

2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目情况

一、区域概况

(一) 区域介绍

天津市土地整理中心四个土地储备项目，分别是西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，其中：西青区芦北路（王兰庄）地块位于西青区，东丽区金钟公路地块位于东丽区，东丽区满江东道（李明庄）地块位于东丽区，东丽区张贵庄路（整理储备）地块位于东丽区。

(1) 西青区位于天津市西南部，是天津市电子、汽车产业基地，科教研发基地，历史文化与生态宜居城区。近年来，西青区充分发挥双重优势，加快构建现代化经济体系，深入落实创新驱动发展战略，大力实施乡村振兴，高效推进“两城三带三区”建设，城市化进程加快推进，发展质量和效益同步提升。目前，西青区已经形成了以电子信息、汽车和装备制造、生物医药为主导产业，新一代信息技术、绿色环保、新能源新材料应用、高端快消品、节能环保技术、生命科学、生态文化旅游、总部经济、互联网+、电商物流、金融、科技服务为辅助产业的“3+10”产业发展格局。同时，西青区积极落实天津市政府提出的“产业第一、企业家老大”的要求，储备了大量的产业用地及配套住宅用地、商业商务用地，大力促实体经济发展。

(2) 东丽区是天津市环城四区之一。全境东西长 30 公里，南北宽 25 公里，地处津滨发展主轴，东接滨海新区核心区，西连中心城区，是天津市中心城区和滨海新区之间的重要功能区。近年来，在市委、市政府的领导下，全区人民紧紧围绕经济建设这个中心，充分发挥区位优势，将东丽区打造成现代化“津滨辅城”。

(二) 2016-2018 年区域经济情况

(1) 2016-2018 年，西青区分别实现一般公共预算收入 116.55 亿元、121.39 亿元、102.77 亿元；政府性基金预算收入分别为 67.73 亿元、253.31 亿元、159.06 亿元，其中：国有土地使用权出让收入分别为 67.67 亿元、253.24 亿元和 157.64 亿元。

西青区 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,125.41	1,072.67	986.64
一般公共预算收入	116.55	121.39	102.77
政府性基金预算收入	67.73	253.31	159.06
其中：国有土地使用权出让收入	67.67	253.24	157.64
政府性基金支出	27.65	201.88	176.65
其中：国有土地出让权收入安排的支出	26.62	200.26	174.35
专项债务限额	45.90	60.90	83.40
专项债务余额	44.41	59.40	83.40

(2) 2016-2018 年，东丽区分别实现一般公共预算收入 78.79 亿元、61.23 亿元和 61.70 亿元，政府性基金收入分别为 1.73 亿元、7.22 亿元和 30.56 亿元，受土地出让收入增加影响，政府性基金收入稳步上升。

东丽区 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	927.08	944.64	967.68
政府性基金预算收入	1.73	7.22	30.56
其中：国有土地使用权出让收入	1.56	6.57	26.73
政府性基金支出	11.41	40.60	60.20
其中：国有土地使用权出让支出	9.80	34.19	57.29
专项债务限额	73.70	74.70	101.70
专项债务余额	73.70	74.70	101.70

二、债券情况

2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目拟发行债券30.5亿元，期限为5年，利息按年付息，到期还本并支付最后一次利息，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《关于试点发行项目收益与融资自求平衡的地方政府债券品种的

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、项目情况

(一)项目背景

(1)西青区芦北路(王兰庄)地块

为响应“美丽天津·美丽西青”的号召,加快推进清洁村庄的行动,尽快实现西青区城市总体规划建设,提升西青区整体环境品质和人民生活质量,西青土整中心于2017年3月向市土地整理中心提出申请,请求联合对西青区芦北路(王兰庄)地块实施土地整理工作。

现因“西青区芦北路(王兰庄)地块”现状情况比较简单,规划条件较好,可在较短时间内完成收储出让工作,市土整中心与西青土整中心决定在原有基础上对该地块进行快收,且“西青区芦北路(王兰庄)地块”与市土整中心已整理的西青区赛达路(王庄子)地块相邻,两宗地块在同一规划单元内,待收储完毕后可实现地块整体街坊出让。同时,“西青区芦北路(王兰庄)地块”收储后,亦可贯通赛达大道至芦北路段的赛达十支路,进一步完善该地区路网管线建设。目前,该地块现状为空地,无地上物,规划情况自2017年起未发生变化。

