整城镇建设工作思路，牢固树立经营土地、经营城市理念。以清理整顿土地市场为突破口，规范了土地市场秩序，杜绝了土地市场的隐形交易和无序开发现象，形成政府垄断土地一级市场，进行资源整合、集约用地、成片开发、滚动发展的工作思路。特别是在经营土地、融集城市建设资金上进行了不懈地努力和探索。在新的宏观经济和政策环境下，乌兰察布市集宁区为了加强对农用地转用的限制，严格执行了国家规定的用途管制制度，开征了新增建设用地土地有偿使用费，严格控制土地的供应总量，并且还加大了对闲置土地的处置力度，推行了对国有土地使用权招、拍、挂出让方式进行交易。实行统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的政策，“四统一”和土地收购储备制度，大大减少了协议出让用地范围，增强了政府对土地市场的调控能力，使市区的土地用地需求逐步加大。

集宁区为乌兰察布市政府所在地和全市政治、经济、文化、信息中心。地处乌兰察布市中部，东临兴和县，西邻卓资县，南邻察哈尔右翼前期是乌兰察布市人民政府所在地。总面积 526.5 平方公里，区域内有蒙、回、满、藏等 16 个少数民族近 40 万人。辖 10 个街道、1 个镇、1 个乡。旅游资源有霸王河景观工程、老虎山生态公园、集宁战役纪念馆等。投资环境良好。

### 二、项目市场情况评估

#### （一）土地经营方式

此次棚户区改造项目主要通过出让土地使用权来获得收益，乌兰察布市集宁区房屋征收管理办公室负责房屋的征收和补偿安置工作，将拆迁后的土地使用权移交给乌兰察布市集宁区土地储备中心，出让后按照规定将土地出让收入全部上缴财政。

## （二）竞争能力分析

土地是不可再生资源，也是城市资源中具有升值潜能、政府能够直接控制和利用的资源，国家对土地资源实行高度垄断。另外，土地的一级市场处于政府的控制之下，而土地市场的调控能力就体现在政府的土地收购储备制度上。同时乌兰察布市集宁区还加强了政府垄断土地一级市场的力度，形成了“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头出水”的土地收购、储备、出让的良性循环。因此，该项目不存在其它竞争对手，土地的经营效益可以保证。

## （二）市场需求情况

2018年上半年，国际贸易摩擦不断升级，国内经济调结构去杠杆稳步进行，房地产行业调控未见放松，而规模高位的峰值时代仍在延续，上半年全国商品房成交额再创新高，达到6.69万亿。各线城市面临的土地约束条件存较大差异，供给侧变革因地制宜。一线城市供给弹性极低型，面临供给不足的硬约束，供需矛盾突出；二线城市供给弹性适中型，仍有一定增量空间；三四线城市：供给弹性超强型，能迅速释放供应，缓和供需矛盾。全国市场轮动分化，一二线在行业严调控下成交势能减弱，三四线接棒铸就过去两三年房地产市场大繁荣。从全国土地供给市场来看，2014年土地供给总量达到低谷，要求严格控制新增建设用地的

增加，盘活现有存量土地。2017 年开始，政府供地节奏加快，城市土地放量显著，同时房地产企业阶段性补库存意愿较强，带动住宅用地成交同环比大幅增长，房地产市场较为活跃，楼面价、溢价率均同比显著回升。

乌兰察布市集宁区近年来的房地产市场开发前景较好。乌兰察布市集宁区土地储备中心作为政府职能部门，对项目区实行土地一级市场开发，再向社会公开供地，必定会得到众多有开发意向的房地产开发公司的青睐，相继竞买项目区内地块。在带动乌兰察布市集宁区经济发展的同时，加大当地房地产市场需求，提升房地产价格。因此，该项目具有较大的利润空间，风险很小。

从以上分析看，土地供求关系将是平稳发展的，今后几年内城市经营性土地的需求量将呈上升态势。

## 第六章 环境影响分析

### 一、施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

#### （一）原环境

本项目施工面积大，在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及人文环境的破坏。

#### （二）噪声

施工噪声对环境的影响较大，施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、震动棒等运转而产生较大噪声。

#### （三）扬尘

项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境质量。

#### （四）固体废弃物

项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运。

### 二、项目实施阶段的环境保护措施

#### （一）环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注重文明施工，是减少施工环境污染的最得力措施。在施工时应统筹规划，搞好土方平衡，尽可能减少土

方搬运而造成植被的破坏等，这些都是管理见效的方法。

## **（二）施工期噪声防治措施**

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机等施工机械以及施工现场的运输车辆等。项目施工期间受噪声影响较大的为道路沿线居民区等环境敏感点。

## **（三）扬尘影响防治措施**

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆、拌和、筛分系统和水泥库。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：施工场地每天定期洒水，防止浮尘产生，在大风日加大洒水量及洒水次数；施工现场内运输通道及时清扫、洒水，为减少汽车行驶扬尘；运输车进入施工现场低速或限速行驶，减少产尘量；多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放；施工场界设立隔离棚或墙体。在施工中除采用遮盖措施避免扬尘外，必要时可采用湿式作业。

## **（四）固体废渣**

主要为建筑垃圾。

## **（五）废水**

项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水大部分为冲厕水；施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至市政排水管网。

