

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗
办事处区块棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡方案

内蒙古田美工程设计咨询有限公司



二〇一九年三月



工程咨询单位资格证书

单位名称：内蒙古田美工程设计咨询有限责任公司
 专业：工业
 服务范围

资格等级：乙级

建筑
 编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告
 机械、轻工
 编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告
 以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位，具备编制固定资产投资项目节能评估文件的能力；取得评估咨询资格的单位，具备对固定资产投资项目节能评估文件进行评审的能力。

证书编号：工咨乙10520100009
 证书有效期：至2019年08月13日



2014年08月14日

联系电话：0471-5220992/5220951

中华人民共和国国家发展和改革委员会

编制人员

项目负责人：赵 岗 注册咨询工程师

项目审定：周家明 高级经济师

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 工程师

彭志强 助理工程师

李 健 助理工程师

刘 超 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	1
1.3 项目概况	2
第二章 项目背景和实施的意义	5
2.1 项目背景	5
2.2 项目实施的意义.....	6
第三章 项目区社会经济概况	9
3.1 自然概况	9
3.2 社会经济概况.....	10
第四章 安置补偿资金需求测算	12
4.1 项目概况	12
4.2 白酒厂棚户区安置补偿费用测算.....	13
4.3 成吉思汗办事处区块棚户区安置补偿费用测算.....	22
4.4 项目安置补偿费用合计.....	31
第五章 投资估算	32
5.1 编制方法与依据.....	32
5.2 投资估算	33
5.3 投资构成	34
第六章 项目资金筹措计划	36
6.1 资金使用计划.....	36
6.2 资金筹措方案.....	36
第七章 项目预期收益与融资平衡分析	38

7.1	支出分析	38
7.2	项目收益及现金流入预测假设.....	38
7.3	基本假设条件及依据.....	39
7.4	预期土地出让产生的净现金流.....	41
7.5	项目资金平衡情况.....	45
7.6	项目风险分析.....	46
第八章 社会效应分析.....		50
第九章 结论与建议.....		54
9.1	结论.....	54
9.2	建议.....	54

第一章 总论

项目名称：新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目

项目建设地址：内蒙古自治区呼和浩特市新城区

1.1 实施单位

实施单位为新城区住房和城乡建设局。

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）
- 4、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）
- 5、《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）；

- 6、《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）；
- 7、《新城区府兴营村兴松小区南侧集体宅基地及其地上房屋征收改造项目补偿安置方案》；
- 8、《原呼市白酒厂区块棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》；
- 9、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 10、国家有关建设规程、规范等；
- 11、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

本项目拆迁范围为两个地块，总占地面积 115.5 亩，地块一：新城区白酒厂棚户区拆迁范围为光明大街以北、通道街以东、车站西街以南，地块占地面积为 92.1 亩。

地块二：新城区成吉思汗办事处区块棚户区拆迁范围为小哈拉沁沟北侧、第五干休所东侧，防风林南侧，地块占地面积为 23.4 亩。

1.3.2 建设规模

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目拆迁范围为两个地块，共涉及拆迁户数为 569 户，总征收土地面积 115.5 亩。

其中：新城区白酒厂棚户区 499 户，征收总建筑面积 32537 平方米，地块占地面积 92.1 亩，依据控规可供建设用地 90 亩，代征道路绿地 2.1 亩；新城区成吉思汗办事处区块棚户区 70 户，征收总建筑面积 14037 平方米，地块占地面积 23.4 亩，可供建设用地 18.6 亩，代征道路 4.8 亩。

1.3.3 土地出让

白酒厂棚户区地块可出让土地的用地性质为住宅用地，出让面积为 90 亩，出让价格初步确定为 700 万元/亩。成吉思汗办事处区块可出让土地的用地性质为住宅用地，出让面积为 18.6 亩，出让价格初步确定为 330 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 户均补偿分析

新城区白酒厂棚户区 499 户，被征收土地面积 61400 平方米（92.1 亩），征收总建筑面积 32537 平方米，拆迁安置补偿费用为 27402 万元。白酒厂地块位于火车站南侧住宅密集区，每户住宅建筑面积较小，户均 65.2 平方米，户均补偿 55 万元，建筑面积每平方米补偿为 8422 元。

新城区成吉思汗办事处区块棚户区 70 户，被征收土地面积 15600 平方米（23.4 亩），征收总建筑面积 14037 平方米，拆迁安置补偿费用为 7151 万元。成吉思汗办事处区块属于城中村，平房居多，每户建筑面积较大，户均 200.53 平方米，户均补偿 110 万元，建筑面积每平方米补偿

为 5500 元。

1.3.5 项目建设期

项目建设期 2 年，2019 年—2020 年。

1.3.6 区域财政情况

呼和浩特市新城区 GDP 增速 2016 年 8.2%，2017 年 5.3%，2018 年 6.2%。

1.3.7 项目总投资

项目总投资为 35122 万元。

1.3.8 资金筹措

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目的总投资为 35122 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 35000 万元，占总投资的 99.65%，专项债券期限为 7 年。
- 2、新城区地方自筹资金 122 万元，占总投资的 0.35%。

第二章 项目背景和实施的意义

2.1 项目背景

呼和浩特市新城区棚户区改造工程，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。新城区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，新城区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 项目区社会经济概况

3.1 自然概况

1、区域位置

新城区位于内蒙古自治区首府呼和浩特市东北部,北面和东面以大青山为分水岭与武川县和乌兰察布市的卓资县隔山相望,南与赛罕区接壤,西与回民区毗邻。东西长约 40.5 公里,南北均宽 37.4 公里。地理坐标在东经 111°35'—112°5', 北纬 40°48'—41°7'处。

2、地形地貌

新城区东西长约 40.5 公里,南北均宽 37.4 公里,辖区地形主要由平原、山前冲积扇、山地三部分构成,山区约占全区面积的 60%。大青山在区境内东西长约 40.5 公里,南北宽约 10 公里,最高海拔为 2150 米,城区系大青山南麓山洪冲积倾斜平原,平均海拔为 1050 米。

3、水文

地表水资源较少,河流多属季节性沟河,哈拉沁沟、哈拉更、红山口、古路板、面铺窑、奎素沟内有小流量水,水源多为雨季沟谷的汇流水,部分来自山泉,只有汛期水量大而集中,平时只有少量的山泉水,有时断流,年平均水量为 1.5 亿立方米。另有小哈拉沁沟和红山口沟之

