

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）

双鸭山市宝清县土地储备项目情况

宝清县自然资源局

二〇一九年八月



宝清县财政局

二〇一九年八月



一、区域情况

宝清县隶属黑龙江省双鸭山市，地处黑龙江省东部，三江平原核心，北大荒腹地，地貌特征可概括为“四山一水四分田，半分芦苇半草原”。宝清县总人口47万，行政区域面积10,001.27平方公里，县辖6个镇、4个乡：宝清镇、七星泡镇、青原镇、夹信子镇、龙头镇、小城子镇、朝阳乡、万金山乡、尖山子乡、七星河乡。2018年10月22日，宝清县入选2018年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。2016—2018年，双鸭山市宝清县分别实现一般公共预算收入4.40亿元、4.20亿元和4.50亿元，政府性基金收入分别为0.10亿元、2.70亿元和1.20亿元。

双鸭山市宝清县财政、经济情况

2016-2018年双鸭山市宝清县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	145.1	153.3	172.3
人均可支配收入（亿元）	2.5	2.6	2.8
2016-2018年双鸭山市宝清县财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	4.4	4.2	4.5
一般公共预算支出（亿元）	25.8	35.4	31.9
政府性基金收入（亿元）	0.1	2.7	1.2
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.1	2.4	0.9
政府性基金支出（亿元）	0.6	3.3	3.6
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.2	2.9	3.2

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

双鸭山市宝清县土地储备项目2019年拟发行土地储备专项债券16,698.00万元，债券期限5年。

三、项目情况

（一）实施机构

宝清县土地收购储备中心

（二）项目名称

宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目（以下简称“本项目”）

（三）项目概况

本项目共涉及五个地块，均已纳入宝清县2019年度土地储备计划，收储土地总面积37.38万平方米，全部为国有土地，均位于宝清县内。主要建设内容包括房屋征收及三通一平（道路、给水、排水、通电）等工程。

项目收储完成后，可形成城市用地37.38万平方米，扣除配套基础设施占用面积，全部为规划可出让土地35.48万平方米（其中商住用地32.43万平方米、医疗卫生用地3.05万平方米），项目各地块具体情况见下表：

双鸭山市宝清县土地储备项目情况明细表

单位：平方米

序号	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	皇家花园东区	东至兴旺路，南至胜利街，西至永发路，北至中央大街	48,300.00	商住混合用地	形成城市用地48,300.00平方米，其中规划可出让土地48,300.00平方米（商住用地48,300.00平方米）	该项目预计总的建设期为1年，即从2019年6月至2020年10月全部完成。
2	皇家花园西区	东至永发路，南至胜利街，西至街巷道路与一中相对，北至中央大街	43,700.00	商住混合用地	形成城市用地43,700.00平方米，其中规划可出让土地29,700.00平方米（商住用地29,700.00平方米）	
3	三中北	东至规划道路，南至友谊街，西至人民路，北至健康街	177,200.00	商住混合用地	形成城市用地177,200.00平方米，其中规划可出让土地172,200.00平方米（商住用地172,200.00平方米）	
4	三中南	东至幸福路，南至和区E-01（A、B）地块，西至朝阳路，北至友谊街	74,100.00	商住混合用地	形成城市用地74,100.00平方米，其中规划可出让土地74,100.00平方米（商住用地74,100.00平方米）	
5	中医院	东至电厂小区，南至利民街，西至东升路，北至东关村	30,500.00	医疗卫生用地	形成城市用地30,500.00平方米，其中规划可出让土地30,500.00平方米（医疗卫生用地30,500.00平方米）	

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《宝清县皇家花园小区等地块土地收储项目可行性研究报告》及相关批复文件，项目建设投资50,546.95万元，经会计师事务所测算，债券发行费48.21万元，综合测算得出，项目总投资共计50,595.16万元。

以皇家花园东区为例，项目建设投资11,050.58万元，拟发行债券10,212.00万元（2019年发行3,673.56万元，2020年发行6,538.44万元）。债券发行费用10.21万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

双鸭山市宝清县土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	地块名称	建设投资	债券发行费	总投资估算
1	皇家花园东区	11,050.58	10.21	11,060.79
2	皇家花园西区	8,596.94	7.60	8,604.54
3	三中北	20,596.53	20.15	20,616.68
4	三中南	8,349.55	8.30	8,357.85
5	中医院	1,953.35	1.95	1,955.30
	项目汇总合计	50,546.95	48.21	5,0595.16

