

乌海市乌达区城市棚户区搬迁改造项目

(碧海花苑二期)

收益和融资平衡方案

内蒙古诚信会计师事务所（普通合伙）

二零一八年十二月

目 录

第一章	总论.....	1
1.1	基本情况.....	1
1.2	项目建设的背景.....	1
1.3	项目概况.....	2
第二章	项目的必要性.....	4
第三章	建设需求分析.....	6
3.1	需求分析.....	6
第四章	征地拆迁及居民安置分析.....	9
4.1	编制依据.....	9
4.2	拆迁范围、户数和面积.....	9
4.3	安置办法.....	9
第五章	投资估算.....	11
5.1	编制方法与依据.....	11
5.2	投资估算.....	12
第六章	项目收益及盈亏平衡分析.....	13
6.1	预期收益及利润.....	13
6.2	盈亏平衡分析.....	14
第七章	社会评价.....	15
7.1	社会影响分析.....	15
7.2	互适性分析.....	17
7.3	社会评价结论.....	17
第八章	结论与建议.....	19
8.1	结论.....	19
8.2	建议.....	19

附件:

1. 投资估算汇总表
2. 还本付息表

第一章 总论

1.1 基本情况

项目名称：乌海市乌达区城市棚户区搬迁改造项目碧海花苑二期

项目实施单位：乌海市乌达区住房和城乡建设局

1.2 项目建设的背景

“十二五”以来，乌达区经济和社会发展迅速，城市建设日新月异。但是棚户区的居民却始终多年生活在恶劣的条件下，与绝大多数市民利益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。与城市整体形象、文明档次极不协调，使城市人居环境大打折扣，并且不利于发展城市经济和招商引资。因此，乌达区政府决定实施棚户区改造项目。

棚户区改造项目是一项巨大的系统工程，涉及面广、政策性强。此项目的实施是党和国家带着对人民群众的深厚感情，本着对人民群众高度负责的态度，以为人民群众造福，将解决民生问题摆在建设和和谐社会突出位置的具体体现，是乌达区政府实实在在为群众谋利益，踏踏实实为百姓办实事的具体体现。项目建设不但彻底改善了棚户区居民恶劣的生活条件，也为乌达区城市品质的提升增添了亮丽的风采，所以，是一项建设社会主义和谐社会、造福人民的解困工程。民心工程、德政工程，是事关数以万计人民群众生存生计的大事。

按照国家住房和城乡建设部与国家发展和改革委员会联合下发的《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》文件要求，

乌达区政府积极认真落实调查工作，在深入调查的基础上，提出了棚户区改造的基本方案，相应制定了市政工程和公共服务设施的配套建设规划。2012年8月，国家住房和城乡建设部与国家财政部联合下发了《关于印发中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法的通知》，为城市棚户区改造指明了方向并提供了新的政策依据。

党的十八大要求全面贯彻科学发展观，以发展为第一要务，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。解决城市低收入家庭住房困难，事关棚户区人民群众最直接、最真实、最迫切的利益，是政府公共服务的一项重要职责，是贯彻“科学发展观”重要思想的具体实践。

1.3 项目概况

1.3.1 项目改造范围

本项目规划安置总户数 332 户，总建筑面积 31700.16 平方米，其中：项目用于棚户区安置的住宅建筑面积 30645.33 平方米，配套公共建筑建筑面积 1054.83 平方米。棚户区改造项目建设用地面积为 16825.33 平方米。

1.3.2 项目规模

本项目在占地范围内共建 6 栋住宅楼，多层住宅楼为地上 5 层，高层住宅楼为地上 10 层和 17 层（具体见总平面图），共有住房 332

套，住宅建筑面积 30645.33 平方米。配套公建主要包括换热站（物业用房）、蔬菜直销中心及门房，建筑面积 1054.83 平方米。

1.3.3 项目建设期

项目建设期为 1 年。

1.3.4 项目总投资

项目总投资：10991.45 万元

其中：第一部分费用：9275.13 万元，占总投资的 84.38 % ，

第二部分费用：902.14 万元，占总投资的 8.21% ，

预备费：814.18 万元，占总投资的 7.41% 。

第二章 项目的必要性

棚户区主要具有以下特点：

1. 棚户区居民如今大多仍然居住在八十年代左右修建的低矮且破损严重的平房内，房屋设计标准很低，因维修养护差，致使危险住房多，多数建筑在使用功能、安全性能等方面都存在严重问题。

2. 棚户区内道路狭窄，住宅主要集中在居住空间狭小、基础设施不配套、危旧房屋居多的片区内，风天尘土飞扬，雨天道路泥泞，夜晚没有路灯。居民做饭多以燃煤为主，没有统一的供气等设施。棚户区内采用明沟排水、环境污染严重。