水，经本区公主府东西两侧流过，入扎达盖河西去。境内地下水资源较丰富，浅水一般埋深在 40 米以内，深层承压水埋深在 60—120 米之间。

4、气候

新城区属中温带大陆性季风气候。四季分明，其特点是：春季雨少风多，升温快；夏季湿热多雨，降水量集中；秋季短促凉爽，昼夜温差大；冬季漫长，干冷少雪。年平均气温 6.7℃，山区比平原低 2—3℃；冷热变化剧烈，夏季平均气温 21.3℃，极端最高气温 38.5℃；冬季平均气温-7.4℃，极端最低气温-30.5℃。年平均降水量在 397.9 毫米，山区降水量多于城区，年降水量的 60—70%在夏季，多集中在 7、8 月份。日照充足，全年日照时数为 2862.8 小时之间。霜冻在春秋两季出现，春季终霜迟，秋季初霜早。平原无霜期在 121—150 天左右，山区在 90—100 天左右。春冬季多西北风，夏秋季多东南风。

3.2 社会经济概况

2018 年，新城区预计地区生产总值实现 745 亿元，增长 6.2%；一般公共预算收入完成 35.16 亿元；固定资产投资完成 90 亿元；规模以上工业总产值完成 70 亿元，增长 10%；社会消费品零售总额完成 493 亿元，增长 6%；全体居民人均可支配收入完成 44456 元，增长 7.5%。大力推进基础设施建设，哲里木路高架快速路、呼和塔拉大街西段、三环路新城区段等重点项目开工建设。地铁 1 号线全线洞通。改造建设小街巷 41

条，架设过街天桥 5 座。加快推进北二环棚户区改造，征拆面积 38 万平方米。推动 13 宗土地挂牌出让，有效盘活土地资源 1058 亩。百灵小区等 28 个老旧小区改造全部完工，综合改造城区边死角 22 处。代州营等 15 个回迁房项目加快实施，毫沁营等 5 个回迁小区交付使用，3505 户居民喜迁新居。

2019 年，新城区主要预期目标是：地区生产总值增长 6%；一般公共预算收入完成 33.75 亿元；固定资产投资完成 90 亿元；规模以上工业增加值增长 5%；社会消费品零售总额增长 6%；全体居民人均可支配收入增长 6.8%。完成毫沁营、府兴营等北二环 17 个区块征拆任务。完善恼包、三合村等 9 个回迁房项目基础设施，确保 5200 套回迁房如期交付使用。实施白酒厂、防风林南路等 3 个区块的棚户区改造。协调推进元福物流北区、团校巷棚户区等 17 宗土地的挂牌出让。新建府红东路、橄榄城北路等 20 条小街巷，进一步畅通道路微循环。综合改造 19 处城市边死角，切实改善居民生活环境。推进 64 个“三供一业”住宅小区 2.8 万户完成分离移交工作，实现物业管理市场化。全力推动绿地之窗等 42 个房地产项目开复工，促进房地产市场健康平稳发展。

第四章 安置补偿资金需求测算

4.1 项目概况

本项目拆迁范围为两个地块，总占地面积 115.5 亩，地块一：新城区白酒厂棚户区拆迁范围为光明大街以北、通道街以东、车站西街以南，地块占地面积为 92.1 亩。地块二：新城区成吉思汗办事处区块棚户区拆迁范围为小哈拉沁沟北侧、第五干休所东侧，防风林南侧，地块占地面积为 23.4 亩。

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目拆迁范围为两个地块，共涉及拆迁户数为 569 户，总征收土地面积 115.5 亩。

其中：新城区白酒厂棚户区 499 户，征收总建筑面积 32537 平方米，地块占地面积 92.1 亩，依据控规可供建设用地 90 亩，代征道路绿地 2.1 亩；新城区成吉思汗办事处区块棚户区 70 户，征收总建筑面积 14037 平方米，地块占地面积 23.4 亩，可供建设用地 18.6 亩，代征道路 4.8 亩。

4.2 白酒厂棚户区安置补偿费用测算

4.2.1 房屋征收补偿安置方案

根据《原呼市白酒厂区块棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》，为彻底改善呼和浩特市城市面貌，全面提升人居环境质量，打造良好首府形象，创建全国文明城市，新城区区委、区政府决定对辖区内原呼市白酒厂区块棚户区进行房屋征收改造。

为了确保该征收项目的顺利实施，维护公共利益，保护被征收人的合法权益，依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等相关法律法规，结合被征收区域的实际情况，制定本方案：

一. 征收范围、时间

（一）征收范围：原呼市白酒厂区块棚户区改造项目规划用地范围内的建筑物、构筑物。

（二）征收时间：见征收公告

二. 补偿安置

（一）征收补偿方式：货币补偿或产权调换。

（二）征收补偿原则：

1. 被征收人在房屋征收过程中可自行选择货币补偿或产权调换方式。

2. 按照被征收房屋《房屋产权证》载明的用途和建筑面积给予补偿安置，被征收居民住房建筑面积不足 50 平方米的补足 50 平方米后给予货币补偿或产权调换。

3. 对于没有分户《房屋产权证》的公产房，在房屋征收过程中，如果产权单位放弃房屋所有权，则以产权单位出具的《住房证》、或其他房屋使用证明标明的建筑面积对房屋承租人给予补偿安置。

（三）货币补偿：

1. 征收住宅房屋，依据被征收房屋《房屋产权证》载明的用途和面积，按照不低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似新建商品房的市场评估价格予以补偿。具体补偿标准由被征收人推选或摇号选定的评估单位评估确定。（见评估价格表）

2. 征收商业、办公、医疗卫生、厂房等非住宅房屋，依据被征收房屋《房屋产权证》载明的用途和面积，按照不低于征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场评估价格予以补偿。具体补偿标准由被征收人推选或摇号选定的评估单位评估确定。（见评估价格表）

