

新疆申信有限责任会计师事务所  
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

拜城县 2018—2020 年棚户区改造项目  
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）11 号

审计机构：新疆申信有限责任会计师事务所



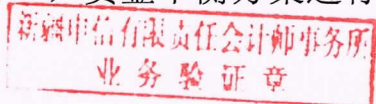
联系电话：0997-7125898 18099338271

新疆申信有限责任会计师事务所  
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

拜城县 2018—2020 年棚户区改造项目  
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）11 号

根据拜城县住房和城乡建设局与新疆申信有限责任会计师事务所签订的《咨询服务协议》，我们对拜城县 2018—2020 年棚户区改造项目专项债券（“本项目”）资金平衡方案进行了总体评价服务，



在此向您提交本项目的总体评价报告，供贵单位参考。

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

新疆申信有限责任会计师事务所  
Xinjiang Shenxin Youxian Zeren Kuaijishi Shiwusuo

拜城县 2018—2020 年棚户区改造项目  
专项债券发行方案总体评价

新申所专审字（2019）11 号

一、项目概述

党的十九届三中全会提出：“着力全面深化改革、保持经济平稳健康发展，全力以赴打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战，全面推进社会主义经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，在决胜全面建成小康社会、开启全面建设社会主义现代化国家新征程上迈出新的步伐，推动党和国家各项事业取得新的成绩”。

（一）项目总体概况

拜城县 2018 年-2020 年县棚户区改造范围共 11 个片区，棚户区片区居民 1816 户，涉及人数共 5993 人。拜城县棚户区片区占地面积 1425.71 亩，约 95.05 公顷，合 950476.00 平方米；地上建筑物合计约 324628.44 平方米，其中砖混结构建筑面积 113282.20 m<sup>2</sup>，砖木结构建筑面积 211346.24 m<sup>2</sup>。房屋建成时间年代久远，多数为危房，加上配套设施较为落后，严重影响其生产生活条件和居住环境。

1、棚户区现状：

1) 棚户区面积大，流动人口多。

2) 棚户区整体改造规模大、难度高。

3) 居住环境脏、乱、差；棚户区大多无街道亮化、照明设施；生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

4) 房屋本体和基础设施陈旧老化，甚至缺失，缺乏系统保养和维修。

2、存在的问题：

1) 土地使用性质较为单一，用地布局凌乱，缺乏绿地、现状建筑密度高、容积率低，土地利用率低。

2) 有大量流动人口入住，居民成分复杂，一些外来人口租住在棚户区，造成居住人口复杂、居住环境复杂，社会治安隐患突出。

3) 居住环境脏、乱、差。棚户区大多无街道亮化、照明设施。生活污水、垃圾随意倾倒、丢弃，缺少公共休闲空间。

4) 道路网系统不健全，道路狭窄，不成系统，路面质量差。

5) 缺乏配套公共服务设施、基础设施。县城公共服务设施、基础设施多配套在中心区，外围棚户区缺乏公共服务设施的配套和基础设施的辐射。

6) 无市政基础设施，公共服务设施匮乏，环境卫生状况差，严重影响县城面貌。

7) 棚户区沿街商业用房市场价值较低

(二) 建设内容和规模

根据自治区《关于进一步推进城镇棚户区改造工作的通知》文件精神及《拜城县城市总体规划(2010-2030)》，本项目棚户区改造户

数为 1816 户。

(1) 安置方式均采用纯货币补偿的方式，纯货币补偿户数 1816 户。

(2) 拜城县 2018 年-2020 年县棚户区改造项目占地面积 1425.71 亩，约 95.05 公顷，合 950476.00 平方米；地上建筑物合计约 324628.44 平方米，其中砖混结构建筑面积 113282.20 m<sup>2</sup>，砖木结构建筑面积 211346.24 m<sup>2</sup>。

### (3) 项目建设期

拜城县 2018-2020 年棚户区改造项目总工期 3 年，目前已提前开工，2018 年已完成了项目前期工作并开始进行征迁、安置、补偿、改造等工作，建设期共 3 年，至 2020 年完工。具体土地情况如下表。