(2)东丽区金钟公路地块

2016年12月,中共天津市委十届十次全体会议召开,在天津市第十次党代会报告中,首次提出了为中心城区拓展新的发展空间,规划建设“北部新区”的理念。

北部新区位于天津市中心城区北部,东临津蓟高速,西临津围快速路,南临永金水库,北临永定新河。“北部新区”规划定位为“一个中心、两个基地、一个新区”,成为天津市北部公共服务中心和低碳、生态的宜居宜业示范新区。以公共服务、高科技产业、旅游度假为主导功能,打造一个中心(中心城区北部公共服务中心)、两个基地(高新技术基地和生态居住及旅游基地)、一个新区(面向未来的、特色鲜明的服务型、科技型、生态型新城区)。

按照天津市政府工作安排,现天津市外环调整线即将通车,金钟路区域作为天津市“北部新区”连片开发的起步区,即将成为环内土地出让的热点区域,而且,区域内地铁六号线已通车,金钟示范镇一期项目已建成入住,现代化新城区

已现雏形。因此，市土整中心与东丽区政府达成战略合作意向，共同启动金钟区域外环调整线以内土地收储工作，与东丽土整中心联合对“东丽区金钟公路地块项目”进行收储工作。目前该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府金钟街道办事处负责。

（3）东丽区满江东道（李明庄）地块

为进一步深化经济体制改革，集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，更为了进一步深化社会公共管理体制，解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展，天津市于 2004 年积极推进“环内城中村”改造计划，对全市老旧小区及远年住房改造、棚户区进行改造。

2006 年，市土整中心将包括“东丽区满江东道（李明庄）地块项目”在内的大范围地块纳入收储计划，开始进行收储整理工作，之后，市土整中心陆续完成其中部分地块的收储工作。2016 年 9 月 29 日，市土整中心针对“东丽区满江东道（李明庄）地块项目”与东丽土整中心签订协议，由市土整中心负责该地块的收储工作，东丽土整中心负责具体土地拆迁工作，综合补偿费用为 184500 万元。

目前该地块已进行土地整理储备工作，地上仍存在地上物，拆迁工作由天津市东丽区人民政府华明街道办事处负责。

（4）东丽区张贵庄路（整理储备）地块

2006 年 7 月 5 日，市土整中心与天津市东丽区海河开发和城中村改造建设指挥部、原天津市东丽区规划和国土资源局签订《协议书》，对东至天津滨海国际机场西侧征地线、南至京山铁路、西至月牙河、北至崂山道和成林道，面积约为 13817 亩（9211333.33 平方米）的土地进行收储工作。上述土地即为原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目，后原“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目中部分地块陆续出让。

2010 年 12 月 13 日，市土整中心与东丽区人民政府城市化建设办公室、原天津市规划局东丽分局签订《补充协议》，确认上述地块剩余可整理土地面积约为 596.53 公顷（5965300 平方米）。此后，因收储资金紧张，原东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目作为 2017 年天津市土地储备专项债券的对应项目。

根据本所律师于“中国债券信息网-中央结算公司”网站中查询的“2017 年

第一批天津市政府土地储备专项债券项目情况汇总”中的披露，东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目为“2017年天津市市级土地储备专项债券（一期）—2017天津市政府专项债券（二期）”的对应项目，项目位置及范围为“东至天津滨海国际机场西侧征地线，南至京山铁路，西至月牙河，北至崂山道和成林道”，规划收储面积为7860000平方米（包括已整理完毕尚未出让的土地），项目资金总需求为1150000万元，拟使用募集资金额度为440000万元。

根据市土整中心的说明，募集资金440000万元，现已全部投入到该地块的土地整理工作中，整理的土地均尚未出让，现扣除前期已出让土地以及城市基础设施用地、公益事业用地等非盈利性土地后，经重新勘测的剩余地块面积为4088000平方米，即本期债券发行对应的“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目。

另一方面，因《印发关于进一步完善中心城区“两级政府、三级管理”体制意见七个实施细则的通知》（津政办发[2008]51号）已经于2018年4月12日废止，故原《关于适度下放土地整理权的实施细则》中第九条“土地出让后，受让方与市国土房管局签订出让合同，按规定缴纳土地出让金，土地整理成本返还给各区土地整理实施单位。”的规定不能继续适用，土地整理成本上涨，现“东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目”的总需求为1382300万元，已发生成本费用为262300万元（原地块整体计算收支），本期拟使用筹措资金额度为70000万元。

