

新源县棚户区改造  
项目专项债券方案总体评价  
伊犁凌远专审[2019]第 218 号

伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

# 新源县棚户区改造 项目专项债券方案总体评价

新源县住房和城乡建设局：

我们接受贵方委托，对新源县棚户区改造项目资金平衡方案进行总体评价服务，在此向您提交本总体评价报告，供贵方参考。

本报告所涉及的咨询服务工作范围如下：

- 分析项目发债评价要素
- 项目债券发行期间现金流状况模拟分析
- 总结重点问题，从现金流角度对项目进行总体评价

附件：新源县棚户区改造项目现金流分析表

伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

2019年4月30日



伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）

## 一、项目概述

新疆维吾尔自治区在“十二五”期间开始全面推进棚户区的改造，通过近两年多来的扎实工作，“政府主导、先征后拆、连片开发”的棚户区改造已取得突破性的进展，改变了一大批困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了棚户区居民的生活质量。

新源县棚户区大多位于新源县城市发展规划中的商业、居住用地范围内，棚户区内大多住房建造年代久远，破坏严重的房屋占 50% 以上，C、D 级房屋占 50% 以上，基础设施配套不全，公共排水、供热、供气、消防等设施达不到规定标准，存在严重安全隐患的区域。受历史遗留问题，新源县现状范围内集中连片棚户区居民户数较多，棚户区地上建筑物多为居民自建平房，建筑物建设年代久远，近年建设的房屋建设标准低，达不到抗震要求，沿街建筑物破旧，区域住宅区布局混乱，片区内道路不规则且多为土路面，给排水管网破损严重，大部分片区无供暖设施，绿化面积十分有限，环卫设施急缺，公共配套服务设施严重滞后。

目前，以上棚户区片区周边区域随着开发建设力度的不断加大，现状区域呈现出一边高楼林立，一边棚户连片的现象，与新型城镇化建设发展步伐极不协调，现状棚户区范围内不仅住房条件、居住环境、基础设施较差，而且优势的地块条件无法充分利用。与城市发展极不协调，通过本项目的建设，以现状区域改造为契机，逐步实施新源县老城区改造，加快新源县新型城镇化建设步伐，为伊犁州社会经济可持续健康发展做出积极的贡献。

新源县棚户区改造项目于 2019 年 1 月通过审批开始实施，建设期限一年，项目开工时间为 2019 年 1 月，预计完工并投入使用时间为 2019 年 12 月。

项目总投资共计 8,000.00 万元，其中自筹资金 1,000.00 万元，申请棚改专项资金 7,000.00 万元。

项目改造区域占地面积 70,400.00 m<sup>2</sup>（105.60 亩），征迁群众户数 132 户，拆迁房屋总建筑面积 11,616.00 m<sup>2</sup>，征迁范围内均为住宅类建筑，共涉及 4 个片区，分别为幸福路片区、劳动街片区、光明路片区、天山街片区。

本次项目拟通过财政投入资本金和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

## 二、评价要素

财政部发布的《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各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。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018 年 3 月，财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号），推出棚户区改造专项债券。按照管理办法要求，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出

让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2018年5月，财政部下发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库[2018]61号），提出对于项目收益专项债券应披露的内容要包含债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息；项目详细情况、项目融资来源、项目预期收益、收益和融资平衡方案等项目信息。

### 1、资金充足性

本项目通过出售改造后的棚户区土地取得的土地出让金收入作为还本付息基础，通过对新源县住房和城乡建设局提供的《新源县棚户区改造项目收益平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，新源县棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到1.20，能够满足资金筹措充足性的要求（测算表见附件：现金流分析）。

项目的实施一方面推动了土地市场化，棚户区改造完成后，可形成国有可出让建设用地105.60亩；另一方面实现了土地确权，规范土地管理。棚改完成后，棚改户实现拥有完全产权住房，盘活了存量土地，改善建设用地结构，提高土地配置和利用效率，使稀缺的土地资源得以有效利用，通过棚改的土地经过整合后成为国有土地，还配置了道路、商业、社区和公共服务设施，为城市可持续发展储备宝贵的土地资源。

### 2、资金稳定性

根据新源县棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券共发行一期，发行额度为7,000.00万元，期限为15年，债券与总投资之间的

