

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

融 资 方 案

临河区住房和城乡建设局



第一章 总 论

1. 项目概况

1.1 项目名称

丰州路西、经纬路东局部地块（城中村）一期棚户区分迁安置房项目

1.2 建设性质

新建项目

1.3 拟建地点

本项目回迁房拟建地位于巴彦淖尔市临河区园丁巷东、永强街南、丰州路西、塞北街北。项目房屋征收范围位于丰州路西、经纬路东、乌拉特大街南、解放街北。

1.4 建设规模与目标

本项目共涉及拆迁户数1150户，计划拆迁占地面积184000m²，拆迁面积119792m²（未包含拆迁区范围内的自然巷道、空地及公共设施面积）。按照房屋征收与补偿条例的相关政策，改造后需要建设143750m²的回迁安置房，回迁安置户数1150户。根据规划设计，回迁安置房总用地面积117.20亩，共建设18层的回迁楼八幢。

（本期拟申请规模可完成150户拆迁任务，改造后需要建设18750m²的回迁安置房，回迁安置户数为150户）

1.5 项目建设期

本项目拟定建设期3年，2018年12月到2021年12月。

2. 经济社会效益分析

本项目作为巴彦淖尔市临河区为了加快推进城镇化建设和改善低

收入家庭住房条件而实施建设的回迁房安置工程，项目的建设是贯彻落实党中央、国务院提出的加快推进棚户区改造工作、切实解决低收入家庭住房困难、加快推进保障性安居工程建设有关要求，符合全市统筹城乡建设规划和加快推进城市化建设要求，项目的建设对进一步改善棚户区居民住房条件与居住生活环境、具有积极的促进作用。与此同时，本项目作为城镇居住区建设工程，项目的建设将对进一步加快推进城镇化和打造生态宜居城市、提升城市发展水平与城市品味具有积极的正面影响。

2.2 城镇居民日常生活的影响

本项目作为回迁房安置工程，项目的实施建设将为当地住房条件较差的棚户区居民提供环境优良、安全卫生、配套完善的生活居住条件，从而形成环境优良、设施齐全、配套完善的城市居住社区，为广大入住居民的日常生活提供便利条件。因此，本项目的建设，将通过进一步完善所在区域居住生活配套设施、满足城镇居民日常生活需要产生积极而正面的影响。

2.3 对社会就业的影响

本项目作为工程建设项目，项目的建设会向社会提供一定的就业机会，项目的运行能够在一定程度上扩大相关就业人数，增加就业人员的经济收入，从而对社会就业具有积极的正面影响。

2.4 对不同利益群体的影响

本项目作为回迁房安置工程，项目的本质是改善城市居住条件较差的低收入家庭住房困难问题，同时也是加快推进地方政府保障性住房建设进程的重要民生工程。因此，项目的建设和投入使用，首先将

对当地政府切实解决低收入家庭住房问题产生积极的推动作用，而改善城镇低收入家庭的居住条件的棚户区改造工程作为重要的民生问题，对于减少社会矛盾、促进社会和谐稳定具有重要意义；其次本项目属于保障性住房体系范围，项目的建设将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，有利于防止房地产市场的暴涨暴跌，维护市场经济的平稳运行；再次，通过本项目的建设，将对形成一处规模适度、集中布局、配套齐全的城市居住社区具有积极的推动作用，进而对所在区域城市居民的日常生活提供更加便利的配套设施；与此同时，本项目的建设也将会提高与工程建设有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家的业务规模和经济收入。

因此，本项目的建设和运用将对不同利益群体均产生积极影响。

3. 投资估算与资金筹措

3.1 投资估算与资金筹措

◇项目总投资 本项目估算总投资为75000万元。

◇资金筹措 本项目总投资75000万元，其中自有资金15000万元，拟申请棚改专项债券60000万元。其中本次拟申请棚改专项债券10000万元，剩余50000万元拟通过继续申请专项债券或财政资金解决。

