

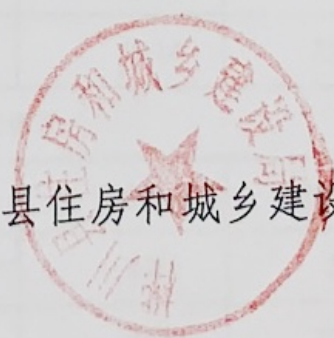
2019年黑龙江省棚改专项债券（二期）——2019年黑龙江省 省政府专项债券（三期）佳木斯市桦川县棚户区改造项目

桦川县位于黑龙江省东部，松嫩平原东部，三江平原西部，是黑龙江省重要农业产区，也是黑龙江省重要商品粮基地。桦川县地处佳木斯市中心，交通便利，区位优势明显。近年来，桦川县认真贯彻落实中央和省市委决策部署，坚持以高质量发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断深化改革开放，着力保障和改善民生，推动经济社会持续健康发展。2018年桦川县地区生产总值实现XX亿元，同比增长XX%。

佳木斯市桦川县住房和城乡建设局



桦川县财政局



桦川县住房和城乡建设局

一、区域基本情况：

桦川县隶属于黑龙江省东北部，三江平原腹地，松花江下游南岸，东经130° 16′~131° 34′，北纬46° 37′~47° 14′之间，地处佳木斯、鹤岗、双鸭山三个城市经济区中心。东临富锦市，西连佳木斯市，南与桦南、集贤两县接壤，北以松花江为界与汤原、萝北、绥滨三县隔江相望，桦川县城距佳木斯市中心41公里。当前桦川县经济稳定增长。按照中央经济工作会议的总体部署，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断深化改革开放，着力保障和改善民生，巩固和扩大应对国际金融危机冲击成果，保持经济平稳较快发展，促进社会和谐稳定。2018年桦川县地区生产总值为73.31亿元。

佳木斯市桦川县经济、财政数据

单位：亿元

桦川县经济状况			
2016-2018年桦川县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	54.98	59.14	73.31
2016-2018年桦川县财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	2.24	2.03	2.1
一般公共预算支出	21.8	24.9	22.53
政府性基金收入	1.8	0.18	0.3
其中：国有土地出让收入	1.57	0.14	0.2

政府性基金支出	2.12	0.23	0.37
其中：国有土地出让支出	1.65	0.15	0.28

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年黑龙江省省政府专项债券（三期）佳木斯市桦川县棚户区改造项目（简称本项目）2019年拟发行棚改专项债券为10,715.00万元，期限为5年。

三、项目基本情况

（一）项目名称

桦川县2019年棚户区改造专项债券项目。

（二）项目单位

项目实施机构：桦川县住房和城乡建设局

项目建设单位：桦川县隆桦城市建设有限公司

桦川县隆桦城市建设有限公司，统一社会信用代码为：91230826MA18XDFX7H，经营范围：城市及城中村基础设施、市政工程、道路、旧城改造及配套基础设施工程建设、开发；房地产开发；城市土地和国有资产经营管理；产业化项目、园林绿化景观工程建设及中小企业投资。桦川县隆桦城市建设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

项目位于桦川县城区内，和平地块：南至中兴路、北至沿江路、东至悦来大街、西至西环路；民主地块：南至中兴路、北至沿江路、东至大地、西至悦来大街。

（四）项目建设规模

本项目征收涉及拆迁户数500户，总占地面积624,100.00平方米，拟拆迁总建筑面积51,500.00平方米。其中：住宅户数400户，建筑面积412,00.00平方米；非住宅户数100户，建筑面积10,300.00平方米。

（五）项目建设期

2019年01月开始至2019年12结束。共计1年。

（六）项目总投资

项目总投资估算约为19,025.42万元。

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 年第二批城镇棚户区（危旧房）改造计划的通知》（黑棚改【2019】5号）；

（2）《桦川县人民政府关于同意桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案的批复》（桦政复字【2019】8号）；

（3）《桦川县人民政府房屋征收决定》（桦政发【2019】5号）；

（4）《桦川县 2019 年棚户区改造项目实施方案》。

2、项目总投

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 19,025.42 万元,其中征收补偿费用 13,282.50 万元,房屋拆除费用 1,298.13 万元,其他费用 3,025.39 万元,预备费用 1,408.68 万元,债券发行费 10.72 万元,(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
(一)	桦川县 2019 年棚户区改造项目	
1	建设投资	19,014.70
1.1	征收补偿费用	13,282.50
1.2	房屋拆除费用	1,298.13
1.3	其他费用	3,025.39
1.4	预备费	1,408.68
2	债券发行费	10.72
3	合计	19,025.42

(二) 资金筹措方案

本项目总投资 19,025.42 万元,其中,资本金 8,310.42 万元自筹或政府补贴,约占总投资 43.68%,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10,715.00万元，约占总投资56.32%，债券期限5年。主要用于征地补偿、安置房购置、附属设施补偿费、其他费用等。