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为50,595.16万元，政府自有资金出资2,383.16万元，占总投资的4.71%，剩余48,212.00万元通过发行土地储备专项债券融资，2019年拟发行16,698.00万元。2020年拟发行31,514.00万元。

双鸭山市宝清县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	地块名称	项目总需求	自有资金	专项债券资金		
				小计	2019年	2020年
1	皇家花园东区	11,060.79	848.79	10,212.00	3,673.56	6,538.44
2	皇家花园西区	8,604.54	1,004.54	7,600.00	2,838.66	4,761.34
3	三中北	20,616.68	466.68	20,150.00	6,846.18	13,303.82
4	三中南	8,357.85	57.85	8,300.00	2,838.66	5,461.34
5	中医院	1,955.30	5.30	1,950.00	500.94	1,449.06
合计	-	50,595.16	2,383.16	48,212.00	16,698.00	31,514.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金48,212.00万元，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35.48万平方米，规划用途为商住混合及医疗卫生用地，根据宝清县土地收购储备中心聘请的黑龙江省时代国土资源评估咨询有限公司出具的土地评估报告所评估的土地平均价格结果为测算基准，结合土地价格增长率（按2018年宝清县生产总值5.2%增速）计算，本项目全部土地出让收入111,620.31万元，各项目明细如下：

双鸭山市宝清县土地储备项目收入估算表

单位：平方米万元

地块名称	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）	土地出让收入						
				小计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
皇家花园东	商住混合用地	48,300.00	2,857.54	17,081.91	725.98	1,527.46	3,213.79	3,380.90	3,556.71	4,677.07
皇家花园西	商住混合用地	29,700.00	3,550.04	13,049.27	554.59	1,166.87	2,455.09	2,582.75	2,717.05	3,572.92
三中北	商住混合用地	172,200.00	1,935.69	47,943.70	7,013.18	7,377.86	7,761.51	8,165.11	8,589.69	9,036.36
三中南	商住混合用地	74,100.00	3,330.02	30,539.54	1,297.93	2,730.84	5,745.70	6,044.47	6,358.79	8,361.81
中医院	医疗卫生用地	30,500.00	796.29	3,005.88	127.75	268.78	565.52	594.93	625.87	823.02
	合计	354,800.00		111,620.31	9,719.43	13,071.82	19,741.60	20,768.16	21,848.11	26,471.19

（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9,642.40万元，到期共计偿还本息57,854.40万元，明细情况如下：

双鸭山市宝清县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

地块名称	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
皇家花园 东	2019年		3,673.56		3,673.56		
	2020年	3,673.56	6,538.44		10,212.00	146.94	146.94
	2021年	10,212.00			10,212.00	408.48	408.48
	2022年	10,212.00			10,212.00	408.48	408.48
	2023年	10,212.00			10,212.00	408.48	408.48
	2024年	10,212.00		3,673.56	6,538.44	408.48	4,082.04
	2025年	6,538.44		6,538.44		261.54	6,799.98
	合计		10,212.00	10,212.00		2,042.40	12,254.40
皇家花园 西	2019年		2,838.66		2,838.66		
	2020年	2,838.66	4,761.34		7,600.00	113.55	113.55
	2021年	7,600.00			7,600.00	304.00	304.00
	2022年	7,600.00			7,600.00	304.00	304.00
	2023年	7,600.00			7,600.00	304.00	304.00
	2024年	7,600.00		2,838.66	4,761.34	304.00	3,142.66
	2025年	4,761.34		4,761.34		190.45	4,951.79
	合计		7,600.00	7,600.00		1,520.00	9,120.00
三中北	2019年		6,846.18		6,846.18		
	2020年	6,846.18	13,303.82		20,150.00	273.85	273.85
	2021年	20,150.00			20,150.00	806.00	806.00
	2022年	20,150.00			20,150.00	806.00	806.00
	2023年	20,150.00			20,150.00	806.00	806.00
	2024年	20,150.00		6,846.18	13,303.82	806.00	7,652.18
	2025年	13,303.82		13,303.82		532.15	13,835.97
	合计		20,150.00	20,150.00		4,030.00	24,180.00
三中南	2019年		2,838.66		2,838.66		
	2020年	2,838.66	5,461.34		8,300.00	113.55	113.55
	2021年	8,300.00			8,300.00	332.00	332.00
	2022年	8,300.00			8,300.00	332.00	332.00
	2023年	8,300.00			8,300.00	332.00	332.00
	2024年	8,300.00		2,838.66	5,461.34	332.00	3,170.66
	2025年	5,461.34		5,461.34		218.45	5,679.79
	合计		8,300.00	8,300.00		1,660.00	9,960.00
中医院	2019年		500.94		500.94		
	2020年	500.94	1,449.06		1,950.00	20.04	20.04