（四）产权调换：

1. 被征收房屋属居住用房的，可选择产权调换。

2. 被征收人选择产权调换的，可按被征收房屋建筑面积 1:1 置换回迁安置房，双方互不找结构、折旧等差价（回迁房的楼层差价另计）。

3. 被征收人选择居住回迁安置房的面积超出应调换面积时，超出部

分由被征收人按照被征收房屋评估均价补交差价，楼层差价另计。被征收人选择的回迁安置房面积不足应调换面积时，不足部分由征收人按照评估的货币补偿价格给予补偿。

4. 选择产权调换的被征收人，先签征收补偿协议者优先选择回迁安置房楼层和户型。

5. 回迁安置房楼层差价暂按以下标准计取：一至五层（含五层）不收取楼层差价，从六层至十五层（含十五层）按 30 元/平方米递增，十六、十七层与十五层平价，从十八层起按 30 元/平方米递减，顶层免收。

6. 回迁安置房位于该项目规划批准的位置。

（五）临时过渡费和搬迁费补偿：

1. 本征收方案确定临时过渡方式为自行过渡，过渡期暂定为 24 个月，最终据实结算。选择产权调换的被征收人按每月 800 元/户给予临时过渡补偿；选择货币补偿的不予补偿临时过渡费。

2. 搬迁费按被征收房屋面积 20 元/平方米给予补偿，但每户住宅最低不少于 1000 元，商业不少于 2000 元，选择产权调换的给予双倍搬迁费补偿。

（六）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，给予产权登记人被征收房屋价值 3%-5% 的停产停业损失补偿。

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，并由房屋征收部门委托依据选定程序选定的评估机构对停产停业损失进行评估，房屋征收部门按照评估结果支付补偿费。

（七）装修补偿：

根据房屋装修的年限和装修标准等因素，按房屋产权证载明的面积给予被征收人 500-800 元/平方米装修补偿。

被征收人对装修补偿标准不接受的，可由房屋征收部门委托依据选定程序选定的评估机构进行评估，房屋征收部门按照评估结果支付补偿费。

（八）附属物补偿：

(1)凉房：每个自然间（10—15 平方米）视结构情况按 1000 元—2000 元补偿；

(2)菜窖：按 300—500 元/个予以补偿；

(3)自建围墙：高 1.5 米以上的按 100 元/延米补偿；

(4)土暖气：按采暖面积 30 元/平方米补偿；

(5)门楼：500—1000 元/个；

(6)有线电视移机费：300 元/户；

(7)树木：果树 200—500 元/株，葡萄 500—1000 元/架；

(8)固定电话移机费：300 元/部；

(9)三相电：500 元/千瓦（持有供电部门核发的用电证明）；

被征收人对以上附属物补偿标准不接受的，可由房屋征收部门委托依据选定程序选定的评估机构对附属物进行评估，房屋征收部门按照评估结果支付补偿费。

（九）奖励政策：

1. 货币补偿奖励：

被征收人在征收决定公告之日起 20 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，住宅按房屋产权证明载明的面积给予 1000 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 1500 元/平方米奖励。

20 日—30 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，住宅按房屋产权证明载明的面积给予 600 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 1000 元/平方米奖励。

30 日—40 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，按房屋产权证明载明的面积给予 300 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 500 元/平方米奖励；

40 日之后签订补偿协议的不予奖励。

2. 征收居住用房地产权调换奖励：

被征收人在征收决定公告之日起 20 日内选择产权调换，签订补偿

协议并搬迁完毕的，按房屋产权证明载明的面积给予 30%安置房面积奖励。

20 日—30 日内选择产权调换，签订补偿协议并搬迁完毕的，按房屋产权证明载明的面积给予 20 %安置房面积奖励。

30 日—40 日内选择产权调换，签订补偿协议并搬迁完毕的，按房屋产权证明载明的面积给予 10 %安置房面积奖励。

40 日之后签订补偿协议的不予奖励。

三. 附则

（一）被征收人在签订征收补偿协议后，应将原土地使用证、房屋产权证等相关资料移交征收部门统一注销，并于 7 日内搬迁完毕，将房屋移交。

（二）被征收人在签订补偿协议后不得擅自拆除房屋及其配套的水、电、暖、气等设施，因擅自拆除而给房屋征收工作造成损失，甚至导致安全事故，将由其承担全部责任。

被征收人采取伪造或虚构手段（被抵押、已出租、权属有争议、出售后尚未办理转移登记手续、继承或遗赠纠纷房产等）骗取征收补偿款的；胁迫、侮辱、殴打房屋征收工作人员，阻碍执行公务的，将依法予以处罚，构成犯罪的由司法机关依法追究其刑事责任。

（三）为确保该征收项目顺利进行，被征收人要以大局为重，积极配合征收工作，在规定的期限内签订征收补偿协议。对无故不搬迁，超

标准要价，故意刁难征收工作人员，逾期不签征收补偿协议的，由政府下达征收补偿决定。对不执行征收补偿决定的，政府依据《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》和《呼和浩特市中级人民法院关于法院依法配合政府进行房屋征收的指导意见》，申请人民法院强制执行。

（四）征收工作人员征收与补偿工作中不得滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，不得采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，一经发现将由相关部门给予通报批评和行政处分；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的依法追究刑事责任。

（五）本方案未尽事宜按相关法律法规执行；相关法律法规政策调整的，执行最新政策；相关法律法规没有明确规定的根据实际情况协商解决。

4.2.2 安置补偿费用测算

新城区白酒厂棚户区 499 户，被征收面积 61400 平方米（92.1 亩），征收总建筑面积 32537 平方米，安置补偿包括房屋补偿费、装修补偿费、搬迁补助费、奖励费及附属物补偿费。

1、货币直接补偿费用测算

根据征收补偿方案第三条的相关规定“征收住宅房屋，依据被征收房屋《房屋产权证》载明的用途和面积，按照不低于房屋征收决定公告之

日被征收房屋类似新建商品房的市场评估价格予以补偿。具体补偿标准由被征收人推选或摇号选定的评估单位评估确定。

本项目以货币直接补偿拆迁户的数量为 499 户，建筑面积为 32537 平方米。按照房地产评估机构的评估，该地块房屋市场价格每平方米 7000 元的标准对拆迁房屋进行货币补偿。

