



2019年第五批天津市政府债券河西区

土地储备项目情况

一、区域情况

(一) 区域介绍

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。

因天津市市内六区土地整理中心仅有土地整理职能，不具备土地出让职能，由天津市土地整理中心进行统一出让并返还成本至各区，所以河西区无国有土地使用权出让收入，统一纳入到天津市本级基金收入核算。

(二) 2016-2018年区域经济情况

河西区2016年—2018年区域经济概况

	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	835.00	810.00	892.62
地区生产总值增速(%)	9.86	-2.99	10.20
政府性基金收入(亿元)	0.15	23.09	30.05
其中：国有土地使用权出让收入(亿元)			
政府性基金支出(亿元)	0.15	23.09	30.05
其中：国有土地使用权出让支出			

(亿元)			
专项债务限额 (亿元)	6.00	29.00	58.00
专项债务余额 (亿元)	6.00	29.00	58.00

二、债券情况

2019年第五批天津市河西区土地储备项目拟发行债券13亿元，期限为5年期，利息按年付息，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。

按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于土地储备项目。

三、项目概况

(一) 项目背景

自天津市第十一次党代会以来，天津发展迎来了重要的历史性窗口期，随着天津城市化逐步发展，将出现城市范围扩大趋势，城市居民外迁和外省市居民内迁也将形成趋势，土地刚性需求将持续存在；与此同时，土地整理储备工作是“可持续发展战略”在国土资源领域的具体体现，对经济社会发展意义深远。

天津市河西区陈塘科技商务区是根据天津市《市内六区土地平衡项目试点暂行管理办法》(津政发〔2008〕23号文)的要求和安排，经区委、区政府研究确定的试点项目。本项目地块四至为：东至微山路，南至珠江道，西至规划中央绿轴，北至复兴河，现状占地面积 277.56

公顷。土地规划性质分别为商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地等。

陈塘科技商务区规划总建筑面积约 285.97 万平方米，其中居住用地（15 宗），建筑规模 82.60 万平方米；商服用地（34 宗），建筑规模 188.68 万平方米；教育科研用地（2 宗），建筑规模 8.66 万平方米；工业用地（2 宗），建筑规模 6.03 万平方米。商务区总体可出让土地 53 宗，其中，已出让 14 宗，规划建筑规模 69.74 万平方米；未出让 39 宗，规划建筑规模 216.23 万平方米。

本项目为用于陈塘科技商务区土地收储及整理支出的地方政府土地储备专项债券项目，通过财政投入资本金、银行贷款和发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的方式完成项目筹资。

(二) 项目内容

2019 年河西区计划收储地块为郁江道（陈塘科技商务区）地块，该地块地理位置优越。上述土地储备项目已经通过上海勤理（北京）律师事务所合法性审核。

河西区土地储备专项债券募投项目概况

土地储备项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块	东至微山路，南至珠江道，西至中央绿轴，北至复兴河	该区域以工程设计和科技金融为主导产业，主要规划为商服用地、居住用地、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地	计划在 2019 年继续收储，土地整理储备当年所需费用根据土地收储及出让进度支付	天津市河西区土地整理中心

河西区郁江道（陈塘科技商务区）地块项目已纳入天津市河西区

2019年收储计划，并已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于同意河西区土地平衡项目试点一期实施方案的批复	津政函 〔2008〕78号	天津市人民政府	2008-07-1 1
市国土房管局、河西区政府关于河西区土地平衡项目试点实施方案调整有关情况的报告		天津市国土资源和房屋管理局、天津市河西区人民政府	2014-02-2 8
关于同意河西区土地平衡项目试点二期实施方案的批复	津政函 〔2015〕59号	天津市规划局 南开区规划分局	2015-07-2 7

(三) 土地储备机构的主体资格

根据2018年3月6日天津市土地整理中心《市土地整理中心关于印转国土房管局实施计划的函》，本期债券对应项目的实施主体为河西土整中心。根据河西土整中心提供的由天津市事业单位法人登记管理办公室核发的《事业单位法人证书》，河西土整中心的基本情况如下：

名称	天津市河西区土地整理中心		
统一社会信用代码	12120000069865870P	法定代表人	晏雁
开办资金	600万元	经费来源	财政补助
住所	天津市河西区洞庭路20号	登记管理机关	天津市事业单位法人登记管理办公室
举办单位	天津市国土资源和房屋管理局	证书有效期	自2018年11月09日至2023年11月09日
宗旨和业务范围：负责所辖区域土地整理工作			

2013年5月30日，天津市机构编制委员会办公室下发了《关于组建天津市河西区土地整理中心的批复》（津编办发〔2013〕83号），载明：同意组建天津市河西区土地整理中心，为天津市国土房管局管理的全额拨款事业单位，主要职责是负责所辖区域土地整理工作。

