

巴彦淖尔市乌拉特前旗  
包兰铁路沿线棚户区改造项目

融  
资  
方  
案

乌拉特前旗住房和城乡建设局

2018年12月3日



## 目 录

1. 项目概况 .....	1
2. 社会效益分析 .....	1
3. 投资估算与资金筹措 .....	2
4. 项目预期收益 .....	4
5. 财务经济评价 .....	5
6. 借款期限与还款方案 .....	11
7. 工程建设阶段划分和进度计划安排 .....	12
8. 风险分析 .....	13

## 1. 项目概况

### 1.1 项目名称

乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目

### 1.2 建设性质

新建项目

### 1.3 拟建地点

项目建设地点位于乌拉特前旗乌拉山镇，南至物资路，西至旭日花园，东至滨河三期，北至东兴大街。

### 1.4 建设规模与目标

本项目对用地范围内原棚户区住宅共319套实施拆迁，需拆迁面积为23656平方米。对建设范围内土地进行“七通一平”配套基础设施建设，含道路工程、给水工程、排水工程、热力工程、燃气工程、电力工程、通讯工程及场地平整。土地腾空面积77700平方米。土地出让面积91.65亩。。

### 1.5 项目建设期

本项目拟定建设期2年，2019年1月到2020年12月。

## 2. 社会效益分析

#### ◇ 使低收入困难家庭安居乐业，促进社会安定

本项目的建设，可以使乌拉特前旗低收入住房困难家庭住上安全、卫生、服务设施完备的标准住宅，使低收入家庭生活质量大大提高，保障了基本生活，使群众心情舒畅，安居乐业，促进社会稳定。

#### ◇ 缩小城镇生活差距，促进和谐社会建设

棚户区改造项目的实施使棚户区低收入家庭享受到社会福利设施的服务。通过对被拆迁居民进行房屋产权调换安置方式，使被拆迁居民的居住条件得以改善、较差的环境得以整治，腾出空间进行合理规划，同时进行基本的市政基础设施建设，使土地资源得到有效利用。实现土地效益的合理提升，推动城市建设进入到快速和稳步发展阶段。

同时项目的实施可以使这些低收入困难家庭享受到改革和经济发展的成果。缩小居住环境差距，有利于社会各阶层的和谐，融洽和交流。

#### ◇ 促进党和政府同群众的密切关系

棚户区改造项目的实施为党和政府关心社会基层群众生活建立了纽带和桥梁。使群众更加热爱党和政府，热爱社会主义，拥护改革开放和建设和谐社会，从而更加密切党群关系和提高政府威信。

#### ◇ 有利于激发群众工作热情，促进国家经济建设和社会发展。

棚户区改造使广大群众充满对美好生活的希望，对未来生活充满信心。大家体会到党的伟大和社会主义祖国的强盛，从而激发广大群众工作热情，为创造更加美好的生活而努力。

### 3. 投资估算与资金筹措

#### 3.1 资估算与资金筹措

◇项目总投资11180万元，其中，建设投资10524万元，建设期债券利息656万元。

◇资金来源为项目资本金和发行债券融资，其中资本金2980万元，债券8200万元，预估债券利率为4%。

#### 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	指标名称	单位	数量	备注
1	征收总用地			
1.1	拆迁户数	户	319	
1.2	拆迁房屋建筑面积	平方米	23656	
1.3	腾空土地面积	平方米	77700	七通一平
2	土地出让面积	亩	91.65	
3	项目总投资	万元	11180	
3.1	建设投资	万元	10524	
3.2	建设期利息	万元	656	
3.3	资金筹措	万元	11180	
3.3.1	资本金	万元	2980	
3.3.2	债券资金	万元	8200	
4	财务计算期	年	15	
4.1	建设期	年	2	
4.2	运营期	年	13	
5	预计项目融资到期本息	万元	13120	
6	项目预计总收入	万元	14432	
6.1	土地出让收入	万元	14432	
7	预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数	倍	1.1	
8	项目预计总收入对融资成本保障倍数	倍	1.1	
9	年均销售收入	万元	1110.15	
10	年均总成本费用	万元	1023.47	
11	年利润总额	万元	86.41	
12	年均净利润	万元	86.41	
13	总投资利润率	%	0.77	
14	投资回收期（含建设期）	年	2.73	
	财务内部收益率	%	23.89	