3. 棚户区居民多数为企业职工，属低收入阶层，贫困人口所占比例较大。大部分居民都是住房、经济双困户，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。

对棚户区实施改造，基本消除成片的棚户区，通过搬迁，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、“十二五”以来的继续深入具有现实的必要性。

与经济适用住房、廉租房等住房保障体系建设相结合，与城市建设相结合，与生态保护和环境保护相结合，从实际出发，把搬迁改造和就业、提高棚户区居民的生活水平联系起来，让搬迁出来的棚户区

居民在安置区能安居乐业。是乌达区政府实实在在为群众谋利益，踏踏实实为百姓办实事的具体体现。项目建设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。

综上所述，综合考虑乌达区的经济发展、安全生产、社会稳定、环境保护、居民生产生活等因素，实施棚户区改造安置区建设项目是十分必要的。

第三章 建设需求分析

3.1 需求分析

3.1.1 乌海市区棚户区改造总体情况

“十二五”期间，乌海市将对规划区范围内的城市棚户区、林业棚户区、煤矿棚户区进行改造，涉及拆迁面积 634.6 万平方米，拆迁户数 74057 户。其中，城市棚户区拆迁面积 410.7 万平方米，拆迁户数 42518 户；煤矿棚户区拆迁面积 142.6 万平方米，拆迁户数 20351 户；国有工矿棚户区拆迁面积 80.1 万平方米，拆迁户数 10983 户；林业棚户区拆迁面积 1.2 万平方米，拆迁户数 205 户。

根本上明显改善城市面貌和城市形象，解决建成区城乡二元结构，改善群众生活宜居水平。刚刚闭幕的十八届三中全会明确提出了健全城乡发展一体化体制机制的改革举措，将从根本上改变城乡二元结构，扭转城乡发展差距不断拉大趋势。自治区“8337”发展思路也确定要在改善民生和创新管理中加强社会建设，不断提高各族人民物质文化生活水平。

乌海市委、市政府对、棚户区改造高度重视，专门下发了《关于推进和棚户区改造工作有关事宜的通知》，并成立了市政府主要领导任组长、分管领导任副组长，三区政府和市有关部门任成员单位的全市和棚户区改造工作领导小组，全面快速推进棚户区改造工作。

同时，为确保和棚户区改造的顺利进行，乌海市加大政策支持。

全市安置房建设项目在建设过程中除享受国家和自治区的优惠政策外，还将给予下列政策支持，包括：集体土地征收转用指标优先保障安置房建设；安置房用地出让起始交易价按成本加政府必收费用确定；免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；安置房建设项目人防设施在改造范围内统筹安排，不再征收人防设施易地建设费；安置房建设项目用地红线以外没有配套管网或达不到项目配套要求的，由市政、供电、供热、给排水、燃气等相关单位按规划要求同步配套。

3.1.2 棚户区改造原则

1、科学规划，分步实施。要根据当地经济社会发展水平和政府财政能力，结合城市规划、土地利用规划和保障性住房建设规划，合理确定棚户区改造的目标任务，区分轻重缓急，优先安排连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的项目，有计划有步骤地组织实施。

2、政府主导,市场运作。城市棚户区改造政策性、公益性强，必须发挥政府的组织引导作用，在政策和资金等方面给予必要支持，注重发挥市场机制的作用，充分调动棚户区居民的积极性，动员社会力量广泛参与。

3、以人为本，依法拆迁。城市棚户区改造项目的确定和安置补偿方案的制订，要充分尊重群众意愿，采取多种方式征询群众意见，做到公开、公平、公正。严格执行城市房屋拆迁等有关法律法规的规定，维护群众的合法权益,切实让群众得到实惠。

4、统筹兼顾,配套建设。坚持全面规划、合理布局、节约用地、综合开发。组织好新建改造小区的供水、供电、供热、通讯、污水与垃圾处理等市政设施和商业、教育、医疗卫生、无障碍设施等配套公共服务设施的建设,促进以改善民生为重点的社会建设。

第四章 征地拆迁及居民安置分析

4.1 编制依据

- 1、《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》
- 2、《城市房屋拆迁管理条例》（国务院 305 号令）

4.2 户数和规模

1、户数

本项目改造拆迁总户数 332 户。

2、规模

总建筑面积 31700.16 平方米，其中：项目用于棚户区安置的住宅建筑面积 30645.33 平方米，配套公共建筑建筑面积 1054.83 平方米。棚户区改造项目建设用地面积为 16825.33 平方米。

