

2019年黑龙江省土地储备专项债券（二期）

--2019年黑龙江省专项债券（八期）

黑河市本级土地储备项目情况



一、区域情况

黑河市地处中国东北边陲，黑龙江省北部，面积68726平方公里。黑河市与俄罗斯远东第三大城市-阿穆尔州首府布拉格维申斯克市隔黑龙江相望，最近处相距仅750米，是中俄边境线上唯一一对规模最大、规格最高、功能最全、距离最近的对应城市，是“一带一路”“龙江丝路带”上重要的节点城市，被誉为“中俄风情之都。北方养生福地”。2016-2018年，黑河市本级分别实现一般公共预算收入9.4亿元、11.3亿元和11.8亿元。

黑河市本级财政、经济情况

2016-2018年黑河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）	470.8	504.2	505.1
人均可支配收入（万元）	3.7	4.0	4.3
2016-2018年黑河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）	9.4	11.3	11.8
一般公共预算支出（亿元）	31.2	32.8	29.4
政府性基金收入（亿元）	0.5	0.9	0.9
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.2	0.5	0.4
政府性基金支出（亿元）	0.9	2.4	4.7
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.5	2.2	4.2

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

本项目2019年拟发行土地储备专项债券34,630.00万

元，债券期限5年期。

三、项目情况

(一) 实施机构

黑河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黑河市本级土地储备地块共7个，均已纳入黑河市本级2019年度土地储备计划，收储土地总面积1,454,115.00平方米，项目收储完成后，全部形成城市用地1,454,115.00平方米（商业服务业设施用地及工业用地985,768.00平方米、居住用地及商业服务业设施用地 210,149.00平方米、商业服务业设施用地 133,300.00平方米、居住用地及行政办公用地124,898.00平方米）均为国有土地，均位于黑河市城区内。各项目具体情况如下：

黑河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	A区黑龙江大桥桥头功能区(2019)收储项目	东至二公河右岸，西至202国道，南至东四嘉子村，北至河南屯村	985,768.00	商业服务业设施用地、工业用地	形成城市用地985,768平方米，其中规划可出让土地985,768平方米	2019年
2	B区铁路街2.5公顷收储项目	东至新生活居民小区，西至铁路街，南至龙江路，北至中超名	25,656.00	居住用地、商业服务业设施用地	形成城市用地25,656平方米，其中规划可出让土地25,656平方米	2019-2020年

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
		苑小区				
3	C区913电台旧址西南收储项目	东至鸿诚名苑，西至信誉城市花园，南至华辉土路，北至魁星路	184,493.00	居住用地、商业服务业设施用地	形成城市用地184,493平方米，其中规划可出让土地184,493平方米	2019-2020年
4	D区之路村13公顷收储项目	东至魁星路，西至龙江路，南至长发街，北至王肃街	133,300.00	商业服务业设施用地	形成城市用地133,300平方米，其中规划可出让土地133,300平方米	2019-2020年
5	E区湿地公园西侧收储项目	东至湿地公园，西至铁路街，南至华辉土路，北至爱辉区行政服务中心	71,000.00	居住用地、行政办公用地	形成城市用地71,000平方米，其中规划可出让土地71,000平方米	2019-2020年
6	F区原火磨用地收储项目	东至江天路，西至御景湾，南至木材厂、御景湾，北至兴林街	24,598.00	居住用地、行政办公用地	形成城市用地24,958平方米，其中规划可出让土地24,958平方米	2019-2020年
7	G区检验检疫局南侧收储项目	东至小黑河村耕地，西至市检验检疫局，南至之路村耕地，北至王肃街	29,300.00	居住用地、行政办公用地	形成城市用地29,300平方米，其中规划可出让土地29,300平方米	2019-2020年
	合计		1,454,115.00			

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

根据《黑河市2019年度市本级土地储备项目可行性研究报告》及相关批复文件，7个项目建设投资60,299.00万元，通过发行土地储备专项债券融资60,299.00万元（其中，2019年发行34,630.00万元，2020年发行25,669.00万元）。

经会计师事务所测算，债券发行费60.30万元，综合测算得出，项目总投资共计60,359.90万元。

以A区黑龙江大桥桥头功能区（2019）收储项目为例，项目建设投资21,029.24万元，拟发行债券21,029.00万元（全部在2019年完成发行）。项目预计2020年产生土地出让收入。债券发行费用21.03万元（按债券发行金额的0.1%测算）。各项目明细如下：

