

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）

佳木斯市桦南县土地储备项目情况



二〇一九年八月



二〇一九年八月

一、区域情况

桦南县位于黑龙江省东北部，三江平原西部。北与佳木斯市、桦川县、集贤县接壤，东北与双鸭山市毗邻，东、南与宝清县、勃利县相连，西与依兰县以倭肯河、松木河为界。全县总面积4,412平方公里。全县共辖6镇、13乡。1992年末全县总人口41万人，其中非农业人口16万人；满、回、朝鲜、蒙古等少数民族人口约占全县总人口的5%。县政府驻地桦南镇。2016-2018年，桦南县分别实现一般公共预算收入2.8亿元、2.9亿元和3.1亿元。

佳木斯市桦南县财政、经济情况

2016-2018年佳木斯市桦南县经济基本状况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	123.6	132.3	143.4
人均可支配收入（万元）	2.2	2.4	2.5
2016-2018年佳木斯市桦南县财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	2.8	2.9	3.1
一般公共预算支出（亿元）	30.8	45.0	39.6
政府性基金收入（亿元）	0.9	1.1	0.5
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.7	0.8	0.3
政府性基金支出（亿元）	1.1	2.5	1.2
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.7	1.9	1.0

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5093.00万元，

债券期限5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

桦南县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佳木斯市桦南县土地储备项目共8个，均已纳入佳木斯市桦南县2019年度土地储备计划，收储土地总面积45.02万平方米，项目收储完成后，形成规划可出让土地45.02万平方米（其中，工业用地9.35万平方米，居住用地28.54万平米，商业用地7.13万平方米），全部为国有土地，各项目具体情况如下表：

佳木斯市桦南县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	朝日新能源1片区	东至兴企路、南至纬五街、西至二类工业用地、北至空地	19,310	工业用地	19,310	预计2022年12月31日前完成土地收购及征收工作。
2	朝日新能源2片区	东至二类工业用地、南至纬五街、西至双果路、北至大峰生物质能源	23,790	工业用地	23,790	预计2022年12月31日前完成土地收购及征收工作。
3	工业园区设施片区	东至园区道路、南至园区道路、西至空地、北至园区	50,400	工业用地	50,400	预计2022年12月31日前完成土地收购及征收工作。

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
		道路				
4	富荣新村A片区	东至居民区，南至通林路，西至铁东路，北至居民区	44,818	商住用地	44,818	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
5	富荣新村B片区	东至环城东路、南至居民区，西至铁东路、北至桦石路	94,792	商住用地	94,792	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
6	新月家园B1、B2片区	(B1片区，东至水泥南路、南至胜利街、西至规划中兴路、北至建材路)，(B2片区，东至居民区、南至建材路、西至双果路、北至秀北街)	108,588	商住用地	108,588	预计2024年12月31日前完成土地收购及征收工作。
7	新月家园D片区	东至规划路、南至建设用地、西至红旗路、北至合顺街	36,098	商住用地	36,098	预计2024年12月31日前完成土地收购及征收工作。
8	绿茵阳光片区	群兴路西段以南至大地、二水小区以西和群兴路西段以北、交通路西段以南、文卫路以西、加油站以东	72,421	商住用地	72,421	预计2023年12月31日前完成土地收购及征收工作。
	合计		450,217		450,217	

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《2019年桦南县土地收储项目可行性研究报告》及相关批复文件，8个项目建设投资21177.21万元，其中，自有资金出资6,477.21万元，通过发行土地储备专项债券融资14,700.00万元（其中，2019年发行5093.00万元，2020年发行9607.00万元）。经会计事务所测算，8个项目产生建设期利息2179.72万元，债券发行费14.70万元，综合测算得出，项目总投资共计23371.63万元。

以朝日新能源1片区为例，项目投资359.66万元，拟发行债券300万元（其中，2019年发行104万元，2020年发行196万元）。项目预计2022年产生土地出让收入，建设期利息28.16万元（2019年发行专项债券建设期付息3次，2020年发行专项债券建设期付息2次，按债券利率4%估算）。债券发行费用0.30万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