该地块区域范围广，权属情况复杂，东丽土整中心已在进行权属单位信息核查工作。目前，该地块已进行土地整理储备工作，存在地上物，地块内集体土地的拆迁工作由东丽区人民政府城市化建设办公室和天津市东丽区人民政府万新街道办事处共同负责；国有土地的拆迁工作由万新街道办事处负责。

（二）项目内容

此次2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备专项债券募集资金计划用于西青区芦北路（王兰庄）地块、东丽区金钟公路地块、东丽区满江东道（李明庄）地块、东丽区张贵庄路（整理储备）地块四个项目。西青区芦北路（王兰庄）地块位于西青区，坐落于芦北路北侧，地理位置优越，规划性质为住宅用地，未来潜力巨大；东丽区金钟公路地块位于东丽区，金钟区域作为我市北部新区连

片开发的起步区将成为环内土地出让的热点区域，区域内地铁六号线已通车，交通便捷，主要规划为住宅及商业，未来潜力巨大；东丽区满江东道（李明庄）地块位于东丽区，地处中环与外环之间，主要规划为住宅及商业，未来潜力巨大；东丽区张贵庄路（整理储备）地块位于东丽区，地处中环与外环之间，主要规划为住宅及商业，未来潜力巨大。目前，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。

2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目募投项目概况

地块名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
西青区芦北路（王兰庄）地块	东至渤海天易园，南至芦北路，西至芦北口村，北至芦北口村	位于芦北路北侧，地理位置优越，规划性质为住宅用地	本期拟融资金额 5.5 亿元，未来实施单位自筹 0.2 亿元	天津市土地整理中心和天津市西青区土地整理中心
东丽区金钟公路地块	东至外环调整线，南至易信道，西至健捷路，北至思源东道	位于东丽区北部新区主要规划为住宅及商业	实施单位以前年度净投入 3.16 亿元，本期拟融资金额 15 亿元，未来发行政府债券金额 25 亿元、实施单位自筹 40 亿元	天津市土地整理中心和天津市东丽区土地整理中心
东丽区满江东道（李明庄）地块	东至外环线，南至北塘排污河，西至博山道，北至秋悦花园	位于中环与外环之间，地理位置优越，主要规划为住宅及商业	实施单位以前年度净投入 26.05 亿元，本期拟融资金额 3 亿元，未来实施单位自筹 10 亿元	天津市土地整理中心
东丽区张贵庄路（整理储备）地块	东至外环东路，南至京山铁路，西至昆仑路，北至崂山道	位于中环与外环之间，地理位置优越，主要规划为住宅及商业	实施单位以前年度净投入 26.23 亿元，本期拟融资金额 7 亿元，未来实施单位自筹 105 亿元	天津市土地整理中心

（三）土地储备机构的主体资格

（1）土地储备机构的主体 1：天津市土地整理中心

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

天津市机构编制委员会于 1992 年出具《建立天津市房地产开发公司的函复》（津编二字[1992]100 号），经市政府领导同志批复，同意建立天津市第一、第二、第三、第四地产开发公司，主要职责是：按照城市总体规划和市政府有关法规及计划安排，从事土地一级市场的开发；负责对征用土地的拆迁、安置、补偿等项工作的组织实施公共设施配套建设。

其后，天津市机构编制委员会于 2001 年 11 月 26 日出具《关于天津市房地产开发公司更名的批复》（津编二字[2001]97 号），确认天津市房地产开发公司更名为天津市土地整理中心，负责办理全市范围内建设项目征用土地的事务性工作，承担全市范围内土地征用和耕地开垦整理中的技术性和事务性工作等工作。

另根据中华人民共和国自然资源部办公厅于 2018 年 6 月 14 日出具《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）的规定，天津市土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120100。

同时，《天津市土地整理储备管理办法》第四条规定：“市土地整理中心作为本市土地整理储备机构，负责全市范围内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、委托交易工作。城市发展控制区以外的土地整理储备工作，由区、县人民政府组织实施。市人民政府对土地整理储备机构有其他规定的，从其规定”。

据此，天津市土地整理中心是天津市人民政府批准成立的，隶属于天津市规划和自然资源局的，具有独立法人资格，纳入自然资源部名录管理的，承担全天

津市范围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。

（2）土地储备机构的主体 2：天津市西青区土地整理中心

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

根据天津市国土资源和房屋管理局于 2018 年 8 月 1 日出具的《关于做好土地储备机构名录（2018 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字（2018）745 号）及附件《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》（国土资厅函（2018）503 号）的规定，天津市西青区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120111。