黑河市本级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	A区黑龙江大桥桥头功能区（2019）收储项目	21,029.24	0	21.03	21,050.27
2	B区铁路街2.5公顷收储项目	2,123.00	0	2.13	2,125.13
3	C区913电台旧址西南收储项目	10,940.04	0	10.94	10,950.98
4	D区之路村13公顷收储项目	8,283.04	0	8.28	8,291.32
5	E区湿地公园西侧收储项目	6,500.00	0	6.50	6,506.50
6	F区原火磨用地收储项目	9,000.00	0	9.00	9,009.00
7	G区检验检疫局南侧收储项目	2,424.28	0	2.42	2,426.70
	合计	60,299.60	0	60.30	60,359.90

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为60,359.90万元，政府以资本金形式出资60.90万元，占总投资的0.1%，剩余60,299.00万元通过

发行土地储备专项债券融资（其中，2019年发行34,630.00万元，2020年发行25,669.00万元）。

黑河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
1	A区黑龙江大桥桥头功能区（2019）收储项目	21,050.27	21.27	21,029.00	21,029.00	
2	B区铁路街2.5公顷收储项目	2,125.13	2.13	2,123.00	735.00	1,388.00
3	C区913电台旧址西南收储项目	10,950.98	10.98	10,940.00	3,789.00	7,151.00
4	D区之路村13公顷收储项目	8,291.32	8.32	8,283.00	2,869.00	5,414.00
5	E区湿地公园西侧收储项目	6,506.50	6.50	6,500.00	2,251.00	4,249.00
6	F区原火磨用地收储项目	9,009.00	9.00	9,000.00	3,117.00	5,883.00
7	G区检验检疫局南侧收储项目	2,426.70	2.70	2,424.00	840.00	1,584.00
合计		60,359.90	60.9	60,299.00	34,630.00	25,669.00

2、资金使用计划

本项目所筹专项债券资金60,299.00万元，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

1,454,115.00平方米，规划用途为居住用地、商业用地及工业用地，根据黑河市城镇净地出让基准地价和项目地块附近土地近三年出让价格，以及哈尔滨隆飞资产评估有限公司出具的哈隆飞评报字〔2019〕第024号评估报告的评估价格，结合土地价格增长率（接近三年GDP平均增速6.6%）计算，本项目全部土地出让收入102,443.92万元。

黑河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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
A区黑龙江大桥桥头功能区（2019）收储项目	商业服务业设施用地、工业用地	985,768.00	1,125.44	294.96	37,694.99	3,099.52	3,304.09	3,522.16	3,754.63	24,014.59	
B区铁路街2.5公顷收储项目	居住用地、商业服务业设施用地	25,656.00	1,125.44	1041.52	3,921.03						3,921.03
C区913台旧址西南收储项目	居住用地、商业服务业设施用地	184,493.00	1,125.44	694.95	18,813.81						18,813.81
D区之路村13公顷收储项目	商业服务业设施用地	133,300.00	1,125.44	782.21	15,300.19						15,300.19
E区湿地公园西侧收储项目	居住用地、行政办公用地	71,000.00	1,125.44	953.71	9,936.14						9,936.14
F区原火磨用地收储项目	居住用地、行政办公用地	24,598.00	4,484.00	3800.00	12,866.77					12,866.77	
G区检验检疫局南侧收储项目	居住用地、行政办公用地	29,300.00	1,125.44	969.69	3,910.99					3,910.99	

目	地										
	合计	1,454,115.00			102,443.92	3,099.52	3,304.09	3,522.16	3,754.63	40,792.35	47,971.17

(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12,059.80万元，到期共计偿还本息72,358.80万元，明细情况如下：

黑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
A区黑龙江大桥桥头功能区(2019)收储项目	2019年		21,029.00		21,029.00		
	2020年	21,029.00			21,029.00	841.46	841.46
	2021年	21,029.00			21,029.00	841.46	841.46
	2022年	21,029.00			21,029.00	841.46	841.46
	2023年	21,029.00			21,029.00	841.46	841.46
	2024年	21,029.00		21,029.00		841.46	21,870.16
	2025年						
	合计			21,029.00	21,029.00		4,205.80
B区铁路街2.5公顷收储项目	2019年		735.00		735.00		
	2020年	735.00	1,388.00		2,123.00	29.40	29.40
	2021年	2,123.00			2,123.00	84.92	84.92
	2022年	2,123.00			2,123.00	84.92	84.92
	2023年	2,123.00			2,123.00	84.92	84.92
	2024年	2,123.00		735.00	1,388.00	84.92	819.92
	2025年	1,388.00		1,388.00		55.52	1,443.52
	合计			2,123.00	2,123.00		424.60
C区913台旧址西南收储项目	2019年		3,789.00		3,789.00		
	2020年	3,789.00	7,151.00		10,940.00	151.56	151.56
	2021年	10,940.00			10,940.00	437.60	437.60
	2022年	10,940.00			10,940.00	437.60	437.60
	2023年	10,940.00			10,940.00	437.60	437.60
	2024年	10,940.00		3,789.00	7,151.00	437.60	4,226.60

