

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）

七台河市本级土地储备项目情况

七台河市自然资源局
二〇一九年八月

七台河市财政局
二〇一九年八月

一、区域情况

七台河市位于黑龙江省东部，东连双鸭山市，南接鸡西市、牡丹江市，西通哈尔滨市，北邻佳木斯市、鹤岗市，市域总面积约6,221平方公里，是黑龙江省重要的煤化工基地，是一座新兴的以煤炭和木材加工工业为主导的城市。近年来，七台河市经济和社会发展突飞猛进，获得国家森林城市、国家园林城市、山水园林城、全国民族团结先进市、全国依法治市先进市、全国双拥模范城市，素有“煤炭之都”、“中国短道速滑之乡”、“世界冠军摇篮”之称。

七台河市本级2016-2018年财政、经济情况

2016-2018年七台河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)	163.9	178.5	193.2
人均可支配收入(万元)	2.0	2.0	2.0
2016-2018年七台河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)	13.2	20.0	24.3
一般公共预算支出(亿元)	67.6	54.6	65.6
政府性基金收入(亿元)	2.0	2.8	2.8
其中:国有土地出让收入(亿元)	1.1	1.7	1.7
政府性基金支出(亿元)	1.8	1.9	5.4
其中:国有土地出让支出(亿元)	0.4	0.9	0.5

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9,663.00万元，债券期限5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

七台河市土地收购储备中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及七台河市本级土地储备项目共3个，均已纳入七台河市2019年度土地储备计划，收储土地总面积597,600.00平方米，全部为国有土地，均位于七台河市城区内。

项目收储完成后，可形成城市用地597,600.00平方米，扣除配套基础设施占用面积，规划可出让土地559,985.00平方米（居住用地477,680.00平方米、商业用地82,305.00平方米），项目具体情况如下：

七台河市本级土地储备项目情明细表

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	土地收储项目地块1	双叶大道以西，红旗路以东方向，倭肯河以东以北，东南部与待储备地块2相邻	106,400.00	居住用地	形成城市用地106,400.00平方米，其中规划可出让土地106,400.00平方米（居住用地	2019年7月-2020年12月完成土地收储工作。

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
					106,400.00 平方米)	
2	土地收储项目地块 2	河南路以东，越秀路以北，七桦公路以南，西侧与待储备 1 号地块相邻。	271,300.00	商业用地/居住用地	形成城市用地 271,300.00 平方米，其中规划可出让土地 253,183.00 平方米(居住用地 207,286.00 平方米、商业用地 45,897.00 平方米)	2019 年 7 月-2020 年 12 月完成土地收储工作
3	土地收储项目地块 4	西环公路西侧(少量地块)，西环公路东侧(绝大部分分布于西环公路东侧，河南路南侧)，地块最南侧以现状市政道路为界	219,900.00	商业用地/居住用地	形成城市用地 219,900 平方米，其中规划可出让土地 200,402.00 平方米(居住用地 163,994.00 平方米、商业用地 36,408.00 平方米)	预计 2019 年 12 月 31 日前完成土地收购及征收工作。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《七台河市2019年度土地收储项目可行性研究报告》及相关批复文件，3个项目建设投资28,044.97万元，其中，财政以自有资金形式出资144.97万元，通过发行土地储备专项债券融资27,900.00万元。经会计事务所测算，3个项

目产生建设期利息2,186.52万元，债券发行费27.90万元，综合测算得出，项目总投资共计30,259.39万元。

以土地收储项目地块1为例，项目建设投资4,797.62万元，拟发行债券4,700.00万元（其中，2019年发行1,628.00万元，2020年发行3,072.00万元）。项目预计2023年产生土地出让收入，建设期利息441.12万元（2019年发行债券建设期付息3次，2020年发行债券建设期付息2次，按债券利率4%估算）。债券发行费用4.70万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

七台河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	土地收储项目 地块1	4,797.62	441.12	4.70	5,243.44
2	土地收储项目 地块2	12,415.43	1,163.80	12.40	13,591.63
3	土地收储项目 地块4	10,831.92	581.60	10.80	11,424.32
	项目汇总合计	28,044.97	2,186.52	27.90	30,259.39

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为30,259.39万元，政府以资本金形式出资2,359.39万元，占总投资的7.80%，剩余27,900.00万元通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行9,663.00万元，2020年发行18,237.00万元）。

七台河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
1	土地收储项目地块1	5,243.44	543.44	4,700.00	1,628.00	3,072.00
2	土地收储项目地块2	13,591.63	1,191.63	12,400.00	4,295.00	8,105.00
3	土地收储项目地块4	11,424.32	624.32	10,800.00	3,740.00	7,060.00
合计		30,259.39	2,359.39	27,900.00	9,663.00	18,237.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金27,900.00万元，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

本项目收入全部为土地出让收入，可出让土地面积559,985.00平方米，规划用途为居住用地及商业用地，根据七台河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及黑龙江省时代国土资源评估咨询有限公司七台河市分公司出具的土地评估报告，结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速4.0%）计算，本项目全部土地出让收入43,173.21万元，各项目明细如下：

七台河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	参考土地出让	预测土地出让单价	土地出让收入		
					小计	2022年	2023年