## 第七章 项目的实施计划及投资估算

### 一、项目的实施计划

#### （一）项目建设经营期

该项目整个开发时间为 3 年，从棚户区改造专项债券拨付到位的年期开始计算，即 2019 年~2021 年。

依据项目实施单位对拟棚户区改造的实施进度，要严格按照项目开工时段和顺序安排，轻重缓急推进棚户区改造工作，确保项目按期完成。

#### （二）项目实施进度安排

项目具体实施计划如下：计划前两年完成棚户区拆迁改造工作。其中第 1 年投入房屋拆迁补偿费的 60%，第 2 年投入 40%完成棚户区改造工作。该项目拟采取边拆迁改造边出让的方式，计划每年出让 33%左右的土地，第三年完成土地出让招拍挂工作。具体详见《项目具体实施进度表》。

项目具体实施进度表

序号	项目名称	进度安排				
		1 年	2 年	3 年		
1	拆迁改造工作	—————				
2	出让工作	—————				

### 二、投资估算

#### （一）费用构成

本项目投资费用主要包括房屋拆迁补偿安置费、债券利息等费用，

各项费用构成如下:

### 1.房屋拆迁补偿费用

本项目棚户区位于乌兰察布市集宁区，总占地面积为 618 亩（412002.06 平方米），共拆迁 626 套。计划改造建筑面积 154000.00 平方米（其中：正房 100750.00 平方米、附属房 53250 平方米）。376 套采用货币补偿安置方式进行,250 套采用异地安置方式进行。依据集宁区人民政府关于公布《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目房屋征收补偿安置方案》的通知补偿项目包括安置补偿费、搬迁补助费、过渡安置补偿费、提前搬家奖金、集体签约奖、其他补偿费等。

依据集宁区人民政府关于公布《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目房屋征收补偿安置方案》的通知货币化安置的房屋征收安置补偿费按补偿基准价 3500 元每平方米计算；搬迁补助费按建筑面积 10 元/平方米计算；过渡安置补偿费按建筑面积 10 元/平方米一次发放 24 个月计算；提前搬迁奖金公示核验期签约的每户奖励 30000 元，动员期签约的每户奖励 15000 元，本次估算全部按照公示核验期签约进行奖励；集体签约奖每户奖励 5000 元，本次估算按照全部进行奖励计算，其它补偿费主要包括停产停业补偿及养殖户搬迁补偿费暂按 2319.93 万元计算。异地安置补偿的房屋征收补偿标准按照《集宁区棚户区改造安置用房回购协议书》回购价 3900 元每平方米计算；搬迁补助费按建筑面积 10 元/平方米计算；过渡安置补偿费按建筑面积 10 元/平方米一次发放 24 个月

计算；提前搬迁奖金公示核验期签约的每户奖励 30000 元，动员期签约的每户奖励 15000 元，本次估算全部按照公示核验期签约进行奖励；集体签约奖每户奖励 5000 元，本次估算按照全部进行奖励计算；其它补偿费主要包括停产停业补偿及养殖户搬迁补偿费暂按 1759.95 万元计算。不可预见费按补偿费用合计的 3.6% 计算。以上合计 46850.00 万元。

## 2. 项目债券利息

按照 2018 年内蒙古自治区棚户区改造专项债券发行成本分析，全区债券发行成本均在 4% 以上。根据 2018 年金融市场融资成本预算，2019 年利率会有小幅度提升，结合目前债券市场行情，保守参照中国人民银行最新发布的 5 年期以上贷款利率 5% 进行计算。

该项目计划申请棚户区改造专用债券 39000.00 万元，用于上述支出。

债券利息 =  $39000.00 \times 5\% \times 3 = 5850.00$  万元。

综上，项目总投资 =  $1 + 2 = 52700.00$  万元。

## 三、项目总投资各项投入比例

通过以上分析测算，项目总投资估算为 52700.00 万元，其中房屋征收补偿费用 46850.00 万元，占总投资的 88.90%；债券利息 5850.00 万元，占总投资的 11.10%。（详细情况见《项目总投资估算表》）

## 四、户均投资分析说明

本项目计划改造建筑面积 154000.00 平方米（其中：正房 100750.00 平方米、附属房 53250 平方米），共征收 626 套。户均建筑面积 246 平方米，拆迁补偿安置总费用 46850.00 万元，户均投资 74.84 万元。由于本项目位于集宁区周边村落每户建筑面积相对较大，导致户均投资相对较高。

## 第八章 项目资金筹措计划

### 一、资金筹措

本项目建设规模较大,项目总投资 52700.00 万元,其中计划申请 2019 年棚户区改造专项债券资金 39000.00 万元,财政自筹资本金 7850 万元,债券利息 5850.00 万元。(详细情况见《投资计划与资金筹措表》)

### 二、资金偿还计划

棚户区改造专项债券应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。本项目专项债券本金和利息计划通过本项目土地出让收入偿还。

2019 年取得地方专项债券募集资金 39000 万元,期限为 3 年,到期通过本项目的土地出让收入一次性偿还贷款本金,按年付息方式进行。

## 第九章 项目预期收益估算

按照乌兰察布市集宁区目前对建设用地的需求，此项目周边土地开发程度达到“七通”（即宗地外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、供热）只要将项目区内的房屋拆除、居民安置、建筑垃圾清运后即可向社会通过招拍挂方式出让项目区土地。根据乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》、《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》该项目区拆迁完成后可出让商业用地总面积308.26亩（205509.00平方米），共分为9块地，其中地块一地块面积为20363平方米，容积率小于等于2.5；地块二地块面积为27355平方米，容积率小于等于2.5；地块三地块面积为26880平方米，容积率小于等于2.5；地块四地块面积为23687平方米，容积率小于等于2.5；地块五地块面积为23953平方米，容积率小于等于2.5；地块六地块面积为20081平方米，容积率小于等于2.5；地块七地块面积为15713平方米，容积率小于等于2.5；地块八地块面积为22699平方米，容积率小于等于2.5；地块九地块面积为24778平方米，容积率小于等于2.5。

