

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造 “城中村”项目（东山东社区项目）

收益和融资平衡方案

内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司

二〇一八年十一月



目 录

第一章 项目实施的背景及必要性.....	
一、项目实施位置及概况.....	1
二、项目实施的意义.....	1
第二章 项目实施的背景及必要性.....	
一、项目建设的背景.....	3
二、项目实施的必要性.....	6
第三章 项目实施方案.....	
一、征收安置方式.....	12
二、项目征收流程.....	12
三、项目征收内容.....	12
四、补偿安置.....	13
五、保障措施.....	16
第四章 建设条件.....	
一、历史沿革.....	18
二、自然条件.....	18
三、城市社会经济发展状况.....	20
四、城市规划与发展目标.....	22
第五章 市场分析.....	
一、城市经济发展水平.....	24
二、项目用地规划分析.....	24

三、房地产市场现状分析.....	24
四、待储备地块价格分析.....	25
第六章 投资估算与资金筹措.....	
一、投资估算费用计取依据.....	29
二、投资估算.....	29
三、资金筹措.....	34
第七章 项目收益和盈亏平衡分析.....	
一、预期收入和利润预测.....	35
二、盈亏平衡分析.....	35
第八章 专项债券项目融资还本付息情况.....	
一、专项债券项目资本金及发债.....	36
二、专项债券利息估算.....	37
第九章 社会影响评估.....	
一、社会影响分析.....	40
二、项目与所在地区互适性分析.....	40
三、社会风险分析.....	40
四、社会评价结论.....	41
第十章 结论.....	
一、项目收益和盈亏平衡分析结论结论.....	42
二、专项债券项目融资还本付息结论.....	42
三、项目收益和盈亏平衡风险评价.....	42
四、建议.....	43

第一章 项目实施概况

一、项目实施位置及概况

（一）项目概述

1. 项目名称：乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益和融资平衡方案

2. 项目实施单位：乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司

3. 法定代表人：赵文利（董事长）

4. 公司概况：公司于 2016 年 8 月 12 日成立，注册资本金 10000 万元，注册类型：有限责任公司（国有独资），内设综合办公室、财务融资部、综合业务部、资产运营部及生态旅游部等 5 个部门，现有职工 10 名

（二）项目范围

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）位于海勃湾区东山西、海拉路东、海达街北、海北大街南。

（三）项目建设内容

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）面积约 165130.8 平方米，土地性质为国有建设用地，征拆建筑面积 106700 平方米，涉及被拆迁户 1100 户；

该区域现状为国有建设用地，根据乌海市海勃湾区城区控制性详细规划，该区域规划用途为居住用地和文化设施用地。

（四）项目实施进度计划

项目建设期 1 年，2018 年 8 月开始实施，2019 年 7 月底完成东山北社区棚户区改造工作，同时完成项目区基础设施建设工作。

二、项目实施的意义

通过项目的实施，保证土地利用规划和城市规划的实施、优化城

市土地利用结构，改善项目周边地区的投资环境，棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正，棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整推进，促进乌海市土地有形市场的建设，促进城市基础设施建设快速推进；并且有利于国有土地的转机建制和乌海市存量土地的盘活，从而促进乌海市建设全面、可持续发展。

第二章 项目实施的背景及必要性

一、项目建设的背景

（一）项目建设背景

城镇化是现代化的必由之路。中央城镇化工作会议曾指“推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手，对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义”。衡量一个区域城市化水平的指标主要有两个：一是人口指标，即城市人口占总人口的比重；另一个是用地指标，即非城市用地转变为城市用地的比率，这也是城市化反映在土地利用上的一个显著的指标。土地作为人类生存发展的基础和源泉，土地是有限和稀缺的，我国正处在城市化的快速发展时期，土地供求关系之间矛盾日益突出，而在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，城市土地市场存在着土地供应总量失控、土地价格扭曲、寻租活动盛行等问题，因此，通过土地储备实现政府对土地一级市场的调控，提高城市土地资源效率，有利于推进与区域产业化、经济发展水平相互协调的城市化建设，有利于区域可持续发展的实现。

（二）住房制度改革

近年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市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还比较困难。国家要求以“党的十八大”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，按照全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会的目标要求，把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全以经济适用房、廉租住房制度为重点、多渠道解

决城市低收入家庭住房困难的政策体系。

（三）棚户区改造

棚户区是指简易结构房屋较多，建成密度大、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、差的区域。据调查，现在全国各类棚户区包括城市、林区、垦区、煤矿和其他国有工矿棚户区居民还有 1100 多万户，其中城市和国有工矿棚户区有 860 多万户，这些棚户区居民的居住条件非常差，居住环境恶劣，房屋结构比较简单，使用功能不全，尤其是基础设施比较差。按照居民的说法是“下雨天，外面大下、屋里小下，外面雨晴了屋里还在接着下” 国务院下发的。

《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》中，专门提出要加快集中成片棚户区的改造，使困难住户的住房问题得到妥善解决。全国城市住房工作会议也明确提出，要按照政府支持、市场运作的原则，加快集中成片棚户区的改造。因此，认真贯彻《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）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》 国办发〔2008〕131 号）以及《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会的部署，全国各地都在积极部署当地的棚户区改造。

棚户区改造是我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心工程。解决棚户区居民住房问题，是全面建设小康社会的客观需要，是密切党和政府与人民群众感情的重要举措，是履行政府职能的必然要求，也是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径。

解决中低收入、贫困家庭的住房问题，实现社会不同阶层人民均能够有房可住，解除他们的后顾之忧，促进社会的稳定发展。党的十八大报告中指出“努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居”“加快解决城市低收入家庭住房困难”国务院总理李克强在全国人大会议上作政府工作报告时，首次提出要抓紧建立住房保障体系，“重点是要做好棚户区改造项目”“通过多种途径帮助中等收入家庭解决住房困难”，并允诺“坚定不移地推进住房改革和建设，让人民群众安居乐业”。棚户区的改造是社会保障的重要组成部分，建立和完善住房保障制度，这不仅是我国政府公共服务的一项重要职责，也是党和政府执政理念的必然要求，体现了对民生的关注和对民意的尊重。

根据国务院工作安排，2015 年~2017 年，全国需要完成总计 1800 万套城市棚户区改造工作。而在楼市“去库存”成为稳定住房消费的政策要务之后，城镇棚户区改造及其货币化安置就被作为去库存的主要政策工具和手段。

“十三五”时期是全面实现小康社会的关键阶段，乌海市区将继续贯彻党中央和自治区关于保障性住房的相关政策和要求，加强棚户区改造力度，以棚户区改造为切入点，稳步有序推进综合整治，切实解决低收入人群住房问题，力争到 2020 年基本完成现有棚户区、城中村和危房改造，积极改善城镇低收入人群的住房条件和环境，加快推进全面实现小康社会的进程，使城镇居民共享社会发展的成果。

乌海市区根据《国务院关于加快棚户区改造工作意见》、内蒙古自治区政府《关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的实施意见》和《住建部、国家开发银行关于进一步加强领导协调好棚户区改造贷款资金的通知》等文件和政策的相关指导和要求，积

极引导和鼓励居民通过选购存量商品房等实施货币安置，尽量压缩实物住房安置的方式，通过这种方式，去化解房地产市场的库存。一方面通过政府部门与棚户区居民协商，把已建成的商品住房回购，作为棚户区安置小区，能够快速解决城市棚户区居民生活环境的问题，周期相对于新建小区较短，能够快速解决居民住房问题；另一方面可以解决当地房地产产能过剩的问题，加快区域房地产去库存化，有利于房地产行业的健康发展，促进当地经济和社会的和谐稳定的发展。

二、项目实施的必要性

（一）项目的实施是土地管理制度的必然要求

我国《土地管理法》明确规定，“城市市区的土地属于国家所有”；“城市郊区的土地除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有”；“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用”。“任何单位和个人进行建设需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，但兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地除外”；“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或出租用于非农建设”。以上法律规定表明，在当前的用地政策规范中，集体土地是不能直接进入市场流转的。因此，在城市化过程中，城市有限的土地难以满足需求的情况下，城市建设用地（包括居住用地、公共设施用地、工业用地、交通用地、绿化用地等）必须首先通过政府征用，变集体土地为国有土地后，以有偿转让土地使用权的方式提供给单位和个人进行建设。

（二）项目的实施是大力推进土地节约集约利用的重要举措

当前，我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的新阶段，资源环境约

束日益加剧，发展的路径依赖和思维惯性依然强烈，发展的质量和效益须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。党中央、国务院高度重视土地资源节约集约利用。党的十八大将生态文明建设纳入中国特色社会主义事业“五位一体”总体布局，提出大力推进生态文明建设，并将“全面促进资源节约”作为其主要任务之一。习近平总书记第六次中共中央政治局集体学习时强调，节约资源是保护生态环境的根本之策，要大力节约集约利用资源，大幅降低能源、水、土地消耗强度。李克强总理在接见首届国土资源节约集约模范集体代表时指出，发展是硬道理、节约是大战略，要把节约优先放在更加突出的位置。党的十八届三中全会强调，健全土地节约集约使用制度，从严合理供给城市建设用地，提高城市土地利用率。中央城镇化工作会议明确要求，按照严守底线、调整结构、深化改革的思路，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率。以上述一系列决策部署为标志，土地节约集约利用已提升到关系经济社会发展全局的战略高度，影响之大、要求之高前所未有。

(三) 项目的实施有利于政府对房地产市场进行宏观调控

项目的建设有利于培育和规范房地产市场。土地是一种稀缺的不可再生的资源，随着城镇化进程的加快，城市规模的逐步扩大，土地资产的增值是一个必然的趋势。在成立土地储备制度之前，由于市场不规范和有利可图，炒地、圈地现象时有发生，土地投机现象普遍存在。土地的增值收益，都进入开发商腰包，导致政府对房地产开发失控，往往造成房地产市场秩序的混乱。只有通过土地储备制度的实行，由政府土地部门对经营性土地统一招标、拍卖、挂牌出让，以市场方式配置土地资源，才能规范市场行为，创造平等公平的竞争环境。

同时，通过土地储备与挂牌、招标、拍卖出让土地，杜绝了“人情地”，也减少了腐败案件的发生。因此，实行土地储备制度，由政府垄断一级市场，既可以规范市场行为，抑制土地投机炒作，将开发商引入按市场规律操作的理性轨道，也是我国加入 WTO 与国际接轨的客观要求。

土地储备制度的建立，使得城市政府可以完全垄断土地一级市场，只有储备机构才能通过征、购、换、转、收等方式将土地集中，直接进行储备或者经过开发后进入储备库，然后按土地供应计划从储备机构这一个“口子”出让和出租土地。一级市场的垄断将根除灰色土地一级市场，为建立土地有形市场打好基础。城市土地储备制度的运作将确保经营性用地通过招标、拍卖、挂牌方式出让、出租，这就在很大程度上减少了一级市场交易中的个人因素，避免“寻租”行为，保障交易的公平和公正性。城市土地储备制度的建立，既使政府垄断一级市场，又使政府手中掌握一定量的储备土地，从而控制了房地产开发的源头——土地资源，因而将极大地提高政府对房地产市场的调控能力。通过政府对市场的宏观调控，体现了政府在控制土地供应总量中的主导作用。当市场出现异常波动时，采取必要而有效的措施，平稳市场。

