

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）七台河市勃利县棚户区改造项目



一、区域基本情况：

勃利县位于黑龙江省东部，牡佳铁路中段，隶属于七台河市，全县总面积近 3000 平方公里，是全国商品粮基地县、人工林重点县、果树生产基地县、一百个产煤大县之一。2017 年，全年实现地区生产总值 55.5 亿元，同比增长 4.9%。勃利县幅员面积 3000 平方公里，有耕地面积 172 万亩，林地面积 143 万亩，草原面积 27 万亩，宜渔水面 14 万亩，其它用地 12 万亩。全县有 11 个国营林场，14 个乡镇林业工作站。林业经营面积（占地面积）143.4 万亩（国营 117.6 万亩，群众 25.8 万亩）。全县木材总蓄积量 523.3 万立方米（国营 493.3 万立方米，群众 30 万立方米），平均每年木材自然增长量 30.7 万立方米，年均采伐量 5.8 万立方米。勃利县是全国商品粮基地县、人工林重点县、果树生产基地县、一百个产煤大县之一。

七台河市勃利县经济、财政数据

单位：亿元

2016-2018年勃利县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	52.6	52.7	55.5
2016-2018年勃利县财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	2.3	2.8	3.2
一般公共预算支出	24.1	33.7	28.6
政府性基金收入	0.8	0.2	0.3
其中：国有土地出让收入	0.7	0.14	0.2
政府性基金支出	0.4	0.1	3.8
其中：国有土地出让支出	0.15	0.02	3.5

注：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），勃利县2019年棚户区改造专项债券项目（简称本项目）2019年拟发行棚改专项债券为20,000.00万元，期限为5年。

二、项目基本情况

（一）项目名称

勃利县2019年棚户区改造专项债券项目

（二）项目单位

项目实施机构：勃利县棚户区改造工程办公室

项目实施单位：勃利县棚户区改造工程办公室现持有勃利县事业单位登记管理局核发的《中华人民共和国事业单位法人证书》，宗旨和业务范围：监督指导全县棚户区改造；棚户区改造工程政策制定、计划安排；工程论证规划；招投标；竣工验收；预决算和资金筹措、使用、管理，住所：勃利县城西街新建路，经费来源：财政补助，举办单位：勃利县人民政府。勃利县棚户区改造工程办公室系在中国境内依法设立的、具有独立法人资格的事业单位，具备管理服务以及管理棚户区改造项目的主体资格。

（三）项目建设地点

本项目拟对铁西片区 2、6、9 委；城西片区 1、3、4 委；元明片区 4、7 委、新起片区 1、2、3 委四个片区进行货币化安置棚户区改造。实施范围见下表：

序号	片区名称（街道、社区）	位置
1	铁西片区 2、6、9 委	东至牡佳铁路线，南至铁路线交叉口，西至富民路，北至新城街；东至同庆路，南至长发街，西至旱地，北至巷道；东至巷道，南至旱地，西至武方公司，北至铁路线
2	城西片区 1、3、4 委	东至碾子河，南至友谊西街，西至牡佳铁路线，北至亿达信公司
3	元明片区 4、7 委	东至北大直路，南至友谊东街，西至新建路，北至振兴街
4	新起片区 1、2、3 委	东至东大沟，南至南顺街，西至南大直路，北至顺天街

（四）项目建设规模

本项目共涉及征收土地 155.72 万平方米，拆迁房屋 30.33 万平方米，总拆迁户数 4370 户，其中：住宅 21.98 万平方米，拆迁户数 4053 户；住改非 3 万平方米，拆迁户数 317 户。本项目拟购买安置房屋 4370 套，安置棚改居民 4370 户。

（五）项目建设期

本项目实施期为 2019 年 9 月至 2021 年 9 月，共三年。

（六）项目总投资

项目总投资 102,020.78 万元，其中建设成本 98,666.44 万元，债券发行费用 62.30 万元，建设期的债券利息 3,292.04 万元。筹资总额 102,020.78 万元，其中：财政资金 39,719.78 万元，发行债券 62,301.00 万元（2019 年发行债券 20000 万元，