根据2018年6月14日自然资源部下发的《自然资源部办公厅关于印发〈土地储备机构名录(2018年版)〉的通知》(自然资办函〔2018〕503号),河西土整中心已列入土地储备机构名录(2018年版),在名录中的代码为TC120103。

据此,河西土整中心系经批准设立的具有独立法人资格的事业单位;其依法承担土地储备工作,且已被列入土地储备机构名录。河西土整中心符合《土地储备管理办法》“一、总体要求”之第(三)项和《土地储备专项债券管理办法》第二条规定的土地储备机构主体资格要求。

(四) 项目投融资计划

1. 项目资金来源

根据《河西区土地平衡项目试点实施方案调整方案》(2018年3月7日),本项目总投资为1,503,237万元,由项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。其中,项目总建设投资为1,436,096万元,建设期利息为66,600万元,债券发行费用为540万元

天津市河西区土地储备项目建设期投资由财政统筹安排资本金658,237万元,总投资的其余资金通过银行贷款和政府发行土地储备专项债券筹集,共计845,000万元。

投资估算表

单位:人民币万元

项目名称	项目总投资	自有资金	其他融资	计划使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
河西区郁江道(陈塘科技商务区)地块	1,503,237	658,237	-305,000	540,000	130,000

合计	1,503,237	658,237	305,000	540,000	130,000
----	-----------	---------	---------	---------	---------

2. 项目分年投资计划

资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	以前年度投资	2019	2020	2021	2022	合计
1	资本金	161,630	24,312	181,652	145,321	145,321	658,237
1.1	建设期债券利息	12,713					12,713
1.2	建设期贷款利息	53,887					53,887
1.3	债券发行手续费	310	230				540
2	银行贷款	305,000					305,000
3	已发行债券资金	310,000	100,000				410,000
4	本期拟发行债券		130,000				130,000
5	合计	776,630	254,312	181,652	145,321	145,321	1,503,237

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

根据天津国土资源和房屋管理局相关资料，2018年河西区通过“招、拍、挂”出让居住和商业性质土地情况如下表所示：

河西区 2018 年土地出让情况统计表

序号	土地编号	规划性质	位置	成交日期	成交价(万元/平方米)
1	津西陈塘(挂) 2018-180号	居住	河西区规划春海路和双海道交口东南侧	2018-10-31	2.15
2	津西陈塘(挂) 2018-213号	居住	河西区春海路和东江道交口东南侧	2018-12-14	2.17
3	津西陈塘(挂) 2018-212号	商用	河西区内江路和崇江道交口东南角	2018-12-14	0.76

河西区作为天津市经济发展最好的行政区之一，周边配套设施齐全，对于居住人口有较强的吸引力，未来地价更加趋于稳定。土地价格方面，基准地价参考2018年成交宗地均价，预计项目区居住用地楼面地价为22,000元/平方米，商业用地楼面地价为8,000元/平方米。基于当前政策调控情况，保守预计，本项目出让期内土地价格不考虑增长，

均采用该预测价格。

陈塘科技商务区储备地块拟出让价项目明细表										
序号	地块编号	占地面积(公顷)	规划用途	容积率	建筑规模(平方米)	净地地价(万元)	排时序净地价格(万元)			
							2019	2020	2021	2022
一、居住用地(按照楼面地价 22000 测算)										
1	W3	2.5214	居住	2.2	5.55	122035.76	122035.76			
2	W4	2.8818	居住	2	5.76	126799.20	126799.20			
3	F1	3.1324	居住	2	6.26	137825.60		137825.60		
4	F3	1.3265	居住	2	2.65	58366.00		58366.00		
5	F4	1.1966	居住	2	2.39	52650.40		52650.40		
6	F7	2.4518	居住	2	4.90	107879.20			107879.20	
7	F9	1.6776	居住	2.1	3.52	77505.12			77505.12	
8	F11	3.6423	居住	2.2	8.01	176287.32	176287.32			
9	F13	3.8513	居住	2.2	8.47	186402.92	186402.92			
10	F14	1.8433	居住	1.8	3.32	72994.68	72994.68			
11	F15	3.9819	居住	2.2	8.76	192723.96	192723.96			
小计		28.5069			59.61	1311470.16	877243.84	248842.00	185384.32	0.00
二、商业用地(按照楼面地价 8000 元测算)										
1	7号南	1.5174	商业	4	6.07	48556.80		48556.80		
2	7号北	1.4081	商业	6	8.45	67588.80		67588.80		
3	A2	1.4982	商业	2	3.00	23971.20				23971.20
4	A3	0.49113	商业	1.55	0.76	6090.01	6090.01			
5	W5	2.0036	商业	5	10.02	80144.00	80144.00			
6	G1	1.6863	商业	8.7	14.67	117366.48				117366.48
7	G2	1.5525	商业	5.7	8.85	70794.00				70794.00
8	G3	1.0917	商业	6.8	7.42	59388.48				59388.48
9	G4	1.4886	商业	5.6	8.34	66689.28			66689.28	
10	G5	0.9784	商业	5.5	5.38	43049.60			43049.60	
11	F2	0.7613	商业	4.2	3.20	25579.68		25579.68		
12	F5	0.8621	商业	5.5	4.74	37932.40		37932.40		
13	F6	1.3623	商业	4	5.45	43593.60			43593.60	
14	F8	1.1245	商业	3.7	4.16	33285.20			33285.20	
15	F10	1.9179	商业	4	7.67	61372.80	61372.80			
16	F12	2.2408	商业	2.6	5.83	46608.64	46608.64			

