

2019 年地方政府新增专项债券
内蒙古乌海市海南区金海园二期棚户区安置房建设
(土地收储)

项目收益自求平衡方案

内蒙古元沅工程项目管理有限公司

二零一八年十一月

目 录

第一章 项目概述.....	1
1.1 项目概况.....	1
1.2 项目实施地位置.....	1
1.3 项目实施背景.....	2
第二章 项目实施必要性.....	7
2.1 棚户现状.....	7
2.2 项目建设的必要性.....	8
第三章 项目投资估算.....	10
3.1 编制依据.....	10
3.2 项目投资估算.....	10
3.3 资金筹措.....	10
第四章 项目收益及盈亏平衡分析.....	11
4.1 预期收入及利润.....	11
4.2 盈亏平衡分析.....	11
第五章 社会影响评价.....	12
5.1 社会影响分析.....	12
5.2 互适性分析.....	13
5.3 社会风险分析.....	14
第六章 结论与建议.....	15
6.1 结论.....	15
6.2 建议.....	15
附件一：债券还本付息测算表	
附件二：预评估土地估价表	

第一章 项目概述

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

内蒙古乌海市海南区金海园二期棚户区安置房建设（土地收储）项目

1.1.2 项目实施单位

乌海市土地收购储备中心

1.1.3 项目实施范围

项目东至金融路，南至东风街，西至海拉路，北至老石旦街

1.1.4 项目建设内容

项目土地以出让的方式取得，占地面积 145 亩。

1.1.5 项目实施进度计划

项目计划开工日期 2019 年 1 月，竣工日期 2019 年 4 月。

1.1.6 项目投资及资金来源

项目取得土地费用 4500 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 3500 万元，自有资金 1000 万元。

1.2 项目实施地位置

1.2.1 地形和地貌条件

项目场地地势较为平坦，项目场地内没有水体，地势东南低西北高，场地东西自然坡度 1%左右，南北自然坡度 0.2%左右，场地高程 1207.60 米。

1.2.2 工程地质、水文条件

海南区分布在山前冲积扇上，平均坡度为 8~11.2%，市区地层

基本由棕钙土、栗钙土为主，无软化层，粉质粘土、碎石土、砂砾石组成，土壤承载力为 0.2~0.5M Pa。市内三区地下水埋藏较深，一般在 10m 以下。

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001），地震地震动峰值加速度（g）0.20 g，地震基本烈度为 8 度。

黄河流经乌海市，多年平均径流量 1018 m³ / s，最大 5820 m³ / s，最小 60.8 m³ / s，水位标高 1063~1069m，水深 2.5~11.6m。河东为海勃湾区和海南区，河西为乌达区。三区地形均坡向黄河。地下水主要靠黄河水侧渗和降雨补给，水量极为丰富，可开采量达 30 万 m³/d，且水质较好，其物理性质及化学成分符合生活饮用水和一般工业用水的水质要求。满足建厂对工程地质及水文地质的要求。

1.3 项目实施背景

1.3.1 城市概况

乌海市位于内蒙古西南部鄂尔多斯高原的西北边缘，是华北和西北两个经济区的结合部和沿黄河经济带的中间环节。是新疆、甘肃、宁夏经济开发运行的东大门，在国家实施的西部大开发战略中占有重要位置。

乌海市是以资源开发为主导产业的资源型城市，全市辖乌达、海勃湾和海南 3 个行政区。

海南区位于内蒙古自治区西部，地理坐标在东经 106 度 35 分至 107 度 07 分，北纬 39 度 13 分至 40 度 10 分之间，东依鄂尔多斯高原，西傍黄河，南与宁夏石嘴山市接壤，北与河套平原毗邻，是连

接华北地区的枢纽和桥梁。全区南北长约 45 公里，东西宽 20 公里，行政区域面积 1004.95 平方公里，占全市面积的 57%。

海南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。海南区地区晴天多，日照极为丰富，是我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 157.9 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 9.8℃，是内蒙古自治区气温最高的地区。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。

改革开放以来，海南区依托资源优势，努力改善投资环境，扩大开放，使综合经济实力不断增强。随着西部大开发的推进，从 1988 年 1 月国务院批准乌海市为经济体制改革试验区以来，海南区在土地使用、减免税费、自由贸易等方面制定出台了一系列优惠政策，以此吸引客商来这里投资建设。近年来，随着国内外投资的增加，海南区经济发展进入超常规高速发展阶段。