2020年发行42301万元)，用于本次棚改项目。

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) 根据黑龙江省非煤矿山棚户区改造推进办公室于2018年3月28日下发的《关于下达2018年第一批城镇棚户区(危旧房)改造计划的通知》(黑棚改【2018】2号)，七台河市勃利县2019年棚户区改造项目纳入2018年第一批城镇棚户区(危旧房)改造开工项目计划；

(2) 《关于将部分2017年度棚改计划转入2018年度实施的函》(黑棚改【2018】8号)；

(3) 《关于勃利县2019年棚户区改造专项债券项目可行性研究报告的批复》(勃政发【2019】37号)。

2、本项目投资估算依据

本项目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，4宗地块，项目资金总需求102,020.78万元。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	投资金额
(一)	铁西片区 2委、6委、9委	21,890.61
1	建设投资	21,179.75

1.1	征收补偿费用	20,468.28
1.2	预备费	616.89
1.3	其他费用	94.58
2	建设期利息	698.40
3	债券发行费	12.46
(二)	城西片区1委、3委、4委	26,921.68
1	建设投资	25,868.53
1.1	征收补偿费用	24,985.78
1.2	预备费	753.45
1.3	其他费用	129.30
2	建设期利息	1,032.34
3	债券发行费	20.81
(三)	元明片区4委、7委	16,746.05
1	建设投资	16,257.41
1.1	征收补偿费用	15,718.23
1.2	预备费	473.52
1.3	其他费用	65.66
2	建设期利息	481.60
3	债券发行费	7.04
(四)	新起片区1委、2委、3委	36,462.44
1	建设投资	35,360.75
1.1	征收补偿费用	34,173.44
1.2	预备费	1,029.92
1.3	其他费用	157.39
2	建设期利息	1,079.70
3	债券发行费	21.99
(五)	各子项目汇总	
1	建设投资	98,666.44
2	建设期利息	3,292.04
3	债券发行费	62.30
4	总投资	102,020.78

(二) 资金筹措方案

本次融资涉及 1 个棚户区改造项目，项目总投资 102,020.78 万元，其中建设成本 98,666.44 万元，债券发行费用 62.30 万元，建设期的债券利息 3292.04 万元。筹资总额 102,020.78 万元，其中项目资本金为财政资金，共计 39,719.78 万元，占总投的 38.92%，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。2019 年发行债券 20000 万元,期限为 5 年。2020 年发行债券 42,301 万元，共计 62,301 万元。

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	合计
(一)	铁西片区 2 委、6 委、9 委				
1	资本金	4,005.00	4,927.21	498.40	9,430.61
1.1	自有资金投入	4,000.00	4,719.75		8,719.75
1.2	建设期利息		200.00	498.40	698.40
1.2.1	建设期债券利息		200.00	498.40	698.40
1.3	债券发行费	5.00	7.46		12.46
2	债券资金	5,000.00	7,460.00		12,460.00
3	合计	9,005.00	12,387.21	498.40	21,890.61
(二)	城西片区 1 委、3 委、4 委				
1	资本金	2,005.00	3,275.79	832.34	6,113.13
1.1	自有资金投入	2,000.00	3,059.98		5,059.98
1.2	建设期利息		200.00	832.34	1,032.34
1.2.1	建设期债券利息		200.00	832.34	1,032.34
1.3	债券发行费	5.00	15.81		20.81
2	债券资金	5,000.00	15,808.55		20,808.55