棚户区改造拆迁范围可供出售土地统计表

序号	棚改片区	单位	占地面积	其中：居住用地	商服用地
1	奥依巴扎社区（1 社区）	亩	14.85	14.85	
2	新苑社区（3 社区）	亩	327.11	212.62	114.49
3	英巴扎社区（4 社区）	亩	184.68	125.58	59.1
4	北大桥社区（5 社区）	亩	119.31	95.45	23.86
5	协力买力克社区（8 社区）	亩	207.09	155.32	51.77
6	肯迪克墩社区（9 社区）	亩	351.50	253.08	98.42
7	团结社区（10 社区）	亩	14.00	14.00	
8	前进社区（11 社区）	亩	52.24	44.40	7.84

9	胜利社区（12 社区）	亩	11.17	11.17	
10	清风社区（14 社区）	亩	1.76		1.76
11	滨河社区（16 社区）	亩	142.00	106.50	35.50
	合计	亩	1425.71	1032.97	392.74

本项目拟利用政府投入的资本金 0.4 亿元，并发行债券 5.2 亿元（年利率 4.2%）的方式筹资，利用融资建设的固定资产的收益与债券成本自求平衡完成项目筹资。

## 二、项目总投资及融资方案

### （1）项目总投资

拜城县 2018-2020 年棚户区改造项目总投资约 5.234 亿元（融资利息未计入），其中拜城县棚户区征地、地上建筑物拆迁补偿、居民搬迁、临时安置、地上附着物补偿、按时搬迁奖励等费用 49,340.85 万元，其他费用 520.0 万元，基本预备费 2,479.15 万元。

### （2）融资方案

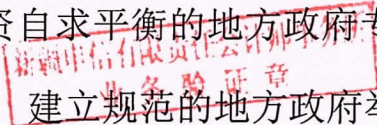
本项目总投资 5.6 亿元，政府自筹资金为 0.4 亿元，通过债务融资筹措 5.2 亿元。本项目总投资 5.6 亿元，债务资金为 5.2 亿元，债务融资拟申请自治区棚改专项债券解决，债券总金额为 5.2 亿元，分 2 年发行：2019 年发行 1.6 亿元，2020 年发行 3.6 亿元，还款期 15 年，债券年利率按照 4.2%/年计算，按期付息，到期还本。

## 三、评价要素

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，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，能够产生持续稳定的政府性基金收入或专项收入，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。

### （一）资金充足性

本项目积极响应国务院在 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）和财政部 2017 年发布的《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），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足以偿还债务的本金及利息，对深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入能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，推进地方通过政府债券的市场化改革。

### （二）资金稳定性

根据拜城县住房和城乡建设局提供的专项债券发行计划，本项目债券发行分两期完成，债券发行金额为 5.2 亿元，期限为 15 年（年利率 4.2%，按期付息，到期还本）。

根据拜城县住房和城乡建设局提供的资料，本债券对应项目

将于本年内开始实施，工程分三年完成。

1、本项目的收入情况：

(1) 资本金投入：拜城县人民政府同意对本项目投入资本金 4,000.0 万元，目前已到位，正投入前期工作中。

(2) 债券收入：考虑到本项目债券分二年筹集，第一年(2019 年) 1.6 亿元，第二年 3.6 亿元，共 5.2 亿元。

(3) 土地出让收入：

根据阿克苏地区对拜城县城區土地定级与基准地价的批复，拜城县城區土地的基准地价为：单位：万元/亩

序号	年份	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
1	住宅用地	50	54	57	60
2	商服用地	65	68	70	73

由上表分析，未来土地价格趋于平稳，住宅用地约以每年 2-3 万元/亩增长，商服用地以每年 3-4 万元/亩增长。

该宗地拟在 2022 年、2025 年、2028 年分批出让，则土地出让金收入如下：

序号	项目	单位	2022	2025	2028	合计
1	出让年度					
2	土地出让收入					
3	土地出让面积	亩	526.63	677.91	221.16	1,425.70
4	土地出让收入	万元	27,721.48	38,371.05	13,083.49	79,176.02