#### 4. 项目预期收益

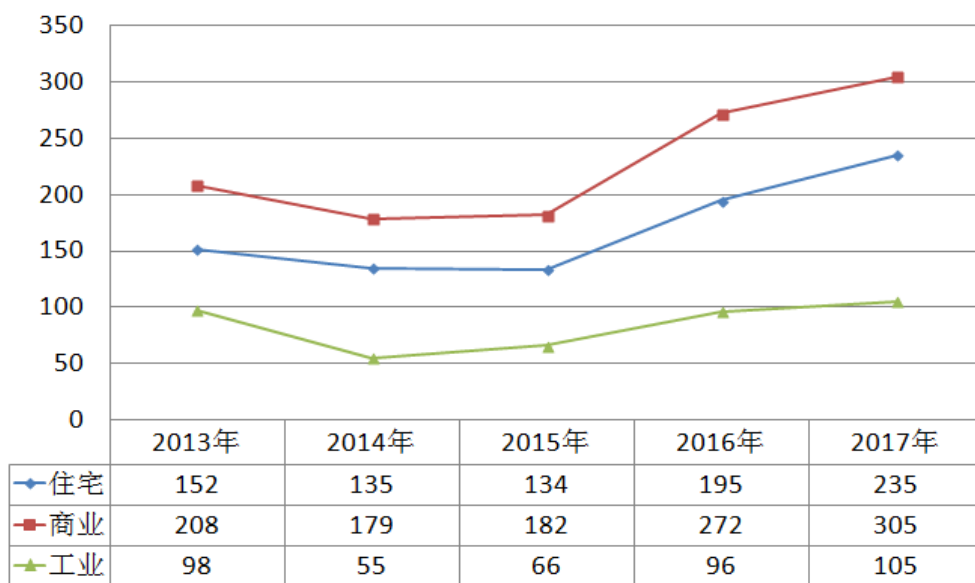
本项目可出让用地共计91.65亩。

根据该项目实际情况，项目预期收益主要为土地出让收入和其他收入，土地出让收入分析如下：

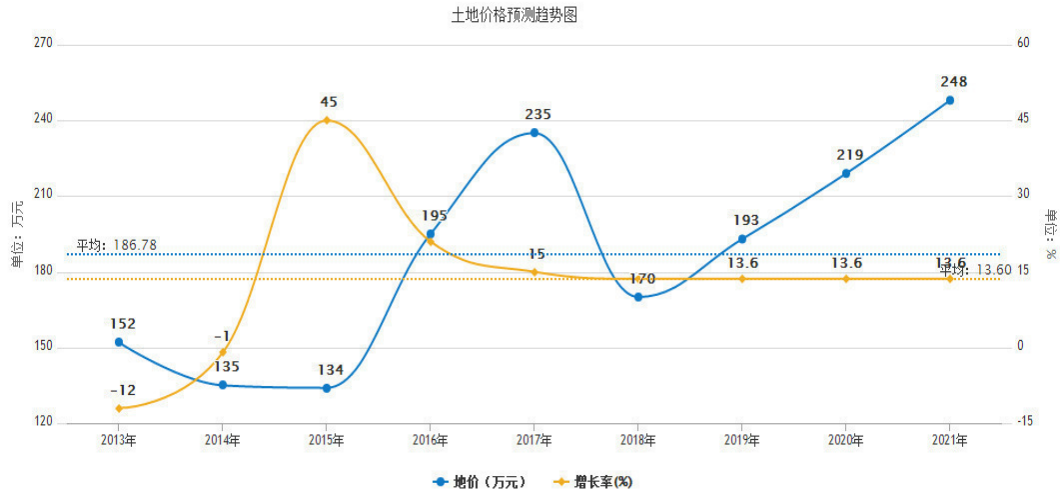
该项目完成拆迁后，预计可出让土地约91.65亩，通过前期对项目土地的实地调研和《巴彦淖尔市城市总体规划（2016-2020）》及《临河区征收补偿暂行办法》对比分析，中心城区土地价格目前呈现平稳上涨趋势，下表为临河区近五年土地出让价格情况。

单位：万元

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，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时间预计为2020年，2018年预测地价基数参照上述临河地区地价水平，预测临河地区2020年度土地出让价格约为219万元/亩，本项目考虑到乌拉特前旗与临河地区的差异性，预测2020年本项目土地出让价格约为157.47万元/亩，对应该项目所产生的土地出让收益约为14432万元。

根据土地开发出让规划，各年的出让面积、出让收入、土地出让出让所得、具体比例情况见下表。

**表 1-2 项目出让收入及土地出让所得**

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价格 (万元)	土地出让所得 (万元)	本年出让土地面积占总土地面积的比例 (%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	91.65	157.47	14432	100%	
4	合计	91.65		14432	1	

## 5. 财务经济评价

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 财务评价说明

◇按照本项目的资金筹措计划，发行债券融资部分预估利率为4%，发行债券年限15年。

◇本项目没有合适的运营周期可参照，依据本地地产市场行情和本项目所定的出让原则，确定以15年作为本项目的计算期，其中建设期为2年，到运营期第十三年所有地块出让完毕。

◇本项目以静动态相结合的方式进行分析。

◇本项目不涉及营业税及附加、土地增值税、所得税等费用。

### 5.2 项目收入估算

本项目可出让用地共计91.65亩。

根据该项目实际情况，项目预期收益主要为土地出让收入和其他收入，根据土地开发出让规划，各年的出让面积、出让收入、土地出让出让所得、具体比例情况见下表。

表 1-3 项目出让收入及土地出让所得

序号	项目	出让面积 (亩)	出让价格 (万元)	土地出让所 得(万元)	本年出让土地面 积占总土地面积 的比例(%)	备注
1	第1年	0	0	0	0	
2	第2年	0	0	0	0	
3	第3年	91.65	157.47	14432	100%	

