

附件

2019年重庆市区县级土地储备专项债券
(一期)——2019年重庆市政府专项债券
(二期)项目情况



目 录

沙坪坝区项目情况	1
巴南区项目情况	6
两江新区项目情况	10
梁平区项目情况	16
垫江县项目情况	20
云阳县项目情况	30

2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期） ——2019年重庆市政府专项债券（二期） ——沙坪坝区项目情况

一、区域情况

沙坪坝区位于重庆主城西部，是重庆主城九区之一，东滨嘉陵江，西抵缙云山，是重庆市科教文卫中心，现代产业基地，文化旅游名城与生态宜居新城，是长江上游综合交通枢纽的重要节点，“一带一路”国际大动脉—西进的“渝新欧”、南下的“渝黔桂新”、北上的“渝满俄”等班列都自沙坪坝区始发，是重庆往西的重要通道和南北向铁路干线的交汇点。未来沙坪坝区将统筹建设“一中心两基地一高地”，科教文卫中心地位更加突出，现代产业基地形态充分显现，西部创新基地作用充分发挥，内陆开放高地功能充分释放，着力培育新增长点，构建产业新体系，打造城市新形象。

表1 沙坪坝区 2016-2018年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	786	860.2	950
一般公共预算收入	68.04	67.12	55.21
政府性基金收入	34.68	40.59	50.57

其中：国有土地出让收入	33.47	40.18	46.54
政府性基金支出	22.81	57.24	57.59
其中：国有土地出让支出	22.46	56.81	56.65

二、项目情况

井双片区位于沙坪坝东部区域，规划面积 20 平方公里，随着未来交通等基础设施的建设提速，凭借滨江、沙磁文化、沿山等优势资源，未来将以打造“嘉临左岸，综合新城”为目标，打造教育文化、创新创业、生态休闲、健康养生为特色，配套齐全、景观优美、风貌和谐的高品质综合性新区，打造重庆主城品质提升和转型升级的示范之区。本次（申报土地专项债券范围）土地储备募投项目位于井双片区的核心区域，用地约为 4.35 平方公里，但从现行状况来看，该片区的基础设施较为薄弱，土地开发程度低，基地内现状建设以嘉陵厂、特钢厂等一批老工业基地企业废旧厂房为主，企业厂房与居民住房混杂，且多为违法建筑，城乡“二元结构”特征明显，城市功能不完善，配套基础设施缺失，城市形象不佳，城市建设发展缓慢，严重阻碍了其区域经济的发展。由此可见，该片区的土地一级开发建设已是势在必行。

2019 年申报土地储备专项债券（一期）项目为沙坪坝区井双片区沙坪坝组团部分地块土地收储项目，该项目所涉土地位于沙坪坝区井口双碑片区，北至北碚，南至双碑大桥，西接歌乐山

山脉，东临嘉陵江，收储面积 2000 亩。

表 2 沙坪坝区土地储备募投项目（单位：亿元）

项目（地块）	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位（土储中心）
沙坪坝区井双片区沙坪坝组团部分地块土地收储项目	8	北至北碚，南至双碑大桥，西接歌乐山山脉，东临嘉陵江	娱乐康体、商务、商业、二类居住、服务设施用地、医疗卫生用地	60	沙坪坝区土地整治储备中心

三、资金平衡

2019 年申报土地储备专项债券(一期)范围投资约 60 亿元，项目投资金额通过自有资金及项目融资解决，其中自有资金约 34 亿元，项目融资 26 亿元，本次发行土地专项债券 8 亿元。根据 2018 年重庆市政府债券平均利率 3.73%测算，融资利息共计 5.047 亿元。

沙坪坝区井双片区沙坪坝组团部分地块土地收储项目收储面积 2000 亩，可出让面积 701,230.38 平方米，建筑方量 1,315,875.00 平方米。拟于 2019-2024 年分年出让，根据近两年沙坪坝区井双新城项目周边类似地块中标案例，预计出让价格 6500 元/平方米，测算出让收入为 85.53 亿元。以出让收入除以

融资本息，土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 2.75。

表 3 沙坪坝区土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	计划出 让时间	项目总投资		
		合计	自有资金	项目融资
沙坪坝区井双片区沙坪坝组 团部分地块土地收储项目	2019 年- 2024 年	60	34	26

表 4 沙坪坝区土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地 块）	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
沙坪坝区井 双片区沙坪 坝组团部分 地块土地收 储项目	2019 年	18	8	0	26	0.7111	0.7111
	2020 年	26	0	0	26	1.0094	1.0094
	2021 年	26	0	0	26	1.0094	1.0094
	2022 年	26	0	0	26	1.0094	1.0094
	2023 年	26	0	18	8	1.0094	19.0094
	2024 年	8	0	8	0	0.298	8.298
合计			8	26		5.047	

表 5 沙坪坝区土地储备募投项目平衡情况（单位：亿元）

项目名称	预计出让收入	融资本息			项目收入对 融资本息覆 盖倍数
		合计	计划发行债 券额	预计债 券利息	
沙坪坝区井双片区 沙坪坝组团部分地 块土地收储项目	85.53	31.047	26	5.047	2.75

