

2019 年第一批天津市滨海新区土地储备 专项债券项目基本情况

滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是亚欧大路桥最近的东部起点。行政区划面积 2270 平方公里，海岸线 153 公里，海域面积 3000 平方公里。下辖开发区、保税区、高新区、东疆保税港区、生态城等五个经济功能区、19 个街镇，常住人口 298 万人。

滨海新区开发开放已纳入国家发展战略，为国家综合配套改革试验区，依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

2016 年至 2018 年，滨海新区分别实现一般公共预算收入 673 亿元、529 亿元、463.7 亿元，政府性基金收入分别为 138.5 亿元、177.5 亿元、212.1 亿元。其中，土地出让收入 120.5 亿元、163.2、171 亿元。

滨海新区 2016 年-2018 年财政收支情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入（亿元）	673	529	463.7
政府性基金收入（亿元）	138.5	177.5	212.1

其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	120.5	163.2	171
政府性基金支出（亿元）	119	190.1	305.8
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	111	171.8	251.9

注：2018 年相关财政数据尚未决算

2019 年滨海新区预计一般公共预算收入 471.9 亿元，转移性收入 127.4 亿元，上年结余 29.7 亿元，调入调出资金等 63.2 亿元。一般公共预算支出 692.2 亿元。预计政府性基金预算收入 292.2 亿元，转移性收入 0.3 亿元，上年结余 34.1 亿元，政府性基金预算支出 326.6 亿元。

滨海新区 2018 年专项政府债务限额 744.8 亿元，年末专项政府债务余额 735.1 亿元，其中，3 年期占比 12.2%，5 年期占比 51.5%，7 年期占比 19.1%，10 年期占比 16.1%，15 年期占比 1.1%。

一、基本情况

2019 年天津市滨海新区第一批土地储备项目拟发行债券金额 65 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 年第一批天津市滨海新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，拟用于滨海新区土地储备项目。

二、项目概况

此次滨海新区土地储备专项债券募集资金计划用于轻纺经

济区土地整理储备地块、临港区域津晋高速-渤海十二路地块、滨海新区高新区国祥道（农垦保障房）地块、滨海新区塘沽塘汉路（凯普特）地块、中心桥和八堡村地块、中新天津生态城汉北路地块、滨海新区天津大道渤西油气处理厂地块土地整理项目地块、滨海新区天津大道大东公司地块土地整理项目地块，共计 8 个地块项目，分别位于大港区、原临港经济区、高新技术产业开发区、原塘沽区、经济技术开发区区域内。上述土地储备项目已经通过天津逻英律师事务所合法性审核。

滨海新区土地储备专项债券项目情况

项目名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
轻纺经济区土地整理储备项目	东至规划中央大道，南至规划路，西至海景大道，北至津港高速	主干路已修建完成；支路正在施工过程中；主干路随路绿化已完成；配套能源管网施工中。	2019 年预计支付补偿费及基础设施费 310000 万元，后续投资将于 2020 年-2027 年分年度逐步实施。	滨海新区土地发展中心
临港区域津晋高速-渤海十二路地块	东至渤海三十路，南至津晋高速东延线，西至渤海十路，北至长江道	目前共涉及 19 宗地，全部为已经完成开发待收储状态	2019 年全部付清	天津港保税区规划国土和建设交通局
滨海新区高新区国祥道（农垦保障房）地块	东至：海慈路 南至：珍祥道 西至：海川路 北至：国祥道	塘沽海洋高新区管委会已经与天津农垦海燕有限公司公司就土地收回补偿等事宜达成一致意见，农垦海燕公司已经清理现场鱼塘经营关系，并先期出具放弃土地使用权的说明。此外，保障房项目地块土地转用手续正在报批中，计划本月底报市国土房管局审批。	2019 年全部付清	天津滨海高新技术产业开发区塘沽海洋高新技术开发区管理委员会

