

2018 年第三批天津市政府土地储备专项 债券信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况

2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券发行总额为 17.96 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券。此次天津市政府土地储备专项债券共有 2 期债券，期限全部为 3 年期和 5 年期，债券发行金额分别为 8.98 亿元和 8.98 亿元。债券全部按年付息，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。

拟发行的 2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券概况

债券名称	债券金额 (亿元)	债券期限 (年)	付息方式
合计	17.96		
2018 年天津市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十四期）	8.98	3	每年支付一次
2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（二十五期）	8.98	5	每年支付一次

（二）发行方式

2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券通过招标方式发行。天津市财政局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 2016-2018

年天津市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年天津市政府债券发行兑付办法》、《2018 年天津市政府债券招标发行规则》、《天津市财政局关于发行 2018 年第三批天津市土地储备专项债券有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的 2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，主要用于天津市下辖的土地储备项目（详见附件）。本次专项债券偿债来源全部为国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券信用级别见下表：

2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券信用评级情况

债券名称	信用级别
2018 年天津市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年 天津市政府专项债券（二十四期）	AAA
2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（二十五期）	AAA

在 2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

三、地方经济状况

（一）中长期经济规划情况

近年来，天津市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，进一步明确了"一基地三区"的定位、京津冀协同发展、自由贸易试验区建设、国家自主创新示范区建设、"一带一路"建设、滨海新区开发开放五大国家战略叠加，机遇千载难逢，发展潜力巨大。

《天津市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，各专项规划的详细内容参见天津市政务信息公开网和天津市发展和改革委员会网站。

（二）2015-2017 年天津市经济基本情况

2015-2017 年天津市经济基本情况

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	16538.19	17885.39	18595.38
地区生产总值增速（%）	9.3	9.0	3.6
第一产业（亿元）	210.51	220.22	218.28
第二产业（亿元）	7723.60	8003.87	7590.36
第三产业（亿元）	8604.08	9661.3	10786.74
三次产业结构			
第一产业（%）	1.3	1.2	1.2
第二产业（%）	46.7	44.8	40.8
第三产业（%）	52.0	54	58
固定资产投资额（亿元）	13065.86	14629.22	11274.69
对外贸易进出口总额（亿美元）	1143.47	1026.51	1129.45

进口（亿美元）	631.64	583.65	693.81
出口（亿美元）	511.83	442.86	435.65
社会消费品零售总额（亿元）	5245.69	5635.81	5729.67
城市居民人均可支配收入（元）	34101	37110	40278
农村居民人均可支配收入（元）	18482	20076	21754
居民消费价格指数（上年=100）	101.7	102.1	102.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	90.3	97.9	108.4
工业生产者购进价格指数(上年=100)	92.4	98.3	111.1
金融机构（含外资）本外币存款余额（亿元）	28149.37	30067.03	30940.81
金融机构（含外资）本外币贷款余额（亿元）	25994.68	28754.04	31602.54

注：根据天津市统计年鉴（2015 和 2016 年），2017 年天津统计月报整理。各项指标详细情况请参考天津市统计局官网。

四、天津市财政收支情况

（一）公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016 年，全市一般公共财政收入 2723 亿元，转移性收入 954 亿元，地方政府债券收入 350 亿元。市级公共财政收入 966 亿元，转移性收入 818 亿元，地方政府债券收入 89 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 2310 亿元，转移性收入 1530 亿元，地方政府债券 210 亿元。市级一般公共预算收入 592 亿元，转移性收入 926 亿元，地方政府债券收入 82 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入 2240 亿元，转移性收入 1251 亿元，地方政府债券收入 83 亿元。市级一般公共预算收入 850 亿元，转移性收入 688 亿元，地方政府债券收入 41 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，全市一般公共支出 3701 亿元，转移性支出 178 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。市级一般公共支出 1239 亿元，转移性支出 566 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 558 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 648 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。

2018 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 391 亿元，地方政府债券还本支出 57.87 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 550 亿元，地方政府债券还本支出 38 亿元。

（三）政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 919 亿元，全市政府性基金支出 697 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 281 亿元。市级政府性基金收入 504 亿元，市级政府性基金支出预算 354 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 146 亿元。2016 年，国有土地使用权出让收入 879 亿元，国有土地使用权出让支出 658 亿元。