由于乌兰察布市集宁区近几年公开挂牌出让土地的成交案例较多，故本次土地出让收入按照土地评估的市场比较法进行评估测算（详见附件《土地出让收入评估测算过程》）。经过评估测算确定此项目未来商业用地出让均价为3014.00元/平方米。

土地出让总收入=规划商业用地面积×商业用地出让均价

土地出让总收入=205509.00 平方米×3014.00 元/平方米=61940.41  
万元

综上,经评估测算项目完成后土地出让总收入为 61940.41 万元。(详见《项目出让计划表》及《项目出让收入分析表》)。

## 第十章 项目收益与融资平衡分析

### 一、财务现金流量表

通过以上分析测算，本项目总投资 52700.00 万元，其中债券需求 39000.00 万元，投资经营期限为 3 年；项目完成后土地出让总收入预计为 61940.41 万元。根据财务分析需要并结合项目投资计划和出让计划，形成项目现金流量表。（详细情况见后附《项目全部投资财务现金流量表》）

### 二、财务评价指标

财务评价是在国家现行财税制度和价格体系的前提下，从项目的角度出发，计算项目范围内的财务效益和费用，分析项目的盈利能力和清偿能力，评价项目在财务上的可行性。财务评价对于加强投资宏观调控，提高投资决策的科学化水平，引导和促进各类资源合理配置，优化投资结构，减少和规避投资风险，充分发挥投资效益，具有重要作用。财务评价主要有静态分析和动态分析两种方法。静态分析是指采取不折现方式处理数据，不考虑资金的时间价值。动态分析是指对项目 and 方案效益、费用的计算时，充分考虑到资金的时间价值，采用复利计算方法，把不同时间点的效益流入和费用流出折算为同一时间点的等值价值。

财务评价内容的选择，应根据项目性质、项目目标、项目投资者、项目财务主体及项目对经济社会的影响程度等具体情况确定。该项目开发周期较长，静态分析未引入资金的时间因素，不能直观反映项目的盈利能力。本项目主要采取动态分析指标计算其盈利能力，包括财务净现值（FNPV）、财务内部收益率（FIRR）和动态回收周期（PT）。

### （一）财务净现值（FNPV）

财务净现值是指把项目计算期内各年的财务净现金流量，按照一个给定的标准折现率折算到建设期初的现值之和，是考察项目在其计算期内盈利能力的主要动态评价指标。本项目的折现率参照目前中国人民银行公布的5年期以上贷款利率及社会同类行业收益标准，以5%为基准折现率测算。

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

其中：FNPV——财务净现值；

CI——现金流入值；

CO——现金流出值；

(CI-CO)<sub>t</sub>——第t年的净现金流量；

n——项目周期；

ic——标准折现率。

### （二）财务内部收益率（FIRR）

财务内部收益率是指项目在整个计算期内各年财务净现金流量的现值之和等于零时的折现率，也就是使项目的财务净现值等于零时的折现率，是反映项目实际收益率的一个动态指标。

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

其中：CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、n、ic定义与上式相同。

### （三）动态回收周期（PT）

动态回收周期是指在考虑货币时间价值的条件下，以投资项目净现

现金流量的现值抵偿原始投资现值所需要的全部时间，以年表示。本项目动态回收周期从土地储备专项债券到位年开始计算年期。动态回收周期短，表示项目投资回收快，抗风险能力强。

$$P_i = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

其中：T——各年累计净现金流量首次为正值的年数；

CI、CO、(CI-CO)<sub>t</sub>、n 定义与上式相同。

### 三、财务评价结果

通过计算可得本项目净现值 FNPV 为 7119.67 万元大于 0，即未来净收益可收回全部投资并有盈余，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡；财务内部收益率 FIRR 为 39.65%，高于折现率 5%；债券本息回收期为 2.49 年小于项目开发经营期 3 年。可以看出该棚户区改造项目，有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上分析，该棚户区改造项目可行。（详细情况见《项目全部投资财务现金流量表》）

### 四、项目敏感性分析

敏感性分析是指通过分析不确定因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，并计算敏感度系数和临界点，找出敏感因素。经测算，当该项目投资增加 3%、销售收入下降 3%时，财务净现值均大于 0，动态投资回收期均小于项目开发期，

内部收益率仍高于基准折现率 5%，说明项目在销售价格和投资方面具有极强的抗风险能力。（详细情况见《项目敏感性分析表》）

## 第十一章 社会效应分析

### 一、项目对社会的影响分析

该项目是保障性安居工程设施建设项目，其主要是力争到“十二五”期末，使集宁区棚户区生活困难群体具备基本住房条件，并逐步得到改善。从而提高居民的生活水平和生活质量。

工程的建设，为项目区居民提供了新的就业机会。同时，通过人口集中和居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加了就业机会。

本项目的建设，提高了弱势群体的生活质量，同时，提高了弱势群体的社会地位和自尊心。在本项目的建设过程中有利影响大于不利影响。对原有居民的不利影响，主要表现在新居民与原有居民分享既有的医疗、教育公共服务设施和公共交通设施等，但通过新区新建的医疗教育，以及市政基础设施工程项目的建设，不仅使原有居民享受的公共服务恢复到原有水平，许多方面还得到了改善。

