

---

# 包头市 110 国道及 210 国道沿线改造土地收储项目

## 收益和融资平衡估算方案



包头市土地储备中心

---

# 目 录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 第一章 项目总论.....                | 4  |
| (一) 项目名称.....                | 4  |
| (二) 项目融资单位.....              | 4  |
| (三) 项目区域.....                | 4  |
| (四) 项目建设内容.....              | 4  |
| (五) 项目实施期限.....              | 4  |
| (六) 项目投资和资金筹措.....           | 4  |
| 第二章 项目背景及储备的必要性.....         | 6  |
| 一、项目提出的背景.....               | 6  |
| 二、项目提出的必要性.....              | 6  |
| 第三章 建设条件.....                | 8  |
| 一、地理位置、自然条件.....             | 8  |
| 二、社会经济发展状况.....              | 8  |
| 第四章 市场分析.....                | 12 |
| 一、城市规划与发展目标.....             | 12 |
| 二、社会人口、行政区划、城镇发展过程、交通状况..... | 13 |
| 三、项目用地规划分析.....              | 13 |
| 四、城区用地现状.....                | 14 |
| 五、储备地块的价格分析.....             | 14 |
| 第五章 投资估算和资金筹措.....           | 17 |
| 一、投资估算费用的计取依据.....           | 17 |
| 二、投资估算.....                  | 17 |
| 第六章 财务评价.....                | 18 |
| 一、财务分析原则和方法.....             | 18 |
| 二、预期销售收入和利润预测.....           | 18 |
| 三、财务评价.....                  | 21 |

---

|                  |    |
|------------------|----|
| （一）财务盈利能力分析..... | 21 |
| （二）盈亏平衡分析.....   | 22 |
| （三）偿债能力分析.....   | 22 |
| （四）财务综合评价.....   | 22 |
| （五）社会效益.....     | 22 |
| 第七章 项目结论.....    | 23 |

---

## 第一章 项目总论

### 一、项目概况

#### （一）项目名称

包头市 110 国道及 210 国道沿线改造土地收储项目。

#### （二）项目融资单位

包头市土地储备中心

#### （三）项目区域

本项目土地位于 110 国道以南、青山路以北、建华路以东、210 国道以西。

#### （四）项目建设内容

经统计,该项目涉及被征拆企业和个人总计 35 户,涉及总用地面积约 390.84 亩(260561.53m<sup>2</sup>)。根据包头市城市总体规划,代征道路、绿地等用地面积约 177.63 亩(118418.42m<sup>2</sup>),可供应的净用地面积约 213.21 亩(142143.11m<sup>2</sup>)。现状全部为待拆迁改造的国有建设用地。经过土地收储平整,其中医疗用地 12.64 亩(8425.12m<sup>2</sup>),以划拨形式出让;剩余 200.57 亩(133717.99m<sup>2</sup>)土地为商住和居住用地,以招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

#### （五）项目实施期限

2018 年 7 月至 2023 年 7 月

#### （六）项目投资和资金筹措

##### 1、项目投资

本项目投资总额为人民币 50000 万元,其中 45000 万元拟发行土地储备专项债券,剩余 5000 万元由储备中心自筹。

##### 2、资金筹措

本项目募集资金 50000 万元人民币,其中 45000 万元拟发行土地储备专项债券,纳入财政预算还款,贷款资金逐年列入当年年度财政预算和中期财政预算

表 1-1 主要经济技术指标表

| 项目名称        | 评价结果    | 备注   |
|-------------|---------|------|
| 财务净现值       | 2013 万元 | 项目可行 |
| 财务内部收益率     | 3.43%   | 项目可行 |
| 投资回收期（含建设期） | 4.84 年  | 项目可行 |
| 盈亏平衡点       | 96.69%  | 项目可行 |

## 二、编制依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《土地储备管理办法》；
- 3、《包头市土地储备实施暂行办法》；
- 4、《包头市一级开发暂行办法》；
- 5、《包头市土地利用总体规划》；
- 6、《包头市城市总体规划》；
- 7、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》；
- 8、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》；
- 9、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》；
- 10、《地方政府土地储备专项债券管理办法》；
- 11、《关于进一步加强土地储备工作完善土地市场运行机制的实施意见》；
- 12、《关于进一步完善土地储备制度强化土地市场管理的通知》。

## 三、项目实施的意义

本项目的实施加快推进包头市城市化进程，改善城市环境，提高人居环境质量和居民生活水平，完善城市功能，提升城市品位，按照促进土地的集约、节约利用，拓展了城市发展空间，改善了城市环境和景观，提升了城市品位和城市形象的要求，最终加快推进包头市城市化进程的发展目标。

---

## 第二章 项目背景及储备的必要性

### 一、项目提出的背景

#### （一）包头市城市概况

包头市位于内蒙古自治区中西部，地理位置优越，交通便利，与呼和浩特、鄂尔多斯构成链接华北与西北地区的“呼-包-鄂”金三角。全市辖九个旗县区及一个国家级高新技术开发区，总面积2.7万平方公里，人口约240万。

