



中债资信评估有限责任公司
CHINA BOND RATING CO.,LTD

2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券 (二期) 信用评级

2021 年 06 月 17 日



2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）信用评级

债券名称	发行规模 (亿元)	债券 期限	债项 级别
2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）—2021 年新疆维吾尔自治区政府专项债券（九期）	5.28	10 年	AAA
评级时间：		2021 年 06 月 27 日	

经济、财政和债务指标	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	12,809.39	13,527.11	13,797.58
人均地区生产总值（元）	51,950	54,280	53,593
地区生产总值增速（%）	6.1	6.2	3.4
三次产业结构	13.2:36.4:50.4	13.1:35.3:51.6	14.4:34.4:51.2
全区综合财力（亿元）	5,175.82	5,483.05	5,707.77
全区一般公共预算收入（亿元）	1,531.42	1,577.63	1,477.21
全区政府性基金收入（亿元）	614.30	527.49	591.41
全区转移性收入（亿元）	3,022.00	3,326.89	3,621.70
全区政府债务（亿元）	3,980.20	4,627.80	5,634.67

资料来源：国家统计局网站、新疆统计局网站、新疆财政厅提供，中债资信整理

分析师

马西杰 邱博豪 李田田

电话：010-88090081

邮箱：maxijie@chinaratings.com.cn

市场部

电话：010-88090123

传真：010-88090162

邮箱：cs@chinaratings.com.cn

中债资信评估有限责任公司

地址：北京西城区金融大街 28 号院

盈泰中心 2 号楼 6 层（100032）

网站：www.chinaratings.com.cn

评级结论

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）认为新疆维吾尔自治区（以下简称“新疆”）经济和财政实力较强，政府治理水平较高，2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）纳入其政府性基金预算管理，对应项目预期收益可有效覆盖本期债券的本息偿还，债券的违约风险极低，因此评定本期债券的信用等级为 AAA。

评级观点

■ 新疆政治和战略地位突出，为国家政策重点扶持区域，2020 年全区克服年初、年中两次疫情影响，实现地区生产总值 13,797.58 亿元，经济体量仍居西北五省第二位，经济增速为 3.4%，区域产业结构不断升级，第三产业已成为推动经济增长的重要力量。作为“丝绸之路经济带核心区”，未来新疆仍有望获得国家政策支持，叠加产业结构转型升级提速，深入推进“一带一路”倡议，地区经济仍有望平稳运行。

■ 由于疫情冲击及减税降费影响，2020 年新疆一般公共预算收入有所下降，但得益于中央转移性收入对区域财力的贡献，综合财力规模持续增长；中央转移性收入为区域财力的重要支撑，2018~2020 年全区获得的转移性收入占综合财力的比重超过 60%。未来，在区域经济增长和国家大力支持下，新疆综合财力将继续增强。

■ 新疆政府债务指标表现良好，截至 2020 年末全区政府债务/同期政府综合财力仍低于财政部警戒线水平，较大规模国有资产亦为其债务周转增加了流动性支持，区域债务风险总体可控。

■ 本期棚户区改造专项债券纳入新疆政府性基金预算管理。根据测算，本期债券存续期内，对应项目预期收益可有效覆盖本期债券的本息偿还。

免责声明 1、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等；2、本报告所引用的受评债券相关资料均由受评债券发行主体提供或由公开披露的资料整理，中债资信无法对引用资料的真实性及完整性负责；3、本报告所采用的评级符号体系根据财政部《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》确定，不同于中债信用的工商企业评级符号，仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）
信用评级