则货币直接补偿费用如下：

$32537 \text{ 平方米} \times 7000 \text{ 元/平方米} = 22776 \text{ 万元}$

2、装修补偿费用测算

(1) 补偿依据

根据房屋装修的年限和装修标准等因素，按房屋产权证载明的面积给予被征收人 500-800 元/平方米装修补偿。

被征收人对装修补偿标准不接受的，可由房屋征收部门委托依据选定程序选定的评估机构进行评估，房屋征收部门按照评估结果支付补偿费。

(2) 装修补偿费用测算

本项目装修补偿费用为 $32537 \text{ 平方米} \times 648.5 \text{ 元/平方米} = 2110 \text{ 万元}$ 。

3、搬迁补助费用测算

(1) 补偿依据

搬迁费按被征收房屋面积 20 元/平方米给予补偿，但每户住宅最低不少于 1000 元，商业不少于 2000 元，选择产权调换的给予双倍搬迁费

补偿。

(2) 搬迁补助费用测算

本项目搬迁补助费用为 32537 平方米×20 元/平方米=65 万元。

4、奖励费

(1) 补偿依据

被征收人在征收决定公告之日起 20 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，住宅按房屋产权证明载明的面积给予 1000 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 1500 元/平方米奖励。

20 日—30 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，住宅按房屋产权证明载明的面积给予 600 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 1000 元/平方米奖励。

30 日—40 日内选择货币补偿，签订补偿协议并搬迁完毕的，按房屋产权证明载明的面积给予 300 元/平方米奖励；商业、办公等非住宅房屋按房屋产权证明载明的面积给予 500 元/平方米奖励；

40 日之后签订补偿协议的不予奖励。

(2) 奖励费用测算

本项目拆迁总户数为 499 户，拆迁总建筑面积为 32537 平方米。奖励费用按平均每平方米 600 元给予拆迁居民奖励。

32537 平方米×600 元/平方米=1952 万元

5、附属设施补偿费

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，本项目参照旧城区内类似项目经验，按平均 1 万元/每户测算，即：

本项目附属设施补偿费=499 户 ×1 万元/户=499 万元

6、安置补偿费用合计

根据以上计算，安置补偿费用合计为 27402 万元。

安置补偿费用汇总表

地块	货币直接补偿费 (万元)	装修补偿费 (万元)	搬迁费补助 (万元)	奖励费 (万元)	附属物补偿费 (万元)	合计 (万元)
白酒厂棚户区	22776	2110	65	1952	499	27402

4.3 成吉思汗办事处区块棚户区安置补偿费用测算

4.3.1 房屋征收补偿安置方案

根据《新城区府兴营村兴松小区南侧集体宅基地及其地上房屋征收改造项目补偿安置方案》，为了进一步提升城乡居民宜居水平，不断改善城市环境质量，新城区区委、区政府决定对府兴营村兴松小区南侧集体宅基地及其地上房屋实施征收改造。

为确保征收项目的顺利实施，保护当事人的合法权益，依据《呼和浩特市集体宅基地征收房屋补偿安置办法》（呼和浩特市人民政府第 15

号令)和《新城区人民政府关于征收集体宅基地补偿安置的指导意见》

(新政发[2011]9号),结合我区其他区块的征收房屋补偿政策,特制定本区块宅基地征收房屋补偿安置方案。

第一条 本方案适用于新城区府兴营村兴松小区南侧集体宅基地及其地上房屋征收改造项目规划用地范围。

第二条 被征收宅基地、房屋权属的合法性的认定。

(一) 持有《村镇房屋所有权证》或《房屋所有权证》的;

(二) 1982年12月31日前建成的房屋,持有区人民政府建设年份证明的;

(三) 1983年1月1日至1991年8月31日建成的房屋,持有市或城建部门的批准的村镇房屋准建(许可)证和土地使用证明的;

(四) 1991年9月1日至2001年4月30日建成的房屋,持有区人民政府、市或区土地部门批准的土地使用证明和市或区城建部门批准的村镇房屋准建(许可)证的;

(五) 2001年5月1日以后建成的房屋,持有市规划主管部门批准的建设工程规划许可证明和市土地部门批准的土地使用证明的;

(六) 其他可证明宅基地、房屋权属合法性的材料。

以上涉及的内容,由以区政府、街道办事处及村(居)委会相关人员组成的认定组进行核实认定后,予以确认。

第三条 补偿方式:采取货币补偿与优惠价购买安置房屋相结合的补

偿方式。被征收户经审核、认定符合标准的，给予货币补偿后，要求进行住房安置的，可以优惠价购买安置房屋。

(一) 货币补偿

集体宅基地征收房屋补偿实行房地分离的方式。村民宅基地按 730 元/m²进行补偿，宅基地面积按土地使用证明或实际测量予以确认。地上村民房屋的补偿按照宅基地总容积率划分两个类别：被征收房屋按容积率在 0.75（含 0.75）以下和容积率在 0.75 以上两种标准进行货币补偿。如宅基地实有容积率没有达到 1.0 的按容积率 1.0 进行补偿。

补偿标准如下表：

容积率	补偿标准
0.75 以下（含 0.75）部分	宅基地面积×0.75×4250 元
0.75 以上部分	宅基地面积×（总容积率 - 0.75）×400 元

(二) 优惠价购买安置房屋。

1.被征收人选择回购安置房的，按照本方案规定获得货币补偿后，由区人民政府组织被征收人就近购买城中村改造安置小区房屋。

2.优惠价购买安置房及结算。被征收人可以按照 3600 元/m²的优惠价购买相应小区的回迁安置房。（楼层差价以购房合同价为准）

(1) 回购房建筑面积原则上为宅基地面积的 0.75 倍，但每户购买不得超过 300 平方米。

(2) 人均低于 35 平方米的，可以按照人均 35 平方米享受购买指标。

(3) 由于户型限制，差额面积 30 平方米以内部分仍按照优惠价结算，超出 30 平方米部分按照 4200 元/m²结算。

3.选房顺序依据签订征收协议的顺序进行，在指定的楼座范围内，提前签订征收补偿安置协议者可优先对楼层、户型进行选择。

4.购房补贴标准为 800 元/月/户。根据购房合同签订日期至交房日期据实结算。如延时交房，超出时间段的购房补贴按双倍给予补偿。

5.为了更好的保障困难人群的居住生活条件，原宅基地使用面积及房屋建筑面积较小的，被征收人在货币补偿后不足以回购原居住面积房屋的，以购房补助形式补足原居住面积进行补偿。

