

奇台县 2018 年棚户区改造项目专项债券

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

奇台县 2018 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价

根据奇台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》，我们对奇台县 2018 年棚户区改造项目专项债券（“本项目”）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：奇台县 2018 年棚户区改造项目专项债券方案总体评价

奇台县 2018 年棚户区改造项目专项债券 方案总体评价

一. 项目概述

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，奇台县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奇台县，将给奇台县发展带来了机遇和挑战。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。同时随着城镇人口增长，基础设施需求量增大和土地需求增大趋势，土地刚性需求将持续存在；与此同时土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。

本次评价的奇台县 2018 年棚户区改造区域位于奇台县，共有 6 个片区，分别为县城忘忧公寓（西梁片区）、冷库二巷（犁铧尖片区）、水磨河酒吧一条街（水磨河片区）、临河大酒店（水磨河片区）、八家户四村、五村棚户区改造项目（城南片区）、吉布库镇上堡子村富民安居项目、半截沟镇美食街项目。

具体范围：

1. 忘忧公寓（西梁片区）：其东临团结路，南临城巷路，西临满城墙，北临天悦丽景，用地面积为 116.42 亩，其中二类居住用地 40.22 亩，容积率 1.0-1.5；商业用地 76.25 亩，容积率<1.5。

2. 冷库二巷（犁铧尖片区）：其东临东风路，南临文化西街，西临顺城巷，北临二中，用地面积为 115.54 亩，二类居住用地，容积率 1.0-1.5。

3. 水磨河酒吧一条街（水磨河片区）：其东临水磨河，南临旱码头街，西临东三路，北临健康路，用地面积为 53.40 亩，其中二类居住用地 42.73 亩，容积率 1.0-1.5；商业用地 10.68 亩，容积率<2.0。

4. 临河大酒店（水磨河片区）：其东临高坡南路，西临水磨河，用地面积为 59.64 亩，其中二类居住用地 47.72 亩，容积率 1.0-1.5；商业用地 11.93 亩，容积率<2.0。

5. 八家户四村、五村棚户区改造项目（城南片区）：其东临东一路，南临麦乡街，西临迎宾大道，北临八家户街。用地面积 234.70 亩，其中商业用地 39.50 亩，容积率<2.5；二类居住用地 195.20 亩，容积率 1.0-1.8。

6. 吉布库镇上堡子村富民安居项目：其东临海棠大道，西临海棠三路，南临南山伴行公路，北临绿洲四路。用地面积 104.64 亩，其中商业用地 15.03 亩，容积率<1.0；二类居住用地 89.61 亩，容积率 1.0-1.8。

7. 半截沟镇美食街项目：其东临民族路，南临雪山路，西临迎宾路，北临疏勒路。用地面积为 90.94 亩，商业用地，容积率<0.6。

本次项目拟通过申请中央补助资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

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腾空土地取

得的 441.41 亩二级住宅用地、89.61 亩级外住宅用地、138.36 亩二级商业用地、105.97 亩级外商业用地的出让金净收益。

（1）资金充足性

本项目以位于奇台县城城区六个片区棚户区改造腾空的土地出让金作为还本付息基础。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，奇台县 2018 年棚户区改造项目土地储备专项债券的资金覆盖率可达到 1.12，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

根据奇台县 2018 年棚户区改造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 2.0 亿元，期限 10 年，发行棚改专项债券票面年利率暂按 4.15% 执行。

奇台县 2018 年棚户区改造项目实施后，腾空土地由奇台县国土资源局负责分年度统筹安排土地出让，土地出让计划在项目实施后 5 年内等额出让完毕。

根据奇台县规划局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积 775.35 亩，项目实施后形成国有可出让建设用地 775.35 亩，用地性质为二级及

级外商业、住宅用地。

奇台县 2018 年棚户区改造项目腾空土地出让计划表

出让时间	合 计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
出让比例	100.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
出让总量-住宅二级	441.41	88.28	88.28	88.28	88.28	88.28
出让总量-住宅级外	89.61	17.92	17.92	17.92	17.92	17.92
出让总量-商业二级	138.36	27.67	27.67	27.67	27.67	27.67
出让总量-商业级外	105.97	21.19	21.19	21.19	21.19	21.19
合计	775.35	155.07	155.07	155.07	155.07	155.07

项目总投资 25,000.00 万元，其中：拆迁部分费用 343.72 万元，占项目总投资的 1.37%；新建市政工程费用 6,766.88，占项目总投资的 27.07%；货币补偿部分费用 16,176.34 万元，占项目总投资的 64.71%；其他费用 418.97 万元，占项目总投资的 1.68%；基本预备费 1,294.11，占项目总投资的 5.18%。

根据奇台县土地整理中心提供数据，本债券对应地块土地出让预计从 2019 年开始至 2023 年完成，出让总收入为 3.58 亿元，土地出让净收益 2.85 亿元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块整理成本、债券利息支出。土地出让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 3,000.48 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，认为奇台县 2018 年棚户区改造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，满足奇台县 2018 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

根据奇台县住房和城乡建设局提供的“奇台县 2018 年棚户区改造项目《可行性研究报告》”中的确定资金投入及土地出让金额与进度，发行棚改专项债券票面年利率暂按 4.15% 执行，本项目申请发行债券共 2 亿元，年限 10 年，（1）其中还本时间：第三年末还本（20%）、第五年末还本（30%）、第七年末还本（30%）、第十年末还本（20%）；（2）还息时间：每年根据本金还利息，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	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	
现金流入												
资本金流入												
债券资金流入	20,000.00											
其他融资资金流入	5,000.00											20,000.00
土地出让现金净流入		5,254.75	5,449.69	5,686.36	5,934.87	6,195.80						5,000.00
现金流入总额	25,000.00	5,254.75	5,449.69	5,686.36	5,934.87	6,195.80						28,521.48
现金流出												53,521.48
建设期资金流出	25,000.00											
运营期现金流出												25,000.00
债券发行费用	375.00											
债券还本付息		830.00	830.00	4,830.00	664.00	6,664.00	415.00	6,415.00	166.00			375.00
现金流出总额	25,375.00	830.00	830.00	4,830.00	664.00	6,664.00	415.00	6,415.00	166.00	4,166.00		25,146.00
现金净流量												50,521.00
当年项目现金净流入	-375.00	4,424.75	4,619.69	856.36	5,270.87	-468.20	-415.00	-6,415.00	-166.00			
期末项目累计现金结存额		4,049.75	8,669.44	9,525.80	14,796.67	14,328.48	13,913.48	7,498.48	7,332.48	-4,166.00		3,000.48
平均偿债覆盖率		1.12										3,000.48

