

2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）

--2019年黑龙江省政府专项债券（八期）

绥化市青冈县土地储备项目情况



一、区域情况

青冈县位于黑龙江省中南部，松嫩平原腹地。南邻省城哈尔滨市120.00公里，西接油城大庆市90.00公里，东与海伦市、望奎县隔通肯河相望，北连黑河市。青冈县幅员面积2,685.00平方公里，其中青冈县耕地面积238.00万亩，草原面积70.00万亩，林地面积68.00万亩。2015年列为第二批国家新型城镇化综合试点地区，2018年入选全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单，全国“平安农机”示范县。2016-2018年，青冈县分别实现一般公共预算收入2.5亿元、2.8亿元和3.0亿元。

绥化市青冈县财政、经济情况

2016-2018年绥化市青冈县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	63.2	66.9	74.5
人均可支配收入(万元)	1.6	1.7	1.8
2016-2018年绥化市青冈县财政收支状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入(亿元)	2.5	2.8	3.0
一般公共预算支出(亿元)	31.0	40.7	37.6
政府性基金收入(亿元)	2.0	0.7	0.4
其中:国有土地出让收入(亿元)	1.8	0.5	0.3
政府性基金支出(亿元)	1.5	0.7	2.0
其中:国有土地出让支出(亿元)	1.3	0.5	1.8

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

本项目2019年拟发行土地储备专项债券3,013.00万元,债券期限5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

青冈县国土资源局土地收购储备整理中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及青冈土地储备项目共3个，均已纳入青冈县2019年度土地储备计划，收储土地总面积267,553.09平方米，全部为国有土地，均位于青冈县城区内。项目收储完成后，可全部形成规划可出让土地，均为居住兼商业用地。

绥化市青冈县土地储备项目情况明细表

单位：平方米

序号	项目名称	项目位置	拟收储面积	土地规划性质	开发总量及预计出让面积	项目建设期
1	青冈县土地储备项目一	东至空地，南至滨水小区，西至长江南路，北至繁荣街，	59719.58	商业用地/居住用地	形成城市用地59719.58平方米，其中规划可出让土地59719.58平方米（居住兼商业用地59719.58平方米）	2年
2	青冈县土地储备项目二	东至电业局家属楼，南至青安路，西至玉米公司，北至耕地	112922.91	商业用地/居住用地	形成城市用地112922.91平方米，其中规划可出让土地112922.91平方米（居住兼商业用地112922.91平方米）	4年
3	青冈县土地储备项目三	东至长江北路，南至环保局，西至青枫路，北至健康街	94910.60	商业用地/居住用地	形成城市用地94910.60平方米，其中规划可出让土地94910.60平方米（居住兼商业用地94910.60平方米）	3年
	合计		267553.09			

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《青冈县2019年度土地储备发债项目可行性研究

报告》及相关批复文件，项目建设投资8,700.00万元，全部通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行3,013.00万元，2020年发行5,687.00万元）。经会计事务所测算，项目产生建设期利息748.52万元，债券发行费8.70万元，综合测算得出，项目总投资共计9,457.22万元。

以青冈县土地储备项目一为例，项目建设投资4130万元，拟发行债券4130万元（其中，2019年发行1,430.00万元，2020年发行2,700.00万元）。项目预计2022年产生土地出让收入，建设期利息222.40万元（2019年发行债券付息2次，2020年发行债券付息1次，按债券利率4%估算）。债券发行费用4.13万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

绥化市青冈县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	青冈县土地储备项目一	4,130.00	222.40	4.13	4,356.53
2	青冈县土地储备项目二	2,430.00	325.28	2.43	2,757.71
3	青冈县土地储备项目三	2,140.00	200.84	2.14	2,342.98
	项目汇总合计	8,700.00	748.52	8.70	9,457.22

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为9,457.22万元，政府以资本金形式出资757.22万元，占总投资的8.01%，剩余8,700.00万元通过发行土地储备专项债券融资；其中，2019年拟发行3,013.00万

元，2020年拟发行5,687.00万元。

青冈县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总需求	自有资金	专项债券资金		
				小计	2019年	2020年
1	青冈县土地储备项目一	4,356.53	226.53	4,130.00	1,430.00	2,700.00
2	青冈县土地储备项目二	2,757.71	327.71	2,430.00	842.00	1,588.00
3	青冈县土地储备项目三	2,342.98	202.98	2,140.00	741.00	1,399.00
合计		9,457.22	757.22	8,700.00	3,013.00	5,687.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金8,700.00万元，将根据项目收储工程进度合理安排，投入到本项目对应地块的收购补偿、征地拆迁、安置补偿、土地平整、基础设施建设等工作中，完成项目收储工程。

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目预期收益

本项目收入全部为土地出让收入，可出让土地面积267,553.09平方米，规划用途为居住用地及商业用地，根据青冈县城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近两年出让价格，结合土地价格增长率（按2019年预计GDP平均增速6%）计算，本项目全部土地出让收入18,429.04万元，各项目明细如下：

