

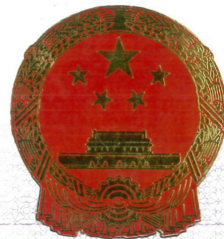
# 化肥厂片区城中村棚户区改造项目

## 可行性研究报告

编制单位：鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公司

建设单位：达拉特旗房产管理中心

编制时间：二〇一八年



# 工程咨询单位资格证书

单位名称: 鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公 资格等级: 丙级  
司

专 业

服务范围

市政公用工程(市政交通)、建  
筑、建筑材料

规划咨询、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、评估咨询

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节能评估文件进行评审的能力。

证书编号: 工咨丙 10520130019

证书有效期: 至 2020 年 08 月 13 日



2015 年 08 月 14 日

GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG

GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG

GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG GCZXDWZG

---

项目名称：化肥厂片区城中村棚户区改造项目

实施单位：达拉特旗房产管理中心

编制单位：鄂尔多斯市科诺工程技术有限责任公司

证书编号：工咨丙 10520130019

编制负责人：郭凤娥 高级工程师

审 核：林 杉 高级工程师

编 制 人 员：陈 娟 高级工程师 注册咨询师

周慧生 高级工程师 注册咨询师

向小军 工程师 注册咨询师

郭秀生 高级工程师

赵彩鲜 助理工程师

顾 玮 助理工程师

# 目录

附表.....	- 4 -
<b>一、总 论.....</b>	<b>- 5 -</b>
1.1 项目背景.....	- 5 -
1.2 项目概况.....	- 10 -
1.3 研究结论.....	- 13 -
<b>二、需求分析与建设规模.....</b>	<b>- 14 -</b>
2.1 需求分析.....	- 14 -
2.2 建设规模.....	- 25 -
<b>三、置换安置地点与建设条件.....</b>	<b>- 28 -</b>
3.1 改造与安置地点.....	- 28 -
3.2 区域概况与建设条件.....	- 28 -
<b>四、改造实施方案.....</b>	<b>- 41 -</b>
4.1 达拉特旗化肥厂片区城中村棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案.....	- 41 -
4.2 达拉特旗棚户区改造安置房源预定和备案登记实施方案.....	- 48 -
4.3 购买安置房交房要求.....	- 53 -
<b>五、节能节水措施.....</b>	<b>- 61 -</b>
5.1 项目概况.....	- 61 -
5.2 编制依据与原则.....	- 61 -
5.3 节能措施.....	- 62 -
5.4 节水措施.....	- 64 -
<b>六、环境影响评价.....</b>	<b>- 65 -</b>
6.1 环境现状.....	- 65 -
6.2 项目建设与运营对环境的影响.....	- 65 -
6.3 环境保护措施.....	- 66 -
6.4 环境影响评价结论.....	- 69 -
<b>七、劳动安全卫生与消防措施.....</b>	<b>- 70 -</b>
7.1 劳动安全预防措施.....	- 70 -
7.2 卫生防护措施.....	- 71 -
7.3 消防措施.....	- 71 -
<b>八、组织机构与实施进度安排.....</b>	<b>- 74 -</b>

8.1 组织机构.....	- 74 -
8.2 实施进度安排.....	- 74 -
<b>九、项目招投标方案.....</b>	<b>- 75 -</b>
9.1 编制依据.....	- 75 -
9.2 招标方案.....	- 75 -
9.3 招标要求.....	- 76 -
<b>十、投资估算与资金筹措.....</b>	<b>- 77 -</b>
10.1 投资估算.....	- 77 -
10.2 资金筹措.....	- 84 -
<b>十一、效益预测与债券偿还方案.....</b>	<b>- 85 -</b>
11.1 项目效益预测.....	- 85 -
11.2 债券偿还方案.....	- 86 -
<b>十二、社会评价.....</b>	<b>- 89 -</b>
12.1 编制依据.....	- 89 -
12.2 社会影响分析 .....	- 89 -
12.3 相关利益者态度.....	- 90 -
12.4 项目主要风险因素识别 .....	- 91 -
12.4.1 经济安全风险 .....	- 91 -
12.4.2 生态环境风险.....	- 92 -
12.4.3 公共利益风险.....	- 92 -
12.4.4 资源利用开发风险 .....	- 93 -
12.4.5 工程风险 .....	- 93 -
12.4.6 投融资风险.....	- 93 -
12.4.7 运营管理风险.....	- 93 -
12.5 风险估计.....	- 93 -
12.6 风险防范及应对措施 .....	- 94 -
12.7 项目的风险等级划分 .....	- 94 -
12.8 社会稳定风险分析结论 .....	- 96 -
<b>十三、结论与建议.....</b>	<b>- 97 -</b>
13.1 研究结论.....	- 97 -
13.2 提出建议.....	- 97 -

## 附表

# 一、总 论

## 1.1 项目背景

### 1.1.1 项目概要

1、项目名称：化肥厂片区城中村棚户区改造项目

2、项目性质：棚户区改造工程

3、改造地点：项目位于达拉特旗树林召镇锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西地块。

4、改造规模：化肥厂片区城中村棚户区改造项目共涉及被征收户 1011 户。1011 户征收改造占地面积 331608 平方米，征收改造建筑面积 199167 平方米。

5、改造方式：改造主要采取货币化安置模式推进，分为货币补偿和产权调换（即由达拉特旗房产管理中心为安置户提供备选安置房源）两种形式。项目主要包括房屋及附属设施和搬迁等其他安置补偿费。

6、投资规模：该项目总投资 130684 万元，房屋及附属设施征收等补偿款 119608 万元，基本预备费 7611 万元，债券利息 3465 万元。

本项目计划申请专项债券 7700 万元，自筹 26684 万元，申请银行贷款 96300 万元。

7、建设 期：2 年

8、实施主体：达拉特旗房产管理中心

### 1.1.2 可行性研究报告编制原则与依据

#### 1、指导思想

(1) 根据达拉特旗化肥厂片区改造总体规划，按照自治区加快推进城市棚户区改造任务要求，从项目所在地区加快推进城镇建设与棚户区改

造工作出发，以努力改善棚户区居民居住条件和居住生活质量为总体指导方针编制可行性研究报告。

(2) 以长远发展的战略眼光，本着“以人为本、持续发展、构建和谐”的指导思想，客观统计改造规模、合理确定改造措施、科学规划安置方案，做到置换安置方式与当地社会经济发展相协调，以有利于促进当地经济社会持续健康发展为宗旨，实现城镇、人口、环境、资源与社会经济的协调发展。

(3) 遵循“与所在地区城镇建设总体规划相结合，与环境保护与生态建设相结合，与棚户区居民生产生活相结合”的基本原则，努力实现棚户区改造工程的和谐有序、安全规范推进。

(4) 从项目所在地社会经济发展客观实际出发，把棚户区改造和扩大就业、保障民生、促进发展联系起来，让棚户区居民在新的居住区能安居乐业，为创建文明城市和构建和谐社会创造更好条件。

## 2、编制原则

(1) 严格遵循国家有关法律、法规，从拟改造棚户区实际出发，合理确定建设规模，做到选址合理、功能健全、设施完善、安全卫生，尽量保障棚户区居民生产生活不受较大影响。

(2) 本着实事求是的原则，认真调查研究各项基础条件，客观分析论证项目的实施条件和工程技术方案的可行性，避免不利因素对工程建设和运营过程中产生的不利影响。

(3) 在科学发展观的指导下，坚持可持续发展战略方针，贯彻执行国家和地区对环保、节能、安全卫生及消防等方面的有关规定和标准，确保工程建设的环保安全。

(4) 遵循“规划先行、政府主导、企业承建”的模式，本着改善民生、构建和谐、促进发展的原则，在城市总体规划指导下科学规划改造区

的城市基础设施建设方案，使之形成交通便利、配套完善、环境优良的城镇新区，促进当地城镇化发展进程。

(5) 坚持“独立、客观、科学、可靠”的原则，努力提高可行性研究报告的客观性、专业性与科学性，提出可供项目单位决策的结论与建议，也为有关部门审批项目提供参考依据。

### 3、编制依据

(1) 项目实施单位与我公司签订的棚户区改造项目前期咨询工作委托协议书

(2) 《投资项目可行性研究指南》（试用版）

(3) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）

(4) 《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）

(5) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）

(6) 《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号）

(7) 《内蒙古自治区人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（内政发〔2015〕58号）

(8) 《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的意见》（内政发〔2016〕26号）

(9) 《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）

(10) 《鄂尔多斯市人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（鄂府发〔2016〕35号）

(11) 《鄂尔多斯市人民政府关于印发鄂尔多斯市棚户区改造攻坚战行

动方案的通知》（鄂府发[2016]161号）

（12）《关于同意鄂尔多斯市 2017 年城市棚户区改造项目列入国家棚改年度计划的批复》（内建保函〔2017〕282 号）

（13）《达拉特旗人民政府关于化肥厂片区城中村棚户区改造项目房屋征收决定》（达政发【2017】5 号）

（14）《达拉特旗人民政府关于印发达拉特旗棚户区改造安置房源预定和备案登记实施方案的通知》（达政发〔2016〕108 号）

（15）项目所在地区近年来开展的棚户区改造货币化安置经验和房地产市场发展情况

（16）当前金融信贷机构对棚户区改造工程的支持政策

（17）与拟建项目有关的建设标准、设计规范、技术规程等

（18）项目实施单位提供的基础资料和我公司实地调查、踏勘、搜集、统计的基础资料

### 1.1.3 项目提出背景

棚户区改造工程，是我国重要的民生工程，也是重要的发展工程。我国棚户区改造工作自 2008 年在全国范围内全面启动以来，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐，也极大改善了当地的城市面貌、人居环境和就业形势。根据党中央、国务院的总体部署，我国要在“十三五”期间基本完成全国棚户区改造工作，其中 2015-2017 年改造各类棚户区住房 1800 万套，并要求积极推进棚改货币化安置，缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。与此同时，加大力度推进与棚改项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、停车库（场）、污水与垃圾处理等城市基础设施项目，努力做到配套设施与棚户区置换安置住房同步规

划、同步报批、同步建设、同步交付使用。

鄂尔多斯市各区棚户区改造工程，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。鄂尔多斯市及各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，鄂尔多斯市全面启动各区棚户区改造工程。

为进一步转变政府职能，引导社会力量参与棚户区改造，推进政府购买棚改服务工作，推动棚改工作取得更好的实效，依据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《财政部民政部工商总局关于印发〈政府购买服务管理办法（暂行）〉的通知》（财综〔2014〕96号）、《内蒙古自治区政府向社会力量购买服务管理办法》（内政办发〔2015〕154号），结合我区实际，通过发挥市场机制作用，把政府应当承担的棚改征地拆迁服务、建设或筹集安置住房、货币化安置、公益性基础设施建设等方面工作，按照规定的方式和程序，交由具备条件的社会力量承担。

在此背景下，达拉特旗根据市委、市政府出台的棚户区改造攻坚行动计划和棚户区改造工作统一部署，特此提出了尽快启动鄂尔多斯市达拉特

旗棚户区配套安置改造工程，并委托我公司编制该棚户区改造项目的可行性研究报告，为该项目的立项审批和专项债券审批提供客观参考依据。

## 1.2 项目概况

### 1.2.1 改造地点

项目位于达拉特旗树林召镇锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西地块，化肥厂片区。

### 1.2.2 改造规模与安置方案

#### 1、改造规模

化肥厂片区城中村棚户区改造项目共涉及被征收户 1011 户。1011 户征收改造占地面积 331608 平方米，征收改造建筑面积 199167 平方米。户均征收土地面积约 328 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积约 197 m<sup>2</sup>。其中：采用货币补偿形式征收的户数为 202 户，征收改造面积约 6.63 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 3.98 万 m<sup>2</sup>，院落空地 2.65 万 m<sup>2</sup>；采用产权调换形式安置的户数为 809 户，征收改造面积约 26.54 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 15.94 万 m<sup>2</sup>，院落空地 10.6 万 m<sup>2</sup>，购买安置住房约 1727 套（楼房每套 120 平米）（面积约 20.72 万 m<sup>2</sup>）。

#### 2、置换安置方案

结合达拉特旗推进城镇化建设工作的需要，棚户区改造主要采取货币化安置模式推进，分为货币补偿和产权调换（即由达拉特旗房产管理中心为安置户提供备选安置房源）两种形式。项目主要包括房屋及附属设施和搬迁等其他安置补偿费及现金补偿。

### 1.2.3 改造建设期

根据改造建设规模，本项目改造建设期按 2 年计划，既 2018-2020 年，计划 2020 年底完成全部置换安置任务，满足棚户区居民尽早改善住房条

和居住生活环境的迫切需求。

### 1.2.4 投资规模与效益情况

#### 1、投资规模

该项目总投资 130684 万元，房屋及附属设施征收等补偿款 119608 万元；基本预备费 7611 万元；债券利息 3465 万元。

**总投资构成分析表**

序号	总投资构成	投资额（万元）	比例
1	安置房购买费	78730	60.2%
2	房屋拆迁补偿费	19706	15.1%
3	搬迁费	407	0.3%
4	临时安置费	4972	3.8%
5	附属设施补偿费	2224	1.7%
6	奖励费	9380	7.2%
7	移机费	45	0.0%
8	装修补偿费	4144	3.2%
9	基本预备费	7611	8.0%
10	债券利息	3465	0.5%
	合 计	130684.0	100.0%

#### 2、资金筹措方案

该项目总投资 130684 万元，本次申请专项债券 7700 万元，占总投资的 6%，自筹 26684 万元，申请银行贷款 96300 万元。偿还债券方式为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

#### 3、债券情况偿还计划

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）文件的债券政策，本项目计划申请专项债券还款资金来源为偿还债券方式为项目对应并纳入政府性基金预算管理

的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还，专项收入包括属于该棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。2018年内蒙古（鄂尔多斯市）棚改专项债券期限为5年、10年和15年，本次申请专项债券计划期为10年，债券一次性发放，利息按一年一付，完成全部改造后的第十年还本付息，具体专项债券期限及还本付息方案以正式签署的棚户区改造专项债券合同为准。

#### 4、项目效益预测及融资平衡情况

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退土地331608平方米，预计出让收入为其中扣除相关支出后的净收益可用于偿还本项目拟计划申请专项债券的本息或用于其他公共支出。具体测算如下：

经调查达拉特旗2010年的I类住宅和商业用地交易价分别为1400元/平方米和2500元/平方米，按每年增速7%计算（达拉特旗2016年、2017年政府工作报告），本项目棚改完成后预计土地规划变为商住用地住宅而商业的占比各为50%，预计未来10年的住宅和商业用地土地出让平均价格分别为3100元/平方米和5630元/平方米，最后预计土地出让金为144746万元，其中住宅和商业用地土地出让价格分别为51399万元和93347万元。

本项目申请发行债券7700.00万元，假设票面利率为4.5%，10年期债券预计到期本息为11165万元，本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的12.96倍。

本项目申请发行债券7700.00万元，假设票面利率为4.5%，10年期债券预计到期本息为11165万元，本项目总投资130684万元，本项目的保障倍数为1.11倍。

### 1.3 研究结论

本项目作为由地方政府实施的城市棚户区改造工程，可以实现项目收益和融资自求平衡，项目建设具有切实的社会需求和重大的社会意义，项目规划建设方案符合自治区政府提出的棚户区改造总体要求和当地呈总体规划要求，并与当地棚户区居民的改善住房条件意愿相符，置换安置补偿方案合理，项目实施能够为广大棚户区居民提供环境良好、质量上乘、安全舒适且配套设施完善的居住生活条件。

因此，本项目的实施是必要的、可行的，也是迫切的。

## 二、需求分析与建设规模

### 2.1 需求分析

#### 2.1.1 棚户区改造工作的必要性分析

##### 1、我国棚户区改造工作开展背景

根据我国经济社会发展特点，我国棚户区总体上可分为城市棚户区和国有工矿棚户区两类，其中：城市棚户区是指城市规划区内长期无统一规划形成的低收入家庭居住区和因城区范围扩大而形成的“城中村”，多为集中连片的土坯平房，房屋密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施不齐全、交通出行不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差问题严重等特点；国有工矿棚户区是指城市规划区外的独立工矿（一般是国有工矿）周边形成集中连片的居住区，其形成主要是随着工矿所需工人劳动力不断增多而工人家属及配套产业（如服务业、运输业等）人员不断聚集所形成的居住区，居住房屋多为临时搭建的简易窝棚和土坯平房等简陋建筑，多呈私搭乱建、布局杂乱、严重缺乏统一规划和相应的配套设施等特点；另外还有林区、垦区和中央下放地方煤矿棚户区，其形成原因与性质与工矿棚户区基本类似。

无论是城市棚户区还是工矿棚户区，都是在贫穷落后的旧中国基础上重新建设新中国的历史产物，在住房条件、区域环境、基础设施条件和治安条件等方面均严重落后，已不能适应人民日常居住条件和生活环境要求。因此，随着改革开放尤其是进入新世纪以来我国经济社会持续快速发展的背景下，尽快改善棚户区居住条件已成为我国经济社会发展尤其是加快推进城镇化建设的重要任务之一。对此，进入新世纪以来，党中央、国务院高度重视棚户区居民住房困难、居住环境差的问题。其中最早大规模

开展的棚户区改造工程由辽宁省开始，在时任省委书记李克强同志的全力推动下，作为城市棚户区和国有煤矿棚户区的典型代表——抚顺市莫地社区开启了我国棚户区改造的序幕。此后其他省份也开始陆续展开棚户区改造工程，使得棚户区改造成为各地加快推进城市建设和不断改善民生的重要措施。而由国家层面实施的棚户区改造工作，则是从党中央、国务院于2005年在东北三省实施振兴战略中开展大规模的棚户区改造工程开始，这是新中国建国以来东北地区最为庞大的安居工程，当时提出利用3至5年时间让200多万居民全部迁入新居，为低收入家庭改善住房条件奠定了坚实基础。