2018 年是全面深化改革的关键之年，也是实施“十三五”规划的过渡之年，海南区经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 9%，其中工业增加值增长 9.3%；固定资产投资增长 13%；公共财政预算收入增长 9%；城镇常住居民、农区常住居民可支配收入分别增长 9%和 10%。

1.3.2 项目提出的背景

改革开放以来，海南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，海南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谐社会突出位置的具体体现，是海南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，也为海南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，海南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。

2017年国务院印发《“十三五”推进基本公共服务均等化规划》，明确提出，要持续实施城镇保障性安居工程建设，加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。

第二章 项目实施必要性

2.1 棚户区现状

2.1.1 棚户区的形成和沿革变迁

根据海南区 2012 年住房统计，城区住房状况调查数据显示，辖区内平房住宅主要为职工居住房屋，多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，加之建筑年代久远、维修保养差，致使危险住房多，居住现状不容乐观。调查显示，大多数家庭无力自行改善居住状况，这部分家庭多由在职职工、下岗职工、失业人员、特困人员等组成，家庭收入低，需通过政府组织来改善居住状况。

2.1.2 棚户区改造的进展状况

近年来，海南区以完善城市基础设施、提高全区综合承载能力为重点，大力开展城市基础设施建设，健全以经济适用住房和廉租房为重点的住房保障体系，全面实施棚户区改造工程，城市服务功能进一步增强，人居环境持续改善。城市棚户区改造成为海南区人民政府的重点项目和重点工作。海南区着手研究棚户区改造方案，确立了海南区住房和城乡建设局牵头负责，海南区保障性安居工程建设工作领导小组办公室组织实施的组织形式展开城市棚户区的改造工程。

2009 年，自治区政府对城市棚户区搬迁改造提出了整体策略与目标，即：以棚户区改造为着力点，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，把安置区建成功能齐全、安全卫生、环境友好的新型住宅区。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。

为加快新址城市建设步伐，拓展发展空间，创造良好的招商引资环境，按照海南区新址城市建设总体规划的要求，提高和改善居民的生产、生活和居住条件，根据《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《海南区国有土地上房屋征收与补偿方案》及相关国家政策规定要求，对海南区城区棚户区原址上的房屋进行征收。

按照构建和谐社会的总体要求，海南区政府正全面实施城市棚户区居民搬迁改造战略，计划 2020 年底完成海南区棚户区居民的搬迁工作，彻底改善本区域居民的生产、生活条件。通过海南区海南区棚户办精心组织，周密部署，积极推进海南区 2019 年城市棚户区改造项目。

2.2 项目建设的必要性

1. 棚户区居民如今大多仍然居住在九十年代左右修建的条件及环境较为艰苦的平房内，房屋设计标准很低，因维修养护差，致使住房老化严重，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、陈旧房屋居多的片区内，生活环境较差，且由于生活区基础建设功能不完善，造成不同程度的环境污染。

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、改革开放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。是海南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，综合考虑海南区的经济发展、安全生产、社会稳定、环境保护、居民生产生活等因素，实施海南区金海园二期棚户区安置房建设（土地收储）项目是十分必要的。

第三章 项目投资估算

3.1 编制依据

内蒙古乌海市海南区金海园二期棚户区安置房建设（土地收储）项目投资估算主要根据项目单位提供的相关资料和现场实际勘查情况，依据地区现行的规范、标准定额和市场造价情况，并结合类似的工程资料编制的。文件资料依据如下：

- 1、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2007)；
- 2、《房地产开发项目经济评价方法》（2000 年版）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 4、国家和主管部门发布的有关法律、法规、规程等；
- 5、当地政府相关政策；
- 6、建设单位提供的有关资料和基础数据。

3.2 项目投资估算

项目投资费用为土地取得费用 4500 万元。

3.3 资金筹措

取得土地费用 4500 万元，其中：申请地方政府新增专项债券 3500 万元，自有资金 1000 万元。

第四章 项目收益及盈亏平衡分析

4.1 预期收入及利润

4.1.1 预期收益

本项目的收入来源为土地挂牌出让收入，根据土地估价表预计收入 5916 万元。

4.1.2 项目支出

本项目支出 5293 万元，其中：土地取得费用 4500 万元、支付债券利息 793 万元。

其中申请专项债券额度 3500 万元，本项目收益及盈亏平衡针对专项债券部分进行计算，债券发行期限为 5 年，还款利息为 793 万，债券本息合计 4293 万元，详见附件一。

