2018年河北省政府土地储备专项债券（第一批）信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况

在国务院批准的发债规模限额内，2018年河北省政府土地储备专项债券(第一批)发行总额 149.13 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。本次公开招标的2018 年河北省政府土地储备专项债券以设区市为单位多项目集合发行，共发行10期债券。债券期限分为3年期和5年期，其中，3年期债券1期，共6.99亿元；5年期债券9期，共142.14亿元。上述3年、5年期的河北省政府土地储备专项债券利息按年支付，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，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2018年河北省政府土地储备专项债券（第一批）概况（表1）

债券名称	发行规模（亿元）	债券期限	付息方式
2018 年河北省保定市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（四期）	23.2	5年	每年支付一次
2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（五期）	14.6	5年	每年支付一次

2018 年河北省秦皇岛市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（六期）	14.97	5 年	每年支付一次
2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（七期）	12.87	5 年	每年支付一次
2018 年河北省邢台市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（八期）	8.4	5 年	每年支付一次
2018 年河北省石家庄市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（九期）	20.9	5 年	每年支付一次
2018 年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十期）	24.6	5 年	每年支付一次
2018 年河北省沧州市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十一期）	3.7	5 年	每年支付一次
2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十二期）	18.9	5 年	每年支付一次
2018 年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十三期）	6.99	3 年	每年支付一次
合计	**149.13**		

（二）发行方式

2018 年河北省政府土地储备专项债券（第一批）通过招标方式发行。河北省财政厅于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为 2018-2020 年河北省政府债券招标发行承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年河北省政府债券招标发行规则》、《2018

年河北省政府债券招标发行兑付办法》、《关于发行 2018 年河北省政府土地储备专项债券、棚户区改造专项债券有关事宜的通知》。

（三）募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2018 年河北省政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，主要用于河北省所辖 10 个设区市的土地储备项目（详见附件）。本次专项债券偿债来源全部为项目对应地块的国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，2018 年河北省政府土地储备专项债券（第一批）中，2018 年河北省保定市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（四期）至 2018 年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十三期）信用级别均为 AAA 级。在 2018 年河北省政府土地储备专项债券（第一批）存续期内，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将每年开展一次跟踪评级。

2018 年河北省政府土地储备专项债券（第一批）信用评级情况

债券名称	信用级别
2018 年河北省保定市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（四期）	AAA
2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（五期）	AAA
2018 年河北省秦皇岛市土地储备专项债券(一期)——2018 年河北省政府专项债券（六期）	AAA
2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（七期）	AAA

2018 年河北省邢台市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（八期）	AAA
2018 年河北省石家庄市土地储备专项债券(一期)——2018 年河北省政府专项债券（九期）	AAA
2018 年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十期）	AAA
2018 年河北省沧州市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十一期）	AAA
2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十二期）	AAA
2018 年河北省张家口市土地储备专项债券(一期)——2018 年河北省政府专项债券（十三期）	AAA

三、中长期经济规划情况

河北省依据《中共河北省委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》和《京津冀国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，制定了《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。

“十三五”时期是我省重大战略机遇叠加期，特别是习近平总书记亲自谋划和推动的京津冀协同发展，第一次把河北全域纳入国家战略，为我们提供了难得的历史机遇。中央关于京津冀协同发展的战略部署，使京津冀城市群成为带动全国发展的主要空间载体，吸引了全国乃至世界的目光，为我省加快转型、加快发展注入了前所未有的动力和活力，为我省扩大对外开放、聚集国内外先进要素搭建了更高更大的平台，为我省闯过改革深水区、解决深层次矛盾问题提供了强有力的政策支持，必将在缩小我省与京津发展落差、优化经济结构、改善生态环境、改变城乡面貌、提升人民生活水平等方面，带来全方位历史性的变化，使我们有信心有条件扭转东部区位、中部水

平的发展状态，实现跨越赶超。国务院批复实施《环渤海地区合作发展纲要》，为我省在更大区域参与生产力布局调整和产业链重构，加快沿海地区率先发展提供了重要机遇。北京携手张家口成功获得冬奥会举办权，为促进我省区域协调发展，培育壮大冰雪产业等新兴产业，提高河北知名度、美誉度、开放度提供了重要机遇。国家实施“一带一路”战略，为我省打通开放新通道，打造国际产能合作新样板，实现新一轮高水平对外开放提供了重要机遇。国家实施创新驱动发展战略，特别是实施“中国制造2025”“互联网+”行动计划，为我省加快传统产业改造升级，促进新产业新业态加速成长提供了重要机遇。国家“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”的系列政策措施，为河北供给侧结构性调整提供了有利条件。中央推进全面从严治党，严明政治纪律和政治规矩，大力倡导“三严三实”，为我省优化政治生态提供了重要机遇。

“十三五”时期，努力实现以下目标：在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，经济保持中高速，增长速度高于全国平均水平；发展迈入中高端，质量效益提升幅度高于周边地区；环境治理大见效，空气质量改善程度明显高于以往；生产总值比2010年翻一番以上，城乡居民人均可支配收入比2010年翻一番以上；到2020年如期全面建成小康社会。

《河北省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件，各项规划和区域发展规划的内容参见河北省人民政府网和河北省发展和改革委员会网站。

四、河北省财政收支状况

（一）一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收

入

2016 年，全省一般公共预算收入 2849.9 亿元，转移性收入 2705.1 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 1518.05 亿元，其中新增债券 233.8 亿元；省本级一般公共预算收入 533.3 亿元，转移性收入 2761.0 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 100 亿元，其中新增债券 62 亿元。

2017 年，全省一般公共预算收入预算安排 3050.4 亿元，转移性收入预算安排 2198.8 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 722.91 亿元，其中新增债券 161.9 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 670.0 亿元，转移性收入预算安排 2244.3 亿元，自行发行地方政府一般债券收入 188.2 亿元，其中新增债券 124.2 亿元。

2018 年，全省一般公共预算收入预算安排 3460.0 亿元，转移性收入预算安排 2345.2 亿元；省本级一般公共预算收入预算安排 743.0 亿元，转移性收入预算安排 2395.2 亿元。

（二）一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全省一般公共预算支出 6049.5 亿元，转移性支出 55.4 亿元，地方政府一般债券还本支出 101 亿元；省本级一般公共预算支出 826.7 亿元，转移性支出 2528.8 亿元，地方政府一般债券还本支出 38 亿元。

2017 年，全省一般公共预算支出预算安排 5420.4 亿元，转移性支出预算安排 51.4 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 998.7 亿元，转移性支出预算安排 1966.4 亿元。

2018 年，全省一般公共预算支出预算安排 6241.9 亿元，

转移性支出预算安排 62.1 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1250.8 亿元，转移性支出预算安排 1991.2 亿元。

（三）政府性基金预算收支

2016 年，全省政府性基金收入 1581.2 亿元，政府性基金支出 1739.1 亿元；省本级政府性基金收入 194.9 亿元，政府性基金支出 150.5 亿元。

2017 年，全省政府性基金收入预算安排 1564.0 亿元，政府性基金支出预算安排 1496.2 亿元；省本级政府性基金收入预算安排 162.9 亿元，政府性基金支出预算安排 163.9 亿元。

2018 年，全省政府性基金收入预算安排 2462.2 亿元，政府性基金支出预算安排 2290.3 亿元；省本级政府性基金收入预算安排 188.2 亿元，政府性基金支出预算安排 189.4 亿元。

（四）本批专项债券对应的政府性基金预算收支

2016 年，全省国有土地使用权出让收入 1208.9 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 1359.2 亿元；省本级国有土地使用权出让收入 4.8 亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出 5.2 亿元。

2017 年，全省国有土地使用权出让收入预算安排 1209.0 亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排 1145.4 亿元；省本级国有土地使用权出让收入预算安排 4 亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排 4 亿元。

2018 年，全省国有土地使用权出让收入预算安排 2023.7 亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排 1810.6 亿元；省本级国有土地使用权出让收入预

算安排 4 亿元，国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出预算安排 4 亿元。

（五）国有资本经营预算收支

2016 年，全省国有资本经营收入 10.1 亿元，国有资本经营支出 51.3 亿元；省本级国有资本经营收入 6.5 亿元，国有资本经营支出 41.6 亿元。

2017 年，全省国有资本经营收入预算安排 6.3 亿元，国有资本经营支出预算安排 5.1 亿元；省本级国有资本经营收入预算安排 4.0 亿元，国有资本经营支出预算安排 3.2 亿元。

2018 年，全省国有资本经营收入预算安排 8.7 亿元，国有资本经营支出预算安排 11.1 亿元；省本级国有资本经营收入预算安排 5.1 亿元，国有资本经营支出预算安排 7.8 亿元。

五、河北省政府债务状况

（一）全省政府债务情况

截至 2017 年底，全省政府债务余额 6150.97 亿元（其中：一般债务 4153.79 亿元，专项债务 1997.18 亿元），控制在财政部批准的限额之内。总体看，全省政府债务风险总体可控。

分级次看，省本级 595.43 亿元，占全省政府债务余额的 9.68%；市本级（不含市辖区）合计 2931.43 亿元，占 47.66%；县（市、区）合计 2624.11 亿元，占 42.66%。

分债权类型看，政府债券 5422.45 亿元，占全省政府债务余额的 88.16%；非政府债券形式存量政府债务 728.52 亿元，占 11.84%。非政府债券形式存量政府债余额构成为：银行贷款 82.67 亿元，占非券形式政府债务的 11.35%；企业债券、中期票据、短期融资券 216.14 亿元，占 29.67%；非银行金融机构

融资 89.51 亿元，占 12.29%；BT、拖欠工程款等应付款 223.24 亿元，占 30.64%；其他 116.96 亿元，占 16.05%，包括专项借款、企业（不含融资平台公司）借款、个人借款等。

分资金投向看，用于市政建设、交通基础设施、保障性住房、土地储备、生态建设和环境保护、教科文卫和社会保障、农林水等基础性、公益性项目的支出 4393.3 亿元，占 71.42%。

截至 2017 年底，政府或有债务余额为 2876.39 亿元，其中：政府负有担保责任的债务 787.1 亿元；可能承担救助责任债务 2089.29 亿元。

2017 年末，我省政府债务限额为 7202 亿元，其中：一般债务限额 4931.57 亿元，专项债务限额 2270.43 亿元。2017 年新增政府债务限额 776 亿元。2018 年，我省政府债务限额为 8521 亿元。

（二）加强债务管理、防范债务风险的政策措施

河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

一是加强政府债务政策制度建设。我省印发了《河北省政府性债务风险应急处置预案》（冀政办字〔2017〕27 号），明确了全省政府性债务风险事件处置的组织体系、预警预防、处置措施等；印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》（冀政债办〔2017〕8 号），加强省本级政府性债务风险防控；印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》（冀政债办〔2017〕4 号），推动全省非政府债券形式存量政府债务化解；印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法（试行）》（冀

财债〔2017〕56 号），对市县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出绩效导向，防控债务风险。

二是实行政府债务限额管理。2015 年起实施政府债务限额管理，制定了《政府债务限额管理办法》，及时将财政部下达我省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，研究提出债务限额分配方案下达市县。要求市县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案并由省政府代为举借。2017 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

三是落实政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理、归并和整合的力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

四是有效防范化解债务风险。根据财政部通报地方政府债务风险情况，我省对债务高风险地区实施预警和提示，督促债务高风险地区研究提出整改措施，制定了切实可行、详细具体的分年度债务风险化解规划。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、融资平台债务季统计和债务资产摸底调查，不断完善全口径债

务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。

附件：1.2018年河北省保定市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（四期）募投项目情况

2.2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（五期）募投项目情况

3.2018 年河北省秦皇岛市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（六期）募投项目情况

4.2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）募投项目情况

5.2018年河北省邢台市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（八期）募投项目情况

6.2018 年河北省石家庄市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（九期）募投项目情况

7.2018年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十期）募投项目情况

8.2018年河北省沧州市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十一期）募投项目情况

9.2018年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十二期）募投项目情况

10.2018 年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（十三期）募投项目情况

河北省财政厅

2018年7月17日

2018年河北省保定市土地储备专项债券（一期）

—2018年河北省政府专项债券（四期）

募投项目情况

1. 2018年保定市本级土地储备项目情况

2. 2018年保定市满城区土地储备项目情况

3. 2018年保定市望都县土地储备项目情况

4. 2018年定州市土地储备项目情况

2018年河北省保定市土地储备专项债券（一期）

—2018年河北省政府专项债券（四期）

募投项目情况

2018年河北省保定市土地储备专项债券（一期）--2018年河北省政府专项债券（四期）发行规模为23.2亿元，期限为5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。本期债券分至保定市各区县情况：市本级15.3亿元、满城区2.2亿元、望都县1.7亿元、定州市4亿元。具体情况如下：

保定市本级土地储备项目情况

一、 基本情况

2018 年保定市土地储备项目拟使用债券资金总额为15.3 亿元，涉及 3 个片区。

二、 项目情况

1、区域情况

保定市位于河北省中部，太行山东麓，冀中平原西部；北邻北京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤；中心北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，西南距石家庄 125 公里，东距雄安新区约 30 公里。保定市总面积 22190 平方公里，截至 2017 年末，下辖 5 个市辖区、15 个县，4 个县级市（定州为省直管试点），设有 1 个国家级高新区，全市常住总人口 1149 万人。京津冀一体化已上升为国家战略，保定市凭借地缘优势迎来巨大发展机遇。作为京津冀协同发展的畿辅节点城市，保定将按照国家部署积极承接京津功能疏解和产业转移，需提升城市承载力，加强中心城区扩容提质势在必行。2015 年至 2017 年，我市市本级分别实现一般公共预算收入 68.15 亿元、81.23 亿元和 85.06 亿元。政府性基金收入分别为 100.14 亿元、56.03 亿元和 76.31 亿元，受区域经济增长，特别是国家战略雄安新区落地实施，土地出让收入在 2017

年实现猛涨，政府性基金收入大幅提升。

保定市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	3000.3	3110.4	3227.3
一般预算收入（亿元）	68.15	81.23	85.06
政府性基金收入（亿元）	100.14	56.03	76.31
其中：国有土地出让收入	84.41	48.03	67.62
政府性基金支出	92.63	49.15	64.58
其中：国有土地出让支出（亿元）	80.45	43.59	61.51

2、项目情况

保定市高铁片区土地储备项目位于保定市莲池区东部，原均为集体土地。该项目距离河北雄安新区核心区约30公里，该区域内有京港澳高速、京广高铁、保定市高铁东站，是保定市政府着力打造的高端商务金融中心区，是对接雄安新区、服务雄安新区的重点发展区域。土地主要规划用地性质为商业和居住用地。

保定深圳高新技术产业园是保定市与深圳市两地政府合力打造的新一代，产城融合的高新技术产业园区，其定位于深圳南资北上，南智北移，外部资本进入保定乃至雄安新区的桥头堡，已列入河北省重点项目，是保定市对标雄安新区，服务雄安新区的前沿阵地。其坚持产城融合均衡发展理念，规划居住商业、公益、产业用地均衡布局。

保定市汽车科技城土地储备项目是保定市人民政府为推进产业结构调整和布局优化，积极响应《河北省新型城镇化规划》出台，适时与长城汽车携手打造保定汽车科技城，在“南研北产”的综合布局下，打造以汽车研发为特色和引擎，集总部、商贸、科教、休闲、旅游、文娱、居住、办公及其他生产性服务功能等为一体的综合性城区。

保定市本级土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
保定市高铁片区土地储备项目	京港澳高速以东、开泰街以西、顺通路以北、白洋淀大道南北两侧	毗邻雄安新区，土地主要规划用地性质为商业和居住用地。	拟2018-2019年完成全部投资	保定市土地储备中心
保定深圳高新技术产业园土地储备项目	东三环以东、规划经二路以西、规划纬二路以南、规划纬四路以北	毗邻雄安新区，土地主要规划用地性质为商业、居住、产业用地。	拟 2018-2019年完成全部投资	保定市土地储备中心
保定市汽车科技城土地储备项目	东至永华大街、西至朝阳大街口、南至太行路、北至防洪堤	打造全国顶级汽车产业基地，土地主要规划用地性质为商业、居住、产业用地。	拟 2018-2019年完成全部投资	保定市土地储备中心

3、资金平衡

此次债券发行对应的三个项目计划收储土地面积合计3331.08亩，项目总投资23.85亿元，项目需融资15.3亿元。地块大部分将于 2019 年开始进行出让，预计土地出让收入合计112.1亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过

该区土地出让政府净收益安排。以保定市高铁片区土地储备为例，项目计划发行债券 4.234 亿元为例，设债券期限为 5 年，利率水平为 4.8%，预计到期本息为 5.25 亿元，该项目土地预计土地出让总收入 41.81 亿元，覆盖倍数为 7.96 倍。同理，综合考虑保定市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次保定市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.08 至 13.31 之间。

保定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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
保定市高铁片区土地储备项目	2019-2023	44045	44045	1705	42340	52501.6
保定深圳高新技术产业园土地储备项目	2019-2023	164500	164500	83840	80660	100018.4
保定市汽车科技城土地储备项目	2019-2023	30000	30000	0	30000	37200
合计		238545	238545	85545	153000	189720

保定市本级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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
保定市高铁片区土地储备项目	2018		42340		42340	0	
	2019	42340			42340	2032.32	2032.32
	2020	42340			42340	2032.32	2032.32
	2021	42340			42340	2032.32	2032.32
	2022	42340			42340	2032.32	2032.32
	2023	42340		42340		2032.32	44372.32

	合计			42340		10161.6	52501.6
项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
保定深圳高新技术产业园土地储备项目	2018		80660		80660	0	
	2019	80660			80660	3871.68	3871.68
	2020	80660			80660	3871.68	3871.68
	2021	80660			80660	3871.68	3871.68
	2022	80660			80660	3871.68	3871.68
	2023	80660		80660		3871.68	84531.68
	合计			80660		19358.4	100018.4
项目名称	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
保定市汽车科技城土地储备项目	2018		30000		30000	0	
	2019	30000			30000	1440	1440
	2020	30000			30000	1440	1440
	2021	30000			30000	1440	1440
	2022	30000			30000	1440	1440
	2023	30000		30000		1440	31440
	合计			30000		7200	37200

保定市本级土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	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
保定市高铁片区土地储备项目	1111.45	居住/商业	44045	418182	42340	52501.6	7.96
保定深圳高新技术产业园土地储备项目	460	居住/商业/产业	164500	207734	80660	100018.4	2.08
保定市汽车科技城土地储备项目	1759.63	居住/商业/产业	30000	495159	30000	37200	13.31
合计	3331.08		238545	1121075	153000	189700	5.9

综上所述，2018 年保定市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 5.9 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

保定正和信会计师事务所有限公司对储备项目进行了评估，认为保定市本级土地储备项目融资安全性较高，土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低。

保定市满城区土地储备项目情况

一、 基本情况

2018 年满城区土地储备项目拟使用债券资金 2.2 亿元，共四个项目，总土地储备面积 859 亩。

二、 项目情况

（一）区域情况

满城区位于河北省太行山东麓，保定市西北部，西依太行山脉，东衔华北平原，属于半山区。东与保定市区接壤，南与清苑区交界，西与顺平县毗邻，北接易县、徐水区，距保定市 17.4 公里，西南距省会石家庄市 120 公里，东北距首都北京市 139.5 公里。全区辖 4 个镇，8 个乡，204 个行政村，总面积 650.19 平方公里。2015 年至 2017 年，我区分别实现一般公共预算收入 4.04 亿元、5.3 亿元和 5.92 亿元。政府性基金收入分别为 3.23 亿元、1.05 亿元和 15.1 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2015 年-2017 年我区土地出让价快速增长，分别为 2.71 亿元、0.79 亿元、16.58 亿元。

保定市满城区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	98.81	104.38	118.03
一般预算收入（亿元）	4.04	5.3	5.92

政府性基金收入（亿元）	3.23	1.05	15.1
其中：国有土地出让收入	2.8	0.84	8.22
政府性基金支出	3.41	2.14	12.36
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.79	1.72	12.07

（二）项目情况

1、满城城区土地储备项目位于满城城区，共七个地块，原均为集体土地，根据河北省人民政府建设用地批复文件《关于满城县 2011 年第七批次建设用地的批复》、《关于满城县2013年度第二批次建设用地的批复》、《关于满城县2012年度第一批次建设用地的批复》、《关于满城县 2013 年度第三批次建设用地的批复》、 《关于保定市 2016 年度第四十八批次建设用地的批复》、《关于满城县 2011 年度第四批次建设用地的批复》、《关于保定市 2016 年度第五十六批次建设用地的批复》征为国有，土地所有权属于国家所有。土地主要规划用地性质为居住用地，所处区域为东环路东侧、北庄村东、长旺村南、南陵山村北。东接保定，南部则为满城区城南新区项目。总面积为 123.81 亩。

2、满城经济开发区土地储备项目位于满城区要庄乡，该区域为满城经济开发区（省级开发区）范围，共五个地块，原均为集体土地，根据河北省人民政府建设用地批复文件《关于保定市 2015 年度实施第二十批次建设用地的批复》、《关于保定市2015年度实施第十八批建设用地的批复》、《关

于保定市 2014 年保障性安居工程实施第一批次建设用地的批复》、《关于保定市 2013 年实施第三批建设用地的批复》、《关于保定市2015年度实施第三十四批次建设用地的批复》征收为国有，土地所有权属于国家所有。规划用地性质为工业和居住用地，其中工业用地面积为343.8亩，居住用地面积为112.26亩。

3、白龙乡土地储备项目共涉及一个地块，土地面积为100 亩，位于白龙乡李庄村，原为集体建设用地，根据河北省人民政府建设用地批复文件《关于满城县 2010 年第四批次建设用地的批复》（冀政转征函【2011】0019 号）征为国有，土地所有权属于国家所有。规划用途为住宅用地，该区域位于满城区最北端，距城区17.5千米，北部有龙门水库，景点有龙门峡谷风景区，为省级风景区。

4、神星镇土地储备项目位于神星镇荆山村东，原为集体土地，根据河北省人民政府建设用地批复文件《关于满城县2013年度第三批次建设用地的批复》(冀政转征函【2014】254 号）征为国有，土地所有权属于国家所有。规划土地用途为住宅用地，总面积179亩，区域内有主干道S232省道，道路通畅。

保定市满城区土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
满城城区土地储备项目A1地块	东至东马村地；南至道路；西至东马村地；北至东马村道路	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目A2地块	东至东马村地；南至东马村地；西至东马村地；北至东马村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目A3地块	东至东马村地；南至道路；西至土地储备用地；北至东马村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目B地块	四至均为北陵山村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目C地块	四至均为北庄村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目D地块	四至均为长旺村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目E地块	四至均为北陵山村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城经济开发区土地储备项目F地块	东至东黄村地；南至东黄村地；西至西黄村地；北至东黄村地	该项目规划性质主要为工业用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城经济开发区土地储备项目G1地块	东至东黄村地；南至建业路；西至国有建设用地；北至东黄村地	该项目规划性质主要为工业用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城经济开发区土地储备项目G2地块	四至均为西黄村地	该项目规划性质主要为工业用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心

满城经济开发区土地储备项目H地块	东至保定天望房地产开发有限公司、国有建设用地；南至国有建设用地；西至后大留村、国有建设用地；北至保定天望房地产开发有限公司、国有建设用地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城经济开发区土地储备项目I地块	东至西贤台村地、南至前大留村地、西至后大留村、北至前大留村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城经济开发区土地储备项目J地块	东至前大留村地；南至后大留村地；西至后大留村地；北至后大留村地	该项目规划性质主要为工业用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
神星镇土地储备项目K1地块	四至均为荆山村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
神星镇土地储备项目K2地块	四至均为荆山村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
神星镇土地储备项目K3地块	四至均为荆山村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
神星镇土地储备项目K4地块	东至荆山村；南至荆山村；西至荆山村、神星村；北至神星村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
神星镇土地储备项目K5地块	东至神星村；南至神星村、荆山村；西至；荆山村、神星村；北至神星村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
满城城区土地储备项目K6地块	东至岗头村；南至大楼村；西至荆山村；北至荆山村	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心
白龙乡土地储备项目L地块	东至李庄村地；南至李庄村地；西至京赞路；北至李庄村地	该项目规划性质主要为住宅用地	2018年投资收储，土地储备费用根据土地收储及出让进度支付。	保定市满城区土地储备中心

（三）资金平衡

此次债券发行对应的四个项目 20 个地块计划收储土地面积合计 859 亩，项目总投资 2.2 亿元，项目需融资 2.2 亿元，地块大部分将于 2019 年进行出让，预计土地出让收入合计 10.4 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政府净收益安排。以满城经济开发区土地储备为例，项目计划发行债券 1.16 亿元为例，设债券期限为 5 年，利率水平为 4.8%，预计到期本息为 1.4384 亿元，该项目土地预计土地出让总收入 4.7217 亿元，覆盖倍数为 3.28 倍。同理，综合考虑我区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及其他融资成本，可以得出，此次我区土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.17 至 6.07 之间。

保定市满城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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
满城经济开发区土地储备项目	2019-2023	11600	11600	0	11600	14384
满城城区土地储备项目	2019-2023	5000	5000	0	5000	6200
白龙乡土地储备项目	2019-2023	2500	2500	0	2500	3100
神星镇土地储备项目	2019-2023	2900	2900	0	2900	3596
合计		22000	22000	0	22000	27250

保定市满城区土地储备项目融资还本偿息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
满城经济开发区土地储备项目	2018		11600		11600		
	2019	11600			11600	556.8	556.8
	2020	11600			11600	556.8	556.8
	2021	11600			11600	556.8	556.8
	2022	11600			11600	556.8	556.8
	2023	11600		11600		556.8	12120
	合计			11600		2784	14384
项目名称	**年度**	**期初本金**	**本期新增**	**本期偿还**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
满城城区土地储备项目	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	240	240
	2020	5000			5000	240	240
	2021	5000			5000	240	240
	2022	5000			5000	240	240
	2023	5000		5000		240	5240
	合计			5000		1200	6200
项目名称	**年度**	**期初本金**	**本期新增**	**本期偿还**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
白龙乡土地储备项目	2018		2500		2500		
	2019	2500			2500	120	120
	2020	2500			2500	120	120
	2021	2500			2500	120	120
	2022	2500			2500	120	120
	2023	2500		2500		120	2620
	合计			2500		600	3100
项目名称	**年度**	**期初本金**	**本期新增**	**本期偿还**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
神星镇土地储备项目	2018		2900		2900		
	2019	2900			2900	139.2	139.2
	2020	2900			2900	139.2	139.2
	2021	2900			2900	139.2	139.2
	2022	2900			2900	139.2	139.2
	2023	2900		2900		139.2	3039.2
	合计			2900		696	3596

保定市满城区土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金需求	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
满城经济开发区土地储备项目	457	工业/住宅	11600	47216.99	11600	14384	3.28
满城城区土地储备项目	123	住宅	5000	37608.19	5000	6200	6.07
白龙乡土地储备项目	100	住宅	2500	6718.38	2500	3100	2.17
神星镇土地储备项目	179	住宅	2900	12430.5	2900	3596	3.46
合计	859		22000	103971.06	22000	27250	3.82

综上所述，2018年保定市满城区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.17至6.07之间，项目收益可以覆盖融资成本。保定正和信会计师事务所有限公司对该储备地块进行了评价并出具专项评价报告，认为保定市满城区土地储备项目，在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利息，实现项目收益和融资自求平衡。

保定市望都县土地储备项目情况

一、基本情况

2018年河北省望都县土地储备项目拟使用债券资金为1.7亿元，期限为5年期。

二、项目情况

1、区域情况

望都县隶属于河北省保定市，与保定市区接壤，有京广铁路、京港澳高速公路、107国道纵贯望都县；距首都机场200公里、石家庄机场90公里，天津港口185公里、黄骅港口120公里，地处京津冀经济开发区正中央。雄安新区的设立将带动我县城市建设的发展，我县将通过收储土地增加政府收益。在雄安新区设立的大背景下，我县毗邻的地域优势进一步显现，中建集团、北京一些央企等背景企业多次到望都考察，合作项目意向明确，工业用地将会非常紧俏，为前期置换债券本息偿还提供财力保障。近年来我县招商引资力度不断加大，先后引进杭萧钢构、农产品冷链物流、泰鸿机电等十个亿元以上项目。“一区六园”（经济开发区、台湾产业园、医疗器械产业园、住宅现代化产业园、现代物流产业园、制鞋产业园、健康养生产业园）建设也日建完善，惠仁医疗设备科技公司、建国伟业防水材料公司等企业已建厂生产，项目市场前景较好。在我县“大交通、大县城、大产业、大旅游、大和谐”五大发展格局的带动下，县域经济发展形势将日趋向好，政府收益也会逐年增高。

望都县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	54	60.5	68.4
一般预算收入（亿元）	2.11	3.11	3.04
政府性基金收入（亿元）	1.56	3.99	5.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.41	3.63	4.49
政府性基金支出（亿元）	1.79	3.9	6.05
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.41	3.63	3.78

2、项目概况

此次募集资金用于望都县经济开发区建材生产基地项目和望都县城房地产开发项目。望都县经济开发区建材生产基地项目规划用途为工业用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量较好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。望都县城房地产开发项目规划为商业、住宅用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量较好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好，房地产

市场前景可观。上述土地储备项目已经通过保定佳和会计师事务所审核。

望都县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
望都县经济开发区建材生产基地	南至绿化基地道，东至黄家村道，北至黄家村道，西至新东外环。	该项目位于望都经济开发区建材生产基地，地处京港澳高速和107国道中间，区位优势明显。该宗地现为孙家村、黄家村集体农用地，符合《望都县土地利用总体规划》（2010-2020）和《河北望都经济开发区总体规划》（2016-2030），规划用途为工业用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量较好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好。	根据地块实际整理进度安排资金使用。	望都县土地储备中心
	南至规划路，东至高速引线，北至望都中学，西至规划路	该项目位于望都中学南侧、高速引线西侧，周边有望都中学、尧韵大酒店、玛德.名都东区、望都县新城区小区、新城1号、盛港国际，商业集聚程度较高，市政配套较完善，人流量较大，区域位置好。该宗地现为谷家村、樊家村集体农用地，符合《望都县土地利用总体规划》（2010-2020）和《望都县城乡总体规划》（2013-2030），规划为商业、住宅用地，拟征收为国有建设用地纳入土地储备管理。宗地红线外具备通路、通电、通讯、通上水、通下水及红线内场地平整的开发条件；电讯线路覆盖全区域；宗地内环境质量较好，无明显的大气、噪声和水污染；开发建设条件良好，房地产	根据地块实际整理进度安排资金使用。	望都县土地储备中心

		市场前景可观。		

3、资金平衡

望都县城房地产开发项目本次土地储备暂按9:1的比例配比住宅和商业用地，其中商业用地28.62亩、住宅用地257.55亩，按保守估计，商业用地出让价格93.25万元/亩。住宅用地出让价格90.58万元/亩，该宗地可实现土地出让收入2.5984亿元，覆盖倍数为1.77，土地出让收入可完全偿还债券本金及利息，保障项目平衡。望都县经济开发区建材生产基地项目本次土地储备中涉及工业用地451.8亩。按保守估计，工业用地出让价格20万/亩，该宗地可实现土地出让收入0.9036亿元，覆盖倍数为1.48，土地出让收入可完全偿还债券本金及利息，保障项目平衡。

望都县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			预计项目融资到期本金
			小计	自有资金	项目融资	
望都县经济开发区建材生产基地	2019-2021年	5000	5000	0	5000	6125
望都县城房地产开发项目	2019-2021年	12000	12000	0	12000	14700

望都县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
望都县经济开发区建材生产基地	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	225	225
	2020	5000			5000	225	225
	2021	5000			5000	225	225
	2022	5000			5000	225	225
	2023	5000		5000		225	5225
合计				5000		1125	6125
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
望都县城房地产开发项目	2018		12000		12000		
	2019	12000			12000	540	540
	2020	12000			12000	540	540
	2021	12000			12000	540	540
	2022	12000			12000	540	540
	2023	12000		12000		540	12540
合计				12000		2700	14700

望都县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

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
望都县经济开发区建材生产基地	451.81	工业	5000	9036	5000	6125	1.48
望都县城房地产开发项目	286.17	住宅、商业	12000	25984	12000	14700	1.77
合计	737.98		17000	35020	17000	17000	

综上所述，2018年河北省望都县土地储备项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年河北省望都县土地储备项目融资平衡情况已经通过保定佳和会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

定州市政府土地储备项目情况汇总

一、基本情况

2018年定州市政府土地储备项目拟使用债券资金为4亿元，全部为新增债券，期限为5年期。

二、项目情况

1、区域情况

定州市是河北省直管市，地域广阔；地处京津冀协同发展的战略腹地，自古就有“九州咽喉地，神京扼要区”之称。定州市的自然区位和空间优势独特，环境和生态地位突出，定州市通过发挥地缘优势，借助京津冀一体化发展的有利契机，正在形成具有河北区域特色的生态产业重要成长区。

定州市位于北纬38°14′－38°40′，东经114°48′－115°15′之间，太行山东麓，华北平原西缘，河北省中部偏西。位于北京、天津之翼，京广铁路、京石高速铁路、107国道、京深高速公路纵贯南北，曲河公路、朔黄铁路横穿东西；定州市区距北京196公里，距天津220公里，距河北国际机场38公里，距黄骅港165公里；定州主干公路、铁路纵横，客运、货运非常便利，是华北地区重要的交通枢纽，也是周边县区客运、货运的汇集地。定州市辖4个城区、16个镇、5个乡，1个省级经济开发区，530个村（社区）,人口130万，总面积1283平方公里。定州是国家现代农业示范区、全国无公害农产品生产基地、全国粮油肉菜和苗木花卉核心区。定州市河北省的改革试验田，承担着农村土地改革征收、新型城

镇化等试点改革。

2015年-2017年全市分别实现一般公共预算收入16亿元、18.12亿元和20.03亿元，政府性基金收入分别为15.48亿元、12.04亿元和6.3亿元，2018年第一季度实现7.7亿元。

定州市2015年-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	300.2	327.8	353.6
一般公共预算收入（亿元）	16	18.12	20.03
政府性基金收入（亿元）	15.48	12.04	6.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.18	10.98	5.09
政府性基金支出（亿元）	14.35	12.24	10.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	12.45	11.01	9.59

2、项目情况

本次计划收储的土地位于定州市，其中：部分位于城区东北部，高铁站西侧、高速公路东侧，为定州市重点发展区域。土地交通便利，地块平整，土地整理难度小，土地收储周期短，资金运作风险小；部分位于城区西部，定曲路北侧，处于定州市经济开发区内，主要为工业出让土地和商业用地，收购难度小，容易操作，且常驻人口多，竞争力大。

土地收储后，根据定州市城市建设总体规划确定其使用性质后公开挂牌出让。项目的建设符合国家产业政策，建设条件具备，土地收储规模合理，具有较好的经济效益和社会效益。

定州市土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
定州市土地整理储备项目（高铁站西侧）	东至高铁站、西至京港澳高速公路、南至迎宾大街、北至总司屯到东里元路	该项目土地规划性质主要为商住用地	2018年支付2.775亿元	定州市土地储备中心
定州市土地整理储备项目（定曲路北侧）	北至二十万变电站、南至规划旭阳路、东至银河大道、西至规划兴业街	该项目土地规划性质主要为商业和工业用地	2018年支付1.225亿元	定州市土地储备中心

3、资金平衡

根据《定州市总体规划》，结合城市现状用地具体情况，确定本次土地收购储备总面积为1600亩，出让面积为1300亩，预计土地出让收入12.21亿元，此次发行债券4亿元，融资成本4.9亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.49。其中：定州市土地整理储备项目（高铁站西侧）本次出让土地按规划用途为商住用地，2022年12月前全部完成土地出让工作。预计可出让面积700亩，预计土地出让收入10.42亿元，此次发行债券2.775亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息3.4亿元，该项目融资成本为3.4亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.06，项目收益可以覆盖融资成本；定州市土地整理储备项目（定曲路北侧）本次出让土

地按规划用途为商业和工业用地，2022年12月前全部完成土地出让工作。预计可出让面积600亩，预计土地出让收入1.79亿元，此次发行债券1.225亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息1.5亿元，该项目融资成本为1.5亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.2,项目收益可以覆盖融资成本。

定州市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			预计项目融资到期本息
			小计	自由资金	项目融资	
定州市土地整理储备项目（高铁站西侧）	2019年-2022年	27750	27750		27750	33993.75
定州市土地整理储备项目（定曲路北侧）	2019年-2022年	12250	12250		12250	15006.25

定州市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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
定州市土地整理储备项目（高铁站西侧）	2018		27750		27750		
	2019	27750			27750	1248.75	1248.75
	2020	27750			27750	1248.75	1248.75
	2021	27750			27750	1248.75	1248.75
	2022	27750			27750	1248.75	1248.75
	2023	27750		27750		1248.75	28998.75
			27750	27750		6243.75	33993.75

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
定州市土地整理储备项目（定曲路北侧）	2018		12250		12250		
	2019	12250			12250	551.25	551.25
	2020	12250			12250	551.25	551.25
	2021	12250			12250	551.25	551.25
	2022	12250			12250	551.25	551.25
	2023	12250		12250		551.25	12801.25
			12250	12250		2756.25	15006.25

定州市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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
定州市土地整理储备项目（高铁站西侧）	900	商住	27750	104223.24	27750	33993.75	3.06
定州市土地整理储备项目（定曲路北侧）	700	商业和工业	12250	17897.85	12250	15006.25	1.2

综上所述，2018年定州市土地储备项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年定州市土地储备项目融资平衡情况已经通过保定恒泰会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（五期）募投项目情况

一、 债券概况

2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（五期）发行规模14.6亿元，期限为5年，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。发行规模中承德县1.9亿元，丰宁满族自治县1.8亿元，宽城满族自治县2.0亿元，隆化县1.5亿元，平泉市2.9亿元，围场县2.2亿元，兴隆县1.8亿元，鹰手营子矿区0.5亿元。

二、 区域情况

承德市，地处河北省东北，西南与南分别挨着北京与天津，背靠蒙辽，省内与秦皇岛、唐山两个沿海城市以及张家口市相邻，是国家甲类开放城市。承德是首批国家历史文化名城，民国和解放初期为原热河省省会。位于承德市的避暑山庄及其周围寺庙是中国十大风景名胜、旅游胜地四十佳、国家重点风景名胜区，1994年被联合国教科文组织批准为世界文化遗产，同时避暑山庄及其周围寺庙也是国家首批世界

文化遗产。承德还是中国普通话标准音采集地，中国摄影之乡、中国剪纸之乡。2012年，承德市被评为中国“十大特色休闲城市”。2016年，承德市被国家旅游局评为第二批国家全域旅游示范区。2017年，承德市入选国家森林城市。

承德文化古物荟萃，特别是避暑山庄，集中华园林艺术、古代建筑艺术和佛教文化之大成，融合中原文化、满蒙文化与草原文化于一体，形成了博大精深、独具特色的“大避暑山庄文化”，铸就了怀柔四海的深刻治世思想，成就了“一座山庄，半部清史”的传奇。

未来的承德，将与京津“同城化、一体化、差异化”发展，将成为环渤海经济圈的一颗耀眼新星。当前，承德正在以独有的区位优势、资源优势、生态优势、文化优势，努力打造国际休闲旅游基地、国家钒钛资源利用产业基地、首都绿色有机农产品生产加工基地和京北清洁能源基地。在城市建设上，进一步确立了历史文化名城、山水园林城市、国际旅游城市和连接京、津、冀、辽、蒙区域中心城市的发展定位，中心城市规划控制面积达到1250平方公里，建设用地面积扩大到120平方公里，到2020年，中心城区人口规模80万人，城市建设用地面积84平方公里。特别是随着北京至承德城际铁路（京沈客运专线）、旅游支线机场、“一环八射”高速公路等一批重大基础设施的加快实施，承德将进入北京1小时、天津和港口2小时交通圈，成为密联京津、辟

通港口、承北接南的咽喉要地和交通枢纽。

2015-2017年，承德市分别实现一般公共预算收入97.3亿元、82.1亿元和89.2亿元，政府性基金收入分别为44.2亿元、33.6亿元和64.7亿元，受土地出让收入增长带动，承德市2017年政府性基金收入同比大幅上升。

2015年至2017年承德市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1358.7	1438.6	1618.6
一般预算收入	97.3	82.1	89.2
政府性基金收入	44.2	33.6	64.7
其中：国土出让收入	36.7	30.1	57.4
政府性基金支出	44.4	47.5	96.5
其中：国土出让支出	35.3	41.8	86.8

三、项目情况

此次承德市土地储备专项债券募集基金计划用于承德县、丰宁满族自治县、宽城满族自治县、隆化县、平泉市、围场满族蒙古族自治县、兴隆县、鹰手营子矿区等17个土地储备项目。其中承德县计划收储3个项目共计3宗土地，均位于承德县正在发展和将要发展的重点区域，规划项目出让土地用途均为商住，有利于承德县城镇化建设的深化；丰宁满族自治县计划收储1宗土地，位于丰宁满族自治县满堂村，规划用途为工业用地，主要用于丰宁经济开发区汽车工