近年来，在市委、市政府的正确领导下，按照“科学规划、量力而行、适度超前、确保重点”的原则，我市积极推进“城乡一体化”建设，取得了显著成效。

#### （二）包头市经济发展状况

近年来，包头市经济快速发展，2014年全年地区生产总值完成3601.2300亿元，比上年增长5.77%，全年完成财政总收入195.4亿元，比上年增长5.6%，2015年全年地区生产总值完成3721.9300亿元，比上年增长3.35%，全年完成财政总收入218.7亿元，比上年增长11.9%，2016年全年地区生产总值完成3867.6300亿元，比上年增长3.91%，全年完成财政总收入264.3亿元，比上年增长20.9%，2017年全年地区生产总值完成3440亿元，全年完成财政总收入201.63亿元。

#### （三）项目区域发展规划

按照促进土地的集约、节约利用，拓展了城市发展空间，改善了城市环境和景观，提升了城市品位和城市形象的要求，结合我市实际，加快推进包头市城市化进程的发展目标。

### 二、项目提出的必要性

#### （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以外，属于农民集体所有”；“国家为了公共利益的需要，可以依据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使用农民集体所有的土地 除外”，“农民集体所有土地 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要的情况下，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）项目实施是市场经济的客观需求

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，现在包头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上来，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。

### （三）项目实施的意义

1、包头市110国道及210国道沿线改造土地收储项目的实施，将加快城市环境综合整治进程，推动生态建设和环境保护，将原来凌乱的城区建成现代化的商住小区。加快推进城镇化建设进程，构建和谐社会，实现经济社会又好又快发展具有重要意义。

2、加快了我市城镇化建设进程。通过改造，使原来落后的区域彻底融入城市，极大地提高村民素质和幸福指数，让他们共享城市发展带来的成果，同时，促进了土地的集约、节约利用，拓展了城市发展空间，改善了城市环境和景观，提升了城市品位和城市形象。

3、拓展城市发展空间，提升城市的承载能力和经济发展水平。通过科学合理的实施改造，强有力的规划设计，可大大提高土地的利用效率，实现土地的集约节约利用。

---

## 第三章 建设条件

城市地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括人口、行政区划、城市发展过程、地理位置、自然条件、社会经济状况、土地利用规划及计划、社会及国民经济发展规划等。

### 一、地理位置、自然条件

#### (1) 地理位置

包头市位于祖国的北疆，位于内蒙古自治区的中西部，南临黄河，北靠大青山，东接土默川平原，西接河套平原。包头市地处环渤海经济圈腹地与黄河上游资源富集交汇处，地理坐标是东经 109° 50′ 至 111° 25′ 、北纬 41° 20′ 至 42° 40′ ，全市总面积 27768 平方公里。包头历史上曾以“水旱码头”“塞处通衢”闻名于世。如今已成为边接东北、西北、华北和蒙古国的重要枢纽，对外交通有民航、铁路和公路，是华北与西北地区的交通枢纽。民航已建成 4C 级机场，铁路有京包、包兰、包神线，公路有 110、210 国道，距北京公 800 公里，交通便利，地理位置优越。

#### (2) 自然条件

包头市地处蒙古高原南缘、黄河河套北岸，阴山山脉的大青山、乌拉山、色尔腾山横亘其间。全市地势呈中间高南北低的势态。北部丘陵、高原约占全市总面积的 73.68%，海拔高度在 1400 米至 1600 米之间。中部山岳地带约占全市总面积的 15.41%，海拔高度在 1400 米至 2300 米左右，大青山主峰最高处为 2338 米。南部平原由山前倾斜平原、冲积湖平原、黄河冲积平原三部分组成，约占全市总面积的 10.33%，海拔高度在 1000 米至 1060 米之间。在市境南端，有黄河改道后形成的湖泊和人工养殖水面，水面约占全市总面积的 0.58%。

包头属半干旱中温带大陆性季风气候，大多年份平均降雨量 310 毫米，冬春二季，冰封雪飘，银装素裹，一派北国风光，春秋清爽，是较为理想的消夏避暑之地。2012 年平均气温为 7.2℃，年平均风速 1.2 米/秒，年降水总量 421.8 毫米，年日照时数 2882.2 小时。

### 二、社会经济发展状况

---

2016 年 1-6 月：包头市地区生产总值 1786.75 亿元，同比增长 7.5%；固定资产投资 1387.65 亿元，同比增长 15.2%；规模以上工业增加值完成 585.01 亿元，同比增长 8.8%；社会消费品零售总额 640.40 亿元，同比增长 9.4%；主要经济指标增速好于全国、全区平均水平。1-6 月，公共财政预算收入 174.76 亿元，同比增长 11.1%；城乡居民人均可支配收入分别达到 20123 元和 6338 元，同比分别增长 7.4%和 7.5%；居民消费价格总水平同比上涨 0.9%；包头市公共财政用于民生和社会事业支出达到 249.73 亿元，增长 23.8%。

经济调控取得新成效。在自治区率先出台促进小微企业加快发展等一系列措施，促进工业经济提质增效。全年为工业企业争取各类扶持资金 17.2 亿元，帮助规模以上 73 户停产半停产企业恢复了生产，71 户企业扭亏增盈。预计规模以上工业增加值达到 1200 亿元，增长 10%，增速位居自治区前列。

