

2019 年第六批天津市政府债券
滨海新区棚户区改造项目
收益与资金自求平衡
专项评价报告
倚天专评字(2019)第 010 号

天津倚天会计师事务所有限公司
Tianjin Yitian Certified Public Accountants Co.,Ltd

2019 年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目

收益与资金自求平衡专项评价报告

倚天专评字(2019)第 010 号

我们接受天津市滨海新区棚户区改造工作领导小组办公室委托,对 2019 年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目收益与资金自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

相关棚户区改造项目涵盖滨海新区新河街片区、新北街片区、杭州道街片区、塘沽街片区、大沽街片区、茶淀街片区、汉沽街片区、寨上街片区、古林街片区、胡家园片区十个棚户区改造(旧城区改建)子项目。

相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的天津市滨海新区十个棚户区改造项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

天津市滨海新区十个棚户区改造项目计划总融资金额 140.64 亿元，其中：

（1）本次拟融资金额 48 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

本次融资本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	480,000.00		480,000.00	4.50%	21,600.00
第二年	480,000.00		480,000.00	4.50%	21,600.00
第三年	480,000.00		480,000.00	4.50%	21,600.00
第四年	480,000.00		480,000.00	4.50%	21,600.00
第五年	480,000.00	480,000.00		4.50%	21,600.00
合计	—	480,000.00	—	—	108,000.00

注：融资利率依据近 2 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券最高利率 4.13% 上浮 9%。

（2）期后期间拟融资金额 52.64 亿元，假设融资利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	526,373.00		526,373.00	4.50%	23,686.79
第二年	526,373.00		526,373.00	4.50%	23,686.79
第三年	526,373.00		526,373.00	4.50%	23,686.79
第四年	526,373.00		526,373.00	4.50%	23,686.79
第五年	526,373.00	526,373.00		4.50%	23,686.79
合计	—	526,373.00	—	—	118,433.93

注：融资利率依据近 2 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券最高利率 4.13% 上浮 9%。

（3）已发行债券 40 亿元，融资利率 3.85%，五年期债券，付利息方式为 12 月/次，债券到期偿还本金，应还本付息具体情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券名称	发债时间	发债金额	票面利率	发行期限	利息	本息合计
天津市滨海新区十个棚户区改造项目	2018 年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）-2018 年天津政府专项债券（十三期）	2018 年 10 月 12 日	400,000.00	3.85%	5	77,000.00	477,000.00
合计			400,000.00			77,000.00	477,000.00

二、项目出让产生的净现金流入情况

(1) 基本假设条件及依据

天津市滨海新区棚户区改造项目包含十个项目，分别是滨海新区新河街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区新北街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区杭州道街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区塘沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区大沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区胡家园街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区古林街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区茶淀街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区寨上街片区棚户区改造（旧城区改建）项目、滨海新区汉沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目，项目全部位于天津市滨海新区，经查询天津土地交易中心土地出让信息及拟出让地块土地评估信息，自 2011 年至今，选取滨海新区出让城镇住宅商服地块 19 宗，住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格。

天津市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9%、3.6%和 3.6%，近三年平均增速 5.4%，在天津市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 4.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 4.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

天津市滨海新区十个棚户区改造项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对滨海新区相关单位提供文件中预测的审核，分别以 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 100%	按 2019 年 GDP 增速 4.5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 80%
塘沽街棚改项目	5,401.41	5,281.50	5,163.65
大沽街棚改项目	404,218.46	395,082.91	386,104.05

项目	按 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 100%	按 2019 年 GDP 增速 4.5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 4.5% 的 80%
胡家园棚改项目	1,102,303.54	1,077,322.69	1,052,770.29
古林街棚改项目	8,720.37	8,520.62	8,324.29
茶淀街棚改项目	367,878.76	359,420.71	351,107.72
寨上街棚改项目	305,461.94	298,362.48	291,384.79
汉沽街棚改项目	261,643.00	255,638.61	249,737.20
合计	2,455,627.48	2,399,629.52	2,344,591.99

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部、住建部联合公布《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》，提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。

根据 2015 年 2 月 5 日《市国土房管局关于落实市领导对滨海新区棚户改造有关问题批示的请示》（津国土房拆〔2015〕31 号），2018 年 1 月 30 日《天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区 2018 年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知》（津滨政发〔2018〕5 号），2018 年 7 月 23 日《滨海新区关于棚户区改造计划调整情况的复函》，2018 年 12 月 10 日《区规划国土局关于 2018 年启动旧城区改建（棚户区改造）项目符合土地利用总体规划、城乡规划的说明》，2018 年 12 月 29 日《天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知》（津滨政发〔2018〕49 号），2019 年 6 月 13 日《市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函》（津住建征管函〔2019〕121 号）等文件要求，已将上述项目纳入天津市棚户区改造计划。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政

府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次总体覆盖情况：按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