（四）项目的实施是市场经济发展的客观需求。

土地资源作为生产要素之一，现已开始步入市场经济的轨道，土地资本的综合效益在发达地区的经济发展过程中发挥了重要作用，土地资源的合理配置和土地资本的有序流动，使土地市场日趋活跃，这就要求当地政府尽快完善土地的价格体系，通过价格调控市场，从而体现土地所有者和使用者在经济上的权益。现在乌海市政府已经把土地统筹规划，统筹使用纳入城市发展过程中的重要议事日程[来，

全市建立起一个科学的、经济的能符合本市实际的土地管理、土地储备体系，保障了市场经济深入持续发展。

（五）符合城市建设重点发展的方向

依法执行新版城市总体规划，合理利用城市地上地下空间，完善公共服务功能，提升居住舒适度和产业承载力。抓好城市专项规划和城乡统筹规划编制，推动中心城市、小城镇和新农村新牧区协调发展。加快实施城镇重要节点和关键部位亮化美化工程，提升城市品位和档次。围绕建设智慧城市，推进信息化与城镇化融合发展，启动中心城市地理信息系统建设，建立基础数据共享的城市数据中心，推动城市管理服务市场化改革，提高城市管理的精细化、智能化水平。

（六）利于社会的和谐稳定

1、棚户区改造有利于社会的和谐稳定

大部分棚户区居民的生活非常困难，棚户区房屋建筑面积小，居住人口密度大，目前几乎全是危房，普遍没有排水、供暖、供气设施，卫生条件极差。屋子里到处是水泥填补的痕迹，威胁着群众的生命安全。恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，在城市的转型中，影响着社会的稳定。矛盾的焦点往往直接集中到政府，地方政府往往首当其冲，不得不站在第一线；由于维权的目的是和手段常常脱节，所以矛盾的互动往往采取激化甚至尖锐、恶性冲突的方式，具有倾向激化、诉诸冲突的趋势。

因此棚户区改工作是非常重要的，受到党和国家的高度重视，棚户区改造是一项安居工程，可以化解当地的社会买顿，预防冲出的发生，具有良好的社会效益。项目的实施保证了棚户区改造的建设进度，使棚户区居民可以早日住进新房，减少社会矛盾的发生，有利于社会的和谐稳定。

2、改善居民生活环境，确保居住安全的需要

棚户区居民居住现状主要有以下特点：

（1）居民居住条件差，住房基本是上世纪五六十年代左右修建的简易砖平房，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，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）居民居住区内道路狭窄，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。居民吃水困难，长年饮用未经加工的水质极差的井水。现存电力管线严重老化，部分地区停电问题长期难以根本解决。居住区内采用明沟排水、环境污染严重。此外，服务于居民的医院、学校等公共设施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）低收入群体地处城市边缘，地域区位差。居民多数为低保户，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。

棚户区改造工程的建设，使大多数低收入家庭居民的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。

3、棚户区改造具有的精神效益

首先，增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的

宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心协力是社会主义现代化建设的关键。

其次，加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。棚户区改造以前，这里的居民许多有自卑、自弃以及逆反心理。棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。据报道，在搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

4、本项目的实施有效的解决当地商品住房的库存问题，有利于区域社会的和谐稳定和经济的健康发展

近年来，随着房地产行业的快速发展，各地方大力开发商品住宅小区，导致常能过剩，商品房空置率较高。另一方面，国家大力改善城市棚户区居民生活条件，积极改造棚户区，这就导致的市场住房越来越多。因此，国家不断推行相关政策鼓励地方政府实施货币安置，不再新建棚户区安置小区，可以再一定程度上解决商品房库存问题。乌海市区相关部门积极相应国家政策，努力使改善棚户区居民生活条件与商品房去库存相结合，积极推行棚户区居民货币安置方式，解决城市棚户区居民住房问题，同时解决当地部分商品房库存问题，有利于社会的和谐稳定和经济的健康发展，实现双赢的局面。

第三章 项目实施方案

一、征收安置方式

乌海市海勃湾区人民政府始终坚持以人为核心的新型城镇化发展理念，多措并举，创新模式，着力优化城镇人居环境，不断提升城镇品质，采用单一货币化补偿方式进行征收补偿，稳步推进乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造（城中村）项目。项目改造规模和征收流程。

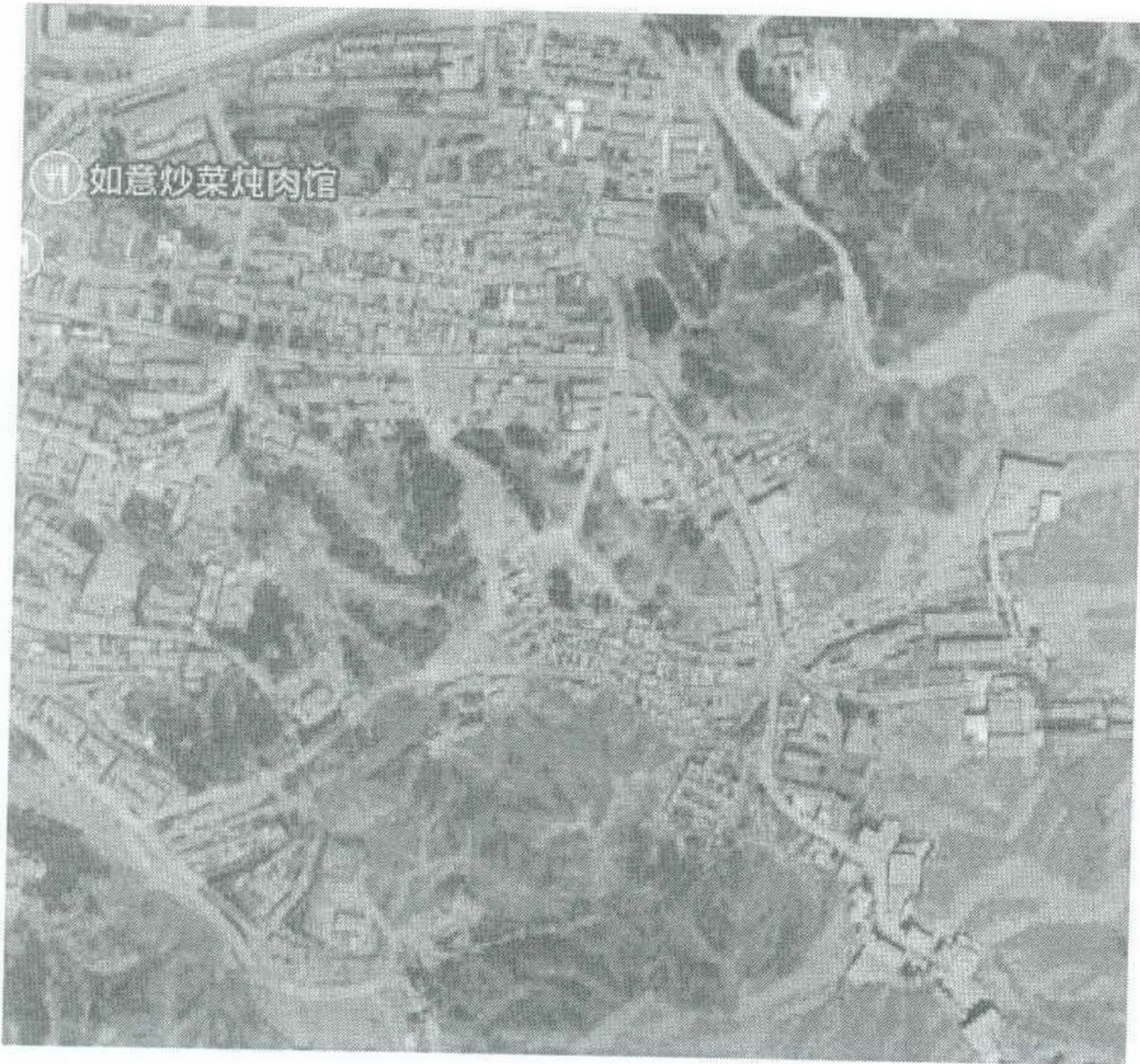
二、项目征收流程

成立棚户区改造领导小组—发布征收补偿方案—民意调查—达成征收意向—委托第三方评估公司进行评估—依据征收补偿方案与评估价值确定补偿—签订征收补偿协议—实施征收。

三、项目征收内容

乌海市海勃湾区 2018 年棚户区（东山北社区棚户区城中村）改造项目占地约 138700 平方米：东至东山，西至海拉路，南至海达街，北至海北大街，土地性质为国有建设土地，征拆建筑面积 106700 平方米，涉及被拆迁户 1100 户；

东山北社区棚户区（城中村）改造项目区域示意图



四、补偿安置

依据乌海市海勃湾区棚改方案，以被征收房屋的性质和面积以房屋权属证书标明的为准，采用单一货币化补偿方式进行征收补偿。

1、住宅房屋征收补偿

(1) 被征收人选择货币补偿的，按照同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价格予以补偿。征收房屋权属证书标明为住宅的房屋，按照受托的房地产价格评估机构评定的同等地段类似新建商品住宅市场价格，乘以被征收房屋权属证书标明的建筑面积计算货币补偿。

(2) 征收历史形成的未经权属登记的住宅房屋，先由有关部门对未经权属登记的住宅房屋进行合法性认定。认定为合法的，由受托的房地产评估机构评定其房屋的重置价，给予货币补偿。认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑不予补偿。

(3) 被征收房屋附着物、构筑物和房屋装饰装修部分，根据乌海市海勃湾区人民政府文件标准，结合历年拆迁地段拆迁补偿经验，暂按户均 3 万元计算。最终补偿金额根据房地产价格评估机构评定的结果进行补偿。

(4) 庭院补偿。被征收房屋的庭院面积为土地使用证与合法房屋建筑面积差。庭院按房屋征收决定发布时点被征收房屋所处地段相对应的乌海市住宅基准地价标准，给予货币补偿。超出土地使用证标明面积以外占用的土地面积，不予补偿。

(5) 征收依法以有偿出让、转让方式取得土地使用权的地上房屋时，土地使用权出让期限尚未到期的，凭借《土地出让合同书》，由受托的房地产评估机构依据该土地使用权的剩余年限所对应的现行市场价格对土地使用权补偿进行评估，予以货币补偿。

2、非住宅房屋征收补偿

房屋权属证载明被征收房屋的性质为工业、商业、行政办公、生产加工等非住宅类房屋的，由受托的房地产价格评估机构根据被征收房屋所处区位、用途、收益等因素，评估同等地段不同性质房地产价格，予以货币补偿。

3、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补助

(1) 搬迁补偿

住宅房屋搬迁费，以房屋权属证为单位，每户给予搬迁费 2000 元；持有农区土地承包经营权证，且实际从事农业生产的，每户给予农机具搬迁费 1000 元；从事养殖业的，给予畜禽搬迁费，具体标准由受托的评估公司评定。