1,000.00 万元差额以资本金方式投入。

根据新源县住房和城乡建设局提供数据，本债券涉及改造征收土地预计于 2019 年 1 月开始，至 2019 年 12 月建设完成。

项目建设完成后，偿还专项债券本金及利息的资金来源为土地出让收入，除项目涉及棚户区改造完成后可形成国有可出让建设用地 105.60 亩（均为住宅用地）外，新源县人民政府将新城区 180.80 亩土地作为补贴棚改项目用地一同进行出让，因此本项目可供出让的国有建设用地共计 286.40 亩，其中住宅用地 253.90 亩，商服用地 32.50 亩。

项目建设完成后的收益来源为国有土地出让收入，土地出让价格依据《城镇土地估价规程》，并参考 2015-2018 年新源县住宅及商服用地出让价格以及新源县社会经济发展现状及趋势，采用市场比较法进行对应片区地价预测。

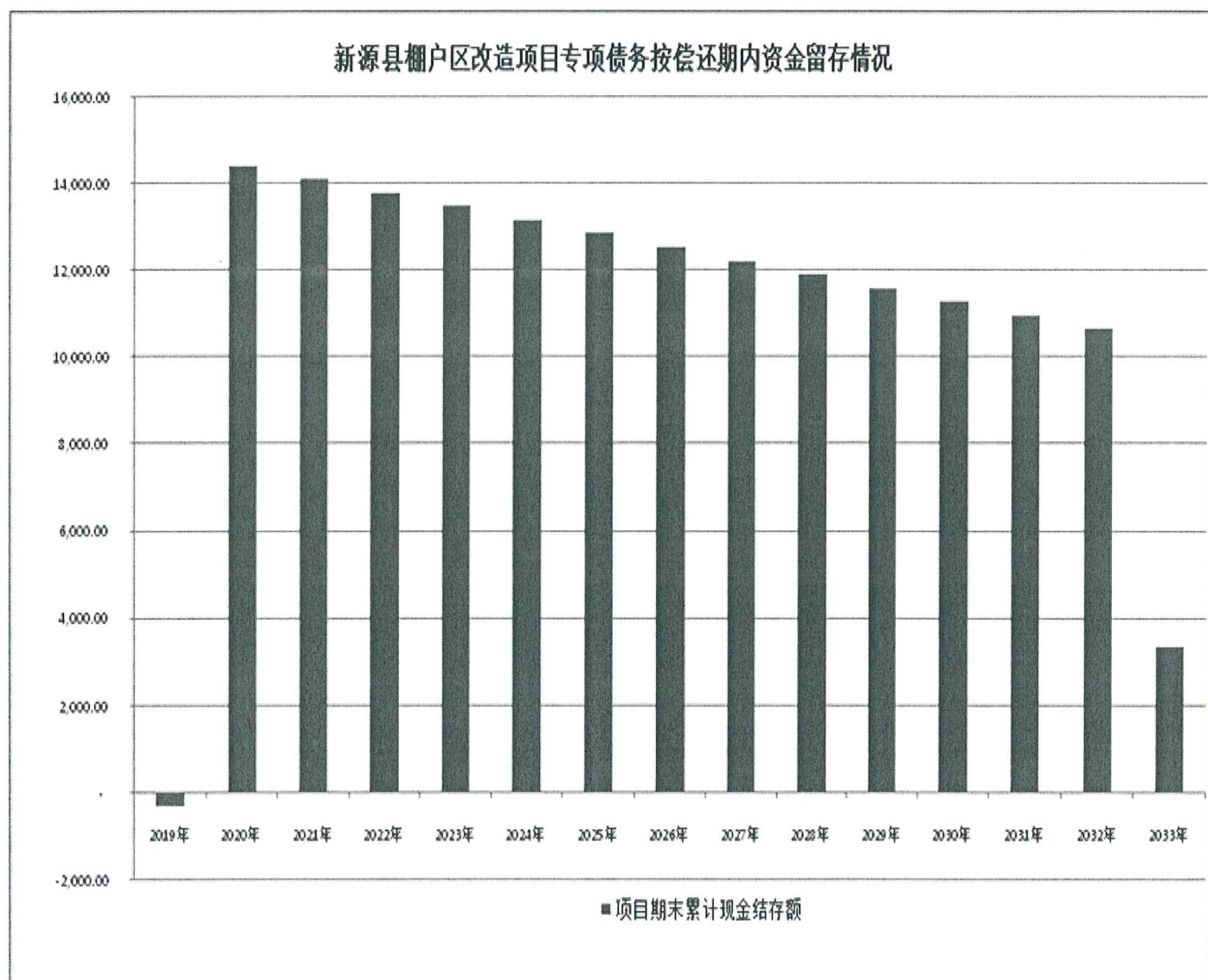
经过分析比较，新源县 2015-2018 年住宅用地出让价格平均涨幅为 9.50%，商服用地平均涨幅为 7.00%，预测 2020 年老城区住宅用地出让价格为 80 万元/亩，新城区住宅用地出让价格为 83 万元/亩，新城区商服用地出让价格为 97 万元/亩。