此后，随着党的十七届代表大会提出“必须在经济发展的基础上，更加注重社会建设，着力保障和改善民生，推进社会体制改革，扩大公共服务，完善社会管理，促进社会公平正义，努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居，推动建设和谐社会”以来，中央政府把解决城镇低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，也作为政府公共服务的一项重要职责，提出了加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系，把棚户区改造作为城镇和工矿区低收入家庭改善住房条件的重要举措，使棚户区改造成为一项重大民生工程 and 民心工程。根据国家住房和城乡建设部的统计资料显示，2008年以来随着棚户区改造纳入城镇保障性安居工程、大规模推进棚户区改造工作以来，到2014年底全国范围内共改造各类棚户区住房2080万套，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。在此基础上，党中央、国务院为进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造工作，提出了在2015—2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套、农村危房1060万户，并加大棚改配套基础设

施建设力度，到 2020 年基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造，在全国范围内完成棚户区改造任务的同时，也使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

## 2、棚户区改造必要性

“出门路不平，雨天漏不停，门前污水流，随处私搭乱建”是棚户区居民生活的真实写照，而遍地脏乱差和治安案件不断等现象，更使得棚户区的存在成为社会发展的重要不稳定因素。对此，我国开展的棚户区改造工作的本质是一项以住房救助为核心的改善民生、促进和谐的重大社会工程，其根本目的是通过全面有效解决城镇、矿区等地困难群体的住房问题，落实和推进民生安定、经济发展、社会和谐。

因此，我国开展的棚户区改造是一项困难群体住房救助和改善人居环境工程，其根本目的是要彻底解决城镇低收入家庭的居住条件和城镇化建设环境，是以人为本的科学发展观和构建和谐社会、不断推进城镇化建设的具体体现。另外，棚户区改造工程作为随着我国经济社会的持续快速发展而全面推进的重大民生工程，是让城镇低收入群众享受国家经济社会发展成果的重要措施和迫切需求，也是我国促进经济发展、扩大国内消费、推动社会进步的重要途径，因而加快推进城市和工矿棚户区具有重大的社会意义和经济意义，具有迫切的建设需求和切实的建设必要。

### （1）棚户区改造工作，是解决我国低收入家庭住房问题的重要途径。

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，其中很多还是低保户和低保户边缘户。他们面临着就业、住房、医疗、教育等多重困难，虽然改善居住条件的愿望十分强烈，但是限于经济条件又很难自住改善住房条件。因此，通过政府主导实施棚户区改造，不仅能够解决棚户区困难群众的住房问题，使老百姓得到了实惠，而且还能够进一步密切党群和干群关系，增强社会凝聚力，促进社会和谐稳定，推动社会经济发展。

## **(2) 进行棚户区改造，是推进城市化进程的必然途径。**

棚户区一般都是建设年限较长、建设标准较低、房屋质量较差、建筑密度大且公共配套设施不完善的平房区和老旧小区，因而棚户区建筑密度大、容积率低、低效土地利用特点，这与我国城市建设中节约用地原则不相符，如果不对棚户区等土地利用率较低区域进行整体改造建设，往往造成城市建设用地往外拓展而挤占农用地、林地、草地等其他用地的现象，进而形成城市土地利用率低而又盲目扩大城市规模的发展局面，将严重制约我国城市化建设的良性健康发展。如果对棚户区等土地利用率低且市容环境较差区域进行改造建设，改变原来的建筑密度大而容积率小、横向空间不足而纵向空间富余的城区建设模式，可在原土地面积不变的前提下通过向天空要空间的模式既能降低建筑密度、又能提高建筑容积率，这对盘活存量土地、提高土地利用率、提升土地使用价值和具有极大的促进作用。与此同时，棚户区等区域的改造建设，还能够完改善居住环境、完善基础设施条件、提升城市功能。因此，棚户区改造工作，不但是改善棚户区居民住房条件与生活环境的迫切需要，也是加快推进我国城市化建设、提升城市容量与市容环境的重要措施。

## **(3) 推进棚户区改造，也是调节房地产市场的有效途径。**

棚户区改造建设的大部分是安置用房，为小户型、低价位的普通住房，主要用于解决低收入家庭住房困难。加快推进棚户区改造，在盘活存量土地、增加城市用地供应的同时，还能直接增加住房的有效供应，这对于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾、稳定住房价格具有积极的促进作用。另外，棚户区改造有力地拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，能够为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业作出积极的贡献。

据上所述，随着党中央、国务院提出全面推进棚户区改造工作，棚户

区改造工程已成为保障和改善民生、实现党中央提出的“住有所居”目标的重大举措，成为促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也成为保持经济平稳较快发展的有效途径。实施棚户区改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进经济发展和社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。

### 3、我国棚户区改造政策环境

#### (1) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）

这是我国自 2008 年全面启动棚户区改造工程以来，首次以中央政府的名义印发的关于加快推进棚户区改造工作的专项意见，是总结棚户区改造工作经验、明确下一步工作计划的重要文件。其中提出了“适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”的未来几年棚户区改造工作总体要求和工作目标，出台了“多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策”等具体的政策措施，要求省级人民政府对本地区棚户区改造工作负总责、市县人民政府明确具体工作责任和措施、住房城乡建设部会同有关部门督促各地尽快编制棚户区改造规划、财政部和发展改革委会同有关部门研究加大中央资金补助力度、人民银行和银监会研究政策措施引导银行业金融机构继续加大信贷支持力度、国土资源部负责完善土地供应政策、监察部和住房城乡建设部等有关部门要建立有效的督查制度定期对地方棚户区改造工作进行全面督促检查。

#### (2) 《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)

这是国务院办公厅根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25号)以来全国棚户区改造工作中出现规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题,为了有效解决棚户区改造中的实际困难和主要问题、进一步加强棚户区改造工作而出台的棚户区改造工作重要配套文件,提出了“进一步完善棚户区改造规划、优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、加快配套建设、落实好各项支持政策、加强组织领导”等具体工作要求。其中,要求棚户区置换安置住房实行原地和异地建设相结合,以原地安置为主,优先考虑就近安置;异地安置的,要充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要,在土地利用总体规划和城市总体规划确定的建设用地范围内,安排在交通便利、配套设施齐全地段;各地区市、县发展改革、国土资源、住房城乡建设等部门要共同建立棚户区改造项目行政审批快速通道,简化审批程序,提高工作效率,改善服务方式,对符合相关规定的项目,限期完成项目立项、规划许可、土地使用、施工许可等审批手续。

### (3) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)

这是中央政府为了完成党中央、国务院确定的1亿人的城镇棚户区和城中村改造目标、切实解决群众住房困难、有效促进经济增长而出台的重要政策文件,也是保障按时完成2015-2017年棚户区改造任务的重要措施。文件中提出,制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划(2015—2017年),2015—2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套、农村危房1060万户,并加大棚改配套基础设施建设力度,使城市基础设施更加完备,布局合理、运行安全、服务便捷。其中,针对棚户区居民置换安置工作,创造性的提出了“积极推进棚改货

币化安置”要求，以缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求；针对棚户区改造工程融资工作首次提出了“创新融资体制机制”要求，提出推动政府购买棚改服务、推广政府与社会资本合作模式、构建多元化棚改实施主体、发挥开发性金融支持作用等几种新型投融资模式，为我国棚户区改造工作的健康、有序、可持续推进创造了重要政策环境。另外，该文件中提出的积极推进棚改货币化安置工作要求，也为当前房地产市场过剩、促进房地产市场去库存工作带来了积极影响，使各地区通过购买存量房安置棚改居民成为棚户区置换安置工作的主要形式和促进房地产市场“去库存”工作的重要措施。

#### **（4）《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（2016年2月6日）**

这是党中央、国务院在进入“十三五”之际，为了进一步加强和改进城市规划建设管理工作、解决制约城市科学发展的突出矛盾和深层次问题、开创城市现代化建设新局面而提出的重要城市建设相关政策。其中，把“大力推进棚改安居”工作列入“完善城市公共服务”的重要内容，提出“大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧商住小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。打好棚户区改造三年攻坚战，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。完善土地、财政和金融政策，落实税收政策。创新棚户区改造体制机制，推动政府购买棚改服务，推广政府与社会资本合作模式，构建多元化棚改实施主体，发挥开发性金融支持作用。积极推行棚户区改造货币化安置。因地制宜确定住房保障标准，健全准入退出机制。”

#### **（5）2016年国务院政府工作报告（2016年3月5日）**

在“十三五”规划时期第一年的国务院政府工作报告，其中把棚户区改造作为推进新型城镇化和持续增进民生福祉的重要内容，列入国务院编制的《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(草案)》当中，提出“十三五期间完成约 1 亿人居住的棚户区和城中村改造，引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化；完善住房保障体系，城镇棚户区住房改造 2000 万套”。这也为我国在“十三五”时期持续加大棚户区改造工作力度奠定了良好政策环境。

## 2.1.2 内蒙古自治区和项目所在地区棚户区改造工作开展情况

### 1、内蒙古自治区棚户区改造工作开展情况

在全国范围内大力推进棚户区改造工作之际，内蒙古自治区作为地处我国北方、横跨三北区域的边疆少数民族地区，近年来也积极推进各类棚户区改造工作，把棚户区工作列为全区重要的民生工程来抓，并取得了良好效果，也获得了党中央、国务院的关注和认可，党和国家领导人先后到内蒙古自治区视察棚户区改造工作，并做出“忧居”变“宜居”的相关指示。

对此，内蒙古自治区根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）等新一轮的棚户区改造政策，结合区情实际和社会经济发展规划，不断加大棚改区改造工程建设力度，着力改善“一边是高楼林立，一边是棚户连片”的城市不和谐音符。其中，从 2015 年开始，自治区党委、政府认真落实党中央、国务院提出的棚改三年计划要求，确定 2015 年到 2017 年新建 65 万套棚改房，先后出台《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》、《内蒙古自治区政府购买棚户区改造服务管理办法》、《内蒙古自治区人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产业稳步发展的意见》（内

政发[2016]26号)等政策措施,并不断完善工作机制,多渠道解决建设资金,积极推动简化贷款项目审批手续,大力推进棚户区改造货币化安置,加强数据政府和政府信息公开,切实加大督促检查力度,极大促进了全区棚户区改造工作。2015年全区新建各类棚改房24.23万套,2016年全区各类棚户区改造开工23.5万套,开工率106.3%,各类在建工程完成投资623亿元。棚改货币化安置比例达到75.2%,高于全国平均水平。

内蒙古自治区在推进棚户区改造工作中,针对棚户区改造工程巨大的资金需求这一重大瓶颈,根据党中央、国务院针对棚户区改造提出的“创新融资体制机制”有关要求,积极拓宽融资渠道、创新拓展融资机制、加大资金筹措力度。2015年以来,总共争取到各类资金1015.7亿元,其中中央财政对保障性安居工程补助资金80.97亿元、中央棚改专项建设基金141.83亿元、国开行发放棚改贷款744.57亿元、农发行发放棚改贷款48.36亿元。

## 2、鄂尔多斯市棚户区改造工作开展情况

在国家和自治区加快推进棚户区改造要求和推进货币化安置工作的发展政策下,鄂尔多斯市抢抓政策机遇,坚持将棚户区改造作为房地产去库存的重要渠道,打出政策“组合拳”,通过政府向社会力量购买服务方式推进棚户区改造、鼓励居民购房、产权共有、推动跨界地产发展等方式,有效化解房地产库存。具体实施过程中,注重安置补偿支付方式的创新,通过“房屋兑换凭证”和“土地征收兑换凭证”这种新型安置模式,不仅极大加快了棚户区改造回迁安置进程、降低了安置房建设总成本,还在一定程度上解决了房地产企业的资金难题,为加快推进棚户区改造和房地产“库存”工作产生了积极影响,获得了良好的经济与社会效益。

尤其是在国家和自治区出台棚户区改造与房地产去库存工作相结合加快推进棚户区改造工程的背景下,为切实加快推进全市棚户区改造进

程，鄂尔多斯市委、市政府决定在全市范围内开展城镇棚户区改造攻坚行动，于2016年印发了《鄂尔多斯市棚户区改造攻坚行动方案》（鄂府发〔2016〕161号），提出了“把推进城镇棚户区改造作为房地产去库存的重要渠道。举全市之力集中开展棚户区改造攻坚行动，利用两年时间，改造棚户区52395户，其中2016年改造30159户、2017年改造22236户；按照“政府主导、市场运作，统筹规划、精准施策，异地安置、市域统筹，依法依规、公开透明”的原则，要求各旗区作为棚户区改造攻坚行动的责任主体，统一规划指导、组织实施、征收安置、完善配套和部署推进棚户区改造项目。坚持市场化运作模式，鼓励和引导社会力量参与棚户区改造。坚持棚户区改造与房地产去库存紧密结合，统筹规划棚户区改造工程。推进棚户区改造货币化异地安置，不再新建安置房，推行市域范围内房屋等价值异地安置模式，进一步提高棚户区改造货币化异地安置比例。加大资金投入力度，同步推进棚户区安置区域基础设施和公共服务配套设施建设，加大征拆片区绿化、硬化、亮化、美化力度，着力优化和改善人居环境，持续提升城镇品质。

在此背景下，达拉特旗旗委、政府为贯彻落实市委、市政府制定的棚户区改造攻坚行动计划，抢抓国家加大棚户区改造力度的政策机遇，加快推进棚户区改造工作的同时切实推动品质城市建设，促进城市人口和产业集聚，进一步改善城镇居住环境、提升城市品位、推动经济社会发展，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《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）文件精神，提出了“将棚户区改造立足于促进城市建设发展和提升城市品质的新形势和新要求，立足于顺应棚户区人民群众改善居住环境、提高生活质量的新期待，坚决打赢、打好棚户区改造攻坚战”的任务目标。具体措施中提出，把解决好安置问题作为棚户区改造的重中之重来抓，把

解决好房源问题作为解决好安置问题的关键来抓，对全旗在建、建成商品房房屋进行全面摸底。按照因地制宜、区别对待，尊重历史、照顾现实的原则，根据地域和性质不同，在统一指导下制定国有土地和集体土地上房屋征拆补偿标准，制定切实可行的征拆补偿方案。推行旗域范围内房屋等价值异地安置模式，围绕房地产去库存工作，制定完善棚户区改造旗域安置城乡互通方案，充分尊重棚户区居民意愿，进一步盘活全旗闲置房源和提高棚户区改造货币化安置比例，统筹推动全旗棚户区改造和去库存工作。采用购建并举的措施，统筹安排安置房源，将达拉特旗房产管理中心作为政府购买棚户区改造公共服务的主体，运用市场化手段，公开、公平采购和筹备房源，为“先安置、后拆迁，先解决房源、再拆迁”做好充分准备，不搞盲目拆迁。其中，一是通过异地货币化安置方式回购市场存量房源进行安置，将符合条件的房地产项目纳入棚户区安置房源采购范围，采取定向支付购房款的方式推进项目建设，在解决棚户区改造被拆迁户安置问题的同时，帮助解决存量房消化问题。二是鼓励房地产企业在符合相关规划和质量要求的前提下，对原有房屋性质进行调整，统筹改建为棚户区置换安置用房。三是对于一些结构性需求，市场存量房源又无法满足的安置房源，可以通过点状开发的形式，建设部分房源进行安置，实现土地去库存、房屋供给侧改革和棚户区置换安置户的多元选择、多渠道安置。另外，结合品质城市建设工作，同步推动棚改片区和回迁安置小区周边基础设施完善工程、园林绿化提质工程、景观美化亮化工程、公共设施配套工程、拆围增绿便民工程，对旧城区道路、管网、市政、环卫等基础设施和园林绿化、景观亮化和公共场馆等设施进行全面排查、更新完善、维修改造和综合整治，为居民提供就近、方便、舒适、宜人的生活条件和休闲环境。针对棚户区改造最大难点之一的资金筹措工作，制定出台棚户区改造资金筹集使用监控管理办法，对资金使用和管理进行整体运作谋划，发挥资金的

最大效益。一是依托达拉特旗房产管理中心争取利率低、周期长的国家政策性资金作为主要突破口，努力解决资金制约问题。二是通过对拆迁腾空地块进行整理配套、综合打造、提高土地出让收益，尽量保持资金平衡，不给政府增加财政负担。三是做好“过桥”资金的筹集工作，探索证券化再融资。四是依托达拉特旗房产管理中心，通过股权并购、兼并重组等方式，重点支持在建房地产项目，有效盘活房地产开发企业资产，实行资产再融资，积极破解资金难题。五是加大棚户区资金的监督力度，做到人大、纪委、审计、社会四位一体监督，提高资金使用效率，确保棚户区资金专款专用，防止违纪违规现象的发生。

有关部门和单位负责人为成员的推进城镇棚户区改造和房地产去库存两年攻坚行动指挥部，负责棚户区改造和房地产去库存工作的统一领导、组织实施和总体调度。要求全旗各级领导干部要着眼大局，充分认识棚户区改造和去库存工作的重要性和必要性，切实把思想和行动统一到旗委、政府的决策部署上，带着强烈的政治责任感和对人民群众的深厚感情，迎难而上，勇担重任，切实做到“四个到位”，即摸底调查到位、安置房源到位、资金筹措到位、基础配套到位，全面推进全旗棚户区改造和去库存工作。

## 2.2 建设规模

### 2.2.1 改造范围与改造规模

#### 1、改造范围

本项目作为化肥厂片区城中村棚户区改造项目，根据达拉特旗棚户区改造攻坚行动计划，结合已达到拆迁改造条件的棚户区片区分布情况，本次计划实施的棚户区改造范围位于达拉特旗树林召镇锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西地块，化肥厂片区。

