



# 关于 2019 年正蓝旗棚户区改造项目 收益和融资平衡风险评估报告

## 目 录

- 一、 审计报告正文
- 二、 审计报告附送
  - 1、 相关文件
  - 2、 组织机构代码证
- 三、 赤峰昌信联合会计师事务所营业执照复印件

委托单位：正蓝旗住房和城乡建设局

审计单位：赤峰昌信联合会计师事务所

日 期：二零一九年二月二十五日

—|—





## 关于 2019 年正蓝旗棚户区改造项目 收益和融资平衡风险评估报告

赤昌信会审字(2019)第 033 号

正蓝旗住房和城乡建设局:

我们接受委托,对正蓝旗住房和城乡建设局房屋征收办公室(以下简称贵单位)组织实施的建设项目 2019 年正蓝旗棚户区改造项目潜在影响项目收益和融资平衡结果进行评估,我们的风险评估是根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)的要求,坚持以推进供给侧结构性改革为主线,围绕健全规范的地方政府举债融资机制,依法完善专项债券管理,指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种,加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度,打造立足我国国情、从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”,防范化解地方政府专项债务风险,深化财政与金融互动,引导社会资本加大投入,保障重点领域合理融资需求,更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。根据内蒙古自治区党委、自治区人民政府《关于贯彻落实习近平总书记重要批示精神坚决贯彻财政金融风险的意见》精神和《关于加强政府投资管理的规定》及国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知(国发〔2015〕51号)进行的。我们的责任是对贵单位组织实施建设的 2019 年正蓝旗





棚户区改造项目建设过程中形成的项目预期收益、支出以及融资平衡情况、项目融资计划，通过实施调查、了解、监测等我们认为必要的评估程序，本着公平、公正、公开的原则，做出正确的评估意见，贵单位的责任是提供真实合法、有效的相关资料，从而进一步保证我们得出的结论客观性和公正性。

#### 一、项目实施单位基本情况

正蓝旗房屋征收办公室，举办单位：正蓝旗住房和城乡建设局，办公地址：内蒙古自治区锡林郭勒盟正蓝旗上都镇，机构性质：机关。统一社会信用代码：12152530MB03163470；负责人：孙劲松。

#### 二、项目主要内容

锡林郭勒盟正蓝旗政府贯彻国家方针政策，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》（国发[2007]24号）和《关于推进棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）文件精神，《正蓝旗国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（蓝政发【2013】142号）的规定锡林郭勒盟正蓝旗上都镇拟实施棚户区改造项目。

根据正蓝旗上都镇城镇发展建设规划，对项目区内的150户居民住房征收后，对房屋、附着物进行拆迁补偿，通过前期调查，根据居民意愿本次拟采取实物安置，新建锦绣家园小区，项目安置总面积18000平方米。项目建设严格按照国家基本建设程序进行，计划建设期为2019年5月——2019年12月。

本次改造征收的地块为城市棚户区的居民集中住宅区，建设年代较早，住宅主体为砖混结构。住宅建设年代较为久远，低矮破旧透风，房屋简陋、面积小。因年久失修，已极其破旧，有些房屋墙体出现裂缝、墙体厚度大部分都在24公分以下，抗冻保温性能差。地基下沉、





屋面塌陷、砖面风化现象较为严重，部分房屋已成危房，不能保证居民正常生活。其次基础设施建设不完善，大多无地下排水、无集中供暖、无燃气设施；棚户区居民居住环境极其恶劣；脏、乱、差的环境严重影响着居民的生产生活。同时，棚户区的公共服务设施由于维护和改造投入不足，早已陈旧不堪，居民生活环境十分恶劣，安全隐患较多，严重影响了居民生活质量的提高。改造范围包括敖包希热区：侍郎城路以东、上都音大街路南、贵由赤街以北、菜园西。夏尔登吉区：巴音敖包路以东、侍郎城路以西、上都大街以南、察哈尔大街以北。

### 三、项目实施的经济和社会效益

根据正蓝旗上都镇城镇发展建设规划，实施棚户区改造，对推动城镇化建设，具有十分重要的意义。本项目实现了有计划、有规划的新型城镇化建设，使城市建设错落有致，合理布局，城乡协调，共同发展，为经济的可持续发展，打下了坚实的基础。快速消化过剩库存，促进住房市场稳健调整和发展有效之策。通过加快棚户区改造，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。去库存是当前一个重要的住房政策目标，本项目建设将对项目区 150 户征收户进行实行实物安置，他们可自由选择楼盘进行购房，一定程度上化解了房地产库存，促进房地产业持续发展，积极落实中央经济会议部署的任务，促进住房市场稳健调整和发展。本项目既符合国家宏观经济政策，又符合地方发展规划，是一个可以拉动和促进区域经济和经济社会全面协调发展，实现人与自然和谐发展和经济可持续发展，推动经济又好又快发展的项目。

