

2018 年重庆市本级土地储备专项债券（二期）—— 2018 年重庆市政府专项债券（九期） 募投项目情况

2018 年重庆市市本级土地储备专项债券（二期）——2018 年重庆市政府专项债券（九期）发行金额 50 亿元，期限为 5 年。

一、项目情况

1、弹子石 F 分区土地收储项目

储备面积 3263.52 亩，未供地。项目位于南岸区弹子石 F 分区，紧邻中央商务区（南岸弹子石片区）项目。可出让经营性用地面积 1253.15 亩，其中商业用地 217.68 亩，平均容积率 2.92，居住用地 797.89 亩，平均容积率 2.31，住商混合用地 237.58 亩，平均容积率 3.00。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设

2、南岸区茶园新区土地收储项目

储备面积 7533.44 亩，存量储备面积 5996.62 亩，位于南岸区茶园新区。可出让经营性用地面积 3105.33 亩，其中商业用地 388.91 亩，平均容积率 3.16，居住用地 2234.34 亩，平均容积率 1.56，住商混合用地 482.08 亩，平均容积率 2.22。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设工作。

茶园新区重点发展新型工业、现代物流、国际会展及都市旅游四大产业，是集工业、商贸、科教、生态休闲、住宅社区为一体的综合性新城区。随着真武山隧道、慈母山隧道、南山隧道贯通，茶园新区已建成三横四纵路网体系，加上已通车的轨道6号线，该片区和照母山片区成为主城一南一北两大热点。

3、巴南鹿角组团土地收储项目

储备面积 15387.53 亩，存量储备面积 12576.44 亩，鹿角组团位于巴南区南泉街道办事处，北临南岸区长生桥茶园新区，形成茶园—鹿角发展板块，南至界石，西临南山。可出让经营性用地面积 4494.51 亩，其中商业用地 111.26 亩，平均容积率 2.00，一类居住用地 1736.03 亩，平均容积率 0.70，二类居住用地 2502.33 亩，平均容积率 1.76，商混合用地 144.89 亩，平均容积率 2.7。目前该片区正在进行土地征收及基础设施建设工作。

鹿角组团作为全市 21 个大型聚居区之一，控规覆盖范围 18.6 平方公里，人口 23.8 万人，是二环地区城市空间拓展的重要组成部分，是以宜居、活力新城，绿色、生态鹿角为主要功能定位的城市片区，同时也是中心城区人口转移的重要承接地。目前，美国六旗集团将入驻鹿角组团，该项目将集主题公园、酒店、住宅等为一体，成为完整的小商圈。

4、重庆西站土地储备项目

重庆西站土地储备项目储备面积 3791.38 亩，存量储备面积 3791.38 亩，位于沙坪坝上桥片区、九龙坡华岩片区、九龙坡巴福陶家片区。可出让经营性用地面积 2212.78 亩，其中商业用地 806.06 亩，平均容积率 2.40，居住用地 1406.72 亩，平均容积率 2.40。目前西站综合交通枢纽九龙坡地块、西站综合交通枢纽沙坪坝地块正在实施征地；工职院地块已部分交地；九龙坡区巴福、陶家储备地块已启动征地报件工作。

西站综合交通枢纽九龙坡、沙坪坝地块，紧邻重庆西站交通枢纽（以铁路为主，集长途汽车、公交、轨道等多种交通方式于一体的综合交通枢纽）、华岩风景区和中梁山山脉，周边集合了中梁山、九盘子瀑布、天池水库、华岩湖、数处荷塘和华岩温泉等自然风景资源，交通枢纽优势明显。巴福、陶家储备地块位于九龙坡陶家板块内，集中发展商务商贸、文化娱乐等现代服务业。

5、大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目

大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目储备面积 4,110.00 亩，存量储备面积 4,110.00 亩，未供地。可出让经营性用地面积 1,554.30 亩，其中一类居住用地 461.10 亩，平均容积率 1.0，二类居住用地 309.30 亩，平均容积率 1.36，住商混合用地 273.90 亩，平均容积率 1.56，商业用地 510.00 亩，平均容积率 0.86。

钓鱼嘴片区位于大渡口东南部，三面临江，与巴滨路隔江相

望，滨江优势明显，未来将大力发展现代服务业，建设生态型的商贸圈、居住群，打造区域性休闲旅游度假区及高端居住区，通过发展创意产业、商圈经济、休闲文化产业、高端房地产来实现片区内的产业转型。