三次产业比例由 2010 年的 2.9:51.6:45.5 调整为 2015 年的 2.8:48.5:48.7，第三产业占比首次超过第二产业。

加快工业转型升级，275 个亿元以上工业重点项目完成投资 924 亿元，优质钢、特种钢比重达到 80%，电解铝就地转化率达到 70%，稀土新材料、高端装备制造、风光新能源等战略性新兴产业占全市规模以上工业的比重达到 17.5%。促进服务业增量提质，29 个物流重点项目完成投资 42.9 亿元，公路港、铁路现代综合物流园区建设进展顺利，全市物流业总收入达到 540 亿元。五当召、美岱召等旅游景区提档升级，旅游总收入实现 331 亿元，增长 25.7%。金融机构贷款余额达到 2072 亿元、增长 12.4%，表外业务及债务融资余额达到 881 亿元、增长 18.8%。全市注册电商企业达到 626 家，稀土交易所交易额达到 240 亿元。加快发展现代农牧业，4 个农牧业示范园区完成基础设施投资 4 亿元，入驻企业 85 家，3 个食品加工园区入驻企业 37 家，全市规模以上农牧业龙头企业达到 149 家。

市区投入 9 亿元实施了公办幼儿园、职教园区二期建设等工程，新建加固校舍 1.75 万平方米，新建改建幼儿园 37 所，青山区等 6 个旗县区通过了国家县域义务教育资源均衡发展验收。一批重点文化产业项目建成并投入使用，四级公共文化服务网络覆盖率达到 81%，文化产业增加值占地区生产总值的比重达到

---

2.1%。公共卫生服务保障水平不断提高，调整优化医疗布局，专科医院建设全面启动。抓好自治区足球改革试点工作，国家（北方）青少年足球夏令营活动基地一期工程建成投入使用。妇女、儿童、老龄、残疾人等各项事业都取得了新的进步。

#### 房地产制度与房地产市场状况

包头市是生态宜居城市。先后获得联合国人居奖、中国人居环境范例奖、国家森林城市、国家园林城市、国家卫生城市、第三届中华环境奖、全国水土保持与生态环境建设示范城市、中国优秀旅游城市等荣誉，包头城市知名度和影响力日益扩大。

城乡建设展示新面貌。新都市区幼儿园、地下综合管廊一期等公共服务设施和基础设施陆续建成。北梁腾空区建设全面启动，转龙藏公园、北梁古民居保护性修缮等项目开始实施。2015 年开工建设保障性住房 3.21 万套，建成 1.83 万套，完成 100 万平方米旧小区综合改造。倍受关注的北梁棚户区改造，三年累计投资 234 亿元，征拆安置任务全部完成，12.4 万群众圆了宜居梦。实施农村牧区“十个全覆盖”工程，两年累计投资 54.2 亿元，完成了 592 个村庄的建设任务。

包头市房地产市场投资从 2000 年开始增温。2003 年国务院发布的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》和 2004 年包头市出台的贯彻落实〈包头市人民政府关于进一步搞活房地产市场条造国民经济支柱产业的地位〉等一系列政策的实施，极大推进了包头市房地产业的发展。

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）、《关于发布实施全国工业用地出让最低价标准的通知》（国土资发[2006]307 号）、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）下发以来，包头市严格控制新增建设用地供应总量，加大了对闲置土地的处置力度，严格了工业用地的出让价格，推行了国有土地使用权招拍挂制度，实行了建设用地收购储备制度。并先后出台了大量的有关土地和房屋的政策法规，使包头市的房地产制度趋于完善。

2015 年，由于《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳

---

健康发展的通知》(国土资发〔2015〕37号)和住建部关于加强住房公积金管理工作、关于促进房地产市场平稳健康发展的两次电视电话会议及自治区政府《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(内政发〔2015〕58号)等政策的影响,以及“330房贷新政”、个人二手住房交易营业税免征期“5改2”,以及包头公积金最高额度由60万元调整为80万元、延长申请或提取公积金期限、延长商贷转公积金贷款期限等利好政策的叠加实施对包头房地产市场产生的提振效应,全市房地产市场呈现市场回暖、稳步发展的良好态势。开发市场基本情况良好。新建商品房销售市场回暖。二手房交易市场增温。新建商品住房库存合理。新建商品住房价格稳中有降。

2016年1-5月,包头二手房累计成交8683套、面积109.0万平方米;其中二手住房累计成交8130套、面积66.5万平方米,同比分别增长47.3%、51.0%。

2016年1-5月,包头新建商品房累计销售16038套、面积162.1万平方米、金额78.6亿元,同比分别增长35.3%、35.8%、15.8%;其中新建商品住房累计销售11117套、面积124.8万平方米、金额57.1亿元,同比分别增长34.8%、35.4%、27.9%。

截止2016年5月底,包头可售商品68808套、面积72.8万平方米,同比分别增长-3.3%、-3.9%。其中可售商品住房34934套、面积407.3万平方米,同比分别增长-8.9%、-10.9%;可售商品非住房33874套、面积325.5万平方米,同比分别增长3.4%、6.5%。包头可售新建商品住房的去化周期分别为16、17、17个月,处于10-18个月的合理区间。2016年5月,市五区新建商品住房平均销售价格为5110元/平方米,同比增长1.4%。

表明市场中存在大量有支付能力的住房需求,包头房地产市场处于健康发展时期,也正处于居民购房置业的良好时机。

#### 产业政策

包头市是内蒙古自治区重要的工业城市,形成以冶金机械、稀土为主,重型机械制造、羊绒、煤炭、铝业、电力、重化工并举的产业。近年来,包头市很抓工业发展,在税收、金融等方面给予极大的支持,出台了一系了优惠政策,积极扶持企业发展。