4.3 安置办法

1、本项目安置方式为异地安置，安置房源为碧海花苑二期项目，建设地点位于先锋东街以南、南经六路以西、巴音赛东街以北、人民公园以东。

2、征收补偿政策：有产权产籍的住宅房屋选择货币补偿的，按市场评估价格确定货币补偿额；选择产权调换的，实行“拆一还一”政策，按所有权证登记的建筑面积就近上靠回迁套型进行安置。安置建筑面积超出原房屋建筑面积部分，由被征收人承担面积差价款，面积差价款的收取标准为工程综合造价 3500 元/平方米（包括土地出让

金在内的造价预算)。

第五章 投资估算

5.1 编制方法与依据

- 《建设项目投资估算编审规程》CECA / GC1-2007
- [2007]164号《市政工程投资估算编制办法》
- 现行的国家有关的政策、法规和规定
- 近期完成的工程预决算资料
- 工程其他费用费率确定
 - a. 土地费按暂时没有计算
 - b. 建设单位管理费按财政部财建[2002]394号规定计取
 - d. 工程建设监理费 依据国家发改委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号
 - e 建设项目前期工作咨询费依据国家计委计价格[1999]1283号
 - f. 勘察设计费按国家有关规定计算 国家计委、建设部文件“计价格[2002]10号《工程勘察设计收费标准》2002修订本
 - g 环境影响咨询服务费依据国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号
 - h 劳动安全卫生评审费依据建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》规定计取
 - i 场地准备费及临时设施费依据建标[2007]164号《市政工程投资估算编制办法》规定计取
 - j. 工程保险费按建设部“建标[2007]164号《市政工程投资估算编

制办法》规定计取

k 招标代理服务费依据国家计委计价格[2002]1980 号

l 施工图审查费按有关规定计取

m. 市政公用配套费减

n. 人防异地建设费按有关规定免

•预备费:

基本预备费按工程费用与工程其它费用之和 8%计算 按建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA / GC1-2007 规定计取。

5.2 投资估算

建设项目总投资为 10991.45 万元，其中：配套基础设施 2862.73 万元。

项目总投资：10991.45 万元

其中：第一部分费用：9275.13 万元，占总投资的 84.38 % ，

第二部分费用：902.14 万元，占总投资的 8.21% ，

预备费：814.18 万元，占总投资的 7.41% 。

第六章 项目收益及盈亏平衡分析

6.1 预期收益及利润

6.1.1 预期收益

1、土地出让收益

本项目土地出让采用拍卖挂牌方式，以项目用地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格。得出居住用地为 223.20 万元/亩，总价合计 25.23 亩*99.71 万元/亩=5631.36 万元。

2、房屋销售收益

本次楼盘 2019 年城市棚户区改造建设项目碧海花园二期住宅小区建筑面积 31700.16 m²，其中住宅 30645.33 m²，332 户；参考五处楼盘交易销售价格，考虑地段、区域、用途和其他个别调整等差异，不做价格系数修正，具体计算如下表：

项目	房屋用途	销售面积 (m ²)	参考售价	预测房屋收益 (万元)
1	住宅	30645.33	4339	13297
	合计	30645.33		13297

6.1.2 项目支出

本项目开发产品全部销售，开发建设总投资全部结转为开发产品成本，不产生自营产品（固定资产），总成本费用即为项目总投资和

建设期利息，总成本费用为 10991.45 万元。

6.1.3 债券与土地出让总收益利润预测

总收益：5631.36 万元+13297 万元=18928.36 万元

成本费用：10991.45 万元

债券付息支出：1220.998 万元

土地出让纯收益：18928.36 万元-10991.45 万元-1220.998 万元
=6715.91 万元

利润率：35.4%

6.2 盈亏平衡分析

通过本项目盈亏平衡计算，在该项目成本不变的情况下，该项目如能够达到预期总收益的 64.6%即可达到收支平衡。

第七章 社会评价

7.1 社会影响分析

7.1.1 区域社会发展影响

1.对居民生活水平与质量的影响

棚户区改造项目从根本上改善了居民的住宅条件，通过实施本项目道路、给排水、供热、电力通讯等市政工程，改善安置区居民的生活条件，从而提高了居民的生活水平和生活质量。

2.对居民就业的影响

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。

3.对弱势群体、不同利益群体的影响

棚户区改造，基本上是面向弱势群体，解决其生活保障问题。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。安置区的原有住户，在本项目的建设过程中有利影响大于不利影响。对安置区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，但通过本项目扩建和新建医疗教育，以及市政工程建设项目的建设，不仅使原有居民享受的公共服务恢复到原有水平，许多方面换得到了改善。