## 2、改造规模

化肥厂片区城中村棚户区改造项目共涉及被征收户 1011 户。1011 户征收改造占地面积 331608 平方米，征收改造建筑面积 199167 平方米。

采用货币补偿形式征收的户数为 202 户，征收改造面积约 6.63 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 3.98 万 m<sup>2</sup>，院落空地 2.65 万 m<sup>2</sup>；采用产权调换形式安置的户数为 809 户，征收改造面积约 26.54 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 15.94 万 m<sup>2</sup>，院落空地 10.6 万 m<sup>2</sup>，购买安置住房约 1727 套（楼房每套 120 平米）（面积约 20.72 万 m<sup>2</sup>）。

改造规模一览表

改造户数 (户)	改造房屋面积 (m <sup>2</sup> )	改造区域 土地面积 (m <sup>2</sup> )	改造区域范围
1011	199167	331608	达拉特旗树林召镇锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西地块，化肥厂片区

### 2.2.2 置换安置方案

#### 1、置换安置标准

本项目作为地方政府实施的城市棚户区改造工程，其置换安置以国务院发布的《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37号）；《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号）；《财政部民政部 工商总局关于<政府购买服务管理办法（暂行）>的通知》（财综[2014]96号）为基础，以不违反上述国家和自治区出台的国有土地上房屋征收与补偿条例有关要求和不损害被征收改造居民利益的前提下，各地区遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则，根据当地实际情况制定相应的征收改造补偿标准或补偿安置办法，以规范和完善棚户区改造工程的安置补偿工作，维护棚户区居民切身利益和地方经济社会长期稳定发展趋势。

结合达旗推进城镇化建设工作的需要，棚户区改造主要采取货币化安置模式推进，分为货币补偿和产权调换（即由达拉特旗房产管理中心为安置户提供备选安置房源）两种形式。本项目按产权置换住宅面积约 1: 1.3 的比例置换。

## 2、置换安置方式

1、根据入户调查结果，达拉特旗房产管理中心与同意提供安置房源的房地产开发企业签订《购房意向协议》，将协议中约定的房源纳入备选房源库，安置户可在该范围内选择购买安置住房。根据该项目的补偿方案，安置户可按建筑面积 1: 1.3 的比例实行产权调换，产权调换剩余面积，按货币补偿形式结算。

2、达拉特旗住房和城乡建设局与被征收户签订《拆迁补偿协议》，货币补偿部分的补偿款，直接支付给被征收户；产权调换的购房款，经与被安置户达成一致，在被安置户与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》后，直接支付给房地产开发企业。

## 三、置换安置地点与建设条件

### 3.1 改造与安置地点

#### 3.1.1 改造地点

本项目作为化肥厂片区城中村棚户区改造项目，项目位于达拉特旗树林召镇锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西地块。

#### 3.1.2 安置方式

采用货币补偿形式和产权调换形式进行安置，稳步推进达拉特旗化肥厂片区城中村棚户区改造项目。

### 3.2 区域概况与建设条件

#### 3.2.1 区域概况

达拉特旗位于呼包鄂金三角腹地，黄河几字湾顶端，北与包头隔河相望，是鄂尔多斯市北大门，平均海拔 1200 米，年平均降水量 311.4 毫米。全旗总面积 8188 平方公里，地势南高北低、呈阶梯状，南部丘陵沟壑区、中部库布其沙漠区、北部黄河冲积平原区，俗有“五梁、三沙、二份滩”之称。辖 9 个苏木镇、130 个行政村，6 个街道办事处、26 个社区，4 个开发区园区；全旗总人口 37 万，现有蒙古族、回族等少数民族 14 个，占总人口的 4.5%。境内资源富集，煤炭探明储量 100 亿吨，预测储量 322 亿吨；芒硝储量居世界第一，探明储量 68 亿吨，远景储量 100 亿吨；石英砂品位为全国同类矿产之首，探明储量 4720 万吨，预测储量 8000 万吨；探明地下蕴藏有万吨级的砂岩型铀矿床；黄河过境 190 公里，地下水、黄河水、地表水年可用水量 6.3 亿立方米。达拉特历史文化悠久，古为“骑

射之地、游牧之所”，蒙元文化、黄河文化、农耕文化、西口文化在这里交融发展，境内有闻名全国的响沙湾、恩格贝等旅游景区和秦直道、昭君坟等名胜古迹。

近年来，达拉特旗在上级党委、政府的坚强领导下，主动适应经济发展新常态，牢牢把握稳中求进工作总基调，全力稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险，经济社会发展稳中有进、稳中提质，被确定为自治区“扩权强县”试点，荣获国家卫生县城、国家园林县城、自治区文明城市称号，荣膺 2016 中国县域经济“旅游魅力县”和“投资潜力县”。2017 年，全旗完成地区生产总值 333.8 亿元，同比增长 5%；公共财政预算收入 13 亿元，剔除一次性增长因素增长 13.6%；固定资产投资 267.3 亿元，增长 11%；社会消费品零售总额 80 亿元，增长 7.1%；城乡常住居民人均可支配收入达到 39315 元和 16618 元，分别增长 8%和 8.2%。

城市建设方面。坚持完善与提升并重、新建与改造并举，充分融入文化元素，推动城市发展由“规模扩张”向“品质提升”转变，打造富有鲜明特色的生态健康智慧、宜居宜业宜游之城。城市建成区面积达到 30.7 平方公里，城镇化率达到 56.6%；市政道路总长达到 167 公里，集中供热面积达到 805 万平方米，绿化面积达到 1188 万平方米，建成体育中心 1 处、大型公园及广场 5 个；城市自来水普及率、气化率、污水处理率、生活垃圾无害化处理率分别达到 99%、79%、89%和 96%；城市执法体制改革稳步推进，实现了城市管理由被动向主动、粗放向精细、突击向长效的有效转变。

现代农牧业方面。深入推进农牧业供给侧结构性改革，着力打造“北纬 40 度、黄河几字湾”健康安全农畜产品生产加工输出基地。全旗耕地总面积 225 万亩，实施高效节水农业项目 130 万亩，综合机械化水平达到 93%，土地流转率达到 44%；粮食产量连续 13 年稳定在 10 亿斤以上，是

国家现代农业示范区、国家千亿斤粮食增产示范基地、全国粮食生产先进单位和全国第二批农村改革试验区；奶牛、生猪、羊、獭兔分别达到 4.8 万头、18 万口、275 万只、450 万只，水产养殖近 2 万亩。

现代服务业方面。建成 5A 级景区 1 处、4A 级景区 5 处、3A 级景区 3 处，是自治区拥有 A 级景区最多的旗县；现有市级乡村旅游示范村 5 个、自治区级乡村旅游星级接待户 4 家，兴昌渔村成为中国乡村旅游模范户。2017 年，接待游客 234.5 万人次，实现旅游收入 75.3 亿元，同比增长 21.7% 和 24.5%。建成煤炭物流园区 3 处、铁路集装站 3 个，煤炭年发运能力在 8000 万吨以上，煤炭洗选配能力在 1 亿吨以上。

新型工业方面。围绕转型和升级两大核心任务，着力建设新型工业基地，位列中国西部百强县市第 21 位和全国工业百强县第 63 位，成为国家首批增量配电业务改革试点，2017 年被国家能源局确定为内蒙古唯一的光伏发电应用领跑基地，现已初步形成煤电铝、化工、建材、新材料“四大产业集群”。煤电铝产业，煤炭产能 4140 万吨，电力总装机 427.8 万千瓦，形成 100 万吨氧化铝、4.2 万吨高纯铝产能，蒙泰 10 万吨铝板带项目试产，在建新长江 6 万吨电子铝箔项目；化工产业，形成 150 万吨甲醇产能、50 万吨 PVC、33 万吨 PVC 深加工、45 万吨烧碱产能，新能 20 万吨稳定轻烃项目即将试产，在建荣信化工 40 万吨乙二醇、30 万吨聚甲氧基二甲醚和盛德源 25 万吨二甲醚项目；建材产业，建成陶瓷生产线 8 条，形成 320 万吨水泥、830 万重箱玻璃产能，在建陶瓷生产线 12 条，是自治区重点打造两个陶瓷产业发展基地之一；新材料产业，建成蓝宝石单晶炉 600 台，形成 3000 吨聚苯硫醚产能，在建新奥 1000 吨石墨烯和索能 10 万吨碳化硅项目。

在经济社会发展的同时，更加注重保障和改善民生，着力构建优质教育、就业服务、社会保障、基本医疗、住房保障、脱贫攻坚“六大体系”，

全旗民生和社会事业支出占公共财政预算支出的 84.7%。

当前及今后一个时期，我旗将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，牢固树立和践行新发展理念，以提升发展质量效益为中心，以推进供给侧结构性改革为主线，突出创新引领，坚守“三条底线”，促进“五化”协同，打好“三大攻坚战”，着力推动产业转型升级，着力推进城乡协调发展，着力保障和改善民生，加快建设富饶达拉特、友善达拉特、美丽达拉特，决胜全面建成小康社会，开启全面建设社会主义现代化达拉特新征程，全力打造“亮丽黄河湾，多彩达拉特”，努力实现经济实力更加雄厚、城乡发展更加协调、生态环境更加优美、发展活力更加强劲、人民生活更加幸福“五个更加”奋斗目标。

### 3.2.2 主要建设条件

#### 1、经济社会发展条件

2017 年达拉特旗地区生产总值同比增长 5%；公共财政预算收入完成 13 亿元，剔除一次性因素增长 13.6%；固定资产投资 267.3 亿元，增长 11%；社会消费品零售总额 80 亿元，增长 7.1%；城乡常住居民人均可支配收入达到 39315 元和 16618 元，分别增长 8%和 8.2%。集中精力抓项目扩投资，实施亿元以上重大项目 49 项，建成投产 16 项；引进亿元以上重大项目 12 项，到位资金 61.5 亿元。荣获国家卫生县城、国家园林县城和自治区文明城市称号，位列中国西部百强县市第 21 位和全国工业百强县第 63 位，被国家能源局确定为全区唯一的光伏发电应用领跑基地。

达拉特旗实施高效节水农业项目 18.4 万亩，新建改造日光温室 500 亩。产业结构持续优化，发展订单农业 48.8 万亩，调减籽粒玉米 13 万亩，种植瓜果蔬菜 15 万亩、水稻 2 万亩、优质牧草 24 万亩，粮经饲比例调整为 58：21：21；新增生猪 2.3 万口、奶牛 5000 头，水产养殖稳定在 2 万

亩，鲜奶、肉类产量分别达到 15.8 万吨和 4.2 万吨。绿色农业加快发展，推广测土配方施肥 90 万亩，建成农畜产品质量安全信息追溯平台和 10 个质量安全监管站，新认证有机农产品 18 个，绿色有机农产品产量突破 16 万吨。新型农牧业经营主体不断壮大，新认定市级以上涉农龙头企业 7 家，培育合作社 111 家、家庭农牧场 42 家，农企利益联结率达 60%。工业经济稳中提质。规模以上工业增加值、工业用电量分别增长 6%和 51.8%；全年发电 166.7 亿度，销售原煤 3164 万吨，生产甲醇 138.1 万吨、氧化铝 42.5 万吨、PVC50.2 万吨。圣龙大地低汞触媒等项目建成投产，新长江高纯铝项目恢复生产，蒙泰铝板带、荣信化工二期等项目进展顺利。建成园区道路 2.1 公里、管网 22.7 公里，国家增量配电业务改革配网规划通过专家评审。现代服务业活力增强。全域旅游发展势头良好，全年接待游客 234.5 万人次，实现旅游收入 75.3 亿元，同比增长 21.7%和 24.5%；响沙湾、恩格贝、蒙根花农乐谷等景区功能不断完善，王爱召民族文化旅游区建设扎实推进，新增乡村旅游示范点 5 个、市级农牧家乐旅游典型示范户 5 家；举办北京青联沙漠徒步挑战赛等大型主题活动 19 场次，旅游知名度和影响力进一步扩大。物流、金融、电商等现代服务业快速发展，建成博泰点石沟铁路集装站，荣通、联创等煤炭物流园区年发运煤炭 4670 万吨，保善堂、金泰禾等农畜产品物流园区完成蔬菜配送 30 万吨；新增商业银行 1 家，内蒙古股权交易中心达拉特工作站挂牌企业 12 家；全国电商进农村综合示范县创建有序推进，建成旗电商公共服务中心、物流分发中心和 54 个镇村电商服务站，中国网库甲醇电商交易平台稳定运行，全年实现电商交易额 1.5 亿元。

达拉特旗城乡发展更趋协调。城市规划体系不断健全，编制完成中心城区控规和南园街等棚改片区整体规划。市政基础设施日趋完善，改造提升市政道路 1.6 万平方米、雨污管网 4.1 公里，硬化巷道 8.2 万平方米，完

成景观大道亮化，西园路慢行道建成投用，实施既有建筑节能改造 4.2 万平方米，改造提升城市绿地 70 万平方米；完成老旧供热管网和换热站改造，新建供热管网 4.9 公里，维多利财富广场、铁西开元城邦等小区实现集中供热。棚户区改造稳步推进，南园街、市政广场片区完成房屋征收 540 户。房地产领域遗留问题逐步化解，怡馨花园等房地产“半拉子”工程复工建设，完成回迁安置 221 户。智慧城市联动指挥中心投入运行，城市执法体制改革有序实施。美丽乡村建设成效明显，打造新农村新牧区示范嘎查村 5 个、产业示范村 23 个，昭君镇沙圪堵村成为全国“一村一品”示范村，树林召镇东海心村被评为全市乡村旅游示范村；“四有三配套”管护机制有效落实，新建垃圾转运站 24 处、填埋场 6 处，聘请 6 家专业环卫公司强化环境治理，农村牧区面貌持续改观。重大基础设施建设加快推进，呼准鄂铁路通车运行，泊江海子铁路线下工程全面完工，S316 线大修工程、包茂高速改扩建等项目进展顺利，我旗成为全国“四好农村路”示范县；黄河二期防洪工程完成工程量的 71%；王贵 110 千伏、五座塔 35 千伏输变电工程建成投运，完成农网线路改造 714 公里；107 个行政村完成有线宽带升级改造。

达拉特旗改革创新力度加大。完成经济体制、生态文明和社会事业领域改革 67 项，形成制度成果 73 项，被上级典型推广 9 项。深化供给侧结构性改革，消化房地产库存 32.7 万平方米，降低企业各类成本 2.6 亿元。

“放管服”改革扎实推进，政务服务平台高效运转，受理行政审批等事项 4772 件，群众办事更加便捷。全面推行“多证合一、一照一码”制度，新增各类市场主体 4417 户。不动产统一登记、“两权”抵押贷款等重点改革顺利推进，颁发不动产权证书 2681 本，办理抵押贷款 2715 万元。草牧场确权基本完成，土地确权完成 81%的外业测绘。出台支持科技创新若干政策，新增高新技术企业 3 家，转化运用科技成果 10 项，建成国家、自

治区级星创天地 3 家、众创空间 2 家，真金种业董事长张钧入选国家“万人计划”领军人才。

达拉特旗生态环境持续改善。严格执行禁牧禁垦和草畜平衡政策，加大生态建设力度，完成林业生态工程 14.5 万亩、十大孔兑沙棘生态减沙工程 5.2 万亩，种植特色经济林 6400 亩，生态环境持续向好。建立了旗乡两级河长管理体系，实现河湖巡查管护全覆盖。圆满完成联合国防治荒漠化缔约方大会考察任务。实行环保网格化监管，完成达电 8 台机组超低排放改造，淘汰燃煤锅炉 10 台，封闭企业物料堆场 40 万平方米，停产关闭各类违法违规企业 9 家。中央环保督察反馈问题有效整改。万元 GDP 能耗同比下降 3.2%，空气质量优良率达到 76.5%。

### 3、政策支持条件

棚户区改造工程，是由党中央、国务院提出的国家级的民生工程 and 城镇化建设战略，是我国解决城市、矿区、林区低收入家庭住房困难和改善城镇居住生活环境的重要举措。因此，国家针对包括棚户区改造工程在内的改善城镇居民低收入家庭住房工作出台了多项扶持政策措施，为这一重大民生工程的顺利开展创造了有利条件，也对各地区加快推进该项工作提出了总体发展目标和具体实施要求。

我国棚户区改造工作始于辽宁省，既时任辽宁省委书记的李克强同志在 2004 年国内率先启动了全省范围的棚户区改造工作，成为我国棚户区改造工作的样板工程。此后，2005 年开始国家先期启动了对中央下放东北三省煤矿棚户区的改造，从 2008 年四季度起，党中央、国务院决定将各类棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，拉开了全国大规模推进实施城市和国有工矿、国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造的大幕。在此期间，为了使作为我国重要民生工程的棚户区改造工程全面启动和加快推进，国务院及其相关部门陆续出台了

《国家发展改革委办公厅关于中西部地区中央下放煤矿棚户区改造有关问题的通知》（发改办投资[2009]392号）、《财政部关于切实落实相关财政政策积极推进城市和国有工矿棚户区改造工作的通知》（财综[2010]8号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）、《住建部等五部委关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）、《住建部等八部委关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保[2012]190号）、《达拉特旗人民政府关于化肥厂片区城中村棚户区改造项目房屋征收决定》（达政发【2017】5号）、《达拉特旗人民政府关于印发达拉特旗棚户区改造安置房源预定和备案登记实施方案的通知》（达政发（2016）108号）、等棚户区改造相关政策和要求，使得棚户区改造工程不仅成为改善棚户区居民住房条件和生活环境的重要途径，也成为改善城市面貌、拉动投资、刺激消费、促进经济发展的重要措施。尤其是随着各地区棚户区改造工作的不断深入和随着世界经济形势的多变而我国经济发展遇到更大条件之际，为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求、带动相关产业发展，国务院于2013年7月进一步出台了《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号），指出棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，针对全国棚户区改造工作提出了“适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改

2013-2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”的总体要求，并提出了“增加中央财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、确保建设用地供应、落实税费减免政策”等支持政策和保障措施，为全国