另一方面，根据天津市西青区机构编制委员会出具的《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》（津西编〔2013〕1 号）的规定，西青区土地交易中心更名为天津市西青区土地整理中心，为西青区人民政府管理的事业单位，主要负责区内土地整理储备工作，等级规格调整为相当副处级。同时，《天津市土地整理储备管理办法》第四条规定：“市土地整理中心作为本市土地整理储备机构，负责全市范围内土地整理储备计划的组织实施和土地收购、整理储备、委托交易工作。城市发展控制区以外的土地整理储备工作，由区、县人民政府组织实施。市人民政府对土地整理储备机构有其他规定的，从其规定”；第五条规定：“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要，市土地整理中心还可以委托其他单位对特定的区域、特定的建设项目实施土地整理。”

据此，天津市西青区土地整理中心是天津市人民政府、西青区人民政府批准成立的，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，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

（3）土地储备机构的主体 3：天津市东丽区土地整理中心

《土地储备管理办法》第一条第三项规定：“土地储备机构应为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的国土资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。国土资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级国土资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级国土资源主管部门，经省级国土资源主管部门审核后报国土资源部，列入全国土地储备机构名录，并定期更新。”

1992 年 12 月 12 日，天津市东丽区编委办公室出具《关于建立天津市东丽区地产开发公司的通知》（津丽编办（1992）40 号），根据市编委的批准建立“天津市东丽区地块开发公司”，隶属于土地管理局。2002 年 5 月 8 日，根据《关于“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”的批复》（津丽编办（2002）10 号）的规定，同意“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”，原编制和经费渠道不变。

另根据天津市规划和自然资源局于 2018 年 8 月 1 日出具的《关于做好土地储备机构名录（2018 年版）管理有关工作的通知》（津国土房用函字[2018]745 号）及附件《国土资源部办公厅关于引发《土地储备机构名录（2018 年版）》的通知》（国土资厅函[2018]503 号）的规定，天津市东丽区土地整理中心已经被列入土地储备机构名录，名录代码为 TC120110。

同时，《天津市土地整理储备管理办法》第五条规定：“市土地整理中心可以委托区、县土地行政主管部门所属的土地整理单位承担区、县人民政府负责组织实施的土地整理项目。根据需要，市土地整理中心还可以委托其他单位对特定的区域、特定的建设项目实施土地整理。”

据此，天津市东丽区土地整理中心是天津市人民政府、东丽区人民政府批准成立的，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，具有土地整理储备工作资格及能力，可以实施对应项目的土地储备行为。

（四）项目投融资计划

1. 项目资金来源

项目地块资金总需求为 266.14 亿元，其中前期净投入 55.44 亿元，剔除前期净投入后总需求为 210.7 亿元。资金来源为本期拟发行的土地储备专项债券、

未来发行政府债券和实施单位自行筹措。本期债券发行拟筹措 30.5 亿元，用于本期四宗地块储备项目的土地整理和储备工作，其余不足部分天津市土地整理中心将通过未来发行政府债券和实施单位自行筹措。

2019 年第六批天津市政府债券市本级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					应付利息	预计项目融资到期本息
			小计	以前年度融资	此次债券发行金额	未来发行政府债券	实施单位自筹		
西青区芦北路（王兰庄）地块	2024 年	57000	57000		55000		2000	11000	68000
东丽区金钟公路地块	2024 年	831600	831600	31600	150000	250000	400000	80000	911600
东丽区满江东道（李明庄）地块	2024 年	390500	390500	260500	30000		100000	6000	396500
东丽区张贵庄路（整理储备）地块	2024 年	1382300	1382300	262300	70000		1050000	14000	1396300
合计		2661400	2661400	554400	305000	250000	1552000	111000	2772400

2. 项目分年投资计划

此次项目融资涉及四个土地储备地块项目总投资 2,661,400 万元，其中：西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目总投资 57,000 万元，东丽区金钟公路地块土地整理项目总投资 831,600 万元，东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目总投资 390,500 万元，东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目总投资 1,382,300 万元。投资计划为：实施单位以前年度融资 55.44 亿元，本期拟融资金额 30.5 亿元，未来发行政府债券 25 亿元和实施单位自筹 155.2 亿元。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