该收入中已剔除土地交易产生的各项费用，详细情况如下：

单位：万元

序号	项目	单位	2022	2025	2028	合计
	出让年度					

一	土地出让收入					
1	土地出让面积	亩	526.63	677.91	221.16	1,425.70
2	土地出让收入		43,160.26	59,729.75	20,364.06	123,254.07
二	土地出让成本					
1	土地出让业务费		1,294.81	1,791.89	610.93	3,697.63
2	农业开发资金		105.33	135.58	44.23	285.14
3	上缴财政		2,158.01	2,986.49	1,018.20	6,162.70
	小计		3,558.15	4,913.96	1,673.36	10,145.47
三	土地出让净收益		39,602.11	54,815.79	18,690.70	113,108.60
四	计提各项基金					
1	城市廉租房基金收益		3,960.21	5,481.58	1,869.07	11,310.86
2	教育基金		3,960.21	5,481.58	1,869.07	11,310.86
3	水利建设基金		3,960.21	5,481.58	1,869.07	11,310.86
	小计		11,880.63	16,444.74	5,607.21	33,932.58
五	可用于还本付息的土地收入		27,721.48	38,371.05	13,083.49	79,176.02

本项目的收入为土地面积与地价之积，土地出让业务费（根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》）按土地收入的 3%计取，农业开发基金依照财政部、国土资源部《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》和新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》的规定计取，上缴拜城县财政费用按土地收入的 5%计取，城市廉租房基金收益（财政部《廉租住房保障资金管理办法》）、教育基金（财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》及《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》）和水利建设基金（2011 年中央 1 号《关于加快水利改革发展的决定》）均按土地出让净收益的 10%计取。

以上三项收入总计为 13.4176 亿元。

2、本项目的投资（支出）情况如下：

(1) 债券发行手续费按国家规定按 0.1% 计算。

(2) 各社区棚户区改造需支付的拆迁补偿费

各社区拆迁情况及补偿统计表

序号	主要建设内容	涉及户数	涉及人数	征购土地规模 (平方米)	投资 (万元)	拆迁房屋补偿			
						砖混结构 (平方米)	投资 (万元)	砖木结构 (平方米)	投资 (万元)
1	奥依巴扎社区 (1 社区)	43	142	3,464.07	38.10	11,031.00	1,654.65		
2	新苑社区 (3 社区)	239	789	76,325.20	839.58	928.00	139.20	40,242.20	4,024.22
3	英巴扎社区 (4 社区)	126	416	43,092.00	474.01	4,191.20	628.68	19,555.20	1,955.52
4	北大桥社区 (5 社区)	398	1313	27,840.87	306.25	3,379.00	506.85	63,892.70	6,389.27
5	协力买力克社区 (8 社区)	221	729	48,323.33	531.56	24,289.00	3,643.35	31,438.00	3,143.80
6	肯迪克墩社区 (9 社区)	420	1386	82,016.67	902.18	57,568.00	8,635.20	14,085.00	1,408.50
7	团结社区 (10 社区)	17	56	3,266.67	35.93		0.00	4,620.00	462.00
8	前进社区 (11 社区)	53	175	12,188.40	134.07	7,397.00	1,109.55	7,217.14	721.71
9	胜利社区 (12 社区)	9	30	2,605.40	28.66		0.00	2,838.00	283.80
10	清风社区 (14 社区)	70	231	410.67	4.52	749.00	112.35		
11	滨河社区 (16 社区)	220	726	33,133.32	364.47	3,750.00	562.50	27,458.00	2,745.80
	小计	1816	5993	332,666.60	3,659.33	113,282.20	16,992.33	211,346.24	21,134.62

