

科右前旗 2019 年
棚户区改造项目

项目收益自求平衡方案

内蒙古田美工程设计咨询有限公司

二〇一八年十一月

编制人员

项目负责人：赵岗 注册咨询工程师



项目审定：沈志光 注册咨询工程师

编制人员：

党永胜 注册咨询工程师

沈志光 注册咨询工程师

张桂红 注册咨询工程师

郑英军 注册咨询工程师

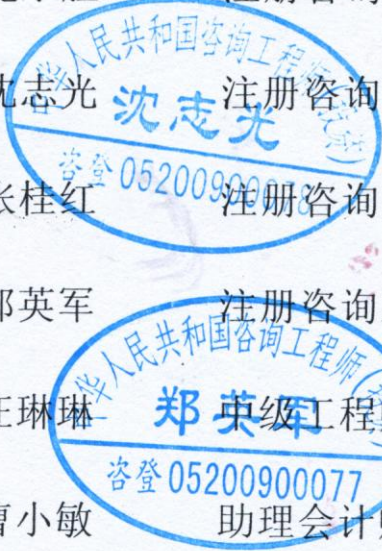
汪琳琳 注册咨询工程师

曹小敏 助理会计师

彭志强 助理工程师

李健 助理工程师

郑志凤 助理工程师



目 录

第一章 总论	1
1.1 实施单位	1
1.2 项目编制依据.....	2
1.3 项目概况	3
第二章 项目实施的可行性.....	6
2.1 项目背景	6
2.2 项目实施的意义	7
第三章 棚户区拆迁改造现状.....	10
3.1 指导思想	10
3.2 棚户区定义和适用范围	10
3.3 工作原则	11
3.4 改造范围棚户区现状	12
第四章 房屋征收补偿方案.....	14
第五章 安置补偿资金需求测算.....	24
5.1 基础数据	24
5.2 安置补偿费用测算	24
第六章 投资估算	27
6.1 编制方法与依据	27
6.2 投资估算	28
6.3 投资构成	29
第七章 项目资金筹措计划.....	30

7.1	资金使用计划	30
7.2	资金筹措方案	30
第八章	项目预期收益与融资平衡分析	32
8.1	项目预期收益分析	32
8.2	支出分析	33
8.3	融资平衡分析	33
第九章	社会效应分析	35
第十章	结论与建议	39
10.1	结论	39
10.2	建议	39

第一章 总论

项目名称：科右前旗 2019 年棚户区改造项目

项目实施地址：科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社

1.1 实施单位

实施单位为科右前旗房产管理局。科右前旗房产管理局位于科尔沁镇府前街党政综合大楼 1 楼。

科右前旗房产管理局的职能如下：

（一）贯彻执行上级房产管理的方针、政策和法律法规，拟订地方性房地产管理规章，经批准后组织实施并检查落实各项房产政策。

（二）根据国民经济和社会发展战略目标和规划，研究制订房产的发展战略及中长期住宅建设规划，经批准后组织并监督实施。

（三）负责全县公有房产的管理、修缮、租赁、买卖、交换、改造；城镇房屋租赁管理；负责各类房屋产权产籍管理、登记、审查，核发房地产权证书等工作；办理各类房屋的确权、转移、变更、更正、他项权利、注销等登记手续，以及法律法规规定的其他职能。

（四）负责城镇房地产开发和旧城改造动迁工作的管理和监督。

（五）协同有关部门加强房产市场和房产价格的管理；负责辖区内房产价格评估和房屋安全鉴定。

（六）协同有关部门做好全县私有房屋落实政策的有关工作。

（七）负责城镇房地产开发企业的管理和资质等级标准的审查。

（八）负责城镇生活小区的物业管理及国家法律法规赋予的其它管理职能。

1.2 项目编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 3、《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）
- 4、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）
- 5、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）
- 6、住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）
- 7、内蒙古自治区人民政府《关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）

8、内蒙古自治区人民政府《关于加快推进保障性安居工程建设的通知》（内政发〔2010〕43号）

9、《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》财预〔2018〕28号

10、《国有土地上房屋征收与补偿条例》

11、财政部、国家税务总局《关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）

12、内蒙古自治区住房和城乡建设厅《关于进一步做好保障性住房建设和分配工作的通知》（内建保〔2013〕358号）

13、《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》

14、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

15、建设单位实施方案报告委托编制合同

16、建设单位提供的其它有关资料及数据

1.3 项目概况

1.3.1 项目拆迁范围

本项目的改造范围为科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社。

科右前旗居力很镇桥头社区，四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物。

科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。

1.3.2 建设规模

科右前旗 2019 年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为 792000 平方米，征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米，安置办法采取货币安置。

1.3.3 土地出让

科右前旗 2019 年棚户区改造项目可出让土地的用地性质为商服用地，出让面积为 79.2 公顷（1188 亩），出让价格初步确定为 60 万元/亩。两块地计划于 2020 年年末完成土地整理，当年度能够全部完成挂牌交易。

