

# 2019 年第一批天津市津南区土地储备项目 基本情况

津南区是天津市四个环城区之一。位于天津市东南部，海河下游南岸，素有天津“金三角”之称。津南区东临天津港，西连市中心城区，南接大港石化工业区，北依海河，处于天津市经济发展的主轴上，是承接中心城区城市功能和滨海新区产业功能的重要地区，东部的葛沽镇是滨海新区的重要组成部分。

2016-2018 年，津南区分别实现一般公共预算收入 61 亿元、66 亿元、58 亿元，政府性基金收入分别为 38 亿元、74 亿元、33 亿元。

## 津南区2016-2018年财政经济情况

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	807	830	
一般公共预算收入（亿元）	61	66	58
政府性基金收入（亿元）	38	74	33
其中：国有土地使用权出让收入	37	63	17
政府性基金支出（亿元）	29	73	79
其中：国有土地出让支出（亿元）	29	71	72

### 一、债券情况

2019 年第一批天津市津南区土地储备项目拟发行债券资金 22 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。按照财政部相关政策规定，2019年第一批天津市津南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，拟用于津南区土地储备项目。

## 二、项目概况

此次津南区土地储备项目募集债券资金计划用于天津市津南区咸水沽镇南华路北侧等5个地块项目，该5个地块紧邻中心城区和海河教育园，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。

### 津南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
咸水沽镇南华路北侧地块	东至南环路，南至南华路，西至金茂路，北至朝荣道。	位于咸水沽镇域内的中心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	天津市津南区土地整理中心
咸水沽镇津沽路南侧地块	东至南环路，南至朝荣道，西至金茂路，北至津沽公路。	位于咸水沽镇域内的中心地带，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。	天津市津南区土地整理中心
北闸口镇普惠道	东至东营路，南至普惠	位于北闸口镇域	根据地块实际整	天津市津南区土

北侧地块	道，西至西营路，北至御惠道。	内的中心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地。	理进度安排资金使用。	地整理中心
八里台镇致远路西侧居住商业地块	东至致远路，南至阁榭道，西至致达路，北至致富道。	位于八里台镇域内的中心地带，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。	天津市津南区土地整理中心
八里台镇致远路东侧居住地块	东至白万路，南至阁榭道，西至致远路，北至致富道。	位于八里台镇域内的中心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	天津市津南区土地整理中心

### 三、资金平衡

此次津南区土地储备项目计划收储土地面积 70.81 万平方米，项目总投资 22 亿元，其中项目融资 22 亿元。上述地块计划出让时间均为 2023 年，预计土地出让收入合计 48.618 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，项目总投资 22 亿元，预计土地出让收入 48.618 亿元，此次发行债券 22 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.5%，预计到期本息 26.95 亿元，预计土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 1.8。综合考虑，此次津南区土地储备债券对应地

块项目收益可以覆盖融资本息。

### 津南区土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	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	
咸水沽镇南华路北侧地块	2023	75000	75000	0	75000	91875
咸水沽镇津沽路南侧地块	2023	75000	75000	0	75000	91875
北闸口镇普惠道北侧地块	2023	25000	25000	0	25000	30625
八里台镇致远路西侧居住商业地块	2023	25000	25000	0	25000	30625
八里台镇致远道东侧居住地块	2023	20000	20000	0	20000	24500
合计		220000	220000	0	220000	269500

### 津南区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
咸水沽镇南华路北侧地块	2019		75000		75000		
	2020	75000			75000	3375	3375
	2021	75000			75000	3375	3375
	2022	75000			75000	3375	3375
	2023	75000			75000	3375	3375
	2024	75000		75000		3375	78375

	合计		75000	75000		16875	91875
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
咸水沽镇 津沽路南 侧地块	2019		75000		75000		
	2020	75000			75000	3375	3375
	2021	75000			75000	3375	3375
	2022	75000			75000	3375	3375
	2023	75000			75000	3375	3375
	2024	75000		75000		3375	78375
	合计		75000	75000		16875	91875
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
北闸口镇 普惠道北 侧地块	2019		25000		25000		
	2020	25000			25000	1125	1125
	2021	25000			25000	1125	1125
	2022	25000			25000	1125	1125
	2023	25000			25000	1125	1125
	2024	25000		25000		1125	26125
	合计		25000	25000		5625	30625
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
八里台镇 致远路西 侧居住商 业地块	2019		25000		25000		
	2020	25000			25000	1125	1125
	2021	25000			25000	1125	1125
	2022	25000			25000	1125	1125
	2023	25000			25000	1125	1125
	2024	25000		25000		1125	26125
	合计		25000	25000		5625	30625
项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
八里台镇 致远道东 侧居住地 块	2019		20000		20000		
	2020	20000			20000	900	900
	2021	20000			20000	900	900
	2022	20000			20000	900	900
	2023	20000			20000	900	900
	2024	20000		20000		900	20900
	合计		20000	20000		4500	24500
总计	269500						

### 津南区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍数

项目名称	规划收	土地规划	项目资金	预计地块	计划发行	预计融资
------	-----	------	------	------	------	------

	储面积	性质	总需求	出让收入	额	成本	覆盖倍数
咸水沽镇南华路北侧地块	17.29	居住用地	75000	168059	75000	91875	1.8
咸水沽镇津沽路南侧地块	19.76	居住、商业用地	75000	165984	75000	91875	
北闸口镇普惠道北侧地块	8.9	居住用地	25000	52332	25000	30625	
八里台镇致远路西侧居住商业地块	11.66	居住、商业用地	25000	53869	25000	30625	
八里台镇致远道东侧居住地块	13.2	居住用地	20000	45936	20000	24500	
合计	70.81		220000	486180	220000	269500	

综上所述，2019年天津市津南区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.8，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019年天津市津南区土地储备项目融资平衡情况已经通过立信中联会计师事务所（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、项目实施单位

本期债券对应项目实施土地整理和储备的机构为天津市津南区土地整理中心。根据津南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：

名称：天津市津南区土地整理中心

住所：天津市津南区咸水沽镇剧场西路以北耀华名邸 1-1178

法定代表人：崔革平

统一社会信用代码：121201127244595380

开办资金：16592 万元

举办单位：天津津南区人民政府

经营范围：主要负责区内土地整理储备工作

### 六、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。