3	合计	7,005.00	19,084.34	832.34	26,921.68
(三)	元明片区4委、7委				
1	资本金	6,005.00	3,419.45	281.60	9,706.05
1.1	自有资金投入	6,000.00	3,217.41		9,217.41
1.2	建设期利息		200.00	281.60	481.60
1.2.1	建设期债券利息		200.00	281.60	481.60
1.3	债券发行费	5.00	2.04		7.04
2	债券资金	5,000.00	2,040.00		7,040.00
3	合计	11,005.00	5,459.45	281.60	16,746.05
(四)	新起片区1委、2委、3委				
1	资本金	6,005.00	7,585.29	879.70	14,469.99
1.1	自有资金投入	6,000.00	7,368.30		13,368.30
1.2	建设期利息		200.00	879.70	1,079.70
1.2.1	建设期债券利息		200.00	879.70	1,079.70
1.3	债券发行费	5.00	16.99		21.99
2	债券资金	5,000.00	16,992.45		21,992.45
3	合计	11,005.00	24,577.74	879.70	36,462.44
(五)	项目汇总				
1	资本金	18,020.00	19,207.74	2,492.04	39,719.78
2	债券资金	20,000.00	42,301.00		62,301.00
	合计	38,020.00	61,508.74	2,492.04	102,020.78

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目收入

1、项目总收入情况

本项目收入包括土地出让收入，全部收入预计为 84,362.22 万元，可出让土地的面积 of 865,709.00 平方米，土地性质为商、住用地。土地出让价格的预测主要依据了项目可研报告、黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司出具的(黑)鑫佳(2019)(估)字第 016 号土地估价报告中的预计出让收入为预测数据。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	2021 年	2024 年
1	土地出让收入	84,362.22	27,839.54	56,522.68
1.1	铁西片区 2 委、6 委、9 委	26,376.62	8,704.29	17,672.33
1.2	城西片区 1 委、3 委、4 委	23,604.77	7,789.57	15,815.20
1.3	元明片区 4 委、7 委	7,099.48	2,342.83	4,756.65
1.4	新起片区 1 委、2 委、3 委	27,281.35	9,002.85	18,278.50
2	土地出让收益	84,362.22	27,839.54	56,522.68

2、土地出让价格的预测

由于勃利县招拍挂土地出让价格不含拆迁费用等支出，而本次发债成功后目标土地相关支出，将从发债本金中承担。因此，此次发债在征收、预测土地售价时采用了黑龙江省鑫佳房屋土地估价咨询有限公司出具的(黑)鑫佳(2019)(估)字第 016 号土地估价报告中的预计出让收入，结合项目可研报告中预测数据为依据。

街道片区	委	级别用途	土地使用 权面积	分摊收储 单价（元/ 平方米）	评估基准 地价	预计挂牌 单价（元/ 平方米）	土地总价（万 元）
铁西片区	2 委	商业四级	123,498.00	756	172	928	11,460.61
	6 委	住宅四级	107,000.00	756	108	864	9,244.80
	9 委	住宅四级	65,639.00	756	108	864	5,671.21
城西片区	1 委	商业二级	142,235.00	756	387	1143	16,257.46
	3 委	商业三级	25,763.00	756	279	1035	2,666.47
	4 委	住宅二级	47,329.00	756	233	989	4,680.84
元明片区	4 委	住宅一级	3,695.00	756	295	1051	388.34
		住宅二级	24,494.00	756	233	989	2,422.46
		商业二级	4,554.00	756	387	1143	520.52