1.3.4 货币安置

按照《关于进一步做好棚户区改造有关工作的通知》（内建保函[2018]711 号）文件要求，商品住宅消化周期在 15 个月以下的地区，采取新建棚改安置住房方式，对库存量较大的地区继续推行货币安置，通过调查我旗商品已销售面积和待售面积比值，我旗商品

住宅消化周期为 16 个月，因此全部实行货币安置。

1.3.5 项目实施期

本项目实施期 2 年，2019 年——2020 年。

1.3.6 项目总投资

项目总投资为 44400 万元。

1.3.7 资金来源

科右前旗 2019 年棚户区改造项目的拆迁安置补偿投入资金为 44400 万元，拟通过以下筹资渠道解决：

1、申请 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，占总投资的 49.55%，专项债券期限为 10 年。

2、科右前旗地方财政自筹 22400 万元，占总投资的 50.45%。

第二章 项目实施的可行性

2.1 项目背景

科右前旗棚户区改造工程，是在我国全面建设小康社会的进程中，党和政府为解决困难群体和拆除群体的住房问题、大力改善民生条件、让最广大的人民群众共享改革和社会发展成果的背景下提出和推进的。科右前旗人民政府为切实解决城镇中拆迁居民和低收入家庭住房困难，完善城市功能，优化人居环境，提升居民生活品质，按照中央、自治区和市关于加快棚户区改造工作的安排、部署，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、住房和城乡建设部等五部门《关于推进城市棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）、内蒙古自治区人民政府《关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）、内蒙古自治区人民政府《关于加快推进保障性安居工程建设的通知》（内政发〔2010〕43号）等要求，科右前旗全面启动棚户区改造工程。

按照党中央、国务院有关精神和要求，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕

43 号) 等有关规定, 为完善地方政府专项债券管理, 规范棚户区改造融资行为, 坚决遏制地方政府隐性债务增量, 2018 年在棚户区改造领域开展试点, 有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作, 探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度, 发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。本项目根据《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》财预〔2018〕28 号的相关要求探索通过发行棚户区改造专项债券进行棚户区改造, 用以改善群众住房条件。

2.2 项目实施的意义

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。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件, 兼顾完善城市功能、改善城市环境等。改造后, 城镇中一些脏、乱、差的死角得到了治理, 在提高居民生活质量的同时, 也改善了城镇人居环境, 提升了城镇品位。通过改造棚户区, 不仅棚户区居民的居住条件得到改善, 而且促进了存量土地的有效利用, 节约了宝贵的土地资源, 有利于政府更好地规划、建设城镇, 为城镇的进一步发展打下了良好的基础。

(1) 棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难, 体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体, 经过棚户区改造, 不仅可以改善居住环境和居住质量, 而且还能拥有

属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户等收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

(2) 棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

(3) 棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

(4) 棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

(5) 棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。

棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强社会向心力和凝聚力，促进社会的和谐发展。

第三章 棚户区拆迁改造现状

为加快推进科右前旗棚户区改造工作，进一步改善城镇人居环境，提升城市品位，保障城镇棚户区居民群众切身利益，根据国家、自治区、市有关文件规定，结合我市实际，制定本实施方案。

3.1 指导思想

立足实际，坚持以科学发展观为指导，全面落实新型城镇化发展要求，将棚户区改造作为重大民生工程和发展工程，以改善住房条件、提升人居环境为出发点和落脚点，健全体制机制，加大政策、资金支持力度，积极推进棚户区改造，加快城市建设步伐，努力打造宜居宜游宜业的城市。

3.2 棚户区定义和适用范围

（一）本方案所称棚户区，是指在科右前旗建成区内的国有土地上，经鉴定确定的 D 级危房及城区规划范围内，建筑密度大、人均居住面积小、房屋建筑质量差、安全隐患多、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、差的所有危旧平房区。

（二）本方案所称棚户区改造，是指根据全市经济社会发展计

划和城市总体规划，对棚户区进行综合改造的行为。

（三）本方案适用于城镇建成区内国有土地上的棚户区所有住户，被确定的棚户区内住户必须参与棚户区改造。

3.3 工作原则

（一）统一规划，配套建设。计划改造的棚户区规划确定后，严格按照规划执行。棚户区改造要与城镇功能布局、基础设施建设、环境综合治理相结合，与社区建设和公共服务配套设施建设相结合，与完善住房保障体系相结合，必须配套完善道路、燃气、给排水、供热、供电、电信、绿化、照明、有线电视等基础设施。以满足棚户区居民的基本居住和生活条件。

（二）政府组织，部门协作。棚户区改造工作领导小组负责辖区内棚户区改造项目，并对改造全过程进行指导、管理和监督。发改局、国土局、财政局、环保局、住建局、房屋征收管理办、房管局、金融办等相关单位及政府，要按照各自职责，分工协作，共同做好棚户区改造工作。由人民政府授权拆迁办或有资质的企业作为棚改房源的回购主体负责房屋回购。