17	F16	1.5278	商业	5.4	8.25	66000.96		66000.96		
18	F17	1.0994	商业	1.5	1.65	13192.80		13192.80		
19	F18	0.3838	商业	2	0.77	6140.80	6140.80			
20	F19	0.7387	商业	3.5	2.59	20683.60				20683.60
21	F20	0.8452	商业	7.2	6.09	48683.52				48683.52
22	F21	2.6822	商业	2	5.36	42915.20				42915.20
23	F22	0.4510	商业	6.5	2.93	23452.00			23452.00	
24	F23	0.9666	商业	3.3	3.19	25518.24				25518.24
25	F24	0.6983	商业	5.2	3.63	29049.28				29049.28
26	F25	0.9588	商业	4.3	4.12	32982.72				32982.72
27	F26	2.6835	商业	4.1	11.00	88018.80				88018.80
28	F27	0.7527	商业	2	1.51	12043.20				12043.20
小计		35.77			155.09	1240692.09	200356.25	258851.44	210069.68	571414.72

如天津市河西区土地整理中心提供的上表所示，债券存续期内天津市河西区土地储备项目可实现土地出让净收益 1,987,354 万元，出让收入如下：

天津市河西区土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	项目	2019	2020	2021	2022	合计
1	年度土地出让收入	1,077,600	507,693	395,454	571,415	2,552,162
2	政策性基金（出让金×25%×36%）	96,984	45,692	35,591	51,427	229,695
3	政策性成本	40,857	26,583	20,984	42,516	130,940
3.1	市政基础设施建设（300元/m ² ）	19,476	13,100	10,406	21,428	64,410
3.2	市容环境改善（150元/m ² ）	9,738	6,550	5,203	10,714	32,205
3.3	铁路建设费（200元/m ² ）	5,152	2,566	1,907	3,231	12,856
3.4	平衡费（100元/m ² ）	6,492	4,367	3,469	7,143	21,470
4	政府收益市级留成	86,208	40,615	31,636	45,713	204,173
5	可用于支付的土地出让收益	853,551	394,802	307,243	431,759	1,987,354

（二）项目融资还本付息情况

银行贷款部分共计贷款金额30.5亿元，主要包括平安银行贷款20.5亿元，其中，2016年1月4日贷款7.5亿元，贷款利率5.7%，2016年2月16日贷款5亿元，贷款利率4.75%，2016年2月24日贷款3亿元，贷款利

率4.75%，2016年3月1日贷款5亿元，贷款利率5.225%；渤海银行贷款6.4亿元，其中，2016年1月22日贷款2亿元，贷款利率5.7%，2016年5月11日贷款4.4亿元，贷款利率4.75%；华夏银行2016年3月18日贷款3.6亿元，贷款利率4.75%。

土地储备专项债券部分共计筹集资金54亿元，主要包括2016年、2017年、2018年已累计发行债券31亿元，其中，2016年发行债券资金3亿元，债券期限五年，发行利率2.86%；2017年发行债券资金21亿元，债券期限五年，发行利率3.87%；2018年发行债券资金7亿元，债券期限五年，发行利率4.10%；2019年1月已发行债券资金10亿元，债券期限五年，发行利率3.34%；2019年5月拟再发行债券13亿元，债券期限五年，参考目前中国债券信息网公布五年期国债的债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率4.5%进行拟发行债券利息测算。本期债券利息支出详情见下表：

天津市河西区债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	债券利率（五年期）	4.50%						
1	期初专项债券余额		130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	
2	本期新增专项债券资金	130,000						
3	本期还款		5,850	5,850	5,850	5,850	135,850	159,250
3.1	其中：还本						130,000	130,000
3.2	付息		5,850	5,850	5,850	5,850	5,850	29,250
4	期末专项债券余额	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000		

