

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）

齐齐哈尔市本级土地储备项目情况



一、区域情况

齐齐哈尔市，是黑龙江省第二大城市，国家历史文化名城，中国重要的老工业基地、商品粮基地、畜牧业基地和绿色食品基地，也是黑龙江省西部地区政治、经济、科技、文化教育、医疗、商贸和交通的中心，辐射黑龙江西部、吉林省西部以及内蒙北部，有着800多年的建城史和255年的黑龙江省省会史。2016年被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。2016-2018年，齐齐哈尔市本级分别实现一般公共预算收入36.3亿元、35.9亿元和34.4亿元。

齐齐哈尔市本级财政、经济情况

2016-2018年齐齐哈尔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）	1325.3	1353.2	1434.4
人均可支配收入（万元）	1.7	2.6	2.8
2016-2018年齐齐哈尔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）	36.3	35.9	34.4
一般公共预算支出（亿元）	106.1	105.2	88.9
政府性基金收入（亿元）	15.2	15.0	15.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	11.5	11.5	12.2
政府性基金支出（亿元）	9.2	7.8	19.1
其中：国有土地出让支出（亿元）	6.3	4.8	11.9

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

齐齐哈尔市本级土地储备项目(以下简称“本项目”)2019年拟发行土地储备专项债券19253.00万元，债券期限为5年。

三、项目情况

(一) 实施机构

齐齐哈尔市土地储备中心

(二) 项目概况

本次拟发行土地储备专项债券涉及齐齐哈尔市本级土地储备项目共包含7个地段，均已纳入齐齐哈尔市2019年度土地储备计划，收储土地总面积172428.00平方米，全部为国有土地，均位于齐齐哈尔市城区内。主要建设内容为土地的收回、收购与征用、地上建筑物的拆迁、场地平整、项目区内的道路及附属工程、其他配套设施工程、地道桥工程、雨水工程、污水工程、给水工程、供热工程、燃气工程、供电工程、通讯工程等。

项目收储完成后，可形成城市用地287113.00平方米，扣除配套基础设施占用面积，规划可出让土地172428.00平方米（二类居住用地126981.00平方米、商业用地45447.00平方米），各项目具体情况如下：

齐齐哈尔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	地段名称	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	西园北华小区地段	西园北华小区地段 A04	东至南通街、南至石纬路、西至教育驾校、北至国有土地	21060.00	二类居住兼商业用地	形成城市用地 21060.00 平方米，其中规划可出让土地 21060.00 平方米	该项目建设期为2年，即从2020年1月至2021年12月全部完成
2		西园北华小区地段 A15-1	东至曼哈顿小区、南至游园路、西至南通街、北至地质小区	25010.00	居住用地	形成城市用地 25010.00 平方米，其中规划可出让土地 25010.00 平方米	
3	造纸厂片区 A01、A02、A10-1、A11、A12	造纸厂片区 A01	东至鲜明街、南至长青路、西至鲜明西街、北至溪语路	43174.00	二类居住用地	形成城市用地 43174.00 平方米，其中规划可出让土地 43174.00 平方米	
4		造纸厂片区 A02	东至新立西街、南至长青路、西至鲜明街、北至溪语路	37737.00	二类居住用地	形成城市用地 37737.00 平方米，其中规划可出让土地 37737.00 平方米	
5		造纸厂片区 A10-1	东至鲜明街、南至溪语路、西至鲜明西街、北至观塔路	7249.00	商业用地	形成城市用地 7249.00 平方米，其中规划可出让土地 7249.00 平方米	
6		造纸厂片区 A11	东至新立西街、南至溪语路、西至鲜明街、北至观塔路	11151.00	商业用地	形成城市用地 11151.00 平方米，其中规划可出让土地 11151.00 平方米	
7		造纸厂片区 A12	东至宜水路、南至溪语路、西至新立西街、北至观塔路	27047.00	商业用地	形成城市用地 27047.00 平方米，其中规划可出让土地 27047.00 平方米	

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《2019年黑龙江省（齐齐哈尔市北三区）土地储

备专项债券项目可行性研究报告》及相关批复文件估算，本项目建设投资62849.36万元，经会计师事务所测算，建设期利息2993.75万元，债券发行费55.59万元，综合测算得出，项目总投资合计65898.70万元。

以西园北华小区地段A04为例，项目建设投资9163.44万元，拟发行债券8105.13万元（其中，2019年发行2807.00万元，2020年发行5298.13万元）。项目预计2022年产生土地出让收入，建设期利息436.49万元（2019年发行债券建设期付息2次，2020年发行债券建设期付息1次，按债券利率4%估算）。债券发行费用8.11万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