2017 年，全市政府性基金总收入 1568 亿元，全市政府性基金支出 1290 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 278 亿元。市级政府性基金总收入 437 亿元，市级政府性基金支出 363 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余

741 亿元。2017 年，全市国有土地使用权出让收入 1043 亿元，国有土地使用权出让支出 1164 亿元。

2018 年，全市政府性基金总收入预算 1403 亿元，全市政府性基金支出预算 1403 亿元。市级政府性基金总收入预算 370 亿元，市级政府性基金支出预算 370 亿元。2018 年，国有土地使用权出让收入预算 949 亿元，国有土地使用权出让支出预算 1146 亿元。

（四）国有资本经营收支情况

2016 年，全市国有资本经营收入 14 亿元，全市支出 14 亿元。市级国有资本经营收入 12 亿元，市级支出 12 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 17 亿元，全市支出预算 17 亿元。市级国有资本经营收入预算 12 亿元，市级支出预算 12 亿元。

2018 年，全市国有资本经营收入预算 15 亿元，全市支出预算 15 亿元。市级国有资本经营收入预算 13 亿元，市级支出预算 13 亿元。

五、地方政府债务状况

（一）全市债务情况

2018 年财政部下达天津市政府债务限额为 4,133.50 亿元。截至 2017 年末，天津市政府债务 3,424.00 亿元，或有债务 1,419.10 亿元。政府债务中市本级债务为 1,376.50 亿元，占比 40.20%；区级债务 2,047.50 亿元，占比为 59.80%。

截至 2017 年末天津市地方政府性债务规模情况

单位：亿元

举债主体类别	政府债务	或有债务
市本级	1,376.50	1,057.50
16个区	2,047.50	361.60
合计	3,424.00	1,419.10

从债务资金投向看，天津市政府性债务主要用于市政建设、土地储备和保障性住房，对天津市可持续发展起到了重要作用。具体来看，在政府债务中，用于市政建设1,285.70亿元，土地储备928.90亿元，保障性住房500.30亿元，三项之和占政府债务总额的79.29%；在或有债务中，用于市政建设545.00亿元，土地储备92.20亿元，保障性住房422.70亿元，三项之和占或有债务总额的74.69%。

截至 2017 年末天津市地方政府性债务余额支出投向情况

单位：亿元

债务支出投向类别	政府债务	或有债务
市政建设	1,285.70	545.00
土地储备	928.90	92.20
保障性住房	500.30	422.70
生态建设和环境保护	86.60	2.10
政权建设	0.60	-
科教文卫	56.90	35.60
农林水利建设	111.20	1.30
其他	453.70	320.30
合计	3,424.00	1,419.10

（二）天津市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

天津市严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。天津市委、市政府高度重视政府性债务管理

工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范化解地方金融债务风险。

一是加强制度建设，完善组织保障。近三年，市政府办公厅先后印发《关于深化政府性债务管理改革的实施意见》（津政办发〔2016〕4号），规范政府债务举债融资机制；《天津市加强政府性债务风险防控工作方案的通知》（津政办发〔2017〕64号）和《天津市政府性债务风险应急处置预案的通知》（津政办函〔2017〕20号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。同时，天津市财政局印发《防控融资平台债务风险工作措施》（津财债务〔2016〕25号）、《政府债券管理内部工作规程》（津财债务〔2016〕30号）、《政府性债务风险分类处置指南》（津财债务〔2017〕45号），防控全市融资平台债务风险，加强政府债券全过程管理，明确我市各级政府偿还责任，实现债权人、债务人分担风险。通过制度建设，我市已基本形成覆盖“借、用、还”全过程债务管控体系。同时，我市政府性债务领导小组已正式发文成立，由市长任组长，分管财政、金融的副市长任副组长，统筹协调、整体推进、督促落实全市政府债务管理、融资平台债务风险防控工作，领导小组办公室设在市财政局。

