

2018 年第二批天津市政府土地储备专项 债券信息披露文件

一、债券概况

(一) 基本情况

2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券发行总额为 130 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次天津市政府土地储备专项债券共有 3 期债券，期限全部为 5 年期，债券发行金额分别为 50 亿元、60 亿元和 20 亿元。债券全部按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

拟发行的 2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券概况

债券名称	债券金额 (亿元)	债券期限 (年)	付息方式
合计	130		
2018 年天津市市级土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（十五期）	50	5	每年支付一次
2018 年天津市市级土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（十六期）	60	5	每年支付一次
2018 年天津市津南区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十三期）	20	5	每年支付一次

(二) 发行方式

2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为 2016-2018 年天津市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年天津市政府债券发行兑付办法》、《2018 年天津市政府债券

招标发行规则》、《天津市财政局关于发行 2018 年第二批天津市土地储备专项债券有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，主要用于天津市下辖的土地储备项目（详见附件）。本次专项债券偿债来源全部为国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券信用级别见下表：

2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券信用评级情况

债券名称	信用级别
2018 年天津市市级土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（十五期）	AAA
2018 年天津市市级土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（十六期）	AAA
2018 年天津市津南区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十三期）	AAA

在 2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

三、地方经济状况

（一）中长期经济规划情况

近年来，天津市结合区域经济发展和本市实际情况，根据

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，进一步明确了“一基地三区”的定位、京津冀协同发展、自由贸易试验区建设、国家自主创新示范区建设、“一带一路”建设、滨海新区开发开放五大国家战略叠加，机遇千载难逢，发展潜力巨大。

《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件，各专项规划的详细内容参见天津市政务信息公开网和天津市发展和改革委员会网站。

（二）2015-2017 年天津市经济基本情况

2015-2017 年天津市经济基本情况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	16538.19	17885.39	18595.38
地区生产总值增速（%）	9.3	9.0	3.6
第一产业（亿元）	210.51	220.22	218.28
第二产业（亿元）	7723.60	8003.87	7590.36
第三产业（亿元）	8604.08	9661.3	10786.74
三次产业结构			
第一产业（%）	1.3	1.2	1.2
第二产业（%）	46.7	44.8	40.8
第三产业（%）	52.0	54	58
固定资产投资额（亿元）	13065.86	14629.22	11274.69
对外贸易进出口总额（亿美元）	1143.47	1026.51	1129.45
进口（亿美元）	631.64	583.65	693.81
出口（亿美元）	511.83	442.86	435.65

社会消费品零售总额（亿元）	5245.69	5635.81	5729.67
城市居民人均可支配收入（元）	34101	37110	40278
农村居民人均可支配收入（元）	18482	20076	21754
居民消费价格指数（上年=100）	101.7	102.1	102.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	90.3	97.9	108.4
工业生产者购进价格指数(上年=100)	92.4	98.3	111.1
金融机构（含外资）本外币存款余额（亿元）	28149.37	30067.03	30940.81
金融机构（含外资）本外币贷款余额（亿元）	25994.68	28754.04	31602.54

注：根据天津市统计年鉴（2015 和 2016 年），2017 年天津统计月报整理。各项指标详细情况请参考天津市统计局官网。

四、天津市财政收支情况

（一）公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016 年，全市一般公共预算收入 2723 亿元，转移性收入 954 亿元，地方政府债券收入 350 亿元。市级一般公共预算收入 966 亿元，转移性收入 818 亿元，地方政府债券收入 89 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 2310 亿元，转移性收入 1530 亿元，地方政府债券 210 亿元。市级一般公共预算收入 592 亿元，转移性收入 926 亿元，地方政府债券收入 82 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入 2240 亿元，转移性收入 1251 亿元，地方政府债券收入 83 亿元。市级一般公共预算收入 850 亿元，转移性收入 688 亿元，地方政府债券收入 41 亿元。

（二）一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全市一般公共预算支出 3701 亿元，转移性支出 178 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。市级一般公共预算支出 1239

亿元，转移性支出 566 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 558 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 648 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。

2018 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 391 亿元，地方政府债券还本支出 57.87 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 550 亿元，地方政府债券还本支出 38 亿元。