业园、商贸城建设土地储备；宽城满族自治县计划收储1宗土地，项目东、南为平铁公路，西为河道，北为药王庙村集体土地，土地规划用途为商业用地；隆化县计划收储5个项目，均属于七家、茅荆坝片区，拟收储地块处于未利用土地状态，隆化县政府拟规划用途为商住、商服用地；平泉市计划收储1宗土地，该项目为高铁周边区域土地收储二期项目，规划用途为商住用地及城市道路及绿地用地；围场满族蒙古族自治县计划收储3个项目共计5宗土地，规划用途为住宅（兼容商业）、商服、工业、交通基础设施用地等，旨在提升围场满族蒙古族自治县基础设施及城镇化水平；兴隆县计划收储1宗土地，项目位于兴隆县高铁西站周边，规划用途为商业服务业用地；鹰手营子矿区计划收储2个项目共计3宗土地，规划用途为医疗康养用地、商服用地和工业用地，旨在建立健全鹰手营子矿区各项城市职能。

承德市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	东至仁惠幼儿园，西至杨树林村旱河，南至百顺制衣公司，北至北环路	位于承德县下板城镇北环路南侧，规划用途为商住用地	计划在2018-2022年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	承德县土地储备中心
2	承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	东至大平台村，西至聚鑫小区，南至中兴街，北至北环路	项目位于承德县下板城镇北环路南侧，规划用途为商住用地	计划在2018-2022年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	

3	承德南江股份有限公司土地收购项目	东至杨树林旱河，西至公安局业务用房，南至中兴街，北至北环路	项目位于承德县下板城镇北环路南侧，规划用途为商住用地	计划在2018-2022年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
4	丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	东至满堂通上燕窝水泥路东沿，西至南沟门村集体，南至丰杨公路以北，北至唐牛沟门北地南沿村集体垫地北沿	项目位于丰宁满族自治县满堂村，规划用途为工业用地，主要用于丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	丰宁满族自治县土地储备中心
5	宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	东为平铁公路，西为河道，南为平铁公路，北为药王庙村集体土地	东为平铁公路，西为河道，南为平铁公路，北为药王庙村集体土地，土地规划用途为商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	宽城满族自治县土地收购储备中心
6	七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	东至茅荆坝村东山山根，南至Y017乡道路北坎，西至茅沟河东侧耕地外边界，北至茅荆坝村东大地田间路南侧	位于隆化县茅荆坝乡茅荆坝村，规划用途为商住用地	计划在2018-2023年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	隆化县土地收购储备中心
7	七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目	东至新局子村西水泥路西，西至梨树营村耕地边，南至新局子村水泥路北，北至新局子村山根	该地块位于茅荆坝乡新局子村、梨树营村，拟规划用途为商住用地	计划在2018-2023年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
8	七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目	东至耕地外边界，西至茅沟河东侧河坝外边界，南至田间路北侧，北至兴隆营村南岔水泥路南侧外沿	地块位于茅荆坝乡茅荆坝村、兴隆营村，该地块拥有得天独厚的温泉资源，规划用途为商服用地	计划在2018-2023年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	

9	七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	东至温泉后沟东山脊，西至温泉后沟西山脊，南至温泉村水泥路北土坎，北至温泉后沟耕地边	地块位于七家镇温泉村，规划用途为商住用地，用于温泉村商住开发项目	计划在2018-2023年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
10	七家、茅荆坝片区七家村商住项目	东至水泥路东侧，西至耕地边南至南山根杨树林外边界，北至七家村西沟北岔树林边	地块位于七家镇七家村，规划用途为商住用地	计划在2018-2023年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
11	平泉市高铁周边区域二期项目	东至八沟大街边界，西至京沈铁路规划红线，南至猴山沟旱河沟，北至高铁站前广场南侧	地块为高铁周边区域土地收储二期项目，规划用途为商住用地及城市道路及绿地用地	计划在2018-2019年实施收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	平泉市土地储备中心
12	旧城区改造项目	东至111国道，西至木兰路，南至迎宾街，北至高速路口	地块位于围场满族蒙古族自治县围场镇，规划用途为住宅（兼容商业）用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	围场满族蒙古族自治县土地储备中心
13	旅发大会及村镇沿线收储项目	东至红葫芦村集体土地，西至多伦县界，南至南山嘴村集体土地，北至御道口牧场飞云路以东	项目位于御道口镇、五道沟及沿线，规划用途为商业服务业用地及工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
14	通用机场及周边土地收储项目	东至桦树林村集体土地，西至多伦县界，南至御道口村集体土地 ，北至御塞公路	项目位于围场满族蒙古族自治县御道口镇，规划用途为交通设施用地、商服用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
15	高铁新城项目	东至西横街，西至规划展览馆，南至兴开街，北至山根	地块座落于兴隆县高铁西站周边，规划用途为商业服务业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	兴隆县土地收购储备交易中心

16	医疗康养土地收储项目	东至喇嘛沟河，西至东马路，南至营涝公路，北至喇嘛沟河	地块位于承德市鹰手营子矿区营子镇，规划用途为医疗康养用地和商服用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	承德市鹰手营子矿区土地储备中心
17	钒钛产业园土地收储项目	东至北马圈子村、西至平安矿业、南至马圈火车站、北至马圈临时房	项目位于承德市鹰手营子矿区北马圈子镇，规划出让土地用途为工业用地	累计已投397.64万元，计划在2018年完成收储，土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	

四、 资金平衡方案

此次债券发行对应的17个项目计划收储土地面积合计7591.61亩，项目总投资合计29.33亿元，其中自有资金10.23亿元，项目融资19.1亿元。地块大部分将于2019以后进行出让，预计土地出让收入（该收入为扣除国有土地收益基金等政策提留后的净收益）合计60.87亿元。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，以兴隆县高铁新城项目为例，该项目总投资11.91亿元，预计土地出让收入29.43亿元，此次发行债券1.8亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息2.20亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券4亿元，假设债券期限为5年，利率水平4.5%，预计到期本息4.90亿元，该项目总融资成本约为7.10亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.14。同理，综合考虑承德市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其

他融资成本，可以得出，此次承德市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.33至4.60之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

承德市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	预计土地出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	2022年	12372.00	12372.00	2772.00	9600.00	11760.00
2	承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	2022年	6767.00	6767.00	4067.00	2700.00	3307.50
3	承德南江股份有限公司土地收购项目	2022年	8654.00	8654.00	1954.00	6700.00	8207.50
4	丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	2019年	18500.00	18500.00	500.00	18000.00	22050.00
5	宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	2019年	20000.00	20000.00	0.00	20000.00	24500.00
6	七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	2023年	3080.00	3080.00	242.00	2838.00	3476.55

7	七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目	2023年	8140.00	8140.00	640.00	7500.00	9187.50
8	七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目	2023年	3300.00	3300.00	260.00	3040.00	3724.00
9	七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	2023年	1100.00	1100.00	86.00	1014.00	1242.15
10	七家、茅荆坝片区七家村商住项目	2023年	660.00	660.00	52.00	608.00	744.80
11	平泉市高铁周边区域二期项目	2019年	44000.00	44000.00	15000.00	29000.00	35525.00
12	旧城区改造项目	2019年	20000.00	20000.00	4900.00	15100.00	18497.50
13	旅发大会及村镇沿线收储项目	2019-2021年	7800.00	7800.00	1900.00	5900.00	7227.50
14	通用机场及周边土地收储项目	2019年	8000.00	8000.00	2000.00	6000.00	7350.00
15	高铁新城项目	2021年	119130.00	119130.00	61130.00	58000.00	71050.00
16	医疗康养土地收储项目	2019年	6800.00	6800.00	3800.00	3000.00	3675.00
17	钒钛产业园土地收储项目	2018年9月	5000.00	5000.00	3000.00	2000.00	2450.00
	合计		**293303.00**	**293303.00**	**102303.00**	**191000.00**	**233975.00**

承德市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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	2018年		9600.00		9600.00		
	2019年	9600.00			9600.00	432.00	432.00
	2020年	9600.00			9600.00	432.00	432.00
	2021年	9600.00			9600.00	432.00	432.00
	2022年	9600.00			9600.00	432.00	432.00
	2023年	9600.00		9600.00		432.00	10032.00
	合计			**9600.00**		**2160.00**	**11760.00**
承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	2018年		2700.00		2700.00		
	2019年	2700.00			2700.00	121.50	121.50
	2020年	2700.00			2700.00	121.50	121.50
	2021年	2700.00			2700.00	121.50	121.50
	2022年	2700.00			2700.00	121.50	121.50
	2023年	2700.00		2700.00		121.50	2821.50
	合计			**2700.00**		**607.50**	**3307.50**
承德南江股份有限公司土地收购项目	2018年		6700.00		6700.00		
	2019年	6700.00			6700.00	301.50	301.50
	2020年	6700.00			6700.00	301.50	301.50
	2021年	6700.00			6700.00	301.50	301.50
	2022年	6700.00			6700.00	301.50	301.50
	2023年	6700.00		6700.00		301.50	7001.50
	合计			**6700.00**		**1507.50**	**8207.50**
丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	2018年		18000.00		18000.00		
	2019年	18000.00			18000.00	810.00	810.00
	2020年	18000.00			18000.00	810.00	810.00
	2021年	18000.00			18000.00	810.00	810.00
	2022年	18000.00			18000.00	810.00	810.00
	2023年	18000.00		18000.00		810.00	18810.00
	合计			**18000.00**		**4050.00**	**22050.00**
宽城县龙须门	2018年		20000.00		20000.00		
	2019年	20000.00			20000.00	900.00	900.00

镇药王庙村土地收储项目	2020年	20000.00			20000.00	900.00	900.00
	2021年	20000.00			20000.00	900.00	900.00
	2022年	20000.00			20000.00	900.00	900.00
	2023年	20000.00		20000.00		900.00	20900.00
	合计			**20000.00**		**4500.00**	**24500.00**
七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	2018年		2838.00		2838.00		
	2019年	2838.00			2838.00	127.71	127.71
	2020年	2838.00			2838.00	127.71	127.71
	2021年	2838.00			2838.00	127.71	127.71
	2022年	2838.00			2838.00	127.71	127.71
	2023年	2838.00		2838.00		127.71	2965.71
	合计			**2838.00**		**638.55**	**3476.55**
七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目	2018年		7500.00		7500.00		
	2019年	7500.00			7500.00	337.50	337.50
	2020年	7500.00			7500.00	337.50	337.50
	2021年	7500.00			7500.00	337.50	337.50
	2022年	7500.00			7500.00	337.50	337.50
	2023年	7500.00		7500.00		337.50	7837.50
	合计			**7500.00**		**1687.50**	**9187.50**
七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目	2018年		3040.00		3040.00		
	2019年	3040.00			3040.00	136.80	136.80
	2020年	3040.00			3040.00	136.80	136.80
	2021年	3040.00			3040.00	136.80	136.80
	2022年	3040.00			3040.00	136.80	136.80
	2023年	3040.00		3040.00		136.80	3176.80
	合计			**3040.00**		**684.00**	**3724.00**
七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	2018年		1014.00		1014.00		
	2019年	1014.00			1014.00	45.63	45.63
	2020年	1014.00			1014.00	45.63	45.63
	2021年	1014.00			1014.00	45.63	45.63
	2022年	1014.00			1014.00	45.63	45.63
	2023年	1014.00		1014.00		45.63	1059.63
	合计			**1014.00**		**228.15**	**1242.15**
七家、茅荆坝片区七家村商住项目	2018年		608.00		608.00		
	2019年	608.00			608.00	27.36	27.36
	2020年	608.00			608.00	27.36	27.36
	2021年	608.00			608.00	27.36	27.36
	2022年	608.00			608.00	27.36	27.36
	2023年	608.00		608.00		27.36	635.36
	合计			**608.00**		**136.80**	**744.80**
平泉市	2018年		29000.00		29000.00		

高铁周边区域二期项目	2019年	29000.00			29000.00	1305.00	1305.00
	2020年	29000.00			29000.00	1305.00	1305.00
	2021年	29000.00			29000.00	1305.00	1305.00
	2022年	29000.00			29000.00	1305.00	1305.00
	2023年	29000.00		29000.00		1305.00	30305.00
	合计			**29000.00**		**6525.00**	**35525.00**
旧城区改造项目	2018年		12200.00		12200.00		
	2019年	12200.00	2900.00		15100.00	549.00	549.00
	2020年	15100.00			15100.00	679.50	679.50
	2021年	15100.00			15100.00	679.50	679.50
	2022年	15100.00			15100.00	679.50	679.50
	2023年	15100.00		12200.00	2900.00	679.50	12879.50
	2024年	2900.00		2900.00		130.50	3030.50
	合计			**12200.00**		**3397.50**	**18497.50**
旅发大会及村镇沿线收储项目	2018年		4800.00		4800.00		
	2019年	4800.00	1100.00		5900.00	216.00	216.00
	2020年	5900.00			5900.00	265.50	265.50
	2021年	5900.00			5900.00	265.50	265.50
	2022年	5900.00			5900.00	265.50	265.50
	2023年	5900.00		4800.00	1100.00	265.50	5065.50
	2024年	1100.00		1100.00		49.50	1149.50
	合计			**5900.00**		**1327.50**	**7227.50**
通用机场及周边土地收储项目	2018年		5000.00		5000.00		
	2019年	5000.00	1000.00		6000.00	225.00	225.00
	2020年	6000.00			6000.00	270.00	270.00
	2021年	6000.00			6000.00	270.00	270.00
	2022年	6000.00			6000.00	270.00	270.00
	2023年	6000.00		5000.00	1000.00	270.00	5270.00
	2024年	1000.00		1000.00		45.00	1045.00
	合计			**6000.00**		**1350.00**	**7350.00**
高铁新城项目	2018年		18000.00		18000.00		
	2019年	18000.00	40000.00		58000.00	810.00	810.00
	2020年	58000.00			58000.00	2610.00	2610.00
	2021年	58000.00			58000.00	2610.00	2610.00
	2022年	58000.00			58000.00	2610.00	2610.00
	2023年	58000.00		18000.00	40000.00	2610.00	20610.00
	2024年	40000.00		40000.00		1800.00	41800.00
	合计			**58000.00**		**13050.00**	**71050.00**
医疗康养土地收储项	2018年		3000.00		3000.00		
	2019年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2020年	3000.00			3000.00	135.00	135.00

目	2021年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2022年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2023年	3000.00		3000.00		135.00	3135.00
	合计			**3000.00**		**675.00**	**3675.00**
钒钛产业园土地收储项目	2018年		2000.00		2000.00		
	2019年	2000.00			2000.00	90.00	90.00
	2020年	2000.00			2000.00	90.00	90.00
	2021年	2000.00			2000.00	90.00	90.00
	2022年	2000.00			2000.00	90.00	90.00
	2023年	2000.00		2000.00		90.00	2090.00
	合计			**2000.00**		**450.00**	**2450.00**

承德市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩，万元

序号	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
1	承德县荣益达房地产开发有限公司（北环路）土地收购项目	246.80	商业、住宅	12372.00	25225.30	9600.00	11760.00	2.15
2	承德县荣益达房地产开发有限公司（大平台村）土地收购项目	148.85	商业、住宅	6767.00	15213.88	2700.00	3307.50	4.60
3	承德南江股份有限公司土地	172.70	商业、住宅	8654.00	17651.58	6700.00	8207.50	2.15

	收购项目							
4	丰宁经济开发区汽车工业园、商贸城建设土地储备项目	1088.26	工业用地	18500.00	29223.59	18000.00	22050.00	1.33
5	宽城县龙须门镇药王庙村土地收储项目	1370.00	商业用地	20000.00	68502.64	20000.00	24500.00	2.80
6	七家、茅荆坝片区茅荆坝村商住项目	140.00	商住	3080.00	5615.57	2838.00	3476.55	1.62
7	七家、茅荆坝片区新局子、梨树营村商住项目	370.00	商住	8140.00	14816.26	7500.00	9187.50	1.61
8	七家、茅荆坝片区茅荆坝、兴隆营村商服项目	150.00	商服	3300.00	8015.52	3040.00	3724.00	2.15
9	七家、茅荆坝片区温泉村商住项目	50.00	商住	1100.00	2005.57	1014.00	1242.15	1.61
10	七家、茅荆坝片区七家村商住项目	30.00	商住	660.00	1203.34	608.00	744.80	1.62

11	平泉市高铁周边区域二期项目	550.00	商住、城市道路及绿地用地	44000.00	47233.06	29000.00	35525.00	1.33
12	旧城区改造项目	150.00	住宅（兼容商业）	20000.00	42091.77	12200.00	18497.50	2.28
13	旅发大会及村镇沿线收储项目	1000.00	工业、商服用地	7800.00	16028.47	4800.00	7227.50	2.22
14	通用机场及周边土地收储项目	1000.00	商服、交通运输	8000.00	10229.87	5000.00	7350.00	1.39
15	高铁新城项目	825.00	商业服务业用地	119130.00	294334.61	18000.00	71050.00	4.14
16	医疗康养土地收储项目	100.00	医疗康养用地、商服用地	6800.00	7946.62	3000.00	3675.00	2.16
17	钒钛产业园土地收储项目	200.00	工业用地	5000.00	3325.84	2000.00	2450.00	1.36
合计		**7591.61**		**293303.00**	**608663.49**	**146000.00**	**233975.00**	**2.60**

综上所述，2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（五期）对应项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.60，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（五期）对应项目融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）【中兴

财光华审专字（2018）第 308006 号】审核，认为此次债券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。

五、信用评级。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年河北省承德市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（五期）的信用等级为 AAA。

2018年河北省秦皇岛市土地储备专项债券（一期）---2018年河北省政府专项债券(六期)募投项目情况

一、债券情况

2018年河北省秦皇岛市土地储备专项债券（一期）---2018年河北省政府专项债券(六期)期限为5年，发行规模14.97亿，品种为记账式固定利率付息债券，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期债券分至秦皇岛市各区县情况：市本级8亿(含秦皇岛经济技术开发区4.5亿元)，北戴河区1亿，抚宁区2.9亿，卢龙县1.4亿、昌黎县1.67亿。

二、市本级

（一）区域情况。秦皇岛市是河北省下辖的地级市，是中国首批沿海开放城市，位于河北省东北部，南临渤海，北依燕山，东接辽宁，西接京津，是京津冀辐射东北的节点城市。是国家历史文化名城，因秦始皇东寻至此派人如海求仙而得名，是中国唯一一个因皇帝帝号而得名的城市。是中国近代旅游业的发祥地，汇集了丰富的旅游资源，气候温和，是驰名中外的旅游休闲胜地。是环渤海地区重要港口城市，是华北、东北和西北地区重要的出海口。秦皇岛港是中国最早的自主通商口岸，目前是世界最大能源输出港，有国民经

济“晴雨表”之称。秦皇岛市辖5区3县，辖区总面积7812.4平方公里。2015—2017年，秦皇岛市分别实现一般公共预算收入114.36亿元、116亿元、118.55亿元，政府性基金收入分别实现38.4亿元、34.74亿元、66.64亿元，受土地出让金收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

秦皇岛市2015-2017年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	1250.44	1349.35	1506.01
一般预算收入	114.36	116	118.55
政府性基金收入	38.4	34.74	66.64
其中：国有土地出让收入	30.62	53.74	56.64
政府性基金支出	40.89	53.74	80.33
其中：国有土地出让支出	31.84	52.91	73.90

秦皇岛市本级2015-2017年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015	2016	2017
一般预算收入	49.44	53.27	21.41
政府性基金收入	15.33	12.67	23.40
其中：国有土地出让收入	12.86	17.86	18.43
政府性基金支出	14.12	26.46	31.81
其中：国有土地出让支出	7.88	20.33	27.52

（二）项目情况。此次专项债券募集资金计划用于秦皇岛市社会福利企业公司土地储备项目、山西省驻秦皇岛办事处土地储备项目、首钢板材土地储备项目、秦皇岛经济技术开发区御河道以北片区土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区黄海道以北片区土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区龙海道以南片区土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区京能铁路专线土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区义卜寨村址拆

迁土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区戴河西侧片区土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区栖云山西侧片区土地收储项目、秦皇岛经济技术开发区望海店片区土地收储项目等11个项目。

市本级土地储备项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
秦皇岛市社会福利企业公司土地储备项目	民族路以东、京山线以南、橡胶粉厂以西、北环路以北	拟收储土地20亩	按企业搬迁进度支付补偿款	秦皇岛市土地收购储备交易中心
山西省驻秦皇岛办事处土地储备项目	河滨路以北、岭前街以南、文安路以东、秦皇国际以西	拟收储土地55亩	按企业搬迁进度支付补偿款	秦皇岛市土地收购储备交易中心
首钢板材土地储备项目	港城大街以南、建设大街以北、东港路以西、建国路以东	拟收储土地220亩	按企业搬迁进度支付补偿款	秦皇岛市土地收购储备交易中心
御河道以北片区土地收储项目	御河道以北、湘江以西、洞庭湖路以南道、梅山湖路以东	计划收储面积2163亩	计划总投资38829.51万元，其中申请专项债10000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
黄海道以北片区土地收储项目	黄海道以北、杭州路以西、重庆道以西、千岛湖路以东	计划收储面积200亩	计划总投资3843.32万元，其中申请专项债3000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
龙海道以南片区土地收储项目	龙海道以南、黄海道以北、珠海道以西、深圳道以南	计划收储面积为207亩	计划总投资4184.84万元，其中申请专项债4000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
京能铁路专线	沿海高速以西、三门峡路以东、腾飞路以北、滇池路以东	计划收储面积292.2亩	计划总投资6199.49万元，其中申请专项债6000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
义卜寨村址拆迁	滇池路以东、青海湖道以北、白沟河道以南、塔里木河道以西	计划储备土地面积353亩	计划总投资7065.86万元，其中申请专项债7000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
戴河西侧片区土地收储项目	阳澄湖路以东、戴河以西、梅山湖路	计划收储面积400亩	计划总投资10086.64万元，	秦皇岛市土地收购储备交易中心

	以南、御河道以北		其中申请专项债8000万元	
栖云山西侧片区土地收储项目	青海湖道以南、栖云山路以东、秦抚路北、京秦客专以西	计划收储面积300亩	计划总投资5764.98万元，其中申请专项债2000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心
望海店片区土地收储项目	腾飞路以东、巢湖路以西、运河道以北、根河道以南	计划收储面积590亩	计划总投资13697.79万元，其中申请专项债5000万元	秦皇岛市土地收购储备交易中心

（三）资金平衡。此次债券发行对应的11块计划收储土地面积合计4936.7亩，项目总投资合计14666.22万元，其中自有资金26470.22万元，项目融资80000万元。上述地块预计2018年至2023年出让，预计土地出让收入合计为445404.4万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以御河道以北片区土地储备项目为例，该项目总投资38829.51万元，预计土地出让收入70081.2万元，此次债券融资10000万元，假设债券利率水平为5年期国债收益率上浮约15%，即利率水平4%，预计到期本息为12000万元。总融资成本约为12000万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖位数为5.84。同理，综合考虑秦皇岛市本级其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次韶关市本级土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.31至45之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
秦皇岛市社会福利企业公司土地储备项目	2023	1655.50	1655.50	55.50	1600	1920
山西省驻秦皇岛办事处土地储备项目	2023	15120	15120	2120	13000	15600
首钢板材土地储备项目	2023	40227.29	40227.29	19827.29	20400	24480
御河道以北片区土地收储项目	2023	38829.51	38830	28830	10000	12000
黄海道以北片区土地收储项目	2023	3843.32	3843	843	3000	3600
龙海道以南片区土地收储项目	2023	4184.84	4185	185	4000	4800
京能铁路专线	2023	6199.49	6199	199	6000	7200
义卜寨村址拆迁项目	2023	7065.86	7066	66	7000	8400
戴河西侧片区土地收储项目	2023	10086.64	10087	2087	8000	9600
栖云山西侧片区土地收储项目	2023	5764.98	5764.98	3764.98	2000	2400
望海店片区土地收储项目	2023	13697.79	13697.79	8697.79	5000	6000
合计		146675.2	146675.56	66675.656	80000	96000 96000

市本级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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
秦皇岛市社会福利企业公司土地储	2018	0	1600	0	1600	0	0
	2019	1600	0	0	1600	64	64
	2020	1600	0	0	1600	64	64
	2021	1600	0	0	1600	64	64

备项目	2022	1600	0	0	1600	64	64
	2023	1600	0	1600	0	64	1664
合计			1600	1600		320	1920
山西省驻岛秦皇事处办土地储备项目	2018	0	13000	0	13000	0	0
	2019	13000	0	0	13000	520	520
	2020	13000	0	0	13000	520	520
	2021	13000	0	0	13000	520	520
	2022	13000	0	0	13000	520	520
	2023	13000	0	13000	0	520	13520
合计			13000	13000		2600	15600
首钢板材土地储备项目	2018	0	20400	0	20400	0	0
	2019	20400	0	0	20400	816	816
	2020	20400	0	0	20400	816	816
	2021	20400	0	0	20400	816	816
	2022	20400	0	0	20400	816	816
	2023	20400	0	20400	0	816	21216
合计			20400	20400		4080	24480
御河道以北片区土地收储项目	2018	0	10000		10000		
	2019	10000			10000	400	400
	2020	10000			10000	400	400
	2021	10000			10000	400	400
	2022	10000			10000	400	400
	2023	10000		10000		400	10400
合计			10000	10000		2000	12000
黄海道以北片区土地收储项目	2018	0	3000		3000		
	2019	3000			3000	120	120
	2020	3000			3000	120	120
	2021	3000			3000	120	120

	2022	3000			3000	120	120
	2023	3000		3000		120	3120
合计			3000	3000		600	3600
龙海道以南片区土地收储项目	2018	0	4000		4000		
	2019	4000			4000	160	160
	2020	4000			4000	160	160
	2021	4000			4000	160	160
	2022	4000			4000	160	160
	2023	4000		4000	4000	160	4160
合计			4000	4000		800	4800
京能铁路专线	2018	0	6000		6000		
	2019	6000			6000	240	240
	2020	6000			6000	240	240
	2021	6000			6000	240	240
	2022	6000			6000	240	240
	2023	6000		6000		240	6240
合计			6000	6000		1200	7200
义卜寨村址拆迁项目	2018	0	7000		7000		
	2019	7000			7000	280	280
	2020	7000			7000	280	280
	2021	7000			7000	280	280
	2022	7000			7000	280	280
	2023	7000		7000		280	7280
合计			7000	7000		1400	8400
戴河西侧片区土地收储项目	2018	0	8000		8000		
	2019	8000			8000	320	320
	2020	8000			8000	320	320
	2021	8000			8000	320	320

	2022	8000			8000	320	320
	2023	8000		8000		320	8320
合计			8000	8000		1600	9600
栖云山西侧片区土地收储项目	2018	0	2000		2000		
	2019	2000			2000	80	80
	2020	2000			2000	80	80
	2021	2000			2000	80	80
	2022	2000			2000	80	80
	2023	2000		2000		80	2080
合计			2000	2000		400	2400
望海店片区土地收储项目	2018	0	5000				
	2019	5000			5000	200	200
	2020	5000			5000	200	200
	2021	5000			5000	200	200
	2022	5000			5000	200	200
	2023	5000		5000		200	5200
合计			5000	5000		1000	6000
总计			80000	80000		3200	83200

市本级土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

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
秦皇岛市社会福利企业公司土地储备项目	20	商业、绿地、公共设施	1655.5	4160	1600	1920	2.17
山西省驻秦皇岛办事处土地储备项目	55	居住、公共服务设施、道路	15120	27500	13000	15600	1.76

首钢板材土地储备项目备项目	300	居住	40227.29	66000	20400	24480	2.70
御河道以北片区土地收储项目	2163	工业	38,829.51	70,081.20	10,000	12,000	5.84
黄海道以北片区土地收储项目	200.00	工业	3,843.32	6,480.00	3,000	3600	1.80
龙海道以南片区土地收储项目	207.00	工业	4,184.84	6,706.80	4,000	4800	1.40
京能铁路专线	292.20	铁路用地	6,199.49	9,467.28	6,000	7,200	1.31
义卜寨村址拆迁项目	353.00	工业	7,065.86	11,437.20	7,000	8,400	1.36
戴河西侧片区土地收储项目	400.00	居住	10,086.64	100,800.00	8,000	9,600	10.50
栖云山西侧片区土地收储项目	300.00	商住用地	5,764.98	108,000.00	2,000	2400	45.00
望海店片区土地收储项目	590.00	居住388亩/工业202亩	13,697.79	104,320.80	5,000	6,000	17.39
合计	4880.2		146675.2	514953.28	80000	96000	5.36

综上所述，秦皇岛市本级 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.31—45 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

二、北戴河区

（一）区域情况。北戴河区是秦皇岛市的市辖区，位于河北省东北部，总面积70.14 平方千米,它犹如一颗璀璨明珠镶嵌在渤海湾北岸中部。西距首都北京279 公里，东距秦皇岛港18 公里、山海关机场25 公里。东北与秦皇岛市海港

区毗邻，西部、西北部与抚宁县接壤，东、南面临渤海湾。东西长11.2 公里，南北宽10.15 公里，总面积70.4 平方公里。青山，山光积翠；一汪碧水，水色含青。北戴河海滨环境优美，风光秀丽。风景区西面是婀娜俊美的联峰山，山色青翠，植被繁茂。每逢夏秋季节，山上草木葱宠，花团锦簇，各种松柏四季常青。戴河如练，沿山脚婉蜒入海。山中文物古迹众多，奇岩怪洞密布，各种风格的亭台别墅掩映其中，如诗如画。北戴河海滨，俨然是人间的伊甸园。北戴河境内土壤为棕壤和潮土。主要植被类型有温带常绿针叶林、落叶阔叶混交林、灌丛草坡和盐生草甸等。北戴河境内有两处城市森林，使拥有一片蓝色海洋的北戴河，又拥有一片“绿色的海洋”。经过全方位绿化美化，建城区绿化覆盖率达59.22%，人均公共绿地达54.49 平方米。气候宜人，空气清新，滩宽浪缓，沙明水碧，绿树成林，峰峦隽秀，使北戴河完全具备了当今世界海洋旅游的五大要素：海洋、沙滩、空气、阳光和绿色。2015-2017年，北戴河区分别实现一般公共预算收入4.07亿元、4.46亿元、5.62亿元，政府性基金收入分别实现1.09亿元、5.19亿元、12.7亿元，受土地出让金收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

北戴河区2015-2017年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	49.31	52.75	58.54
一般预算收入	4.0685	4.4570	5.6219

政府性基金收入	1.0853	5.1928	12.6972
其中：国有土地出让收入	1.0853	4.3600	1.20402
政府性基金支出	1.2506	2.7320	8.4662
其中：国有土地出让支出	1.1201	2.6150	8.1713

（二）项目情况。此次北戴河区募集资金计划用于太平庄、西坨头村等一个地块的土地储备项目。

北戴河区土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
太平庄村、西坨头村土地收储	南至沿海路、北至高速引线、西至戴河河道、东至海北路	收储土地745亩	补偿款按征拆进度支付	秦皇岛市国土资源局北戴河区分局土地收购储备交易中心

（三）资金平衡。此次债券发行对应的计划收储土地面积745亩，项目总投资25693.85万元，其中自有资金10693.85万元，项目融资15000万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过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25693.85万元，2017年已通过发行土地储备债券融资5000万元，预计土地出让收入178437.99万元，此次债券融资10000万元，假设债券利率水平为5年期国债收益率上浮约15%，即利率水平4%，预计到期本息为12000万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖位数为5.60，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

北戴河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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
太平庄村、西坨头村	2023年	25693.85	25693.85	10693.85	15000.00	17573.00

土地收储						
合计		25693.85	25693.85	10693.85	15000.00	17573.00

北戴河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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
太平庄村、西坨头村土地收储	2017年		5000		5000		
	2018年	5000.00	10000	0.00	15000.00	191.00	191.00
	2019年	15000.00	0.00	0.00	15000.00	591.00	591.00
	2020年	15000.00	0.00	5000.00	10000.00	591.00	5591.00
	2021年	10000.00	0.00	0.00	10000.00	400.00	400.00
	2022年	10000.00	0.00	0.00	10000.00	400.00	400.00
	2023年	10000.00	0.00	10000.00	0.00	400.00	10400.00
	合计			15000.00		2573.00	17573.00

北戴河区土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让净收入	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
太平庄村、西坨头村土地收储	745	住宅	25693.85	98409.45	10000.00	17573.00	5.6

综上所述，北戴河区2018年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为5.60，项目收益可以覆盖融资成本。

三、抚宁区

（一）区域情况

抚宁区位于秦皇岛市西部，属暖温带半湿润大陆性季风型气候，境内地貌类型齐全，山地、丘陵、平原呈阶梯状分布。新中国成立后抚宁县隶属唐山地区。1983年抚宁县划归秦皇岛市管辖。2015年7月23日，国务院下发《关于同意河北省调整秦皇岛市部分行政区划的批复》。8月29日，抚宁正式撤县设区。

区划调整后，全区总面积1,057平方公里，实际管理面积968.07平方公里，总人口33.3万人，辖1个街道、5个镇、2个乡、3个管理区、363个村、9个社区。区内设1个省级经济开发区（抚宁经济开发区）和1个省级干红葡萄酒聚集区产业园。

由于经历了多次区划调整，抚宁区的产业结构变化很大。仅2010年以来，抚宁就经历了三次调整。即：2010年将深河乡所辖40个村划归秦皇岛经济技术开发区托管;2011年将牛头崖、留守营两镇共13个村托管给北戴河新区；2015年分别将东部的杜庄、石门寨、驻操营三镇划归海港区、将牛头崖镇划归北戴河区（其中南戴河等 11 个村托管给北戴河新区）。

2015年的区划调整是对抚宁影响最深远的一次。随着区划调整后区域的变化和企业的转移，抚宁的支柱产业由钢铁、水泥等工业、制造业向建筑施工、房地产等行业转移。全部财政收入随之由2015年的13亿元下降到2016年的6亿元，降幅高达54.3%；一般公共预算收入随之由2015年的8亿元下降到2016年的3亿元，降幅达到62.4%。

2015—2017年，秦皇岛市抚宁区分别实现一般公共预算收入 8.15 亿元、3.07 亿元、4.09 亿元，政府性基金收入分别实现 2.42亿元、1.28亿元、4.88亿元。有关经济情况见下表：

秦皇岛市抚宁区2015-2017年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	107.99	110.69	119.11
一般预算收入	8.15	3.07	4.09
政府性基金收入	2.42	1.28	4.88
其中：国有土地出让收入	2.06	1.03	4.15
政府性基金支出	2.68	2.25	5.38
其中：国有土地出让支出	1.90	1.41	4.7

（二）项目情况

此次抚宁区募集资金计划用于北部经济开发区土地储备项目、南望庄片区土地储备项目、黄金庄片区土地储备项目等3个项目。项目具体情况见下表：

秦皇岛市抚宁区土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
北部经济开发区	该项目坐落于省道261以东，骊城大街以北，G1高速以南，建业路以西	总占地面积约50公顷（750亩），规划用途为工业用地，收储价格159万元/公顷，其中基础设施有道路2条，全长约2920米，铺设自来水管网、热力管网等，基础设施投资约7467万元，土地补偿费约7950万元，共需资金约15417万元。土地出让评估价约405万元/公顷,土地出让金收入约20250万元。	2018年计划投资1.455亿元	秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心
南望庄片区	该项目坐落于省道261以东，滨河北路以北，金山大街以南，长征路东西两侧	总占地面积约48.4782公顷（727.173亩），规划用途为综合用地，收储价格159万元/公顷,其中基础设施有道路4条,全长约2265米，铺设自来水管网约、热力管网等，基础设施投资约5591.5万元，土地补偿费约7708.03万元，共需资金约13299.53万元。土地出让评估价约112万元/亩,土地出让金收入约81443.376万元。	2018年计划投资1.3亿元	秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心
黄金庄片区	该项目坐落于和谐路以东，金山大街以北，骊城大街以南，碧海路以西	总占地面积约9.2269公顷（138.4035亩），规划用途为住宅用地，收储价格159万元/公顷，土地补偿费约1467.077万元，共需资金约1467.077万元。土地出让评估价约130万元/亩,土地出让金收入约17992.455万元。	2018年计划投资0.145亿元	秦皇岛市抚宁区土地收购储备中心

（三）资金平衡

资金平衡。此次债券发行对应的三块计划收储土地面积合计1615.58亩，项目总投资合计30183.607万元，其中自有资金1183.607万元，项目融资29000万元。上述地块预计2018年至2023年出让，预计土地出让收入合计为119685.831万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以南望庄片区土地储备项目为例，该项目总投资13299.53万元，预计土地出让收入81443.376万元，此次债券融资13000万元，假设债券利率水平为5年期国债收益率上浮约15%，即利率水平4%，预计到期本息为15，600万元。预计土地出让金收入对融资成本覆盖位数为5.22到6.05之间。同理，综合考虑抚宁区其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此抚宁区储备项目预计土地出主收入对融资成本覆盖倍数为5.22到6.05之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）:

秦皇岛市抚宁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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
北部经济开发区	2020年	15,417	15,417	867	14,550	17460
南望庄片区	2019年	13,300	13,300	300	13,000	15600
黄金庄片区	2019年	1,467	1,467	17	1,450	1740
合计		30184	30184	1184	29000	34800

抚宁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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
北部经济开发区	2018		14550		14550		
	2019	14550			14550	582	582
	2020	14550			14550	582	582
	2021	14550			14550	582	582
	2022	14550			14550	582	582
	2023	14550		14550		582	15132
	合计			14550		2910	17460
南望庄片区	2018		13000		13000		
	2019	13000			13000	520	520
	2020	13000			13000	520	520
	2021	13000			13000	520	520
	2022	13000			13000	520	520
	2023	13000		13000		520	13520
	合计		13000			2600	15600
黄金庄片区	2018		1450		1450		
	2019	1450			1450	58	58
	2020	1450			1450	58	58
	2021	1450			1450	58	58
	2022	1450			145	58	58
	2023	1450		1450		58	1508
	合计			1450		290	1740
总计			29000	29000		5800	34800

秦皇岛市抚宁区土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

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
北部经济开发区	50	工业用地	15,417	20,250	14,550	17460	1.39
南望庄片区	48.48	商服、住宅用地	13,300	81,443	13,000	15600	6.24
黄金庄片区	9.23	住宅用地	1,467	17,992	1,450	1740	12.4
合计	107.71		30184	119685	29000	34800	3.44

综上所述，抚宁区 2018 年土地储备项目预计收益对融

资成本覆盖倍数为3.44，项目收益可以覆盖融资成本。

四、卢龙县

（一）区域情况。卢龙县位于河北省东北部，屏障京津、倚靠唐秦，连接东北，处于环渤海、环京津两大经济圈中心地带。面积961平方公里，总人口42万人，全县辖10个镇、2个乡，1个经济开发区。2015-2017年，卢龙县分别实现一般公共预算收入3.70亿元、3.72亿元、4.18亿元，政府性基金收入分别1.54亿元、1.74亿元、3.40亿元，受土地出让金收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

卢龙县2015-2017年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	101.1	102.7	114.3
一般预算收入	3.70	3.72	4.18
政府性基金收入	1.54	1.74	3.40
其中：国有土地出让收入	1.42	1.65	3.17
政府性基金支出	1.73	1.80	5.04
其中：国有土地出让支出	1.42	1.65	4.78

（二）项目情况。本次卢龙县募集资金计划用于卢龙县房地产开发一号土地收储项目、卢龙县房地产开发二号土地收储项目、卢龙县房地产开发三号土地收储项目、卢龙县房地产开发四号土地收储项目、卢龙县房地产开发五号土地收储项目、卢龙县生态旅游项目、卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目等7个土地收储项目。

卢龙县土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
卢龙县房地产开发一号土地收储项目	东至国有土地，南至龙城路，西至国有土地，北至国有土地	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。土地储备总面积 18.69 亩。	2018 年计划支付 1707.29 万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发二号土地收储项目 1 号地	块东至国有土地，南至卢龙县法院，西至肥子路，北至国有土地	本项目建设内容为地上附着物补偿，土地无偿收储。土地储备总面积 8.83 亩。	2018 年计划支付 36.56 万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发二号土地收储项目 2 号地	东至一街村路，南至护城河街，西至一街村，北至一街村路	本项目建设内容为地上附着物补偿，土地无偿收储。土地储备总面积 11.74 亩。	2018 年计划支付 33.97 万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发三号土地收储项目	东至厚德路，南至康姿百德街，西至国有土地，北至国有土地	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。土地储备总面积 20.92 亩。	2018 年计划支付 750.62 万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发四号土地收储项目 1 号地	东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北至夷齐大街	本项目建设内容为征地补偿、地上附着物补偿等。土地征收、储备总面积 548.55 亩	2018 年计划支付 6198.61 万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发四号土地收储项目 2 号地	东至国有土地，南至国有土地，西至花溪路，北至国有土地	本项目建设内容为征地补偿、地上附着物补偿等。土地征收、储备总面积 633.02 亩	2018 年计划支付 3366.71 万元	卢龙县土地储备中心

卢龙县房地产开发五号土地收储项目1号地	东至二街村民宅，南至电影公司，西至新城大街，北至招待所住宅小区	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。土地储备总面积8.34亩。	2018年计划支付438.96万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发五号土地收储项目2号地	东至二街村民宅，南至东山路，西至卢龙县电影公司、北至二街村民宅	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。土地储备总面积3.33亩。	2018年计划支付89.57万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县房地产开发五号土地收储项目3号地	东至二街村、南至招待所住宅小区，西至二街村，北至二街村	本项目建设内容为土地及地上附着物补偿等。土地储备总面积3.80亩。	2018年计划支付122.61万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县生态旅游项目	东至东阚村，南至东阚村，西至东阚村，北至东阚村	本项目建设内容为征地补偿、地上附着物补偿等。土地征收、储备总面积27.43亩	2018年计划支付255.1万元	卢龙县土地储备中心
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	东至国有土地，南至国有土地，西至国有土地，北至国有土地	本项目建设内容为征地补偿、地上附着物补偿等。土地征收、储备总面积158.73亩	2018年计划支付1000万元	卢龙县土地储备中心