各地区继续加大棚户区改造工作力度、扎实做好棚户区改造工作提供了更高的要求 and 更好的条件，也进一步推动了各地区加快推进棚户区改造力度和进程。

在此基础上，针对全国棚户区改造中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题，为有效解决棚户区改造中的困难和问题，进一步加强棚户区改造工作，国务院办公厅经国务院同意于 2014 年进一步印发了《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），要求各地区进一步完善棚户区改造规划，编制完善 2015—2017 年棚户区改造规划，将包括中央企业在内的国有企业棚户区纳入改造规划，重点安排资源枯竭型城市、独立工矿区和三线企业集中地区棚户区改造，优先改造连片规模较大、住房条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的棚户区，并从优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、加快配套建设、落实好各项支持政策等方面出台了进一步的具体要求和措施。与此同时，为了进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设，切实解决群众住房困难，有效促进经济增长，国务院于 2015 年印发了《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发[2015]37 号），要求各地区制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划，在 2015—2017 年完成改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1800 万套、农村危房 1060 万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。其中，重点强调积极推进棚改货币化安置工作，以缩短安置周期，节省过渡费用，让群众尽快住上新房，享有更好的居住环境和物业服务，满足群众多样化居住需求。各省（区、市）要因地制宜制定推进棚改货币化安置的指导意见和具体安置目标，完善相关政策措施，督促市、县抓好落实，加快安置棚户区居民。

达拉特旗自分设成立以来，一直把城乡统筹发展和民生工作作为政府重点工作来抓，根据党中央、国务院提出的“以工促农、以城带乡、城乡统筹协调发展”战略部署，积极寻求破除城乡二元结构、缩短城乡差距的有效途径，把农牧业与工业、农村牧区与城镇、农牧民与城镇居民作为一个有机整体，在统筹城乡发展上取得了一些成效，从而2010年被鄂尔多斯市确定为全市推进统筹城乡综合配套改革试点。在此基础上，达拉特旗及时编制出台了《内蒙古自治区达拉特旗城市总体规划（2008-2020）》，提出了“大力推进特色城镇化、农牧业现代化、产业集优化、公共服务均等化互动发展，建立‘以工促农、以城带乡、城乡互动、协调发展’的长效机制，在全市率先实现草畜平衡、率先实现城乡协调发展、率先实现公共服务均等化，让全旗人民共享改革发展成果，共享现代城乡文明”的城乡统筹发展目标，制定了“通过转移农牧民，使人口向城镇集中，促进农牧民思想观念、生活方式和行为方式的转变，让农牧民享受到城市文明”的城乡统筹发展政策措施。

近年来，达拉特旗政府的坚强领导下，认真落实科学发展观，进一步解放思想，不断完善发展思路，牢牢把握发展机遇，大胆构筑，奋力创业，全镇经济建设和社会各项事业取得了长足的发展。达拉特旗是一个以农为主，农、牧、林并举的特色产业大镇，是全旗实施“三区”规划的优势发展区，具备现代农牧业发展的独特优势。近年来，镇党委政府围绕“建设绿色大镇、现代畜牧业强镇、工业新镇和文化旅游名镇”的奋斗目标，依托丰富的地下水资源，大力发展农牧业，突出工业抓发展，统筹城乡促和谐，经济运行呈现出后劲增强、转型加快、增势迅猛的良好态势。全镇经济高速健康发展，人民群众的收入及生活水平稳步提高。加快社会管理服务中心整合建设步伐，

大力住进棚户区改造开发工作，努力改善居民居住生活环境，加速农

牧地区居民向城镇聚集的步伐，为转移进城农牧民和城镇棚户区居民等中低收入家庭提供功能完善、配套齐全的居住社区。

在此背景下，随着达拉特旗的城镇建设的不断推进和城镇人口规模的不断增长，为了不断改善城镇居民居住条件、提升城镇面貌、提高承载能力，达拉特旗房产管理中心根据党中央、国务院提出的加快棚户区改造任务要求，通过上级财政投入与地方配套资金相结合的方式筹措资金尽快完成达拉特旗棚户区的改造工作，以彻底改善棚户区居民住房条件和生活环境。

#### 4、资金筹措条件

棚户区改造工程作为资金投入多、改造难度大而又直接经济效益不显著的重大民生工程，虽然得到党中央、国务院的高度重视，但是由于各地区经济社会发展程度的不同和地方政府财力有限等因素的制约，资金筹措成为很多地区加快推进棚户区改造工作的首要难题。对此，党中央国务院也予以充分理解，在出台各项政策的时候都出台了相应的资金筹措政策措施，提出通过地方财政、金融信贷、社会资金等多种途径筹措资金投入棚户区改造工作。

目前，针对各地区面临的棚户区改造资金筹措压力，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）中提出“多渠道筹措资金的政策，要采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法筹集资金”，其中：

（1）加大各级政府资金支持。中央加大对棚户区改造的补助，对财政困难地区予以倾斜。省级人民政府也要相应加大补助力度。市、县人民政府应切实加大棚户区改造的资金投入，可以从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费、土地出让收入等渠道中，安排资金用于棚户区改造支出。各地区除上述资金渠道外，还可以从国有资本经营预

算中适当安排部分资金用于国有企业棚户区改造。有条件的市、县可对棚户区改造项目给予贷款贴息。

(2) 加大信贷支持。各银行业金融机构要按照风险可控、商业可持续原则，创新金融产品，改善金融服务，积极支持棚户区改造，增加棚户区改造信贷资金安排，向符合条件的棚户区改造项目提供贷款。各地区要建立健全棚户区改造贷款还款保障机制，积极吸引信贷资金支持。

(3) 鼓励民间资本参与改造。鼓励和引导民间资本根据保障性安居工程任务安排，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与棚户区改造。要积极落实民间资本参与棚户区改造的各项支持政策，消除民间资本参与棚户区改造的政策障碍，加强指导监督。

(4) 规范利用企业债券融资。符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。

(5) 加大企业改造资金投入。鼓励企业出资参与棚户区改造，加大改造投入。企业参与政府统一组织的工矿（含中央下放煤矿）棚户区改造、林区棚户区改造、垦区危房改造的，对企业用于符合规定条件的支出，准予在企业所得税前扣除。要充分调动企业职工积极性，积极参与改造，合理承担安置住房建设资金。

根据国务院加快推进棚户区改造工作意见提出的加大信贷支持政策，国家开发银行作为我国最大的开展中长期信贷与投资等金融业务的国有金融机构，相应党中央、国务院的号召把棚户区改造作为保障性安居工程重点内容，2014年成立了住宅金融事业部，以“着力破解棚改资金难题、倾力支持棚改重点项目”为己任，重点支持棚户区改造及城市基础设施等相关工程建设，对于纳入国家计划的棚户区改造项目予以全力支持，承诺

拨付贷款与自筹或政府统筹资金可在年度内同比例到位。另外，为了支持国家加快推进棚户区改造工作，财政部、住建部出台了《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），内蒙古自治区财政厅、住房和城乡建设厅联合发文《关于印发抓紧组织审核 2018 年度发行棚户区改造专项债券的通知》（内财预〔2018〕1114 号），采取发行自治区专项债券，给予较大利率优惠、优化业务流程、创新业务合作模式等多项措施，大力发展棚户区改造信贷业务，为各地区推进棚户区改造工作提供了强有力的资金支持，极大促进了棚户区改造工作的不断推进。

综上所述，本项目作为根据国家和自治区要求实施的棚户区改造工程，具有较为完善的政策和资金支持条件，能够为项目实施建设提供良好发展条件。

## 四、改造实施方案

### 4.1 达拉特旗化肥厂片区城中村棚户区改造项目国有土地上房屋征收补偿方案

为了改善市政道路建设和居民生活环境，完善城市功能，推进棚户区建设。根据国务院 2011 年 1 月 21 日颁布的《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第 590 号)、《内蒙古自治区国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，结合化肥厂片区城中村棚户区改实际，制定本补偿方案。

#### 一、征收范围

锡尼街南、南园街北、长胜路东、昭君路西。

#### 二、征收签约期限

征收签约期限以房屋征收决定公告确定的签约之日起 60 天内。

#### 三、征收部门

达拉特旗住房和城乡建设局。

#### 四、征收实施单位

达拉特旗锡尼街道办事处和达拉特旗房屋征收安置局。

#### 五、征收补偿方式

被征收人可以选择货币补偿，也可以选择产权调换或者选择货币补偿与产权调换相结合的方式。

##### (一) 住宅补偿

1. 货币补偿：被征收人选择货币补偿的，被征收的房屋价值具有相应资质的房地产价格评估机构依据住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定；住宅按照同等建筑面积类似新建商品住宅市场价格

予以补偿。评估时点为房屋征收决定公告之日。

2. 产权调换：房屋产权调换本着贴近《房屋所有权证》登记的建筑面积进行调换。①住宅平房调换至多层住宅或高层住宅，分别按照住宅房屋建筑面积 1: 1.2 和 1: 1.3 比例置换现房或期房；炭房、大门洞等非住宅建筑面积按 1: 1 的比例置换现房或期房；②楼房一层按照建筑面积 1: 1.2 或 1: 1.3 比例置换现房或期房，二层及二层以上按照建筑面积 1: 1 的比例置换现房或期房；③产权调换方法：多层楼房回迁面积=（该片区新建商品房评估单价(或参照预定房价格)×被征收住宅房屋总建筑面积×1.2/置换小区楼房预定单价；高层楼房回迁面积=（该片区新建商品房评估单价(或参照预定房价格)×被征收住宅房屋总建筑面积×1.3）/置换小区楼房预定单价。置换的实际住宅房屋面积超出被征收房屋应置换面积的部分，按照预定价补交差价；④被征收房屋附属设施及院落空地按评估价格给予货币补偿。

3. 货币与产权调换相结合：被征收人选择产权调换，产权置换后剩余面积部分按货币补偿方式评估价结算。

## （二）非住宅补偿

1. 货币补偿：《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》登记用途为商业，按照《房屋所有权证》登记面积，由具有相应资质的房地产价格评估机构确定的被征收房屋的评估价格给予补偿。

2. “住改商”房屋补偿：房屋产权证用途记载为非商业，现实际用于营业的，在住宅补偿的基础上给予一定的营业补偿。

①被征收房屋位于主、次干道，连续经营年限在 10 年以上(含 10 年)且能提供本房产营业执照，按实际经营房屋建筑面积给予 1000 元/平方米补偿；连续经营年限在 10 年以下 3 年以上(含 3 年)且能提供本房产营业执照，按实际经营房屋建筑面积给予 300 元/平方米—900 元/平方米补偿

(连续经营年限 3 年的,按实际经营房屋建筑面积给予 300 元/平方米补偿;以此为基础,连续经营年限每增加一年,按实际经营房屋建筑面积增加 100 元/平方米);

②被征收房屋位于其它巷道,连续经营年限在 10 年以上且能提供本房产营业执照,按实际经营建筑面积给予 550 元/平方米补偿;连续经营年限在 10 年以下 3 年以上(含 3 年)且能提供本房产营业执照,按实际经营房屋建筑面积给予 200 元/平方米—500 元/平方米补偿(连续经营年限 3 年的,按实际经营房屋建筑面积给予 200 元/平方米补偿;以此为基础,连续经营年限每增加一年,按实际经营房屋建筑面积增加 50 元/平方米)。

### (三) 产权调换房源和选房原则

1. 产权调换房源:以房源信息平台发布的房源信息为准。

2. 选房原则:按照“公开选房,先签协议先选房”的原则,根据被征收人签订房屋征收协议时间的先后顺序,优先选择安置房源。居屋产权调换本着先主房后附房的顺序进行调换。

3. 安置房交房标准:符合国家质量标准 and 设计规范的毛坯房。

## 六、住房保障政策

被征收人住宅房屋建筑面积低于 50 平方米,且在本旗只有 50 平方米以内该套住房的,产权调换面积不得低于 50 平方米,50 平方米以内不找差价,超出部分按房屋预定价格结算;选择货币补偿的,最低补偿金额不得低于本地段房地产价格评估机构确定的类似新建商品房住宅市场价格平均售价购买 50 平方米住宅的金额。

## 七、奖励原则

(一) 住宅选择货币补偿:①凡在房屋征收决定确定的签约之日起 30 天内签订协议并按协议约定期限搬迁的,按占地面积 625 元/平方米给予奖励;②在房屋征收决定确定的签约之日起 31-50 天内签订协议并按协议

约定期限搬迁的，按占地面积 575 元/平方米给予奖励；③在房屋征收决定确定的签约之日起 51-60 天内签订协议并按协议约定期限搬迁的，按占地面积 525 元/平方米给予奖励。④在房屋征收决定确定的签约之日起 61 天外签订协议并按协议约定期限搬迁的，按占地面积 50 元/平方米给予奖励。

（二）住宅选择产权调换或者货币补偿与产权调换相结合的：①在房屋征收决定确定的签约之日起 30 天内签订协议并按协议约定期限搬迁的，按产权置换后剩余占地面积 150 元/平方米给予奖励；②在房屋征收决定确定的签约之日起 31-50 天内签订协议并按协议约定期限搬迁的，按产权置换后剩余占地面积 100 元/平方米给予奖励；③在房屋征收决定确定的签约之日起 51--60 天内签订协议并按协议约定期限搬迁的，按产权置换后剩余占地面积 50 元/平方米给予奖励。

（三）商业房屋在签约期限内签订协议并按协议约定期限完成搬迁交房的，按评估总价的 12%给予奖励。

（四）住宅房屋在本方案公示期房屋所有权人主动申请签订房屋征收协议的，在最终确定的征收方案的基础上再按占地面积给予 50 元/平方米奖励。

（五）以每个动迁小组为单位，在征收期限内签约率达到 100%，给予被征收人征收建筑面积 100 元/平方米奖励。

## 八、其它补偿标准

（一）搬迁费。以户为单位，货币补偿按迁出一次计算，产权调换按照迁出、迁入分两次计算一次性补偿。①选择货币补偿的住宅房屋按照建筑面积 10 元/平方米的标准一次性支付，商业用房按照《房屋所有权证》登记的建筑面积 20 元/平方米的标准一次性支付；②选择产权调换的住宅房屋迁出时按建筑面积 10 元/平方米的标准支付，迁入时按回迁房屋面积

10 元/平方米的标准支付。

(二) 临时安置费。住宅房屋按照产权调换现房回迁的给予每户 3000 元的临时安置费，选择期房回迁的临时安置费按置换后房屋建筑面积 10 元/平方米·月支付，临时安置费按过渡时间据实结算。

(三) 装修补助费。选择产权调换安置的按照调换后的房屋面积 200 元/平方米的标准进行补偿（此款只用于在房屋置换后进行现金补偿）。

(四) 停产停业损失补偿标准。商业用房按照被征收房屋价值的 3% 进行补偿。若被征收人认为其停产停业损失超过以上计算的补偿标准，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。房屋征收部门应当与被征收人共同委托依法设立的评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果支付补偿费。

(五) 移机费。有线电视、电话及宽带网络等设施移机补助费用每项按 300 元结算。

(六) 低保及残疾补助。被征收人属于低保户、残疾人家庭（低保、残疾仅限于产权人夫妻双方；低保证、残疾证必须登记注册），凡在房屋征收决定公告发布之日起 60 天内签订协议并按协议约定期限搬迁交房的，给予每户 2 万-3 万元的补助。持一级或二级残疾证补助 3 万元；持三级或四级残疾证补助 2 万元；持低保证的补助 3 万元；既有残疾证又有低保证的只享受其中一项。

## 九、相关规定

被征收房屋的性质、面积等以房屋权属证书记载的为准；被征收房屋权属证书遗失的，以房屋登记簿记载的为准，房屋权属证书与房屋登记簿记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

因房屋无权属证明或存在争议纠纷的，由旗人民政府组织住房和城乡建设局、国土资源局、城市管理行政执法局等有关部门依法进行调查，

经认定后按以下标准给予补偿：

（一）征收范围内未经产权登记的住宅房屋，在征收签约期限内签订征收补偿协议的：建成时间在 2007 年 3 月 6 日以前，参照有产权房屋进行补偿。建成时间在 2007 年 3 月 6 日以后只按现金补偿，房屋占地面积不享受奖励政策，院落空地享受奖励政策。有土地使用证未经批准建房但经行政处罚的参照有产权房屋的征收价值下调 3%进行补偿；有土地使用证未经批准建房又未经行政处罚的参照有产权房屋的征收价值下调 5%进行补偿；无任何证件又未经行政处罚的参照有产权房屋的征收价值下调 8%进行补偿。

（二）在 2007 年 3 月 6 日以后所建的房屋未取得合法许可证且在征收签约期限内未签订征收补偿协议的，一律按砖混结构平房 600 元/平方米、砖木起脊房 500 元/平方米、砖木结构平房 400 元/平方米的标准进行补偿。

（三）凡在 2016 年 6 月航拍后未经许可的建筑物及其它构筑物一律不予补偿。超过批准期限的临时建筑物不予补偿。

化肥厂片区城中村棚户区区内集体土地上房屋征收宅基地价格补偿标准参照国有土地价格每平方米下调 5%给予补偿；没有土地使用证又无争议的宅基地价格补偿标准参照国有土地价格每平方米下调 6%给予补偿。没有土地使用证的宅基地面积按照《鄂尔多斯市人民政府关于推进节约集约用地的实施意见》（鄂府发〔2012〕91 号）文件每户最大不超过 400 平方米，面积超出部分土地价格补偿标准参照集体土地征收的相关规定执行。宅基地有土地使用证的按照证载面积享受奖励政策，无土地使用证的每户不超过 400 平方米按照实际占地面积享受奖励政策，如果超过 400 平方米按照 400 平方米享受奖励政策，面积超出部分不予奖励。