表 1-1：按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第二年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第三年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第四年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第五年	—	480,000.00	21,600.00	501,600.00	2,455,627.48	—	2,455,627.48
以前年度	477,000.00	—	—	477,000.00	—	—	—
预计融资	644,806.93	—	—	644,806.93	—	—	—
合计	1,121,806.93	480,000.00	108,000.00	1,709,806.93	2,455,627.48	86,400.00	2,542,027.48
本息覆盖倍数	—	1.44					

表 2-1：按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第二年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第三年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第四年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第五年	—	480,000.00	21,600.00	501,600.00	2,399,629.52	—	2,399,629.52
以前年度	477,000.00	—	—	477,000.00	—	—	—
预计融资	644,806.93	—	—	644,806.93	—	—	—
合计	1,121,806.93	480,000.00	108,000.00	1,709,806.93	2,399,629.52	86,400.00	2,486,029.52
本息覆盖倍数	—	1.40					

表 3-1: 按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的增长的
情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付				项目还款来源		
	其他融资本息	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第二年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第三年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第四年	—	—	21,600.00	21,600.00	—	21,600.00	21,600.00
第五年	—	480,000.00	21,600.00	501,600.00	2,344,591.99	—	2,344,591.99
以前年度	477,000.00	—	—	477,000.00	—	—	—
预计融资	644,806.93	—	—	644,806.93	—	—	—
合计	1,121,806.93	480,000.00	108,000.00	1,709,806.93	2,344,591.99	86,400.00	2,430,991.99
本息覆盖倍数	—	1.37					

(本页无正文)



中国注册会计师:  彭国

中国注册会计师:  赵振

中国·天津

2019 年 6 月 28 日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以天津市滨海新区十个棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019年天津市 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年天津市滨海新区棚户区（城中村）改造项目土地出让收益预测表（2019 年天津市 GDP4.5%增速的 100%、90%、80% 比例作为土地价格的增幅）。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施单位基本情况

单位名称：天津市滨海新区土地开发有限责任公司

企业住所：天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 204（TG 第 634 号）

企业性质：有限责任公司

法定代表人：杭天明

注册资本：壹佰壹拾捌亿伍仟壹佰柒拾贰万玖仟肆佰壹拾陆元捌角捌分人民币

经营年限：2010 年 07 月 28 日至 2030 年 07 月 27 日

经营范围：土地开发与整理；工业、农业、基础设施业、房地产业、交通运输业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、酒店业、物业、租赁服务业、教育业、文化艺术业的投资咨询、投资管理及策划；基础设施工程、填海造陆工程、土方工程、工程项目建设、开发及项目代建；教育信息咨询；从事广

告业务；农业科学研究；企业资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）项目概况

1.项目位置及四至范围

本项目位于滨海新区，根据天津市滨海新区人民政府于 2018 年 12 月 29 日出具的《天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知》（津滨政发〔2018〕49 号）及十个棚户区改造项目的可行性研究报告，具体明细如下：

（1）新河街地块位于滨海新区中部，包括新河小桥外和新建里平房两个小片，总用地面积 1.43 公顷，项目为国有建设用地。

①新河小桥外用地面积 1.24 公顷，四至范围：东至汽车修理厂，南至渤海方源钻头有限公司，西北至新北路。

②新建里平房用地面积 0.19 公顷，四至范围：东至总参农场大院，南至新馨家园，西至新北路，北至广州道。

（2）新北街片区位于滨海新区中部，包括迎春里小片，总用地面积 1.42 公顷，四至范围：北至永兴道，西至河北西路，东至迎春里 1-5 栋，南至金沙娱乐与海湾汽车有限服务公司。项目为国有建设用地。

（3）杭州道街片区位于滨海新区中部，包括煤建宿舍、吉林路增 20 号(含遵义里 9 栋增 1、增 2 号)、杭州道 3 个小片，总占地面积 1.19 公顷。项目为国有建设用地。

①煤建宿舍占地面积 0.85 公顷，四至范围：东至西邻村 10 栋，南至京山铁路，西至修配公司，北至西邻村 8 栋。

②吉林路增 20 号(含遵义里 9 栋增 1、增 2 号)用地面积 0.19 公顷，四至范围：东至吉林路，南至津塘路，西至抗震路，北至吉林里 5 栋（东至遵义里甬路，南至遵义里 9 栋 1 门侧墙，西至遵义里 9 栋 3 门，北至遵义里 9 栋 5 门）。

③杭州道用地面积 0.15 公顷：东至中心北路，西至甘肃路，南至杭州道，北至治国里。

（4）塘沽街片区位于滨海新区中部，包括河口街片区，总用地面积 0.35 公顷，四至范围为：东至新港船厂(厂外院)，南至新港船厂宿舍，西至永进路，北

至河口街 3 号楼。项目为国有建设用地。

(5) 大沽街片区位于滨海新区中部，包括大梁子南地，大梁子卫星里、建新里、新星里（路南），大梁子新村、老大楼及民房，海晶集团老五场宿舍区 4 个小片。项目为国有建设用地，包括：

