

专 项 审 核 报 告

内中盛专审核字[2018]第0011号

巴彦淖尔市临河区住房和城乡建设局:

我们接受巴彦淖尔市临河区住房和城乡建设局的委托,对巴彦淖尔市临河区丰州路东、人民路西局部地块(城中村)一期棚户区回迁安置房项目可行性研究报告中项目预期收益和融资平衡部分进行审核,资料的真实性、合法性、完整性由巴彦淖尔市临河区住房和城乡建设局负责,我们的责任是在实施审计工作的基础上对委托事项发表审核意见。现将审核情况报告如下:

一、项目概况

(1) 项目名称

巴彦淖尔市临河区丰州路东、人民路西局部地块(城中村)一期棚户区回迁安置房项目

(2) 项目位置

本项目回迁房拟建地位于巴彦淖尔市临河区丰州路东、乌拉特大街南、陕坝路西、塞北街北。项目房屋征收范围位于巴彦淖尔市临河区丰州路东、人民路西、乌拉特大街南、解放街北。

(3) 建设规模

本项目共涉及拆迁户数847户,计划拆迁占地面积135520平方米,拆迁面积84700 m²。按照房屋征收与补偿条例的相关政策,改造后需要建设101640m²的回迁安置房,回迁安置户数847户。根据规划设计,回迁安置房总用地面积89.95亩,共建设22层的回迁楼四幢。

(本期拟申请规模可完成260户拆迁任务,改造后需要建设31200 m²的回迁安置房,回迁安置户数为260户)。

(4) 项目建设期

项目拟定建设期3年，2018年12月到2021年12月。

(5) 投资估算与资金筹措

项目估算总投资为55000万元，其中自有资本金11000万元。拟申请2019年棚户区改造专项债券44000亿元。

(6) 建设项目主要经济技术指标

序号	指标与数据名称	单位	指标数据		备注
一	基础指标				
1	项目建设期	年	3		拟定
2	融资利率	%	4.9		拟定
3	融资年限	年	15		
二	建设规模及内容		本期	下期	
1	拆迁户数	户	260	587	
2	拆迁占地面积	m ²	59020	133743	合289亩
3	拆迁面积	m ²	31200	53500	
4	回迁安置户数	户	260	587	
5	回迁安置房用地面积	亩	27.56	62.29	
6	回迁安置房建筑面积	m ²	31200	101640	
7	容积率		2.5	2.5	规划指标不大于2.50
三	经济收益				
1	土地出让收益	万元	30162	67888	
2	配套商业出售收益	万元	2824	6376	9500元/平米
3	地下车库出售收益	万元	3683	8317	

