

## 尚志市红星社区棚户区改造项目情况

尚志市住房和城乡建设局

二零二二年七月



尚志市财政局

二零二二年七月



## 一、区域情况

尚志市是黑龙江省辖县级市，隶属哈尔滨市管辖，地处黑龙江省中南部，东界海林市，西邻阿城区，南与五常市接壤，北与延寿县、方正县、宾县相连接。截至 2021 年末，尚志市辖 10 个镇、5 个乡、2 个民族乡、163 个行政村。总面积 8910 平方公里，总人口 62 万。尚志市先后被评为“品牌中国”总评榜百强城市之一、全国最具区域带动力的百强中小城市之一；黑龙江经济最具活力市（县）、黑龙江和谐可持续发展典型市（县）、黑龙江县域经济社会发展十强县。、拥有“中国雪都”“中国黑木耳之乡”“中国红树莓之乡”、“中国优秀旅游城市”等美誉。

### 尚志市本级财政、经济情况

2018-2020年尚志市经济基本状况			
年份/项目	2018年	2019年	2020年
地区生产总值（亿元）	160.1	176.1	178.5
人均可支配收入（万元）	2.8	2.8	2.6
2018-2020年尚志市财政收支情况			
年份/项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入（亿元）	3.6	3.06	2.48
一般公共预算支出（亿元）	33.95	40.42	45.04
政府性基金收入（亿元）	0.78	1.52	1.32
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.56	1.27	1.15
政府性基金支出（亿元）	1.36	1.7	14.31
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.93	0.54	7.55

注：2018 年-2020 年经济数据来源于统计年鉴，2018-2020 年财政收支状况数据为决算数。

## 二、发行计划



尚志市红星社区棚户区改造项目，2022 年拟申请调整用途专项债 1525.36 万元，原发行期限五年，剩余期限为 22 个月。

### 三、项目情况

#### （一）项目名称

尚志市红星社区棚户区改造项目

#### （二）项目单位

项目实施机构：尚志市棚户区改造投资有限责任公司

项目主管部门：尚志市住房和城乡建设局

#### （三）项目背景

据不完全统计，尚志市目前需改造地块 31 处，改造面积约 102.5 万平方米，改造户数 1.1 万户。棚户区中的居民居住条件极差，大多数房屋建成时间久远，已经超过设计使用年限，有的房屋年久失修，基础下沉，墙体倾斜开裂，随时有倒塌危险。生活用煤以及老化的电线极易形成火灾，加之私建、滥建的房屋连绵成片，区域内过道狭窄，一旦引起火灾将难以控制。棚户区如此恶劣的环境不仅严重影响了居民的生活质量，而且影响了城镇整体环境质量。为了推动尚志市棚户区改造的进程，综合考虑棚户区的建设条件和周边公共设施条件，选择红星社区做为棚户区改造对象，利用原址新建回迁安置房，启动棚户区改造项目。

#### （四）项目建设内容及规模

本项目拟新建住宅建筑面积 6.5 万平方米，共 873 户。新建配套商服建筑面积 0.9 万平方米，配套建筑用房面积 600 平方米，地下建筑面积 400 平方米；新建道路及硬化面积 10000 平方米；新建绿化面积 9300 平方米；配套建设给排水、暖通、电气等工程。

#### （五）项目审批情况

1、2019 年 10 月 14 日，取得尚志市发展和改革局《关于尚志市红星社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（尚发改发〔2019〕221 号）。

2、2020 年 11 月 30 日，取得尚志市发展和改革局《关于调整黑龙江省哈尔滨市尚志市红星社区棚户区改造项目可行性研究报告批复的函》（尚发改发〔2020〕49 号）。

3、《2020 年黑龙江省棚改专项债券（一期）--2020 年黑龙江省政府专项债券（二十六期）尚志市棚户区改造项目收益与融资财务评价报告》（瑞华黑核字[2020] 23030102 号）

#### （六）项目建设期

项目建设期为 3 年。项目已于 2020 年 10 月开工，预计 2022 年 12 月竣工。

### 四、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目可行性研究报告中建设投资为 34000.00 万元，根据专项债券额度及利率计算建设期利息 1733.92 万元，以前



年度发行专项债债券发行费 27.10 万元，调整后总投资 35761.02 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	建设投资				建设期利息	债券发行费	总投资估算
	小计	工程费用	工程建设其他费用	预备费			
尚志市红星社区棚户区改造项目	34000.00	24949.80	6531.68	2518.52	1733.92	27.10	35761.02