	期初专项债券余额		5,000.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	7,460.00	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	7,460.00						12,460.00
	利息支出		200.00	498.40	498.40	498.40	498.40	298.40	2,492.00
	本期还款		200.00	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	14,952.00
	其中：还本						5,000.00	7,460.00	12,460.00
	付息		200.00	498.40	498.40	498.40	498.40	298.40	2,492.00
	期末专项债券余额	5,000.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	12,460.00	7,460.00		
(二)	城西片区1委、3委、4委								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	20,808.55	20,808.55	20,808.55	20,808.55	15,808.55	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	15,808.55						20,808.55
	利息支出		200.00	832.34	832.34	832.34	832.34	632.34	4,161.70
	本期还款		200.00	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	24,970.25
	其中：还本						5,000.00	15,808.55	20,808.55
	付息		200.00	832.34	832.34	832.34	832.34	632.34	4,161.70
	期末专项债券余额	5,000.00	20,808.55	20,808.55	20,808.55	20,808.55	15,808.55		
(三)	元明片区4委、7委								
1	本期债券融资		5,000.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	2,040.00	
	期初专项债券余额	5,000.00	2,040.00						7,040.00
	本期专项债券发行资金		200.00	281.60	281.60	281.60	281.60	81.60	1,408.00
	利息支出		200.00	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	8,448.00
	本期还款						5,000.00	2,040.00	7,040.00
	其中：还本		200.00	281.60	281.60	281.60	281.60	81.60	1,408.00
	付息	5,000.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	2,040.00		
	期末专项债券余额		5,000.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	7,040.00	2,040.00	
(四)	新起片区1委、2委、3委								
1	本期债券融资								
	期初专项债券余额		5,000.00	21,992.45	21,992.45	21,992.45	21,992.45	16,992.45	
	本期专项债券发行资金	5,000.00	16,992.45						21,992.45
	利息支出		200.00	879.70	879.70	879.70	879.70	679.70	4,398.50
	本期还款		200.00	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	26,390.95
	其中：还本						5,000.00	16,992.45	21,992.45
	付息		200.00	879.70	879.70	879.70	879.70	679.70	4,398.50

	期末专项债券余额	5,000.00	21,992.45	21,992.45	21,992.45	21,992.45	16,992.45		
--	----------	----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--

(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 84,362.2 万元，存续期需偿还的融资本息 74,761.20 万元。具体情况如下：

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 1.13 倍，其中：勃利县 2019 年棚户区改造项目资金覆盖倍数可达到 1.13 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	2015	合计
一、汇总								
现金流入								
资本金流入	18,020.00	19,207.74	2,492.04					39,719.78
债券资金流入	20,000.00	42,301.00						62,301.00
运营期现金流入			27,839.54			56,522.68		84,362.22
现金流入总额	38,020.00	61,508.74	30,331.58			56,522.68		186,383.00
现金流出								
建设期资金流出	38,000.00	60,666.44						98,666.44
运营期现金流出								
债券发行费用	20.00	42.30						62.30
本期债券还本付息		800.00	2,492.04	2,492.04	2,492.04	22,492.04	43,993.04	74,761.20
现金流出总额	38,020.00	61,508.74	2,492.04	2,492.04	2,492.04	22,492.04	43,993.04	173,489.94
当年项目现金净流入			27,839.54	-2,492.04	-2,492.04	34,030.64	-43,993.04	
期末项目累计现金结存额			27,839.54	25,347.50	22,855.46	56,886.10	12,893.06	
平均偿债覆盖率								1.13
二、铁西片区 2 委、6 委、9 委								

现金流入								
资本金流入	4,005.00	4,927.21	498.40					9,430.61
债券资金流入	5,000.00	7,460.00						12,460.00
运营期现金流入			8,704.29			17,672.33		26,376.62
现金流入总额	9,005.00	12,387.21	9,202.69			17,672.33		48,267.23
现金流出								-
建设期资金流出	9,000.00	12,179.75						21,179.75
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	7.46						12.46
本期债券还本付息		200.00	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	14,952.00
现金流出总额	9,005.00	12,387.21	498.40	498.40	498.40	5,498.40	7,758.40	36,144.21
当年项目现金净流入			8,704.29	-498.40	-498.40	12,173.93	-7,758.40	
期末项目累计现金结存额			8,704.29	8,205.89	7,707.49	19,881.42	12,123.02	
平均偿债覆盖率								1.76

