

2019年黑龙江省土地储备专项债券（一期-二期）--2019年黑龙江省政府专项债券（七期-八期）

哈尔滨市本级土地储备项目情况



二〇一九年八月



二〇一九年八月

一、区域情况

哈尔滨市位于黑龙江省西南部，是黑龙江省的省会，副省级省会城市，是中国东北北部政治、经济、文化中心，也是中国省辖市中陆地管辖面积最大、户籍人口居第三位的特大城市。近年来，哈尔滨经济和社会发展突飞猛进，城市综合实力进入全国十强，旅游业跻身全国旅游业城市竞争力前20名，位列“中国幸福城市”第三名，全球避暑名城前20强。随着国际知名度和国际影响力的不断增强，哈尔滨正由一个以工业为主的城市转变为综合性、多功能的现代化城市。2016-2018年，哈尔滨市本级分别实现一般公共预算收入110.1亿元、102.3亿元和227.5亿元。

哈尔滨市本级财政、经济情况

2016-2018年哈尔滨市本级经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	6101.6	6355.0	6300.5
人均可支配收入(万元)	3.3	3.6	3.8
2016-2018年哈尔滨市本级财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入(亿元)	110.1	102.3	227.5
一般公共预算支出(亿元)	358.0	404.6	366.4

政府性基金收入(亿元)	152.8	206.1	195.4
其中:国有土地出让收入(亿元)	122.5	170.0	155.3
政府性基金支出(亿元)	96.2	135.1	181.7
其中:国有土地出让支出(亿元)	66.2	95.9	150.1

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132060万元,

其中,3年期债券97426万元,5年期债券34634万元。

哈尔滨市本级2019年拟发行土地储备专项债券明细表

单位:万元

序号	项目名称	债券期限	2019拟发债金额
1	哈尔滨群力西区项目	3年	80109
2	通郊南路11号项目	3年	13854
3	哈尔滨东安发动机有限公司项目	3年	3463
4	哈尔滨港务局项目	5年	34634
合计			132060

三、项目情况

(一) 实施机构

哈尔滨市土地储备中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及哈尔滨市本级土地储备项目共4个,均已纳入哈尔滨市本级2019年度土地储备

计划，收储土地总面积2692600平方米，其中，国有土地1062600平方米，集体土地1630000平方米，均位于哈尔滨市城区内。

项目收储完成后，可形成城市用地2692600平方米，扣除配套基础设施占用面积，规划可出让土地1156795平方米（其中，二类居住用地572755平方米、商业用地285376平方米、居住兼商业用地298664平方米），各项目具体情况如下：

哈尔滨市本级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	哈尔滨群力西区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域储备项目（以下简称“哈尔滨群力西区项目”）	道里区友谊西路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域	1760000	商业用地/居住用地	形成城市用地1760000平方米，其中规划可出让土地706000平方米（二类居住用地450000平方米、商业用地256000平方米）	2019年5月启动征收工作，2021年5月前完成全部征收工作。
2	港务局区域项目（以下简称“哈尔滨港务局项目”）	东起江畔路；西至江畔路；南起北新街、江堤三巷；北至堤改线	541800	商业用地/居住用地	形成城市用地541800平方米，其中规划可出让土地204966平方米（商业用地29376平方	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。

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
					米、居住兼商业用地175590平方米)	
3	通郊南路11号土地储备项目(中铁物流)(以下简称“通郊南路11号项目”)	香坊区通郊南路11号	249200	商业用地/居住用地	形成城市用地249200平方米,其中规划可出让土地123074平方米(居住兼商业用地123074平方米)	预计2019年12月31日前完成土地收购及征收工作。
4	中国航发哈尔滨东安发动机有限公司土地储备项目(以下简称“哈尔滨东安发动机有限公司项目”)	平房区联盟大街2号	141600	居住用地	形成城市用地141600平方米,其中规划可出让土地122755平方米,全部为二类居住用地平方米。	预计2019年12月31日前完成土地收购及征收工作。
	合计		2692600			

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《哈尔滨群力西区友谊路、龙柏路、群力第五大道、三环路围合区域储备项目实施方案》、《2019年度市土地储备中心第一批次土地储备项目实施方案》及相关批复文件,4个项目建设投资874600万元,其中,自有资金出资97000万元,通过发行土地储备专项债券融资777600万元(分别于2019年至2021年分期发行)。经会计事务所测算,4个项目产生建设期利息43810万元,债券发行费778万元,