	2025年	7,151.00		7,151.00		286.04	7,437.04
	合计		10,940.00	10,940.00		2,188.00	13,128.00
D区之路 村13公顷 收储项目	2019年		2,869.00		2,869.00		
	2020年	2,869.00	5,414.00		8,283.00	114.76	114.76
	2021年	8,283.00			8,283.00	331.32	331.32
	2022年	8,283.00			8,283.00	331.32	331.32
	2023年	8,283.00			8,283.00	331.32	331.32
	2024年	8,283.00		2,869.00	5,414.00	331.32	3,200.32
	2025年	5,414.00		5,414.00		216.56	5,630.56
	合计		8,283.00	8,283.00		1,656.60	9,939.60
E区湿地 公园西侧 收储项目 西侧用地	2019年		2,251.00		2,251.00		
	2020年	2,251.00	4,249.00		6,500.00	90.04	90.04
	2021年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2022年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2023年	6,500.00			6,500.00	260.00	260.00
	2024年	6,500.00		2,251.00	4,249.00	260.00	2,511.00
	2025年	4,249.00		4,249.00		169.96	4,418.96
	合计		6,500.00	6,500.00		1,300.00	7,800.00
F区原火 磨用地收 储项目	2019年		3,117.00		3,117.00		
	2020年	3,117.00	5,883.00		9,000.00	124.68	124.68
	2021年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2022年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2023年	9,000.00			9,000.00	360.00	360.00
	2024年	9,000.00		3,117.00	5,883.00	360.00	3,477.00
	2025年	5,883.00		5,883.00		235.32	6,118.32
	合计		9,000.00	9,000.00		1,800.00	10,800.00
G区检验 检疫局南 侧收储项 目	2019年		840.00		840.00		
	2020年	840.00	1,584.00		2,424.00	33.60	33.60
	2021年	2,424.00			2,424.00	96.96	96.96
	2022年	2,424.00			2,424.00	96.96	96.96
	2023年	2,424.00			2,424.00	96.96	96.96
	2024年	2,424.00		840.00	1,584.00	96.96	936.96
	2025年	1,584.00		1,584.00		63.36	1,647.36
	合计		2,424.00	2,424.00		484.80	2,908.80
总计		60,299.00	60,299.00		12,059.80	72,358.80	

(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102,443.92万元，
经营期需偿还的债券融资本息为72,358.80万元。

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1.42。

黑河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
A区黑龙江大桥桥头功能区(2019)收储项目	985,768.00	商业服务业设施用地、工业用地	21,029.24	37,694.99	21,029.00	25,234.80	1.49
B区铁路街2.5公顷收储项目	25,656.00	居住用地、商业服务业设施用地	2,122.79	3,921.03	735.00	2,547.60	1.54
C区913台旧址西南收储项目	184,493.00	居住用地、商业服务业设施用地	10,940.04	18,813.81	3,789.00	13,128.00	1.43
D区之路村13公顷收储项目	133,300.00	商业服务业设施用地	8,283.25	15,300.19	2,869.00	9,939.60	1.54
E区湿地公园西侧收储项目	71,000.00	居住用地、行政办公用地	6,500.00	9,936.14	2,251.00	7,800.00	1.27
F区原火磨用地收储项目	24,598.00	居住用地、行政办公用地	9,000.00	12,866.77	3,117.00	10,800.00	1.19
G区检验检疫局南侧收储项目	29,300.00	居住用地、行政办公用地	2,424.28	3,910.99	840.00	2,908.80	1.34
合计	1,454,115.00		60,299.60	102,443.92	34,630.00	72,358.80	1.42

综上所述，2019年黑河市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.42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，可以增加黑河市地方财政收入、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生长，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，提高黑河市城市整体发展水平；通过农业用地转变为建设用地，促使农村人口集中居住，逐步转变为城镇人口，提高城镇化水平；通过项目建设，带动劳动就业，增加民众收入。

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黑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

黑河市土地储备项目的实施机构为黑河市国土资源收购储备中心，其主管部门是黑河市自然资源局。黑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，主管部门负责监督黑河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。