（三）政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 919 亿元，全市政府性基金支出 697 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 281 亿元。市级政府性基金收入 504 亿元，市级政府性基金支出预算 354 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 146 亿元。2016 年，国有土地使用权出让收入 879 亿元，国有土地使用权出让支出 658 亿元。

2017 年，全市政府性基金总收入 1568 亿元，全市政府性基金支出 1290 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 278 亿元。市级政府性基金总收入 437 亿元，市级政府性基金支出 363 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 741 亿元。2017 年，全市国有土地使用权出让收入 1043 亿元，国有土地使用权出让支出 1164 亿元。

2018 年，全市政府性基金总收入预算 1403 亿元，全市政

府性基金支出预算 1403 亿元。市级政府性基金总收入预算 370 亿元，市级政府性基金支出预算 370 亿元。2018 年，国有土地使用权出让收入预算 949 亿元，国有土地使用权出让支出预算 1146 亿元。

（四）国有资本经营收支情况

2016 年，全市国有资本经营收入 14 亿元，全市支出 14 亿元。市级国有资本经营收入 12 亿元，市级支出 12 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 17 亿元，全市支出预算 17 亿元。市级国有资本经营收入预算 12 亿元，市级支出预算 12 亿元。

2018 年，全市国有资本经营收入预算 15 亿元，全市支出预算 15 亿元。市级国有资本经营收入预算 13 亿元，市级支出预算 13 亿元。

五、地方政府债务状况

（一）全市债务情况

2018 年财政部下达天津市政府债务限额为 4,133.50 亿元。截至 2017 年末，天津市政府债务 3,424.00 亿元，或有债务 1,419.10 亿元。政府债务中市本级债务为 1,376.50 亿元，占比 40.20%；区级债务 2,047.50 亿元，占比为 59.80%。

截至 2017 年末天津市地方政府性债务规模情况

单位：亿元

举债主体类别	政府债务	或有债务
市本级	1,376.50	1,057.50
16 个区	2,047.50	361.60
合计	3,424.00	1,419.10

从债务资金投向看，天津市政府性债务主要用于市政建设、土地储备和保障性住房，对天津市可持续发展起到了重要作用。具体来看，在政府债务中，用于市政建设1,285.70亿元，土地储备928.90亿元，保障性住房500.30亿元，三项之和占政府债务总额的79.29%；在或有债务中，用于市政建设545.00亿元，土地储备92.20亿元，保障性住房422.70亿元，三项之和占或有债务总额的74.69%。

截至2017年末天津市地方政府性债务余额支出投向情况

单位：亿元

债务支出投向类别	政府债务	或有债务
市政建设	1,285.70	545.00
土地储备	928.90	92.20
保障性住房	500.30	422.70
生态建设和环境保护	86.60	2.10
政权建设	0.60	-
科教文卫	56.90	35.60
农林水利建设	111.20	1.30
其他	453.70	320.30
合计	3,424.00	1,419.10

（二）天津市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

天津市严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。天津市委、市政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范化解地方金融债务风险。

一是加强制度建设，完善组织保障。近三年，市政府办公厅先后印发《关于深化政府性债务管理改革的实施意见》（津政办发〔2016〕4号），规范政府债务举债融资机制；《天津市

加强政府性债务风险防控工作方案的通知》(津政办发〔2017〕64号)和《天津市政府性债务风险应急处置预案的通知》(津政办函〔2017〕20号),全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。同时,天津市财政局印发《防控融资平台债务风险工作措施》(津财债务〔2016〕25号)、《政府债券管理内部工作规程》(津财债务〔2016〕30号)、《政府性债务风险分类处置指南》(津财债务〔2017〕45号),防控全市融资平台债务风险,加强政府债券全过程管理,明确我市各级政府偿还责任,实现债权人、债务人分担风险。通过制度建设,我市已基本形成覆盖“借、用、还”全过程债务管控体系。同时,我市政府性债务领导小组已正式发文成立,由市长任组长,分管财政、金融的副市长任副组长,统筹协调、整体推进、督促落实全市政府债务管理、融资平台债务风险防控工作,领导小组办公室设在市财政局。

