

乌什县 2018 年棚户区改造项目 专项债券方案的总体评价

一、项目概述

乌什县棚户区改造项目分两个片区共计 500 户，分别为英买力一区片区 361 户，英买力二区片区 139 户，占地面积 210.79 亩。经县财政部门与住建部门核实，项目总投资 15000 万元，其中上级补助资金 1250 万元、申请自治区棚户区改造专项债券资金 1000 万元，县主管单位筹资 12750 万元。项目资金来源可靠、可行性高、效果性强。项目地块区位：乌什县 2018 年棚户区改造项目分为两个片区（英买力一区片区和英买力二区片区）其中：英买力一片区片区 361 户、英买力二片区 139 户，占地面积 140,600 平方米（210.79 亩）、改造面积 81,450 平方米。近年来，乌什县将棚户区改造列为“重点民生工程”强力推进。在棚户区里，很多居民老少三代挤在一个小屋，夏天屋漏雨，冬天没暖气，晴天一身灰，雨天一脚泥。排水难、出行难、取暖难、入厕难、防火难等一系列问题相当突出。与绝大多数群众日益提高的生活水平特别是居住水平反差极大。同时这些危旧房的存在，与县城整体形象、文明档次极不协调，使县城人居环境大打折扣。所以本次项目建设作为乌什县城镇保障性安居工程的一个重要组成部分，已经势在必行。

二、评价依据

新疆维吾尔自治区财政厅《关于印发〈试点发行自治区地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（新财预【2018】37号）文件，财政部《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号文件，财政部《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》财预〔2018〕34号文件。

三、偿债能力分析

根据乌什县住建局出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积140600平方米（210.79亩），项目实施后，除去公共用地、绿化用地等公益用地，县级可利用储备的商业开发土地预计可形成121332.12平方米（182亩）。剩余28.79亩土地政府以入股的方式与社会资本共同开发亚瓦格渠景观河旅游项目，取得的收益也可作为偿还专项债券的资金。2018年乌什县县棚户区拆迁改造500户，拆迁后，除去公共用地、绿化用地等公益用地，县城可利用储备的商业开发土地182亩，参照历年来商业土地招牌挂和征迁费用，住宅类土地出让金价格介于50万元每亩左右，根据目前城市经济发展规划现状和对未来的测算，征迁完成的净地收入平均可按50万元/亩计算，累计收入达9100万元，具体详见下表：

2018年棚改专项债专项收入偿还测算表

序号	土地出让金收入金额（万元）	土地出让金用于还款金额（万元）	还款时间（年）
----	---------------	-----------------	---------

0	827.27	0	2018 年
1	827.27	45	2019 年
2	827.27	45	2020 年
3	827.27	45	2021 年
4	827.27	45	2022 年
5	827.27	45	2023 年
6	827.27	45	2024 年
7	827.27	45	2025 年
8	827.27	45	2026 年
9	827.27	45	2027 年
10	827.27	1045	2028 年
合计	9100	1450	

通过上述测算，该项目收益能够满足债券还本付息金额。符合财政部《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号文件，关于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，切现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的要求。

四、总体评价结果

通过对项目背景及建设必要性、项目的建设条件、建设内容和规模、建设方案、项目组织管理与进度安排、投资估

算于资金筹措、社会效益等方面的评价分析，认为本项目符合乌什县 2018 年棚户区改造项目的建设需求。按照财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境和经济形势的分析，认为乌什县 2018 年棚户区改造项目专项目可以采取专项债券的方式融资。土地出让金收入为项目提供了资金保障，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满足乌什县 2018 年棚户区改造资金需求是现阶段较优的资金解决方案。

新疆润通有限责任会计师事务所



中国注册会计师



报告日期 2018 年 7 月 26 日

中国注册会计师