（三）资金平衡。此次债券发行对应的7个项目计划收储土地面积合计1443.38亩，项目总投资合计17786.42万元，其中自有资金3786.42万元，项目融资14000万元。上述地块预计2018年至2023年出让，预计土地出让收入合计

为 37677.68 万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目为例，该项目总投资 1000 万元，预计土地出让收入 2370.37 万元，此次债券融资 1000 万元，假设债券利率水平为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平 4%，预计到期本息为 1200 万元，融资成本约为 1200 万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖位数为 1.98。同理，综合考虑卢龙县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次卢龙县储备项目预计土地出主收入对融资成本覆盖倍数为 1.12 到 13.69 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

卢龙县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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
卢龙县房地产开发一号土地收储项目	2020-6-30	1707.29	1707.29	0	1707.29	2048.75
卢龙县房地产开发二号土地收储项目1号地	2020-12-31	36.56	36.56	0	36.56	43.87
卢龙县房地产开发二号土地收储项目2号地	2020-12-31	33.97	33.97	0	33.97	40.76
卢龙县房地产开发三号土地	2020-6-30	750.62	750.62	0	750.62	900.74

收储项目						
卢龙县房地产开发四号土地收储项目1号地	2020-6-30	6198.61	6198.61		6198.61	7438.33
卢龙县房地产开发四号土地收储项目2号地	2022-12-31	7153.13	7153.13	3786.42	3366.71	4040.05
卢龙县房地产开发五号土地收储项目1号	2021-6-30	438.96	438.96	0	438.96	526.75
卢龙县房地产开发五号土地收储项目2号	2021-6-30	89.57	89.57	0	89.57	107.48
卢龙县房地产开发五号土地收储项目3号	2021-6-30	122.61	122.61	0	122.61	147.13
卢龙县生态旅游项目	2020-12-31	255.1	255.1	0	255.1	306.12
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	2020-6-30	1000	1000	0	1000	1200.00
合计		17786.42	17786.42	3786.42	14000	16800

卢龙县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
卢龙县房地产开发一号土地收储项目	2018		1707.29		1707.29		
	2019	1707.29			1707.29	68.29	68.29
	2020	1707.29			1707.29	68.29	68.29
	2021	1707.29			1707.29	68.29	68.29
	2022	1707.29			1707.29	68.29	68.29
	2023	1707.29		1707.29		68.29	1775.58
	小计					341.46	2048.75
卢龙县房地产开发二号土地收储项目1号地	2018		36.56		36.56		
	2019	36.56			36.56	1.46	1.46
	2020	36.56			36.56	1.46	1.46
	2021	36.56			36.56	1.46	1.46
	2022	36.56			36.56	1.46	1.46
	2023	36.56		36.56		1.46	38.02
	小计					7.31	43.87
卢龙县房地产开发二号土地收储项目2号地	2018		33.97		33.97		
	2019	33.97			33.97	1.36	1.36
	2020	33.97			33.97	1.36	1.36
	2021	33.97			33.97	1.36	1.36
	2022	33.97			33.97	1.36	1.36
	2023	33.97		33.97		1.36	35.33
	小计					6.79	40.76
卢龙县房地产开发三号土地收储项目	2018		750.62		750.62		
	2019	750.62			750.62	30.02	30.02
	2020	750.62			750.62	30.02	30.02
	2021	750.62			750.62	30.02	30.02
	2022	750.62			750.62	30.02	30.02
	2023	750.62		750.62		30.02	780.64
	小计					150.12	900.74
卢龙县房地产开发四号土地收储项目1号地	2018		6198.61		6198.61		
	2019	6198.61			6198.61	247.94	247.94
	2020	6198.61			6198.61	247.94	247.94
	2021	6198.61			6198.61	247.94	247.94
	2022	6198.61			6198.61	247.94	247.94
	2023	6198.61		6198.61		247.94	6446.55
	小计					1239.72	7438.33
卢龙县房地产开发四号土地	2018		3366.71		3366.71		
	2019	3366.71			3366.71	134.67	134.67
	2020	3366.71			3366.71	134.67	134.67

收储项目2号地	2021	3366.71			3366.71	134.67	134.67
	2022	3366.71			3366.71	134.67	134.67
	2023	3366.71		3366.71		134.67	3501.38
					小计	673.34	4040.05
卢龙县房地产开发五号土地收储项目1号地	2018		438.96		438.96		
	2019	438.96			438.96	17.56	17.56
	2020	438.96			438.96	17.56	17.56
	2021	438.96			438.96	17.56	17.56
	2022	438.96			438.96	17.56	17.56
	2023	438.96		438.96		17.56	456.52
					小计	87.79	526.75
卢龙县房地产开发五号土地收储项目2号地	2018		89.57		89.57		
	2019	89.57			89.57	3.58	3.58
	2020	89.57			89.57	3.58	3.58
	2021	89.57			89.57	3.58	3.58
	2022	89.57			89.57	3.58	3.58
	2023	89.57		89.57		3.58	93.15
					小计	17.91	107.48
卢龙县房地产开发五号土地收储项目3号地	2018		122.61		122.61		
	2019	122.61			122.61	4.90	4.90
	2020	122.61			122.61	4.90	4.90
	2021	122.61			122.61	4.90	4.90
	2022	122.61			122.61	4.90	4.90
	2023	122.61		122.61		4.90	127.51
					小计	24.52	147.13
卢龙县生态旅游项目	2018		255.1		255.1		
	2019	255.1			255.1	10.20	10.20
	2020	255.1			255.1	10.20	10.20
	2021	255.1			255.1	10.20	10.20
	2022	255.1			255.1	10.20	10.20
	2023	255.1		255.1		10.20	265.30
					小计	51.02	306.12
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	2018		1000		1000		
	2019	1000			1000	40.00	40.00
	2020	1000			1000	40.00	40.00
	2021	1000			1000	40.00	40.00
	2022	1000			1000	40.00	40.00
	2023	1000		1000		40.00	1040.00
					小计	200.00	1200.00
总计						14000	16800

卢龙县土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

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
卢龙县房地产开发一号土地收储项目	18.69	商业、住宅	1707.29	2300.75	1707.29	2048.75	1.12
卢龙县房地产开发二号土地收储项目	8.83	商业、住宅	36.56	600.76	36.56	43.87	13.69
卢龙县房地产开发二号土地收储项目	11.74	住宅	33.97	533.85	33.97	40.76	13.10
卢龙县房地产开发三号土地收储项目	20.92	商业、住宅	750.62	1372.36	750.62	900.74	1.52
卢龙县房地产开发四号土地收储项目	548.55	商业、住宅	6198.61	15702.13	6198.61	7438.33	2.11
卢龙县房地产开发四号土地收储项目	633.02	商业、住宅	7153.13	13003.4	3366.71	4040.05	3.22
卢龙县房地产开发五号土地收储项目	8.34	商业	438.96	751.84	438.96	526.75	1.43
卢龙县房地产开发五号土地收储项目	3.33	娱乐康体	89.57	244.78	89.57	107.48	2.28
卢龙县房地产开发五号土地收储项目	3.8	商业、住宅	122.61	248.81	122.61	147.13	1.69
卢龙县生态旅游项	27.43	旅游	255.1	548.63	255.1	306.12	1.79

目							
卢龙县石门工业园区佰工钢铁项目	158.73	工业	1000	2370.37	1000	1200	1.98
合计	1443.38		17786.42	37677.68	14000	16800	2.24

综上所述，卢龙县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.24，项目收益可以覆盖融资成本。

五、昌黎县

（一）区域情况

昌黎县位于河北省东北部，隶属秦皇岛市管辖，是全国首批扩权县之一。地处京津唐经济区、东北经济区、环渤海经济区三大经济区交汇处，北枕碣石，东临渤海，西南挟滦河。全县总面积 1212 平方公里，其中耕地 94 万亩，辖 16 个乡镇，一个城郊区，446 个行政村，是久负盛名的花果之乡、鱼米之乡、文化之乡、旅游之乡。2015—2017 年，昌黎县分别实现一般公共预算收入 9.14 亿元、10 亿元、10.6 亿元，政府性基金收入分别实现 4.91 亿元、8.77 亿元、7.41 亿元，受供地指标及国内经济形势影响，政府性基金收入有小幅度变化但总体呈上升趋势。

昌黎县 2015-2017 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015	2016	2017
地区生产总值	196.72	212.55	259.79
一般预算收入	9.14	10	10.6
政府性基金收入	4.91	8.77	7.41
其中：国有土地出让收入	4.57	8.45	7.05
政府性基金支出	5.13	8.90	7.49

其中：国有土地出让支出	4.57	8.42	7.10

（二）项目情况。此次县本级募集资金计划用于昌黎县植物油厂土地收储补偿款土地储备项目、昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款土地储备项目、昌黎县索坤玻璃容器公司土地（地块一）收储补偿款土地储备项目、昌黎县索坤玻璃容器公司土地（地块二）收储补偿款土地储备项目、昌黎县索坤玻璃容器公司土地（地块三）收储补偿款土地储备项目、昌黎县日杂公司土地收储补偿款土地储备项目、昌黎县农财培训中心土地收储补偿款土地储备项目等7个项目。

县本级土地储备募投项目情况

地块	四至范围	项目情况	投资计划	项目实施单位
昌黎县四街幸福里3号（昌黎县植物油厂土地收储补偿款）	东至龙景苑，西至商业门市，南至金海大街，北至平房区	计划收储面积48.19亩，规划用途为工业用地，使用权类型为划拨。土地评估价值为1983万元，地上附着物评估值为651万元。经双方协商一致补偿款为2634万元	2018年计划投资0.28亿元	昌黎县土地储备收购中心
昌黎城关四街昌金里22号（金海大街北）（昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款）	东至秦皇岛三义齿轮有限公司，西至金海名城小区，南至门市房，北至轴承厂家属院	计划收储面积15657.4平方米（合23.48亩），规划用途为工业用地，使用权类型为划拨。土地评估价值为952万元，地上附着物评估值为950万元。经双方协商一致补偿款为1902万元	2018年计划投资0.2亿元	昌黎县土地储备收购中心
昌黎县东部工业园区（昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款地块一）	东至东沙河，西至秦皇岛索坤玻璃容器有限公司，南至205国道，北至农用地	计划收储面积48463.4平方米（合72.69亩），规划用途为工业用地，使用权类型为出让。土地评估价值为1600.2615万元，地上附着物评估值为	2018年计划投资0.4581亿元	昌黎县土地储备收购中心

		2815.8073 万元。经双方协商一致补偿款为 4416 万元		
昌黎县东部工业园区（昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款地块二）	东至秦皇岛索坤玻璃容器有限公司，西至贵州茅台昌黎葡萄酒公司，南至 205 国道，北至农用地	计划收储面积 28696 平方米（合 43.04 亩），规划用途为工业用地，使用权类型为出让。土地评估价值为 922.5764 万元，地上附着物评估值为 2461.8333 万元。经双方协商一致补偿款为 3384 万元	2018 年计划投资 0.3555 亿元	昌黎县土地储备收购中心
昌黎县东部工业园区（昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款地块三）	东至中轻金麦实业公司，西至昌黎野力葡萄酿酒公司，南至道路，北至 205 国道	计划收储面积 37924 平方米（合 56.89 亩），规划用途为工业用地，使用权类型为出让。土地评估价值为 1223.4282 万元，地上附着物评估值为 1250.5992 万元。经双方协商一致补偿款为 2474 万元	2018 年计划投资 0.2688 亿元	昌黎县土地储备收购中心
昌黎县西王庄村西东外环路西（昌黎县日杂公司土地收储补偿款）	东至东外环路，西至西王庄村土地，南至西王庄村土地，北至昌黎县供销社联合社农业生产资料公司	计划收储面积为 2802.71 平方米（合 4.20 亩），用途为商业用地，使用权类型为出让。土地评估价值为 339 万元，地上附着物评估值为 173 万元。经双方协商一致补偿款为 512 万元	2018 年计划投资 0.053 亿元	昌黎县土地储备收购中心
昌黎县黄金海岸三位路南（昌黎县农财培训中心土地收储补偿款）	东至天海度假村，西至天都大酒店，南至团林林场，北至三纬路	计划收储面积 6640 平方米（9.96 亩），规划用途为住宿餐饮用地，使用权类型为划拨。土地评估价值为 581 万元，地上附着物评估值为 821 万元。经双方协商一致补偿款为 1402 万元	2018 年计划投资 0.14 亿元	昌黎县土地储备收购中心

（三）资金平衡。此次债券发行对应的五块计划收储土地面积合计 258.45 亩，项目总投资合计 17560 万元，其中

自有资金860万元，项目融资16700万元。上述地块预计2018年至2023年出让，预计土地出让收入合计为34530.47万元，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以昌黎县植物油厂土地收储补偿款土地储备项目为例，该项目总投资2794万元，预计土地出让收入4842.65万元，此次债券融资2610万元，假设债券利率水平为5年期国债收益率上浮约15%，即利率水平4%，预计到期本息为3132万元，预计土地出让金收入对融资成本覆盖位数为1.55。同理，综合考虑昌黎县其他地块预计土地出让收入和现有融资成本，可以得出，此次昌黎县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.3到2.43之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）

昌黎县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			预计本次项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
昌黎县植物油厂土地收储补偿款	2018年-2019年	2794	2794	184	2610	3132
昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款	2018年-2019年	1982	1982	80	1902	2282.4
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块一）	2021年-2022年	4581	4581	165	4416	5299.2

昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块二）	2021年-2022年	3555	3555	171	3384	4060.8
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块三）	2021年-2022年	2688	2688	214	2474	2968.8
昌黎县日杂公司土地收储补偿款	2018年-2019年	527	527	15	512	614.4
昌黎县农财培训中心土地收储补偿款	2018年-2019年	1433	1433	31	1402	1682.4
合计		17560	17560	860	16700	20040

昌黎县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
昌黎县植物油厂土地收储补偿款	2018		2610		2610		
	2019	2610			2610	104.4	104.4
	2020	2610			2610	104.4	104.4
	2021	2610			2610	104.4	104.4
	2022	2610			2610	104.4	104.4
	2023	2610		2610		104.4	2714.4
					小计	522	3132
昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款	2018		1902		1902		
	2019	1902			1902	76.08	76.08
	2020	1902			1902	76.08	76.08
	2021	1902			1902	76.08	76.08
	2022	1902			1902	76.08	76.08
	2023	1902		1902		76.08	1978.08
					小计	380.4	2282.4
昌黎县索坤玻璃容	2018		4416		4416		
	2019	4416			4416	176.64	176.64

器公司土地收储补偿款（地块一）	2020	4416			4416	176.64	176.64
	2021	4416			4416	176.64	176.64
	2022	4416			4416	176.64	176.64
	2023	4416		4416		176.64	4592.64
					小计	883.2	5299.2
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块二）	2018		3384		3384		
	2019	3384			3384	135.36	135.36
	2020	3384			3384	135.36	135.36
	2021	3384			3384	135.36	135.36
	2022	3384			3384	135.36	135.36
	2023	3384		3384		135.36	3519.36
					小计	676.8	4060.8
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款（地块三）	2018		2474		2474		
	2019	2474			2474	98.96	98.96
	2020	2474			2474	98.96	98.96
	2021	2474			2474	98.96	98.96
	2022	2474			2474	98.96	98.96
	2023	2474		2474		98.96	2572.96
					小计	494.8	2968.8
昌黎县日杂公司土地收储补偿款 3	2018		512		512		
	2019	512			512	20.48	20.48
	2020	512			512	20.48	20.48
	2021	512			512	20.48	20.48
	2022	512			512	20.48	20.48
	2023	512		512		20.48	532.48
					小计	102.4	614.4
昌黎县农财培训中心土地收储补偿款	2018		1402		1402		
	2019	1402			1402	56.08	56.08
	2020	1402			1402	56.08	56.08
	2021	1402			1402	56.08	56.08
	2022	1402			1402	56.08	56.08
	2023	1402		1402		56.08	1458.08
					小计	280.4	1682.4
合计						3340	20040

昌黎县土地储备募投项目平衡情况（单位：亩、万元）

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
昌黎县植物油厂土地收储补偿款	48.19	工业用地	2634	4842.65	2610	3132	1.55
昌黎县三义齿轮公司土地收储补偿款	23.48	工业用地	1982	3588	1902	2282.4	1.57
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款	72.69	工业用地	4581	8903.5	4416	5299.2	1.68
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款	43.04	工业用地	3555	5271.8	3384	4060.8	1.3
昌黎县索坤玻璃容器公司土地收储补偿款	56.89	工业用地	2688	6968.29	2474	2968.8	2.35
昌黎县日杂公司土地收储补偿款	4.2	商业用地	512	864.05	512	614.4	1.41
昌黎县农财培训中心土地收储补偿款	9.96	住宿餐饮用地	1402	4092.18	1402	1682.4	2.43
合计	258.45		17354	34530.47	16700	20068.8	1.72

综上所述，昌黎县 2018 年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数 1.72 ，项目收益可以覆盖融资成本。

2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（七期）募投项目情况

一、 债券概况

2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）发行规模12.87亿元，其中衡水市高新区2.5亿元，桃城区4.4亿元，衡水滨湖新区2.0亿元，枣强县2.4亿元，饶阳县0.8亿元，武强县0.77亿元。期限为5年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

债券名称	2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）
发行规模	人民币12.87亿元
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

二、 区域情况

衡水市位于河北省东南部，东部与沧州市和山东省德州市毗邻，西部与石家庄市接壤，南部与邢台市相连，北部同保定市和沧州市交界。市政府所在地桃城区北距首都北京250公里，西距省会石家庄119公里，总面积8815平方公里，是京津重要的农副产品加工供应基地。衡水属于环渤海经济圈和首都经济圈的“1+9+3”计划京南区，为环渤海区域合作

市长联席会议成员市，被称为“黄金十字交叉处”。 2017 年末全市户籍人口 453.6 万人，其中城镇人口 156.5 万人，户籍人口城镇化率 34.51%。衡水境内有：京九铁路、石德铁路、邯黄铁路（在建）、青太客运专线（太青高铁在建）、京九高铁（十二五规划）、石衡沧津城际高铁（十二五规划）、衡濮汴周潢高铁（十三五规划）、朔黄铁路衡水支线等八条铁路或规划铁路交汇，使衡水成为贯通南北东西的铁路交通枢纽。境内衡水火车站被誉为“京南第一大站”。衡水故城军民合用机场座落于故城县北部，东距山东省德州市 5 公里，西距大营镇 35 公里。北距吴桥 30 公里，南距清河 40 公里。衡水公路总里程达到 12554.845 公里。境内有高速公路 5 条，总里程 282.417 公里，分别为大广高速公路 132.074（含大广高速衡水支线 2.89 公里）公里，石黄高速公路 55.319 公里，衡德高速公路 49.09 公里，衡德高速公路故城支线 27.25 公里，邢衡高速公路 18.684 公里。2 条国道和 12 条省道，与境内的县乡公路组成了四通八达的公路交通网络。

2015-2017 年，衡水市分别实现一般公共预算收入 88.5 亿元、95.7 亿元和 103.5 亿元，政府性基金收入分别为 36.1 亿元、55.7 亿元和 117.5 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

2015 年至 2017 年衡水市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1220	1413.4	1550.1
一般预算收入	88.5	95.7	103.5
政府性基金收入	36.1	55.7	117.5
其中：国土出让收入	30.9	50.4	103.8
政府性基金支出	43.1	66.1	134.2
其中：国土出让支出	34.9	56.6	123.2

三、项目情况

此次衡水市土地储备专项债券募集基金计划用于桃城区、衡水滨湖新区、河北衡水高新技术产业开发区、枣强县、武强县、饶阳县等29个地块的土地储备项目。其中桃城区计划收储10宗土地，主要规划用于商住、工业等，旨在进一步完善桃城区的城市功能、社会功能。衡水滨湖新区计划收储2个地块，主要用于商业及住宅。河北衡水高新技术产业开发区衡水高铁商务区项目主要功能定位为城市交通枢纽换乘中心、新型社会以及商业、商务及创业服务区。枣强县计划收储2个地块，主要规划用于商业、住宅，有利于该县的的可持续开发建设。武强县计划收储5个地块，3块规划用于工业，2块用于住宅，旨在建立健全武强县各项城镇功能。饶阳县计划收储9个地块，主要规划用于工业、商住等，有利于饶阳县城镇化建设的深化。目前，上述土地储备项目已经通过北京重光律师事务所合规性审核。

衡水市土地储备专项债券募投项目概况

序号	项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	高新区储备项目地块一	榕花大街以西、北外环路以北、昌明大街以东、石济客专红线以南	该项目位于衡水市高新区，规划为住宅、商业用地	2018年计划支付3.3亿元，2019年计划支付3.4亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	衡水市土地储备中心
2	一号地块土地收储项目	昌盛街以东、前进大街以西、北斗星城小区以南、大庆路以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付0.43亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
3	二号地块土地收储项目	繁荣街以东、昌盛街以西、裕华路以南、永安路以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付0.3亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
4	三号地块收储项目	中华大街以东、中心北大街以西、西康村南、规划路以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付0.3亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
5	四号地块收储项目	中湖大道以东、西外环以西、宁安路西延以南、北沼村北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付6.6亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
6	五号地块收储项目	顺兴街以东、旧城村西、南外环以南、滏阳一路以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付0.4亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
7	六号地块收储项目	盐堤口村以东、中湖大道以西、南沼村南、河沿变电站以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为旅游。	2018年计划支付0.9亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
8	七号地块收储项目	京衡大街以东、南外环东延与河堤交叉口以西、	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划	2018年计划支付0.4亿元，剩余土地整理储备费用根据	

		南外环路东延以南、康辛庄以北	性质为工业用地。	土地收储及出让进度支付。	
9	八号地块收储项目	京衡大街以东、七号地块以西、南外环路东延以南、康家洼村以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	2018年计划支付1.474亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
10	九号地块土地收储项目	高新技术开发区内，规划路以东、衡保路以西，东护路以南、人民路以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为工业用地。	2018年计划支付0.45亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
11	十号地块收储项目	106国道以东、滏阳新河以西、冀通物流以南、石德高速以北	项目位于衡水市核心区域桃城区，该项目土地规划性质为商住及公益事业。	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
12	北田村土地收储项目	位于北田村村庄东侧、横一路南侧、纵一路西侧、南赵常村南侧	该项目位于衡水市滨湖新区，规划为住宅、商业用地	2018年计划支付1.49亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
13	吴杜村土地收储项目	位于吴杜村村庄东侧、东湖大道西侧、八校合一南侧	该项目位于衡水市滨湖新区，规划为住宅、商业用地	2018年计划支付0.51亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。	
14	枣强县土地储备项目地块五	大营镇北部，北环路以南、老小营村以北、经二路以西、经三路以东	该宗地现为老小营村集体一般耕地，收储计划规划为住宅、商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	枣强县土地储备中心
15	枣强县土地储备项目地块六	东至106国道，西至程杨村西界，南至魏广路，北至圆通公司以南	该宗地现为程杨村集体农用地，收储计划规划为住宅、商业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
16	饶阳县土地储备项目地块一	位于饶阳县田庄村东北，东田庄村路，西至朝阳大街以东，南至振兴食品厂以	项目位于饶阳县田庄村东北，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	饶阳县土地储备中心

		北、北至北外环以南			
17	饶阳县土地储备项目地块二	位于饶阳县田庄村东北，东至朝阳大街，南至开放路，西至田庄村村地，北至田庄村村地	项目位于饶阳县田庄村东北，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
18	饶阳县土地储备项目地块三	位于田庄村南，东至朝阳大街，西至央景公司，南至开放路，北至田庄村入村公路	项目位于田庄村南，土地规划用途为商住用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
19	饶阳县土地储备项目地块四	位于饶阳县北京堂村西，东至德隆，西至西城大街，南至北京唐村北，北至平安路以南	项目位于饶阳县北京堂村西，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
20	饶阳县土地储备项目地块五	位于饶阳县官佐村西，东至西城大街，南至横四路，西至官佐村村地，北至官佐村村地。	项目位于饶阳县官佐村西，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
21	饶阳县土地储备项目地块六	位于饶阳县曹庄村西，西至西城大街，南至入村公路，东至曹庄村村地，北至曹庄村村地。	项目位于饶阳县曹庄村西，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
22	饶阳县土地储备项目地块七	东至入村公路，北至横七路，西至马庄村，南至马庄村村地	项目位于马庄村东，土地规划用途为住宅用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
23	饶阳县土地储备项目地块八	饶阳县经济开发区，西至田庄村小路，东至田庄催池，南至平安路，北至田庄	项目位于饶阳县经济开发区，平安路北侧，土地规划用途为工业用地	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	

24	饶阳县土地储备项目地块九	饶阳县经济开发区，东至中心大街，西至创新街、南至平安路，北至丰收路	项目位于饶阳县经济开发区中心大街西侧、丰收路南侧，土地规划用途为住宅兼容商服	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	
25	南牌社区土地储备项目	北至迎宾街、东至040省道、南至南牌村地、西至南牌村地	该地块位于迎宾街南侧、040省道西侧，地理位置优越，主要规划为住宅及商业	土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	武强县土地储备中心
26	衡水和平铝业科技有限公司土地储备项目	北至307国道、东至滏东四路、南至新开街、西至滏东一路	该地块位于307国道南侧、新开街北侧，地理位置优越，主要规划为工业	2018年计划支付1468.44万元，剩余土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
27	河北海源电器科技有限公司土地储备项目	北至欧庄村地、东至欧庄村地、南至欧庄村地、西至欧庄村地	该地块位于欧庄村东，地理位置优越，主要规划为工业	2018年计划支付540万元，剩余土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
28	陈院社区城镇用地土地储备项目	北至陈院村地、东至平安路、南至天平沟、西至陈院村地	该地块位于平安路西侧、天平沟北侧，地理位置优越，主要规划为住宅及商业	2018年计划支付405.4万元，剩余土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	
29	污水处理厂土地储备项目	北至307国道、东至西中旺二队村地、南至西中旺二队村地、西至西中旺二队村地	该地块位于37国道南侧，地理位置优越，主要规划为工业	2018年计划支付413.13万元，剩余土地储备费用根据土地收储及出让进度支付	

四、 资金平衡方案

此次债券发行对应的29宗地块计划收储土地面积合计10,561.04亩，项目总投资合计20.50亿元，其中自有资金1.14亿元，项目融资19.36亿元。地块大部分将于2019以后进行出让，预计土地出让收入（该收入为扣除国有土地收益基金

等政策提留后的净收益）合计87.86亿元。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，以滨湖新区北田村土地收储项目为例，该项目总投资3.2亿元，预计土地出让收入10.45亿元，此次发行债券1.5亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息1.84亿元。同时按照该地块融资计划，预计未来年度发行地方政府债券1.6亿元，假设债券期限为5年，利率水平4.5%，预计到期本息1.96亿元，该项目总融资成本约为3.9亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.7。同理，综合考虑衡水市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次衡水市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.3至6.8之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

衡水市土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	预计土地出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	高新区储备项目地块一	2019年-2022年	67000.00	67000.00	0.00	67000.00	82075.00
2	一号地块土地收储项目	2019年-2022年	4300.00	4300.00	1180.00	3120.00	3822.00

3	二号地块土地收储项目	2019年-2022年	3000.00	3000.00	824.00	2176.00	2665.60
4	三号地块收储项目	2019年-2022年	3000.00	3000.00	824.00	2176.00	2665.60
5	四号地块收储项目	2019年-2022年	6600.00	6600.00	1811.00	4789.00	5866.53
6	五号地块收储项目	2019年-2022年	4000.00	4000.00	1098.00	2902.00	3554.95
7	六号地块收储项目	2019年-2022年	9000.00	9000.00	293.00	8707.00	10666.08
8	七号地块收储项目	2019年-2022年	4000.00	4000.00	1098.00	2902.00	3554.95
9	八号地块收储项目	2019年-2022年	14740.00	14740.00	4042.00	10698.00	13105.05
10	九号地块土地收储项目	2019年-2022年	4500.00	4500.00	147.00	4353.00	5332.43
11	十号地块收储项目	2010年-2022年	2250.00	2250.00	73.00	2177.00	2666.83
12	北田村土地收储项目	2019年-2022年	32015.00	32015.00	0.00	32015.00	39218.38
13	吴杜村土地收储项目	2019年-2022年	10830.00	10830.00	0.00	10830.00	13266.75
14	枣强县土地储备项目地块五	2020年	3000.00	3000.00	0.00	3000.00	3675.00
15	枣强县土地储备项目地块六	2020年	21000.00	21000.00	0.00	21000.00	25725.00
16	饶阳县土地储备项目地块一	2023年	287.25	287.25	0.00	287.25	351.88
17	饶阳县土地储备项目地块二	2023年	358.54	358.54	0.00	358.54	439.21
18	饶阳县土地储备项目地块三	2023年	1026.59	1026.59	0.00	1026.59	1257.57

19	饶阳县土地储备项目地块四	2023年	2739.24	2739.24	0.00	2739.24	3355.57
20	饶阳县土地储备项目地块五	2023年	818.86	818.86	0.00	818.86	1003.10
21	饶阳县土地储备项目地块六	2023年	481.44	481.44	0.00	481.44	589.77
22	饶阳县土地储备项目地块七	2023年	240.61	240.61	0.00	240.61	294.74
23	饶阳县土地储备项目地块八	2023年	939.34	939.34	0.00	939.34	1150.69
24	饶阳县土地储备项目地块九	2023年	1108.13	1108.13	0.00	1108.13	1357.46
25	南牌社区土地储备项目	2023年	1198.00	1198.00	0.00	1198.00	1467.55
26	衡水和平铝业科技有限公司土地储备项目	2023年	3899.00	3899.00	46.00	3853.00	4719.93
27	河北海源电器科技有限公司土地储备项目	2023年	1352.00	1352.00	0.00	1352.00	1656.20
28	陈院社区城镇用地土地储备项目	2023年	600.00	600.00	0.00	600.00	735.00
29	污水处理厂土地储备项目	2023年	697.00	697.00	0.00	697.00	853.83
合计			204981.00	204981.00	11436.00	193545.00	237092.65

衡水市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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
高新区储备项目地块一	2018年		25000.00		25000.00		
	2019年	25000.00	42000.00		67000.00	1125.00	1125.00
	2020年	67000.00			67000.00	3015.00	3015.00
	2021年	67000.00			67000.00	3015.00	3015.00
	2022年	67000.00			67000.00	3015.00	3015.00
	2023年	67000.00		25000.00	42000.00	3015.00	28015.00
	2024年	42000.00		42000.00		1890.00	43890.00
	合计			**67000.00**			**82075.00**
一号地块土地收储项目	2018年		3120.00		3120.00		
	2019年	3120.00			3120.00	140.40	140.40
	2020年	3120.00			3120.00	140.40	140.40
	2021年	3120.00			3120.00	140.40	140.40
	2022年	3120.00			3120.00	140.40	140.40
	2023年	3120.00		3120.00		140.40	3260.40
	合计			**3120.00**			**3822.00**
二号地块土地收储项目	2018年		2176.00		2176.00		
	2019年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2020年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2021年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2022年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2023年	2176.00		2176.00		97.92	2273.92
	合计			**2176.00**			**2665.60**
三号地块土地收储项目	2018年		2176.00		2176.00		
	2019年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2020年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2021年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2022年	2176.00			2176.00	97.92	97.92
	2023年	2176.00		2176.00		97.92	2273.92
	合计			**2176.00**			**2665.60**
四号地块土地收储项目	2018年		4789.00		4789.00		
	2019年	4789.00			4789.00	215.51	215.51
	2020年	4789.00			4789.00	215.51	215.51
	2021年	4789.00			4789.00	215.51	215.51
	2022年	4789.00			4789.00	215.51	215.51

	2023年	4789.00		4789.00		215.51	5004.51
	合计			**4789.00**			**5866.53**
五号地块土地收储项目	2018年		2902.00		2902.00		
	2019年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2020年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2021年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2022年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2023年	2902.00		2902.00		130.59	3032.59
	合计			**2902.00**			**3554.95**
六号地块土地收储项目	2018年		8707.00		8707.00		
	2019年	8707.00			8707.00	391.82	391.82
	2020年	8707.00			8707.00	391.82	391.82
	2021年	8707.00			8707.00	391.82	391.82
	2022年	8707.00			8707.00	391.82	391.82
	2023年	8707.00		8707.00		391.82	9098.82
	合计			**8707.00**			**10666.08**
七号地块土地收储项目	2018年		2902.00		2902.00		
	2019年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2020年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2021年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2022年	2902.00			2902.00	130.59	130.59
	2023年	2902.00		2902.00		130.59	3032.59
	合计			**2902.00**			**3554.95**
八号地块土地收储项目	2018年		10698.00		10698.00		
	2019年	10698.00			10698.00	481.41	481.41
	2020年	10698.00			10698.00	481.41	481.41
	2021年	10698.00			10698.00	481.41	481.41
	2022年	10698.00			10698.00	481.41	481.41
	2023年	10698.00		10698.00		481.41	11179.41
	合计			**10698.00**			**13105.05**
九号地块土地收储项目	2018年		4353.00		4353.00		
	2019年	4353.00			4353.00	195.89	195.89
	2020年	4353.00			4353.00	195.89	195.89
	2021年	4353.00			4353.00	195.89	195.89
	2022年	4353.00			4353.00	195.89	195.89
	2023年	4353.00		4353.00		195.89	4548.89
	合计			**4353.00**			**5332.43**
十号地块土地收储项目	2018年		2177.00		2177.00		
	2019年	2177.00			2177.00	97.97	97.97
	2020年	2177.00			2177.00	97.97	97.97
	2021年	2177.00			2177.00	97.97	97.97

	2022年	2177.00			2177.00	97.97	97.97
	2023年	2177.00		2177.00		97.97	2274.97
	合计			**2177.00**			**2666.83**
北田村土地收储项目	2018年		15000.00		15000.00		
	2019年	15000.00	17015.00		32015.00	675.00	675.00
	2020年	32015.00			32015.00	1440.68	1440.68
	2021年	32015.00			32015.00	1440.68	1440.68
	2022年	32015.00			32015.00	1440.68	1440.68
	2023年	32015.00		15000.00	17015.00	1440.68	16440.68
	2014年	17015.00		17015.00		765.68	17780.68
	合计			**32015.00**		**7203.38**	**39218.38**
吴杜村土地收储项目	2018年		5000.00		5000.00		
	2019年	5000.00	5830.00		10830.00	225.00	225.00
	2020年	10830.00			10830.00	487.35	487.35
	2021年	10830.00			10830.00	487.35	487.35
	2022年	10830.00			10830.00	487.35	487.35
	2023年	10830.00		5000.00	5830.00	487.35	5487.35
	2024年	5830.00		5830.00		262.35	6092.35
	合计			**10830.00**		**2436.75**	**13266.75**
枣强县土地储备项目地块五	2018年		3000.00		3000.00		
	2019年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2020年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2021年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2022年	3000.00			3000.00	135.00	135.00
	2023年	3000.00		3000.00		135.00	3135.00
	合计			**3000.00**			**3675.00**
枣强县土地储备项目地块六	2018年		21000.00		21000.00		
	2019年	21000.00			21000.00	945.00	945.00
	2020年	21000.00			21000.00	945.00	945.00
	2021年	21000.00			21000.00	945.00	945.00
	2022年	21000.00			21000.00	945.00	945.00
	2023年	21000.00		21000.00		945.00	21945.00
	合计			**21000.00**			**25725.00**
饶阳县土地储备项目地块一	2018年		287.25		287.25		
	2019年	287.25				12.93	12.93
	2020年	287.25				12.93	12.93
	2021年	287.25				12.93	12.93
	2022年	287.25				12.93	12.93
	2023年	287.25		287.25		12.93	300.18
	合计			**287.25**			**351.88**
饶阳县	2018年		358.54		358.54		

土地储备项目地块二	2019年	358.54			358.54	16.13	16.13
	2020年	358.54			358.54	16.13	16.13
	2021年	358.54			358.54	16.13	16.13
	2022年	358.54			358.54	16.13	16.13
	2023年	358.54		358.54		16.13	374.68
	合计			**358.54**			**439.21**
饶阳县土地储备项目地块三	2018年		1026.59		1026.59		
	2019年	1026.59				46.20	46.20
	2020年	1026.59				46.20	46.20
	2021年	1026.59				46.20	46.20
	2022年	1026.59				46.20	46.20
	2023年	1026.59		1026.59		46.20	1072.78
	合计			**1026.59**			**1257.57**
饶阳县土地储备项目地块四	2018年		2739.24		2739.24		
	2019年	2739.24			2739.24	123.27	123.27
	2020年	2739.24			2739.24	123.27	123.27
	2021年	2739.24			2739.24	123.27	123.27
	2022年	2739.24			2739.24	123.27	123.27
	2023年	2739.24		2739.24		123.27	2862.51
	合计			**2739.24**		**616.33**	**3355.57**
饶阳县土地储备项目地块五	2018年		818.86		818.86		
	2019年	818.86			818.86	36.85	36.85
	2020年	818.86			818.86	36.85	36.85
	2021年	818.86			818.86	36.85	36.85
	2022年	818.86			818.86	36.85	36.85
	2023年	818.86		818.86		36.85	855.71
	合计			**818.86**			**1003.10**
饶阳县土地储备项目地块六	2018年		481.44		481.44		
	2019年	481.44			481.44	21.66	21.66
	2020年	481.44			481.44	21.66	21.66
	2021年	481.44			481.44	21.66	21.66
	2022年	481.44			481.44	21.66	21.66
	2023年	481.44		481.44		21.66	503.11
	合计			**481.44**			**589.77**
饶阳县土地储备项目地块七	2018年		240.61		240.61		
	2019年	240.61			240.61	10.83	10.83
	2020年	240.61			240.61	10.83	10.83
	2021年	240.61			240.61	10.83	10.83
	2022年	240.61			240.61	10.83	10.83
	2023年	240.61		240.61		10.83	251.44
	合计			**240.61**			**294.74**

饶阳县土地储备项目地块八	2018年		939.34		939.34		
	2019年	939.34			939.34	42.27	42.27
	2020年	939.34			939.34	42.27	42.27
	2021年	939.34			939.34	42.27	42.27
	2022年	939.34			939.34	42.27	42.27
	2023年	939.34		939.34		42.27	981.61
	合计			**939.34**			**1150.69**
饶阳县土地储备项目地块九	2018年		1108.13		1108.13		
	2019年	1108.13			1108.13	49.87	49.87
	2020年	1108.13			1108.13	49.87	49.87
	2021年	1108.13			1108.13	49.87	49.87
	2022年	1108.13			1108.13	49.87	49.87
	2023年	1108.13		1108.13		49.87	1158.00
	合计			**1108.13**			**1357.46**
南牌社区土地储备项目	2018年		1198.00		1198.00		
	2019年	1198.00			1198.00	53.91	53.91
	2020年	1198.00			1198.00	53.91	53.91
	2021年	1198.00			1198.00	53.91	53.91
	2022年	1198.00			1198.00	53.91	53.91
	2023年	1198.00		1198.00		53.91	1251.91
	合计			**1198.00**			**1467.55**
衡水和平铝业科技有限公司土地储备项目	2018年		3853.00		3853.00		
	2019年	3853.00			3853.00	173.39	173.39
	2020年	3853.00			3853.00	173.39	173.39
	2021年	3853.00			3853.00	173.39	173.39
	2022年	3853.00			3853.00	173.39	173.39
	2023年	3853.00		3853.00		173.39	4026.39
	合计			**3853.00**		**866.93**	**4719.93**
河北海源电器科技有限公司土地储备项目	2018年		1352.00		1352.00		
	2019年	1352.00			1352.00	60.84	60.84
	2020年	1352.00			1352.00	60.84	60.84
	2021年	1352.00			1352.00	60.84	60.84
	2022年	1352.00			1352.00	60.84	60.84
	2023年	1352.00		1352.00		60.84	1412.84
	合计			**1352.00**			**1656.20**
陈院社区土地储备项目	2018年		600.00		600.00		
	2019年	600.00			600.00	27.00	27.00
	2020年	600.00			600.00	27.00	27.00
	2021年	600.00			600.00	27.00	27.00
	2022年	600.00			600.00	27.00	27.00
	2023年	600.00		600.00		27.00	627.00

	合计			**600.00**			**735.00**
污水处理厂土地储备项目	2018年		697.00		697.00		
	2019年	697.00			697.00	31.37	31.37
	2020年	697.00			697.00	31.37	31.37
	2021年	697.00			697.00	31.37	31.37
	2022年	697.00			697.00	31.37	31.37
	2023年	697.00		697.00		31.37	728.37
合计				**697.00**		**156.83**	**853.83**

衡水市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩、万元、倍

序号	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
1	高新区储备项目地块一	2000	住宅、商业	67000.00	216789.14	25000.00	82075.00	2.6
2	一号地块土地收储项目	215	商住及公益事业	4300.00	26142.74	3120.00	3822.00	6.8
3	二号地块土地收储项目	150	商住及公益事业	3000.00	18239.12	2176.00	2665.60	6.8
4	三号地块收储项目	150	商住及公益事业	3000.00	18239.12	2176.00	2665.60	6.8
5	四号地块收储项目	330	商住及公益事业	6600.00	40126.07	4789.00	5866.53	6.8
6	五号地块收储项目	200	商住及公益事业	4000.00	24318.83	2902.00	3554.95	6.8
7	六号地块收储项目	600	旅游	9000.00	29182.60	8707.00	10666.08	2.7
8	七号地块收储	200	工业用地	4000.00	4455.69	2902.00	3554.95	1.3