表 2 市本级土地储备募投项目

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）
弹子石 F 分区土地收储项目	1.00	东至长江，西至鸡冠石镇，北至长江，南至涂山镇。	商、住商、住	88.63	土储中心
南岸区茶园新区土地收储项目	1.00	东至重庆经开区，西至茶园新区，北至长江，南至茶园路。	商、住	84.83	土储中心
巴南鹿角组团土地收储项目	1.00	东至樵平山，西至南山，北至茶园新区，南至界石组团。	住、商	99.17	土储中心
重庆西站土地储备项目	0.78	重庆西站枢纽储备地东接凤中立交，西接中梁山，南接龙门阵公园，北临西环立交。	住、商	115.71	土储中心
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	46.22	北至钓鱼嘴滨江路，另三面环江	住、商	66.12	土储中心
合计	50.00	-	-	454.46	-

二、资金平衡

（一）项目总投资

根据投资估算，本项目的总投资为 454.46 亿元，以前年度已投资资金 184.25 亿元(其中含 2017 年度债券资金 30.14 亿元)，

后续投资资金为 270.21 亿元。

（二）项目融资计划

根据投资计划，弹子石 F 分区土地收储项目、南岸区茶园新区土地收储项目、巴南鹿角组团土地收储项目和重庆西站土地储备项目的后续投资均通过发行土储专项债券筹措资金，大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目后续投资通过财政预算资金安排，预计合计发行债券 280.45 亿元(含 2017 年度债券资金 30.14 亿元)，其中 2018 年土储专项债券需融资 92.11 亿元，第一期债券 42.11 亿元，本期发行债券 50 亿元。

（三）出让收益

根据各地块的规划情况结合目前同一供给圈内土地市场状况估算土地出让收益，估算结果为 932.47 亿元（其中包含以前年度出让收益 116.22 亿元）。

（四）债券融资成本

1、假设债券票面利率为 4.12%。

2、当期新增本金在下一年度支付利息。

根据“土地储备募投项目平衡情况表”，本项目合计发行债券 280.45 亿元（含 2017 年度债券资金 30.14 亿元、2018 年度一期债券资金 42.11 亿元），预计债券成本为 50.62 亿元。

表 3 市本级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
弹子石 F 分区土地收储项目	2019 年-2027 年	88.63	20.74	67.89
南岸区茶园新区土地收储项目	2018 年-2027 年	84.83	41.61	43.22
巴南鹿角组团土地收储项目	2018 年-2027 年	99.17	29.67	69.50
重庆西站土地储备项目	2019 年-2027 年	115.71	62.09	53.62
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2020 年-2022 年	66.12	19.90	46.22
合计	-	454.46	174.01	280.45

表 4 市本级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
弹子石 F 分区土地收储项目	2018 年度	0.60	17.72	-	18.32	0.02	0.02
弹子石 F 分区土地收储项目	2019 年度	18.32	9.91	-	28.23	0.71	0.71
弹子石 F 分区土地收储项目	2020 年度	28.23	9.91	-	38.15	1.11	1.11
弹子石 F 分区土地收储项目	2021 年度	38.15	9.91	-	48.06	1.52	1.52
弹子石 F 分区土地收储项目	2022 年度	48.06	9.91	0.60	57.38	1.93	2.53
弹子石 F 分区土地收储项目	2023 年度	57.38	2.48	17.72	42.14	2.31	20.03
弹子石 F 分区土地收储项目	2024 年度	42.14	2.48	12.39	32.22	1.72	14.12
弹子石 F 分区土地收储项目	2025 年度	32.22	2.48	12.39	22.31	1.32	13.71
弹子石 F 分区土地收储项目	2026 年度	22.31	2.48	12.39	12.39	0.91	13.30
弹子石 F 分区土地收储项目	2027 年度	12.39	-	12.39	-	0.50	12.89
小计			67.29	67.89		12.05	79.94
南岸区茶园新区土地收储项目	2018 年度	11.74	10.81	-	22.55	0.46	0.46
南岸区茶园新区土地收储项目	2019 年度	22.55	3.10	-	25.65	0.88	0.88
南岸区茶园新区土地收储项目	2020 年度	25.65	3.10	-	28.75	1.01	1.01
南岸区茶园新区土地收储项目	2021 年度	28.75	3.10	-	31.85	1.14	1.14
南岸区茶园新区土地收储项目	2022 年度	31.85	3.10	11.74	23.21	1.26	13.00
南岸区茶园新区土地收储项目	2023 年度	23.21	2.07	10.81	14.47	0.93	11.74
南岸区茶园新区土地收储项目	2024 年度	14.47	2.07	5.17	11.37	0.59	5.75
南岸区茶园新区土地收储项目	2025 年度	11.37	2.07	5.17	8.27	0.46	5.63
南岸区茶园新区土地收储项目	2026 年度	8.27	2.07	5.17	5.17	0.33	5.50

