

阜康市 2018 年棚户区（城中村） 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

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目 专项债券方案总体评价

根据阜康市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》，我们对阜康市 2018 年棚户区（城中村）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：阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券方案总体评价

阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券 方案总体评价

一、项目概述

习近平总书记在党的十九大报告中指出，要坚持在发展中保障和改善民生，在幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶上不断取得新进展，保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感。

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），切实解决城市低收入家庭住房困难问题，加快建立和完善城市住房保障体系，满足城市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。

近年来，阜康市将棚户区改造列为“重点民生工程”强力推进。危旧房的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使城市人居环境大打折扣。所以本次项目建设作为阜康市城镇保障性安居工程的一个重要组成部分，已经势在必行。

本次棚户区房屋多为 90 年代建造甚至更早，不仅房屋安全存在隐患，而且基础设施陈旧甚至缺失，通过棚户区改造，从根本上改善棚户区居民的生活和阜康市城市经济发展的硬件环境，进而增强阜康市投资吸引力和城市竞争力。

本次评价的阜康市 2018 年棚户区改造片区占地面积 3370.08 亩，共有 4 个片区，城关片区、水磨沟片区、博峰片区、阜新片区。

具体范围：

1、阜康市城关片区：占地面积 707056.00 平方米，约合 1060.58 亩；四至位置：东至 S111 线，西至德渊路，南至高速公路，北至宁朔路。

2、水磨沟片区：占地面积 413000.00 平方米，约合 619.50 亩；四至位置：东至铁南村，西至小洪沟，南至高速公路，北至准噶尔路。

3、博峰片区：占地面积 753312.00 平方米，约合 1129.97 亩；四至位置：东至康乐村，西至文博路，南至准葛尔路，北至新运路。

4、阜新片区：占地面积 373352.00 平方米，约合 560.03 亩；四至位置：东至新村路，西至德渊路，南至高速公路，北至准噶尔路。

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

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）、《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），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。偿债资金来源为本项目腾空可用于出让土地面积 2190.55 亩二级住宅用地、632.80 亩二级商业用地的出让金净收益。

（1）资金充足性

本项目以土地出让收益测算，由棚户区改造出让的专项土地收益作为还本付息基础。通过对阜康市住房和城乡建设局提供的《可行性研究报告》中的资金收支数据进行分析测算，阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券的资金覆盖率可达到 1.08 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。

国务院发布了《关于稳定住房价格的决定》，以及《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〔2013〕25 号）文明确表示，把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。自治区作出了配套的贯彻意见，要求城市房地产开发要以中低价为主，重点解决中低收入家庭住房困难。本项目建设充分体现了自治区有关房地产开发的决定精神，给中低收入家庭参与社会资源分配创造了一条实现公平的途径，可使中低收入家庭在不影响生活水平的前提下实现安居乐业，从而保障了一方安定，为地方实现和谐社会奠定了基础，因此，项目建设是必要的，也是适时的。

（2）资金稳定性

根据阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目专项债券发行计划，本项目拟申请发行专项债 95,249.01 万元，申请年限 10 年（建设期 1 年），专项债利率根据财政局要求按照 4.5% 执行，建设期利息按半年计，建设期利息合计为 2,143.10 万元。

阜康市 2018 年棚户区（城中村）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	50%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
出让量	1411.68	282.34	282.34	282.34	282.34	282.34
出让时间	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
出让比例	50%	10.00%	12.00%	14.00%	14.00%	
出让量	1411.68	282.34	338.80	395.27	395.27	

根据阜康市住房和城乡建设局提供数据，本项目由棚户区改造出让的专项土地收益 137,979.64 万元，土地出让净收入可有效覆盖债券对应通过棚改项目土地转让及整理成本、债券利息支出。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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为阜康市 2018 年棚户区（城中村）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部分阜康市 2018 年棚户区（城中村）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

根据阜康市住房和城乡建设局提供的“阜康市 2018 年棚户区（城中村）改造项目《可行性研究报告》”的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 4.5%，债券按年支付利息，按年偿还本金利息（第一次支付利息时间为 2019 年 6 月，发行费为债券发行金额的 0.1%）进行了现金流分析测算，计 9.52 亿元的债券，见附表：

现金流分析测算表

单位：万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
现金流入											
资本金流入											
债券资金流入	95,249.01										95,249.01
其他融资资金流入											
土地出让现金净流入		7,644.15	8,764.34	9,990.47	11,332.63	12,801.84	14,410.20	19,405.15	25,338.08	28,292.78	137,979.64
现金流入总额	95,249.01	7,644.15	8,764.34	9,990.47	11,332.63	12,801.84	14,410.20	19,405.15	25,338.08	28,292.78	233,228.65
现金流出											
建设期资金流出	95,249.01										95,249.01
运营期现金流出											
债券发行费用	95.25	-									-
债券还本付息	2,143.01	5,586.21	6,677.71	7,797.46	9,001.86	10,324.61	11,827.61	21,049.61	27,239.61	25,883.62	95.25
现金流出总额	97,487.27	5,586.21	6,677.71	7,797.46	9,001.86	10,324.61	11,827.61	21,049.61	27,239.61	25,883.62	127,531.31
现金净流量											
当年项目现金净流入	-2,238.26	2,057.94	2,086.63	2,193.01	2,330.77	2,477.23	2,582.59	-1,644.46	-1,901.53	2,409.16	10,353.08
期末项目累计现金结存额		-180.32	1,906.31	4,099.32	6,430.09	8,907.32	11,489.91	9,845.45	7,943.92	10,353.08	10,353.08
偿债保证比(本息覆盖率)		1.37	1.31	1.28	1.26	1.24	1.22	0.92	0.93	1.09	1.08





تجارەت كىنشكىسى 营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本)

2-2

بىرلىككە كەلگەن ئىجتىمائىي ئىسپات ۋەكىلات نومۇرى

统一社会信用代码91650100697819429R

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

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

有限责任公司(自然人投资或控股)

新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼B1-B5

李翠萍

贰佰万元人民币

2009年12月30日

2009年12月30日至长期

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务。（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

登记机关新疆维吾尔自治区工商行政管理局

2017年04月24日





资产评估资格证书

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

经审查，

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：新财企[2009]254号

证书编号：65090001

批准机关：

发证时间：



新疆维吾尔自治区财政厅

2009年12月28日

序列号：00012823

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资〔2017〕9号 证书编号：0991077001

发证时间：二〇一七年四月五日



序列号：000147