

## 天津市东丽区恒远地块土地储备项目

### 基本情况

1.区域概况。东丽区位于中心城区与滨海新区之间，是津滨联系最便捷的通道，也是京津滨发展走廊上的重要节点，位于双城相向拓展的主要方向。未来将建成津滨新城区，高端装备制造基地、国际文化交流中心、航空航天产业基地和生态宜居城区。东丽区未来将成为以高端服务业和高科技产业为主的国际型、知识型、创新型、生态型的现代化津滨新城区。

#### (1) 东丽区政府性基金收支方面

2016-2018 年东丽区政府性基金收入分别为 1.7 亿元、7.2 亿元和 30.6 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.6 亿元、6.6 亿元和 26.7 亿元，2016 年以来，东丽区土地出让均价和收入同比均大幅增长，政府性基金收入增长明显。

#### 东丽区 2016-2018 年财政经济情况

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入（亿元）	1.7	7.2	30.6
其中:国有土地出让收入（亿元）	1.6	6.6	26.7
政府性基金支出（亿元）	11.4	40.6	60.2
其中:国有土地出让支出（亿元）	9.8	34.19	57.3

## (2) 专项债务情况

东丽区 2018 年专项债务限额为 101.7 亿元，专项债务余额为 101.7 亿元，其中：土储专项债券 23 亿元，发行年限为 3 年；其他专项债券 78.7 亿元，发行年限分别为 3 年、5 年、7 年、10 年。

### 2.债券情况

天津市东丽区土地储备项目期限为 5 年，发行规模为 1 亿元（其中 0.3 亿元由 2017 年发行的津滨大道地块专项债券资金调整到恒远地块项目），利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3.本项目主管部门及项目施工单位均为天津市东丽区土地整理中心，单位基本情况如下：

单位名称：天津市东丽区土地整理中心

单位住所：天津市东丽区东丽开发区一纬路 11 号

单位性质：事业单位

法定代表人：杨海良

开办资金：10000 万元

有效期：自 2015 年 9 月 25 日至 2020 年 9 月 25 日

宗旨和业务范围：为保护与合理利用土地提供土地整理技术服务，土地整理示范项目选择与运作，开展我区耕地储备工作，经营和管理区政府依法收回的土地和闲置土地、违约建筑，土地整理信息服务（相关社会服务）。

单位简介：天津市东丽区土地整理中心主要职责为按照区政府又好又快发展经济的要求，搞好全区项目用地预期需求调研，为区政府

编报土地征收、收购和供应计划提供数据资料，依据规划安排、土地收购计划和土地市场需求，对需盘活存量建设用地的，做好前期调查测算，经报请区政府批准，结合国土资源部门实施土地收购储备和管理，并将收购储备土地纳入区政府土地储备库，储备和管理由政府依法收回的违法占地及闲置国有土地，并将土地纳入区政府土地储备库；对涉及招拍挂用地项目和区政府所辖的划拨用地项目，代理组织前期申请用地和征后土地储备管理工作，并将土地纳入区政府土地储备库；承担实施国土资源部门委托的储备国有土地前期整理业务；在区政府的指导下，加强与各金融机构的配合，多渠道、多途径筹措土地征收、收购储备垫付资金，并负责管理和运作好土地征收和收购储备资金。

#### 4.项目情况

此次东丽区土地储备专项债券募集资金计划用于出让地块恒远地块的土地储备项目。出让区地块位于东丽区张贵庄街区域，属中心城区北部地区，以居住为主，项目附近开设轻轨站并形成商业圈，发展潜力巨大。

东丽区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划（亿元）	项目实施方
恒远地块	东至丽昕北路，南至茅山东道，西至天津市公路管理局东丽分局，北至张贵庄村农民集体土地	恒远地块位于东丽区张贵庄街，规划用地性质为居住用地	2017年1.2亿元，资金随土地收储及土地出让进度支付	天津市东丽区土地整理中心

5.资金平衡。上述项目对应地块计划收储土地面积合计 1.8440 万平方米，项目总投资合计 1.2 亿元，其中项目融资 1 亿元，项目资本金 0.2 亿。该项地块的计划出让时间在 2020 年，预计土地出让收入合计 4.4550 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，该项目总投资 1.2 亿元，预计土地出让收入 4.4550 亿元，此次发行债券 1 亿元（其中 0.3 亿元由 2017 年发行的津滨大道地块专项债券资金调整到恒远地块项目），债券利率为 4.02%，到期本息 1.2010 亿元，该项目总融资成本约为 1.2010 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.71。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

东丽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			预计项目到期融资本息
			小计	自有资金	项目融资	
恒远地块	2017-2020	12,000.00	12,000.00	2,000.00	10,000.00	12,010.00

东丽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	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
恒远地块	2017		10,000.00		10,000.00		
	2018	10,000.00			10,000.00	402.00	402.00
	2019	10,000.00			10,000.00	402.00	402.00
	2020	10,000.00			10,000.00	402.00	402.00
	2021	10,000.00			10,000.00	402.00	402.00
	2022	10,000.00		10,000.00		402.00	10,402.00
合计						2,010.00	12,010.00

东丽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
恒远地块	1.8440	居住用地	12,000.00	44,550.00	10,000.00	12,010.00	3.71

综上所述，天津市东丽区土地储备项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.71，项目收益完全可以覆盖融资成本。