十、办理征收补偿手续需提交的资料

办理征收补偿手续时需提交房产的资料（房产证、土地证、营业执照等）和被征收人的资料（身份证、户口本、结婚证、公证书等原件及复印件）。

## 十一、附则

（一）被征收人在交清该房屋的水、电、卫生、通讯、采暖等各项费用，并确定房屋原有设施完好无损，经验收合格后，方可办理征收补偿手续。

（二）被征收房屋存在租赁关系的，由租赁双方自行解除租赁关系；设有抵押权的，由产权人自行解除抵押；存在产权纠纷的，由当事人双方自行解决。征收人不承担房屋租赁、抵押及产权纠纷所产生的任何经济责任和法律责任。

（三）被征收人回迁安置时，办理房屋产权证和土地使用证所发生的税、费按照国家规定各自承担。

（四）房屋被依法征收的，《国有土地使用证》和《房屋所有权证》及其它批件的原件同时收回，并发布公告依法注销。

（五）房屋征收部门与被征收人在征收与补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请达拉特旗人民政府按照征收与补偿方案作出补偿决定，补偿决定应依法送达被征收人，并在房屋征收范围内予以公告。

（六）被征收人对补偿决定不服的，可以依法申请行政复议，也可以依法提起行政诉讼。被征收人在法定期限内不申请行政复议或不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，由作出房屋补偿决定的人民政府依法申请人民法院强制执行。

（七）在征收补偿、产权调换过程中，如有无理取闹、胁迫、侮辱、殴打房屋征收实施单位工作人员或以其他行为阻碍工作人员执行公务的，

由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》予以处罚；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任。

（八）在征收补偿、产权调换过程中，房屋征收部门的工作人员在房屋征收与补偿过程中不履行《条例》规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依据相关规定予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（九）房地产价格评估机构或者房地产评估师出具虚假或者有重大差错的评估报告的，由发证机关责令限期改正，给予警告，对房地产价格评估机构及房地产评估师并处罚款，房地产价格评估机构以后不得参与本地区评估；情节严重的，依法吊销资格证书、注册证书；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。

## 4.2 达拉特旗棚户区改造安置房源预定和备案登记实施方案

为加快推进我旗棚户区改造进程，根据《鄂尔多斯市人民政府关于做好房地产去库存工作进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（鄂府发〔2016〕35号）以及国务院、自治区和市关于棚户区改造有关文件会议要求，结合我旗实际，特制定本方案。

### 一、指导思想

深入贯彻落实市委、市政府关于棚户区改造及房地产去库存各项政策要求，紧紧围绕旗第十六届人代会第五次会议各项决策部署，将加快推进棚户区改造作为当前重点攻坚任务，积极化解房地产业存在的社会矛盾，打通房地产市场供需通道，有效推动存量房消化，带动在建项目完善，保障棚户区改造有序推进。

### 二、遵循原则

坚持依法依规、公开公平的原则。安置房源采购要严格确保各环节工

作有法可依，保证政策公开、程序公开、结果公开。

### 三、目标任务

切实改善居民居住条件，通过棚改所需房源采购，统筹推进房地产去库存工作，提供满足被征收户需求的房源保障，并与在建项目完善有效衔接，通过政府预定房源的方式，帮助房地产开发企业完善在建项目，妥善化解安置房源不足和不能按时交房所产生的社会矛盾，确保按期高质量完成购房业主和被征收户安置工作。

### 四、工作程序

（一）强化组织领导。在旗棚改工作领导小组和现场指挥部的统一领导下，由现场指挥部办公室牵头，安置房回购建设组具体负责房源预定和备案登记工作。

（二）摸清房源底数。由房产管理中心牵头，负责对树林召中心城区库存现房、期房、闲置二手房屋房源情况进行调查摸底，并根据房屋需求情况逐步扩大范围；由住房和城乡建设局牵头，负责对全旗在建房地产项目工程进展情况进行调查摸底，重点掌握已完成总工程量 70%以上的在建项目情况(包括项目手续、位置、户型、后续资金等情况)；上述单位要尽快完成摸底工作，并建立房源台帐，做到底数清楚，数据准确。

（三）建立信息平台。旗棚改现场指挥部办公室牵头，由信息组具体统筹建立安置房源信息平台 and 手机 APP 软件，并将调查摸底的各类房源基本情况和进行预定、备案登记的安置房源信息全部录入，实现被征收户在选房大厅或通过下载手机 APP 软件查询和选购房屋。

### 五、房源选取条件

（一）房源选取范围为树林召中心城区内库存的现房、期房、闲置二手房屋；同时，鼓励将具备入住条件的商业用房改为住宅用房，并自愿提供房源。

(二) 在鄂尔多斯市备案，且具有独立法人资格的房地产开发企业。

(三) 选取房源必须产权清晰，无抵押、查封和产权纠纷。

(四) 选取房源为现房的，需“五证”（国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预销售许可证）齐全，且具备入住条件；选取房源为期房的，需“五证”齐全，优先选取工程量达到70%及以上且资产大于负债的房地产在建项目。

(五) 纳入安置房源信息平台的房源，必须通过房源选取程序确定房屋价格。

## 六、房源选取方式

棚户区改造安置房源选取要根据拆迁片区被征收户的意愿，分片区进行选取，包括预定和备案登记两种方式。通过旗棚改指挥部办公室召集会议，对拟进行预定和备案登记安置房源进行分析研究，并提出初步意见，报旗棚改指挥部和领导小组审定同意后，确定选取方式。

### (一) 预定房源

1. 已列入棚改项目，且已申请到棚改贷款的(包括基金项目)项目。在发放项目贷款时(发放贷款按预定房源或抵押物评估价的50%发放)，优先通过预定项目单位房源的方式发放贷款(采购房源价格要低于市场均价)，其次通过提供合法有效抵押物的方式发放贷款，利用专项资金加快完善在建工程或配套设施，达到入住条件。

2. 未申请到棚改专项贷款，由于资金断链、短期内无力完善造成违约和出现社会矛盾的在建项目。在项目单位资产大于负债条件下，通过政府主导的棚改项目贷款，采用预定房源的方式为项目注入专项资金(采购房源价格要低于市场均价)，帮助项目单位加快完善在建工程和配套设施，达到入住条件，并积极化解社会矛盾。

### (二) 备案登记

有闲置房源的房地产开发企业或房屋产权人有意向与政府合作，且提供的房源达到房源选取条件的，可纳入棚改安置备选房源，并根据实际安置情况，据实结算购房款。

## 七、房源选取程序

### （一）预定房源

1. 由棚改指挥部办公室向社会发布预定房源公告。
2. 符合预定房源方式的房地产开发企业向房产管理中心提供准确的房源信息表，进行备案登记；由棚改办信息组将已备案登记的安置房源信息录入信息平台，并向被征收户公示。
3. 房产管理中心通过竞争性谈判的方式，确定评估机构对拟预定房源进行评估，确定评估均价。在评估指导价基础上与开发企业、房屋产权人议价，确定控制价。
4. 预定房源控制价确定方式。由旗棚改指挥部安置房回购建设组组长召集会议，副组长及相关部门参加，与房地产开发企业、房屋产权人议价。在充分考虑采购房源的位置、户型、采购数量、采购面积、付款方式等多种因素基础上，将下浮率控制在 5%-10%，由安置房回购建设组提出初步意见，报旗棚改指挥部和领导小组审定同意后，确定控制价。
5. 确定控制价的房源进入预定范围，房产管理中心通过公共资源交易中心按程序进行采购。
6. 预定的房源由资产运营公司管理。资产运营公司与开发企业签订采购(代购)协议，并办理网签手续。同时对采购资金进行监管，按约定时限完善尾留及配套工程。
7. 被征收户选中房源后，资产运营公司与房地产开发企业在 3 个工作日内，共同向房产管理中心申请退出所选网签房源，被征收户与开发企业重新办理网签合同等相关购房手续。

## （二）备案登记房源

1. 由棚改指挥部办公室向社会发布安置房源备案登记公告。

2. 符合备案登记条件的房地产开发企业或房屋产权人向房产管理中心提供准确的房源信息表，进行备案登记并签订合作协议；由信息组将已备案登记的安置房源信息录入信息平台，并向被征收户公示。

3. 房产管理中心通过竞争性谈判的方式，确定评估机构对备案登记房源进行评估，确定评估价。在评估指导价基础上与开发企业、闲置二手房屋产权人议价，确定控制价。

4. 备案登记控制价确定方式。由旗棚改指挥部安置房回购建设组组长召集会议，副组长及相关部门参加，与开发企业、房屋产权人议价。在充分考虑采购房源的位置、户型、数量、面积、付款方式等多种因素基础上，将下浮率控制在 5%-10%，由安置房回购建设组提出初步意见，报旗棚改指挥部和领导小组审定同意后，确定控制价。

5. 被征收户选中房屋后，与开发企业或房屋产权人签订买卖合同。

6. 房产管理中心通过公共资源交易中心，按单一来源采购方式对被征收户所选房源进行采购(代购)。

7. 安置房回购建设组在征收片区被征收户选房结束后，根据实际安置情况，与开发企业或房屋产权人据实结算购房款。

## 八、房源管理

（一）预定的安置房源，在签订采购协议后，全部面向社会公布，由资产运营公司负责管理。

（二）备案登记的安置房源，在签订合作协议后，全部面向社会公布，房地产开发企业或闲置二手房屋产权人在协议规定的时限内，不得以任何理由向社会出售或转让。

（三）预定的安置房源，由资产运营公司进行后期管理如被征收户未

进行选取，剩余房源

（四）安置房源实行动态管理，未签订合作协议前，合作企业或房屋产权人也可另行销售。

（五）强化安置房源信息平台管理，及时掌握房源信息，为安置房源的筹集提供预警预测信息。

## 九、工作要求

棚户区改造安置房源预定和备案登记工作在旗棚改领导小组和现场指挥部的统一领导下，各专项工作组和相关部门根据职能协同配合，共同做好工作。房产管理中心负责棚户区安置房预定和备案登记工作。国资局负责国有存量房源整合工作，与房产管理中心共同成立资产运营公司。政府采购办和公共资源交易中心负责配合组织安置房源采购以及价格确认等工作。审计局负责采购房屋项目资金、采购程序审计工作。国税局、地税局负责按照相关规定，对房源采购(代购)给予税收政策优惠。监察局负责对房源采购工作全过程进行监督。

## 4.3 购买安置房交房要求

### 1、建筑设计要求

#### （1）安置房建筑设计要求

可供选择的安置房，在总体建筑设计上应满足“居住舒适、生活便利、环境良好”的总体要求，以入住居民日常居住生活需求为出发点，能够为广大入住居民提供安全舒适卫生的环境优良、配套设施完善、安全卫生的宜居环境。

#### （2）户型设计要求

在住宅户型设计中，南阳台设于客厅处并封闭处理，室内空间按主卧靠南客卧靠北、客厅与餐厅厨房南北并列南北通透的起居空间设计，以形

成功能空间分布合理、动静分区明确、阳光充足、通风良好的生活空间体系。在户型结构设计上，按照实用性、适用性的理念，应采用经济实用的二居室标准户型，部分较大户型增加一间卧室和卫生间，满足不同人口结构家庭的居住生活需要。

### （3）单体建筑要求

住宅楼应按东西走向的板式住宅楼设计，单元结构按 2-3 个单元为宜，户型结构应为南北通透格局，以达到良好的通风和采光条件。根据住宅设计规范结合当地要求，住宅楼层高应不低于 2.8 米。

### （3）建筑材料要求

在满足安全的基础上，安置房的墙体、门窗、保温、水电设施等方面尽量采用新型节能环保型材料和设备，尽量满足实用性、适用性和舒适性及经济性的功能要求，以体现人文关怀和环保节能的协调统一性。其中：

**墙体材料：**高层住宅楼主体结构应采用现浇钢筋混凝土剪力墙结构、多层住宅楼主体结构可采用砖混结构，内外墙体应满足住宅设计规范等有关规范标准提出的结构强度、隔音保温、防水防潮等要求。

**门窗要求：**根据当地气候特点和建筑节能要求，外门窗抗风压性能应达到 6 级，水密性能达到 4 级，气密性能 6 级，空气隔声性能 3 级，传热系数应不大于  $2.7\text{w}/\text{m}^2\cdot\text{k}$ ，外窗台低于 900mm 时在窗下部须设置 500mm 高的固定窗作为防护措施。单元门采用钢制防盗门，并配备楼宇对讲和控制系统，内侧单元门设门禁；住户外门采用防盗、隔声、保温钢制防盗门，户内门采取预埋固定门框的措施，其中卫生间门下均留扫地缝。

**外装修要求：**外装修材料应采用强度高、抗冻性强、耐水性好以及具有抗腐蚀性的建筑材料，涂刷防水外墙涂料，满足长久耐用和保温性能要求。

**内装修要求：**根据达拉特旗棚户区置换安置房建设要求，安置房交房

标准为毛坯房，而公共区域的楼梯采用钢制栏杆，地面采用现浇混凝土板铺设防滑地砖，墙面刷内墙涂料。建筑装饰工程标准应满足当地建筑工程初装修竣工质量核定规定的有关要求，装饰材料应满足《建筑内部装修设计规范》和《建筑设计防火规范》有关要求。

**建筑出入口及楼梯设置要求：**住宅楼入口均设满足轮椅通行的坡道，坡度为 1: 12，宽度不小于 1.2 米，入口平台宽大于 2 米，设有雨篷遮挡，入口门厅设置报箱。各单元楼梯间均在一层直通室外，并通至屋面，单元之间楼梯通过屋面连通楼。

**无障碍设计要求：**建筑出入口处应设置无障碍坡道，以满足残障人士的入住需求，同时在小区人行道粘贴盲道专用地砖，并与小区外部的市政道路的盲道相衔接。

**建筑防火与安全疏散要求：**所有建筑材料必须满足国家有关住宅建筑防火与消防安全要求的耐火等级、耐火极限等要求，楼梯间不做封闭设计，并应满足一层可直通室外、底层直通屋面的疏散通道要求，并使相邻建筑耐火间距达到国家有关规定，以满足防火与安全疏散有关规范要求，确保住户日常生活居住安全。

## 2、结构设计要求

### (1) 主体结构要求

多层住宅楼采用砖混结构、高层住宅楼采用框剪结构，楼板采用普通钢筋混凝土梁板结构。各住宅楼应按一个单元为一个独立部分，配套公建按建筑长边不大于 50 米的标准分割为相应的独立部分，在各独立部位连接处设置伸缩缝，以防止建筑构件因温度和湿度等因素的变化会产生胀缩变形。

### (2) 主要抗震措施要求

在基础设计上，应根据场地地质勘察报告，选择可靠的持力层，确保

场地地震动参数的可靠性，保证建筑物的抗倾覆能力。

### 3、给排水设计要求

#### (1) 给水水源要求

水质须达到《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）有关要求。小区内室外主要供水区域或主干道路设置的供水管道呈环状管网布置，其他供水区域可采用枝状供水管网形式。考虑小区内实施消防需求，在消防区域内的给水管网上按 120 米间距、150 米保护半径设置室外消火栓设备。

#### (2) 生活供水要求

室外给水系统：室外消火栓系统给水直接由市政管网供给，即按室外消火栓系统与生活给水系统的室外管网合并设置。室外给水管道在引入总管上配置止回阀、减压装置、计量表和过滤器等。

室内给水系统：室内给水系统按生活、消防给水系统分开设置，室内生活给水系统采用并联与串联相结合的给水方式，其中不能由市政供水压力直接供水区域应设置压供水设备供给，室内消防用水由消防水池和消防水泵供给。

#### (3) 室内消火栓系统

室内消火栓箱采用铝合金框玻璃型，在楼梯口明装，内置 DN65 消火栓、25m 衬胶水带、DN65×16 水枪及报警按钮及消防泵控制按钮。

#### (4) 室内外排水系统

室外排水采用雨、污分流制，建筑排水采用污废合流制，室内污水立管采用单立管排水系统，所产生的废（污）水主要为生活污水，经化粪池设施初步净化处理后排入市政污水管网。

### 4、采暖通风要求

#### (1) 暖通设计参数

住宅采暖最低温度：20℃；公建采暖最低温度：18℃。

## (2) 土建围护结构的热工要求 (传热系数 K 值)

外墙:  $K \leq 0.65W / (m^2 \cdot k)$ ; 屋面:  $K \leq 0.60W / (m^2 \cdot k)$ ;

外窗:  $K \leq 2.9W / (m^2 \cdot k)$ ; 户门:  $K \leq 1.5W / (m^2 \cdot k)$ ;

## (4) 采暖系统要求

**采暖热源:** 采暖热源应由供热公司集中供热, 热媒及供回水温度、供热压力等参数应充分满足冬季室内采暖温度及稳定运行要求。

**室内采暖系统:** 采暖管道采用明设管道安装, 双管下供下回同程系统, 单元热量表计等设施布置在各单元楼采暖管道入口处的公共管道井内。室内采暖系统按分户热计量系统设计, 设置热量表、温控调节阀并设水力平衡装置, 实现分户计量、分户控制。

**采暖设备:** 采用散热器采暖, 其中: 卫生间选用铜铝散热器, 其它房间选用内腔无砂柱翼橄榄 TZYG3-6-10 (745) 型铸铁散热器。

## (5) 通风排烟要求

**通风系统:** 根据建筑特点和通风要求, 住户室内通风系统应按自然通风设计, 其中卫生间设置排风扇, 厨房预留排油烟口。

**排烟系统:** 住宅室内排烟采用外窗自然排放方式, 楼梯间均设置外窗, 实现自然排烟。

## 5、电气系统要求

### (1) 负荷等级及用电电压

所在小区用电负荷等级分为二级和三级负荷, 其中: 二级负荷包括消防控制室, 火灾报警及联动控制设备, 消火栓泵、喷淋泵等消防给水设备, 消防电梯及地下室排水泵, 高层建筑及地下建筑的防排烟设施、防火卷帘, 小区保安监控系统, 各建筑应急照明、疏散照明; 除二级负荷外的其他负荷均为三级负荷。