3.2 主要技术经济指标

本项目建设主要技术经济指标为：

表1-1 主要经济技术指标表

| 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 | 150 | 1000 | |
| 2 | 拆迁占地面积 | m ² | 24000 | 160000 | |
| 3 | 拆迁面积 | m ² | 18750 | 101042 | |
| 4 | 回迁安置户数 | 户 | 150 | 1000 | |
| 5 | 回迁安置房用地面积 | 亩 | 15.28 | 102 | |
| 6 | 回迁安置房建筑面积 | m ² | 18750 | 125000 | |
| 7 | 配套商业建筑面积 | m ² | 3446 | 22974 | |
| 8 | 地下车库及车位 | 个 | 156 | 11844 | |
| 9 | 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 | 17615 | 117435 | |
| 2 | 配套商业出售收益 | 万元 | 3273 | 21827 | 9500元/平米 |
| 3 | 地下车库出售收益 | 万元 | 1872 | 12528 | |

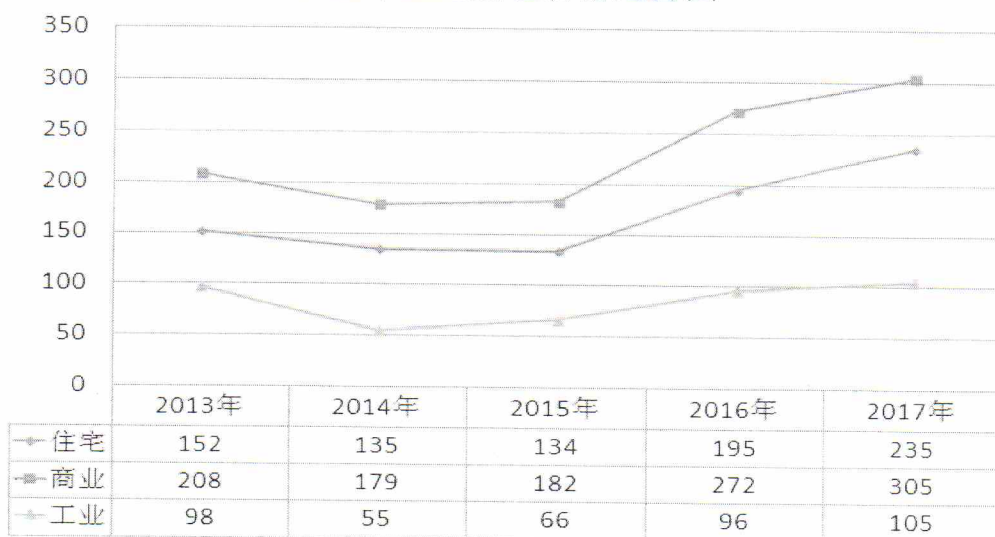
4. 项目预期收益

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135050万元。

其中本期拟出让土地收益为17615万元。

(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：

| 项目 年度/价格 | 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25100万元。

其中本次拟出售配套商业收益3273万元。

(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。

其中本次拟出售地下车库收益为1872万元。



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比较低，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14400万元。

根据测算，本项目申请专项债券预期收益174550万元，其中土地出让收益135050万元，配套商业出售收益25100万元，地下车库出售收益14400万元。

（其中，本次拟申请专项债债券预期收益22760万元，其中出让土地收益为17615万元；出售配套商业收益3273万元；出售地下车库收益为1872万元。）

5. 财务经济评价依据

财务经济评价是在技术方案的基础上，依据国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《建设项目经济评价方法与参数实用手册》、《建设项目经济评价参数》和相关的建设工程费用计算等规定并按照国家现行的财税制度和有关行业标准、法规，结合本地区实际情况就该方案进行经济效益分析和财务评价，以论证该项目实施的可行性。本可研项目的财务经济评价的主要前提及各计算参数确定如下：

5.1 行业基准收益率测算

本次评价依据本地房地产开发市场收益情况，本项目的计算期为三年。以该项目开始建设的当年2018年12月作为基准年，到2021年12月底项目建设完成，年内实现挂牌销售。