2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期）

——2019年重庆市政府专项债券（二期）

——巴南区项目情况

一、区域情况

巴南区位于重庆主城南部，依托重庆内环快速路、绕城高速渝黔、渝湘、沿江高速构成“二环三射”的高速网，60余公里长江黄金水道，李家沱、马桑溪、鱼洞3座长江六桥和在延的白居寺长江大桥，渝南大道、龙洲大道、巴滨路、轻轨2、3号线等便捷的立体交通网络，努力建设成为战略性新兴制造业聚渠区二三产业深度融合发展示范区、重庆南部服务业发展同地、宜业宜居生态之地、重庆南向开放的重要窗口。

2015-2018年，巴南区分别实现一般公共预算收入33.6亿元、33.8亿元、37.7亿元和48.1亿元，政府性基金收入分别为60.06亿元、57.45亿元、83.7亿元和94.4亿元。

表1 巴南区2015-2018年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	568.3	635.4	716.6	781
一般公共预算收入	33.6	33.8	37.7	48.1
政府性基金收入	60.06	57.45	83.7	94.4
其中：国有土地出让收入	60	57.4	83.5	92.9

政府性基金支出	66.2	58.3	90.7	91.7
其中：国有土地出让支出	62.4	51.8	87.9	89.7

二、项目情况

此次巴南区土地储备专项债券募集资金计划用于重庆生物医药产业园土地收储项目。该项目位于巴南区木洞镇松子村、水口寺村、土桥村，项目总面积约 558 亩，北至土地垵村、南至沿江高速、东至五步河、西至长冲隧道，涉及地块为 C13-1、C13-3、C23-1、C24-1、C29-1、C31-1、C32-1、C50-1、C51-1、D5-1，拟储备地块项目预计总投资约 28874 万元。该项目地块属重庆国际生物城核心区，园区重点围绕生物医药、轻工服装大力实施产业链招商，已初步形成集群发展态势。

表 2 巴南区土地储备募投项目(单位：亿元)

项目(地块)	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位	计划出让时间
重庆生物医药产业园土地收储项目	1	北至土地垵村、南至沿江高速、东至五步河、西至长冲隧道	商务、居住、工业用地	2.8874	重庆市巴南区土地储备整治中心	2022年、2024年

三、资金平衡

此次债券发行对应的宗地计划收储土地面积约 37.246462 万平方米，项目总投资约 3.4259 亿元，其中自有资金 0 亿元，项目融资本息 3.4259 亿元。地块土地计划于 2022 年、2024 年进行出让，按 1100 元/平方米保守测算预计土地出让收入合计约 4.1 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地金政府收益安排。

融资成本测算方面，该项目总投资约 3.4259 亿元。预计土地出让收入 4.1 亿元，此次发行债券 1 亿元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 20%，即利率水平为 3.73%，预计到期本息 1.1865 亿元。同时按照该地块融资计划，预计本年度还将发行地方政府债券 1.8874 亿元，假设债券期限为 5 年，利率水平 3.73%，预计到期本息 2.2394 亿元。该项目总投资 2.8874 亿元，其中：自有资金 0 亿元，融资本金约为 2.8874 亿元。

表 3 巴南区土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	项目总投资		
	合计	自有资金	项目融资
重庆生物医药产业园土地收储项目	2.8874	0	2.8874

表 4 巴南区土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地块）	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
A	B	C	D	E	F=C+D-E	G	H=E+G

重庆生物医药 产业园土地收 储项目	2019		2.8874		2.8874		
	2020	2.8874			2.8874	0.1077	0.1077
	2021	2.8874			2.8874	0.1077	0.1077
	2022	2.8874			2.8874	0.1077	0.1077
	2023	2.8874			2.8874	0.1077	0.1077
	2024	2.8874		2.8874		0.1077	2.9951
	合计		2.8874	2.8874		0.5385	3.4259

表 5 巴南区土地储备募投项目平衡情况（单位：亿元）

项目名称	预计出让 收入	融资本息			项目收入对 融资本息覆 盖倍数
		合计	计划发行债 券额	预计债券 利息	
重庆生物医药 产业园土地收 储项目	4.1	3.4259	2.8874	0.5385	1.20

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

本项目主要涉及商务用地、居住用地以及工业用地，影响项目收益主要风险在于项目地块出让是否有购地业主。该项目所在区域为重庆国际生物医药城核心区，区位优势明显，产业集群初具规模，招商引资较好，意向性购地业主较多，项目收益较稳定。

2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期） ——2019年重庆市政府专项债券（二期） ——两江新区项目情况

2019年重庆市区县级 2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期）--2019年重庆市政府专项债券（二期）--两江新区发行金额65亿元，期限为5年。

