

通辽经济技术开发区朱家村棚户区（城中村）改造项目
项目收益自求平衡方案

专项评价报告

通绘正专字（2018）第01号

通辽绘正会计师事务所

地址：通辽市明仁大街南民主路西（中泉综合楼二楼）

电话：0475-8230164 13947551110

邮编：028000

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

专项评价报告

通绘正专字（2018）01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朱家村棚户区（城中村）改造项目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

朱家村棚户区（城中村）改造项目

（二）、项目建设地点

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。

（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

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。

三、项目收益自求平衡分析

（一）、本项目总投资 41,255.37 万元

1、拆迁补偿费 33,635.37 万元

序号	指标名称	单位	数值	补偿标准	单位	补偿金额 (万元)	备注
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 万元	

2、债券利息 7520 万元

本金	利率	年份	计算的利息金额（万元）
32,000	4.7%	2020	1504
		2021	1504
		2022	1504
		2023	1504
		2024	1504
合 计			7520

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。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。

本项目收益如下：

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

本项目完成后，预计可实现销售收入 46500 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 41255.37 万元，拟申请新增棚改专项债券 32000 万元，占总投资 77.6%；自筹 9256 万元，占总投资 22.4%。

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32,000万元，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	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
1.2	本年借款	32,000					
1.3	本年应计利息	0	1,504	1,504	1,504	1,504	1,504
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
1.6	还本付息		1,504	1,504	1,504	1,504	33,504

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、 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朱家村棚户区（城中村）改造项目收益自求平衡方案》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。

（此页为签署页，无正文）

通辽绘正会计师事务所

（盖章）



中国注册会计师：

（签名并盖章）



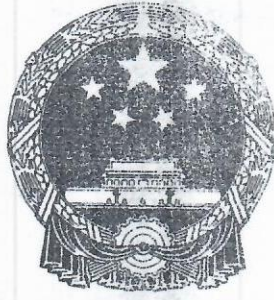
中国注册会计师：

（签名并盖章）



内蒙古通辽

二〇一八年十一月十五日



营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)

统一社会信用代码 91150591MA0Q1LL31K

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 通辽绘正会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 内蒙古自治区通辽市科尔沁区明仁办事处民主路综合楼1#楼2层220室

执行事务合伙人 刘淑萍

成立日期 2018年10月10日

合伙期限 自2018年10月10日至长期 原件一致

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 企业重组与并购的审计; 代理记账, 会计咨询, 税务咨询, 管理咨询, 代办各类证照; 法律、行政法规规定的企业审计业务。(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)

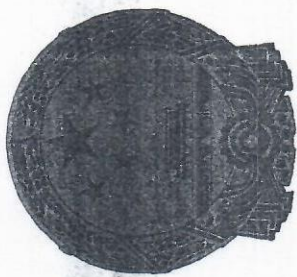
登记机关

2018年10月12日

2018 10 12



证书序号: 0010777



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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 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: 通辽经纬会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人: 刘淑萍

主任会计师:

经营场所: 内蒙古自治区通辽市科尔沁区明仁办事处民主路综合楼1#楼2层220室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 15050020

批准执业文号: 内财会〔2018〕1511号

批准执业日期: 2018-11-06



发证机关:

内蒙古自治区财政厅

二〇一八年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 152300040040
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 03 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

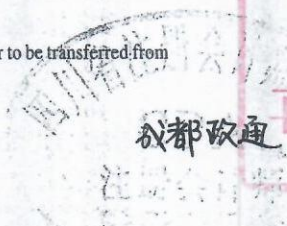
姓名	刘玉荣
性别	女
出生日期	1956-01-15
工作单位	成都政通会计师事务所
身份证号码	152301560115206



4

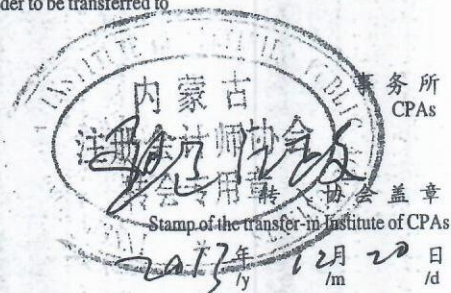
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 12 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

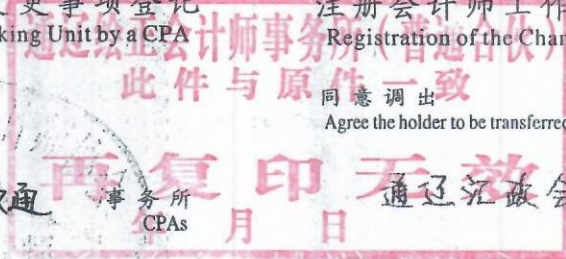


转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 12 月 20 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 11 月 16 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

通过绘正会计师



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 11 月 16 日
/y /m /d

刘玉荣2018年变更年检通过

11

150400150119

证书编号: 内蒙古注册会计师协会
No. of Certificate

批准注册协会2008 12 11
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

周凤莲
姓名 Full name
女 性别 Sex
1957-05-02 出生日期 Date of birth
通辽汇政会计师事务所 工作单位 Working unit
150102195705020524 身份证号码 Identity card No.
150500000000000000



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

通辽汇政会计师事务所 (普通合伙)
通辽汇政会计师事务所 此件与原件一致
CPAs

再行无效
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 11 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

通辽汇正会计师 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 11 月 16 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.



周凤莲2018年度年检通过

年 月 日
/y /m /d