非住宅房屋搬迁费、设备拆装费等，由受托的房地产价格评估机构评定。

（2）非住宅房屋停产停业损失补偿

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿标准按被征收房屋价值的 3% 执行。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿。

4、签约奖励

在签约期限内达成补偿协议，且搬迁完毕并交接房屋的给予以下奖励。

（1）征收住宅奖励

被征收人在奖励期内签约的，每户一次性给予奖励 1.2 万元。

（2）临街住宅签约奖励

a、临街（路）的住宅房屋，奖励期内签约并搬迁交房的，在货币补偿总额的基础上增加 25% 的补偿。

b、临街（路）住宅改成经营性用房使用的，并已依法取得营业执照且实际连续经营两年以上的房屋（简称临街（路）住改商房屋，下同），按住宅性质评估。以征收单位在项目启动初期入户摸底时记载登记的实际情况为主要依据，因拆迁突击经营的不予补偿；对

实际用于经营的部分可以给予一次性停产停业损失补偿；批准合法经营住宅部分面积认定不清的，最高不超过住宅面积的 40%；停产停业损失按 12 个月计算补偿。

（3）征收非住宅奖励

征收商业、办公、仓储、生产加工营业房屋（不含住改商房屋），以被征收房屋补偿（不含搬迁、临时过渡安置、奖励等，下同）金额的 3%给予奖励，每个权属证最高不得超过 10 万元，奖励不足 3 万元的补足至 3 万元。

5、征收住宅房屋保障政策

住宅房屋征收实行最低补偿标准。以房屋权属证为单位，非分户、析产的被征收住宅房屋，建筑面积低于 50 平方米，且在本市区域内只有该套住房的，选择货币补偿的，最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的同等地段类似新建商品住宅市场价格平均售价购买 55 平方米住宅的金额。最低补偿实行公示制度。

五、保障措施

1、指导思想

深入贯彻党的十九大精神和习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实习近平总书记考察内蒙古重要讲话精神，认真落实中央、自治区党委、市委关于棚户区改造工作的决策部署，抢抓国家棚户区改造政策机遇，围绕加快打造自治区西部区域中心城区，建设美丽海勃湾的奋斗目标，着力改善城中村群众住房和生活水平，助推海勃湾区城市建设焕发新的生机和活力，营造更加宜居宜业的城市环境，助推全区经济社会和谐发展。

2、基本原则

（1）以人为本，依法推进。棚户区（城中村）改造在尊重棚户区居民的意愿基础上组织实施，做到公开、公平、公正。严格执行和落实国家、自治区棚户区改造政策，搭建信息服务平台，建立信息公开制度。充分尊重群众意愿，依法组织征收安置工作，公开、公平、公正推进棚户区改造。

（2）政府主导，市场运作。棚户区（城中村）改造是一项惠民利民工程，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积极支持，充分发挥市场作用，充分调动企业和棚户区居民的积极性。采取“政府主导、市场运作、政策配套、自求平衡”的模式，充分吸纳民间资本，动员社会力量广泛参与。

（3）异地安置，区域统筹。采取政府购买公共服务方式，重点推进棚改货币化异地安置，原则上不再新建安置房，推行区域范围内房屋等价值异地安置模式，进一步提高棚户区改造货币化异地安置比例。

（4）强化宣传，营造氛围。加大棚户区（城中村）改造政策宣传力度，广泛征求群众意见和建议，充分调动各级各有关部门和房地产企业、金融机构及广大征拆户的积极性和主动性，提高棚户区改造政策的知晓率，营造推进棚户区改造的浓厚氛围。

第四章 建设条件

一、历史沿革

海勃湾区历史悠久，早在夏商时期，这里就是北方民族繁衍生息之地。春秋时期为白翟（即猗狁之族）牧地。战国时期属林胡牧地。秦灭六国统一中原后，将中国分为三十六郡，海勃湾区隶北地郡。在此后漫长的岁月里，海勃湾区境内先后成为蒙、汉、回、满等 20 个民族活动的场所。到明中叶以后，海勃湾地区为鄂尔多斯部的游牧地，并一直延续到中华民国时期。

1949 年，新中国成立以后，海勃湾地区隶属鄂托克旗。1955 年，从鄂托克旗析出成为独立地区，先后称谓为卓子山矿区、海勃湾市，均隶属伊克昭盟管辖，1976 年 1 月乌海市成立，海勃湾区为乌海市辖中心区。

二、自然条件

（一）地理位置

海勃湾区是内蒙古自治区乌海市市辖区之一，位于内蒙古自治区西部、乌海市东北部。东倚卓子山（乌仁都喜乌拉）与鄂尔多斯市鄂托克旗为邻；西隔黄河与乌达区相望；南至四眼井与海南区相连；北与鄂托克旗蒙西镇交界。有“黄河明珠、沙地绿洲、书法之城、赏石之城、葡萄之乡·水上新城”之美誉。

海勃湾区位于自治区西南部、乌海市东北部，东倚雄伟壮观的卓子山（乌仁都喜乌拉）与鄂尔多斯市鄂托克旗为邻；西隔滔滔奔流的黄河与乌达区相望；南至四眼井与海南区相连；北与鄂托克旗碱柜乡交界。地理坐标东经 $106^{\circ} 46'$ 至 $107^{\circ} 05'$ ，北纬 $39^{\circ} 31'$ 至 $39^{\circ} 52'$ 之间，总面积 529 平方公里。

（二）自然气候

1、地形面貌

海勃湾区地处鄂尔多斯高原西北部，乌兰布和沙漠南缘的中山丘陵、河谷及部分平缓起伏区内。整个地势是东南高，西北低。东南部以丘陵山地为主，西北部较为开阔平坦，平均海拔 1100 米。

2、气候和气象条件

海勃湾区属典型的极端大陆性气候。特点是降水少，气温高，大风多，日照长，干旱严重，四季分明，冬长寒冷，夏短炎热。

海勃湾地区晴天多，日照极为丰富，是中国日照丰富地区之一，平均日照为 3047.3 小时，日照百分率在 69%-73%之间。年均降水量只有 154.8 毫米，主要集中在夏季，是内蒙古自治区降水量最少的地区之一。年平均气温为 10.3℃ (1961-1980 年)，是内蒙古自治区气温最高的地区。年绝对湿度一般为 6 毫巴左右，年蒸发量为 3500 毫米左右，蒸发量大大超过降水量，差值在 20 倍以上。年均地温不足 20℃，最大冻土深度在 163-178 厘米。海勃湾西北是乌兰布和沙漠，东边是桌子山，地处冷空气入侵门户，年平均风速较大，可达 3.14 米/秒，风向多为偏西北风或西北风，并且沙暴日数多，全年约为 22-26 天。

3、自然资源

海勃湾区总面积 529 平方公里，其中，耕地面积 2250 公顷，有林地面积 5607.9 公顷(包括四合木灌溉区)，牧草地面积 1.4 万公顷(可利用面积 1.2 万公顷)，建成区面积 18 平方公里。

海勃湾区有能源、化工、建材所需的综合性配套矿产资源近 37 种，查明的矿床、矿化点近百余处，是一块具有开发建设价值的经济发展宝地。其主要矿产资源有煤、石灰岩、硅石、高岭土、各种粘土，次之有金属矿种十余种。其中，煤炭保有储量 10.4 亿吨，占乌海市总储量近三分之一，素有“塞上煤城”之称；石灰岩远景储量 40 亿吨以

上，氧化钙含量高，杂质少；粘土总储量 50 亿吨以上。另外还有辉绿岩、角闪石、世界名贵的血红色大理石等。

黄河是海勃湾区工农业用水的主要水源。黄河流经全境，年均水流量 321 亿立方米，年最大流量达 556 亿立方米，这为地区工农业发展、人民生活用水提供了可靠的保证。

海勃湾区境内的野生植物有 69 科，181 属，297 种。其中：饲用植物 93 种；药用植物 30 余种。且有国家重点保护珍稀野生植物沙冬青、蒙古扁桃、四合木、半日花和绵刺（又名“蒙古包大宁”）等。其中：四合木属蒺藜科植物，是 7000 万年前第三纪的残存植物，世界上特有属种分布在中国 190 个属种中，桌子山地区就有稀世植物，它具有重要的科研价值。

三、城市社会经济发展状况

（一）城市面积与人口

乌海市总面积达 1653.20 平方公里，全市辖海勃湾区（483.80 平方公里）、乌达区（203.85 平方公里）、海南区（965.55 平方公里）3 个县级行政区，其中海勃湾区下辖新华、新华西、凤凰岭、海北、滨河、卡布其等 5 个办事处和千里山镇；乌达区下辖巴音赛、新达、五虎山、三道坎、滨海、苏海图、梁家沟等 6 个办事处和乌兰淖尔镇；海南区下辖拉僧仲、西卓子山 2 个办事处和拉僧庙镇、公乌素镇、巴音陶亥镇等 3 个镇。2016 年乌海市常住人口达 55.83 万人，比去年同期增加 0.25 万人，增幅为 0.45%。其中：城镇人口 52.83 万人，乡村人口 3 万人，城镇人口比重达 94.62%，比上年提高 0.04 个百分点，排自治区第一，分别比国家和自治区高 38.52 和 33.43 个百分点。

（二）城市劳动力结构分布

2016 年末全市从业人员 33.31 万人，比上年末增加 1.25 万人。其

中城镇就业人员 31.89 万人，比上年末增加 1.29 万人。第一产业从业人员 1.14 万人，增加 0.07 万人；第二产业从业人员 8.81 万人，增加 0.29 万人；第三产业从业人员 23.36 万人，增加 0.89 万人。城镇单位从业人员 9.29 万人，减少 0.33 万人。

（三）经济结构进一步优化

乌海市 2017 年前 11 个月经济运行总体平稳。1-11 月份，全区实现社会消费品零售总额 6474.26 亿元，同比增长 7.4%。其中，城镇 5831.15 亿元，同比增长 7.1%；乡村 643.11 亿元，占社会消费品总额比重已提高至 10%，同比增长 10.2%，快于城镇增速 3.1 个百分点。投资结构也在不断优化。1-11 月份，第三产业完成投资 7645.38 亿元，同比下降 3.7%，占固定资产投资额的比重超过一半，达到 54.3%，高于 1-10 月份占比 0.1 个百分点，高于第二产业占比 14.9 个百分点。制造业投资和基础设施投资分别占固定资产投资总额的 22.8%和 39.4%。进出口形势持续向好。1-11 月份，全区进出口总值达到 864.86 亿元，同比增长 24.4%，增速快于全国平均水平 8.8 个百分点。其中，出口完成 305.05 亿元，同比增长 15.9%，增速快于全国平均水平 4.3 个百分点；进口完成 559.82 亿元，同比增长 29.6%，增速快于全国平均水平 8.7 个百分点。