一、区域情况

两江新区是重庆市下辖的副省级新区、国家级新区，也是中国内陆第一个国家级开发开放新区，同时是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区。两江新区辖江北区、渝北区、北碚区3个行政区部分区域，规划总面积1200平方公里。2010年5月5日，国务院正式批准设立重庆两江新区并赋予其五大功能定位，要求在国家战略层面成为统筹城乡综合配套改革试验的先行区，内陆重要的先进制造业和现代服务业基地，长江上游地区的金融中心和创新中心，内陆地区对外开放的重要门户，科学发展的示范窗口。两江新区是中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、渝新欧国际铁路、重庆两路寸滩保税港区等项目所在地或实施地。重庆对两江新区的战略定

位是立足重庆市、服务大西南、依托长江经济带、面向国内外，形成“一门户两中心三基地”即：西南内陆地区对外开放重要门户、长江上游地区现代商贸物流中心、长江上游地区金融中心、国家重要的现代制造业和国家高新技术产业基地、内陆国际贸易大通道和商品加工基地、长江上游的科技创新和科研成果产品化基地。

表 1 两江新区 2016-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1111.7	1240.36	1336.87
一般公共预算收入	136.26	146.73	153.75
政府性基金收入	138.91	277.14	335.02
其中：国有土地出让收入	138.91	277.14	321.72
政府性基金支出	136.96	232.84	490.23
其中：国有土地出让支出	135.51	232.67	341.33

二、项目情况

本专项债券资金将用于两江新区观音山-龙兴-郭家沱片区土地储备整治项目，所涉土地位于两江新区水土镇、复兴镇、龙兴镇、鱼嘴镇、郭家沱街道。土地面积共 695.0972 公顷（10426 亩），经重庆市人民政府渝府地〔2013〕1074 号、渝府地〔2014〕668 号、渝府地〔2014〕1665 号等批文批准，交由重庆两江新区

土地整治储备中心储备。上述土地已经重庆市人民政府渝府地〔2010〕1236、1249、1253、1352、1372、698，渝府地〔2011〕1286、1292、1304、1308、1310、1313、1315、651，渝府地〔2012〕1317、1331、1337、1346、1356、798，渝府地〔2013〕1340、1344、1345、1349、681、684、687、737、739、741、743、745、755、763、772、775、790、795、796、798、800、801、802、803、804、806、807，渝府地〔2014〕1207、1368、1371、1374、1380、1383、1385、1388，渝府地〔2015〕1127、1174、1953、2019、57、83、972、977、983，渝府地〔2016〕1348、1350、1544、1652、606、748、813、832，渝府地〔2017〕1404、1408、1410、1627、1660、200号批文批准征收，相关征地拆迁和安置补偿工作正在实施中。

表2 两江新区土地储备募投项目

项目（地块）	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位（土储中心）	计划出让时间
两江新区观音山-龙兴-郭家沱片区土地储备整治项目	65	观音山片区：东至悦复大道、西至碚金路、南至万宝大道、北至观音山	住宅用地、商服用地、工矿仓储用地、市政设施及公共管理与公共服务用地、交通	72.99	重庆两江新区土地储备整治中心	2021-2023年
		龙兴片区：东至御临河、西至龙	运输用地、其			

	骏大道、南至机 场东联络线北 线、北至五横线 郭家沱片区：东 至福宏大道、西 至渝开大道、南 至长江、北至福 生大道	他用地			
--	---	-----	--	--	--

三、资金平衡

遵循定量与定性分析相结合的原则，保守估算各项收入，假设项目按预期实施顺利，土地转让如期实现，建设资金顺利到位，国家宏观政策保持相对稳定，建设成本标准保持目前水平。

本期专项债对应两江新区观音山-龙兴-郭家沱片区土地储备整治项目，预计总投资 72.99 亿元，其中自有资金投入 7.99 亿元，项目融资 65 亿元。规划储备整治面积 10426 亩（包括住宅 1453 亩，商业用地 603 亩，工矿仓储用地 2140 亩，市政公共用地 698 亩，交通运输用地 2291 亩，绿化等其他用地 3241 亩）。上述土地预计于 2024 年完成全部供应，土地出让总收入按照住宅用地 490 万/亩、商业用地 380 万/亩、工矿仓储用地 25 万/亩计算，预计可取得土地收入 99.44 亿元。假设债券利率为 3.73%，债券期限 5 年，债券金额 65 亿，可测算 5 年付息合计 12.12 亿元，故该项目整体融资成本合计 77.12 亿元，项目收入对融资本

息覆盖倍数为 1.29，项目收益可以覆盖融资成本。

表 3 两江新区土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	项目总投资		
	合计	自有资金	项目融资
两江新区观音山-龙兴-郭家沱片区土地储备整治项目	72.99	7.99	65

表 4 两江新区土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地块）	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
A	B	C	D	E	F=C+D-E	G	H=E+G
两江新区观音山-龙兴-郭家沱片区土地储备整治项目	2019	0	65	0	65	0	0
	2020	65	0	0	65	2.424	2.424
	2021	65	0	0	65	2.424	2.424
	2022	65	0	0	65	2.424	2.424
	2023	65	0	0	65	2.424	2.424
	2024	65	0	65	0	2.424	67.424

