

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期
项目(第一批)

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

二〇一九年一月



目 录

第一章 项目实施概况.....	1
一、项目实施位置及概况.....	1
二、项目实施的意义.....	2
第二章 项目实施的背景及必要性.....	3
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.....	12
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.....	18
第四章 建设条件.....	20
一、历史沿革.....	20
二、自然条件.....	20
三、城市社会经济发展状况.....	22
四、城市规划与发展目标.....	24
第五章 投资估算与资金筹措.....	25
一、投资估算费用计取依据.....	25
二、海勃湾区东山棚户区四期投资估算.....	26
三、东山棚户区四期第一批投资估算.....	29
四、资金筹措.....	32
第六章 市场分析.....	33
一、城市经济发展水平.....	33

二、房地产市场现状分析.....	33
三、待储备地块价格分析.....	34
第七章 项目收益和盈亏平衡分析.....	37
一、预期收入和利润预测.....	37
二、盈亏平衡分析.....	37
第八章 专项债券项目融资还本付息情况.....	38
一、专项债券项目资本金及发债.....	38
二、专项债券利息估算.....	40
第九章 社会影响评估.....	44
一、社会影响分析.....	44
二、项目与所在地区互适性分析.....	44
三、社会风险分析.....	44
四、社会评价结论.....	45
第十章 结论.....	46
一、项目收益和盈亏平衡分析结论.....	46
二、专项债券项目融资还本付息结论.....	46
三、项目收益和盈亏平衡风险评价.....	46
四、建议.....	47

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：内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目
2. 项目实施单位：乌海市海勃湾区房产管理局
3. 法定代表人：马学峰
4. 概况：乌海市海勃湾区房产管理局前身为海勃湾区房产管理所，成立于1984年。1997年，经区委、区政府批准改为具有行政职能的事业管理局，内设综合办公室、物业管理中心、住房保障办公室、审批办公室。现共有在职干部职工26人，其中：在编人员18人。

主要承担：负责贯彻落实国家、自治区、市有关住房保障、物业管理的相关法律、法规及政策；负责全区各类棚户区改造及保障住房建设、管理与统计工作；负责全区住房保障对象的审核；负责全区廉租住户租金补贴的发放与管理；负责海勃湾区海勃湾地区房屋共用部位、共用设施设备维修资金缴交、支取的管理工作；负责海勃湾区房屋物业管理和物业服务合同登记、备案工作；承办区委、区政府交办的其它工作。

（二）项目范围

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期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

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目面积约252455.6平方米，土地性质为国有建设用地，征拆建筑面积129530平方米，涉及被拆迁户1200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商服用地。

（四）项目实施进度计划

项目建设期 2 年，2019 年 1 月开始实施，2020 年 12 月底完成东山棚户区四期改造工作，同时完成项目区基础设施建设工作的。

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。习近平总书记在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。群众与政府的齐心合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。

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东山棚户区四期项目。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

乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目占地约 252455.6 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 129530 平方米，涉及被拆迁户 1200 户；本次乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目采取分批次征收的方式，此次仅设计到乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目（第一批）征收，该征收区域占地面积为 10000 平方米，征拆建筑面积 9035.7 平方米，均为住宅住房，涉及被拆迁户 100 户。

东山棚户区四期项目区域示意图



四、补偿安置

（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，也可以选择产权调换，其中产权调换包括政府集中安置区安置和异地购买存量商品房安置两种方式。

（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。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（认定为违法建筑和超期临时建筑除外）的附属房屋，参照有证房屋的计算方式乘以 75% 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。

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

（3）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。

（4）征收以有偿出让、转让方式依法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《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。

（1）集中安置区安置。

第一，征收持有权属证的平房住宅，按照房屋权属证书所载明的建筑面积，按“征 1 还 1.3”的比例计算补偿价值；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（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”的比例计算补偿价值，从政府建设的集中安置区置换高层住宅（不含楼层差价，下同），互找差价。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。

第二，征收历史形成的未经产权登记的所有平房住宅，房屋檐高达到 2.2 米（含 2.2 米）以上的（认定为违法建筑和超期临时建筑除外），按“征 1 还 1”的比例计算补偿价值，置换政府集中安置区高层住宅。

第三，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。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再置换房屋时，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。

第四，被征收房屋檐高不到 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。

第五，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。

（2）异地购买存量商品房。

第一，被征收人选择购买存量商品房安置的，按有证面积和历史形成檐高达到 2.2 米（含 2.2 米）以上（认定为违法建筑和超期临时建筑除外）的房屋面积，乘以同等地段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。

第二，被征收人自签订征收协议之月起 12 个月内，在市住建委统一搭建的服务平台上自主选择购买存量商品房。

第三，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。

第四，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的，房屋征收部门与被征收人所签订的协议废止，需重新按货币补偿方式或产权调换方式，进行二次签约。

3、非住宅房屋征收补偿

（1）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。

（2）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。

4、搬迁补助

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。

过渡方式及临时安置补助费

被征收房屋暂不拆除，被征收人在原房屋内过渡，如需拆除，根据实际情况采取“一事一议”的办法确定临时安置补助费。

5、签约奖励

在签约期限内达成补偿协议，给予以下奖励。

（1）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，整栋房屋在规定的奖励期被征收户全部签约的，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的被征收户均不得享受该奖励。

（2）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”计算补偿价值。超出奖励期签约的全部按住宅给予补偿。

6、征收住宅房屋保障政策

（1）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。

（2）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〉残疾人征地拆迁补偿实施细则》（乌残联〔2010〕29号）文件规定执行。

（3）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。

五、保障措施

（一）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，全面贯彻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。

（二）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（即猃狁之族）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° 46′ 至 107° 05′，北纬 39° 31′ 至 39° 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，由宜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 投资估算与资金筹措

一、投资估算费用计取依据

- ◆ 《中华人民共和国物权法》；
- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》；
- ◆ 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（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》；
- ◆ 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实〈内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》（内政办发〔2016〕15 号）；
- ◆ 《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）；
- ◆ 乌海市人民政府办公厅《关于印发乌海市城市棚户区改造实施方案的通知》（乌海政办发〔2016〕16 号）；
- ◆ 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）；
- ◆ 《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）；
- ◆ 《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2003〕206 号）；
- ◆ 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）；
- ◆ 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）；
- ◆ 目前最新银行中长期贷款利率为 4.75%，本项目利率暂定为 4.75%；

◆ 乌海市海勃湾区人民政府下发的《研究城市建设、棚户区改造、问题楼盘化解等工作有关事宜》〔（2018）34号〕；

◆ 《乌海市海勃湾区人民政府关于东山棚户区四期项目的实施方案》。

二、海勃湾区东山棚户区四期投资估算

（一）国有土地上房屋征收补偿费用

海勃湾区东山棚户区四期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。

根据对海勃湾区东山棚户区四期项目投资进行估算，该项目东山棚户区四期总投资：64412万元，包括房屋征收费用55489万元，附属设施补偿费3600万元，庭院补偿1556万元，奖励费用360万元，搬迁费240万元，建设期贷款利息2662.35万元，场地平整费用为504.19万元。。

具体估算依据如下：

1、乌海市海勃湾区东山棚户区四期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4129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110096平方米，每平方米住宅房屋征收补偿估算基准价为4129元。

2、依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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 15544 平方米，每平方米临街（路）住宅征收补偿估算基准价为 5161 元每平方米。

3、依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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 3890 平方米，每平方米临街（路）住改商征收补偿估算基准价为 5161 元每平方米。

（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， $1200 \text{ 户} \times 30000 \text{ 元} = 3600 \text{ 万元}$ 。

（3）庭院补偿

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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和五级，单价分别为 271 元/平方米和 211 元/平方米。

庭院共计 64761 平方米，其中四级用地有 31715 平方米，五级用地有 33046 平方米，即 $271 \text{ 元/平方米} \times 64761 \text{ 平方米} + 211 \text{ 元/平方米} \times 31715 = 1556 \text{ 万元}$ 。

（4）搬迁奖励

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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 0.3 万元，共需货币补偿 360 万元。

(5) 搬迁费

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案,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,1200 户 × 2000 元=240 万元。