①大梁子南地用地面积 3.95 公顷，四至范围：东至南北卫里，西至集体土地，北至曙光路，南至无名路。

②大梁子卫星里、建新里、新星里（路南）用地面积 6.03 公顷，四至范围：东至振文路，南至水塘，西至振教路，北至曙光道（含路北化建院）。

③大梁子新村、老大楼及民房用地面积 11.30 公顷，四至范围：东北至海河，南至兴化道，西至集体土地。

④海晶集团老五场宿舍区用地面积 5.79 公顷，四至范围：北至疏港联络线，东至制盐场场部，南侧为制盐场道路和走水沟，西侧为盐池。

(6) 胡家园街地位于滨海新区核心区，涉及胡家园街六道沟、八堡、中心桥、五十间房、于庄子、周庄子、田庄子、大埝、刘庄子、南窑等 10 村村庄建设用地范围，总占地面积约 295.41 万平方米（约合 4,431.2 亩），项目为集体建设用地。

(7) 古林街地块位于天津市滨海新区大港古林街，包括欣欣南里小区小片。项目总占地为 1,800 平方米，四至范围：东至空地，南至空地，西至欣欣小区，北至欣欣小区，项目为国有建设用地。

(8) 茶淀街地块位于滨海新区茶淀街，本次棚户区改造涉及宜春里平房、三明里平房、五羊里平房、四平里平房、七星里平房、八仙里平房和留园里菜站平房 7 个小片，项目为国有建设用地。包括：

①宜春里平房片区四至范围：东至一经路宜春里楼房西墙；南至小区甬路；西至二经路；北至楼房南墙。

②三明里平房片区四至范围：东至三经路楼房西侧；南至四纬路楼房北墙；西至四经路楼房东侧；北至三纬路楼房南侧。

③五羊里平房片区四至范围：东至二经公建非住宅西墙；南至三纬路楼房北墙；西至三经路楼房东墙；北至二纬路楼房南墙。

④四平里平房片区四至范围：北至二纬路楼房南墙；南至三纬路楼房北墙；

西至二经路楼房东墙；东至一经路楼房西墙。

⑤七星里平房片区四至范围：东至一经路七星里楼房西墙；南至二纬路七星里楼房北墙；西至河西第四小学东墙；北至小区甬路。

⑥八仙里平房片区四至范围：东至二经路八仙里楼房西墙；南至八仙里楼房北墙；西至楼房东墙，北至楼房南墙。

⑦留园里菜站平房片区四至范围：东至天津东方劳森制鞋有限公司围墙；南至楼房北墙；西至津汉公路加油站；北至留庄村住宅。

(9) 寨上街地块位于滨海新区寨上街，包括华阳里平房、庆阳里平房、惠阳里平房、天化新村宿舍平房、营城天化宿舍、秦台里平房、牌坊东里及福顺东里平房共 7 个片区，项目为国有建设用地。包括：

①华阳里平房片区四至范围：东至建设路楼房，南至华阳里楼房，西至东风路，北至友谊街。

②庆阳里平房片区四至范围：东至建设路楼房，南至和谐大街，西至东风路楼，北至人民街楼房。

③惠阳里平房片区四至范围：东至大丰路惠阳里楼房，南至朝阳花园，西至建设路，北至和谐大街。

④天化新村宿舍平房片区四至范围：东至东风路，南至天化铁路，西至天化铁路，北至和谐大街。

⑤营城天化宿舍片区四至范围：东至汉北公路，南至天津化工厂武装部；西至空地；北至天津化工厂工会。

⑥秦台里平房片区四至范围：东至秦台里楼房，南至海宁湾小区，西至秦台里楼房，北至秦台里楼房。

⑦牌坊东里、福顺东里平房片区四至范围：东至东风路，南至太平街楼房，西至新开南路楼房；北至牌坊街。

(10) 汉沽街地块位于滨海新区汉沽街，本次改造区域拆迁范围为汉源里平房、魏民里、中阳里平房、三化家属区平房、思家坨平房、红霞里平房、王园南里平房、坨北里平房、沽祥里平房、教育局宿舍平房、东滨里平房共 11 个片区，项目为国有建设用地。包括：

①汉源里平房片区四至范围：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至

滨河路楼房东墙，北至东滨街。

②魏民里片区四至范围：东至建设北路，南至王园街，西至富达花园小区东墙，北至文化街。

③中阳里平房片区四至范围：东至建设路，南至友谊街楼房北墙，西至东风路楼房东墙，北至星海新苑南墙。

④三化家属区平房片区四至范围：东至汉沽盐场精制盐分厂厂房，南至盐田空地，西至大丰路厂房，北至汉南路。

⑤思家坨平房片区四至范围：东至天津长芦汉沽盐场厂房，南至汉南路厂房，西至大丰路厂房，北至盐田空地。

⑥红霞里平房片区四至范围：东至红霞里楼房西墙，南至红霞里楼房北墙，西至红霞里铁路线，北至天化物业公司南墙。

⑦王园南里平房片区四至范围：东至水泵公寓西墙，南至红霞里居民楼北墙，西至铁路线，北至王园街。

⑧坨北里平房片区四至范围：东至新开中路，西至盐场总部东墙，南至国家庄路，北至文化街。

⑨沽祥里平房片区四至范围：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至滨河路楼房东墙，北至东滨街。