二是积极化解存量，划分偿债责任。按照分类管理、区别对待、逐步化解的原则，对存量债务进行处理。对本级预算部门的债务严格管理，按照只减不增原则实行总量控制，安排

预算资金和事业经费偿还贷款。对现有政府性债务逐项清理核实，确认债务主体、债务规模、资金用途、还款来源和还款时序，按时偿还并逐步消化存量债务。在全市范围内开展政府存量债务清理甄别工作，逐笔分析债务形成原因，根据项目类型、举债主体、偿还来源，明确划分政府与企业的偿债责任，锁定债务余额、在建项目和融资平台名单，全面摸清债务“家底”，为政府债务纳入预算管理和存量置换夯实基础。

三是严控新增规模，督促责任落实。政府投资项目严格履行审批报备手续，实行新增债务集体决策和审批备案制度。新建项目需预先制定资金平衡方案，否则不得开工建设。政府性债务项目实行投资评审、公开招标和政府采购制度，提高债务资金使用效率。督促各区各部门实行“一区一策”和“一企一策”，明确时间表、路线图和责任人。健全债务信息共享和联合监管机制，加强与相关部门工作联动，组织召开多部门防范金融债务风险专题会议，沟通金融运行走势、监管政策变化和行业风险状况，积极研究制定应对方案和具体措施。

四是实施监测预警，强化信息支撑。成立专项工作组，按照中央和市委、市政府对建立债务监测系统的统一部署，建立全市债务监测机制，定期分析评估风险状况，及时推送预警结果，以政府债务“借用还”全生命周期管理、防范化解风险为主线，以实现债务风险实时监控、全面评估、提前预警为目标，着力打造具备“动态监测、源头管控、资债平衡、名录管理、

风险分析”五大功能的全市债务综合信息平台。深入多个区和融资平台实地调研，多方征求意见建议，逐步细化功能需求，不断完善软件开发总体设计方案，积极对接软件公司，按时完成系统开发，顺利实现系统上线。

附件： 1.天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
2.天津市经济、财政和债务有关数据
3. 2018 年第三批天津市政府土地储备专项债券项目汇总



附件 3:

2018 年天津市市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十四期）信息披露

一、区域概况。静海区是国务院批准的沿海开放区之一，2015 年 7 月国务院批复撤销静海县，设立天津市静海区。静海区位于天津西南部、北京东南部，是“京津走廊”重镇，定位为京津冀健康产业基地、先进制造和物流基地，天津全方位对接服务雄安新区发展的产业示范基地，生态宜居的京津冀城镇体系中的现代化中等城市。从财政实力来看，2015-2017 年，静海区一般公共预算收入分别为 59.4 亿元、64.9 亿元和 69.51 亿元。政府性基金方面，2015-2017 年静海区政府性基金收入分别为 10.5 亿元、25.1 亿元和 67.2 亿元，其中国有土地出让收入 10.4 亿元、25.1 亿元和 52.9 亿元。

静海区 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）	626.6	684.8	680.2
一般公共预算收入	59.4	64.9	69.5
政府性基金收入	10.5	25.1	67.2
其中：国有土地出让收入	10.4	25.1	52.9
政府性基金支出	11.2	25.9	68.6
其中：国有土地出让支出	10.2	24.5	62.7

蓟州区位于天津市最北部，是天津市唯一的半山区县，也是天津市的“后花园”，被列为全国生态示范县和全国首家绿色食品示范区。2016年6月，《国务院关于同意天津市调整部分行政区划的批复》（国函【2016】98号）：同意撤销蓟县，设立天津市蓟州区，以原蓟县的行政区域为蓟州区的行政区域。2015-2017年，蓟州区一般公共预算收入分别为38.6亿元、41.4亿元和25.3亿元。政府性基金方面，2015-2017年蓟州区政府性基金收入分别为11.8亿元、19.2亿元和37.34亿元，其中国有土地使用权出让收入11.8亿元、19.1亿元和31.4亿元。同期，近三年蓟州区土地出让均价持续增长。

蓟州区 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）	390.54	422.98	397.07
一般公共预算收入	38.6	41.4	25.3
政府性基金收入	11.8	19.2	37.34
其中：国有土地出让收入	11.8	19.1	31.4
政府性基金支出	14.3	31.1	42.2
其中：国有土地出让支出	11.7	30.7	37.1