青冈县土地储备项目收入估算表

单位：万元

项目名称	土地规划	可出让	参考土地	预测土地	土地出让收入
------	------	-----	------	------	--------

	性质	土地面积 (平方米)	出让价格 (元/平方米)	出让单价 (元/平方米)	小计	2022年	2023年	2024年
青冈县土地 储备项目一	居住兼商 业用地	59,719.58	459.71	547.52	3,269.79	3,269.79		
青冈县土地 储备项目二	居住兼商 业用地	112,922.91	497.47	665.59	7,516.06			7,516.06
青冈县土地 储备项目三	居住兼商 业用地	94,910.60	637.88	805.30	7,643.19		7,643.19	
合计		267,553.09			18,429.04	3,269.79	7,643.19	7,516.06

(二) 项目融资还本付息情况

按照4%的利率测算，本项目债券存续期内，预计偿还利息1,740.00万元，到期共计偿还本息10,440.00万元，明细情况如下：

青冈县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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
青冈县土地 储备项目一	2019年		1,430.00		1,430.00		
	2020年	1,430.00	2,700.00		4,130.00	57.20	57.20
	2021年	4,130.00			4,130.00	165.20	165.20
	2022年	4,130.00			4,130.00	165.20	165.20
	2023年	4,130.00			4,130.00	165.20	165.20
	2024年	4,130.00		1,430.00	2,700.00	165.20	1,595.20
	2025年	2,700.00		2,700.00		108.00	2,808.00
	合计			4,130.00	4,130.00		826.00
青冈县土地 储备项目二	2019年		842.00		842.00		
	2020年	842.00	1,588.00		2,430.00	33.68	33.68
	2021年	2,430.00			2,430.00	97.20	97.20
	2022年	2,430.00			2,430.00	97.20	97.20
	2023年	2,430.00			2,430.00	97.20	97.20
	2024年	2,430.00		842.00	1,588.00	97.20	939.20
	2025年	1,588.00		1,588.00		63.52	1651.52

	合计		2,430.00	2,430.00		486.00	2,916.00
青冈县土地储备项目三	2019年		741.00		741.00		
	2020年	741.00	1,399.00		2,140.00	29.64	29.64
	2021年	2,140.00			2,140.00	85.60	85.60
	2022年	2,140.00			2,140.00	85.60	85.60
	2023年	2,140.00			2,140.00	85.60	85.60
	2024年	2,140.00		741.00	1,399.00	85.60	826.60
	2025年	1,399.00		1,399.00		55.96	1454.96
	合计		2,140.00	2,140.00		428.00	2,568.00
总计		8,700.00	8,700.00		1,740.00	10,440.00	

(三) 项目融资平衡情况

本项目债券存续期内可用于偿债的收入18,429.04万元，经营期需偿还的债券融资本息为10,440.00万元。

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。本项目汇总资金覆盖倍数为1.77。

绥化市青冈县土地储备项目收益与融资平衡测算表

单位：平方米、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	本期计划发行额	预计融资本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
青冈县土地储备项目一	59,720.00	商业/居住	4,356.53	3,269.79	4,130.00	4,956.00	0.66
青冈县土地储备项目二	112,900.00	商业/居住	2,757.71	7,516.06	2,430.00	2,916.00	2.58
青冈县土地储备项目三	94,910.00	商业/居住	2,342.98	7,643.19	2,140.00	2,568.00	2.98
合计	267,553.09		9,457.22	18,429.04	8,700.00	10,440.00	1.77

综上所述，2019年青冈土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.77倍，项目收益可以覆盖融资成本。

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

1、经济效益分析

通过出让收储的土地使用权，可以增加青冈县地方财政收入、提升政府公共支出能力，保障地方经济可持续发展，带动房地产等相关产业的生长，优化市场投资环境。

2、社会效益分析

通过收储完成后获得的项目收益，可加大当地城市建设与公共服务投入，提升居民幸福感；通过合理分配资源，促使各个区域相互配合、相互促进，提高青冈县城市整体发展水平；通过农业用地转变为建设用地，促使农村人口集中居住，逐步转变为城镇人口，提高青冈县城镇化水平；通过项目建设，带动劳动就业，增加民众收入。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、经营风险。控制措施：为控制项目经营风险，可用同类型土地出让收入政府基金予以偿还。

2、市场风险。控制措施：适时调整经济结构，做好投融资决策，在稳健和进取中达到动态平衡，尽量规避经济周期波动带来的不利影响。

3、财务风险。控制措施：及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险。风险控制措施：严格按照征收国有土地及集体土地补偿文件及青冈县征收补偿标准测算，投资估算结果较为可靠。

2、利率波动风险。风险控制措施：做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

八、主管部门责任

青冈县土地储备项目的实施机构为青冈县国土资源局土地收购储备整理中心，其主管部门是青冈县自然资源局。青冈县自然资源局将按照项目实施方案，筹集财政资金和土地储备专项债券资金，按照土地储备管理要求并根据本市土地储备规模、成本等因素，认真审核该项目资金需求，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作。项目运行过程中，主管部门负责监督青冈县国土资源局土地收购储备整理中心规范使用土地储备专项债券资金，全力推进项目征地拆迁、土地收储和出让，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，根据专项债券还本付息时间，合理控制土地出让节奏，确保专项债券到期后，项目收入或收益全部覆盖已发行债券本息，并按照规定及时足额上缴同级财政。