（三）以人为本，赢得支持。坚持“以人为本”和“先安置、后改造”的工作原则，统筹考虑、先易后难、稳步推进。具体改造方案要广泛征求拟改造范围内居民群众的意见与建议，充分尊重被搬迁人的安置意愿，依法赢得大多数居民群众的理解和支持，依法

处置阻碍棚改的行为。

（四）因地制宜，分类改造。本着“少花钱、多办事、办好事”的原则，制定详细的棚改征收、置换方案。坚持从实际出发，对确属于城镇棚户区或被鉴定为 D 级的危房，分年度进行改造，在房屋被征收拆除的同时，住户可到房源超市进行自主选房，根据选房结果，妥善安置到基础设施完善的已建成小区中。

（五）政策把关，严格落实。各相关单位要严格执行有关政策，确保各项惠民措施落到实处。严把鉴定评估标准，做到“五公开”即征收责任公开、征收政策公开、征收办法公开、评估过程和结果公开、对特殊困难户的照顾公开，保证征收工作公开、公平开展。每户居民只能享受一次棚户区改造搬迁补偿安置优惠政策和补助资金。享受棚改政策后，不得再享受其他保障性住房优惠政策。棚改补助资金只能作为棚改建设或补偿资金使用。

3.4 改造范围棚户区现状

科右前旗 2019 年棚户区改造项目的改造范围为科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社。

科右前旗居力很镇桥头社区，四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物。

科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。

征收的占地面积为 792000 平方米，征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米。

科右前旗居力很镇和科尔沁镇基础设施薄弱，居住环境恶劣，消防隐患严重，社会治安较差。同时，该地区发展规划严重滞后，多为年代久远的搭建房，抗震能力差，无法抵御突如其来的灾害性地震。2014 年科右前旗居力很镇拆迁棚户区 800 户，采取的是回迁安置的解决方案；2017 年科右前旗拆迁棚户区 500 户，根据国家优先消化现有存量房的指导意见，采取的是货币补偿的解决方案；至此，居力很镇未拆迁的棚户区还余 2000 多户。

项目建设区出行方便，正因其优越的地理位置，其极差的环境严重影响了城镇的发展及城市的环境。快搬、快拆、快建、早安置已成为广大科右前旗棚户区群众的共同心愿。为了进一步加快棚户区改造步伐，提升城镇品位，科右前旗政府决定对科右前旗居力很镇和科尔沁镇进行整村拆迁改造，科右前旗房产管理局负责具体实施。

第四章 房屋征收补偿方案

为加快推进我旗棚户区改造步伐，完善城镇基础设施，改善人居环境，提升城镇形象和群众幸福指数，维护棚户区居民的合法权益，保障城镇棚户区改造项目和房屋征收工作顺利实施。按照国家棚户区改造政策和居力很镇总体规划要求，依据《土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区关于加快推进保障性安居性工程建设的通知》（内政发〔2010〕43号）、内蒙古自治区办公厅《关于贯彻落实国务院〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉的有关事宜的通知》（内政办发〔2011〕68号）等有关法律、法规和文件精神，结合我旗实际情况，现就居力很镇永兴村棚户区改造项目制定以下房屋征收与补偿方案。

一、房屋征收范围

（一）科右前旗居力很镇桥头社区，四至为 111 国道以北、归流河以西、居力很街以南、巨英新村以东范围内的房屋（平房）及附属物。

（二）科右前旗科尔沁镇远峰村三社，四至为泰宁街以北、省际通道以南、天骄路以东、归流河以西范围内的房屋（平房）及附属物。

二、被征收范围内房屋基本情况

征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130

户，征收房屋建筑面积 120000 平方米。

三、房屋征收补偿办法

被征收人可以选择货币补偿和产权调换两种补偿方式。

（一）货币补偿方式

1.住宅房屋补偿标准。房屋所有权证标注用途为住宅的被征收房屋货币补偿标准，以同等地段类似新建商品住宅市场价格乘以被征收房屋产权登记标明的建筑面积进行补偿。

2.非住宅房屋补偿标准。房屋所有权证标注用途为非住宅的房屋货币补偿标准，以被征收房屋类似房地产的市场交易价格为基数进行补偿。

3.事实营业房屋补偿标准。房屋所有权证标注为住宅，按住宅房屋补偿标准执行，对实际用于经营的建筑面积部分给予营业损失补偿。

4.征收非住宅房屋实行产权调换造成的停产、停业损失标准。征收非住宅房屋实行产权调换造成的停产、停业损失，（同一项目区域内非住宅过渡期与住宅过渡期相同）由征收人按照被征收房屋建筑面积每平方米 350 元的标准给予一次性补偿。逾期由征收人按照被征收房屋建筑面积每月每平方米 20 元的标准向被征收人支付停产、停业损失（不足半个月按半个月计算，超过半个月按一个月计算）。