本表投资额（即拆迁补偿费）依据《拜城县国有土地上房屋征收安置补偿暂行办法》以及《关于拜城县城镇土地定级与基准地价的通知》确定，其中砖混结构平房为 1,500.00 元/平方米，砖木结构平房为 1,000.00 元/平方米，居民土地为 110.00 元/平方米。

(3) 投资支出成本详见下表：

投资成本估算表

一	拆迁补偿费	单位	投资金额 (万元)
---	-------	----	-----------

1	土地补偿费	332666.6 平方米	3,659.33
2	房屋拆迁补偿费	324628.44 平方米	38,126.95
3	附属物补偿	1816 户	3,995.20
4	建筑物清除运费	1816 户	1,452.80
5	临时安置费	1816 户	181.60
6	搬迁费	1816 户	108.96
7	按时搬迁奖励费	1816 户	1,816.00
	小计		49,340.85
二	其他费用		
1	项目管理费		300.00
2	可研编制费		20.00
3	评估咨询费		200.00
	小计		520.00
三	不可预见费用		2,479.15
	合计		52,340.00

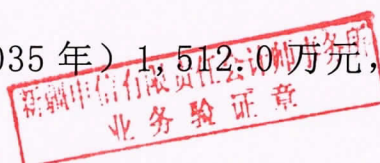
本表中土地补偿及房屋拆迁补偿费见上表合计，附着物补偿（根据《拜城县国有土地上房屋征收安置补偿暂行办法》的规定，按评估价，含院落围墙、大门、窗、水电设施、凉棚、土炕、台阶、室内装修、室外地坪、苗木等）按 2.2 万元计算，临时安置费按 1,000.00 元/户计算，搬迁费按 600.00 元/户计算，按时搬迁奖励费按 1.0 万元/户计算，项目管理费、可研编制费、评

估咨询费、不可预见费用等按历年类似情况预估。

以上支出共 5.234 亿元，按三年分期支出，其中 2019 年支出 1.99 亿元，2020 年支出 3.044 亿元，2021 年支出 0.2 亿元。

#### (4) 债券利息的计算：

考虑到本项目债券分二年筹集，第一年（2019 年）1.6 亿元，第二年 3.6 亿元，同样亦是分二年归还本金，故利息的计算为第一年（2020 年）672.0 万元，第二年以及至 2034 年均为 2,184.0 万元，第十六年（2035 年）1,512.0 万元，利息合计为 3.276 亿元。



(5) 债券本金的归还：考虑到本项目债券分二年筹集，第一年（2019 年）1.6 亿元，第二年 3.6 亿元，同样亦是分二年归还本金，即 2034 年 1.6 亿元，2035 年 3.6 亿元。

以上支出合计 72.68 亿元。

3、根据拜城县住房和城乡建设局提供的资料，本债券从 2019 年起分二年融资，每年付息，到期还本，在年债券存续期内，现金总流入为 153,463.68 万元（含债券本金），现金总流出 72,680.00 万元，截止期满，现金仍可结余 80,783.68 万元。即本项目能够完全覆盖专项债券本息之和。

### 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专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为，开发区拜城县 2018-2020 年棚户区改造项目专项债券可以以相

较银行贷款利息更优惠的融资成本完成资金筹措，同时，土地出让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，拜城县住房和城乡建设局拜城县 2018-2020 年棚户区改造项目未来 12 年收入、支出、结余情况良好，具备专项债券还本付息能力。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拜城县住房和城乡建设局拜城县 2018-2020 年棚户区改造项目的资金需求应该是现阶段较优的资金解决方案。