（四）对外经济开放水平

2017 全年，对外开放水平持续提升，截止至 12 月底，外贸进出口总额实现翻三番，与法国、蒙古国、意大利等国家友好城市合作进一步深化，发展活力空前释放。

（五）对地价影响的分析

近年来，随着当乌海市经济的发展，综合实力逐步加强，城市建设得到了较快发展，随着城市建设加快、城市转型以及产业结构的调

整，工矿和煤炭用地单位相对减少，使得土地供求矛盾减缓，但政府扶持的其他产业单位土地需求相对有所上升，随着基础设施的改善以及乌海市总建设用地面积有限的前提下，近五年来乌海市地价总体水平呈现稳中有升的趋势。

四、城市规划与发展目标

（一）城市规划目标

《乌海市城市总体规划(2011-2030)》确定城市性质为国家能源与重工业基地、沙漠旅游服务基地，自治区西部以滨水宜居、生态园林、多元文化为特色的区域中心城市。城市主要职能为国家能源与重工业基地，中国沙漠特色旅游与服务基地，“小三角”区域生活居住和综合性服务基地。城市发展目标为产业发展走向多元化，由专业化工业城市向综合性区域中心城市转变；吸引区域人口向中心城区集聚，城市用地空间布局由分散向集聚转变；生态环境明显改善，由可居城市向宜居城市转变。

（二）城市发展目标

截止到 2017 年 12 月，乌海市经济社会保持了稳定发展态势，实现了“十二五”圆满收官、“十三五”良好开局。

今后五年经济社会发展主要目标是：区域创新型城市稳步推进，经济转型和城市转型取得新成效，发展质量效益明显提高，人民生活品质大幅提升。2020 年，与全国同步全面建成小康社会，圆满完成“十三五”发展目标任务，使地区生产总值预期年均增长 8%左右，固定资产投资年均增长 11%，公共财政预算收入年均增长 7%，社会消费品零售总额年均增长 10%，城镇常住居民人均可支配收入年均增长 8%以上，农村牧区常住居民人均可支配收入年均增长 9%以上。城镇新增就业人数 4.5 万人，城镇登记失业率控制在自治区下达目标以

内，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，单位生产总值能耗指标完成自治区控制任务。到 2020 年，实现地区生产总值、城乡居民收入比 2010 年翻一番，全面建成小康社会。到 2022 年，自治区西部区域中心地位更加凸显，辐射带动作用显著增强，实现更高质量发展。

第五章 市场分析

一、城市经济发展水平

房地产需求水平与国民经济发展水平呈正相关关系，其对房地产需求的影响作用来自两个方面：一是投资规模，投资规模增大，生产经营者势必增大对厂房、营业房、办公楼等生产性需求；二是国民收入水平，国民收入水平是制约个人可支配收入的主要变量，也是反映企业扩大再生产能力的重要指标，只有发展经济，提高国民收入水平，才能使一个城市的经济步入良性循环，从而不断提高对房地产的生产性需求和消费性需求。

乌海市 2017 年前 11 个月经济运行总体平稳。1-11 月份，全区实现社会消费品零售总额 6474.26 亿元，同比增长 7.4%。其中，城镇 5831.15 亿元，同比增长 7.1%；乡村 643.11 亿元，占社会消费品零售总额比重已提高至 10%，同比增长 10.2%，快于城镇增速 3.1 个百分点。投资结构也在不断优化。

二、项目用地规划分析

储备地块现为国有建设用地，土地利用规模 165130.8 平方米，实际用途为住宅用地 83171.7 平方米、文化设施用地 81959.1 平方米。根据《内蒙古乌海市海勃湾区控制性详细规划》，该项目所涉土地规划一部分为二类居住用地，另一部分为文化设施用地。

三、房地产市场现状分析

根据乌海市国土资源局 2014 年、2015 年、2016 年、2017 年土地出让数据统计，2014 年乌海市出让土地总面积 83.9797 公顷，2015 年乌海市出让土地总面积 39.3660 公顷，2016 年乌海市出让土地总面积 78.6620 公顷，2017 年乌海市出让土地总面积 118.3733 公顷。

表 5-1 施工面积与新开工面积占比说明表

单位：公顷

年份	土地出让面积	房屋施工面积	新开工面积	销售面积	销售套数
2015 年	39.3660	322.57	17.85	70.17	6245
2016 年	78.6620	236.22	44.67	102.55	9589
2017 年	118.3733	284.77	35.67	105.81	10716

根据上表分析得出：乌海市近 3 年土地一级市场国有建设用地出让面积逐年增加，新开工面积占乌海市房屋施工面积比例分别为 5.53%、18.91%、12.53%，相对往年有所增加，可以分析看出房地产市场稳步发展。

从近年乌海市房地产市场发展情况来看，乌海市还需要储备建设用地，加大基础设施建设，扩大建设、加大招商引资力度，吸纳优秀人才，提高人口比重，继续加快推进城镇化进程步伐，这与市委市政府提出的实施城镇化建设战略目标相吻合。要与城市总体规划相衔接，就必须把符合城市规划用地的城市建设用地通过合法手段转换为城市建设用地储备，并搞好其交通、给排水、电力通讯、通气消防等基础设施及配套设施建设。给外来真营造方便、舒适、良好的创业环境，给人们创造一个环境优美、交通便捷、基础设施完善的居住环境。

四、待储备地块价格分析

根据项目方提供的资料，确定该项目面积合计 165130.8 平方米。结合《内蒙古乌海市海勃湾区控制性详细规划》的中心城区用地规划，确定项目地块规划用地情况如下：

用地类型	用地面积（平方米）	备注
居住	83171.70	
文化设施用地	81959.10	

根据项目地块的区位，我们初步估算了待估地块在规划利用条件下当前市场价值。

（一）价格测算

本次价格测算分析主要采用成本逼近法。

1、国有土地上房屋征收价格

本项目所涉及的国有土地利用类型主要为国有建设用地。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

土地价格=（土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正

（1）国有建设用地取得价格构成

建设用地征收费用主要由建设用地补偿费、建设用地地上建筑物补偿费、附属设施补偿费、搬迁费和搬迁奖励构成，即：

建设用地征收费用=建设用地及建设用地地上建筑物补偿费+附属设施补偿费+搬迁费+搬迁奖励

根据《乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目实施方案》，国有土地上房屋征收取得费用共计 54414 万元，根据《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：150302201800060 号），总面积为 165130.8 平方米，即土地取得费用为 3295.21 元/平方米。

（2）国有建设用地开发费价格构成

按照《乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》（第 4 号）文件及周边土地类型调查，乌海市基础设施开发程度修正表如下：

表 5-2 基础设施开发程度修正

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	3-9	3-10	2-6	3-8	8-20	8-25	10-25	5-20

该项目达到七通一平土地开发费用为 70 元/平方米，详细修正如下：

表 5-3 基础设施开发费

基础设施状况	通路	通电	通讯	通上水	通下水	通暖	通燃气	平整土地
开发费用	6	5	5	5	9	10	10	20

（4）投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估期日中国人民银行公布的短期贷款（半年-1 年）利息率 4.35% 计（假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入）。

（5）投资利润

土地开发总投资应计算合理的利润。土地开发总投资包括土地取得费、土地开发费和各项税费。按照开发性质和实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润。调查乌海市的投资回报情况，考虑到该地区社会经济增长率等因素，本次评估取土地开发的年投资回报率为 10%。

（6）土地增值收益按该区域土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额计算。根据乌海市

经济发展水平，土地增值收益按上述费用的 20% 计算。由此得到土地价格详情为下表：

表 5-4 结果一览表

元/平方米

用地类型	土地取得费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	土地价格
居住用地	3295.21	70	144.85	336.52	769.32	4560
文化设施用地	3295.21	70	144.85	201.91	371.2	3910

根据以上结果，初步确定该项目地块在现有规划条件下的土地市场价格为 69972.3033 万元。

表 5-5 各地块价格估算表

用地类型	用地面积 (m ²)	估算价格 (元/m ²)	单价 (万元/亩)	总价 (万元)
居住用地	83171.7	4560	304	37926.2952
文化设施用地	81959.1	3910	261	32046.0081
合计	/	/	/	69972.3033

第六章 投资估算与资金筹措

一、投资估算费用计取依据

（一）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日）。

（二）《建筑安装工程费用项目组成》（建标[2003]206 号）。

（三）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）。

（四）内蒙古发改委、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业收费项目和标准的通知》（内发改费字[2005]120 号）。

（五）《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》。

（六）《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》。

（七）《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综[2006]48 号）。

（八）目前最新银行中长期贷款利率为 4.35%，本项目利率暂定为 4.35%。

（九）《乌海市人民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》（第 4 号）。

（十）《乌海市海勃湾区人民政府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）

（十一）乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目实施方案。

二、投资估算

（一）国有土地上房屋征收补偿费用

本项目征收土地全部为国有土地，土地利用类型主要为建设用地，费用主要涉及建设用地征收费用。

征收国有土地上房屋土地补偿费主要涉及被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁、临时安置及停产停业损失的补偿等构成。

根据对项目投资进行估算，该项目东山北社区棚户区（城中村）总投资：57060.2 万元，包括房屋征收费用 48614 万元，附属设施补偿费 3300 万元，庭院补偿 960 万元，奖励费用 1320 万元，搬迁费 220 万元、其他费用为 2646.20 万元。

具体估算依据如下：

（1）房屋补偿费

1、乌海市海勃湾区东山北社区棚户区（城中村）改造项目房屋征收补偿费用的确定依据主要参照周边类似新建商品房价格，被拆迁居民所获得的房屋补偿费有能力在主城区购买市场商品房为依据，按 4500 元每平方米的价格进行补偿，最终补偿标准以房地产价格评估结果为准。

住宅房屋征拆面积 101365 平方米，每平方米住宅房屋征收补偿估算基准价为 4500 元。

2、依据乌海市海勃湾区人民政府关于《乌海市海勃湾区人民政府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）的公告，临街（路）住宅在规定的奖励期限内签订房屋征收补偿协议且按期搬迁完毕并交接房屋的在房屋货币补偿金额的基础上增加 25%。

临街（路）住宅征拆面积 3200 平方米，每平方米临街（路）住宅征收补偿估算基准价为 5625 元。

3、依据乌海市海勃湾区人民政府关于《乌海市海勃湾区人民政

府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）的公告，临街（路）住改商在规定的奖励期限内签订房屋征收补偿协议且按期搬迁完毕并交接房屋的在房屋货币补偿金额的基础上增加 25%。

临街（路）住改商征拆面积 2135 平方米，每平方米临街（路）住改商征收补偿估算基准价为 5625 元。

表 6-1 新建商品房成交案例

序号	合同编号	成交日期	购买小区	购买楼栋号	购买面积	单价	总房款
1	2017-0002002	2017-5-16	建泰华府·凤凰苑	A3-2-1602	86.81	4460	387172
2	2017-0001919	2017-5-28	建泰华府·凤凰苑	B3-1-1402	95.87	4500	431415
3	2017-0001885	2017-9-14	建泰华府·凤凰苑	A3-2-602	86.81	4675	405837
4	2017-0005929	2017-9-28	新联邦国际公园	10-1-1003	125.54	4871	611548
5	2017-0005450	2017-10-14	新联邦国际公园	13-1-1302	92.05	4945	455255
6	2017-0005925	2017-11-10	新联邦国际公园	10-1-902	104.08	4806	500233