具体房屋价值补偿费详见表 5-1

表 5-1 房屋价值补偿费用表

序号	费用名称	估算价值合计 (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	55489	m ²	129530	\	
1	住宅房屋补偿	45459	m ²	110096	4129 元	
2	临街(路)住宅	8023	m ²	15544	5161 元	
3	临街(路)住改商	2008	m ²	3890	5161 元	
二	附属物征收费用	3600	户	1200	30000 元	
三	庭院补偿费	859	m ²	31715	271 元	
		697	m ²	330.46	211 元	
四	奖励费用	360	户	1200	3000 元	
五	搬迁费用	240	户	1200	2000 元	
合计		61245				

房屋价值补偿费合计为 61245 万元整。

4、场地平整费用

20 元/平方米 × 252455.6 平方米=504.91 万元

5、所需资金总计

费用合计：1+2=61749.91 万元

6、 建设期贷款利息

贷款期为 2 年，建设期贷款利息为政府采购募集资金金额 $\times 4.27\% \times 1.1^2$

即 $51529 \times 4.27\% \times 1.1^2 = 2662.35$ 万元

7、 项目总费用

本项目储备宗地总面积 252455.6 平方米，需要项目总费用：
61749.91+2662.35=64412 万元（取整）。

表 5-2 建设投资估算表

序号	项目名称	合计（万元）
	储备土地面积	252455.6 平方米
1	房屋征收费用	55489
	附属物征收费用	3600
	庭院补偿费	1556
	奖励费用	360
	搬迁费	240
2	场地平整费	504.61
3	所需资金总计（1+2）	61749.91
4	建设期贷款利息	2662.53
5	项目总费用（3+4）	64412（取整）

三、 东山棚户区四期第一批投资估算

（一） 国有土地上房屋征收补偿费用

根据对海勃湾区东山棚户区四期项目（第一批）项目投资进行估算，该项目
东山棚户区四期总投资：4262.5 万元，包括房屋征收费用 3794.88 万元，附属

设施补偿费 300 万元，庭院补偿 117.61 万元，奖励费用 30 万元，搬迁费 20 万元，建设期贷款利息 44.05 万元，场地平整费用为 18.38 万元。。

具体估算依据如下：

1、乌海市海勃湾区东山棚户区四期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 4129 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 9035.7 平方米，每平方米住宅房屋征收补偿估算基准价为 4129 元。

（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， $100 \text{ 户} \times 30000 \text{ 元} = 300 \text{ 万元}$ 。

（3）庭院补偿

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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》，海勃湾区东山棚户区四期（第一批）土地级别住宅用地四级，单价分别为 271 元/平方米。

庭院共计 4340.9 平方米，即 $271 \text{ 元/平方米} \times 4340 \text{ 平方米} = 117.64 \text{ 万元}$ 。

（4）搬迁奖励

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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 0.3 万元，共需货币补偿 30 万元。

（5）搬迁费

依据海勃湾区东山棚户区四期国有土地上房屋征收的补偿方案，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，00 户 × 2000 元=20 万元。

具体房屋价值补偿费详见表 5-1

表 5-3 房屋价值补偿费用表

序号	费用名称	估算价值合计 (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	3730.84	m ²	9035.7	\	
1	住宅房屋补偿	3730.84	m ²	9035.7	4129 元	
二	附属物征收费用	300	户	100	30000 元	
三	庭院补偿费	117.61	m ²	4340	271 元	
四	奖励费用	30	户	100	3000 元	
五	搬迁费用	20	户	100	2000 元	
合计		4198.48				

房屋价值补偿费合计为 4198.48 万元整。

4、场地平整费用

20 元/平方米 × 10000 平方米=20 万元

5、所需资金总计

费用合计：1+2=4216.56 万元

6、建设期贷款利息

贷款期为 2 年，建设期贷款利息为政府采购募集资金金额 $\times 4.27\% \times 1.1^2$
 即 $852.5 \times 4.27\% \times 1.1^2 = 44.05$ 万元

7、项目总费用

海勃湾区东山棚户区四期（第一批）储备宗地总面积 9035.7 平方米，需要项目总费用： $4218.45 + 44.05 = 4262.5$ 万元（取整）。

表 5-4 建设投资估算表

序号	项目名称	合计（万元）
	储备土地面积	9035.7 平方米
1	房屋征收费用	3730.84
	附属物征收费用	300
	庭院补偿费	117.62
	奖励费用	30
	搬迁费	20
2	场地平整费	18.38
3	所需资金总计（1+2）	4218.45
4	建设期贷款利息	44.05
5	项目总费用（3+4）	4262.5（取整）

四、资金筹措

海勃湾区东山棚户区四期项目总投资 64412 万元，海勃湾区东山棚户区四期（第一批）根据融资计划，2019 年拟申请专项债券 51529 万元（本批次申请 3410 万元），占投资的 80%，项目资本金 12883 万元，占总投资 20%，由乌海市海勃湾区人民政府负责筹措。

第六章 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，规模 252455.6 平方米，规划用途为住宅用地和商服用地。

二、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 6-1 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。

三、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 260053.5 平方米。

用地类型	用地面积（平方米）	备注
居住	244450.29	
商服用地	15603.21	

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：

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正}$$

(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：

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

根据东山棚户区四期实施方案，总面积为 260053.5 平方米，即土地取得费用为 2425.97 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 6-2 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 60 元/平方米，详细修正如下：

表 6-3 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	3	5	3	3	8	8	10	20

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 2 年，投资利息

率按评估期日中国人民银行公布的中长期贷款利息率 4.75%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，本次评估居住用地土地开发的投资利润为 8%，商服用地土地开发的投资利润为 12%。

（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，居住用地土地增值收益按上述费用的 15%计算，商服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 6-4 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	2425.97	60	250.1	198.9	438.51	3322
商服用地	2425.97	60	250.1	298.3	604.57	3405

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 86519.28 万元。

表 6-5 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	244450.29	3322	221	81206.39
商服用地	15603.21	3405	227	5312.89
合计	/	/	/	86519.28

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，以东山棚户区四期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 221 万元/亩，总价 81206.39 万元；商服用地为 227 万元/亩，总价 5312.89 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 86519.28 万元。

2、资金支出

根据投资测算东山棚户区四期项目资金总支出 64412 万元。

3、利润预测

总收益：86519.28 万元

总支出：64412 万元（本批次总支出为 4262.5 万元）

土地纯收益：22107.28 万元

投资利润率：34.32%

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 65.68%，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 65.68%，就可保本。

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

根据棚户区四期项目拆迁安置总投资为 64412 万元，即项目总支出为 57060.2 万元（本批次总支出为 4262.5 万元）。

根据收益和盈亏平衡分析，本项目总收益为 86519.28 万元。

综上所述，从项目实施计划及实际情况出发，本次项目资本金为 12883 万元，预计发债面值为 51529 万元，2019 年融资 30917 万元（本批次申请 3410 万元），2020 年融资 20612 万元。具体情况如表 8-1 所示。

表 8-1 专项债券项目资本金及发债情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）			拆迁户数 （户）	拆迁房屋 建筑面积 （平方米）	腾空土地 面积（平方 米）	改造项目 建设内容	项目建设期 间	资金来源（万元）		
		拆迁安置 费用	建筑工程 费用	其他费用						资本金	发债	其他融资
乌海市海勃湾区	乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目	61749.91	-	2662.35	1200	129530	252455.6	货币化安置 或货币补偿	-	12883	51529	0
合计	-	61749.91	-	2662.35	1200	129530	252455.6	货币化安置 或货币补偿	-	12883	51529	0

二、 专项债券利息估算

（一）国债基准平均利率的确定

根据《中华人民共和国财政部公告》2018 年第 116 号文，期限为 10 年的发行国债年利率为 4.27%，故确定本次该项目发行国债基准平均利率为 4.27%，平均每年上浮 10%。

（二）发债实施计划

表 8-2 专项债券项目实施计划表

项目 名称	收入类别			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	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 勃湾区东 山棚户区 四期项目	86519.28		86519.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86519.28
债券																
本息				1452.17	1210.18	2420.32	2420.32	2420.32	2420.32	2420.32	2420.32	2420.32	2420.32	33337.32	21580.15	76942.38
收益						-	-	-	-	-	-	-	-	43259.64	43259.64	86519.28
覆盖倍数				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.1245

根据表 8-2，本项目预计从 2019 年 1 月开始实施发债计划，建设期为 2 年（自 2019 年 1 月至 2020 年 12 月），收益期为出让土地的年限为 2 年（自 2029 年 1 月至 2030 年 12 月），收益总金额为 86519.28 万元。