综合测算得出，项目总投资共计919187万元。

以群力西区项目为例，项目建设投资620000万元，拟发行债券526000万元（其中，2019年发行80109万元，2020年发行384391万元，2021年发行61500万元）。项目预计2020年产生土地出让收入，建设期利息21785万元（2019年发行债券建设期付息2次，2020年发行债券建设期付息1次，按债券利率4%估算）。债券发行费用526万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

哈尔滨市本级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	哈尔滨群力西区项目	620000	21785	526	642310
2	哈尔滨港务局项目	173000	22025	172	195197
4	通郊南路11号项目	54500		54	54554
5	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27100		26	27126
	项目汇总合计	874600	43810	778	919187

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为919187万元，政府以资本金形式出资141587万元，占总投资的15.4%，剩余777600万元通过发行

土地储备专项债券融资，其中，2019年拟发行132060万元，2020年拟发行584040万元，2021年拟发行61500万元。

哈尔滨市本级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	2021年
1	哈尔滨群力西区项目	642310	116310	526000	80109	384391	61500
2	哈尔滨港务局项目	195197	23197	172000	34634	137366	0
3	通郊南路11号项目	54554	1054	53500	13854	39646	0
4	哈尔滨东安发动机有限公司项目	27126	1026	26100	3463	22637	0
合计	-	919187	141587	777600	132060	584040	61500

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金777600万元，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1156795平方米，规划用途为居住用地及商业用地，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，结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速3.1%）计算，本项目全部土地出让收入1609117万元，各项目明细如下：

哈尔滨市本级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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
哈尔滨群力西区项目	商业/居住	706000	13955	15728	1110381			374802	441785	293793
哈尔滨港务局项目	商业/居住	204966	15540	18103	371042					371042
通郊南路11号项目	商业/居住	123074	6321	6517	80210	80210				
哈尔滨东安发动机有限公司项目	居住	122755	3752	3868	47484	47484				
合计		1156795			1609117	127694		374802	441785	664836

(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107072万元，到期共计偿还本息884672万元，明细情况如下：

哈尔滨市本级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
哈尔滨群力西区项目	2019年		80109		80109		
	2020年	80109	384391		464500	3204	3204
	2021年	464500	61500		526000	18580	18580
	2022年	526000		80109	294700	21040	252340
	2023年	294700		384391	61500	11788	244988
	2024年	61500		61500		2460	63960
	合计			526000	526000		63120
哈尔滨港务局项目	2019年		34634		34634		
	2020年	34634	137366		172000	1385	1385
	2021年	172000			172000	6880	6880
	2022年	172000			172000	6880	6880
	2023年	172000			172000	6880	6880
	2024年	172000		34634	137366	6880	41514
	2025年	137366		137366		5495	142861
合计			172000	172000		34400	206400
通郊南路11号项目	2019年		13854		13854		
	2020年	13854	39646		53500	554	554
	2021年	53500			53500	2140	2140
	2022年	53500		13854	39646	2140	15994
	2023年	39646		39646		1586	41232
	合计			53500	53500		6420
哈尔滨东安发 动机有限公司 项目	2019年		3463		3463		
	2020年	3463	22637		26100	139	139
	2021年	26100			26100	1044	1044
	2022年	26100		3463	22637	1044	4507
	2023年	22637		22637		905	23542
	合计			26100	26100		3132
总计				777600	777600	107072	884672

(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1609117万元，经营期需偿还的债券融资本息为884672万元。

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1.82。

哈尔滨市本级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
哈尔滨群力西区项目	1760000	商业/居住	648086	1110380	80109	589120	1.88
哈尔滨港务局项目	541800	商业/居住	197812	371042	34634	206400	1.80
通郊南路11号项目	249200	商业/居住	54554	80210	13854	59920	1.34
哈尔滨东安发动机有限公司项目	141600	居住	27126	47484	3463	29232	1.62
合计	2692600		927577	1609116	132060	884672	1.82

综上所述，2019年哈尔滨市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.82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 growth，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

哈尔滨市本级土地储备项目的实施机构为哈尔滨市土地储备中心，其主管部门是哈尔滨市自然资源和规划局。

哈尔滨市自然资源和规划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

并根据我市土地储备规模、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，主管部门负责监督哈尔滨市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，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。