表 5 两江新区土地储备募投项目平衡情况（单位：万平方米、亿元）

项目（地块）	规划收储面积	土地规划性质	预计地块出让收入	融资本息			土地出让收入对融资本息覆盖倍数
				合计	计划发行债券额	预计债券利息	

两江新区 观音山- 龙兴-郭 家沱片区 土地储备 整治	695.1	住宅用地、 商服用地、 工矿仓储用 地、市政设 施及公共管 理与公共服 务用地、交 通运输用 地、其他用 地	99.44	77.12	65	12.12	1.29
--	-------	---	-------	-------	----	-------	------

2019年重庆市区县土地储备专项债券（一期）

——2019年重庆市政府专项债券（二期）

——梁平区项目情况

一、区域情况

梁平位于重庆东北部，幅员面积 1892 平方公里，辖 33 个乡镇（街道），268 个村、75 个社区，总人口 93 万，是国家可持续发展实验区、国家生态文明先行示范区、国家循环经济示范区、全国农村改革试验区。梁平自古为交通南北、东出西进的陆路要道。距重庆主城 180 公里，到万州机场、万州港和忠县港均半小时车程，境内渝万高铁、达万铁路、沪蓉高速、张南高速、G318 国道、G243 国道等陆路干线交汇。2018 年全年实现地区生产总值 331.3 亿元，一般公共预算收入达 20.9 亿元。

表 1 梁平区 2015-2017 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	242.3	271.01	298.1	331.3
一般公共预算收入	17.1	19.5	21.5	20.9
政府性基金收入	7.2	7.2	12.2	25.1
其中：国有土地出让收入	6.7	6.7	11.3	22.3
政府性基金支出	9.1	10.4	8.4	17.3

其中：国有土地出让支出	7.1	8.9	6.7	14
-------------	-----	-----	-----	----

二、项目情况

该项目位于梁平区双桂街道皂角村 11 组、12 组，土地总面积 608 亩。项目土地整治总成本约 46000 万元，其中：收储成本 27191 万元，前期开发费用 7500 万元，其他费用 11309 万元)。预计土地出让收入 60000 万元。该项目区政府已纳入土地储备（区政府办【2018】230 号批复）。

表 2 梁平区土地储备募投项目

项目（地块）	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位 (土储中心)	计划出让时间
亿联片区土地储备项目	1	皂角村 11、12 组	商住	4.6	梁平区土地储备中心	2019-2023 年

三、资金平衡

（一）总投资

项目土地总面积 608 亩，土地整治总投资约 46000 万元，其中：收储成本 27191 万元，前期开发费用 7500 万元，其他费用 11309 万元)。

(二) 融资计划

项目自筹资金 16000 万元，申请土地储备专项债券 30000 万元（本期 10000 万元，2019 年二期 20000 万元）。申请债券期限 5 年，其债券利息为 5595 万元（利率 3.73%）。

(二) 土地总收益

按照城市规划要求，该地块规划用途为商住用地，且 608 亩为净地出让，按照出让价 100 万元/亩保守估计，可实现土地出让收入 60000 万元，能够覆盖项目债券本息。

表 3 梁平区土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	项目总投资		
	合计	自有资金	项目融资
亿联片区土地储备项目	4.6	1.6	3

表 4 梁平区土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地块）	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
亿联片区土地储备项目	2019		3		3	0.1119	
	2020	3			3	0.1119	0.1119
	2021	3			3	0.1119	0.1119
	2022	3			3	0.1119	0.1119
	2023	3			3	0.1119	0.1119

	2024	3		3	0	0.1119	3.1119
--	------	---	--	---	---	--------	--------

表 5 梁平区土地储备募投项目平衡情况（单位：亿元）

项目名称	预计出让收入	融资本息			项目收入对融资本息覆盖倍数
		合计	计划发行债券额	预计债券利息	
亿联片区土地储备项目	6	3.56	3	0.56	1.69

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

1、盈利能力分析

项目总成本 46000 万元，总收入 60000 万元，融资利息 5595 万元，净利润 8405 万元，总投资回报率 18.3%。

2、偿债能力分析

本项目偿还按如下方式考虑，本项目以土地出让收益作为项目还款来源，偿还期为 5 年，土地出让收入能够覆盖项目债券本息。

2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期）

——2019年重庆市政府专项债券（二期）

——垫江县项目情况

一、区域情况

垫江县位于重庆市域中部，距重庆主城区120公里，幅员面积1518平方公里，人口97万，辖2个街道、2个乡、22个镇。垫江素有“千年古县、牡丹故里”的美誉。境内有大天池、卧龙河两大气田，年输气量10亿立方米以上，岩盐、石灰石、石膏、石英砂、高岭土等矿产资源丰富；农耕条件优越，被誉为“巴国粮仓”“丹皮之乡”。

垫江是国家中医药发展综合改革试验县、全国杂交水稻制作种基地县、全国农村留守儿童关爱服务体系示范县，是重庆市统筹城乡综合配套改革示范县、市级山水园林城市、市级卫生城市、市级森林城市。

垫江2018年实现地区生产总值316.9亿元，增长4.5%。社会消费品零售总额96.2亿元。一般公共预算收入17亿元。税收收入占一般公共预算收入比重达65.1%、提高8个百分点。城乡常住居民人均可支配收入分别达34408元、15139元，增长7.9%、8.3%。