新疆中信有限责任会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



2019 年 1 月 28 日



## 土地出让收入预测

序号	项目	单位	2022	2025	2028	合计
	出让年度					
一	土地出让收入					
1	土地出让面积	亩	17.13	581.37	203.15	801.65
2	土地出让收入	万元	53,432.65	73,252.80	24,829.93	151,515.38
二	土地出让成本					
1	土地出让业务费	万元	1,602.98	2,197.58	744.90	4,545.46
2	农业开发资金	万元	3.43	116.28	40.63	160.34
3	上缴财政	万元	2,671.63	3,662.64	1,241.50	7,575.77
	小计		4,278.04	5,976.50	2,027.03	12,281.57
三	土地出让净收益	万元	49,154.61	67,276.30	22,802.90	139,233.81
四	计提各项基金					
1	城市廉租房基金收益	万元	4,915.46	6,727.63	2,280.29	13,923.38
2	教育基金	万元	4,915.46	6,727.63	2,280.29	13,923.38
3	水利建设基金	万元	4,915.46	6,727.63	2,280.29	13,923.38
	小计		14,746.38	20,182.89	6,840.87	41,770.14
五	可用于还本付息的土地收入	万元	34,408.23	47,093.41	15,962.03	97,463.67

拆迁范围可供出售土地统计表

序号	棚改片区	单位	占地面积	其中：居住用地	商服用地
1	奥依巴扎社区（1社区）	亩	17.13	17.13	
2	新苑社区（3社区）	亩	377.43	245.33	132.1
3	英巴扎社区（4社区）	亩	213.09	144.9	68.19
4	北大桥社区（5社区）	亩	137.67	110.14	27.53
5	协力买力克社区（8社区）	亩	238.96	179.22	59.74
6	肯迪克墩社区（9社区）	亩	405.57	292.01	113.56
7	团结社区（10社区）	亩	16.15	16.15	
8	前进社区（11社区）	亩	60.27	51.23	9.04
9	胜利社区（12社区）	亩	12.88	12.88	
10	清风社区（14社区）	亩	2.03		2.03
11	滨河社区（16社区）	亩	163.85	122.88	40.96
	合计	亩	1645.03	1191.87	453.15

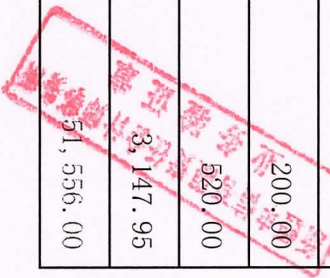
各社区拆迁情况及补偿统计表

序号	主要建设内容	涉及户数	涉及人数	征购土地规模 (平方米)	投资 (万元)	拆迁房屋补偿			
						砖混结构 (平方	投资 (万元)	砖木结构 (平方	投资 (万元)
1	奥依巴扎社区 (1社区)	43	142	3,464.07	38.10	11,031.00	1,654.65		
2	新苑社区 (3社区)	239	789	76,325.20	839.58	928.00	139.20	40,242.20	4,024.22
3	英巴扎社区 (4社区)	126	416	43,092.00	474.01	4,191.20	628.68	19,555.20	1,955.52
4	北大桥社区 (5社区)	398	1313	27,840.87	306.25	3,379.00	506.85	63,892.70	6,389.27
5	协力买力克社区 (8社区)	221	729	48,323.33	531.56	24,289.00	3,643.35	31,438.00	3,143.80
6	肯迪克墩社区 (9社区)	420	1386	82,016.67	902.18	57,568.00	8,635.20	14,085.00	1,408.50
7	团结社区 (10社区)	17	56	3,266.67	35.93		0.00	4,620.00	462.00
8	前进社区 (11社区)	53	175	12,188.40	134.07	7,397.00	1,109.55	7,217.14	721.71
9	胜利社区 (12社区)	9	30	2,605.40	28.66		0.00	2,838.00	283.80
10	清风社区 (14社区)	70	231	410.67	4.52	749.00	112.35		
11	滨河社区 (16社区)	220	726	33,133.32	364.47	3,750.00	562.50	27,458.00	2,745.80
	小计	1816	5993	332,666.60	3,659.33	113,282.20	16,992.33	211,346.24	19,681.82