（2）附属设施补偿费

依据乌海市海勃湾区人民政府文件标准，结合历年拆迁地段拆迁补偿经验，暂按户均 30000 元计算，最终补偿金额根据房地产价格评估机构评定的结果进行补偿。

每户按 30000 元计算，1100 户×30000 元=3300 万元。

（3）庭院补偿

依据乌海市海勃湾区人民政府关于《乌海市海勃湾区人民政府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）的公告，庭院按房屋征收决定发布时点被征收房屋所处地段相对应的乌海市住宅基准地价标准，给予货币补偿。《乌海市人

民政府关于发布乌海市土地级别与基准地价的通告》，该项目土地级别住宅用地四级，单价为 429 元/平方米。

庭院共计 22400 平方米， $429 \text{ 元/平方米} \times 22400 \text{ 平方米} = 960 \text{ 万元}$ 。

（4）搬迁奖励

依据乌海市海勃湾区人民政府关于《乌海市海勃湾区人民政府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）的公告，被征收人在征收奖励期限内签订安置补偿协议的，并在通知交验房期限内交房搬迁的，每户奖励 1.2 万元，共需货币补偿 1320 万元。

（5）搬迁费

依据乌海市海勃湾区人民政府关于《乌海市海勃湾区人民政府关于海勃湾区东山北社区（城中村）国有土地上房屋征收的补偿方案》（第 17 号）的公告，住宅房屋搬迁费，以房屋权属证为单位，每户给予搬迁费 2000 元补偿， $1100 \text{ 户} \times 2000 \text{ 元} = 220 \text{ 万元}$ 。

具体房屋价值补偿费详见表 6-2。

表 6-2 房屋价值补偿费用表

序号	指标项目	指标数据（万元）	技术经济指标			
			单位	数量	单位价值	备注
一	房屋征收费用	48614	m ²	106700	\	
1	住宅房屋补偿	45614	m ²	101365	4500 元	
2	临街（路）住宅	1800	m ²	3200	5625 元	
3	临街（路）住改商	1200	m ²	2135	5625 元	
二	附属物征收费用	3300	户	1100		
三	庭院补偿费	960	m ²	22400		

四	奖励费用	1320	户	1100		
五	搬迁费	220	户	1100		
合计		54414				

房屋价值补偿费合计为 54414 万元整。

2、建设管理费：

管理费=房屋征收费用×0.2%=54414 万元×0.2%=108.83 万元

3、不可预见费

不可预见费=房屋征收费用×2%=54414 万元×2%=1088.28 万元

4、场地平整费用

20 元/平方米×165130.8 平方米=330.2616 万元

(三) 资金管理费

1. 资金管理费：静态投资金额×2%

55941.37 万元×2%=1118.83 万元

(四) 项目总费用

本项目储备宗地总面积 165130.8 平方米，需要项目总费用：

55941.37+1118.83=57060.2 万元。

表 6-3 建设投资估算表

序号	项目名称	合计（万元）
	储备土地面积	165130.8 平方米
1	房屋征收费用	48614
	附属物征收费用	3300
	庭院补偿费	960
	奖励费用	1320
	搬迁费	220
2	建设管理费	108.83
3	不可预见费	1088.28
4	场地平整费	330.2616
5	资金管理费	1118.83
合计	项目总费用	57060.2

三、资金筹措

东山北社区棚户区改造项目投入资金总计 57060.2 万元。2018 年申请棚改专项债券资金为 26200 万元，2019 年申请棚改专项债券资金为 16590 万元。

第七章 项目收益和盈亏平衡分析

一、预期收入和利润预测

1、预期收益

通过第四章的描述，本项目出让土地采取拍卖挂牌方式出让，以东山北社区棚户区改造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 304 万元/亩，总价 37926.2952 万元；文化设施用地为 261 万元/亩，总价 32046.0081 万元。建设项目拍卖时一年出让完毕，由此得到项目可收取土地收益 69972.3033 万元。

2、资金支出

根据第五章投资测算结果，储备宗地资金总支出 57060.2 万元。

3、利润预测

总收益：69972.3033 万元

总支出：57060.2 万元

土地纯收益：12912.1033 万元

利润率：18.45%

二、盈亏平衡分析

1、最低土地使用权出让价格

计算结果表明，在成本不变的情况下，该项目只要达到预期土地使用权出让价格的 81.55%，就可保本。

2、最低出让量

如果土地使用权出让价格不变，只要出让量达到预期出让量的 81.55%，就可保本。

二、专项债券利息估算

（一）国债基准平均利率的确定

本项目预估年利率为 4.27%，上浮比率为 10%。

（二）发债实施计划

表 8-1 专项债券项目实施计划表

项目名称	收入类别			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后	合计
	土地出让价款	扣减项目	可用于资金平衡的收益							
乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）	69972.3	-	69972.3	-	-	-	-	-	69972.3	69972.3
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券本息	-	-	-	307.65	1425.42	2009.85	2009.85	2009.85	55628.33	63390.95
覆盖倍数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.1038

根据表 8-1，本项目预计从 2018.9 月开始实施发债计划，至 2028 年土地发生收益，收益总金额为 69972.30 万元（保留 2 位小数，以下计算均已 69972.30 万元为准）。

（三）专项债券本息估算

专项债券本息以单利进行计算，为本金和利息的总和，具体公式如下：

$$\text{专项债券本息} = \text{本金} \times \text{发行国债基准平均利率} \times (1 + 10\%)$$

详细债券本息估算情况见下表：



乌海市海勃湾区 2018 年棚户区改造“城中村”项目（东山北社区项目）收益和融资平衡方案

序号	项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	乌海市海勃 湾区 2018 年 棚户区改造 “城中村”项 目（东山北社 区项目）	2018 年		26200		26200	307.65	307.65
		2019 年	26200	16590		42790	1425.42	1425.42
		2020 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2021 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2022 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2023 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2024 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2025 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2026 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2027 年	42790			42790	2009.85	2009.85
		2028 年	42790		26200	16590	2009.85	28209.85
2029 年	16590		16590	0	779.23	17369.23		

第九章 社会影响评估

一、社会影响分析

(1) 该项目是城市棚户区改造项目，主要目的是解决乌海市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，全面实现小康社会，共享社会发展的成果，有利于社会的和谐稳定。

(2) 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。

(3) 本项目的实施，在一定程度上解决了乌海区楼市的库存，有利房地产行业的去库存化，维护当地社会经济的稳定可持续发展，

(4) 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居住条件，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

本项目属社会公益性项目，它的实施得到了自治区、市级政府的高度重视和支持。该项目的实施，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，进而保证项目实施后发挥预期的效果。


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，由于棚户区居民生活条件和城市环境的改善，项目将得到广大群众的理解和支持。政府和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。本项目的建设可以解决低收入人群住房问题，同时在一定程度上促进地区楼市去库存化。本项目实施后，将为当地棚户区改造货币安置住房项目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。



第十章 结论

一、项目收益和盈亏平衡分析结论

表 7-1 项目收益和盈亏平衡分析结论

项目总收益	项目总支出	土地纯收益	预期利润率
69972.3033	57060.2000	12912.1033	18.45%

本次乌海市海勃湾区 2018 年东山北社区棚户区改造项目总收益达 69972.3033 万元，项目总支出为 57060.2 万元，土地纯收益预计可达 12912.1033 万元，预期利润率为 18.45%。

二、专项债券项目融资还本付息结论

（一）发债实施计划

本项目预计从 2018.9 月开始实施发债计划，至 2028 年土地发生收益，收益总金额为 69972.30 万元。

三、项目收益和盈亏平衡风险评价

由于土地资源的稀缺性和有限性，使得其具有投资增值的潜力。城市开发用地的需求弹性远大于供应弹性，因此，进行土地开发投资风险小，收益大。

1、土地市场风险

土地基础设施的开发及开发完成后的销售有一定的时间性，期间存在市场供求风险、时间风险及持有期风险。但是，乌海市的土地市场相对成熟，政府已经垄断土地一级市场，并真正实现了政府对土地一级市场的“统一规划、统一征地、统一开发、统一供地、统一管理”的“五统一”管理，规范了乌海市土地市场，这样为土地开发创造了很好的条件。

2、项目资金风险分析

本项目基础设施的开发建设周期较短（1 年），在此期间如果项

目实施单位不能及时，足额的筹集到资金，将会将错过工程最佳施工季节，拖长项目工期，从而造成项目损失，存在项目资金风险。

3、项目实施管理风险分析

本项目的建设周期为 1 年，在建设实施过程中建设实施单位没有按照科学的，切实可行的管理方案，从而造成项目建设上一些不必要的损失，造成项目实施管理风险。

4、政策变动风险

项目周期较短，政策变动风险较小。

5、风险防范措施

该项目具有较强的经济强度，有土地出让收益作保证，项目实施单位运转规范，资本金已落实，本项目实施过程中面临的相关风险将得到有效防范。

四、建议

当前世界多极化，经济全球化进一步发展，国家政治经济环境深刻变化，创新引领发展的趋势更加明显。进入新世纪以来，内蒙古经济社会快速发展，经济结构深度调整，各项改革全面推进，综合实力显著增强，改革开放正站在新的起点上，进入一个升级发展新阶段。随着经济发展进入新常态，产业结构偏重、经济结构转型压力大，仍然是内蒙古发展的主要矛盾，经济总量仍落后于中东部地区和西部部分地区；经济结构有所优化，但仍处于较低发展水平；开放型经济发展迅速，但经济外向度仍然较低；体制机制进一步完善，但仍不能适应经济社会发展的新要求。针对世情国情的深刻变化，认真贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，特别是视察内蒙古重要讲话精神，主动融入“一带一路”战略，京津冀协同发展战略、长江经济带战略，要求内蒙古树立全球视野和战略思维，更加自觉地统筹国内国际两个大局，发挥外接蒙古国、俄罗斯和沿边开放的独特优势，谋划全方位

对外开放的战略，以外带内、以内促外、内外联动，打造我国向北开放的重要桥头堡和充满活力的沿边经济带，全面建成小康社会、实现经济社会跨越发展。

通过该项目的实施，可以推进内蒙古乌海市海勃湾区土地有形市场的建设，进一步加强政府以土地一级市场的垄断，改善土地供应方式和手段，优化房地产市场投资环境；同时有利于土地资源的集约利用和经济的可持续发展，增加政府财政收入，进一步缓解城市建设资金不足的问题，实现城市总体规划的实施，从而促进城市整体的全面、协调和可持续发展；再是有利于城市存量土地的盘活，更有利于发挥乌海市的区位优势，促进民族团结，保持社会稳定。

附 件

附件一：《乌海市海勃湾区人民政府东山北社区（城中村）国有土地房屋征收的补偿方案》第 17 号；

附件二：《内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于同意乌海市海勃湾区棚户区改造项目列入 2018 年自治区棚户区改造计划的函》内建保函（2018）580 号；