垫江 2018 年认真贯彻中央决策部署和党的十九大精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移走“生态优先、绿色发展”之路，围绕“一个建成、六个显著”奋斗目标和“三地一心一城”建设任务，扎实做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，较好地完成了年度目标任务。

表 1 垫江县 2015-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	239.8	263.3	276.8	316.9
一般公共预算收入	15.21	17.2	19.48	16.9
政府性基金收入	12.6	12.33	16.82	26.2
其中：国有土地出让收入	12.38	12.1	16.43	24.92
政府性基金支出	14.36	10.1	10.86	16.23
其中：国有土地出让支出	12.48	9.5	10.12	14.41

二、项目情况

2019 年重庆市垫江县土地储备专项债券项目涉及 4 个土地储备项目：

城南片区：项目东至桂南大道、南至天马大道、西至垫江监狱、北至长安大道。位于桂阳街道西湖居委 5、6 组，土地面积 100.602 亩，根据城市总体规划，待收储区域项目城市规划用途为二类居住用地 71.102 亩，商业用地 22.8 亩，城市道路 6.7 亩。

文化路片区：项目东至工农路、南至佳华雅苑、西至桂西大道、北至牡丹城。位于桂溪街道红光居委 1、2 组，集体居委 3 组，松林居委 1、10 组，土地面积 210.14 亩（含国有存量土地 10.63 亩），根据城市总体规划，待收储区域项目城市规划用途为二类居住用地 183.14 亩，城市道路 27 亩。

站前广场片区：项目东至高铁线、南至老垫涪路、西至文毕大道、北至牡丹大道。土地位于桂阳街道文毕居委 1、2、3 组，黄沙镇万胜居委 2、3 组，长龙镇朝阳村 8 组，土地面积 428 亩，根据城市总体规划，待收储区域项目城市规划用途为商住用地。

南阳片区一期：项目东至中农联、南至天马社区、西至渝巫路、北至长安大道。土地位于桂阳街道龙凤居委 6 组，天马居委 5 组，土地面积 244 亩，根据城市总体规划，待收储区域项目城市规划用途为商住用地。

表 2 垫江县土地储备募投项目

项目 (地块)	本期债券 使用金额 (亿元)	四至范围	规划 用途	项目总 投资 (亿 元)	项目实施单位 (土储中心)	计划出让时 间
城南片区 项目	0.4	长安大道以南， 桂南大道以西， 天马大道以北， 垫江监狱以东。 (西湖社区)	商住	1.8377	垫江县土地储 备整治中心	2020 年至 2024 年每年 分年出让

文化片区项目	0.1	桂西大道以东，佳华雅苑以西，牡丹城以北，白银路两侧。（红光社区、集体社区、松林社区）	商住	2.6492	垫江县土地储备整治中心	2020年至2024年每年分年出让
站前广场片区	0.5	项目东至高铁线、南至老垫涪路、西至文毕大道、北至牡丹大道。	商住	3.5689	垫江县土地储备整治中心	2020年至2024年每年分年出让
南阳片区一期项目	1.5	项目东至中农联、南至天马社区、西至渝巫路、北至长安大道	商住	2.6610	垫江县土地储备整治中心	2020年至2024年每年分年出让

三、资金平衡

城南片区项目总投资 1.8377 亿元，其中收储成本 0.7422 亿元，前期开发费用 1.0954 亿元，其他费用 0.0001 亿元。项目投资资金通过其他资金及项目融资解决，其中其他资金 1.4377 亿元，项目融资 0.4000 亿元。本次发行土地专项债券 0.4 亿元。根据 2018 年重庆市政府债券平均利率 3.73% 测算，融资利息共计

0.0746 亿元。城南片区项目地块楼面面积约 10 万平方米，拟于 2020-2024 年分五年出让，根据近两年垫江县土地出让中标案例，预计出让价格 2000 元/平方米，测算城南片区出让收入为 2 亿元。以出让收入除以本次融资本息，城南片区土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 4.21。

文化片区项目总投资 2.6492 亿元，其中收储成本 1.5602 亿元，前期开发费用 1.0887 亿元，其他费用 0.0002 亿元。项目投资资金通过其他资金及项目融资解决，其中其他资金 2.5492 亿元，项目融资 0.1000 亿元。本次发行土地专项债权 0.1 亿元。根据 2018 年重庆市政府债券平均利率 3.73% 测算，融资利息共计 0.0187 亿元。文化片区项目地块楼面面积约 24 万平方米，拟于 2020-2024 年分五年出让，根据近两年垫江县土地出让中标案例，预计出让价格 2000 元/平方米，测算文化片区出让收入为 4.8 亿元。以出让收入除以本次融资本息，文化片区土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 40.43。

站前广场片区项目总投资 3.5689 亿元，其中收储成本 2.9400 亿元，前期开发费用 0.6240 亿元，其他费用 0.0049 亿元。项目投资资金通过其他资金及项目融资解决，其中其他资金 3.0689 亿元，项目融资 0.5000 亿元。本次发行土地专项债权 0.5 亿元。根据 2018 年重庆市政府债券平均利率 3.73% 测算，融资利息共计 0.0933 亿元。站前广场片区项目地块楼面面积约 57 万平方米，