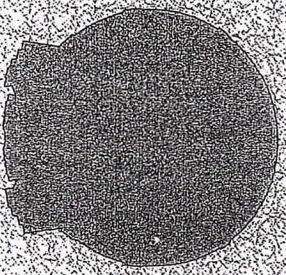


### 投资成本估算表

一	拆迁补偿费	单位	投资金额 (万元)
1	土地补偿费	2666.6平方	3,659.33
2	房屋拆迁补偿费	628.44平方	36,674.15
3	附属物补偿	1816户	3,995.20
4	建筑物清除运费	1816户	1,452.80
5	临时安置费	1816户	181.60
6	搬迁费	1816户	108.96
7	按时搬迁奖励费	1816户	1,816.00
	小计		47,888.05
二	其他费用		
1	项目管理费		300.00
2	可研编制费		20.00
3	评估咨询费		200.00
	小计		520.00
三	不可预见费用		3,147.95
	合计		51,556.00







# 会计师事务所

# 执业证书

名称：新疆中信有限责任会计师事务所

主任会计师：项凤梧

办公场所：新疆库车县友谊路北115号

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：65130074

注册资本(出资额)：31.5万元

批准设立文号：新财会字〔1999〕35号

批准设立日期：1999-12-09

证书序号：NO.011356

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：新疆维吾尔自治区财政厅

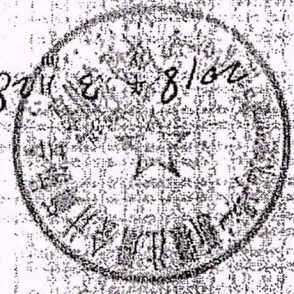
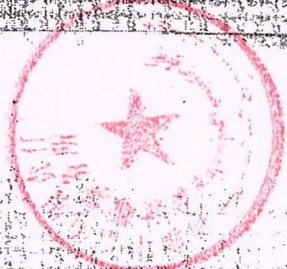
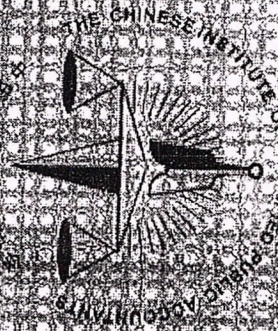
一九九九年九月九日