(三) 其他补偿

1.用于办公、教育、医疗、卫生等厂院，经认定合法的，按照以下办法补偿：

在集体建设用地上建设的以上各类建筑物、附着物及其场院用地由中介机构评估后对产权人给予补偿；或者参照宅基地上房屋补偿标准给予补偿(对于总容积率小于 0.75 的厂院，以实有房屋面积按照容积率 0.75 反算房屋占地面积，反算出的房屋占地面积及实有房屋按照本《方案》第三条（一）款规定的房屋补偿标准予以补偿，剩余占地面积按照 730 元/m²予以补偿；对于总容积率大于 0.75 的厂院，按照本《方案》第三条（一）款规定的房屋补偿标准予以补偿，土地部分不再另行补偿）。

2.本次征收范围内的临街院落及单体建筑有用于商业经营、生产加

工等房屋,需经认定组审核认定后(以下简称“商业用房”),在征收过程中按照本《方案》第三条(一)款货币补偿后,再根据“商业用房”经营及纳税情况按以下标准额外给予一次性货币补偿:

(1) 临城市主、次干道的,按“商业用房”建筑面积 1500-2000 元/m²予以货币补偿;

(2) 村庄主、次干道的临街“商业用房”按建筑面积 1000-1500 元/m²予以货币补偿。

3.从发布征收公告之日起,对于积极配合征收工作,按时签订补偿协议并完成搬迁的,按院落占地面积给予最高 300 元/m²奖励。拒不配合的、依法被执行强制拆除的房屋不予奖励。

4.房屋装修补偿:

在征收过程中可视装修质量状况按建筑面积给予 100 元/m²—300 元/m²补偿。

5.搬迁费及附属物补偿。(见附表)

第四条 下列建筑物或构筑物不予补偿。

- (一) 占用耕地、林地、草地搭建的建筑物、附着物;
- (二) 占压村庄道路抢建、搭建的违章建筑;
- (三) 用简易材料搭建的不具备居住条件和使用功能的建筑物或附着物;
- (四) 在市或区政府已明确划定为禁止新建房屋的地段建设的建筑

物或构筑物。

第五条 在征收改造过程中，如无理取闹、胁迫、侮辱、殴打征收工作人员，阻碍执行公务的，将按有关规定予以处罚，构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。

第六条 为确保征收改造工作顺利实施，对无故不搬迁者，漫天要价、扰乱拆迁秩序、刁难征收工作人员者，经批评教育仍不改正者，将履行法律程序强制执行。

第七条 达成宅基地房屋征收补偿安置协议的，由征收单位收回被征收人的《村镇房屋所有权证》、《土地使用证》及其他相关证明材料，统一移交原发证部门注销。

第八条 对房屋产权不明的，房屋征收单位应该就征收房屋的有关事项登于《呼和浩特日报》，经市房屋征收管理部门审核后，征收单位向公证机关办理符合诉讼要求的证据保全，由区政府组织依法实施先行拆除。

第九条 被征收人签订补偿协议后，如果同类情况补偿标准提高的，征收部门将按照提高的标准对之前签订协议的被征收人进行追加，确保支持征收工作的被征收人利益最大化。

第十条 签订完征收补偿安置协议后，被征收人应于5日内搬迁完毕。

第十一条 本补偿安置方案主要针对征收范围内的集体土及地上房

屋，征收范围内的国有土地及地上房屋的征收补偿按照《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定执行。

第十二条 本补偿安置方案依据《呼和浩特市集体宅基地征收房屋补偿安置办法》、《新城区人民政府关于征收集体宅基地补偿安置的指导意见》做出，未涉及事宜，根据实际情况另行补充确定。

附表：搬家补助费、附属设施和附属物补偿标准

4.3.2 安置补偿费用测算

新城区成吉思汗办事处区块棚户区 70 户，被征收面积 15600 平方米（23.4 亩），征收总建筑面积 14037 平方米；安置补偿包括房屋补偿费、装修补偿费、搬迁补助费、奖励费及附属物补偿费。

1、货币直接补偿费用测算

根据征收补偿方案第三条的相关规定“补偿方式：采取货币补偿与优惠价购买安置房屋相结合的补偿方式。被征收户经审核、认定符合标准的，给予货币补偿后，要求进行住房安置的，可以优惠价购买安置房屋。”

集体宅基地征收房屋补偿实行房地分离的方式。村民宅基地按 730 元/m²进行补偿，宅基地面积按土地使用证明或实际测量予以确认。地上村民房屋的补偿按照宅基地总容积率划分两个类别：被征收房屋按容积率在 0.75（含 0.75）以下和容积率在 0.75 以上两种标准进行货币补偿。如宅基地实有容积率没有达到 1.0 的按容积率 1.0 进行补偿。

补偿标准如下表：

容积率	补偿标准
0.75 以下（含 0.75）部分	宅基地面积×0.75×4250 元
0.75 以上部分	宅基地面积×（总容积率 - 0.75）×400 元

本项目以货币直接补偿拆迁户的数量为 70 户，被征收面积 15600 平方米（23.4 亩），建筑面积为 14037 平方米。

则货币直接补偿费用如下：

15600 平方米×730 元/m²+15600 平方米×0.75×4250 元/平方米+15600 平方米×（0.8998-0.75）×400 元/平方米=1138.8+ 4972.5 +93.475= 6204.78 万元

2、装修补偿费用测算

（1）补偿依据

在征收过程中可视装修质量状况按建筑面积给予 100 元/m²—300 元/m²补偿。

（2）装修补偿费用测算

本项目装修补偿费用为 14037 平方米×300 元/平方米=421.11 万元。

3、搬迁补助费用测算

（1）补偿依据

搬迁费按被征收房屋面积 10 元/平方米给予补偿。

（2）搬迁补助费用测算

本项目搬迁补助费用为 14037 平方米×10 元/平方米=14 万元。

4、奖励费

(1) 补偿依据

从发布征收公告之日起，对于积极配合征收工作，按时签订补偿协议并完成搬迁的，按院落占地面积给予最高 300 元/m²奖励。拒不配合的、依法被执行强制拆除的房屋不予奖励。

