

一、区域概况

穆棱市是黑龙江省牡丹江市下辖的县级市，地处牡丹江中游616.7平方公里，人口30万，辖6镇2乡12个行政村。穆棱市地处东北三省交界处，位于牡丹江出口的黄金通道

## 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）

#### 牡丹江市穆棱市土地储备项目情况

（一）“六保”工作落实情况。全市上下深入贯彻落实中央决策部署，坚持稳中求进工作总基调，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，经济运行总体平稳，民生保障有力，社会大局和谐稳定。2019年，全市地区生产总值同比增长4.5%，一般公共预算收入同比增长3.2%，固定资产投资同比增长5.1%，社会消费品零售总额同比增长4.8%，城镇新增就业1.2万人，城镇调查失业率控制在5.2%以内，居民消费价格涨幅控制在3%以内，生态环境质量持续改善，脱贫攻坚任务如期完成。

序号	项目名称	2019年	2020年	2021年
1	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
2	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
3	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
4	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
5	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
6	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
7	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
8	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
9	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000
10	穆棱市土地储备项目	1000	1000	1000

穆棱市自然资源局  
二〇一九年八月



穆棱市财政局  
二〇一九年八月



## 一、区域情况

穆棱市是隶属于黑龙江省牡丹江市的县级市，行政区总面积6187平方千米，人口30万，辖6镇2乡127个行政村。穆棱市处在东北亚“金三角”之中，位于对俄出口的黄金通道上。毗邻东宁、琿春、虎林等六个国家一类口岸，是通往口岸人流、物流、信息流的必经之地。穆棱市自然资源丰富，是“中国大豆之乡”和“中国红豆杉之乡”，东北三宝“人参、貂皮、鹿茸角”的主要产地。荣获黑龙江省“九小龙县（市）”、“十强县（市）”、全国科技先进市、中国民营经济最佳投资市、中国金融生态市、中国魅力中小城市200强、中国最佳文化旅游休闲城市、全国农村金融产品创新试点市、2018年度全国投资潜力百强县市等城市荣誉。

### 牡丹江市穆棱市财政、经济情况

2016-2018年牡丹江市穆棱市经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	187.9	182.8	175.8
人均可支配收入（万元）	6.5	6.5	6.4
2016-2018年牡丹江市穆棱市财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	6.7	7.5	5.1
一般公共预算支出（亿元）	33.7	36.5	30.5
政府性基金收入（亿元）	0.8	0.7	0.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.7	0.6	0.2
政府性基金支出（亿元）	1.0	0.7	1.3

其中：国有土地出让支出（亿元）	0.9	0.6	1.2
-----------------	-----	-----	-----

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3900万元，债券期限5年期。

## 三、项目情况

### （一）实施机构

穆棱市土地储备中心

### （二）项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及穆棱市土地储备项目共2个，均已纳入穆棱市2018年度土地储备计划，收储土地总面积313200平方米，全部为国有土地。项目收储完成后，可全部形成规划可出让土地（其中，居住用地243600平方米，商业用地69600平方米），各项目具体情况如下表：

牡丹江市穆棱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	三中西侧土地整理储备项目	和平街、南环路、西环路和团结路围合区域	230700	商业用地/居住用地	形成城市用地230700平方米，全部规划出让。	2018年4月启动征收工作，预计2022年12月前完成全部征收工作。
2	三中南侧土地整理储备项目	南环路、和平路、工农街以及三中	82500	商业用地/居住用地	形成城市用地82500平方米，全部规划出让。	2018年4月启动征收工作，预计



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
		围合区域				2022年12月前完成全部征收工作。
合计			313200		313200	

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 投资估算

根据穆棱市相关批复文件，2个项目建设投资10148万元，其中，自有资金出资2293万元，通过发行土地储备专项债券融资7855万元（其中，2018年已发行3955万元，2019年拟发行3900万元）。经会计事务所测算，2个项目产生建设期利息1093万元（2018年发行专项债券建设期付息4次，按发行利率3.95%计算，2019年发行专项债券建设期付息3次，按债券利率4%估算），债券发行费8万元（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11249万元。