三、城西片区1委、3委、4委

现金流入								
资本金流入	2,005.00	3,275.79	832.34					6,113.13
债券资金流入	5,000.00	15,808.55						20,808.55
运营期现金流入			7,789.57			15,815.20		23,604.77
现金流入总额	7,005.00	19,084.34	8,621.91			15,815.20		50,526.45
现金流出								
建设期资金流出	7,000.00	18,868.53						25,868.53
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	15.81						20.81
本期债券还本付息		200.00	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	24,970.25
现金流出总额	7,005.00	19,084.34	832.34	832.34	832.34	5,832.34	16,440.89	50,859.59
当年项目现金净流入			7,789.57	-832.34	-832.34	9,982.86	-16,440.89	
期末项目累计现金结存额			7,789.57	6,957.23	6,124.89	16,107.75	-333.14	

平均偿债覆盖率								0.95
四、元明片区4委、7委								
现金流入								
资本金流入	6,005.00	3,419.45	281.60					9,706.05
债券资金流入	5,000.00	2,040.00						7,040.00
运营期现金流入			2,342.83			4,756.65		7,099.48
现金流入总额	11,005.00	5,459.45	2,624.43			4,756.65		23,845.53
现金流出								
建设期资金流出	11,000.00	5,257.41						16,257.41
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	2.04						7.04
本期债券还本付息		200.00	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	8,448.00
现金流出总额	11,005.00	5,459.45	281.60	281.60	281.60	5,281.60	2,121.60	24,712.45
当年项目现金净流入			2,342.83	-281.60	-281.60	-524.95	-2,121.60	
期末项目累计现金结存额			2,342.83	2,061.23	1,779.63	1,254.68	-866.92	
平均偿债覆盖率								0.84
五、新起片区1委、2委、3委								
现金流入								
资本金流入	6,005.00	7,585.29	879.70					14,469.99
债券资金流入	5,000.00	16,992.45						21,992.45
运营期现金流入			9,002.85			18,278.50		27,281.35
现金流入总额	11,005.00	24,577.74	9,882.55			18,278.50		63,743.79
现金流出								
建设期资金流出	11,000.00	24,360.75						35,360.75
运营期现金流出								
债券发行费用	5.00	16.99						21.99
本期债券还本付息		200.00	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	26,390.95
现金流出总额	11,005.00	24,577.74	879.70	879.70	879.70	5,879.70	17,672.15	61,773.69
当年项目现金净流入			9,002.85	-879.70	-879.70	12,398.80	-17,672.15	

期末项目累计现金 结存额			9,002.85	8,123.15	7,243.45	19,642.25	1,970.10	
平均偿债覆盖率								1.03

(四) 压力测试

本项目收益下浮10%时，债券覆盖倍数为1.03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) 改善居民住房条件

项目在一定程度上改善了勃利县棚户区居民的居住环境，提高了当地居民的居住质量，是惠及困难群体的民生工程。项目涉及居民居住的房屋均为低矮的平房，居住房屋面积小、使用功能不全、配套设施差、交通不便。本项目的顺利实施，可腾空土地 86.57 万平方米，为当地提供充足的土地储备，有利于经济发展。

(三) 有利于城镇规划战略的实现

本项目大大改善勃利县城镇面貌，带动经济结构调整和社会经济发展，为可持续发展提供强有力的支持。通过项目“腾出”了宝贵的土地，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本，也整顿规范了房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，同时也提升了土地价值。项目的实施符合居民利益，有利于促进城市发展和社会进步，是一件利国利民的大好事，社会效益可观。

七、项目风险控制

（一）投资测算不准确风险

风险因素：本次棚户区改造项目的建设资金由勃利县财政资金、债券融资构成，本县财政安排资金部分可能因自有资金限制等因素而未能达到相应的预算额度；工程建设期间可能出现施工期延长，物价上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临建设资金不足风险。

控制措施：项目实施方应进一步完善项目管理机制，严格执行项目资金收、付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内，并如期按质投入使用。同时，本县人民政府将在资金和政策等方面加大对棚户区改造项目的支持力度，切实保障项目如期完完工。

（二）利率波动风险

风险因素：受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

控制措施：本次债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿，为投资者规避利率风险提供了补偿机制。

八、主管部门责任

本项目的主管部门是勃利县棚户区改造工程办公室。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。