

在公私合作模式下保障房建设与城镇化案例

王文林

Disclaimer:

The views expressed in this document are those of the author, and do not necessarily reflect the views and policies of the Asian Development Bank (ADB), its Board of Directors, or the governments they represent. ADB does not guarantee the accuracy of the data included in this document, and accept no responsibility for any consequence of their use. By making any designation or reference to a particular territory or geographical area, or by using the term "country" in this document, ADB does not intend to make any judgments as to the legal or other status of any territory or area.

天津武清BT项目介绍

- 天津武清BT项目简介
- 项目合作形式
- 风险控制
- 关键合同条件
- 项目实施组织形式
- 目前状况
- 成果
- 几点体会

天津武清BT项目简介

- **地理位置：**天津市武清区位于天津西北部，地处京津两市之间，素有“京津走廊”之称，距北京71公里，距天津市区25公里。武清开发区是1991年12月经国务院批准设立的国家级高新技术产业园区。武清地处京津发展主轴的中间核心位置，区位优势得天独厚。

天津武清BT项目介绍

- 2009年7月30日，中国水电 与天津市武清区政府草签了武清“新城开发”BT项目《投资合作合同》、《投资建设合同》

天津武清BT项目简介

- 项目主要内容有两大部分，一是完成武清开发区内**35.5**平方公里的土地一级开发整理，涉及道路、通讯、供电、供暖、给排水等市政基础设施建设。

天津武清BT项目简介

- 合作开发的土地用于武清开发区三期招商建设，力争**5—6**年内摆满项目，吸引投资**1000**亿以上；

天津武清BT项目简介

- 二是建设**130**万平方米的回迁安置房，其中东蒲洼的回迁安置房**70**万平米，总用地面积**740**亩；另外一处是徐官屯，建筑面积**60**万平方米，总用地面积约**650**亩。

天津武清BT项目简介



- 东蒲洼回迁房

70万平米

用地740亩

天津武清BT项目简介



- 徐官屯
- 60万平方米
- 用地
- 650亩

天津武清BT项目简介

WUQINGQU DONGPU WAZHUZHAI XIAOQU 武清区东浦住宅小区

商业休闲街





12~17层 层高2.9米

各类房型及面积

- 60平方米（一室一厅）
- 70平方米（两室一厅）
- 80平方米（两室一厅）
- 90平方米（两室一厅）



各类房型及面积

- **100平方米**（两室一厅）
- **110平方米**（三室一厅）
- **120平方米**（三室一厅）
- **130平方米**（三室一厅）

天津武清BT项目简介

WUQINGQU DONGPUWA ZHUZHAI XIAOQU 武清区东蒲洼住宅小区

户型平面



此图仅供参考

户型平面示意图

- 注：1、本图仅作为参考房型，所注面积为房型约计面积，实际建筑尺寸及面积以最终施工图为准。
2、本图所示房型为一梯多户，各种面积组合仅供参考，最终房型及组合以施工图纸为准。
3、门、窗等洞口位置及尺寸以最终施工图为准，房间开间、进深尺寸及墙体位置以最终施工图为准。
4、电梯、楼梯、管道井等设施、设备的位置及数量、尺寸以最终施工图为准。

户型	01	02	03	04
面积	109㎡	90㎡	90㎡	100㎡

天津武清BT项目简介

- 内容：
- 完成住宅楼、经营性和非经营性工建（含会所、居委会、学校、幼儿园、养老院、公厕等）以及市政配套设施（含供热站、变配电站、泵站、院区管网等）建设。

天津武清BT项目简介

- 涉及3个街道、23个行政村实施撤村建居，安置农民2.3万人，拆迁100万平方米。

天津武清BT项目简介

- 项目总投资约80亿元。为当年国内最大的单笔BT项目合同。
- 总工期：6年

- 项目建成后，预计为园区新增生产总值**200**亿元以上，税收**50**亿元以上，创造就业岗位**5**万个以上。

合作形式

- BT 模式
- 武清开发区总公司：
- 项目竣工后回购
- 中国水电：
- 融资、设计、施工等

风险控制

- 在合同洽谈期间和合同签订以后，政府和企业双方都比较积极推动项目，同时也比较慎重，武清政府方面对中国水电集团的融资能力、企业业绩、技术实力、工程项目进行了详细的考察，确信企业有能力完成这样的项目。