项目的实施，增加了项目影响区政府部门的管理工作量。

本项目提高了项目地区的城市基础设施水平和社会服务容量，大力促进了项目地区的城市化水平。

本项目作为旨在提高各民族居民和不同宗教信仰居民、以及无宗教信仰居民的生活水平，对民族风俗习惯和宗教信仰没有影响。

### 二、项目与所在地区互适性分析

项目影响区域的技术文化条件有利于项目的实施，当地居民乐于接

受都市型生活方式。乌兰察布市集宁区棚户区保障性安居工程属社会公共服务性设施建设，它的建设得到了乌兰察布市集宁区市政府的高度重视和支持。该项目的建设，对当地的社会发展有着极为重要的促进作用，因此有关群体对项目的态度是积极与支持的。项目本身能够与当地经济发展和城市建设相适应，相互促进，进而保证项目建成后发挥预期的效果。

社会对项目的适应性和可接受程度分析表

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	高	各群体对项目均持赞成态度	提高社会参与程度
2	当地组织机构	高	各级政府对项目提供的资金基本可及时到位	项目资金及时筹措到位
3	当地技术文化条件	中	当地能够满足项目的需求	及时扩容扩建

### 三、社会风险分析

本项目不涉及民族和宗教问题，不会影响项目区域的民族和宗教关系。本项目由于其自身的性质，与项目实施有直接关系的群众是主要受益方，与项目有间接关系的广大群众，由于城市市政设施和公共服务设施的改善，也从中受益，因而项目将得到广大群众的理解和支持。政府等相关机构在项目实施过程中，通过公众咨询和其他渠道，及时了解广大群众的意愿和诉求，化解各种矛盾，从而得到广大公众的支持。本项目所存在社会风险的可能性较少，应作好施工和运营期的管理工作，尽量减少对周边居民日常生活的影响，处理好由此产生的各种矛盾，以避免由此产生的社会风险。

### 四、社会评价结论

本项目的建设将对于少数民族地区的经济繁荣、发展，社会稳定和

民族团结起到积极的促进作用。本项目的建设可以促进城市基础设施的建设，例如城市给排水、供电、供暖等。

本项目建成后，将为当地棚户区改造工程提供一个优良的示范工程，促进当地社会的和谐发展，对地区经济增长起到积极的作用。该建设项目提出的目标任务和实施步骤科学、务实、可行，充分体现了经济建设和社会发展的需要。该项目投入使用后，受益群体范围较广，影响力也比较大，具有显著的社会效益，因此，其正面意义是积极和广泛的。

## 第十二章 项目风险及保障措施

### 一、项目风险

#### （一）市场风险

在市场经济中，经营者的经营行为在市场上发生，受市场环境的影响，经济周期、产业周期等均反映在不同时期的市场供需状况、价格波动等方面，对市场经营者造成实质性影响。尽管在土地一级市场实行垄断经营，但随着市场体系的不断发育和完善，关联市场的辐射和互动是难以掌控的。

#### （二）运营风险

土地储备机构运营风险是在土地储备的各个阶段或环节中由于运营决策、资金筹措及使用、操作管理等失误、不当或错误造成未来损失的不确定性，包括源自土地储备机构主管部门和政府干预等导致的经营风险。另外，土地收购储备时机选择不当，涉及拆迁补偿人口过多，也可能导致机构运作困难。

#### （三）金融风险

由于缺乏对未来土地市场需求的科学预测，棚户区改造周期过长，房屋征收拆迁量过大，造成了棚户区改造专项的资金运作困难，增加了棚户区改造的利息成本，加大承建单位的金融风险。比如利率对承建单位的影响，主要表现在利率上升会增加其资金筹集成本。对于资金需求量非常大的承建单位来说，哪怕幅度非常小的加息，都会使承建单位利息支出大幅增加，从而承建单位成本也跟着提高。资金的不足，将

制约棚户区改造工作的开展，从而影响土地出让工作，承建单位运营风险加大。

#### （四）供需风险

国家要求严格控制新增建设用地的增加，盘活存量土地。从供给看，近期出台的提高存款准备金率、存贷款利率和项目资本金比例、严格土地管理、控制拆迁规模等宏观政策都在一定程度上减缓了房地产市场的供给增速。在国家控制投资规模的宏观调控政策不可能有根本改变的情况下，未来几年全国房地产市场的供给增速将略有减缓，供需矛盾继续存在，供给增速可能放缓，房地产市场供求发展不平衡的矛盾将继续存在。

#### （五）潜在风险

1.土地供应后，如土地出让金被当地政府截留或挪作他用，将会对银行的信贷资产产生不利影响；

2.土地市场受国家宏观调控政策影响较大，特别是房地产行业的景气与否，将直接影响土地的销售和价格。目前国家陆续出台了一些对房地产行业的宏观调控政策，对土地一级市场产生了一定的不利影响；

3.项目所在地经济的发达程度，对土地的销售产生一定的影响。

## 二、防范措施

（一）加大集中供应土地的力度，加强政策管理，完善法律法规，加强部门间的合作关系、有效控制市场。

（二）严格控制土地供应总量。在城市总体规划和土地利用总体规划的框架内从紧供地。政府应进一步规范土地市场，通过对市场的监控，

合理调节土地供求关系及土地价格，防止地价不合理浮动造成的市场混乱。充分加强与地方政府、计划、经济、财税、规划、房管、司法等部门的协调配合。

（三）建立公开、公平、公正的土地市场环境。经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供地。二级土地市场的土地转让必须经国土资源管理部门批准，统一在土地市场公开交易。