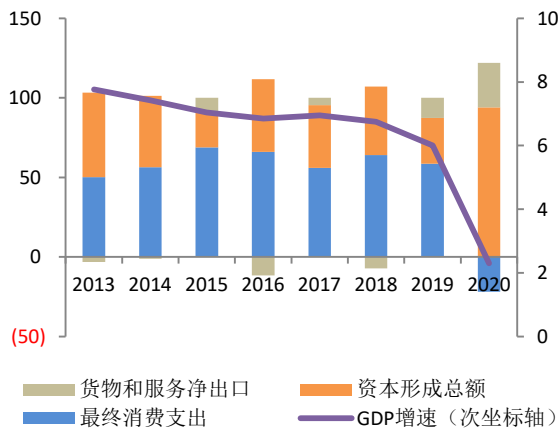
一、宏观经济与政策环境分析

国内经济经历“深蹲起跳”，未来持续向正常化回归；财政收入和土地出让收入呈向好态势，但后续仍面临压力；政府债务管理改革不断深化，整体债务风险可控

受疫情冲击，2020年宏观经济“深蹲起跳”，复苏过程中结构有所分化。2020年我国实际GDP增长2.3%，是全球唯一实现经济正增长的主要经济体。分季度看，一季度宏观经济受疫情严重冲击，二季度以来逐季改善，一到四季度GDP增速分别为-6.8%、3.2%、4.9%、6.5%。从产业角度，农业、工业、服务业全年增速分别为3.0%、2.6%、2.1%，较上年下降0.1、2.3、5.1个百分点，服务业受疫情影响最为严重且内部存在分化。从需求结构上看，疫情后经济复苏结构的不平衡性凸显，资本形成总额、最终消费和净出口对经济的拉动作用分别为2.2、-0.5、0.7个百分点。房地产投资和“出口-工业生产”链条是经济的主要拉动，制造业投资和消费是2020年全年经济的主要拖累。

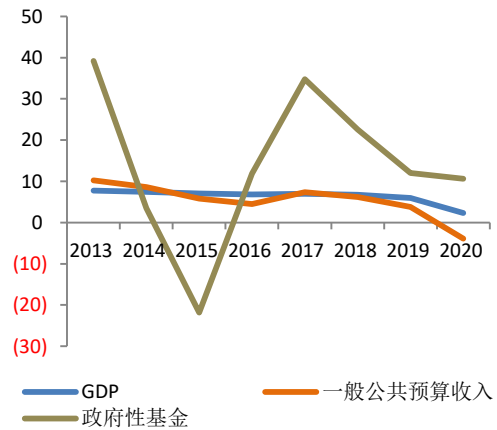
展望2021年，预计国内经济将继续向正常态回归，但节奏有所放缓。受基数影响，全年经济增速或跃升至较高水平，但剔除基数影响后预计维持在潜在经济增速附近水平。“消费、服务业自发恢复”和“出口增长带动工业生产进而带动制造业投资”链条将会成为2021年国内经济增长的主要动力，经济结构将进一步改善，经济内生增长动力增强。受政策和销售放缓影响，房地产投资增速有所放缓，但回落幅度有限，竣工周期将支撑2021年的建安投资；财政政策侧重保民生，减税降费，基建投资承压，剔除基数影响后预计稳中回落；货币政策将持续对小微企业给予定向支持，并推动实际贷款利率进一步降低，同时注重防风险、稳杠杆，预计M2、社融增速或较2020年有所回落。

图 1：2010 年以来“三驾马车”对经济增长的拉动（%）



数据来源：Wind 资讯，中债资信整理

图 2：2010 年以来全国 GDP、一般公共预算收入和政府性基金收入增速（%）



数据来源：财政部网站，中债资信整理

财政收入逐季向好，全年预算目标基本实现；土地出让收入增速较快，未来增速或大幅回落。2020年全国一般公共预算收入实现18.29万亿元，同比下降3.9%。全年整体表现为，随着疫情防控形势好转和经济逐步恢复，财政运行情况逐季向好，各季全国一般公共预算收入增幅分别为-14.3%、-7.4%、4.7%和5.5%，总体呈现一季度收入大幅下降、二季度触底回升、三季度由负转正、四季度持续向好的

态势。未来，由于低基数效应、经济逐步恢复常态、价格指数反弹等原因，财政收入将呈现恢复性增长。但考虑到新增财政赤字、历年结转结余资金收入大幅减少，实际可用财力总量增幅较低，且财政支出刚性较强、各领域资金需求加大，2021年总体财政收支形势仍十分严峻。政府性基金收入方面，由于房地产销售回暖、房企拿地意愿增强等因素，2020年全国政府性基金收入实现9.35万亿元，同比增长10.6%；考虑到房地产行业融资政策收紧，房企拿地资金将受到影响，预计2021年全国土地出让收入增速将较上年大幅回落，尤其是三四线城市的土地增收压力将持续加大。

