

巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券 方案总体评价

目录

一、项目概述	2-7
二、评价要素	7-8
三、总体评价	9-10



北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所
中国·新疆

巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券方案总体评价

根据巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局与北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所签订的《债券方案评价咨询业务约定书》，我们对巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券资金平衡方案进行总体评价服务，并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；
- 从现金流角度对项目进行总体评价。

北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

二零一八年八月三日



附件：巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券方案总体评价

巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券方案总体评价

一、项目概述

棚户区是指城市建成区范围内，平房密度大、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、差的区域及“城中村”。

《国务院办公厅关于改善农村人居环境的指导意见》（国办发〔2014〕25 号）中指出“以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入学习领会党的十八大和十八届二中、三中全会精神，贯彻落实党中央和国务院的各项决策部署，按照全面建成小康社会和建设社会主义新农村的总体要求，以保障农民基本生活条件为底线，以村庄环境整治为重点，以建设宜居村庄为导向，从实际出发，循序渐进，通过长期艰苦努力，全面改善农村生产生活条件”。

《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）指出“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚户专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由省级政府统一发行并转贷给市县级政府”。

新疆维吾尔自治区人民政府办公厅《关于进一步做好自治区城镇棚户区改造工作的通知》（新政办发〔2017〕90 号）指出“多渠道筹措项目建设资金：各地要进一步拓宽融资渠道，积极争取国家专项补助、开发性金融贷款、企业债券支持。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力以西地块区域内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应”。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），《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），新疆维吾尔自治区人民政府办公厅《关于进一步做好自治区城镇棚户区改造工作的通知》（新政办发〔2017〕90号）的发布为巴里坤县棚户区改造项目带来了巨大的发展契机和强大的融资平台。

1、拆迁征收范围

（一）中心巷、广场南巷

规划：详见巴里坤县人民政府2015年3月20日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积62918m²，建筑面积28371m²，改造户数为193户，位于棚户区改造核心区。

（二）健康路、文化巷

规划：详见巴里坤县人民政府2014年8月3日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积17278m²，建筑面积7791m²，改造户数为53户，位于巴里坤县城西南。

（三）满城区域

规划：详见巴里坤县人民政府2017年2月21日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积130727m²，建筑面积58947m²，改造户数为401户，位于巴里坤县城西南。

（四）光明安置小区

规划：详见巴里坤县人民政府2013年10月13日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积131378m²，建筑面积59241m²，改造户数为403户，位于巴里坤县城西南。

（五）蒲类大观园南侧和原工商局家属楼区域

规划：详见巴里坤县人民政府2016年8月25日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积17930m²，建筑面积8085m²，改造户数为55户，位于巴里坤县城西南。

（六）原建筑公司区域

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 20 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 89976m²，建筑面积 40527m²，改造户数为 276 户，位于巴里坤县城西南。

（七）接官厅巷、天山南路

规划：详见巴里坤县人民政府分别于 2015 年 12 月 18 日和 2016 年 10 月 6 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 23146m²，建筑面积 10437m²，改造户数为 71 户，位于巴里坤县城西南。

（八）南顺城半截巷、榆树巷

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 15 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 11736m²，建筑面积 5292m²，改造户数为 36 户，位于巴里坤县城西南。

（九）解放东路区域

规划：详见巴里坤县人民政府 2017 年 2 月 21 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 112796m²，建筑面积 50862m²，改造户数为 346 户，位于巴里坤县城西南。

（十）地藏寺仙姑庙两侧南关东路区域

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 25 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 29992m²，建筑面积 13524m²，改造户数为 92 户，位于巴里坤县城西南。

（十一）汉城西街、西街南直巷、文化巷、三家巷

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 20 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 28036m²，建筑面积 12642m²，改造户数为 86 户，位于巴里坤县城西南。

（十二）关帝庙巷

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 20 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 12714m²，建筑面积 5733m²，改造户数为 39 户，位于巴里坤县城军民团结路。

（十三）哈中巷、花园乡政府东侧、昌家庄子道路两侧

规划：详见巴里坤县人民政府 2016 年 6 月 20 日《巴里坤县县城危旧房改造项目房屋征收决定书》确定的红线图范围，占地面积 10106m²，建筑面积 4557m²，改造户数为 31 户，位于巴里坤县城军民团结路。