拟于 2020-2024 年分五年出让,根据近两年垫江县土地出让中标案例,预计出让价格 1500 元/平方米,测算站前广场片区项出让收入为 8.55 亿元。以出让收入除以本次融资本息,站前广场片区土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 14.41。

南阳片区一期项目总投资 2.6610 亿元,其中收储成本 1.8448 亿元,前期开发费用 0.8160 亿元,其他费用 0.0003 亿元。项目投资资金通过其他资金及项目融资解决,其中其他资金 0.8610 亿元,项目融资 1.8000 亿元,本次发行土地专项债权 1.5000 亿元,预计 2019 年后期发行 0.3000 亿元。根据 2018 年重庆市政府债券平均利率 3.73%测算,融资利息共计 0.3357 亿元。南阳片区一期项目地块楼面面积约 33 万平方米,拟于 2020-2024 年分五年出让,根据近两年垫江县土地出让中标案例,预计出让价格 1500 元/平方米,测算南阳片区一期项目出让收入为 4.95 亿元。以出让收入除以本次融资及计划后期融资本息,南阳片区一期土地出让收入对融资本息覆盖倍数为 2.32。

表 3 垫江县土地储备项目投资资金来源 (单位: 亿元)

项目(地块)	项目总投资		
	合计	其他资金	项目融资
城南片区项目	1.8377	1.4377	0.4000
文化片区项目	2.6492	2.5492	0.1000
站前广场片区	3.5689	3.0689	0.5000
南阳片区一期项目	2.6610	0.8610	1.8000

表 4 垫江县土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

城南 片区 项目	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
	2019年	-	0.4000	-	0.4000	-	-
	2020年	0.4000	-	-	0.4000	0.0149	0.0149
	2021年	0.4000	-	-	0.4000	0.0149	0.0149
	2022年	0.4000	-	-	0.4000	0.0149	0.0149
	2023年	0.4000	-	-	0.4000	0.0149	0.0149
	2024年	0.4000	-	0.4000	-	0.0149	0.4149
	合计	-	-	0.4000	-	0.0746	0.4746

文化 片区 项目	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
	2019年	-	0.1000	-	0.1000	-	-
	2020年	0.1000	-	-	0.1000	0.0037	0.0037
	2021年	0.1000	-	-	0.1000	0.0037	0.0037
	2022年	0.1000	-	-	0.1000	0.0037	0.0037
	2023年	0.1000	-	-	0.1000	0.0037	0.0037
	2024年	0.1000	-	0.1000	-	0.0037	0.1037
	合计	-	-	0.1000	-	0.0187	0.1187

站前 广场 片区 项目	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
	2019年	-	0.5000	-	0.5000	-	-
	2020年	0.5000	-	-	0.5000	0.0187	0.0187
	2021年	0.5000	-	-	0.5000	0.0187	0.0187
	2022年	0.5000	-	-	0.5000	0.0187	0.0187
	2023年	0.5000	-	-	0.5000	0.0187	0.0187
	2024年	0.5000	-	0.5000	-	0.0187	0.5187
	合计	-	-	0.5000	-	0.0933	0.5933

南阳 片区 一期 项目	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
	2019年	-	1.8000	-	1.8000	-	-
	2020年	1.8000	-	-	1.8000	0.0671	0.0671
	2021年	1.8000	-	-	1.8000	0.0671	0.0671
	2022年	1.8000	-	-	1.8000	0.0671	0.0671
	2023年	1.8000	-	-	1.8000	0.0671	0.0671
	2024年	1.8000	-	1.8000	-	0.0671	1.8671
	合计	-	-	1.8000	-	0.3357	2.1357

表 5 垫江县土地储备募投项目平衡情况

(单位：亿元)

项目名称	预计出让收入	融资本息			项目收入对 融资本息覆 盖倍数
		合计	计划发行债 券额	预计债 券利息	
城南片区项目	2.00	0.4746	0.4	0.0746	4.21
文化片区项目	4.80	0.1187	0.1	0.0187	40.43
站前广场片区	8.55	0.5933	0.5	0.0933	14.41
南阳片区一期项目	4.95	2.1357	1.8	0.3357	2.32
合计	20.3	3.3223	2.8	0.5223	6.11

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

(一) 现有覆盖投资总额的地块出让总额系根据土地储备中心的出让计划及按预计出让价格测算，随着经济形式的变更，可能存在出让价格与预测价格偏差，如实际出让价格低于预测价格，将可能对覆盖倍数产生不利影响。

(二) 截至土地储备债申报日，垫江县工业园区管委会正在开展南阳片区一期项目 004-04/01 地块及站前广场片区项目 002-08/01 地块用地性质规划修改工作，拟将该 2 地块用地性质由二类工业用地修改为商业用地混合二类居住用地。本次两项目地块均按照商住用地测算预计出让收入，若后期规划修改工作未