（四）严禁将专项债券对应的土地用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

（五）棚户区改造专项资金收支管理严格执行财政部、国土资源部关于棚户区改造专项资金财务管理的规定。项目承建应当严格按照规定用途使用棚户区改造专项资金，不得挪用。

（六）项目承建单位按规定编制棚户区改造资金收支项目预算，经同级主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，承建单位机构向同级财政部门报送棚户区改造资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

### 第十三章 方案研究结论

本报告通过调查分析研究，棚户区改造在资金运作中追求资金使用效率最大化，以最小成本进行改造，为政府取得收益，为城市建设筹措资金。由于土地是不动产，同时房屋拆迁征收是在土地价格的最低点，风险因素只能造成收益暂延缓，所以，融资风险是很小的。

该地区地理位置等自然条件优越，区位优势明显，社会经济持续飞速发展，经济实力较为雄厚，房地产市场环境良好。该项目的建设将促进乌兰察布市集宁区的城镇化和现代化进程，对提升乌兰察布市集宁区传统优势产业，推动和培养高新技术产业，提高人民生活水平意义重大。通过本项目的实施，可以推进乌兰察布市集宁区土地有形市场的建设，拉动经济增长，从而进一步改善土地供应方式和手段，优化房地产市场的投资环境，增加乌兰察布市集宁区财政收入，进一步缓解房地产市场建设资金不足的问题。同时还可以促进城镇建设的可持续发展，盘活城市的存量土地和国有土地的转机建制，对拉大城市框架、提升城市周边土地价值、发挥乌兰察布市集宁区的区位优势，具有不可估量的作用。

综上所述，本方案从经济及技术上分析，认为整个项目实施过程具有可操作性、国民经济分析合理、经济指标评价可行。现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现收益与融资平衡，建议尽快实施。

## 第十四章 特殊说明事项

### 一、假设条件

1.实施项目与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证项目开发的持续发展。

2.在项目运作期间的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3.项目区域在近几年具有稳定的市场价格。

4.实施项目开发的土地全部为国有土地。

5.估算对象预期拍卖设定用途为住宅、商业用地，得到或将得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。

6.按照国家有关规定，项目开发正常交纳有关税费。

7.任何有关项目的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8.委托方提供的资料属实。

### 二、使用说明

1.本方案根据地块周边环境概况，按照当前时点的社会、政治、经济情况作出，对于未来发生不可预见社会重大变动，本报告所得结论可能会产生误差。

2.本方案土地面积、用途与土地权利状况以委托方提供的为准，最终结果以国土资源部门颁发的不动产权证中所记载的为准。

3.本方案结果是在满足项目所设定条件下的分析结论，若项目区域土地利用方式、土地开发程度、状况、土地使用年限、土地面积、融资机构等影响结果的因素发生变化，本次项目研究结论应作相应调整。

4.本方案仅供项目融资事宜做论证参考依据，未经许可，不得用于其他用途，不得引用报告中的内容。

5.本方案必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。

6.本方案的评价分析结果自提交项目方案之日起一年内有效，如要过期使用，必须进行调整或重新编写。

### **三、其它说明**

1.委托方对所提供资料的真实性负责，受托机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

2.任何单位和个人未经受托机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

3.本方案仅为项目棚户区改造融资事宜做论证参考，因报告使用不当造成的后果，受托机构不负任何法律责任。

4.土地出让是政府行为，项目预期拍卖办理土地使用权出让时，应以最终审定结果为准。

5.本报告由受托机构负责解释。

## 第十五章 附件

### 一、附表

- 表 1 项目总投资估算表
- 表 2 投资计划与资金筹措表
- 表 3 项目出让计划表
- 表 4 项目出让收入分析表
- 表 5 项目全部投资现金流量表
- 表 6 项目敏感性分析表

《土地出让收入评估测算过程》

### 二、委托方事业法人证书

### 三、受托方营业执照

四、乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以西、胡格吉西街以南、泰昌南路以东区域规划》

五、乌兰察布市规划局《关于布拉格西街以北、康宁南路以东、满达西街以南、规划支路以西区域规划》

### 六、《集宁区棚户区改造安置用房回购协议书》

七、乌兰察布市集宁区发展和改革局《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目建议书的批复》（集发改审字〔2018〕183号）。

八、集宁区人民政府关于公布《集宁区二崇村、邓士村棚户区改造（城中村）项目房屋征收补偿安置方案》的通知（集政征字〔2018〕3号）。

### 九、《乌兰察布市集宁区人民政府房屋征收决定》

### 房屋征收补偿投资估算表

项目名称	补偿标准	总套数	拆正房面积(M <sup>2</sup> )	补偿金额(万元)	备注
异地安置补偿费	3900	250	40300	15717.00	异地安置补偿费按商品房回购价3900元/平方米
过渡安置补助费	10	250	40300	967.20	10元/平方米每月不低于500元暂按24月计算
装修补偿费		250	40300	0.00	
搬迁补助费	10	250	40300	40.30	10元每平方米,不足800元按800计算
提前搬家奖金	30000	250	40300	750.00	公示期签约的30000元,动员期签约的15000元
集体签约奖	5000	250	40300	125.00	集体签约奖每户5000元
其他补偿费		250	40300	1759.95	
小计				19359.45	
货币直接补偿费	3500	376	60450	21157.50	货币补偿补偿基价3500元/平方米
过渡安置补助费	10	376	60450	725.40	10元/平方米每月不低于500元暂按12月计算
装修补偿费		376	60450	0.00	
搬迁补助费	10	376	60450	0.38	10元每平方米,不足800元按800计算
提前搬家奖金	30000	376	60450	1128.00	公示期签约的30000元,动员期签约的15000元
集体签约奖	5000	376	60450	188.00	集体签约奖每户5000元
其他补偿费		376	60450	2319.93	
			60450	25519.20	
不可预见费				1974.66	
合计				46850.00	