二是积极化解存量,划分偿债责任。按照分类管理、区别对待、逐步化解的原则,对存量债务进行处理。对本级预算部门的债务严格管理,按照只减不增原则实行总量控制,安排预算资金和事业经费偿还贷款。对现有政府性债务逐项清理核实,确认债务主体、债务规模、资金用途、还款来源和还款时序,按时偿还并逐步消化存量债务。在全市范围内开展政府存量债务清理甄别工作,逐笔分析债务形成原因,根据项目类型、举债主体、偿还来源,明确划分政府与企业的偿债责任,锁定债务余额、在建项目和融资平台名单,全面摸清债务“家底”,

为政府债务纳入预算管理和存量置换夯实基础。

三是严控新增规模，督促责任落实。政府投资项目严格履行审批报备手续，实行新增债务集体决策和审批备案制度。新建项目需预先制定资金平衡方案，否则不得开工建设。政府性债务项目实行投资评审、公开招标和政府采购制度，提高债务资金使用效率。督促各区各部门实行“一区一策”和“一企一策”，明确时间表、路线图和责任人。健全债务信息共享和联合监管机制，加强与相关部门工作联动，组织召开多部门防范金融债务风险专题会议，沟通金融运行走势、监管政策变化和行业风险状况，积极研究制定应对方案和具体措施。

四是实施监测预警，强化信息支撑。成立专项工作组，按照中央和市委、市政府对建立债务监测系统的统一部署，建立全市债务监测机制，定期分析评估风险状况，及时推送预警结果，以政府债务“借用还”全生命周期管理、防范化解风险为主线，以实现债务风险实时监控、全面评估、提前预警为目标，着力打造具备“动态监测、源头管控、资债平衡、名录管理、风险分析”五大功能的全市债务综合信息平台。深入多个区和融资平台实地调研，多方征求意见建议，逐步细化功能需求，不断完善软件开发总体设计方案，积极对接软件公司，按时完成系统开发，顺利实现系统上线。

- 附件：1.天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
2.天津市经济、财政和债务有关数据

3. 2018 年第二批天津市政府土地储备专项债券项目
目汇总



附件 3:

2018 年天津市市级土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（十五期）项目基本情况

一、基本情况

2018 年天津市市级土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（十五期）发行总额为 50 亿元，债券期限为 5 年，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。

二、土地储备债券募投项目情况

1. 区域情况。此次债券发行涉及天津市土地整理中心市属单位存量土地盘活三个土地储备项目，分别是天津食品集团项目地块、河西区环湖中路（体育学院）地块、天津渤化集团项目地块，其中：天津食品集团项目地块分别位于西青区和河西区；河西区环湖中路（体育学院）地块位于河西区；天津渤化集团项目地块位于北辰区。

（1）西青区位于天津市西南部，是天津市电子、汽车产业基地，科教研发基地，历史文化与生态宜居城区。未来西青区将发挥双重优势，加快推进城市化进程，明确“两城三带三区”的空间布局。西青区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 106.42 亿元、116.55 亿元和 121.39 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年西青区政府性基金收入分别为 71.7 亿元、67.73 亿元和 253.31 亿元，呈快速增长

趋势，其中，国有土地出让收入分别为 71.7 亿元、67.73 亿元和 192.15 亿元。同期，西青区土地出让均价迅速增长，分别为 160 万元/亩、377 万元/亩和 1083 万元/亩。总体看，西青区土地出让均价增幅较大，政府性基金收入增长较快。

(2) 河西区是天津市中心城区，位于中心东南部，海河西岸，经过多年的积累与发展，河西区已经成为天津市的市级行政中心、商务办公中心、文化艺术中心、对外开放和交流的窗口，具备巨大的发展潜力和广阔的发展空间。根据天津总体发展布局和河西区“十三五”规划，到 2020 年，河西区将初步建成天津市中心活动区、创新驱动先行区、和谐优质生活区，全面建成高质量小康社会。河西区财政收入以一般公共预算收入为主。2015-2017 年，河西区一般公共预算收入分别为 85 亿元、89.4 亿元和 59.5 亿元，政府性基金收入分别为 0.1 亿元、0.7 亿元和 23.2 亿元。