	项目							
9	八号地块收储项目	737	商住及公益事业	14740.00	89615.72	10698.00	13105.05	6.8
10	九号地块土地收储项目	300	工业用地	4500.00	6683.54	4353.00	5332.43	1.3
11	十号地块收储项目	150	商住及公益事业	2250.00	18239.12	2177.00	2666.83	6.8
12	衡水滨胡新区北田村土地收储项目	673.24	住宅、商业	32015.00	104510.31	15000.00	39218.38	2.7
13	衡水滨胡新区吴杜村土地收储项目	231.26	住宅、商业	10830.00	38471.04	5000.00	13266.75	2.9
14	枣强县土地储备项目地块五	200	商业、住宅	3000.00	15486.71	3000.00	3675.00	4.2
15	枣强县土地储备项目地块六	2500	工、商业用地	21000.00	137360.72	21000.00	25725.00	5.3
16	饶阳县土地储备项目地块一到九	826.84	工业、商住、住宅兼容商服	8000.00	43733.91	8000.00	9800	4.5
17	武强县土地储备项目（南牌社区等五个地块）	1097.70	住宅、工业	7746	47035.02	7700	9432.51	5.0

合计	10561.04		204981.00	878629.41	128700.00	237092.66	3.7 1

综上所述，2018年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府土地储备专项债券（七期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为3.71，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年河北省衡水土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府土地储备专项债券（七期）融资平衡情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）【中兴财光华审专字（2018）第 308005 号】审核，认为此次债券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。

五、 信用评级

上海新世纪资信评估投资服务有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年河北省衡水市土地储备专项债券（一期）—2018年河北省政府专项债券（七期）的信用等级为AAA。

2018年河北省（邢台市）土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（八期）募投项目情况

一、基本情况

2018年河北省（邢台市）土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（八期）期限为5年，发行规模8.4亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期债券分至邢台市各县（市、区）情况：邢台市本级3亿元，邢台县0.8亿元，任县0.4亿元，平乡县0.4亿元，威县1亿元，清河县1.8亿元，临西县0.3亿元，沙河市0.7亿元。

二、项目情况

（一）邢台市本级

1.区域情况

邢台市是河北省下辖的地级市，地处河北省中南部，南邻邯郸、北接石家庄，西倚太行山与山西晋中毗邻，东隔卫运河与山东聊城、德州相望，是中原经济区、京津冀协同发展区、环渤海经济区三区交汇处，也是京广经济发展轴和青银高速—邢和铁路经济发展轴交汇点，属国家园林城市、国家智慧城市、国家水生态文明城市、国家级产城融合示范区。2015-2017年，邢台市本级分别实现一般公共预算收入10.0亿元、11.7亿元、15.4亿元，政府性基金收入分别为29.4亿元、8.8亿元、20.4亿元。

邢台市本级2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
全市地区生产总值（亿元）	1764.7	1975.7	2236.4
一般预算收入（亿元）	10.0	11.7	15.4
政府性基金收入（亿元）	29.4	8.8	20.4
其中：国有土地出让收入（亿元）	24.8	5.6	14.5
政府性基金支出（亿元）	15.0	20.9	29.2
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.2	15.9	24.1

邢台市本级2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.32**	**0.30**	**0.27**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.06	0.06	0.03
商住用地出让面积（万亩）	0.26	0.24	0.25
土地出让总价（亿元）	**37.72**	**44.67**	**60.85**
其中：工业用地出让总价（亿元）	1.60	1.75	0.51
商住用地出让总价（亿元）	36.12	42.92	60.34
土地出让均价（万元/亩）	**116.99**	**147.17**	**221.35**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	26.19	27.67	18.98
商住用地出让单价（万元/亩）	138.23	178.66	243.39

2.债券情况

2018年河北省邢台市本级土地储备项目拟使用专项债券规模3亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次土地储备专项债券募集资金计划用于邢台龙岗片区14个地块的土地储备项目。邢台龙岗片区14个地块收储项目所在区域定位为邢台市重点发展区域、创新型生态宜居住，主要规划用于住宅、商服用地。公共设施和基础设施完善，规划用途为住宅和商服用地，该项目所在区域人口聚集，地块升值潜力大。项目发展前景可观，地块规划用途均为住宅和商服用地。目前，上述土地储备项目已经通过河北领航律师事务所合法性审核。

邢台市本级土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
龙岗片区地块1	邢州大道以北、公园东街以东、朝阳南街以南、花园以西	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅用地。	2018年度计划支付0.2728亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块2	朝阳南街以北、公园东街以东、银泉大街以南、花园路以西	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅用地。	2018年度计划支付0.4227亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块3	朝阳南街以北、花园路以东、银泉大街以南、兴达路以西	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅用地。	2018年度计划支付0.3453亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块4	朝阳南街以北、兴达路以东、银泉大街以南、玻璃厂路以西	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.1485亿元。	邢台市土地储备中心

龙岗片区地块5	金泉大街与爱民路交叉口东南角	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.3170亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块6	金泉大街与富民路交叉口西南角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.2299亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块7	富民路与银泉大街交叉口西北角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为商服。	2018年度计划支付0.2978亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块8	富民路与银泉大街交叉口西南角	地块原为国有企业，本次实施收储，规划为商服。	2018年度计划支付0.3008亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块9	公园东街与金泉大街交叉口西北角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.5036亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块10	公园东街与金泉大街交叉口西南角	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.3185亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块11	公园东街与元庄街交叉口东北角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.7217亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块12	钢铁北路与国合路交叉口东北角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.3938亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块13	钢铁北路与迎北大街交叉口东北角	地块原为国有企业，本次实施收储，规划为住宅。	2018年度计划支付0.4570亿元。	邢台市土地储备中心
龙岗片区地块14	爱民路与迎北大街交叉口东北角	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018年度计划支付0.4427亿元。	邢台市土地储备中心

4.资金平衡

此次债券发行对应的 14 宗地块计划收储土地面积合计 1189 亩，项目总投资合计 5.17 亿元，其中自有资金 2.17 亿元，项目融资 3 亿元。地块大部分将于 2018 年以后进行出让，预计土地出让收入合计 38.5 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级土地出让收入安排。

融资成本测算方面，以龙岗片区地块 1 收储项目为例，该项目总投资 0.27 亿元，预计土地出让收入 1.95 亿元，此次发行债券 0.16 亿元，假设债券利率水平为 4%，预计到期本息 0.19 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.27 倍。

综合考虑邢台市本级其他地块预计土地出让收入，此次邢台市本级土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数在 10.27-11.07 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

邢台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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
龙岗片区地块 1 收储项目	2018 年	2727.89	2727.89	1145.63	1582.25	1898.71
龙岗片区地块 2 收储项目	2018 年	4226.90	4226.90	1775.17	2451.73	2942.07
龙岗片区地块 3 收储项目	2018 年	3453.47	3453.47	1450.35	2003.11	2403.74
龙岗片区地块 4 收储项目	2018 年	1484.64	1484.64	640.91	843.73	1012.48

龙岗片区地块5收储项目	2019年	3169.85	3169.85	1331.24	1838.60	2206.33
龙岗片区地块6收储项目	2019年	2298.98	2298.98	965.50	1333.47	1600.17
龙岗片区地块7收储项目	2019年	2978.45	2978.45	1250.86	1727.59	2073.10
龙岗片区地块8收储项目	2019年	3008.03	3008.03	1263.28	1744.74	2093.69
龙岗片区地块9收储项目	2020年	5036.43	5036.43	2115.15	2921.28	3505.54
龙岗片区地块10收储项目	2020年	3184.64	3184.64	1337.45	1847.18	2216.62
龙岗片区地块11收储项目	2020年	7217.09	7217.09	3030.96	4186.13	5023.35
龙岗片区地块12收储项目	2021年	3937.62	3937.62	1653.68	2283.94	2740.72
龙岗片区地块13收储项目	2021年	4570.11	4570.11	1919.31	2650.80	3180.96
龙岗片区地块14收储项目	2022年	4427.45	4427.45	1841.99	2585.45	3102.54
合计		51721.5	51721.5	21721.5	30000	36000

邢台市本级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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙岗片区地块1收储项目	2018		1582.26		1582.26	63.29	
	2019	1582.26			1582.26	63.29	63.29
	2020	1582.26			1582.26	63.29	63.29
	2021	1582.26			1582.26	63.29	63.29
	2022	1582.26			1582.26	63.29	63.29
	2023	1582.26		1582.26		63.29	1645.55
	合计			1582.26		316.45	1898.71
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区	2018		2451.73		2451.73		

地块2收储项目	2019	2451.73			2451.73	98.07	98.07
	2020	2451.73			2451.73	98.07	98.07
	2021	2451.73			2451.73	98.07	98.07
	2022	2451.73			2451.73	98.07	98.07
	2023	2451.73		2451.73		98.07	2549.80
	合计			2451.73		490.35	2942.08
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块3收储项目	2018		2003.12		2003.12		
	2019	2003.12			2003.12	80.12	80.12
	2020	2003.12			2003.12	80.12	80.12
	2021	2003.12			2003.12	80.12	80.12
	2022	2003.12			2003.12	80.12	80.12
	2023	2003.12		2003.12		80.12	2083.24
	合计			2003.12		400.60	2403.74
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块4收储项目	2018		813.73		843.73		
	2019	843.73			843.73	33.75	33.75
	2020	843.73			843.73	33.75	33.75
	2021	843.73			843.73	33.75	33.75
	2022	843.73			843.73	33.75	33.75
	2023	843.73		843.73		33.75	877.48
	合计			843.73		168.75	1012.48

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙岗片区地块5收储项目	2018		1838.61		1838.61		
	2019	1838.61			1838.61	73.54	73.54
	2020	1838.61			1838.61	73.54	73.54
	2021	1838.61			1838.61	73.54	73.54
	2022	1838.61			1838.61	73.54	73.54
	2023	1838.61		1838.61		73.54	1912.15
	合计			1838.61		367.72	2206.33
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块6收储项目	2018		1333.47		1333.47		
	2019	1333.47			1333.47	53.34	53.34
	2020	1333.47			1333.47	53.34	53.34
	2021	1333.47			1333.47	53.34	53.34
	2022	1333.47			1333.47	53.34	53.34
	2023	1333.47		1333.47		53.34	1386.82
	合计			1333.47		266.70	1600.17
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块7收储项目	2018		1727.59		1727.59		
	2019	1727.59			1727.59	69.10	69.10
	2020	1727.59			1727.59	69.10	69.10
	2021	1727.59			1727.59	69.10	69.10

	2022	1727.59			1727.59	69.10	69.10
	2023	1727.59		1727.59		69.10	1796.69
	合计			1727.59		345.50	2073.10
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块8收储项目	2018		1744.74		1744.74		
	2019	1744.74			1744.74	69.79	69.79
	2020	1744.74			1744.74	69.79	69.79
	2021	1744.74			1744.74	69.79	69.79
	2022	1744.74			1744.74	69.79	69.79
	2023	1744.74		1744.74		69.79	1814.54
	合计			1744.74		348.95	2093.69
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块9收储项目	2018		2921.28		2921.28		
	2019	2921.28			2921.28	116.85	116.85
	2020	2921.28			2921.28	116.85	116.85
	2021	2921.28			2921.28	116.85	116.85
	2022	2921.28			2921.28	116.85	116.85
	2023	2921.28		2921.28		116.85	3038.13
	合计			2921.28		584.26	3505.54
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区	2018		1847.18		1847.18		

地块10收储项目	2019	1847.18			1847.18	73.89	73.89
	2020	1847.18			1847.18	73.89	73.89
	2021	1847.18			1847.18	73.89	73.89
	2022	1847.18			1847.18	73.89	73.89
	2023	1847.18		1847.18		73.89	1921.08
	合计			1847.18		369.44	2216.62
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块11收储项目	2018		4186.13		4186.13		
	2019	4186.13			4186.13	167.45	167.45
	2020	4186.13			4186.13	167.45	167.45
	2021	4186.13			4186.13	167.45	167.45
	2022	4186.13			4186.13	167.45	167.45
	2023	4186.13		4186.13		167.45	4353.57
	合计			4186.13		837.23	5023.35
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
龙岗片区地块12收储项目	2018		2283.94		2283.94		
	2019	2283.94			2283.94	91.36	91.36
	2020	2283.94			2283.94	91.36	91.36
	2021	2283.94			2283.94	91.36	91.36
	2022	2283.94			2283.94	91.36	91.36
	2023	2283.94		2283.94		91.36	2375.30
	合计			2283.94		456.79	2740.72

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙岗片区地块13收储项目	2018		2650.80		2650.80		
	2019	2650.80			2650.80	106.03	106.03
	2020	2650.80			2650.80	106.03	106.03
	2021	2650.80			2650.80	106.03	106.03
	2022	2650.80			2650.80	106.03	106.03
	2023	2650.80		2650.80		106.03	2756.82
	合计			2650.80		530.16	3180.96
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙岗片区地块14收储项目	2018		2585.45		2585.45		
	2019	2585.45			2585.45	104.62	104.62
	2020	2585.45			2585.45	104.62	104.62
	2021	2585.45			2585.45	104.62	104.62
	2022	2585.45			2585.45	104.62	104.62
	2023	2585.45		2585.45		104.62	2720.02
	合计			2585.45		517.09	3102.54
合计				30000		6000	36000

邢台市本级土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
龙岗片区地块1收储项目	62.71	住宅	2727.89	19498.5	1582.26	1898.71	10.27
龙岗片区地块2收储项目	97.17	住宅	4226.9	31559.5	2451.73	2942.07	10.73
龙岗片区地块3收储项目	79.39	住宅	3453.47	25336.5	2003.12	2403.74	10.54
龙岗片区地块4收储项目	33.44	住宅	1454.64	10654	843.73	1012.48	10.52
龙岗片区地块5收储项目	72.87	住宅	3169.85	23754.5	1838.61	2206.33	10.77
龙岗片区地块6收储项目	52.85	商业用地	2298.98	17097.5	1333.48	1600.17	10.68
龙岗片区地块7收储项目	68.47	商业用地	2978.45	22214.5	1727.59	2073.10	10.72
龙岗片区地块8收储项目	69.15	住宅	3008.03	22452.5	1744.75	2093.69	10.72
龙岗片区地块9收储项目	115.78	住宅、商服	5036.43	37373	2921.28	3505.54	10.66
龙岗片区地块10收储项目	73.21	住宅	3184.64	23523.5	1847.19	2216.62	10.61
龙岗片区地块11收储项目	165.91	住宅	7217.09	55618.5	4186.13	5023.35	11.07
龙岗片区地块12收储项目	90.52	住宅	3937.62	28882	2283.94	2740.72	10.54
龙岗片区地块13收储项目	105.06	住宅	4570.11	33971	2650.79	3180.96	10.68
龙岗片区地块14收储项目	101.91	住宅	4457.4	33064.5	2585.4	3102.54	10.66
合计	1189		51721.5	385000	30000	36000	10.69

综上所述，2018 年河北省邢台市本级土地储备项目预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数为 10.69 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年河北省邢台市本级土地储备项目融资平衡情况已经邢台天桥会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

（二）邢台县

1.区域情况

邢台县环绕邢台市区，市县同城，东与任县、南和县接壤，南与沙河市、武安市为邻，西隔太行山与山西省的左权、和顺、昔阳三县交界，北与内丘县毗邻，全境东西长 77.1 公里，南北宽 38 公里，总面积 1848 平方公里。2015-2017 年，邢台县一般公共预算收入分别为 6.37 亿元、7.51 亿元、10.05 亿元，政府性基金收入分别为 3.17 亿元、3.24 亿元、3.45 亿元。

邢台县 2015-2017 年财政经济数据

项　目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	120.27	130.42	155.8
一般预算收入（亿元）	6.37	7.51	10.05
政府性基金收入（亿元）	3.17	3.24	3.45
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.09	3.17	3.35
政府性基金支出（亿元）	2.41	3.44	4.96
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.99	3.24	4.84

邢台县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	0.19	0.09	0.05
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.16	0.05	0.04
商住用地出让面积（万亩）	0.04	0.04	0.01
土地出让总价（亿元）	4.98	4.09	2.78
其中：工业用地出让总价（亿元）	3.00	1.00	0.84
商住用地出让总价（亿元）	1.99	3.10	1.94
土地出让均价（万元/亩）	25.77	47.12	51.28
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	19.29	19.80	20.08
商住用地出让单价（万元/亩）	52.19	84.84	157.80

2.债券情况

2018年河北省邢台市邢台县土地储备项目拟使用专项债券规模0.8亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于南石门镇土地收储项目，北至规划石门街，西至西环路，南至周公村集体土地，东至周公村集体土地。南石门镇地处邢台市西出市口，位于市县结合部，该项目地理位置较优越，近几年来，区域内住宅发展较快，地价增长较快，未来规划为以住宅用地为主。目前，上述土地储备项目已经通过河北法众律师事务所合法性审核。

邢台县土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
邢台县南石门镇土地收储项目	北至规划石门街，西至西环路，南至周公村集体土地，东至周公村集体土地。	该地块现状为集体土地，面积 216 亩，需征收为国有建设用地，规划用途为住宅。	预计 2018 年投资 9000 万元，按进度支付。	邢台县土地储备中心

4.资金平衡

上述项目对应地块计划收储土地面积合计为 216 亩，项目总投资预计 9000 万元，其中自有资金 1000 万元，项目融资 8000 万元，该地块预计 5 年出让，预计土地出让收入为 43200 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4%，预计到期本息 9600 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.5，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018 年邢台县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过邢台金正会计师事务所有限责任公司审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

邢台县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
邢台县南石门镇土地收储项目	2019年7月-2023年6月	9000	9000	1000	8000	9600

邢台县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
邢台县南石门镇土地收储项目	2018		8000		8000		
	2019	8000			8000	320	320
	2020	8000			8000	320	320
	2021	8000			8000	320	320
	2022	8000			8000	320	320
	2023	8000		8000		320	8320
	合计			8000		1600	9600

邢台县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
邢台县南石门镇土地收储项目	216	住宅	9000	43200	8000	9600	4.5

综上所述，邢台县2018年土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.5，项目收益可以覆盖融资成本。

（三）任县

1.区域情况

任县城区距邢台市区约20公里，区位优势突出，是邢台市东部距离市区最近的“卫星城”，地处环渤海经济区、中原经济区、京津冀地区和冀中南地区四大国家级重点开发区叠加处，是连接华北地区、东部沿海和中原经济区的重要节点，距雄安新区规划不足200公里。任县后发优势明显，在邢台市“一城五星”发展规划中，任县被确定为唯一的商务副中心城市，有76平方公里被纳入邢东新区规划建设范围，为承接京津冀产业转移和融入邢台市主城区创造了条件。近年来，任县坚持生态立县、科技兴县、产业强县发展理念，以优化产业结构为主线，以提高自主创新能力和促进科技成果转化为中心，突出抓好产城教融合、传统产业转型升级、生态修复和现代农业“三大板块”建设。2015-2017

年，任县一般公共预算收入分别为3.02亿元、3.02亿元、3.20亿元，政府性基金收入分别为1.89亿元、2.96亿元、3.72亿元。

任县2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	44.64	47.79	54.21
一般预算收入（亿元）	3.02	3.02	3.20
政府性基金收入（亿元）	1.89	2.96	3.72
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.86	2.88	3.39
政府性基金支出（亿元）	2.16	3.76	3.74
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.86	3.48	3.57

任县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.055**	**0.05**	**0.06**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.005	0.01	0.03
商住用地出让面积（万亩）	0.05	0.04	0.03
土地出让总价（亿元）	**2.52**	**3.54**	**3.19**
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.05	0.18	0.38
商住用地出让总价（亿元）	2.47	3.35	2.81
土地出让均价（万元/亩）	**48.16**	**65.29**	**54.82**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	12.13	14.30	14.27
商住用地出让单价（万元/亩）	51.56	81.20	89.71

2.债券情况

2018 年河北省邢台市任县土地储备项目拟使用专项债券规模 0.4 亿元，期限为 5 年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于五个收储地块，土地面积合计 172766.47 平方米（259.15 亩），均已列入任县 2018 年度土地收储计划。其中三个地块位于任县县城，土地面积及编号为：地块 M1 面积为 6940.17 平方米（10.41 亩）；地块 M2 面积为 54306.7 平方米（81.46 亩）；地块 M3 面积为 74363.5 平方米（111.55 亩）。其余两个地块位于任县邢湾镇孙庄村，土地面积及编号为：地块 M4 面积为 22442.5 平方米（33.66 亩）；地块 M5 面积为 14713.6 平方米（22.07 亩）。

上述五宗地中，地块 M1、M4、M5 收储工作为将原有的国有建设用地使用权有偿收回，并纳入储备；M2、M3 主要为将集体农用地转用、征收为国有建设用地，并纳入储备。目前，上述土地储备项目已经通过河北张舰律师事务所合法性审核。

任县土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
任县 M1 地块	东：河北飞翔房地产开发有限公司；南：优雅街；西：东方路；北：邢台鑫泰电力设备有限公司	储备面积 6940.17 平方米（10.41 亩），现为一宗工业用地，收储后预计 2022 年出让，土地规划性质为住宅（普通商品房）。	计划投资 592.04 万元，2018 年为前期工作，拟按 10%投入；2019 至 2021 年为重点时期，拟按每年 30%投入。	任县土地储备中心
任县 M2 地块	东：圣水路；南：清华苑；西：居民点；北：农村道路；	储备面积 54306.7 平方米（81.46 亩），现为集体农用地，收储后预计 2022 年出让，土地规划性质为住宅（普通商品房）。	计划投资 1242.54 万元，2018 年为前期工作，拟按 10%投入；2019 至 2021 年为重点时期，拟按每年 30%投入。	任县土地储备中心
任县 M3 地块	东：圣水路；南：人民大街；西：卫生局、公交公司；北：老大街	储备面积 74363.5 平方米（111.55 亩），除 2.62 亩集体建设用地外其它均为集体农用地，收储后预计 2022 年出让，土地规划性质为住宅（普通商品房）。	计划投资 1712.44 万元，2018 年为前期工作，拟按 10%投入；2019 至 2021 年为重点时期，拟按每年 30%投入。	任县土地储备中心
任县 M4 地块	东：坑；南：道西：小公路；北：王建普	储备面积 22442.5 平方米（33.66 亩），现为一宗工业用地，收储后预计 2022 年出让，土地规划性质为住宅（普通商品房）。	计划投资 626.95 万元，2018 年为前期工作，拟按 10%投入；2019 至 2021 年为重点时期，拟按每年 30%投入。	任县土地储备中心
任县 M5 地块	东；坑； 南：王建国； 西：小公路； 北：河沿	储备面积 14713.6 平方米（22.07 亩），现为一宗工业用地，收储后预计 2022 年出让，土地规划性质为住宅（普通商品房）。	计划投资 554.46 万元，2018 年为前期工作，拟按 10%投入；2019 至 2021 年为重点时期，拟按每年 30%投入。	任县土地储备中心

4.资金平衡

上述项目对应地块计划收储土地面积合计为 172766.47 平方米，项目总投资预计 4728.43 万元，其中自有资金 728.43 万元，项目融资 4000 万元，该地块预计 2022 年出让，预计土地出让收入为 30248.2 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4%，预计到期本息 4800 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.3。同时，2018 年任县土地储备专项债券融资平衡方案已经通过邢台正大会计师事务所审核通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

任县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
任县M1地块收储项目	2022 年	592.04	592.04	0	592.04	710.45
任县M2地块收储项目	2022 年	1242.54	1242.54	300	942.54	1131.05
任县M3地块收储项目	2022 年	1712.44	1712.44	428.43	1284.01	1540.81
任县M4地块收储项目	2022 年	626.95	626.95	0	626.95	752.34

任县M5地块收储项目	2022年	554.46	554.46	0	554.46	665.35
合计		4728	4728	728	4000	4800

任县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	本期新增本金	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
任县M1地块收储项目	2018		592.04		592.04		
	2019	592.04			592.04	23.68	23.68
	2020	592.04			592.04	23.68	23.68
	2021	592.04			592.04	23.68	23.68
	2022	592.04			592.04	23.68	23.68
	2023	592.04		592.04		23.68	615.72
	合计			592.04		118.41	710.45
任县M2地块收储项目	2018		942.54		942.54		
	2019	942.54			942.54	37.70	37.70
	2020	942.54			942.54	37.70	37.70
	2021	942.54			942.54	37.70	37.70
	2022	942.54			942.54	37.70	37.70
	2023	942.54		942.54		37.70	980.24
	合计			942.54		188.51	1131.05
任县M3地块收储项目	2018		1284.01		1284.01		
	2019	1284.01			1284.01	51.36	51.36
	2020	1284.01			1284.01	51.36	51.36

	2021	1284.01			1284.01	51.36	51.36
	2022	1284.01			1284.01	51.36	51.36
	2023	1284.01		1284.01		51.36	1335.37
	合计			1284.01		256.80	1540.81
任县M4地块收储项目	2018		626.95		626.95		
	2019	626.95			626.95	25.08	25.08
	2020	626.95			626.95	25.08	25.08
	2021	626.95			626.95	25.08	25.08
	2022	626.95			626.95	25.08	25.08
	2023	626.95		626.95		25.08	652.03
	合计			626.95		125.4	752.34
任县M5地块收储项目	2018		554.46		554.46		
	2019	554.46			554.46	22.18	22.18
	2020	554.46			554.46	22.18	22.18
	2021	554.46			554.46	22.18	22.18
	2022	554.46			554.46	22.18	22.18
	2023	554.46		554.46		22.18	576.64
	合计			554.46		110. 9	665.35
合计				4000		800	4800

任县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
任县 M1 地块收储项目	10.41	住宅（普通商品房）	592.04	1405.35	592.04	710.45	1.98
任县 M2 地块收储项目	81.46	住宅（普通商品房）	1242.54	10997.10	942.54	1131.05	9.72
任县 M3 地块收储项目	111.55	住宅（普通商品房）	1712.44	15059.25	1284.01	1540.81	9.77
任县 M4 地块收储项目	33.66	住宅（普通商品房）	626.95	1683.00	626.95	752.34	2.24
任县 M5 地块收储项目	22.07	住宅（普通商品房）	554.46	1103.50	554.46	665.35	1.66
合计	259.15	—	4728	30248	4000	4800	6.3

综上所述，2018 年河北省邢台市任县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 6.3，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年河北省邢台市任县土地储备专项债券融资平衡情况已经邢台正大会计师事务所审计通过，融资安全性较高。

（四）平乡县

1. 区域情况

平乡县地处邢台东西经济走廊的中间支点，冀南邢邯经济板块的中心腹地，辖区内路网交织，交通便利。邢临高速和邢清、邢临两条省级公路横穿东西，定魏公路纵贯南北，东距京九铁路、

西距京广铁路各40千米，邯黄铁路穿境而过。近年来，多次荣获省级以上荣誉，包括“中国童车之都暨自行车零配件基地”、“全国童车产品质量提升示范区”、“国家外贸转型升级示范基地”“全国第二批电子商务进农村示范县”、“全国法治县创建活动先进单位”、“中国梅花拳文化之乡”等33项国家级荣誉。良好的发展环境吸引了大批国内外知名企业落户平乡发展，世界童车龙头江苏“好孩子”、成人车龙头天津“富士达”等多家龙头企业相继落户平乡。2015-2017年，平乡县一般公共预算收入分别为3.4亿元、3.7亿元、3.1亿元；政府性基金收入分别为1.4亿元、1.7亿元、1.2亿元。

平乡县2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	54.3	59.6	67.7
一般预算收入（亿元）	3.44	3.71	3.06
政府性基金收入（亿元）	1.41	1.69	1.24
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.32	1.64	1.09
政府性基金支出（亿元）	1.37	1.72	1.46
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.1	1.25	1.42

平乡县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	0.0372	0.0949	0.0428
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.0141	0.0577	0.0343

商住用地出让面积（万亩）	0.0232	0.0372	0.0074
土地出让总价（亿元）	1.3363	2.3117	0.9416
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.1157	0.7100	0.4252
商住用地出让总价（亿元）	1.2206	1.6017	0.4811
土地出让均价（万元/亩）	35.89	24.36	21.99
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	8.23	12.30	12.41
商住用地出让单价（万元/亩）	52.66	43.11	65.42

2.债券情况

2018 年河北省邢台市平乡县土地储备项目拟使用专项债券规模 0.4 亿元，期限为 5 年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于平乡县境内平乡县城建设大街北段西侧地块收储、平乡县向阳街中段西侧地块收储、平乡县城中华路中段南侧地块收储 3 个地块的土地储备项目。项目位于县城周边区域，交通便利，人口聚集，具有较强的发展潜力。目前，上述土地项目已通过邢台金正会计师事务所做出财务审计报告、河北领航律师事务所做出合法性审核。

平乡县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
平乡县城建设大街北段西侧地块	东至建设大街，西至前进村地，南至邢台中塑管业有限公司，北至邢台市澳龙冷	地块位于县城周边，属于工业用地，企业搬迁后进行收储整理，周边配套设施完善，未来规	2018年度计划支付1188.43万元。	平乡县土地储备中心

	轧带钢有限公司	划为住宅用地		
平乡县向阳街中段西侧地块	东至向阳街，西至平乡县纺织有限公司，南邢清公路，北至乡间路	地块位于县城周边，属于工业用地，企业搬迁后进行收储整理，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	2018年度计划支付1774.31万元。剩余资金根据收储进度支付。	平乡县土地储备中心
平乡县城中华路中段南侧地块	东至刘建星等5户，西至赵新江等3户，南至赵高峰等2户，北至中华路	地块位于县城周边，属于工业用地，企业搬迁后进行收储整理，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	2018年度计划支付1037.26万元。	平乡县土地储备中心

4.资金平衡

此次债券发行对应的3宗地块计划收储土地面积合计119.84亩，项目总投资合计5581万元，其中自有资金1581万元，项目融资4000万元。地块大部分将于2019-2023年进行出让，预计土地出让收入合计11984万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让收入安排。融资成本测算方面，以平乡县城建设大街北段西侧地块收储项目土地储备项目为例，该项目总投资1188.43万元，预计土地出让收入2333亿元，此次发行债券1188.43万元，参照目前国债基本利率及银行利率，假设债券利率为4%，预计到期本息1426.12万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.64。同理，综合考虑平乡县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次平乡县土地储备专项债券对应地块项目土地出让收入对融资成

本覆盖倍数为 1.64-3.09 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

平乡县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
平乡县城建设大街北段西侧地块收储项目	2019-2023年	1188.43	1188.43	0	1188.43	1426.12
平乡县向阳街中段西侧地块收储项目	2019-2023 年	3355.31	3355.31	1581	1774.31	2129.17
平乡县城中华路中段南侧地块收储项目	2019-2023 年	1037.26	1037.26	0	1037.26	1244.71
合计		5581	5581	1581	4000	4800

平乡县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	本期新增本金	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
平乡县城建设大街北段西侧地块收	2018		1188.43		1188.43		
	2019	1188.43			1188.43	47.54	47.54
	2020	1188.43			1188.43	47.54	47.54
	2021	1188.43			1188.43	47.54	47.54
	2022	1188.43			1188.43	47.54	47.54

储项目	2023	1188.43		1188.43		47.54	1235.97
	合计			1188.43		237.7	1426.12
平乡县向阳街中段西侧地块收储项目	2018		1774.31		1774.31		
	2019	1774.31			1774.31	70.97	70.97
	2020	1774.31			1774.31	70.97	70.97
	2021	1774.31			1774.31	70.97	70.97
	2022	1774.31			1774.31	70.97	70.97
	2023	1774.31		1774.31		70.97	1845.28
	合计			1774.31		354.85	2129.17
平乡县城中华路中段南侧地块收储项目	2018		1037.26		1037.26		
	2019	1037.26			1037.26	41.49	41.49
	2020	1037.26			1037.26	41.49	41.49
	2021	1037.26			1037.26	41.49	41.49
	2022	1037.26			1037.26	41.49	41.49
	2023	1037.26		1037.26		41.49	1078.75
	合计			1037.26		207.45	1244.71
合计				4000		800	4800

平乡县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
平乡县城建设大街北段西侧地块收储项目	23.33	住宅	1188.43	2333	1188.43	1426.12	1.64
平乡县向阳街中段西侧地块	57.99	住宅	3355.31	5799	1774.31	2129.17	2.72

收储项目							
平乡县城中华路中段南侧地块收储项目	38.52	住宅	1037.26	3852	1037.26	1244.71	3.09
合计	119.84		5581	11984	4000	4800	2.5

综上所述，2018 年平乡县土地储备项目，预计土地出让收入对拟融资成本覆盖倍数为 2.5，项目收益可以覆盖融资成本。同时，专项债券融资平衡情况已经邢台金正会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

（五）威县

1. 区域情况

威县隶属河北省邢台市，位于河北省东南部，东与清河相临，西与广宗县交界，南与临西相临，北与南宫相连。2015-2017 年，威县一般公共预算收入分别为 4.01 亿元、4.53 亿元、5.00 亿元，政府性基金收入分别为 9.35 亿元、10.42 亿元、10.36 亿元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升（详见下表）。

威县 2015-2017 年财政经济数据

项　目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	78.76	91.25	100.37
一般预算收入（亿元）	4.01	4.53	5.00
政府性基金收入（亿元）	9.35	10.42	10.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.30	9.88	9.57
政府性基金支出（亿元）	9.35	10.42	10.36
其中：国有土地出让支出（亿元）	9.32	9.88	9.57

威县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.23**	**0.20**	**0.26**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.10	0.13	0.12
商住用地出让面积（万亩）	0.12	0.07	0.14
土地出让总价（亿元）	**9.07**	**6.81**	**13.52**
其中：工业用地出让总价（亿元）	1.72	1.75	1.52
商住用地出让总价（亿元）	7.35	5.05	11.99
土地出让均价（万元/亩）	**40.32**	**34.45**	**57.71**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	16.59	14.03	12.59
商住用地出让单价（万元/亩）	61.61	69.63	85.56

2.债券情况

2018年河北省邢台市威县土地储备项目拟使用专项债券规模1亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于5个收储项目8个地块。项目均在威县高新技术开发区，规划用途均是商业用地、居住用地，基础设施较为完善，人口聚集效应明显,地块升值潜力较大。

威县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
史崇羌土地使用权收储项目一	交通大街以东、信德路北侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入1171万元；一次收购	威县土地储备中心
史崇羌土地使用权收储项目二	爱国路南侧、交通大街东侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入5万元；一次收购	威县土地储备中心
史崇羌土地使用权收储项目三	爱国路南侧、交通大街东侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入82万元；一次收购	威县土地储备中心
朱兴元土地使用权收储项目一	世纪大街东侧、洺水路南侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入740万元；一次收购	威县土地储备中心
朱兴元土地使用权收储项目二	晨光大街西侧、洺水路南侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入668万元；一次收购	威县土地储备中心
威州城投土地使用权收储项目一	洺水路南侧、振兴大街东侧	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入3177万元；一次收购	威县土地储备中心
威州城投土地使用权收储项目二	交通大街东侧、光明路北侧商住用房	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入3583万元；一次收购	威县土地储备中心
全德翰土地使用权收储项目	顺城路北侧，腾飞路以东	商业用地、居住用地	预计从2018年开始，投入574元；一次收购	威县土地储备中心

4.资金平衡

此次债券发行对应地块计划收储土地面积合计为219.24亩，项目总投资预计10892万元，其中自有资金892万元，项目融资

10000万元，该地块预计 2022年出让，预计土地出让收入为 19619万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，假设债券利率为4.5%，预计到期本息12250万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.6 倍。同时，2018 年威县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过北京中咨新世纪会计师事务所审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

威县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
史崇羌土地使用权收储项目一	2020 年 10 月	1281	1281	110	1171	1436
史崇羌土地使用权收储项目二	2020 年 10 月	5.5	5.5	0.5	5	6
史崇羌土地使用权收储项目三	2020 年 10 月	89.5	89.5	7.5	82	100
朱兴元土地使用权收储项目一	2021 年 8 月	809	809	69	740	907
朱兴元土地使用权收储项目二	2021 年 8 月	731	731	63	668	818
威州城投土地使用权收储项目一	2022 年 7 月	3475	3475	298	3177	3892
威州城投土地使用权收储项目二	2020 年 5 月	3919	3919	337	3583	4388
全德翰土地使用权收储项目	2021 年 5 月	582	582	8	574	703

合计		10892	10892	892	10000	12250

威县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	本期新增本金	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
史崇羌土地使用权收储项目一	2018		1171		1171		
	2019	1171			1171	53	53
	2020	1171			1171	53	53
	2021	1171			1171	53	53
	2022	1171			1171	53	53
	2023	1171		1171		53	1224
	合计			1171		265	1436
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	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
史崇羌土地使用权收储项目二	2018		5		5		
	2019	5			5	0.2	0.2
	2020	5			5	0.2	0.2
	2021	5			5	0.2	0.2
	2022	5			5	0.2	0.2
	2023	5		5		0.2	5.2
	合计			5		1	6
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	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
	2018		82		82		
	2019	82			82	3.8	3.8

史崇羌土地使用权收储项目三	2020	82			82	3.8	3.8
	2021	82			82	3.8	3.8
	2022	82			82	3.8	3.8
	2023	82		82		3.8	85.8
	合计			82		19	100
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**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**
朱兴元土地使用权收储项目一	2018		740		740		
	2019	740			740	33	33
	2020	740			740	33	33
	2021	740			740	33	33
	2022	740			740	33	33
	2023	740		740		33	773
	合计			740		165	907
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**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**
朱兴元土地使用权收储项目二	2018		668		668		
	2019	668			668	30	30
	2020	668			668	30	30
	2021	668			668	30	30
	2022	668			668	30	30
	2023	668		668		30	698
	合计			668		150	818
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**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**
威州城投土地	2018		3177		3177		
	2019	3177			3177	143	143

使用权收储项目1	2020	3177			3177	143	143
	2021	3177			3177	143	143
	2022	3177			3177	143	143
	2023	3177		3177		143	3320
	合计			3177		715	3892
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**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**
威州城投土地使用权收储项目2	2018		3583		3583		
	2019	3583			3583	161	161
	2020	3583			3583	161	161
	2021	3583			3583	161	161
	2022	3583			3583	161	161
	2023	3583		3583		161	3744
	合计			3583		805	4388
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**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**
全德翰土地使用权收储项目	2018		574		574		
	2019	574			574	25.8	25.8
	2020	574			574	25.8	25.8
	2021	574			574	25.8	25.8
	2022	574			574	25.8	25.8
	2023	574		574		25.8	599.8
	合计			574		129	703
合计				10000		2250	12250

威县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
史崇羌土地使用权收储项目一	55.5	商业用地、居住用地	1281	1979.85	1171	1436	1.38
史崇羌土地使用权收储项目二	0.26	商业用地、居住用地	5.5	20.98	5	6	3.50
史崇羌土地使用权收储项目三	4.27	商业用地、居住用地	89.5	346.68	82	100	3.47
朱兴元土地使用权收储项目一	25.43	商业用地、居住用地	809	2310.53	740	907	2.55
朱兴元土地使用权收储项目二	23.84	商业用地、居住用地	731	2224.97	668	818	2.72
威州城投土地使用权收储项目一	43.98	商业用地、居住用地	3475	5174.31	3177	3892	1.33
威州城投土地使用权收储项目二	40.2	商业用地、居住用地	3919	5759.81	3583	4388	1.31
全德翰土地使用权收储	25.76	商业用地、居住用地	582	1801.27	574	703	2.56

项目							
合计	219.24		10892	19619	10000	12199	1.6

综上所述，威县2018年土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.6倍，充分满足土地储备专项债券的还本付息要求。

（六）清河县

1.区域情况

清河位于河北省东南部、京杭大运河西岸，与山东一衣带水，县域面积502平方公里，是中华张姓的祖源地、打虎英雄武松的故乡。清河交通便利，形成了一条铁路、两条国道、三条高速（京九铁路，青银、邢临、大广三条高速，308、340两条国道）环绕纵横的大交通格局。清河是全省首批扩权县，是全省重点培育的34个中小城市之一，城区规划控制面积达52.5平方公里，建成区面积达24.5平方公里；城区绿地率、绿化覆盖率分别达33.3%、38.1%；城镇人口20万人，城镇化率达57.85%。2015-2017年，清河县一般公共预算收入分别为10.94亿元、12.3亿元、14.03亿元，政府性基金收入分别为1.11亿元、4.13亿元、3.67亿元。

清河县2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	132.80	147.30	168.60
一般预算收入（亿元）	10.94	12.3	14.03
政府性基金收入（亿元）	1.11	4.13	3.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.84	3.71	2.94

政府性基金支出（亿元）	1.61	2.74	4.72
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.84	2.17	4.29

清河县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.09**	**0.09**	**0.08**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.08	0.05	0.06
商住用地出让面积（万亩）	0.01	0.04	0.02
土地出让总价（亿元）	**1.36**	**3.84**	**2.54**
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.9	0.57	0.70
商住用地出让总价（亿元）	0.46	3.27	1.84
土地出让均价（万元/亩）	**15.11**	**42.67**	**31.75**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	11.25	11.4	11.67
商住用地出让单价（万元/亩）	46.00	81.75	92.00

2.债券情况

2018年河北省邢台市清河县土地储备项目拟使用专项债券规模1.8亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金涉及清河县3个土地储备项目地块，分别为：

清河县拟收储1号地块位于漓江大街南侧、文昌南路东侧，面积为66.76亩，位于县城南部主发展方向区，地理位置相当优越，环境优势明显，配套设施完善，主要规划为居住用地；