(2) 奖励费用测算

本项目拆迁总户数为 70 户，拆迁总建筑面积为 14037 平方米。奖励费用按平均每平方米 300 元给予拆迁居民奖励。

$$14037 \text{ 平方米} \times 300 \text{ 元/平方米} = 421.11 \text{ 万元}$$

5、附属设施补偿费

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，本项目参照旧城区内类似项目经验，按平均 12900 元/每户测算，即：

$$\text{本项目附属设施补偿费} = 70 \text{ 户} \times 12900 \text{ 元/户} = 90.3 \text{ 万元}$$

6、安置补偿费用合计

根据以上计算，安置补偿费用合计为 7151 万元。

安置补偿费用汇总表

地块	货币直接补偿费 (万元)	装修补偿费 (万元)	搬迁费补助 (万元)	奖励费 (万元)	附属物补偿费 (万元)	合计 (万元)
成吉思汗办事处区块棚户区	6204.78	421.11	14	421.11	90.3	7151

4.4 项目安置补偿费用合计

根据两个地块的安置补偿方案，新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目安置补偿费用合计为 34553 万元。

项目安置补偿费用汇总表

地块	货币直接补偿费 (万元)	装修补偿费 (万元)	搬迁费补助 (万元)	奖励费 (万元)	附属物补偿费 (万元)	合计 (万元)
白酒厂棚户区	22776	2110	65	1952	499	27402
成吉思汗办事处区块棚户区	6204.78	421.11	14	421.11	90.3	7151
合计	28980.78	2531.11	79	2373.11	589.3	34553

第五章 投资估算

5.1 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2019年2月。主要依据包括：

- 1、《新城区府兴营村兴松小区南侧集体宅基地及其地上房屋征收改造项目补偿安置方案》
- 2、《原呼市白酒厂区块棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》
- 3、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）
- 4、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》
- 5、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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）

5.2 投资估算

5.2.1 安置补偿费用估算

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目的安置补偿费用估算为 34553 万元。

项目安置补偿费用估算表

地块	货币直接补偿费 (万元)	装修补偿费 (万元)	搬迁费补助 (万元)	奖励费 (万元)	附属物补偿费 (万元)	合计 (万元)
白酒厂棚户区	22776	2110	65	1952	499	27402
成吉思汗办事处区块棚户区	6204.78	421.11	14	421.11	90.3	7151
合计	28980.78	2531.11	79	2373.11	589.3	34553

5.2.2 拆迁工程费用估算

拆迁工程费主要用于房屋及其附属设施的拆除和垃圾清运，参照国家开发银行内蒙古分行类似项目的资料数据，暂估单位面积建筑物产生 0.8 立方米垃圾，拆除和垃圾清运单价暂按 50 元/立方米计取，单位附属设施的拆除和垃圾清运费按主体工程的 20% 考虑，则新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目的拆迁工程费为 223.5 万元。
计算公式为：

$$\text{拆迁工程费} = \text{房屋建筑面积} \times 1.2 \times 0.8 \text{ 立方米} \times 50 \text{ 元/立方米}$$

5.2.3 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补偿安置的方式，因此，对项目实施的 11 项其他费进行简化计算，新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目实施其他费用估算 345.5 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。

为在前期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，暂按征收费总额的 0.2% 元估算。

5.3 投资构成

5.3.1 总投资

以上合计，本次新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目的估算总投资为 35122 万元。

5.3.2 投资比例分析

货币化补偿费用占总投资的 98.38%。

拆迁工程费占总投资的 0.64%。

项目实施其他费用占总投资的 0.98%。

详见本可研报告“附表 1 项目总投资估算表”。

第六章 项目资金筹措计划

6.1 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。新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目共涉及拆迁户数为 569 户，总征收土地面积 115.5 亩。

其中：新城区白酒厂棚户区 499 户，征收总建筑面积 32537 平方米，地块占地面积 92.1 亩，依据控规可供建设用地 90 亩，代征道路绿地 2.1 亩；新城区成吉思汗办事处区块棚户区 70 户，征收总建筑面积 14037 平方米，地块占地面积 23.4 亩，可供建设用地 18.6 亩，代征道路 4.8 亩。

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目为新城区重点棚改项目，项目拆迁安置补偿及相关费用支出共需投入资金 35122 万元。拟申请 2019 年棚户区改造专项债券 35000 万元，新城区地方自筹 122 万元，全部用于该棚户区改造项目的安置补偿及其相关费用支出。

6.2 资金筹措方案

本项目投入资金采用地方自筹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。

该项目由新城区住房和城乡建设局负责实施，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，专门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。

本项目投入资金由新城区地方政府自筹 122 万元，占总投资的 0.35%。本项目计划申请发行 2019 年棚户区改造专项债券 35000 万元，占总投资的 99.65%，期限为 7 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”。

第七章 项目预期收益与融资平衡分析

7.1 支出分析

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目计划总投资为 35122 元，本期债券存续期内偿还利息合计约为 11025 万元，因此，本期债券存续期内投入总资金为 46147 万元。

新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目此次拟发行棚户区改造专项债券 35000 万元。假设债券期限 7 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 7 年期中标利率为 4.04%上浮 10%，暂定为 4.5%，债券应付息 11025 万元，债券应还本付息 46025 万元。

7.2 项目收益及现金流入预测假设

本次拟发行债券预期收益来源为募投项目地块未来土地出让收入，项目未来收益及预期现金流入基于以下假设条件：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。

- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、相关法律法规无重大变化。
- 4、政府制定的土地出让计划等能够顺利执行。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、无其他不可抗力因素导致的重大不利影响。

7.3 基本假设条件及依据

呼和浩特市新城区白酒厂棚户区地块位置：光明大街以北、通道街以东、车站西街以南。成吉思汗办事处区块棚户区地块位置：小哈拉沁沟北侧、第五干休所东侧，防风林南侧。该地块规划用途为住宅用地，本次拟发行债券预期收益来源为该地块未来土地出让收入。

本次测算中，根据从呼和浩特市公共资源交易中心土地交易公开信息中选取的类似住宅项目用地交易信息，计算成交价平均值，依据不同地段的地价差异，同时出于谨慎性考虑，白酒厂棚户区地块在平均值基础上乘以 1.1 为调整系数，成吉思汗办事处区块棚户区地块在平均值基础上乘以 0.92 为调整系数，参照以前年度土地出让数据预估未来年限内土地出让价格涨幅为 5%，然后以此为参考，预测该棚户区改造项目的土地出让收入。