4	合计	91.65		14432	1	
---	----	-------	--	-------	---	--

## 5.3 财务盈利能力分析

### 5.3.1 主要财务数据

表1-4 主要财务数据及评价指标表

序号	项目名称	数据
1	项目总投资	11180
	其中建设规模总投资	11180
1.1	建设投资	10524
1.2	建设期利息	656
1.3	流动资金	
	其中铺底流动资金	
2	资金筹措	11180
2.1	项目资本金	2980
2.2	项目债务资金	8200
2.3	其他资金	
3	年均销售收入	1110.15
4	年均总成本费用	1023.74
5	年均销售税金及附加	
6	年均增值税	
7	年均息税前利润 (EBIT)	414.41
8	年均利润总额	86.41
9	年均所得税	
10	年均净利润	86.41
11	总投资收益率 (%)	3.71
	投资利润率 (%)	0.77
12	投资利税率 (%)	0.77
13	项目资本金净利润率 (%)	2.9
14	贷款偿还期	
	发行债券 (年)	15
15	平均利息备付率 (%)	122.83
16	平均偿债备付率 (%)	115

序号	项目名称	数据
17	项目投资税前指标	
	财务内部收益率 (%)	23.89
	财务净现值 (I=12%)	1769.48
	全部投资回收期 (年)	2.73
18	项目投资税后指标	
	财务内部收益率 (%)	23.89
	财务净现值 (I=12%)	1769.48
	全部投资回收期 (年)	2.73
19	资本金内部收益率 (%)	23.89
20	盈亏平衡点	
	生产能力利用率 (%)	92.22
	销售价格 (%)	92.22

### 5.3.2 财务盈利能力分析

根据财务数据表、投资估算表、成本费用估算表、收入估算表计算，本项目利润总额86.41万元，财务指标如下：

投资利润率：0.77%

总投资收益率：3.71%

财务内部收益率：23.89%；

动态投资回收期（含建设期）：2.73年

根据以上指标分析，项目有较好的盈利能力。

### 5.4 项目融资平衡测算

该项目总投资11180万元，拟通过专项债券发行进行融资8200万元，期限15年，利率以4%预计，按年付息，到期还本，年支付利息约328万元，债券期限内应付利息合计约4920万元，到

期还本付息总额约13120万元，项目预计土地出让收入约14432万元土地出让收入覆盖融资成本的倍数为1.1倍，项目预计总收入对融资成本的保障倍数为1.1倍。

附：融资资金平衡表

## 项目资金平衡表

序号	项目名称	项目总投资	项目资金来源			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	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	自有资金	融资金										
1	乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目	11180	11180	2980	8200	2980	8200	2年	15年	13120	8200	土地出让收益	是	14432	1.1	14432	1.1

## 6. 借款期限与还款方案

表1-6 项目融资还本付息

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	乌拉特前旗包兰铁路沿线棚户区改造项目	2019	8200	0	0	8200	328	328
		2020	8200	0	0	8200	328	328
		2021	8200	0	0	8200	328	328
		2022	8200	0	0	8200	328	328
		2023	8200	0	0	8200	328	328
		2024	8200	0	0	8200	328	328
		2025	8200	0	0	8200	328	328
		2026	8200	0	0	8200	328	328
		2027	8200	0	0	8200	328	328
		2028	8200	0	0	8200	328	328
		2029	8200	0	0	8200	328	328
		2030	8200	0	0	8200	328	328
		2031	8200	0	0	8200	328	328
		2032	8200	0	0	8200	328	328
		2033	8200	0	8200	0	328	13120
	合计				8200		4920	13120

### 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

本项目拟通过未来十五年腾退土地的土地出让金收益、其他收益保障逐年还款资金。

## 7. 工程建设阶段划分和进度计划安排

### 7.1 项目建设期

项目建设要严格按照国家规定的程序进行，首先编报项目可行性研究报告，经相关主管部门审查批准后进行项目的工程设计工作，通过招标等程序选择合格的工程单位按设计标准进行施工建设。

根据建设条件和项目建设特点要求，本项目总体建设工期计划为2年，即自2019年1月至2020年12月。

### 7.2 实施进度计划

根据建设项目规划设计、报批立项、施工建设、投入运营等各环节的实施特点，本项目实施进度主要分为：项目前期准备工作、设计、施工、设备安装、调试、试运行等阶段，其各阶段进度安排如下：

表1-7 项目实施进度计划表

序号	时间 季度 项目	2019年				2020年			
		一	二	三	四	一	二	三	四
1	项目前期准备工作	■							
2	房屋征拆		■	■	■	■			
3	建筑安装工程						■	■	■
4	竣工验收								■

## 8. 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。

乌拉特前旗住房和城乡建设局

2018年12月3日

