

2019 年第一批天津市东丽区土地储备项目

基本情况

东丽区位于中心城区与滨海新区之间，是津滨联系最便捷的通道，也是京津滨发展走廊上的重要节点，位于双城相向拓展的主要方向。未来将建成津滨新城区，高端装备制造基地、国际文化交流中心、航空航天产业基地和生态宜居城区。东丽区未来将成为以高端服务业和高科技产业为主的国际型、知识型、创新型、生态型的现代化津滨新城区。

2016-2018 年东丽区政府性基金收入分别为 1.7 亿元、7.2 亿元和 30.6 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.6 亿元、6.6 亿元和 26.7 亿元，2016 年以来，东丽区土地出让均价和收入同比均大幅增长，政府性基金收入增长明显。

东丽区 2016-2018 年财政经济情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入（亿元）	1.7	7.2	30.6
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.6	6.6	26.7
政府性基金支出（亿元）	11.4	40.6	60.2
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.8	34.19	57.3

东丽区 2018 年专项债务限额为 101.7 亿元，专项债务余额为 101.7 亿元，其中：土储专项债券 23 亿元，发行年限为 3 年；其他专项债券 78.7 亿元，发行年限分别为 3 年、5 年、7 年、10 年。

一、基本情况

2019 年第一批天津市东丽区土地储备项目拟发行债券 2 亿元，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 年第一批天津市东丽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，拟用于东丽区中心城区北片一期地块的土地储备项目。

二、项目情况

此次东丽区土地储备项目位于东丽区张贵庄街区域，属中心城区北部地区，以居住为主，项目附近开设轻轨站并形成商业圈，发展潜力巨大。上述土地储备项目已经通过天津冠晨律师事务所合法性审核。

东丽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（亿元）	项目实施方
中心城区北片一期地块	东至东丽物资公司，南至跃丽家园，西至北京铁路局天津铁路分局，北至京山铁路	中心城区北片一期地块位于东丽区张贵庄街，规划用地性质为居住、商业	2019 年 9.25 亿元，资金随土地收储及土地出让进度支付	天津市东丽区土地整理中心

三、资金平衡

上述项目对应地块计划收储土地面积合计 9.10 万平方米，项目总投资合计 9.25 亿元，其中项目融资 9.25 亿元。该项地块的计划出

让时间在 2019-2020 年，预计土地出让收入合计 15.09 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 9.25 亿元，预计土地出让收入 15.09 亿元，此次发行债券 2.0 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 2.26 亿元，同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 7.25 亿元，假设债券期限为 3 年，利率水平 4.4%，预计到期本息 8.21 亿元，该项目总融资成本约为 10.47 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.4。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

东丽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			预计项目到期融资本息
			小计	自有资金	项目融资	
中心城区北片一期地块	2019-2020	92,518.00	92,518.00		92,518.00	104,730.38

东丽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
中心城区北片一期地块	2019		20,000.00		20,000.00		
	2020	20,000.00	72,518.00		92,518.00	880.00	880.00
	2021	92,518.00			92,518.00	4,070.79	4,070.79
	2022	92,518.00		20,000.00	72,518.00	4,070.79	24,070.79
	2023	72,518.00		72,518.00		3,190.79	75,708.79

	合计					12,212.38	104,730.38
--	----	--	--	--	--	-----------	------------

东丽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
中心城区北片一期地块	9.10	居住、商业	92,518.00	150,933.00	15,000.00	104,730.38	1.4

综上所述，天津市东丽区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.4，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，天津市东丽区土地储备项目融资平衡情况已经通过天津丞明会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还风险较低。

四、项目实施单位

本项目主管部门及项目施工单位均为天津市东丽区土地整理中心，单位基本情况如下：

单位名称：天津市东丽区土地整理中心

单位住所：天津市东丽区东丽开发区一纬路 11 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨海良

开办资金：10000 万元

有效期：自 2015 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 25 日

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务，

土地整理示范项目选择与运作，开展我区耕地储备工作，经营和管理区政府依法收回的土地和闲置土地、违约建筑，土地整理信息服务（相关社会服务）。

单位简介：天津市东丽区土地整理中心主要职责为按照区政府又好又快发展经济的要求，搞好全区项目用地预期需求调研，为区政府编报土地征收、收购和供应计划提供数据资料，依据规划安排、土地收购计划和土地市场需求，对需盘活的存量建设用地，做好前期调查测算，经报请区政府批准，结合国土资源部门实施土地收购储备和管理，并将收购储备土地纳入区政府土地储备库，储备和管理由政府依法收回的违法占地及闲置国有土地，并将土地纳入区政府土地储备库；对涉及招拍挂用地项目和区政府所辖的划拨用地项目，代理组织前期申请用地和征后土地储备管理工作，并将土地纳入区政府土地储备库；承担实施国土资源部门委托的储备国有土地前期整理业务；在区政府的指导下，加强与各金融机构的配合，多渠道、多途径筹措土地征收、收购储备垫付资金，并负责管理和运作好土地征收和收购储备资金。

四、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。

五、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。