正蓝旗上都镇拟实施的 2019 年棚户区改造项目，促进城乡一体，





实现城市资源共享。通过对项目区的开发建设，促使项目区及周边平房居民向楼房转移，使城乡居民能够共享城市建设的成果，从而加大统筹城乡发展力度，形成以城带乡、城乡一体的新格局。提升正蓝旗基础设施水平，促进正蓝旗城市快速发展。该项目建设将对征收土地进行土地收储整理，有利于正蓝旗进一步建设发展。除此之外，项目还将进一步完善基础配套设施水平，能够促进正蓝旗更好更快的发展。项目实施能够改善了城乡居民生产生活条件，提高城乡居民生活质量。本项目建成后，对项目区居民进行整体搬迁、货币安置，居民可自由选择楼盘进行购房，能够享受到城镇较为完善的科学技术、文化教育、体育卫生、商业服务等，将提高农民群众的生活质量。

#### 四、项目投资及房屋征收补偿方式

##### （一）项目总投资包括：

2019年正蓝旗棚户区改造项目全部为实物安置。根据专业评估机构评估计算，以30万元/户给予货币补偿，共150户，项目总投资估算4500万元。

按照本项目的建设性质及具体情况，本项目的建设工期预定为8个月，2019年5月—2019年12月。结合上都镇实际情况，棚户区改造总资金需求4500万元，拟通过申请棚改专项债券3350万元，地方自筹为1150万元。其中本次使用专项债券1300万元，剩余资金缺口2050万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决。

##### （二）项目补偿方式

#### 1、住宅补偿标准：经认定符合下列标准,按1:1调换

(1)、有房屋所有权证,且标明为住宅或居住的平房;





(2)、无房屋所有权证或房屋所有权证未标明用途,被认定为长期用于固定居住的平房;

(3)、无房屋所有权证或房屋所有权证标明为仓房,但有独立承重墙,门窗齐全,檐高 2.2 米以上、已装修并达到居住标准的平房

2、经认定符合下列标准,按 1:0.8 调换

(1)、无房屋所有权证或房屋所有权证标明为仓房,有独立承重、门窗齐全,高 2.2 米以下、已装修并达到居住标准,有固定屋面的房屋。

(2)、附属房屋(檐高 1.8 米以上)按 1:0.8 调换;附属房屋(檐高 1.8 米以下)按 1:0.6 调换。

(3)、临街有证房屋、有房屋完税收据的按 1:1.3 调换。住宅楼;临街无证房屋且有房屋完税收据的按 1:0.8 折算后,再按 1:1.3 调换住宅楼。

(4)、上述办法折算后的返迁住宅楼调换返迁商业楼面积按 2:1 调换;调换返迁车库面积按 1:0.8 调换

(5)、对于被征收人院落内所搭建的简易构筑物、煤房、太阳罩、井、锅台、树、精装修等经确认评估后,以 1750 元/m 折算成回迁楼平米数计算。

(三) 优惠奖励方式

(1)、被征收户在置换回迁楼后另购 10 平方米以内的,每平方米按照 1750 元购买;超出 10 平方米以上的每平方米按照 2600 元购买。

(2)、被征收户选择回迁楼为 5 楼(现房)的优惠 10 平方米、回迁 5 楼为顶楼(现房)的优惠 15 平方米,回迁 6 楼为顶楼(现房)的优惠 20 平方米,另外置换阳光嘉园 7 楼的 1 平方米可置换 2 平方米。





(3)、低保满一年的赠送5平方米,免一个月供暖费;从公告之日起10日内签约的奖励5平方米。

(4)、被征收户选择异地回迁,选房按照5月20日首次签约后方可抽号选房。

#### 五、2019年正蓝旗棚户区改造项目预期收益、支出以及融资平衡情况

(一)、根据北京中设泛华工程咨询有限公司的可行性研究报告,项目总投资4500万元,项目的资金来源为新增专项债券和自筹资金。项目申请专项债券资金3350万元,地方自筹为1150万元。其中本次使用专项债券1300万元,剩余资金缺口2050万元,拟争取申报发行下一批棚改专项债券或使用财政自有资金解决。

(二)、该项目为公益性项目,不以营利为目的,因此可不做经济效益分析。

(三)、专项债属于地方政府长期债务,同时又基于有一定收益的公益性项目。因此,专项债收益高于国债和地方政府一般债券,同时风险显著低于一般企业债券。根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》规定,我国专项债券的收支将纳入政府基金预算管理,执行中专项债券对应的单项政府性基金不足以偿还本金的,可以从相应的公益性项目调入专项收入弥补。这就基本上等同于为专项债偿债能力上了一层保险。

(四)、该棚户区改造项目计划总融资金额3350万元,本次使用债券1300万元,假设融资率4.5%,期限十年,每年支付利息,第十年偿还本金,应还本付息情况:



第一年	3350		3350	4.5%
第二年	3350		3350	4.5%
第三年	3350		3350	4.5%
第四年	3350		3350	4.5%
第五年	3350		3350	4.5%
第六年	3350		3350	4.5%
第七年	3350		3350	4.5%
第八年	3350		3350	4.5%
第九年	3350		3350	4.5%
第十年	3350		3350	4.5%



时间	面积(万平方米)	基准地 价(元 /m <sup>2</sup> )	金额	GDP平 均增幅 6.6%	物价指数	调整后金额
2019-2022	3.5	1307	4574.5	6.60%	1.659	7589.1
合计						7589.1

(六)、本息覆盖率为 1.56 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金加利息。综合分析 2019 年正蓝旗棚户区改造项目的建设符合国家住房保障政策，不存在项目风险。

赤峰昌信联合会计师事务所

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年二月二十五日