5.货币补偿方式。计算公式：房屋征收补偿额＝被征收房屋的评估价值＋附属物补偿费＋搬迁补偿费＋奖励。

6.在规定比例内签订协议书的，给予相应奖励：

签约协议在总户数 30%以内，给予一次性奖励 3 万元；

签约协议在总户数 31%—70%以内，给予一次性奖励 2 万元；

签约协议在总户数 71%—90%以内，给予一次性奖励 1 万元；

（二）住宅产权调换方式

1.住宅房屋产权调换方式：房屋所有权证标注用途为住宅房屋，依据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻实施〈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 号文件的规定，按照平房调换至多层住宅楼或者高层住宅楼，分别按照建筑面积不低于 1:1.2—1:1.3 比例调换。

对在规定期限内签订协议并能够完成搬迁的，以房屋所有权证标注的建筑面积及结构为基础，按协议期限内相应奖励系数修正后，在就近地段按照以下标准进行房屋产权调换。同时，按照签订协议书的顺序在相应安置位置依次选择楼层和楼号，即：

（1）在总户数 90%以内签订协议书的，按照房屋所有权证标注的建筑面积，以 1:1.35—1:1.5 的奖励标准调换。即：土木结构 1:1.35，包砖结构 1:1.4，砖木平顶 1:1.45，砖木尖顶、砖混结构 1:1.5 标准调换。

（2）超规定期限签订协议书的，按照房屋所有权证标注的建筑面积，以 1:1.3 的标准进行房屋产权调换。

(3) 产权调换奖励面积

签约协议在总户数 30%以内，五户联合签订协议书的，每户给予 7 平方米一次性奖励；十户联合签订协议书的，每户给 12 平方米一次性奖励面积。

签约协议在总户数 31%—70%以内，五户联合签订协议书的，每户给予 5 平方米一次性奖励；十户联合签订协议书的，每户给 9 平方米一次性奖励面积。

签约协议在总户数 71%—90%以内，五户联合签订协议书的，每户给予 3 平方米一次性奖励；十户联合签订协议书的，每户给 5 平方米一次性奖励面积。

2.本次房屋征收由旗政府协调在新址范围内回购住宅楼，楼房均价每平方米 2850 元。

3.被征收人实际调换楼房面积大于原征收房屋面积部分，按照房屋征收后该地段新建楼房相应的楼层成本价格交纳楼房差价款。

4.产权调换楼房面积大于原房屋面积优惠政策。房屋所有权证标注用途为住宅的被征收房屋，被征收人回迁楼房增加面积 5 平方米以内可享受 1700 元/平方米优惠价格，享有全部产权；被征收人增加面积超过 5 平方米的部分，按照征收决定公告之日同类地段新建楼房成本价格缴纳房款。

5.被征收人实际调换楼房面积少于原征收房屋面积部分，在按返还系数后结算，按照货币补偿相应价格标准给与补偿。

6.被征收人的附属房屋、附属设施、装饰装修等补偿标准，由房产估价机构按市场价格评估确定。

（三）其他的补偿方式

住宅院落较大并且无违法建筑的，按照空地面积的大小，给予一定奖励（土地使用权证中标注的土地使用面积扣减地上房屋建筑面积后，对每户空地面积超过相应面积的部分）。空地面积 350 平方米（含）以下的奖励 1 万元；350 平方米以上 600 平方米（含）以下的奖励 1.5 万元；600 平方米以上 850 平方米（含）以下的奖励 2 万元；850 平方米以上 1100 平方米（含）以下的奖励 2.5 万元；空地面积在 1100 平方米以上属于特殊情况的，采取“一事一议”的方式解决。

四、其他补偿办法

（一）未超过批准期限的临时建筑的补偿，按房屋重置价格给予补偿。

（二）自建自住未取得产权证的住宅房屋，经认定符合以下全部条件并按规定提供证明材料的，按有产权证标准给予安置。

1.房屋四周独立墙体独立开启门窗，檐高在 2.2 米以上，墙体厚度低于 24 厘米，房屋成新达到完好的按照 60%回迁安置。

2.房屋四周独立墙体独立开启门窗，檐高在 2.2 米以上，墙体厚度不低于 24 厘米，室内有厨房、有取暖、有照明设施，房屋成新达到完好的按照 70%回迁安置。

3.房屋四周独立墙体独立开启门窗，檐高在 2.2 米以上，墙体厚度不低于 24 厘米，室内有厨房、有取暖、有照明设施，内部装修满足基本居住条件（内墙粉刷、有顶棚），房屋成新达到完好的按照 80%回迁安置。

4.属于被征收人唯一一处房产，并且房屋座落位置与居住人（未出租或转借他人并且仅用于本人居住）持有独立居民户口的标注的地址相一致并形成独立的家庭。

5.被征收房屋完全满足上述四项标准的，按照有产权证的标准给予补偿。

6.同一院落内与主体房屋同年同一结构相连且相同的门斗，道厦没有取得产权证满足上述第一项的，按照同类房屋补偿标准的 80%给予补偿。无产权证住宅房屋的被征收人应当配合房屋征收部门或实施单位做好无产权房屋的认定及补偿、安置工作，并提供下列证明材料：

- （1）居民户口簿和居民身份证；
- （2）房屋所在地镇、村两级出具的居住情况证明；
- （3）户口所在地公安部门户籍状况证明；
- （4）房屋征收部门要求提供的其他证明材料。