佳木斯市桦南县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	朝日新能源1片区	359.66	28.16	0.30	388.12
2	朝日新能源2片区	445.68	37.56	0.40	483.64
3	工业园区设施片区	948.66	46.92	0.50	996.08
4	富荣新村A片区	2396.44	200.80	1.50	2,598.74
5	富荣新村B片区	5068.62	468.48	3.50	5,540.60
6	新月家园B1、B2片	6075.98	869.28	5.00	6,950.26

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
	区				
7	新月家园D片区	2019.84	260.80	1.50	2,282.14
8	绿茵阳光片区	3862.33	267.72	2.00	4,132.05
	项目汇总合计	21,177.21	2,179.72	14.70	23,371.63

(二) 资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为23371.63万元，政府以资本金形式出资8671.63万元，占总投资的37.10%，剩余14700.00万元通过发行土地储备专项债券融资，其中，2019年发行5093.00万元，2020年发行9607.00万元。

佳木斯市桦南县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	朝日新能源1片区	388.12	88.12	300	104	196
2	朝日新能源2片区	483.64	83.64	400	139	261
3	工业园区设施片区	996.08	496.08	500	173	327
4	富荣新村A片区	2,598.74	1,098.74	1,500	520	980
5	富荣新村B片区	5,540.60	2,040.60	3,500	1,212	2,288
6	新月家园B1、B2片区	6,950.26	1,950.26	5,000	1,732	3,268
7	新月家园D片区	2,282.14	782.14	1,500	520	980

8	绿茵阳光 片区	4,132.05	2,132.05	2,000	693	1,307
合计		23,371.63	8,671.63	14,700.00	5,093.00	9,607.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金14700.00万元，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450216.70平方米，规划用途为工业用地、居住用地及商业用地，根据桦南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，依据《土地估价报告》结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速6.0%）计算，本项目全部土地出让收入29994.61万元，各项目明细如下：

佳木斯市桦南县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	2022年	2023年	2024年
朝日新能	工业用	19,310.00	203	242	466.88	466.88		

源1片区	地							
朝日新能源2片区	工业用地	23,790.00	203	242	575.19	575.19		
工业园区设施片区	工业用地	50,400.00	199	237	1,194.58	1,194.58		
富荣新村A片区	商业用地	8,963.54	892	1126	1,009.41		1,009.41	
	居住用地	35,854.16	463	585	2,095.78		2,095.78	
	小计	44,817.70			3,105.19		3,105.19	
富荣新村B片区	商业用地	18,958.46	892	1126	2,134.97		2,134.97	
	居住用地	75,833.84	463	585	4,432.72		4,432.72	
	小计	94,792.30			6,567.69		6,567.69	
新月家园B1、B2片区	商业用地	21,717.60	982	1314	2,853.99			2,853.99
	居住用地	86,870.40	566	757	6,579.92			6,579.92
	小计	108,588.00			9,433.91			9,433.91
新月家园D片区	商业用地	7,219.60	982	1314	948.76			948.76
	居住用地	28,878.40	566	757	2,187.37			2,187.37
	小计	36,098.00			3,136.13			3,136.13
绿茵阳光片区	商业用地	14,484.20	932	1177	1,704.25		1,704.25	
	居住用地	57,936.80	521	658	3,810.79		3,810.79	
	小计	72,421.00			5,515.04		5,515.04	
	合计				29994.61	2236.65	15187.92	12570.04

(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

2940.00万元，到期共计偿还本息17640.00万元，明细情况如下：

佳木斯市桦南县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
桦南县项目	2019年		5,093.00		5,093.00		
	2020年	5,093.00	9,607.00		14,700.00	203.72	203.72
	2021年	14,700.00			14,700.00	588.00	588.00
	2022年	14,700.00			14,700.00	588.00	588.00
	2023年	14,700.00			14,700.00	588.00	588.00
	2024年	14,700.00		5,093.00	9,607.00	588.00	5,681.00
	2025年	14,700.00		9,607.00		384.28	9,991.28
	合计			14,700.00	14,700.00		2,940.00