清河县拟收储 2 号地块位于闽江街南侧、庐山南路东侧，面积为 79.99 亩，位于县城南部主发展方向区，地理位置相当优越，环境优势明显，配套设施完善，主要规划为居住用地；

清河县拟收储 3 号地块位于龙江街北、华山路西，面积为 71.53 亩，位于县城西部主发展方向区，地理位置相当优越，环境优势明显，配套设施完善，主要规划为居住用地。

目前，上述土地储备项目已经通过河北法众律师事务所合法性审核。

清河县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
清河县拟收储 1 号地块	漓江大街南侧、文昌南路东侧	地块原为工业企业，本次实施收储，规划为住宅。	预计 2018 年支付 3000 万元，剩余资金根据收储进度支付。	清河县土地储备中心
清河县拟收储 2 号地块	闽江街南侧、庐山南路东侧	地块原为工业企业，本次实施收储，规划为住宅。	预计 2018 年支付 5000 万元，剩余资金根据收储进度支付。	清河县土地储备中心
清河县拟收储 3 号地块	龙江街北、华山路西	地块原为工业企业，本次实施收储，规划为住宅。	预计 2018 年支付 4000 万元，剩余资金根据收储进度支付。	清河县土地储备中心

4. 资金平衡

此次债券发行对应的 3 宗地块，计划收储土地面积合计为 218.28 亩，项目总投资预计 18000 万元，其中自有资金 0 万元，项目融资 18000 万元，该地块预计 2020 年-2023 年出让，预计土

地出让收入为 32742 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，参照目前国债基本利率及银行利率，利率水平按 4%，预计到期本息 21600 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.52。同时，2018 年清河县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过邢台金正会计师事务所有限责任公司审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

清河县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
清河县 1 号地块收储项目	2020-2023 年	3800	3800	0	3800	4560
清河县 2 号地块收储项目	2020-2023 年	7200	7200	0	7200	8640
清河县 3 号地块收储项目	2020-2023 年	7000	7000	0	7000	8400
合计		18000	18000	0	18000	21600

清河县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	本期新增本金	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
清河县1号地块收储项目	2018		3800		3800		
	2019	3800			3800	152	152
	2020	3800			3800	152	152
	2021	3800			3800	152	152
	2022	3800			3800	152	152
	2023	3800		3800		152	3952
	合计			3800		760	4560
清河县2号地块收储项目	2018		7200		7200		
	2019	7200			7200	288	
	2020	7200			7200	288	
	2021	7200			7200	288	
	2022	7200			7200	288	
	2023	7200		7200		288	7488
	合计			7200		1440	8640
清河县3号地块收储项目	2018		7000		7000		
	2019	7000			7000	280	
	2020	7000			7000	280	
	2021	7000			7000	280	
	2022	7000			7000	280	
	2023	7000		7000		280	7280
	合计			7000		1400	8400
合计				18000		3600	21600

清河县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
清河县1号地块收储项目	66.76	居住	3800	9686.5	3800	4560	2.12
清河县2号地块收储项目	79.99	居住	7200	11998.5	7200	8640	1.39
清河县3号地块收储项目	71.53	居住	7000	11057	7000	8400	1.32
合计	218.28		18000	32742	18000	21600	1.52

综上所述，2018 年河北省邢台市清河县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.52，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年河北省邢台市清河县土地储备项目融资平衡情况已经邢台金正会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

（七）临西县

1.区域情况

临西县隶属河北省邢台市，位于河北省东南部，东与山东省临清市隔卫运河相望，地处冀鲁两省、三市、六县交界，是沟通河北、山东、山西、河南四省的交通咽喉，成为“西联东出”的重要交通枢纽。2015-2017 年，临西县一般公共预算收入分别为

3.16亿元、3.49亿元、3.9亿元，政府性基金收入分别为2.22亿元、3.33亿元、4.7亿元。

临西县2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	62.07	74.96	82.02
一般预算收入（亿元）	3.16	3.49	3.9
政府性基金收入（亿元）	2.22	3.33	4.7
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.3	2.14	4.46
政府性基金支出（亿元）	1.91	3.19	4.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.27	2.08	4.47

临西县2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.06**	**0.07**	**0.12**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.05	0.05	0.09
商住用地出让面积（万亩）	0.01	0.02	0.03
土地出让总价（亿元）	**1.17**	**2.00**	**6.13**
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.76	0.84	1.48
商住用地出让总价（亿元）	0.38	1.16	4.65
土地出让均价（万元/亩）	**20.44**	**26.74**	**51.08**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.75	15.66	16.74
商住用地出让单价（万元/亩）	49.28	54.37	179.61

2.债券情况

2018年河北省邢台市临西县土地储备项目拟使用专项债券规模0.3亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于邢台美的客食品股份有限公司土地收储项目。该项目位于临西县泰山路北侧，地理位置优越，未来规划为住宅、商业用地。该项目符合临西县发展规划整体布局，有利于企业发展壮大，对促进全县食品工业事业抱团发展和水平整体提升具有重要意义。目前，该土地储备项目已经通过河北冀南律师事务所合法性审核。

临西县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
邢台美的客食品股份有限公司收储项目	东至永济街、南至泰山路、西至地、北至光明小学	该区域规划为住宅、商业用地	预计2018年投入3849.8959万元;其他补偿费随土地收储及土地出让进度支付。	临西县土地储备中心

4.资金平衡

上述项目对应地块计划收储土地面积合计为60.77亩，项目总投资预计3849.8959万元，其中自有资金849.8959万元，项目融资3000万元，该地块预计2022年出让，预计土地出让收入为6889.09万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，假设债券利率水平按4.5%，预计

到期本息 3675 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.3。同时，2018 年临西县土地储备专项债券融资平衡情况已经通过邢台天桥会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本（详见下表）。

临西县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
邢台美的客食品股份有限公司收储项目	2022 年	3849.90	3849.90	849.90	3000	3675

临西县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	本期新增本金	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
邢台美的客食品股份有限公司收储项目	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	135	135
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000		3000		135	3135
	合计			3000		675	3675

临西县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
邢台美的客食品股份有限公司收储项目	60.77	住宅、商业	3849.90	6889.09	3000	3675	1.87

综上所述，2018 年河北省邢台市临西县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.87，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年河北省邢台市临西县土地储备项目融资平衡情况已经邢台天桥会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过，融资安全性较高。

（八）沙河市

1.区域情况

沙河是全国100个重点产煤县（市）之一，也是全国著名的无烟煤、铁矿石和绢云母瓷土产地。2015-2017 年，沙河市一般公共预算收入分别为 8.06 亿元、9.04 亿元、10.13 亿元，政府性基金收入分别为 3.23 亿元、5.22 亿元、4.12 亿元。

沙河市2015-2017年财政经济数据

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	227	231.4	263.2
一般预算收入（亿元）	8.06	9.04	10.13
政府性基金收入（亿元）	3.23	5.22	4.12
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.03	5.02	3.67
政府性基金支出（亿元）	1.01	7.00	6.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.59	6.00	6.04

沙河市2015-2017年土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	**0.18**	**0.19**	**0.08**
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.17	0.12	0.04
商住用地出让面积（万亩）	0.02	0.07	0.03
土地出让总价（亿元）	**3.58**	**5.83**	**3.04**
其中：工业用地出让总价（亿元）	2.63	1.69	0.63
商住用地出让总价（亿元）	0.95	4.13	2.41
土地出让均价（万元/亩）	**19.50**	**31.37**	**38.31**
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.70	14.47	14.19
商住用地出让单价（万元/亩）	58.69	60.14	69.15

2.债券情况

2018年河北省邢台市沙河市土地储备项目拟使用专项债券规模0.7亿元，期限为5年。

3.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于 2018 年沙河市土地储备项目。该项目地理位置优越，未来规划为住宅、商业用地。目前，上述土地储备项目已经通过河北守敬律师事务所合法性审核。

沙河市土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
沙河市土地储备项目	西至东环路，南至中汪村北，北至信卓房地产公司开发界，东至机场路南连路（龙星开发区）	全部为商业和住宅用地	本项目储备工程期 2 年，预计土地出让期 3 年，储备工程期资金投入比例为 50%和 50%	沙河市土地储备中心

4.资金平衡

上述项目对应地块计划收储土地面积合计为 996 平方米，项目总投资预计 21912 万元，其中自有资金 14912 万元，项目融资 7000 万元，该地块预计 2020 年出让，预计土地出让收入为 70723.32 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。融资成本测算方面，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 8575 万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.25 倍 ，项目收益完全可以覆盖债券发行本息（详见下表）。

沙河市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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
沙河市土地储备项目	2020-2022 年	21912	21912	14912	7000	8575

沙河市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	本期新增本金	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
沙河市土地储备项目	2018		7000		7000		
	2019	7000			7000	315	315
	2020	7000			7000	315	315
	2021	7000			7000	315	315
	2022	7000			7000	315	315
	2023	7000		7000		315	7315
	合计			7000		1575	8575

沙河市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	□计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
沙河市土地储备项目	996	商住	21912	70723.32	7000	8575	8.25

综上所述，沙河市2018年土地储备项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为8.25。同时，2018年沙河市土地储备项目融资平衡情况已经通过河北守敬律师事务所审计通过，债券偿还安全度较高，项目收益完全可以覆盖融资成本。

2018年河北省石家庄市土地储备专项债券（一期）--2018年河北省政府专项债券（九期）募投项目情况

一、基本情况

2018年河北省石家庄市土地储备专项债券（一期）--2018年河北省政府专项债券（九期）涉及石家庄市本级及3个县区，债券期限为5年，发行规模20.9亿元。利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本期债券分至石家庄市各县区情况：市本级15亿元，鹿泉区3.2亿元，无极县1.4亿元，元氏1.3亿元。

二、项目情况

（一）石家庄市本级

1.区域情况。石家庄市以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，全面贯彻党的十九大精神，落实省委九届六次全会、省委省政府对省会建设发展一系列指示要求，按照市委十届四次全会的部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，按照高质量发展的根本要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，深化供给侧结构性改革，加快建设现代化经济体系，促进经济社会持续健康发展，加快推进省会现代化、国际化建设，打造区域中心城市，增强辐射带动能力，开创新时代现代省会、经

济强市新局面。

2015年-2017年，石家庄市本级分别实现一般公共预算收入40.1亿元、65亿元和73.5亿元，政府性基金收入分别为160.1亿元、229.3亿元和213.3亿元，受土地出让增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017年石家庄市本级土地市场稳健，商住用地出让均价分别为625.41万元/亩、684.43万元/亩和728.91万元/亩。

石家庄市本级2015-2017年财政经济状况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	2909.81	3214.82	--
一般预算收入（亿元）	40.1	65	73.5
政府性基金收入（亿元）	160.1	229.3	213.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	139.7	197.8	174.7
政府性基金支出（亿元）	162.2	257.2	279.8
其中：国有土地出让支出（亿元）	141.1	229.8	245.6

石家庄市本级土地市场情况表

项目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积（万亩）	0.27	0.34	0.20	0.09
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.00	0.00	0.00	0
商住用地出让面积（面积）	0.27	0.34	0.20	0.09
土地出让总价（亿元）	171.89	229.39	147.15	66.79
其中：工业用地出让面积（万亩）	0	0	0	0

商住用地出让总价（亿元）	171.89	229.39	147.15	66.79
土地出让均价（万元/亩）	625.41	684.43	728.91	763.98
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	0	0	0	0
商住用地出让单价（万元/亩）	625.41	684.43	728.91	763.98

2.债券情况。本期土地储备专项债券期限为5年，石家庄市本级申请规模15亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3.项目情况。此次石家庄市本级申请的土地储备专项债券募集资金计划用于南车石家庄车辆有限公司及石家庄北方药博园2个土地收储项目，以上两个土地收储项目已经通过河北新业律师事务所合法性审核。

石家庄市本级土地储备项目概况

地块	地理位置	项目概况	投资计划	项目实施方
南车石家庄车辆有限公司地块收储项目	东至京广铁路、西至中华大街、南至大石桥、北至石德铁路	地块位于新华区核心位置，周边配套设施完善，未来规划为金融、商业用地。	根据土地收储进度进行支付	石家庄市土地储备中心
石家庄北方药博园土地收储项目	南二环以南，107国道以东，建华西路以北，仓兴街以西	地块位于裕华区，位置紧邻城市二环核心及新客站，未来规划用途为住宅、仓储用地等。	根据土地收储进度进行支付	石家庄市土地储备中心

4、资金平衡。此次债券发行对应的2个项目计划收储土地面积合计92.72万平方米，项目总投资合计23.17亿元，其中自有资金6.3亿元，项目融资16.82亿元。地块大部分

将于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收入合计 45.91 亿元（出让地块面积按照收储面积的 70%进行测算）。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以南车石家庄车辆有限公司地块土地收储项目为例，项目总投资为 18.15 亿元，其中 2015 年已申请政府专项债券 1.82 亿元，按照 2015 年发行期限及利率（3 年期利率 3.17%，5 年期利率 3.37%）计算，到期本息为 2 亿元；此次申请债券资金 10 亿元，假设本次债券利率水平为 4.5%，预期到期本息 12.25 亿元，该项目总融资成本为 14.25 亿元，预计土地出让收入 30.25 亿元，土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.1。同理，综合考虑本次债券其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次石家庄市本级土地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数在 2.1 至 2.6 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

石家庄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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
南车石家庄车辆有限公司地块收储项目	2023	181523.66	181523.66	63341.66	118182	142513

石家庄北方药博园土地收储项目	2023	50198.41	50198.41	198.41	50000	61250

石家庄市本级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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
南车石家庄车辆有限公司地块收储项目	2018	18181.98	100000	16795.91	101386.07	1737.42	18533.33
	2019	101386.07			101386.07	4546.71	4546.72
	2020	101386.07		1386.07	100000	4546.71	5932.78
	2021	100000			100000	4500	4500
	2022	100000			100000	4500	4500
	2023	100000		100000		4500	104500
	合计			118181.98		24330.84	142512.83
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
石家庄北方药博园土地收储项目	2018		50000		50000		
	2019	50000			50000	2250	2250
	2020	50000			50000	2250	2250
	2021	50000			50000	2250	2250
	2022	50000			50000	2250	2250
	2023	50000		50000		2250	52250
	合计			50000		11250	61250

石家庄市本级土地储备项目收益与融资平衡情况

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	预计到期本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数

南车石家庄车辆有限公司地块收储项目	32.11	金融商务用地	181523.66	302539.43	100000	142512.83	2.1
石家庄北方药博园土地收储项目	60.61	住宅、仓储用地等	50198.41	156590.83	50000	61250	2.6
合计	92.72		231722.07	459130.26	150000	203762.83	2.25

综上所述，2018年石家庄市本级土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.25，项目收益可以覆盖融资成本。同时，项目收益与融资自求平衡方案已经河北鸿翔会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

（二）鹿泉区

1.区域情况。鹿泉区位于河北省会石家庄西部，定位为“省会西花园”，近年来，我区有序推动产业转型，逐渐由建材类重工业为主的产业结构，转变为以高新技术和旅游文化为主的宜居城市，随着石家庄市第二届旅游发展大会的召开，更是真正唱响鹿泉“旅游新区”的目标，真正将鹿泉打造成现代化宜居城市。2015-2017年，鹿泉区分别实现一般公共预算收入38.23亿元、41.01亿元和48.05亿元，政府性基金收入分别为23.14亿元、16.64亿元和34.31亿元。2015-2018年一季度，鹿泉区土地出让均价快速增长，分别为49.81万元/亩、70.95万元/亩、87.20万元/亩和165.28万元/亩。

鹿泉区2015-2017年财政经济状况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	5440.6	5857.8	6460.9
一般预算收入（亿元）	375.1	410.7	460.9
政府性基金收入（亿元）	283.3	360.7	518
其中：国有土地出让收入（亿元）	248.3	313.1	455.5
政府性基金支出（亿元）	278.1	409.8	564.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	238.5	363.3	511.1

鹿泉区近三年土地市场情况及周边地块出让情况

项目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积（万亩）	0.32	0.19	0.29	0.02
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.10	0.07	0.05	0
商住用地出让面积（万亩）	0.22	0.12	0.24	0.02
土地出让总价（亿元）	15.79	13.24	25.43	3.07
其中：工业用地出让总价（亿元）	1.92	1.87	1.70	0
商住用地出让总价（亿元）	13.87	11.37	23.73	3.07
土地出让均价（万元/亩）	49.81	70.95	87.20	165.28
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	18.87	28.24	32.45	0.00
商业用地出让单价（万元/亩）	30.92	39.46	43.04	54.32
住宅用地出让单价（万元/亩）	83.24	116.26	170.24	226.16

2.债券情况。本期土地储备专项债券期限为5年，石家庄市鹿泉区申请规模3.2亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3.项目情况。此次鹿泉区申请土地储备专项债券资金计

划用于上庄镇、铜冶镇和山尹村镇等5个地块的土地储备项目。上庄镇铜冶镇4个住宅项目所在区域为新市镇试点区域，新市镇主要规划用于居住、商业及旅游业发展。山尹村镇住宅项目所在区域为鹿泉区经济开发区，鹿泉区经济开发区被河北省评为省级经济开发区，该区域主要规划用于高新技术产业发展，及部分配套住宅、商业。目前，上述土地储备项目已经通过河北诺杰律师事务所合法性审核。

鹿泉区土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
上庄大车行村地块	东至：磊阳地产，南至：大车行村地，西至：水厂，北至：槐安西路	该项目为上庄镇住宅项目，该项目位于槐安西路南侧，大车行村北，规划为居住用地	后续补偿费根据工作进度支付。	鹿泉区土储中心
上庄大宋楼村地块	东至、南至、西至：均为大宋楼村地，北至：地调院	该项目为上庄镇住宅项目，该项目位于南二环西延南侧，大宋楼村北，规划为居住用地。	后续补偿费根据工作进度支付。	鹿泉区土储中心
铜冶西良厢地块	东至：道路、南至：女子监狱、西至：西良厢村地，北至：西良厢村地	该项目为铜冶镇住宅项目，该项目位于石铜公路以北，西良厢村南，规划为居住用地。	后续补偿费根据工作进度支付。	鹿泉区土储中心
铜冶北甘子村地块	东至：道路、南至：北甘子村地、西至：帝华房地产，北至：青龙山大道	该项目为铜冶镇住宅项目，该项目位于青龙山大道以南，北甘子村北，规划为居住用地。	后续补偿费根据工作进度支付。	鹿泉区土储中心
山尹村镇东郭庄村地块	东至：装院路、南至：道路、西至：东郭庄	该项目为山尹村镇住宅项目，该项目位于碧	后续补偿费根据工作进	鹿泉区土储中心

	村地，北至：东郭庄村地	水街以东，东郭庄村以东，规划为居住用地。	度支付。	

4.资金平衡。此次债券发行对应的5宗地块计划收储土地面积合计420亩，项目总投资合计3.36亿元，项目融资3.2亿元。如有超出部分鹿泉区城投公司将用自由资金解决，地块大部分将于2020年进行出让，预计土地出让收入合计12.96亿元。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，以上庄镇住宅项目为例，该项目总投1.08亿元，预计土地出让收入4.09亿元，此次发行债券0.92亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平4.5%，预计到期本息1.13亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.62。同理，综合考虑鹿泉区其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次鹿泉区土地储备项目对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.67至3.67之间，项目收益可以覆盖融资成本(详见下表）。

鹿泉区土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
上庄大车行村地块	2020年	1.08	1.08	0.16	0.92	1.1270
上庄大宋楼村地块	2020年	0.65	0.65	0	0.65	0.79625
铜冶西良厢地块	2020年	0.66	0.66	0	0.66	0.8085

铜冶北甘子村地块	2020年	0.58	0.58	0	0.58	0.7105
山尹村镇东郭庄村地块	2020年	0.39	0.39	0	0.39	0.47775
合计	--	3.36	3.36	0.16	3.2	3.92

鹿泉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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
上庄大车行村地块	2018		9200		9200		
	2019	9200			9200	414	414
	2020	9200			9200	414	414
	2021	9200			9200	414	414
	2022	9200			9200	414	414
	2023	9200		9200		414	9614
	合计			9200		2070	11270
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
上庄大宋楼村地块	2018		6500		6500		
	2019	6500			6500	292.5	292.5
	2020	6500			6500	292.5	292.5
	2021	6500			6500	292.5	292.5
	2022	6500			6500	292.5	292.5
	2023	6500		6500		292.5	6792.5
	合计			6500		1462.5	7962.5
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
铜冶西良厢地块	2018		6600		6600		
	2019	6600			6600	297	297
	2020	6600			6600	297	297
	2021	6600			6600	297	297
	2022	6600			6600	297	297
	2023	6600		6600		297	6897
	合计			6600		1485	8085

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
铜冶北甘子村地块	2018		5800		5800		
	2019	5800			5800	261	261
	2020	5800			5800	261	261
	2021	5800			5800	261	261
	2022	5800			5800	261	261
	2023	5800		5800		261	6061
	合计			5800		1305	7105
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
山尹村镇东郭庄村地块	2018		3900		3900		
	2019	3900			3900	175.5	175.5
	2020	3900			3900	175.5	175.5
	2021	3900			3900	175.5	175.5
	2022	3900			3900	175.5	175.5
	2023	3900		3900		175.5	4075.5
	合计			3900		877.5	4777.5

鹿泉区土地储备项目收益与融资自求平衡情况

单位：亩、亿元、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
上庄大车行村地块	107	居住	1.08	4.09	0.92	1.13	3.62
上庄大宋楼村地块	80	居住	0.65	2.57	0.65	0.80	3.21
铜冶西良厢地块	80	居住	0.66	2.16	0.66	0.81	2.67
铜冶北甘子村地块	88	居住	0.58	2.38	0.58	0.71	3.35
山尹村镇东郭庄村地块	65	居住	0.39	1.76	0.39	0.48	3.67
合计	420	--	3.36	12.96	3.2	3.92	3.31

综上所述，2018 年石家庄市鹿泉区土地储备项目预计

收益对融资成本的覆盖倍数为 3.31。同时，项目收益与融资平衡情况已经石家庄联华会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

（三）无极县

1.区域情况。无极县隶属于河北省石家庄市，西南距省会石家庄52公里，北距首都北京255公里，东北距天津260公里，全县总面积524平方公里，辖6镇5乡，213个行政村，总人口53万人。无极县产业特色明显，主要有皮革、化工、制药、装饰家居、装备制造五大产业。河北无极经济开发区为省级经济开发区，由北区、西区和南区三个园区构成，规划面积28平方公里，北区以发展循环化工和装备制造业为主，规划面积10平方公里；南区为皮革园区，规划面积10平方公里。西区位于北苏镇，重点发展化工、装饰板材业，规划面积8平方公里。开发区道路、废水处理、供水、供电等功能完善，集聚能力强。近两年，先后投资14.5亿元，新开通6条主干道，建设了污水处理、生物质发电、供热、供排水等基础设施。目前，开发区已入驻企业112家，其中规上企业95家，成为助推工业经济腾飞的强力引擎。另外，还有两个市级特色乡镇产业集聚区。装饰家居产业聚集区，位于无极县西北部，涉及郭庄、北苏两个乡镇，规划面积2.5平方公里；汽车厢体制造产业聚集区，位于无极县西部的郝庄乡，规划面积3.5平方公里。

2015 年-2017 年，无极县分别实现一般公共预算收入 4.75 亿元、5.24 亿元和 6.03 亿元，政府性基金收入分别为 1.65 亿元、0.84 亿元和 5.38 亿元。2015-2017 年无极县商住用地出让均价分别为 114.99 万元/亩、145.41 万元/亩和 122.76 万元/亩。

无极县 2015-2017 年财政经济状况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	182.4	196.5	207.9
一般预算收入（亿元）	4.75	5.24	6.03
政府性基金收入（亿元）	1.65	0.84	5.38
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.163	0.5084	4.8011
政府性基金支出（亿元）	1.843	1.073	5.2093
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.163	0.5145	4.7995

无极县近三年土地市场情况及周边地块出让情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年一季度
土地出让总面积（万亩）	0.006984	0.010991	0.141563	0.011873
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.002166	0.008386	0.10809	0.011873
商住用地出让面积（万亩）	0.004819	0.002605	0.033473	
土地出让总价（亿元）	0.5884	0.5683	6.751412	0.3047
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.0343	0.1895	2.642287	0.3047
商住用地出让总价（亿元）	0.5541	0.3788	4.109125	
土地出让均价（万元/亩）	84.25	51.71	47.69	25.66
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.84	22.6	24.45	25.66

商住用地出让单价（万元/亩）	114.99	145.41	122.76	

2.债券情况。本期土地储备专项债券期限为5年，无极县申请规模1.4亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3.项目情况。资金计划用于全县区域内78个地块的土地储备。按照土地用途分为工业用地62宗，占地1282.60亩；商住用地10宗，占地165.16亩；公共设施、教育、医疗用地6宗，占地65.72亩；合计78宗1513.48亩。按照土地来源，其中国有土地40宗，目前处于集体土地状态的38宗。目前，上述土地储备项目已经通过河北得正律师事务所合法性审核。

无极县土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
CT078	北至海天线，东南西至驿头村地	该项目位于北苏镇驿头村，共58.21亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT079	北至海天线，东南西至驿头村地	该项目位于北苏镇驿头村，共3.95亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT052	北至史村地，东至史村地，南至工业区规划路，西至史村地	该项目位于北苏镇史村西，共5.29亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT072	北至道，东至柴城村地，南至柴城村地，西至柴城村地	该项目位于无极镇柴城村西，共14.3亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT077	北至北苏村地，东至北苏村地，南至北苏村地，西至小道	该项目位于北苏镇北苏村南，共6.3亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT031	北至吕吕村地，东至吕吕村地，南至吕吕村地，西至吕吕村地	该项目位于张段固镇吕吕村，共8亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT088	北至小道，东至东小	该项目位于七汲镇小镇村	根据土地收储进	无极县土地储

	镇村地，南至东小镇村地，西至东小镇村地	西，共2.46亩，规划为工业用地。	度进行支付	备管理中心
CT061	北至农二场地，东至李鹏浩，南至无繁线，西至道	该项目位于里城道乡农二场，共9.96亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT064	北至公路，东至赵户营村地，南至赵户营村地，西至赵户营村地	该项目位于大陈镇赵户营村，共6亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT074	北至北苏村地，东至北苏村地，南至海天线，西至北苏村地	该项目位于北苏镇北苏村，共2.11亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT063	北至大陈村地，东至道，南至大陈村地，西至大陈村地	该项目位于大陈镇大陈村，共4亩，规划为科教用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT022	北至北合庄村地，东至北合庄村地，南至北合庄村地，西至定浚线	该项目位于里城道乡北合庄村，共56.32亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT012	北至姚村地，东至姚村地，南至小道，西至科技街	该项目位于无极镇姚村，共9.42亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT014	北至柴城村地，东至柴城村地，南至小道，西至姚村地	该项目位于无极镇姚村，共26.74亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT015	北至2013年第十八批次1号地块，东至柴城村地，南至道，西至柴城村地	该项目位于里城道乡农二场，共12.28亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT059	北至农二场地，东至道，南至农二场地，西至农二场地	该项目位于里城道乡农二场，共5.89亩，规划为规划设施用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT010	北至高家庄村地，东高家庄村地，南至道，西至高家庄村地	该项目位于无极镇高家庄村，共17.41亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT011	北至高家庄村地，东高家庄村地，南至道，西至高家庄村地	该项目位于无极镇高家庄村，共12.07亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT073	北至海天线，东至北苏村地，南至北苏村地，西至北苏村地	该项目位于北苏镇北苏村，共5.29亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT075	北至东庄村地，东至东庄村地，南至海天	该项目位于北苏镇东庄村，共7.62亩，规划为住	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心

	线，西至北苏镇卫生院	宅用地。		
CT009	北至中昌西路，东南至2015年第四批次1号地块，西至高家庄村地	该项目位于无极镇高家庄村，共27亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT016	北至角头村地，东至2016年第二批次2号地块，南市庄村地，西至角头村地	该项目位于开放路南正义街西，共16.6亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT017	北角头村地，东至角头村地，南市庄村地，西至2016年第二批次1号地块	该项目位于开放路南正义街西，共11.25亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT018	北至2016年第十批次1号地块，东至2016年第十批次1号地块，南至2016年第十批次1号地块，西至2013年第一批次挂钩3号地块	该项目位于无极镇开放路（角头），共23.55亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT019	北至石家庄高川房地产开发有限公司，东至朱家庄村地，南至河北创恩房地产开发有限公司，西至东关村地	该项目位于无极镇朱家庄村，共15亩，规划为住宅用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT046	北至齐洽村地，东至齐洽村地，南至道，西至齐洽村地	该项目位于无极县张段固镇齐洽村，共7.56亩，规划为公共设施用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT054	四至均为北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共41.15亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT055	四至均为北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共19.31亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT076	四至均为北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共18.03亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT065	四至均为周家庄村地	该项目位于无极县里城道乡周家庄村，共41.09亩，规划为公共设施用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT028	北至安城村地，东至产业大道，南至安城	该项目位于无极县无极镇安城村，共136.7亩，规	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心

	村地，西至安城村地	划为工业用地。		
CT057	北至道，东至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，南至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，西至农二场地	该项目位于无繁公路南沙窝村段路北，共 2 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT058	北至石家庄博瑞正诚饲料有限公司，东至规划路，南至石家庄金京光电科技有限公司	该项目位于无繁公路南沙窝村段路北，共 23.9 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT060	北至石家庄金京光电科技有限公司，东至规划路，南至农二场地，西至道	该项目位于无繁公路南沙窝村段路北，共 11.5 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT030	北至恒昌路，东至吕吕村地，南至吕吕村地，西至吕吕村地	该项目位于城南工业区恒昌路西段路南，共 13.64 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT035	北至王吕村地，东至自强大街，南至皮革六路，西至王吕村地	该项目位于城南工业区自强大街路西，共 91.91 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT034	北至王吕村地，东至自强大街，南至王吕村地，西至王吕村地	该项目位于城南工业区自强大街路西，共 18.86 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT033	北至王吕村地，东至王吕村地，南至王吕村地，西至王吕村地	该项目位于城南工业区自强大街路西，共 9.67 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT032	北至王吕村地，东至王吕村地，南至王吕村地，西至王吕村地	该项目位于城南工业区自强大街路西，共 4.45 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT082	北至东陈村地，东至裴里村地，南至东陈村地，西至东陈村地	该项目位于无极县郝庄乡东陈村村北，共 42 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT048	北东南西至北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共 11.68 亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT049	北东南西至北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共 30 亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT043	北东南西至西验村村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共 34.8 亩，规划为工业用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT039	南、北均至规划路，东至产业大道，西至	该项目位于无极县张段固镇田庄村、西验村，共	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心

	田庄村地	37.26亩，规划为工业用地		
CT040	南、北均至规划路，东、西至田庄村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共28.71亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT070	北东南西至王先村地	该项目位于无极县大陈镇王先村，共32.66亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT042	北东南西至西验村村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共35.64亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT056	北东南西至史村村地	该项目位于无极县北苏镇史村，共10.49亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT053	北东南西至北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共6.66亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT026	北东南西至石家庄村地	该项目位于无极县大陈镇石家庄村，共15亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT081	西至东陈村地，东、南、北均至裴里村地	该项目位于无极县郝庄乡东陈村、裴里村，共12.37亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT083	北东南西至东陈村村地	该项目位于无极县郝庄乡东陈村，共9亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT013	北东南西至姚村村地	该项目位于无极县无极镇姚村，共4.09亩，规划为科教用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT021	东、西、北均至高村地，南至房家庄村地	该项目位于无极县无极镇高村、房家庄村，共11.3亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT027	北东南西至石家庄村地	该项目位于无极县大陈镇石家庄村，共24.37亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT038	北至规划路，西、东至田庄村地，南至西验村地	该项目位于无极县张段固镇田庄村、西验村，共63.02亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT024	北东南西至高陵村地	该项目位于无极县大陈镇高陵村，共17.05亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT071	北东南西至西牛村地	该项目位于无极县郭庄镇西牛村，共3.08亩，规划为公共设施用地。	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT080	北东南西至杨家庄村	该项目位于无极县郭庄镇	根据土地收储进	无极县土地储

	地	杨家庄村，共5.94亩，规划为工业用地。	度进行支付	备管理中心
CT036	北东南西至田庄村地	该项目位于无极县张段固镇田庄村，共5.86亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT087	北东南西至西小镇村地	该项目位于无极县七级镇西小镇村，共4.79亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT025	北东南西至北家庄村地	该项目位于无极县大陈镇北家庄村，共366亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT037	北东南西至西验村村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共5.12亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT044	北东南西至西验村村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共0.85亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT045	北东南西至西验村村地	该项目位于无极县张段固镇西验村，共5.25亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT069	北东南西至王先村村地	该项目位于无极县大陈镇王先村，共5.31亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT085	北东南西至东郝庄村地	该项目位于无极县郝庄乡东郝庄村，共9.51亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT086	北东南西至东郝庄村地	该项目位于无极县郝庄乡东郝庄村，共18.76亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT067	北东南西至东侯坊村地	该项目位于无极县东侯坊乡东侯坊村，共27.01亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT066	北东南西至王家庄村地	该项目位于无极县大陈镇王家庄村，共14.83亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT084	北东南西至东郝庄村地	该项目位于无极县郝庄乡东郝庄村，共2.49亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT062	北东南西至赵正寺村地	该项目位于无极县里城道乡赵正寺村，共5.61亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT068	北东南西至东侯坊村地	该项目位于无极县东侯坊乡东侯坊村，共14.03亩，规划为住宅用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心

CT050	北东南西至北苏村地	该项目位于无极县北苏镇北苏村，共 22.80 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT020	北东南西至西罗尚村地	该项目位于无极县无极镇西罗尚村，共 72.23 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT006	北东南西至张村地	该项目位于无极县无极镇张村，共 2.14 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT008	北东南西至张村地	该项目位于无极县无极镇张村，共 16.68 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心
CT007	北东南西至张村地	该项目位于无极县无极镇张村，共 2.24 亩，规划为工业用地	根据土地收储进度进行支付	无极县土地储备管理中心

4.资金平衡。此次债券发行对应的 78 宗地块计划收储土地面积合计 1513.48 亩，项目总投资合计 1.65 亿元，项目融资 1.4 亿元。如有超出部分无极县土地储备管理中心将用自有资金解决，地块大部分将于 2020 以后进行出让，按照 2018 年度价格波动 80%计算，预计土地出让收入合计 4.25 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，此次发行债券 1.4 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平 4.5%，预计到期本息 1.715 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.48。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

无极县土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	

无极县2018年度土地储备项目	2020年	1.65	1.65	0.25	1.4	1.715
合计	--	1.65	1.65	0.25	1.4	1.715

具体明细如下：

序号	地块编号	土地性质	用途	亩	融资	自筹	合计
1	CT078	国有	工业	30.00	539		539
		国有	工业	0.43			
		国有	工业	27.81			
2	CT079	国有	工业	3.95	37		37
3	CT052	国有	工业	5.29	49		49
4	CT072	国有	工业	14.30	132		132
5	CT077	国有	工业	6.30	58		58
6	CT031	国有	工业	8.00	74		74
7	CT088	国有	工业	2.46	23		23
8	CT061	国有	工业	9.96	92		92
9	CT064	国有	工业	6.00	56		56
10	CT074	国有	工业	2.11	20		20
11	CT063	国有	科教	4.00	37		37
12	CT022	国有	工业	56.32	521		521
13	CT012	国有	住宅	9.46	88		88
14	CT014	国有	住宅	6.01	247		247
		国有	住宅	20.73			
15	CT015	国有	住宅	12.28	114		114
16	CT059	国有	公共设施	5.89	54		54
17	CT010	国有	住宅	17.41	161		161
18	CT011	国有	住宅	12.07	112		112
19	CT073	国有	工业	5.29	49		49
20	CT075	国有	住宅	7.62	70		70
21	CT009	国有	住宅	27.00	250		250
22	CT016	国有	工业	16.60	154		154
23	CT017	国有	工业	11.25	104		104
24	CT018	国有	住宅	23.55	218		218
25	CT019	国有	住宅	15.00	139		139
26	CT046	国有	公共设施	7.56	70		70

27	CT054	国有	工业	41.15	381		381
28	CT055	国有	工业	19.31	179		179
29	CT076	国有	工业	18.03	167		167
30	CT065	国有	公共设施	41.09	380		380
31	CT028	国有	工业	136.70	1265		1265
32	CT057	国有	工业	2.00	19		19
33	CT058	国有	工业	23.90	221		221
34	CT060	国有	工业	11.50	106		106
35	CT030	国有	工业	13.64	126		126
36	CT035	国有	工业	91.91	850	1550	2400
37	CT034	国有	工业	18.86	174		174
38	CT033	国有	工业	9.67	89		89
39	CT032	国有	工业	4.45	41		41
40	CT082	国有	工业	42.00	389	950	1339
41	CT048	集体	工业	11.68	108		108
42	CT049	集体	工业	30.00	278		278
43	CT043	集体	工业	34.80	322		322
44	CT039	集体	工业	37.26	611		611
45	CT040	集体	工业	28.71			
46	CT070	集体	工业	32.66	302		302
47	CT042	集体	工业	35.64	330		330
48	CT056	集体	工业	10.49	97		97
49	CT053	集体	工业	6.66	62		62
50	CT026	集体	工业	15.00	139		139
51	CT081	集体	工业	12.37	114		114
52	CT083	集体	工业	9.00	83		83
53	CT013	集体	科教	4.09	38		38
54	CT021	集体	工业	11.30	105		105
55	CT027	集体	工业	24.37	225		225
56	CT038	集体	工业	63.02	583		583
57	CT024	集体	工业	17.05	158		158
58	CT071	集体	公共设施	3.08	28		28
59	CT080	集体	工业	5.94	55		55
60	CT036	集体	工业	5.86	54		54
61	CT087	集体	工业	4.79	44		44

62	CT025	集体	工业	36.00	333		333
63	CT037	集体	工业	5.12	47		47
64	CT044	集体	工业	0.85	8		8
65	CT045	集体	工业	5.25	49		49
66	CT069	集体	工业	5.31	49		49
67	CT085	集体	工业	9.51	88		88
68	CT086	集体	工业	18.76	174		174
69	CT067	集体	工业	27.01	250		250
70	CT066	集体	工业	14.83	137		137
71	CT084	集体	工业	2.49	23		23
72	CT062	集体	工业	5.61	52		52
73	CT068	集体	住宅	14.03	130		130
74	CT050	集体	工业	22.80	211		211
75	CT020	集体	工业	72.23	668		668
76	CT006	集体	工业	2.14	20		20
77	CT008	集体	工业	16.68	154		154
78	CT007	集体	工业	2.24	16		16
总计				1513.48	14000	2500	16500

无极县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
无极县2018年度土地储备项目	2018		14000		14000		
	2019	14000			14000	630	630
	2020	14000			14000	630	630
	2021	14000			14000	630	630
	2022	14000			14000	630	630
	2023	14000		14000		630	630
	合计			14000		3150	17150

无极县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、亿元、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
无极县2018年	1513.48	工业/	1.65	4.25	1.4	1.715	2.48

度土地储备项目		商住					
合计	1513.48	--	1.65	4.25	1.4	1.715	2.48

具体地块覆盖倍数测算如下:

序号	地块编号	土地性质	规划用途	面积(亩)	还本付息分配表	2018年预计土地出让收入(80%)	2018年预计土地出让收入(80%)对应融资成本覆盖倍数
1	CT078	国有	工业	58.24	660	1193.22	1.81
2	CT079	国有	工业	3.95	45	80.93	1.81
3	CT052	国有	工业	5.29	60	108.38	1.81
4	CT072	国有	工业	14.3	162	292.98	1.81
5	CT077	国有	工业	6.3	71	129.07	1.81
6	CT031	国有	工业	8	91	163.90	1.81
7	CT088	国有	工业	2.46	28	50.40	1.81
8	CT061	国有	工业	9.96	113	204.06	1.81
9	CT064	国有	工业	6	68	122.93	1.81
10	CT074	国有	工业	2.11	24	43.23	1.81
11	CT063	国有	科教	4	45	61.25	1.35
12	CT022	国有	工业	56.32	638	1153.88	1.81
13	CT012	国有	住宅	9.46	107	929.05	8.67
14	CT014	国有	住宅	26.74	303	2626.08	8.67
15	CT015	国有	住宅	12.28	139	251.59	1.81
16	CT059	国有	公用设施	5.89	66.74	90.19	1.35
17	CT010	国有	住宅	17.41	197	1709.80	8.67
18	CT011	国有	住宅	12.07	137	1185.37	8.67
19	CT073	国有	工业	5.29	60	108.38	1.81
20	CT075	国有	住宅	7.62	86	748.34	8.67
21	CT009	国有	住宅	27	306	2651.62	8.67
22	CT016	国有	住宅	16.6	188	1038.12	5.52
23	CT017	国有	工业	11.25	127	230.49	1.81
24	CT018	国有	住宅	23.55	266.86	2312.80	8.67
25	CT019	国有	住宅	15	169.97	1473.12	8.67