项目建设完成后形成的国有土地预计于 2020 年完成出让，预计出让土地面积 286.40 亩，预计取得土地出让收入 23,909.40 万元。

土地出让成本包括土地出让业务费、农业开发资金、上缴地方财政收入、应交各项基金（城市廉租房基金、教育基金、水利建设基金），根据《国有土地使用权出让收支管理办法》的规定，土地出让业务费按照土地收入的 3% 计取，农业开发资金按照土地出让收入 5% 左右计

取，城市廉租房基金、教育基金、水利建设基金按照土地出让收益的10%计取，本项目2020年预计取得土地出让收入23,909.40，则预计2020年土地出让成本为8,839.40万元，土地出让净收益为15,070.00万元。

本期债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应棚户区土地改造及征收成本、债券的利息支出。期末项目累计净现金结余3,345.00万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。本项目债券偿还期内的资金留存情况如下图所示：



### 三、总体评价

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014]43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足棚户区改造项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“棚户区改造项目收益债”。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为新源县棚户区改造项目通过发行专项债券的方式，能够以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式满足新源县棚户区改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件：现金流分析

根据新源县住房和城乡建设局提供的《收益平衡方案》中资金投入及土地出让金额与出让进度，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2019 年 12 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算：

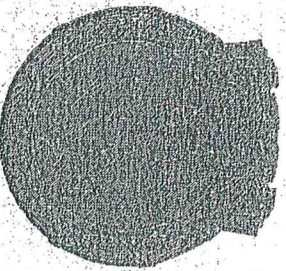
现金流模拟测算表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
现金流入																
资本金流入	1,000.00															1,000.00
债券资金流入	7,000.00															7,000.00
其他融投资金流入																-
土地出让收入		23,909.40														23,909.40
现金流入总额	8,000.00	23,909.40														31,909.40
现金流出																
建设期资金流出	7,993.00															7,993.00
土地出让成本		8,839.40														8,839.40
债券发行费用	7.00															7.00
债券还本付息	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	11,725.00
现金流出总额	8,315.00	9,154.40	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	28,564.40
现金净流量																
当年项目现金净流入	-315.00	14,755.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-315.00	-7,315.00	3,345.00
期末项目累计现金余额	-315.00	14,440.00	14,125.00	13,810.00	13,495.00	13,180.00	12,865.00	12,550.00	12,235.00	11,920.00	11,605.00	11,290.00	10,975.00	10,660.00	3,345.00	
偿债覆盖率																1.20







# 会计师事务所 执业证书

名称：伊犁凌远会计师事务所（普通合伙）  
 首席合伙人：丁开洋  
 主任会计师：  
 经营场所：伊宁市斯大林街2巷9号福源小区A楼2单元3层3号

组织形式：普通合伙  
 执业证书编号：65400010  
 批准执业文号：新财会[2012]5号  
 批准执业日期：2012年02月23日

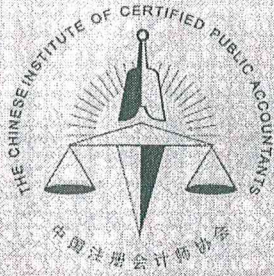
证书序号：0003883

## 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》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅  
 二〇一二年六月十九日

中华人民共和国财政部制



姓名 丁平  
 Full name 男  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1975-11-05  
 Date of birth 伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 651101751105281  
 Identity card No.

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.

证书编号: 650400350004  
 No. of Certificate

批准注册协会: 新疆注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1998 年 12 月 05 日  
 Date of Issuance y m d





姓名 刘绪仁  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1951-09-28  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 伊犁凌远会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 654124510928001  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

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.



2019年 4月 1日  
 /y /m /d

证书编号:  
 No. of Certificate 650400380002

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 新疆注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 1996年 03月 28日  
 /y /m /d