

呼图壁县棚改保障性如意家园小区(南区) 建设项目专项债券

方案总体评价

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

2018年7月30日

呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目

专项债券方案总体评价

根据呼图壁县住房和城乡建设局与新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司签订的《咨询服务协议》，我们对呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券（“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。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

二〇一八年七月三十日



附件：呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券方案总体评价

呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券 方案总体评价

一、项目概述

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一系列决策部署。《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号），以下简称《意见》提出“要加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”。这充分体现了国家对棚户区改造工作的高度关注，对解决棚户区居民住房问题的深切关怀，体现了棚户区改造的重要性。加快棚户区改造对于构建和谐社会、切实解决民生问题有着重大意义。

根据习近平总书记在党的十八大会议中强调“加快完善城乡发展一体化体制机制，着力在城乡规划、基础设施、公共服务等方面推进一体化”的重要讲话精神，呼图壁城镇化建设已快速推进。随着十八大精神的贯彻深入，城镇化进程将驶入快车道，越来越多的村落将会并入城镇发展轨道，同时越来越多的富余外来人员将进入呼图壁，将给呼图壁发展带来机遇和挑战。为此现阶段着手进行棚户区改造，加强规范社会管理力度和行为，给县城建设和发展带来更大的发展潜力。

根据国务院《关于加强城市建设工作的通知》精神，城市要实行“统一规划、合理布局、综合开发、配套建设”，这样可克服分散投资、分散征地、分散建设的混乱现象，有计划的提高城市建设中综合开发的比重。城市综合开发有利于实行统一征地拆迁、统一规划、统一建设、统一管理，做到工业建筑与民用建筑，房屋与市政公用及电力、通讯、文教、卫生、服务等设施配套建设，达到“开发一片、建成一片、收益一片”。

近年来，呼图壁县委、县政府始终把解决城镇中低收入家庭住房问题作为重要的民生工程，加快推进保障性住房建设，住建局认真贯彻落实县委、县政府安排部署，严把工程质量关，实行阳光分配，多措并举加快推进，扎实解决中低收入

入群众住房难题，让城乡群众共圆住房梦。

为推进生态呼图壁建设，按照“小县大城”的规划思路，打造美丽家园，是呼图壁县委、县政府顺应经济发展规律，推进呼图壁崛起做出的重大决策。为了继续强力推进“大发展、大建设、大环境”，保障性住房无疑是重要前提之一，谁先把社会保障性质住宅工作做好、做到位，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。可见，保障性住房建设工作在城市建设中的先行作用日益明显，一是保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使市区的建成面积不断扩大；二是为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；三是促进了房地产开发业的健康发展。本项目是呼图壁现代化城市建设的重要组成部分，也是呼图壁“小县大城”发展战略的具体落实。

本次评价的呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目区域具体范围：东至呼泉路，西至西环路，南至听泉居和乐活花园小区，北至规划城市支路。

本项目建设内容及规模包括：项目总投资 45283.71 万元，住宅区 12 栋总建筑面积 123029.17 平方米，公共建筑 1 栋 6662.00 平方米，地下停车库 5828.24 平方米；商业区建筑面积 11376.96 平方米及配套的绿化、亮化、硬化等附属设施。本次项目拟通过申请发行项目收益与融资自求平衡的专项债券及自筹的方式完成项目筹资。

二. 评价要素

依据财政部《试点印发地方政府棚户区改造专项债券管理办法（财预〔2018〕28 号）》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。同年财政部公布财预〔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。本项目偿债资金来源为本项目如意家园小区（南区）建成后住宅、商业及车库出售的净收益。

（1）资金充足性

本项目以位于呼图壁县城城区如意家园小区（南区）建成后住宅、商业及车库出售的收入作为还本付息基础。通过对上述项目的《可行性研究报告》中的项目资金收支数据进行分析测算，呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券的资金覆盖率达到 2.12，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棚改项目专项债券发行可满足项目的融资需求，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。

（2）资金稳定性

根据呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券发行计划，本债券分一期发行，债券发行金额为 1.6 亿元，期限 10 年，发行棚改专项债券票面年利率暂按 4.5% 执行。

呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目实施后，由呼图壁县住房和城乡建设局委托呼图壁县景华新隆保障性住房投资管理有限公司负责分年度

统筹安排销售，如意家园小区（南区）在项目建成区 3 年内销售完毕。

根据呼图壁县住房和城乡建设局提供数据，本债券对应如意家园小区（南区）预计从 2019 年开始销售，至 2021 年完成，销售总收入为 54,451.51 万元。在债券存续期内，如意家园小区（南区）销售净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及债券利息支出。如意家园小区（南区）销售结束后的留存资金可以支付后期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 26,012.24 万元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

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，并根据我们对当前融资环境的研究，认为呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目专项债券可以以相比银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，如意家园小区（南区）销售收入为项目提供了稳定的现金流入，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，满足呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设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

根据呼图壁县住房和城乡建设局提供的“呼图壁县棚改保障性如意家园小区（南区）建设项目《可行性研究报告》”中的确定资金投入及房地产销售金额与进度，发行棚改专项债券票面利率暂按 4.5% 执行，本项目申请发行债券共 1.6 亿元，年限 10 年，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金。期限为 10 年（2019-2028 年）。列表如下：

现金流分析测算表													单位：万元
出让计划	2018 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计	
年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年		
现金流入													
资本金流入	29,283.71											29,283.71	
债券资金流入	16,000.00											16,000.00	
销售房地产净流入		17,724.91	17,742.91	13,768.42								49,236.24	
现金流入总额	45,283.71	17,724.91	17,742.91	13,768.42								94,519.95	
现金流出													
建设期资金流出	22,641.86	22,641.86										45,283.71	
债券发行费用	24.00											24.00	
债券还本付息		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	16,720.00	23,200.00	
现金流出总额	22,665.86	23,361.86	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	16,720.00	68,507.71	
现金净流量													
当年项目现金净流入	22,617.86	-5,636.94	17,022.91	13,048.42	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-720.00	-16,720.00	26,012.24	
期末项目累计现金结存额	22,617.86	16,980.91	34,003.82	47,052.24	46,332.24	45,612.24	44,892.24	44,172.24	43,452.24	42,732.24	26,012.24	26,012.24	
平均偿债覆盖率	2.12												