## (二) 资金筹措方案

### 1、项目资金来源

本项目总投资 35761.02 万元，资金筹措方式为：项目资本金 7135.66 万元，占总投资比例 19.95%，其中包含建设投资、建设期利息和以前年度发行专项债债券发行费，发行债券总额度为 28625.36 万元(其中:2020 年已发行债券 27100.00 万元,本次拟使用调整用途专项债券总额度为 1525.36 万元)。原债券发行期限为五年，剩余期限为 22 个月。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	资本金	已发行专项债券	本次拟使用调整用途专项债券	合计
尚志市红星社区棚户区改造项目	7135.66	27100.00	1525.36	35761.02

### 2、资金使用计划

尚志市红星社区棚户区改造项目所筹专项债券资金 28625.36 万元，将根据项目施工进度合理安排，投入到棚户区改造项目建设中。

## 五、项目预期收益及融资平衡情况

### （一）项目预期收益

#### 1、项目收入

本次调整用途专项债券项目，主要收入为棚户区改造后形成的土地出让收入、商服销售收入、回迁安置差价补偿收入、泊车收入，拟采用以上政府性基金收入和专项收入形成的项目收益作为债券还本付息的资金来源，具体情况如下。

#### （1）土地出让收入

##### ①土地出让面积

依据可行性研究报告，可出让用地面积 12.88 万平方米。

##### ②土地出让单价

依据《尚志市住房和城乡建设局咨询位于铁通公路西侧，解放路北侧的尚志市红星社区棚户区改造项目地块涉及的出让土地使用权价格评估》（（黑龙江）时代（2020）（估）字第 048 号），尚志市红星社区棚户区改造项目地块涉及的出让土地使用权价格 2073.00 元/m<sup>2</sup>。

#### （2）商服销售收入

##### ①商服销售面积



依据可行性研究报告，尚志市红星社区棚户区改造项目可出售商服建筑面积为 9000.00 平方米。

## ②商服销售单价

依据可行性研究报告及近三年尚志市棚户区改造项目新建小区商服销售平均单价，取整预计尚志市红星社区棚户区改造项目商服销售单价为 9400.00 元/平方米。

## （3）回迁安置差价补偿收入

尚志市棚户区改造项目拟原址新建回迁小区用于棚户区改造回迁安置，实际回迁面积超出按照《尚志市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》规定的安置补偿面积部分，按照《尚志市国有土地上房屋征收与补偿条例实施细则》计算补偿差价。

尚志市房屋征收事务中心根据棚户区居民预选的回迁安置住宅面积，计算尚志市红星社区棚户区改造项目预估补偿差价 2500.00 万元。

## （4）泊车收入

依据可行性研究报告，尚志市红星社区棚户区改造项目拟建对外临时停车位数量 400 个。依据哈尔滨市发展和改革委员会《哈尔滨市机动车停放服务收费管理办法》及《哈尔滨市停车类别政府定价收费标准》，停车位采取白天计时收费（8 时至 20 时）、夜间免费泊车，白天基础时段 5 元/2 小时，延迟时段 1 元/1 小时。预计尚志市泊车周转率 3 次/天。

综上，本项目在债券存续期内（2022 年 2025 年）预期实现的可支配收入 38241.04 万元，其中，土地出让收入 26700.24 万元，商服销售收入 8460.00 万元，回迁安置差价补偿收入 2500.00 万元，泊车收入 580.80 万元。

项目预期收益汇总表

单位：万元

年度	土地出让收入	商服销售收入	回迁安置差价 补偿收入	泊车收入	收入合计
2022 年	6675.06	4700.00	2500.00		13875.06
2023 年	6675.06	3760.00		219.00	10654.06
2024 年	6675.06			219.00	6894.06
2025 年	6675.06			142.80	6817.86
合计	26700.24	8460.00	2500.00	580.80	38241.04

