

一、区域情况

绥芬河市位于黑龙江东南部，是牡丹江市的5个县级市之一，驻地东与俄罗斯远东最发达的滨海边疆区接壤，边境线长27公里，辖区面积460平方公里，总人口69607人，

绥芬河既是中国东北地区对外开放，参与国际分工的重要

桥梁，也是黑龙江省对俄贸易、投资、技术、人才、信息、资金

的重要通道。2016-2018年，绥芬河市分别实现一般公共预算收

入4.5亿元、5.0亿元、4.8亿元。

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）

牡丹江市绥芬河市土地储备项目情况

2016-2018年绥芬河市经济基本状况单位：亿元			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	136.9	148.7	148.0
人均可支配收入	33	35	37
2016-2018年绥芬河市财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	4.5	5.0	4.8
一般公共预算支出	18.8	21.3	20.5
土地出让收入	1.6	1.1	0.7
其他收入	0.7	0.4	0.4

绥芬河市自然资源局

二〇一九年八月

绥芬河市财政局

二〇一九年八月

注：2016-2018年经济数据来源于统计年鉴，2016年-2017年财政数据来源于决算报告，2018年财政收支状况数据为预算执行数。

一、区域情况

绥芬河市位于黑龙江东南部，是牡丹江市的5个县级市之一，驻地东与俄罗斯远东最发达的滨海边疆区接壤，边境线长27公里，辖区面积460平方公里，总人口69607人，绥芬河既是中国东北地区对外开放，参与国际分工的重要桥梁，也是承接我国振兴东北和俄罗斯开发远东两大战略的重要节点城市，被誉为链接东北亚和走向亚泰地区的“黄金通道”。2016-2018年，绥芬河市分别实现一般公共预算收入4.5亿元、5.0亿元、4.8亿元。

绥芬河市财政、经济情况

2016-2018年绥芬河市经济基本状况单位：亿元			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	136.9	148.7	148.0
人均可支配收入（万元）	3.3	3.5	3.7
2016-2018年绥芬河市财政收支情况			
年份/项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入（亿元）	4.5	5.0	4.8
一般公共预算支出（亿元）	18.8	23.3	20.5
政府性基金收入（亿元）	1.6	1.3	0.2
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.1	0.8	-0.1
政府性基金支出（亿元）	0.7	0.5	3.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.4	0.3	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3,949.00万元债券期限为5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

绥芬河市土地储备中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及绥芬河市土地储备项目共4个，均已纳入绥芬河市2019年度土地储备计划，收储土地总面积11.1725万平方米，均位于绥芬河市辖区内。

项目收储完成后，扣除配套基础设施占用面积，可出让土地11.1725万平方米（其中，住宅用地4.5877万平米、商业用地6.5848万平方米），各项目具体情况如下表：

绥芬河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	B-5-2地块收储项目	人工湖东、环形桥北	31379	商业用地	规划可出让土地3.1379万平方米（全部为商业用地出让）	2019年-2020年
2	B-3-3-2地块收储项目	黄河路西、锦绣城南	34469	商业用地	规划可出让土地3.4469万平方米（全部为商业用地出让）	2019年-2020年

3	c-4-3 地块收储项目	富华街南、教育路东	30290	住宅用地	规划可出让土地 3.0290 万平方米（全部为住宅用地出让）	2019 年-2020 年
4	w-20 地块收储项目	乌苏里大街南、铁路线北	15587	住宅用地	规划可出让土地 1.5587 万平方米（全部为住宅用地出让）	2019 年-2020 年

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据《2019 年度绥芬河市B-(5)-2 地块收储项目可行性研究报告》、《2019 年度绥芬河市B-3-3-2 地块收储项目可行性研究报告》、《2019 年度绥芬河市C-4-3 地块收储项目可行性研究报告》、《2019 年度绥芬河市W-20 地块收储项目可行性研究报告》及相关批复文件，项目建设投资 11,400.00 万元，全部通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019 年发行 3,949.00 万元，2020 年发行 7,451.00 万元）。经会计事务所测算，4 个项目产生债券发行费 11.40 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 11,411.40 万元（建设期利息为 0）。各项目明细如下：

绥芬河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	债券发行费	总投资估算
1	B-5-2 地块收储项目	4,200.00	4.20	4,204.20
2	B-3-3-2 地块收储项目	2,300.00	2.30	2,302.30
3	c-4-3 地块收储项目	2,200.00	2.20	2,202.20
4	w-20 地块收储项目	2,700.00	2.70	2,702.70
	项目汇总合计	11,400.00	11.40	11,411.40

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为11,411.40万元，政府以资本金形式出资11.40万元，占总投资的0.10%，剩余11,400.00万元通过发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行3,949.00万元，2020年发行7,451.00万元），占总投资的99.90%。