---

## 第四章 市场分析

### 一、城市规划与发展目标

包头市城市总体规划确定和完善了包头在内蒙古中西部地区经济中心地位和作用，强化了中心城市的职能，带动区域经济全面发展，到 2020 年突破 5000 亿元，经济总量保持我国西部地区领先，进入全国地级城市前列。

立足包头市情实际，与时俱进对“5421”战略定位进行丰富、完善、提升，确立“六个基地”（稀土新材料基地、新型冶金基地、清洁能源输出基地、现代装备制造基地、新型煤化工基地、绿色农畜产品精深加工基地）的产业定位、“五个中心”（区域性创新创业中心、区域性物流中心、区域性新型产融结合中心、区域性消费中心、区域性文化旅游中心。）的区域定位、“两个屏障”（北方重要的生态安全屏障和祖国北疆安全稳定屏障）的功能定位、“一个支点”的开放定位。

未来，包头市将继续推进主体功能区建设。落实主体功能区规划，调整完善财政、投资、产业、土地、人口、环境等配套政策，推动各地区依据主体功能定位发展；推进立体交通运输网络建设。加快包头环城通道、沿黄通道、旅游通道、出口通道建设，实现外环通高速，内环、旗县通一级，县乡通二级，乡乡通三级，行政村通油路。

未来，包头市将推动呼市至包头至银川、满都拉至包头至西安高速铁路建设，形成中西部地区高铁枢纽；推动巴音花至满都拉、陶思浩至准格尔铁路加快建设，改造包头环城铁路、包头至白云鄂博、包头至石拐铁路，完善铁路运输网络。建设包头国际口岸机场和达茂、石拐、固阳、九原、高新区等通用机场，开辟东亚、东欧航线。加快城市轨道交通建设。完成立体综合交通枢纽建设，提供高效便捷的出行服务，巩固和发展文明城市创建成果。按照全面创建、全民创建、全程创建的工作要求，把文明城市创建与统筹城市经济社会发展、推进社会治理创新、提升城市建设管理水平有机结合起来，推动建立健全文明城市创建工作长效机制，实现 2017 年、2020 年全国文明城市创建五连冠、六连冠目标。深化农村牧区精神文明建设，开展村容村貌整治、乡风文明、城乡共建活动，80%以上嘎查村达到市级文明村镇标准，50%以上达到自治区级文明村镇水平。

新都市规划范围西至万青路—建设路—建华路，东至二道沙河，北至 110

---

国道，南至站北路。规划总用地 37.27 平方公里，其中，城市建设用地控制规模为 36.39 平方公里。该区域将建成集商务、政务、金融、会展、体育、文化、休闲等功能为一体的新城市中心区，是未来城市发展的高端经济活动拓展用地，进一步提升包头市城市综合竞争力和城市服务能力。

## 二、社会人口、行政区划、城镇发展过程、交通状况

### （1）行政区划与社会人口

包头市辖 9 个旗县区和一个国家级稀土高新技术产业开发区，面积 27768 平方千米。至包头市 2014 年 11 月 1 日零时，全市常住人口为 279.92 万人，总量居全自治区第四。全市常住人口中，城镇人口为 230.48 万人，占总人口比重为 82.34%，城镇人口总量居全自治区首位，城镇化率居全自治区第二；乡村人口为 49.44 万人，占总人口比重为 17.66%。

### （2）城镇发展过程、交通状况

包头市对外交通便利，有通往呼市、银川、西安等干线公路 5 条，通往北京、上海、西安、武汉、广州等中心城市的航线 5 条，国有干线铁路和地方铁路 6 条，直接服务于工业生产的铁路专用线 24 条，主要站场 9 个，而且交通设施的布局 and 空间结构、城市用地规划、用地类别和开发程度具有相对的一致性。

2015 年，打通城区断头路 33 条，改造城市管网 155 公里，新建改造公交线路 6 条，百里公交专线、百里绿道全部建成，环城铁路改造、国际口岸机场等项目开工建设。新建续建市民公园、南郊公园等 14 个公园广场，治理河道 17.2 公里，完成景观蓄水 5.1 公里。固阳至武川、固阳西绕城、山北地区旅游公路等工程开工建设，百灵庙至白云、固阳至红泥井等一批公路建成通车。建设通村油路 483 公里。

## 三、项目用地规划分析

经统计，该项目涉及总用地面积约 390.84 亩（260561.53m<sup>2</sup>）。根据包头市城市总体规划，代征道路、绿地等用地面积约 177.63 亩（118418.42m<sup>2</sup>），可供应的净用地面积约 213.21 亩（142143.11m<sup>2</sup>）。现状全部为待拆迁改造的国有建设用地。经过土地收储平整，其中医疗用地 12.64 亩（8425.12m<sup>2</sup>），以划拨形式出让；剩余 200.57 亩（133717.99m<sup>2</sup>）土地为商住和居住用地，以招标、拍卖、

---

挂牌等方式公开出让。

#### 四、城区用地现状

2016 年，包头市将加快新型城镇化建设。大力推进新都市区建设，实施城市展示馆、文化艺术馆、博物馆“三馆”建设工程，新建续建 30 条道路和 3 座桥梁，完成包九中分校建设任务，完善公共服务设施，加快推进万达广场、保利、碧桂园等品牌商业地产项目，打造城市新亮点。同时，将加大北梁腾空区开发建设力度，新建改建外环路等 62 条道路，实施包一中新校区等一批公共服务设施项目。完善城区交通体系，开工建设 110 国道改造、沼南大道等 51 条道路和 8 座桥梁，完成打通城区断头路三年规划任务。