室内照明、家用电器插座用电和室外照明电电压为单相 $\sim 220V$ ; 动力、

消防动力、电梯、给水社会上用电电压为三相~380V/220V。

## (2) 供电电源要求

电源由市政电网提供，供电电压 10kV，所在小区总供电线路须由两路电源供电，当一路故障时另一路电源均能承担全部负荷，并应配备临时供电设施，作为备用电源当主电源发生故障时保障二级负荷中的消防喷淋设备等重要负荷供电，末端主备电源自动切换。

## (3) 配电要求

住宅楼配电由小区变压器降至 380/220 伏后供应，单体建筑配电可采用单电源进线，配电箱挂墙安装，每单元配有总配电装置及计量表，住户配电箱设在住户厅内，用电计量方式均为低压计量，每户一表按层设置。

## (4) 照明要求

公共照明照度标准参照国标《民用建筑照明设计标准》(GBJ133-90)，住户内照明由业主自行购置安装，楼梯间照明采用声光控灯具。

小区室外照明采用庭院灯，沿道路布置，间距按 15-25 米为宜，主干道路灯具高度控制在 3.5 米以内，宅前路灯具高度控制在 3 米以内，景观绿地中应设置草坪灯等景观照明。

## (5) 防雷、接地及电气安全要求

**防雷保护：**根据国标《建筑物防雷设计规范》中的分类标准，建筑属第三类防雷建筑物，每个建筑物屋顶均装设均压防雷带。

**接地保护：**供电系统采用 TN-S 系统，入户处做重复接地，N 线和 PE 线在接地后严格分开。在入户电缆 II 接箱处做重复接地。每栋楼均做总等电位联结，把所有进、出建筑物的各种金属管道、金属构件、电缆金属外皮、接地干线、用电设备金属外壳等均应与总等电位联结端子箱可靠连接。住户卫生间内也应做局部等电位联结。

**电气安全：**为防雷电电磁脉冲，进、出建筑物的正常带电导体均应安

装电涌保护器（SPD）；为保障住户人身安全，小区每幢住宅的总电源进线断路器应具有漏电保护功能，住宅内插座回路均装设漏电保护装置。

#### **（6）通信系统设置要求**

安置房应设置宽带通讯布线网络，宽带网与市话统一考虑，每户置信息配线箱一个，引入五类非屏蔽对绞电缆(用于宽带数据网络通信)和电话线引至信息配线箱。每户电话线至少二对，在起居室、双卧室分别设置双孔信息插座，采用墙内嵌入式，管线均为暗敷。

#### **（7）有线电视配置要求**

有线电视系统信号由城市有线电视网引入，每户住宅设电视系统舢孔终端 2~3 只。有线电视系统的放大器、分支分配器、终端插座及线路均按舢向化输网络考虑，有线电视插座分别设置在起居室及所有卧室内，管线暗敷。

#### **（8）安全防范及楼宇访客对讲系统设置要求**

安置房所在小区应配置安防系统，小区监控设备布置相对独立，安防监控室设置直拨报警的外线电话。系统采用微机控制视频矩阵切换系统，配备数字硬盘录像机。监控系统应与入侵报警系统联动，当报警发生时，自动切换到指定监视器上显示和自动实时录像。

各住宅楼应设置访客对讲子系统，并具有住户紧急报警功能，以每个单元为组设置访客对讲子系统，每个子系统在底层入口处设门口机及电磁门销一套，每户设置可视对讲话机一部。

#### **（9）物业管理智能化系统设置要求**

安置房小区内部应设置无线电子巡更系统，按物业管理要求设置信号采集点，以便对安保人员实行标准化管理。在小区主要出入口处设置布告牌，及时公告居住小区的信息及各种时事信息。

物业管理职能化系统应系统设置自来水、电、煤气三表自动抄收系统，

可以实现上述项目计费的远程自动检测、计量和收费，并可实现煤气泄漏时自动报警和切断气源，确保住户安全。

## **6、燃气供应要求**

### **(1) 燃气气源**

根据项目所在区域燃气供应条件，燃气气源由当地燃气公司的燃气集中供气管网引入，气质符合原石油部标准中的二类。

### **(2) 室内燃气供应要求**

燃气表安装在厨房内，高位安装燃气表；当燃气表装在燃气灶具上方时，燃气表与燃气灶的水平净距不得小于 30cm。

### **(3) 室外燃气供应要求**

供气输配系统采用中低压两级供气系统，市政中压燃气通过区域调压站调至低压后直接接入各住宅楼和住户。

## 五、节能节水措施

### 5.1 项目概况

本项目作为棚户区改造工程，主要建设内容为对棚户区居民房屋进行征收的同时以政府搭建选房平台等方式提供新的居住用房，并予以附属设施、装修补贴、搬家补助、搬迁奖励等现金补偿，促进广大棚户区居民的改善住房条件和居住环境。

根据项目建设规模方案，本项目改造地点位于鄂尔多斯市的达拉特旗，属于高严寒地区，建筑必须满足冬季保温、防寒、防冻要求，并且有防风沙要求。对此，本项目拟购置的安置房整体建筑节能率须达到 65%。

### 5.2 编制依据与原则

#### 1、编制依据

- (1) 《民用建筑节能管理规定（2005）》（建设部令第 143 号）
- (2) 《民用建筑节能设计标准（采暖居住部分）》 JGJ26-95
- (3) 《居住建筑节能设计标准》 DBJ03-35-2008
- (4) 《全国民用建筑工程设计技术措施节能专篇》（ 2007）
- (5) 《城市节约用水管理规定》1988 年建设部令第 1 号

#### 2、编制原则

(1) 执行国家现行的节约能源的政策、法规、指令及有关标准，合理科学利用能源，降低能源消耗，提高经济效益。

(2) 贯彻国家能源方针和因地制宜的原则。

(3) 工程建设所用材料、设备应尽量采用国家推荐的节能产品，严禁采用国家规定的淘汰的低效高耗能材料和设备。

## 5.3 节能措施

### 1、建筑节能

本项目地处高严寒地区，因此在安置房建筑设计上应充分满足冬季保温要求，不考虑夏季防热。

#### (1) 平面布局

安置房在建筑朝向设计上，根据本地区冬季日照、主导风向条件，为了充分利用冬季日照并避开冬季主导风向和夏季凉爽时段的自然通风，朝向应采用坐北朝南布局，并在各栋住宅楼采用错落有致的布局方案，使各栋住宅楼南北间距不小于南侧建筑高度的 1.8 倍，东西间距不小于 20 米，以最大程度减少建筑间的日照、防火、通风影响。

#### (2) 建筑节能

根据《民用建筑节能设计标准》（JGJ26-95），安置房所有建筑围护结构传热系数上严格控制，构造上减少冷桥，加强门窗气密性，达到节能指标要求，建筑总体节能率达到 65%，其中围护结构分担 25%，采暖系统分担 20%，照明设备分担 10%。安置房建筑体型系数控制在 0.3 以下，尽量减少建筑的凹凸，以减少外墙面积，减小体型系数，使建筑的保温隔热性能更好。建筑上采用环保节能的建筑材料，达到节能保温的效果。所有住宅的窗户采用中空玻璃塑钢窗，北向窗适当缩小，尽量降低建筑的能耗，其中：住宅东、西向窗墙比控制在小于 0.3 限值，南向窗墙比控制在小于 0.4 限值，北向窗墙比控制在小于 0.25 限值。配套商业用房窗墙比：每个朝向的窗墙比控制在小于 0.7 限值以内。

#### (3) 墙体节能

本项目所在区域属于高严寒地区，因此安置房的外墙应采用外贴挤塑板保温层做法；外墙门窗采用传热系数为 2.7 的中空玻璃塑钢门窗；接触室外空气地板采用外贴挤塑聚笨板保温层做法，平均传热系数应小于节能

标准；楼梯间隔墙在楼梯踏步一侧做挤塑板保温层。

#### (4) 屋面保温节能

各安置房的建筑物屋面保温材料应采用聚苯乙烯泡沫塑料模塑（EPS）。

### 2、暖通节能

(1) 安置房采暖供热采用城镇集中供热，热媒为 80℃/60℃低温热水，不建锅炉房，住户暖通设备均选用国家推荐使用的节能产品。

(2) 对安置房的采暖供热管道进行保温处理，减少其在工作过程中的散热损失以节约能源。

(3) 安置房尽量采用自然通风方式，机械通风系统中风机单位量耗功率均按规范要求小于其限值 0.32。

(4) 安置房供热应采用分户热计量和分室温控采暖系统，每个单元入口设带热量表的入口装置，设公共管井装热计量表。

(5) 管道最小保温厚度应满足国家和自治区出台的《居住建筑节能设计标准》有关要求。

### 3、电气节能

(1) 安置房小区变配电系统应采用集中式变电站，电力变压器选用低损耗、高效率的 S<sub>11</sub> 型干式变压器。

(2) 在变配电站内设置低压无功补偿，以提高功率因数，减少无功损耗。

(3) 低压配电设备选用国内同类产品体积小、分断能力高的新型断路器。

(4) 照明灯具采用高效节能光源。

(5) 公共楼梯间照明采用高效光源并设置节能自熄开关控制，其中应急照明在火灾时由消控中心点亮；

(6) 庭院照明灯具和草坪灯具尽量采用太阳能或风光互补性节能环保灯具，以减少用电能

## 5.4 节水措施

1、安置房的所有卫生器具配件均采用节水型，所有水嘴、便器系统、便器冲洗阀、淋浴器必须符合《节水型生活用水器具》（CJ164）。

2、道路绿化用水应尽量利用雨水或生活污水回用作为绿化用水，以利于节水及利用自然渗透补充地下水。提倡营造少灌或免灌绿化群落，减少草坪面积，尤其是冷地型草坪面积。

3、安置房所在小区应设立节水宣传牌和实时监测牌，采用群众喜闻乐见的形式，引导群众积极参与宣传教育掌握和坚持应用相应的节水措施方法，使群众都认识到节水的意义。住房如发生漏水或设备故障应及时保修，杜绝水资源的浪费。

## 六、环境影响评价

### 6.1 环境现状

根据项目建设规模方案，本项目改造地点位于鄂尔多斯市达拉特旗，项目区及周边近距离内无较大的工业污染源和生物、化学污染源，区域环境空气指标满足《环境空气质量标准》（GB3095-1996）规定标准，地下水水质满足《地下水水质质量标准》（GB/T14838-93），周边主要噪声为交通噪声，没有重大工业噪声污染源，满足《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）规定标准。

### 6.2 项目建设与运营对环境的影响

本项目作为以购房安置为主的城市棚户区改造工程，不涉及安置房新建及基础设施建设工程，因此项目建设对环境的影响主要为对改造区的房屋进行拆除施工阶段对环境可能产生一定影响。另外，本项目涉及的购房安置，虽然房屋属于已完成建设的现房，但是随着住户的入住生活，运营期也可能对周边环境产生一定影响。

#### 6.2.1 施工阶段环境影响分析

本项目在施工过程中，需使用大量的车辆及施工机械，对环境的影响主要表现为噪声、扬尘、固体废渣和废水。

**1、对原环境的影响：**本项目在施工中挖填土方等将在一定程度上造成原有地表植被及土壤环境的破坏。

**2、噪声影响：**施工噪声对环境影响较大。施工噪声来源于各种施工机械，如施工常用的挖掘机、推土机、运输车辆、搅拌机、振动棒等运转

而产生的噪声。

**3、扬尘影响：**项目在施工过程中产生尘土，尤其在气候干燥、风力较大的季节，尘土飞扬、污染空气，严重影响当地大气环境。

**4、水环境影响：**项目施工期间污水主要为生活污水和施工产生的污水。生活污水主要为清洗用水和冲厕水，施工污水主要含泥沙、悬浮颗粒等。施工污水和生活污水集中收集后经简易沉淀处理后排至园区外排水管网。

**5、固体废渣：**项目施工期间固体废物主要为施工产生的废渣土和施工队伍的生活垃圾。生活垃圾拟用垃圾桶（或袋）收集后由环卫人员定期运送到垃圾场处理，对施工中的弃土、淤泥及废渣等及时清运到指定位置。

### 6.2.2 运行阶段的环境影响分析

本工程投入使用后，作为人群较为密集的居住区，对环境只有一般性影响，其影响主要表现在以下几个方面：

**1、噪声影响：**主要是水泵等设施产生的噪声，但多局限于室内，对周围环境影响较低。

**2、水污染影响：**主要是含有机物的厨房污水和卫生间污水，对环境无特殊影响，废水可经排水管及化粪池、隔油池进入市政排水管网。

**3、固体废弃物影响：**主要为生活垃圾，预计每日派出生活垃圾 2.5 吨左右。

**4、废气排放影响：**主要是居民厨房排放的烟气和小汽车排放的汽车尾气。

## 6.3 环境保护措施

根据环境保护法要求，在基本建设中遵守“三同时”原则，即环境保护工程与建设工程同时设计、同时施工、同时投入使用。因该项目对环境

只有一般性影响，故提出如下具体环保措施及环境工程内容。

### 6.3.1 项目实施阶段的环境保护措施

#### 1、环境管理

工程建设中加强项目环境管理，注意文明施工，是减少施工环境污染的最有力措施。在施工中应统筹规划，搞好土方平衡，尽可能减少因土方搬运而造成植被的破坏。

#### 2、施工期噪声防治措施

施工期主要噪声污染源为混凝土搅拌机、压路机、装载机、振捣棒等施工机械及施工现场的运输车辆等。防治措施有：

- (1) 选用低噪声设备和工作方式；
- (2) 可固定的机械设备如空压机、电锯等安置在施工场地临时房间内，降低噪声对外环境的影响，对振捣棒等强噪声源周围适当封闭等；
- (3) 加强对施工人员的监督和管理，减少不必要的人为噪声。夜间禁止施工和喧哗等。如夜间确需施工则需向当地环保主管部门办理相关的手续。

#### 3、扬尘影响防治措施

项目施工期间对大气环境影响最大的是扬尘，主要来自于运输车辆。为减少施工现场的扬尘污染，在施工过程中采取以下措施：

- (1) 施工现场每天定期洒水，防止浮沉产生；在大风天加大洒水量及洒水次数；施工场地内运输通道及时清扫、洒水，以减少汽车行驶扬尘；
- (2) 施工方案中必须有防止泄漏易撒污染环境的具体措施，多尘物料采用帆布覆盖，避免露天堆放或运输；施工现场合理布局，对易起尘物料实行库存或加盖毡布，运输车辆配备密闭装置、不得超载、对易起尘物料加盖篷布、控制车速、减少卸料落差等内容；
- (3) 工地出口处要设置冲洗车轮的设施，建立洒水清扫制度，指定

专人负责洒水和清扫工作；

(4) 建设工程施工现场必须设立垃圾站，并及时回收、清运垃圾及工程废土；

(5) 建筑工地建筑施工外脚手架一律采用密目网维护，建筑工地四周围栏必须齐全。

### 6.3.2 项目运行阶段的治理与保护措施

#### 1、烟尘控制

本项目不涉及燃煤锅炉房建设等工程，从而避免了燃烧原煤所产生的烟尘给环境带来的污染。与此同时，拟购置的安置房均实现天然气入户，因此也避免住户燃烧炉灶所产生的烟尘。

#### 2、垃圾与固体废物控制

在各栋安置房单元门口设置垃圾收集箱，物业清洁人员定时收集垃圾（垃圾袋装化）并在谷底时间内运至垃圾转运站，由市政垃圾处理站统一集中处理。

#### 3、污水控制

污废水主要是生活污水，生活污水直接进入排水管道经化粪池排入排水管网，不会对周围环境造成直接较大影响。

#### 4、噪声治理

建筑物下水采用环保消音材料；变配电箱设施与居民楼分离设置；入户门采用防盗隔音门；窗户采用环保双层中空玻璃；小区内车辆限速及禁止鸣笛标志、减速带安装。从设计到管理上均实现安静小区，以造安静的居住生活空间。

#### 5、居住区生态环境建设

在施工中破坏的环境，可在社区自身的环境建设中得以补偿。对此，本项目拟建安置房小区和拟购置安置房的商住小区绿化率均按不低于

35%规划，以形成宜于居住的生态小环境，通过全面规划、合理布局、现代化管理，使其能有效服务于社区居民的居住生活。

#### 6.4 环境影响评价结论

本项目作为城市棚户区改造工程，其改造建设符合国家有关加快推进棚户区改造政策和当地城镇总体规划，如能够对所排放的污染物按环境影响评价要求的污染控制措施，项目的建设和运营不会对当地环境质量造成较大影响。并在项目规划设计和施工过程中严格遵循“三同时”原则，落实设计和环评中提出的各项污染防治措施，可以满足居住环境功能。

因此，从环境保护的角度分析评价，本项目的建设和运营是可行的。

## 七、劳动安全卫生与消防措施

### 7.1 劳动安全预防措施

#### 7.1.1 概述

本项目在建设和今后运行中应严格执行国家有关规范标准，严格执行工作程序并努力改善工作条件和现有环境，严格执行劳动法和采取劳动安全保护措施，以确保项目建设人员、居民、服务人员的身体健康，维护正常的工作、生活秩序。

