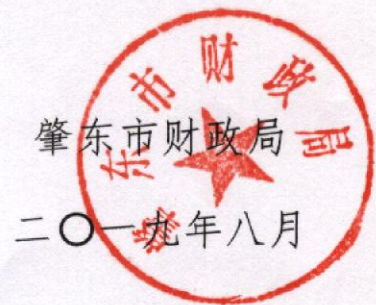


2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）

--2019年黑龙江省政府专项债券（八期）

绥化市肇东市土地储备项目情况



一、区域情况

肇东市是黑龙江省绥化市的一个县级市，位于黑龙江省西南部松嫩平原中部，南距哈尔滨53公里，北距大庆74公里，面积43332平方公里。肇东是哈尔滨-大庆-齐齐哈尔经济带上的重要节点城市，处于哈大齐工业走廊的中轴位置，是哈齐客运专线的重要的一站，为全省奶牛、肉牛、生猪、家禽、水产品的主要养殖区，是国家商品和畜产品的重要生产基地。2016-2018年，肇东分别实现一般公共预算收入10.4亿元、8.3亿元和8.8亿元。

绥化市肇东市财政、经济情况

2016-2018年绥化市肇东市经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	403.0	399.9	363.3
人均可支配收入(万元)	4.5	4.6	4.2
2016-2018年绥化市肇东市财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入(亿元)	10.4	8.3	8.8
一般公共预算支出(亿元)	45.0	46.6	45.8
政府性基金收入(亿元)	1.3	0.7	1.3
其中:国有土地出让收入(亿元)	1.1	0.5	1.2
政府性基金支出(亿元)	1.0	0.7	1.4
其中:国有土地出让支出(亿元)	0.8	0.6	1.3

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20819.00万元,

债券期限5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

肇东市国有土地收购储备整理中心。

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及肇东市土地储备项目共3个，均已纳入肇东市2019年度土地储备计划，收储土地总面积1329923.00平方米，全部为国有土地，均位于肇东市五站镇。

项目收储完成后，可全部形成规划可出让土地，全部为城市用地，各项目具体情况如下表：

绥化市肇东市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	五站镇大高家窝棚东侧地块	大高家窝棚屯以东、高堡村以南、卓达产业园以西、301国路以北	385502	商住用地	形成城市用地385502平方米，其中规划可出让土地385502平方米	预计2019年10月启动征收工作，2022年10月前完成全部征收工作
2	华西村东侧地块	华西村以东、301国路以南、哈市交界以西、杨家窝棚以北	584280	商住用地	形成城市用地584280平方米其中规划可出让土地584280平方米	预计2019年10月启动征收工作，2022年10月前完成全部征收工作
3	马架屯北侧地块	十六支线以东、轿家店以南、哈市交界以西、马架屯以北	360141	商住用地	形成城市用地360141平方米，其中可规划出让土地360141平方米	预计2019年10月启动征收工作，2022年10月前完成全部

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
						征收工作
	合计		1329923			

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《肇东市五站镇华西村东侧地块可行性研究报告》《肇东市五站镇大高家窝棚东侧地块可行性研究报告》《肇东市五站镇马架屯北侧地块可行性研究报告》及相关批复文件，3个项目建设投资60112.51万元，通过发行土地储备专项债券融资60112.00万元（其中，2019年发行债券20819.00万元，2020年发行债券39293.00万元）。经会计师事务所测算，3个项目产生建设期利息9617.92万元，债券发行费60.11万元。综合测算得出，项目总投资共计69790.54万元。

以五站镇大高家窝棚东侧地块为例，项目投资17424.69万元，拟发行债券17425.00万元（其中2019年发行6035.00万元、2020年发行11390.00万元）。项目预计2024年产生土地出让收入，建设期利息2788.00万元（2019和2020年发行债券建设期付息4次，按债券利率4%估算）。债券发行费用17.42万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

绥化市肇东市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	五站镇大高家窝棚东侧地块	17424.69	2788.00	17.42	20230.11
2	华西村东侧地块	26409.45	4225.44	26.41	30661.3
3	马架屯北侧地块	16278.37	2604.48	16.28	18899.13
	合计	60112.51	9617.92	60.11	69790.54