(3) 北辰区是天津市环城四区之一，是天津北部地区开发建设的重点区域，处于京津“双城记”的核心位置，向北可以承接首都生产要素转移，向南可以承接中心城区功能转移，是连接京津两个特大型城市的重要走廊和展示天津形象的重要门户。北辰区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017 年分别为 82 亿元、93 亿元和 80 亿元。政府性基金收入分别为 4.4 亿元、27.6 亿元和 4 亿元，其中国有土地出让收入分别为 4 亿元、27 亿元和 3 亿元。该地区可承接北京生

产要素转移及中心城区功能转移，未来将发展为先进制造研发转化聚区，城市建设管理改革试点区及现代物流产业基地。

2. 债券情况。2018 年天津市市级土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（十五期）期限为 5 年，发行规模 50 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次天津市土地整理中心土地储备专项债券募集资金计划用于市属单位存量土地盘活三个土地储备项目，分别是天津食品集团项目地块、河西区环湖中路（体育学院）地块、天津渤化集团项目地块，其中：天津食品集团项目地块分别位于西青区中北镇区域和河西区新梅江区域，地理位置优越，主要规划为住宅、商住混合、商业；河西区环湖中路（体育学院）地块位于环湖中路东、西两侧，地理位置优越，主要规划为住宅、商业；天津渤化集团项目地块位于北辰区京津城际铁路北辰沿线地区，是天津市重要的门户区域，处于北辰区 95 平方公里改革试点及京津城际地区综合提升改造区域，主要规划为住宅及商业，未来潜力巨大。目前，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。

天津市土地整理中心土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
天津食品	天津食品集团项目包含 3 宗地块，具体为： 1、西青区香泽道（中糖华丰公司）地块：	位于西青区中北镇区域	2018 年投入 30 亿元，剩	天津市土地整

集团项目	东至春明路，南至香泽道，西至凯苑路，北至恒达路； 2、西青区香泽道（西营门粮库）地块：东至日朗路，南至香泽道，西至福姜路，北至凯安道； 3、河西区洞庭路（糖酒茶）地块：东至洞庭路，南至陈塘热电地块，西至陈塘热电地块，北至延水道	和河西区新梅江区域，地理位置优越，主要规划为住宅、商住混合、商业	余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	理中心
河西区环湖中路（体育学院）地块	东至现状住宅楼、河西区审计局，南至黑牛城道，西至卫津南路，北至体院北道	位于环湖中路东、西两侧，地理位置优越，主要规划为住宅、商业	2018年投入7亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津市土地整理中心
天津渤化集团项目	天津渤化集团项目包含7宗地块，具体为： 1、北辰道南（大农药）A地块：东至潞江路、南至沁河北道、西至铁东北路、北至北辰道。 2、北辰道南（大农药）B地块：东至潞江东路、南至沁河北道、西至潞江路、北至北辰道。 3、北辰道南（大农药）C地块：东至潞江路、南至沁河中道、西至铁东北路、北至沁河北道。 4、北辰道南（大农药）D地块：东至潞江东路、南至沁河中道、西至潞江路、北至沁河北道。 5、核心区17号地块：东至规划路、南至规划路、西至铁东北路、北至沁河中道。 6、富锦道南（有机化工一厂）地块：东至科峰路、南至盛仓北道、西至高峰路、北至富锦道。 7、淮东道东（有机化工二）地块：东至规划路、南至丹河南道、西至淮东路、北至规划路。	位于北辰区京津城际铁路北辰沿线地区，是天津市重要的门户区域，处于北辰区95平方公里改革试点及京津城际地区综合提升改造区域，主要规划为住宅及商业，未来潜力巨大	2018年投入13亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津市土地整理中心

4. 资金平衡。此次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 192.36 万平方米，项目总投资 130.73 亿元，其中本期拟融资金额 50 亿元，未来发行政府债券金额 80.73 亿元。上述地块预计 2023 年底出让，预计土地出让收入合计为 454

亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，项目总投资 130.73 亿元，预计土地出让收入 454 亿元，此次发行债券 50 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 61.25 亿元，同时该地块尚有未来发行政府债券，预计到期本息 80.73 亿元，该项目总融资成本约为 141.98 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.2。可以得出，此次天津市土地整理中心土地储备专项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 2.34-3.98 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

天津市土地整理中心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			预计项目融资到期本息
			小计	此次债券发行金额	未来发行政府债券金额	
天津食品集团项目	2023 年	492243.19	492243.19	300000	192243.19	559743.19
河西区环湖中路（体育学院）地块	2023 年	403118.10	403118.1	70000	333118.1	418868.1
天津渤化集团项目	2023 年	411939.39	411939.39	130000	281939.39	441189.39
合计		1307300.68	1307300.68	500000.00	807300.68	1419800.68

天津市土地整理中心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
天津食	2018		300000		300000		

品集团 项目	2019	300000			300000	13500	13500
	2020	300000			300000	13500	13500
	2021	300000			300000	13500	13500
	2022	300000			300000	13500	13500
	2023	300000		300000		13500	313500
	未来发行 政府债券 本息		192243.19	192243.19			192243.19
	合计		492243.19	492243.19		67500	559743.19
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
河西区 环湖中 路(体 育学 院)地 块	2018		70000		70000		
	2019	70000			70000	3150	3150
	2020	70000			70000	3150	3150
	2021	70000			70000	3150	3150
	2022	70000			70000	3150	3150
	2023	70000		70000		3150	73150
	未来发行 政府债券 本息		333118.1	333118.1			333118.1
	合计		403118.1	403118.1		15750	418868.1
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
天津渤 化集团 项目	2018		130000		130000		
	2019	130000			130000	5850	5850
	2020	130000			130000	5850	5850
	2021	130000			130000	5850	5850
	2022	130000			130000	5850	5850
	2023	130000		130000		5850	135850
	未来发行 政府债券 本息		281939.4	281939.4			281939.4
	合计		411939.39	411939.39		29250	441189.39
总计		1419800.68					

天津市土地整理中心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		预计到期本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
					本次发行金额	未来发行政府债券金额		
天津食品集团项目	47	住宅、商住混合、商业	492243.19	1310196.73	300000	192243.19	559743.19	2.34
河西區环湖中路(体育学院)地块	32	居住、商业	403118.1	1473610.14	70000	333118.1	418868.1	3.52
天津渤化集团项目	111	居住、商业	411939.39	1756103.1	130000	281939.39	441189.39	3.98
合计	192		1307300.68	4539909.97	500000	807300.6835	1419800.684	3.20

综上所述,2018 年天津市市级土地储备专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(十五期)预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.2,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,该项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过,不能偿还的风险较低。

5、信用评级。联合资信评估有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低,评定 2018 年天津市市级土地储备专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(十五期)信用等级为 AAA。

2018年天津市市级土地储备专项债券（二期）-2018年天津市政府专项债券（十六期）项目基本情况

一、基本情况

2018年天津市市级土地储备专项债券（二期）-2018年天津市政府专项债券（十六期）发行总额为60亿元，债券期限5年，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券。

二、土地储备债券募投项目情况

1. 区域情况。此次发行债券涉及天津市土地整理中心市属单位存量土地盘活土地储备项目，为西青区外环西路杨柳青农场项目，位于西青区。

西青区位于天津市西南部，是天津市电子、汽车产业基地，科教研发基地，历史文化与生态宜居城区。未来西青区将发挥双重优势，加快推进城市化进程，明确“两城三带三区”的空间布局。西青区财政收入以一般公共预算收入为主，2015-2017年分别为106.42亿元、116.55亿元和121.39亿元。政府性基金方面，2015-2017年西青区政府性基金收入分别为71.7亿元、67.73亿元和253.31亿元，呈快速增长趋势，其中，国有土地出让收入分别为71.7亿元、67.73亿元和192.15亿元。同期，西青区土地出让均价迅速增长，分别为160万元/亩、377万元/亩和1083万元/亩。总体看，西青区土地出让均价增幅较大，政府性基金收入增长较快。