二、债券情况。2018年天津市市政府土地储备专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十四期）期限为3年，发行规模为8.98亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目情况。

（一）静海区项目

天津市静海县气象局项目地块坐落于静海区静海镇南纬

一路西段南二排，周边均为住宅小区，可出让面积为 13129.9 平方米，原证载用途为机关团体用地，规划为居住用地。该项目地块已列入 2018 年度整理储备计划，静海区人民政府已于 2018 年 6 月 4 日批复。该项目整理储备面积约 1.31 公顷，主要定位为住宅。预计该地块土地整理成本约 3370 万元，预计储备开始时间为 2018 年 11 月，预计出让时间为 2020 年 6 月。项目预计分年投资计划为根据地块实际整理进度安排资金使用。大邱庄镇中德生态城项目地块四至为：东至静港路，南至大邱庄次干道，西至团泊大道，北至大邱庄主干道一，可出让面积合计为 893266.68 平方米（合约 1340 亩）。该项目地块已列入 2018 年度整理储备计划，静海区人民政府已于 2018 年 6 月 4 日批复。整理储备面积约 112.8667 公顷，规划性质主要为居住用地，主要定位为住宅。预计该地块土地整理成本约 74930 万元，预计储备开始时间为 2018 年 12 月，预计出让时间为 2021 年 5 月。项目预计分年投资计划为根据地块实际整理进度安排资金使用。上述土地储备项目已经通过北京盈科（天津）律师事务所合法性审核。

静海区土地整理中心土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
天津市 静海县	静海区静海镇南纬一路西段南二排	周边均为住宅小区，原证载用	土地整理储备费用根据土地	静海区土地整理中

气象局 项目地块		途为机关团体 用地, 规划为居 住用地	收储及出让进 度支付。	心
大邱庄 镇中德 生态城 项目	东至静港路, 南至大邱庄次干道, 西至团泊大道, 北至大邱庄主干道一	地理位置优越, 主要规划为住 宅	根据土地收储 及出让进度支 付。	静海区土 地整理中 心

(二) 蓟州区项目

蓟州区政府于 2018 年 6 月 5 日下发了《天津市蓟州区人民政府关于同意将蓟州区官庄镇东后子峪村北侧等两宗地块列入 2018 年度土地整理储备项目实施计划的批复》(蓟州政函〔2018〕63 号), 该地块被列入 2018 年度土地整理储备项目计划。此次蓟州区土地储备专项债券发行募集资金计划用于蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储, 未来规划为商业和居住用地。上述土地储备项目已经通过天津四方君汇律师事务所合法性审核。

蓟州区土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	预计分年投 资计划	项目实施方
----	------	------	--------------	-------

蓟州区 官庄镇 东后子 峪村北 侧地块 土地收 储项目	地块位于蓟州区官庄镇东后子峪村北侧，东至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，南至区政府储备地，西至官庄镇东后子峪村土地、区政府储备地，北至官庄镇东后子峪村土地。	本项目的建设通过小片区域开发促进蓟州区城镇建设、加快城镇功能完善、经济发展与产业结构优化，对于蓟州区功能定位的实现有积极作用，能够使蓟州区更好的发挥其在京津冀一体化中的作用和功能。主要定位为商业和居住。	根据地块实际整理进度安排资金使用	天津市蓟州区土地整理中心
---	--	---	------------------	--------------

四、资金平衡。

（一）静海区项目

此次静海区债券发行对应地块计划收储土地面积合计 109.8 万平方米，项目总投资合计 7.83 亿元，项目融资 7.83 亿元。项目地块计划出让时间为 2021 年，预计土地出让收入 20.3 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。假设债券利率水平 4.5%，债券期限为三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，本期拟融资金额 7.83 亿元应还本付息 8.89 亿元。

静海区土地整理中心土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			应付利息	预计项目融资到期本息
			小计	此次债券发行金额	未来发行政府债券金额		
天津市静海区气象局项目地块	2020 年	3370	3370	3370	0	454.95	3824.95

大邱庄镇 中德生态 城项目	2021 年	74930	74930	74930	0	10115.55	85045.55
合计		78300	78300	78300	0	10570.5	88870.5