⑩教育局宿舍平房片区四至范围：东至新开北路，南至东滨路，西至滨河路，北至汉沽中专。

⑪东滨里平房片区四至范围：东至东风北路，南至东滨街，西至铁路沿线，北至弘泽天泽南墙。

2.项目主要实施内容

本项目按天津市滨海新区棚户区改造工作领导小组办公室于2019年6月18日出具的《关于2019年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目可出让地块情况说明》，可出让面积约177.50万公顷，规划建筑面积约397.01万平方米，本项目实施主要内容为项目用地范围内房屋征收和补偿，征收房屋总建筑面积1,054,700平方米，共涉及15,893户，包括：

住宅，征收房屋建筑面积1,054,700平方米，15,893户。其中集体建设住宅570,700平方米，6,126户；国有建设住宅484,000平方米，9,767户。

非住宅，征收房屋建筑面积 14,400 平方米，90 户，均为国有土地上非住宅。

(1) 新河街地块项目房屋征收总建筑面积 4,207 平方米，共涉及 49 户，均为住宅户。

①新河小桥外：征收房屋建筑面积 3,411 平方米，42 户。

②新建里平房：征收房屋建筑面积 796 平方米，7 户。

(2) 新北街片区项目房屋征收总建筑面积 2,405 平方米，共涉及 82 户，均为住宅户。

(3) 杭州道街片区项目房屋征收总建筑面积 2,739 平方米，共涉及 74 户，均为住宅户

①煤建宿舍：征收房屋建筑面积 373 平方米，12 户。

②吉林路增 20 号(含遵义里 9 栋增 1、增 2 号)：征收房屋建筑面积 1,849 平方米，50 户。

③杭州道：征收房屋建筑面积 517 平方米，12 户。

(4) 塘沽街片区项目可出让面积约 0.27 公顷，规划建筑面积约 0.45 万平方米，房屋征收总建筑面积 1,403 平方米，共涉及 54 户，均为住宅户。

(5) 大沽街片区项目可出让面积约 22.47 公顷，规划建筑面积约 53.48 万平方米，房屋征收总建筑面积 50,706 平方米，共涉及 1,678 户，均为住宅户，包括：

①大梁子南地：征收房屋建筑面积 4,411 平方米，176 户。

②大梁子卫星里、建新里、新星里（路南）：征收房屋建筑面积 12,441 平方米，358 户。

③大梁子新村、老大楼及民房：征收房屋建筑面积 27,823 平方米，928 户。

④海晶集团老五场宿舍区：征收房屋建筑面积 6,032 平方米，216 户。

(6) 胡家园街地块项目可出让面积约 71.35 公顷，规划建筑面积约 149.12 万平方米，房屋征收总建筑面积 570,700 平方米，共涉及 6,126 户，15,983 人，均为住宅户。

(7) 古林街地块可出让面积约 1.05 公顷，规划建筑面积约 1.71 万平方米，房屋征收总建筑面积 900 平方米，共涉及 21 户，房屋全部为住宅平房。

(8) 茶淀街地块可出让面积约 32.66 公顷，规划建筑面积约 71.53 万平方米，拆迁总建筑面积约 152,064 平方米，拆迁总户数 2,937 户，包括：

- ①宜春里平房片区：征收房屋建筑面积 23,989 平方米，219 户。
- ②三明里平房片区：征收房屋建筑面积 32,960 平方米，803 户。
- ③五羊里平房片区：征收房屋建筑面积 31,754 平方米，701 户。
- ④四平里平房片区：征收房屋建筑面积 18,996 平方米，336 户。
- ⑤七星里平房片区：征收房屋建筑面积 8,884 平方米，114 户。
- ⑥八仙里平房片区：征收房屋建筑面积 24,725 平方米，588 户。
- ⑦留园里菜站平房片区：征收房屋建筑面积 10,756 平方米，176 户。

(9) 寨上街地块项目可出让面积约 27.31 公顷，规划建筑面积约 71.01 万平方米，拆迁总建筑面积约 174,543 平方米，拆迁总户数 3,341 户，包括：

- ①华阳里平房片区：征收房屋建筑面积 26,415 平方米，520 户。
- ②庆阳里平房片区：征收房屋建筑面积 28,317 平方米，468 户。
- ③惠阳里平房片区：征收房屋建筑面积 12,533 平方米，173 户。
- ④天化新村宿舍平房片区：征收房屋建筑面积 80,582 平方米，1650 户。
- ⑤营城天化宿舍片区：征收房屋建筑面积 10,308 平方米，303 户。
- ⑥秦台里平房片区：征收房屋建筑面积 1,347 平方米，17 户。
- ⑦牌坊东里、福顺东里平房片区：征收房屋建筑面积 15,042 平方米，210 户。