26	CT046	国有	公共设施	7.56	85.67	115.76	1.35
27	CT054	国有	工业	41.15	466	843.08	1.81
28	CT055	国有	工业	19.31	219	395.62	1.81
29	CT076	国有	工业	18.03	204	369.40	1.81
30	CT065	国有	公共设施	41.09	466	629.19	1.35
31	CT028	国有	工业	136.7	1549	2800.71	1.81
32	CT057	国有	工业	2	23	40.98	1.81
33	CT058	国有	工业	23.9	271	489.66	1.81
34	CT060	国有	工业	11.5	130	235.61	1.81
35	CT030	国有	工业	13.64	155	279.46	1.81
36	CT035	国有	工业	91.91	1041	1883.05	1.81
37	CT034	国有	工业	18.86	214	386.40	1.81
38	CT033	国有	工业	9.67	110	198.12	1.81
39	CT032	国有	工业	4.45	50	91.17	1.81
40	CT082	国有	工业	42	476	860.50	1.81
41	CT048	集体	工业	11.68	132	239.30	1.81
42	CT049	集体	工业	30	340	614.64	1.81
43	CT043	集体	工业	34.8	394	712.98	1.81
44	CT039	集体	工业	37.26	422	763.38	1.81
45	CT040	集体	工业	28.71	325	588.21	1.81
46	CT070	集体	工业	32.66	370	669.14	1.81
47	CT042	集体	工业	35.64	404	730.19	1.81
48	CT056	集体	工业	10.49	119	214.92	1.81
49	CT053	集体	工业	6.66	75	136.45	1.81
50	CT026	集体	工业	15	170	307.32	1.81
51	CT081	集体	工业	12.37	140	253.44	1.81
52	CT083	集体	科教	9	102	137.81	1.35
53	CT013	集体	工业	4.09	46	83.80	1.81
54	CT021	集体	工业	11.3	128	231.51	1.81
55	CT027	集体	工业	24.37	276	499.29	1.81
56	CT038	集体	工业	63.02	714	1291.15	1.81
57	CT024	集体	工业	17.05	193	261.08	1.35
58	CT071	集体	公共设施	3.08	35	63.10	1.81

59	CT080	集体	工业	5.94	67	121.70	1.81
60	CT036	集体	工业	5.86	66	120.06	1.81
61	CT087	集体	工业	4.79	54	98.14	1.81
62	CT025	集体	工业	36	408	737.57	1.81
63	CT037	集体	工业	5.12	58	104.90	1.81
64	CT044	集体	工业	0.85	10	17.41	1.81
65	CT045	集体	工业	5.25	59	107.56	1.81
66	CT069	集体	工业	5.31	60	108.79	1.81
67	CT085	集体	工业	9.51	108	194.84	1.81
68	CT086	集体	工业	18.76	213	384.35	1.81
69	CT067	集体	工业	27.01	306	553.38	1.81
70	CT066	集体	工业	14.83	168	303.84	1.81
71	CT084	集体	工业	2.49	28	51.02	1.81
72	CT062	集体	住宅	5.61	64	550.95	8.67
73	CT068	集体	工业	14.03	159	287.45	1.81
74	CT050	集体	工业	22.8	258	467.13	1.81
75	CT020	集体	工业	72.23	818	1479.85	1.81
76	CT006	集体	工业	2.14	24	43.84	1.81
77	CT008	集体	工业	16.68	189	341.74	1.81
78	CT007	集体	工业	2.24	25	45.89	1.81
	合计			1513.48	17150	42496.05	2.48

综上所述，2018 年石家庄市无极县土地储备项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 2.48。同时，2018 年石家庄市无极县土地储备项目融资平衡情况已经北京大唐天健会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

（四）元氏县

1. 区域情况。石家庄市元氏县位于河北省会石家庄市南部。元氏县历史积淀深厚，是战国初赵国公子元的封地，故

名元氏，西汉初置县，是常山郡遗址所在地、东汉明帝刘庄诞生地，迄今已有两千余年历史。元氏县产业基础完备，生物医药、装备制造、新型建筑材料、新能源汽车是工业优势产业。优质粮食、特色种养殖、设施蔬菜是农业优势产业。服务业优势产业为现代物流、综合商贸和文化旅游。近年来，元氏县经济社会各项事业取得长足进步，被评为全国休闲农业与乡村旅游示范县，先后成功创建了省级园林县城、省级卫生县城、省级文明县城，荣获省人居环境进步奖，县城建设位列河北省前30强。

2015-2017年，元氏县分别实现一般公共预算收入10.91亿元、12.99亿元、14.45亿元，政府性基金收入分别为6.62亿元、3.33亿元、5.26亿元。收土地出让收入增长带动，政府性基金收入位于周边县市前列。2015-2017年元氏县商住用地出让均价分别为99.91万元/亩、93.65万元/亩和27.79万元/亩。

元氏县2015-2017年财政经济状况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	180.2	200	212.1
一般预算收入（亿元）	10.9	13.0	14.5
政府性基金收入（亿元）	6.6	3.3	5.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.7	2.9	4.6
政府性基金支出（亿元）	7.0	2.7	5.4
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.0	2.0	4.1

元氏县近三年土地市场情况及周边地块出让情况

项目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积（万亩）	0.05933	0.05847	0.21819	0.00431
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.03698	0.02671	0.05370	0
商住用地出让面积（万亩）	0.02236	0.03076	0.15989	0.00431
土地出让总价（亿元）	2.7424	3.25718	5.336023	0.2695
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.5085	0.36228	0.7683	0
商住用地出让总价（亿元）	2.2339	2.8808	4.4431	0.2695
土地出让均价（万元/亩）	46.22	55.71	24.46	62.53
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	13.75	13.56	14.31	0
商住用地出让单价（万元/亩）	99.91	93.65	27.79	62.53

2.债券情况。本期土地储备专项债券期限为5年，发行规模1.3亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

3.项目情况。资金计划用于元氏县龙河新区土地储备项目，涉及的项目已经通过河北英陆律师事务所合法性审核。

元氏县土地储备募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
龙河新区土地储备项目	东至：池村，南至：北环路，西至：井元路，北至：猪龙河南岸。	该项目为龙河新区土地储备项目，该项目位于元氏县城北，未来规划用途为住宅用地	根据土地收储进度进行支付	元氏县土地储备中心

4 资金平衡。此次债券发行对应的计划收储土地面积合

计 977.36 亩，项目总投资 5.74 亿元，其中自有资金 4.44 亿元，项目融资 1.3 亿元。地块将于 2019 年以后出让，预计土地出让收入合计 10.75 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。此次发行债券 1.3 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平 4.5%，预计到期本息 1.59 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.75，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

元氏县土地储备项目投资资金来源

单位：亿元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
龙河新区土地收储项目	2019 年—2023 年	5.74	5.74	4.44	1.3	1.59

元氏县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙河新区土地收储项目	2018		13000		13000		
	2019	13000			13000	585	585
	2020	13000			13000	585	585
	2021	13000			13000	585	585
	2022	13000			13000	585	585
	2023	13000		13000		585	13585
	合计			13000		2925	15925

元氏县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、亿元、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
龙河新区土地收储项目	977.36	居住	5.74	10.75	1.3	1.59	6.75

综上所述，元氏县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为6.75，项目收益可以覆盖融资成本。同时，元氏县土地储备项目融资平衡情况已经石家庄启瑞会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

2018年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十期）募投项目情况

一、基本情况

2018 年河北省邯郸市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十期）发行规模 24.6 亿元，涉及邯郸市本级及 5 个县（市），其中：邯郸本级 17.9 亿元、成安县 0.8 亿元、磁县 2 亿元、涉县 0.2 亿元、临漳县 1.9 亿元、武安市 1.8 亿元 ，债券期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

二、项目情况

（一）市本级

1、区域情况

邯郸市是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、国家园林城市、全国双拥模范城和中国成语典故之都，国务院批准具有地方立法权的“较大的市”和市区人口超百万的大城市。邯郸市位于河北省南端，太行山东麓，地处东经 114° 03'—40'，北纬 36° 20'—44'之间，西依太行山脉，东接华北平原，与晋、鲁、豫三省接壤，全市现辖有 6 个区、1 个县级市、11 县,1 个国家级开发区和 1 个省级开发区，市区总面积 12073.8 平方公里；主城区面积 2661.83 平方公里。“十三五”

时期是邯郸加快发展、加快转型升级、绿色崛起的关键时期。《邯郸市国民经济和社会发展第十三个五年规划》立足产业资源基础和构建现代产业体系的发展要求，明确提出“十三五”期间，邯郸发展围绕城市定位和产业定位“两大发展定位”，着力抓好突出三大园区引领、夯实六大产业支撑和力推一区三网提升“三大发展战略”，全面提升要素吸聚力、社会凝聚力和区域影响力，塑造邯郸发展核心优势。

2015-2017年，邯郸市本级分别实现一般公共预算收入52.81亿元、51.50亿元和50.85亿元，政府性基金收入分别为13.14亿元、30.08亿元和35.37亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017年，邯郸市本级土地市场发展稳健，商住用地出让均价分别为317.96万元/亩、254.86万元/亩和382.49万元/亩（详见下表）。

邯郸市本级2015-2017年财政经济情况

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	3145.40	3361.10	3666.30
GDP同比增速（%）	6.80	6.80	7.10
第一产业增加值（亿元）	402.80	417.20	405.40
第二产业增加值（亿元）	1483.40	1600.20	1783.80
第三产业增加值（亿元）	1259.20	1343.70	1477.20
人均地区生产总值（万元）	3.35	3.55	3.86

常住人口（万人）	943.30	949.28	951.10
全社会消费品零售总额（亿元）	1364.50	1508.90	1674.20
全社会固定资产投资（亿元）	3526.60	3818.40	4029.10
进出口总额（亿美元）	29.70	25.20	21.86
城镇化率（%）	51.38	53.53	55.31
市本级一般公共预算收入（亿元）	52.81	51.50	50.85
一般公共预算补助收入（亿元）	118.85	131.45	106.62
市本级政府性基金预算收入（亿元）	13.14	30.08	35.37
政府性基金补助收入（亿元）	6.40	5.92	6.25
市本级一般公共预算支出（亿元）	93.02	85.83	98.14
本级一般公共预算收入（亿元）	52.81	51.50	50.85
本级一般公共预算支出（亿元）	93.02	85.83	98.14

邯郸市本级土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（万亩）	0.09	0.09	0.11
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.02	0.00	0.00
商住用地出让面积（万亩）	0.07	0.09	0.11
土地出让总价（亿元）	23.09	22.31	41.13
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.71	0.00	0.00

商住用地出让总价（亿元）	22.38	22.31	41.13
土地出让均价（万元/亩）	248.70	254.86	382.49
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	31.50	0.00	0.00
商住用地出让单价（万元/亩）	317.96	254.86	382.49

2、债券情况

2018 年河北省邯郸市本级土地储备项目拟使用专项债券资金 17.90 亿元，期限为 5 年。

3、项目情况

此次专项债券募集资金计划用于东区毛遂大街沿路、东区廉颇大街沿路和东区中央商务区等 9 个地块的土地储备项目。东区毛遂大街沿路土地储备项目、东区廉颇大街沿路土地储备项目、东区中央商务区土地储备项目、人民东路土地储备项目和热电厂土地收储项目 5 个项目所在区域定位为邯郸市东区重点发展区域、创新型生态宜居宜业区，主要规划用于住宅、商服用地。陵园路周边土地储备项目、北仓路周边土地储备项目和老城区国企收储项目 3 个项目位于邯郸市老城区四环以内，公共设施和基础设施完善，规划用途为住宅和商服用地，该项目所在区域人口聚集，地块升值潜力大。支漳河流域土地储备项目位于支漳河沿岸，邯郸市政府为提升城市品位，致力打造支漳河为当地最宽、最美的城市景观河，支漳河改造后上连南湖湿地公园，中间贯穿东湖公园，下接广府湿地，由此形成一条全新的水上旅游线路，该项目

发展前景可观，地块规划用途为住宅。目前，上述土地储备项目已经通过河北升阳律师事务所合法性审核。

邯郸市本级土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
东区毛遂大街沿路土地储备项目	新区经四街以东、磁山路以南、娲皇路以北、新城东大街以西	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，位于东区核心区，周边基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地。	2018 年度计划支付 7.5 亿元。剩余资金根据收储进度支付。	邯郸市国土资源储备办公室
东区廉颇大街沿路土地储备项目	联纺路以北、廉颇大街以东、磁山路以南、赵王大街以西	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，位于东区核心区，周边基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地。	2018 年度计划支付 1.07 亿元。	邯郸市国土资源储备办公室
东区中央商务区土地储备项目	新区纬九路以南、新区经二街以西、丛台路以北、廉颇大街以东	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，位于东区商务区，周边基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地。	2018 年度计划支付 0.025 亿元。	邯郸市国土资源储备办公室
支漳河流域土地储备项目	人民路以南、支漳河以东、廉颇大街以西、南环路以北	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018 年计划支付 1.39 亿元。剩余资金根据收储进度支付。	邯郸市国土资源储备办公室
人民东路土地储备项目	人民路以南、毛遂大街以西、代召纬一路以北、规划路以东	地块原为农村集体土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018 年计划支付 0.52 亿元。剩余资金根据收储进度支付。	邯郸市国土资源储备办公室
陵园路周边土地储备项目	和平路以南、东柳东街以西、农校以东、农林路以北	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅。	2018 年计划支付 0.87 亿元。	邯郸市国土资源储备办公室
北仓路周边土地储备项目	赵苑北街以东、家和二路以北、广泰街以西、北环路以南	地块原为农村集体土地和国有土地，本次实施土地征收补偿和整理，规划为住宅、商服。	2018 年计划支付 3.45 亿元。剩余资金根据收储进度支付。	邯郸市国土资源储备办公室
老城区国企收储项目	水厂路以北、农林路以南、邯山大街以西、铁西大街以东	地块原为国有企业，本次实施收储，规划为住宅。	2018 年计划支付 0.66 亿元。	邯郸市国土资源储备办公室

热电厂土地收储项目	联纺路以北、廉颇大街以东、蔺相如大街以西、规划路以南	原国电电力邯郸热电厂储灰场，企业搬迁后对土地进行收储，地块位于东区核心区，周边基础设施配套较完善，未来规划为住宅商服用地。	2018 年度计划支付 2.9 亿元。	邯郸市国土资源储备办公室

4、资金平衡

此次债券发行对应的 9 宗地块计划收储土地面积合计 5421.56 亩，项目总投资合计 22.80 亿元，其中自有资金 2.60 亿元，项目融资 20.20 亿元。地块大部分将于 2018 年以后进行出让，预计土地出让收入合计 90.55 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以国电电力邯郸热电厂收储项目为例，该项目总投资 5.20 亿元，预计土地出让收入 23.23 亿元，此次发行债券 2.9 亿元，假设今年发行债券票面利率同去年 5 年期一样，即利率水平为 3.95%，预计到期本息 3.47 亿元。同时根据该地块去年融资安排，该地块去年发行土地储备专项债券 2.3 亿元，期限 5 年，利率为 3.95%，预计到期付息 2.75 亿元，该项目总融资成本约为 6.2 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.73 倍。同理，综合考虑邯郸市本级其他地块预计土地出让收入、后期资金安排和项目融资成本，可以得出，此次邯郸市本级土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.21-9.38 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

邯郸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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
东区毛遂大街沿路土地储备项目	2018-2020 年	84342	84342	14000	70342	84235
东区廉颇大街沿路土地储备项目	2020-2012 年	13155	13155	2633	10522	12600
东区中央商务区土地储备项目	2021 年	268	268	15	253	303
支漳河流域土地储备项目	2018-2021 年	20941	20941	7085	13856	16593
人民东路土地储备项目	2019 年	6488	6488	1293	5195	6221
陵园路周边土地储备项目	2019 年	8750	8750	0	8750	10478
北仓路周边土地储备项目	2020-2021 年	35504	35504	1023	34481	41291
老城区国企收储项目	2020 年	6601	6601	0	6601	7905
热电厂土地收储项目	2018-2019 年	52000	52000	0	52000	62270
合计		228049	228049	26049	202000	241895

注：项目融资合计 202000 万元含 2017 年债券资金 23000 万元

邯郸市本级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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
东区毛遂大	2018		70342		70342		

街沿路土地储备项目	2019	70342			70342	2779	2779
	2020	70342			70342	2779	2779
	2021	70342			70342	2779	2779
	2022	70342			70342	2779	2779
	2023	70342		70342		2779	73121
	合计			70342		13893	84235
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
东区廉颇大街沿路土地储备项目	2018		10522		10522		
	2019	10522			10522	416	416
	2020	10522			10522	416	416
	2021	10522			10522	416	416
	2022	10522			10522	416	416
	2023	10522		10522		416	10938
	合计			10522		2078	12600
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
东区中央商务区土地储备项目	2018		253		253		
	2019	253			253	10	10
	2020	253			253	10	10
	2021	253			253	10	10
	2022	253			253	10	10
	2023	253		253		10	263
	合计			253		50	303
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**

支漳河流域土地储备项目	2018		13856		13856		
	2019	13856			13856	547	547
	2020	13856			13856	547	547
	2021	13856			13856	547	547
	2022	13856			13856	547	547
	2023	13856		13856		547	14403
	合计			13856		2737	16593
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
人民东路土地储备项目	2018		5195		5195		
	2019	5195			5195	205	205
	2020	5195			5195	205	205
	2021	5195			5195	205	205
	2022	5195			5195	205	205
	2023	5195		5195		205	5400
	合计			5195		1026	6221
项目名称	**年度**	**期初本金余额**	**本期新增本金**	**本期偿还本金**	**期末本金余额**	**当年偿还利息**	**当年还本付息合计**
陵园路周边土地储备项目	2018		8750		8750		
	2019	8750			8750	346	346
	2020	8750			8750	346	346
	2021	8750			8750	346	346
	2022	8750			8750	346	346
	2023	8750		8750		346	9096
	合计			8750		1728	10478

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
北仓路周边土地储备项目	2018		34481		34481		
	2019	34481			34481	1362	1362
	2020	34481			34481	1362	1362
	2021	34481			34481	1362	1362
	2022	34481			34481	1362	1362
	2023	34481		34481		1362	35843
	合计			34481		6810	41291
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
老城区国企收储项目	2018		6601		6601		
	2019	6601			6601	261	261
	2020	6601			6601	261	261
	2021	6601			6601	261	261
	2022	6601			6601	261	261
	2023	6601		6601		261	6862
	合计			6601		1304	7905
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
热电厂土地收储项目	2017		23000		23000		
	2018	23000	29000		52000	909	909
	2019	52000			52000	2054	2054
	2020	52000			52000	2054	2054
	2021	52000			52000	2054	2054

	2022	52000		23000	29000	2054	25054
	2023	29000		29000		1146	30146
	合计			52000		10270	62270
合计	2017		23000		23000		
	2018	23000	23000		202000	909	909
	2019	202000	179000		202000	7979	7979
	2020	202000			202000	7979	7979
	2021	202000			202000	7979	7979
	2022	202000		23000	179000	7979	30979
	2023	179000		179000		7071	186071
总计				202000		39895	241895

注：本期偿还本金总计202000万元含2017年债券资金23000万元

邯郸市本级土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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	预计地块土地出让收入对预计融资成本的覆盖倍数
东区毛遂大街沿路土地储备项目	2051.68	住宅、商服	84342	328846	70342	84235	3.90
东区廉颇大街沿路土地储备项目	326.51	住宅、商服	13155	82886	10522	12600	6.58
东区中央商务区土地储备项目	8.95	住宅、商服	268	2841	253	303	9.38

支漳河流域土地储备项目	502.05	住宅	20941	137588	13856	16593	8.29
人民东路土地储备项目	151.57	住宅	6488	32529	5195	6221	5.23
陵园路周边土地储备项目	193.53	住宅	8750	12640	8750	10478	1.21
北仓路周边土地储备项目	429.03	住宅、商服、工业	35504	65899	34481	41291	1.60
老城区国企收储项目	93.02	住宅	6601	9989	6601	7905	1.26
热电厂土地收储项目	1665.22	住宅、商服	52000	232253	29000	62270	3.73
合　计	5421.56		228049	905471	179000	241895	3.74

注：计划发行额合计179000万元不含2017年债券资金23000万元

综上所述，2018年河北省邯郸市本级土地储备项目预计收益对预计融资成本的覆盖倍数3.74倍，项目收益可以覆盖项目融资成本。同时，2018年河北省邯郸市本级土地储备专项债券融资平衡情况已经邯郸长城会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

（二）成安县

1、区域情况

成安县位于河北省南部，邯郸市东南20公里处，境域面积481.5平方公里，耕地52.3万亩，辖4镇5乡，234个行政村，总人口40万，邯郸市“1+6”中心城市发展规划重要组团之一。成安县靠近交通枢纽，京广铁路、邯济铁路、石武高速客运专线、

京港澳高速、107 国道、309 国道沿境而过，邯大高速、邯郸环城高速与境内四条省道纵横交织，局邯郸机场仅 15 公里。

2015-2017 年，成安县分别实现一般公共预算收入 3.56 亿元、4.81 亿元和 6.85 亿元，政府性基金收入分别为 2.02 亿元、1.76 亿元和 1.9 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。（详见下表）。

成安县 2015-2017 年财政经济情况

项　目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	备注
地区生产总值[亿元]	124.2	129	139.27	149.3	175.41	
GDP 同比增速[%]	9.5	9.2	8.3	7.3	8.5	
第一产业增加值[亿元]	22.8	25.2	25.2	26.4	26.8	
第二产业增加值[亿元]	62	62.3	67.5	71.6	89.2	
第三产业增加值[亿元]	39.4	41.5	46.6	51.3	59.5	
人均地区生产总值[万元]	3.25	3.36	3.61	3.79	4.48	
常住人口[万人]	38.26	38.47	38.72	39.04	39.30	
全社会消费品零售总额[亿元]	34.82	39.39	43.12	47.92	53.36	
全社会固定资产投资[亿元]	111.89	148.82	168.9	192.4	209.72	
进出口总额[亿美元]	0.24	0.43	0.87	0.61	0.63	
城镇化率[%]	39.86	43.01	46.02	47.91	49.51	
一般公共预算收入[亿元]	2.74	3.01	3.56	4.81	6.85	
一般公共预算补助收入[亿元]	10.54	11.34	14.23	13.7	12.78	
政府性基金预算收入[亿元]	1.29	1.57	2.02	1.76	1.9	
政府性基金补助收入[亿元]	0.95	0.78	0.4	0.1	0.04	
一般公共预算支出[亿元]	13.12	13.62	19.43	19.88	20.74	
本级一般公共预算收入[亿元]	2.74	3.01	3.56	4.81	6.85	
本级一般公共预算支出[亿元]	13.12	13.62	19.43	19.88	20.74	

成安县土地市场情况

项　目	2015年	2016年	2017年
土地出让总面积（公顷）	72.06	65.02	64.47
其中：工业用地出让面积（公顷）	61.02	54.37	60.39
商住用地出让面积（公顷）	11.04	10.65	4.08
土地出让总价（万元）	21261.62	30148.14	13688.13
其中：工业用地出让总价（万元）	10121.10	6157.71	9629.04
商住用地出让总价（万元）	11140.52	20990.43	4059.10
土地出让均价（万元/亩）	19.67	30.91	14.15
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	11.06	7.55	10.63
商住用地出让单价（万元/亩）	67.25	131.46	66.39

注：2017年土地出让单价受出让地块位置、交通等影响导致单价较低。

2、债券情况

2018年河北省邯郸市成安县土地储备项目拟使用专项债券0.8亿元，期限为5年。

3、项目情况

本次涉及成安县4个土地储备项目地块，分别为：

成安县拟收储1号地块位于玄武路北侧，紧邻南湖一号住宅小区，面积为5.6121公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地；

成安县拟收储2号地块位于玄武路北侧，西邻富康南大街，面积为6.2109公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优

越，土地规划性质为商业、居住用地；

成安县拟收储 3 号地块位于玄武路北侧，东邻富康南大街，面积为 4.6617 公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地；

成安县拟收储 4 号地块位于玄武路北侧，东邻富成安县团结干渠，面积为 4.8486 公顷，路南为成安县南部新城，地理位置相当优越，土地规划性质为商业、居住用地。

以上四块土地位于南部新区，公共设施和基础设施完善，规划用途为商用地和住宅用地，四个项目所在区域属于新城区，地块升值潜力大，土地储备项目发展前景可观。目前，上述土地项目已经通过河北大法光律师事务所合法性审核。

成安县土地储备项目情况

单位：万元

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
成安县拟收储1号地块	位于玄武路以北、富康南大街以东、南环路以南、曹前线以西	地块为农村集体土地，本次实施土地征收补偿，周围基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地	2105	成安县土地储备中心
成安县拟收储2号地块	位于玄武路以北、富康南大街以东、南环路以南、曹前线以西	地块为农村集体土地，本次实施土地征收补偿，周围基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地	2330	成安县土地储备中心

成安县拟收储3号地块	位于玄武路以北、平安大街以东、有所为路以南、富康南大街以西	地块为农村集体土地，本次实施土地征收补偿，周围基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地	1750	成安县土地储备中心
成安县拟收储4号地块	位于玄武路以北、平安大街以东、有所为路以南、富康南大街以西	地块为农村集体土地，本次实施土地征收补偿，周围基础设施配套较完善，规划为住宅商服用地	1815	成安县土地储备中心
合 计			8000	

4、资金平衡方案

此次债券发行对应的四宗地块计划收储土地面积合计320亩，项目总投资合计0.8亿元。地块大部分将于2020年以后进行出让，预计土地出让收入合计3.04亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过县本级土地出让金政府净收益安排。

根据土地出让价估算基础上，通过估价人员对成安县土地市场状况的调查综合分析以及查阅2015-2017年成安县用地出让交易案例，并参考成安县地价动态监测数据，整理分析得到近三年成安县各类用地平均增幅，综合确定2018-2023年土地出让价格年平均增长率。经整理分析，成安县商业用地年平均增幅为7.43%。根据有关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，即为土地出让收益，可用以偿还债务本息，实现资金平衡。估算收储地块出让收入预测如下表：

成安县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
成安县拟收储1号地块	2020年9月—2023年9月	2105	2105		2105	2526
成安县拟收储2号地块	2020年9月—2023年9月	2330	2330		2330	2796
成安县拟收储3号地块	2020年9月—2023年9月	1750	1750		1750	2100
成安县拟收储4号地块	2020年9月—2023年9月	1815	1815		1815	2178
合计		8000	8000		8000	9600

成安县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
成安县拟收储1号地块	2018		2105		2105		
	2019	2105			2105	84.2	84.2
	2020	2105			2105	84.2	84.2
	2021	2105			2105	84.2	84.2
	2022	2105			2105	84.2	84.2
	2023	2105		2105		84.2	2189.2
	小计					421	2526
成安	2018		2330		2330		

县拟收储2号地块	2019	2330			2330	93.2	93.2
	2020	2330			2330	93.2	93.2
	2021	2330			2330	93.2	93.2
	2022	2330			2330	93.2	93.2
	2023	2330		2330		93.2	2423.2
	小计					466	2796
成安县拟收储3号地块	2018		1750		1750		
	2019	1750			1750	70	70
	2020	1750			1750	70	70
	2021	1750			1750	70	70
	2022	1750			1750	70	70
	2023	1750		1750		70	1820
	小计					350	2100
成安县拟收储4号地块	2018		1815		1815		
	2019	1815			1815	72.6	72.6
	2020	1815			1815	72.6	72.6
	2021	1815			1815	72.6	72.6
	2022	1815			1815	72.6	72.6
	2023	1815		1815		72.6	1887.6
	小计					363	2178
合计				8000		1600	9600

成安县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规性质	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
成安县拟收储1号地块	84.18	商业、住宅	2105	7997.24	2105	2526	3.17
成安县拟收储2号地块	93.16	商业、住宅	2330	8850.53	2330	2796	3.17
成安县拟收储3号地块	69.93	商业、住宅	1750	6642.92	1750	2100	3.17
成安县拟收储4号地块	72.73	商业、住宅	1815	6909.26	1815	2178	3.17
合计	320		8000	30,400	8000	9600	3.17

综上所述，2018年河北省成安县土地储备项目拟通过专项债券融资0.8亿元，期限为五年。假设融资利率4%的情况下，五年融资期内还本付息总额为9600万元。经上表测算所示，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，本期债券收储土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，可用于资金平衡的土地相关收益为30400万元，对债券本息的覆盖率为3.17倍。经邯郸市卓真会计师事务所（普通合伙）专项评价，预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还债券本息的风险较低。

（三）磁县

1、区域情况

磁县位于河北省最南端,是河北的南大门。京港澳高速、107国道、南水北调中线工程穿境而过,紧邻邯郸机场、京沪高铁,拥有10分钟上高速，20分钟达机场、高铁的便捷交通优势。境内矿产资源丰富，是华北地区动力煤主产地，属于典型的资源型经济县。近年来，磁县抢抓京津冀协同发展、环渤海战略和新型城镇化重大战略机遇，大力实施“工业强县、旅游活县、城镇立县”发展战略，一方面，延伸煤炭产业链条，提高产品附加值，重点发展循环经济产业。另一方面，积极调整产业结构，依托磁县经济开发区和漳河经济开发区两大发展平台，引进了一批产业竞争力强、产品附加值高、经济效益明显的项目，新的经济增长点加快培育，全县经济发展基础得到夯实，为磁县实现可持续发展积蓄了动能。2016年底经国务院批准,行政区划调减七个乡镇划归邯郸市邯山区和复兴区。

2015-2017年，磁县分别实现一般公共预算收入12.1亿元、10.5亿元和7.1亿元，虽收入总量下降,但收入质量大幅提高,税收收入比重分别占15.5%、46%和62.5%。政府性基金收入分别为1.7亿元、23.6亿元和6.3亿元，其中国有土地使用权出让收入1.6亿元、23.5亿元和6.2亿元。同期,近三年磁县土地出让均价持续增长，2015—2017年分别为45.75万元/亩、44.29万元/亩和58.88万元/亩。

磁县2015-2017年财政经济情况

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	230.4	139.7	130.7
一般预算收入（亿元）	12.1	10.5	7.1
政府性基金收入（亿元）	1.7	23.6	6.3
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.6	23.5	6.2
政府性基金支出（亿元）	3.6	27.1	9
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.7	25.4	8.3

说明:因区划调整行政区域变小，本表及以下数据为不可比数据。

2、债券情况

2018年邯郸市磁县土地储备项目拟使用债券资金2亿元，期限为5年。

3、项目情况

此次专项债券募集资金计划用于磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目，磁县经济开发区土地收储项目，磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目，磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目，中华慈大街东磁州路北土地收储项目5个地块的土地储备项目。和谐大道南友谊路东土地收储项目，和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目，滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目，中华慈大街东磁州路北土地收储项目4个项目所在区域定位为城

区周围，交通便利，环境优势明显，主要规划为商业和居住用地；经济开发区土地收储项目，位于磁县时村营乡河北经济开发区西侧，该区域以中化国际产业园、鑫盛煤化工有限公司、黑猫炭黑有限公司等为龙头的产业聚集区，交通便利，产业集聚优势明显，配套设施完善，目前有中化集团、邯钢搬迁等几个项目有意向用地，规划用途为工业用地。目前，上述土地储备项目已经通过河北赵苑律师事务所合法性审核。

磁县土地储备项目概况

地　块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	南至闵台商城，西至友谊路东至朝阳路北大街北至和谐大道	位于县城主要交通要道覆地，为商业集聚区，交通便利。	2017 年已发行土地储备专项债券 4000 万元，本次需增加债券资金 2800 万元。经邯郸中正信联合资产评估事务所评估，该地块预计出让收入为 25696.91 万元。	磁县土地储备中心
磁县经济开发区土地收储项目	东至磁县经济开发区，南至时村营村集体，西至时村营村集体，北至时村营村集体	该项目位于磁县经济开发西侧，规则用途为工业用地。	本次收储面积 160 亩，总投资约 2250 万元，经邯郸中正信联合资产评估事务所评估，该地块的预计出让收入为 3200 万元	磁县土地储备中心
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	东至规划古御路，南至规划利民路，西至朝阳北大街，北至和谐大道	土地规划性质主要为用途为商业、居住、公园绿地等。	总投资约 13000 万元。本宗地可出让土地 184.24 亩，用途为商业和居住用地，经邯郸中正信联合资产评估事务所评估，该地块的预计出让收入为 22133.49 万元	磁县土地储备中心

磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	东至西王庄村集体，南至西王庄村集体，西至滏阳北大街，北至和谐大道	本项目位于磁县滏阳北大街东侧、和谐大道南侧，用途为居住用地，该区域西侧为县人民医院，交通便利，地理优势明显，适宜居住用地	本项目总投资约2500万元。可出让土地88.26亩，用途为居住用地，经邯郸中正信联合资产评估事务所评估，该地块的预计出让收入为9996.95万元。	磁县土地储备中心
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	东至规划三湖街，南至磁州路，西至中华慈大，北至平安路	该区域紧邻通往邯郸市中心的中华慈大街，交通便利，地理优势明显，与已建成的磁县较大型小区幸福城东西相对，附近规划有学校，适宜居住用地。	本项目总投资约4700万元。可出让土地156.83亩，用途为居住用地，经邯郸中正信联合资产评估事务所评估，该地块的预计出让收入为17491.88万元	磁县土地储备中心

4、资金平衡情况

此次债券发行对应的5宗地块，计划收储土地面积合计1366.2亩，项目总投资合计3.225亿元，其中自有资金0.825亿元，项目融资2.4亿元。地块大部分将于2020以后进行出让，预计土地出让收入合计7.85亿元。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，以和谐大道南友谊路东土地收储项目为例，该项目总投0.98亿元，预计土地出让收入2.57亿元，此次发行债券0.28亿元，假设债券利率按4.2%，预计到期本息0.3388亿元。同时该项目还有去年融资0.4亿元，预计到期本息0.479亿元，该项目总融资成本约为0.8178亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.14。同理，综合考虑磁县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次磁县土

地储备项目对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.32至5.35之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

磁县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	2021 年	9800	9800	3000	6800	8178
磁县经济开发区土地收储项目	2021 年	2250	2250	250	2000	2420
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	2021 年	13000	13000	3000	10000	12100
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	2022 年	2500	2500	0	2500	3025
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	2022 年	4700	4700	2000	2700	3267
合计		32250	32250	8250	24000	28990

注：项目融资合计24000万元含2017年债券资金4000万元

磁县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余	当年偿还利息	当年还本付息合计
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	2018	4000	2800		6800	158	158
	2019	6800			6800	275.6	275.6
	2020	6800			6800	275.6	275.6
	2021	6800			6800	275.6	275.6
	2022	6800		4000	2800	275.6	4275.6
	2023	6800		2800		117.6	2917.6

	合计			6800		1378	8178
磁县经济开发区土地收储项目	2018		2000		2000		
	2019	2000			2000	84	84
	2020	2000			2000	84	84
	2021	2000			2000	84	84
	2022	2000			2000	84	84
	2023	2000		2000		84	2084
	合计			2000		420	2420
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	2018		10000		10000		
	2019	10000			10000	420	420
	2020	10000			10000	420	420
	2021	10000			10000	420	420
	2022	10000			10000	420	420
	2023	10000		10000		420	10420
	合计			10000		2100	12100
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	2018		2500		2500		
	2019	2500			2500	105	105
	2020	2500			2500	105	105
	2021	2500			2500	105	105
	2022	2500			2500	105	105
	2023	2500		2500		105	2605
	合计			2500		525	3025
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	2018		2700		2700		
	2019	2700			2700	113.4	113.4
	2020	2700			2700	113.4	113.4
	2021	2700			2700	113.4	113.4
	2022	2700			2700	113.4	113.4
	2023	2700		2700		113.4	2813.4
	合计			2700		567	3267
合 计			20000	24000		4990	28900

注：本期偿还本金合计24000万元含2017年债券资金4000万元

磁县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规性质	项目资金总需求	计划发行额	预计土地出让收入	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
磁县和谐大道南友谊路东土地收储项目	394.93	居住、商业	9800	2800	25696.91	8178	3.14
磁县经济开发区土地收储项目	160	工业	2250	2000	3200	2420	1.32
磁县和谐大道南朝阳北大街东土地收储项目	521.22	居住、商业	13000	10000	22133.49	12100	1.83
磁县滏阳北大街东和谐大道南土地收储项目	101.82	居住	2500	2500	9996.95	3025	3.3
中华慈大街东磁州路北土地收储项目	188.23	居住	4700	2700	17491.88	3267	5.35
合计	1366.2		32250	20000	78519.23	28990	2.71

注：计划发行额合计不含2017年债券资金4000万元

综上所述，2018年河北省邯郸市磁县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.71倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年河北省邯郸市磁县土地储备专项债券融资平衡情况已经河北中正信会计师事务所有限公司审计通过，融资安全性较高。

（四）涉县

1、区域情况

涉县是邯郸下辖县，位于邯郸市西南部，晋冀豫三省交界处。境内交通便利，通过青兰高速、太行山高速、邯长铁路等道路，纽连河北、河南、山西三省七县。区位优势明显，连续多年被评为“中国最具投资潜力中心城市百强”。2015 年-2017 年，涉县争别实现一般公共预算收入 95338 万元、100800 万元、和 117102 万元。政府性基金收入分别为 15449 万元 10786 万元和 36547 万元。受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

涉县 2015-2017 年财政经济情况

单位：万元

项　目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2203199	2205188	2375019
一般公共预算收入	95338	100800	117102
政府性基金收入	15449	10786	36547
其中：国有土地出让收入	10447	8279	30930
政府性基金支出	14619	14092	41241
其中：国有土地出让支出	7701	9796	37482

2、债券情况

2018 年河北省邯郸市涉县土地储备项目拟使用专项债券资金 0.2 亿元，期限为 5 年。

3、项目情况

此次涉县募集资金计划用于储备地块东至迎春街，南至龙山一品花园小区，西至龙山一品花园小区，北至龙南路。该地块部分为县电化厂厂区，企业破产后对土地进行收储整理；一部分为县特种设备安检公司厂区，企业搬迁后对土地进行收储整理；一部分为集体土地，需征收。该地块位于新旧城区交界中心，周边公建配套完善，未来规划为居住用地。

涉县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施单位
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	储备地块东至迎春街，南至龙山一品花园小区，西至龙山一品花园小区，北至龙南路。该地块部分为县电化厂厂区，企业破产后对土地进行收储整理；一部分为县特种设备安检公司厂区，企业搬迁后对土地进行收储整理；一部分为集体土地，需征收。该地块位于新旧城区交界中心，周边公建配套完善，未来规划为居住用地。	100.5 亩	4300 万元	涉县土地储备中心

4、资金平衡

此次债券发行对应的地块收储土地面积 100.5 亩，项目总投资 4300 万元，项目融资 2000 万元。上述地块预计 2020-2023 年出让，预计土地出让收入为 12060 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投资为 4300 万元，自有资金安排 2300 万元，此次

债券融资 2000 万元，假设债券利率水平为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平 4.00%，预计到期本息为 2400 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.025，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

涉县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	2020-2023 年	4300	4300	2300	2000	2400

涉县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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	2018 年		2000		2000		0
	2019 年	2000			2000	80	80
	2020 年	2000			2000	80	80
	2021 年	2000			2000	80	80
	2022 年	2000			2000	80	80
	2023 年	2000		2000		80	2080
	合计		2000	2000		400	2400

涉县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

土地储备项目名称	预计可出让土地面积	规划出让土地用途	计划投资额	预计土地出让收入	计划发行额	预计融资成本	预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数
龙南路南侧原电化厂片土地收储项目	100.5	住宅	4300	12060	2000	2400	5.025

综上所述，涉县 2018 年土地储备项目预计收益收融资成本覆盖倍数为 5.025 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

5、2015 年以来土地出让情况

2015-2017 年，涉县土地市场发展稳健，商住用地出让均价分别为 21.83 万元/亩、37.85 万元/亩和 75.88 万元/亩（详见下表）。

2015 年以来项目所在地土地市场情况

项　目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年第一季度
土地出让宗面积（万亩）	0.0378	0.0207	0.0934	0.0251
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.0292	0.0048	0.0383	0.0187
商住用地出让米（万亩）	0.0086	0.0159	0.0551	0.0064
土地出让总价（亿元）	0.8252	0.7835	7.0876	0.5813
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.466	0.0854	0.5809	0.343
商住用地出让总价（亿元）	0.3592	0.6981	6.5067	0.2383

土地出让均价（万元/亩）	21.83	37.85	75.88	23.16
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	15.96	17.79	15.17	18.34
商住用地出让单价（万元/亩）	41.77	43.91	118.09	37.23

（五）临漳县

1、区域情况

临漳县隶属河北省邯郸市，处于中原腹地，位于太行山东麓，河北省最南端，东邻魏县，西接磁县，北达成安县，南连河南省安阳县，总面积744.06平方公里。2017年，临漳县总人口75万，县城居住人口25万。临漳县辖5个镇、9个乡，425个行政村。京深高速公路纵跨南北，107国道、京广铁路擦境而过。地理位置位于地处东经114° 20′ -114° 46′ ，北纬36° 7′ -36° 24′ 。

临漳县对土地资源控制严格按照国土资源部的总体要求，实施政府主导，计划管理，垄断经营，实现一个口子进，一个口子出。临漳县土地储备工作由临漳县国土资源局土地储备中心具体实施。临漳县土地储备中心自成立以来，严格按照部委《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《土地储备管理办法》、《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）、《地方政府土地储备专项债务管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《邯郸市土地储备实施办法》（邯郸市人民政府令第 85 号）等相关文件要求实施土地储备工作。临漳县国土资源局土地储备中心自成立以来，已累计实现收

储土地 2595.77 亩，累计出让土地 2504 亩，累计实现土地出让金收入 7.6886 亿元。新政策形势下，我县土地储备工作遵循政府主导、以地为先、利益共享、规范操作等原则，采取积极有效的措施，切实推进土地储备工作开展。

临漳县2015-2017年财政经济情况

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	107	130	153
一般预算收入（亿元）	2.88	3.51	4.45
政府性基金收入（亿元）	1.56	1.25	3.41
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.36	0.93	2.41
政府性基金支出（亿元）	2.08	2.2	2.93
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.35	1.92	2.68

