

2019 年第一批天津市西青区土地储备项目情况

西青区位于天津市西南部，是天津市电子、汽车产业基地，科教研发基地，历史文化与生态宜居城区。近年来，西青区充分发挥双重优势，加快构建现代化经济体系，深入落实创新驱动发展战略，大力实施乡村振兴，高效推进“两城三带三区”建设，城市化进程加快推进，发展质量和效益同步提升。

2016-2018 年，西青区分别实现一般公共预算收入 116.55 亿元、121.39 亿元、102.77 亿元；政府性基金预算收入分别为 37.73 亿元、253.31 亿元、159.06 亿元，其中：国有土地使用权出让收入分别为 67.67 亿元、253.24 亿元和 157.64 亿元。

西青区 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1125.41	1072.67	
一般公共预算收入	116.55	121.39	102.77
政府性基金预算收入	67.73	253.31	159.06
其中：国有土地使用权出让收入	67.67	253.24	157.64
政府性基金支出	27.65	201.88	176.65
其中：国有土地出让权收入安排的支出	26.62	200.26	174.35

一、基本情况

2019 年第一批天津市西青区土地储备项目拟发行债券 14 亿元，债券期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次

利息。

二、项目情况。

此次西青区土地储备项目募集债券资金计划用于西青区王稳庄示范镇出让区地块、辛口示范镇出让区地块两个项目。这两个地块紧邻西青区未来发展规划核心地带，位置较好，地理位置优越，环境优美，升值空间大。规划用途为居住、商业用地。上述土地储备项目已经通过北京盈科（天津）律师事务所合法性审核。

西青区土地储备专项债券募投项目概况

地块名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
王稳庄示范镇出让区地块	东至津淄路，南至次干路五，西至支路七，北至次干路一	位于王稳庄镇域内的中心地带，位置较好，土地规划性质为居住、商业用地。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	天津市西青区土地整理中心
辛口示范镇出让区地块	东至京福线，南至现状地块，西至青沙路，北至荣乌高速	位于辛口镇域内的中心地带，位置较好，土地规划性质为居住、商业用地。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	天津市西青区土地整理中心

三、资金平衡

此次西青区债券发行对应地块计划收储土地面积 312.53 万平方米，项目总投资 61.9 亿元，其中项目融资 14 亿元。上述地块计划出让时间均为 2024 年，预计土地出让收入合计 82.73 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算，此次发行债券 14 亿元，其中王稳庄示范镇出让区地块 6 亿元、辛口示范镇出让区地块 8 亿元。假设债券利率按 5 年期贷款基准利率测算，即利率水平为 4.9%，预计到期本息 17.43 亿元，其中王稳庄示范镇出让区地块 7.47 亿

元、辛口示范镇出让区地块 9.96 亿元。以上两地块预计土地出让收入为 82.73 亿元，其中：王稳庄示范镇出让区地块出让收入预计为 34.54 亿元、辛口示范镇出让区地块出让收入预计为 48.19 亿元。两个地块用于资金平衡土地相关收益分别为 34.11 亿元和 47.07 亿元，对应得融资本息覆盖倍数分别为 4.57 和 4.73。

西青区两个土地储备项目（两幅地块）专项债券应还本付息情况

金额单位：人民币万元

王稳庄示范镇出让地块	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2019	-	60,000	-	0	60,000	-	-
2020	60,000	-	-	0	60,000	2,940	2,940	
2021	60,000	-	-	0	60,000	2,940	2,940	
2022	60,000	-	-	0	60,000	2,940	2,940	
2023	60,000	-	-	0	60,000	2,940	2,940	
2024	60,000	-	60,000	0	-	2,940	62,940	
合计	-	60,000	60,000	-	-	14,700	74,700	

金额单位：人民币万元

辛口示范镇出让区地块	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	融资利率	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2019	-	80,000	-	4.9%	80,000	-	-
2020	80,000	-	-	4.9%	80,000	3,920	3,920	
2021	80,000	-	-	4.9%	80,000	3,920	3,920	
2022	80,000	-	-	4.9%	80,000	3,920	3,920	
2023	80,000	-	-	4.9%	80,000	3,920	3,920	

	2024	80,000	-	80,000	4.9%	-	3,920	83,920
	合计	-	80,000	80,000		-	19,600	99,600

西青区两个土地储备项目（两幅地块）土地出让收益测算表

王稳庄示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

序号	地块	王稳庄示范镇出让区地块	合计
一	出让土地回款	345,400	345,400
二	项目总需求	259,000	259,000
三	扣除项目	4,320	4,320
	国有土地收益基金(政府净收益的5%)	4,320	4,320
四	用于资金平衡土地相关收益	341,080	341,080

辛口示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

序号	地块	辛口示范镇出让区地块	合计
一	出让土地回款	481,865.00	481,865.00
二	项目总需求	259,000.00	259,000.00
三	扣除项目	11,143.25	11,143.25
1	国有土地收益基金(政府净收益的5%)	11,143.25	11,143.25
四	用于资金平衡土地相关收益	470,721.75	470,721.75

西青区两个土地储备项目（两幅地块）本息覆盖倍数计算表

王稳庄示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

年度	本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
2020年		2,940	2,940	

2021 年		2,940	2,940	
2022 年		2,940	2,940	
2023 年		2,940	2,940	
2024 年	60,000	2,940	62,940	341,080
合计	60,000	14,700	74,700	341,080
本息覆盖倍数				4.57

辛口示范镇出让区地块

金额单位：人民币万元

年度	本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
2020 年		3,920	3,920	
2021 年		3,920	3,920	
2022 年		3,920	3,920	
2023 年		3,920	3,920	
2024 年	80,000	3,920	83,920	470,722
合计	80,000	19,600	99,600	470,722
本息覆盖倍数				4.73

综合考虑，此次西青区土地储备项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019 年天津市西青区土地储备项目融资平衡情况已经通过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，债券偿还安全度高。

四、项目风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以

及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）经济环境风险

土地储备是指依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响土地出让所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

天津市作为中国四大直辖市之一、环渤海地区经济中心，是首批沿海开放城市 改革开放先行区，也是中国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区，在国家发展全

局中具有重要的政治、经济地位，在社会经济发展方面也取得了瞩目的成就。长期以来，天津市社会经济快速发展，财政收入稳定增长，地方债务风险可控。基于天津市整体发展情况及本期专项债券较低的偿付风险，联合资信评估有限公司给予本期专项债券信用等级评定为 AAA。本期专项债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致天津市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

（五）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。

五、项目实施主体

天津市西青区人民政府对本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为天津市西青区土地整理中心。根据西青土整中心提供的事业单位法人证书和本所律师在天津市事业单位法人登记管理办公室的查询结果，其基本信息如下：

（一）项目实施机构基本情况

名称：天津市西青区土地整理中心

住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

法定代表人：高文静

统一社会信用代码：12120111738497164W

开办资金：11792 万元

举办单位：天津西青区人民政府

经营范围：负责区内土地整理储备工作

（二）项目实施机构的资格

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

（三）主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。