2016 年起，包头市将用 3 年时间完成城市棚户区改造任务，今年投资 90 亿元，改造 2.87 万户。今年还要投入 12 亿元，完成 510 万平方米既有建筑节能改造，到 2017 年底前，完成所有城区老旧小区改造任务。

2017 年，新都市区要进行城市展示与博物馆、文化艺术中心“三馆”，以及幼儿园、最大地下商城建设工程，这些工程将全面服务鹿城百姓，成为鹿城中心最美民生项目。

城市展示与博物馆项目建筑面积 10.9 万平方米。地上建筑面积 7.1 万平方米，地下建筑面积 3.8 万平方米，建设学术交流中心、城市馆展厅、会议中心、博物馆展厅。文化艺术中心项目建筑面积 6.8 万平方米，其中地上建筑面积 4 万平方米，地下建筑面积 2.8 万平方米，建设剧场、艺术创评中心、排练厅、录音棚等。

新都市区还将建设教育配套服务工程——1 所中学、1 所小学、2 所幼儿园。新都市区第一幼儿园项目总投资 1585 万元，占地面积 10.33 亩，建筑面积 5283 平方米，建设规模为 12 个教学班，可容纳学龄儿童 360 名就读。新都市区第二幼儿园项目位于新都市区包九中分校旁，总投资 1344 万元，占地面积 9.98 亩，建筑面积 4480 平方米，建设规模为 12 个教学班，可容纳学龄儿童 360 名就读。

#### 五、储备地块的价格分析

根据项目方提供的资料，确定待储备用地 390.84 亩，根据《新都市中心区控制性详细规划》确定待收储地块规划用地情况如下：

| 用地类型    | 用地面积（亩） | 备注 |
|---------|---------|----|
| 商住用地    | 183.11  |    |
| 住宅用地    | 17.46   |    |
| 医疗用地    | 12.64   |    |
| 代征道路及绿地 | 177.63  |    |
| 合计      | 390.84  |    |

根据拟储备地块的区位，我们选取了与其相近，在功能上相似的已出让地块与其进行对比，并根据目前商品房的市场状况，估算项目用地在规划条件下的当前市场价值。

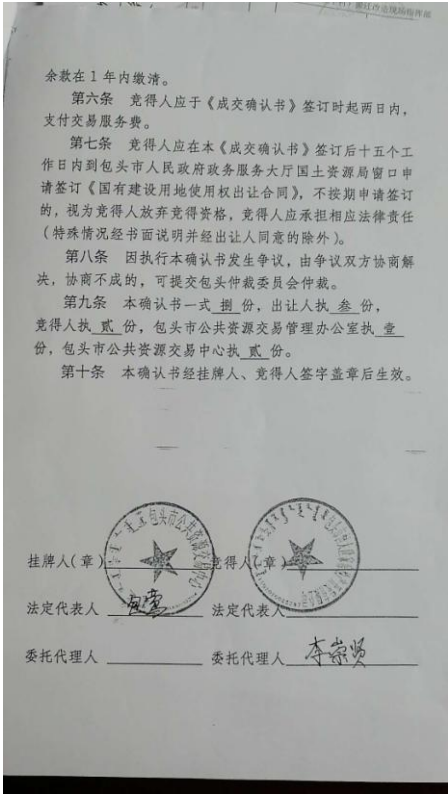
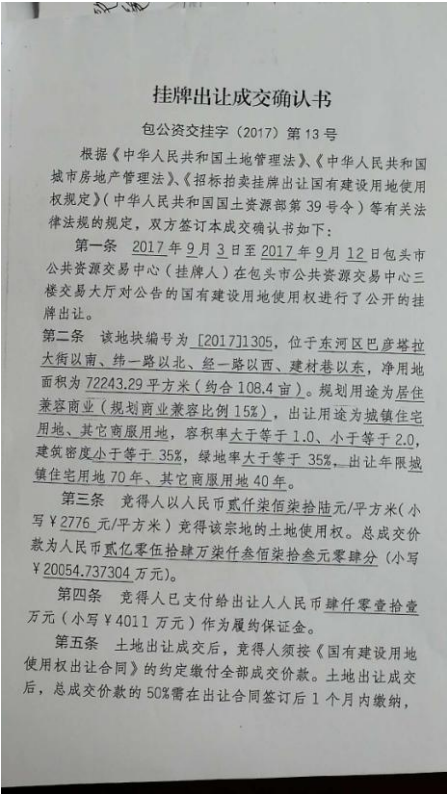
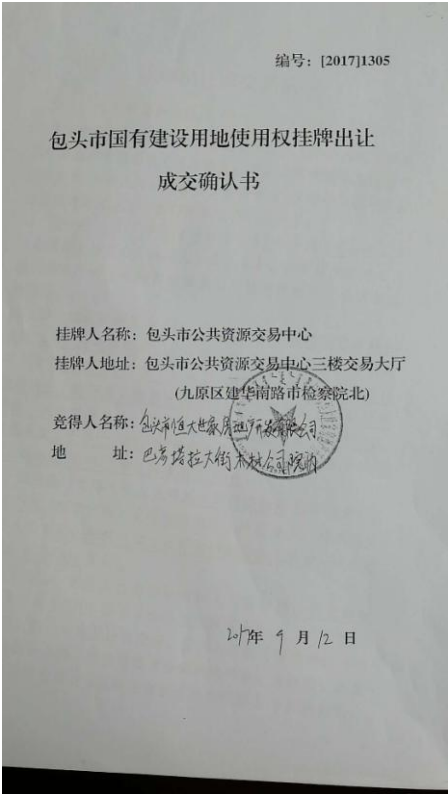
### 案例 1

