

天津市河东区棚户区改造项目项目
收益与资金自求平衡专项评价报告
倚天专评字(2019)第 001 号

天津倚天会计师事务所有限公司
Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co.,Ltd





天津倚天会计师事务所有限公司

Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co., Ltd

Web 网址: <http://www.yitiangroup.cn>

Tel 电话: 86-22-23142345

86-22-23394330

Fax 传真: 86-22-23142069

天津市河东区棚户区改造项目

收益与资金自求平衡专项评价报告

倚天专评字(2019)第 001 号

我们接受天津市河东区住房和城乡建设委员会委托,对天津市河东区棚户区改造项目收益与资金自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关棚户区改造项目涵盖四个项目,分别为河东区富民路汪庄子棚户区改造(旧城区改建)项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目、河东区振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河东区合兴里片区棚户区改造(旧城区改建)项目。

相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的天津市河东区四个棚户区改造项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:



一、应付本息情况

天津市河东区四个棚户区改造项目计划融资 12.00 亿元，期限五年，假设融资利率 4.5%，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

本次融资本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	120,000.00	—	120,000.00	4.50%	5,400.00
第二年	120,000.00	—	120,000.00	4.50%	5,400.00
第三年	120,000.00	—	120,000.00	4.50%	5,400.00
第四年	120,000.00	—	120,000.00	4.50%	5,400.00
第五年	120,000.00	120,000.00	—	4.50%	5,400.00
合计	—	120,000.00	—	—	27,000.00

二、项目出让产生的净现金流入情况

(1) 基本假设条件及依据

根据中共天津市委办公厅、天津市人民政府办公厅《关于印发〈市区棚户区改造工作方案〉的通知》（津党厅[2017]24 号）文件和天津市河东区相关部门提供的说明，由天津市人民政府及河东区人民政府拿出河东区万辛庄大街二期（万辛庄大街二期 C 地块已于 2018 年 11 月公开挂牌出让，尚未成交）项目对河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目募集资金投资项目进行平衡；河东区富民路汪庄子地块、河东区富民路郑庄子地块、河东区振中路片区地块自行平衡。上述地块位于天津市河东区，经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，河东区共出让城镇住宅商服地块六宗，基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2015-2017 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.3%、9%和 3.6%，近三年平均增速 7.3%，在天津市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 5%，据天津市数据查询 2018 年前三季度 GDP 增速为 3.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年前三季度增速孰低计算土地价格的增速，即增速 3.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设天津市河东区棚户区改造项目涉及的四个可出让地块，即：河东区富民路汪庄子地块、河东区富民路郑庄子地块、河东区振中路片区地块以及河东区万辛庄大街二期地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对河东区提供文件中预测的审核，分别以 2018 年前三季度天津

市 GDP 增速 3.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5%的 100%	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5%的 90%	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5%的 80%
汪庄子地块	420,550.51	376,851.61	333,152.71
郑庄子地块	279,543.41	250,513.27	221,483.13
振中路地块	299,371.28	268,291.95	237,212.62
合兴里地块	—	—	—
万辛庄大街二期地块	94,765.87	85,289.28	75,812.70
合计	1,094,231.07	980,946.11	867,661.15

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

根据中共天津市委办公厅、天津市人民政府办公厅《关于印发<市区棚户区改造工作方案>的通知》（津党厅[2017]24 号）文件相关政策，对于地块自平衡和区内平衡的，“改造地块土地出让金政府收益的 64%全部返还各区财政，用于资金平衡”；无法实现自行平衡和区内自行平衡的市区棚户区改造项目，“通过市级地块返还政府收益或提高区级留成比例平衡，纳入全市统筹平衡”。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次总体覆盖情况：按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.22；按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.88；按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.55。

表 1-1：按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5%的 100%比例计算土地价

格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第二年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第三年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第四年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第五年	—	120,000.00	5,400.00	125,400.00	1,094,231.07	—	—
以前年度	193,234.87	—	—	193,234.87	—	—	—
合计	193,234.87	120,000.00	27,000.00	340,234.87	1,094,231.07	21,600.00	1,115,831.07
本息覆盖倍数	—	3.22					

表 2-1: 按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第二年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第三年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第四年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第五年	—	120,000.00	5,400.00	125,400.00	980,946.11	—	980,946.11
以前年度	193,234.87	—	—	193,234.87	—	—	—
合计	193,234.87	120,000.00	27,000.00	340,234.87	980,946.11	21,600.00	1,002,546.11
本息覆盖倍数	—	2.88					