表 1：近期中央出台的政府债务管理重大政策或会议

发布时间	政策或会议名称	政策主要内容
2020年8月	国务院《中华人民共和国预算法实施条例》	接受转贷并向下级政府转贷的政府应当将转贷债务纳入本级预算管理；地方各级政府财政部门负责统一管理本地区政府债务。
2020年8月	发改委通知要求地方按月开展地方政府专项债项目发行使用情况调度	地方通过国家建设重大项目库按月开展地方政府专项债项目发行使用情况调度，调度内容包括项目实际开工时间、实际竣工时间，资金到位、完成和支付情况，形象进度等信息。
2020年11月	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》	该意见从完善地方债发行机制、科学设计地方债发行计划、优化地方债期限结构、合理控制筹资成本，以及加强地方债发行项目评估、完善信息披露和信用评级等角度，进一步完善地方债发行机制，保障地方债发行工作长期持续开展。
2020年12月	《地方政府债券发行管理办法》	为规范地方政府债券发行管理，该办法从发行额度与期限、信用评级及信息披露、发行与托管、相关机构职责等方面对地方政府债券发行进行了统一和规范。
2021年3月	《2021年国务院政府工作报告》	积极的财政政策要提质增效、更可持续，赤字率按3.2%左右安排，不再发行抗疫特别国债。财政支出总规模比去年增加，重点仍是加大对保就业保民生保市场主体的支持力度。建立常态化财政资金直达机制并扩大范围，将2.8万亿元中央财政资金纳入直达机制。拟安排地方政府专项债券3.65万亿元，优先支持在建工程，合理扩大使用范围。中央预算内投资安排6100亿元。

资料来源：公开资料，中债资信整理

政府债务管理不断深化，债务风险总体可控。地方政府债务管理改革持续深化，坚持防范化解地方政府隐性债务、丰富专项债券种类和加强信息公开、完善地方债发行机制有序并进。（1）防范化解地方政府隐性债务风险，遏制隐性债务增量，稳妥化解存量隐性债务。保持高压监管态势，将严禁新增隐性债务作为红线、高压线，对违法违规举债行为，发现一起、查处一起、问责一起；落实地区债务风险总负责要求，指导督促地方建立市场化、法制化的债务违约处置机制，积极稳妥化解存量隐性债务。（2）丰富专项债券种类，专项债作为重大项目资本金比例提高、使用范围拓宽。新增债券额度保持高位，专项债券种类日益丰富，使用范围不断扩大，发行灵活度大幅提升；同时，专项债券作为符合条件的重大项目资本金的比例从20%提升到25%，使用范围不断拓宽，鼓励金融机构配套融资，将大幅提升专项债撬动基建投资的效果。（3）完善地方债发行机制。财政部出台多项文件规范地方债发行管理，从科学制定发行计划、合理安排债券期限结构、加强地方债发行项目评估、债券资金管理以及完善信用评级和信息披露机制等多个方面，进一步完善地方债发行机制，保障地方债发行工作长期持续开展。

二、地方经济实力分析

新疆为国家政策重点扶持区域，经济发展稳步向好，传统支柱产业发展提质增效，第三产业已成为推动经济发展的重要力量，未来地区经济仍有望平稳发展

新疆是我国东中部区域与中亚、欧洲广大区域相连接的陆域必经交通要道，也是我国五个少数民族自治区之一，承担着维护国家安全和统一的重大责任；区内煤炭、天然气、石油以及风能、太阳能资源储量居全国前列，是我国重要的能源储备基地，具有极强的政治和战略地位特殊性，为国家政策重点扶持区域。三次中央新疆工作座谈会，七次召开“全国对口支援新疆工作会议”，确立了19个省市对口援疆、设立喀什和霍尔果斯经济开发区和新疆作为丝绸之路经济带核心区的战略定位，全方位推进新疆对外开放格局；期间，税收优惠，教育换将，产能疏解等多维度扶持，助力了新疆经济社会发展。2020年新疆深入贯彻第三次中央新疆工作座谈会精神，深入推进“1+3”重点工作部署，统筹常态化疫情防控工作，为“十四五”开局奠定坚实基础。

地区自然资源丰富，支撑区域主导产业发展。森林及水资源方面，新疆森林面积占西北地区森林总面积的近三分之一，并拥有三大山脉积雪、冰川资源丰富，冰川面积占全国的42%。矿产资源方面，新疆矿产种类全、储量大，开发前景广阔，目前已探明矿产约占全国已发现矿种的80%，其中煤炭预测资源量位居全国首位，石油远景资源量约占全国主要含油气盆地石油资源量的20%，天然气资源量约占全国主要含油气盆地天然气的32%，风能和太阳能资源总储量亦位居全国第二位。

2020年全区经济运行表现为生产持续回升，需求稳定恢复。2020年新疆地区受年初、年中两次疫情影响，经济恢复进度出现一定波折，但四季度以来恢复加速，全年全区地区生产总值13,797.58亿元，居西北五省第2位，按照可比价格计算，经济增速为3.4%，较2019年降低了2.8个百分点，但仍高于全国水平1.1个百分点。分项来看，投资为新疆经济增长的主要驱动因素，2020年新疆全区固定资产投资额（不含农户）同比增长16.2%，增速较上年提高13.7个百分点，增长速度位居全国首位，其中建安工程比重比上年增长20.5%，占固定资产投资80.8%。内需方面，受疫情拖累，2020年全区社会消费品零售总额3,062.55亿元，较上年下降15.3%，降幅较前三季度收窄4.3个百分点，新动能有效发力，疆内企业通过电商平台实现零售额较上年增长27.6%，消费市场呈持续回暖态势。贸易方面，2020年中亚地区国家国内疫情反复、局势动荡，经济萎缩明显，新疆对吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦的进出口大幅下滑，拖累进出口总额全年同比下降9.5%至1,484.30亿元，其中出口1,098.50亿元，同比下降12.1%；鉴于当前新疆对外主要贸易对象经济复苏不明朗，未来一段时间新疆进出口恢复仍面临较大挑战。

传统支柱产业发展提质增效，现代服务业成为推动经济增长的重要力量。当前，新疆三次产业比例由2010年的19.8:47.7:32.5调整为2020年的14.4:34.4:51.2，产业结构不断升级。从支柱产业看，目前新疆支柱产业以石油和天然气开采、石油加工炼焦及核燃料加工、电力和热力生产及供应业、化学原料及化学制品制造业、有色金属冶炼及压延加工业、煤炭开采和洗选业等资源类产业为主，2020年新疆规模以上工业增加值同比增长6.9%，其中高技术制造业增加值增长25.0%，工业战略性新兴产业增加值增长20.5%，比上年均实现较高增长；与此同时，新疆持续推动工业转型升级，积极培育发展新材料、新能源、生物医药、信息技术等战略性新兴产业，大力发展纺织服装、电子产品组装、鞋帽等劳动

密集型产业，工业发展结构向高质量稳步调整，但仍存在转型压力。从第三产业来看，近年来新疆以旅游、商贸、物流、电商、金融为代表的现代服务业快速发展，2020年第三产业增加值实现由负转正，同比增长0.2%，成为巩固新疆经济增长、推动结构优化的重要力量；其中，金融业持续较快发展，截至2020年末全区金融机构人民币存贷款余额分别较2019年增长6.6%和12.1%，增速分别提升0.8和2.4个百分点，金融服务实体经济的能力不断提升。

表 2：2018~2020 年新疆主要经济和社会发展指标（单位：亿元、元、%）

项目名称	2018 年		2019 年		2020 年	
	指标值	增速	指标值	增速	指标值	增速
地区生产总值	12,809.39 ¹	6.1	13,597.11	6.2	13,797.58	3.4
人均地区生产总值	51,950	4.1	54,280	4.5	53,593	—
规模以上工业增加值	3,564.05	4.1	—	4.7	—	6.9
三次产业结构	13.2:36.4:50.4		13.1:35.3:51.6		14.4:34.4:51.2	
固定资产投资额（不含农户）	—	-25.2	—	2.5	—	16.2
社会消费品零售总额	3,186.97	5.2	3,361.61	5.5	3,062.55	-15.3
进出口总额	1,325.50	-4.8	1,640.93	23.8	1,484.30	-9.5
各项存款余额	22,011.49	3.6	23,293.00	5.8	24,824.70	6.6
各项贷款余额	18,203.14	7.9	19,960.10	9.7	22,377.60	12.1
城镇居民人均可支配收入	32,764	6.5	34,664	5.8	34,838	0.5
农村居民人均可支配收入	11,975	8.4	13,122	9.6	14,056	7.1
城镇化率	50.91		51.87		52.40	

资料来源：2018~2020 年新疆国民经济和社会发展统计公报、国家统计局网站、新疆统计局网站，中债资信整理

未来，针对目前新疆经济仍存在的产业结构偏重、产业链条短、新旧动能转换速度较慢等问题，新疆将坚持以供给侧结构性改革为主线，深入贯彻第三次中央新疆工作座谈会精神，未来将重点发展石油石化、煤炭煤化工、电力、纺织服装、电子产品、以及旅游等十大产业，推动产业基础高级化、产业链现代化，构建现代化产业体系，提高经济质量效益和核心竞争力，促进经济向合理区间回归。

三、地区财政实力分析

受经济环境、新冠肺炎疫情冲击以及全面贯彻减税降费政策影响，新疆一般公共预算收入规模有所下降，但中央转移性收入对区域财力的贡献力度持续加强，整体财力规模保持正增长；政府债务规模与经济发展程度相适应，债务风险总体可控

地区财力规模持续增长，财力结构较为稳定。近年来，新疆财力规模保持正增长，2020年实现地区财力5,707.77亿元²，较2019年增长4.10%。一般公共预算收入方面，2020年受新冠肺炎疫情冲击以及全面贯彻减税降费政策影响，全区一般公共预算收入同比下降6.4%，其中税收收入同比下降10.4%；2018~2020年新疆税收收入/一般公共预算收入分别为68.68%、64.41%和61.61%，税收占比仍保持在60%以上，财政收入的稳定性较强。中央转移性收入方面，新疆政治和战略地位突出，获得的中央转移

¹ 根据第四次全国经济普查相关数据，国家统计局按照核算制度和规定对2018年新疆地区生产总值进行了修订，本表展示数据即为修订后结果。

² 综合财力为一般公共预算收入、政府性基金收入、转移性收入（一般公共预算）及国有资本经营预算收入之和。

性收入稳定增长，2020年中央转移支付3,621.70亿元，较上年增长8.86%，2018~2020年中央转移支付占地区综合财力的比重分别为58.38%、60.67%和63.45%，对地区财力提供了重要支撑。政府性基金收入方面，近年来受益于新疆各市房价与地价的快速上涨，带动全区政府性基金收入高位增长；2020年全区国有土地使用权出让收入增加137.7亿元，政府性基金收入591.41亿元，较上年增长12.1%；与此同时，全区房地产开发投资增速和房屋新开工面积增速分别较2019年上升13.5和22.3个百分点，后续土地出让收入有望进一步增长。未来，在“一带一路”倡议、西部大开发等重大国家级战略以及供给侧结构性改革深入推进驱动下，新疆一般公共预算收入将持续增长，获得的中央转移支付仍有望不断扩大，推动其财力规模持续增长。

表 3：2018~2020 年新疆全区和区本级财力情况（单位：亿元）

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	全区	区本级	全区	区本级	全区	区本级
一般公共预算收入	1,531.42	262.63	1,577.63	259.40	1,477.21	248.46
其中：税收收入	1,051.80	153.55	1,016.09	144.32	910.18	139.07
政府性基金收入	614.30	97.35	527.49	95.98	591.41	25.9
其中：国有土地使用权出让收入	477.37	0.00	389.69	0.00	527.44	0.00
转移性收入（一般公共预算）	3,022.00	3,022.00	3,326.89	3,326.89	3,621.70	3,621.70
国有资本经营预算收入	8.20	2.84	52.67	4.59	17.45	3.1

资料来源：新疆财政厅提供，中债资信整理

2020 年新疆政府债务增长较快，但期限结构合理，总体风险可控，较大规模国有资产亦可为其债务偿付提供流动性支持。得益于财政部对新疆新增债券额度支持的不扩大，截至2020年末新疆全区政府债务余额5,634.67亿元，较2019年末增长21.76%，但仍未达到财政部规定的债务限额（6,083.86亿元），地区政府债务规模仍有一定扩容空间。主要债务指标方面，从层级来看，新疆政府债务主要集中在市县级政府；从债务资金投向来看，政府债务主要投向市政建设、保障性住房和棚改、交通运输、科教文卫等，形成了大量优质资产，可在一定程度上保障相关债务的偿还；从债务期限结构来看，新疆全区政府债务期限结构相对合理，不存在债务集中大规模到期情况；从债务负担来看，截至2020年末新疆政府债务/2020年政府综合财力仍低于财政部100%的警戒线水平。

此外，截至2020年末，新疆全区纳入自治区国资委财务快报范围的国有及国有控股企业（含金融企业）资产和净资产规模分别为27,046.38亿元和8,445.32亿元，同比增长13.5%和12.1%；2020年实现营业收入3,528.20亿元，同比增长8.1%，上交税费134.12亿元，同比增长1.4%。整体经营良好，可为政府债务偿还和周转提供流动性支持。

表 4：新疆全区和区本级债务余额情况（单位：亿元）

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	全区	区本级	全区	区本级	全区	区本级
政府债务	3,980.20 ³	1,018.75	4,627.80	1,121.47	5,634.67	1,194.20
其中：一般债务	3,047.54	996.25	3,294.28	1,093.07	3,564.45	1,147.30

³ 一般债务和专项债务余额之和与政府债务余额的微小差异主要系保留两位小数所致。



项目	2018年		2019年		2020年	
	全区	区本级	全区	区本级	全区	区本级
专项债务	932.67	22.50	1,333.52	28.40	2,070.22	46.90
政府或有债务	837.17	786.05	822.11	774.03	361.47	317.94

资料来源：新疆财政厅提供，中债资信整理

四、政府治理水平分析

新疆政府信息公开水平提升，财政管理制度不断完善，债务管理逐步规范，地区发展战略明确可行

新疆政府信息公开的及时性和完备性不断提升。新疆统计局明晰地披露了1998年以来历年的国民经济和社会发展统计公报及月度经济数据；财政厅网站披露了2004年以来自治区预算执行报告、“四本账”决算表及2020年月度财政数据，同时，财政厅较为完整地披露了全区最近一年债务规模及地方债发行情况。**财政管理制度不断完善。**新疆财政厅贯彻中央预算公开工作部署，明确了自治区本级、各地州预算公开方式及内容，完善预算公开制度；细化财政支出绩效评价标准和方法、跟踪监测和纠偏处理的管理，科学预算绩效评价，提升各级地方政府财政管理能力。**建立完善防范和化解地方政府债务风险的长效机制。**2021年3月，新疆出台了加强全区政府债务管理工作的相关政策，要求坚决杜绝违规举债、严守债务管理红色底线，严控地方政府债务风险，严肃认真化解存量债务，严格规范债券资金管理，牢牢守住不发生地方政府债务风险的底线。**地区发展明确可行。**新疆围绕“丝绸之路经济带核心区”战略定位，积极推进“三通道”、“三基地”、“五大中心”和“十大进出口产业集聚区”的战略规划，提升对内对外开放水平，加快资源优势转换进程，促进新疆跨越式发展和经济可持续发展。

五、债券偿还能力分析

本期棚户区改造专项债券募集资金用于下辖地州（市）棚户区改造项目，偿债资金来源主要为对应项目的土地出让、房屋和商铺销售及物业费和停车费收入等。本期债券存续期内，对应项目预期收益可有效保障本期债券的本息偿还

2021年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）发行总额9.40亿元，品种为记账式固定利率附息债券，期限为10年期，为新增债券。资金用途方面，本期债券主要用于乌鲁木齐市、吐鲁番市、巴音郭楞蒙古自治州、喀什地区及和田地区等5个地州（市）的8个棚改项目，项目总概算投资额21.83亿元。本期债券无增信措施。

表5：2021年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）概况

项目	内容
债券名称	2021年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）—2021年新疆维吾尔自治区政府专项债券（九期）
发行规模	人民币9.40亿元
债券期限	10年
资金用途	专项用于乌鲁木齐市、吐鲁番市、巴音郭楞蒙古自治州、喀什地区及和田地区等5个地州（市）的8个棚改项目
债券利率	固定利率



项目	内容
付息方式	每半年付息一次，最后一期利息随本金一起支付
增级安排	无

资料来源：新疆财政厅提供，中债资信整理

偿债安排及本期债券保障指标方面，本期棚户区改造专项债券的本息偿债资金来自对应棚改项目的土地出让收入以及租金等。新疆土地及房地产市场方面，经历了 2015~2016 年低迷期后，2017 年新疆维吾尔自治区各地房地产市场呈现不同程度的回暖，在市场预期看好与政府着力去库存、继续缩减土地供应量的双重作用下，土地出让面积小幅下滑，但出让收入大幅增长 72.58%，出让均价创历史新高。2018 年以乌鲁木齐为主的地市房价和地价均快速上涨，全区土地出让收入增长约 55.50%，受房地产市场调控政策影响，主要指标均小幅回落。2019 年，受棚改进度趋缓、供地区域差异以及前期基数较高等因素综合影响，全区土地出让价减量增，土地出让收入同比下降 19.54%。2020 年，全区土地出让收入持续下行，但地产企业投资热情不减，全区房地产开发投资额增速和房屋新开工面积增速均较 2019 年继续抬升，商品房销售面积逆势上扬，同比增长 13.90%；预计短期内，在购房需求和核心城市去化周期缩短的带动下，新疆土地市场热度回升可期。长期看，第三产业已成为全区拉动经济增长的重要力量，作为“丝绸之路经济带核心区”，未来，新疆仍有望获得国家政策倾斜，推动产业结构转型升级，促进旅游、商贸、物流、电商、金融为代表的现代服务业快速发展，全区国有土地使用权出让收入有望在波动中增长。

表 6：2017~2020 年新疆维吾尔自治区土地市场供求走势

项目	2017	2018	2019	2020
土地出让面积（万亩）	10.70	10.13	11.07	17.93
土地出让面积增速（%）	-17.32	-5.32	9.24	61.97
土地出让收入（亿元）	295.86	460.07	370.16	191.78
土地出让收入增速（%）	72.58	55.50	-19.54	-48.19
土地出让均价（万元/亩）	29.38	45.42	33.45	10.70

资料来源：新疆自然资源厅提供，中债资信整理

表 7：2017~2020 年新疆维吾尔自治区房地产市场运行情况

项目	2017	2018	2019	2020
房地产开发投资额（亿元）	1,037.86	1,033.44	1,074.04	1,260.89
房地产开发投资额增速（%）	12.40	-0.43	3.93	17.40
其中：住宅投资额（亿元）	588.25	642.48	724.13	878.42
住宅投资额增速（%）	13.38	9.22	12.71	21.30
房屋新开工面积（万平方米）	2,578.54	2390.67	3,032.66	5,053.75
房屋新开工面积增速（%）	16.91	-7.29	26.85	49.20
其中：住宅新开工面积（万平方米）	1,514.81	1,588.18	2,174.49	3,289.36
住宅新开工面积增速（%）	13.23	4.84	36.92	51.30
商品房销售面积（万平方米）	1,598.11	1,452.23	1,724.18	1,963.69
商品房销售面积增速（%）	-12.59	-9.13	18.73	13.90
其中：住宅销售面积（万平方米）	1,316.70	1,195.14	1,511.75	1,773.61



项目	2017	2018	2019	2020
住宅销售面积增速 (%)	-14.70	-9.23	26.49	17.30

资料来源：新疆统计局网站，中债资信整理

项目预期出让收入对本期债券的保障方面，根据新疆相关各地州（市）财政及住房建设部门提供的数据，本期债券存续期内，预期上述棚户区改造项目可实现收益 34.15 亿元，对项目计划总投资的覆盖倍数为 1.56 倍，对本期债券本息⁴的保障倍数为 2.69 倍，其中，各地州（市）预期项目收益对申请本期债券额度的保障倍数在 1.65 倍~9.79 倍之间，整体保障程度较高。

表 8：2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）募投项目概况

所属区域	项目名称	申请本期债券额度 (亿元)	本期债券存续期内 项目预期收益(亿 元)	预期收益/申请 本期债券本息 (倍)
乌鲁木齐市	七纺北山-温泉西路南北两侧片区棚户区改造项目	1.60	3.58	1.66
吐鲁番市	吐鲁番市托克逊县 2020 年城南片区棚户区（城中村）改造建设项目	0.40	3.48	6.44
	吐鲁番市托克逊县 2020 年城北片区棚户区（城中村）改造建设项目	0.70	9.25	9.79
巴音郭楞蒙古自治州	轮台县棚户区改造项目四期	0.70	2.20	2.34
	和硕县 2019 年城市棚户区改造浩宇龙腾居小区新建实物安置房项目	0.70	2.67	2.83
喀什地区	巴楚县 2020 年棚户区改造建设项目	2.60	6.77	1.93
	巴楚县 2021 年棚户区改造建设项目	2.40	5.34	1.65
和田地区	于田县 2020 年棚户区改造建设项目	0.30	0.85	2.11
总计	—	9.40	34.15	2.69

资料来源：新疆财政厅提供，中债资信整理

综上所述，中债资信评定 2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）—2021 年新疆维吾尔自治区政府专项债券（九期）的信用等级为 AAA。

⁴ 参照近期同期限政府专项债券实际发行利率，本期债券的票面利率按照 3.50% 测算。



附件一：

地方政府专项债券信用等级符号及含义

根据财政部《关于做好 2015 年地方政府专项债券发行工作的通知》（财库〔2015〕68 号），地方政府专项债券信用评级等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。其中，AAA 级可用“－”符号进行微调，表示信用等级略低于本等级；AA 级至 B 级可用“＋”或“－”符号进行微调，表示信用等级略高于或低于本等级。各信用等级符号含义如下：

等级符号	等级含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；
CC	基本不能偿还债务；
C	不能偿还债务。



附件二：

评级模型核心指标

一级指标	二级指标	模型得分
经济实力	实际地区生产总值	1
	人均地区生产总值	1
财政实力	全地区政府综合财力	1
	财政收入稳定性及收支平衡性评价	1
	债务余额/政府综合财力	2
政府治理	财政和债务管理情况	1
调整因素		上调一个子级
增信措施		无
债券信用等级		AAA

注：模型得分体现该指标表现评价，1为最优，6为最差。



附件三：

新疆经济、财政和债务数据

相关数据	2018年	2019年	2020年
地区生产总值（亿元）	12,809.39	13,597.11	13,797.58
人均地区生产总值（元）	51,950	54,280	53,593
地区生产总值增长率（%）	6.1	6.2	3.4
固定资产投资额（不含农户）亿元	—	—	—
社会消费品零售总额（亿元）	3,186.97	3,361.61	3,062.55
进出口总额（亿元）	1,325.50	1,640.93	1,484.30
三次产业结构	13.2:36.4:50.4	13.1:35.3:51.6	14.4:34.4:51.2
第一产业增加值（亿元）	1,692.09	1,781.75	1,981.28
第二产业增加值（亿元）	4,657.16	4,795.50	4,744.45
其中：规模以上工业增加值（亿元）	3,564.05	—	—
第三产业增加值（亿元）	6,460.14	7,019.86	7,071.85
常住人口数量（万人）	—	2,523.22	—
城镇居民人均可支配收入（元）	32,764	34,664	34,838
农村居民人均可支配收入（元）	11,975	13,122	14,056
居民消费价格指数	102.00	101.90	101.50
工业生产者出厂价格指数	111.20	98.50	91.60
工业生产者购进价格指数	109.20	100.00	93.40
各项存款余额（亿元）	22,011.49	23,293.00	24,824.70
各项贷款余额（亿元）	18,203.14	19,960.10	22,377.60
全区一般公共预算收入（亿元）	1,531.42	1,577.63	1,477.21
其中：税收收入（亿元）	1,051.80	1,016.09	910.18
地方政府一般债券收入（亿元）	651.50	512.60	650.40
全区税收收入/一般公共预算收入（%）	68.68	64.41	61.61
区本级一般公共预算收入（亿元）	262.63	259.40	248.46
其中：税收收入（亿元）	153.55	144.32	139.07
全区政府性基金收入（亿元）	614.30	527.49	591.41
地方政府专项债券收入（亿元）	381.30	724.30	903
区本级政府性基金收入（亿元）	97.35	95.98	25.9
全区转移性收入（亿元）	3,022.00	3,326.89	3,621.70
全区国有资本经营收入（亿元）	8.20	52.67	17.45
全区政府债务（亿元）	3,980.20	4,627.80	5,634.67
其中：区本级政府债务（亿元）	1,018.75	1,121.47	1,194.20

注：全区转移性收入为一般公共预算收入中转移性收入。

资料来源：2018~2020年新疆国民经济和社会发展统计公报、国家统计局网站、新疆统计局网站、第七次全国人口普查公报、新疆财政厅提供，中债资信整理



附件四：

跟踪评级安排

中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）将在 2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）有效期内，对受评债券的信用状况进行持续跟踪监测，并根据评级信息获取的情况决定是否出具跟踪评级报告。

中债资信将持续关注受评债券的信用品质，并尽最大可能收集和了解影响受评债券信用品质变化的相关信息。如中债资信了解到受评债券发生可能影响信用等级的重大事件，中债资信将就该事项进行实地调查或电话访谈，确定是否要对信用等级进行调整；如受评债券发行主体不能及时配合提供必要的信息和资料，中债资信在确实无法获得有效评级信息的情况下，可暂时撤销信用等级。



信用评级报告声明

（一）中债资信评估有限责任公司（以下简称“中债资信”）对 2021 年新疆维吾尔自治区棚户区改造专项债券（二期）的信用等级评定是根据财政部相关政策文件要求，以中债资信的评级方法为依据，在参考评级模型处理结果的基础上，通过信用评审委员的专业经验判断而确定的。

（二）中债资信所评定的受评债券信用等级仅反映受评债券信用风险的大小，并非是对其是否违约的直接判断。

（三）中债资信对受评债券信用风险的判断是建立在中债资信对宏观经济环境预测基础之上，综合考虑债券发行主体当前的经济实力、财政实力、债务状况、政府治理水平、地区金融生态环境评价、外部支持和债券偿还保障措施等因素后对受评债券未来偿还能力的综合评估，而不是仅反映评级时点受评债券的信用品质。

（四）中债资信及其相关信用评级分析师、信用评审委员与受评债券发行主体之间，不存在任何影响评级客观、独立、公正的关联关系；本报告的评级结论是中债资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，中债资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、独立、公正的原则，未因受评债券发行主体和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

（五）本报告用于相关决策参考，并非某种决策的结论、建议等。

（六）本报告中引用的相关资料主要来自债券发行主体提供以及公开信息，中债资信无法对所引用资料的真实性及完整性负责。

（七）本报告所采用的评级符号体系仅适用于中债资信针对中国区域（不含港澳台）的信用评级业务，与非依据该区域评级符号体系得出的评级结果不具有可比性。

（八）本报告所评定的信用等级在债券存续期内有效；在有效期内，该信用等级有可能根据中债资信跟踪评级的结论发生变化。

（九）本报告版权归中债资信所有，未经书面许可，任何人不得对报告进行任何形式的发布和复制。

独立公正 开拓创新

服务至上 专业求真



地 址：北京市西城区金融大街28号院盈泰中心2号楼6层
业务专线：010-88090123
传 真：010-88090162
网 站：www.chinaratings.com.cn



公司微信