（1）土地出让价格预测

2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目包含四个项目地块，分别是：西青区芦北路（王兰庄）地块、东丽区金钟公路地块、东丽区满江东道（李明庄）地块、东丽区张贵庄路（整理储备）地块。2018 年 6 月 2 日，天津市印发的《天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》（津政办发〔2018〕14 号，简称《通知》）中明确毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性，保持房地产市场平稳健康发展。要严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联控”原则，根据出让地块周边新建商品住房区片指导价格，确定土地出让最高限价，确保地价处于合理水平，有效调控土地出让价格，稳定住房市场价格预期。经查询天津土地交易中心土地出让信息，上述四个项目地块周边出让信息如下：

西青区芦北路（王兰庄）地块近期周边地块出让案例

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津西青（挂） 2018-16号	西青区	津西青（挂）2018-16-01地块位于西青区精武镇迎水南路以西、慧群道以北；津西青（挂）2018-16-02地块位于西青区大寺镇芦北路与赛达九支路交口东南侧	127,018.10	大于1.0小于等于1.6	219,312.56	181,700.00	8,284.98	2018/11/21	经营性用地
2	津西青（挂） 2018-08号	西青区	西青区精武镇家兴路与丰华道交口	52,188.80	大于1.0小于等于2.0	104,377.60	100,300.00	9,609.34	2018/7/27	经营性用地
3	津西青（挂） 2018-07号	西青区	西青区精武镇家兴路与迎华道交口	96,382.30	大于1.0小于等于1.1	83,059.02	90,700.00	10,919.95	2018/7/27	经营性用地
4	津西青（挂） 2018-02号	西青区	西青区精武镇迎水南路以东	109,674.50	大于1.0小于等于2.0	160,901.70	155,200.00	9,645.64	2018/5/25	经营性用地
5	津西青（挂） 2017-02号	西青区	西青区杨柳青镇企业服务中心以西	9,049.40	大于1.0	17,600.00	15,100.00	8,579.55	2017/11/1	经营性用地
6	津西青（挂） 2016-08号	西青区	西青区杨柳青镇行政服务中心以西	1,969.10		4,958.00	3,400.00	6,857.60	2017/4/28	经营性用地
7	津西青（挂） 2015-01号	西青区	西青区津港高速东侧、津纬东道以北	183,621.60	1.0-1.3	233,508.08	169,500.00	7,258.85	2015/6/19	城镇住宅用地

东丽区金钟公路地块近期周边地块出让案例

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/ 平米)	出让日期	用途
1	津丽 (挂) 2018-07 号	东丽区	东丽区金钟街规划 城盛道以南、思源东 路以东	23,556.20	不大于 1.5	35,333.85	32,800.00	9,282.88	2019/1/9	经营性用地
2	津东丽金 (挂) 2018-149 号	东丽区	东丽区金钟公路与 祝捷路交口西北侧	190,128.80	不大于 2.0	369,004.60	291,000.00	7,886.08	2018/8/22	经营性用地
3	津东丽程 (挂) 2018-141 号	东丽区	东丽区程新道与迭 山路交口东南侧	34,709.90	不大于 2.0	64,139.00	98,000.00	15,279.32	2018/6/29	经营性用地
4	津东丽津 (挂) 2017-015 号	东丽区	东丽区津滨大道与 雪山路交口东北侧	91,047.90	≤1.7	199,634.53	380,000.00	19,034.78	2017/7/21	经营性用地
5	津东丽津 (挂) 2016-105 号	东丽区	东丽区津滨大道与 沙柳路交口东北侧	64,606.30	城镇住宅不大于 2.0、商服不 大于 4.0	167,447.80	302,000.00	18,035.47	2016/8/24	城镇住宅、商服
6	津东丽成 (挂) 2015-117 号	东丽区	东丽区迭山路与程 州道交口西南侧	72,358.90	不大于 2.0	144,717.80	76,000.00	5,251.60	2015/10/28	城镇住宅用地
7	津丽 (挂) 2014-05 号	东丽区	东丽区华明街映春 路以北、弘泰道以西	86,645.90	居住建筑面积不大于 106900 平方米, 幼儿园建筑面积 4300 平方米	106,900.00	13,550.00	1,267.54	2015/1/14	城镇住宅、商服、科教用地