表 3-1: 按 2018 年前三季度天津市 GDP 增速 3.5% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第二年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第三年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第四年	—	—	5,400.00	5,400.00	—	5,400.00	5,400.00
第五年	—	120,000.00	5,400.00	125,400.00	867,661.15	—	867,661.15
以前年度	193,234.87	—	—	193,234.87	—	—	—
合计	193,234.87	120,000.00	27,000.00	340,234.87	867,661.15	21,600.00	889,261.15
本息覆盖倍数	—	2.55					

(本页无正文)



中国·天津

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2019年1月9日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以天津市河东区四个棚户区改造项目涉及四个可出让土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年天津市前三季度GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制2019年天津市河东区土地储备项目土地出让收益预测表（2018年天津市前三季度GDP3.5%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目单位基本情况

1、河东区富民路汪庄子地块、河东区富民路郑庄子地块政府服务购买单位基本情况

单位名称：天津市河东区土地整理中心

企业住所：天津市河东区建新路25号

企业性质：全额拨款事业单位

法定代表人：夏敬雄

注册资本：开办费用600万元

经营年限：2014至今

主营业务：主要负责河东区内土地整理工作

单位简介：根据天津市国土资源与房屋管理局关于《市内六区组建土地整理中心协调会会议纪要》的文件精神，市国土房管局于2013年5月31日出资成立

河东区土地整理中心。2013年8月河东区土地整理中心进入国土资源部第三批土地储备机构名录（国土资函（2013）674号），主要负责河东区土地整理工作，土地整理项目有河东区金贸产业园项目、河东区万东路（际华三五二二装具公司）项目、中储项目和市级下放地块项目等。

2、河东区振中路地块管理单位基本情况

单位名称：天津市宏诚资产管理有限公司

企业住所：天津市河东区建新路25号第三层房屋304室

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：石远

注册资本：陆仟万元人民币

经营年限：2014年7月1日至2034年6月30日

主营业务：资产管理（金融资产及投资相关业务除外）。（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）

单位简介：天津市宏诚资产管理有限公司成立于2014年7月10日，是天津市嘉华城市建设投资发展有限公司的全资子公司，截止目前，宏诚公司注册资本6000万元，实收资本6000万元。宏诚公司下设办公室、资产管理部和金融财务部，法定代表人为石远，公司经营范围为资产管理（金融资产及投资相关业务除外）。公司名下宏诚大厦已被列入天津市第五批亿元楼宇名单。

3、河东区合兴里路地块政府委托服务单位基本情况

单位名称：天津嘉华房地产经营发展集团有限公司

企业住所：天津市河东区华昌大街117号

企业性质：有限责任公司

法定代表人：周永杰

注册资本：39301万元

经营年限：1996年5月16日至2050年1月1日

主营业务：房屋代理；商品房销售；自有房屋租赁。

单位简介：天津嘉华房地产经营发展集团有限公司前身为天津市嘉华房地产经营发展有限公司，成立于1996年，承接河东区六纬路18号地及合兴里等棚改项目。

（二）实施单位基本情况

1.河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目实施单位

单位名称：天津市东正房屋拆迁服务中心

企业住所：天津市河东区十四经路3号

企业性质：由天津市河东区美东房地产开发公司出资成立的全民所有制企业

法定代表人：祁瑞德

注册资本：500万元

经营年限：永久

主营业务：房屋拆迁安置、房屋租赁、房屋修缮、园林绿化、废旧机械设备拆除。

单位简介：东正拆迁中心主要负责河东区土地整理项目的征拆工作。目前承接的项目分别为鲁山道小二楼危陋房屋改造、富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）、富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）、中山门国强里棚户区改造（旧城区改建）、中山门广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）、二号桥明家路平房棚户区改造（旧城区改建）、红旗巷平房土地整理等项目。

2.河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目实施单位

单位名称：天津市宏诚资产管理有限公司

企业住所：天津市河东区建新路25号第三层房屋304室

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：石远

注册资本：陆仟万元人民币

经营年限：2014年7月1日至2034年6月30日

主营业务：资产管理（金融资产及投资相关业务除外）。（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）

单位简介：天津市宏诚资产管理有限公司成立于2014年7月10日，是天津市嘉华城市建设投资发展有限公司的全资子公司，截止目前，宏诚公司注册资本6000万元，实收资本6000万元。宏诚公司下设办公室、资产管理部和金融财务部，法定代表人为石远，公司经营范围为资产管理（金融资产及投资相关业务除

