

通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造（一期）

项目收益自求平衡方案

咨 询 报 告 书

通辽信合咨字（2018）008号

通辽信合资产评估事务所

电话：0475-2771085 18047551645

通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造

项目（一期）收益自求平衡方案

咨 询 报 告 书

通辽信合咨字（2018）008号

通辽信合资产评估事务所接受通辽经济技术开发区住房和城乡建设和交通运输局委托，根据通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造方案，结合国家相关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造项目（一期）的收益平衡进行了预测和计算。本所评估人员按照必要的程序对委托事项实施了实地勘查、市场调查与询证，对该项目的投入及收益进行预测和估算。现将结果报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目名称

双庙子村棚户区改造项目（一期）

（二）项目承办单位

通辽经济技术开发区住房和城乡建设和交通运输局

（三）项目申请发行债券数及使用方向

通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造项目（一期）申请新增5年期棚改专项债券24,000万元，主要用于双庙子村棚户区改造项目（一期）。

二、项目收益测算情况

（一）项目规模

双庙子村棚户区改造项目位于通过经济技术开发区工业园区内，动迁地块东起创业大道，西至双庙子村中间水泥路，南起罕山大街，北至乌力吉牧仁大街，占地面积约 500 亩。计划改造 800 套，房屋面积 12.69 万平方米。

（二）项目预计支出情况

经估算，本项目总投资 30,000 万元。通过经济技术开发区双庙子村棚户区改造项目（一期）拆迁补偿费 24,260 万元。工程建设前期费用（建设单位管理费、项目前期咨询服务费、房产测量费、评估费等）100 万元，建设期利息 5,640 万元。

本项目主要经济技术指标详见下表：

表 1-1 项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	数值	备注
一	棚户区拆迁指标			
	套数	套	800	
1	房屋拆迁建筑面积	平方米	126,883	含主附房、无证房、地面、门、地窖等
2	院墙	米	1,645.7	
3	其它	个	2,271	水、井、闭路、电、宽带、树、监控等
二	货币化安置指标			
1	房屋拆迁补偿（房屋评估价值）	万元	24,026.2	含装修费等，比例 1.3 倍
2	院墙补偿	万元	46.1	
3	其他	万元	187.7	水、井、闭路、电、宽带、树、监控等补偿
三	经济指标			
1	总投资	万元	30,000	
	自有资金	万元	6,000	
2	借款	万元	24,000	
3	利息	万元	5,640	

3	总收入	万元	34,000	经营期总计
4	总成本	万元	30,000	经营期总计
5	净收入	万元	4,000	经营期总计

（三）、土地出让收入预测

双庙子村棚户区改造项目（一期）动迁后可腾空土地面积为 33.34 万 m²，约为 500 亩。本项目销售期为 2 年，全部用于居住用地，实行分期销售，2021 年出售 300 亩，2022 年出售 200 亩。

参考最近通辽市澄麟房地产在叫来河大街以北、孝庄河路以南取得的住宅用地 7 公顷，成交价格 9331.6 万元，约为 88 万元/亩；此公司在叫来河大街以北、东风路以西取得的住宅用地 4.72 公顷，成交价格 6284 万元，约为 88 万元/亩。

此项目位置偏北，临近工业园区，此处按每亩 68 万元测算。

销售收入估算表

序号	项 目	合计 (万元)	销售期	
			2021年	2022年
1	土地销售收入	34000	20400	13600
1.1	可销售面积(亩)	500	300	200
1.2	平均售价(万元/亩)		68	68
合计	销售净收入	34000	20400	13600

根据上表得知，本项目完成后，可实现销售收入 34,000 万元，由于本项目产品销售不交纳任何税费，根据《中共中央、国务院关于防范化解地方政府隐性债务风险的意见》（中发〔2018〕27 号），无需扣除相关规费，由此可实现净收入 34,000 万元用于偿还债券本息。

三、项目投资方案及财务情况分析

（一）项目投资计划

本项目总投资 30,000 万元。通过经济技术开发区双庙子村

棚户区改造项目（一期）拆迁补偿费 24,260 万元。工程建设前期费用（建设单位管理费、项目前期咨询服务费、房产测量费、评估费等）100 万元，计算期利息 5,640 万元。拟申请新增 5 年期棚改专项债券 24,000 万元，占总投资 80%；自筹 6,000 万元，占总投资 20%。

（二）项目计算期限

本项目拆迁工期拟定为 1 年，即 2019 年 1 月至 2019 年 12 月，项目计算期 5 年。

（三）还款能力分析

本项目拟申请发行政府债券本金 24,000 万元，一年投入，债券年利率 4.7%，按建设期 1 年，销售期 2 年，项目计算期 5 年，债券按分期付息，到期一次性方式偿还考虑，各年应计利息和应还本金数额详见借款还本付息计算表。

借款还本付息计算表

序号	项目	利率 %	拆迁期	项目计算期				
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	借款还本付息	4.7	0	1,128	1,128	1,128	1,128	25,128
1.1	年初借款本息累计		24,000	25,128	25,128	25,128	25,128	25,128
1.1.1	本金		24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000
1.1.2	建设期利息		0					
1.2	本年借款		24,000					
1.3	本年应计利息		0	1,128	1,128	1,128	1,128	1,128
1.4	本年还本			0	0	0	0	24,000
1.5	本年付息		0	1,128	1,128	1,128	1,128	25,128

本项目建成后政府及财政部门将根据债券期内每年还息，到期一次还本方式还款，通过两年出让土地归还资金，土地销售34,000万元，项目计算期还本付息金额29,640万元（其中：本金24,000万元，利息5,640万元），偿还备付率1.15，具有偿还能力。因此偿债能力有保障，不存在到期不能偿债风险。

四、结论与建议

通过经济技术开发区双庙子村棚户区改造项目（一期）的实施，符合通辽市开发区用地规划纲要的要求。本项目的实施对开发建设棚户区，加快通辽经济技术开发区城市化进程，推进开发新市镇建设，加快资金、人才、产业、技术的集中化程度都具有重要意义，因此本项目的建设和实施是非常必要的。

项目安置方式得当、进度安排合理、实施措施和资金筹措方案可行。

结论认为本项目是完全必要的，在方案上和经济上是合理和可行的，完全符合开发区整体规划部署的要求，建议尽早实施发挥效益。

通辽信合资产评估事务所

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一八年十一月十四日

5



营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

统一社会信用代码 911505023414140091

名称
类型
主要经营场所
执行事务合伙人
成立日期
合伙期限
经营范围

名称 通辽信合资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

主要经营场所 通辽市科尔沁区科尔沁大街财富中心三号楼505室

执行事务合伙人 王咏晖

成立日期 2015年05月19日

合伙期限 2015年05月19日至2035年05月18日止

经营范围 企业整体评估; 单项评估(包括房产、土地、机器设备、流动资产、无形资产评估); 资产评估咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016 年 6 月 1 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王咏晖

性别：女

登记编号：15030014

单位名称：通辽信合资产评估事务
所



初次登记时间：2003-05-21



年检信息：通过 (2018-05-04)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王咏晖

本人印鉴：



打印时间：2018年7月10日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖俊石

性别：男

登记编号：15020022

单位名称：通辽信合资产评估事务
所



初次登记时间：2002-03-05

年检信息：通过 (2018-05-04)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：肖俊石

本人印鉴：
资产评估师
肖俊石
15020022



打印时间：2018年7月10日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>