(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29994.61万元，经营期需偿还的债券融资本息为17640.00万元。

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1.70。

佳木斯市桦南县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	预计融资本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
朝日新能源1片区	19,310.00	工业用地	388.12	466.88	104	360.00	1.30
朝日新能源2片区	23,790.00	工业用地	483.64	575.19	139	480.00	1.20
工业园区设施片区	50,400.00	工业用地	996.08	1,194.58	173	600.00	1.99
富荣新村A片区	44,817.70	商住用地	2,598.74	3,105.19	520	1,800.00	1.73
富荣新村B片区	94,792.30	商住用地	5,540.60	6,567.69	1,212	4,200.00	1.56
新月家园B1、B2片区	108,588.00	商住用地	6,950.26	9,433.91	1,732	6,000.00	1.57

新月家园D片区	36,098.00	商住用地	2,282.14	3,136.13	520	1,800.00	1.74
绿茵阳光片区	72,421.00	商住用地	4,132.05	5,515.04	693	2,400.00	2.30
合计	450,217.00		23,371.63	29,994.61	5,093.00	17,640.00	1.70

综上所述，2019年佳木斯市桦南县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.70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) 该项目的实施完善了桦南县城市整体布局，通过改造“腾出”了宝贵的土地，提高了土地资源的利用，节省了大量的社会成本。老城区的改造也整顿规范了房地产秩序，逐步实现住宅建设产业化，形成更加合理的城市布局，同时也提升了土地价值。

(2) 目前地块范围道路交通不便、市政基础设施薄弱、卫生不达标等实际问题影响了桦南县的发展。通过城市基础设施建设，必将促进城市发展，从而带动桦南县的经济结构调整和社会经济发展。

从财务评价结果看出，该项目全部投资内部收益率高于基准收益率，财务净现值大于0，本项目投资利润率接近

行业平均利润率，表明项目单位投资盈利能力达到了行业平均水平，项目具有较强的偿债能力。

2、社会效益分析

(1) 对居民收入的影响

该项目的实施过程，增加了对项目所在地建设材料和劳动力的需求，通过提供建筑材料、建筑设备、建筑机械和增加劳动岗位，增加居民收入且不会扩大贫富的差距。

(2) 对居民生活的影响

项目施工期间，会有较多的施工人员、材料、机械投入工程建设，会产生一定噪音、灰尘，在一段时间内造成交通不畅等，需组织者加强施工管理和交通疏导，将负面影响减至最低。

(3) 对不同利益群体的影响

项目在建设过程中，会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业的收入，项目在运行期间，会带动上下游服务行业从业人员的收入增长。

(4) 对城市基础设施、服务容量影响

对城市基础设施的影响：该项目收储范围主要是桦南县的旧城区和工业园区，符合桦南县十三五规划，将提高桦南县城整体的城市基础设施配套水平。

城市服务容量的影响：该项目建设将使得城市服务容量大，可带动城市服务水平的提高，推动城市发展。

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

合理设计建设单位的管理模式、选择适当的管理者和加强团队建设是规避经营风险的重要措施。当地国土部门、财政部门、住建部门及时沟通土地出让情况并密切关注。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

全面分析国家关于房地产业的政策、法律、制度的发展变化，预测由此带来的风险，在全面把握土地政策、房地产市场变化状况和各风险因素基础上作出科学的决策。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

形成建设单位财务报表的定期报告制度，密切关注应收账款、存货、非经常性损益、资产负债率等财务指标出现的重大异常。

八、主管部门责任

佳木斯市桦南县土地储备项目的实施机构为桦南县土地收购储备整理中心，其主管部门是桦南县自然资源局。桦南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该县土地储备规模、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，主管部门负责监督桦南县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。