| 供地结果信息  |                     |             |            |                  |
|---------|---------------------|-------------|------------|------------------|
| 行政区:    | 包头市本级               |             | 电子监管号:     | 1502002016B00895 |
| 项目名称:   | 包头新都市建设投资运营管理有限公司   |             |            |                  |
| 项目位置:   | 新都市中心区建设路北侧、210国道西侧 |             |            |                  |
| 面积(公顷): | 2.044276            |             | 土地来源:      | 现有建设用地           |
| 土地用途:   | 其他商服用地              |             | 供地方式:      | 挂牌出让             |
| 土地使用年限: | 40                  |             | 行业分类:      | 房地产业             |
| 土地级别:   | 四级                  |             | 成交价格(万元):  | 6484.4435        |
| 分期支付约定: | 支付期号                | 约定支付日期      | 约定支付金额(万元) | 备注               |
|         | 1                   | 2016年10月22日 | 6484.4435  |                  |
| 土地使用权人: | 包头新都市建设投资运营管理有限公司   |             |            |                  |
| 约定容积率:  | 下限:                 | 0.00        | 上限:        | 2.50             |
| 约定开工时间: | 2018年09月07日         |             | 约定交地时间:    | 2017年09月07日      |
| 约定竣工时间: |                     |             | 约定竣工时间:    | 2021年09月07日      |
| 实际开工时间: |                     |             | 实际竣工时间:    |                  |
| 批准单位:   | 包头市人民政府             |             | 合同签订日期:    | 2016年09月22日      |

案例 2

| 供地结果信息  |                      |             |            |                  |
|---------|----------------------|-------------|------------|------------------|
| 行政区:    | 包头市本级                |             | 电子监管号:     | 1502002017B00767 |
| 项目名称:   | 绿地集团包头置业有限公司         |             |            |                  |
| 项目位置:   | 九原新都市区沙河西街南侧、210国道西侧 |             |            |                  |
| 面积(公顷): | 5.173459             |             | 土地来源:      | 现有建设用地           |
| 土地用途:   | 其他普通商品住房用地           |             | 供地方式:      | 挂牌出让             |
| 土地使用年限: | 70                   |             | 行业分类:      | 房地产业             |
| 土地级别:   | 三级                   |             | 成交价格(万元):  | 17237.9654       |
| 分期支付约定: | 支付期号                 | 约定支付日期      | 约定支付金额(万元) | 备注               |
|         | 1                    | 2017年07月29日 | 17237.9654 |                  |
| 土地使用权人: | 绿地集团包头置业有限公司         |             |            |                  |
| 约定容积率:  | 下限:                  | 1.00        | 上限:        | 2.30             |
| 约定开工时间: | 2019年06月25日          |             | 约定竣工时间:    | 2022年06月25日      |
| 实际开工时间: |                      |             | 实际竣工时间:    |                  |
| 批准单位:   | 包头市人民政府              |             | 合同签订日期:    | 2017年06月29日      |

案例 3



---

## 第五章 投资估算和资金筹措

### 一、投资估算费用的计取依据

（一）本项目的投资估算是根据《土地储备管理办法》及《包头市土地储备实施暂行办法》、《包头市一级开发暂行办法》等国家有关规定，并参照有关工程资料及现行的基本费用额进行编制的；

（二）土地征地费是根据《关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发[2011]143号）；

（三）土地收储项目投资包括：土地取得费（土地补偿、地上物拆迁补偿及相关费用）、土地平整费、不可预见费、管理费用、建设期利息；

（四）不可预见费变化的可能性较大，因此按土地取得费用和土地平整费用的7%计取；

（五）资金管理费用按银行贷款金额的2%估算；

### 二、投资估算

#### （一）土地收储成本

该项目现状土地使用类型为待拆迁改造的国有建设用地，据调查包头市类似地区征收土地征地补偿标准，结合该项目区域的实际情况，经测算，确定收储总成本约为50000万元。

#### （二）资金筹集计划

经测算，该项目总投资50000万元，其中45000万元拟发行土地储备专项债券，剩余5000万元由储备中心自筹。

#### （三）项目实施计划

项目实施期限为5年，即2018年7月至2023年7月。按照“统一规划、整体实施、市场运作、综合开发”的原则，通过收购补偿，达到“净地”供应条件后，以招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。按照“成熟一块、供应一块”的原则，适时将条件成熟的土地推向市场，实现资金回笼。

---

## 第六章 财务评价

### 一、财务分析原则和方法

（一）本项目财务分析是依据国家现行的《企业会计准则》、《企业财务通则》和国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》第三版有关规定和方法进行的。

