

2019年黑龙江省土地储备专项债券（一  
期）--2019年黑龙江省政府专项债券（七期）  
大庆市本级土地储备项目情况

大庆市自然资源局  
二〇一九年八月



大庆市财政局  
二〇一九年八月



## 一、区域情况

大庆市位于黑龙江省西部、松辽盆地北部。1959年发现油田，1960年开展石油会战，1979年国务院批准建市。现辖5区4县、1个国家级高新技术产业开发区、1个国家级经济技术开发区，驻有大庆油田公司、大庆石化公司、大庆炼化公司、大庆中蓝石化公司4家中直石油石化企业。幅员面积2.1万平方千米，市区0.5万平方千米；常住人口320万，户籍人口272.8万，常住人口城镇化率59.8%，户籍人口城镇化率52.9%。2016-2018年，大庆市本级分别实现一般公共预算收入88.2亿元、116.8亿元和94.0亿元。

### 大庆市本级财政、经济情况

2016-2018年大庆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）	2610.0	2680.5	2801.2
人均可支配收入（万元）	3.6	3.8	4.1
2016-2018年大庆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）	88.2	116.8	94.0
一般公共预算支出（亿元）	119.6	121.0	108.6
政府性基金收入（亿元）	9.0	15.8	13.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.9	10.1	
政府性基金支出（亿元）	16.4	14.8	5.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	14.0	11.1	

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2771万元，债券期限3年期。

### 三、项目情况

#### (一) 实施机构

大庆市国土资源收购储备中心

#### (二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及大庆市本级土地储备项目共2个，为高新区原路通公司土地整理项目（以下简称“原路通公司项目”）、大庆豫港龙泉有限公司铝合金加工材项目（以下简称“豫港龙泉项目”），已纳入大庆市本级2019年度土地储备计划，收储土地总面积合计1,003,443.40平方米，均为国有建设用地。本次主要建设内容包括土地的征地、拆迁、整理。

项目收储完成后，可形成城市用地1,003,443.40平方米，全部为规划可出让土地（其中，二类居住用地67,712.60平方米、商业用地3,563.80平方米、工业用地932,167.00平方米），项目具体情况如下：

大庆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	原路通公司项目	大庆高新技术产业开发区产业三区，翔安大街南	71,276.40	商业用地/ 居住用地	可形成城市用地71,276.40平方米，其中规划可出让土地71,276.40平方米（其	2019年7月启动征收工作，2020年7月前

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
		侧			中，二类居住用地67,712.60平方米、商业用地3,563.80平方米)	全部建设完成。
2	豫港龙泉项目	大庆高新技术产业开发区内，西起翔安东街、东至G10附路，北起秀水路，南至规划路	932,167.00	工业用地	可形成城市用地932,167.00平方米，其中规划可出让土地932,167.00平方米，均为工业用地)	2019年7月启动征收工作，2020年7月前全部建设完成。
	合计		1,003,443.40			

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### (一) 投资估算

根据《大庆高新区原路通公司土地整理项目可行性研究报告》、《大庆豫港龙泉有限公司铝合金加工材土地整理项目可行性研究报告》及相关批复文件，项目建设投资37,889.07万元，其中，由大庆市政府财政预算安排29,889.07万元，通过发行土地储备专项债券融资8,000万元（其中，2019年发行2,771万元，2020年发行5,229万元）。经会计师事务所测算，项目预期建设期利息110.84万元（2019年发行债券2,771万元，建设期付息1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38,007.91万元。

大庆市本级土地储备项目投资估算表

单位：万元

项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
原路通公司项目	8,100.85	41.56	3.00	8,145.41

项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
豫港龙泉项目	29,788.22	69.28	5.00	29,862.50
<b>合计</b>	<b>37,889.07</b>	<b>110.84</b>	<b>8.00</b>	<b>38,007.91</b>

## (二) 资金筹措方案

### 1、项目资金来源

本项目总投资为38,007.91万元，政府以资本金形式出资30,007.91万元，占总投资的79%，剩余8,000万元通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行2,771万元，2020年发行5,229万元）。

大庆市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

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
原路通公司项目	8,145.41	5,145.41	3,000.00	1,039	1,961
豫港龙泉项目	29,862.50	24,862.50	5,000.00	1,732	3,268
<b>合计</b>	<b>38,007.91</b>	<b>30,007.91</b>	<b>8,000.00</b>	<b>2,771</b>	<b>5,229</b>

### 2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金8,000万元，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土地的征地、拆迁、整理等工作中，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1,003,443.40平方米，规划用途为二类居住用地、商业用地、三类工业用地，根据大庆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，同时整体考虑城市发展规划、地块地理位置、周边环境等因素，结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速2.6%）预测，本项目全部土地出让收入24,108.86万元。

大庆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）	参考土地出让单价（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
原路通公司项目	居住用地	3,563.80	922.00	983.19	350.39		172.95	177.44
	商业用地	67,712.60	482.00	513.99	3,480.33		1,717.83	1,762.50
豫港龙泉项目	工业用地	932,167.00	204.00	217.54	20,278.14		10,008.95	10,269.19
合计		<b>1,003,443.40</b>	-	-	<b>24,108.86</b>		<b>11,899.73</b>	<b>12,209.12</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960万元，到期共计偿还本息8,960万元，明细情况如下：

大庆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
原路通公司项目	2019年		1,039.00		1,039.00		
	2020年	1,039.00	1,961.00		3,000.00	41.56	41.56
	2021年	3,000.00			3,000.00	120.00	120.00
	2022年	3,000.00		1,039.00	1,961.00	120.00	1,159.00
	2023年	1,961.00		1,961.00		78.44	2,039.44
	小计			3000.00	3000.00		360.00
豫港龙泉项目	2019年		1,732.00		1,732.00		
	2020年	1,732.00	3,268.00		5,000.00	69.28	69.28

	2021年	5,000.00			5,000.00	200.00	200.00
	2022年	5,000.00		1,732.00	3,268.00	200.00	1,932.00
	2023年	3,268.00		3,268.00		130.72	3,398.72
	小计		5000.00	5000.00		600.00	5,600.00
合计			<b>8,000.00</b>	<b>8,000.00</b>		<b>960.00</b>	<b>8,960.00</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24,108.86万元，需偿还的债券融资本息为8,960.00万元。

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2.69。

#### 大庆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
原路通公司项目	71,276.40	商业/居住	29,993.22	3,830.72	1,039	3,360.00	1.14
豫港龙泉项目	932,167.00	工业	8,223.85	20,278.14	1,732	5,600.00	3.62
合计			<b>38,217.07</b>	<b>24,108.86</b>	<b>2,771</b>	<b>8,960.00</b>	<b>2.69</b>

综上所述，2019年大庆市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.69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，可以增加大庆市地方财政收入、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

本项目可增加社会就业机会，对促进地方经济将起到积极作用。项目的建设符合国家及黑龙江省的产业政策，项目的选址也符合大庆市城市规划的要求，项目的建设可改善大庆市的投资环境、增加地方财政收入，对大庆市经济的发展、拉动相关产业发展、扩大内需等宏观效益方面都产生积极的作用。

## 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

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大庆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

大庆市本级土地储备项目的实施机构为大庆市国土资源收购储备中心，其主管部门是大庆市自然资源局。大庆市国土资源收购储备中心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，主管部门负责监督大庆市国土资源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，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。