5.2 项目收入估算

项目土地建设项目完成以后，其项目收入来源就是所开发项目的土地出让收入。通过巴彦淖尔市国土资源局采取公开挂牌方式出让，按照出价高者得的原则确定土地竞得人。由于国有建设用地使用权招拍挂出让是遵循公开、公平、公正的原则，属于一种真正的市场行为，因此土地招拍挂评估理应采用公开市场价值标准。也就是拟出让宗地在估价基准日时，并且在设定的容积率、建筑密度、绿地率、开发程度等条件下的正常公开市场价格。

特别指出的是，土地招拍挂出让评估不同于强制拍卖评估，因为强制拍卖评估要考虑短期内强制处分标的物时造成的价格折减。

本项目的规划条件及建设标准见下表：

| 项目名称 | 宗地面积 | 规划条件 | | | | 出让年期(年) |
|--------------------------------|--------|-------|--------|--------|---------|------------|
| | 平方米 | 用途 | 容积率(<) | 商住比例% | 绿地率%(>) | |
| 丰州路西、经纬路东局部地块(城中村)一期棚户区分迁安置房项目 | 264402 | 住宅、商业 | 2.5 | 商业<20% | 30% | 商业40年住宅70年 |

本项目的地价估算的原则是：

本实施方案的编制由于是在项目的前期进行的，而该项目的挂牌销售预计在2021年进行，并且该地块周边目前缺乏交易案例，通过对2013年至2017年巴彦淖尔市部分地块国有建设用地土地使用权挂牌出让成交价格数据对比分析，市区土地价格呈现快速上涨趋势。以商住综合用地为例，年度单幅地块最高出让金价格由2013年的175万元/亩，直涨至2017年的280万元/亩，创下历史新高；根据2017年期间市场地价交易情况来看，每亩地价平均为280万元，考虑巴彦淖尔市经济发展前景和土地市场供需状况，预测2018年-2020年的商业、住宅用途的土地地价平均每年的增长幅度将达到18%。由于项目在临河城区，未来发展前景较好，其地价应该相对高些。

当前临河地区地产价格受政府土地、金融等政策影响不断攀升，市区商品住宅均价由2013年的2729元/m²上涨到2017年的4200元/m²，商业楼平均售价由2013年5541元/m²上涨到2017年的13000元/m²，可以看出，临河区房

地产市场基本保持了供需平衡的良好状态，目前还处在理性发展阶段，房地产市场仍然有着一定的发展空间和后劲。附：融资资金平衡表

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 | 预计项目融资本息 | 申报专项债券额度 | | 未来偿债资金来源 | 偿债资金覆盖本息 | 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 | 融资金 | 本期 | 下期 | 本期 | | | | 下期 | 本期 | | | 下期 | | | | |
| 1 | 丰州路西、经纬路东局部地块（城中村）一期棚户区回迁安置房项目 | 75000 | 15000 | 60000 | 3年 | 15年 | 104100 | 10000 | 50000 | 是 | 17615 | 117435 | 1.28 | 22760 | 174550 | 1.46 | | | |

6. 借款期限与还款方案

专项项目发行新增债券填报表（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 |
|----|--------------------------------|-------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------|
| 1 | 丰州路西、经纬路东局部地块（城中村）一期棚户区回迁安置房项目 | 2019年 | 10000 | 0 | 0 | 10000 | 0 | 0 |
| | | 2020年 | 10000 | 50000 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2021年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2022年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2023年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2024年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2025年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2026年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2027年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2028年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2029年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2030年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2031年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2032年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | | 2033年 | 60000 | 0 | 0 | 60000 | 2940 | 2940 |
| | 2034年 | 60000 | 0 | 0 | 0 | 2940 | 62940 | |
| | | | | | | | | |