（二）本项目土地收益纳入财政预算管理，为财政收入，因此不征收任何税费。本项目政府采购方式筹集资金产生的财务费用纳入财政预算管理，为财政支出。

（三）根据本项目的实际情况及本项目所在地区类似项目开发期估算，本项目计算期为 5 年。

### 二、预期销售收入和利润预测

#### （一）项目供地收入估算

根据待测算地块的实际情况，选择剩余法进行测算商住用地和住宅用地出让土地使用权价格。

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的一种方法。

其基本计算公式为：

$$V=A-B-C$$

V——土地价格

A——开发完成后的房地产总价值

B——整个开发项目的开发成本

C——发展商合理利润

经统计，该项目涉及总用地面积约 390.84 亩。根据包头市城市总体规划，可供应的净用地面积约 213.21 亩。现状全部为待拆迁改造的国有建设用地。经过土地收储平整，其中医疗用地 12.64 亩，以划拨形式供应；剩余 200.57 亩土地为商住用地（183.11 亩）和居住用地（17.46 亩），以招标、拍卖、挂牌等方式公开出让。

---

## A、经营性用地供地收入测算

根据待测算地块的实际情况，选择假设开发法进行测算商住用地和住宅用地出让土地使用权价格。

假设开发法的构成要素主要有预开发房地产总价值、项目建安总成本、销售费用、利润、利息、税金等项目。

### 1、容积率：

参照规划，结合该项目区域的实际情况，设定待估地块商住用地容积率 3，住宅用地容积率 2.5。

### 2、预开发房地产售价：

通过对委估宗地所在区域类似物业市场售价的比较和对包头市房地产市场发展趋势的预测，结合该项目的具体情况，确定待估宗地所在区域商业平均售价水平为 6100 元/平方米，商住平均售价水平为 5350 元/平方米

### 3、开发成本：

开发成本主要包括前期规费、建筑成本、不可预见费、地价、利息等费用。

（1）楼面地价。设定商住项目楼面地价为  $V_{\text{商}}$ ，住宅项目地价为  $V_{\text{住}}$

（2）前期规费、建筑成本。

商住项目：包头市现行类似商住楼该费用平均约为 2500 元/平方米。

住宅项目：包头市现行类似住宅楼该费用平均约为 2000 元/平方米。

（3）不可预见费。以上述费用的 7%计，则不可预见费为：

商住项目  $2500 \text{ 元/平方米} \times 7\% = 175 \text{ 元/平方米}$

住宅项目  $2000 \text{ 元/平方米} \times 7\% = 140 \text{ 元/平方米}$

（4）利息。设定开发周期为 5 年，利息率按本次 5 年期贷款评估基准日中国人民银行公布的固定资产三年至五年（含 5 年）贷款年利率 4.9%计，则利息为：

商住项目：

$$\begin{aligned} & V_{\text{商}} \times [(1+0.049)^1 - 1] + (2500+175) \times [(1+0.049)^{0.5} - 1] \\ & = V_{\text{商}} \times 0.049 + 64.74 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

住宅项目

$$V_{\text{住}} \times [(1+0.049)^1 - 1] + (2000+140) \times [(1+0.049)^{0.5} - 1]$$

---

=V 住×0.049+51.79 元/平方米

(5) 管理费。以上述 (1) - (3) 项的 2% 计算,

商住项目为:  $(2500+175+V_{\text{商}}) \times 2\% = 53.5 + 0.02 V_{\text{商}}$

住宅项目为:  $(2000+140+V_{\text{住}}) \times 2\% = 42.8 + 0.02 V_{\text{住}}$

(6) 开发成本。

商住项目:

$2500+175+(V_{\text{商}} \times 0.049+64.74) + (53.5+0.02 V_{\text{商}})$

$=2793.24+0.069V_{\text{商}}$

住宅项目:

$2000+140+(V_{\text{住}} \times 0.049+51.79) + (42.8+0.02 V_{\text{住}})$

$=2234.59+0.069V_{\text{住}}$

4、开发商利润。

据调查,包头市类似商住项目利润率约为 30%,住宅项目利润率约为 25%,以开发成本中 (1) - (3) 项计算,则项目利润为:

商住项目:  $(2500+175+V_{\text{商}}) \times 30\% = 802.5 + 0.3V_{\text{商}}$

住宅项目:  $(2000+140+V_{\text{住}}) \times 25\% = 535 + 0.25V_{\text{住}}$

5、销售费用及税金(手续费 1%、广告费 2%、营业销售税 5.5%)按项目预开发价值的 8.5% 计算

$6100 \text{ 元/平方米} \times 8.5\% = 518.5 \text{ 元/平方米}$

$5350 \text{ 元/平方米} \times 8.5\% = 454.75 \text{ 元/平方米}$

6、地价测算

商住楼面地价 V 商为:

$V_{\text{商}} = 6100 - (2793.24 + 0.069V_{\text{商}}) - (802.5 + 0.3V_{\text{商}}) - 518.5$

$=1451 \text{ 元/平方米}$

住宅楼面地价 V 住为:

$V_{\text{住}} = 5350 - (2234.59 + 0.069V_{\text{住}}) - (535 + 0.25V_{\text{住}}) - 454.75$

$=1612 \text{ 元/平方米}$

商住地价  $1451 \times 3.0 = 4352 \text{ 元/平方米}$  (合 290 万元/亩)

住宅地价  $1612 \times 2.5 = 4029 \text{ 元/平方米}$  (合 269 万元/亩)