#### 7.1.2 施工中主要安全措施

1、严格按照国家关于有关建设标准和设计施工图方案的要求，严格施工、文明施工、安全施工。

2、严格按照施工图组织设计中的质量、进度要求执行，高标准严把质量关，按优良标准建设好本项目。

3、针对本项目的施工特点，各单元工程、分项工程要严格按施工顺序进行，合理科学地组织施工，加强人员安全施工教育，并制定出奖罚办法。

4、施工各阶段要设置各类警示安全标志，并建立各层次的安全员检查制度，以确保本项目施工中各项劳动安全措施、制度的有力落实。

#### 7.1.3 运行使用中主要安全措施

1、本项目在建成后一定要严格地组织各有关单位进行竣工验收，按照国家现行标准组织专家评审和试运行，做到操作人员安全操作。

2、严格按照国家的各项规章制度和设备说明书的规定正确操作和使用各种设备、仪器，加强人员培训，严禁违章操作。

3、各种大型用电设备做接零保护。

4、各类设备机械转动部位设防护罩。

5、地沟、地坑等均须加盖或设置栏杆，楼梯防护栏杆严格按有关规范标准设计、施工。

6、建筑物顶设防雷保护装置。

## 7.2 卫生防护措施

1、项目建成运营，坚持弹性化、多样化的人力规划，物业管理单位积极举行在职教育并以各种安全卫生教育训练为基础，重新建构安全的工作环境，避免职灾发生、保障人员安全。

2、制订防护用具使用、清洁、保养安全制度，以确定装置的有效性、安全性，防止职业病发生。

3、建立各项安全卫生管理稽核制度并列入常规管制工作。

## 7.3 消防措施

### 7.3.1 编制原则

本项目的建设和运行严格按照国家有关消防规范进行，必须认真贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针，实现本项目拟建小区的安全卫生要求，保障业主生命与财产安全。

### 7.3.2 编制依据

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1、《建筑设计防火规范》     | GB50016-2014  |
| 2、《建筑灭火器配置规范》    | GB50140-2005  |
| 3、《建筑内部装修设计防火规范》 | GB50222-95    |
| 4、《住宅建筑规范》       | GB 50368-2005 |

### 7.3.3 消防措施

#### 1、建筑消防设计

##### (1) 耐火等级的设定

本项目拟购置住宅楼以多层建筑和高层建筑为主，其中高层住宅楼应按二类高层建筑设计，地上建筑耐火等级二级，地下建筑耐火等级一级。

## **(2) 防火间距**

拟购置安置楼的北间距按不小于南侧建筑高度 1.8 倍、与左右两侧建筑间距不小于 20m 社交，以充分满足防火规范要求。

## **(3) 消防通道**

安置房所在小区应有至少两处与外部市政路的连接点，小区内部采用外环路和局部环形式宅前路的道路系统。主干道路路面宽 6 米、支路路面宽度 4 米、宅前路路面宽 2.5 米，可满足消防车道的通行和停放作业要求。

## **(4) 建筑装饰材料**

安置房内部主要建筑构件按规范规定设计，建筑物装饰装修材料应满足《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-95）要求。

## **2、消防给水系统**

安置房所在小区室外消防供水系统与生活给水系统公用，在由市政供水管网引入的小区环状给水管网上按 120 米的距离、150 米的保护半径设置 SS100-1.0 型室外地下式消火栓设施。其中，高层住宅楼内设置室内消火栓系统，消火栓箱内配置 DN65 出口的消火栓，25m 衬胶水龙带， $\phi 19\text{mm}$  水枪和消防泵远距离控制按钮。

## **3、消防电气系统**

本项目各安置房所在小区的二级负荷由两路电源供电，采用双电源末端配电箱内自动切换配电。所有二级负荷的配电线路均采用耐火电缆、导线。在高层住宅楼的公共区域应设置火灾自动报警系统，在消防电梯前室、消防电梯机房等处设置感烟探测器、手动报警按钮及消防电话，在疏散楼梯间及消防电梯前室设有报警装置。

## **4、消防教育和管理**

要经常加强对物业管理人员及居民的安全消防知识的教育，有条件组织消防演习，提高自我保护意识。对小区内消防设施的维护保管要落实到人，确保消防设施系统的正常运行。

## 八、组织机构与实施进度安排

### 8.1 组织机构

#### 8.1.1 项目管理机构

在本项目各棚户区改造工程的具体实施中，采用组建项目指挥部的组织管理模式，负责与棚户区改造关系户的联络、沟通和对改造工程的总体监督和管理。项目指挥部下设相应的征收、施工、财务等职能部门，各部门在项目指挥部的统一指挥下开展相应的工作，确保项目顺利实施、按时完成。

#### 8.1.2 项目指挥部的主要职责及要求

1、严格项目管理，整个项目建设要严格执行项目法人制、招投标制、工程监理制、工程合同制，确保拟建项目的工程质量、工期、进度、安全、经济目标的实现。

2、合理分配和调度项目资金，建议采用专款专用封闭运行方式，确保项目资金的及时足额到位和有效运作，避免资金运作影响项目实施。

3、针对不同项目工程，应分别组织相应的验收工作，以确保项目实施质量、杜绝运行隐患。

### 8.2 实施进度安排

根据项目实施特点，本项目计划用2年时间完成全部棚改建设工作，计划实施期为2018年8月~2020年8月。

## 九、项目招投标方案

### 9.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》。
- 2、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展计划委员会令第3号）。
- 3、2001年内蒙古自治区第九届人民代表大会常务委员会《内蒙古自治区实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》。
- 4、《建设项目可行性研究报告增加招标内容及核准事项暂行规定》（国家发展改革委员会2001年第9号令）。

### 9.2 招标方案

#### 1、招标范围

本项目作为以新建安置房置换安置为主的城市棚户区改造工程，项目本身不涉及工程建设。因此，本项目的招标工作主要是对拟购置的安置房进行招标采购，而不涉及工程设计、监理、施工、设备及材料采购等招标工作。

#### 2、招标组织形式

本项目招标组织形式计划采用委托招标方式，委托符合招标代理资质要求且具有丰富招标代理经验的机构，在达拉特旗范围内进行公开招标符合条件的房屋供应企业。

#### 3、招标方式

本项目采用公开招标的方式，在国家指定的报刊或网站发布招标公告，向全社会征集具备投标意向和实力的供应商投标竞价。

### 9.3 招标要求

根据《建设项目可行性研究报告增加招标内容以及核准招标事项暂行规定》（国家计委令第九号）和《中华人民共和国招标投标法》中的有关规定，本项招标方案如下表所示：

项目招标方案表

招标项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
安置房采购	√			√	√			组建选房平台
工程勘察							√	本项目不涉及
工程设计							√	本项目不涉及
工程施工							√	本项目不涉及
工程监理							√	本项目不涉及
重要设备和材料							√	本项目不涉及

## 十、投资估算与资金筹措

### 10.1 投资估算

#### 10.1.1 项目概况与编制投资估算依据

##### 1、项目概况

化肥厂片区城中村棚户区改造项目共涉及被征收户 1011 户。1011 户征收改造占地面积 331608 平方米，征收改造建筑面积 199167 平方米。户均征收土地面积约 328 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积约 197 m<sup>2</sup>。其中：采用货币补偿形式征收的户数为 202 户，征收改造面积约 6.63 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 3.98 万 m<sup>2</sup>，院落空地 2.65 万 m<sup>2</sup>；采用产权调换形式安置的户数为 809 户，征收改造面积约 26.54 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 15.94 万 m<sup>2</sup>，院落空地 10.6 万 m<sup>2</sup>，购买安置住房约 1727 套（楼房每套 120 平米）（面积约 20.72 万 m<sup>2</sup>）。

另外向改造户提供附属设施补偿费，房屋拆除费等现金补偿费用，以满足棚户区居民尽早改善住房条件和居住生活环境的迫切需求。

##### 2、投资估算依据

(1) 《达拉特旗人民政府关于化肥厂片区城中村棚户区改造项目房屋征收决定》（达政发【2017】5号）

(2) 《达拉特旗人民政府关于印发达拉特旗棚户区改造安置房源预定和备案登记实施方案的通知》（达政发（2016）108号）

(3) 《内蒙古自治区建设工程计价依据》（内建供[2009]209号）及其各专业定额

(4) 工程建设其他费取费标准和市场化收费行情

(5) 当地近期类似工程造价指标和我公司以往类似项目投资指标

(6) 当前棚户区改造工程信贷政策和债券基准利率

(7) 我公司以往类似项目投资估算经验

### 10.1.2 总投资构成

根据项目置换安置规模、融资计划和置换安置特点，本项目投资构成主要包括征收补偿款以及申请专项债券所产生的债券利息。

### 10.1.3 分项投资估算

本项目共涉及 1011 户，经调查，总征收的土地面积约 331608 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积约 199167 m<sup>2</sup>。其中：采用货币补偿形式征收的户数为 202 户，征收改造面积约 6.63 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 3.98 万 m<sup>2</sup>，院落空地 2.65 万 m<sup>2</sup>；采用产权调换形式安置的户数为 809 户，征收改造面积约 26.54 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 15.94 万 m<sup>2</sup>，院落空地 10.6 万 m<sup>2</sup>，购买安置住房约 1727 套（楼房每套 120 平米）（面积约 20.72 万 m<sup>2</sup>）。

#### 一、货币补偿形式的补偿费

按照《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，货币补偿形式的补偿费 15799 万元。

#### （一）房屋拆迁补偿费

被征收的房屋价值由具有相应资质的房地产评估机构确定，住宅按照同等建筑面积、类似新建商品住宅市场价予以补偿。本项目征收的房屋均为平房，补偿也参照新建平房市场价予以补偿，同时参照我旗周边同类住宅，本项目院落土地按基准地价 890 元/m<sup>2</sup> 预计，房屋建筑拆迁补偿款按 1100 元/m<sup>2</sup> 预计。即：

（1）地上建筑物补偿费： $39794 \text{ m}^2 \times (\text{建筑物补偿 } 1100 \text{ 元/m}^2 + \text{建筑物占地补偿 } 890 \text{ 元/m}^2) = 7919 \text{ 万元}$ （最终价格以评估价为准）。

(2) 院落空地：(66256 m<sup>2</sup>-39794 m<sup>2</sup>) × 890 元/m<sup>2</sup>=2355 万元  
合计补偿为 10274 万元。

### (二) 附属设施补偿费

由于附属设施种类繁多，包含院内硬化、树木、棚圈、窖等，目前阶段无法准确统计。本项目参照类似项目经验，根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，预计补偿款为 202 户 × 3 万元/户=606 万元，最终价格以评估价为准。

### (三) 奖励费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，1、依据《拆迁补偿协议》签订的时间及按约定期限搬迁的被征收户，平均每户可按占地面积给予 625 元/m<sup>2</sup>的奖励；2、住宅房屋在方案公示期，房屋所有权人主动申请签订房屋征收协议的，按占地面积给予 50 元/m<sup>2</sup>奖励；3、以每个动迁小组为单位，在征收期限内签约率得到 100%，给予被征收人征收建筑面积 100 元/m<sup>2</sup>奖励。

预计奖励费合计：66256 m<sup>2</sup> × (625 元/m<sup>2</sup>+50 元/m<sup>2</sup>) + 39794 m<sup>2</sup> × 100 元/m<sup>2</sup>=4870 万元

### (四) 搬迁费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，搬迁费以户为单位计算，货币补偿按迁出一次计算。住宅房屋按照建筑面积 10 元/m<sup>2</sup>的标准一次性支付。预计的搬迁费 39794 m<sup>2</sup>\*10 元/m<sup>2</sup>=40 万元。

### (五) 移机费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》有线电视、电话及宽带网络等设施移机补助费用每项按 300 元结算。该项目涉及有线电视、电话、宽带网络共 303 项，金额共计 303 项×300 元/项=9 万元。

货币补偿形式的补偿费明细		
序号	项目	金额（万元）
1	房屋拆迁补偿费	10274
2	附属设施	606
3	奖励费	4870
4	搬迁费	40
5	移机费	9
合计		15799

## 二、产权调换形式的安置费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，产权调换形式的补偿费 103809 万元。

### （一）购房安置费

按照建筑面积 1:1.3 比例购买安置房源，面积为 159373 m<sup>2</sup> × 1.3=207185 m<sup>2</sup>。我旗新建住宅楼的市场价为 3000 元/m<sup>2</sup>-4000 元/m<sup>2</sup>，该项目按 3,800 元/m<sup>2</sup>测算（最终按照采购价作为结算价）。房屋的购买预估价为 78730 万元：

$$207185 \text{ m}^2 \times 3800 \text{ 元/m}^2 = 78730 \text{ 万元}$$

达拉特旗树林召镇新建住宅楼市场价统计表

序号	小区名称	位置	价格
1	东源国际	和平路以东，锡尼街以南，建设路以西	4300 元/m <sup>2</sup>
2	美林家园	新华路以西，树林召大街以南，迎宾街以北	4100 元/m <sup>2</sup>
3	东源龙湾	建设路以东，平原大街以北	3500 元/m <sup>2</sup>
4	恒润小区	东达集团厂区东南	3300 元/m <sup>2</sup>

## （二）院落空地补偿费

$(265352 \text{ m}^2 - 159373 \text{ m}^2) \times 890 \text{ 元/m}^2 = 9432 \text{ 万元}$

## （三）附属设施补偿费

由于附属设施种类繁多，包含院内硬化、树木、棚圈、窖等，目前阶段无法准确统计。本项目参照类似项目经验，根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，预计补偿款为  $809 \text{ 户} \times 2 \text{ 万元/户} = 1618 \text{ 万元}$ ，最终价格以评估价为准。

## （四）装修费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》选择购买安置房的征拆户按照购买安置房的面积  $200 \text{ 元/m}^2$  的标准进行补偿。

$207185 \text{ m}^2 \times 200 \text{ 元/m}^2 = 4144 \text{ 万元}$

## （五）奖励费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，1、依据《拆迁补偿协议》签订的时间及按约定期限搬迁的安置户，每户可按产权置换后剩余占地面积，给予  $150 \text{ 元/m}^2$  的奖励；2、住宅房屋在方案公示期，房屋所有权人主动申请签订房屋征收协议的，按占地面积给予  $50 \text{ 元/m}^2$  奖励；3、以每个动迁小组为单位，在征收期限内签约率得到 100%，给予被征收人征收建筑面积  $100 \text{ 元/m}^2$  奖励。

预计该项奖励费  $= 105979 \text{ m}^2 \times 150 \text{ 元/m}^2 + 265352 \text{ m}^2 \times 50 \text{ 元/m}^2 + 159373 \text{ m}^2 \times 100 \text{ 元/m}^2 = 4510 \text{ 万元}$

### （六）搬迁费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，搬迁费以户为单位计算，购买安置房的按照迁出建筑面积 159373 m<sup>2</sup>、迁入建筑面积 207185 m<sup>2</sup>分两次计算，一次性补偿，按照建筑面积 10 元/m<sup>2</sup>的标准一次性支付。

$$(159373 \text{ m}^2 + 207185 \text{ m}^2) \times 10 \text{ 元/m}^2 = 367 \text{ 万元}$$

### （七）临时安置费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，选择购买安置房的住宅房屋，按照期房回迁的，按购买安置房屋的建筑面积 10 元/m<sup>2</sup>/月支付，临时安置费预计为二年。

$$159373 \text{ m}^2 \times 1.3 \text{ m}^2 = 207185 \text{ m}^2$$

$$207185 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 元/m}^2/\text{月} \times 24 \text{ 月} = 4972 \text{ 万元}$$

### （八）移机费

根据《化肥厂片区城中村棚户区改造项目征收补偿方案》，有线电视、电话及宽带网络等设施移机补助费用每项按 300 元结算。该项目涉及有线电视、电话、宽带网络共 1214 项，金额共计 1214 项 × 300 元/项 = 36 万元。

产权调换形式的补偿费		
序号	项目	金额(万元)
1	购房安置费	78730
2	院落空地补偿费	9432
3	附属设施补偿费	1618
4	装修费	4144
5	奖励费	4510
6	搬迁费	367
7	临时安置费	4972
8	移机费	36
合计		103809

### 三、预备费

(1) 基本预备费按工程费用与工程其他费用之和的 6.4% 计算为 7611 万元。

(2) 价差预备费依据国家计委计投资〔1999〕1340 号文件规定不计算。

### 四、债券利息

根据上述建设投资规模和当前金融机构棚户区改造信贷政策，本项目计划申请棚户区改造专项债券 7700 万元，债券使用期按 10 年计划。其中，根据项目实施期 2 年的实施进度计划，申请债券第一年一次性发放、利率预计 4.5%。因此，按照上述申请专项债券计划计算，本项目债券利息总额约为 3465 万元。

#### 10.1.4 总投资汇总

以上合计，本项目总投资包括新建安置房金额、其他费用补偿、预备费及债券利息，本项目总投 130684 万元，其中征收补偿金额 119608 万元，基本预备费 7611 万元，债券利息 3465 万元。

总投资构成分析表

序号	总投资构成	投资额 (万元)
1	征收补偿款	119608
2	基本预备费	7611
3	债券利息	3465
合计		130684

## 10.2 资金筹措

### 10.2.1 项目实施进度与资金投入计划

根据项目建设规模和实施进度计划，本项目计划利用 2018.8-2020.8 年完成全部安置工作，以最大程度满足棚户区改造搬迁住户的尽快搬入新居的迫切希望。

### 10.2.2 资金筹措计划

据项目建设单位投融资计划，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。

对此，根据项目投资规模和当前金融机构棚户区改造专项债券政策，该项目总投资 130684 万元，本次申请专项债券 7700 万元，占总投资的 6%，自筹 26684 万元，申请银行贷款 96300 万元。偿还债券方式为出让拆迁后空地所得及其他收入。

# 十一、效益预测与债券偿还方案

## 11.1 项目效益预测

### 1、项目经济效益预测

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退出一定规模的可出让城镇建设用地，而当地政府通过对腾退出的可出让建设用地对外出让形式获得相应的土地出让收益，可用于偿还本项目拟申请专项债券的本息或用于其他公共支出。

根据拟建项目改造区域占地面积和改造后的土地利用规划，本项目可腾退出可出让的建设用地，该部分收益可作为偿还本项目专项债券的还款来源之一，可有效补充地方政府财政资金偿还专项债券资金。

### 2、项目社会效益预测

棚户区改造工程作为以改善低收入居民住房条件和所在区域城镇环境的重大民生工程，是地方政府理所应当承担的重要政治任务，更是提升和完善当地社会发展的重要措施和途径。因此，通过辽宁省等起步较早的地区开展棚户区改造工程所取得的经验，地方政府全面推进棚户区改造工程，虽然不能产生高附加值的直接经济效益，但是将会产生极大而长远的社会效益，其主要表现在以下几个方面：

