

2019 年第一批天津市宁河区土地储备 项目情况

宁河区位于天津市东北部，京津唐腹地。境域东接河北省唐山市丰南区、丰润区；西连宝坻区、武清区、北辰区，西南傍永定新河，东南接滨海新区倚津山铁路；南至永定新河、潮白新河汇流地带，邻东丽区；北起还乡河、小新河流汇流地带，邻河北省唐山市丰润区、玉田县。芦台镇距天津市区 80 千米，是宁河区人民政府所在地，是全区政治、经济、文化中心，距高铁滨海北站 15 公里、天津港 30 公里、天津滨海国际机场 65 公里，津宁高速、滨保高速、G25 长深高速、塘承高速，津榆公路、宝芦公路、七里海大道、京山铁路穿越镇内，是沟通东北与华北地区交通的咽喉。

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入 (亿元)	0.6	11.3	13.9
其中：国有土地使用 权出让收入（亿 元）	0.3	7	10.7
政府性基金支出 (亿元)	1.3	3.17	39.7
其中：国有土地使 用权出让出让（亿 元）	0.8	2.3	39.2

一、基本情况

2019 年第一批天津市宁河区土地储备项目拟发行债券 3 亿元，期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一

次利息。按照财政部相关政策规定，2019 年第一批天津市宁河区土地储备项目募集债券资金，由财政部门纳入政府性基金预算管理，拟用于宁河区 2019 年土地储备项目地块。

二、项目情况

2019 年第一批天津市宁河区土地储备项目分别为北淮淀示范镇地块（大王台村、南淮淀村和北淮淀村）、桥北新区地块（党庄村、庙东村、北田村等）。

宁河区土地储备专项债券募投项目概况

单位：公顷

序号	土地储备项目名称	地块位置	项目概况	投资计划	项目实施方
1	北淮淀示范镇地块	北淮淀镇	该地块位置坐落于海清路西侧，北淮淀镇。土地总面积为 679245 平方米，土地规划性质为住宅、商业用地。	计划在 2019 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	天津市宁河区土地整理中心
2	桥北新区地块	桥北新区	该地块位置坐落在桥北新区，土地总面积为 322000 平方米，土地规划性质为住宅、商业用地。	计划在 2019 年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	天津市宁河区土地整理中心

三、资金平衡方案

此次土地储备项目对应的地块计划收储土地面积合计 100.1245 公顷，项目总投资 3.00 亿元，拟使用本期债券 3.00 亿元，本次放行后，该融资地块未来不再有融资计划，本次融资地块也没有其他融资。地块将于 2019 年及以后进行出

让，预计土地出让收入（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）合计 34.19 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过项目所在区县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，此次融资 3.00 亿元，假设利率水平为 4.5%，期限为 5 年，预计到期本息 3.675 亿元，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕：按 2019 年天津市 GDP 增速 3.5% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.96；按 2018 年天津市 GDP 增速 3.5% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.80；按 2019 年天津市 GDP 增速 3.5% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 8.64。

宁河区土地储备项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目名称	预计土地出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	北淮淀示范镇地块	2019 年-2023 年	27000	27000	0.00	27000	33075
2	桥北新区地块	2019 年-2023 年	3000	3000	0.00	3000	3675

合计	30000	30000	0.00	30000	36750
----	-------	-------	------	-------	-------

天津市宁河区本次拟融资金额 3 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第五年	30,000.00	30,000.00		4.50%	1,350.00
合计	30,000.00	30,000.00			6,750.00

注：融资利率主要参考 2018 年天津市各区级土地储备专项债券 5 年期发行利率最高值 4.2%并适当上浮。

宁河区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：公顷，万元，倍

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	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
北淮淀示范镇地块	67.92	居住、商业	27000	166148	27000	33075	8.64
桥北新区地块	32.20	居住、商业	3000	125122.12	3000	3675	
合计	100.12	—	30000	317475.62	30000	36750	8.64

综上所述，2019 年第一批天津市宁河区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 8.64，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年第一批天津市宁河区土地储备项目

融资平衡情况已经天津倚天会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）审核，认为项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、相关风险

1、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。

2、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。

3、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。

五、项目实施单位

天津市宁河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宁河区土地整理中心。根据宁河土地整理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：天津市宁河区土地整理中心

住所：天津市宁河区芦台镇光明路 72 号

法定代表人：张连生

统一社会信用代码：12120221727497484C

开办资金：320952 万元

举办单位：天津宁河区人民政府

经营年限：2015 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 19 日

经营范围：主要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依规、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。