东丽区满江东道（李明庄）地块近期周边地块出让案例

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/ 平米)	出让日期	用途
1	津丽（挂） 2018-07号	东丽区	东丽区金钟街规划 城盛道以南、思源东 路以东	23,556.20	不大于1.5	35,333.85	32,800.00	9,282.88	2019/1/9	经营性用地
2	津东丽程（挂） 2018-141号	东丽区	东丽区程新道与迭 山路交口东南侧	34,709.90	不大于2.0	64,139.00	98,000.00	15,279.32	2018/6/29	经营性用地
3	津东丽程（挂） 2017-092号	东丽区	东丽区程新道南侧、 迭山路西侧	59,628.80	不大于2.0	119,257.60	315,000.00	26,413.41	2017/7/31	经营性用地
4	津东丽津（挂） 2017-015号	东丽区	东丽区津滨大道与 雪山路交口东北侧	91,047.90	≤1.7	199,634.53	380,000.00	19,034.78	2017/7/21	经营性用地
5	津东丽津（挂） 2017-021号	东丽区	东丽区津滨大道与 沙柳路交口西北侧	28,486.40	不大于2.5	54,073.75	146,000.00	27,000.16	2017/3/29	经营性用地
6	津东丽津（挂） 2016-105号	东丽区	东丽区津滨大道与 沙柳路交口东北侧	64,606.30	城镇住宅不大于2.0、商服不 大于4.0	167,447.80	302,000.00	18,035.47	2016/8/24	城镇住宅、商服
7	津东丽成（挂） 2015-117号	东丽区	东丽区迭山路与程 州道交口西南侧	72,358.90	不大于2.0	144,717.80	76,000.00	5,251.60	2015/10/28	城镇住宅用地
8	津丽（挂） 2014-05号	东丽区	东丽区华明街映春 路以北、弘泰道以西	86,645.90	居住建筑面积不大于106900 平方米，幼儿园建筑面积 4300平方米	106,900.00	13,550.00	1,267.54	2015/1/14	城镇住宅、商服、科教用地

东丽区张贵庄路（整理储备）地块近期周边地块出让案例

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	成交总价 (万元)	楼面价格 (元/ 平米)	出让日期	用途
1	津丽（挂） 2018-07号	东丽区	东丽区金钟街规划 城盛道以南、思源东 路以东	23,556.20	不大于1.5	35,333.85	32,800.00	9,282.88	2019/1/9	经营性用地
2	津东丽程（挂） 2018-141号	东丽区	东丽区程新道与迭 山路交口东南侧	34,709.90	不大于2.0	64,139.00	98,000.00	15,279.32	2018/6/29	经营性用地
3	津东丽程（挂） 2017-092号	东丽区	东丽区程新道南侧、 迭山路西侧	59,628.80	不大于2.0	119,257.60	315,000.00	26,413.41	2017/7/31	经营性用地
4	津东丽津（挂） 2017-015号	东丽区	东丽区津滨大道与 雪山路交口东北侧	91,047.90	≤1.7	199,634.53	380,000.00	19,034.78	2017/7/21	经营性用地
5	津东丽津（挂） 2017-021号	东丽区	东丽区津滨大道与 沙柳路交口西北侧	28,486.40	不大于2.5	54,073.75	146,000.00	27,000.16	2017/3/29	经营性用地
6	津东丽津（挂） 2016-105号	东丽区	东丽区津滨大道与 沙柳路交口东北侧	64,606.30	城镇住宅不大于2.0、商服不 大于4.0	167,447.80	302,000.00	18,035.47	2016/8/24	城镇住宅、商服
7	津东丽成（挂） 2015-117号	东丽区	东丽区迭山路与程 州道交口西南侧	72,358.90	不大于2.0	144,717.80	76,000.00	5,251.60	2015/10/28	城镇住宅用地
8	津丽（挂） 2014-05号	东丽区	东丽区华明街映春 路以北、弘泰道以西	86,645.90	居住建筑面积不大于106900 平方米,幼儿园建筑面积 4300平方米	106,900.00	13,550.00	1,267.54	2015/1/14	城镇住宅、商服、科教用地

结合上述四个项目地块近期周边地块出让价格，西青区芦北路（王兰庄）地块按照综合楼面地价 8,026 元/平方米，东丽区金钟公路地块按照综合楼面地价 7,227 元/平方米，东丽区满江东道（李明庄）地块按照综合楼面地价 10,796 元/平方米，东丽区张贵庄路（整理储备）地块按照综合楼面地价 9,748 元/平方米进行测算。

（2）土地出让收入与收益预测

项目预计 2024 年出让，预计土地出让收入合计为 4,735,951.37 万元（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益），土地出让前，项目融资还本付息资金通过市级政府性基金收入安排。