2、债券情况

2018 年河北省邯郸市临漳县土地储备项目拟使用专项债券资金 1.9 亿元，期限为 5 年。

3、项目情况

此次土地储备专项债券募集资金计划用于临漳县境内临漳县交运局公路站等9个地块的土地储备项目。临漳县鑫鑫木业、临漳县交运局公路站、临漳县油脂公司、临漳县社、临漳县塑料制品厂、临漳县金凤公园东等6个收储项目，位于县城主区内，地理位置优越，环境优美、生态宜居，主要规划用于居住；临漳县磷肥厂、临漳县嘉禾木科技有限公司、称勾粮站等3个收储项

目，位于县城周边区域，交通便利，人口聚集，具有较强的发展潜力。目前，上述土地项目已通过河北中正信会计师事务所有限公司做出财务报告、河北照天律师事务所做出合法性审核。

临漳县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
临漳县油脂公司项目	东至临柳公路，西至粮局家属院，南至生产公司，北至绕兵路	地块位于洛村村西，绕兵路南，企业搬迁后进行收储整理，属于县城核心区，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县称勾粮站项目	东至居民，西至公路，南至门市，北至过道	地块位于称勾村西，企业搬迁后处于闲置状态，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县交通运输局公路站项目	东至张文涛等10户，西至公路，南至管厂，北至绕兵路	地块位于洛村村西，绕兵路南，企业搬迁后进行收储整理，属于县城核心区，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	按照收储合同约定，拨付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县县社项目	东至临柳公路，西至路南至公路，北至电力局	地块位于洛村村西，企业搬迁后进行收储整理，属于县城核心区，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县南东坊磷肥厂项目	东至路，西至路，南至民居，北至临磁公路	地块位于南东坊镇，企业因产能落后污染严重等原因处于闲置状态，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县塑料制品厂项目	东至医药公司，西至塑料制品厂，南至临磁公路，北至建邺小区	地块位于县城西关，临磁路北，企业搬迁后进行收储整理，属于县城核心区，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县鑫鑫木业项目	东至金凤大街，西至东前坊表，南至东前	地块位于县城北大门，属于县城核心区，地理位置优	根据搬迁和整理进度，支付补偿资	临漳县土地储备中心

	坊表，北至北环	越，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	金	
临漳县嘉禾木科技有限公司项目	东至黑龙庙村，西至临柳路，南至黑龙庙村，北至西花佛堂	地块位于县城南约5公里，地理位置优越，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心
临漳县金凤公园东侧项目	东至铜雀大街，西至金凤大街，南至建安路，北至金凤公园	地块位于县城内、金凤公园南侧，地理位置优越，周边配套设施完善，未来规划为住宅用地	根据搬迁和整理进度，支付补偿资金	临漳县土地储备中心

4、资金平衡

此次债券发行对应的9宗地块计划收储土地面积合计811.87亩，项目总投资合计1.9488亿元，其中自有资金0.0488亿元，项目融资1.9亿元。地块大部分将于2019-2023年进行出让，预计土地出让收入合计6.41亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以临漳县交通运输局公路站项目土地储备项目为例，该项目总投资0.05亿元，预计土地出让收入0.28亿元，此次发行债券0.00425亿元，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为4.5%，预计到期本息0.0521亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为5.45。同理，综合考虑临漳县其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次临漳县土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.33至6.06之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

临漳县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
临漳县油脂公司项目	2019年	211.0	211.0	23	188	230.3
临漳县称勾粮站项目	2019年	408.8	408.8	40	368.8	451.78
临漳县交通运输局公路站项目	2019年	467.2	467.2	42	425.2	520.87
临漳县县社项目	2019年	180.6	180.6	12	168.6	206.535
临漳县南东坊磷肥厂项目	2019年	789.5	789.5	63	726.5	889.9625
临漳县塑料制品厂项目	2019年	264.9	264.9	21	243.9	298.7775
临漳县鑫鑫木业项目	2019年	5925.8	5925.8	71	5854.8	7172.13
临漳县嘉禾木科技有限公司项目	2019年	6967.9	6967.9	76	6891.9	8442.5775
临漳县金凤公园东侧项目	2019年	4271.8	4271.8	139.5	4132.3	5062.0675
合　计		19487.5	19487.5	487.5	19000	23275

临漳县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	本期新增本金	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
临漳县油脂公司项目	2018		188		188		
	2019	188			188	8.46	8.46
	2020	188			188	8.46	8.46
	2021	188			188	8.46	8.46
	2022	188			188	8.46	8.46
	2023	188		188		8.46	196.46
	合计			188		42.3	230.3
临漳县称勾粮站项目	2018		368.8		368.8		
	2019	368.8			368.8	16.596	16.596
	2020	368.8			368.8	16.596	16.596
	2021	368.8			368.8	16.596	16.596
	2022	368.8			368.8	16.596	16.596
	2023	368.8		368.8		16.596	385.396
	合计			368.8		82.98	451.78
临漳县交通运输局公路站项目	2018		425.2		425.2		
	2019	425.2			425.2	19.134	19.134
	2020	425.2			425.2	19.134	19.134
	2021	425.2			425.2	19.134	19.134
	2022	425.2			425.2	19.134	19.134
	2023	425.2		425.2		19.134	444.334
	合计			425.2		95.67	520.87
临漳县县社项目	2018		168.6		168.6		
	2019	168.6			168.6	7.587	7.587
	2020	168.6			168.6	7.587	7.587
	2021	168.6			168.6	7.587	7.587
	2022	168.6			168.6	7.587	7.587
	2023	168.6		168.6		7.587	176.187
	合计			168.6		37.935	206.535

临漳县南东坊磷肥厂项目	2018		726.5		726.5		
	2019	726.5			726.5	32.6925	32.6925
	2020	726.5			726.5	32.6925	32.6925
	2021	726.5			726.5	32.6925	32.6925
	2022	726.5			726.5	32.6925	32.6925
	2023	726.5		726.5		32.6925	759.1925
	合计			726.5		163.4625	889.9625
临漳县塑料制品厂项目	2018		243.9		243.9		
	2019	243.9			243.9	10.9755	10.9755
	2020	243.9			243.9	10.9755	10.9755
	2021	243.9			243.9	10.9755	10.9755
	2022	243.9			243.9	10.9755	10.9755
	2023	243.9		243.9		10.9755	254.8755
	合计			243.9		54.8775	298.7775
临漳县鑫鑫木业项目	2018		5854.8		5854.8		
	2019	5854.8			5854.8	263.466	263.466
	2020	5854.8			5854.8	263.466	263.466
	2021	5854.8			5854.8	263.466	263.466
	2022	5854.8			5854.8	263.466	263.466
	2023	5854.8		5854.8		263.466	6118.266
	合计			5854.8		1317.33	7172.13
临漳县嘉禾木科技有限公司项目	2018		6891.9		6891.9		
	2019	6891.9			6891.9	310.1355	310.1355
	2020	6891.9			6891.9	310.1355	310.1355
	2021	6891.9			6891.9	310.1355	310.1355
	2022	6891.9			6891.9	310.1355	310.1355
	2023	6891.9		6891.9		310.1355	7202.0355
	合计			6891.9		1550.6775	8442.5775
临漳县金凤公园东侧项目	2018		4132.3				
	2019	4132.3			4132.3	185.9535	185.9535
	2020	4132.3			4132.3	185.9535	185.9535
	2021	4132.3			4132.3	185.9535	185.9535

	2022	4132.3			4132.3	185.9535	185.9535
	2023	4132.3	4132.3	4132.3		185.9535	4318.2535
	合计					929.7675	5062.0675
合 计				19000		4275	23275

临漳县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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
临漳县油脂公司项目	11.63	住宅	211.0	1395.6	188	230.3	6.06
临漳县称勾粮站项目	21.07	住宅	408.8	611	368.8	451.78	1.35
临漳县交通运输局公路站项目	23.64	住宅	467.2	2836.8	425.2	520.87	5.45
临漳县县社项目	6.87	住宅	180.6	824.4	168.6	206.535	3.99
临漳县南东坊磷肥厂项目	56.67	住宅	789.5	1643.43	726.5	889.9625	1.85
临漳县塑料制品厂项目	10.23	住宅	264.9	1227.6	243.9	298.7775	4.11
临漳县鑫鑫木业项目	212.03	住宅	5925.8	25443.6	5854.8	7172.13	3.55

临漳县嘉禾木科技有限公司项目	312.75	住宅	6967.9	11259	6891.9	8442.5775	1.33
临漳县金凤公园东侧项目	156.98	住宅	4271.8	18837.6	4132.3	5062.0675	3.72
合计	811.87		19487.5	64079.03	19000	23275	2.75

综上所述，2018 年临漳县土地储备项目，预计收益对融资成本覆盖倍数为2.75倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，专项债券融资平衡情况已经河北中正信会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

（六）武安市

1、区域情况

武安市是一座以工业为主，各行业全面发展的新兴城市，地处晋、冀、豫三省交界地带。全市总面积1806平方公里，辖22个乡镇，502个行政村，总人口68万。1999年，全市国内生产总值达53.6 亿元，财政总收入4.12亿元，综合经济实力位居河北省“十强”县（市）之列。原属河南省，1949 年划归河北省。2007年，武安全市生产总值完成343亿元，位居全国县域经济基本竞争力"百强"县(市)第56位，位居河北省"百强"县(市)第三位。原属河南省，1949年划归河北省。1988年10月，经国务院批准，撤销武安县，设立武安市，掀开了武安发展历史新的一页。城市总体规划定位为邯郸西部地区的中心城市，以发展冶金工业和商贸

物流业为主的中等城市。具体目标为：到2010年城市人口达到20万，建成区面积达到25平方千米，实现中等城市目标，城镇化水平达到45%；到2020年规划期末城市人口达到30万，建成区面积达到36平方千米。届时将形成“一城（主城区）带两区（东部一、二类工业区和西南三类工业区）”的城市结构。

2015-2017 年，武安市分别实现一般公共预算收入 34.54 亿元、37.31 亿元和 41.6 亿元，政府性基金收入分别为 4.2 亿元、6.69 亿元和 0.74 亿元，其中国有土地使用权出让收入 3.23 亿元、5.39 亿元和 7.65 亿元。

2015年至2017年武安市财政经济状况

单位：万元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	6001000	6010000	6605000
一般预算收入	345400	373100	416000
政府性基金收入	42000	66900	7400
其中：国土出让收入	32300	53900	76500
政府性基金支出	44900	64300	75200
其中：国土出让支出	33800	55000	91800

2、债券情况

2018 年河北省邯郸市武安市土地储备项目拟使用专项债券资金 1.8 亿元，期限为 5 年。

3、项目情况

此次专项债券募集资金专门用于收储位于武安市西苑大街

以西、中兴路以南，面积842.64亩土地。计划投资成本2.1亿元，拟使用募集资金规模1.8亿元。储备工程期限：2018年6月-2018年12月。预计土地出让时间为2019年12月。规划出让土地用途：商业住宅，用于“西苑新区”住宅小区建设。

邯郸市武安市土地储备项目概况

单位：亩，万元

地　块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
西苑新区1号地块	东至西苑大街；西至2号地块；北至南环北路	项目位于武安市西苑大街以西、南环北路以南。规划用途为商住混合用地，设定用途为居住用地、商业用地。	本次收储面积34.52亩，总投资约886.23万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为4144.32万元	武安市土地储备中心
西苑新区2号地块	东至1号地块；西至贾庄大街；北至南环北路	项目位于武安市贾庄大街以东、南环北路以南。规划用途为商住混合用地，设定用途为居住用地、商业用地。	本次收储面积35.86亩，总投资约920.61万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为4305.12万元	武安市土地储备中心
西苑新区3号地块	东至西苑大街；南至南环北路；西至公园；北至体育路	项目位于武安市西苑大街以西、南环北路以北、体育路以南。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地	本次收储面积130.03亩，总投资约3337.51万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为16297.45万元	武安市土地储备中心
西苑新区4号地块	东至3号地块；南至公园；西至贾庄大街；北至体育路	项目位于体育路以南、贾庄大街以东、南环北路以北。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积86.13亩，总投资约2210.66万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为10794.94万元	武安市土地储备中心
西苑新区5号地块	东至西苑大街；南至体育路；西至6号地块；北至7号地块	项目位于武安市西苑大街以西、体育路以北、中兴路以南。规划用途为居住用地，设定用途为居住	本次收储面积51.69亩，总投资约1326.85万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为6106.94万元	武安市土地储备中心

		用地。		
西苑新区6号地块	东至5号地块；南至体育路；西至贾庄大街；北至8号地块	待估宗地位于武安市体育路以北、中兴路以南。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积53.7亩，总投资约1378.22万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为6425.72万元	武安市土地储备中心
西苑新区7号地块	东至西苑大街；南至5号地块；西至8号地块；北至中兴路	项目位于武安市西苑大街以西、中兴路以南。规划用途为商住混合用地，设定用途为居住用地、商业用地。	本次收储面积30.92亩，总投资约793.43万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为3633.7万元	武安市土地储备中心
西苑新区8号地块	东至7号地块；南至6号地块；西至贾庄大街；北至中兴路	项目地位于武安市贾庄大街以东，中兴路以南。规划用途为商住混合用地，设定用途为居住用地、商业用地。	本次收储面积27.14亩，总投资约696.56万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为3190.06万元	武安市土地储备中心
西苑新区9号地块	东至贾庄大街；南至沿河路；西至10号地块；北至小学	项目位于武安市体育路以南、贾庄大街以西、沿河路以北。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积62.06亩，总投资约1592.78万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为7595.69万元	武安市土地储备中心
西苑新区10号地块	东至小学；南至沿河路；西至贾庄西大街；北至体育路	项目位于武安市体育路以南、贾庄西大街以东、沿河路以北。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积72.53亩，总投资约1861.72万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为8878.23万元	武安市土地储备中心
西苑新区11号地块	东至贾庄大街；南至体育路；西至12号地块；北至中兴路	项目位于武安市贾庄大街以西、体育路以北、中兴路以南。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积65.93亩，总投资约1692.09万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为7889.09万元	武安市土地储备中心
西苑新区12号地块	东至11号地块；南至体育路；西至贾庄西大街；北至中兴路	项目位于武安市体育路以北、贾庄西大街以东、中兴路以南。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积80.63亩，总投资约2069.54万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为9648.91万元	武安市土地储备中心

西苑新区13号地块	东至贾庄西大街；南至沿河路；北至中兴路	项目位于武安市中兴路以南、贾庄西大街以西、沿河路以北。规划用途为居住用地，设定用途为居住用地。	本次收储面积111.48亩，总投资约2861.42万元，经河北瑞航土地评估有限公司评估，该地块的预计出让收入为13645.64万元	武安市土地储备中心

4、资金平衡情况

此次债券发行对应的 13 宗地块，计划收储土地面积合计842.64 亩，项目总投资合计 2.16 亿元，其中自有资金 0.36 亿元，项目融资 1.8 亿元。地块将于 2019 年底进行出让，预计土地出让收入合计 10.41 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，以西苑新区 1 号地块收储项目为例，该项目总投 0.089 亿元，预计土地出让收入 0.414 亿元，此次发行债券 0.075 亿元，假设债券利率按 4.5%，预计到期本息 0.092 亿元。该项目总融资成本约为 0.092 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.51。同理，综合考虑武安市其他地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有其他融资成本，可以得出，此次武安市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.32 至 5.44 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

武安市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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
西苑新区1号地块	2019年	886.23	882.93	132.93	750.00	918.75
西苑新区2号地块	2019年	920.61	918.09	138.09	780.00	955.5
西苑新区3号地块	2019年	3337.51	3330.63	500.63	2830.00	3466.75
西苑新区4号地块	2019年	2210.66	2201.6	331.60	1870.00	2290.75
西苑新区5号地块	2019年	1326.85	1319.03	199.03	1120.00	1372.00
西苑新区6号地块	2019年	1378.22	1376.73	206.73	1170.00	1433.25
西苑新区7号地块	2019年	793.43	789.01	119.01	670.00	820.75
西苑新区8号地块	2019年	696.56	696.48	104.48	592.00	725.20
西苑新区9号地块	2019年	1592.78	1588.92	238.92	1350.00	1653.75
西苑新区10号地块	2019年	1861.72	1859.26	279.26	1580.00	1935.5
西苑新区11号地块	2019年	1692.09	1683.81	253.81	1430.00	1751.75
西苑新区12号地块	2019年	2069.54	2070.43	310.43	1760.00	2156.00
西苑新区13号地块	2019年	2861.42	2910.7	812.70	2098.00	2570.05
合　　计		21627.62	21627.62	3627.62	18000	22050

武安市土地储备项目融资还本付息情况

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
西苑新区1号地块	2018		750		750		
	2019	750			750	33.75	33.75
	2020	750			750	33.75	33.75
	2021	750			750	33.75	33.75
	2022	750			750	33.75	33.75
	2023	750		750		33.75	783.75
	合计			750		168.75	918.75
西苑新区2号地块	2018		780.00		780.00		
	2019	780.00			780.00	35.1	35.1
	2020	780.00			780.00	35.1	35.1
	2021	780.00			780.00	35.1	35.1
	2022	780.00			780.00	35.1	35.1
	2023	780.00		780.00		35.1	815.1
	合计			780		175.5	955.5
西苑新区3号地块	2018		2830		2830		
	2019	2830			2830	127.35	127.35
	2020	2830			2830	127.35	127.35
	2021	2830			2830	127.35	127.35
	2022	2830			2830	127.35	127.35
	2023	2830		2830		127.35	2957.35
	合计			2830		636.75	3466.75
西苑新区4号地块	2018		1870		1870		
	2019	1870			1870	84.15	84.15

	2020	1870			1870	84.15	84.15
	2021	1870			1870	84.15	84.15
	2022	1870			1870	84.15	84.15
	2023	1870		1870		84.15	1954.15
	合计			1870		420.75	2290.75
西苑新区5号地块	2018		1120		1120		
	2019	1120			1120	50.4	50.4
	2020	1120			1120	50.4	50.4
	2021	1120			1120	50.4	50.4
	2022	1120			1120	50.4	50.4
	2023	1120		1120		50.4	1170.4
	合计			1120		252	1372
西苑新区6号地块	2018		1170		1170		
	2019	1170			1170	52.65	52.65
	2020	1170			1170	52.65	52.65
	2021	1170			1170	52.65	52.65
	2022	1170			1170	52.65	52.65
	2023	1170		1170		52.65	1222.65
	合计			1170		263.25	1433.25
西苑新区7号地块	2018		670		670		
	2019	670			670	30.15	30.15
	2020	670			670	30.15	30.15
	2021	670			670	30.15	30.15
	2022	670			670	30.15	30.15
	2023	670		670		30.15	704.15
	合计			670		150.75	820.75

西苑新区 8 号地块	2018		592		592		
	2019	592			592	26.64	26.64
	2020	592			592	26.64	26.64
	2021	592			592	26.64	26.64
	2022	592			592	26.64	26.64
	2023	592		592		26.64	618.64
	合计			592		133.2	725.2
西苑新区 9 号地块	2018		1350		1350		
	2019	1350			1350	60.75	60.75
	2020	1350			1350	60.75	60.75
	2021	1350			1350	60.75	60.75
	2022	1350			1350	60.75	60.75
	2023	1350		1350		60.75	1410.75
	合计			1350		303.75	1653.75
西苑新区 10 号地块	2018		1580		1580		
	2019	1580			1580	71.1	71.1
	2020	1580			1580	71.1	71.1
	2021	1580			1580	71.1	71.1
	2022	1580			1580	71.1	71.1
	2023	1580		1580		71.1	1651.1
	合计			1580		355.5	1935.5
西苑新区 11 号地块	2018		1430		1430		
	2019	1430			1430	64.35	64.35
	2020	1430			1430	64.35	64.35
	2021	1430			1430	64.35	64.35
	2022	1430			1430	64.35	64.35

	2023	1430		1430		64.35	1494.35
	合计			1430		321.75	1751.75
西苑新区12号地块	2018		1760				
	2019	1760			1760	79.2	79.2
	2020	1760			1760	79.2	79.2
	2021	1760			1760	79.2	79.2
	2022	1760			1760	79.2	79.2
	2023	1760		1760		79.2	1839.2
	合计			1760		396	2156
西苑新区13号地块	2018		2098		2098		
	2019	2098			2098	94.41	94.41
	2020	2098			2098	94.41	94.41
	2021	2098			2098	94.41	94.41
	2022	2098			2098	94.41	94.41
	2023	2098		2098		94.41	2192.41
	合计			2098		472.05	2570.05
合计							22050

武安市土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规性质	项目资金总需求	计划发行额	预计融资成本	预计土地出让收入	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
西苑新区1号地块	32.528	商住混合	886.23	750.00	918.75	4144.32	4.51
西苑新区2号地块	35.868	商住混合	920.61	780.00	955.5	4305.12	4.51

西苑新区 3 号地块	130.033	居住用地	3337.51	2,830.00	3466.75	16297.45	4.70
西苑新区 4 号地块	86.13	居住用地	2210.66	1,870.00	2290.75	10794.94	4.71
西苑新区 5 号地块	51.695	居住用地	1326.85	1,120.00	1372	6251.68	4.56
西苑新区 6 号地块	53.697	居住用地	1378.22	1,170.00	1433.25	6579.65	4.59
西苑新区 7 号地块	30.913	商住混合	793.43	670.00	820.75	3710.36	4.52
西苑新区 8 号地块	27.139	商住混合	696.56	592.00	725.2	3257.36	4.49
西苑新区 9 号地块	62.056	居住用地	1592.78	1,350.00	1653.75	7777.72	4.70
西苑新区 10 号地块	72.535	居住用地	1861.72	1,580.00	1935.5	9090.99	4.70
西苑新区 11 号地块	65.926	居住用地	1692.09	1,430.00	1751.75	8078.08	4.61
西苑新区 12 号地块	80.632	居住用地	2069.54	1,760.00	2156	9880.06	4.58
西苑新区 13 号地块	111.484	居住用地	2861.42	2,098.00	2570.05	13972.66	5.44
合计	842.64	-	21627.62	18000	22054	104140.39	4.72

综上所述，2018 年河北省邯郸市武安市土地储备项目，预计收益对融资成本覆盖倍数为 4.72 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年河北省邯郸市武安市土地储备项目融资平衡情况已经邯郸市诺霖会计师事务所审计通过，融资安全性较高。

2018年河北省沧州市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十一期）募投项目情况

一、债券情况

2018年河北省沧州市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十一期）发行总额为3.7亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券。此次沧州市政府土地储备专项债券涉及3个县，期限分为5年期。其中：沧县1.1亿元、海兴县0.7亿元、肃宁县1.9亿元。

二、项目情况

（一）沧县

1.区域情况。沧县下辖4个建制镇，15个乡，515个行政村。沧县交通发达，境内京沪铁路、京福高速公路、104国道、廊泊公路纵贯南北，神黄铁路、石港高速公路、307国道、沧河公路、沧盐横穿东西。县政府所在地距天津机场120公里，距黄骅港90公里。陆路海运方便，客流便利。自然资源丰富。蕴藏着丰富的石油、天然气资源，是大港油田的主采区。

沧县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	231.98	245.67	259.88
一般预算收入（亿元）	7.18	9.49	10.02
政府性基金收入（亿元）	0.78	14.45	8.32
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.75	13.45	7.75
政府性基金支出（亿元）	2.99	4.48	5.56
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.61	2.98	5.44

2.项目情况。此次专项债券募集资金计划用于沧东经济开发区等 4 个地块的土地储备项目。项目完成后为沧东经济开发区区内工业项目的引进和开发创造了条件，提供了商住用房服务，带动开发区快速发展，带动沿线资源开发，促进沧东经济开发区以及沧州市中心城市经济发展。目前，上述土地储备项目已经通过河北衡泰律师事务所合法性审核。

沧县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
沧东经济开发区土地收储一期项目地块一	东至沧县县界，南至华山路，西至闽江道，北至普陀路	拟征收土地位于河北沧东经济开发区，总征地面积 1877.1 亩。收储后可作为工业用地和商住用地出售。项目完成后为区内工业项目的引进和开发创造了条件，提供了商住用房服务，带动开发区快速发展，带动沿线资源开发，促进沧东经济开发区以及沧州市中心城市经济	2018 年计划支付 4603.8 万元。	沧县土地储备中心

		发展。		
沧东经济开发区土地收储一期项目地块二	东至闽江道，南至华山路，西至滇池道，北至普陀路	拟征收土地位于河北沧东经济开发区，总征地面积 1877.1 亩。收储后可作为工业用地和商住用地出售。项目完成后为区内工业项目的引进和开发创造了条件，提供了商住用房服务，带动开发区快速发展，带动沿线资源开发，促进沧东经济开发区以及沧州市中心城市经济发展。	2018 年计划支付 2103.4 万元。	沧县土地储备中心
沧东经济开发区土地收储一期项目地块三	东至海河道，南至天台路，西至黄河道，北至泰山路	拟征收土地位于河北沧东经济开发区，总征地面积 1877.1 亩。收储后可作为工业用地和商住用地出售。项目完成后为区内工业项目的引进和开发创造了条件，提供了商住用房服务，带动开发区快速发展，带动沿线资源开发，促进沧东经济开发区以及沧州市中心城市经济发展。	2018 年计划支付 5157.4 万元。	沧县土地储备中心
沧东经济开发区土地收储一期项目地块四	东至青海道，南至普陀路，西至珠江道，北至朔黄铁路	拟征收土地位于河北沧东经济开发区，总征地面积 1877.1 亩。收储后可作为工业用地和商住用地出售。项目完成后为区内工业项目的引进和开发创造了条件，提供了商住用房服务，带动开发区快速发展，带动沿线资源开发，促进沧东经济开发区以及沧州市中心城市经济发展。	2018 年计划支付 191.4 万元。	沧县土地储备中心

3.资金平衡。此次债券发行对应的 4 宗地块计划收储土地面积合计 1877.1 亩，项目总投资合计 1.21 亿元，其中自有资金 0.11 亿元，项目融资 1.10 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 1.21 亿元，预计土地出让收 3.19 亿元，此次发行债券 1.1 亿元，假定票面利率按照 3.64%计算，债券使用年限 5 年，每年支付利息，五年到期偿还本金，预计到期本息 1.3 亿元。该项目总融资成本约为 1.3 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.5。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

沧县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
沧东经济开发区土地收储一期项目地块一	2020-2023年	4603.8	4603.8	503.8	4100	4846.2
沧东经济开发区土地收储一期项目地块二	2020-2023年	2103.4	2103.4	353.4	1750	2068.5
沧东经济开发区土地收储一期项目地块三	2020-2023年	5157.4	5157.4	157.4	5000	5910
沧东经济开发区土地收储一期项目地块四	2020-2023年	191.4	191.4	41.4	150	177.3
合计		12056.0	12056.0	1056.0	11000	13002

沧县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	本期新增余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沧东经济开发区土地收储一期项目地块一	2018		4100		4100		
	2019	4100			4100	149.24	149.24
	2020	4100			4100	149.24	149.24
	2021	4100			4100	149.24	149.24
	2022	4100			4100	149.24	149.24
	2023	4100		4100		149.24	4249.24
	合计			4100		746.2	4846.2
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沧东经济开发区土地收储一期项目地	2018		1750		1750		

块二	2019	1750			1750	63.7	63.7
	2020	1750			1750	63.7	63.7
	2021	1750			1750	63.7	63.7
	2022	1750			1750	63.7	63.7
	2023	1750		1750	0	63.7	1813.7
	合计			1750		318.5	2068.5
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沧东经济开发区土地收储一期项目地块三	2018		5000		5000		
	2019	5000			5000	182	182
	2020	5000			5000	182	182
	2021	5000			5000	182	182
	2022	5000			5000	182	182
	2023	5000		5000	0	182	5182
	合计			5000		910	5910
项目名称	年度	期初本金余额	本期新增余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沧东经济开发区土地收储一期项目地块四	2018		150		150		
	2019	150			150	5.46	5.46
	2020	150			150	5.46	5.46
	2021	150			150	5.46	5.46
	2022	150			150	5.46	5.46
	2023	150		150		5.46	155.46
	合计			150		27.3	177.3
总计	13002						

沧县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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
沧东经济开发区土地收储一期项目地块一	716.8	工业	4603.8	12185.6	4100	4846.2	2.5
沧东经济开发区土地收储一期项目地块二	327.5	工业	2103.4	5567.5	1750	2068.5	2.7
沧东经济开发区土地收储一期项目地块三	803	工业	5157.4	13651	5000	5910	2.3
沧东经济开发区土地收储一期项目地块四	29.8	工业	191.4	506.6	150	177.3	2.9
合计	1877.1	--	12056.0	31910.7	11000	13002	2.5

综上所述，沧县土地储备项目,预计收益对融资成本覆盖倍数为 2.5，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 沧县土地储备项目融资平衡情况已经沧州佰瑞会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

（二）海兴县

1.区域概况。海兴县隶属于沧州市，位于河北省东南，渤海之滨，1965 年建县，由山东省无棣、河北省黄骅、盐山三县的边缘贫困乡村合并而成，取“靠海而兴”之意而命名。下辖 3 个乡镇、4 个乡、3 个农场。海兴县地处环渤海经济圈和京津冀都市圈重要位置，邯黄铁路过境建站。海兴县 2015-2017 年一般公共预算收入分别为 30380 万元、32543 万元和 37850 万

元。政府性基金方面，2015-2017年分别收入为24491万元、41884万元和32921万元，其中国有土地出让收入分别为24158万元、41654万元和30718万元。同期，海兴县土地出让均价迅速增长，分别为8万元/亩、10万元/亩和12万元/亩。总体看，海兴县土地出让均价增幅较大，政府性基金收入增长较快。

海兴县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（万元）	405106	463822	511567
一般公共预算收入	30380	32543	37850
政府性基金收入	24491	41884	32921
其中：国有土地出让收入	24158	41654	30718
政府性基金支出	28320	45960	34478
其中：国有土地出让支出	23444	44318	32014

2.项目情况。此次专项债券募集资金计划用于海兴县经济开发区地块、苏基镇王常丰村西北、海安路南侧地块项目。上述土地储备项目已经通过河北恭惠律师事务所合法性审核。

海兴县土地储备项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
海兴县经济开发区地块	东至东经四路、西至中辛路、南至纬五路、北至小淤泥河	该地块位于海兴县经济开发区境内，发展潜力大，现规划为渤海科技城。	根据地块实际收储情况进行安排	海兴县土地储备中心
苏基镇王常丰村西北、海安路南侧地块	东至兴达街，西至工业街，南至南外环、北至海安路	该地块位于海兴县城南，通过项目的实施，将拓宽城镇发展空间，打破城乡界限，强化新城中心功能。	根据地块实际收储情况进行安排	海兴县土地储备中心

3.资金平衡。海兴县对应地块计划收储土地面积1015.74亩，项目总投资7993万元。其中自有资金993万元，项目融

资7000万元，上述地块计划出让时间均为2023年，预计土地出让收入合计17826万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该县土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以经济开发区（1-3地块）项目为例，项目总投资4480.0328万元，预计土地出让收入10310.16万元，此次发行债券3500万元，假设债券利率为3.98%（2017年土地储备债券利率），预计到期本息4196.50万元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.46。同理，综合考虑剩余地块预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有融资成本，可以得出此次海兴县土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.79-2.46之间，项目收益可以覆盖融资成本。

海兴县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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
海兴县经济开发区地块	2023年	4480.0328	4480.0328	980.0328	3500	4196.50
苏基镇王常丰村西北、海安路南侧地块	2023年	3513.0543	3513.0543	13.0543	3500	4196.50
合计		7993.0871	7993.0871	993.0871	7000	8393

海兴县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
海兴县经济开发区地块	2018		3500		3500		
	2019				3500	139.30	139.30
	2020				3500	139.30	139.30
	2021				3500	139.30	139.30
	2022				3500	139.30	139.30
	2023			3500		139.30	3639.30
	合计			3500		696.50	4196.50
苏基镇王常丰村西北、海安路南侧地块	2018		3500		3500		
	2019				3500	139.30	139.30
	2020				3500	139.30	139.30
	2021				3500	139.30	139.30
	2022				3500	139.30	139.30
	2023			3500		139.30	3639.30
	合计			3500		696.50	4196.50
总计	8393						

海兴县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、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
海兴县经济开发区地块	613.34	工矿仓储用地	4480.0328	10310.16	3500	4196.50	2.46
苏基镇王常丰村西北、海	402.40	工矿仓储用地	3513.0543	7515.80	3500	4196.50	1.79

安路南侧地块							
合计	1015.74		7993.0871	17825.96	7000	8393.00	2.13

综上所述，海兴县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为2.13，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018年海兴县土地储备项目融资平衡已经通过沧州市狮城会计师事务所审计通过，债券偿还安全度高。

（三）肃宁县

1.区域情况

肃宁县隶属河北省沧州市，位于河北省中南部，沧州市最西端，东于河间市交界，北于高阳县接壤，西于蠡县为临，南于饶阳县和献县毗邻，此处京津冀都市圈内。

肃宁县2015-2017年财政经济状况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	140.6	142.5	145.2
一般预算收入（亿元）	12.69	12.69	10.39
政府性基金收入（亿元）	0.50	0.11	0.01
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.27	2.55	0.94
全口径一般公共预算支出[亿元]	22.79	28.58	23.37
其中：刚性支出[亿元]	13.26	15.79	15.98

2.项目情况

此次专项债券募集资金计划用于一中西侧住宅土地收储项目、王家屯村东侧和北侧土地收储项目、乐海公司土地收储项目、保税仓库土地收储项目、鹏润印刷公司东侧土地收储项目、邵庄电料园区土地收储项目、华斯商城西侧赵庄村南侧土

地收储项目、廉租房对过神华路南侧土地收储项目、军民融合土地收储项目、风尚小镇土地收储项目等10个地块的土地储备项目。地块规划用于商住用地、工业用地。目前，上述土地储备项目已经通过河北秦镜律师事务所合法性审核。

肃宁县土地储备项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	一中西侧住宅土地收储项目	南至武垣路西至元礼街北至小白河东至肃宁县一中	未来规划为商业、居住用地	2018年支付0.15亿元	肃宁县土地储备中心
2	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	神华西路南侧元礼街西侧，北至神华路南至王家屯村东至元礼街西至王家屯村	未来规划为商业、居住用地	2018年支付0.4亿元	肃宁县土地储备中心
3	乐海公司土地收储项目	南至北绕城东至乐海公司西至北甘河村民集体西至北甘河村民集体	未来规划为工业用地	2018年支付0.18亿元	肃宁县土地储备中心
4	保税仓库土地收储项目	南至保税仓库东至开元街北至骆家屯村民集体西至保税仓库	未来规划为工业用地	2018年支付0.04亿元	肃宁县土地储备中心
5	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	兴业路南侧开元街西侧，西至鹏润印刷公司东至开元街	未来规划为工业用地	2018年支付0.17亿元	肃宁县土地储备中心
6	邵庄电料园区土地收储项目	西至肃高路北至沧保高速引线南至石连城村集体东至石连城村集体	未来规划为工业用地	2018年支付0.24亿元	肃宁县土地储备中心
7	华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目	东至肃尚路西至赵庄农民集体南至北甘河农民集体北至赵庄村	未来规划为商业、居住用地	2018年支付0.11亿元	肃宁县土地储备中心
8	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	北至神华路南至南关村集体东至南关村集体西至寨村	未来规划为商业、居住用地	2018年支付0.16亿元	肃宁县土地储备中心
9	军民融合土地收储项目	西至开元街东至骆家屯村民集体北至翠微路南至骆家屯村民集体	未来规划为工业用地	2018年支付0.14亿元	肃宁县土地储备中心
10	风尚小镇土地收储项目	西至西绕城北至翠微路南至内村村民集体东至内村村民集体	未来规划为商业、居住用地	2018年支付0.31亿元	肃宁县土地储备中心

3.资金平衡

此次债券发行对应的10宗地块计划收储土地面积合计1221亩，项目总投资合计1.9亿元，其中自有资金 0 亿元，项目融资1.9亿元。全部地块将于 2023年进行出让，预计土地出让收入合计14.44亿元。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，假设债券利率为5年期国债收益率上浮约30%，即利率水平为 4.5%。项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	一中西侧住宅土地收储项目	2023	1500	1500	0	1500	**1837.5**
2	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	2023	4000	4000	0	4000	**4900**
3	乐海公司土地收储项目	2023	1800	1800	0	1800	**2205**
4	保税仓库土地收储项目	2023	400	400	0	400	**490**
5	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	2023	1700	1700	0	1700	**2082.5**
6	邵庄电料园区土地收储项目	2023	2400	2400	0	2400	**2940**
7	华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目	2023	1100	1100	0	1100	**1347.5**
8	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	2023	1600	1600	0	1600	**1960**
9	军民融合土地收储项目	2023	1400	1400	0	1400	**1715**
10	风尚小镇土地收储项目	2023	3100	3100	0	3100	**3797.5**
合计			19000	19000	0	19000	**23275**

肃宁县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	一中西侧住宅土地收储项目	2018		1500		1500		
		2019	1500			1500	67.5	67.5
		2020	1500			1500	67.5	67.5
		2021	1500			1500	67.5	67.5
		2022	1500			1500	67.5	67.5
		2023			1500	0	67.5	1567.5
		合计			1500		337.5	1837.5
2	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	2018		4000		4000		
		2019	4000			4000	180	180
		2020	4000			4000	180	180
		2021	4000			4000	180	180
		2022	4000			4000	180	180
		2023			4000	0	180	4180
		合计			4000		900	4900
3	乐海公司土地收储项目	2018		1800		1800		
		2019	1800			1800	81	81
		2020	1800			1800	81	81
		2021	1800			1800	81	81
		2022	1800			1800	81	81
		2023			1800		81	1881
		合计			1800		405	2205
4	保税仓库土地收储项目	2018		400		400		
		2019	400			400	18	18
		2020	400			400	18	18
		2021	400			400	18	18
		2022	400			400	18	18
		2023			400		18	418
		合计			400		90	490
5	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	2018		1700		1700		
		2019	1700			1700	76.5	76.5
		2020	1700			1700	76.5	76.5
		2021	1700			1700	76.5	76.5
		2022	1700			1700	76.5	76.5
		2023			1700		76.5	1776.5
		合计			1700		382.5	2082.5
6	邵庄电料园区土地收储项目	2018		2400		2400		
		2019	2400			2400	108	108
		2020	2400			2400	108	108
		2021	2400			2400	108	108

		2022	2400			2400	108	108
		2023			2400		108	2508
		合计			2400		540	2940
7	华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目	2018		1100		1100		
		2019	1100			1100	49.5	49.5
		2020	1100			1100	49.5	49.5
		2021	1100			1100	49.5	49.5
		2022	1100			1100	49.5	49.5
		2023			1100		49.5	1149.5
		合计			1100		247.5	1347.5
8	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	2018		1600		1600		
		2019	1600			1600	72	72
		2020	1600			1600	72	72
		2021	1600			1600	72	72
		2022	1600			1600	72	72
		2023			1600		72	1672
		合计			1600		360	1960
9	军民融合土地收储项目	2018		1400		1400		
		2019	1400			1400	63	63
		2020	1400			1400	63	63
		2021	1400			1400	63	63
		2022	1400			1400	63	63
		2023			1400		63	1463
		合计			1400		315	1715
10	风尚小镇土地收储项目	2018		3100		3100		
		2019	3100			3100	139.5	139.5
		2020	3100			3100	139.5	139.5
		2021	3100			3100	139.5	139.5
		2022	3100			3100	139.5	139.5
		2023			3100		139.5	3239.5
		合计			3100		697.5	3797.5
	合计				19000		4275	23275

肃宁县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

序号	项目名称	规划收储面积（亩）	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
1	一中西侧住宅土地收储项目	97	商业、居住	1500	17289.2	1500	1837.5	9.4
2	王家屯村东侧和北侧土地收储项目	260	商业、居住	4000	46342	4000	4900	9.5

3	乐海公司土地收储项目	118	工业	1800	**3540**	1800	**2205**	1.6
4	保税仓库土地收储项目	23	工业	400	**690**	400	**490**	1.4
5	鹏润印刷公司东侧土地收储项目	110	工业	1700	**3300**	1700	**2082.5**	1.6
6	邵庄电料园区土地收储项目	153	工业	2400	**4590**	2400	**2940**	1.6
7	华斯商城西侧赵庄村南侧土地收储项目	70	商业、居住	1100	**12476.8**	1100	**1347.5**	9.3
8	廉租房对过神华路南侧土地收储项目	100	商业、居住	1600	**17824**	1600	**1960**	9.1
9	军民融合土地收储项目	90	工业	1400	**2700**	1400	**1715**	1.6
10	风尚小镇土地收储项目	200	商业、居住	3100	**35648**	3100	**3797.5**	9.4
	合计	1221		19000	**144400**	19000	**23275**	6.2

综上所述，肃宁县土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为1.4-9.5，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018年沧州市肃宁县土地储备项目融资平衡情况已经河北金源会计师事务所有限责任公司审计通过，不能偿还的风险较低。

2018年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018年河北省政府专项债券（十二期）募投项目情况

一、 债券概况

2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十二期）发行规模为 18.9 亿元，期限为 5 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。

二、 区域情况

唐山市位于河北省东部、华北平原东北部，总面积为13,472 平方千米，南临渤海，北依燕山，毗邻京津，地处华北与东北通道的咽喉要地，是京津唐工业基地中心城市、京津冀城市群东北部副中心城市。唐山市铁路、公路、高速公路、港口相互交织。京哈、通坨、京秦、大秦四条铁路干线和京山、大秦、七滦、迁曹、滦港铁路纵横穿越全境；京沈、津唐、唐港、唐承、沿海高速公路与环城高速公路、国道相交连接，形成网络，四通八达；唐山港、京唐港区东望秦皇岛港，曹妃甸港区西邻天津港，位居天津港、秦皇岛港之间，为国际通航的重要港口。