表1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	费用明细	费用	各项费用比重	估算说明
1	房屋征收补偿费	46850.00	88.90%	
2	财务费用（债券利息）	5850.00	11.10%	申请债券39000万元，到期一次性偿还本金，年利率按照5年期贷款年利率5%计算
合计		52700.00	100.00%	

## 表2 投资计划与资金筹措表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	项目总投资	52700.00	30060.00	20690.00	1950.00	0.00	0.00
1.1	征地补偿费	46850.00	28110.00	18740.00	0.00	0.00	0.00
1.2	财务费用	5850.00	1950.00	1950.00	1950.00	0.00	0.00
2	资金筹措	52700.00	48800.00	1950.00	1950.00	0.00	0.00
2.1	项目资金本	7850.00	7850.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	申请债券资金	39000.00	39000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	债券利息	5850.00	1950.00	1950.00	1950.00	0.00	0.00

### 表3 项目出让计划表

单位：平方米

规划用途	可出让面积	计划出让面积				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	205509.00	67,817.97	67817.97	69873.06	0.00	0.00
住宅用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	205509.00	67817.97	67817.97	69873.06	0.00	0.00
出让比例	100.00%	33.00%	33.00%	34.00%	0.00%	0.00%

表4 项目出让收入分析表

单位：万元、平方米、元/平方米

规划用途	可出让面积	出让单价	出让收入					
			收入总计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
商业用地	205509.00	3014.00	61940.41	20440.34	20440.34	21059.74	0.00	0.00
住宅用地	0.00	2005.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	205509.00	265.00	61940.41	20440.34	20440.34	21059.74	0.00	0.00

### 表5 项目全部投资现金流量表

单位：万元

序号	项 目	合 计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
1	现金流入	61,940.41	20,440.34	20,440.34	21,059.74	-	-
1.1	销售收入	61,940.41	20,440.34	20,440.34	21,059.74	-	-
1.2	出租收入						
1.3	自营业收入						
1.4	其他收入						
1.5	回收固定资产余值						
1.6	回收经营资金						
2	现金流出	52,700.00	30,060.00	20,690.00	1,950.00	-	-
2.1	征地补偿费	46,850.00	28,110.00	18,740.00	-		
2.2	财务费用	5,850.00	1,950.00	1,950.00	1,950.00	-	-
2.3	修理费用						
2.4	经营税金及附加						
2.5	土地增值税						
2.6	所得税						
3	净现金流量	9,240.41	-9,619.67	-249.67	19,109.74	-	-
4	折现净现金流量	7,119.67	-9,161.59	-226.45	16,507.71	-	-
5	累计净现金流量		-9,161.59	-9,388.04	7,119.67		-
财务内部收益率：		39.65%					
折现率：5%		动态回收周期：		2.49 年			

表6 项目敏感性分析表

序号	敏感因素	敏感因素变化幅度 (%)	敏感因素分析结果		
			财务净现值 (万元)	内部收益率 (%)	贷款偿还期 (年)
1	基本方案	—	7119.67	39.65%	2.49
2	总投资	+3%	5647.29	30.49%	2.57
3	销售收入	-3%	5433.70	30.23%	2.57

# 集宁区二崇村、邓士村棚户区（城中村）改造项目土地出让收入评估测算过程

## 一、估算原则

土地出让价格是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用影响所形成，由于这些因素又经常处于变化中，在本次土地出让收益估算过程中，主要遵循以下几项原则：

### （一）估算期日原则

估算对象的土地估算结果是在估算期日的客观合理价值。由于地产市场具有动态变化的特性，对于同一估算对象，随着时间的变化，地价亦可能发生升降。某一宗地的价值水平总是与某一期日（时点）相对应的，所以应根据项目的特点及委托估算方的具体情况，合理确定一个估算期日。

### （二）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即某一块土地的价格，受同一区域其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### （三）合法原则

土地估算应以估算对象的合法权益为前提进行。包括合法产权、合法使用、合法处分。在合法产权方面，应以宗地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

#### （四）供需原则

在完全自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，尤其在在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估算时，充分分析影响地价的一般、区域、个别因素，考虑土地特殊的供、求特性，寻找地价的变化规律，建立科学、合理的地价指数体系。

#### （五）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估算时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地

价水平预测未来的土地价值。

#### **（六）最有效利用原则**

土地估算应以估算对象的最高最佳使用为前提估算，土地的用途要考虑到土地的位置的可接受性及这种用途的社会需要程度和未来发展趋势，不应该受现实的使用状况所限制，而应对何种情况下才能最有效使用，做出正确的判断。

#### **（七）价值主导原则**

土地综合质量优劣是对土地价格产生影响的主要因素。

#### **（八）审慎原则**

在估算中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况、以及存在的风险。

#### **（九）公开市场原则**

估算结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，本次是在公开市场条件下进行的土地价值估算，在估算过程中，按照国家、地方的有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价值估算，做到估算过程合理，方法科学，结果准确，严格保守估算秘密。