天津市土地整理中心四个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	西青区芦北路（王兰庄）地块	东丽区金钟公路地块	东丽区满江东道（李明庄）地块	东丽区张贵庄路（整理储备）地块	合计
一	出让土地回款	万元	205,483.16	2,026,848.62	1,037,515.37	3,581,122.94	6,850,970.09
二	用于资金平衡土地相关收益	万元					-
1	土地出让收入	万元	205,483.16	2,026,848.62	1,037,515.37	3,581,122.94	6,850,970.09
2	四项基本政策成本	万元	13,983.20	144,783.00	50,222.00	193,288.00	402,276.20
3	政府收益(1*25%)	万元	51,370.79	506,712.15	259,378.84	895,280.74	1,712,742.52
4	政策性基金(3*36%)	万元	18,493.48	182,416.38	93,376.38	322,301.07	616,587.31
5	预计可偿债收入(1-2-3)	万元	140,129.17	1,375,353.46	727,914.53	2,492,554.21	4,735,951.37
6	可返还政府收益	万元					-
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	万元	140,129.17	1,375,353.46	727,914.53	2,492,554.21	4,735,951.37

（二）项目融资还本付息情况

本次拟发行债券金额 30.5 亿元，假设债券发行利率 4%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	还本付息合计
------	----	--------	--------	--------	--------	--------

西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目	第一年	55,000		55,000	4.00%	2,200
	第二年	55,000		55,000	4.00%	2,200
	第三年	55,000		55,000	4.00%	2,200
	第四年	55,000		55,000	4.00%	2,200
	第五年	55,000	55,000		4.00%	57,200
	合计		55,000			66,000
项目名称	年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	还本付息 合计
东丽区金钟公路地块土地整理项目	第一年	150,000		150,000	4.00%	6,000
	第二年	150,000		150,000	4.00%	6,000
	第三年	150,000		150,000	4.00%	6,000
	第四年	150,000		150,000	4.00%	6,000
	第五年	150,000	150,000		4.00%	156,000
	合计		150,000			180,000
项目名称	年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	还本付息 合计
东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目	第一年	30,000		30,000	4.00%	1,200
	第二年	30,000		30,000	4.00%	1,200
	第三年	30,000		30,000	4.00%	1,200
	第四年	30,000		30,000	4.00%	1,200
	第五年	30,000	30,000		4.00%	31,200
	合计		30,000			36,000
项目名称	年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	还本付息 合计
东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目	第一年	70,000		70,000	4.00%	2,800
	第二年	70,000		70,000	4.00%	2,800
	第三年	70,000		70,000	4.00%	2,800
	第四年	70,000		70,000	4.00%	2,800
	第五年	70,000	70,000			72,800
	合计		70,000			84,000
总计		366,000				

（二）项目自求平衡情况

西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储

备)地块土地整理项目,出让后整理成本的返还专项用于本期债券偿还。预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕:按天津市 2019 年第一季度 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.73

2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目募投项目平衡情况

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	还款来源			借贷本息支付						土地出让收入对融资成本覆盖倍数
				预计地块出让净收益	项目建设金	小计	其他融资	未来发行政府债券金额	实施单位自筹	本次拟融资本金	利息	本息合计	
西青区芦北路(王兰庄)地块	15.99	居住用地	57,000	140,129.17	8,800.00	148,929.17			2,000	55,000	11,000	68,000	2.19
东丽区金钟公路地块	220	居住、商业	831,600	1,375,353.46	24,000.00	1,399,353.46	31,600	250,000	400,000	150,000	80,000	911,600	1.54
东丽区满江东道(李明庄)地块	84.3	居住、商业	390,500	727,914.53	4,800.00	732,714.53	260,500		100,000	30,000	6,000	396,500	1.85
东丽区张贵庄路(整理储备)地块	408.8	居住、商业、公共管理与公共设施用地等	1,382,300	2,492,554.21	11,200.00	2,503,754.21	262,300		1,050,000	70,000	14,000	1,396,300	1.79
合计			2,661,400	4,735,951.37	48,800.00	4,784,751.37	554,400	250,000	1,552,000	305,000	111,000	2,772,400	1.73

综合考虑，此次土地储备债券对应地块项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019 年第六批天津市政府债券市本级土地储备专项债券融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，债券偿还安全度高。