二、项目预期收益审核

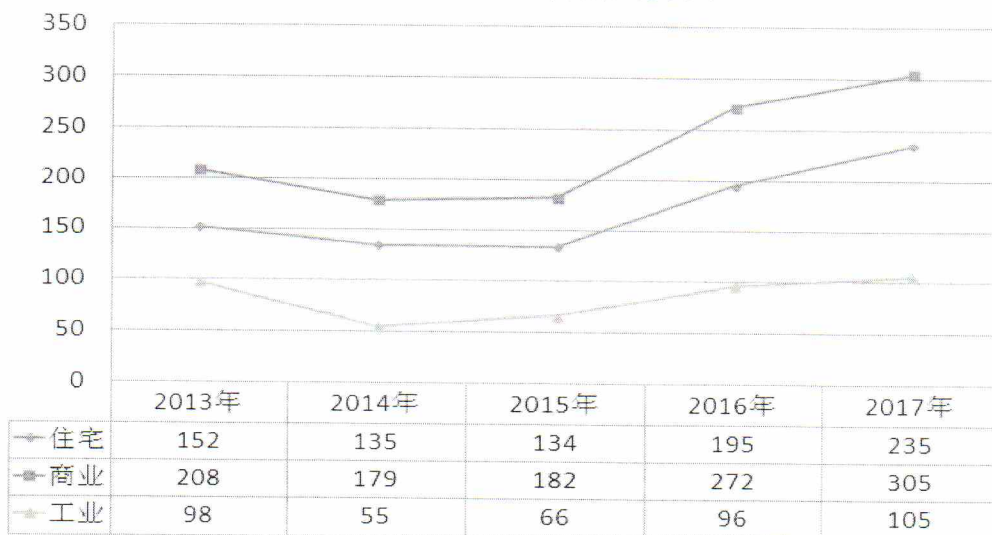
根据该项目实际情况，项目预期收益主要为三部分：

(1) 土地出让收益

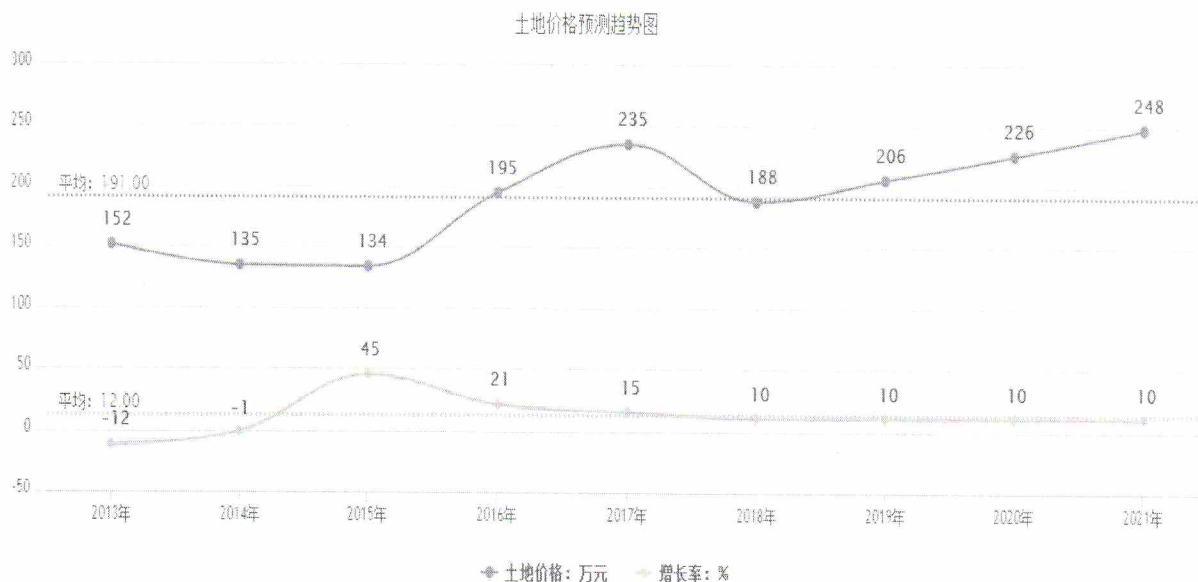
该项目完成拆迁后，预计可腾退土地约397亩，通过前期对项目土地的实地调研和《巴彦淖尔市城市总体规划（2016-2020）》及《临河区征收补偿暂行办法》对比

分析，目前城区土地拆迁成本约为280万元/亩-300万元/亩，并且中心城区土地价格目前呈现平稳上涨趋势，下表为临河区近五年土地出让价格情况。

近五年土地出让价格走势



考虑到临河区经济发展前景和土地市场供需状况，未来临河城区土地价格仍将保持上涨趋势，而且该项目坐落于临河中心城区，可开发土地资源相对有限且逐年减少，未来开发前景较好，按照目前涨幅计算，未来三年中心城区土地价格趋势预测如下：



根据项目建设期预测，项目完全拆迁完毕达到净地出让条件的的时间预计为2020年，2018年地价基数以2015-2017年三年平均值测算，土地价格增长率按照2013-2017年度平均增长率13.6%下浮3.6%测算，由此预测2020年及未来15年度该项目土地出让价格约为340万元/亩，对应该项目所产生的项目土地出让收益约为98050万元。