附件三：《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：150302201800060 号）；

附件四：编制单位营业执照副本；

附件五：乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司东山北社区棚户区用地勘测定界图；

附件六：东山北社区棚户区改造项目位置示意图；

附件七：东山北社区棚户区改造项目影像图。



收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》。

二、房屋征收实施单位

乌海市海勃湾区征拆局。

三、征收与补偿原则

（一）遵循决策民主、程序正当、公平补偿、结果公开的原则；

（二）遵循房地一体化的原则，房屋被依法征收补偿的，其基底面积不再重复计算补偿；

（三）遵循房屋征收先补偿、后搬迁的原则，房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回。

四、住宅房屋征收补偿

（一）征收补偿方式

被征收房屋的性质和面积以房屋权属证书载明的为准。被征收人可以选择货币补偿，可以选择产权调换，其中产权调换包括改建地段或者就近地段产权调换期房，也可选择异地购买存量商品房。

（二）征收补偿标准

1. 货币补偿

（1）被征收人选择货币补偿的，按照同等建筑面积、类似新

建商品住宅市场价格予以补偿。征收房屋权属证书载明为住宅的房屋，按照受托的房地产价格评估机构评定的同等地段类似新建商品住宅市场价格，乘以被征收房屋权属证书载明的建筑面积计算货币补偿金额。

(2) 征收历史形成的未经权属登记的住宅房屋，先由有关部门对未经权属登记的住宅房屋进行合法性认定。认定为合法的，由受托的房地产评估机构评定其房屋的重置价，给予货币补偿。认定为违法建筑或超过批准期限的临时建筑不予补偿。

(3) 被征收房屋附着物、构筑物和房屋装饰装修部分，由受托的房地产评估机构进行评估，给予货币补偿。

(4) 庭院补偿。被征收房屋的庭院面积为土地使用证载明的用地面积与合法房屋建筑面积差。庭院按房屋征收决定发布时点被征收房屋所处地段相对应的住宅基准地价标准，给予货币补偿。超出土地使用证载明面积以外占用的土地面积，不予补偿。

(5) 征收依法以有偿出让、转让方式取得土地使用权的地上房屋时，土地使用权出让期限尚未到期的，凭借《土地出让合同书》，由受托的房地产评估机构依据该土地使用权的剩余年限所对应的现行市场价格对土地使用权补偿进行评估，予以货币补偿。

2. 产权调换

由于货币补偿与产权调换置换比例和补偿标准不同，选择产权调换的，必须做到产权应换尽换，除结算产权换尽后货币找零外，不得以任何方式兑现货币补偿。

A. 集中安置区产权调换

(1) 征收持有房屋权属证的平房住宅，按照房屋权属证书所载明的建筑面积，以“征1还1.3”在就近集中回迁地段置换高层住宅（不含楼层差价，下同）；在其国有土地使用证载明的用地范围内，房屋檐高达到2.2米（含2.2米）以上的未经产权登记的合法房屋（认定为违法建筑和超期临时建筑除外），按照建筑面积“征1还1”置换同地段高层住宅。征收范围内的单体小二楼，比照征收平房住宅进行产权调换。

(2) 征收历史形成的未经产权登记的平房住宅，先由有关部门对未经产权登记的住宅房屋进行合法性认定。认定为合法的，主房一体建成的比照征收上述持有房屋权属证的平房住宅进行产权调换；主房不是一体建成的，后期加建部分建筑面积（认定为违法建筑和超期临时建筑除外）按照附属房屋“征1还1”置换就近集中安置区高层住宅。

(3) 计算、结清被征收房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价。被征收人产权可调换房屋的最后剩余面积，达到或超过就近集中安置区可选房源单套房屋面积50%以上的，方可调换最后一套房屋，当该套调换房屋面积大于可置换房屋剩余面积时，在20平方米（含）以内按房屋市场优惠价结算差价，超出20平方米以外部分，按同等地段类似新建商品住宅市场价格结算差价。当可置换房屋剩余面积不足调换同地段可选房源最后一套房屋时，剩余面积按调换房屋市场优惠价予以货币补偿。调换房屋市场优惠

价按照同等地段类似商品住宅市场价格的 75% 来确定。

(4) 被征收房屋檐高达不到 2.2 米的房屋、借墙搭顶等不具备房屋完全使用功能的房屋，以及在庭院上方搭建的阳光棚、屋顶上的阁楼等，全部比照构筑物予以评估作价补偿，不予产权调换。

(5) 被征收房屋附着物、构筑物和房屋装饰装修部分补偿，庭院补偿，未到期出让土地使用权收益补偿，均按上述货币补偿标准执行，可以抵顶产权调换房屋应交房屋余款。

B. 异地购买存量商品房

(1) 被征收人选择购买存量商品房安置的，按上述产权调换期房的置换比例、补偿标准和被征收房屋位置类似新建商品住宅市场价格，计算出被征收房屋价值，等值购买其选择的异地存量商品房。

(2) 被征收人自签订征收协议并交房搬迁之日起 12 个月内，在市住建委统一搭建的服务平台上或区政府集中采购、委托代建的房源中自主选择购买存量商品房。

(3) 凭购房合同等有效购房凭证，结算房屋征收补偿款，所购房屋总价款原则上不得低于房屋征收补偿款的 90%，房款由征收部门按平台规定支付比例分期直接支付房屋销售方。被征收房屋补偿总额如低于所购存量房总价款的，不足部分由被征收人向房屋销售方补齐；被征收房屋补偿总额如高于所购存量房总价款的，高出部分由征收部门直接支付被征收人。

(4) 如约定的签约搬迁后 12 个月内，被征收人仍没有选择

异地购买存量商品房，房屋征收实施部门与被征收人签约的协议废止，需重新按货币补偿方式或按在就近集中回迁地段置换期房的方式，进行二次签约。

五、非住宅房屋征收补偿

（一）货币补偿

房屋权属证载明被征收房屋的性质为工业、商业、行政办公、生产加工等非住宅类房屋的，由受托的房地产价格评估机构根据被征收房屋所处区位、用途、收益等因素，评估同等地段不同性质房地产价格，予以货币补偿。

（二）产权调换

根据受托的房地产价格评估机构对被征收非住宅房屋和新建或拟建的住宅房屋双向进行评估或预评估，分别计算出被征收房屋补偿金额和所调换房屋的价格，征收房屋当事人双方结清被征收房屋与用于产权调换房屋的差价款。

1. 征收临街（路）产权性质为商业房屋（不含住改商房屋）的，在同一地段进行产权调换房屋，按“征1还1”调换商业房屋。选择购买存量商业房屋的，可到市住建委统一搭建的服务平台上自主选择等值购买商业房屋。

2. 征收工业、生产加工、仓储等非住宅房屋，被征收人同意异地安置的，具备条件的可以采取异地迁建至海勃湾工业园，由被征收人自行迁建。

3. 征收行政事业单位办公用房，比照市政府《关于加强市直

行政事业单位在城区改造开发中拆迁房屋建筑物管理的通知》(乌海政发〔2006〕38号)文件规定执行。征收个人办公用房,既可以据实评估补偿,也可以比照个人住宅进行补偿。

六、搬迁费、临时安置费、停产停业损失等补助

(一) 搬迁补偿

住宅房屋搬迁费,以房屋权属证为单位,每户给予搬迁费2000元。非住宅房屋搬迁费、设备拆装费等,由受托的房地产价格评估机构评定。

(二) 临时安置补偿

被征收人选择住宅产权调换的方可给予临时安置补偿。住宅房屋选择产权调换的,从被征收人搬迁交房之月起至房屋征收合同约定的回迁安置之月止,以被征收房屋产权证为单位,按所征收房屋建筑面积(违法建筑、临时建筑面积除外)计算,给予每户每月8元/平方米的临时安置费,不足800元/月的补足800元/月。

被征收人选择购买存量商品房安置的,自搬迁并交房之月起,一次性给予12个月的临时安置补偿。逾期回迁不予支付临时安置费。

(三) 非住宅房屋停产停业损失补偿

征收非住宅房屋造成停产停业损失的,根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素给予补偿。补偿标准按被征收房屋价值的百分之三执行。

被征收人认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿

费的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前三年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

七、过渡方式和过渡期限

(一) 过渡方式：被征收人自行过渡。

(二) 过渡期限：选择回迁到集中安置区的，暂定为36个月；选择购买存量商品房的，一般为12个月。

八、签约期限及奖励

(一) 签约期限

自征收决定公告之日起一个月内。

(二) 奖励

在签约期限内达成补偿协议，且搬迁完毕并交接房屋的给予以下奖励。

1. 征收住宅奖励

被征收人在奖励期内签约的，每户一次性给予奖励2万元。

2. 整栋搬迁连带奖励

为促进整体搬迁，设立整栋搬迁连带奖励。被征收的平房住宅，以门牌号标注的房栋为单位，以此栋房屋在规定的奖励期被征收户全部签约并搬迁的，每户给予奖励3000元。若有一户（含）以上没有签约并搬迁的，此栋房屋其他已签约搬迁的被征收户均不得享受该奖励。



3. 临街住宅签约奖励

①临街（路）的住宅房屋，奖励期内签约并搬迁交房的，在货币补偿总额的基础上增加 25%的补偿（不含搬迁费、临时安置费、停产停业损失、残疾补助、低保补助等补偿和奖励）。

②临街（路）住宅改成经营性用房使用的，并已依法取得营业执照且实际连续经营两年以上的（简称临街（路）住改商房屋，下同），房屋按住宅性质评估；以征收单位在项目启动初期入户摸底时记载登记的实际经营情况为主要依据，因拆迁突击经营的不予补偿；对实际用于经营的部分可以给予一次性停产停业损失补偿；批准合法经营住宅部分面积认定不清的，最高不超过住宅面积的 40%；停产停业损失按 12 个月计算补偿。

③临街（路）住改商房屋，在奖励期签约并搬迁的，可按照其合法建筑总面积的 40%置换商业房屋，其余 60%置换住宅房屋，按此政策置换过商用房，有证住宅不再享受“征 1 还 1.3”的补偿政策，均按“征 1 还 1”进行产权置换。超出奖励期签约的全部按住宅给予补偿。

④临街（路）住改商房屋选择存量商品房安置的，12 个月内购买商业房屋的，可以按实际经营面积认定商业房屋面积给予评估补偿，但认定面积最高不超过合法建筑总面积的 40%。

4. 购买存量商品房奖励

选择购买存量商品房安置的，除享受上述奖励之外，还可享受《乌海市人民政府关于城市棚户区改造购买存量商品房安置实施意

见》(乌海政发〔2016〕27号)等优惠政策。

5. 征收非住宅奖励

征收商业、办公、仓储、生产加工营业房屋(不含住改商房屋),以被征收房屋补偿(不含搬迁、临时过渡安置、奖励等,下同)金额的3%给予奖励,每个权属证最高不得超过10万元,奖励不足3万元的补足至3万元。