（三）项目自求平衡情况

本项目总投资 1,503,237 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。债券存续期内天津市河西区土地储备项目可实现土地出让净收益

1,987,354万元,经营期累计需支付融资本息1,162,523万元,包括2016年-2019年已发行债券本息、本次拟发行债券本息、需支付的银行贷款本息以及根据《天津市土地整理储备项目补偿合同》中的约定需补偿给天津陈塘园区建设投资有限公司土地整理成本支出。

天津市河西区土地储备项目本息资金覆盖倍数等于土地出让收益除以需以土地出让收益偿还的融资本息总额,项目资金覆盖倍数为1.71。同时,本期债券融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审核,认为项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。详见下表:

项目收益与融资平衡测算表

单位:人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入							
资本金流入	24,312	181,652	145,321	145,321			496,607
债券资金流入	230,000						230,000
其他融资资金流入							
运营期现金流入	853,551	394,802	307,243	431,759			1,987,354
现金流入总额	1,107,863	576,454	452,564	577,080			2,713,961
现金流出							
建设期资金流出	254,082	181,652	145,321	145,321			726,377
运营期现金流出							
债券发行费用	230						230
债券还本付息		5,850	5,850	5,850	5,850	135,850	159,250
其他融资还本付息	83,836	195,733	85,703	224,407			589,679
其中:2016年债券	858	858	30,858				32,574
其中:2017年债券	8,127	8,127	8,127	218,127			242,508
其中:2018年债券	2,940	2,940	2,940	2,940	72,940		84,700
其中:2019年第一期债券		3,340	3,340	3,340	3,340	103,340	116,700
其中:平安银行贷款	45,729	166,371					212,101
其中:渤海银行贷款	21,578	9,636	11,261				42,476
其中:华夏银行贷款	4,603	4,461	29,177				38,241
补偿天津陈塘园区建设投资有限公司土地整理成本支出					413,594		413,594

现金流出总额	338,148	383,235	236,874	375,578	419,444	135,850	1,889,129
当年项目现金净流入	769,715	193,219	215,690	201,502	(419,444)	(135,850)	
期末项目累计现金结存额	769,715	962,934	1,178,624	1,380,125	960,682	824,832	

考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，见下表：

压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例						
		-20.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%	20.00%
1	经营净收益	1,589,884	1,788,619	1,887,987	1,987,354	2,086,722	2,186,090	2,384,825
2	本期债券还本付息额	159,250	159,250	159,250	159,250	159,250	159,250	159,250
3	其他融资还本付息额	1,003,273	1,003,273	1,003,273	1,003,273	1,003,273	1,003,273	1,003,273
4	债券本息覆盖率	1.37	1.54	1.62	1.71	1.79	1.88	2.05

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券可降低项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况，符合财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的相关规定。

五、项目潜在风险评估

（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。

六、经济社会效益分析

（一）国民经济效益分析

本项目的实施能带来一定间接国民经济效益，主要表现为：首先，本项目的实施将推进涉及实施区域改造工作的推进，促进破败面貌有机更新，促进基础设施与配套设施条件的改善，以及生态环境的优化，

将带动区域及周边土地升值；其次，本项目的实施将使项目所在区域开发进入快速阶段，促进区域规划布局与功能的早日实现，投资与发展环境的进一步优化，承载能力与服务能力的进一步提升，竞争力与吸引力不断提升，从而促进区域经济发展。

（二）社会效益分析

本项目的实施将使项目区得到有机更新，使其未来能够按照规划进行设计和开发建设，符合现代城市的建设标准，促进区域城市环境、基础设施改善，促进城市形象改善，提升城市品位，并能给往来办事人员营造美丽的城市环境，留下美好的城市印象。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目实施方情况介绍

根据2018年3月6日天津市土地整理中心《市土地整理中心关于印转国土房管局实施计划的函》，本期债券对应项目的实施主体为河西土整中心，其基本情况如下：

公司名称：天津市河西区土地整理中心

统一社会信用代码：12120000069865870P

法定代表人：晏雁

开办资金：人民币600万元

经费来源：财政补助

成立日期：2007年4月16日

住所：天津市河西区洞庭路20号

登记管理机关：天津市事业单位法人登记管理办公室

举办单位：天津市国土资源和房屋管理局

证书有效期：自2018年11月09日至2023年11月09日

宗旨和业务范围：负责所辖区域土地整理工作。

（二）主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，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，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

八、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保护措施

1、本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。河西区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

2、必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若项目的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求

平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等相关文件规定,在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还,确保债券本金偿付。

(二) 本期专项债券的投资者保护措施

1、制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号),天津市政府先后制定《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。

2、建立完善的债券资金使用管理机制。河西区财政局已建立起完善的土地储备专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,确保债券资金合规使用,保障投资者合法权益。