静海区土地整理中心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
天津市静 海县 气象 局项 目地 块	2018		3370		3370		
	2019	3370			3370	151.65	151.65
	2020	3370			3370	151.65	151.65
	2021	3370		3370		151.65	3521.65
	未来发行 政府债券 金额						
	合计		3370	3370		454.95	3824.95
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
大邱 庄镇 中德 生态 城项 目	2018		74930		74930		
	2019	74930			74930	3371.85	3371.85
	2020	74930			74930	3371.85	3371.85
	2021	74930		74930		3371.85	78301.85
	未来发行 政府债券 金额						
	合计		74930	74930		10115.55	85045.55
总计		88870.5					

静海区土地整理中心土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

项目名称	规划收储面 积	土地规划 性质	项目资金总 需求	预计地块出 让收入	计划发行额	预计到期本息	土地出让 收入对融
------	------------	------------	-------------	--------------	-------	--------	--------------

					本次发行金额	未来发行政府债券金额		资成本覆盖倍数
天津市静海区气象局项目地块	26260	居住	3370	7618.30	3370	0	3824.95	1.99
大邱庄镇中德生态城项目	1071920	居住	74930	195473.11	74930	0	85045.55	2.29
合计	1098180		78300	203091.41	78300	0	88870.5	2.28

经上述测算，以上两个储备项目预计土地出让收入为 20.3 亿元，本息为 8.89 亿元，本息覆盖倍数为 2.28，此次静海区两个土地储备项目收益能覆盖融资成本。

（二）蓟州区项目

此次蓟州区债券发行对应地块计划收储土地面积合计 66.67 万平方米，项目总投资合计 5.63 亿元，项目融资 4.55 亿元。项目地块计划出让时间为 2020 年，预计土地出让收入 8.46 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，该项目总投资 5.63 亿元，预计土地出让收入 8.46 亿元，此次发行债券 1.15 亿元假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 30%，即利率水平为 4.4%，预计到期本息 1.3 亿元。按照该地块项目融资计划，预计未来年度发行地方政府债券 3.4 亿元，假设债券期限为 3 年，利率水平 4.4%，预计到期本息 3.85 亿元。总融资成本约为 5.15 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.64。项目收益可以覆盖融资成本（明细见下表）。

蓟州区土地储备项目投资资金来源

项目名称	计划出让时间	项目总需求	资金来源			预计到期利息	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	项目融资		
蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目	2020	56287.6	56287.6	10787.6	45500	6006	51506

蓟州区土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目	2018		11500		11500		
	2019	11500	34000		45500	506	506
	2020	45500			45500	2002	2002
	2021	45500		11500	34000	2002	13502
	2022	34000		34000		1496	35496
	合计			45500		6006	51506

蓟州区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
蓟州区官庄镇东后子峪村北侧地块土地收储项目	66.67	商业、居住	56287.6	84600	11500	51506	1.64

综上所述，2018 年天津市市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十四期）预计项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018 年天津市市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十四期）融资平衡情况已经相关会计师事务所审计通过，融资安全性较高。

5、信用评级。联合资信评估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 年天津市市政府土地储备专项债券（一期）-2018 年天津市政府专项债券（二十四期）的信用等级为 AAA。

2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券 (二期) - 2018 年天津市政府专项债券 (二十五期) 项目情况

一、区域情况

滨海新区位于天津东部沿海,地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点,是亚欧大路桥最近的东部起点。行政区划面积 2270 平方公里,海岸线 153 公里,海域面积 3000 平方公里。下辖开发区、保税区、高新区、东疆保税港区、生态城等五个经济功能区、19 个街镇,常住人口 298 万人。

滨海新区开发开放已纳入国家发展战略,为国家综合配套改革试验区,依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚,努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心,逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

2015 年至 2017 年,滨海新区分别实现一般公共预算收入 648.1 亿元、673 亿元、529 亿元,政府性基金收入分别为 99.5 亿元、138.5 亿元、177.5 亿元。其中,土地出让收入 94.4 亿元、120.5 亿元、163.2 亿元。