4.1.3 债券与土地挂牌出让收入利润预测

项目收入：5916 万元

债券本息合计：4293 万元

项目总支出：5293 万元

项目收入对总支出的覆盖倍数：1.12 倍

项目收入对债券本息覆盖倍数：1.38 倍

4.2 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收入的 89.5%即可达到收支平衡。

第五章 社会影响评价

5.1 社会影响分析

5.1.1 区域社会发展影响

1. 对居民生活水平与质量的影响

海南区金海园二期棚户区安置房建设项目从根本上改善了居民的住宅条件，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，但通过本项目的居民搬迁安置，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。

5.1.2 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。海南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。

5.2 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，海南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。

5.3 社会风险分析

1. 民族和宗教关系

本项目部涉及民族和宗教问题，不会影响项目影响区域的对民族和宗教关系。

2. 群众理解与支持

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。

第六章 结论与建议

6.1 结论

通过海南区金海园二期棚户区安置房建设项目，使长期居住在棚户区的居民迅速摆脱住房困境，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。

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《海南区国民经济和社会发展“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。

6.2 建议

1. 扎实做好棚户区的安置工作，根据相关政策及制度落实好资金，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. 本项目需详尽的项目实施方案，还应该做好社会影响方面的预案。

附件一

债券还本付息表

单位：万元

序号	项目	合计	2019	2020	2021	2022	2023
1	自有资金	1000					
2	申请资金	3500	0	0	0	0	0
3	年初借款本息累计		3500	159	159	159	159
3.1	本年借款	3500	3500	0	0	0	0
3.2	本年应计利息	793	159	159	159	159	159
3.3	本年还本付息	4293	159	159	159	159	3659
3.3.1	还本	3500	0	0	0	0	3500
3.3.2	付息	793	159	159	159	159	159
4	还本资金来源	5916	5916	0	0	0	0
4.1	土地收入	5916	5916	0	0	0	0
4.2	本年余额		5757	5599	5440	5282	5123
4.3	余额利息	680	144	140	136	132	128
5	偿还长期贷款—本金能力	5803	5901	5739	5576	5414	5251
6	长期借款偿还期(年)	5					
注：2023年开始还本，利息4.12%上调10%为4.532%，定期利息2.5%							

预评估土地估价结果一览表（住宅设定容积率3.0）

土地使用权类型：出让

估价目的：为委托方征收待估宗地提供价格参考依据

估价期日：2018年11月12日

估价期 日的土 地使 用者	宗地编 号	宗地名 称	土地使 用证 编号	估价期日的用途		容积率			估价期 日实际 土地开 发程度	估价设 定土地 开发程 度	剩 余土 地 使 用 限 (年)	面 积 (m ²) 土地 面 积	单位面积 地 价		评 估 金 额 (万 元)	兼 容 比 例
				证 载 (或 批)	设 定	规 划	实 际	设 定					(元/m ²)	(元/m ²)		
内 蒙 古 金 和 泰 置 业 有 限 公 司	1-(2)- 101	金 海 园 一 地 块	乌 国 土 资 分 区 海 南 用 (2011) 第00065号	商 住 用 地	商 住 用 地	商 业: 6.0 居 住: 多 层 1.4 高 层 3.0	无	商 业 6.0 居 住 3.0	宗 地 外 “ 七 通 ” 及 宗 地 内 “ 平 地 场 地 平 整 ”	商 业: 32.99 住 宅: 62.99	6719.54	688	462.3044	商 业: 50% 居 住: 50%		
	1-(2)- 102	金 海 园 二 地 块	乌 国 土 资 分 区 海 南 用 (2011) 第00066号	商 住 用 地	商 住 用 地	商 业: 6.0 居 住: 多 层 1.4 高 层 3.0	无	商 业 6.0 居 住 3.0	宗 地 外 “ 七 通 ” 及 宗 地 内 “ 平 地 场 地 平 整 ”	商 业: 32.99 住 宅: 62.99	26314	610	1605.1540	商 业: 15% 居 住: 85%		
	1-(2)- 103	金 海 园 三 地 块	乌 国 土 资 分 区 海 南 用 (2011) 第00067号	商 住 用 地	商 住 用 地	商 业: 6.0 居 住: 多 层 1.4 高 层 3.0	无	商 业 6.0 居 住 3.0	宗 地 外 “ 七 通 ” 及 宗 地 内 “ 平 地 场 地 平 整 ”	商 业: 32.99 住 宅: 62.99	63619	605	3848.9495	商 业: 12% 居 住: 88%		
合计													96652.5	612	5916.4079	



内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司

2019年3月6日