

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）
哈尔滨市本级棚户区改造项目情况

哈尔滨市住房和城乡建设局
二零一九年八月

哈尔滨市财政局
二零一九年八月

哈尔滨

1

一、区域情况

哈尔滨市是黑龙江省省会、副省级市，国务院批复确定的中国东北地区重要的中心城市、国家重要的制造业基地。截至2018年，全市下辖9个区、7个县、代管2个县级市，总面积53100平方千米，建成区面积435.28平方千米，常住人口1085.8万人，城镇人口709.0万人，城镇化率65.3%。哈尔滨地处中国东北地区、东北亚中心地带，是中国东北北部政治、经济、文化中心，被誉为欧亚大陆桥的明珠，是第一条欧亚大陆桥和空中走廊的重要枢纽，哈大齐工业走廊的起点，国家战略定位的沿边开发开放中心城市、东北亚区域中心城市及“对俄合作中心城市”。哈尔滨市是全国文明城市，中国百强城市排行榜排第23位，当选中国十佳冰雪旅游城市；2018年10月获全球首批“国际湿地城市”称号。

哈尔滨市本级经济、财政数据

2016-2018年哈尔滨市本级经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	6101.6	6355.0	6300.5
人均可支配收入（万元）	3.3	3.6	3.8
2016-2018年哈尔滨市本级财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	110.1	102.3	227.5
一般公共预算支出（亿元）	358.0	404.6	366.4
政府性基金收入（亿元）	152.8	206.1	195.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	122.5	170.0	155.3

政府性基金支出（亿元）	96.2	135.1	181.7
其中：国有土地出让支出（亿元）	66.2	95.9	144.8

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

哈尔滨市本级棚户区改造项目（以下简称“本项目”）2019年拟发行棚改债券100,000.00万元，债券期限为5年期，其中，道外区东棵街（南侧）棚改项目拟发债金额为88,000.00万元、先锋路DW-01-04、DW-01-05地块棚改项目拟发债金额为12,000.00万元。

三、项目情况

（一）项目单位

项目主管机构：哈尔滨市住房和城乡建设局

项目建设单位：哈尔滨棚户区改造开发建设有限责任公司

（二）项目具体情况

本次发债涉及2个项目，具体详见下表：

哈尔滨市本级棚户区改造项目情况表

序号	项目名称	建设地点	建设规模	建设期限	总投资
1	道外区东棵街（南侧）棚改项目	位于先锋路、东棵街、化工路围合区域	征收总占地面积为21.80万平方米，征收房屋面积为19.47万平方米，征收总户数2312户，其中住宅（含住改非）2220户，房屋建筑面积17.25万平方米；非住宅92户，房屋建筑面积2.22万平方米。住宅（含住改非）为货币化安置、非住宅为货币补偿。	2年	171,433.60万元
2	先锋路DW-01-04、DW-01-05地块棚改	先锋路北侧、东棵街、铁路线围合区域	征收总占地面积为16.55万平方米，征收房屋总建筑面积为10.94万平方米，征收总户数1218户。其中住宅1158户，房屋建筑面积9.16万平方米；	2年	114,770.34万元

	项目		住改非 58 户，房屋建筑面积 0.71 万平方米；非住宅 2 户，房屋建筑面积 1.07 万平方米。住宅为货币化自主购房，住改非、非住宅均为货币补偿。		
--	----	--	--	--	--

四、项目投资估算与资金筹措方案

(一) 投资估算

项目总投资为286,203.94万元，其中，建设投资为277,393.20万元，建设期利息为8,710.74万元（拟发行专项债券100,000万元，建设期付息2次，债券利率按4%测算，最终以实际利率为准），债券发行费100.00万元（按债券发行金额的0.1%测算）。详见下表：

哈尔滨市本级棚户区改造项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
一、道外区东棵街（南侧）棚改项目		171,433.60
1	建设投资	164,305.60
1.1	征收费用	157,287.80
1.2	工程其他费用	652.70
1.3	管理费用	1,579.50
1.4	预备费	4,785.60
2	建设期利息	7,040.00
3	债券发行费	88.00
二、先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目		114,770.34
1	建设投资	113,087.60
1.1	征收费用	105,521.60
1.2	回迁安置工程	1,165.50
1.3	开发管理费	1,066.90
1.4	预备费用	5,333.60
2	建设期利息	1,670.74
3	债券发行费	12.00
项目汇总		
1	建设投资	277,393.20
2	建设期利息	8,710.74

3	债券发行费	100.00
4	总投资	286,203.94

(二) 资金筹措方案

1、资金筹集情况

项目总投资为286,203.94万元，其中，自有资金181,200.90万元，占总投资63.31%；以前年度银行贷款5,003.04万元，占总投1.75%；其余资金拟通过发行棚户区改造专项债券筹集，共计100,000.00万元，占总投资34.94%。

