

通辽经济技术开发区朱家村棚户区（城中村）改造项目
收益自求平衡方案

咨 询 报 告 书

成政通咨字(2018) 01 号

成都政通资产评估事务所

通过经济技术开发区朱家村棚户区（城中村）

改造项目收益自求平衡方案

咨 询 报 告 书

成政通咨字（2018）01号

成都政通资产评估事务所接受通过经济技术开发区住房和城乡建设局委托，根据通过经济技术开发区朱家村棚户区（城中村）改造项目方案，根据国家相关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对朱家村棚户区（城中村）改造项目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

朱家村棚户区（城中村）改造项目

（二）项目承办单位

通过经济技术开发区住房和城乡建设局

（三）项目申请发行债券数及使用方向

通过经济技术开发区朱家村棚户区（城中村）改造项目申请新增5年期棚改专项债券32,000万元，主要用于朱家村棚户区（城中村）改造项目。

二、项目收益测算情况

（一）项目规模

朱家村棚户区（城中村）改造项目位于辽河镇朱家村，项目东至老辽河乡，西至胜利北路，南至杜家二村，北至东风村，计划改造 816 套，改造面积 12.28 万平方米，其中主房拆迁面积 21458 m²，附房拆迁面积 97471 m²，占地面积 310 亩。

（二）项目预计支出情况

经估算，本项目总投资 41255.37 万元。通过经济技术开发区朱家村拆迁补偿费 33635.37 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）100.00 万元，计算期利息 7520.00 万元。

本项目主要经济技术指标详见下表：

序号	指标名称	单位	数值	补偿标准及补偿金额			备注
				补偿标准	单位	补偿金额 (万元)	
1	主房	m ²	21458	4541	元/m ²	12667.30	包含砖混主房、土砌主房，按补偿折算后的面积计算 27895.4 计算
2	附房	m ²	97471	1884	元/m ²	18363.54	砖混附房
3	搬迁	m ²	118929	20	元/m ²	237.86	按房屋面积计算， 不足 100 m ² 按 100 m ² 计算
4	装修	m ²	27895.4	600	元/m ²	1673.72	按补偿折算后的面 积计算
5	菜窖	m ²	2073	600	元/m ²	124.38	
6	冷库	m ²	1825	2870	元/m ²	523.78	
7	自来水	个	160	600	元/个	9.60	
8	手压井	眼	160	1500	元/眼	24.00	
9	闭路电视	个	160	700	元/个	11.20	

合计		33635.37		
经济指标				
	项目	单位	指标	备注
1	总投资	万元	41256.00	
	自有资金	万元	9256.00	
2	借款	万元	32000.00	
3	利息	万元	7520.00	
3	总收入	万元	46500.00	
4	总成本	万元	41256.00	
5	净收入	万元	5244.00	

（三）、土地出让收入预测

朱家村棚户区动迁后可腾空土地面积为约为 310 亩。本项目销售期为 3 年，全部用于居住用地，实行分期销售，第一年出售总面积的 30%，第二年出售 40%，第三年出售 30%。

参考最近内蒙古诚达集团在凤凰山大街以南、创业大道以东、保康路以西、阿古拉大街以北，取得商住用地 4.0345 公顷，成交价格为 9500 万元，约为 157 万元/亩。富力房地产在叫来河大街以北、创业大道以东、孝庄南路以南，取得商住用地 7.1064 公顷，成交价格 13857.35 万元，约为 130 万元/亩。此项目东侧规划有高铁站，西侧会展中心，地理位置较好，预计 2020 年后土地成交价格将上涨，此处以平均 150 万元/亩计算。

表11.1 销售收入估算表

序号	项 目	合计（万元）	销售期		
			2020年	2021年	2022年
1	土地销售收入	46500	15000	18000	13500
1.1	可销售面积(亩)	310	100	120	90
1.2	平均售价(万元/亩)		150	150	150
合计	销售净收入	46500	15000	18000	13500

根据上表得知，本项目完成后，可实现销售收入 46,500 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 46,500 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 41256.00 万元。通过经济技术开发区朱家村拆迁补偿费 33635.37 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）100.00 万元，计算期利息 7520.00 万元。拟申请新增 5 年期棚改专项债券 32,000 万元，占总投资 77.6%；自筹 9,256 万元，占总投资 22.4%。

（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

本项目拟申请新增 5 年期棚改专项债券 3.2 亿元，一年投入，债券年利率 4.7%，按前期 1 年，销售期 3 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。

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	1,504	1,504	1,504	1,504	33,504
1.1	年初借款本息累计		32,000	33,504	33,504	33,504	33,504	33,504
1.1.1	本金		32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
1.1.2	建设期利息		0					
1.2	本年借款		32,000					
1.3	本年应计利息		0	1504	1504	1504	1504	1504
1.4	本年还本			0	0	0	0	32,000
1.5	本年付息		0	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504

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3年出让土地归还资金，土地销售46,500万元，项目计算期还本付息金额39,520万元（其中：本金32,000万元，利息7,520万元），偿还备付率1.18，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朱家村棚户区（城中村）改造项目的实施，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。

成都政通资产评估事务所



法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一八年九月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91510104669684109C

名称 成都政通资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 普通合伙企业

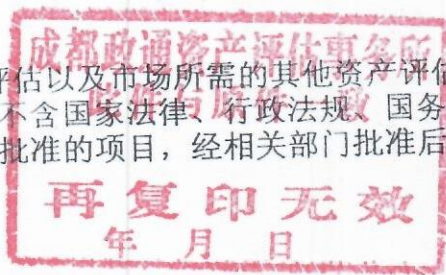
主要经营场所 成都市锦江区琉璃乡金像寺一组，五桂村四、五组

执行事务合伙人 刘淑萍

成立日期 2008年1月7日

合伙期限 2008年1月7日至永久

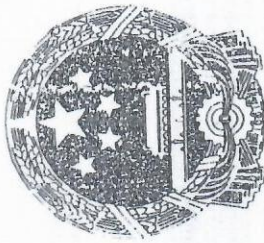
经营范围 各类资产评估，企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关



2017年 07月 06日



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号:

批准机关:

证书编号: 51010029

发证时间: 2007年12月25日



76号

序列号 00010029

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

成都致通资产
事务所

刘淑萍

资产评估范围:

单项资产评估、资产评估、资产组合评估、其他资产评估等。此件与原件一致。



再复印无效

年 月 日

中华人民共和国财政部印制