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	合计
(一)	桦川县 2019 年棚户区改造项目		
1	资本金	8,310.42	8,310.42
1.1	建设期利息		
1.2	债券发行费	10.72	10.72
1.3	建设投资	8,299.70	8,299.70
2	债券资金	10,715.00	10,715.00
3	合计	19,025.42	19,025.42

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收入

1、项目总收入

本项目收入包括土地出让收入，全部收入预计28,777.25万元，可出让土地的面积62.41公顷，土地性质为商、住用地。经由桦川县自然资源局提供的土地交易中心出让信息，选取2019年项目周边地块，本次评价参考周边土地出让情况进行预测，2019年已出让地块

单价均价最小值 370.615 元/平方米，高于佳木斯市桦川县 2019 年棚户区改造项目拟出让单价 370.60 元/平方米。结合土地价格预期增长率（2019 年至 2024 年佳木斯市桦川县生产总值增速 6.0%）预测土地出让收入。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	2020	2021	2022	2023	2024
1	桦川县 2019 年棚户区改造项目						
1.1	土地出让收入	28,777.25	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14
2	合计	28,777.25	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14

2、项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次融资涉及 2 个地块，根据该地块具体情况预测的土地价格如下：

项目地址	占地面积 (万平方米)	土地用途	附近三年的 概算价格 (元)
南至中兴路、北至沿江路、东至悦来大街、西至西环路	32.25	商、住用地	370.615
南至中兴路、北至沿江路、东至大地、西至悦来大街	30.16	商、住用地	370.615

(二) 还本付息情况

2019年佳木斯市桦川县棚户区改造项目申请发行棚改专项债券1.0715亿元。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2,143.00万元，债券本

息合计12,858.00万元。详见下表：

项目还本付息表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年本息合计
桦川县2019年棚户区改造项目	2019		10,715.00		10,715.00		
	2020	10,715.00			10,715.00	428.60	428.60
	2021	10,715.00			10,715.00	428.60	428.60
	2022	10,715.00			10,715.00	428.60	428.60
	2023	10,715.00			10,715.00	428.60	428.60
	2024	10,715.00		10,715.00		428.60	11,143.60

（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28,777.25万元，存续期需偿还的融资本息12,858.00万元。具体情况如下：

桦川县2019年棚户区改造项目：债券存续期内可实现净收益28,777.25万元，存续期需偿还的债券本息12,858.00万元。

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2.24，其中：桦川县2019年棚户区改造项目资金覆盖倍数可达到2.24倍。

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	合计
一. 桦川县2019年棚户区改造项目							
资本流入	8,310.42						8,310.42
债券资金流入	10,715.00						10,715.00

运营期现金流入		2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	28,777.25
现金流入总额	19,025.42	2,452.71	2,596.26	5,504.56	5,841.58	12,382.14	47,802.67
建设期资金流出	19,014.70						19,014.70
债券发行费用	10.72						10.72
本期债券还本付息		428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	12,858.00
现金总流出	19,025.42	428.60	428.60	428.60	428.60	11,143.60	31,883.42
当年项目现金净流入		2,024.11	2,167.66	5,075.96	5,412.98	1,238.54	
期末项目累计现金结 存额		2,024.11	4,191.77	9,267.73	14,680.71	15,919.25	
平均偿债覆盖率	2.24						

(四) 压力测试情况

本项目收益下浮20%时，债券覆盖倍数为1.79倍，覆盖倍数仍大于1，符合发行条件。

六、经济社会效益分析

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地提供与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。区域内目前分布的棚户区，缺少科学规划，房屋多以多层楼房为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该项目原有建设用地的潜力，大力提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，拓展城市发展空间，为未来城市发展提供用地保障，为城市发展提供更为广阔的空间。

七、项目风险控制

(一) 市场风险

风险因素：项目方投资项目完工后，土地收储能否顺利进行、招拍挂能否达到预期效果，都将影响到项目的实际盈利水平。由于不确定和不可预见因素的影响，投资项目可能延缓完工，从而对项目的效益产生不利影响。此外，项目建设完工后，宏观经济形势、国家经济政策、市场环境变化和更新技术的产生，可能会使项目难以产生预期的效益。

控制措施：所有投资项目均经过严密的可行性论证，符合桦川县城市规划，具有良好的市场前景。积极做好人才引进、员工培训、市场开发、招商等配套工作，保证项目完工后，尽快产生效益，降低投资风险。同时充分发挥项目业主的优势，辅之以切实可行的市场开拓方案。

（二）财务风险

风险因素：项目融资渠道单一，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务控制措施：为了避免可能出现的项目管理和使用不当促使资金周转困难，及避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方应加强财务管理，保证投资资金专款专用，保证投资资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。同时，全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（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和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桦川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。