注：尚志市红星社区棚户区改造项目计划于 2022 年 12 月竣工，2023 年起计算泊车收入，2025 年计算至 8 月份。

## 2.运营成本

本项目运营期的成本和费用为税金及附加。主要包括增值税、城建税及附加、土地增值税。

预计债券存续期内（2022 年 2025 年）本项目运营成本费用合计 1429.94 万元，其中，缴纳增值税 591.74 万元、城建税及附加 71.00 万元、土地增值税 767.20 万元。运营成本计算期间与项目收入期间一致。

项目运营期支出汇总表

单位：万元



年度	缴纳增值税	城建税及附加	土地增值税	合计
2022 年	233.33	28.00	504.00	765.33
2023 年	328.54	39.42	263.20	631.16
2024 年	18.08	2.17		20.25
2025 年	11.79	1.41		13.20
合计	591.74	71.00	767.20	1429.94

## （二）项目融资还本付息情况

本项目申请专项债28625.36万元，其中2020年已发行债券金额为27100.00万元，本次拟使用调整用途专项债券金额1525.36万元，原债券发行期限为五年，剩余年限为22个月，票面利率3.49%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本。明细情况如下：

### 项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初债券余额	本期新增债券	本期偿还本金	期末债券余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020 年		27100.00		27100.00		
2021 年	27100.00			27100.00	853.65	853.65
2022 年	27100.00	1525.36		28625.36	880.27	880.27
2023 年	28600.00			28625.36	906.89	906.89
2024 年	28600.00		1525.36	27100.00	880.27	2405.63
2025 年	27100.00		27100.00		853.65	27953.65
合计		28625.36	28625.36		4374.73	33000.09

## （三）项目融资平衡情况

根据上述项目预期收入与运营期成本费用测算结果，本项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的专项收入为38241.04万元，其中扣除运营成本费用1429.94万元，则可用

于偿还专项债券本息的项目净收益为36811.10万元。本项目申请专项债28625.36万元，其中2020年已发行债券金额为27100.00万元，本次拟使用调整用途专项债券金额1525.36万元，预计偿还债券利息4374.73万元，到期共计偿还债券本息合计33000.09万元。

因此，本项目债券存续期内可用于偿还专项债券本息的项目净收益总额36811.10万元，对应偿还全部融资本息合计33000.09万元，本项目资金覆盖倍数为1.12倍。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

项目名称	项目预期收益	项目运营成本	可用于偿还专项债券本息的项目净收益	本期计划发行额		预计融资本息			项目净收益对融资成本覆盖倍数
				以前年度发行债券	本期计划发行债券	小计	预计债券融资本息	预计贷款融资本息	
尚志市红星社区棚户区改造项目	38241.04	1429.94	36811.10	27100.00	1525.36	33000.09	33000.09		1.12

综上所述，尚志市红星社区棚户区改造项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.12 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）黑龙江分所审计通过，项目合法性已通过黑龙江启凡律师事务所审核通过。

#### （四）压力测试



考虑到项目净收益是本次所发行债券还本付息的基础，净收益的变动会直接影响到债券本息的偿还。针对项目净收益分别增减变动 5%、10%时，预期经营性收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

压力测试表

单位：万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	经营净收益	33129.99	34970.55	36811.10	38651.66	40492.21
2	需偿还的融资本息	33000.09	33000.09	33000.09	33000.09	33000.09
3	债券本息覆盖率	1.004	1.06	1.12	1.17	1.23

## 六、事前绩效评估

本项目已通过项目单位自评及财政部门组织的事前绩效评估，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，具体情况如下：

序号	事前绩效评估内容	事前绩效评估情况
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目实施是必要的，具有较好的公益性和一定收益性
2	项目投资合规性与项目成熟度	项目投资符合相关规定、项目较为成熟
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源明确，具有可行性
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益依据充分，预测合理
5	债券资金需求合理性	项目债券资金需求合理
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行、风险可控
7	绩效目标合理性	项目绩效目标设定合理

## 七、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尚志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，城镇居民出棚进楼，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，随着尚志市商业、服务、旅游等第三产业的发展，将创造的就业岗位，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，改善城市的环境。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，有利于促进城市的经济发展，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的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。

## **八、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。

## **九、主管部门责任**

尚志市棚户区改造项目的主管部门是尚志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，加约定的项目用途使用，不得用于抵押、质押。