(1) 改善居民住房条件和居住环境，完善了城市的整体形象，促进协调发展。通过棚户区改造工程，能够有效改善棚户区居民条件，对于解决居民行路难、排水难、如厕难、用水用电难、就学难等一系列问题具有显著的推动作用。

(2) 减少环境污染，促进城市环保建设。通过棚户区改造工程，能

够彻底取缔北方地区棚户区居民冬季烧煤采暖所产生的烟尘污染，通过采用集中供热、供气，既能够节约能源又能够减少城市污染。另外，通过改造使棚户区原来的垃圾乱投放变为集中处理，改善卫生条件，提升居民生活质量,减少垃圾污染。

(3) 降低治安案件和刑事案件发案率，促进社会治安秩序良性发展。通过实施棚户区改造工程，能够改变原来棚户区内建筑布局杂乱、居住人员复杂的轻型，进而能够显著降低治安及刑事案件发案率高的状况，维护社会治安环境。

(4) 创造更多的就业机会。实施棚户区改造工程，由于投入大量建设资金，对相关建筑、建材等行业将产生巨大拉动作用，同时对拉动地方经济快速增长、增加社会就业岗位等方面也具有积极的促进作用。

(5) 完善城市功能、整合土地资源。通过实施棚户区改造工程，能够盘活利用率很低的棚户区土地，可有效增加地方建设用地供给，进而对提升土地利用率、扩大招商引资、推动经济发展等方面也产生显著的促进作用。

综上所述，棚户区改造工程具有极为显著的社会效益和深远的社会发展意义。

## 11.2 债券偿还方案

### 1、债券期限与还款方式

本项目作为由地方政府实施的城市棚户区改造工程，是贯彻落实党中央、国务院提出的加快棚户区改造工作要求的具体体现，属于重要的民生工程和社会发展工程，对于当地经济社会的不断快速发展具有积极的推动作用。然而，由于棚户区改造工作需要大量的资金，而只依靠地方政府的财政投入，难以短期内完成棚户区改造工作。

对此，根据中央要求，国内主要金融机构积极响应党中央、国务院的号召，把棚户区改造作为保障性安居工程重点内容，积极支持棚户区改造及配套基础设施等工程建设，对各地区开展的棚户区改造工作给予了极大的资金支持，其中专项债券期限放宽到 15 年甚至更长时间，从而极大缓解了地方政府筹措棚户区改造资金压力和债券偿还压力。

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）文件的债券政策，本项目计划申请专项债券还款资金来源为偿还债券方式为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还，专项收入包括属于该棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。2018 年内蒙古（鄂尔多斯市）棚改专项债券期限为 5 年、10 年和 15 年，本次申请专项债券计划期为 10 年，债券一次性发放，利息按一年一付，完成全部改造后的第十年还本付息，具体专项债券期限及还本付息方案以正式签署的棚户区改造专项债券合同为准。

## 2、专项债券偿还资金来源

本项目根据棚户区改造工程实施特点，棚户区改造项目还款资金来源为：棚户区改造完成后所形成空地出让后的的土地出让收益。

本项目作为城市棚户区改造工程，从项目自身的角度考虑，本项目将通过多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置后，可腾退土地 331608 平方米，预计出让收入为其中扣除相关支出后的净收益可用于偿还本项目拟计划申请专项债券的本息或用于其他公共支出。具体测算如下：

经调查达拉特旗 2010 年的 I 类住宅和商业用地交易价分别为 1400 元/平方米和 2500 元/平方米，按每年增速 7% 计算（达拉特旗 2016 年、2017 年政府工作报告），本项目棚改完成后预计土地规划变为商住用地住宅而商业的占比各为 50%，预计未来 10 年的住宅和商业用地土地出让平均价

格分别为3100元/平方米和5630元/平方米,最后预计土地出让金为144746万元,其中住宅和商业用地土地出让价格分别为51399万元和93347万元。

本项目申请发行债券7700.00万元,假设票面利率为4.5%,10年期债券预计到期本息为11165万元,本项目的土地出让收益为融资成本覆盖倍数的12.96倍。

本项目申请发行债券7700.00万元,假设票面利率为4.5%,10年期债券预计到期本息为11165万元,本项目总投资130684万元,本项目的保障倍数为1.11倍。

### **3、专项债券偿还保障措施**

本项目以项目土地出让收入及其他收入作为满足债券发行机构的资金管理和资金回收要求。

## 十二、社会评价

### 12.1 编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 中华人民共和国《风险管理原则与实施指南》；
3. 中共中央办公厅、国务院办公厅《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）的通知》；
4. 《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》（发改办投资〔2012〕2492号）；
5. 国家发展改革委办公厅《重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章编制大纲及说明（试行）》（发改办投资〔2013〕428号）。

### 12.2 社会影响分析

从片区的现状建筑所做的调查分析可知：本项目所在地块的现状建筑中，建筑时间久远、质量较差或一般的非钢筋混凝土结构建筑占有很大比重。砖结构房、自行搭盖的简易棚屋和木结构房屋和土结构房屋占总建筑面积的比重也比较大，而且低层、多层建筑数量较大。

并且这类建筑存在的突出问题一方面是用地环境及建筑质量差、建筑密度高、配套设施不齐全，无法满足人民群众日益提高的物质和精神需求；另一方面是无法满足目前福州地区抗震设防的要求，存在着较大的地震安全隐患。若不对项目所在地块内的危旧房进行适时的改造，对被拆迁单位和居民进行妥善安置，不仅严重影响到整个城区的开发建设，影响城区的开发建设进度，而且容易因片区内居民恶劣的生活居住环境引发社会群体事件，妨碍社会和谐。

不仅可以加快达拉特旗城市棚户区改造，提高居民生活质量，提升整个城市的生态环境质量，创建和谐社会。同时也有利于加快按规划实现达拉特旗的经济社会发展目标，有利于改善和提升达拉特旗城市整体品质，提升居住环境和质量，创建宜居、和谐社会。

### 12.3 相关利益者态度

由以上的社会影响分析可知，本项目的建设对社会的影响是不大的。相反，本项目的建设顺利的推进达拉特旗规划建设目标，改善和提升居民居住环境和质量。因此，本项目的建设是合适的。

#### 1. 当地政府对项目的态度

当地各级政府对项目的前期工作非常重视，多次召开相关部门协调会，提出一些很好的建议。

#### 2. 不同利益群体对项目的态度及参与程度

项目的实施牵涉到不同群体的利益。但由于本项目的建设将解决达拉特旗城市棚户区住房环境差、基础设施差等社会问题。因此，不同利益群体能从大局出发，对本项目的建设均大力支持并积极参与。

#### 3. 各部门或组织对项目的态度及支持程度

相关部门和组织经过当地各级政府的多次协调会，对本项目的建设达成共识。因此对本项目的建设大力支持并积极参与。

#### 4. 拆迁安置方案

当地各级政府和相关部门已对涉及的拆迁制定了合理可行的拆迁安置方案，能够保证本项目的顺利实施。

#### 5. 项目所在地现有的技术、文化状况

鄂尔多斯拥有充裕的高素质的人力资源，能够满足该项目建设所需的建设人员和技术人员，能够保证实现项目的既定目标。

## 6. 项目的可接受程度

本项目社会稳定风险评估小组对项目周边群众和各利益相关者的态度和意见调查情况，汇总如下：

**表 10-1 项目周边群众和各利益相关者的态度和意见汇总表**

序号	利益群体	对项目的态度
1	政府部门	政府对项目的建设表现出极大热情，表示将积极配合建设单位做好建设工作，并提供人力、物力的保证。
2	公共事业单位、团体	1.认为项目可推动周边能源、交通、卫生、教育、旅游等公共事业发展，提高资源的配置效率。 2.支持项目建设，认为需采取必要措施保证污染的治理。
3	企业	对项目表示出极大的热情，认为其可带来足够的商机。
4	个体经商者	支持项目的建设，认为项目建设能为其带来商机。
5	周边居民	认为项目建设能改善周边投资环境，促进区域经济发展，提升生活质量，绝大多数的人员希望项目能早日建设运营，发挥其经济效益。
6	被征地的农民	多数人员能从大局出发，积极配合项目建设。

通过上述互适性分析以及针对群众和各利益相关者的态度和意见所做的调查，社会对项目的适应性和可接受程度见下表：

**表 16~2 社会对项目的适应性和可接受程度分析表**

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	较高	无不良后果	——
2	当地组织机构	较高	无不良后果	
3	当地技术文化条件	较高	无不良后果	

## 12.4 项目主要风险因素识别

### 12.4.1 经济安全风险

本项目在产业技术安全（项目采用关键技术是否受制于人，是否拥有

自主知识产权）、资源供应安全（重要资源安全保障情况）、资本控制安全（中方资本控制能力）及产业成长安全（项目推动国家相关产业成长、规避产业风险情况）存在的各种风险。

#### 12.4.2 生态环境风险

主要包括以下几方面：

沿线植物资源的影响：工程建设将破坏施工范围内的绿化植被，但施工结束后将对其进行恢复。

沿线土地资源的影响：工程建设发生土地征用和房屋拆迁是否会改变工程沿线土地利用格局、加剧沿线地区土地资源的紧张程度。

沿线城市景观环境的影响：项目建设是否符合项目所在地总体规划及城市综合交通规划的要求，建成后是否会对沿线城市景观产生不良影响。

项目施工期的环境影响：主要表现在施工期间项目施工对附近水体的影响以及项目施工中的弃渣、建筑垃圾对环境的影响。

水土流失的影响：主要包括工程施工建设造成的水土流失危害、对项目周边环境产生不良影响、损坏水土保持设施、扬尘影响空气环境及市容等。

#### 12.4.3 公共利益风险

项目因拆迁户在移民过程中因丧失土地、失业、失去住所以及社区服务不健全所带来的各种风险和在征地、拆迁、再安置过程中因处理不当以及拆迁户违法或要求不合理、群众诉求渠道、方式不当所带来的各种风险。具体表现在以下几个方面：

1. 拆迁的强制性：在我国，为了保证工程建设进度的要求，拆迁往往是在对居民进行合理补偿的前提下进行，不以居民自愿和同意为条件。这种强制性容易造成较大的负面影响。

2. 补偿不足：由于我国目前的拆迁补偿标准实行的不是市场价，所以很难赶上因城市化的演进和城市的不断扩张而带来的城市边界土地不断升值的步伐和居民的不断增长的要求和欲望，拆迁补偿常常显得不高。

3. 补偿不公平等其它原因：不同历史年代之间、不同区域之间、不同土地性质之间的不同补偿标准和方式，有可能导致群众相互对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感。另外，政府拆迁程序不到位、粗暴施工和分配补偿费不当等都可能诱发社会稳定风险。

#### **12.4.4 资源利用开发风险**

指项目建设中需要土地及原材料、燃料动力利用合理性及保障方面存在的风险。

#### **12.4.5 工程风险**

指由于工程地质条件、水文地质条件以及外部配套设施、施工与工期发生重大变化，导致工程量增加、投资增加而带来的风险。

#### **12.4.6 投融资风险**

1. 工程方案变动使工程量增加；
2. 施工技术难度大、资金不能及时到位使工期延长；
3. 各种费率、利率、汇率、通货膨胀的提高；
4. 征地及拆迁工程量增加和单价的提高。
5. 资金难以按时足额到位。

#### **12.4.7 运营管理风险**

指项目在运营管理中所遇到的影响项目实施及运营的风险。

### **12.5 风险估计**

该项目不会产生民族矛盾、宗教问题。项目主要风险来自建设用地征

迁。工程的建设将使项目所在片区的部分居（农）民失去住所，家庭经济来源受到影响。

表 16-3 主要风险因素及其风险程度表

序号	风险类型	发生阶段	风险因素	风险概率	风险程度	持续时间
1	工程风险	准备	居（农）民失地或住所	较低	较小	长
2	社会互适性风险	——	民族矛盾	较低	较小	——

## 12.6 风险防范及应对措施

为了从源头上防范、化解项目实施可能引发的风险，根据该项目的特点，针对主要的风险因素，采用以下措施。

建设用地征迁的风险：建设单位应对失去土地或住所的居（农）民给予合理经济补偿，保证居（农）民的生活质量不因项目的建设而降低。

表 16-4 风险防范和化解措施汇总表

序号	发生阶段	风险因素	可能导致的后果	主要防范、化解措施
1	准备	居（农）民失地或住所	后果严重，抵制	给予合理补偿
2	——	民族矛盾	——	——

## 12.7 项目的风险等级划分

本报告把风险发生可能性的大小划分为 5 个等级，可能性由小至大依次表述为：很小、较小、中等、较大、很大，并根据专家经验以及对拆迁相关利益群体的民意调研结果，界定各类风险可能性的大小。

首先根据专家经验和民意调研结果确定每类风险因素的权重  $W$ ，取值范围为 $[0,1]$ ， $W$  取值越大表示某风险在所有风险中的重要性越大。其次确

定风险可能性的等级值 C，一般将风险划分为 5 个等级（很小、较小、中等、较大、很大），等级值 C 按风险可能性由小至大分别取值为 0.2、0.4、0.6、0.8、1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分（即 WC），把各类风险的得分加总求和即得到综合风险的分值，即 WC。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。一般而言，综合风险分值为 0.2~0.4 时，表示该项目风险低，有引发个体矛盾冲突的可能；分值为 0.41~0.7 时，表示该项目风险中等，有引发一般性群体事件的可能；分值为 0.71~1.0 时，表示该项目风险高，有引发大规模群体性事件的可能。本项目综合风险值求取见下表：

表 16-5 项目风险综合评价表

风险因素	风险权重	风险发生的可能性 (C)					W×C
		很小 0.2	较小 0.4	中等 0.6	较大 0.8	很大 1.0	
1.经济安全风险	0.10	√					0.02
2.生态环境风险	0.2		√				0.08
3.公共利益风险	0.25			√			0.15
4.资源开发利用风险	0.15	√					0.03
5.工程风险	0.10		√				0.04
6.投融资风险	0.10	√					0.02

7.运营管 理风险	0.100.02	√					
综合风险							0.36

从表 16~5 可看出，本项目建设可能引发不利于社会稳定的综合风险值为 0.36，风险程度低，意味着项目实施过程中出现大规模群体性事件的可能不大，但不排除会发生个体矛盾冲突的可能。

因此，项目法人单位在项目实施过程中应做好并建立重大事项社会稳定风险分析评估机制，通过分析与评估，从源头上预防、减少各种社会稳定风险发生的可能性。

## 12.8 社会稳定风险分析结论

本项目的建设符合法律法规、党和国家的方针政策、鄂尔多斯城市总体规划的要求；其建设符合科学发展观要求，符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；项目经过科学的可行性研究论证，充分考虑各种相关制约因素，配套措施完善，建设时机成熟，实施后引发不利于社会稳定的综合风险值风险程度低；项目实施过程中出现一般性群体事件的可能不大，但不排除会发生个体矛盾冲突的可能。综合以上情况，该项目的实施，引发大规模群体性上访的可能性较小，但存在着不同利益群体反映各自利益诉求的可能性较大。针对这些情况，建议成立项目维稳领导小组，加大宣传力度，成立政策咨询处，印发宣传单。做好重点人员的稳控和疏导工作。项目通过建立社会稳定风险防范组织机构，采取措施后，社会稳定风险可控，预期风险等级为低。

## 十三、结论与建议

### 13.1 研究结论

通过上述各章节的分析研究，本项目作为由地方政府实施的城市棚户区改造工程，项目建设具有切实的社会需求和重大的社会效益，项目改造安置符合当地棚户区改造总体要求和城镇发展要求，当地可供选择的存量现房数量较多且价格适中，能够为广大棚户区搬迁居民提供境良好、质量上乘、安全舒适且配套设施完善的生活居住条件。同时，本项目可实现收益和融资自求平衡。

因此，本项目的实施是可行的。

### 13.2 提出建议

- 1、加紧做好前期工作，及时完成项目开工前各项审批手续。
- 2、应严格贯彻执行国家和地区对节能、环保、安全、消防及招投标方面的有关规定和标准。
- 3、积极、及时落实建设资金，确保工程建设如期、顺利进行。
- 4、项目区地方政府应制定严格的验收标准，加强工程建设监管、严格合同管理，保证建设内容的功能完善确保工期、质量、投资控制目标的完成。
- 5、在工程实施过程中全程监控，确保本工程不出现任何人为的毗漏，在竣工验收中配合质检、安检、消防、卫生等相关部门严格执行国家规定的工程验收标准，确保工程质量安全，杜绝运营安全隐患。

附表一

化肥厂片区城中村棚户区改造项目																									
盟市	旗县	项目名称	补偿方式	拆迁内容			建设内容		投资构成										申请专项 债券 (万元)	人均债 券	人均安 置成本				
				住宅		棚户区 占地面积 (m <sup>2</sup> )	实物安置		静态投资																
				户数	面积 (m <sup>2</sup> )		套	面积 (m <sup>2</sup> )	征收补偿费													静态投资 (万元)	预备费 (万元)	债券利息 (万元)	总投资 (万元)
									安置房购买 费(万元)	房屋拆迁补偿 费(万元)	装修费(万 元)	奖励费(万 元)	搬迁费 (万元)	移机费 (万元)	附属设施 补偿费 (万元)	临时安置 费 (万元)	小计(万 元)								
鄂尔多斯市	达拉特旗	化肥厂片区城中村棚户区改造项目	货币补偿	202	39794	66256	0	0	0	10274	0	4870	40	9	606	0	15799	15799	7611	3465	130684	7700.0	7.6	118.3	
			产权补偿	809	159373	265352	1727	207185	78730	9432	4144	4510	367	36	1618	4972	25079	103809							
合计				1011	199167	331608	1727	207185	78730	19706	4144	9380	407	45	2224	4972	40878	119608	7611	3465	130684	7700.0	7.6	118.3	

附件