风险控制

- 同时企业方面，对武清区的经济发展状况，在施项目情况，技术可行性、相关政策进行了认真的研究，对可能出现的风险因素与武清区方面进行了及时的沟通。

风险控制

- 因之前没有类似规模的**BT**项目，所以在这个期间双方保持积极沟通，边探索边实施。
- 召开高层次研讨会

风险控制

- 潜在风险：政府回购能力。

关键合同条款

- 固定收益，差价可调。
- 定价依据：《天津市建设工程计价办法》
(2008)
- 财政部394文《基本建设财务管理规定》

关键合同条款

- 项目决算：
- 在每一个项目完成竣工验收后，由造价咨询中介机构对项目工程造价进行审核，并进行回购款的决算审核。出据《回购款决算审核报告》，该报告是甲方支付回购款的最终依据。

关键合同条款

- 回购款支付方式：
- 正常情况下以货币形式支付，或者在双方同意的情况下，选择具备挂牌条件的住宅用地的土地使用权方式支付回购款。

关键合同条款

- 担保方式：土地担保

项目实施组织形式



项目实施组织形式

- 2010年2月4日成立项目公司
- 中水电津城投资发展有限公司
- 组成：水电路桥及其他5家中水电子公司（90%）、武清开发区总公司（10%）
- 总承包单位
- 水电十三局：市政工程总承包
- 水电二局：房建项目施工总承包

项目实施组织形式

- 九家参建单位：水电二局、四局、五局、九局、十一局、十三局、十四局、十五局、基础局













项目进展情况

- 2012年4月，建筑面积共计72万平米的113栋一期还迁住宅楼，6000多户居民搬进新居。土地一级开发整理工作已经完成。



















































成果

- 政府方面解决了自身在一定阶段无法实现资金问题，将基础设施建设期大大提前，而且减少了项目实施期间需要协调的工作内容。

- 通过土地开发整理，完善基础设施，改善了环境，具备了招商引资的能力，目前已经有约600家国内外知名企业先后进入该园区，大大增加了地区的税收。

- 企业方面，通过项目的实施，扩大了经营规模，充分体现了融资能力、技术实力、积累了工程及合作模式方面的经验，进一步提升了企业品牌影响力，体现了企业的社会责任（与商品房开发相比收益要低），同时在关爱农民工方面也作出了表率。同时也得到了稳定的投资收益。



- 老百姓的收获，改善了居住环境，每户现在分到了**3到5**套房和相应的补偿资金，一部分居民获得了培训就业机会。在不知不觉中已经被城镇化了。

几点体会

- 第一、城镇化进程与保障房建设速度要与政府偿债能力、地区发展速度相匹配、稳步推进、尽量避免前期启动项目过多、导致建设期间资金链断裂的情况。不能为短期业绩而急于求成。

- 第二、政策要有连续性，由于政府部门人员和企业负责人有换届要求，而类似项目建设周期较长，如果因为人员的变动而导致一些政策发生变化，对项目可能会造成致命的影响，因此，如何保持政策的连续性是很重要的一个条件。

- 第三、企业要承担一定的社会责任，保障房建设与商品房价格差别较大，而且还涉及到几乎所有的配套设施，投资收益也相差很大，因此保障房的建设在考虑合理收益的同时，也要求企业具有承担社会责任的能力和意愿。

- 第四、政府方面应逐步完善在公私合作模式进行基础设施建设方面的支持性政策，规避可能出现的违约风险。

谢谢！