2012年9月29日换发

中华人民共和国财政部制



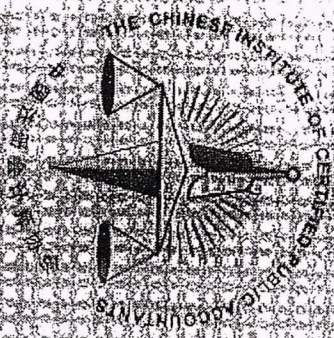
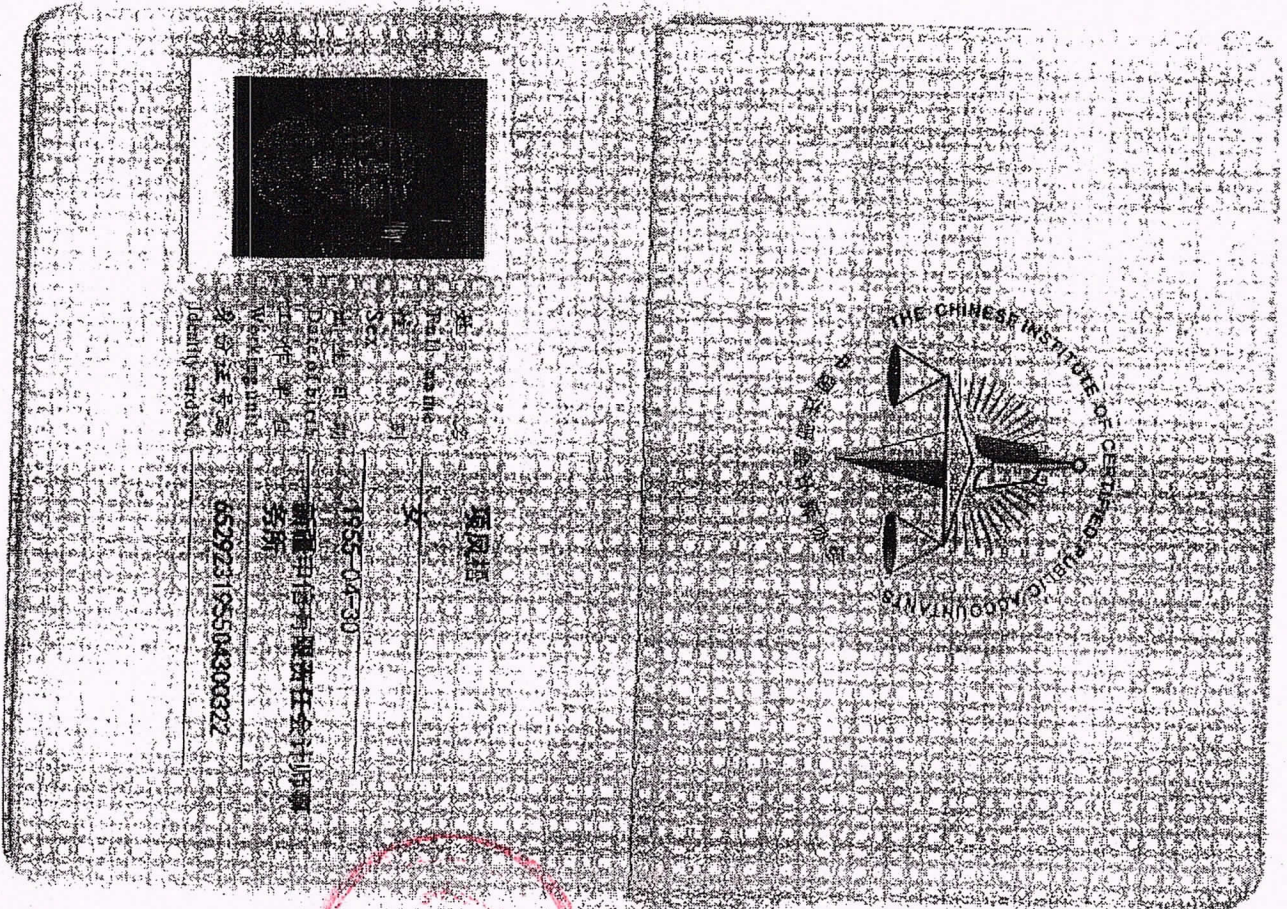
姓名: 孙红民  
 Full name: Sun Hongmin  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1976-04-06  
 Date of birth: 1976-04-06  
 工作单位: 新疆申信有限责任会计师事务所  
 Working unit: Xinjiang Shenxin Accounting Firm  
 身份证号: 410103197604062539  
 Identity card No: 410103197604062539