外)。公司名下宏诚大厦已被列入天津市第五批亿元楼宇名单。

3.河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目实施单位

单位名称：天津市河东区拆迁中心

企业住所：天津市河东区七经路 92 号麟祥大厦七层

企业性质：由天津市河东区房屋拆迁管理办公室出资成立的全民所有制企业

法定代表人：俞志国

注册资本：130 万元

经营年限：永久

主营业务：房屋拆迁及安置

单位简介：河东区拆迁中心主要负责河东区六纬路沿线房屋的征拆工作。目前承接的项目分别为 18 号地、合兴里、东宿舍、东孙台、天四里棚户区改造项目；一热电旧城区改建项目；棉一地块项目。

4.河东区万辛庄大街二期项目实施单位

单位名称：天津市诚达房屋拆迁中心

企业住所：天津市河东区十二经路嘉华大厦 702 室

企业性质：由天津市河东区房产服务中心出资成立的全民所有制企业

法定代表人：吴秀莉

注册资本：100 万元

经营年限：永久

主营业务：房屋拆迁、房屋修缮、景观工程、地基工程、房屋租赁、房屋信息咨询。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

单位简介：天津市诚达房屋拆迁中心主要负责项目分别为万辛庄地块、凤麟里一号楼、南大桥、娄庄子等征拆项目。

（三）项目概况

1.项目位置及四至范围

（1）河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

河东区富民路汪庄子地块四至范围：东至汪庄子 1 号地，南至富民路，西至消防民警总队第十中队，北至新仓库护库河。

（2）河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

河东区富民路郑庄子地块四至范围：东至富民路、局部郑庄子大街 92 号院现状楼房，南至滨河庭院小区，西至棉三产业园、局部棉三宿舍，北至新仓库护库河。

(3) 河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目

河东区振中路地块四至范围：东至靖江路、天津市送变电公司，南至晨阳道、滇池里小区，西至天津市行政许可服务中心、祈和新苑，北至卫国道、滇池里小区、天津市电信公司四局卫国道分局。

(4) 河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目

河东区合兴里地块四至范围：东至九纬路，南至三省里，西至第一中心小学，北至七纬路。

(5) 河东区万辛庄大街二期项目

河东区万辛庄大街二期地块四至范围：东至万辛庄大街，南至张贵庄路，西至艺骏花纸有限公司，北至凤麟里。

2.项目内容与规模

(1) 河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

按现有规划条件，规划用地面积约 11.82 公顷，规划建筑面积约 25.59 万平方米，其中：住宅建筑面积约 24.10 万平方米，商业建筑面积约 1.49 万平方米。

(2) 河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目

按现有规划条件，规划用地面积约 7.04 公顷，规划建筑面积约 17 万平方米，其中：住宅建筑面积约 6.09 万平方米，商业建筑面积约 10.91 万平方米。

(3) 河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目

按现有规划条件，规划用地面积约 7.06 公顷，规划建筑面积约 18.20 万平方米，其中：住宅建筑面积约 13.56 万平方米，商业建筑面积约 4.64 万平方米。

(4) 河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目

按现有规划条件，建设绿化面积约 0.09 万平方米。

(5) 河东区万辛庄大街二期项目

按现有规划条件，规划用地面积约 11.75 公顷，规划建筑面积约 29.87 万平方米，其中：住宅建筑面积约 20.95 万平方米，商业建筑面积约 8.92 万平方米。

3.项目建设的工期

项目建设期三至五年。

4.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

河东区富民路汪庄子地块整理成本约 22.01 亿元，河东区富民路郑庄子地块整理成本约 18.2 亿元，河东区振中路地块整理成本约 6.5 亿元，河东区合兴里地块整理成本约 4.87 亿元，河东区万辛庄大街二期地块整理成本约 36 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹、银行贷款和政府债券等。

5.资金平衡

(1) 河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目

根据中共天津市委办公厅、天津市人民政府办公厅《关于印发<市区棚户区改造工作方案>的通知》（津党厅[2017]24 号）文件相关政策，对市区棚户区改造项目，可进行区内自行平衡，“改造地块土地出让金政府收益的 64%全部返还各区财政，用于资金平衡”。据此，河东区富民路汪庄子棚户区、河东区富民路郑庄子棚户区、河东区振中路片区棚户区出让收益形成的基金性收入予以补偿。如有不足，将统筹协调项目结余资金对资金不足项目进行补充。