2、资金使用计划

本项目建设期2年，资金使用和筹措计划按改造进度逐步到位，以满足建设用款需求。项目投资计划与资金筹措详见下表：

项目投资估算及建设期资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	以前年度投资	2019年	2020年	2021年	合计
一、道外区东棵街（南侧）棚改项目						
1	资本金		38,259.50	41,654.10	3,520.00	83,433.60
1.1	用于建设期投资		38,171.50	38,134.10		76,305.60
1.2	建设期利息			3,520.00	3,520.00	7,040.00
1.2.1	建设期贷款利息					-
1.2.2	建设期债券利息			3,520.00	3,520.00	7,040.00
1.3	债券发行费		88.00			88.00
2	债券资金		88,000.00			88,000.00
3	银行贷款					-
	合计		126,259.50	41,654.10	3,520.00	171,433.60
二、先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目						
1	资本金	636.57	51,368.97	45,059.37	702.39	97,767.30
1.1	用于建设期投资	370.61	51,356.97	44,356.98		96,084.56
1.2	建设期利息	265.96		702.39	702.39	1,670.74
1.2.1	建设期贷款利息	265.96		222.39	222.39	710.74

1.2.2	建设期债券利息			480.00	480.00	960.00
1.3	债券发行费		12.00			12.00
2	债券资金		12,000.00			12,000.00
3	银行贷款	5,003.04				5,003.04
	合计	5,639.61	63,368.97	45,059.37	702.39	114,770.34
项目汇总						
1	资本金	636.57	89,628.47	86,713.47	4,222.39	181,200.90
2	债券资金		100,000.00			100,000.00
3	银行贷款	5,003.04				5,003.04
	合计	5,639.61	189,628.47	86,713.47	4,222.39	286,203.94

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收入

本项目债券存续期内净收益 161,910.13 万元，均为土地出让收入（预计土地出让总面积 196,482.00.00 平方米，其中：居住用地 77,682.00 平方米，居住兼容商业用地 115,600.00 平方米，商业用地 3,200.00 平方米），根据当地实际交易情况，并依据土地估价报告，测算的土地出让收入为 161,910.13 万元。土地出让收入详见下表：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2022 年	2023 年	2024 年
1	道外区东棵街（南侧）棚改项目	107,119.90	32,135.97	32,135.97	42,847.96
2	先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目	54,790.23	16,437.07	16,437.07	21,916.09
	合计	161,910.13	48,573.04	48,573.04	64,764.05

(二) 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 161,910.13 万元，债券期限内需偿还的债券融资本息为 121,377.91 万元（其中：债

券融资本息120,000.00 万元，原有贷款融资本息1,377.91万元)。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目净收益/需偿还的融资本息。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年度	以前年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
汇总								
现金流入								
资本金流入	636.57	89,628.47	86,713.47	4,222.39				181,200.90
债券资金流入		100,000.00						100,000.00
其他融资资金流入	5,003.04							5,003.04
运营期现金流入					48,573.04	48,573.04	64,764.05	161,910.13
现金流入总额	5,639.61	189,628.47	86,713.47	4,222.39	48,573.04	48,573.04	64,764.05	448,114.07
现金流出								
建设期资金流出	5,373.65	189,528.47	82,491.08					277,393.20
债券发行费用		100.00						100.00
本期债券还本付息			4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	104,000.00	120,000.00
以前年度银行贷款还本付息	265.96		222.39	222.39	222.39	222.39	222.39	1,377.91
现金流出总额	5,639.61	189,628.47	86,713.47	4,222.39	4,222.39	4,222.39	104,222.39	398,871.11
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	44,350.65	44,350.65	-39,458.34	49,242.96
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	44,350.65	88,701.30	49,242.96	
平均偿债覆盖率	1.33							
一、道外区东棵街（南侧）棚改项目								
现金流入								
资本金流入		38,259.50	41,654.10	3,520.00				83,433.60
债券资金流入		88,000.00	-	-				88,000.00
其他融资资金流入								
运营期现金流入			-	-	32,135.97	32,135.97	42,847.96	107,119.90
现金流入总额		126,259.50	41,654.10	3,520.00	32,135.97	32,135.97	42,847.96	278,553.50
现金流出								
建设期资金流出		126,171.50	38,134.10					164,305.60

债券发行费用		88.00						88.00
本期债券还本付息			3,520.00	3,520.00	3,520.00	3,520.00	91,520.00	105,600.00
以前年度银行贷款还本付息								
现金流出总额		126,259.50	41,654.10	3,520.00	3,520.00	3,520.00	91,520.00	269,993.60
现金净流量								
当年项目现金净流入		-	-	-	28,615.97	28,615.97	-48,672.04	8,559.90
期末项目累计现金结存额		-	-	-	28,615.97	57,231.94	8,559.90	
平均偿债覆盖率	1.01							
二. 先锋路 DW-01-04、DW-01-05 地块棚改项目								
现金流入								
资本金流入	636.57	51,368.97	45,059.37	702.39				97,767.30
债券资金流入		12,000.00						12,000.00
其他融资资金流入	5,003.04							5,003.04
运营期现金流入					16,437.07	16,437.07	21,916.09	54,790.23
现金流入总额	5,639.61	63,368.97	45,059.37	702.39	16,437.07	16,437.07	21,916.09	169,560.57
现金流出								
建设期资金流出	5,373.65	63,356.97	44,356.98					113,087.60
债券发行费用		12.00						12.00
本期债券还本付息			480.00	480.00	480.00	480.00	12,480.00	14,400.00
以前年度银行贷款还本付息	265.96		222.39	222.39	222.39	222.39	222.39	1,377.91
现金流出总额	5,639.61	63,368.97	45,059.37	702.39	702.39	702.39	12,702.39	128,877.51
现金净流量								
当年项目现金净流入					15,734.68	15,734.68	9,213.70	40,683.06
期末项目累计现金结存额					15,734.68	31,469.36	40,683.06	
平均偿债覆盖率	3.47							

