

# 天津市津南区辛庄镇白塘口村土地储备项目 基本情况



## 1、项目概况。

天津市津南区辛庄镇白塘口村土地储备项目，本次涉及到白万路两侧的三个地块，该三个地块紧邻中心城区和海河教育园，地理位置优越，环境优美，升值空间大。规划用途为居住用地、公共配套设施用地。

此次拟使用土地储备专项债券调整的资金，用于上述三个地块土地整理。2017年9月1日发行的4亿元北石林二期土储专项债券为公开发行，5年期专项债券，期限自2017年9月4日起至2022年9月4日止，年利率4.02%。由于北石林二期项目纳入到双城管控、绿色走廊范围内，无法继续进行拆迁整理工作，4亿元债券资金无法使用。

## 津南区辛庄镇白塘口村土地储备项目概况

地块名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划
白万路西侧地块	东至白万路，西至文苑路，南至吉泰道，北至双白引河	位于辛庄镇域内的核心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地、公园绿地	根据地块实际整理进度安排资金使用。
白万路东侧地块	东至洪泥河西路，西至白万路，南至吉泰道，北至慧通道	位于辛庄镇域内的核心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地、服务设施用地、医疗卫生用地	根据地块实际整理进度安排资金使用。

吉泰道南侧地块	东至白万路，西至五大街，南至鑫港四号路，北至鑫港三号路	位于辛庄镇域内的核心地带，位置较好，土地规划性质为居住用地、服务设施用地、中小学用地、社会停车场用地、公共交通场站用地	根据地块实际整理进度安排资金使用。
---------	-----------------------------	---	-------------------

## 2、资金平衡。

此次收储三个地块的土地面积总计为 44.7 万平方米，项目总投资 4.0 亿元，其中项目融资 4.0 亿元。上述地块计划出让时间均为 2019 年第四季度，预计土地出让收入合计 25.6 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，项目总投资 4.0 亿元，预计土地出让收入 25.6 亿元，此次拟使用调整政府专项债券 4.0 亿元，利率为 4.02%，预计到期本息 4.8 亿元，扣除政府收益和政策性成本后，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.55。综合考虑，此次津南区土地储备债券对应地块项目收益可以覆盖融资成本。

3、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。同时，津南区辛庄镇白塘口项目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。

## 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、倍数

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	债券使用情况	预计地块出让收入	债券融资本息	扣除政府收益和政策性成本后，土地出让收入对融资成本覆盖倍数
白万路西 侧地块	9.6	居住用地、公园绿地	10000	81600	12010	3.55
白万路东 侧地块	13.0	居住用地、服务设施用地、医疗卫生用地	10000	120800	12010	
吉泰道南 侧地块	22.1	居住用地、服务设施用地、中小学用地、社会停车场用地、公共交通场站用地	20000	53600	24020	
合计	44.7		40000	256000	48040	

综上所述，预计项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 3.55，项目收益完全可以覆盖债券融资本息。

  
 津南区财政局  
 2019年7月20日