（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：

专项债券本息=本金×发行国债基准平均利率×（1+10%）

详细债券本息估算情况见下表：

内蒙古乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目（第一批）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	乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目	2019年		30917		30917	1452.17	1452.17	
		2020年	30917	20612		51529	1210.18	1210.18	
		2021年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2022年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2023年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2024年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2025年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2026年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2027年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2028年	51529			51529	2420.32	2420.32	
		2029年	51529			30917	20612	2420.32	33337.32
		2030年	20612			20612	0	968.15	21580.15

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 10-1 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
86519.28	64412	22107.28	34.32%

本次乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目总收益达 86519.28 万元，项目总支出为 64412 万元，土地纯收益预计可达 22107.28 万元，预期利润率为 34.32%。

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 2019 年 1 月开始实施发债计划，期限为 2 年，预计 2019 年发债面额为 30917 万元（本批次申请 3410 万元），2020 年发债面额为 20612 万元，收益总金额为 86519.28 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。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。土地储备机构是土地资产经营主体，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。

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（2 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 2 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下发的《研究城市建设、棚户区改造、问题楼盘化解等工作有关事宜》〔（2018）34号〕；

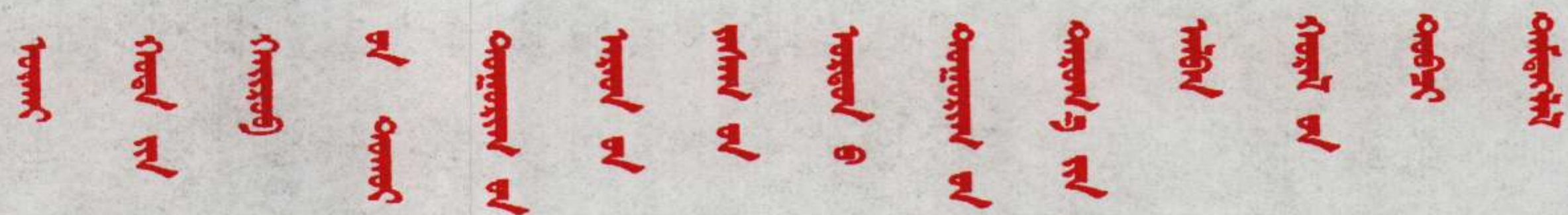
附件二：《乌海市海勃湾区人民政府关于东山棚户区四期项目的实施方案》；

附件三：《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：1503022018000069号）；

附件四：《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：1503022018000073（1）号）；

附件五：《内蒙古自治区建设用地规划条件书》（条字第：1503022018000073（2）号）；

附件六：乌海市海勃湾区房产管理局东山棚户区四期用地勘测定界图。



乌海市海勃湾区人民政府

区长办公会议纪要

[2018] 34 号

乌海市海勃湾区人民政府办公室

2018 年 9 月 6 日

研究城市建设、棚户区改造、问题楼盘化解等工作有关事宜

2018 年 8 月 23 日上午实地调研，下午区长吴晓东召开办公会议，研究城市建设、棚户区改造、问题楼盘化解等工作有关事宜。现将议定事项纪要如下：

一、关于下海勃湾区域征拆工作事宜

一是区征拆局要按照资金及安置房建设等实际情况，科学分类、精准施策，合理计划下海勃湾拆迁区域及数量。二是区征拆局要做好已完成征拆区域收边定片工作。三是下海勃湾大禹码头

和原安置区内未拆迁房屋问题，由区征拆局进行集中商谈，统一解决。四是由区征拆局牵头，相关单位配合，针对砖瓦厂等几个大院，结合企业改制引发的信访矛盾，统筹解决。五是由滨河街道办事处牵头，区住建局具体负责，按照修缮为主、拆建结合的原则，组织实施下海勃湾区域的部分危房改造，并总结办法适时推向全区范围施行。区财政局要做好资金保障。

二、关于启动实施下海勃湾安置区蒙西香榭丽舍项目事宜

会议明确，尽快启动实施下海勃湾安置区蒙西香榭丽舍项目。一是原则同意棚改办的定价方案，按照“三重一大”原则，报区委研究。二是由海勃湾规划分局牵头，参照自治区住建厅下发的《住宅小区开发建设标准》中，关于小区住宅使用停车位应按照每户不少于 1.0 个设置的相关规定，优化设计方案，比照我市其他区回迁安置项目的具体设置情况，解决问题楼盘及政府回迁安置区项目停车位问题。

三、关于选取地块实施招拍挂事宜

一是由区住建局牵头，海勃湾规划分局、海勃湾国土资源分局具体负责，尽快启动特检所南、电业局北两片地块的招拍挂程序。二是由海勃湾规划分局牵头，区征拆局、区土储中心和区城投公司配合，在城区范围内再选出一块住宅用地用于招拍挂。

四、关于 2018、2019 年的棚改拆迁区域事宜

根据我区棚改工作的整体推进情况，会议再次明确 2018 年、2019 年棚改任务。一是 2018 年需完成棚改任务：东山棚户区完成

1100套，下海勃湾300户完成390套，建设南路西涉及道路用地部分412户完成535套，万达南北371户完成482套，万客隆西207户完成269套，东环路南出口（油库）300户完成390套，铁路西国道东（祥和家园）50户完成65套，共3231套（在酿造厂安置区进行异地安置）。二是2019年需完成棚改任务：新华街南棚户区三期完成1400套，千钢社区棚户区二期完成800套，东山棚户区四期完成1200套，中河源社区棚户区完成700套，共4100套，由区房管局负责实施。

五、关于核对历年棚改项目相关事宜

由区城投公司牵头负责，区征拆局、区房管局、区金融办配合，对2015年至今的各棚改项目申请贷款、资金往来等情况进行详细的梳理，核查清楚后上报区政府。

六、关于已征收片区房屋拆迁及拆迁垃圾堆放事宜

由海勃湾规划分局提供选址，区城市管理综合执法局具体实施，将已征收区域建筑物全部拆除并清理平整场地，建筑垃圾集中堆放在选定区域内，同时做好围挡、苫盖、外观美化、净化和日常监管等相应工作。

七、关于问题楼盘及逾期安置过渡费支付事宜

一是区征拆局尽快将政府支付的各项问题楼盘款项核对清楚，理清经济往来关系。二是由曹慧贤副区长牵头，区征拆局具体负责，按照《海勃湾区问题楼盘专项治理工作实施方案》（海党办发〔2018〕41号）要求，尽快建立、完善问题楼盘处置小组

的组织体系。三是待问题楼盘处置小组成立后，将逾期过渡安置费划转至问题楼盘处置领导小组的账户进行支付。四是原则同意建立问题楼盘处置资金池，具体办法由区征拆局拟定后报区政府研究。

八、关于平房区环境综合整治事宜

一是由各街道办事处牵头负责，区住建局、区征拆局、区爱卫办等相关部门配合，逐步完善未征拆平房区域的给排水、供电、道路、垃圾处理等基础设施，改善居民居住条件。二是平房区改造工作由各街道办事处牵头负责，给水、供电等专业工程由相关专业部门负责，排水管网由区市政管理所负责实施，其他改造工程由各街道办事处具体负责。三是各街道办事处尽快将平房区厕所改造工程选址情况上报市住建委。

九、关于乌海驿站建设选址事宜

会议原则同意启动实施乌海驿站建设选址工作。会议要求，由海勃湾规划分局负责，综合考虑城区规划和平房区改造等实际情况，可在中心城区规划绿地中选址。拟定选址后报区政府研究。

十、关于万达金街跨街天桥论证事宜

由区住建局牵头，海勃湾规划分局配合，对万达金街跨街天桥进行前期论证，形成结论后报区委、区政府研究。

十一、关于千钢社区征拆工作事宜

会议明确，千钢社区征拆工作要把握以下原则：一是资金不落实到位，不能启动征拆工作。二是安置住房未建成，不实施腾

房搬迁，不能产生逾期过渡安置费。三是安置住房建设由房地产企业开发，政府不参与具体施工建设。四是本着以旧换新、以远换近的原则，以改善千钢区域居民居住环境和居住条件，实现住有所居为目标。会议要求，区征拆局制定千钢社区的具体征拆政策后报区政府研究。