7.无产权证住宅房屋的被征收人应当保证提供的证明材料和房屋状况的真实性。采取虚假手段骗取补偿或安置的，一经发现，所订立的补偿协议自行废止，由房屋征收部门依法追回违法所得，被征收人自行承担由此产生的相关经济损失。

8.因征收房屋造成搬迁的，应当按照房产证标注的面积向被征收人支付搬迁费及临时安置费。具体标准为：一是住宅性质房屋每户补偿 1000 元搬迁费，给予一次性货币补偿，产权调换给予两次搬迁费；非住宅房屋每户补偿 2500 元搬迁费，如遇设备拆装等搬迁所需费用由双方商议据实补偿。二是根据被征收房屋产权证标注的性质和面积，住宅房屋按 6 元/平方米/月，非住宅房屋按 8 元/平方米/月，预付 18 个月临时安置费。

9.对困难家庭，设立最低征收补偿标准。依据《内蒙古自治区人民政府办公厅关于贯彻实施〈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）文件的规定，被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米，且在本旗（镇）只有该套住房的，产权调换面积不得低于 50 平方米，50 平方米以内不找差价的不在享受其他奖励；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、类似新建商品住宅市场价格平均售价购买 50 平方米住宅的金额。

五、其它补偿方式

被征收人以房屋所有权证标注的建筑面积回迁安置，被征收人向征收人交纳建筑结构及楼层差价款。

（一）被征收人选择六层作为回迁安置房，按原房屋征收面积回迁部分不需缴纳建筑结构和楼层差价款。

（二）被征收人选择 1 层至 5 层作为回迁安置用房的（商业用途除外），砖混或砖木尖顶结构的被征收房屋，被征收人按原征收房屋面积每平方米 60 元标准交纳建筑结构和楼层差价款；砖木平顶的被征收房屋，被征收人按原征收房屋面积每平方米 80 元标准交纳建筑结构和楼层差价款；其它结构的被征收房屋，被征收人按原征收房屋面积每平方米 100 元标准交纳建筑结构和楼层差价款。

六、其他事项

（一）签订协议时，被征收人需持《房屋所有权证》、《土地使用证》，在交验证件后领取选楼顺序号，持《评估报告书》到指定地点同房屋征收工作人员签订《房屋征收补偿协议书》。补偿协议订立后，一方当事人不履行补偿协议约定的义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

（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，或者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旗人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿

方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。

（三）实施房屋征收应当先补偿、后搬迁。各被征收户需自行过度，应及时了解和掌握征收工作进展情况，提前做好搬迁准备。被征收人获得补偿后，应当在补偿协议约定或者补偿决定的搬迁期限内完成搬迁。

（四）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的，在补偿决定确定的期限内又不搬迁的，将依法申请人民法院强制执行。

（五）被征收人对向征收实施单位提供的相关证件的真实性负完全责任，并承担提供虚伪证照的法律后果。

（六）自本方案发布之日起，被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。

（七）被征收人搬迁交房须经房屋征收部门验收，被征收人不得擅自拆除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施，擅自拆除的，由被征收人自行承担安全责任，同时扣除已补偿的建筑物、构筑物及相关设施的补偿。

（八）征收工作实行“四公开、四监督”。“四公开”即补偿安置方案、征收房屋测量面积、评估结果、补偿安置结果在公告栏公告；“四

监督”即由被征收人监督、审计监督、纪检监察监督、社会监督。

（九）本方案由房屋征收部门负责解释。本方案仅限于对居力很镇永兴村棚户区改造项目，不作为实施其他房屋征收项目补偿标准的依据。

第五章 安置补偿资金需求测算

5.1 基础数据

科右前旗 2019 年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为 792000 平方米，征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米。

拆迁内容主要包括拆迁户的住宅房屋、自建房屋及附属物。本次拆迁总户数 600 户，全部采取现金补偿。

5.2 安置补偿费用测算

本项目拆迁总户数 600 户，经前期入户摸底调查，根据科右前旗房产管理局摸底数据回馈，其中自愿选择货币补偿的 600 户拆迁户都是本镇居民，都具有村镇房屋所有权证并同时持有土地使用证，房屋建筑面积经丈量后的建筑面积与已有房屋所有权证统计面积数据基本符合。

本项目货币补偿包括房屋被征收房屋的评估价值、搬迁补偿费、奖励费、附属物补偿费。

具体测算如下：

一、被征收房屋的评估价值

1、根据《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》第三章房屋征收补偿办法：货币补偿方式住宅房屋补偿标准。房屋所有权证标注用途为住宅的被征收房屋货币补偿标准，以同等地段类似新建商品住宅市场价格乘以被征收房屋产权登记标明的建筑面积进行补偿。