经测算，哈尔滨市本级棚户区改造项目预期收益与融资可达平衡，收益覆盖债券本息的保障倍数为1.33。

考虑到整体项目在土地收储及土地出让过程中的不确定性，针对项目在土地出让收入下降的情况下进行预测，经测算，本项目在收入下降10%时，债券本息资金覆盖倍数仍大于1，因此项目收益能够覆盖债券的还本付息。

六、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

1、提升城市形象品质，促进经济增长

本项目的实施有利于促进哈尔滨市经济社会的快速发展，复兴城市历史印记，创造新的经济增长点，促进人民群众收入增加，地方财政收入不断攀升，取得极大的经济效益。

2、拉动地区消费，带动产业发展

棚户区改造工程既能增加投资，又能带动消费。通过棚户区改造，使棚户区居民出棚进楼，充分发挥房地产业链条的作用，带动相关产业发展。

3、扩大就业，创造可持续经济效益

本项目改造完成后，随着哈尔滨市商业、服务、旅游等第三产业的发展，将创造更多的就业岗位，有利于促进就业和经济发展。

(二) 社会效益分析

1、对居民收入的影响

项目拟征拆区居民目前低收入者居多，这和征拆区域的环境状况密切相关。本项目的实施，在很大程度上可改善旧城区脏、乱、差的局面，改善城市环境。通过兴建现代化住宅小区、金融商业设施、学校等公共设施，引进现代化的商业形态，有利于促进城市经济发展，促进安置区域内居民总体收入水平的提升。

2、对居民生活水平及生活质量的影响

随着本项目的实施，外来先进的经济形式、物质文化必然冲击安置区域，使得安置区域内的居民会受到现代化生活理念以及生活方式的影响，同时收入的增加使得他们具备了追求现代化生活的物质条件，消费水平和消费结构也会随着这种趋势逐渐发生变化，生活水平的提高，也会使安置区域内的居民人均寿命的延长。因此，项目的实施将会改善安置区居民的生活水平和质量，使安置区内的居民生活状态向着良性循环的方向发展。

3、对居民就业的影响

随着项目的运作，各种商业形态必然会涌入，必然会形成规范化的市场交易。同时新建小区内庞大的居住人口对衣、食、住、行的需求将逐渐增加。根据供需原理，这会促使该项目区逐渐形成新的商业圈，为安置居民创造了就业机会，为征拆区域的居民摆脱贫困创造了外部条件。

4、对不同利益群体的影响

本项目的实施运作，主要影响征拆区域弱势群体中部分人员利益。征拆区域弱势群体包括城市小商贩等。项目对这部分人群的利益影响巨大：商贩随着城市建设的发展，必然会面对大型商业的竞争，从而失去获利的空间。政府应该采取规范、引导的措施，规范竞争环境，同时采用分级管理的措施，尽量避免小商贩和大型商业形态的正面竞争。

5、对居民居住水平的改善

棚户区改造来实现城市和城郊的居民居住水平的改善。在市委领导下，市政府坚持以人为本，积极落实科学发展观，把大力推进回迁房建设作为构建和谐民心工程，实施了历史上规模最大、力度最强、标准最高、群众受益面最广的棚户区改造，极大地改善了百姓居住条件。

七、项目风险控制

（一）影响项目实施工程进度或正常运营的风险及控制措施

对于不可抗力风险、施工方的风险、设计单位的风险、供应商的风险、资金落实风险、工程事故风险等影响施工进度或正常运营的风险，项目相关机构将采取相关地块所处自然环境进行充分论证；选取有相应资质、业绩良好、经验丰富的施工单位；严格控制设计流程；对供应商的资质、商业信誉和财务会计制度进行严格审查；做好现场的安全管理工作等措施予以控制。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对于经营风险、市场风险、财务风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取合理设计业主单位的管理模式、选择适当的管理者；全面分析国家关于房地产的政策、法律、制度的发展变化；形成业主单位财务报表对的定期报告制度；设立项目资金管理专户等措施予以控制。

（三）影响项目影响融资平衡结果的风险及控制措施

对于投资测算不准确风险、利率波动风险等影响项目收益的风险，项目相关机构将采取根据稳健性原则适当计入一定比例的不可

预见费；定期对估算投资进行审核验证、调整；做好现金流检测，充分利用资金、做好还款计划和还款准备措施予以控制。

八、主管部门责任

哈尔滨市本级棚户区改造项目的主管部门是哈尔滨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。