

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）  
牡丹江市本级土地储备项目情况



## 一、区域情况

牡丹江市是黑龙江省省辖地级市，别称“雪城”，是黑龙江省东南部中心城市，位于东北亚经济圈中心区域，与俄罗斯边境线长211公里，辖6个县（市）和4个城区。牡丹江是“中蒙俄经济走廊”龙江丝路带的重要战略支点，中国对俄沿边开放的桥头堡和枢纽站。牡丹江属中温带大陆性季风气候，素有“塞外江南”、“鱼米之乡”的美誉。2016-2018年，牡丹江市分别实现一般公共预算收入23.9亿元、26.4亿元和23.7亿元。

### 牡丹江市本级财政、经济情况

2016-2018年牡丹江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）	1368.1	1344.7	1302.7
人均可支配收入（万元）	2.9	3.0	3.2
2016-2018年牡丹江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）	23.9	26.4	23.7
一般公共预算支出（亿元）	90.8	91.1	80.0
政府性基金收入（亿元）	10.3	8.1	9.9
其中：国有土地出让收入（亿元）	8.2	5.8	7.4
政府性基金支出（亿元）	22.7	14.6	24.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	15.4	6.9	10.8

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32,364.00万元，

债券期限5年期。

### 三、项目情况

#### (一) 实施机构

牡丹江市土地储备中心

#### (二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及牡丹江市本级土地储备项目共3个，地块9个，其中太平路北侧地块暨北太平路地块，均已纳入牡丹江市本级2019年度土地储备计划，收储土地总面积127.12万平方米，均位于牡丹江市城区内。

项目收储完成后，可形成规划可出让土地118.78万平方米（居住用地10.30万平米、商业用地84.03万平方米、工业工地24.45万平方米），各项目具体情况如下表：

牡丹江市本级土地储备项目情况明细表

单位：万平方米

序号	项目名称	地块名称	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	2019年牡丹江市老城区土地收储项目	太平路北侧	地明街以南，东海林街以北，北安河、银龙溪、东三北街以西，中华路以东	19.96	商业用地	形成商业用地16.69万平方米，市政及其他预留用地3.27万平方米	2019年-2020年
2		铁路三角线	东起牡丹江机务段，西至西十一条路，南邻牡图线西运转货场，北至滨绥铁路线和原牡丹江车辆段	15.17	商业用地	形成商业用地12.41万平方米，市政及其他预留用地2.76万平方米	2019年-2020年

序号	项目名称	地块名称	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
3		阅江城	海浪路南侧，环堤路北侧，东临西十一条路。	4.54	居住用地	形成居住用地4.54万平方米	2019年-2020年
4	2019年牡丹江经济技术开发区土地收储项目	开发区江南10	江南大街以南，富江路以西，江南三道街以北，南太平路以东。	29.66	商业用地	形成商业用地29.66万平方米	2019年-2020年
5		开发区江南83	江南一道街以南，玄武湖路以西，江南二道街以北，莲花湖路以东。	5.76	居住用地	形成居住用地5.76万平方米	2019年-2020年
6		开发区江南85	江南大街以南，莲花湖路以西，江南一道街以北，江南科技一条路以东。	12.73	商业用地	形成商业用地12.73万平方米	2019年-2020年
7		开发区江南86	江南一道街以南，莲花湖路以西，江南二道街以北，江南科技一条路以东。	9.74	商业用地	形成商业用地9.74万平方米	2019年-2020年
8		开发区扩区11	东西一路以南，东西二路以北，规划六路以西，规划二路以东。	24.45	工业用地	形成工业用地24.45万平方米	2019年-2020年
9		2019年牡丹江市阳明区土地收储项目	电商产业园东侧地块	鹤大线以南，爱河以北，电子商务中心以东，新兴路两侧。	5.11	商业用地	形成商业用地2.8万平方米，市政及其他预留用地2.31万平方米