齐齐哈尔市本级土地储备项目投资估算表

单位：万元

序号	地段名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
1	西园北华小区地段 A04	9163.44	436.49	8.11	9608.04
2	西园北华小区地段 A15-1	12743.50	607.03	11.26	13361.79
3	造纸厂片区 A01	7030.22	334.88	6.22	7371.32
4	造纸厂片区 A02	17960.21	855.52	15.89	18831.62
5	造纸厂片区 A10-1	1923.83	91.63	1.70	2017.16
6	造纸厂片区 A11	2307.99	109.94	2.04	2419.97
7	造纸厂片区 A12	11720.17	558.26	10.37	12288.80
	合计	62849.36	2993.75	55.59	65898.70

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为65898.70万元，政府以资本金形式出资10307.99万元，占总投资的15.64%，剩余55590.71万元通过

发行土地储备专项债券融资，其中2019年拟发行19253.00万元，2020年拟发行36337.71万元。

齐齐哈尔市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	地段名称	项目总投资	自有资金	专项债券资金		
				小计	2019年	2020年
1	西园北华小区地段 A04	9608.04	1502.91	8105.13	2807.00	5298.13
2	西园北华小区地段 A15-1	13361.79	2090.08	11271.71	3904.00	7367.71
3	造纸厂片区 A01	7371.32	1153.05	6218.27	2154.00	4064.27
4	造纸厂片区 A02	18831.62	2945.68	15885.94	5502.00	10383.94
5	造纸厂片区 A10-1	2017.16	315.52	1701.64	589.00	1112.64
6	造纸厂片区 A11	2419.97	378.53	2041.44	707.00	1334.44
7	造纸厂片区 A12	12288.80	1922.22	10366.58	3590.00	6776.58
合计	-	65898.70	10307.99	55590.71	19253.00	36337.71

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金55590.71万元，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172428.00平方米，规划用途为居住用地、商业用地，根据齐齐哈尔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4.05%）

计算，本项目全部土地出让收入83201.73万元，各项目明细如下：

齐齐哈尔市本级土地储备项目收入估算表

单位：万元

地段名称	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
西园北华小区地段 A04	居住用地	21060.00	4874.00	4800.00	10108.80	3360.00	3360.00	3388.80
西园北华小区地段 A15-1	居住用地	25010.00	4874.00	4800.00	12004.80	3983.99	3983.99	4036.82
造纸厂片区 A01	居住用地	43174.00	4874.00	4800.00	20723.52	6907.20	6907.20	6909.12
造纸厂片区 A02	居住用地	37737.00	4874.00	4800.00	18113.76	6038.40	6038.40	6036.96
造纸厂片区 A10-1	商业用地	7249.00	4896.00	4896.00	3549.11	1179.94	1179.94	1189.23
造纸厂片区 A11	商业用地	11151.00	4896.00	4896.00	5459.53	1816.42	1816.42	1826.69
造纸厂片区 A12	商业用地	27047.00	4896.00	4896.00	13242.21	4406.40	4406.40	4429.41
合计		172428.00			83201.73	27692.35	27692.35	27817.03

(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11118.15万元，到期共计偿还本息66708.86万元，明细情况如下：

齐齐哈尔市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

地段名称	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
西园北华小区	2019年		2807.00		2807.00		
	2020年	2807.00	5298.13		8105.13	112.28	112.28
	2021年	8105.13			8105.13	324.21	324.21

地段 A04	2022年	8105.13			8105.13	324.21	324.21
	2023年	8105.13			8105.13	324.21	324.21
	2024年	8105.13		2807.00	5298.13	324.21	3131.21
	2025年	5298.13		5298.13		211.93	5510.06
	合计		8105.13	8105.13		1621.05	9726.18
西园 北华 小区 地段 A15- 1	2019年		3904.00		3904.00		
	2020年	3904.00	7367.71		11271.71	156.16	156.16
	2021年	11271.71			11271.71	450.87	450.87
	2022年	11271.71			11271.71	450.87	450.87
	2023年	11271.71			11271.71	450.87	450.87
	2024年	11271.71		3904.00	7367.71	450.87	4354.87
	2025年	7367.71		7367.71		294.71	7662.42
合计		11271.71	11271.71		2254.35	13526.06	
造纸 厂片 区 A01	2019年		2154.00		2154.00		
	2020年	2154.00	4064.27		6218.27	86.16	86.16
	2021年	6218.27			6218.27	248.72	248.72
	2022年	6218.27			6218.27	248.72	248.72
	2023年	6218.27			6218.27	248.72	248.72
	2024年	6218.27		2154.00	4064.27	248.72	2402.72
	2025年	4064.27		4064.27		162.56	4226.83
	合计		6218.27	6218.27		1243.60	7461.87
造纸 厂片 区 A02	2019年		5502.00		5502.00		
	2020年	5502.00	10383.94		15885.94	220.08	220.08
	2021年	15885.94			15885.94	635.44	635.44
	2022年	15885.94			15885.94	635.44	635.44
	2023年	15885.94			15885.94	635.44	635.44
	2024年	15885.94		5502.00	10383.94	635.44	6137.44
	2025年	10383.94		10383.94		415.36	10799.30
	合计		15885.94	15885.94		3177.20	19063.14
造纸 厂片 区 A10- 1	2019年		589.00		589.00		
	2020年	589.00	1112.64		1701.64	23.56	23.56
	2021年	1701.64			1701.64	68.07	68.07
	2022年	1701.64			1701.64	68.07	68.07
	2023年	1701.64			1701.64	68.07	68.07
	2024年	1701.64		589.00	1112.64	68.07	657.07
	2025年	1112.64		1112.64		44.51	1157.15
	合计		1701.64	1701.64		340.35	2041.99

