

---

2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）

--2019年黑龙江省专项债券（八期）

哈尔滨市松北区土地储备项目情况



## 一、区域情况

松北区隶属黑龙江省哈尔滨市，位于松花江北岸，是政区型开发区，国家级生态城区，国家级开发区，是哈尔滨新区核心承载区，哈尔滨市政府所在地，与国家级高新区哈尔滨高新区实行统一管理。辖区面积736.8平方千米。松北区位于松花江哈尔滨城区段北岸。东部与肇东市相邻，北部与呼兰区、兰西县接壤，西部和南部分别与道外区、道里区隔江相望。哈尔滨市松北区总面积736平方千米，其中水域面积为88平方千米。2016-2018年，哈尔滨市松北区分别实现一般公共预算收入14.8亿元、18.8亿元和19.2亿元。

### 哈尔滨市松北区财政、经济情况

2016-2018年哈尔滨市松北区经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	197.0	204.6	225.0
人均可支配收入（万元）	3.3	3.4	3.7
2016-2018年哈尔滨市松北区财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	14.8	18.8	19.2
一般公共预算支出（亿元）	14.2	17.2	23.2
政府性基金收入（亿元）			0.5
其中：国有土地出让收入（亿元）			
政府性基金支出（亿元）	8.8	11.1	20.7
其中：国有土地出让支出（亿元）	7.4	8.5	17.4

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262900万元，债券期限5年期。

## 三、项目情况

### （一）实施机构

哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所

### （二）项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及哈尔滨市松北区土地储备项目共1个，已纳入哈尔滨市松北区2019年度土地储备计划，收储土地总面积550000平方米，其中，集体农业用地322000平方米，集体未利用地11000平方米，集体建设用地217000平方米，已于2006年、2009年和2011年分别完成用地性质转化，转为城市建设用地。主要建设内容包括，土地征用与安置、基础设施建设（七通一平）及绿化工程等。

项目收储完成后，可形成城市用地550000平方米，扣除配套基础设施占用面积，规划可出让土地401062平方米（二类居住用地93655平米、商业用地94851平方米、居住兼商业用地212556平方米），项目具体情况如下：

哈尔滨市松北区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
----	------	------	-------	--------	-------------	-------

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	编号F022号地块(集乐村项目)	哈尔滨市松北区中源大道南侧、松花江堤防北侧、商业大学东侧、哈尔滨大剧院西侧	550000	商业用地/居住用地	可形成城市用地550000平方米，其中规划可出让土地401062平方米（其中，二类居住用地93655平方米、商业用地94851平方米、居住兼商业用地212556平方米）	2019年6月启动征收工作，2020年6月前全部建设完成。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### （一）投资估算

根据《编号F022号地块（极乐村项目）可行性研究报告》及相关批复文件，项目建设投资328600万元，其中，由哈尔滨市政府财政预算安排65700万元，通过发行2019年土地储备专项债券融资262900万元。经会计事务所测算，项目建设期利息10516万元（2019年发行债券262900万元，建设期付息1次，按债券利率4%估算），债券发行费263万元（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339379万元。

哈尔滨市松北区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
编号F022号地块(集乐村项目)	328600	10516	263	339379

##### （二）资金筹措方案

##### 1、项目资金来源

本项目总投资为339379万元，政府以资本金形式出资

76479万元，占总投资的23%，剩余262900万元通过发行土地储备专项债券融资，全部在2019年完成发行。

#### 哈尔滨市松北区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
编号F022号地块(集乐村项目)	339379	76479	262900	262900

## 2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金262900万元，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征地安置补偿、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401062平方米，规划用途为二类居住用地、商业用地、居住兼商业用地，根据哈尔滨市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，同时整体考虑城市发展规划、地块地理位置、周边环境等因素，结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速7.7%）预测，本项目全部土地出让收入470216万元。

哈尔滨市松北区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)	参考土地出让单价(元/平方米)	预测土地出让单价(元/平方米)	土地出让收入					
					小计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
编号F022号地块(集乐村项目)	二类居住用地	93655	9968	10735	100543	100543				
	二类商住用地	44701	10853	15726	70297					70297
	二类商住用地	167855	10001	12975	217790			104858	112932	
	商业用地	94851	7416	8601	81586		81586			
	合计	<b>401062</b>	-	-	<b>470216</b>	<b>100543</b>	<b>81586</b>	<b>104858</b>	<b>112932</b>	<b>70297</b>

(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52580万元，到期共计偿还本息315480万元，明细情况如下：

哈尔滨市松北区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
编号F022号地块(集乐村项目)	2019年		262900		262900		
	2020年	262900			262900	10516	10516
	2021年	262900			262900	10516	10516
	2022年	262900			262900	10516	10516
	2023年	262900			262900	10516	10516

	2024年	262900		262900		10516	273416
	合计		<b>262900</b>	<b>262900</b>		<b>52580</b>	<b>315480</b>

### (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470216万元，经营期需偿还的债券融资本息为315480万元。

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1.49。

#### 哈尔滨市松北区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
编号F022号地块 (集乐村项目)	550000	商业/ 居住	339379	470216	262900	315480	1.49

综上所述，2019年哈尔滨市松北区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.49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，可以增加哈尔滨市松北区地方财政收入、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，提高哈尔滨市松北区城市整体发展水平；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，提高哈尔滨市松北区城镇化水平；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哈尔滨市征收补偿标准测算，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

哈尔滨市松北区土地储备项目的实施机构为哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所，其主管部门是哈尔滨市松北区自然资源局。哈尔滨市松北区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，主管部门负责监督哈尔滨市国土资源局松北土地储备交易所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。