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为69790.54，其中政府以资本金形式出资9678.54万元，占总投资的13.87%，剩余60112.00万元通过发行土地储备专项债券融资，其中，2019年拟发行20819万元，2020年拟发行39293万元。

绥化市肇东市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	五站镇大高家窝棚东侧地块	20230.11	2805.11	17425.00	6035.00	11390.00
2	华西村东侧地块	30661.3	4252.30	26409.00	9147.00	17262.00
3	马架屯北侧地块	18899.13	2621.13	16,278.00	5637.00	10641.00
合计	-	69790.54	9678.54	60112.00	20819.00	39293.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金60112.00万元，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1329923平方米，规划用途为居住用地及商业用地，根据肇东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3.43%）计算，本项目全部土地出让收入93684.44万元，各项目明细如下：

绥化市肇东市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	2025年
五站镇大高家窝棚东侧地块	居住用地兼商业用地	385502.00	600.00	704.43	27156.12	6618.59	20537.53
华西村东侧地块	居住用地兼商业用地	584280.00	600.00	704.43	41158.73	10031.36	31127.37
马架屯北侧地块	居住兼商业用地	360141.00	600.00	704.43	25369.59	6183.17	19186.42
合计		1329923.00			93684.44	22833.12	70851.32

(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12022.4万元，到期共计偿还本息72134.4万元，明细情况如下：

绥化市肇东市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
五站镇大 高家窝棚 东侧地块	2019年		6035.00		6035.00		
	2020年	6035.00	11390.00		17425.00	241.40	241.40
	2021年	17425.00			17425.00	697.00	697.00
	2022年	17425.00			17425.00	697.00	697.00
	2023年	17425.00			17425.00	697.00	697.00
	2024年	17425.00		6035.00	11390.00	697.00	6732.00
	2025年	11390.00		11390.00		455.60	11845.60
	合计		17425.00	17425.00		3485.00	20910.00
华西村东 侧地块	2019年		9147.00		9147.00		
	2020年	9147.00	17262.00		26409.00	365.88	365.88
	2021年	26409.00			26409.00	1056.36	1056.36
	2022年	26409.00			26409.00	1056.36	1056.36
	2023年	26409.00			26409.00	1056.36	1056.36
	2024年	26409.00		9147.00	17262.00	1056.36	10203.36
	2025年	17262.00		17262.00		690.48	17952.48
	合计		26409.00	26409.00		5281.80	31690.80
马架屯北 侧地块	2019年		5637.00		5637.00		
	2020年	5637.00	10641.00		16278.00	225.48	225.48
	2021年	16278.00			16278.00	651.12	651.12
	2022年	16278.00			16278.00	651.12	651.12
	2023年	16278.00			16278.00	651.12	651.12
	2024年	16278.00		5637.00	10641.00	651.12	6288.12
	2025年	10641.00		10641.00		425.64	11066.64
	合计		16278.00	16278.00		3255.60	19533.60
总计		60112.00	60112.00		12022.40	72134.40	

(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93684.44偿还的债券融资本息为72134.4万元。

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1.30。

绥化市肇东市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	2019年计划发行额	2020年计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
五站镇大高家窝棚东侧地块	385502.00	商业/居住	20230.11	27156.12	6035.00	11390.00	20910.00	1.30
华西村东侧地块	584280.00	商业/居住	30661.30	41158.73	9147.00	17262.00	31690.80	1.30
马架屯北侧地块	360141.00	商业/居住	18899.13	25369.59	5637.00	10641.00	19533.60	1.30
合计	1329923.00		69790.54	93684.44	20819.00	39293.00	72134.40	1.30

综上所述，2019年绥化市肇东市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.30，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，可以增加肇东市地方财政收入、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

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，提高肇东市城市

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，提高肇东市城镇化水平；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肇东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

绥化市肇东市土地储备项目的实施机构为肇东市国有土地收购储备整理中心，其主管部门是肇东市自然资源局。肇东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，主管部门负责监督肇东市国有土地收购储备整理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。