项目名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
滨海新区塘沽塘汉路（凯普特）地块	东至：丹江中路 南至：勤美达地界 西至：塘汉路 北至：云山道东延线	塘沽海洋高新区管委会已经与凯普特公司就土地收回补偿等事宜达成一致意见，凯普特公司已经停止生产，正在解决职工安置问题和解除对外房屋租赁关系。债券资金到位后，塘沽海洋高新区管委会立即拆除地上建构物，并支付部分补偿款，凯普特公司注销房地产权证后在支付剩余补偿款。	2019 年全部付清	天津滨海高新技术产业开发区塘沽海洋高新技术开发区管理委员会
中心桥和八堡村地块	东至滨海湖路、南至港城大道、西至天环东路、北至地界	已签订拆迁征地协议与集体用地补偿协议	2019 年全部付清	天津滨海高新技术产业开发区土地储备中心
中新天津生态城汉北路地块	地块 1：东至顺平路，西至汉北路，南至航帆道，北至航泊道 地块 2：东至顺平路，西至汉北路，南至航庭道，北至航帆道 地块 3：东至顺平路，西至汉北路，南至航秀道，北至航庭道	现场是场清地平，周边配套基本达到七通一平	2019 年全部付清	中新天津生态城建设局
滨海新区天津大道渤西油气处理厂地块土地整理项目	东至空地，西至空地，南至津沽公路，北至天津大道	部分移交，其余部分未拆除	2010 年-2018 年：80000 万元， 2019 年：20000 万元	天津经济技术开发区土地整理中心

项目名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
滨海新区天津大道大东公司地块土地整理项目	地块一（于新道地块）：东至空地，西至空地，南至天锡大道，北至沙石码头； 地块二（青桐公路地块）：东至东宁路，西至青桐路，南至东盐路（大东化工），北至空地； 地块三（东盐路地块）：东至东盐路，西至青桐路，南至寝园，北至青桐路（大东化工）地块； 地块四（津沽一线地块）：东至津沽一线、西至津沽一线、南至津沽一线、北至公共绿地； 地块五（闸南路地块）：东至闸南路，西至空地，南至大东泵站，北至东沽供热站； 地块六（津沽一线地块）：东至警备区用地，西至闸南路，南至津沽一线，北至空地	部分移交，其余部分未拆除	2019 年全部付清	天津经济技术开发区土地整理中心

三、资金平衡

此次滨海新区债券发行对应地块计划收储土地面积 3,909.81 万平方米，项目总投资 395.69 亿元，其中，项目融资 258.49 亿元。上述地块计划出让时间均为 2019-2023 年，预计土地出让收入合计 422.89 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过本区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以轻纺经济区土地整理储备项目为例，项目总投资 343.67 亿元，预计土地出让收入 401.02 亿元，以前年度发行债券 86 亿元，利率分别为 2.67%-4.13%，此次发行债券 31 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 37.975 亿元，未来发行政府债券金额 100 亿元，

预计土地出让收入对融资成本覆盖 1.56 倍数。同理，综合考虑
 剩余地块预计土地出让收入、未来债券发行计划，可以得出此次
 滨海新区土地储备债券对应地块项目预计土地出让收入对融资
 成本覆盖倍数为 1.11-7.32 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

滨海新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	
合计		3,956,944.95	3,956,944.95	1,372,092.65	2,584,852.30	3,080,697.07
轻纺经济区土地 整理储备项目	2019 年-2023 年	3,436,703.26	3,436,703.26	1,266,703.26	2,170,000.00	2,572,818.00
临港区域津晋高 速-渤海十二路 地块	2019 年-2023 年	211,492.24	211,492.24	11,492.24	200,000.00	245,000.00
滨海新区高新区 国祥道（农垦保 障房）地块	2019 年	12,883.83	12,883.83	835.83	12,048.00	14,758.80
滨海新区塘沽塘 汉路（凯普特） 地块	2019 年	13,195.56	13,195.56	2,195.56	11,000.00	13,475.00
中心桥和八堡村 地块	2022 年	25,612.94	25,612.94	10,012.94	15,600.00	18,795.00
中新天津生态城 汉北路地块	2019 年	120,852.82	120,852.82	852.82	120,000.00	147,000.00

滨海新区天津大道渤西油气处理厂地块土地整理项目	2023 年	100,000.00	100,000.00	80,000.00	20,000.00	24,500.00
滨海新区天津大道大东公司地块土地整理项目	2023 年	36,204.30	36,204.30	-	36,204.30	44,350.27

本期滨海新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
轻纺经济 区土地 整理 储备项 目	2019		310,000.00		310,000.00		
	2020	310,000.00			310,000.00	13,950.00	13,950.00
	2021	310,000.00			310,000.00	13,950.00	13,950.00
	2022	310,000.00			310,000.00	13,950.00	13,950.00
	2023	310,000.00			310,000.00	13,950.00	13,950.00
	2024	310,000.00		310,000.00		13,950.00	323,950.00
	合计		310,000.00	310,000.00		69,750.00	379,750.00
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
临港 区域 津晋 高速- 渤海 十二 路地 块	2019		200,000.00		200,000.00		0.00
	2020	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2021	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2022	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2023	200,000.00			200,000.00	9,000.00	9,000.00
	2024	200,000.00		200,000.00		9,000.00	209,000.00
	合计		200,000.00	200,000.00		45,000.00	245,000.00
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
滨海 新 区 高 新 区 国 祥 道 （ 农 垦 保 障 房 ）	2019		12,000.00		12,000.00		
	2020	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
	2021	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
	2022	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
	2023	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00