西青区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	1015.06	1040.27	1072.67
一般预算收入（亿元）	106.42	116.55	121.39
政府性基金收入（亿元）	71.7	67.73	253.31
其中：国有土地出让收入（亿元）	65.82	49.92	192.15
政府性基金支出（亿元）	60.64	27.65	201.88
其中：国有土地出让支出（亿元）	60.14	26.62	188.33

2. 债券情况。2018 年天津市市级土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（十六期）期限为 5 年，发行规模 60 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3. 项目情况。此次天津市土地整理中心土地储备专项债券募集资金计划用于市属单位存量土地盘活土地储备项目，为西青区外环西路杨柳青农场项目，主要规划为住宅，未来潜力巨大。目前，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。

天津市土地整理中心土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
西青区外环西路杨柳青农场地块 1	东至南曹线，南至海纳道，西至现状村内道路，北至子牙河南道	位于西青区天津南站区域，地理位置优越，主要规划为住宅	2018 年投入 12.25 亿元，剩余土地整理储备费用根据土	天津市土地整理中心

			地收储及出让进度支付。	
西青区外环西路杨柳青农场地块2	东至百川路，南至大明道，西至现状空地，北至海纳道	位于西青区天津南站区域，地理位置优越，主要规划为住宅	2018年投入47.75亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	天津市土地整理中心

4. 资金平衡。此次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 89.6 万平方米，项目总投资 82.269 亿元，其中本期拟融资金额 60 亿元，未来发行政府债券金额 22.269 亿元。上述地块预计 2023 年底出让，预计土地出让收入合计为 184.6 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，项目总投资 82.269 亿元，预计土地出让收入 184.6 亿元，此次发行债券 60 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 73.5 亿元，同时该地块尚有未来发行政府债券，预计到期本息 22.269 亿元，该项目总融资成本约为 95.769 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.93。可以得出，此次天津市土地整理中心土地储备专项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 1.93，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

天津市土地整理中心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

			小计	此次债券发行金额	未来发行政府债券金额	本息
西青区外环西路杨柳青农场项目	2023年	822690	822690	600000	222690	957690

天津市土地整理中心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
西青区外环西路杨柳青农场项目	2018		600000		600000		
	2019	600000			600000	27000	27000
	2020	600000			600000	27000	27000
	2021	600000			600000	27000	27000
	2022	600000			600000	27000	27000
	2023	600000		600000		27000	627000
	未来发行政府债券本息			222690	222690		222690
	合计			822690	822690		135000

天津市土地整理中心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		预计到期本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
					本次发行金额	未来发行政府债券金额		
西青区外环西路杨柳青农场项目	89.6	住宅	822690	1846001	600000	222690	957690	1.93

综上所述,2018 年天津市市级土地储备专项债券(二期)-2018 年天津市政府专项债券(十六期)预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.93,项目收益完全可以覆盖融资成本。同时,该债券融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计通过,不能偿还的风险较低。

5、信用评级。联合资信评估有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低,评定 2018 年天津市市级土地储备专项债券(二期)-2018 年天津市政府专项债券(十六期)信用等级为 AAA。

2018年天津市津南区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十三期）项目情况

一、区域情况

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。

2015-2017年，津南区分别实现一般公共预算收入86亿元、61.3亿元、66亿元，政府性基金收入分别为29.1亿元、38.4亿元、73.7亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

津南区2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	764.7	806.7	829.6
一般公共预算收入（亿元）	86	61.3	66
政府性基金收入（亿元）	29.1	38.4	73.7
其中：国有土地使用权出让收入	27	37	62.6

政府性基金支出（亿元）	40.5	29	72.8
其中：国有土地出让支出（亿元）	38.3	28.8	71.4

二、债券情况

2018年天津市津南区土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十三期）期限为5年，发行金额20.0亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目概况

