

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

专项评价报告

通达专审字（2018）031号

通辽明达会计师事务所有限公司

地址：通辽市科尔沁区财富中心三号楼 505 室 电话：0475-2771085
邮箱：tmingda@163.com 18047551645
网址：http://www.tmingda.com 15147554200

通辽明达会计师事务所

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

专项评价报告

通达专审字（2018）031号

通辽经济技术开发区住建和交通运输局：

我们接受贵局委托，对通辽经济技术开发区双庙子村棚户区改造项目（一期）收益自求平衡方案进行了评估审查。本次评审所涉及的资料均由通辽经济技术开发区住建和交通运输局提供，其真实性、完整性由提供方负责，我们的责任是在执行评审工作的基础上发表审计意见。

一、委托单位简介

通辽经济技术开发区住建和交通运输局，《统一社会信用代码证书》统一社会信用代码：111505006640555064，机构地址：通辽市新城区阿古拉大街创业大楼11楼，负责人：吴长海。

二、工程概况

（一）、项目名称

双庙子村棚户区改造项目（一期）

（二）、项目建设地点

通辽经济技术开发区工业园区内，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。

（三）、建设期限

建设期限为 2019 年 1 月—2019 年 12 月

（四）、建设规模及内容

双庙子村棚户区改造项目（一期）位于通辽经济技术开发区工业园区内，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，计划改造 800 套，改造面积 12.69 万平方米，占地面积约 500 亩。

三、项目收益自求平衡分析

（一）、本项目总投资 30,000 万元

1、拆迁补偿费 24,260 万元

双庙子村棚户区改造项目（一期）拆迁补偿明细表

单位：万元

| 类 别 | 数 量 | 估价金额 | 备注 |
|---------|-----------|-----------|----|
| 主房面积 | 15,963.38 | 10,441.65 | |
| 附房面积 | 9,708.73 | 1,941.75 | |
| 无证房面积 | 68,745 | 10,311.75 | |
| 无证在建房面积 | 1,764.29 | 229.36 | |
| 连体房面积 | 6,729.7 | 672.97 | |
| 棚舍面积 | 6,481.11 | 291.65 | |
| 水泥地面积 | 10,563.61 | 63.38 | |
| 砖地面积 | 6,048.16 | 24.19 | |
| 门斗面积 | 533.76 | 26.68 | |
| 其它房屋面积 | 54.78 | 5.48 | |
| 地窖面积 | 290.11 | 17.4 | |
| 院墙长度 | 1,645.73 | 46.08 | |
| 自来水 | 101 | 6.06 | |
| 小眼井 | 117 | 58.5 | |
| 自吸井 | 16 | 4 | |
| 手压井 | 50 | 7.5 | |
| 渗水井 | 94 | 9.4 | |
| 闭路电视 | 73 | 2.18 | |

| | | | |
|------|-------|-----------|--|
| 宽带 | 78 | 3.12 | |
| 固定电话 | 2 | 0.04 | |
| 监控探头 | 86 | 17.2 | |
| 三相电 | 19 | 28.5 | |
| 大门 | 24 | 4.8 | |
| 树 | 1,567 | 40.74 | |
| 地火龙 | 2 | 4 | |
| 空调 | 29 | 1.16 | |
| 太阳能 | 13 | 0.46 | |
| 合计 | | 24,260.00 | |

2、债券利息 5,640 万元

| 本金 | 利率 | 年份 | 计算的利息金额（万元） |
|--------|------|------|-------------|
| 24,000 | 4.7% | 2020 | 1,128 |
| | | 2021 | 1,128 |
| | | 2022 | 1,128 |
| | | 2023 | 1,128 |
| | | 2024 | 1,128 |
| 合 计 | | | 5,640 |

3、工程建设前期费 100 万元（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）

（二）、项目收益

本项目收益是通过挂牌出让腾空出的城市建设用地方式实现。根据通辽经济技术开发区城市建设用地利用规划和城市建设规划，进行改造后的上述可出让建设用地进行挂牌出让，并由此形成的土地出让金收益用于偿还本项目所申请新增的棚户区改造专项债券的本息。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 万测算。

本项目收益如下：

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 |

本项目完成后，预计可实现销售收入 35,000 万元，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，用于偿还债券本息。

（三）、偿债能力分析

1、项目投资计划

本项目总投资估算为 30,000 万元，拟申请新增棚改专项债券 24,000 万元，占总投资 80%；自筹 6,000 万元，占总投资 20%。

2、项目计算期限

本项目建设工期拟定为 1 年，即 2019 年 1 月至 2019 年 12 月，项目计算期 5 年。

3、还款能力分析

本项目拟申请新增 5 年期棚改专项债券 24,000 万元，一年投入，债券年利率 4.7%，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

利率 4.7%

| 序号 | 年份 | 拆迁期 | 项目计算期 | | | | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 1.1 | 本金 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | 24,000 | 24,000 |
| 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 | 24000 |
| 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，通过二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），拟出让土地出让基准地价的收益，对债券本息之和的覆盖倍数为 1.15 倍。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、评审意见

根据《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意见》（国发【2015】37号）文件的要求，对《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》进行了评估审查，形成了评审意见。

该项目符合财政部关于地方政府专项债券管理的相关要求，项目资金收支平衡。

通辽明达会计师事务所有限公司



(盖章)

中国注册会计师：



(签名并盖章)

中国注册会计师：



(签名并盖章)

内蒙古通辽

二〇一八年十一月十五日

证书序号: NO.003906

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 通辽明达会计师事务所有限公司

主任会计师: 肖俊石

办公场所: 通辽市科尔沁区和平路 73 号

组织形式: 有限责任制

会计师事务所编号: 15230001

注册资本(出资额): 30 万元

批准设立文号: 内财协字[1999]1144 号

批准设立日期: 1999 年 12 月 08 日



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

统一社会信用代码 91150502701346653X

名称 类别 住所 法定代表人 注册资本 成立日期 营业期限 经营范围

名称 通辽明达会计师事务所有限公司

类别 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 内蒙古自治区通辽市科尔沁区财富中心3号楼505室

法定代表人 肖俊石

注册资本 人民币叁拾万元

成立日期 2000年01月15日

营业期限 2000年01月15日至 2030年01月14日

经营范围 办理企业审计业务, 注册资本验证, 资产评估, 基本建设工程预(决)算, 概算审计, 会计签证, 会计咨询, 培训。(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 4 月 14 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

152300060051

证书编号
No. of Certificate

内蒙古注册会计师协会

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

1998 03 13

发证日期
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



王国友2018年度年检通过

年 月 日
/y /m /d



王国友

男

1988-12-28

通辽市通达会计师事务所有限公司

152300060051

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



152300010002

证书编号:
No. of Certificate

内蒙古注册会计师协会

批准注册协会: 1998
Authorized Institute of CPAs

03 13

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



肖俊石2018年度年检通过

年 /y 月 /m 日 /d



肖俊石

| | | | | | |
|-----------|---|---|---------------|----------------|-------------------|
| 姓 | 名 | 别 | 出生日期 | 工作单位 | 身份证号码 |
| 肖 | 俊 | 男 | 1963-08-25 | 通辽明达会计师事务所有限公司 | 152301630825651 |
| Full name | | | Date of birth | Working unit | Identity card No. |