滨海新区 2015 年-2017 年财政收支情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共预算收入(亿元)	648.1	673	529

政府性基金收入（亿元）	99.5	138.5	177.5
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	94.4	120.5	163.2
政府性基金支出（亿元）	106.1	119	190.1
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	104.5	111	171.8

二、债券情况

2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（二十五期）期限为 5 年，发行金额 8.98 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。

三、项目概况

此次滨海新区土地储备专项债券募集资金计划用于新塘公司土地整理储备地块、塘沽区新塘组图胡家园示范区建设地块、滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块、滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块、滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块、于家堡片区组团地块-8、滨海新区高新区王顶堤项目地块、滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块、滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块、天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块，共计 10 个地块项目，分别位于原塘沽区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、原临港经济区区域内。上述土地储备项目已经通过天津四方君汇律师事务所合法性审核。

滨海新区土地储备专项债券项目情况

项目名称	四至范围	项目概况	预计分年投资计划	项目实施方
------	------	------	----------	-------

新塘公司土地整理储备项目	东至海兴路，南至腾飞路，西至饮水河，北至桃湖路	取得区政府 2015 年第二批土地整理储备实施计划批复，收储整理后实施出让	2018 年计划支付 11.5 亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于 2019-2021 年随土地收储及土地出让进度支付	天津市滨海新区土地发展中心
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	东至黑猪河东岸、南至津塘二线规划路中线、西至塘沽区西外环及中心桥干渠、北至陈圈水库北岸	该项目于 2009 年经天津市发改委批复，建设内容包括农民拆迁安置用房和土地整理。目前，该项目农民安置用房部分建设完成，土地已经部分部分完成整理，后续仍需资金投入。该项目已经整理完成土地新塘组团起步区 02-10、03-23、04-11、04-15 地块，土地面积分别为 11299 平方米、36042 平方米、60645 平方米、56836 平方米，共计 164822 平方米；建筑面积分别为 22598 平方米、79292 平方米、133419 平方米、125039 平方米，共计 360348 平方米。	2018 年计划支付 9.7 亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于 2019-2021 年随土地收储及土地出让进度支付	天津市滨海新区土地发展中心
滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块	东至纺三路，南至轻二街，西至纺二路，北至轻一街	该项目用地为物流用地，权利人为天津滨海新区南港轻工城建设有限公司。	2018 年计划支付 0.53 亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于 2019-2021 年随土地收储及土地出让进度支付	天津经济技术开发区土地整理中心
滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块	东至南海路，南至第四大街，西至宏泰实业，北至开发区房产公司	该项目用地为商业用地，权利人为天津泰达人才服务有限公司。该用地原用于建设人才产业基地，根据管委会安排部署及产业调整，将选择已建成场所用于建设新的人力资源服务产业基地。为避免地块闲置，故需对该地块实施收储。	2018 年计划支付 0.37 亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于 2019-2021 年随土地收储及土地出让进度支付	天津经济技术开发区土地整理中心
滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	东至东海路，南至时尚东路，西至时尚东路，北至绿带	该项目用地为商业用地，权利人为天津泰港实业有限公司	2018 年计划支付 0.1 亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于 2019-2021 年随土地收储及土地出让进度支付	天津经济技术开发区土地整理中心