(2) 河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目

根据中共天津市委办公厅、天津市人民政府办公厅《关于印发<市区棚户区改造工作方案>的通知》（津党厅[2017]24 号）文件相关政策，对于地块自平衡和区内平衡的，“改造地块土地出让金政府收益的 64%全部返还各区财政，用于资金平衡”，无法实现自平衡和区内平衡的市区棚户区改造项目，“通过市级地块返还政府收益或提高区级留成比例平衡，纳入全市统筹平衡”“河东区三个成片项目、27 处零散点、涉及 15.1 万平方米、0.67 万户，资金缺口 55.68 亿元，通过工业大学校区地块分摊成本、振中路和万辛庄大街二期棚户区改造地块返还政府收益、大直沽土地平衡试点项目分摊成本和返还政府收益平衡”。据此，上述棚改地块收益不足部分由万辛庄大街二期地块出让形成的政府收益予以补偿。

(四) 项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目建设背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度。2018 年继续加快棚改进度，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚改是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，为贯彻落实中央城市工作会议提出的“到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”的部署要求，天津市将利用三年时间，进一步实施棚户区改造，实现中心城区棚户区 100%消除。

2.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①河东土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2014 年至今，河东区共出让城镇住宅商服地块 6 宗：津东八（挂）2015-022 号（东至大直沽中路，南至八纬路，西至大直沽西路，北至河东体育场）、津东津（挂）2015-075 号（东至规划月牙河西路，南至津滨大道，西至顺达路，北至规划程昆道）、津东六（挂）2016-018 号（东至六纬路，南至十五经路，西至海河东路，北至十三经路）、津东万（挂）

2016-020 号（东至万东路，南至规划晨光道，西至军事交通运输研究所，北至戎德园），津东新（挂）2016-071 号（东至东兴路，南至规划新阔路，西至晶品轩小区，北至琳科中路）、津东广（挂）2016-168 号（东至现状铁路，南至林枫馨苑，西至北十五经路，北至广瑞西路），本次评价参考上述 6 宗土地出让情况进行预测。

市内六区中，河东区发展较其他区略有滞后，土地价格略低于同期市区平均水平。但随着“河东区十三五”规划的实施，河东区土地市场仍具有较大升值潜力。

具体如下表所示：

河东区土地出让情况表

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津东八(挂) 2015-022号	河东	东至大直沽中路,南至八纬路,西至大直沽西路,北至河东体育场	44,736.30	3.00	134,200.00	127,490.00	9,500.00	2015.3.25	居住兼容 商业金融 业建筑
2	津东津(挂) 2015-075号	河东	东至规划月牙河西路,南至津滨大道,西至顺达路,北至规划程昆道	157,953.10	2.89	456,770.00	410,000.00	8,976.07	2015.7.31	住宅、商 服、科教
3	津东六(挂) 2016-018号	河东	东至六纬路,南至十五经路,西至海河东路,北至十三经路	125,926.40	2.26	284,900.00	410,000.00	14,391.01	2016.3.10	城镇住宅、 商服、科教 用地
4	津东万(挂) 2016-020号	河东	东至万东路,南至规划辰光道,西至军事交通运输研究所,北至戎德园	27,164.80	3.42	92,900.00	132,000.00	14,208.83	2016.3.16	居住用地
5	津东新(挂) 2016-071号	河东	东至东兴路,南至规划新阔路,西至晶品轩小区,北至琳科中路	45,511.30	3.28	149,300.00	194,300.00	13,014.07	2016.6.22	城镇住宅、 商服
6	津东广(挂) 2016-168号	河东	东至现状铁路,南至林椒馨苑,西至北十五经路,北至广瑞西路	7,500.00	2.00	15,000.00	42,500.00	28,333.33	2017.1.12	城镇住宅、 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

近几年距离项目区域内较近的出让地块有：津东八（挂）2015-022号（东至大直沽中路，南至八纬路，西至大直沽西路，北至河东体育场）、津东津（挂）2015-075号（东至规划月牙河西路，南至津滨大道，西至顺达路，北至规划程昆道）、津东六（挂）2016-018号（东至六纬路，南至十五经路，西至海河东路，北至十三经路）、津东万（挂）2016-020号（东至万东路，南至规划晨光道，西至军事交通运输研究所，北至戎德园），津东新（挂）2016-071号（东至东兴路，南至规划新阔路，西至晶品轩小区，北至琳科中路）、津东广（挂）2016-168号（东至现状铁路，南至林枫馨苑，西至北十五经路，北至广瑞西路）。