能完成，可能存在出让价格与预测价格偏差，对覆盖倍数产生不利影响。

措施：因土地供应价格总体处于上涨趋势，若按出让计划时点的出让价格不能满足预期，则出让时间有可能向后期递延，最迟与债券到期前完成出让。

2019年重庆市区县级土地储备专项债券（一期）

——2019年重庆市政府专项债券（二期）

——云阳县项目情况

一、区域情况

（一）云阳简介

云阳因“四时多云、山水之阳”而得名，地处三峡库区腹地，幅员面积 3649 平方公里，辖 42 个乡镇（街道）、478 个村（社区），人口 137 万，是全市人口最多的县。三峡工程动迁移民人口和淹没实物指标均居库区各县之首。县城依山傍水、山清水秀、宜居宜业宜游，有“万里长江·天生云阳”的美誉。

云阳有着悠久的历史，在秦时置县，名胸忍，有 2300 多年建县史，是中国井盐文化的发祥地；也是中国历史第一幅春联“新年纳余庆，佳节号长春”作者辛寅逊的诞生地；同时也是下川东游击纵队主要活动阵地，江姐、彭咏梧等革命先烈在此浴血奋战、播撒革命星火。

云阳森林覆盖率 52%，全年空气质量优良天数长期保持 95% 左右，“一江四河”水质稳定在 II—III 类。同时有着较丰富的旅游资源：1 个国家 5A 级旅游景区--龙缸风景区；2 个国家 4A 级旅游景区--张飞庙、三峡梯城；另外在普安乡还有着 1 个世界级

恐龙化石群。

另外，云阳曾先后获得“全国文明县城”“国家园林县城”“国家卫生县城”“中国优秀旅游城区”“中国最具幸福感城市”“中国人居环境范例奖”“全国创先争优活动先进县党委”等殊荣。

（二）近年经济发展状况

近年来，云阳全县上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神，认真对照总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标和“四个扎实”指示要求，按照市委市政府部署，坚持稳中求进工作总基调，坚决打好“三大攻坚战”，全面落实“八项行动计划”，突出“大生态、大扶贫、大旅游、大健康、大数据”五大重点，走生态优先、绿色发展之路，经济运行保持平稳态势。在 2018 年，实现地区生产总值 275 亿元，增长 10.1%。一般公共预算收入 16 亿元，同口径增长 1.2%。全社会固定资产投资增长 16.9%。社会消费品零售总额增长 14.8%。金融机构人民币存款余额 453 亿元，增长 9.1%；贷款余额 199 亿元，增长 22.4%。城乡居民人均可支配收入 18747 元，增长 10.3%。近年度经济情况具体如表 1 所示：

表 1 云阳县 2015-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	187.91	213.11	235.17	275

一般公共预算收入	12.69	15.03	16.85	16.02
政府性基金收入	10.44	10.51	10.52	12.15
其中：国有土地出让收入	9.83	9.77	9.85	10.49
政府性基金支出	10.09	10.18	10.21	11.86
其中：国有土地出让支出	6.56	9.44	9.53	10.2

（三）云阳未来发展规划

云阳坚持习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标和营造良好政治生态、做到“四个扎实”的重要指示要求，在县委的坚强领导下，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，学好用好“两山论”，走深走实“两化路”，打好“三大攻坚战”，落实“八项行动计划”，突出“五大重点”，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，持续营造风清气正的良好政治生态，保持经济持续健康

发展和社会大局稳定。

2019 年经济社会发展主要预期目标是：地区生产总值增长 10%左右，突破 300 亿元；一般公共预算收入增长 8%以上；全社会固定资产投资增长 12%；社会消费品零售总额增长 13%；城乡居民人均可支配收入增长 10%以上。

二、项目情况

（一）项目基本信息

1、项目建设地点及规模

根据云阳县国土资源和房屋管理局《关于收回县城投集团亮水坪 5 宗国有建设用地使用权方案的请示》（云阳国土房管文〔2018〕277 号）、云阳县人民政府《关于收回县城投集团亮水坪 5 宗国有建设用地使用权方案的批复》（云阳府〔2018〕185 号）拟由云阳县土地储备整治中心收回云阳县城市开发投资（集团）有限公司位于云阳县青龙街道道湾社区 1 组及云阳县双江街道寨坝村 12 组、14 组、17 组五宗国有建设用地使用权（土地面积共计 93.07 亩），并纳入县土地储备库。其中，本次亮水坪土地收回项目所涉土地位于云阳县双江街道寨坝村 14 组与 17 组的 2 个地块，收储面积共计 49.33 亩。

2、项目投资金额

2018 年 12 月 7 日，云阳县国土房管局向云阳县城市开发投

资（集团）有限公司下达了《收回国有建设用地使用权决定书》（云国土房管〔2018〕32号），收回其位于云阳县青龙街道道湾社区1组及云阳县双江街道寨坝村12组、14组、17组五宗国有建设用地使用权，土地面积共计93.07亩，收购补偿金额合计10,269.35万元，其中本次亮水坪土地收回项目49.33亩土地按面积分摊所需补偿金额为5,439.77万元。

