

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）

七台河市勃利县土地储备项目情况



一、区域情况

勃利县地处黑龙江省东部，是七台河市唯一一个管辖县，与宝清、鸡东、林口、依兰、桦南县接壤，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；县域矿产资源储量丰富，有煤、石墨、黄金、大理石、膨润土；绿色资源富集，有耕地200万亩，农产品“三品一标”认证总量199个；生态旅游资源丰富，有西大圈国家级森林公园等景区；依托丰富资源和良好地缘优势，逐步形成煤焦化电、农机装备、外贸食品、石墨精深加工等产业集群。2016-2018年，勃利县分别实现一般公共预算收入2.3亿元、2.8亿元和3.2亿元。

七台河市勃利县财政、经济情况

2016-2018年七台河市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(亿元)	52.7	53.0	57.1
人均可支配收入(万元)	1.8	1.9	2.0
2016-2018年七台河市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(亿元)	2.3	2.8	3.2
一般公共预算支出(亿元)	24.1	33.7	28.6
政府性基金收入(亿元)	0.8	0.2	0.3
其中:国有土地出让收入(亿元)	0.7	0.1	0.2
政府性基金支出(亿元)	0.4	0.1	3.8
其中:国有土地出让支出(亿元)	0.1	0.01	3.6

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1379万元，债券期限为5年。

三、项目情况

(一) 实施机构

勃利县土地收购储备中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及勃利县土地储备项目共1个，已纳入勃利县2019年度土地储备计划，收储土地总面积29.42万平方米，项目收储完成后，形成规划可出让土地29.42万平方米，全部为工业用地，各项目具体情况如下表：

七台河市勃利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	勃利县冷链物流园区一期建设项目	东至城西村耕地，南至畜牧场，西至308省道，北至依七公路	294,200.00	工业用地	形成规划可出让土地29.42万平方米，全部为工业用地	预计2019年12月，完成项目的前期工作，2022年完成项目土地的征收工作。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《勃利县冷链物流园区一期建设用地收储项目可行性研究报告》及相关批复文件，项目建设投资3,981万元，

全部通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行1379万元，2020年发行2602万元）。经会计事务所测算，项目产生建设期利息532万元（2019年发行专项债券建设期付息4次，2020年发行债券建设期付息3次，按债券利率4%估算），债券发行费4万元（按债券发行金额的0.1%测算），综合测算得出，项目总投资共计4,517万元。

七台河市勃利县土地储备项目投资估算表

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
勃利县冷链物流园区一期建设项目	3,981	532	4	4,517

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为4,517万元，政府以资本金形式出资536万元，占总投资的11.87%，剩余3,981万元通过发行土地储备专项债券融资，其中，2019年拟发行1,379万元，2020年拟发行2,602万元。

七台河市勃利县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总需求	自有资金	专项债券资金		
			小计	2019年度拟发债金额	2020年度拟发债金额
勃利县冷链物流园区一期建设项目	4,517	536	3,981	1,379	2,602

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金3,981万元，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294,200平方米，规划用途为工业用地，依据黑龙江省政府黑政地价〔2009〕第12号文件批准，以勃利县2009年新修订的土地基准地价及相关事宜公告上规定，一级工业用地基准地价166.00元/平方米，本项目采用现行对应级别地价上浮10%做为预计土地出让价格，工业用地平均单价183元/平方米。

勃利县土地储备项目收入估算表

单位：万元

项目名称	土地规划性质	可出让土地面积 (平方米)	参考土地出让价格 (元/平方米)	预测土地出让单价 (元/平方米)	土地出让收入	
					小计	2024年
勃利县冷链物流园区一期建设项目	工业用地	294,200	183	183	5,372	5,372

(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796万元，到期共计偿还本息4,777万元，明细情况如下：

勃利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
勃利县冷链物流园一期建设地块的土地储备	2019年		1,379		1,379		
	2020年	1,379	2,602		3,981	55	55
	2021年	3,981			3,981	159	159
	2022年	3,981			3,981	159	159
	2023年	3,981			3,981	159	159
	2024年	3,981		1,379	2,602	159	1,538
	2025年	2,602		2,602		105	2,707
	合计			3,981	3,981		796

(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5,372万元，经营期需偿还的债券融资本息为4,777万元。

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 1.12。

勃利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	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
勃利县冷链物流园区一期建设项目	294,200	工业用地	4,517	5,372	1,379	4,777	1.12

综上所述，2019年勃利县本级土地储备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。

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，可以增加七台河市勃利县地方财政收入、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，提高七台河市勃利县整体发展水平；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，提高七台河市勃利县城镇化水平；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勃利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

勃利县土地储备项目的实施机构为勃利县土地收购储备中心，其主管部门是勃利县自然资源局。勃利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县土地储备规模、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。项目运营过程中，主管部门负责监督勃利县土地储备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，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。