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）经济效益分析

本项目实施内容主要为西青区芦北路（王兰庄）地块、东丽区金钟公路地块、东丽区满江东道（李明庄）地块、东丽区张贵庄路（整理储备）地块项目的土地储备，土地出让后，有益于推动上述西青区、东丽区的城市化进程，实现两个区域的城市总体规划，同时促进基础设施与配套设施建设，以及生态环境的优化；地块出让后建设住宅及商业配套设施，有助于推动城区的建设，改善村民居住条

件，带动区域及周边土地升值，进一步优化投资与发展环境，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域得到优化提升，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，并能给人民群众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

（1）实施主体 1 为天津市土地整理中心，其基本情况如下：

单位名称：天津市土地整理中心

单位住所：天津市河西区黄埔南路与乐园道交口黄埔南路 81 号 8 层

单位性质：事业单位

法定代表人：崔家颖

开办资金：8835 万元

法人证有效期：2019 年 3 月 2 日至 2024 年 3 月 2 日

业务范围：承担全市范围内土地整理储备、委托交易的相关事务性工作；负责组织实施本市土地整理储备计划；进行土地投融资、经营和相关技术服务；负责管理土地出让金等政府土地收益及债项财政资金，建立稳定的偿债机制。

（2）实施主体 2 为天津市西青土地整理中心，其基本情况如下：

单位名称：天津市西青区土地整理中心

单位住所：天津市西青区杨柳青镇新华道 36 号

单位性质：事业单位

法定代表人：高文静

开办资金：11792 万元

法人证有效期：2017 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 17 日

业务范围：贯彻落实土地法及相关法律法规，落实土地收购整理及相关职能，负责区内土地整理储备工作。

单位简介：根据天津市西青区机构编制委员会出具的《关于调整西青区土地整理交易所和西青区测绘中心机构编制的通知》（津西编字[2013]1 号）的规定，

西青区土地整理交易所更名为西青区土地整理中心。天津市西青区土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503号）。

（3）实施主体3为天津市东丽区土地整理中心，其基本情况如下：

单位名称：天津市东丽区土地整理中心

单位住所：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

法人证有效期：2015年9月25日至2020年9月25日

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：根据东丽区编制委员会“津丽编办（1992）40号”“关于建立天津市东丽区地产开发公司的通知”成立、“津丽编办（2002）10号”“关于“天津市东丽区地产开发公司”更名为“天津市东丽区土地整理中心”的批复更名为天津市东丽区土地整理中心。天津市东丽区土地整理中心进入自然资源部土地储备机构名录（自然资办函（2018）503号）。

（二）主管部门责任

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

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》和《土地储备资金财务管理暂行办法》等相关法律法规及规范性文件的规定，依据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡专项评价报告》及市土整中心等出具的说明与承诺文件，本期专项债券对应项目的资金偿还保证措施如下：

1. 本期专项债券对应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。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述地块项目进行审核并出具《2019年第六批天津市政府债券市本级土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，审核分析结果如下：

“经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西青区芦北路（王兰庄）地块土地整理项目、东丽区金钟公路地块土地整理项目、东丽区满江东道（李明庄）地块土地整理项目、东丽区张贵庄路（整理储备）地块土地整理项目，在土地挂牌出让价格分别以天津市2019年第一季度GDP增速（4.5%）的100%、90%、80%比例增长时，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。”

2. 如果因项目所涉储备土地未能按计划进行出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期地方政府债券本金时，根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》以及《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》的规定，天津市政府将申请在专项债务限额内发行土地储备专项债券周转偿还，本期项目收入实现后予以归还。

3. 天津市政府在制度层面建立了地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

另一方面，为进一步加强投资者的保护，市土整中心承诺，将依法合规地进行土地收购、收回事宜，按照有关规定完成土地登记；将严格遵守并监督其他相关部门或单位遵守相关法律法规，依法合规使用资金，专款专用、分账核算，明确职责分工，并自觉接受财政部门、自然资源管理部门和审计机关的监督检查；将加强对储备土地的动态监管和日常统计，及时更改信息，反映土地储备专项债券的运行情况。

同时，建立健全机构内部债务风险防控机制，加快建立债务风险化解和应急处置机制，及时分析和评估专项债务风险状况，对债务高风险项目进行风险预警。

九、其他说明

本期发行土地储备专项债券所募集的30.5亿元，天津市土地整理中心将结

合实际统筹规划使用，全部用于土地收储，即“西青区芦北路（王兰庄）地块”项目、“东丽区金钟公路地块”项目、“东丽区满江东道（李明庄）地块”项目和“东丽区张贵庄路（整理储备）地块”项目。