根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值，计算项目出让区域内住宅、商用土地2018年楼面地价。

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区万辛庄大街二期地块均为1.58万元/平方米。

具体计算如下表：

地块土地价格预测表

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重 (元/平米)
1	津东八（挂） 2015-022号	44,736.30	134,200.00	127,490.00	9,500.00	0.05	475.00
2	津东津（挂） 2015-075号	157,953.10	456,770.00	410,000.00	8,976.07	0.15	1,346.41
3	津东六（挂） 2016-018号	125,926.40	284,900.00	410,000.00	14,391.01	0.2	2,878.20
4	津东万（挂） 2016-020号	27,164.80	92,900.00	132,000.00	14,208.83	0.2	2,841.77
5	津东新（挂） 2016-071号	45,511.30	149,300.00	194,300.00	13,014.07	0.2	2,602.81
6	津东广（挂） 2016-168号	7,500.00	15,000.00	42,500.00	28,333.33	0.2	5,666.67
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	15,810.86

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重，对于同一区不同地块考虑使用不同出让地块同时考虑权重。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为2018年前三季度天津市GDP3.5%增速。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

项目	2018年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
地块楼面地价（元/平方米）	15,800.00	16,353.00	16,925.36	17,517.74	18,130.86	18,765.44

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年前三季度全国GDP增速3.5%的100%、90%和80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

第五年项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2018年天津市前三季度GDP增幅3.5%的100%	2018年天津市前三季度GDP增幅3.5%的90%	2018年天津市前三季度GDP增幅3.5%的80%
汪庄子地块	480,207.70	432,186.93	384,166.16
郑庄子地块	319,012.54	287,111.29	255,210.03
振中路地块	341,531.07	307,377.97	273,224.86
合兴里地块	—	—	—
万辛庄大街二期地块	592,286.68	533,058.01	473,829.34
土地出让收入	1,733,038.00	1,559,734.20	1,386,430.40

(3) 土地出让收益预测

①按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：预计土地价格增速为2018年天津市前三季度GDP增速3.5%的100%

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	汪庄子地块	郑庄子地块	振中路地块
一	出让土地回款	万元	480,207.70	319,012.54	341,531.07
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	420,550.51	279,543.41	299,371.28
1	土地出让收入	万元	480,207.70	319,012.54	341,531.07
2	四项基本政策成本	万元	16,438.50	10,758.00	11,422.00
3	政府收益（1*25%）	万元	120,051.93	79,753.14	85,382.77
4	政策性基金（3*36%）	万元	43,218.69	28,711.13	30,737.80
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	343,717.28	228,501.41	244,726.31
6	可返还政府收益（3-4）	万元	76,833.23	51,042.01	54,644.97
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	420,550.51	279,543.41	299,371.28

河东区万辛庄大街二期地块第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	万辛庄大街二期-A/B/D/E 地块	万辛庄大街二期-C 地块
一	出让土地回款	万元	424,286.68	168,000.00
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	67,885.87	26,880.00
1	土地出让收入	万元	424,286.68	168,000.00
2	四项基本政策成本	万元	14,121.50	4,657.00
3	政府收益（1*25%）	万元	106,071.67	42,000.00
4	政策性基金（3*36%）	万元	38,185.80	15,120.00
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	304,093.51	121,343.00
6	用于资金平衡土地相关收益（3-4）	万元	67,885.87	26,880.00

四项基本政策成本

序号	项目	单位	汪庄子地块	郑庄子地块	振中路地块	万辛庄大街二期-A\B\D\E地块	万辛庄大街二期-C地块
1	铁路建设费	万元	2,364.00	1,408.00	1,412.00	1,686.00	664.00
2	市政基础设施建设费	万元	7,677.00	5,100.00	5,460.00	6,783.00	2,178.00
3	市容环境管理维护费	万元	3,838.50	2,550.00	2,730.00	3,391.50	1,089.00
4	平衡费	万元	2,559.00	1,700.00	1,820.00	2,261.00	726.00
	合计	万元	16,438.50	10,758.00	11,422.00	14,121.50	4,657.00