(10) 汉沽街地块可出让面积约 22.39 公顷，规划建筑面积约 49.71 万平方米，拆迁总建筑面积约 95,033 平方米，拆迁总户数约 1,531 户，包括：

- ①汉源里平房片区：征收房屋建筑面积 8,800 平方米，147 户。
- ②魏民里片区：征收房屋建筑面积 21,803 平方米，298 户。
- ③中阳里平房片区：征收房屋建筑面积 16,458 平方米，328 户。
- ④三化家属区平房片区：征收房屋建筑面积 22,500 平方米，262 户。
- ⑤思家坨平房片区：征收房屋建筑面积 4,714 平方米，92 户。
- ⑥红霞里平房片区：征收房屋建筑面积 1,486 平方米，60 户。
- ⑦王园南里平房片区：征收房屋建筑面积 8,437 平方米，96 户。
- ⑧坨北里平房片区：征收房屋建筑面积 1,303 平方米，24 户。
- ⑨沽祥里平房片区：征收房屋建筑面积 7,109 平方米，158 户。
- ⑩教育局宿舍平房片区：征收房屋建筑面积 450 平方米，11 户。
- ⑩东滨里平房片区：征收房屋建筑面积 1,973 平方米，55 户。

3.项目投资与资金筹措方式

资金筹措方式为天津市政府专项债券与单位自筹。

4.资金平衡

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件精神，结合天津市滨海新区2019年棚户区改造计划，天津市滨海新区政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足棚户区改造的融资需求。

根据2018年9月21日《2018年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（期）信息披露文件》，2019年3月19日《滨海新区财政局关于2018年新区棚户区改造专项债券资金使用情况的请示》（津滨财〔2019〕121号），2019年6月24日《2019年棚改专项债资金额度分配表》，2019年6月18日《关于商请调整2019年棚改专项债相关平衡地块容积率的函》（津滨棚改办函〔2019〕20号），2019年6月18日《关于2019年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目可出让地块情况说明》，2019年6月18日《关于2019年棚改专项债有关调整平衡地块规划指标有关意见的函》，可行性研究报告等相关文件，实现项目收益和融资自行平衡。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1.项目建设背景

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，作为天津城市双核心之一，滨海新区是天津市当前与未来的发展重点，做好棚户区改造工作是改善民生、构建和谐社会、实现可持续发展、早日实现规划定位的重要工作内容。近年来，滨海新区建设不断提速，新建城区规模日益扩大，城镇面貌正处于快速变化中，现代化建设水平日益提升。在滨海新区主要建成区及周边区域，由于历史原因形成多片老旧居住区（含棚户区、城中村），房屋破旧、基础设施落后，与新建区域对比差距突出，居民生活条件较差，改善住房条件和生活环境的愿望较为迫切。

根据滨海新区棚户区改造工作安排，此项目包含滨海新区新河街片区、新北街片区、杭州道街片区、塘沽街片区、大沽街片区、茶淀街片区、汉沽街片区、

寨上街片区、古林街片区、胡家园片区十个棚户区改造（旧城区改建）子项目。共涉及塘沽地区、大港地区和汉沽地区三个区域，征收房屋总建筑面积 105.47 万平方米，15,893 户。项目实施产生的效益主要是社会效益，改善了居民生活条件，完善了城市功能，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，构建社会主义和谐社会，促进社会安定团结。

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等文件精神，结合天津市滨海新区 2019 年棚户区改造计划，天津市滨海新区政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足棚户区改造的融资需求。

2.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询天津土地交易中心土地出让信息，自 2012 年至今，选取滨海新区出让城镇住宅商服地块 19 宗：其中

塘沽街棚改项目地块 2 宗，大沽街棚改项目地块 3 宗，胡家园棚改项目地块 2 宗，古林街棚改项目地块 4 宗，茶淀街棚改项目地块 2 宗，寨上街棚改项目地块 3 宗，汉沽街棚改项目地块 3 宗，本次评价参考上述 19 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

a. 塘沽街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津滨中(挂)2017-1号	塘沽区	东至规划次干路一、南至华安路、西至海滨大道、北至新港一号路	35,190.00	2.00	70,379.00	109,390.00	15,542.99	2017/8/16	城镇住宅, 商服
2	津滨中(挂)2016-1号	塘沽区	东至东海云天小区、南至海尹道、西至春阳路、北至东海云天小区	11,085.00	2.50	27,710.00	62,490.00	22,551.43	2012/11/13	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

b. 大沽街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨塘(挂)2017-1号	塘沽区	东至国兴路、南至津泰道、西至国源路、北至津益道	44,712.00	1.80	80,482.00	53,775.00	6,681.62	2018/1/18	城镇住宅, 商服
2	津滨塘(挂)2017-4号	塘沽区	东至海汐路、南至津沽路、西至海汀路、北至海河南路	69,564.00	1.50	104,347.00	75,000.00	7,187.56	2017/11/1	城镇住宅, 商服
3	津滨塘(挂)2017-6号	塘沽区	东至国丰路、南至津越道、西至国兴路、北至津卓道	43,033.00	1.50	64,550.00	45,915.00	7,113.09	2017/11/1	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