其中本期拟出让土地收益为30162万元。

(2) 出售配套商业收益

近年，临河城区地产价格受政府土地、金融等政策影响，价格不断攀升，该项目周边的文景国际项目和创意文化广场项目近三年商业房产成交价格和该项目商业房产价格预测如下表：

年度/价格 \ 项目	文景国际 (元/m ²)	创意文化广场 (元/m ²)	该项目预测 (元/m ²)
2016年	11434	12990	
2017年	12005 (预测)	13639 (预测)	
2018年	12605 (预测)	14320 (预测)	
2019年			12116
2020年			12479
2021年			12853

根据项目规划和建设计划，该项目配建的3120m²商业房产预计销售年度为2021年，该项目2019年商业房产价值预测取值为两个参照项目2018年度均值，增长率按参照项目三年平均增长率8%下浮1%计算，依此测算，项目商业房产建成后销售价格预计为9500元/m²，项目商业房产售出收益约为9200万元。

其中本次拟出售配套商业收益2824万元。

(3) 出售地下车库收益

随着地方经济的不断发展，临河区城区居民收入水平不断提高，临河区机动车保有量保持快速增长的趋势，年平均增长率达14%。截止到2015年底，临河区机动车保有量合计为191256辆，汽车保有量合计为95858辆。



但是由于目前中心城区的住宅项目建成时间都相对较早，项目对车库配建比例都较低，有的甚至没有配建，停车问题已经成为有车一族的一大问题，通过市场调研，该项目周边的文景国际项目和创意文化广场项目车库调研价格如下：

项目 年度/价格	文景国际(万元/个)	创意文化广场(万元/个)	该项目预测(万元/个)
2016年	8	9	
2017年	10	11	
2018年	11	13	
2019年			12
2020年			13
2021年			14

车库/车位价格上涨速度相对平稳，该项目2019年车库价值预测取值为两个参照项目2018年度均值下浮15%，增长率按参照项目平均增长率19%下浮1%-5%计算，以此测算，该项目配建车库单价按照12万元/个出售所产生的售出收益约为12000万元。

其中本次拟出售地下车库收益为3683万元。

根据测算，本项目申请专项债券预期收益119250万元，其中土地出让收益98050万元，配套商业出售收益9200万元，地下车库出售收益12000万元。

(其中，本次拟申请专项债债券预期收益36669万元，其中出让土地收益为30162万元；出售配套商业收益2824万元；出售地下车库收益为3683万元。)

三、项目融资平衡测算

项目资金平衡情况

序号	项目名称	项目总投资	项目资金来源			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	土地出让收益		土地出让收益覆盖融资倍数	项目预计总收入		保障倍数
			小计	自有资金	融资资金				本期	下期			本期	下期		本期	下期	
1	丰州路东、人民路西局部地块(城中村)一期棚户区回迁安置房项目	5500	550	1100	4400	3年	15年	76340	15559	28441	土地出让收益及项目运营收益	是	30162	67888	1.28	36669	82581	1.36

该项目总投资55000万元，其中自有资本金11000万元，拟发行专项债券44000万元，期限15年，利率以4.9%预计，年平均支付利息约2156万元，债券期限内应付利息合计约32340万元，到期还本付息总额约76340万元，土地出让收益约98050万元，土地出让收益覆盖融资倍数为1.28倍，项目总收益约119250万元，本息保障倍数为1.36倍。

四、审核意见

经审核，巴彦淖尔市临河区丰州路东、人民路西局部地块（城中村）一期棚户区回迁安置房项目土地出让收益和项目总收益可以覆盖专项债券本息，本息保障倍数符合财预[2017]89号文件要求。

附件

1. 《巴彦淖尔市城市总体规划（2016-2020）》
2. 《临河区征收补偿暂行办法》临政办发[2017]10号
3. 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
财预[2017]89号
4. 《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. 《关于丰州路东、人民路西局部地块（城中村）一期棚户区改造回迁安置房项目可行性研究报告的批复》临发改字[2017]232号
6. 《临河区2018-2020年棚户区改造计划》临政办发[2018]22号

内蒙古中盛德瑞会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：张万红



中国注册会计师：刘俊



地址：呼和浩特市赛罕区大学东路
桥华世纪村C座3号楼1单元4楼

电话：13848486637

2018年12月11日