

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券

方案总体评价

新疆安诚信有限责任会计师事务所

2019 年 5 月

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券 方案总体评价

新疆安诚信会所咨字【2019】第 04 号

根据阿拉山口市财政局与新疆安诚信有限责任会计师事务所（“我们”）签订的《咨询服务协议》，我们对阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券（“本项目”）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。

顺祝

商祺！

孟亮

注册会计师

新疆安诚信有限责任会计师事务所



附件：阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券 方案总体评价

一、项目概述

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民特别是中低收入家庭的住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。棚户区改造是一项重要的民生工程，关系到百姓的切身利益，棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。近年来，国务院、国家各部委出台了多个规范性文件，不断加大棚户区改造工作力度，对加快城市建设，提升城区整体形象，改善居民生产生活条件，完善城市功能，提升城镇综合承载能力，提高城镇建设土地利用效率，促进经济增长与社会和谐发挥了重要作用。

为了贯彻《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)的精神，自治区人民政府发布了《贯彻国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的实施意见》(新政发[2007]73号)，切实解决城镇低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城镇住房保障体系，满足城镇低收入家庭住房基本要求，全面建设小康社会和构建和谐新疆。

新疆维吾尔自治区在“十三五”期间开始全面推进棚户区的改造，决心大，气魄大，投入力度也越来越大。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，显著提高了他们的生活质量。在推进棚户区的改造中，探索出许多值得借鉴的好经验、好做法，得到了棚户区居民的肯定，如：先安置，

后拆迁，最大限度节约搬迁户的生活成本；把棚户区改造与基础设施建设、环境治理结合起来；召开听证会，问计于民，使以人为本的理念体现在棚户区改造的每个环节；努力创造宜居环境，实现现代人与现代居住环境的一体化。自治区还要组织开展棚户区改造的住房制度的检查，重点检查工作规划和制度的制定实施情况。许多棚户区在改造前，开门就是垃圾堆，污水横流，苍蝇蚊子成群，重建后的社区，不仅市容环境发生了翻天覆地的变化，人们的精神风貌也不可同日而语。

通过城市棚户区改造，建设了一批新型社区，从根本上改善棚户区居民的生活和阿拉山口市城市经济发展的硬件环境，进而增强阿拉山口市投资吸引力和城市竞争力。

目前阿拉山口市还有很多建筑密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的棚户区改造条件的区域，急需实施改造。为落实中央的民生保障要求，现加大力度实施棚户区改造工作已迫在眉睫。

棚户区改造是重大民生工程 and 重大发展工程，能够改善住房困难家庭居住条件，提高生活质量；能够完善城市功能，加快新型城镇化建设，提高城镇化质量；改善片区内人员成分复杂、社会管理薄弱等问题，对维护稳定具有重要意义。

为此，阿拉山口市拟开展 2019 年棚户区改造建设项目。本项目选择货币补偿安置的户数为 60 户，征收房屋总建筑面积 23130.00 m²，其中住宅建筑面积 18550.26 m²，补偿标准（含附属及装修等）暂按 1800.00 元/m² 计算；非住宅类建筑面积（一楼）2500.00 m²；非住宅类建筑（二楼）1236.53 m²，补偿标准暂按 2700.00 元/m²；非住宅类建筑（三楼）843.21 m²，补偿标准暂按 1800.00 元/m²；

房屋征收补偿费用合计 4699.69 万元。另外给予被征收人一次性给予临时安置补助费 4200 元/户，本项目临时安置补助费用合计 25.20 万元。给予货币安置搬迁补助标准 400 元/户，本项目搬迁补助费用合计 2.40 万元。

本项目房屋征收补偿费用、临时安置补助费用、搬迁补助费用合计为 4727.29 万元。

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

2018 年财政部、住房城乡建设部印发《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。2017 年财政部公布（财预[2017] 89 号）《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》（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。

1、资金充足性

本项目以通过出让腾空土地出让金收入为还本付息基础。通过对阿拉山口市财政局提供的《资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.1 倍，能够满足资金

筹措充足性的要求。测算表见附录一：现金流分析。

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 2019 年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，棚户区改造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”。

2、资金稳定性

根据阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券发行计划，本债券发行金额 4000 万元，期限 15 年。债券与总投资之间差额由资本金方式投入，本次发行为一期债券。