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 投资估算

根据2019年牡丹江市本级土地储备项目涉及的3个参与单位的9个土地储备项目的可行性研究报告及相关批复文件，项目建设投资109,048.16万元，其中，财政通过自有资金形式出资23,148.16万元，通过发行土地储备专项债券融资85,900.00万元（其中，2019年发行32,364.00万元，2020年发行53,536.00万元）。经会计事务所测算，债券发行费85.90万元（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109,134.06万元（建设期利息为0）。各项目明细如下：

牡丹江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	债券发行费	总投资估算
1	太平路北侧	34,477.50	27.00	34,504.50
2	铁路三角线	15,150.75	12.00	15,162.75
3	阅江城	8,468.94	6.50	8,475.44
4	开发区江南10	18,657.05	14.90	18,671.95
5	开发区江南83	2,990.86	2.30	2,993.16
6	开发区江南85	11,603.47	9.20	11,612.67
7	开发区江南86	5,291.8	4.20	5,296.00
8	开发区扩区11	7,312.41	5.80	7,318.21
9	电商产业园东侧地块	5,095.38	4.00	5,099.38
	项目汇总合计	109,048.16	85.90	109,134.06

## （二）资金筹措方案

### 1、项目资金来源

2019年牡丹江市本级土地储备项目资金总需求为109,134.06万元，其中地方自筹资金23,234.07万元，占总投资的21.31%；申请土地收储专项债券融资85,900.00万元

（其中，2019年发行32,364.00万元，2020年发行53,536.00万元），占总投资的78.77%。

牡丹江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年度拟发债金额	2020年度拟发债金额
1	太平路北侧	34,504.50	7,504.50	27,000.00	9,351.00	17,649.00
2	铁路三角线	15,162.75	3,162.75	12,000.00	4,156.00	7,844.00
3	阅江城	8,475.44	1,975.44	6,500.00	2,251.00	4,249.00
4	开发区江南10	18,671.95	3,771.95	14,900.00	5,160.00	9,740.00
5	开发区江南83	2,993.16	693.16	2,300.00	796.00	1,504.00
6	开发区江南85	11,612.67	2,412.67	9,200.00	3,186.00	6,014.00
7	开发区江南86	5,296.00	1,096.00	4,200.00	1,455.00	2,745.00
8	开发区扩区11	7,318.21	1,518.21	5,800.00	2,009.00	3,791.00
9	电商产业园东侧地块	5,099.38	1,099.38	4,000.00	4,000.00	
合计	-	109,134.06	23,234.06	85,900.00	32,364.00	53,536.00

## 2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金85,900.00万元，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

本项目将对所涉地块的居民居住用地、企业工矿用地等进行征收补偿对地上建筑及其他附着物进行拆迁和整理，收储土地总面积127.12万平方米，扣除配套基础设施占用面积，形成

可出让土地面积118.78万平方米（商务用地84.03万平方米、居住用地10.30万平方米、工业用地24.45万平方米），根据黑龙江天之骄房地产资产评估有限公司出具的土地评估报告（天之骄（2019）土估字第C0807号）测算数据，结合牡丹江当地情况，项目可实现土地收入177,062.55万元。各项目明细如下：

牡丹江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
太平路北侧	商务用地	166,900.00	2,200.00	2,328.89	38,869.18	1,859.77	1,883.94	1,908.43	5,799.73	27,417.31
铁路三角线	商务用地	124,100.00	1,700.00	1,799.60	22,332.99	1,068.56	1,082.46	1,096.53	3,332.35	15,753.09
阅江城	居住用地	45,400.00	1,900.00	2,011.32	9,131.39	436.91	442.59	448.34	1,362.51	6,441.04
开发区江南10	商务用地	296,600.00	1,500.00	1,587.87	47,096.29	2,253.42	2,282.71	2,312.38	7,027.33	33,220.45
开发区江南83	居住用地	57,600.00	1,400.00	1,482.03	8,536.49	408.44	413.75	419.13	1,273.74	6,021.43
开发区江南85	商务用地	127,300.00	1,500.00	1,587.87	20,213.60	967.16	979.73	992.47	3,016.11	14,258.13
开发区江南86	商务用地	97,400.00	1,500.00	1,587.87	15,465.87	740.00	749.61	759.36	2,307.69	10,909.21
开发区扩区11	工业用地	244,500.00	350.00	370.51	9,058.87	433.44	439.07	444.78	1,351.69	6,389.89
电商产业园东侧地块	商务用地	27,300.00	2,200.00	2,328.89	6,357.87	304.20	308.16	312.16	948.67	4,484.68
合计		<b>1,187,100.00</b>			<b>177,062.55</b>	<b>8,471.90</b>	<b>8,582.02</b>	<b>8,693.58</b>	<b>26,419.82</b>	<b>124,895.23</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17,180.00万元，到期共计偿还本息103,080.00万元，明细情况如下：