绥芬河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	专项债资金		
				小计	2019年度拟发债金额	2020年度拟发债金额
1	B-5-2地块收储项目	4,204.20	4.20	4,200.00	1,455.00	2,745.00
2	B-3-3-2地块收储项目	2,302.30	2.30	2,300.00	797.00	1,503.00
3	c-4-3地块收储项目	2,202.20	2.20	2,200.00	762.00	1,438.00
4	w-20地块收储项目	2,702.70	2.70	2,700.00	935.00	1,765.00
合计		11,411.40	11.40	11,400.00	3,949.00	7,451.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金11,400.00万元，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11.1725万平方米，规划用途为住宅用地及商业用地，根据绥芬河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4%）计算，本项目全部收入18,939.27万元，各项目明细如下：

绥芬河市土地储备项目收入估算表

单位：平方米，万元，元/平方米

项目名称	土地规划性质	可出让土地面积	参考土地出让价格	预测土地出让单价	土地出让收入						
					小计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
B-5-2地块收储项目	商业用地	31,379.00	1,435.00	1,794.79	5,631.86					1,643.59	3,988.27
B-3-3-2地块收储项目	商业用地	34,469.00	725.00	906.78	3,125.57					912.16	2,213.41
c-4-3地块收储项目	居住用地	30,290.00	1,884.00	2,122.51	6,429.07	1,186.98	1,234.46	1,283.84	1,335.19	1,388.60	
w-20地块收储项目	居住用地	15,587.00	1,925.00	2,407.63	3,752.77					1,095.14	2,657.63
	合计	111,725.00			18,939.27	1,186.98	1,234.46	1,283.84	1,335.19	5,039.49	8,859.31

(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2,280.00万元，到期共计偿还本息13,680.00万元，明细情况如下：

绥芬河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
B-5-2地 块收储项 目	2019年		1,455.00		1,455.00		
	2020年	1,455.00	2,745.00		4,200.00	58.20	58.20
	2021年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2022年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2023年	4,200.00			4,200.00	168.00	168.00
	2024年	4,200.00		1,455.00	2,745.00	168.00	1,623.00
	2025年	2,745.00		2,745.00		109.80	2,854.80
	合计		4,200.00	4,200.00		840.00	5,040.00
B-3-3-2地 块收储项 目	2019年		797.00		797.00		
	2020年	797.00	1,503.00		2,300.00	31.88	31.88
	2021年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2022年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2023年	2,300.00			2,300.00	92.00	92.00
	2024年	2,300.00		797.00	1,503.00	92.00	889.00
	2025年	1,503.00		1,503.00		60.12	1,563.12
	合计		2,300.00	2,300.00		460.00	2,760.00
c-4-3地块 收储项目	2019年		762.00		762.00		
	2020年	762.00	1,438.00		2,200.00	30.48	30.48
	2021年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
	2022年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
	2023年	2,200.00			2,200.00	88.00	88.00
	2024年	2,200.00		762.00	1,438.00	88.00	850.00
	2025年	1,438.00		1,438.00		57.52	1,495.52
	合计		2,200.00	2,200.00		440.00	2,640.00
w-20地块 收储项	2019年		935.00		935.00		
	2020年	935.00	1,765.00		2,700.00	37.40	37.40
	2021年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2022年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2023年	2,700.00			2,700.00	108.00	108.00
	2024年	2,700.00		935.00	1,765.00	108.00	1,043.00
	2025年	1,765.00		1,765.00		70.60	1,835.60
	合计		2,700.00	2,700.00		540.00	3,240.00
总计			11,400.00	11,400.00		2,280.00	13,680.00

(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18,939.27万元，存续期期需偿还的债券融资本息为13,680.00万元。

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1.38。

绥芬河市土地储备项目收益与融资平衡测算表

单位：万平方米、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
B-5-2地块收储项目	31,379.00	商业用地	4,204.20	5,631.86	1,455.00	5,040.00	1.26
B-3-3-2地块收储项目	34,469.00	商业用地	2,302.30	3,125.57	797.00	2,760.00	1.42
c-4-3地块收储项目	30,290.00	住宅用地	2,202.20	6,429.07	762.00	2,640.00	2.70
w-20地块收储项	15,587.00	住宅用地	2,702.70	3,752.77	935.00	3,240.00	1.27
合计	111,725.00		11,411.40	18,939.27	3,949.00	13,680.00	1.38

综上所述，2019年绥芬河市土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.38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，可以增加绥芬河市地方

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，提高绥芬河市城市整体发展水平。

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绥芬河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

绥芬河市土地储备项目的实施机构为绥芬河市土地矿产储备中心，其主管部门是绥芬河市自然资源局。绥芬河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绥芬河市土地储备规模、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。监督绥芬河市土地矿产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。