九、征收住宅房屋保障政策

(一)住宅房屋征收实行最低补偿标准。以房屋权属证为单位,非分户、析产的被征收住宅房屋,建筑面积低于50平方米,且在本市区域内只有该套住房的,产权调换面积不得低于55平方米,55平方米以内不找差价;选择货币补偿的,最低补偿金额不得低于房地产价格评估机构确定的同等地段类似新建商品住宅市场价格平均售价购买55平方米住宅的金额。最低补偿实行公示制度。

(二)征收残疾人的房屋,按照《关于落实〈乌海市委、市政府关于促进残疾人事业发展的实施意见〉残疾人征地拆迁补贴实施细则》(乌残联〔2010〕29号)文件规定执行。

(三)征收持有最低生活保障证(卡)的,每户被征收人可享受2000元搬迁补贴。

十、违法建筑认定、处置

依据《乌海市人民政府关于禁止在规划控制区域内进行建设活动的通告》(〔2008〕第1号)文件精神,以距离发布该通告后最

近时段拍摄的航拍影像图为依据，由行政执法部门对征收范围内的建筑物进行调查、认定。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑物，给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑物，不予补偿。在房屋征收签约期限内，自行拆除违法建筑和超过批准期限的临时建筑物的，每平方米给予补助拆除工费500元。

十一、当事人的权利及义务

(一) 房屋征收实行先补偿、后搬迁，房屋征收人对被征收人给予补偿后，被征收人应当在补偿协议约定或补偿决定确定的搬迁期限内完成搬迁。

(二) 房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的区人民政府，按征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

被征收人如对房屋征收决定、补偿决定不服的，可以在法定期限内依法申请行政复议，或在法定期限内依法提起行政诉讼。

(三) 被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内不予搬迁且经依法书面催告仍不搬迁的，由区人民政府依法申请人民法院强制执行。



内蒙古自治区住房和城乡建设厅

内蒙古自治区住房和城乡建设厅

内建保函(2018)580号

关于同意乌海市海勃湾区棚户区改造项目 列入2018年自治区棚户区改造计划的函

乌海市住房和城乡建设委员会:

你委上报的《关于申请将部分乌海市2018年城市棚户区改造项目列入自治区年度计划的函》(乌建委政发〔2018〕80号)已收悉,按照《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》(建保〔2009〕295号)等文件的要求及自治区与你市签订的《2018年住房保障工作目标责任书》,经审核你委上报的列入你市2018年度建设计划的3个、共计3230套(户)城市棚户区项目,符合《住建部办公厅等关于申报2018年棚户区改造计划任务的通知》(建办保函〔2017〕551号)有关要求,同意列入自治区2018年度城市棚户区改造计划。请你委督促相关旗、县(区)加快推进项目实施,确保年内全部开工。

特此致函。

附件:乌海市海勃湾区2018年城市棚户区改造项目计划表



内蒙古自治区 建设用地规划条件书



内蒙古自治区住房和城乡建设厅监制

内蒙古自治区建设用地规划条件书

条字第: 150302201800060 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	和平街以南, 经十一路以东地块				
	地块位置	和平街以南, 经十一路以东				
	规划条件依据	《乌海市海勃湾城区控制性详细规划》				
	总用地面积 (m ²)	165130.8 平方米				
	地块四至界线	和平街以南, 经十一路以东				
建设用地规划设计要求	建设用地面积 (m ²)	165130.8 平方米				
	规划用地性质	文化设施、居住	兼容	-	兼容比例	-
	建筑限高	文化设施 - 20 米 居住 - 45 米				
	日照要求	地块内规划住宅建筑及周边住宅应满足不低于大寒日 3 小时日照标准。				
	容积率	居住 - 2.5 文化设施 - 1	建筑密度	居住 - 30% 文化设施 - 30%	绿地率	≥ 30%
	建筑物退让	沿东经路布置的多层、小高层及中高层应退让道路红线 10m 以上; 沿和平街布置的多层建筑退让 5 米以上; 高层 8 米以上; 其他见附图				
	停车位	2. 地块用地内需布置 870 个停车位 规划用地内需布置 81 (31) 个停车位				
	出入口方位					

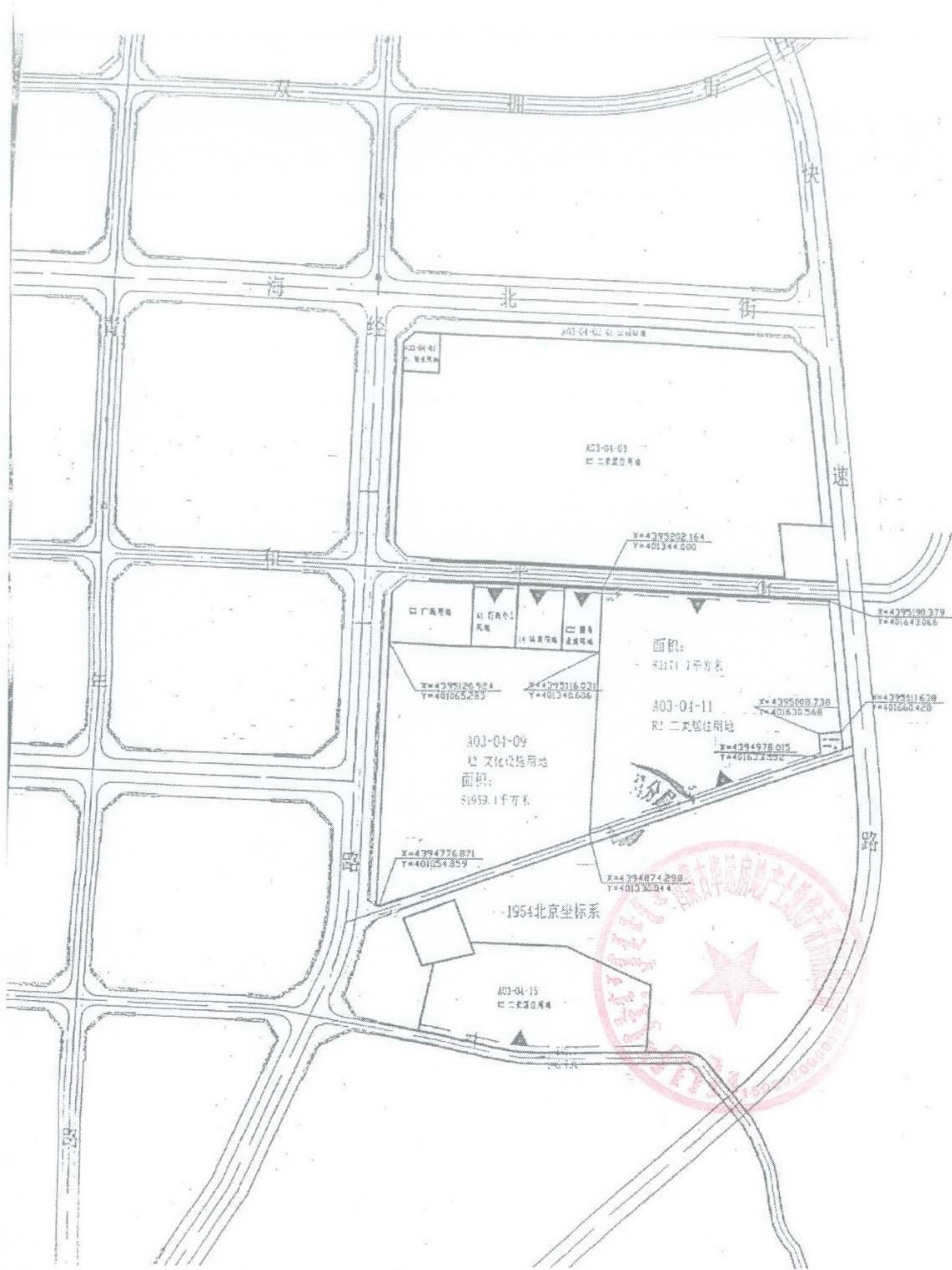


建设用地规划设计要求	竖向设计要求	地块内建筑室内外地坪要与周边道路相协调, 满足规范要求。
	地下空间要求	地下空间的使用功能应以停车、设备和人防为主, 需符合规范要求。
	公共服务设施、基础设施配套要求	1. 物业管理用房、小区配建社区活动、厕所、报警值班室 (监控中心) 室配置及其他配建设施需满足相关文件要求 2. 地块内的垃圾房、厕所、自行车棚、信报箱、配电设施需按规范设置, 换热站不得设置在建筑地下空间; 4. 小区必须配建用地范围不小于 12 班的标准幼儿园 5. 以上配建设施须先行实施建设。
	建筑设计要求 (建筑造型、风格、色彩、外饰材料等)	1 建筑造型、结构形式、开间、层高、外墙面装修材料满足相关要求。 2 建筑应符合《民用建筑节能条例》, 绿色建筑、CL 建筑体系、建筑无障碍设计等相关法律法规的要求。 3. 建筑造型应与所处高速出入口的特殊位置及恒大互相协调。
	其它要求	见附图

附件及附图名称: 附图 (规划用地范围图)



- 注意事项:
- 一、本规划条件书有效期为一年, 确属超期的, 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, 经批准后可以延期一次, 逾期不再延长。未在期限内提出申请或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效手续的, 规划条件自行失效。
 - 二、容积率、建筑密度、绿地率计算以规划总用地面积为基础。
 - 三、未经发证机关书面同意, 本规划条件内容不得变更。
 - 四、本规划条件书解释权归规划局, 由发证机关确定。 (本规划条件书具有法律效力)



图例

- 地块边界
- 建筑退红线
- 后退距离(米)
- 地块编号
- 控制点坐标、高程
- 坡长
- 坡度
- 道路红线
- 道路中心线
- 卵石线
- 原始地形
- 机动车建议开口位置
- 机动车禁止开口线
- 铁路
- 高铁
- 已建用地
- 已批用地
- 城市绿线控制范围
- 城市蓝线控制范围
- 城市黄线控制范围

地块位置示意

地块指标控制表

序号	地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位	其他	备注
1	A03-01-01	二类居住用地	51171.7	1.0	20	24	30	8	100	
2	A03-01-09	文化设施用地	51939.1	1.0	20	24	30	8	100	
3	A03-01-11	R2 二类居住用地	51171.7	1.0	20	24	30	8	100	
4	A03-01-15	二类居住用地	51171.7	1.0	20	24	30	8	100	

备注:

1. 用地分类参考《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)。
2. 除个别地块外,容积率、建筑密度、建筑高度、建筑限高为上限,绿地率为下限。
3. 配套公共服务设施(配套设施)为指导性指标,停车位数量为参考值,其他控制指标均为强制性指标。
4. 配套设施标准按国家有关规定。
5. 已有有效行政许可的建设用地控制指标遵照相应的行政许可。
6. 在本规划正式审批公布之前,本图仅作规划管理技术参考使用,不作为控制性详细规划的技术依据。
7. 配套设施:(1)文化活动站(2)卫生站(3)居委会(4)社区服务站(5)商业若干(6)菜市场(7)健身中心(8)汽车维修站(9)文化活动中心(10)社区服务中心(11)派出所(12)街道办事处(13)消防设施(14)体育场地若干(15)地铁车站(16)电信局、邮电局(17)雨水泵站(18)燃气调压站(19)污水泵站
8. 地块道路红线后退按照规划统一规定执行,参见规划文本,已发设计任务书的地块按现状,地块指标按照相应内容控制。