牡丹江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
太平路北侧	2019年		9,351.00		9,351.00		
	2020年	9,351.00	17,649.00		27,000.00	374.04	374.04
	2021年	27,000.00			27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2022年	27,000.00			27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2023年	27,000.00			27,000.00	1,080.00	1,080.00
	2024年	27,000.00		9,351.00	17,649.00	1,080.00	10,431.00
	2025年	17,649.00		17,649.00		705.96	18,354.96
	合计			<b>27,000.00</b>	<b>27,000.00</b>		<b>5,400.00.00</b>
铁路三角线	2019年		4,156.00		4,156.00		
	2020年	4,156.00	7,844.00		12,000.00	166.24	166.24
	2021年	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2022年	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2023年	12,000.00			12,000.00	480.00	480.00
	2024年	12,000.00		4,156.00	7,844.00	480.00	4,636.00
	2025年	7,844.00		7,844.00		313.76	8,157.76
	合计			<b>12,000.00</b>	<b>12,000.00</b>		<b>2,400.00.00</b>
阅江城	2019年		2,251.00		2,251.00		
	2020年	2,251.00	4,249.00		6,500.00	90.04	90.04
	2021年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2022年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2023年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2024年	6,500.00		2,251.00	4,249.00	260.00	2,511.00
	2025年	4,249.00		4,249.00		169.96	4,418.96
	合计			<b>6,500.00</b>	<b>6,500.00</b>		<b>1,300.00.00</b>
开发区江南10	2019年		5,160.00		5,160.00		
	2020年	5,160.00	9,740.00		14,900.00	206.40	206.40



	2021年	14,900.00			14,900.00	596.00	596.00
	2022年	14,900.00			14,900.00	596.00	596.00
	2023年	14,900.00			14,900.00	596.00	596.00
	2024年	14,900.00		5,160.00	9,740.00	596.00	5,756.00
	2025年	9,740.00		9,740.00		389.60	10,129.60
	合计		<b>14,900.00</b>	<b>14,900.00</b>		<b>2,980.00.00</b>	<b>17,880.00</b>
开发区江 南83	2019年		796.00		<b>796.00</b>		
	2020年	796.00	1,504.00		2,300.00	31.84	31.84
	2021年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2022年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2023年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2024年	2,300.00		796.00	1,504.00	92.00	888.00
	2025年	1,504.00		1,504.00		60.16	1,564.16
	合计		<b>2,300.00</b>	<b>2,300.00</b>		<b>460.00.00</b>	<b>2,760.00</b>
开发区江 南85	2019年		3,186.00		3,186.00		
	2020年	3,186.00	6,014.00		9,200.00	127.44	127.44
	2021年	9,200.00			9,200.00	368.00	368.00
	2022年	9,200.00			9,200.00	368.00	368.00
	2023年	9,200.00			9,200.00	368.00	368.00
	2024年	9,200.00		3,186.00	6,014.00	368.00	3,554.00
	2025年	6,014.00		6,014.00		240.56	6,254.56
	合计		<b>9,200.00</b>	<b>9,200.00</b>		<b>1,840.00.00</b>	<b>11,040.00</b>
开发区江 南86	2019年		1,455.00		1,455.00		
	2020年	1,455.00	2,745.00		4,200.00	58.20	58.20
	2021年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2022年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2023年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2024年	4,200.00		1,455.00	2,745.00	168.00	1,623.00
	2025年	2,745.00		2,745.00		109.80	2,854.80
	合计		<b>4,200.00</b>	<b>4,200.00</b>		<b>840.00.00</b>	<b>5,040.00</b>
开发区扩 区11	2019年		2,009.00		2,009.00		
	2020年	2,009.00	3,791.00		5,800.00	80.36	80.36
	2021年	5,800.00			5,800.00	232.00	232.00
	2022年	5,800.00			5,800.00	232.00	232.00
	2023年	5,800.00			5,800.00	232.00	232.00
	2024年	5,800.00		2,009.00	3,791.00	232.00	2,241.00