穆棱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	三中西侧土地整理储备项目	7460	815	6	8281
2	三中南侧土地整理储备项目	2688	278	2	2968
	项目汇总合计	10148	1093	8	11249

##### (二) 资金筹措方案

## 1、项目资金来源

本项目总投资为11249万元，政府以资本金形式出资3394万元，占总投资的30.2%，剩余7855万元通过发行土地储备专项债券融资，其中，2018年已发行3955万元，2019年拟发行3900万元。

穆棱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	2018年度已发债金额	2019年度拟发债金额
1	三中西侧土地整理储备项目	8272	2417	5855	2955	2900
2	三中南侧土地整理储备项目	2977	977	2000	1000	1000
合计	-	11249	3394	7855	3955	3900

## 2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金7855万元，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313200平方米，规划用途为居住用地及商业用地，根据穆棱市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近三年出让价格，结合土



地价格增长率（预计五年后累计增长20%）计算，本项目全部土地出让收入18792万元，各项目明细如下：

穆棱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	2023年	2024年
三中西侧土地整理储备项目	居住用地兼商业用地	230700	600	600	13842	6921	6921
三中南侧土地整理储备项目	居住用地兼商业用地	82500	600	600	4950	2475	2475
合计		313200.00			18792	9396	9396

（二）项目融资还本付息情况

2018年发行专项债券按发行利率3.95%计算，2019年发行债券按债券利率4%估算，经测算，本项目债券存续期内，预计偿还债券利息1560万元，到期共计偿还本息9415万元，明细情况如下：

穆棱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
三中西侧土地整理储备	2018年		2955		2955		
	2019年	2955	2900		5855	116	116
	2020年	5855			5855	232	232
	2021年	5855			5855	232	232
	2022年	5855			5855	232	232

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
项目	2023年	5855		2955	2900	232	3187
	2024年	2900		2900		116	3016
	合计		<b>5855</b>	<b>5855</b>		<b>1160</b>	<b>7015</b>
三中南侧土地整理储备项目	2018年		1000		1000		
	2019年	1000	1000		2000	40	40
	2020年	2000			2000	80	80
	2021年	2000			2000	80	80
	2022年	2000			2000	80	80
	2023年	2000		1000	1000	80	1080
	2024年	1000		1000		40	1040
合计			<b>2000</b>	<b>2000</b>		<b>400</b>	<b>2400</b>
总计			<b>7855</b>	<b>7855</b>		<b>1560</b>	<b>9415</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18792万元，经营期需偿还的债券融资本息为9415万元。

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2.00。

#### 穆棱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	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
三中西侧土地整理储备项目	230700	商业/居住	8272	13842	2900	7015	1.97
三中南侧土地整理储备项目	82500	商业/居住	2977	4950	1000	2400	2.06
合计	<b>313200</b>		<b>11249</b>	<b>18792</b>	<b>3900</b>	<b>9415</b>	<b>2.00</b>

综上所述，2019年穆棱市土地储备项目预计收益对融



资成本覆盖倍数为2.00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。

## 五、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，可以增加穆棱市地方财政收入、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，提高穆棱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，提高城镇化水平；通过项目建设，带动劳动就业，增加民众收入。

## 六、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穆棱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。

## 七、主管部门责任

穆棱市土地储备项目的实施机构为穆棱市土地储备中心，其主管部门是穆棱市自然资源局。穆棱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穆棱市土地储备规模、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，主管部门负责监督穆棱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。

## 八、补充说明

穆棱市土地储备项目债券资金总需求7855万元，2018年原计划发行3955万元，根据地方政府债务限额管理要求和项目实施进展情况，2018年已发行3955万元，本次拟发行3900万元，期限5年。该项目实施内容及收益来源未发生变动，在不超过项目债券总需求情况下，债券分批次跨年发行对项目整体融资平衡不构成实质影响。