测算表二：预计土地价格增速为2018年天津市前三季度GDP增速3.5%的90%

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	汪庄子地块	郑庄子地块	振中路地块
一	出让土地回款	万元	432,186.93	287,111.29	307,377.97
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	376,851.61	250,513.27	268,291.95
1	土地出让收入	万元	432,186.93	287,111.29	307,377.97
2	四项基本政策成本	万元	16,438.50	10,738.00	11,422.00
3	政府收益 (1*25%)	万元	108,046.73	71,777.82	76,844.49
4	政策性基金 (3*36%)	万元	38,896.82	25,840.02	27,664.02
5	可退还土地成本 (1-2-3)	万元	307,701.70	204,575.47	219,111.47
6	可退还政府收益 (3-4)	万元	69,149.91	45,937.81	49,180.47
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	376,851.61	250,513.27	268,291.95

河东区万辛庄大街二期地块第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	万辛庄大街二期-A\B\D\E地块	万辛庄大街二期-C地块
一	出让土地回款	万元	381,858.01	151,200.00
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	61,097.28	24,192.00
1	土地出让收入	万元	381,858.01	151,200.00
2	四项基本政策成本	万元	14,121.50	4,637.00
3	政府收益 (1*25%)	万元	95,464.50	37,800.00
4	政策性基金 (3*36%)	万元	34,367.22	13,608.00
5	可退还土地成本 (1-2-3)	万元	272,272.01	108,743.00
6	用于资金平衡土地相关收益 (3-4)	万元	61,097.28	24,192.00

测算表三：预计土地价格增速为2018年天津市前三季度GDP增幅（3.5%）的80%

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	汪庄子地块	郑庄子地块	振中路地块
一	出让土地回款	万元	384,166.16	255,210.03	273,224.86
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	333,152.71	221,483.13	237,212.62
1	土地出让收入	万元	384,166.16	255,210.03	273,224.86
2	四项基本政策成本	万元	16,438.50	10,758.00	11,422.00
3	政府收益（1*25%）	万元	96,041.54	63,802.51	68,306.21
4	政策性基金（3*36%）	万元	34,574.95	22,968.90	24,590.24
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	271,686.12	180,649.53	193,496.64
6	可返还政府收益（3-4）	万元	61,466.59	40,833.61	43,715.98
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	333,152.71	221,483.13	237,212.62

河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河东区万辛庄大街二期地块第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	万辛庄大街二期-A\B\D\E 地块	万辛庄大街二期-C 地块
一	出让土地回款	万元	339,429.34	134,400.00
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	54,308.70	21,504.00
1	土地出让收入	万元	339,429.34	134,400.00
2	四项基本政策成本	万元	14,121.50	4,657.00
3	政府收益（1*25%）	万元	84,857.34	33,600.00
4	政策性基金（3*36%）	万元	30,548.64	12,096.00
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	240,450.51	96,143.00
6	用于资金平衡土地相关收益（3-4）	万元	54,308.70	21,504.00

资金平衡土地权益汇总表

项目	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5% 的 100%	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5% 的 90%	按 2018 年前三季度 GDP 增速 3.5% 的 80%
汪庄子地块	420,550.51	376,851.61	333,152.71
郑庄子地块	279,543.41	250,513.27	221,483.13
振中路地块	299,371.28	268,291.95	237,212.62
合兴里地块	—	—	—
万辛庄大街二期地块	94,765.87	85,289.28	75,812.70
合计	1,094,231.07	980,946.11	867,661.15

根据上述测算，在按 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 1,094,231.07 万元；

同理计算，在按 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 980,946.11 万元；

同理计算，在按 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 867,661.15 万元。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市河东区四个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年天津市前三季度 GDP 增速 3.5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201027182424983

名称 天津倚天会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 天津市河东区富民路街西台关街38号(棉三创意街区1-208-3)

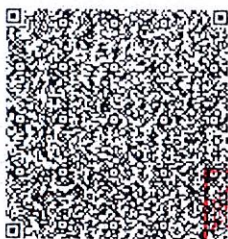
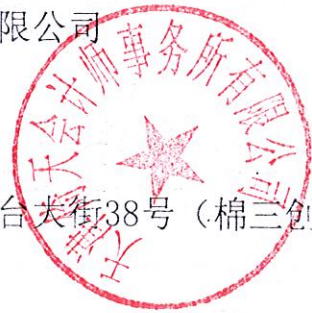
法定代表人 彭志国

注册资本 伍佰万元人民币

成立日期 一九九九年十一月二十六日

营业期限 1999年11月26日至 2024年11月25日

经营范围 服务: 审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、建设工程概算、预算、决算、财务咨询; 税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发: 财务会计用品; 自有房屋租赁。(国家有专项专营规定的按规定执行; 涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准)



登记机关



复印件与原件核对相符(年 月 日) 2016 年 09 月 18 日

委托方经办人 审核人