

防伪条形码:



09912019050001193436

防伪编号: 09912019050001193436

报告文号: 润通专审[2019]122号

委托单位: 沙雅县财政局

事务所名称: 新疆润通有限责任会计师事务所

报告日期: 2019-04-30

报备时间: 2019-05-05 15:57

被审单位所在地: 阿克苏地区

签名注册会计师: 吴景奇

买买提

## 沙雅县财政局

# 沙雅县2019年棚户区改造项目专项债券方案的总体评价专项审计报告

事务所名称: 新疆润通有限责任会计师事务所

事务所电话: 13999292222

传 真: 0991-2325119

通讯地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区玄武湖路555号万达中心  
14号楼2204室、2205室

电 子 邮 件: wujingqi@sina.cn

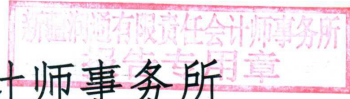
事务所网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与新疆注册会计师协会联系。

防伪查询电话: 0991-2849024

防伪查询网址: <http://zxwz.xjcz.gov.cn>

新疆润通有限责任会计师事务所



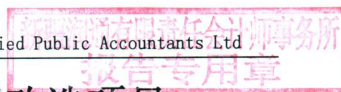
---

关于对沙雅县 2019 年棚户区改造项目  
专项债券方案的总体评价

报告日期：2019 年 4 月 30 日

---

地址：乌鲁木齐市经济技术开发区玄武湖路 555 号万达中心 22 楼  
电话：0991-2834917  
传真：0991-2325119  
邮编：830011



# 沙雅县 2019 年棚户区改造项目 专项债券方案的总体评价

润通专审[2019]122 号

## 一、项目概述

沙雅县 2019 年棚户区改造项目建设地点在沙雅县光明社区南侧、一杆旗社区西侧、育才路西侧、景旁街西侧。项目占地面积约 2911 亩，项目区均为住宅、商用等建筑，建筑结构为砖混建筑、砖木结构、土木结构等。房屋年代久远，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。改造棚户区低收入者 14349 人，危房户 4000 户，总建筑面积 54 万平方米。根据沙雅县 2019 年棚改计划，本项目棚户区改造户数为 4000 户，安置方式均采用安置住房的方式进行改造，新建棚户区改造安置住房 4000 套，占地面积为 21.3 万平方米（约 319 亩），建筑面积 32 万平方米。

项目总投资 7.6 亿元，其中：申请棚改新增专项债券资金 6 亿元（2019 年拟申请 2.5 亿、2020 年拟申请债金 3.5 亿），其余资金由县级财政配套解决。项目已经沙雅县发展和改革委员会（沙政发改委（2018）38 号批复。

## 二、评价要素

2017 年财政部公布的《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 号文件（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，且现金收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

2018年3月，财政部印发《试点发行地方政府棚户区改造专项管理办法》（财预[2018]628号），推出棚户区改造专项债券。按照管理办法要求，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 三、偿债能力分析

根据沙雅县规划部门出具的相关规划意见，棚户区改造片区总用地面积2911亩，项目实施后，扣除道路、绿化等公共设施共计占地131亩，可形成国有可出让建筑用地2850.00亩。项目区可用于出让土地面积为2850亩，土地出让计划在项目债券资金存续内均等出让完毕。

按照出让宗地所处位置、土地等级，参考沙雅县近三年土地招拍挂成交价格统计以及临近地块近三年成交明细，综合分析了沙雅县各类用地成交价格，为确保项目的收益，本次土地出让价格保守测算，拟定本项目用于出让的二级商住用地出让价格为40万元/亩。

#### 1、土地挂牌出让估算

可得土地出让收入=2850亩\*40万元/亩，为114000万元，全部用于偿还专项收益债券本金和利息。

#### 2、土地出让管理费



本项目土地出让管理费按照项目土地出让收入的 0.2%，合计 228.00 万元。

3) 土地出让金相关代缴税费

本项目土地出让金相关代缴税费合计=用于农业土地开发的土地出让金+用于城市公租房建设的土地出让金+用于水利建设的土地出让金+用于教育资金的土地出让金=2812.00 万元

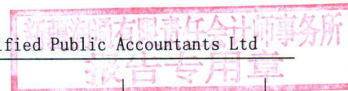
本项目预期收益合计为 110960 万元，与发债本息合计 100500 万元（其中债券本金 60000 万元，债券 15 年期利息合计 40500 万元，债券利息预测按 4.5%计算）相比，完全覆盖项目债券本息，偿债保障倍数为 1.10。

具体详见下表：

沙雅县 2019 年棚户区改造项目专项债专项收入偿还测算表

序号	土地出让面积 (亩)	土地出让收入 (万元)	土地出让返还收入 (万元)	债券还本付息 (万元)	年份
1	190	7600	7397.33	6700	2021
2	190	7600	7397.33	6700	2022
3	190	7600	7397.33	6700	2023
4	190	7600	7397.33	6700	2024
5	190	7600	7397.33	6700	2025
6	190	7600	7397.33	6700	2026
7	190	7600	7397.33	6700	2027
8	190	7600	7397.33	6700	2028
9	190	7600	7397.33	6700	2029
10	190	7600	7397.33	6700	2030
11	190	7600	7397.33	6700	2031
12	190	7600	7397.33	6700	2032

地址：乌鲁木齐市经济技术开发区玄武湖路 555 号万达中心 22 楼  
电话：0991-2834917  
传真：0991-2325119  
邮编：830011



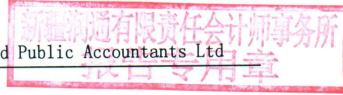
13	190	7600	7397.33	6700	2033
14	190	7600	7397.33	6700	2034
15	190	7600	7397.33	6700	2035
	2850	114000	110960	100500	10460

通过对沙雅县住房和城乡建设局提供的《沙雅县 2019 年棚户区改造项目收益平衡方案》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，且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

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，并根据我们当前国内融资环境和经济形势的分析，认为沙雅县 2019 年棚户区改造项目可以以相较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满足沙雅县 2019 年棚户区改造项目资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



(此页空白)

新疆润通有限责任会计师事务所  
(盖章)



中国乌鲁木齐市

中国注册会计师：  
(签名并盖章)



中国注册会计师：  
(签名并盖章)



2019年4月30日