十二、关于亨通公司棚改土地事宜

会议要求，由杨庆远副区长、曹慧贤副区长负责，同亨通公司就棚改土地事宜进行商谈，综合考虑回迁成本和企业利润，形成具体意见后报区委研究。

出席：刘 虎、杨庆远、曹慧贤

列席：区政府办公室杨铎、杭彦峰，区发改局武兵云，区财政局聂国庆，区住建局魏定利，区行政执法局潘海春，区征拆局王晓，区房管局马学峰，区金融办朱丽华，海勃湾国土资源分局高剑，海勃湾规划分局张小茅，区城投公司路东亮。

抄送：区委办公室、区人大常委会办公室、区政协办公室。

乌海市海勃湾区人民政府办公室

2018年9月6日印发

烏海市人民政府
烏海市海勃灣區人民政府

烏海市海勃灣區人民政府
關於東山棚戶區四期項目的實施方案

為加快推進棚戶區改造步伐，持續改善人居環境，根據《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》（國發〔2013〕25號）《國務院關於進一步做好城鎮棚戶區和城鄉危房改造及配套基礎設施建設有關工作的意見》（國發〔2013〕37號）《國務院辦公廳關於政府向社會力量購買服務的指導意見》（國办发〔2013〕96號）《國務院關於深入推進新型城鎮化建設的若干意見》（國办发〔2016〕8號）《國務院辦公廳關於進一步加強棚戶區改造工作的通知》（國办发〔2014〕36號）《內蒙古自治區人民政府關於進一步促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》（內政發〔2015〕58號）《內蒙古自治區人民政府關於做好房地產去庫存工作進一步促進房地產業穩步發展的意見》（內政發〔2016〕26號）《關於印發烏海市城市棚戶區改造實施方案的通知》（烏海政办发〔2016〕16號）《關於城市棚戶區改造購買存量商品房實施意見》

(乌海政发〔2016〕27号)等文件精神,结合我区实际,制定本方案。

第一节 项目概述

一、项目名称

乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目

二、项目基本情况

乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目东至东山,西至海拉路,南至海达街,北至海北大街,占地面积约252455.6平方米,征收建筑面积129530平方米,涉及被征收户数1200户。

三、实施单位

乌海市海勃湾区房产管理局。

第二节 项目方案

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,采用货币化补偿、异地安置方式进行征收补偿,稳步推进乌海市海勃湾区东山棚户区四期项目建设。

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

乌海市海勃湾区东山棚户区四期占地约 252455.6 平方米，土地性质为国有建设土地，征收改造建筑面积 129530 平方米，涉及被征收户 1200 户，项目地址东至东山，西至海拉路，南至海达街，北至海北大街。

第三节 项目征收情况

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，采用货币化补偿方式进行征收补偿。

一、住宅房屋征收补偿

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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

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。

（四）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。

（五）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。

二、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。

三、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；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。

（二）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。

四、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。

第四节 项目投资估算及资金筹措

一、投资估算依据

- （一）《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》
- （二）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）

(三) 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)

(四) 《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

(五) 《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》

(六) 《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻落实〈内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例〉有关事宜的通知》(内政办发〔2016〕15号)

(七) 《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)

(八) 乌海市人民政府办公厅《关于印发乌海市城市棚户区改造实施方案的通知》(乌海政办发〔2016〕16号)

(九) 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)

二、投资估算

项目内容包括项目范围内全部征收补偿费用。根据对项目投资进行估算,该项目总投资64412万元,包括房屋征收费用、附属设施补偿费、庭院补偿、奖励费用、搬迁费。

三、资金筹措

(一) 资金筹措计划

本项目总投资64412万元,资金来源为棚改债券、上级补助资金、财政资金。

(二) 项目资金投入计划

1.项目实施期限为2年。

2.资金投入计划。按项目征收安置进度逐步安排。

第五节 保障措施

一、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，全面贯彻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。

二、基本原则

(一)以人为本，依法推进。棚户区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。

(二)政府主导，市场运作。棚户区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。

（三）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。



乌海市海勃湾区人民政府办公室

2018年11月29日印发

内蒙古自治区建设用地规划条件书

条字第: 1503022018000069 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	沃野路东地块					
	地块位置	沃野路东、桌子山街延伸线以南、清泉街延伸线以北					
	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)	161153m ² (地块一面积: 41545m ² , 地块二面积: 44142m ² , 地块三面积: 75466m ²)					
	地块四至界线	沃野路东、桌子山街延伸线以南、清泉街延伸线以北					
建设用地规划设计要求	建设用地面积 (m ²)	161153m ² (商业用地面积: 41545m ² , 住宅用地面积: 119608m ²)					
	规划用地性质	商业	住宅	兼容	-	兼容比例	-
	建筑限高	<100 米					
	日照要求	该地块属于旧城改造项目,地块内规划住宅建筑应满足不低于大寒日 3 小时日照标准。新建建筑对周边现状住宅满足大寒日 3 小时日照标准或原有住宅不满足 3 小时日照的不降低原有住宅日照时间;					
	容积率	居住≤2 商业≤3	建筑密度	≤30%	绿地率	≥35%	
	建筑物退让	甘德尔街道路红线宽度 40 米,地下及低多层退 8 米,高层退 12 米。西侧退河槽边线 20 米。东环路道路红线 60 米,地下及低多层退 10 米,高层退 15 米。					
	停车泊位	机动车位:住宅 1 辆/户,商业及配套设施 1 辆/100m ² 建筑面积 非机动车位:住宅 1 辆/户,商业及配套设施 3 辆/100m ² 建筑面积。要求预留充电基础设施。					
	出入口方位	地块一出入口为南侧;地块二出入口为北侧;地块三出入口为南侧、东侧。					

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、物业管理用房满足不少于总建筑面积的 3%,小区配建社区活动用房每百户 50 平方米,监控技房室不少于 15 平方米。 2、地块内自行车棚、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,在小区内需预留分接箱、环网柜等变电设施位置。 3、要求设置建筑面积不小于 60 平方米的水冲式公厕 1 座。要求沿街设置一座蔬菜直销店。 4、要求设置面积不小于 100 平方米的垃圾转运站 1 座:,与周围建筑物的间隔不应小于 5 米。 5、做好交通系统研究,充分考虑与旧城城市道路的衔接问题。 6、以上配套设施须与小区同步或先行实施建设。
	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、外墙面装修材料具体要求见附件。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规范的要求。
	其它要求	建筑按照国家标准采用节能措施和节能材料,地上停车场乔木树冠覆盖率达 30%以上。
附件及附图名称: 附图《规划用地范围图》		
核发机关(盖章) 2018 年 11 月 19 日		
<p>注意事项:</p> <p>一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的,建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请,经批准可以延期一次,期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的,规划条件书自行失效。</p> <p>二、容积率、建筑密度、绿地率计算以规划总用地面积为基数。</p> <p>三、未经发证机关许可,本书的各项内容不得变更。</p> <p>四、本规划条件书的附件和附图,由发证机关确定,与本书具有同等法律效力。</p>		

条字第：1503022018000069号

总用地面积：161153平方米



内蒙古自治区建设用地规划条件书

条字第：1503022018000073（1）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	东山棚户区四期（一）地块			
	地块位置	和平街北、东环路西			
	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 ）	36405.4 m ²			
	地块四至界线	和平街北、东环路西、明日新城小区东			
建设用地规划设计要求	建设用地面积（m ² ）	36405.4 m ²			
	规划用地性质	住宅	兼容	-	兼容比例
	建筑限高	≤80米			
	日照要求	该地块属于旧城改造项目，地块内规划住宅建筑应满足不低于大寒日3小时日照标准，局部地区可降低但不得低于原旧城改造执行大寒日不低于1小时标准。新建建筑对周边现状住宅满足大寒日3小时日照标准或原有住宅不满足3小时日照的不降低原有住宅日照时间。			
	容积率	居住≤2.5	建筑密度	≤30%	绿地率 ≥30%
	建筑物退让	东环路道路红线宽度60米，绿化控制线10米，地下及低多层退10米，高层退15米；和平路道路红线宽度24米，绿化控制线3米，地下及低多层退5米，高层退8米；			
	停车泊位	机动车位：住宅1辆/户，商业及配套设施1辆/100m ² 建筑面积 非机动车位：住宅1辆/户，商业及配套设施3辆/100m ² 建筑面积。要求预留充电基础设施。			
	出入口方位	出入口为南侧			

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、物业管理用房满足不少于总建筑面积的3‰，小区配建社区活动用房每百户50平方米，监控技房室不少于15平方米。 2、地块内自行车棚、信报箱、配电设施需按规范设置；换热站应根据地块需求配置，不得设置在建筑地下空间；在小区内需预留分接箱、环网柜等变电设施位置。 3、要求设置建筑面积不小于60平方米的水冲式公厕1座。要求沿街设置一座蔬菜直销店。 4、以上配套设施与小区同步或先行实施建设。
	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、外墙面装修材料具体要求见附件。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规范的要求。
其它要求	建筑按照国家标准采用节能措施和节能材料，地上停车场乔木树冠覆盖率达30%以上，且周边隔离防护绿地和车位间隔绿带宽度大于1.2米。	
附件及附图名称： 附图《规划用地范围图》		
 核发机关（盖章） 2018年11月24日		
注意事项： 一、本规划条件书有效期为一年。确需延期的，建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请，经批准可以延期一次，期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的，规划条件书自行失效。 二、容积率、建筑密度、绿地率计算以规划总用地面积为基数。 三、未经发证机关许可，本书的各项内容不得变更。 四、本规划条件书的附件和附图，由发证机关确定，与本书具有同等法律效力。		

内蒙古自治区建设用地规划条件书

条字第: 1503022018000073 (2) 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	东山棚户区四期(二)地块			
	地块位置	和平街南、狮城街北、温馨路西、青年路东			
	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)	62538.4 m ² (住宅面积: 49341.6m ² , 商业面积 13196.8m ²)			
	地块四至界线	和平街南、狮城街北、温馨路西、青年路东			
建设用地规划设计要求	建设用地面积 (m ²)	62538.4 m ²			
	规划用地性质	商业、住宅	兼容	-	兼容比例
	建筑限高	≤100 米			
	日照要求	该地块属于旧城改造项目, 地块内规划住宅建筑应满足不低于大寒日 3 小时日照标准, 局部地区可降低但不得低于原旧城改造执行大寒日不低于 1 小时标准。新建建筑对周边现状住宅满足大寒日 3 小时日照标准或原有住宅不满足 3 小时日照的不降低原有住宅日照时间。			
	容积率	居住 ≤2.5 商业 ≤3	建筑密度	≤30%	绿地率 ≥30%
	建筑物退让	温馨道路红线宽度 50 米, 绿化控制线 10 米, 地下及低多层退 10 米, 高层退 15 米; 和平路道路红线宽度 24 米, 绿化控制线 3 米, 地下及低多层退 5 米, 高层退 8 米; 狮城街道路红线宽度 60 米, 地下及低多层退 10 米, 高层退 15 米; 青年路道路红线宽度 30 米, 绿化控制线 7 米, 地下及低多层退 8 米, 高层退 12 米, 东北角建筑退绿化用地线 5 米。			
	停车泊位	机动车位: 住宅 1 辆/户, 商业及配套设施 1 辆/100m ² 建筑面积 非机动车位: 住宅 1 辆/户, 商业及配套设施 3 辆/100m ² 建筑面积。要求预留充电基础设施。			
	出入口方位	出入口为东、南、西、北侧			

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、物业管理用房满足不少于总建筑面积的 3%, 小区配建社区活动用房每百户 50 平方米, 监控技房室不少于 15 平方米。 2、地块内自行车棚、信报箱、配电设施需按规范设置; 换热站应根据地块需求配置, 不得设置在建筑地下空间; 在小区内需预留分接箱、环网柜等变电设施位置。 3、要求设置建筑面积不小于 60 平方米的水冲式公厕 1 座。要求沿街设置一座蔬菜直销店和垃圾转运站。 4、以上配套设施与小区同步或先行实施建设。
	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、外墙面装修材料具体要求见附件。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规范的要求。
其它要求	建筑按照国家标准采用节能措施和节能材料, 地上停车场乔木树冠覆盖率达 30% 以上, 且周边隔离防护绿地和车位间隔绿带宽度大于 1.2 米。	
附件及附图名称: 附图《规划用地范围图》		
核发机关 (盖章) 2018 年 11 月 24 日		
注意事项: 一、 本规划条件书有效期为一年。确需延期的, 建设单位应当在期满前三十日内向城乡规划主管部门提出申请, 经批准可以延期一次, 期限不得超过一年。未获得延续批准或者在有效期内未办理土地出让成交确认等有效供地手续的, 规划条件书自行失效。 二、 容积率、建筑密度、绿地率计算以规划总用地面积为基数。 三、 未经发证机关许可, 本书的各项内容不得变更。 四、 本规划条件书的附件和附图, 由发证机关确定, 与本书具有同等法律效力。		

规划条件文号: 1503022018000073

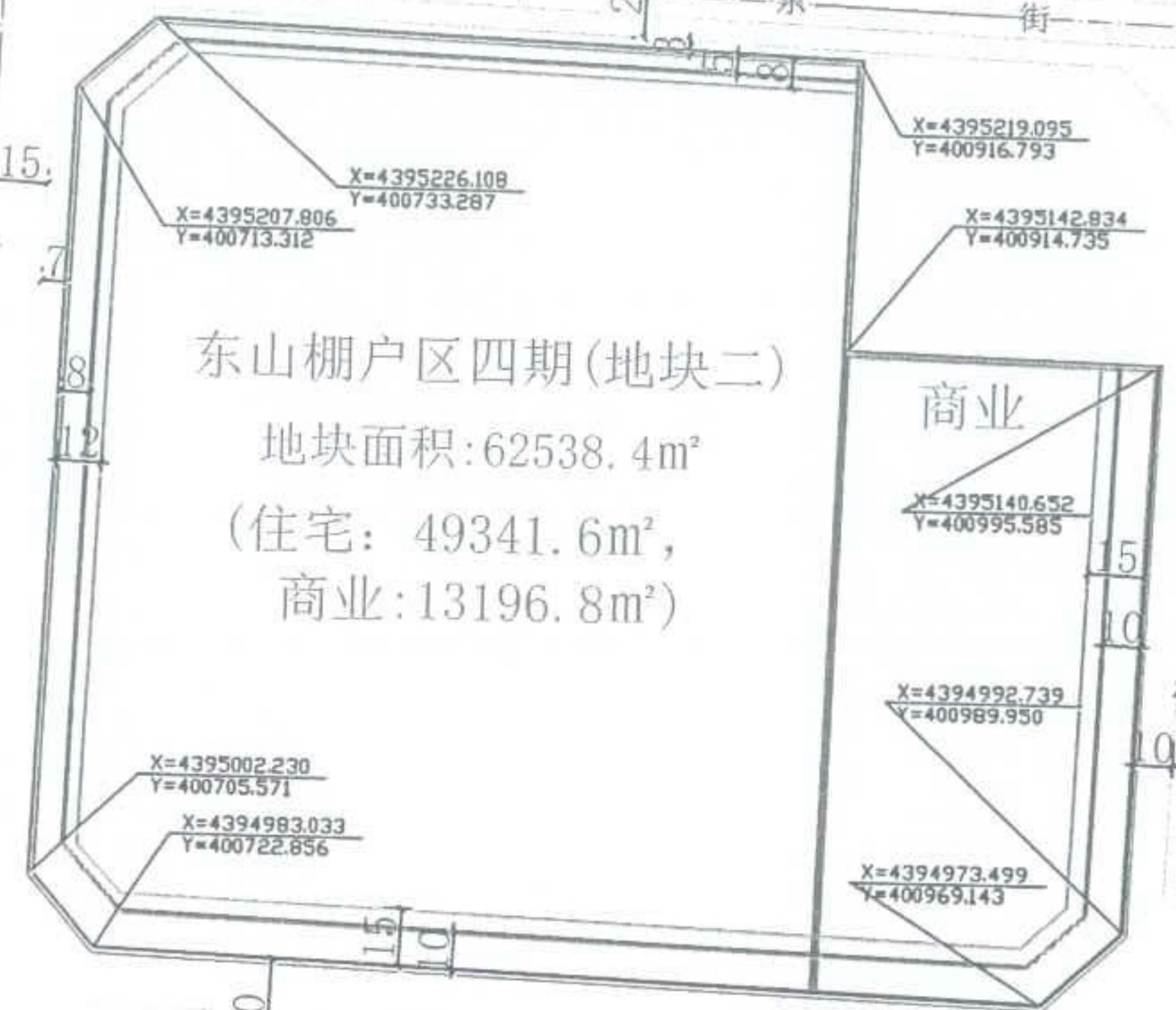
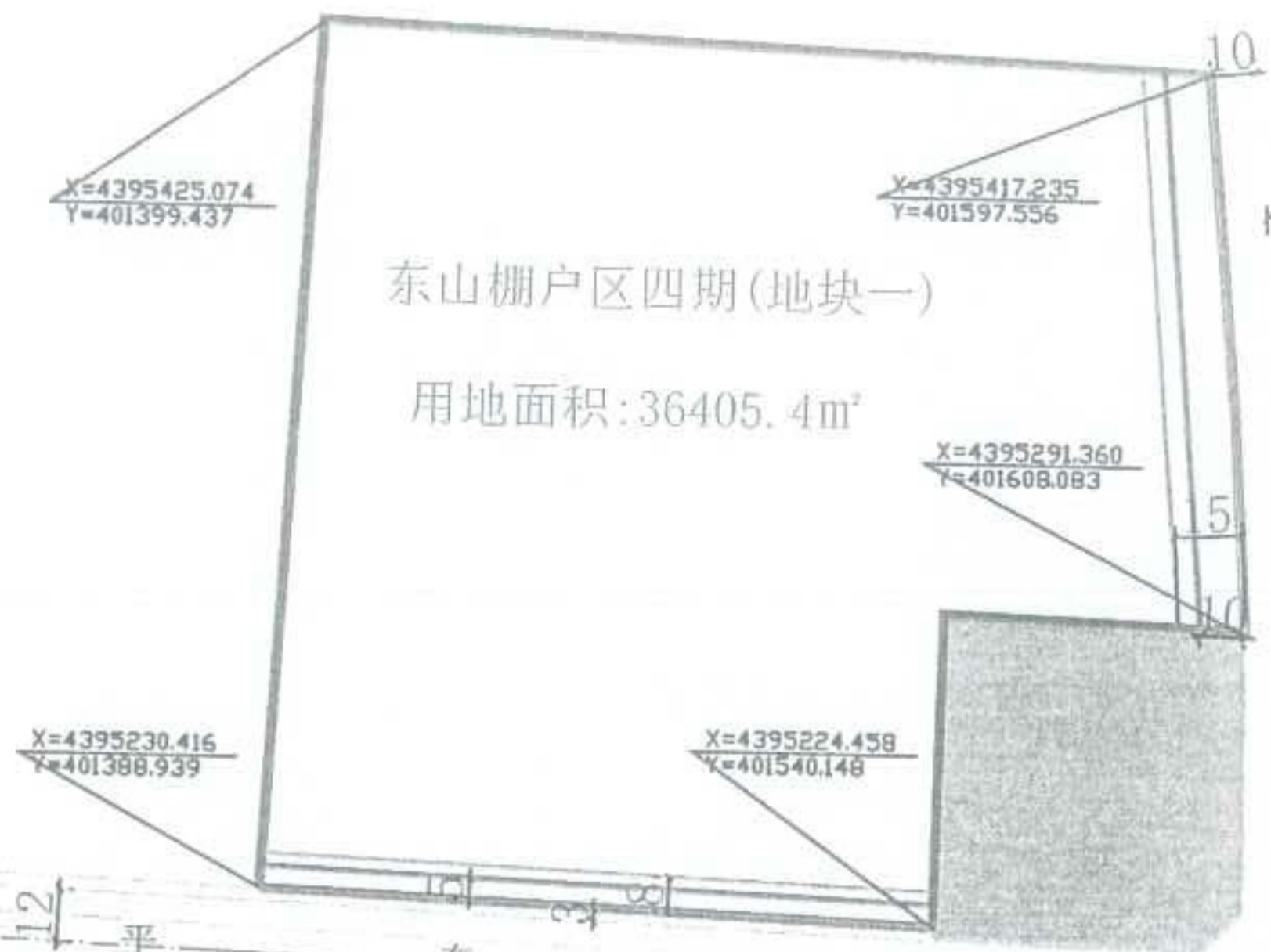
总用地面积: 98943.8平方米

青
末站
页






东

环

由 Autodesk 教育版产品制作



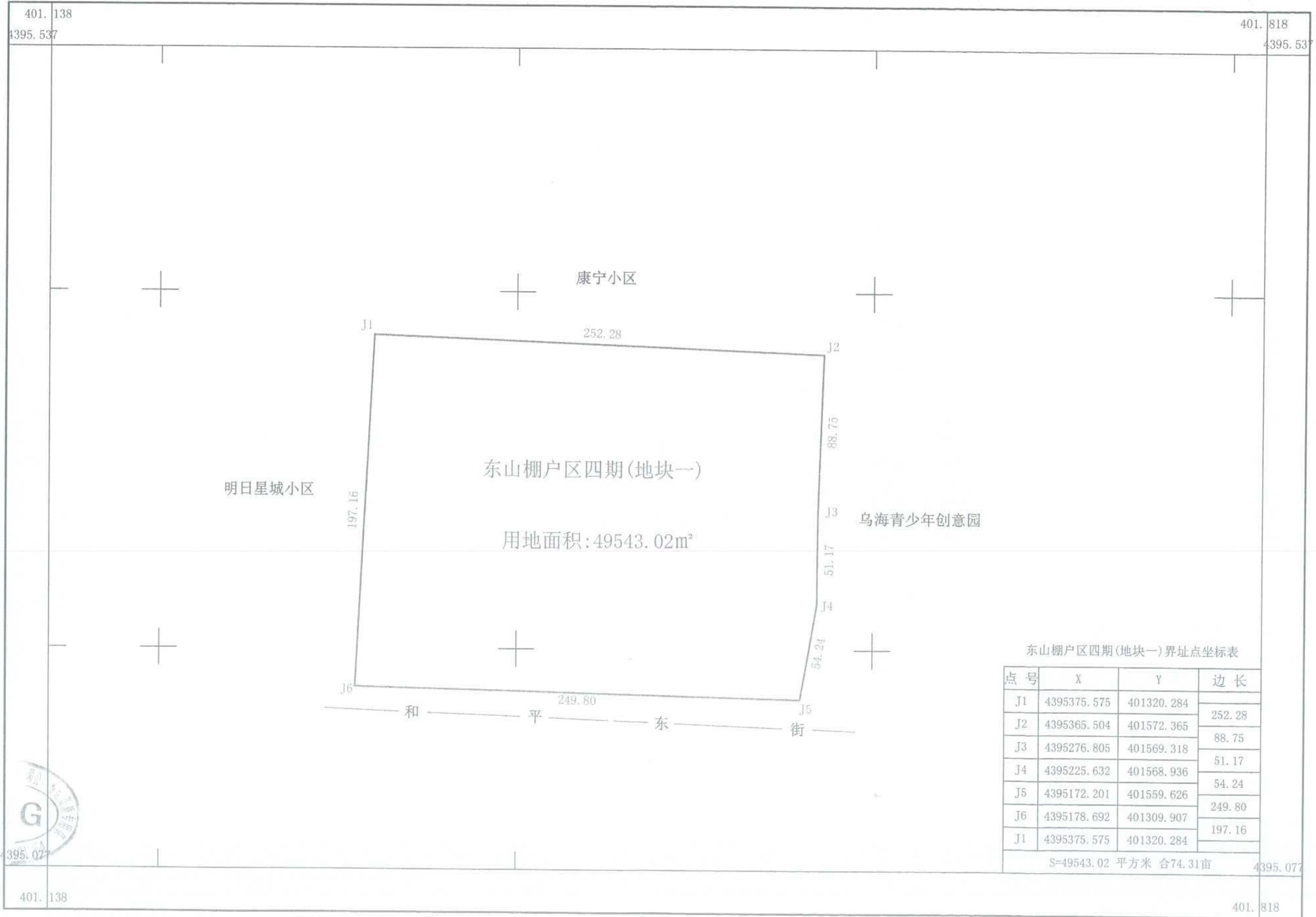
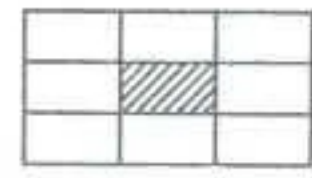
图例

-  用地红线
-  地下、低多层建筑控制线
-  高层建筑控制线
-  道路中心线
-  绿线

北京54坐标系

由 Autodesk 教育版产品制作

东山棚户区四期
4395.1-401.1



东山棚户区四期(地块一)界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4395375.575	401320.284	252.28
J2	4395365.504	401572.365	88.75
J3	4395276.805	401569.318	51.17
J4	4395225.632	401568.936	54.24
J5	4395172.201	401559.626	249.80
J6	4395178.692	401309.907	197.16
J1	4395375.575	401320.284	

S=49543.02 平方米 合74.31亩

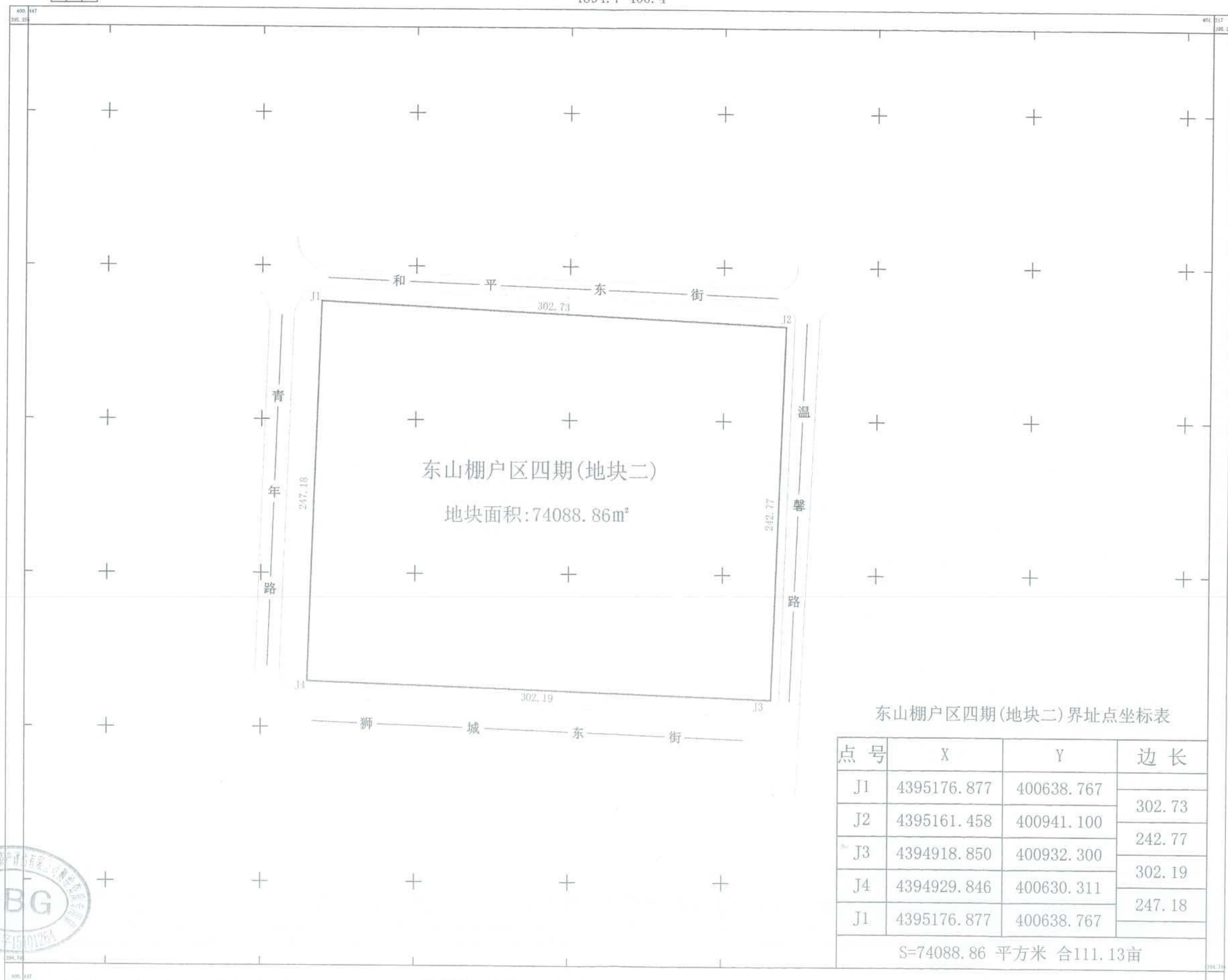
内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司



2018年11月中海达V60测绘, 数字化制图
1980西安坐标系
1985年国家基准

1:2000

测量员: 韩旭
绘图员: 韩旭
检查员: 李鹏鹰



东山棚户区四期(地块二)
地块面积:74088.86m²

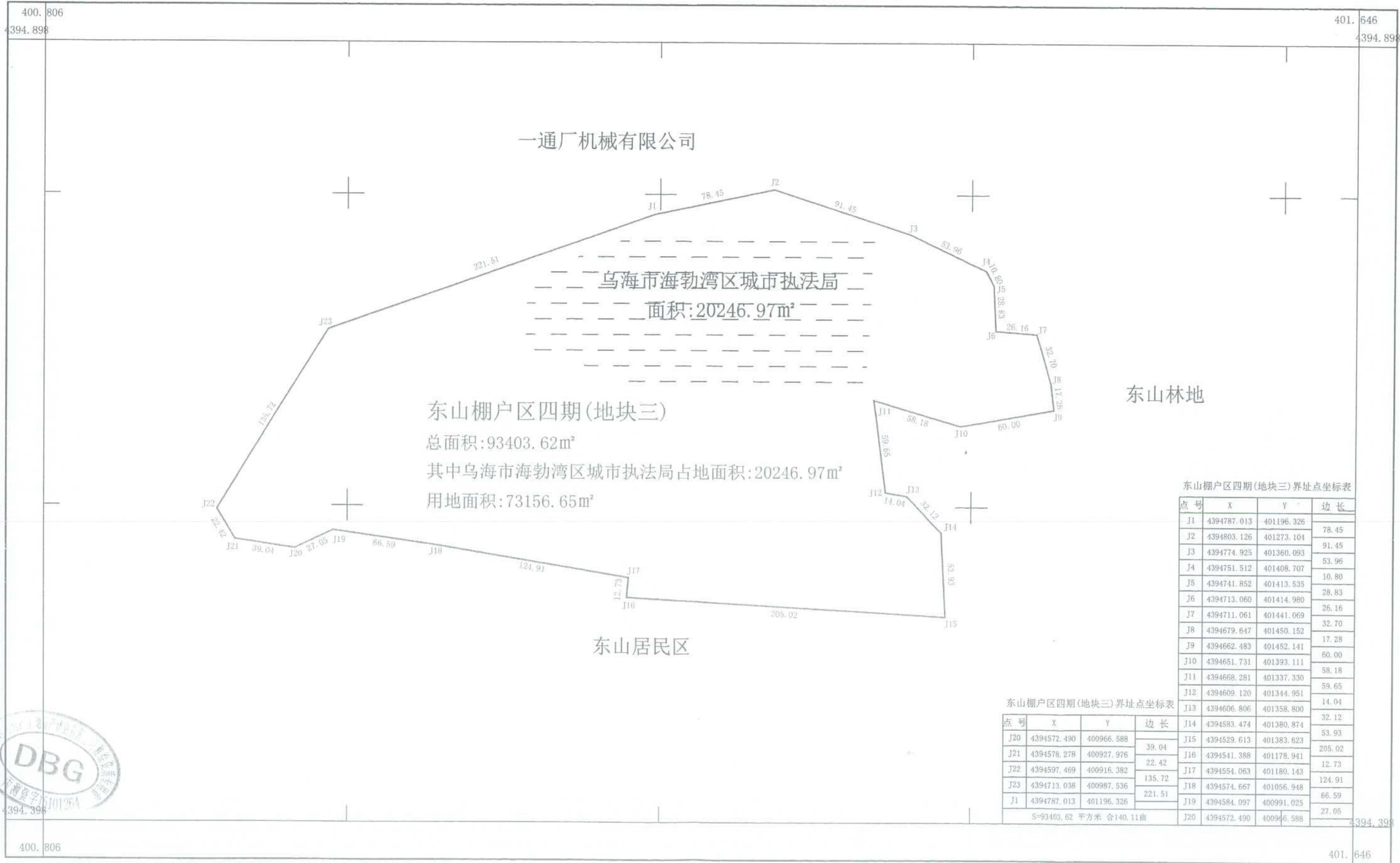
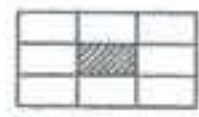
东山棚户区四期(地块二)界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4395176.877	400638.767	302.73
J2	4395161.458	400941.100	
J3	4394918.850	400932.300	242.77
J4	4394929.846	400630.311	302.19
J1	4395176.877	400638.767	247.18
S=74088.86 平方米 合111.13亩			