2、建设规模及内容

（1）建设规模

本项目棚户区改造征收共涉及 13 个区域，总改造占用地面积 678733 平方米，建筑面积 306009 平方米，总改造户数 2082 户。

（2）建设内容

＜1＞巴里坤县 2018 年棚户区改造；

＜2＞巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-城东安置新区 17、18#楼；

＜3＞巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-城东安置新区 25、29#楼；

＜4＞巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-满城友好巷 1-5#楼；

＜5＞巴里坤县 2017 年棚户区改造建设项目-县医院西侧 3-7#楼；

＜6＞巴里坤县棚户区老旧小区改造项目；

＜7＞巴里坤县南关东路棚户区改造回购安置房建设项目；

＜8＞巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—北辰丽苑棚改设施配套项目；

＜9＞巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—汉城花苑棚改设施配套项目；

- <10>巴里坤县 2017 年保障性安居工程内配套基础设施建设项目—地藏寺棚改设施配套项目；
- <11>巴里坤县棚户区改造片区征收补偿（王家巷、刘家巷 7 户、草原宾馆征收补偿）项目；
- <12>回购巴里坤县北晨丽苑安置房建设项目；
- <13>回购巴里坤县宜禾 29#商住楼建设项目；
- <14>回购巴里坤县医院西侧商业安置用房 1、2#楼建设项目；
- <15>回购巴里坤县新建财政局家属楼三层、四层、五层住在楼 20 套建设项目；
- <16>2015 年电厂棚改片区征收补偿项目（原轻工二厂车间、珍发氧气厂、耐火砖厂）；
- <17>榆树巷、松峰书院棚改片区粮油收购储运公司征收搬迁项目；
- <18>棚改区域配套项目（管网维修、街道绿化、硬化、生态湖加固维修、电力迁移）；
- <19>2016 年棚户区改造建设项目（宜禾小区 21#、22#楼及附属设施）；
- <20>2016 年棚户区改造建设项目；
- <21>回购巴里坤县城东新区宣泽门商业街商业楼建设项目；
- <22>2015-2016 年棚户区基础设施建设项目（城东安置新区、友好巷、宜禾小区道路、供暖、供排水、北门市场西侧道路）；
- <23>棚改区域污水处理设施建设项目；
- <24>棚户区基础设施路灯建设及亮化维修；
- <25>棚改区域绿化改造；
- <26>北南关东路棚户区改造外网配套设施；
- <27>城市双修规划编制、北门环岛雕塑。

3、项目建设周期

本项目对 2015-2016 年、2017 年、2018 年棚改项目进行统一规划、统一建设，建设期拟定为 1 年。

4、项目总投资及资金筹措

项目总投资为 23,457.00 万元。

资金筹措：自筹解决 3,457.00 万元，占总投资的 14.74%，申请政府专项债券资金 20,000.00 万元，占总投资的 85.26%。

5、债券发行条件

债券发行期限 10 年，债券利率 4.5%，发行费用 0.1%，每年付息，到期后一次还本。

二、评价要素

2017 年财政部公布《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 号文，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

本项目以棚户区腾空土地出让收入、商业出租收入及剩余安置房出租收入，作为还本付息的基础。通过对巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局提供的《棚户区改造资金平衡方案》中的资金收支数据进行分析测算，巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券的资金覆盖率达到 1.10 倍，能够满足资金筹措充足性的要求（测算表见附录一：现金流分析测算表）。

本项目积极响应并遵循国务院 2014 年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43 号文），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。

本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行，一方面可满足棚户区改造项目的融资需求，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，我国正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