被征收房屋的评估价值根据科右前旗房产管理局调查的同等地段类似新建商品住宅市场价格。拆迁改造的住宅房屋货币补偿费用按 3400 元/m²。

本项目其中住宅 600 户，建筑面积 120000 平方米。

房屋面积补偿费=120000 平方米×3400 元/平方米=40800 万元

2、奖励费

为了提高居民配合拆迁的积极性，以及拆迁工作的顺利进行本项目根据《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》的要求，在规定的比例内签订协议书的，给予相应奖励：

签约协议在总户数 30%以内，给予一次性奖励 3 万元；

签约协议在总户数 31%—70%以内，给予一次性奖励 2 万元；

签约协议在总户数 71%—90%以内，给予一次性奖励 1 万元；

则，奖励费共计：600 户×30%×3 万元/户+600 户×40%×2 万元/户+600 户×20%×1 万元/户=540+480+120=1140 万元。

3、搬迁补偿费

因征收房屋造成搬迁的，应当按照房产证标注的面积向被征收人支付搬迁费及临时安置费。具体标准为：一是住宅性质房屋每户补偿 1000 元搬迁费，给予一次性货币补偿，产权调换给予两次搬迁费；非住宅房屋每户补偿 2500 元搬迁费，如遇设备拆装等搬迁所需费用由双方商议据实补偿。

$600 \text{ 户} \times 1000 \text{ 元/户} = 60 \text{ 万元}$ 。

4、附属物补偿费

由于附属设施种类繁多，各户情况不尽相同，目前阶段无法准确统计，因此，本项目参照类似项目经验，按平均 4900 元/每户测算，即：

本项目附属设施补偿费 = $600 \text{ 户} \times 4900 \text{ 元/户} = 294 \text{ 万元}$

5、货币安置费用总额

根据以上统计计算，货币安置费用总额约为：

$40800 \text{ 万元} + 1140 \text{ 万元} + 60 \text{ 万元} + 294 \text{ 万元} = 42294 \text{ 万元}$ 。

第六章 投资估算

6.1 编制方法与依据

本项目投资估算依据国家和主管部门发布的有关法律、法规、规程以及项目单位提供的有关资料和基础数据，按照项目的征收补偿方案编制的，估算基准期为 2018 年 11 月。主要依据包括：

- 1、《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》
- 2、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）
- 3、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》
- 4、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）
- 5、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号）
- 6、财政部 住房城乡建设部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）
- 7、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于全区棚户区改造货币化安置工作的指导意见(试行)》（内政办发〔2016〕85 号）

6.2 投资估算

6.2.1 货币安置费用估算

科右前旗 2019 年棚户区改造项目的货币安置费用估算为 42294 万元，包括：房屋面积补偿费 40800 万元、奖励费 1140 万元、搬迁补偿费 60 万元、附属物补偿费 294 万元。

6.2.2 项目实施其他费用估算

由于本次棚户区改造项目全部采取货币安置的方式，因此，对项目实施的 11 项其他费进行简化计算，科右前旗 2019 年棚户区改造项目实施其他费用估算 398 万元，主要包括征收实施费用和中介和法律服务费用。

1、征收实施费用：主要用于征收过程中办公、业务培训、组织宣传、现场勘查等所需支出和其他非经费人员的工资、补助等，按照征收费总额的 0.8% 执行。

2、中介和法律服务费用：主要为征收前期开发过程中因测绘、测量、评估、公证、招标、审计、媒体公示、可研和规划编制等聘请中介机构产生的费用和诉讼费、代理费、执行费等履行司法程序的费用，以协议、裁定及付款凭证据实认定和核算。

为在可研阶段预先暂估中介和法律服务费用，因此，参照当地拆迁管理部门提供的资料数据，暂按户均 1000 元估算。

6.2.3 不可预见费

不可预见费根据项目改造规模和改造特点，参照类似项目的资料数据，按房屋面积补偿费、奖励费、搬迁补偿费、附属物补偿费、项目实施其他费用之和的 4% 计提，则科右前旗 2019 年棚户区改造项目的不可预见费估算约为 1708 万元。

6.3 投资构成

6.3.1 总投资

以上合计，本次科右前旗 2019 年棚户区改造项目的估算总投资为 44400 万元。

6.3.2 投资比例分析

货币安置费用占总投资的 95.26%。

项目实施其他费用占总投资的 0.90%。

基本预备费占总投资的 3.84%。

详见本可研报告“附表 1 项目总投资估算表”。

第七章 项目资金筹措计划

7.1 资金使用计划

根据项目改造规模和实施进度计划，本项目计划利用 2 年时间完成全部改造工作。

科右前旗 2019 年棚户区改造项目改造范围位于科右前旗居力很镇桥头社区和科尔沁镇远峰村三社，征收的占地面积为 792000 平方米，征收范围内共有住户 600 户，其中桥头社区 470 户，远峰村三社 130 户，征收房屋建筑面积 120000 平方米。本项目全部采取货币补偿的安置方式。

科右前旗 2019 年棚户区改造项目为科右前旗重点棚改项目，项目拆迁安置补偿需投入资金 44400 万元。拟申请 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，科右前旗地方财政自筹 22400 元，全部用于该棚户区改造项目的安置补偿。