于家堡片区 组团地块-8	东至新金融大道，南至友谊道，西至融义路，北至金昌道	根据《天津市滨海新区人民政府关于挂牌督办闲置土地处置意见的批复》，同意采取政府收回方式处置部分闲置土地，即收回津塘（挂）2009-48和49号宗地使用权	2018年支付5.8亿元，	天津经济技术开发区规划和国土资源房屋管理局
滨海新区高新区王顶堤项目地块	东至菊苑路、南至迎水道、西至陈台子排污河、北至复康路立交桥口	该项目用地为商服用地，现权利人为天津市西青区西营门街王顶堤村民委员会，	2018年计划支付2亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于2019-2021年随土地收储及土地出让进度支付	天津滨海新区高新技术产业开发区塘沽海洋高新区技术开发区管理委员会
滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块	东至塘黄路、南至京津塘高速、西至黑猪河、北至第九大街	根据重大项目落地投产要求，我委加快推动河头村二期地块土地整理储备工作，主要用于功率半导体、高速芯片等项目，项目投产后将为滨海新区带来较大社会经济效益。	2018年计划支付0.2亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于2019-2021年随土地收储及土地出让进度支付	天津滨海新区高新技术产业开发区塘沽海洋高新区技术开发区管理委员会
滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块	东至市政排污河、南至京津塘高速、西至河头村地界、北至中国人民解放军海军出版社地界	该地块位于滨海高铁站西侧，距离约1公里，目前我委与中国科学院微电子研究所、中环半导体股份有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司签订合作协议，该区域将被打造成高端半导体产业创新发展战略高地	2018年计划支付0.8亿元，其他补偿费及土地整理储备费用于2019-2021年随土地收储及土地出让进度支付	天津滨海新区高新技术产业开发区塘沽海洋高新区技术开发区管理委员会
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	东至珠江二街，南至瑞丽江道，西至空地，北至空地等	该地块位于天津港保税区临港区域中欧先进制造产业园核心区内，中欧产业园将建设成为全国先进制造研发示范区，打造京津冀协同发展新引擎、国家级对外产业合作新平台，且地块周边配套设施日趋完善，价值潜力巨大。	2018年支付13.1亿元，	天津港保税区管理委员会

四、资金平衡

此次滨海新区债券发行对应地块计划收储土地面积248.73万平方米，项目总投资51.62亿元，其中，项目融资49.05亿元。上述地块计划出让时间均为2019-2023年，预计土地出让收入合计93.38亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金

通过本区土地出让金政府净收益安排。融资成本测算方面，以新塘公司土地整理储备项目为例，项目总投资 11.95 亿元，预计土地出让收入 20.83 亿元，以前年度发行债券 10 亿元，利率 4.13%，此次发行债券 1.5 亿元，假设债券利率为 4.5%，预计到期本息 13.90 亿元，预计土地出让收入对融资成本覆盖 1.50 倍数。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，可以得出此次滨海新区土地储备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 1.11-4.91 之间，项目收益可以覆盖融资成本。

滨海新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	
合计		516205.19	516205.19	25750.19	490455	594313.875
新塘公司土地整理储备项目	2023 年	119494	119494	4494	115000	139025
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	2019 年-2022 年	97235	97235	235	97000	117252.5
滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工业城）地块	2023 年	5875	5875	775	5100	6247.5
滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块	2023 年	3720	3720	20	3700	4532.5

滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	2023 年	1030	1030	30	1000	1225
于家堡片区组团地块-8	2023 年	58568	58568	568	58000	70199
滨海新区高新区王顶堤项目地块	2023 年	42655	42655	0	42655	52252.375
滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块	2019 年	4239.88	4239.88	2239.88	2000	2450
滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块	2023 年	49779.31	49779.31	14779.31	35000	42875
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	2023 年	133809	133809	2809	131000	158255

滨海新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
新塘公司土地整理储备项目	2018		115000		115000		
	2019	115000			115000	4805	4805
	2020	115000			115000	4805	4805
	2021	115000			115000	4805	4805
	2022	115000			115000	4805	4805
	2023	115000		115000		4805	119805
	合计		115000	115000		24025	139025

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
塘沽区新塘 组团胡家园 示范区建设 项目	2018		97000		97000		0
	2019	97000			97000	4050.5	4050.5
	2020	97000			97000	4050.5	4050.5
	2021	97000			97000	4050.5	4050.5
	2022	97000			97000	4050.5	4050.5
	2023	97000		97000		4050.5	101050.5
	合计		97000	97000		20252.5	117252.5
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
滨海新区开 发区中区轻 二路（南港 轻工城）地 块	2018		5100		5100		0
	2019	5100			5100	229.5	229.5
	2020	5100			5100	229.5	229.5
	2021	5100			5100	229.5	229.5
	2022	5100			5100	229.5	229.5
	2023	5100		5100		229.5	5329.5
	合计		5100	5100		1147.5	6247.5
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
滨海新区开 发区南海路 （泰达人 才）地块	2018		3700		3700	0	0
	2019	3700			3700	166.5	166.5
	2020	3700			3700	166.5	166.5
	2021	3700			3700	166.5	166.5
	2022	3700			3700	166.5	166.5
	2023	3700		3700		166.5	3866.5
	合计		3700	3700		832.5	4532.5
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

滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	2018		1000		1000	0	0
	2019	1000			1000	45	45
	2020	1000			1000	45	45
	2021	1000			1000	45	45
	2022	1000			1000	45	45
	2023	1000		1000		45	1045
	合计		1000	1000		225	1225
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
于家堡片区 组团地块-8	2018		58000		58000		0
	2019	58000			58000	2439.8	2439.8
	2020	58000			58000	2439.8	2439.8
	2021	58000			58000	2439.8	2439.8
	2022	58000			58000	2439.8	2439.8
	2023	58000		58000		2439.8	60439.8
	合计		58000	58000		12199	70199
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
滨海新区高 新区王顶堤 项目地块	2018		20000		20000	0	0
	2019	20000	22655		42655	900	900
	2020	42655			42655	1919.475	1919.475
	2021	42655			42655	1919.475	1919.475
	2022	42655			42655	1919.475	1919.475
	2023	42655		20000	22655	1919.475	21919.475
	2024	22655		22655	0	1019.475	23674.475
	合计		42655	42655		9597.375	52252.375
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

滨海新区塘沽塘黄路（河头村二期）地块	2018		2000		2000	0	0
	2019	2000			2000	90	90
	2020	2000			2000	90	90
	2021	2000			2000	90	90
	2022	2000			2000	90	90
	2023	2000		2000	0	90	2090
	合计		2000	2000		450	2450
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
滨海新区塘沽塘黄路（郑庄子村新河集团京煤集团）地块	2018		8000		8000	0	0
	2019	8000	27000		35000	360	360
	2020	35000			35000	1575	1575
	2021	35000			35000	1575	1575
	2022	35000			35000	1575	1575
	2023	35000		8000	27000	1575	9575
	2024	27000		27000	0	1215	28215
	合计		35000	35000		7875	42875
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
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	2018		131000		131000		0
	2019	131000			131000	5451	5451
	2020	131000			131000	5451	5451
	2021	131000			131000	5451	5451
	2022	131000			131000	5451	5451

	2023	131000		131000		5451	136451
	合计		131000	131000		27255	158255

滨海新区土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万平方米、万元、倍

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	预计土地出让收入	计划发行金额		预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
					本次发行金额	未来发行金额		
新塘公司土地整理储备项目	35.98	居住商业	119494	208320	15000		139025	1.50
塘沽区新塘组团胡家园示范区建设项目	16.48	住宅、商业用地	97235	165479	12000		117252.5	1.41
滨海新区开发区中区轻二路（南港轻工城）地块	12.32	仓储	5875	7149	5100		6247.5	1.14
滨海新区开发区南海路（泰达人才）地块	0.31	商业	3720	5638.5	3700		4532.5	1.24
滨海新区开发区东海路（时尚广场菜市场）地块	0.22	商业	1030	2164	1000		1225	1.77
于家堡片区组团地块-8	2.06	商业金融	58568	87447	12000		70199	1.25
滨海新区高新区王顶堤项目地块	8.60	商服	42655	64440	20000	22655	52252.375	1.23

滨海新区塘沽塘黄路(河头村二期)地块	11.92	工业、物流	4239.88	6675.97	2000		2450	2.72
滨海新区塘沽塘黄路(郑庄子村新河集团京煤集团)地块	57.81	工业用地和居住用地	49779.31	210495.52	8000	27000	42875	4.91
天津滨海新区临港经济区北区中欧经济发展区地块	103.03	商住用地、工业及港口用地	133809	176017	11000		158255	1.11
合计	248.73		516205.19	933825.99	89800	49655	594313.875	1.57

综上所述，2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.57，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2018 年天津市滨海新区土地储备专项债券融资平衡情况已经通过联合资信评估有限公司审计通过，债券偿还安全度高。

五、信用评级

联合资信评估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 年天津市滨海新区土地储备专项债券（二期）-2018 年天津市政府专项债券（二十五期）信用等级为 AAA。