### **二. 商业用地估价方法与估价过程**

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点而确定。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，进行估价方法的选择：

## 1、采用的方法

(1) 本次评估中估价师通过对当地的土地收购储备中心和地产交易中心等部门对于土地交易案例的咨询和了解,发现在估价对象所在地有较多类似比较案例可供选择,估价师认为通过对三个案例考虑期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等影响因素的修正,可以得到各个估价对象的价格;故适宜选用市场法进行评估。

## 2、不采用的方法

(1) 由于乌兰察布市基准地价公布时间距本次评估基准日时间较长,故本次不选用基准地价系数修正法进行评估;

(2) 由于待估宗地规划用途为住宅兼容商业用地且位于城区内,故不适合选用成本逼近法进行评估;

(3) 由于待估宗地为待开发土地,故不适合选用收益还原法进行评估。

(4) 由于待估宗地为待开发土地,房地产预期售价具有不确定性,故不适合选用剩余法进行评估。

综上所述,本次估价采用市场比较法进行评估。

### (一) 估价过程

#### 1. 市场比较法

市场比较法是根据替代原则,将待估土地与具有替代性,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法基本计算公式为:  $V=VB \times A \times B \times D \times E$

V——待估宗地价格

VB——比较实例价格

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

(1)商业部分比较实例选择。

比较实例的选择应符合下列条件。

- ①与待估宗地属同一供需圈。
- ②与待估宗地用途相同或相近。
- ③与待估宗地的交易类型相同或相近。
- ④交易价格为正常交易价格或可修正为正常交易价格。

根据估价项目特点选取三个比较实例

交易案例 A:

行政区:	集宁区			电子监管号:	1509022018B00271-1	
项目名称:	乌兰察布市集宁区君安加油加气站项目					
项目位置:	杜尔伯特东街以北、泰宁南路以西、白海子西街以南、腾飞南路以东					
面积(公顷):	0.0471			土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	批发零售用地			供地方式:	协议出让	
土地使用年限:	40			行业分类:	零售业	
土地级别:	一级			成交价格(万元):	129.9018	
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		
	1	2018年11月27日	129.9018			
	1	2018年11月27日	129.9018			
土地使用权人:	集宁区君安石化加油加气站					
约定容积率:	下限:	0		上限:	0.6	
				约定交地时间:	2018年9月28日	
约定开工时间:	2018年10月15日			约定竣工时间:	2020年10月15日	

实际开工时间:		实际竣工时间:	
批准单位:	集宁区人民政府	合同签订日期:	2018年9月28日

选择理由：案例为商业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

### 交易案例 B:

行政区:	集宁区	电子监管号:	1509022018B00191
项目名称:	写字楼		
项目位置:	民建路 96 号 (原草原假日酒店)		
面积(公顷):	0.172	土地来源:	现有建设用地
土地用途:	批发零售用地	供地方式:	协议出让
土地使用年限:	20	行业分类:	零售业
土地级别:	一级	成交价格(万元):	366.876
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)
	1	2018年6月13日	366.876
	1	2018年6月13日	366.876
土地使用权人:	乌兰察布市乌盟金店有限责任公司		
约定容积率:	下限: 0	上限: 0	约定交地时间: 2018年6月13日
约定开工时间:			约定竣工时间:
实际开工时间:			实际竣工时间:
批准单位:	集宁区人民政府	合同签订日期:	2018年6月13日

选择理由：案例为商业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

### 交易案例 C:

行政区:	集宁区	电子监管号:	1509022018B00070
项目名称:	中国石化销售有限公司内蒙古乌兰察布石油分公司集宁区康宁路加油站项目		
项目位置:	泉山北街南侧、康宁路西侧		
面积(公顷):	0.2707	土地来源:	现有建设用地

土地用途:	批发零售用地			供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40			行业分类:	零售业	
土地级别:	一级			成交价格(万元):	1530	
分期支付约定:	约定支付					
	支付期号	约定支付日期	金额(万元)	备注		
	1	2018年4月10日	1530			
	1	2018年4月10日	1530			
土地使用权人:	中国石化销售有限公司内蒙古乌兰察布石油分公司					
约定容积率:	下限: 0		上限: 1		约定交地时间:	2018年4月10日
					约定开工时间:	2018年5月15日
约定开工时间:	2018年5月15日			约定竣工时间:	2020年5月15日	
实际开工时间:				实际竣工时间:		
批准单位:	集宁区人民政府			合同签订日期:	2018年4月10日	

选择理由：案例为商业用地，与估价对象相符，与估价对象具有可替代性，用途、交易类型相近。

(2)比较因素的选择。

选择的比较因素有：土地使用年期、土地取得方式、土地用途、交易日期、价格类型、交易类型、区域因素、个别因素。

(3)因素条件说明表。

表一 比较因素条件说明表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	2758	2133	5652.01
位置	集宁区二崇村、邓士村棚户区(城中村)改造项目	杜尔伯特东街以北、泰宁南路以西、白海子西街以南、腾飞南路以东	民建路 96 号(原草原假日酒店)	泉山北街南侧、康宁路西侧
用途	商业	商业	商业	商业
交易日期	--	2018.9.28	2018.6.13	2018.4.10
土地使用年期	40	40	40	40
价格类型	--	市场价格	市场价格	市场价格