地块	2024	12,000.00		12,000.00		540.00	12,540.00
	合计		12,000.00	12,000.00		2,700.00	14,700.00
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
滨海新区塘沽塘汉路（凯普特）地块	2019		11,000.00		11,000.00		
	2020	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
	2021	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
	2022	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
	2023	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
	2024	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
	合计		11,000.00	11,000.00		2,475.00	13,475.00
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
中心桥和八堡村地块	2019		5,600.00		5,600.00		
	2020	5,600.00			5,600.00	252.00	252.00
	2021	5,600.00			5,600.00	252.00	252.00
	2022	5,600.00			5,600.00	252.00	252.00
	2023	5,600.00			5,600.00	252.00	252.00
	2024	5,600.00		5,600.00		252.00	5,852.00
	合计		5,600.00	5,600.00		1,260.00	6,860.00
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
中新天津生态城汉北路地块	2019		71,400.00		71,400.00		
	2020	71,400.00			71,400.00	3,213.00	3,213.00
	2021	71,400.00			71,400.00	3,213.00	3,213.00
	2022	71,400.00			71,400.00	3,213.00	3,213.00
	2023	71,400.00			71,400.00	3,213.00	3,213.00
	2024	71,400.00		71,400.00		3,213.00	74,613.00
	合计		71,400.00	71,400.00		16,065.00	87,465.00
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
滨海新区天津大道渤西油气处理厂地块土地整理项目	2019		20,000.00		20,000.00		
	2020	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2021	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2022	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2023	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2024	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
	合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00

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
滨海新区天津大道大东公司地块土地整理项目	2019		20,000.00		20,000.00		
	2020	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2021	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2022	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2023	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
	2024	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
	合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00

滨海新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	预计土地出 让收入	计划发行金额		预计融资成本	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
					本次发行 金额	未来发行 金额		
轻纺经济区土地整理储备项目	3,560.17	工业、居住、商业	3,436,703.26	4,010,215.00	310,000.00	1,000,000.00	2,572,818.00	1.56
临港区域津晋高速-渤海十二路地块	198.46	工业、港口、商住用地	211,492.24	289,791.95	200,000.00		245,000.00	1.18
滨海新区高新区国祥道(农垦保障房)地块	8.03	居住	12,883.83	86,496.30	12,000.00	48.00	14,758.80	5.86
滨海新区塘沽塘汉路(凯普特)地块	4.22	商业	13,195.56	18,917.72	11,000.00	-	13,475.00	1.40
中心桥和八堡村地块	67.23	工业	25,612.94	25,698.90	5,600.00	-	18,795.00	1.37
中新天津生态城汉北路地块	32.62	居住用地	120,852.82	220,000.00	71,400.00	48,600.00	147,000.00	1.50
滨海新区天津大道渤西油气处理厂地块土地整理项目	21.59	居住、商业	100,000.00	187,075.00	20,000.00	-	24,500.00	7.64
滨海新区天津大	17.49	居住、商业	36,204.30	127,520.00	20,000.00	16,204.30	44,350.27	2.88

道大东公司地块 土地整理项目								
合计	3,909.81		3,956,944.95	4,965,714.87	650,000.00	1,064,852.30	3,080,697.07	1.61

综上所述，2019 年第一批天津市滨海新区土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.61,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019 年天津市滨海新区土地储备项目融资平衡情况已经通过联合资信评估有限公司审计通过，债券偿还安全度高。

四、项目相关风险

（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、债券项目涉及单位的相关责任

本批滨海新区土地储备项目实施主管部门为滨海新区规划和国土资源管理局，对项目资产负有运营维护责任；项目实施主体为滨海新区土地发展中心，已纳入国土资源部土地储备机构名录，负责项目储备土地日常动态监管；各项目具体实施单位负责理清土地产权，按照有关规定完成土地登记，及时评估储备土地资产价值，开展土地出让前期准备工作，确保已储备土地按进度完成出让。