6.1 融资期限和还款要求

本项目拟融资资金限按15年计划还款。其中，每年付一次利息，债券到期一次性偿还本金和当年利息。

6.2 贷款还款措施保障

本项目拟通过第三年拆迁后腾退土地的土地出让金收益、

配套的车位及商业门店收益保障还款资金。

7. 工程建设阶段划分和进度计划安排

7.1 项目前期准备工作安排

2018年3月，开始实施项目的开发，预计3年内完成。在2018年9月已开工建设，主要内容包括：

- 1、可行性研究报告编制及评审；
- 2、工程测量及工程勘察；
- 3、确定拆迁方案；

7.2 项目征地及拆迁安排

2018年8月底，完成项目范围内土地的征地拆迁和土地整理工作。

7.3 项目的建设工程施工安排

2021年8月末，检修完善项目的基础设施配套工程建设；包括道路、绿化、照明、燃气管道的基础设施配套。年内实现销售。

7.4 项目熟地的挂牌销售安排

项目的征地及拆迁及项目的基础设施配套工程建设完成后，即可逐步进行土地的挂牌销售。该建设项目的具体实施进度详见《项目实施计划进度表》。本项目的建设期预计为三年。

《项目实施计划进度表》

| 项目名称 | 2018年 | | | | 2019年 | | | | 2020年 | | | |
|----------|-------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 项目前期准备工作 | ■ | | | | | | | | | | | |
| 征地及拆迁 | | | ■ | | | | | | | | | |
| 基础设施施工 | | | ■ | | | | | | | | | |
| 土地挂牌销售 | | | | | | | ■ | | | | | |

8. 投资风险分析

8.1 政策风险分析

市政府引进实力开发商联合进行土地一级开发，不乏成功案例。经前期初步沟通，市、区政府领导对合作整理土地、推进城中村改造

态度积极，争取政策支持的空间较大。现行的房地产市场调控政策，对土地供应和土地出让金分配管理方式进行了明确规范，但并未涉及联合开发土地问题。吸引多方主体积极参与、加快城市化改造工作步伐的政策仍在延续。综合分析，开发商参与土地一级开发承受政策风险较低。

8.2 市场风险分析

土地做为不可再生之要素资源，具有资产保值功能。经数据分析可知，土地价格长期保持稳定上涨趋势。随着经济、社会发展和人口增加，供地压力日益加剧，土地市场供需矛盾从趋势上看不可逆转，土地的稀缺性为地价上涨提供了足够的支撑。

在粮食安全压力下，中央确定了力保18亿亩耕地的政策红线，增量建设用地供应将逐步萎缩，以节约、集约利用土地为原则的城市存量土地资源整合将成为必然选择。积极参与土地一级开发，确立土地市场竞争的先入优势，为后续开发奠定土地资源基础，不失为一种两全策略。应当预见在政策调控下土地市场受房地产市场影响可能发生短期波动的风险，继续囤积土地可能承受政策、市场和资金等多重压力。参与土地整理，获得未来竞买土地的优先选择权，相对于土地二级开发风险更低。

8.3 操作风险分析

巴彦淖尔市政府与实力开发商合作，进行城市建设与改造，已经积累了一定经验和操作技巧，机构齐全，流程畅通。项目公司近年积极参与巴彦淖尔房地产开发项目施工，积累了一定的公关渠道和人脉资源，熟悉当地市场，融合当地文化，具有参与本区域土地整理开发的比较优势，项目操作风险较低。

8.4 财务风险分析

经初步测算，参与城市土地整理开发项目投资回报乐观。可能面临的最大的财务风险是成本控制风险、市政府的支付风险。经前期调研，该棚户区改造成本相对固定，政府对旧村改造的行政能力较强。目前，自治区已经修订拆迁补偿条例，但目前政策修订仅指向城市房地产拆迁补偿，尚未涉及集体土地拆迁补偿标准，短期内拆迁成本大幅增加的可能性较低。近年，巴彦淖尔市财政收入增幅明显，政府财政支付能力较强。土地出让金已经纳入预算资金管理，为土地整理专项支付提供了保障。受短期市场波动影响，政府为保护土地价格，可能延长土地出让变现周期，增加开发商财务压力。