7.2 资金筹措方案

本项目投入资金采用地方财政资金和申请发行棚户区改造专项债券相结合的方式筹集，以缓解地方政府棚户区改造工程财政资金投入压力，

尽快完成棚户区改造任务。

该项目由科右前旗房产管理局负责实施，利用拆迁后的可出让土地进行挂牌出让，出让收入纳入政府性基金预算管理，专项用于偿还棚户区专项债券及项目支出。

在实施过程中应确保项目出让收入用于偿还专项债券本息，同时应保证足以偿还本息，足以保证项目拆迁征收支出，杜绝新增政府债务。

本项目投入资金由科右前旗地方财政自筹 22400 万元，占总投资的 50.45%。本项目计划申请发行 2019 年棚户区改造专项债券 22000 万元，占总投资的 49.55%，期限为 10 年期，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

详见“附表 2 专项债券项目投资资金来源”。

第八章 项目预期收益与融资平衡分析

8.1 项目预期收益分析

项目规划出让用地 79.2 公顷（1188 亩），土地性质为商服用地。

根据规划等相关部门测算，该项目实施后，获得的可出让商服土地面积为约为 1188 亩。假设科右前旗 2019 年棚户区改造项目在本期债券存续期每年对部分土地进行挂牌交易，债券存续期内出让完毕全部土地，预计土地出让金收入 71280 万元。依据《内蒙古自治区财政厅人民银行呼和浩特中心支行国土资源厅关于新增建设用地土地有偿使用费缴纳方式的通知》（内财非税字[2012]1764 号），内蒙古自治区财政厅教育厅关于印发《内蒙古自治区从土地出让收益中计提教育资金管理实施办法》的通知，费用扣除项为教育资金，用于中小学、幼儿园建设，计提标准为实际收益 $\times 30\% \times 10\% \times 55\% = 1176.12$ 万元。因此，可用于资金平衡土地相关收益为 70103.88 万元。

项目土地出让收益测算表

年度	可出让土地的面积 (亩)	土地出让金单价 (万元/亩)	土地出让金 (万元)	费用扣除 (万元)	用于资金平衡 土地相关收益 (万元)
第 1 年	50	60	3000	49.5	2950.5
第 2 年	60	60	3600	59.4	3540.6

第 3 年	70	60	4200	69.3	4130.7
第 4 年	80	60	4800	79.2	4720.8
第 5 年	90	60	5400	89.1	5310.9
第 6 年	100	60	6000	99	5901
第 7 年	110	60	6600	108.9	6491.1
第 8 年	120	60	7200	118.8	7081.2
第 9 年	130	60	7800	128.7	7671.3
第 10 年	378	60	22680	374.22	22305.78
合计	1188		71280	1176.12	70103.88

8.2 支出分析

科右前旗 2019 年棚户区改造项目计划总投资为 44400 元，本期债券存续期内偿还利息合计约为 9900 万元，因此，本期债券存续期内投入总资金为 54300 万元。

科右前旗 2019 年棚户区改造项目此次拟发行棚户区改造专项债券 22000 万元。假设债券期限 10 年，债券预期利率参照近期内蒙古自治区政府公开招标方式发行的发行专项债券期 10 年中标利率为 4.04%上浮 10%，暂定为 4.5%，债券应付息 9900 万元，债券应还本付息 31900 万元。

详见附表 3“专项债券项目融资还本付息情况表”。

8.3 融资平衡分析

根据融资还本付息计划，可用于资金平衡土地相关收益为 70103.88 万元。

1、对项目融资成本的覆盖倍数约为：

$$70103.88 \text{ 万元} \div 22000 \text{ 万元} = 3.19$$

2、对项目总投资保障倍数约为：

$$70103.88 \text{ 万元} \div 44400 \text{ 元} = 1.58$$

3、对还本付息保障倍数约为：

$$70103.88 \text{ 万元} \div 31900 \text{ 万元} = 2.20$$

项目收益可以覆盖融资成本，本金无法偿还风险较低，预期收益完全可以弥补到期本息，科右前旗 2019 年棚户区改造项目偿债资金可实现自行平衡。

第九章 社会效应分析

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。

因此棚户区改造工作是非常重要的，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。

棚改项目的实施会对社会、经济、环境等各方面都产生重大影响，腾退出来的土地使财政收入增加，扩大公共利益设施的建设，增加社会福利以及完善城市整体规划。从宏观层面进行分析。棚改项目实施对社会经济的影响主要体现在其对棚户区居民的安置、土地利用等方面的影

响。

一、棚改对土地利用经济效率的作用

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人民增加某部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源配置管理，即通过土地征用划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。实行规划优先的政策加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。

随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，本项目的实施既能安置棚户区居民，改善他们的生活环境，又能集中腾退大片低利用率的土地，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理。激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率，较好地实现了土地的再开发再利用。