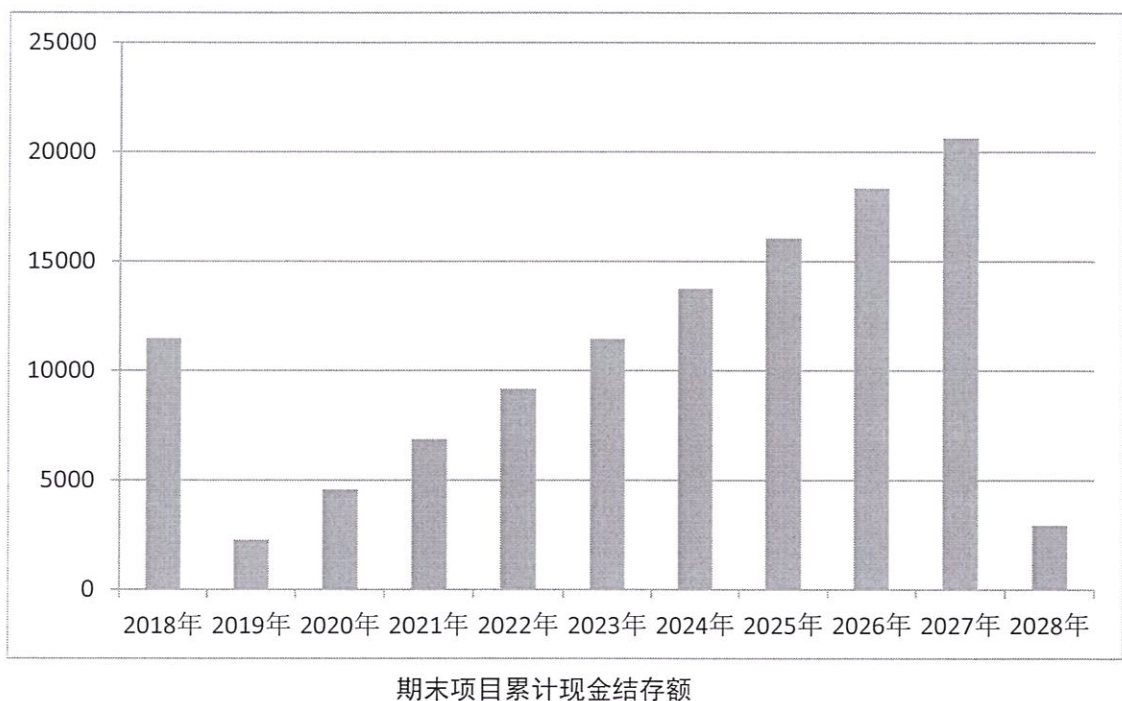
造项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目，旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的“棚户区改造项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增专项债券发行计划，本债券为一期发行，发行金额为 2 亿元，期限 10 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。

根据巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局提供的资料，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始至 2028 年完成，出让总收入为 26,334.10 万元、其他收入 5,625.10 万元。在债券存续期内，土地出让净收入及其他收入可有效覆盖债券对应地块棚户区改造成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金及其他收入可以支付债券存续期间的利息支出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 2,939.20 万元，使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：

巴里坤县 2018 年新增专项债券偿还期内的资金留存情况
(万元)



三、总体评价

项目的实施符合新疆哈密地区巴里坤县城市发展的趋势，同时本项目属于棚户区改造项目，可享受国家、新疆维吾尔自治区以及巴里坤县棚户区改造的相关优惠政策。

项目通过发行棚户区改造专项债券，保证项目的资金充裕，并通过国有土地使用权出让收入、其他收入等方式完成债券的本息偿还。

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，认为巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目 2018 年新增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，土地出让金收入及其他收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，可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，可满足巴里坤哈萨克自治县棚户区改造项目大部分资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附录一：现金流分析

根据巴里坤哈萨克自治县住房和城乡建设局提供的《棚户区改造资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度，债券利率按 4.5%，债券按年支付利息，建设利息按半年计算，到期后一次偿还本金，发行费按债券发行金额的 0.1%，按 10 年期限共计 2 亿元的债券进行了现金流分析测算，测算如下表：



现金流分析测算表

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
现金流入												
资本金流入	2,987.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,987.00
债券资金流入	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
其他出租现金净流入	-	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	562.51	5,625.10
出让现金净流入	-	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	2,633.41	26,334.10
现金流入总额	22,987.00	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	3,195.92	54,946.20
现金流出												
建设期资金流出	11,493.50	11,493.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,987.00
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	20.00											20.00
债券还本付息		900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	29,000.00
现金流出总额	11,513.50	12,393.50	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	20,900.00	52,007.00
现金净流量												
当年项目现金净流入	11,473.50	-9,197.58	2,295.92	2,295.92	2,295.92	2,295.92	2,295.92	2,295.92	2,295.92	2,295.92	-17,704.08	
期末项目累计现金结存额	11,473.50	2,275.92	4,571.84	6,867.76	9,163.68	11,459.60	13,755.52	16,051.44	18,347.36	20,643.28	2,939.20	
平均偿债覆盖率												
												1.10