

2019年第五批天津市政府债券  
蓟州区土地储备项目情况

一、区域情况

(一) 区域介绍

蓟州区位于天津市最北部，是天津市唯一的半山区县，也是天津市的“后花园”，被列为全国生态示范县和全国首家绿色食品示范区。2016年6月，《国务院关于同意天津市调整部分行政区划的批复》（国函〔2016〕98号）：同意撤销蓟县，设立天津市蓟州区，以原蓟县的行政区域为蓟州区的行政区域。全区总面积1590平方公里，下辖26个乡镇，1个城区街道办事处，949个行政村，31个居委会，总人口86.57万人。

(二) 2016-2018年区域经济情况

2016-2018年，蓟州区生产总值分别为392.55亿元、365.42亿元和381.66亿元。2016-2018年，蓟州区政府性基金预算收入分别为35.1亿元、55亿元和52.9亿元，其中国有土地使用权出让收入19.1亿元、31.4亿元和26.1亿元。

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	392.55	365.42	381.66
地区生产总值增速(%)	7.5	-2.3	4.2
政府性基金收入(亿元)	35.1	55	52.9
其中：国有土地使用权出让收入(亿元)	19.1	31.4	26.1

政府性基金支出（亿元）	31.1	42.2	47.1
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	30.7	37.1	30.9
专项债务限额	14.8	27.8	39.8
专项债务余额	14.8	27.8	39.8

## 二、债券情况

2019年天津市蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储项目拟发行债券8亿元，期限为3年期，利息按年支付，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蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储。

## 三、项目概况

### （一）项目背景

蓟州区是天津市唯一的半山区，也是天津市的“后花园”，山清水秀，气候宜人，被列为全国生态示范区和全国首家绿色食品示范区。同时，蓟州区境内自然风光秀丽，名胜古迹众多，现已形成盘山风景、黄崖关长城、翠屏湖度假、县城古文物、中上元古界标准地层剖面 and 八仙山原始次生林自然保护区等六大旅游景区。

蓟州区作为京津冀生态核心，积极响应国家战略规划，

紧握京津冀协同发展的机遇，践行新型城镇化试点改革的时代步伐，“借好天津势、沾好北京光”，依托京津辐射与带动实现多元化、跨越式发展。秉承生态发展理念、坚持绿色发展道路，使蓟州区的发展愿景在京津冀协同发展中脱颖而出；紧握旅游目标，强化慢调古韵城市气质，打造休闲之都；依托自然资源，提升整体生态环境水平，构建生态之州；完善配套设施，满足市民游客复合需求，建设活力之城。围绕现代化旅游城市目标，蓟州区发展具体落实为旅游、生态、交通、产业、城市五项行动计划：旅游作为核心特色集聚价值，生态作为优质肌底抬升站位，交通作为运输脉络活化全局，产业作为动力源泉坚实基础，城市作为中心枢纽激发活力。

从2000年6月武清撤县设区以来，天津陆续开始撤县设区，现在的武清、宝坻、静海、宁河等城区都是从县演变而来，蓟县成为天津最后一个撤县设区的行政单位。调整后，天津市的行政区划由15区1县的格局，变为16区的格局。天津从此进入真正的都市经济时代。蓟县改区后，将被纳入天津市的城市整体规划，天津市将加大对其城市基础设施建设投入力度，其在争取政策优惠、政策试点方面天津市也会予以优先考虑。政府的公共服务标准和水平也将有效提升，民众的福利待遇水平会有所提高。此外，改区后还有利于吸引人才等优势资源进入，提升当地教育、医疗等公共服务的质量和水平。

未来5—10年内，将是蓟州区经济社会发展的高峰期。为加快蓟州区经济发展，加快示范小城镇建设，天津市蓟州区土地整理中心计划于2019年起对蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块实施土地整理储备，使其成为带动蓟州区经济快速发展的重要增长基础。

## （二）项目内容

蓟州区政府于2018年10月19日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区西环路东侧（原燕山中学）等四宗地块列入2018年度土地整理储备项目实施计划的批复》（蓟州政函〔2018〕139号），蓟州区政府于2018年1月20日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区五龙山大道东侧七宗地块列入2018年度土地整理储备项目实施计划的批复》（蓟州政函〔2018〕2号），将八宗地块列入2018年度土地整理储备项目实施计划。

### 1、项目实施机构的基本情况

蓟州区土地中心现持有天津市蓟州区事业单位登记管理办公室核发的《事业单位法人证书》。根据该证书，蓟州区土地中心的基本信息情况如下：

统一社会信用代码	12120225738485956P
名称	天津市蓟州区土地整理中心
宗旨和业务范围	承担蓟县城镇建设用地的收储、整理及测量工作
住所	天津市蓟州区人民东大街48号

法定代表人	刘海波
经费来源	财政补助
开办资金	57,400万元
举办单位	天津市蓟州区人民政府
有效期	自2017年4月27日至2022年4月27日
登记管理机关	天津市蓟州区事业单位登记管理办公室

## 2、项目实施机构的资质

依据《事业单位法人证书》，蓟州区土地中心的宗旨和义务范围为“承担蓟县城镇建设用地的收储、整理及测量工作”。

根据《土地储备机构名录》，蓟州区土地中心现为已被纳入国土资源部名录管理的土地储备机构。

## 3、项目地块概况

蓟州区土地中心拟提出的具体项目为蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块，其中：地块1为蓟州区燕山东大街北侧地块，地块2-8为五龙山大道东侧七宗地块。该相关地块的基本情况如下：