比例尺: 1: 6000

设计单位: 中国城市规划设计研究院

项目名称: 青岛市市南老城区控制性详细规划

设计号: 2010(2)-24

街坊编号: A03-04

审定人: 设计人

审核人: 校对

图名: 地块控制指标图

图别: 分图图例

图号: 28-01

04



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码

统一社会信用代码 9115030205782959XM

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

名称 内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 内蒙古自治区乌海市海勃湾区光明北路双拥东街锋尚金领公寓3A号

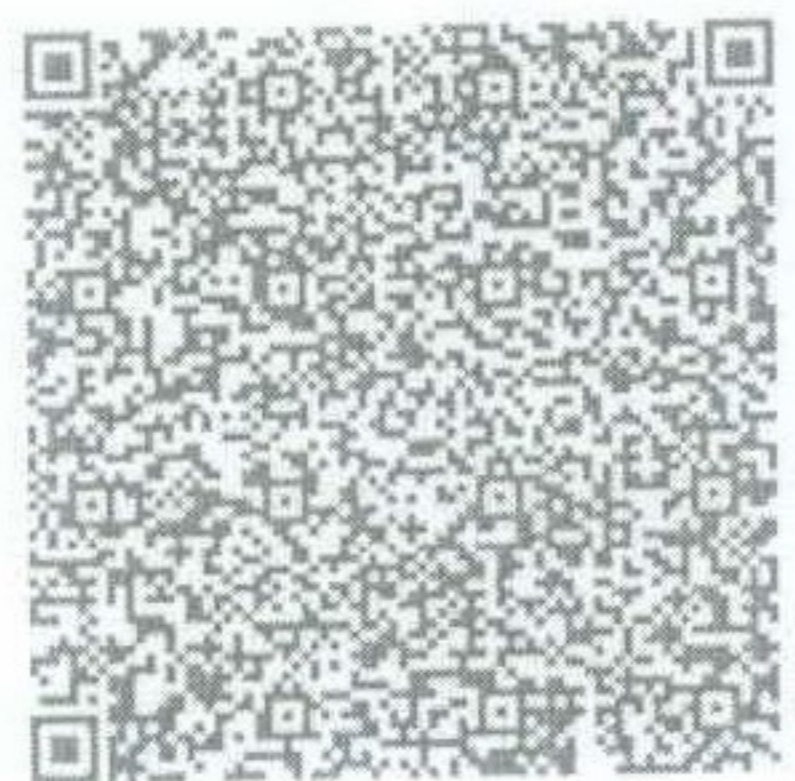
法定代表人 庄志庆

注册资本 人民币壹佰万元

成立日期 2012年12月19日

营业期限 2012年12月19日至 2032年12月18日

经营范围 房地产价格评估、房地产经纪、房地产政策咨询; 测绘; 土地规划; 土地评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



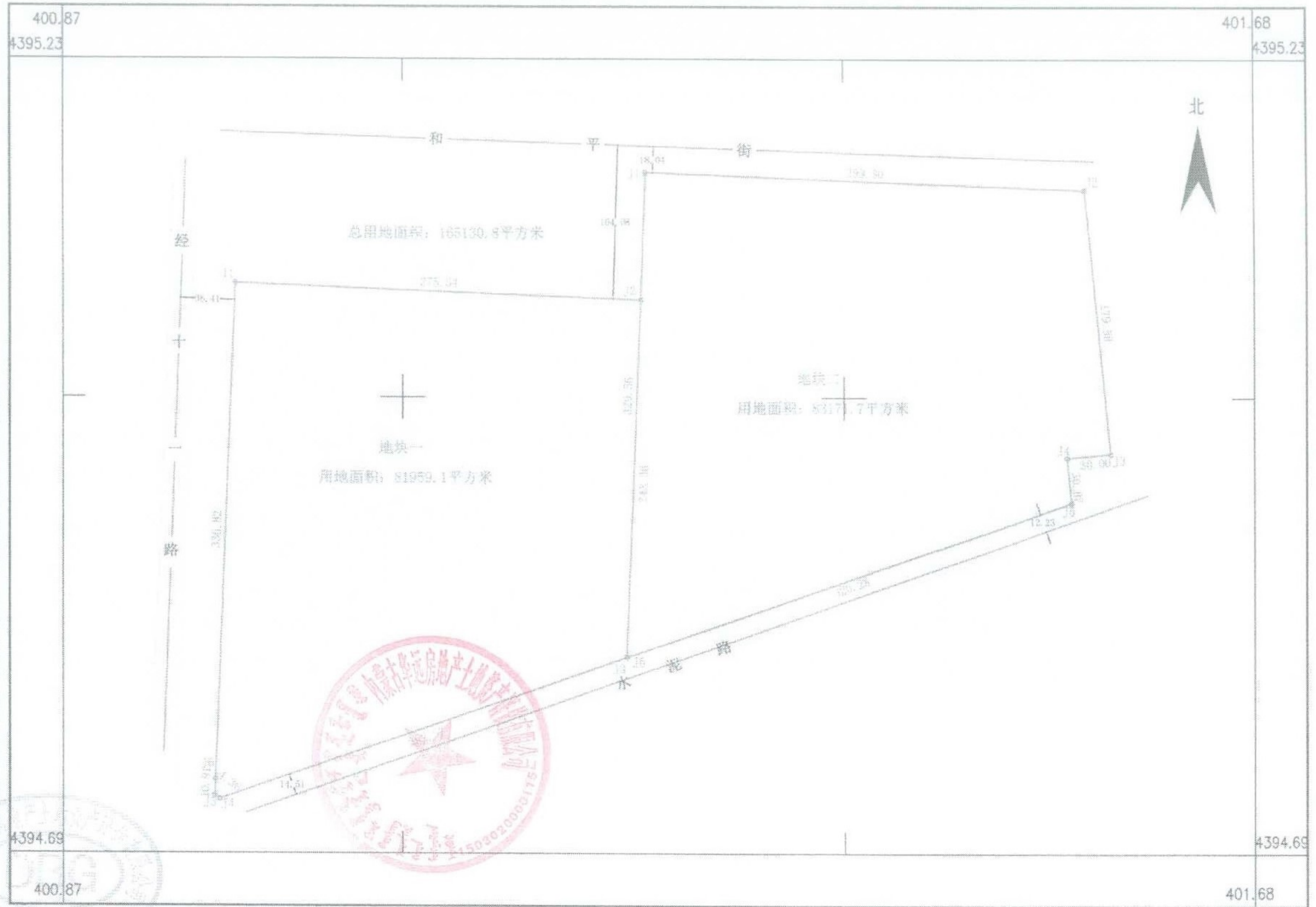
登记机关

2017 年 11 月 1 日





乌海市海勃湾区农村建设投融资有限责任公司东山北社区棚户区用地勘测界图



内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

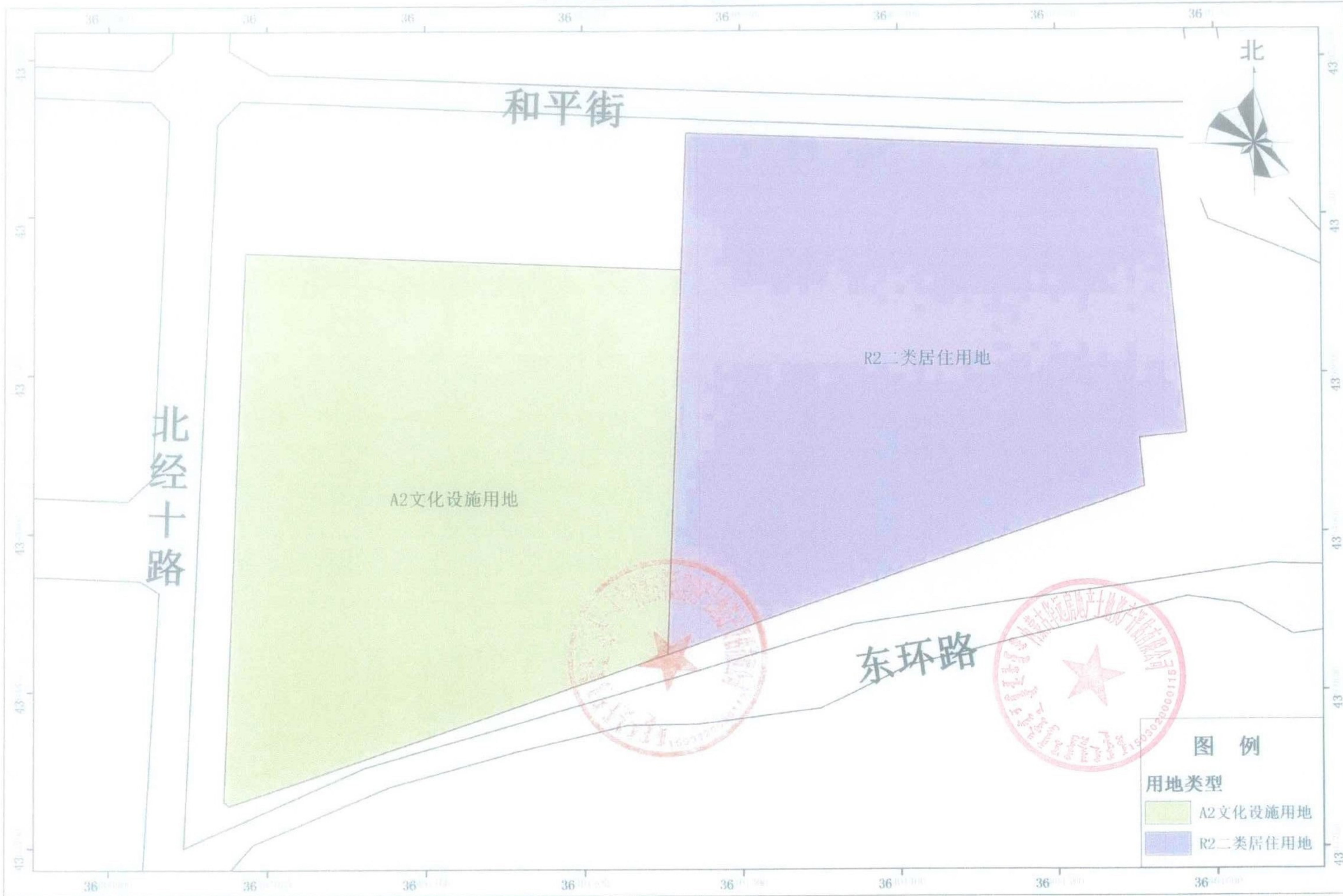


2018年8月中海达V60测绘,数字化制图.
1980西安坐标系

1:3000

测量员: 王鹏龙
绘图员: 于德水
检查员: 卢永红

项目区位置示意图



图例

- 用地类型
- A2文化设施用地
 - R2二类居住用地

项目区影像图