c. 胡家园棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨塘(挂)2017-4号	塘沽区	东至海沙路、南至津沽路、西至海汀路、北至海河南路	69,564.00	1.50	104,347.00	75,000.00	7,187.56	2017/11/1	城镇住宅, 商服
2	津滨塘(挂)2017-7号	塘沽区	东至西中环、南至津同道、西至国丰路、北至津越道	52,821.00	1.80	95,078.00	63,255.00	6,652.96	2017/11/1	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

d. 古林街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨大(挂)2017-4号	大港区	东至海景三路、南至港东四道、西至海景四路、北至港东三道	17,456.00	1.10	19,201.00	9,390.00	4,890.37	2018/9/12	城镇住宅, 商服
2	津滨大(挂)2017-6号	大港区	东至海景三路、南至旭旦路、西至海景四路、北至港东八道	16,177.00	1.10	17,795.00	8,700.00	4,889.01	2018/9/12	城镇住宅, 商服
3	津滨大(挂)2017-7号	大港区	东至海景五路、南至港东四道、西至海景六路、北至港东三道	17,456.00	1.10	19,201.00	9,540.00	4,968.49	2018/9/12	城镇住宅, 商服
4	津滨大(挂)2017-9号	大港区	东至海景二路、南至港东九道、西至海景三路、北至海景九路	18,478.00	1.20	22,174.00	10,100.00	4,554.88	2018/9/12	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

e. 茶淀街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨汉(挂)2017-1号	汉沽区	东至四经路、南至六纬路、西至岱山路、北至支路七	46,436.00	1.20	55,719.00	28,310.00	5,080.85	2017/11/29	城镇住宅, 商服
2	津滨汉(挂)2017-2号	汉沽区	东至三经路、南至六纬路、西至四经路、北至支路七	74,627.00	1.50	111,935.00	52,480.00	4,688.44	2017/11/29	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

f. 寨上街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨汉(挂)2017-8号	汉沽区	东至主干路二、南至主干路一、西至吹泥地、北至吹泥地	68,830.00	1.50	103,246.00	28,180.00	2,729.40	2018/2/14	城镇住宅, 商服
2	津滨汉(挂)2017-9号	汉沽区	东至主干路二、南至主干路一、西至吹泥地、北至吹泥地	159,466.00	1.68	268,022.00	66,440.00	2,478.90	2018/2/14	城镇住宅, 商服
3	津滨汉(挂)2017-6号	汉沽区	东至庆阳里小区、南至汉沽市工程公西至东风路、北至人民街	28,558.00	2.00	57,117.00	29,400.00	5,147.33	2018/5/9	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

g. 汉沽街棚改项目周边土地出让情况表:

项目	地块	区位	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨汉(挂)2017-1号	汉沽区	东至四经路、南至六纬路、西至岱山路、北至支路七	46,436.00	1.20	55,719.00	28,310.00	5,080.85	2017/11/29	城镇住宅, 商服
2	津滨汉(挂)2017-2号	汉沽区	东至三经路、南至六纬路、西至四经路、北至支路七	74,627.00	1.50	111,935.00	52,480.00	4,688.44	2017/11/29	城镇住宅, 商服
3	津滨汉(挂)2017-6号	汉沽区	东至庆阳里小区、南至汉沽市政工程西至东风路、北至人民街	28,558.00	2.00	57,117.00	29,400.00	5,147.33	2018/5/9	城镇住宅, 商服

该表中的楼面地价为综合楼面地价

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

天津市滨海新区十个棚改项目中塘沽街棚改项目地块、大沽街棚改项目地块、胡家园棚改项目地块、古林街棚改项目地块、茶淀街棚改项目地块、寨上街棚改项目地块、汉沽棚改项目地块，住宅、商业用地参考上述 19 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

a. 塘沽街棚改项目地块土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平 米)	权 重	计算权重 后楼面价 格 (元/ 平米)	修 正 系 数	修正后金 额
1	津滨中 (挂) 2017-1 号	35,190.00	70,379.00	109,390.00	15,542.99	0.6	9,325.79	0.60	5,595.47
2	津滨中 (挂) 2016-1 号	11,085.00	27,710.00	62,490.00	22,551.43	0.4	9,020.57	0.60	5,412.34
	综合楼面 地价	—	—	—	—	1	18,346.36		11,007.81

b. 大沽街棚改项目地块土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨塘(挂) 2017-1 号	44,712.00	80,482.00	53,775.00	6,681.62	0.2	1,336.32
2	津滨塘(挂) 2017-4 号	69,564.00	104,347.00	75,000.00	7,187.56	0.4	2,875.02
3	津滨塘(挂) 2017-6 号	43,033.00	64,550.00	45,915.00	7,113.09	0.4	2,845.24
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	7,056.58

