# 2019年第一批天津市蓟州区土地储备项目基本情况

蓟州区位于天津市最北部，是天津市唯一的半山区县，也是天津市的“后花园”，被列为全国生态示范县和全国首家绿色食品示范区。2016年6月，《国务院关于同意天津市调整部分行政区划的批复》(国函【2016】98号)：同意撤销蓟县，设立天津市蓟州区，以原蓟县的行政区域为蓟州区的行政区域。2016-2018年，蓟州区一般公共预算收入分别为112.7亿元、84.9亿元和101.2亿元。政府性基金方面，2016-2018年蓟州区政府性基金收入分别为35.1亿元、55亿元和52.9亿元，其中国有土地使用权出让收入19.1亿元、31.4亿元和26.1亿元。同期，近三年蓟州区土地出让均价持续增长。

蓟州区2016-2018年财政经济情况

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年 |
|---|---|---|---|
| 一般预算收入 | 112.7 | 84.9 | 101.2 |
| 政府性基金收入 | 35.1 | 55 | 52.9 |
| 其中：国有土地出让收入 | 19.1 | 31.4 | 26.1 |
| 政府性基金支出 | 31.1 | 42.2 | 47.1 |
| 其中：国有土地出让支出 | 30.7 | 37.1 | 30.9 |

## 一、基本情况

2019年第一批天津市蓟州区土地储备项目拟发行债券3亿元，债券期限为3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

市蓟州区土地储备项目募集债券资金3亿元，由财政部门纳入政府性基金预算管理，拟用于蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目和蓟州区西环路东侧地块项目。

## 二、项目情况

蓟州区政府于2018年6月5日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区官庄镇东后子峪村北侧等两宗地块列入2018年度土地整理储备项目实施计划的批复》（蓟州政函〔2018〕63号），该地块被列入2018年度土地整理储备项目计划。此次蓟州区土地储备专项债券发行募集资金计划用于蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储，未来规划为商业和居住用地。

蓟州区政府于2018年10月19日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区西环路东侧（原燕山中学）等四宗地块列入2018年度土地整理储备项目实施计划的批复》（蓟州政函〔2018〕139号），该地块被列入2018年度土地整理储备项目计划。此次蓟州区土地储备专项债券发行募集资金计划用于蓟州区西环路东侧地块土地收储，未来规划为居住用地。上述土地储备项目已经通过天津四方君汇律师事务所合法性审核。

蓟州区土地储备专项债券募投项目概况

| 地块 | 四至范围 | 项目概况 | 预计分年投资计划 | 项目实施方 |
| --- | --- | --- | --- | --- |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目 | 地块位于蓟州区官庄镇东后子峪村北侧，东至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，南至区政府储备地，西至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，北至官庄镇东后子峪村土地。 | 本项目的建设通过小片区域开发促进蓟州区城镇建设、加快城镇功能完善、经济发展与产业结构优化，对于蓟州区功能定位的实现有积极作用，能够使蓟州区更好的发挥其在京津冀一体化中的作用和功能。主要定位为商业和居住。 | 根据地块实际整理进度安排资金使用 | 天津市蓟州区土地整理中心 |
| 蓟州区西环路东侧地块 | 东至区政府储备地，南至区政府储备地，西至西环路，北至区政府储备地 | 未来5—10年内，将是蓟州区经济社会发展的高峰期。为加快蓟州区经济发展，加快示范小城镇建设，对西环路东侧地块实施土地整理储备，使其成为带动蓟州区经济快速发展的重要增长极。 | 根据地块实际整理进度安排资金使用 | 天津市蓟州区土地整理中心 |

## 三、项目资金平衡情况

此次蓟州区债券发行蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块计划收储土地面积合计66.67万平方米，项目总投资合计5.63亿元，项目融资4.55亿元。项目地块计划出让时间为2020年，预计土地出让收入8.46亿元。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。融资成本测算方面，该项目总投资5.63亿元，预计土地出让收入8.46亿元，此次发行债券0.4亿元假设债券利率为3年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.4%，预计到期本息0.453亿元。按照该地块项目融资计划，2018年已发行债券1.15亿元，利率3.71%，期限3年，预计到期利息1.278亿元，预计未来年度发行地方政府债券3亿元，假设债券期限为3年，利率水平4.4%，预计到期本息3.396亿元。总融

资成本约为 5.127 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.65。项目收益可以覆盖融资成本（明细见下表）。

此次蓟州区债券发行蓟州区西环路东侧地块计划收储土地面积合计 8.25 万平方米，项目总投资合计 2.6 亿元，项目融资 2.6 亿元。项目地块计划出让时间为 2021 年，预计土地出让收入 4.05 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。融资成本测算方面，该项目总投资 2.6 亿元，预计土地出让收入 4.05 亿元，此次发行债券 2.6 亿元假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.4%，预计到期本息 2.94 亿元，总融资成本约为 2.94 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.38.项目收益可以覆盖融资成本（明细见下表）。

蓟州区土地储备项目投资资金来源

| 项目名称 | 计划出让时间 | 项目总需求 | 资金来源 | | | 预计到期利息 | 预计项目融资到期本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 小计 | 自有资金 | 项目融资 | | |
| 蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目 | 2020 | 56287.6 | 56287.6 | 10787.6 | 45500 | 5767.95 | 51267.95 |
| 蓟州区西环路东侧地块 | 2021 | 26000 | 26000 | | 26000 | 3432 | 29432 |

# 蓟州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 | 当年新增本金 | 当年偿还本金 | 期末本金余额 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目 | 2019 | 11500 | 6000 | | 17500 | 426.65 | 426.65 |
| | 2020 | 17500 | 28000 | | 45500 | 690.65 | 690.65 |
| | 2021 | 45500 | | 11500 | 45500 | 1922.65 | 13422.65 |
| | 2022 | 34000 | | 6000 | 28000 | 1496 | 7496 |
| | 2023 | 28000 | | 28000 | | 1232 | 29232 |
| | 合计 | | | 45500 | | 5767.95 | 51267.95 |
| 蓟州区西环路东侧地块 | 2019 | | 26000 | | 26000 | | |
| | 2020 | 26000 | | | 26000 | 1144 | 1144 |
| | 2021 | 26000 | | | 26000 | 1144 | 1144 |
| | 2022 | 26000 | | 26000 | | 1144 | 27144 |
| | 合计 | | | 26000 | | | 29432 |

# 蓟州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

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目 | 66.67 | 商业、居住 | 56287.6 | 84600 | 4000 | 51268 | 1.65 |
| 蓟州区西环路东侧地块 | 8.25 | 居住 | 26000 | 40500 | 26000 | 29432 | 1.38 |

综上所述，蓟州区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数分别为 1.65 和 1.38，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，蓟州区土地储备项目融资平衡情况已经中审华会计师事务所审计通过，融资安全性较高。

## 四、项目潜在风险

上述项目收益主要为土地出让收入，对应地块实际出让价格受宏观经济及市场影响较大，项目收益可能出现一定波动。必要时，可考虑在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下续发本项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收益最终实现后予以偿还。

## 五、项目主管部门责任

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，应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，区财政可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。