3、项目规划用途及出让时间

根据云阳县政府《关于亮水坪组团A01-11地块控规修改的批复》（云阳府〔2018〕178号），本次亮水坪土地收回项目的2个地块：其中，A10-03/03号地块（东：土猪岩，南：自来水厂，西：民德小学，北：中心干道），土地面积为15714.56平方米，土地性质为二类居住用地，容积率为1.5；A11-01/03号地块（东：云江大道，南：加油站-城市管理局停车场-车辆检测所，西：山沟，北：建民支路），土地面积为17753.09平方米，土地性质为二类居住用地，容积率为2.0。另，本项目土地将计划于2023年出让。

4、他项权利的设定

2019年1月14日，云阳县城市开发投资（集团）有限公司注销了该5宗地的房屋权属证书（编号2：2权销〔2019〕2号）。目前，本次专项债券项目所涉土地无抵押担保等情况。

表 2 云阳县土地储备募投项目（单位：亿元）

项目（地块）	本期债券使用金额	四至范围	规划用途	项目总投资	项目实施单位（土储中心）	计划出让时间
A10-03/03	0.5	东:土猪岩. 南:自来水厂. 西:民德小学. 北:中心干道	二类居住用地	0.544	云阳县土地储备整治中心	2023 年
A11-01/03		东: 云江大道. 南: 加油站-城市管理局停车场-车辆检测所. 西:山沟. 北:建民支路				

（二）项目地块区域优势

在规划中，云阳将立足资源生态环境本底和承载力，明确需要永久保护的生态空间；推进紧凑布局、组团式发展、存量建设用地的挖潜利用，减少对资源性土地消耗，提高用地效率和效益；按照“三生”空间协调配置的要求，明确空间发展的远景格局；以规模控制、空间管制为手段，推动城市发展方式、体制机制创新城乡发展，努力打造成渝东北重要节点城市，全市重要的产业配套基地，长江三峡国际黄金旅游目的地，全国生态经济示范县。同时依托长江经济带发展战略，主动衔接国家及区域大通道，合

理组织公、铁、水、空多种交通运输方式，打造三峡库区综合交通副枢纽。对外联系实现“1236”的交通发展目标，即1小时至重庆、宜昌，2小时至成都，3小时至郑州、西安，6小时至北京、上海。

该项目地块位于云阳县新县城内，紧邻新云阳县人民医院，区位优势明显。周边道路交通已经成熟，配套日趋完善。拆迁安置、场坪整治已经完成，实现“熟地”供应。

三、资金平衡

（一）项目融资计划

亮水坪土地收回项目总投资 0.544 亿元，其中本次申请土地储备专项债 0.5 亿元，由云阳县土地储备整治中心自筹资金 0.044 亿元。具体如表 3 所示：

表 3 云阳县土地储备项目投资资金来源（单位：亿元）

项目（地块）	项目总投资		
	合计	自有资金	项目融资
亮水坪土地收回项目	0.544	0.044	0.5

（二）项目还本付息情况

本次预计发行债券 0.5 亿元，期限为 5 年，根据 2018 年重庆市政府债券融资平均利率 3.73% 计算，每年需要支付的利息为 0.0186 亿元，到期一共需支付利息 0.093 亿元。具体如表 4 所示。

表 4 云阳县土地储备项目融资还本付息情况（单位：亿元）

项目（地 块）	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
A	B	C	D	E	F=C+D-E	G	H=E+G
亮水坪土地 收回项目	2019 年	0	0.5	0	0.5	0	0
	2020 年	0.5	0	0	0.5	0.0186	0.0186
	2021 年	0.5	0	0	0.5	0.0186	0.0186
	2022 年	0.5	0	0	0.5	0.0186	0.0186
	2023 年	0.5	0	0	0.5	0.0186	0.0186
	2024 年	0.5	0	0.5	0	0.0186	0.5186
合计			0.5			0.093	0.593

（三）项目出让收益

2018 年度云阳县土地出让平均楼面价格为 1800 元/平米，每年以重庆 2018 年度 GDP 增速 6.0% 作为地价的增长率，测算到 2023 年度云阳土地出让平均楼面价格为 2341 元/平米，由此测算，A10-03/03 号地块的预计出让收益为 5,684.78 万元。A11-01/03 号地块的预计出让收益为 8,551.26 万元，合计 14,236.04 万元。由此计算项目收入对融资本息覆盖倍数为 2.39，项目收益可以覆盖融资成本。如表 5 所示：

表 5 云阳县土地储备募投项目平衡情况（单位：亿元）

项目名称	预计出让收入	融资本息			项目收入对融资本息覆盖倍数
		合计	计划发行债券额	预计债券利息	
亮水坪土地收回项目	1.42	0.593	0.5	0.093	2.39

四、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

亮水坪土地收回项目所涉及土地拆迁安置及土地平整工作、城市道路交通网已经完成，实现“熟地”供应。同时该宗土地紧邻新云阳县人民医院，人流量越来越大，周边配套日趋完善。面临县城内可供出让的土地日益减少的情况下，可以判定土地价值会不断提高。所以，影响本次亮水坪土地收回项目收益的风险是很小的。