造纸厂片区A11	2019年		707.00		707.00		
	2020年	707.00	1334.44		2041.44	28.28	28.28
	2021年	2041.44			2041.44	81.66	81.66
	2022年	2041.44			2041.44	81.66	81.66
	2023年	2041.44			2041.44	81.66	81.66
	2024年	2041.44		707.00	1334.44	81.66	788.66
	2025年	1334.44		1334.44		53.38	1387.82
	合计		2041.44	2041.44		408.30	2449.74
造纸厂片区A12	2019年		3590.00		3590.00		
	2020年	3590.00	6776.58		10366.58	143.60	143.60
	2021年	10366.58			10366.58	414.66	414.66
	2022年	10366.58			10366.58	414.66	414.66
	2023年	10366.58			10366.58	414.66	414.66
	2024年	10366.58		3590.00	6776.58	414.66	4004.66
	2025年	6776.58		6776.58		271.06	7047.64
	合计		10366.58	10366.58		2073.30	12439.88
总计		55590.71	55590.71		11118.15	66708.86	

(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83201.73万元，经营期需偿还的债券融资本息为66708.86万元。

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1.25。

齐齐哈尔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

地段名称	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
西园北华小区地段A04	21060.00	二类居住兼商业用地	9608.04	10108.80	2807.00	5298.13	9726.18	1.04
西园北华小区地段A15-1	25010.00	居住用地	13361.79	12004.80	3904.00	7367.71	13526.06	0.89
造纸厂片区A01	43174.00	二类居住用地	7371.32	20723.52	2154.00	4064.27	7461.87	2.78

造纸厂片区A02	37737.00	二类居住用地	18831.62	18113.76	5502.00	10383.94	19063.14	0.95
造纸厂片区A10-1	7249.00	商业用地	2017.16	3549.11	589.00	1112.64	2041.99	1.74
造纸厂片区A11	11151.00	商业用地	2419.97	5459.53	707.00	1334.44	2449.74	2.23
造纸厂片区A12	27047.00	商业用地	12288.80	13242.21	3590.00	6776.58	12439.88	1.06
合计	172428.00		65898.70	83201.73	19253.00	36337.71	66708.86	1.25

综上所述，2019年齐齐哈尔市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.25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，可以增加齐齐哈尔市地方财政收入、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

关于齐齐哈尔土地储备专项债券的发行，是为了满足齐齐哈尔市地方经济建设和社会发展的需要，能够加强地方政府对土地调控能力，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，加快改善民生，对未得到集约利用的土地进行整理、收储，并逐步实施全面

改造，从而解决制约地方经济发展的用地瓶颈问题，实现经济快速发展，解决就业问题，这也是实践“科学发展观”、加快推进改善民生工作的必然选择。

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

对项目施工进度或正常运营的风险主要体现两个方面：

1、工程施工引起既有道路短期内的交通拥堵或交通事故而引起司乘人员的不满；

2、由于不愿拆迁或因拆迁赔偿标准引发争执而引起社会矛盾。

措施：针对第一种社会风险，在设计和施工过程中精心组织尽量减少因断行或绕行而引起的民怨，以高度的社会责任感对待项目的施工过程，减少甚至杜绝施工而引起的交通事故，尤其是重大恶性事故。

关于第二种社会风险，通过公平、公正、公开的拆迁补偿办法应能达到本项目施工建设的目的。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险：因本次土地储备项目存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对投资项目财务

成本产生影响，进而影响项目投资收益和融资的平衡。

控制措施：确保土地储备资金专款专用，努力提高土地储备资金管理效率，保障储备土地按期上市供应，确保项目收益与融资平衡。

八、主管部门责任

齐齐哈尔市本级土地储备项目的实施机构为齐齐哈尔市土地储备中心，其主管部门是齐齐哈尔市自然资源局。齐齐哈尔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，主管部门负责监督齐齐哈尔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。