根据阿拉山口市财政局提供数据，本债券对应的腾空土地出让金预计从 2020 年开始，至 2034 年完成，出让总收入为 7,392.90 万元。在债券存续期内，腾空土地出让收入可有效覆盖债券发行费用、本金及利息支出。期末项目累计净现金结余 688.90 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表所示：

阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目债务偿还期内的资金留存情况表

(单位：万元)

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
期末项目累计 现金结存额	-4.00	308.86	621.72	934.58	1,247.44	1,560.30	1,873.16	2,186.02
年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
期末项目累计 现金结存额	2,498.88	2,811.74	3,124.60	3,437.46	3,750.32	4,063.18	4,376.04	688.90

三、总体评价

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，认为阿拉山口市 2019 年棚户区改造项目专项债券可以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，腾空土地出让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部分阿拉山口市 2019 年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。

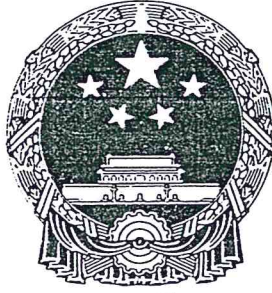
附录一：现金流分析

根据阿拉山口市财政局提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度进行了现金流分析测算：（阿拉山口市政府投入资本金 1000 万元，发行 15 年期 4000 万元债券，债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，到期一次偿还本金。第一次支付利息时间为 2020 年，发行费为债券发行金额的 0.1%）。现金流分析见下表：

现金流分析测算表（一）

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
现金流模拟测算表									
现金流入									
资本金流入	1,000.00								
债券资金流入	4,000.00								
其他融资资金流入									
经营现金净流入		492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
现金流入总额	5,000.00	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86	492.86
现金流出									
建设期现金流出	5,000.00	-	-						
运营期现金流出									
债券发行费用	4.00	-	-						
债券还本付息		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
现金流出总额	5,004.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-4.00	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86	312.86
期末项目累计现金结存额	-4.00	308.86	621.72	934.58	1,247.44	1,560.30	1,873.16	2,186.02	2,498.88
平均偿债覆盖率	1.10								

单位：万元



تېجارەت كىشىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

统一社会信用代码 916527017344581337 1-1

نامى
تىپى
تۇرۇشلۇق ئورنى
قانۇنىي ۋەكىلى
تەزىماتقان كاپىتالى
قۇرۇلغان ۋاقتى
تىجارەت مۇددىتى
تىجارەت دائىرىسى

新疆安诚信有限责任会计师事务所
有限责任公司(自然人投资或控股)
新疆博州博乐市团结路 82 号

孟亮

壹佰万元人民币

2002 年 03 月 01 日

2002 年 03 月 01 日 至 2022 年 03 月 01 日

审计、验资、C 级资产评估；咨询服务、帐册及办公用品零售、
工商企业登记代理。（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）

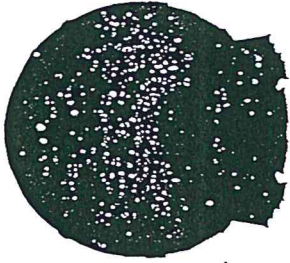


تىزىملىغۇچى ئورگان
登记机关

博乐市工商行政管理局

2016 年 09 月 02 日





证书序号: NO.011345

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, 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: 新疆安诚信会计师事务所

主任会计师: 孟澧
 办公场所: 博乐市团结路32号

组织形式: 有限责任
 会计师事务所编号: 65090063

注册资本(出资额): 50 万元
 批准设立文号: 新财会[2002]1004号

批准设立日期: 2003-02-19



政厅

发证机关: 新疆维吾尔自治区财

2012年3月股东变更已确认, 换发此证书。

2003年2月19日

中华人民共和国财政部制



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

新疆安诚信会计师事务所
1975-07-20
新疆安诚信有限责任会计师事务所

652721750701081



姓名 刘芸
Full name 刘芸
性 女
Sex 女
出生日期 1983-01-04
Date of birth 新疆安信有限责任会计师事务所
工作单位 52721630104044
Working unit 52721630104044
身份证号码 652701002080909090
Identity card No. 652701002080909090

新疆安信有限责任会计师事务所