7、出让价：

$290 \times 183.11 + 269 \times 17.46 = 53102 + 4697 = 57799$  万元

**B、划拨用地土地价格测算**

按照现行国家土地政策，医疗用地以划拨方式供地，只收取土地开发成本，经测算净地土地开发成本为  $50000 \div 213.21 = 234.51$  万元/亩，则地价款为：  
 $234.51 \times 12.64 = 2964$  万元。

**C、土地供应总价款**

土地供应总价款包括可出让土地供应价款与划拨土地供应价款之和，即  
 $57799 + 2964 = 60763$  万元。

**D、利润估算**

经测算，该项目可实现土地收入约 60763 万元，土地收储成本为 50000 万元，全部收入扣除储备成本，可实现土地净收益约 10763 万元。

**三、财务评价**

**（一）财务盈利能力分析**

根据逐年现金流入量和流出量编制了《项目财务现金流量计算表》。得出项目财务内部收益率为 3.43%，静态投资回收期包括建设期为 4.84 年。

项目财务现金流量表

| 序号  | 项目      | 经营期    |        |        |       |       | 合计     |
|-----|---------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|
|     |         | 1      | 2      | 3      | 4     | 5     |        |
| 1   | 现金流入    | 12000  | 12000  | 12000  | 12000 | 12763 | 60763  |
| 1.1 | 销售收入    | 12000  | 12000  | 12000  | 12000 | 12763 | 60763  |
| 1.2 | 固定资产余值  | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 1.3 | 回收流动资金  | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 1.4 | 其他现金收入  | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 2   | 现金流出    | 51750  | 1750   | 1750   | 1750  | 1750  | 58750  |
| 2.1 | 建设投资    | 50000  | 0      | 0      | 0     | 0     | 50000  |
| 2.2 | 流动资金    | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 2.3 | 经营成本    | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 2.4 | 销售税费及附加 | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 2.5 | 增值税     | 0      | 0      | 0      | 0     | 0     | 0      |
| 2.6 | 其他现金流出  | 1750   | 1750   | 1750   | 1750  | 1750  | 8750   |
| 3   | 净现金流量   | -39750 | 10250  | 10250  | 10250 | 11013 | 2013   |
| 4   | 累计净现金流量 | -39750 | -29500 | -19250 | -9000 | 2013  | -95487 |

|   |         |        |        |        |       |      |        |
|---|---------|--------|--------|--------|-------|------|--------|
| 5 | 所得税     | 0      | 0      | 0      | 0     | 0    | 0      |
| 6 | 税后净现金流量 | -39750 | -29500 | -19250 | -9000 | 2013 | -95487 |
| 7 | 财务内部收益率 |        |        |        |       |      | 3.43%  |
| 8 | 项目财务净现值 | 2013   |        |        |       |      |        |
| 9 | 静态投资回收期 | 4.84   |        |        |       |      |        |

## （二）盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是在完全竞争或垄断竞争市场条件下，研究投资项目产品成本，产销量与盈利的平衡关系的方法。

本项目土地出让的总收益为 60763 万元，土地总成本为 58750 万元，当出让土地的 96.69%即可保本。

## （三）偿债能力分析

本项目筹集资金 50000 万元，利率为 3.5%，采取到期还本付息法，预计 2023 年贷款全部还完，详见下表：

到期还本付息计算表

| 序号  | 项目   | 1    | 2    | 3    | 4    | 5     |
|-----|------|------|------|------|------|-------|
| 1   | 借款   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0     |
| 1.1 | 还本付息 | 1750 | 1750 | 1750 | 1750 | 51750 |

## （四）财务综合评价

本项目经财务分析计算得出财务内部收益率为 3.43%，经测算，项目财务净现值为 2013 万元，此价值大于零，即未来收益可全部收回，且有盈余，投资回收期 4.84 年，小于项目开发周期 5 年，项目盈利能力强。盈亏平衡点为 96.69%。

## （五）社会效益

（1）该项目实施将推动生态建设和环境保护，实现市政府确定的“科学发展、全面转型、富民强市”战略目标。

（2）通过高标准规划，高水平建设，使城市品位、城市形象显著提升，城市现代魅力进一步显现。

（3）促进了土地的集约、节约利用，拓展了城市发展空间，提升了城市承载能力和经济发展水平。

---

## 第七章 项目结论

（一）本项目符合土地利用总体规划，城市总体规划，各项前期手续齐全。

（二）本项目出让前景较好，收益率较高，市场风险较小。

（三）本项目收入可完全覆盖贷款本息，贷款偿还有保证。

（四）有效地改善了主城区环境，加快城市建设改造步伐，改善城市生态环境，完善城市功能。

（五）本项目经财务分析计算得出财务内部收益率为 3.43%，经测算，项目财务净现值为 2013 万元，此价值大于零，即未来收益可全部收回，且有盈余，投资回收期 4.84 年，小于项目开发周期 5 年，项目盈利能力强。盈亏平衡点为 96.69%。

综上所述，本项目的实施有效地改善了主城区环境，加快城市建设改造步伐，改善城市生态环境，完善城市功能，有效地改善了主城区环境，加快城市建设改造步伐，改善城市生态环境，完善城市功能。同时，该土地收储项目有较强的盈利能力，又有较强的清偿能力，从财务角度上和社会效益分析上，也可达到平衡，保证资金良性循环。

项目位置图