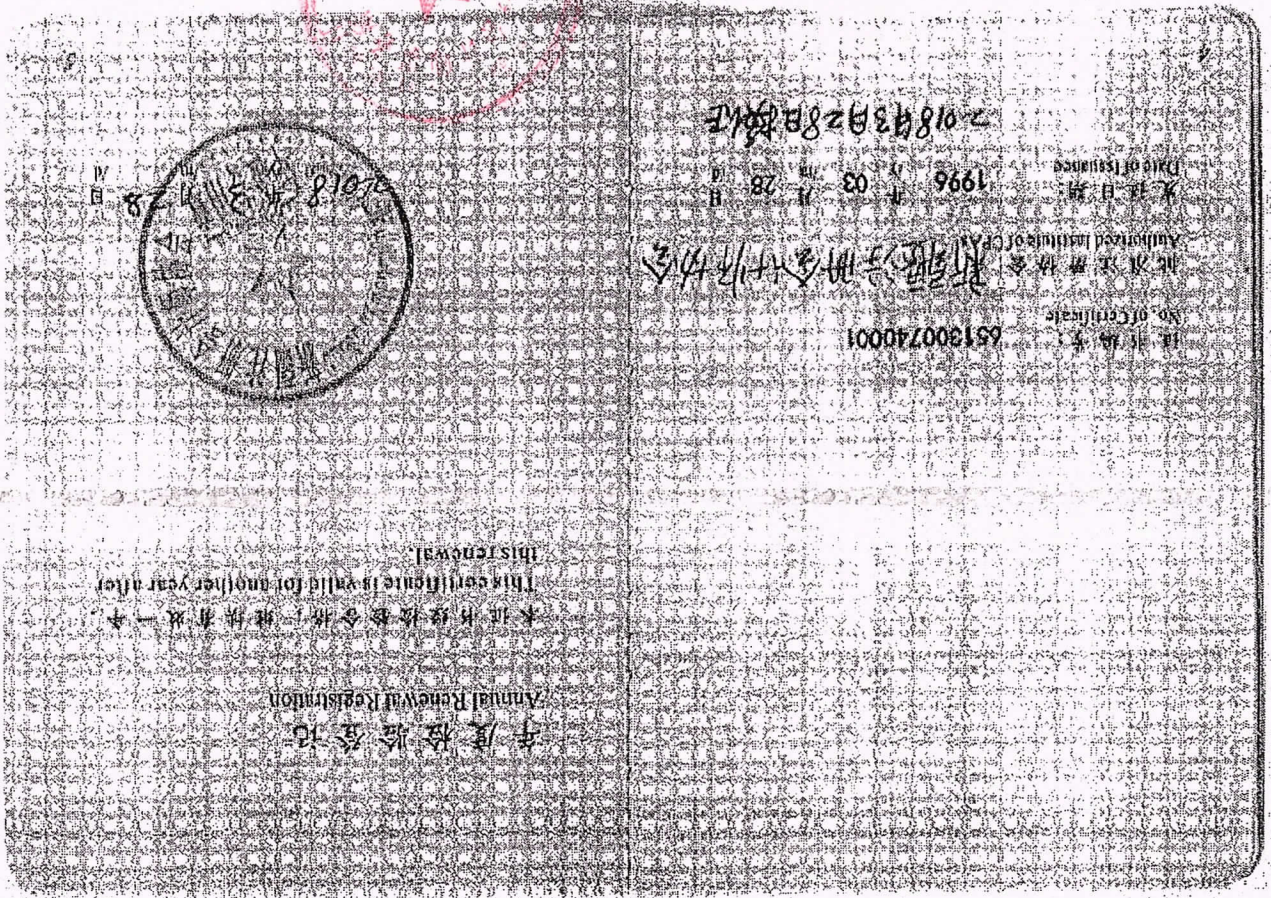
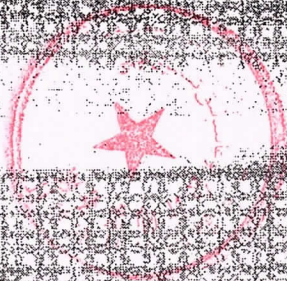
证书编号: 651300740007  
 No. of Certificate: 651300740007  
 授权机构: 新疆注册会计师协会  
 Authorized Institute of CP: Xinjiang Institute of CPAs  
 发证日期: 2002年03月18日  
 Date of Issuance: 2002.03.18  
 2018年3月28日换证

本证书经检验合格，继续有效一年  
 This certificate is valid for another year after  
 this renewal.

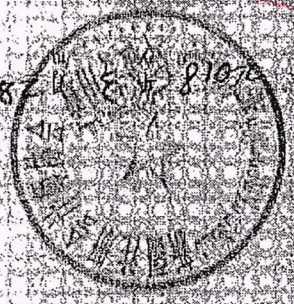
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



姓名: 程凤培  
 性别: 男  
 出生日期: 1955-04-30  
 工作单位: 新疆维吾尔自治区审计厅  
 身份证号: 6529221955043000322  
 身份证号: 6529221955043000322



证书编号: 651300740001  
 发证日期: 1996年03月28日  
 有效期至: 2018年3月28日  
 授权机构: 新疆维吾尔自治区注册会计师协会  
 发证日期: 1996年03月28日  
 有效期至: 2018年3月28日



本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration