

---

2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省  
省政府专项债券（三期）绥化市安达市棚户区改造项目

安达市住房和城乡建设局



安达市财政局



## 一、区域基本情况：

安达市，黑龙江省辖县级市，绥化市代管。安达，源自满蒙语言，蒙语意为“朋友”，满语意为“宾客”，亦有安康顺达之意。安达素有“牛城”之称。安达市地处黑龙江省西南部松嫩平原腹地，位于东经 124°53'-125°55'，北纬 46°01'-47°01'之间。南距省会哈尔滨 120 公里，北至“鹤城”齐齐哈尔 160 公里，与世界石油名城大庆毗邻接壤，与青冈、兰西、肇东、肇州、林甸 5 个县市为邻，位于哈大齐经济带上的黄金地段，是哈大齐工业走廊上的节点城市。全市幅员面积 3586 平方公里，辖 11 镇 3 乡 3 个街道，共有汉、回、蒙、朝等 14 个民族。

安达是中国著名的奶牛之乡和肉牛基地，是世界著名的奶牛带。草原面积 272 万亩，年产优质牧草 2 亿公斤，是世界三大优质草场之一，草原植被以驰名中外的羊草为主，是亚洲东部特有的建群植物种，素有“中国奶牛之乡”之称。

2015 年 11 月，列为第二批国家新型城镇化综合试点地区。2018 年 10 月，入选 2018 年全国绿色发展百强县市。

### 绥化市安达市经济、财政数据

单位：亿元

安达市经济状况			
2016-2018年安达市经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	336.7	331.4	344.66

2016-2018年安达市财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	9.32	7.74	8.38
一般公共预算支出	40.36	38.20	36.87
政府性基金收入	1.37	0.81	1.63
其中：国有土地出让收入	1.34	0.66	1.47
政府性基金支出	1.66	0.67	2.43
其中：国有土地出让支出	1.44	0.61	2.29

注：2016-2018年经济数据来源于统计年鉴，2016年、2017年财政收支状况数据为决算数，2018年财政收支状况数据为预算执行数

## 二、发行计划

2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省政府专项债券（三期），绥化市安达市棚户区改造项目（简称本项目）2019年拟发行棚改专项债券为18,910.00万元，期限为5年。

## 三、项目基本情况

### （一）项目名称

2019年绥化市安达市棚户区改造项目

### （二）项目单位

项目实施机构：安达市住房和城乡建设局

项目建设单位：安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司

安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司，统一社会信用代码为：91231281MA18WRNR1K，经营范围：对房地产项目的建设投资；对城市及乡镇基础设施项目的建设投资。安达市国欣城镇化建设开发投资有限公司系依法设立且合法存续的企业法人，

具有独立法人资格，具备从事棚户区改造的主体资格。

### (三) 项目建设地点

本项目包含19个地块：

序号	地块	四至范围	征收土地面积 (公顷)	土地性质
1	北岸逸城三期	一道街以东、北化路以南、四道街以西、发展路以北	9.20	商服用地
		一道街以东、大庆交界处以南、四道街以西、北化路以北	18.10	商服用地
2	六中北侧区块	五道街以东、南环路以南、六道街以西、六中以北	4.70	商服用地
3	毛纺北大墙区块	四道街以东、北化路以南、原看守所以西、毛纺北大墙以北	4.50	商服用地
4	炭黑厂临街区块	四道街以东、北湖大道以南、炭黑厂以西、一砖厂路以北	5.20	商服用地
5	四公司家属房区块	安萨路以东、老干部局办公楼以南、大地以西、四公司家属楼以北	9.60	商服用地
6	烈士墓南侧区块	货物处以东、烈士墓以南、一道街以西、和平邨以北	1.30	商服用地
7	鹏飞驾校北侧区块	滨州铁路线以东、发展村以南、一道街以西、鹏飞驾校以北	4.90	商服用地
8	幸福小学南侧区块	四道街以东、幸福小学以南、五道街以西、南环路以北	4.40	商服用地
9	龙海饭店区块	三道街以东、鸿庆馨邨以南、四道街以西、小北环以北	5.70	商服用地
10	一砖厂平房区块	四道街以东、炭黑厂家属房以南、一砖厂以西、兴华小学以北	12.50	商服用地
11	房产楼南区块	三道街以东、房产楼以南、四道街以西、南环路以北	4.40	商服用地
12	粮食安居北侧区块	三道街以东、南环路以南、五道街以西、四粮库以北	6.50	商服用地
13	清真寺区块	二道街以东、南环路以南、三道街以西、清真寺以北	0.5	商服用地
14	公园东大墙区块	人民公园东大墙以东、北兴街以南、学苑北路以西、北横街以北	2.40	商服用地
15	纺纱厂、红梅平方区块	安青小区以东、贝因美乳业以南、纺纱厂家属楼以西、明珠逸景小区以北	1.60	商服用地
16	三中北侧区块	一道街以东、北引路以南、二道街以西、三中以北	1.20	住宅用地
17	老交警队区块	四道街以东、小北环以南、五道街以西、客运站以北	1.80	住宅用地
18	昆仑洗浴北侧区块	一道街以东、印刷厂家属楼以南、二道街以西、北横街以北	1.50	住宅用地
19	幸福小学北侧区块	四道街以东、南横街以南、五道街以西、幸福小学以北	1.70	住宅用地

序号	地块	四至范围	征收土地面积 (公顷)	土地性质
	合计	1306964	101.70	

#### (四) 项目建设规模

2019年绥化市安达市棚户区改造项目征收土地面积101.7公顷，涉及户数3,992户，其中新建安置房规划用地面积6.2公顷，计划安置户数1580户，购买安置房及货币补偿计划安置户数2412户。

#### (五) 项目建设期

2019年6月开始至2021年10年月结束

#### (六) 项目总投资

项目总投资估算约为 100,965.00 万元。

### 四、项目投资估算以及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

##### 1、编制依据

(1) 《关于下达 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（黑棚改【2019】9号）；

(2) 《关于安达市 2019 年一期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批【2019】33号）；

(3) 《关于<安达市 2019 年第一期棚户区改造项目实施方案>的批复》（安政发【2019】40号）；

(4)《安达市人民政府房屋征收决定》(安政征字【2019】001号-020号)；

(5) 《关于安达市 2019 年二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（安发改审批【2019】34 号）；

(6) 《关于<安达市 2019 年第二期棚户区改造项目实施方案>的批复》（安政发【2019】41 号）；

(7) 《安达市人民政府房屋征收决定》（安政征字【2019】001 号-020 号）。

本项目投资估算依据上述法规文件和标准进行编制。本项目资金总需求 100,965.00 万元，其中新建安置房工程 34,460.59 万元，购买存量安置房费用 44,769.93 万元，货币补偿费用 14,210.40 万元，预备费用 6,718.28 万元，建设期利息 712.00 万元，债券发行费 93.80 万元，建设期付息一次，债券利率按 4.0%测算，最终以实际利率为准）详见项目总投资估算表

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	100,114.80
1.1	新建安置房工程	34,416.19
1.1.1	房屋新建费用	25,542.20
1.1.2	工程建设其他费用	8,873.99
1.2	购买存量安置房费用	44,769.93
1.3	货币补偿	14,210.40
1.4	预备费	6,718.28
2	建设期利息	756.40

3	债券发行费	93.80
4	总投资	100,965.00

## (二) 资金筹措方案

项目总投资 100,965.00 万元，其中，资本金 7,165.00 万元自筹或政府补贴，约占总投资 7.10%，占建设投资的 20.21%，项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》以及《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》的相关要求，其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券 93,800.00 万元，约占总投资 92.90%。其中 2019 年拟发行债券 18,910.00 万元，债券期限 5 年，2020 年拟发行 74,890.00 万元。债券期限 5 年。主要用于新建安置房、购买存量安置房、拆迁补偿等费用。

### 项目投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	合计
1	资本金	18.91	5,000.00	2,146.09	7,165.00
1.1	建设投资		4,168.71	2,146.09	6,314.80
1.2	建设期债券利息		756.40		756.40
1.3	债券发行费	18.91	74.89		93.80
2	债券资金	18,910.00	74,890.00		93,800.00
3	合计	18,928.91	79,890.00	2,146.09	100,965.00

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### (一) 项目收入

本项目收入包括土地出让收入、回迁房补差收入，根据





							18,910.00	74,890.00	93,800.00
6	付息	-	756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	3,752.00	2,995.60	18,760.00
7	期末专项债券余额	18,910.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	93,800.00	76,000.00		

### (三) 资金测算平衡情况

经测算，本项目债券存续期内可用于偿债的收入167,775.40万元，存续期需偿还的融资本息112,560.00万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/存续期需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为1.49。

### 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
一. 汇总								
现金流入								
资本流入	18.91	5,000.00	2,146.09					7,165.00
债券资金流入	18,910.00	74,890.00						93,800.00
运营期现金流入			12,731.08	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23	167,775.40
现金流入总额	18,928.91	79,890.00	14,877.17	6,756.33	7,514.80	63,358.96	77,414.23	268,740.40
建设期资金流出	18,910.00	79,058.71	2,146.09					100,114.80
债券发行费用	18.91	74.89						93.80
本期债券还本付息		756.40	3,752.00	3,752.00	3,752.00	22,662.00	77,885.60	112,560.00
现金总流出	18,928.91	79,890.00	5,898.09	3,752.00	3,752.00	22,662.00	77,885.60	212,768.60

当年项目								
现金净流入								
入	-	-	8,979.08	3,004.33	3,762.80	40,696.96	-471.37	
期末项目								
累计现金								
结存额	-	-	8,979.08	11,983.41	15,746.21	56,443.17	55,971.80	
平均偿债								
覆盖率	1.49							

#### (四) 压力测试情况

本项目收益下浮20%时，债券覆盖倍数为1.19倍，覆盖倍数仍大于1，符合发行条件。

### 六、经济社会效益分析

经测算，本项目预计2020-2025年可实现土地出让收入合计167,775.40万元，可用于还款的资金为167,775.40万元。土地未挂牌交易前需支付的债券利息纳入政府性基金预算管理，资金通过市级返还土地出让收入安排。根据以上测算，项目收益覆盖债券融资成本总额的保障倍数为1.49倍，项目预期收益与融资可达平衡。

### 七、项目风险控制

#### (一) 市场风险

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## （二）财务风险

由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## （三）管理风险

管理风险：棚改项目具有回款周期不确定、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。风险控制措施：要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

## 八、主管部门责任

本项目的主管部门是安达市住房和城乡建设局。主管部门将会配合做好本地区项目收益专项债券发行准备工作，认真审核该项目资金需求，及时准确提供相关资料，配合做好信息披露、信用评级等工作。项目运行过程中，主管部门将主动披露项目施工期间的施工进度、项目收益专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，行业主管部门将会履行项目建设运营管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按照规定及时足额上缴同级财政。债券对应资产管理方面，主管部门将会协同财政部门将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。