### 地块1：蓟州区燕山东大街北侧地块

地块名称	蓟州区燕山东大街北侧地块
坐落地区	蓟州区
土地规划性质	商住用地
四至范围	东至渔阳镇东大屯村土地，南至天津米兰蓟州投资有限公司用地界，西至天津米兰蓟州投资有限公司用地

	界，北至天津米兰蓟州投资有限公司用地界。
面积	3.88公顷（约合58.2亩）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年前

地块2-8：五龙山大道东侧七宗地块

地块名称	五龙山大道东侧七宗地块
坐落地区	蓟州区
土地规划性质	商住用地
四至范围	东至渔阳镇三家店村土地，南至渔阳镇三家店村土地，西至五龙山大道，北至天津亿豪山水郡度假酒店用地界、渔阳镇夏庄子村土地、渔阳镇三家店村土地。
面积	21.57公顷（合323.55亩）
储备开始时间	2019年
计划出让时间	2023年前

### （三）项目投融资计划

#### 1. 项目资金来源

##### 投资估算

蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储项目总投资83,525.00万元，天津市蓟州区土地整理中心已落实自筹资金3,525.00万元，本次拟融资金额80,000.00万元。

项目名称	项目总投资 (万元)	自有资金 (万元)	其他融资 (万元)	计划使用专 项债券规模 (万元)	拟使用本期 债券资金规 模(万元)
蓟州区燕山 东大街北侧 等八宗地块 土地收储	83525	3525		80000	80000
合计	83525	3525		80000	80000

## 2. 项目分年投资计划

蓟州区土地中心计划于2019年6月底前，由其委托相关部门，完成上述八宗地块收储评估等相关事宜；于2019年10月底前，完成地块原权属注销、地上附着物腾迁、场地平整等工作；2019年12月底前支付全部补偿款。

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

### (一) 项目预期收益

自2017年7月至今，蓟州区共出让城镇住宅商服地块15宗，土地出让平均价格为472.72万元/亩。其中2019年出让城镇住宅商服地块3宗，土地出让平均价格为424.57万元/亩。通过基准地价参考上述出让土地价格并综合项目内储备地块的地理位置以及政策性影响进行合理调整，预计蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块居住用地的土地出让价格为430万元/亩。

本项目收益预测依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，预测2019年天津市蓟州区土地储备专项债所涉及

土地出让收入为150,500.00万元。详见下表：

序号	地块名称	储备面积 (亩)	可出让面 积(亩)	出让单价 (万元/亩)	预计土地出让 收入(万元)
1	蓟州区燕山东大街北侧 地块	58.20	40.00	430.00	17,200.00
2	蓟州区五龙山大道东侧 七宗地块	323.33	310.00	430.00	133,300.00
	合计	381.53	350.00		150,500.00

### (三) 项目融资还本付息情况

蓟州区燕山东大街北侧等八宗地块土地收储项目总投资83,525.00万元，天津市蓟州区土地整理中心自筹资金3,525.00万元，本次拟融资金额80,000.00万元，假设融资利率4.4%，融资期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应支付本息情况如下：

项目	本金	利息	本息金额
蓟州区燕山东大街北侧等八 宗地块	80,000.00	10,560.00	90,560.00
小计	80,000.00	10,560.00	90,560.00

### (三) 项目自求平衡情况

用于本项目资金平衡的预期土地出让收入为150,500.00万元，考虑政策提留成本的情况，预期土地出让收益为132,288.31万元，未来需偿还的融资成本为90,560.00万元，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资金平衡。

## 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。

#### （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，中诚信国际信用评级有限责任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。

## 六、经济社会效益分析

此次发行政府专项债券的经济效益在于保持透明和高效的融资方式，缓解地方政府压力，保持经济的平稳增长。确保地方政府的融资渠道和融资方式的够结构能够保持财政的透明度，增加可信度。锻炼地方政府市场化的融资能力，约束地方政府融资行为，优化债券利率价格，加快社会资金的合理流动，避免自己风险和债务风险，推动区域经济发展。天津市蓟州区土地储备专项债券募集资金绝大部分用于土地收储和基础设施建设，这些建设增加了社会就业机会，特别是中低收入群体。在一定程度上起到了改善人民生活质量，调节收入分配的作用，增强了政府公信力，营造稳定和谐的社会环境。

## 七、项目实施方情况和主管部门责任

本批蓟州区土地储备项目实施主管部门为天津市规划和自然资源局蓟州区分局，对项目资产负有运营维护责任；项目实施主体为天津市蓟州区土地整理中心，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。

天津市蓟州区土整中心是天津市蓟州区人民政府批准成

立的，隶属于天津市规划和自然资源局蓟州区分局，具有独立法人资格的，纳入国土资源部名录管理的，承担本行政辖区内土地储备工作的土地储备机构，可以实施对应项目的土地储备行为。

## 八、偿债保障及投资者保护

（一）从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）、《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）和《天津市蓟州区人民政府办公室关于印发蓟州区政府性债务风险应急处置预案的通知》（蓟州政办函〔2019〕5号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

（二）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，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。

（三）建立完善的债券资金使用管理机制。蓟州区财政局、天津市蓟州区土地整理中心已建立起完善的土储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。