c. 胡家园棚改项目地块土地价格预测表：

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨塘(挂) 2017-4 号	69,564.00	104,347.00	75,000.00	7,188	0.5	3,593.78
2	津滨塘(挂) 2017-7 号	52,821.00	95,078.00	63,255.00	6,653	0.5	3,326.48
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	6,920.26

d. 古林街棚改项目地块土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨大(挂) 2017-4号	17,456.00	19,201.00	9,390.00	4,890	0.25	1,222.59
2	津滨大(挂) 2017-6号	16,177.00	17,795.00	8,700.00	4,889	0.25	1,222.25
3	津滨大(挂) 2017-7号	17,456.00	19,201.00	9,540.00	4,968	0.25	1,242.12
4	津滨大(挂) 2017-9号	18,478.00	22,174.00	10,100.00	4,555	0.25	1,138.72
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	4,825.68

e. 茶淀街棚改项目地块土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨汉(挂) 2017-1号	46,436.00	55,719.00	28,310.00	5,081	0.5	2,540.43
2	津滨汉(挂) 2017-2号	74,627.00	111,935.00	52,480.00	4,688	0.5	2,344.22
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	4,884.65

f. 寨上街棚改项目地块土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨汉(挂) 2017-8号	68,830.00	103,246.00	28,180.00	2,729	0.2	545.88
2	津滨汉(挂) 2017-9号	159,466.00	268,022.00	66,440.00	2,479	0.2	495.78
3	津滨汉(挂) 2017-6号	28,558.00	57,117.00	29,400.00	5,147	0.6	3,088.40
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	4,130.06

g. 汉沽街棚改项目地块土地价格预测表:

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权 重	计算权重后 楼面价格 (元/平米)
1	津滨汉(挂) 2017-1号	46,436.00	55,719.00	28,310.00	5,081	0.3	1,524.26
2	津滨汉(挂) 2017-2号	74,627.00	111,935.00	52,480.00	4,688	0.3	1,406.53
3	津滨汉(挂) 2017-6号	28,558.00	57,117.00	29,400.00	5,147	0.4	2,058.93
	综合楼面地价	—	—	—	—	1	4,989.72

注: 参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点综合考虑权重。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2019 年天津市 GDP4.5%增速。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：元

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
塘沽街棚改项目	11,007.81	11,503.16	12,020.80	12,561.74	13,127.02	13,717.73
大沽街棚改项目	7,056.58	7,374.13	7,705.96	8,052.73	8,415.10	8,793.78
胡家园棚改项目	6,920.26	7,231.67	7,557.10	7,897.17	8,252.54	8,623.90
古林街棚改项目	4,825.68	5,042.84	5,269.76	5,506.90	5,754.71	6,013.68
茶淀街棚改项目	4,884.65	5,104.46	5,334.16	5,574.20	5,825.04	6,087.16
寨上街棚改项目	4,130.06	4,315.91	4,510.13	4,713.08	4,925.17	5,146.81
汉沽街棚改项目	4,989.72	5,214.26	5,448.90	5,694.10	5,950.33	6,218.10

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2019 年天津 GDP 增速 4.5%的 100%、90%和 80%为土地价格增长)，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

第五年项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	按 2019 年天津市预计 GDP 增速 4.5%的 100%	按 2019 年天津市预计 GDP 增速 4.5%的 90%	按 2019 年天津市预计 GDP 增速 4.5%的 80%
塘沽街棚改项目	6,172.98	6,041.21	5,911.70
大沽街棚改项目	470,291.49	460,252.43	450,385.55
胡家园棚改项目	1,285,996.42	1,258,544.94	1,231,564.28
古林街棚改项目	10,283.38	10,063.87	9,848.12
茶淀街棚改项目	435,414.74	426,120.18	416,985.02
寨上街棚改项目	365,474.71	357,673.11	350,005.32
汉沽街棚改项目	309,101.70	302,503.47	296,018.41
合计	2,882,735.42	2,821,199.21	2,760,718.40

(3) 土地出让收益预测

①按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 100%

天津市滨海新区四块棚改项目第 5 年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	塘沽街棚改项目	大沽街棚改项目	胡家园棚改项目	古林街棚改项目	茶淀街棚改项目	寨上街棚改项目	汉沽街棚改项目	合计
一	出让土地回款	万元	6,172.98	470,291.49	1,285,996.42	10,283.38	435,414.74	365,474.71	309,101.70	2,882,735.42
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,401.41	404,218.46	1,102,303.54	8,720.37	367,878.76	305,461.94	261,643.00	2,455,627.48
1	土地出让收入	万元	6,172.98	470,291.49	1,285,996.42	10,283.38	435,414.74	365,474.71	309,101.70	2,882,735.42
2	四项基本政策成本	万元	216.00	23,746.80	67,953.20	637.50	28,348.65	27,120.05	19,639.55	167,661.75
3	政府收益（1*25%）	万元	1,543.25	117,572.87	321,499.11	2,570.85	108,853.69	91,368.68	77,275.43	720,683.88
4	政策性基金（3*36%）	万元	555.57	42,326.23	115,739.68	925.51	39,187.33	32,892.72	27,819.15	259,446.19
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	4,413.73	328,971.82	896,544.11	7,075.03	298,212.40	246,985.98	212,186.72	1,994,389.79
6	可返还政府收益（3-4）	万元	987.68	75,246.64	205,759.43	1,645.34	69,666.36	58,475.96	49,456.28	461,237.69
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	5,401.41	404,218.46	1,102,303.54	8,720.37	367,878.76	305,461.94	261,643.00	2,455,627.48