	2025年	3,791.00		3,791.00		151.64	3,942.64
	合计		<b>5,800.00</b>	<b>5,800.00</b>		<b>1,160.00.00</b>	<b>6,960.00</b>
电商产业园东侧地块	2019年		4,000.00		4,000.00		
	2020年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
	2021年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
	2022年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
	2023年	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
	2024年	4,000.00		4,000.00		160.00	4,160.00
	合计		<b>4,000.00</b>	<b>4,000.00</b>		<b>800.00.00</b>	<b>4,800.00</b>
总计			<b>85,900.00</b>	<b>85,900.00</b>		<b>17,180.00</b>	<b>103,080.00</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177,062.55万元，经营期需偿还的债券融资本息为103,080.00万元。

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1.72。

#### 牡丹江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
太平路北侧	199,600.00	商务用地	34,504.50	38,869.18	9,351.00	32,400.00	1.20
铁路三角线	151,700.00	商务用地	15,162.75	22,332.99	4,156.00	14,400.00	1.55
阅江城	45,400.00	居住用地	8,475.44	9,131.39	2,251.00	7,800.00	1.17
开发区江南10	296,600.00	商务用地	18,671.95	47,096.29	5,160.00	17,880.00	2.63
开发区江南83	57,600.00	居住用地	2,993.16	8,536.49	796.00	2,760.00	3.09
开发区江南85	127,300.00	商务用地	11,612.67	20,213.60	3,186.00	11,040.00	1.83
开发区江南86	97,400.00	商务用地	5,296.00	15,465.87	1,455.00	5,040.00	3.07
开发区扩区11	244,500.00	工业用地	7,318.21	9,058.87	2,009.00	6,960.00	1.30
电商产业园东侧地块	51,100.00	商务用地	5,099.38	6,357.87	4,000.00	4,800.00	1.32
合计	<b>1,271,200.00</b>		<b>109,134.06</b>	<b>177,062.55</b>	<b>32,364.00</b>	<b>103,080.00</b>	<b>1.72</b>

综上所述，2019年牡丹江市本级土地储备项目预计收

益对融资成本覆盖倍数为1.72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（除阅江城项目）在收入下降10%时，债券本息资金覆盖倍数仍大于1，阅江城项目在收入下降5%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，可以增加牡丹江市地方财政收入、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生长，优化市场投资环境。

### 2、社会效益分析

项目实施后，促进了城乡统筹发展，提高了土地利用强度，加大了城市土地集约结余利用水平，并直接改善棚户区居民的生活条件与居住环境，对社会产生深远的影响。

一是改善民生活水平与生活质量。通过项目实施，可完善项目区的七通一平，使得原有的棚户区变成了通上下水、通暖气、通道路的功能齐全的住宅小区，居民生活水平与生活质量会明显提高。

二是加快城镇化进程。通过项目的实施，打造宜居城

市，提高城镇形象，加快城镇化的进程，形成居住、休闲娱乐、文化、商服等配套设施齐全的住宅小区。

## 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牡丹江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

牡丹江市土地储备项目的实施机构为牡丹江市土地储

备中心，其主管部门是牡丹江市自然资源局。牡丹江市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，主管部门负责监督牡丹江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，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。