呼和浩特市 2018 年白酒厂棚户区地块类似土地交易情况统计表

序号	宗地编号	地块位置	出让方式	出让时间	土地用途	受让单位	土地面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元)
1	2018036	北垣东街以南、东影北路以西	挂牌	2018.11.27	其他普通商品住房用地	内蒙古天地长房地产开发有限公司	41.06	26033.0079	634.02
2	2018006	古楼中路以西、保全庄街以北	挂牌	2018.04.17	其他普通商品住房用地	内蒙古中实置业发展有限公司	140.2	86899.5194	619.83
3	2018014	二十四米规划路以南、成吉思汗西街以北	挂牌	2018.07.03	其他普通商品住房用地	祥生地产集团有限公司	96.6	61511.1648	636.76
								单位均价	630.20

呼和浩特市 2018 年成吉思汗办事处区块棚户区地块类似土地交易情况统计表

序号	宗地编号	地块位置	出让方式	出让时间	土地用途	受让单位	土地面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元)
1	2018046	蛋厂路以南、十六米规划路以西	挂牌	2018.12.11	其他普通商品住房用地	内蒙古昊誉房地产开发有限公司	41.711	15182.8034	364.00
2	2018045	包头西街以南、巴彦淖尔南路以西	挂牌	2018.12.11	其他普通商品住房用地	内蒙古华耀房地产开发有限公司	144.27	47897.35	332.00
3	2018041	额尔敦街以南、古楼中路以西	挂牌	2018.11.27	其他普通商品住房用地	内蒙古鹏辉房地产开发有限责任公司	82.48	31417.5096	380.91
								单位均价	358.97

白酒厂棚户区地块土地位于呼和浩特城市中心黄金地段，其住宅用地的出让价格初步确定为 700 万元/亩。成吉思汗办事处区块棚户区地块土地位于呼和浩特城市中心重要地段，其住宅用地的出让价格初步确定

为 330 万元/亩。假设该棚户区改造项目于 2020 年年末完成土地整理，当年度能够完成挂牌交易。

1、按预估增速的 100% 计算

地块土地出让价格预估表

年度	第一年	第二年
白酒厂棚户区地块预估土地出让单价（万元）	700.00	735.00
成吉思汗办事处区块棚户区地块预估土地出让单价（万元）	330.00	346.50

2、按预估增速的 90% 计算

地块土地出让价格预估表

年度	第一年	第二年
白酒厂棚户区地块预估土地出让单价（万元）	700.00	731.50
成吉思汗办事处区块棚户区地块预估土地出让单价（万元）	330.00	344.85

3、按预估增速的 80% 计算

地块土地出让价格预估表

年度	第一年	第二年
白酒厂棚户区地块预估土地出让单价（万元）	700.00	728.00
成吉思汗办事处区块棚户区地块预估土地出让单价（万元）	330.00	343.20

7.4 预期土地出让产生的净现金流

根据规划等相关部门测算，该项目实施后，获得的可出让住宅建设用地面积约为 108.6 亩，其中：新城区白酒厂棚户区地块占地面积 92.1 亩，依据控规可供建设用地 90 亩，代征道路绿地 2.1 亩；新城区成吉思

汗办事处区块棚户区地块占地面积 23.4 亩，可供建设用地 18.6 亩，代征道路 4.8 亩。假设新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目在本期债券存续期对土地进行挂牌交易，债券存续期内出让完毕全部土地，预计土地出让收入为 72594.90 万元。

根据《呼和浩特市人民政府关于呼和浩特市招拍挂出让土地计提相关费用标准的通知》（呼政发（2012）30 号）文件规定，该项目未来可用于资金平衡的土地收益为项目地块土地出让收入扣除政策性收费后收益余额，如下所示：

1、按预估增速的 100% 计算：

序号	项目名称	金额（万元）
1	预估土地出让收入	72594.90
2	扣除项	11691.49
	土地出让业务费	725.95
	农业土地开发资金	18.41
	失地农民养老保险资金	18.60
	失地农民医疗保险资金	5.58
	国有土地收益基金	3629.75
	基础设施建设费	1629.00
	保障性住房建设资金	3629.75
	农田水利建设资金	103.05
	教育资金	1931.41
3	可用于资金平衡的土地收益	60903.41
	倍覆率	1.323

2、按预估增速的 90% 计算：

序号	项目名称	金额（万元）
1	预估土地出让收入	72249.21
2	扣除项	11645.52
	土地出让业务费	722.49
	农业土地开发资金	18.41
	失地农民养老保险资金	18.60
	失地农民医疗保险资金	5.58
	国有土地收益基金	3612.46
	基础设施建设费	1629.00
	保障性住房建设资金	3612.46
	农田水利建设资金	102.72
	教育资金	1923.80
3	可用于资金平衡的土地收益	60603.69
	倍覆率	1.317

3、按预估增速的 80% 计算：

序号	项目名称	金额（万元）
1	预估土地出让收入	71903.52
2	扣除项	11599.55
	土地出让业务费	719.04
	农业土地开发资金	18.41
	失地农民养老保险资金	18.60
	失地农民医疗保险资金	5.58
	国有土地收益基金	3595.18

	基础设施建设费	1629.00
	保障性住房建设资金	3595.18
	农田水利建设资金	102.38
	教育资金	1916.20
3	可用于资金平衡的土地收益	60303.97
	倍覆率	1.310

其中

1、土地出让业务费：用于土地前期开发性支出和与前期土地开发相关的办公、交通、固定资产购置、人员培训、聘用专业人员及诉讼和代理等支出，计提标准为土地出让收入的 1%。

2、农业土地开发资金：用于农业土地开发支出。计提标准为 11.8 元 / 平方米，面积以出让宗地的供地面积确定。（只适用于成吉思汗办事处区块棚户区地块）

3、失地农民养老保险资金：用于政府应承担的被征地农转非人员一次性缴纳的养老保险安置和养老保险费，计提标准为 1 万元 / 亩，面积以出让宗地占用新增建设用地面积确定。（只适用于成吉思汗办事处区块棚户区地块）