此次津南区土地储备专项债券募集资金计划用于津南区葛沽示范镇二期出让区05地块、北闸口镇广惠道地块、辛庄三号地、双桥河出让地块1、双桥河出让地块2项目。5个地块位于津南区所属各镇域内的核心地带，位置较好，地块均为居住项目。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
葛沽示范镇二期出让区05地块	东至葛沽三中，北至文昌道，南至安正道，西至葛万路	位于葛沽镇域内的核心地带，位置较好，居住项目	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
北闸口镇广惠道地块	东至西营路，南至普惠道，西至正营路，北至御惠道	位于北闸口镇域内的核心地带，位置较好，居住项目	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
辛庄三号地	东至机场南延线，南至建明道，西至鑫盛路，北至德清道	位于辛庄镇域内的核心地带，位置较好，居住项目	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
双桥河出让地块1	东至集贤路，南至中惠路，西至开发区西界	位于双桥河镇域内的核心地带	根据地块实际整理进度安排	天津市津南区土地整理中心

	路，北至津沽公路	带，位置较好， 居住项目	资金使用。	
双桥河出让地块2	东至集贤路，南至中宏路，西至开发区西界路，北至中惠路	位于双桥河镇域内的核心地带，位置较好， 居住项目	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

四、资金平衡

此次津南区债券发行对应地块计划收储土地面积 75.37 万平方米，项目总投资 20.0 亿元，其中项目融资 20.0 亿元。上述地块计划出让时间均为 2020-2023 年，预计土地出让收入合计 44.8250 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，以北闸口镇广惠道地块项目为例，项目总投资 2.5 亿元，预计土地出让收入 6.0 亿元，此次发行债券 2.5 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 3.0625 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.96。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，可以得出此次津南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 1.2 至 2.48 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

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	
葛沽示范镇二期出让区05地块	2022	35000	35000	0	35000	42875
北闸口镇广惠道地块	2021	25000	25000	0	25000	30625
辛庄三号地	2020	57000	57000	0	57000	69825
双桥河出让	2023	60000	60000	0	60000	73500

地块 1						
双桥河出让 地块 2	2023	23000	23000	0	23000	28175
合计		200000	200000	0	200000	245000

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
葛沽示范镇 二期出让区 05 地块	2018		35000		35000		
	2019	35000			35000	1575	1575
	2020	35000			35000	1575	1575
	2021	35000			35000	1575	1575
	2022	35000			35000	1575	1575
	2023	35000		35000		1575	36575
	合计			35000	35000		7875
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
辛庄三号地	2018		57000		57000		
	2019	57000			57000	2565	2565
	2020	57000			57000	2565	2565
	2021	57000			57000	2565	2565
	2022	57000			57000	2565	2565
	2023	57000		57000		2565	59565
	合计			57000	57000		12825
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
双桥河出让 地块 1	2018		60000				
	2019	60000			60000	2700	2700
	2020	60000			60000	2700	2700
	2021	60000			60000	2700	2700
	2022	60000			60000	2700	2700
	2023	60000		60000		2700	62700
	合计			60000	60000		13500
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
北闸口镇广 惠道地块	2018		25000				
	2019	25000			25000	1125	1125
	2020	25000			25000	1125	1125
	2021	25000			25000	1125	1125
	2022	25000			25000	1125	1125
	2023	25000		25000		1125	26125
	合计			25000	25000		5625

总计	245000						
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
双桥河出让 地块 2	2018		23000				
	2019	23000			23000	1035	1035
	2020	23000			23000	1035	1035
	2021	23000			23000	1035	1035
	2022	23000			23000	1035	1035
	2023	23000		23000		1035	24035
	合计		23000	23000		5175	28175

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

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
葛沽示范 镇二期出 让区 05 地 块	7.36	居住用地	35000	51450	35000	42875	1.2
北闸口镇 广惠道地 块	11.0	居住用地	25000	60000	25000	30625	1.96
辛庄三号 地	13.01	居住用地	57000	137800	57000	69825	1.97
双桥河出 让地块 1	27.0	居住用地	60000	129000	60000	73500	1.76
双桥河出 让地块 2	17.0	居住用地	23000	70000	23000	28175	2.48
合计	75.37		200000	448250	200000	245000	1.83

综上所述，2018 年天津市津南区土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.83，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018 年天津市津南区土地储备专项债券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。

五、信用评级

联合资信评估有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年天津市津南区土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十三期）信用等级为 AAA。