交易类型		--	正常出售	正常出售	正常出售
区域因素	距商服中心距离	9 公里	9 公里	11 公里	3 公里
	商服中心功能齐备度	较好	较好	一般	好
	绿地覆盖度	较优	较优	较优	较优
	人口结构	一般	一般	一般	一般
	道路类型	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道	生活型主干道
	公共交通便捷度	一般	一般	一般	优
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	集聚效应	一般	一般	一般	好
	周边土地利用	一般	一般	一般	优
个别因素	形状	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形	基本呈矩形
	临街条件	一面临街	一面临街	一面临街	两面临街
	地质条件	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优	工程地质条件, 较优
	宗地内、外开发程度	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整	宗地外七通、宗地内场平整

#### (4)编制比较因素条件指数表

因素条件指数编制原则：除期日、交易情况、年期及容积率外，应以估价对象的个因素条件为基础，相应指数为 100，即期日、交易情况、年期及容积率四项所对应的估价案例的修正指数 100，估价对象根据相应情况具体修正。

##### ①年期修正

委估宗地用途设定为商业用地，其中商业 40 年。使用年期修正系数公式为： $K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$ （式中：设定估价对象剩余使用年期为  $n=40$ ， $m=40$ ，土地还原率采用《乌兰察布市土地定级与基准地价更新》确定的商业用地还原率，土地还原率为 7.18%）则  $K=[1-1/(1+7.18\%)^{40}]/[1-1/(1+7.18\%)^{40}]=1$ 。

土地使用年期修正指数表

年期修正	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用年期	40 年	40 年	40 年	40 年
修正系数	100	100	100	100

##### ②用途修正

估价对象为商业用地，估价对象与案例 A、B、C 用途均相近，故不需要修正。

待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
商业	商业	商业	商业
修正系数	100/100	100/100	100/100

③期日修正

因交易案例时间不超过三年，故不进行修正。

④交易方式

公开市场成交，修正系数 100/100

⑤交易情况

案例为正常交易，修正系数 100/100

⑥土地级别

估价对象地块较多，与可比实例无法进行级别比较，故不进行修正。

⑦区域因素

A、距商服中心距离：以估价对象为 100 每增加或减少 1 公里，修正指数增加或减少 2%；

B、集聚效应：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

C、道路类型：将临道路类型分为主干道、次干道、支路及巷道，以待估对象类型为 100，每增加或减少一个级别，修正指数增加或减少 2%；

D、公交便捷度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

E、人口密度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

F、商服中心功能齐备度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

G、绿地覆盖度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以

待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

H、人口结构：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 3%；

I、周边土地利用：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估对象为 100%，每相差一个等级，修正指数增加或减少 2%；

⑧个别因素

A、形状：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100；

B、容积率：因待估宗地地块较多，容积率不一致，无法比较，故不进行修正；

C、临街条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 3%；

D、地质条件：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

E、宗地内、外开发程度：以估价对象为 100，若比较案例优于此标准，则比较案例的指数高于 100，若比较案例劣于此标准，则比较案例的指数低于 100，每级别增加或减少 2%；

⑨比较因素条件指数表

表二 比较因素条件指数表

比较因素	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	待估	2758	2133	5652.01
位 置	100	100	100	100
用 途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
土地使用年期	100	100	100	100
价格类型	100	100	100	100
交易类型	100	100	100	100
区域因素	距商服中心距离	100	96	112

	商服中心功能齐备度	100	100	97	103
	绿地覆盖度	100	100	100	100
	人口结构	100	100	100	100
	道路类型	100	100	100	100
	公共交通便捷度	100	100	100	106
	人口密度	100	100	100	100
	集聚效应	100	100	100	106
	周边土地利用	100	100	100	106
个别因素	形状	100	100	100	100
	临街条件	100	100	100	103
	地质条件	100	100	100	100
	宗地内、外开发程度	100	100	100	100

(5)因素修正

表三 比较因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
	交易价格	2758	2133	5652.01
	位置	1.00	1.00	1.00
	用途	1.00	1.00	1.00
	交易日期	1.00	1.00	1.00
	土地使用年期	1.00	1.00	1.00
	价格类型	1.00	1.00	1.00
	交易类型	1.00	1.00	1.00
区域因素	距商服中心距离	1.00	1.04	0.89
	商服中心功能齐备度	1.00	1.03	0.97
	绿地覆盖度	1.00	1.00	1.00
	人口结构	1.00	1.00	1.00
	道路类型	1.00	1.00	1.00
	公共交通便捷度	1.00	1.00	0.94
	人口密度	1.00	1.00	1.00
	集聚效应	1.00	1.00	0.94
	周边土地利用	1.00	1.00	0.94
个别因素	形状	1.00	1.00	1.00
	临街条件	1.00	1.00	0.97
	地质条件	1.00	1.00	1.00

	宗地内、外开发程度	1.00	1.00	1.00
		1.00	1.07	0.71
	比准价格	2758.00	2290.59	3993.86
	平均价格	3014（取整）		

(6)确定估价对象价格

案例已通过各项修正，根据案例与估价对象的关联性采用简单算术平均法确定比准价格。

则比准价格=（2758.00 +2290.59 +3993.86）÷3=3014 元/平方米。

故评估测算的结果为 3014 元/平方米作为最终的评估结果。

#### 四、估价结果

乌兰察布市集宁区棚户区改造项目用地经过以上评估测算过程得出如下结论：

商业用地土地单价：3014 元/平方米