2015 年至 2017 年唐山市财政经济状况

单位：亿元

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	6,103.01	6,306.20	7,106.10
一般预算收入	335.00	355.10	380.35
政府性基金收入	112.48	121.34	248.78
其中：国土出让收入	77.57	92.52	207.39
政府性基金支出	118.87	135.56	250.43
其中：国土出让支出	77.49	105.12	212.21

三、 项目情况

本次唐山市土地储备专项债券募集资金计划用于唐山市本级、曹妃甸区及路北区三个区的土地储备项目地块。其中，唐山市本级计划收储地块分别为唐山市工业职业技术学院（北校区）土地整理储备项目地块、唐山职业技术学院（新华道校区）土地整理储备项目地块、唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目地块、城南经济开发区土地整理储备项目地块及站西片区土地整理储备项目地块；曹妃甸区计划收储地块分别为专用车制造项目土地整理储备项目地块、装备A-16-01土地整理储备项目地块、石化A-04土地整理储备项目地块、石化B-14-01土地整理储备项目地块、中日A-18土地整理储备项目地块、中日A-08土地整理储备项目地块、中日A-10-01土地整理储备项目地块、再生A-14-02土地整理储备项目地块、石化B-13-02土地整理储备项目地块、旬头B-02-01B土地整理储备项目地块、钢电厂房土地整理储

备项目地块、A-09-01 土地整理储备项目地块、C-11-01 土地整理储备项目地块、B-05-01 土地整理储备项目地块、B-06-01 土地整理储备项目地块、C-05-01 土地整理储备项目地块；路北区计划收储地块分别为新兴制造园区土地整理储备项目地块、现代物流园区土地整理储备项目地块。目前，上述土地储备项目地块已经过北京重光律师事务所合规性审核。

唐山市土地储备专项债券募投项目概况

单位：亩，万元

序号	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
1	唐山市工业职业技术学院（北校区）土地收储项目	东至赵孟东，西至环卫市管处与河北三号小区，南至滨河大道北侧，北至赵孟东南侧	本项目地块面积79.786亩，宗地位于唐山市路北区河北三号小区，规划为商业、住宅、绿地及道路用地。	2018年计划支付15133万元，根据土地收储进度支付。	唐山市土地收购储备中心
2	唐山职业技术学院（新华道校区）土地收储项目	东至光明路，西至河沿庄，南至国防道，北至新华西道	本项目地块面积90.844亩，规划为商业、住宅、教育、绿地、道路用地。	2018年计划支付21348万元，根据土地收储进度支付。	唐山市土地收购储备中心
3	唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目	东至唐山市热力公司，西至道路，南至新华西道，北至路北区光明实验小学	本项目涉及地块1宗，面积59.542亩，项目总投资5000万元，规划为商业、住宅用地。	2018年计划支付5000万元，根据土地收储进度支付。	唐山市土地收购储备中心
4	城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目	东至规划经三路，西至复兴南路，南至规划经三路，北至规划河南路以西以北	本项目地块为城南经济开发区改造区域，规划为居住用地。	2018年计划支付13489万元，根据土地收储进	唐山市土地收购储备中心

				度支付。	
5	站西片区改造土地收储项目	南信道以南，西电路以西，南湖迎宾大道以北、铁路两侧	本项目地块位于唐山站西片区改造区域，规划为商业、住宅、小学用地。	2018年计划支付45030万元，根据土地收储进度支付。	唐山市土地收购储备中心
6	专用车制造项目土地收储地块	东至西港西路，西至西护岸路，北至北环路，南至规划路	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付5370万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
7	装备A-16-01地块	东至装备八路，西至装备七路，北至北边路，南至装备B1路	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付7770万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
8	石化A-04地块	东至石化中路，西至规划道，北至规划道，南至石化北三道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付6890万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
9	石化B-14-01地块	东至石化中路，西至规划道，北至石化南五道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付7130万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
10	中日A-18地块	东至北通大街，西至规划道，北至中日四道，南至中日五道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付1970万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
11	中日A-08地块	东至北通西二路，西至规划道，北至规划道，南至河北三路	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018年计划支付2158万元，根据土地收储进	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心

				度支付。	
12	中日 A-10-01 地块	东至规划道，西至北通西二路，北至规划道，南至中日七道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 2010 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
13	再生 A-14-02 地块	东至芜湖道，西至西港东路，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 2078 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
14	石化 B-13-02 地块	东至石化中路，西至规划道，北至规划道，南至石化南五道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 408 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
15	甸头 B-02-01B 地块	东至甸头立交桥，西至矿石码头，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 21416 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
16	钢电厂房	东至二号大街，西至规划道，北至电厂铁路线，南至纬十路	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 5250 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
17	A-09-01 地块	东至规划道，西至北通大街，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 4820 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
18	C-11-01 地块	东至河北西路，西至北通大街，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 4450 万元，根据土地收储进	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心

				度支付。	
19	B-05-01 地块	东至唐曹高速，西至规划道，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 2510 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
20	B-06-01 地块	东至唐曹高速，西至规划道，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 3080 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
21	C-05-01 地块	东至唐曹高速，西至规划道，北至规划道，南至规划道	本项目地块位于曹妃甸工业区内，规划为工业用地。	2018 年计划支付 2690 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市曹妃甸区土地收购储备开发中心
22	新兴制造园区土地整理储备项目	东部紧邻唐山市中心城区，西接唐山市西外环高速，南部对接丰南区	本项目征收土地位于新兴制造园区内，规划为工业、商业、市政用地。	2018 年计划支付 2170 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市路北区土地储备交易中心
23	现代物流园区土地整理储备项目	东邻唐山市高新技术开发区，西北对接唐山市空港城及唐山机场，南临唐山市西外环高速，北接唐山市西外环路	本项目征收土地面积 539.58 亩，总投资 10818.58 万元，规划为工业、市政用地。	2018 年计划支付 6830 万元，根据土地收储进度支付。	唐山市路北区土地储备交易中心

四、 资金平衡方案

此次债券发行对应的地块计划收储土地可出让面积合计 9607.57 亩，项目总投资合计 22.47 亿元，其中项目融资 18.90 亿元。地块大部分将于 2019 年以后进行出让，预计土地出让收益合计 94.84 亿元。土地出让前，项目融资还本付

息资金通过土地出让金政府净收益安排。综合考虑唐山市土地收储项目预计土地出让收入、未来债券发行计划及现有融资成本，可以得出，此次唐山市土地储备专项债券对应地块项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数1.3-10.1，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

唐山市土地储备项目投资资金来源

单位：人民币万元

序号	项目名称	预计土地出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	唐山市工业职业技术学院（北校区）土地收储项目	2020.9-2023.9	18749.00	15133.00	3616.00	15133.00	18537.93
2	唐山职业技术学院（新华道校区）土地收储项目	2020.9-2023.9	21348.00	21348.00	0.00	21348.00	26151.30
3	唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目	2020.9-2023.9	5000.00	5000.00	0.00	5000.00	6125.00
4	城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目	2020.9-2023.9	13489.00	13489.00	0.00	13489.00	16524.04
5	站西片区改造土地收储项目	2020.9-2023.9	45030.00	45030.00	0.00	45030.00	55161.81
6	专用车制造项目土地收储地	2022.1-2023.6	6449.82	6449.82	1079.82	5370.00	6578.25

	块						
7	装备A-16-01地块	2022.1-2023.6	11164.78	11164.78	3394.78	7770.00	9518.25
8	石化A-04地块	2022.1-2023.6	8756.78	8756.78	1866.78	6890.00	8440.25
9	石化B-14-01地块	2022.1-2023.6	8994.08	8994.08	1864.08	7130.00	8734.25
10	中日A-18地块	2022.1-2023.6	2574.81	2574.81	604.81	1970.00	2413.25
11	中日A-08地块	2022.1-2023.6	2820.37	2820.37	662.37	2158.00	2643.55
12	中日A-10-01地块	2022.1-2023.6	2632.03	2632.03	622.03	2010.00	2462.25
13	再生A-14-02地块	2022.1-2023.6	2715.83	2715.83	637.83	2078.00	2545.55
14	石化B-13-02地块	2022.1-2023.6	684.11	684.11	276.11	408.00	499.80
15	甸头B-02-01B地块	2022.1-2023.6	29570.86	29570.86	8154.86	21416.00	26234.60
16	钢电厂房	2022.1-2023.6	7464.28	7464.28	2214.28	5250.00	6431.25
17	A-09-01地块	2022.1-2023.6	6324.65	6324.65	1504.65	4820.00	5904.50
18	C-11-01地块	2022.1-2023.6	5845.12	5845.12	1395.12	4450.00	5451.25
19	B-05-01地块	2022.1-2023.6	3297.52	3297.52	787.52	2510.00	3074.75
20	B-06-01地块	2022.1-2023.6	4041.03	4041.03	961.03	3080.00	3773.00

21	C-05-01 地块	2022.1-2023.6	3533.80	3533.80	843.80	2690.00	3295.25
22	新兴制造园区土地整理储备项目	2022.10	3463.06	3463.06	1293.06	2170.00	2658.25
23	现代物流园区土地整理储备项目	2022.10	10818.58	10818.58	3988.58	6830.00	8366.75
合计			**224767.51**	**224767.51**	**35767.51**	**189000.00**	**231525.08**

唐山市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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
唐山市工业职业技术学院（北校区）土地收储项目	2018 年		15133.00		15133.00		
	2019 年	15133.00			15133.00	680.98	680.98
	2020 年	15133.00			15133.00	680.98	680.98
	2021 年	15133.00			15133.00	680.98	680.98
	2022 年	15133.00			15133.00	680.98	680.98
	2023 年	15133.00		15133.00		680.98	15813.98
	合计			**15133.00**			**18537.90**
唐山职业技术学院（新华道校区）土地收储项目	2018 年		21348.00		21348.00		
	2019 年	21348.00			21348.00	960.66	960.66
	2020 年	21348.00			21348.00	960.66	960.66
	2021 年	21348.00			21348.00	960.66	960.66
	2022 年	21348.00			21348.00	960.66	960.66
	2023 年	21348.00		21348.00		960.66	22308.66
	合计			**21348.00**			**26151.30**
唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目	2018 年		5000.00		5000.00		
	2019 年	5000.00			5000.00	225.00	225.00
	2020 年	5000.00			5000.00	225.00	225.00
	2021 年	5000.00			5000.00	225.00	225.00
	2022 年	5000.00			5000.00	225.00	225.00
	2023 年	5000.00		5000.00		225.00	5225.00
	合计			**5000.00**			**6125.00**
城南经济开发区改造（城市板块）土地收	2018 年		13489.00		13489.00		
	2019 年	13489.00			13489.00	607.01	607.01
	2020 年	13489.00			13489.00	607.01	607.01
	2021 年	13489.00			13489.00	607.01	607.01

储项目	2022 年	13489.00			13489.00	607.01	607.01
	2023 年	13489.00		13489.00		607.01	14096.01
	合计			**13489.00**			**16524.05**
站西片区改造土地收储项目	2018 年		45030.00		45030.00		
	2019 年	45030.00			45030.00	2026.35	2026.35
	2020 年	45030.00			45030.00	2026.35	2026.35
	2021 年	45030.00			45030.00	2026.35	2026.35
	2022 年	45030.00			45030.00	2026.35	2026.35
	2023 年	45030.00		45030.00			47056.35
	合计			**45030.00**			**55161.75**
专用车制造项目土地收储地块	2018 年		5370.00		5370.00		
	2019 年	5370.00			5370.00	241.65	241.65
	2020 年	5370.00			5370.00	241.65	241.65
	2021 年	5370.00			5370.00	241.65	241.65
	2022 年	5370.00			5370.00	241.65	241.65
	2023 年	5370.00		5370.00			5611.65
	合计			**5370.00**			**6578.25**
装备 A-16-01 地块	2018 年		7770.00		7770.00		
	2019 年	7770.00			7770.00	349.65	349.65
	2020 年	7770.00			7770.00	349.65	349.65
	2021 年	7770.00			7770.00	349.65	349.65
	2022 年	7770.00			7770.00	349.65	349.65
	2023 年	7770.00		7770.00			8119.65
	合计			**7770.00**			**9518.25**
石化 A-04 地块	2018 年		6890.00		6890.00		
	2019 年	6890.00			6890.00	310.05	310.05
	2020 年	6890.00			6890.00	310.05	310.05
	2021 年	6890.00			6890.00	310.05	310.05
	2022 年	6890.00			6890.00	310.05	310.05
	2023 年	6890.00		6890.00			7200.05
	合计			**6890.00**			**8440.25**
石化 B-14-01 地块	2018 年		7130.00		7130.00		
	2019 年	7130.00			7130.00	320.85	320.85
	2020 年	7130.00			7130.00	320.85	320.85
	2021 年	7130.00			7130.00	320.85	320.85
	2022 年	7130.00			7130.00	320.85	320.85
	2023 年	7130.00		7130.00			7450.85
	合计			**7130.00**			**8734.25**
中日 A-18 地块	2018 年		1970.00		1970.00		
	2019 年	1970.00			1970.00	88.65	88.65

	2020 年	1970.00			1970.00	88.65	88.65
	2021 年	1970.00			1970.00	88.65	88.65
	2022 年	1970.00			1970.00	88.65	88.65
	2023 年	1970.00		1970.00			2058.65
	合计			**1970.00**			**2413.25**
中日 A-08 地块	2018 年		2158.00		2158.00		
	2019 年	2158.00			2158.00	97.11	97.11
	2020 年	2158.00			2158.00	97.11	97.11
	2021 年	2158.00			2158.00	97.11	97.11
	2022 年	2158.00			2158.00	97.11	97.11
	2023 年	2158.00		2158.00			2255.11
	合计			**2158.00**			**2643.55**
中日 A-10-01 地块	2018 年		2010.00		2010.00		
	2019 年	2010.00			2010.00	90.45	90.45
	2020 年	2010.00			2010.00	90.45	90.45
	2021 年	2010.00			2010.00	90.45	90.45
	2022 年	2010.00			2010.00	90.45	90.45
	2023 年	2010.00		2010.00			2100.45
	合计			**2010.00**			**2462.25**
再生 A-14-02 地块	2018 年		2078.00		2078.00		
	2019 年	2078.00			2078.00	93.51	93.51
	2020 年	2078.00			2078.00	93.51	93.51
	2021 年	2078.00			2078.00	93.51	93.51
	2022 年	2078.00			2078.00	93.51	93.51
	2023 年	2078.00		2078.00			2171.51
	合计			**2078.00**			**2545.55**
石化 B-13-02 地块	2018 年		408.00		408.00		
	2019 年	408.00			408.00	18.36	18.36
	2020 年	408.00			408.00	18.36	18.36
	2021 年	408.00			408.00	18.36	18.36
	2022 年	408.00			408.00	18.36	18.36
	2023 年	408.00		408.00			426.36
	合计			**408.00**			**499.80**
甸头 B-02-01B 地块	2018 年		21416.00		21416.00		
	2019 年	21416.00			21416.00	963.72	963.72
	2020 年	21416.00			21416.00	963.72	963.72
	2021 年	21416.00			21416.00	963.72	963.72
	2022 年	21416.00			21416.00	963.72	963.72
	2023 年	21416.00		21416.00			22379.72
	合计			**21416.00**			**26234.60**

钢电厂房	2018 年		5250.00		5250.00		
	2019 年	5250.00			5250.00	236.25	236.25
	2020 年	5250.00			5250.00	236.25	236.25
	2021 年	5250.00			5250.00	236.25	236.25
	2022 年	5250.00			5250.00	236.25	236.25
	2023 年	5250.00		5250.00			5486.25
	合计			**5250.00**			**6431.25**
A-09-01 地块	2018 年		4820.00		4820.00		
	2019 年	4820.00			4820.00	216.90	216.90
	2020 年	4820.00			4820.00	216.90	216.90
	2021 年	4820.00			4820.00	216.90	216.90
	2022 年	4820.00			4820.00	216.90	216.90
	2023 年	4820.00		4820.00			5036.90
	合计			**4820.00**			**5904.50**
C-11-01 地块	2018 年		4450.00		4450.00		
	2019 年	4450.00			4450.00	200.25	200.25
	2020 年	4450.00			4450.00	200.25	200.25
	2021 年	4450.00			4450.00	200.25	200.25
	2022 年	4450.00			4450.00	200.25	200.25
	2023 年	4450.00		4450.00			4650.25
	合计			**4450**			**5451.25**
B-05-01 地块	2018 年		2510.00		2510.00		
	2019 年	2510.00			2510.00	112.95	112.95
	2020 年	2510.00			2510.00	112.95	112.95
	2021 年	2510.00			2510.00	112.95	112.95
	2022 年	2510.00			2510.00	112.95	112.95
	2023 年	2510.00		2510.00			2622.95
	合计			**2510.00**			**3074.75**
B-06-01 地块	2018 年		3080.00		3080.00		
	2019 年	3080.00			3080.00	138.60	138.60
	2020 年	3080.00			3080.00	138.60	138.60
	2021 年	3080.00			3080.00	138.60	138.60
	2022 年	3080.00			3080.00	138.60	138.60
	2023 年	3080.00		3080.00			3218.60
	合计			**3080.00**			**3773.00**
C-05-01 地块	2018 年		2690.00		2690.00		
	2019 年	2690.00			2690.00	121.05	121.05
	2020 年	2690.00			2690.00	121.05	121.05
	2021 年	2690.00			2690.00	121.05	121.05
	2022 年	2690.00			2690.00	121.05	121.05

	2023 年	2690.00		2690.00			2811.05
	合计			**2690.00**			**3295.25**
新兴制造园区土地整理储备项目	2018 年		2170.00		2170.00		
	2019 年	2170.00			2170.00	97.65	97.65
	2020 年	2170.00			2170.00	97.65	97.65
	2021 年	2170.00			2170.00	97.65	97.65
	2022 年	2170.00			2170.00	97.65	97.65
	2023 年	2170.00		2170.00			2267.65
	合计			**2170.00**			**2658.25**
现代物流园区土地整理储备项目	2018 年		6830.00		6830.00		
	2019 年	6830.00			6830.00	307.35	307.35
	2020 年	6830.00			6830.00	307.35	307.35
	2021 年	6830.00			6830.00	307.35	307.35
	2022 年	6830.00			6830.00	307.35	307.35
	2023 年	6830.00		6830.00			7137.35
	合计	**6830.00**		**6830.00**			**8366.75**
总合计				**189000.00**			**231,525.00**

唐山市土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：亩，万元

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
唐山市工业职业技术学院（北校区）土地收储项目	79.78	商服、住宅用地	18749.00	26475.03	15133.00	18537.93	1.43
唐山职业技术学院（新华道校区）土地收储项目	90.84	商服、住宅用地	21348.00	49840.53	21348.00	26151.30	1.91
唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目 A-01	23.26	商服、住宅用地	2420.00	14124.82	2420.00	2964.50	4.76
唐山汇达煤炭集团有限公司土地收储项目 A-02	27.02	商服、住宅用地	2580.00	15084.03	2580.00	3160.50	4.77
城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目 A-01	117.02	商服、住宅用地	3509.00	36,976.00	3509.00	4298.53	8.60
城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目 A-02	172.61	商服、住宅用地	5181.00	54,594.94	5181.00	6346.73	8.60

城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目 A-03	70.95	商服、住宅用地	2132.00	22,464.94	2132.00	2611.70	8.60
城南经济开发区改造（城市板块）土地收储项目 A-04	88.68	商服、住宅用地	2667.00	28,097.45	2667.00	3267.08	8.60
站西片区 A-01	43.41	商服、住宅用地	1473.00	18,264.26	1473.00	1804.43	10.12
站西片区 A-02	17.30	商服、住宅用地	586.00	7,271.16	586.00	717.85	10.13
站西片区 A-03	91.55	商服、住宅用地	3107.00	38,548.06	3107.00	3806.08	10.13
站西片区 A-04	74.83	商服、住宅用地	2540.00	31,500.18	2540.00	3111.50	10.12
站西片区 A-05	80.42	商服、住宅用地	2729.00	33,853.03	2729.00	3343.03	10.13
站西片区 A-06	89.84	商服、住宅用地	3050.00	37,828.03	3050.00	3736.25	10.12
站西片区 A-07	81.72	商服、住宅用地	2774.00	34,404.30	2774.00	3398.15	10.12
站西片区 A-09	79.62	商服、住宅用地	2699.00	33,476.45	2699.00	3306.28	10.13
站西片区 A-10	32.91	商服、住宅用地	1115.00	13,823.20	1115.00	1365.88	10.12
站西片区 A-12	62.23	商服、住宅用地	2109.00	26,157.11	2109.00	2583.53	10.12
站西片区 A-13	45.28	商服、住宅用地	1534.00	19,027.37	1534.00	1879.15	10.13
站西片区 A-14	56.87	商服、住宅用地	1659.00	20,573.40	1659.00	2032.28	10.12
站西片区 A-15	85.65	商服、住宅用地	2499.00	30,997.60	2499.00	3061.28	10.13
站西片区 A-16	122.73	商服、住宅用地	3582.00	44,427.59	3582.00	4387.95	10.12
站西片区 A-17	79.90	商服、住宅用地	1658.00	20,562.63	1658.00	2031.05	10.12
站西片区 A-18	48.85	商服、住宅用地	1396.00	17,319.46	1396.00	1710.10	10.13
站西片区 A-19	70.10	商服、住宅用地	1751.00	21,722.59	1751.00	2144.98	10.13
站西片区 A-20	81.53	商服、住宅用地	2038.00	25,272.52	2038.00	2496.55	10.12

站西片区 A-21	43.52	商服、住宅用地	1244.00	15,424.41	1244.00	1523.90	10.12
站西片区 A-22	76.54	商服、住宅用地	1913.00	23,723.95	1913.00	2343.43	10.12
站西片区 A-23	89.03	商服、住宅用地	2225.00	27,599.28	2225.00	2725.63	10.13
站西片区 A-24	47.18	商服、住宅用地	1349.00	16,729.63	1349.00	1652.53	10.12
专用车制造项目土地收储地块	562.49	工业	6449.82	8,571.93	5370.00	6578.25	1.30
装备 A-16-01 地块	812.97	工业	11164.78	12,389.17	7770.00	9518.25	1.30
石化 A-04 地块	720.85	工业	8756.78	10,985.33	6890.00	8440.25	1.30
石化 B-14-01 地块	746.71	工业	8994.08	11,379.35	7130.00	8734.25	1.30
中日 A-18 地块	206.15	工业	2574.81	3,141.60	1970.00	2413.25	1.30
中日 A-08 地块	225.82	工业	2820.37	3,441.44	2158.00	2643.55	1.30
中日 A-10-01 地块	210.75	工业	2632.03	3,211.69	2010.00	2462.25	1.30
再生 A-14-02 地块	217.38	工业	2715.83	3,312.73	2078.00	2545.55	1.30
石化 B-13-02 地块	42.76	工业	684.11	651.59	408.00	499.80	1.30
甸头 B-02-01B 地块	848.3	港口码头	29570.86	34,152.72	21416.00	26234.60	1.30
钢电厂房	499.84	工业	7464.28	8,373.59	5250.00	6431.25	1.30
A-09-01 地块	504.63	工业	6324.65	7,690.20	4820.00	5904.50	1.30
C-11-01 地块	466.37	工业	5845.12	7,107.14	4450.00	5451.25	1.30
B-05-01 地块	263.1	工业	3297.52	4,009.48	2510.00	3074.75	1.30
B-06-01 地块	322.42	工业	4041.03	4,913.53	3080.00	3773.00	1.30
C-05-01 地块	281.95	工业	3533.80	4,296.79	2690.00	3295.25	1.30

新兴制造园区土地整理储备项目	97.39	工业	3463.06	2,579.43	1590.00	1947.75	1.33
新兴制造园区土地整理储备项目	8.5	商业		942.57	580.00	710.50	1.32
现代物流园区土地整理储备项目	418.9	工业	10818.58	11,094.80	6830.00	8366.75	1.33
合计	**9628.45**	—	**224767.51**	**948,409.03**	**189000.00**	**231,525.00**	**4.10**

综上所述，2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府土地储备专项债券（十二期）拟融资 18.9 亿元，发行期限为五年。假设融资利率 4.5%的情况下，五年融资期内还本付息总额为 231,525.00 万元。经上表测算所示，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，本期债券收储土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，可用于资金平衡的土地相关收益对债券本息的覆盖率为 4.10 倍。经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）专项评价，预计土地出让产生的现金净流入能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，不能偿还债券本息的风险较低。

五、 信用评级

上海新世纪资信评估投资服务有限公司认为本期土地储备专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年河北省唐山市土地储备专项债券（一期）——2018 年河北省政府专项债券（十二期）信用级别为 AAA。

2018年河北省张家口市土地储备专项债券（一期）
——2018年河北省政府专项债券（十三期）
募投项目情况

一、债券情况

2018年张家口市第一批政府土地储备专项债券发行总额为6.99亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券，期限为3年期。此次张家口市土地储备专项债券涉及4个县区，分别为市本级、尚义县、阳原县、涿鹿县。利息按年支付，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。

拟发行2018年第一批张家口市政府土地储备专项债券情况

区县名称	项目名称	债券金额（亿元）	债券期限（年）	付息方式
张家口市合计		**6.99**	**3**	每年支付一次
市本级	张家口市姚家庄机场土地储备项目	4.94	3	每年支付一次
阳原县	阳原县城南新区“产城教”土地储备项目	0.6	3	每年支付一次
尚义县	尚义县南林场中心苗圃土地储备项目，	0.6	3	每年支付一次
涿鹿县	涿鹿县土地储备项目	0.85	3	每年支付一次

二、项目情况

（一）2018年张家口市姚家庄机场土地储备项目情况

1.债券情况

2018年张家口市姚家庄机场土地储备项目拟使用专项债券4.94亿元，期限为3年。

2.区域情况

张家口市位于河北省西北部，总面积3.68万平方公里，辖10个县6个区，总人口约469万。本次申报的项目列入张家口市土地收储计划，符合张家口市城区发展规划、张家口市建设总体规划及冬奥会建设规划。2017年，项目地块周边区域工业用地平均成交价46.6万元/亩，商住用地平均成交价568万元/亩（不含地上物拆迁及土地占补平衡指标费）。

张家口市本级2015年至2017年主要经济指标如下

单位：亿元

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	1363.54	1461.05	1555.61
一般预算收入	133.43	141.7	135.79
政府性基金收入	10.71	24.46	38.46
其中：国土出让收入	1.6	15.05	27.58
政府性基金支出	13.86	28.2	49.31
其中：国土出让支出	4.04	17.3	38.29

张家口市姚家庄机场地块周边区域土地出让情况

项　目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积（万亩）				
其中：工业用地出让面积（万亩）		0.0147	0.0012	
商住用地出让面积（万亩）	0.0018	0.0754	0.0188	0.0143
土地出让总价（亿元）				
其中：工业用地出让总价（亿元）		0.736	0.0056	
商住用地出让总价（亿元）	0.706	22.375	9.6423	8.1315
土地出让均价（万元/亩）				
其中：工业用地出让单价（万元/亩）		50.1717	46.566	
商住用地出让单价（万元/亩）	402.95	296.90	511.98	567.78

3.项目情况

姚家庄机场土地储备项目位于张家口市桥东区姚家庄镇姚家庄村，占地880亩，拟征土地880亩，涉及70户宅基地、17户企业、30户养（种）植户、7户温室、85亩苗圃基地、集体土地流转费用等，投资估算6.77亿元。

张家口市本次土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
张家口姚家庄机场土地储备项目	东至站前东大街以西，中榆林地界内；南至机场围栏；西至大运停车场院内；北至机场路南姚家庄等村范围内的集体土地。	地块位于张家口市桥东区，毗邻姚家庄机场、张承高速及京张高铁，交通便利。拟对姚家庄村整体搬迁，未来规划为居住、工业用地。	2018年计划支付3.6亿元，后续补偿费根据搬迁进度支付。	张家口市土地储备中心

4.资金平衡

此次债券发行对应的1宗地块计划收储土地面积合计880亩，项目总投资合计6.77亿元，其中自有资金1.83亿元，项目融资4.94亿元。地块将于2021年以后进行出让，预计土地出让收入合计8.69亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过张家口市土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，总投资6.77亿元，预计商住用地占比10%，工业用地占比90%。按照周边区域不同地类出让均价加权平均，每亩出让价格98.74万元，预计出让收入8.69亿元。此次发行债券4.94亿元，假设债券利率为4.5%，预计到期利息0.66亿元，本息合计5.61亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.55。

张家口市姚家庄机场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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
张家口姚家庄机场土地储备项目	2021 年	67723	67723	18323	49400	56069

张家口姚家庄机场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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
张家口姚家庄机场土地储备项目	2018		49400		49400		
	2019	49400			49400	2223	2223
	2020	49400			49400	2223	2223
	2021	49400		49400		2223	51623
	合计			49400		6669	56069

张家口市姚家庄机场土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	计划收储面积	土地规划性质	项目金总需求	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
张家口姚家庄机场土地储备项目	880	居住、工业	67723	86891	49400	56069	1.55

综上所述，2018 年张家口市姚家庄机场土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为1.55，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年张家口市姚家庄机场土地储备项目融资平衡情况已经河北四合会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

二、2018年张家口市尚义县南林场中心苗圃土地储备项目情况

（一）债券情况

2018 年尚义县南林场中心苗圃土地储备项目拟申请专项债券资金 0.6 亿元，期限为 3 年。

（二）区域情况

尚义县位于河北省西北部，东与张北县接壤，南以长城为界与怀安、万尚义县及山西省天镇县毗邻，西部、北部与内蒙古商都、兴和县交界。为抓住三大机遇，有效利用土地资源，尚义县着力完善土地储备管理，规范土地市场运行。本次申报的项目列入尚义县土地收储计划，符合尚义县城区发展规划、尚义县建设总体规划。2017 年项目地块周边区域商住用地平均成交价 808 元/平方米，按照唐山金城房地产评估有限公司的报告，预计出让时间地价增长指数为 103.9。

尚义县2015年至2017年主要经济指标如下（单位：亿元）

项　目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	33.98	37.30	39.55
一般预算收入	1.5	1.71	1.95
政府性基金收入	0.18	2.93	2.98
其中：国土出让收入	0.12	2.91	2.67
政府性基金支出	0.39	2.40	2.72
其中：国土出让支出	0.13	2.27	2.35

尚义县南林场中心苗圃地块周边区域土地出让情况

项　目	2015年	2016年	2017年	2018年一季度
土地出让总面积（万亩）	**0.0049**	**0.0078**	**0.0384**	
其中：工业用地出让面积（万亩）	0.0026	0.0034	0.0008	
商住用地出让面积（万亩）	0.0022	0.0044	0.0376	
土地出让总价（亿元）	0.0379	0.1168	2.6256	
其中：工业用地出让总价（亿元）	0.0118	0.0.36	0.0103	
商住用地出让总价（亿元）	0.0261	0.0805	2.6153	
土地出让均价（万元/亩）	7.7	14.9	68.3	
其中：工业用地出让单价（万元/亩）	4.5	10.7	12.3	
商住用地出让单价（万元/亩）	11.4	18.1	69.6	

（三）项目情况

尚义县南林场中心苗圃土地储备项目位于尚义县南壕堑镇中部，占地399.46亩，拟征土地399.46亩，　全部为苗圃基地，投资估算6000万元。

尚义县南林场中心苗圃土地储备项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
尚义县南林场中心苗圃土地储备项目	东至祥福南路；南至居民区；西至林场林区；北至滨河路。	地块位于尚义县南壕堑镇中部，拟对苗圃进行整体搬迁，未来规划为居住用地。	2018年计划支付0.6亿元，后续补偿费根据搬迁进度支付。	尚义县土地储备中心

（四）资金平衡

此次债券发行对应的1宗地块计划收储土地面积合计399.46亩，项目总投资合计6000万元，项目融资6000万元。地块将于2019年进行出让，预计土地出让收入合计2.68亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过尚义县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6000万元，预计全部为商住用地，按照周边区域不同地类出让均价加权平均，每亩出让价格67万元，预计出让收入2.68亿元。此次发行债券0.6亿元，假设债券利率为4%，预计到期利息0.072亿元，本息合计0.672亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为4.5。

尚义县南林场中心苗圃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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
尚义县南林场中心苗圃土地收储项目	2019年	6000	6000		6000	6720

尚义县南林场中心苗圃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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
尚义县南林场中心苗圃土地储备项目	2018		6000		6000		
	2019	6000			6000	240	240
	2020	6000			6000	240	240
	2021	6000		6000		240	6240
	合计			6000		720	6720

尚义县南林场中心苗圃土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	计划收储面积	土地规划性质	项目金总需求	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
尚义县南林场中心苗圃土地储备项目	399.46	居住	6000	26843	6000	6720	4.5

综上所述，2018 年尚义县南林场中心苗圃土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为4.5，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年尚义县苗圃土地储备项目融资平衡情况已经唐山金诚房地产评估有限公司评估，不能偿还的风险较低。

三、2018年张家口市阳原县城南新区“产城教”土地储备项目情况

（一）债券情况

2018 年张家口市阳原县城南新区“产城教”土地储备项目拟使用债券资金 6000 万元，期限为 3 年。

（二）区域情况

阳原县位于河北省西北部，隶属于河北省张家口市。东接宣

化，南连蔚县，西与山西大同毗邻，北与怀安县和山西省天镇县交界。项目位于阳原县城主城区西南，经多年基础设施的积累与发展，行政办公、商务文化活动、居住人口主要向该区域集中，具有广阔的发展空间。土地价格受张家口冬奥会的影响近年来持续上升，2017 年下半年阳原县土地价格均保持在 120 万/亩以上，进入 10 月该区域地块拍出了每亩 168 万的高价。较之 2016 年同期同类型地块的有 10%以上的增幅。

阳原县 2015-2017 年财政经济情况

项　目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值[亿元]	41.91	47.43	50.98
一般公共预算收入[亿元]	2.78	3.12	3.35
政府性基金收入[亿元]	1.61	1.65	1.92
其中：土地出让收入[亿元]	1.46	1.48	1.69

（三）项目情况

此次募集资金用于阳原县城主城区2个地块的土地储备项目，地块地理位置优越，主要规划用途居住、商业及公共设施用地。

阳原县城南新区“产城教”土地储备项目概况

地　块	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
西城镇光华路西侧、弘州大道南侧地块	东至光华路，南至规划富强街，西至南关村地，北至弘州大道	该项目土地规划性质主要以居住用地为主，南北两侧规划部分商业用地。	预计 2018 年投资 505.725 万元，其他补偿资金，根据补偿及出让进度支付。	阳原县土地储备交易中心
西城镇光华路西侧、泥河湾街北侧地块	东至规划纵十一路，南至规划泥河湾街，西至规划华西路，北至规划安阳街	该项目土地规划性质主要以居住用地为主，南侧规划部分商业用地，西北规划部分公共设施用地。	预计 2018 年投资 2612.22 万元，其他补偿资金，根据补偿及出让进度支付。	阳原县土地储备交易中心

（四）资金平衡

上述项目对应的地块计划收储土地面积为 280.866 亩，项目总投资 6888.8332 万元，其中自有资金 888.8332 万元，项目融资 6000 万元。地块大部分将于 2020 年以后出让，预计出让收入 45779.09 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过县级返还土地出让收入安排。融资成本测算方面，假设债券利率为 4.5%，预计到期利息 810 万元。

张家口市阳原县城南新区“产城教”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			预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资	
土地储备项目地块一	2021 年	5236	5236	676	4560	5176
土地储备项目地块二	2020 年	1653	1653	213	1440	1634
阳原县城南新区“产城教”项目合计		6889	6889	889	6000	6810

张家口市阳原县城南新区“产城教”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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
土地储备项目地块一	2018		4560		4560		
	2019	4560			4560	205	205
	2020	4560			4560	205	205
	2021	4560		4560		206	4766
	小计			4560		616	5176
土地储备项目地块二	2018		1440		1440		
	2019	1440			1440	64.67	64.67
	2020	1440			1440	64.67	64.67
	2021	1440		1440		64.66	1504.66
	小计			1440		194	1634
阳原县城南新区“产城教”项目合计			6000	6000		810	6810

张家口市阳原县城南新区“产城教”土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元、倍

项目名称	计划收储面积	土地规划性质	项目金总需求	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
土地储备项目地块一	213.436	居住、商业、公共设施	5236	34015.7	4560	5176	6.57
土地储备项目地块二	67.43	居住、公共设施	1653	11763.39	1440	1634	7.2
合 计			6889	45779.09	6000	6810	13.77

综上所述，阳原县2018年城南新区“产城教”土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为6.57-7.2，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年阳原县2018年城南新区“产城教”土地储备项目融资平衡情况已经北京永东会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

四、2018年张家口市涿鹿县土地储备项目情况

（一）债券情况

2018 年张家口市涿鹿县土地储备项目拟使用债券资金 8500 万元，期限为 3 年。

（二）区域情况

涿鹿县位于河北省西北部、张家口市东南部，是河北十四个环首都县区之一，也是北京重要的饮用水源地和生态屏障。全县总面积 2802 平方公里，辖 1 区 13 镇 4 乡 373 个行政村，总人口

35 万，其中农业人口 28.9 万，所辖赵家蓬区是全国唯一的县辖区。西联晋蒙、东接京津，与北京市门头沟区接壤 22.9 公里，位于天安门正西 70 公里处，县城距北京市中心 125 公里，是京西北地区进出北京通道的重要节点，处于北京“西七环”规划范围。

2015-2017 年，涿鹿县分别实现一般公共预算收入 8.14 亿元、9.57 亿元和 11.07 亿元，政府性基金收入分别为 3.64 亿元、7.69 亿元和 4.33 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。2015-2017 年，涿鹿县土地出让均价快速增长，分别为 60.6240 万元/亩、100.0343 万元/亩和 101.3318 万元/亩。

涿鹿县 2015 年至 2017 年主要经济指标如下

单位：亿元

项　目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	92.4	105.9	106.6
一般预算收入	5.45	5.96	6.3
政府性基金收入	3.64	7.69	4.33
其中：国土出让收入	3.31	7.1	3.58
政府性基金支出	3.58	4.89	6.31
其中：国土出让支出	2.89	4.57	5.59

（三）项目情况

此次募集资金计划用于东小庄镇尹文屯村、涿鹿镇汪源屯村、张家堡镇杜庄村 3 个地块的土地储备项目。主要规划用于商业、住宅用地发展。

2018涿鹿县土地储备项目概况

地　块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
土地收储项目一	东至：尹文屯村集体土地 西至：尹文屯村集体土地南至：尹文屯村集体土地 北至：尹文屯村集体土地	该项目位于我县东小庄镇尹文屯村。预计可出让面积150亩，计划投资额3000万，项目规划为商业用地。	2019年支付	涿鹿县土地储备中心
土地收储项目二	东至：汪源屯村集体土地 西至：汪源屯村集体土地南至：汪源屯村集体土地 北至：汪源屯村集体土地	该项目位于我县涿鹿镇汪源屯村。预计可出让面积100亩，计划投资额2500万，项目规划为住宅用地。	2019年支付	涿鹿县土地储备中心
土地收储项目三	东至：杜庄村集体土地 西至：杜庄村集体土地 南至：杜庄村集体土地 北至：杜庄村集体土地	该项目位于我县张家堡镇杜庄村。预计可出让面积200亩，计划投资额3000万，项目规划为住宅用地。	2019年支付	涿鹿县土地储备中心

（四）资金平衡

此次拟使用债券资金对应的3宗地块计划收储土地450亩，项目计划总投资合计0.85亿元。地块大部分将于2019以后进行出让，预计土地出让收入合计4.95亿元。此次涿鹿县土地储备项目拟使用债券资金对应地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.60至6.91，项目收益可以覆盖融资成本。

涿鹿县土地储备项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	土地收储项目地块一	2021年	3000	3000	0	3000	3360
2	土地收储项目地块二	2021年	2500	2500	0	2500	2800
3	土地收储项目地块三	2021年	3000	3000	0	3000	3360

涿鹿县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	本期新增本金	本期偿还本金	本期本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
土地收储项目地块一	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	120	120
	2020	3000			3000	120	120
	2021	3000		3000		120	3120
	合计			3000			3360
土地收储项目地块二	2018		2500		2500		
	2019	2500			2500	100	100
	2020	2500			2500	100	100
	2021	2500		2500		100	2600
	合计			2500			2800
土地收储项目地块三	2018		3000		3000		
	2019	3000			3000	120	120
	2020	3000			3000	120	120
	2021	3000		3000		120	3120
	合计			3000			3360
合计				8500		1020	9520

涿鹿县土地储备项目收益与融资平衡情况

单位：亩、万元

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	预计融资本息	覆盖倍数
土地收储项目地块一	150	商业用地	3000	16210.50	3000	3360	4.82
土地收储项目地块二	100	住宅用地	2500	10066.67	2500	2800	3.60
土地收储项目地块三	200	住宅用地	3000	23201.45	3000	3360	6.91
合计	450		8500	49478.62	8500	9520	

综上所述，2018 年涿鹿县土地储备项目收益对融资成本覆盖倍数为 3.60 至 6.91，项目收益完全可以覆盖融资成本。目前，上述土地储备项目、资金需求和平衡测算等，已经通过河北四合会计师事务所有限公司专项审计评价，不能偿还债券本息的风险较低。