二、棚改对实现分配公平的作用

住房是百姓基本生活需求，解决好住房问题事关广大人民群众切身利益。政府要加快棚户区改造，决不能一边高楼林立，一边棚户连片。棚户区改造区域房屋建设密度大、人均面积小、结构简陋，基础设施配套和生活必备设施严重缺乏，抗震、消防、防涝等均未达标，已经严重滞后于时代发展，不能满足群众的基本生活需要，棚户区改造是保障人

民基本居住权利的客观需要，是社会发展的必然选择。分配公平目标是指社会各阶层、各部门、各成员在土地利用中能获得公平的对待。但要确定一个统一的公平标准是很难的，也几乎是不可能的。经济学中一般理解公平的含义应是机会均等，即指“在市场竞争中让大家处于同一起跑线上，全都按照自己的能力与努力程度来进行竞争，尽管竞争的结果有差异，但出发点相同，这就可以理解为公平了”。本项目按照房屋征收与补偿安置方案公开、公平公正的实行拆迁改造。从而使土地使用者在经济活动中“站在了同一起跑线上”。

三、棚改对社会发展的作用

棚改有利于社会的发展，为城市的总体规划和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。让居民住得安心，是棚户区改造带来的社会效益。从“忧居”到“安居”、从“安居”到“乐业”，统筹考虑棚户区居民的拆迁安置和就业问题，可以帮助失业人员再就业，提高居民生活水平，使他们真正过上安定、安心的生活。通过制定普惠式培训方案，帮助失业人员增强“再就业机能”；通过扶持无围墙企业、社区服务业、家庭手工业，拓宽就业渠道；通过合理规划布局，促进产业结构调整；通过发展劳动密集型企业与服务业，建立工业园区和大型创业市场等，使棚户区改造与促进社会就业、增加居民收入相结合，形成改造与安居的良性互动，实现科学可持续发展。

让居民树立信心，是棚户区改造带来的精神效益。从拥挤、环境恶劣的棚户区，到宽敞、设备完善的高楼，棚户区改造改变了群众的精神

风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对他们来说，棚户区改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

城市土地开发的散乱差状况长期困扰着城市规划、建设和管理，旧城改造中也会造成许多盲点和难点，影响城市形象和面貌，通过棚改腾退出来的土地从规划优先的角度出发，以实现社会整体利益为目标，消除了旧区居民安置而影响城市规划的实施，减轻政府在实施城市规划方面的压力，确保规划的权威性。使城市交通、绿地基础设施和公共设施的建设步伐加快，提高了城市居民的公共福利待遇。增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

四、棚改对环境质量的作用

棚改项目的进行使得土地利用的环境质量目标得到保证，城市能保证一定数量的绿地；控制土地利用强度，防止建筑物与人口的过度拥挤；合理确定土地利用的布局，避免土地利用的相互干扰和土地污染。通过棚改项目可以综合考虑建设用地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

第十章 结论与建议

10.1 结论

本项目根据国家、地方有关规定，按照《科右前旗棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》的相关要求，以及城镇规划需求，确定本项目棚户区改造的区域及户数。本项目的实施既能安置棚户区居民，改善他们的生活环境，又能集中腾退大片低利用率的土地，能够真正实现统一规划、统一开发、统一建设、统一管理。因此，项目的建设是可行的。

10.2 建议

1、要按照制定的项目收益自求平衡方案稳妥地落实资金，并做到专款专用，确保建设资金及时足额到位。

2、充分落实各级政府对棚户区搬迁改造项目的优惠政策，为科右前旗 2019 年棚户区改造项目顺利实施提供保证。

项目总投资估算表

附表 1

项目名称：科右前旗 2019 年棚户区改造项目

序号	工程或费用名称	单位	估算金额	备注
1	货币安置费用	万元	42294	
1.1	房屋面积补偿费	万元	40800	120000 平方米×3400 元/平方米
1.2	奖励费	万元	1140	600 户×30%×3 万元/户+600 户×40%×2 万元/户+600 户×20%×1 万元/户
1.3	搬迁补偿费	万元	60	600 户×1000 元/户
1.4	附属物补偿费	万元	294	600 户×4900 元/户
2	项目实施其他费用	万元	398	
2.1	征收实施费用	万元	338	
2.2	中介和法律服务费用	万元	60	
3	基本预备费	万元	1708	4%
4	总投资	万元	44400	不含建设期利息

附件 2

专项债券项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	项目资金来源			预计分年 投资计划	其中		项目 建设周期	债券发行 期限需求	预计项目 融资到期 本息	申报专项 债券额度	未来偿债 资金来源	偿债资金 是否覆盖 本息
			小计	自有资金	融资资金		自有资金	项目融资						
	科右前旗 2019 年棚户区 改造项目	44400	44400	22400	22000	44400	22400	22000	2 年	10 年	31900	22000	土地出让 收入	是

附件 3

专项债券项目融资还本付息情况

单位：万元

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
	科右前旗 2019 年棚户区改造项目	第 1 年		22000		22000	990	990
		第 2 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 3 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 4 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 5 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 6 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 7 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 8 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 9 年	22000	0	0	22000	990	990
		第 10 年	22000	0	22000	0	990	22990
		合计			22000		9900	31900