

乌鲁木齐市长春路北延片区（原新大北校区）土储项目收益平衡方案



此次债券发行对应的两个项目计划收储土地面积合计13697.95亩，项目总投资71.04亿元，项目需融资50亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过本级土地出让政府净收益安排。以原新大北校区搬迁土地储备项目为例，项目计划发行债券40亿元为例，设债券期限为5年，利率水平为4.8%，预计到期本息为49.6亿元，该项目土地预计土地出让净收入103.4亿元，覆盖倍数为2.08倍。同理，综合考虑乌鲁木齐市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次水磨沟区河马泉大学城片区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.00倍。

表1 乌鲁木齐市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元人民币

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	融资项目	
原新大北校区搬迁土地储备项目	2021年-2022年	553,555.97	553,555.97	153,555.97	400,000.00	496,000.00
水磨沟区河马泉大学城片区土地储备项目	2021年-2022年	156,870.43	156,870.43	56,870.43	100,000.00	124,000.00

表2 乌鲁木齐市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元、人民币

项目名称	年度	年初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
原新大北校区 搬迁土地 储备项目	2018		400,000.00			0.00	
	2019	400,000.00			400,000.00	19,200.00	19,200.00
	2020	400,000.00			400,000.00	19,200.00	19,200.00
	2021	400,000.00			400,000.00	19,200.00	19,200.00
	2022	400,000.00			400,000.00	19,200.00	19,200.00
	2023	400,000.00		400,000.00		19,200.00	419,200.00
	合计			400,000.00		96,000.00	496,000.00
水磨沟 区河马 泉大学 城片区 土地储 备项目	2018		100,000.00			0.00	
	2019	100,000.00			100,000.00	4,800.00	4,800.00
	2020	100,000.00			100,000.00	4,800.00	4,800.00
	2021	100,000.00			100,000.00	4,800.00	4,800.00
	2022	100,000.00			100,000.00	4,800.00	4,800.00
	2023	100,000.00		100,000.00		4,800.00	104,800.00
		合计			100,000.00		24,000.00

表3 乌鲁木齐市本级土地成储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元人民币

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	预计地块出让净收入	计划发行额	计划融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
原新大北校区 搬迁土地 储备项目	8121.77	住宅用地、 商服用地、 公共管理与 公共服务用地	553,555.97	1,034,033.25	400,000.00	496,000.00	2.08

水磨沟区河马泉大学城片区土地储备项目	5576.18	住宅用地、 商服用地、 公共管理与 公共服务、 道路道路交 通运输用地	156,870.43	208,355.93	100,000.00	124,000.00	1.68
合计	13697.95			1,242,389.18		620,000.00	2.00

表 4 原新大北校区搬迁土地储备项目

名称/土地出让比例	m ²	亩	万元/亩	土地出让收入	农业土地开发基金	城市廉租房建设基金	水利建设基金	教育基金	土地出让净流入
商服用地	1163357.89	1745.04	363.27	633920.68	1745.04				
居住用地	1733947.15	2600.91	220.8	574280.93	2600.92				
公共管理与公共服务用地	371273	556.91	69.04	37958.99					
合计	18868578.04	4902.86		1246160.6	4345.96	69260.46	69260.46	69260.46	1034033.25

表 5 水磨沟区河马泉大学城项目

名称/土地出让比例	m ²	亩	万元/亩	土地出让收入	农业土地开发基金	城市廉租房建设基金	水利建设基金	教育基金	土地出让净流入
公共设施服务	166260.83	249.39	28.13	7015.34					
居住用地	5806.7	8.71	/						
商服用地	113887.24	170.83	314.88	55150.76	170.83				
住宅用地	836350.85	1254.52	134.43	167284.69	1254.53				
合计	1122305.61	1683.45		229450.79	1425.36	6556.5	6556.5	6556.5	208355.93

综上所述，2018年乌鲁木齐市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.00倍。项目收益可以覆盖融资成本。认为乌鲁木齐市本级土地储备项目融资安全性较高，土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低。