		米)	价格 (元/平 方米)	(元/平 方米)			
土地收储项目地块 1	居住用地	106,400.00	582.00	680.86	7,244.35		7,244.35
土地收储项目地块 2	商业用地	45,897.00	1,105.00	1,292.70	5,933.11		5,933.11
	居住用地	207,286.00	582.00	680.86	14,113.27		14,113.27
	小计	253,183.00			20,046.38		20,046.38
土地收储项目地块 4	商业用地	36,408.00	1144.00	1,286.84	4,685.13	4,685.13	
	居住用地	163,994.00	607.00	682.79	11,197.35	11,197.35	
	小计	200,402.00			15,882.48	15,882.48	
	合计	559,985.00			43,173.21	15,882.48	27,290.73

(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5,580.00万元，到期共计偿还本息33,480.00万元，明细情况如下：

七台河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
土地收储项目地块 1	2019年		1,628.00		1,628.00		
	2020年	1,628.00	3,072.00		4,700.00	65.12	65.12
	2021年	4,700.00			4,700.00	188.00	188.00
	2022年	4,700.00			4,700.00	188.00	188.00
	2023年	4,700.00			4,700.00	188.00	188.00
	2024年	4,700.00		1,628.00	3,072.00	188.00	1,816.00
	2025年	3,072.00		3,072.00		122.88	3,194.88
	合计			4,700.00	4,700.00		940.00
土地收储项目地块 2	2019年		4,295.00		4,295.00		
	2020年	4,295.00	8,105.00		12,400.00	171.80	171.80
	2021年	12,400.00			12,400.00	496.00	496.00
	2022年	12,400.00			12,400.00	496.00	496.00
	2023年	12,400.00			12,400.00	496.00	496.00
	2024年	12,400.00		4,295.00	8,105.00	496.00	4,791.00
	2025年	8,105.00		8,105.00		324.20	8,429.20
	合计			12,400.00	12,400.00		2,480.00
土地收	2019年		3,740.00		3,740.00		

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
储项目地块 4	2020年	3,740.00	7,060.00		10,800.00	149.60	149.60
	2021年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
	2022年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
	2023年	10,800.00			10,800.00	432.00	432.00
	2024年	10,800.00		3,740.00	7,060.00	432.00	4,172.00
	2025年	7,060.00		7,060.00		282.40	7,342.40
	合计			10,800.00	10,800.00		2,160.00
	总计		27,900.00	27,900.00		5,580.00	33,480.00

(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43,173.21万元，经营期需偿还的债券融资本息为33,480.00万元。

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1.29。

七台河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
土地收储项目地块 1	106,400.00	商业/居住	5,243.44	7,244.35	1,628.00	5,640.00	1.28
土地收储项目地块 2	271,300.00	商业/居住	13,591.64	20,046.38	4,295.00	14,880.00	1.35
土地收储项目地块 4	219,900.00	商业/居住	11,424.32	15,882.48	3,740.00	12,960.00	1.23
合计	597,600.00		30,259.40	43,173.21	9,663.00	33,480.00	1.29

综上所述，2019年七台河市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.29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

(1) 增加财政收入，加快城市基础设施建设。通过土地的前期开发，使土地进一步增值，增加地产收益，达到“以地聚财，以地生财”的目的，为城市建设、发展积累更多的资金。

(2) 拓展城市发展空间，改善人居环境，提高土地利用效率，提高土地产业率，增加土地出让收益。

(3) 项目的启动将对七台河市尤其是新兴区经济的发展起到巨大的推动作用。

2、社会效益分析

通过土地的统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源效率，对合理配置城市空间资源、完善城市功能、充分发挥城市的“聚集效应”和“规模效应”起着重要作用。

通过土地实现市场化运作，实现调控市场、保障城市建设可持续发展，逐步建立一个公平、公开、公正、规范、高效的城镇土地市场。

(3) 通过统一管理，有效解决城镇土地开发散、乱、

差的状况，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发和再利用。

(4) 通过土地储备可以综合考虑耕地资源保护与生态环境的保护，努力做到人与自然的和谐，保证环境质量目标的实现。

(5) 有了充足的土地储备，推进棚户区改造，解决低收入人群住房难问题，有效的提升城市品位，增强人民生活幸福感。对于七台河市更好地实现城镇化、工业化起到更好的推进作用。

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

项目实施机构将设立“土地收储指挥部”，专项针对土地收储开展工作，在项目推进过程中，与参与收储的相关服务供应商签订合同，严格约定项目施工周期及进度，进度计划与后续付费形成挂钩考核机制，由此保障收储工作有序、有效进行；土地收储之后进行后续出让期，实施机构将着力配合当地主管招商的相关部门工作，加强土地出让

宣介和地块包装，确保土地按照完成出让。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

项目实施机构依托评估机构进行了地块价值的市场化评估，在地块进入出让期之后，仍将坚持竞争机制下的市场化出让的基本原则，确保地块由出价最高的竞买人获得，最终出让成交价不低于评估价值。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

项目实施机构在获得融资资金后，在后续实施过程中将加强投资管理和进度管理，确保投资不超额，确保进度不超期；在地块完成收储后将积极推进地块出让工作，早日完成出让并获得土地出让收入，在融资资金使用期间将严格履行按规定、按期限还本付息的职责，由此保障融资与还本付息之间的平衡。

八、主管部门责任

七台河市本级土地储备项目的实施机构为七台河市土地收购储备中心，其主管部门是七台河市自然资源局。七台河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七台河市土地储备规模、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，主管部门负责监督七台河市土地收购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。