

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）双鸭山市宝清县棚户区改造项目



一、区域基本情况：

宝清县，隶属黑龙江省双鸭山市代管县，地处黑龙江省东部，三江平原核心，北大荒腹地，地貌特征可概括为“四山一水四分田，半分芦苇半草原”。宝清县是一个典型的资源大县、农业大县和生态大县，素有“煤电基地”、“北国粮仓”、“天府之县”、“湿地之乡”的美誉。宝清县辖6个镇、4个乡：行政区域面积10001.27平方公里，常住人口47万。2017年末，全县实现地区生产总值（GDP）156亿元，按可比价格计算，比上年增长7%。公共财政预算收入完成4.1亿元，同比增长1.6%。

宝清县经济、财政数据

单位：亿元

2016-2018年宝清县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	149.8	152.0	156.0
2016-2018年宝清县财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	4.4	4.2	4.5
一般公共预算支出	25.8	35.4	31.9
政府性基金收入	0.1	2.7	1.2
其中：国有土地出让收入	0.03	2.4	0.88
政府性基金支出	0.6	3.3	3.6
其中：国有土地出让支出	0.15	2.9	3.16

注：2015-2017 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），双鸭山市宝清县棚户区改造项目（简称本项目）2019年拟发行棚改专项债券为19,285.00万元，期限为5年。

三、项目基本情况

（一）项目名称

宝清县安居家园棚户区改造项目

（二）项目单位

项目实施机构：宝清县住房和城乡建设局

项目建设单位：宝清县瑞嘉城市建设投资有限公司

宝清县瑞嘉城市建设投资有限公司，经营范围：对城市基础设施建设与房地产开发企业的投资服务；房地产开发经营；自由房屋租赁服务。具有实施本项目资格。

（三）项目拆迁地点

宝清镇安区 G-02 地块（南至通达街、北至胜利街、东至连丰路、西至永发路）

（四）项目建设规模

本项目征收总建筑面积 61,773.08 m²，有照房屋 36,773.08 m²，无照房屋 25,000.00 m²，其中：住宅建筑面积 60,158.01

m²，住改非建筑面积 0.00 m²，非住宅建筑面积 1,615.07 m²。共涉及拆迁户数 900 户，其中征收住宅户数 895 户，征收非住宅户数 5 户。

（五）项目建设期

5 年（56 个月，即 2019 年 4 月至 2023 年 12 月）

（六）项目总投资

本项目总投资 37,314.00 万元。其中：建设投资 34,209.11 万元，占总投资 92%；债券利息及债券发行费 3,104.89 万元，占总投资 8%。

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 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改[2019]5 号）；

（2）《关于宝清县安居家园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宝发改[2019]9 号）

（3）本项目投资估算依据上述法规文件和标准进行编制。全县共 1 个棚改项目实施单位，2 宗地块，项目资金总需求 3.7 亿元，总投资估算见表。

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	建设投资	34,209.11

1.1	征收补偿费用（房屋+地上附作物）	7,363.42
1.2	房屋拆除费用	
1.3	工程建设费用	19,116.28
1.4	预备费	2,251.59
1.5	其他费用	5,477.82
2	建设期利息	3,085.60
3	债券发行费	19.29
4	总投资	37,314.00

（二）资金筹措方案

项目总投资 37,314 万元，其中，资本金 18,029 万元，约占总投资 48.31%，由本级财政投资。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 19,285 万元，债券期限为 5 年期，约占总投资 51.68%。

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年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
1	资本金	19.29	4,771.40	4,771.40	4,771.40	3,695.51	18,029.00
1.1	自有资金投入		4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,924.11	14,924.11
1.2	建设期利息		771.40	771.40	771.40	771.40	3,085.60
1.3	债券发行费	19.29					19.29
2	债券资金	19,285.00					19,285.00
3	合计	19,304.29	4,771.40	4,771.40	4,771.40	3,695.51	37,314.00

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，全部收入预计为34,637.22万元，其中：可出让土地的面积 of 98,100平方米，收入为19,353.56万元；专项收入为预计可售的商服收入，面积为21000万平方米，收入为15,283.66万元。本项目土地出让价格主要依据了由黑龙江融通房地产土地评估有限公司出具的土地估价报告（黑融通[2019](估)字第20号），商品房的预测主要依据了宝清县房地产管理处提供的周边同类商品房买卖合同及本项目可研报告中的预计收入为预测数据。详见下表：

项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	收入估算	合计	2024年	合计
1	土地出让收入	19,353.56	19,353.56	19,353.56
2	专项收入	15,283.66	15,283.66	15,283.66
	总收益	34,637.22	34,637.22	34,637.22

（二）还本付息情况

2019年双鸭山市宝清县棚户区改造项目申请发行棚改专项债券19,285万元。参照目前地方政府债券发行情况，按照4%的利率测算，五年期债券利息总额3,857万元，发行费率按0.1%算，发行费19万元，债券本息、发行费用合计3,876万元。详见下表：

项目还本付息

单位：人民币万元

序号	年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
	债券利率	4.00%						
(一)	宝清县安居家园棚户区改造项目							
1	本期债券融资							
2	期初专项债券余额		19,285.00	19,285.00	19,285.00	19,285.00	19,285.00	
3	本期专项债券发行资金	19,285.00						19,285.00
4	利息支出		771.40	771.40	771.40	771.40	771.40	3,857.00
5	本期还款		771.40	771.40	771.40	771.40	20,056.40	23,142.00
5.1	其中：还本						19,285.00	19,285.00
5.2	付息		771.40	771.40	771.40	771.40	771.40	3,857.00
6	期末专项债券余额	19,285.00	19,285.00	19,285.00	19,285.00	19,285.00		

(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 34,637.22 万元，存续期需偿还的融资本息 23,142 万元。具体情况如下：

本项目：债券存续期内可实现净收益 34,637.22 万元，存续期需偿还的债券本息 23,142 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 1.5 倍，其中：宝清县 2019 年棚户区改造项目资金覆盖倍数可达到 1.5 倍。

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入							
资本金流入	19.29	4,771.40	4,771.40	4,771.40	3,695.51		18,029.00
债券资金流入	19,285.00						19,285.00

运营期现金流入						34,637.22	34,637.22
现金流入总额	19,304.29	4,771.40	4,771.40	4,771.40	3,695.51	34,637.22	71,951.22
现金流出							
建设期资金流出	15,000.00	8,285.00	4,000.00	4,000.00	2,924.11		34,209.11
债券发行费用	19.29						19.29
本期债券还本付息	-	771.40	771.40	771.40	771.40	20,056.40	23,142.00
现金流出总额	15,019.29	9,056.40	4,771.40	4,771.40	3,695.51	20,056.40	57,370.40
现金净流量	4,285.00					14,580.82	
当年项目现金净流入	4,285.00					14,580.82	
期末项目累计现金结存额	15,000.00	8,285.00	4,000.00	4,000.00	2,924.11		34,209.11
平均偿债覆盖率	1.5						

(四) 压力测试

本项目收益下浮20%时，债券覆盖倍数为1.35倍，覆盖倍数仍大于1，符合发行条件。

六、经济社会效益分析

(一) 解决百姓住房困难问题

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

（二）改善城区落后面貌

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了县财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

（三）促进城区土地合理利用

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

（四）促进地区产业结构调整

棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

（五）促进社会和谐

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

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

宝清县住房和城乡建设局。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，认本项目的主管部门是宝清县住房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。