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
南岸区茶园新区土地收储项目	2027 年度	5.17	-	5.17	-0.00	0.20	5.37
小计			31.48	43.22		7.26	50.48
巴南鹿角组团土地收储项目	2018 年度	9.15	8.96	-	18.11	0.36	0.36
巴南鹿角组团土地收储项目	2019 年度	18.11	10.28	-	28.39	0.71	0.71
巴南鹿角组团土地收储项目	2020 年度	28.39	10.28	-	38.67	1.13	1.13
巴南鹿角组团土地收储项目	2021 年度	38.67	10.28	-	48.95	1.55	1.55
巴南鹿角组团土地收储项目	2022 年度	48.95	12.85	9.15	52.64	1.98	11.13
巴南鹿角组团土地收储项目	2023 年度	52.64	1.93	8.96	45.61	2.14	11.10
巴南鹿角组团土地收储项目	2024 年度	45.61	1.93	12.21	35.33	1.87	14.08
巴南鹿角组团土地收储项目	2025 年度	35.33	1.93	12.21	25.05	1.45	13.65
巴南鹿角组团土地收储项目	2026 年度	25.05	1.93	12.21	14.78	1.02	13.23
巴南鹿角组团土地收储项目	2027 年度	14.78	-	14.78	-	0.60	15.38
小计			60.35	69.50		12.81	82.32
重庆西站土地储备项目	2018 年度	8.65	8.40	-	17.05	0.34	0.34
重庆西站土地储备项目	2019 年度	17.05	3.66	-	20.71	0.67	0.67
重庆西站土地储备项目	2020 年度	20.71	7.31	-	28.02	0.82	0.82
重庆西站土地储备项目	2021 年度	28.02	7.31	-	35.34	1.12	1.12
重庆西站土地储备项目	2022 年度	35.34	7.31	8.65	34.00	1.42	10.07
重庆西站土地储备项目	2023 年度	34.00	2.74	8.40	28.34	1.38	9.78
重庆西站土地储备项目	2024 年度	28.34	2.74	6.40	24.68	1.15	7.55
重庆西站土地储备项目	2025 年度	24.68	2.74	10.06	17.37	1.00	11.06
重庆西站土地储备项目	2026 年度	17.37	2.74	10.06	10.06	0.70	10.76
重庆西站土地储备项目	2027 年度	10.06	-	10.06	-	0.40	10.46
小计			44.97	53.62		9.00	62.62
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2018 年度	-	46.22	-	46.22	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2019 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2020 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2021 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2022 年度	46.22	-	-	46.22	1.90	1.90
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2023 年度	46.22	-	46.22	-	1.90	48.12
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2024 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2025 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2026 年度	-	-	-	-	-	-
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	2027 年度	-	-	-	-	-	-
小计			46.22	46.22		9.50	55.72
合计	-		250.31	280.45		50.62	331.07

表 5 市本级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			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	
弹子石 F 分区土地收储项目	217.57	商、住商、住	123.58	79.94	67.89	12.05	1.55
南岸区茶园新区土地收储项目	502.23	商、住	286.90	50.48	43.22	7.26	5.68
巴南鹿角组团土地收储项目	1,025.84	住、商	262.47	82.31	69.50	12.81	3.19
重庆西站土地储备项目	252.76	住、商	187.60	62.62	53.62	9.00	3.00
大渡口钓鱼嘴半岛南园土地储备项目	274.00	住、商	71.92	55.72	46.22	9.50	1.29
合计	2,272.4	-	932.47	331.07	280.45	50.62	2.82

综上所述,本期债券对应项目收入对融资本息覆盖倍数 1.29 至 5.68 之间,项目收益可以覆盖融资成本。