呼图壁县

住房和城乡建设局文件

呼住建发〔2018〕269号

呼图壁县棚改保障性住房如意家园（南区）项目收益报告

呼图壁县棚改保障性住房如意家园（南区）项目实施后，根据呼图壁县规划局出具的相关规划意见，呼图壁县棚改保障性住房如意家园（南区）项目规划用地面积136.65亩，其用地性质全部为II级用地。

一、本项目建设内容

住宅区12栋总建筑面积123029.17平方米，公共建筑1栋6662.00平方米，地下停车库5828.24平方米；商业区建筑面积11376.96平方米及配套的绿化、亮化、硬化等附属设施。

二、项目总投资

项目总投资45283.71万元，其中：工程建设费用34963.35万元，占项目总投资的77.21%；工程建设其他费

用 8164.00 万元，占项目总投资的 18.03%；基本预备费 2156.36 万元，占项目总投资的 4.76%。

三、项目收入预测

(一)营业收入

本项目收入主要为住宅区置换面积销售收入、住宅区置换后剩余面积销售收入、商业区销售收入、地下停车库销售收入，3 年销售期销售进度分别为 35%、35%、30%。其中置换房屋售价按照呼图壁县棚改保障性住房相关政策按照 2450 元/㎡限价进行销售，住宅区置换后剩余面积销售单价、商业区销售、地下停车库销售价格均参考呼图壁县市场价按照保守价格进行测算。

住宅区置换面积销售收入，本项目住宅区置换面积 18454.38 ㎡，住宅区置换房屋的销售价格按照呼图壁县棚改保障性住房相关政策文件要求按照 2450 元/㎡进行销售，3 年累计销售收入 4521.32 万

住宅区置换后剩余面积销售收入，本项目住宅区置换后剩余面积 104574.79 ㎡，住宅区置换后剩余面积销售价格按照呼图壁县住宅房屋近期市场价格保守估算按照 3600 元/㎡进行销售测算，3 年累计销售收入 37646.93 万元

商业区销售收入，本项目商业区面积 11376.96 ㎡，商业区销售价格按照呼图壁县商业用房近期市场价格保守估算按照 9000 元/㎡进行销售测算，3 年累计销售收入 10239.26 万元。

地下停车库销售收入，本项目地下车库面积 5828.24

m^2，可形车位共计 292 个，地下车位销售价格按照呼图壁县住宅小区地下车位销售市场价格每个 7 万元进行销售，3 年累计销售收入 2044.00 万元

（二）税金及附加

依据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》等先关规定。

（1）增值税：根据现行税法规定，税率为 10%。本项目增值税缴纳金额为销项税减进项税。

（2）城市维护建设税：依据新疆维吾尔自治区城市维护建设税规定，提取 5%。

（3）教育附加税：依据新疆维吾尔自治区教育附加税规定，城市教育附加税率取 3%，地方教育附加税率取 2%

（4）印花税：按照销售收入的 0.5‰计取。

（5）土地增值税：按销售收入的 5%预缴。

（6）所得税：按利润总额的 25%计取

该项目投资 4.52 亿元(可研报告)。此项目完全可以覆盖本项目专项债券 16000.00 万元，实现项目收益和融资自求平衡，完全覆盖项目总投资。项目在财务上可行，社会效益和环境效益明显。

呼图壁县住房和城乡建设局

2018 年 8 月 30 日

呼图壁县住房和城乡建设局　　2018 年 8 月 30 日印发