内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司



东山棚户区四期 4394.4-400.8



东山棚户区四期(地块三)界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4394787.013	401196.326	78.45
J2	4394803.126	401273.104	91.45
J3	4394774.925	401360.093	53.96
J4	4394751.512	401408.707	10.80
J5	4394741.852	401413.535	28.83
J6	4394713.060	401414.980	26.16
J7	4394711.061	401441.069	32.70
J8	4394679.647	401450.152	17.28
J9	4394662.483	401452.141	60.00
J10	4394651.731	401393.111	58.18
J11	4394668.281	401337.330	59.65
J12	4394609.120	401344.951	14.04
J13	4394606.806	401358.800	32.12
J14	4394583.474	401380.874	53.93
J15	4394529.613	401383.623	205.02
J16	4394541.388	401178.941	12.73
J17	4394554.063	401180.143	124.91
J18	4394574.667	401056.948	66.59
J19	4394584.097	400991.025	27.05
J20	4394572.490	400966.588	39.04
J21	4394578.278	400927.976	22.42
J22	4394597.469	400916.382	135.72
J23	4394713.038	400987.536	221.51
J1	4394787.013	401196.326	78.45

东山棚户区四期(地块三)界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	4394572.490	400966.588	39.04
J21	4394578.278	400927.976	22.42
J22	4394597.469	400916.382	135.72
J23	4394713.038	400987.536	221.51
J1	4394787.013	401196.326	78.45
J2	4394803.126	401273.104	91.45
J3	4394774.925	401360.093	53.96
J4	4394751.512	401408.707	10.80
J5	4394741.852	401413.535	28.83
J6	4394713.060	401414.980	26.16
J7	4394711.061	401441.069	32.70
J8	4394679.647	401450.152	17.28
J9	4394662.483	401452.141	60.00
J10	4394651.731	401393.111	58.18
J11	4394668.281	401337.330	59.65
J12	4394609.120	401344.951	14.04
J13	4394606.806	401358.800	32.12
J14	4394583.474	401380.874	53.93
J15	4394529.613	401383.623	205.02
J16	4394541.388	401178.941	12.73
J17	4394554.063	401180.143	124.91
J18	4394574.667	401056.948	66.59
J19	4394584.097	400991.025	27.05
J20	4394572.490	400966.588	39.04

S=93403.62 平方米 合140.11亩

内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司



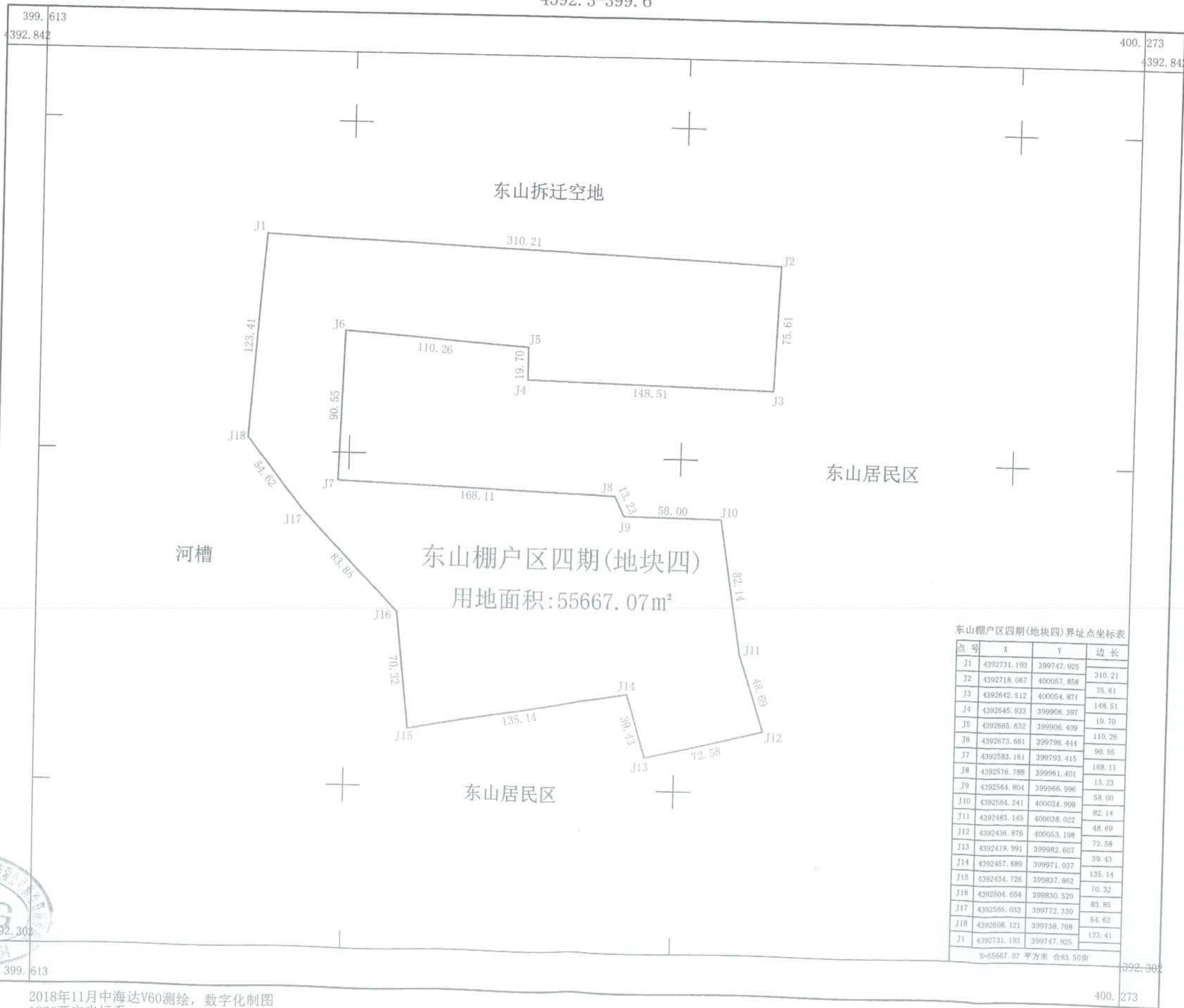
2018年11月中海达V60测绘, 数字化制图
1980西安坐标系
1985年国家基准

1:2000

测量员: 韩旭
绘图员: 韩旭
检查员: 李鹏鹰

东山棚户区四期

4392.3-399.6



东山棚户区四期(地块四)界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4392731.193	399747.925	310.21
J2	4392718.067	400057.858	75.61
J3	4392642.512	400054.871	148.51
J4	4392645.933	399906.397	19.70
J5	4392665.632	399906.409	110.26
J6	4392673.661	399796.444	90.55
J7	4392583.161	399793.415	168.11
J8	4392576.788	399961.401	13.23
J9	4392564.804	399966.996	58.00
J10	4392564.241	400024.998	82.14
J11	4392483.145	400038.022	48.69
J12	4392436.876	400053.198	72.58
J13	4392419.991	399982.607	39.43
J14	4392457.689	399971.037	135.14
J15	4392434.726	399837.862	70.32
J16	4392504.664	399830.520	83.85
J17	4392565.033	399772.330	54.62
J18	4392608.121	399738.768	123.41
J1	4392731.193	399747.925	
S=55667.07 平方米 合83.50亩			



内蒙古华远房地产土地资产评估有限公司

2018年11月中海达V60测绘, 数字化制图
1980西安坐标系
1985年国家基准

1:2000

测量员: 韩旭
绘图员: 韩旭
检查员: 李鹏鹰