项目的实施，增加了项目影响区政府部门的管理工作量。

4.对地区文化、教育、卫生的影响

由于人口的集中，对安置区的文化、医疗和教育服务设施的服务能力提出了更高的要求。

5.对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响

本项目直接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。

6.对少数民族风俗习惯和宗教的影响

本项目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。

7.1.2 区域经济发展影响

1. 投资环境的影响

棚户区改造项目的同时，大力改善城市基础设施，有利于地方经济发展。本项目的实施，不仅提高了居民的物质生活水平，还有利于提高居民的生活文明水平，进而有利于改善居民的文化观念和全社会的精神风貌，对地方经济和社会环境的改善具有深远影响。

2. 产业结构影响

本项目本身属于第三产业，同时，项目的实施，又间接影响到居民的消费水平，从而提高了项目地区第三产业的比重。乌达区是一个工业产业比重较大，第三产业总量小、水平低，本项目的建设将有利于改善三次产业的结构，提高第三产业的水平。

7.2 互适性分析

1. 不同利益群体的态度

本项目影响区域内的不同利益群体，主要为棚户区的安置户、安置区的原有居民、公共服务公司和政府。绝大多数的棚户区安置户拥护和感谢政府的棚户区改造项目，支持配套的市政设施的建设，也有少部分棚户区居民担心能否适应新的安置区生活，也担心居住环境的改善，是否会增加生活负担。

安置区原有居民支持市政设施的改善和建设，但也担心新居民的加入会带来其他不利因素。安置区新居民和老居民需要一个融合过程，需要政府和社区进行引导和协调。

公共设施服务公司和政府积极推进本项目的实施。

2. 当地技术文化条件

项目影响区域的技术文化条件有利于项目的实施，乌达区基本是一个新兴工业城市，工业技术比较普及，城市形成的时候就受到现代城市生活的文化影响，乐于接受都市型生活方式。

7.3 社会评价结论

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。

政府和公共服务公司在项目实施过程中，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。

第八章 结论与建议

8.1 结论

通过棚户区改造项目，使长期居住在棚户区的居民迅速摆脱住房困境，与广大人民群众一起共享“十二五”以来的成果，在国家经济发展和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。

棚户区改造，不仅对城市的经济转型和城市发展意义重大，而且有利于土地资源的充分利用。棚户区改造，一方面使棚户区居民在新的居住环境中安居乐业，同时还降低了潜在的危及社会安全的社会成本。

根据项目提出的背景和可行性研究，本项目建设符合《乌海市国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》，符合国家关于棚户区改造的精神，是保障人民生活条件、提高人民生活水平的民生工程。项目的实施，符合当地经济社会发展方针，有利于促进当地经济和社会发展。本项目建设是必要的，具有良好的经济效益和社会效益。

项目的建设，在工程技术上是可行的。

本报告认为，本项目具有可行性。

8.2 建议

1. 请有关部门尽快批准本项目的建设实施，并提供必要的资金保

证，使本项目尽快组织实施。

2. 项目资金的使用必须做到专款专用。工程实施过程应有全程监控。确保本项事关人民切身利益的民心工程不出现任何人为的纰漏。

3. 精心安排施工，确保工期、质量、投资控制目标的完成。

4. 本项目需要详尽的项目实施方案，还应该做好社会影响方面的预案。

市政工程方面，市政管线与道路建设应该同步实施，以避免反复开挖路面，造成投资浪费。土地开发要统一组织，协调进行，避免二次拆迁。

附表一

投资估算总表

工程名称:乌海市乌达区城市棚户区搬迁改造项目碧海花苑二期

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					合计
		建筑工程费用	设备及工器具购置	安装工程费用	其它费用		
	建设投资	7928.68	231.24	1115.21	1716.32	10991.45	
I	第一部分工程费用	7928.68	231.24	1115.21		9275.13	
一	建筑工程	5762.71		1096.71		6859.42	
二	市政基础设施配套工程	2165.97	231.24	18.50		2415.71	
II	工程其他费用				902.14	902.14	
III	工程预备费				814.18	814.18	
一	基本预备费				814.18	814.18	
二	涨价预备费						

IV	建设期贷款利息							0.00	0.00
V	固定资产投资方向调节税								
VI	流动资金							0.00	0.00
一	流动资金借款							0.00	0.00
二	自有流动资金（铺底）							0.00	0.00
	建设项目总投资	7928.68	231.24	1115.21	1716.32	10991.45			
	其中：建筑工程					8128.72			
	市政基础设施配套工程					2862.73			
	各工程费用占建设项目总投资的比例（%）	72.13	2.10	10.15	15.62	100.00			

附表二

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第二年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第三年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第四年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第五年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第六年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第七年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第八年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第九年	3,000.00		3,000.00	4.07%	122.0998
第十年	3,000.00	3,000.00		4.07%	122.0998
合计		3,000.00			1220.998