地块名称	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
	2021年	1,950.00			1,950.00	78.00	78.00
	2022年	1,950.00			1,950.00	78.00	78.00
	2023年	1,950.00			1,950.00	78.00	78.00
	2024年	1,950.00		500.94	1,449.06	78.00	578.94
	2025年	1,449.06		1,449.06		57.96	1,507.02
	合计		1,950.00	1,950.00		390.00	2,340.00
总计			48,212.00	48,212.00		9,642.40	57,854.40

(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益为11,1620.31万元，经营期需偿还的债券融资本息为57,854.40万元。

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。经测算，本项目整体资金覆盖倍数为1.93。

双鸭山市宝清县土地储备项目收益与融资平衡测算表

单位：平方米、万元

地块名称	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
皇家花园东区	48,300.00	商住混合用地	11,060.79	17,081.91	3,673.56	6,538.44	12,254.40	1.39
皇家花园西区	43,700.00	商住混合用地	8,604.54	13,049.27	2,838.66	4,761.34	9,120.00	1.43
三中北	177,200.00	商住混合用地	20,616.68	47,943.70	6,846.18	13,303.82	24,180.00	1.98
三中南	74,100.00	商住混合用地	8,357.85	30,539.54	2,838.66	5,461.34	9,960.00	3.07
中医院	30,500.00	医疗卫生用地	1,955.30	3,005.88	500.94	1,449.06	2,340.00	1.28
合计	373,800.00		50,595.16	111,620.31	16,698.00	31,514.00	57,854.40	1.93

综上所述，本项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.93，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，可以增加双鸭山市宝清县地方财政收入、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。

一是改善居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。项目区属于宝清城区的城中村，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、市场风险及控制措施。

项目的预期收益基于宝清县土地市场正常发展的前提条件，土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，具有极大的不确定性。供地方在出让土地的时候选择的供地方式也同样影响土地出让价格，当市场需求过大，土地供应不足，供地方选择拍卖的方式供地，就可能出现大幅高抬地价的可能，采用招标和挂牌可能价格相对低些。总之，出让价格的不确定受到市场需求、政策引导、供地方式选择等方面制约因素的影响。

通过对近3年双鸭山市土地出让市场、宝清县土地出让市场的分析，城市加大工业用地发展，进一步发展工业的政策倾向明显，经济发展较为迅速，工业、住宅等需求仍有较大上涨空间，土地市场波动引起的出让收益降低的风险较小。

2、政策风险及控制措施。

（1）征地成本的变动。由于国家政策变动的不确定性，可能为本项目在实施征地拆迁补偿过程中带来不确定性。国家将保护农民利益作为征地拆迁的重要原则，会加大本项目的征地拆迁风险性和不确定性。

根据国家相关文件精神，新一轮的土地利用总体规划调整

完善也正在调整当中，在新的土地利用总体规划调整完善未实施前，规划变更存在着不确定性。

双鸭山市于2015年出台了双鸭山地区的征地地价的相关政策，距离项目的实施时间较短，征地成本变动的可能性较小，该指标风向较低。

(2) 规划指标数据变动。由于规划部门提供的规划指标均为控制性指标，项目区土地进行详细规划后，出让土地面积、容积率、建筑面积等详细规划指标可能发生改变，土地的实际利用状况将产生相应的变化，这将对土地的集约利用及土地预期收益产生不确定性影响。

本项目在进行土地储备收益测算中，充分参考了调整后的城市规划土地用地，并对项目周边房地产市场进行了充分调研，对容积率等的计算充分参考了区域内市场情况，基本符合项目未来发展状况，该项风险较小。

(二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

若出让政策发生不利变化，可能影响后续收益水平。双鸭山市宝清县土地储备项目本身具有较高保障倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

八、主管部门责任

双鸭山市宝清县土地储备项目的实施机构为宝清县土地收购储备中心，其主管部门是宝清县自然资源局。宝清县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我市土地储备规模、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，主管部门负责监督宝清县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。