4、失地农民医疗保险资金：用于政府应承担的被征地农转非人员一次性缴纳的医疗保险安置和部分医疗保险费，计提标准为 3000 元 / 亩，面积以出让宗地占用新增建设用地面积确定。（只适用于成吉思汗办事处区块棚户区地块）

5、国有土地收益基金：用于支付土地和房屋征收补偿、储备土地前期开发整理等费用，匹配银行贷款资本金，计提标准为土地出让收入的 5%。

6、基础设施建设费：用于土地平整和城市道路、桥涵、供水、供电、供气、排水、照明、公共绿地、消防设施等建设支出，计提标准为 15 万元/亩。

7、保障性住房建设资金：用于保障性住房建设、维护和管理，计提标准为土地出让收入的 5%

8、农田水利建设资金：用于农田水利设施建设，计提标准为实际收益的 10%。（只适用于成吉思汗办事处区块棚户区地块）

9、教育资金：用于中小学、幼儿园建设，计提标准为实际收益的 20%。

7.5 项目资金平衡情况

本次拟发行债券募集资金 35000 万元，债券存续期内还本付息总额为 46025 万元。

1、按预估增速的 100% 计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 72594.90 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 60903.41 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.323。

2、按预估增速的 90% 计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 72249.21 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 60603.69 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.317。

3、按预估增速的 80% 计算：

募投项目地块未来土地出让收入预估为 71903.52 万元，扣除各项政策性收费后，可用于债券资金平衡的土地收益为 60303.97 万元。

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.310。

7.6 项目风险分析

影响本项目预期收益与融资平衡结果的风险因素主要包括募投项目地块未来土地出让价格及债券利率。

1、未来土地出让价格

未来地块能否实现预期出让，地块出让价格能够实现预估价格，对拟发行债券未来能够实现收益与融资平衡结果具有重要影响，新城区位于呼和浩特市东北部，未来具有一定的发展潜力，综合考虑近年来土地出让价格形势，未来土地价值具有一定的上涨空间。

2、债券利率

拟发行债券利率影响债券存续期内逐年付息金额，利率增高导致债券成本上升，影响债券收益与融资平衡结果。

(1) 假如票面利率较预估利率不变，利率为 4.5%，存续期内共需支付利息 11025 万元，还本付息共计 46025 万元。

债券存续期内还本付息计划表

单位：万元

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
第 1 年		35000		35000	1575	1575
第 2 年	35000	0	0	35000	1575	1575
第 3 年	35000	0	0	35000	1575	1575
第 4 年	35000	0	0	35000	1575	1575
第 5 年	35000	0	0	35000	1575	1575
第 6 年	35000	0	0	35000	1575	1575
第 7 年	35000	0	35000	0	1575	36575
合计			35000		11025	46025

(2) 假如票面利率较预估利率提高 10%，利率为 4.95%，存续期内共需支付利息 12127.5 万元，还本付息共计 47127.5 万元。

债券存续期内还本付息计划表

单位：万元

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
第 1 年		35000		35000	1732.5	1732.5
第 2 年	35000	0	0	35000	1732.5	1732.5
第 3 年	35000	0	0	35000	1732.5	1732.5
第 4 年	35000	0	0	35000	1732.5	1732.5
第 5 年	35000	0	0	35000	1732.5	1732.5

第 6 年	35000	0	0	35000	1732.5	1732.5
第 7 年	35000	0	35000	0	1732.5	36732.5
合计			35000		12127.5	47127.5

(3) 假如票面利率较预估利率提高 20%，利率为 5.40%，存续期内共需支付利息 13230 万元，还本付息共计 48230 万元。

债券存续期内还本付息计划表

单位：万元

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
第 1 年		35000		35000	1890	1890
第 2 年	35000	0	0	35000	1890	1890
第 3 年	35000	0	0	35000	1890	1890
第 4 年	35000	0	0	35000	1890	1890
第 5 年	35000	0	0	35000	1890	1890
第 6 年	35000	0	0	35000	1890	1890
第 7 年	35000	0	35000	0	1890	36890
合计			35000		13230	48230

利息波动本息覆盖倍数汇总表

项目	预期增速 100%	预期增速 90%	预期增速 80%
平均利率	1.323	1.317	1.310
上浮 10%	1.292	1.286	1.280
上浮 20%	1.263	1.257	1.250

根据本项目收益与融资自求平衡的敏感性分析结果，当土地出让收入、债券利率等影响债券还本付息的因素在 ±20% 范围内变动情况下，该

项目专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，该项目预计土地出让收入及其他专项收入对拟使用的募集资金保程度高；但未来项目地块的实际出让价格、出让进度及其他专项收入等受宏观经济因素和土地市场影响较大。若土地未能按照计划出让，土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

第八章 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。

第九章 结论与建议

9.1 结论

基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，新城区可以通过发行棚户区改造专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入及其他专项收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对新城区棚改项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，项目预期土地出让金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，新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目偿债资金可实现自行平衡。综上分析，通过发行地方政府棚户区改造专项债券的方式，满足新城区棚户区改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

9.2 建议

- 1、要按照制定的项目收益与融资自求平衡方案稳妥地落实资金，并做到专款专用，确保安置资金及时足额到位。

- 2、充分落实各级政府对棚户区拆迁改造项目的优惠政策，为新城区

2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块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：新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目

序号	工程或费用名称	单位	估算金额
1	安置补偿费用	万元	34553
1.1	白酒厂棚户区	万元	27402
1.2	成吉思汗办事处区块棚户区	万元	7151
2	拆迁工程费	万元	223.5
3	项目实施其他费用	万元	345.5
3.1	征收实施费用	万元	276.4
3.2	中介和法律服务费用	万元	69.1
4	总投资	万元	35122

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						
	新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目	35122	35122	122	35000	35122	122	35000	2 年	7 年	46025	35000	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
	新城区 2019 年白酒厂、成吉思汗办事处区块棚户区改造项目	第 1 年		35000		35000	1575	1575
		第 2 年	35000	0	0	35000	1575	1575
		第 3 年	35000	0	0	35000	1575	1575
		第 4 年	35000	0	0	35000	1575	1575
		第 5 年	35000	0	0	35000	1575	1575
		第 6 年	35000	0	0	35000	1575	1575
		第 7 年	35000	0	35000	0	1575	36575
		合计			35000		11025	46025