四项基本政策成本

序号	项目	单位	塘沽街棚改项目	大沽街棚改项目	胡家园棚改项目	古林街棚改项目	茶淀街棚改项目	寨上街棚改项目	汉沽街棚改项目	合计
1	铁路建设费	元	54.00	4,494.00	14,270.00	210.00	6,532.00	5,462.00	4,478.00	35,500.00
2	市政基础设施建设费	万元	117.00	13,904.80	38,771.20	307.80	15,736.60	15,622.20	10,936.20	95,395.80
3	市容环境管理维护费	万元	45.00	5,348.00	14,912.00	119.70	6,080.05	6,035.85	4,225.35	36,765.95
4	平衡费	万元								
合计			216.00	23,746.80	67,953.20	637.50	28,348.65	27,120.05	19,639.55	167,661.75

政策性基金计提比例

序号	项目	计提比例	政策依据
1	保障性安居工程资金	10%	财综[2011]41号
2	教育资金	10%	财综[2011]62号
3	农田水利建设资金	10%	财综[2011]48号
4	支农资金	6%	津政发[2010]32号
合计		36%	

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年天津市 GDP 增速 4.5%的 90%

新河街棚改项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	塘沽街棚改项目	大沽街棚改项目	胡家园棚改项目	古林街棚改项目	茶淀街棚改项目	寨上街棚改项目	汉沽街棚改项目	合计
一	出让土地回款	万元	6,041.21	460,252.43	1,258,544.94	10,063.87	426,120.18	357,673.11	302,503.47	2,821,199.21
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,281.50	395,082.91	1,077,322.69	8,520.62	359,420.71	298,362.48	255,638.61	2,399,629.52
1	土地出让收入	万元	6,041.21	460,252.43	1,258,544.94	10,063.87	426,120.18	357,673.11	302,503.47	2,821,199.21
2	四项基本政策成本	万元	216.00	23,746.80	67,953.20	637.50	28,348.65	27,120.05	19,639.55	167,661.75
3	政府收益（1*25%）	万元	1,510.30	115,063.11	314,636.24	2,515.97	106,530.05	89,418.28	75,625.87	705,299.82
4	政策性基金（3*36%）	万元	543.71	41,422.72	113,269.05	905.75	38,350.82	32,190.58	27,225.31	253,907.94
5	可返还土地成本（1-2-3）	万元	4,314.91	321,442.52	875,955.50	6,910.40	291,241.48	241,134.78	207,238.05	1,948,237.64
6	可返还政府收益（3-4）	万元	966.59	73,640.39	201,367.19	1,610.22	68,179.23	57,227.70	48,400.56	451,391.88
7	用于资金平衡土地相关收益（5+6）	万元	5,281.50	395,082.91	1,077,322.69	8,520.62	359,420.71	298,362.48	255,638.61	2,399,629.52

测算表三：预计土地价格增速为2019年天津市GDP增速4.5%的80%

新河街棚改项目第五年土地出让收益测算表

序号	项目	单位	塘沽街棚改项目	大沽街棚改项目	胡家园棚改项目	古林街棚改项目	茶淀街棚改项目	寨上街棚改项目	汉沽街棚改项目	合计
一	出让土地回款	万元	5,911.70	450,385.55	1,231,564.28	9,848.12	416,985.02	350,005.32	296,018.41	2,760,718.40
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	5,163.65	386,104.05	1,052,770.29	8,324.29	351,107.72	291,384.79	249,737.20	2,344,591.99
1	土地出让收入	万元	5,911.70	450,385.55	1,231,564.28	9,848.12	416,985.02	350,005.32	296,018.41	2,760,718.40
2	四项基本政策成本	万元	216.00	23,746.80	67,953.20	637.50	28,348.65	27,120.05	19,639.55	167,661.75
3	政府收益 (1*25%)	万元	1,477.93	112,596.39	307,891.07	2,462.03	104,246.26	87,501.33	74,004.60	690,179.61
4	政策性基金 (3*36%)	万元	532.05	40,534.70	110,840.79	886.33	37,528.65	31,500.48	26,641.66	248,464.66
5	可返还土地成本 (1-2-3)	万元	4,217.77	314,042.36	855,720.01	6,748.59	284,390.11	235,383.94	202,374.26	1,902,877.04
6	可返还政府收益 (3-4)	万元	945.88	72,061.69	197,050.28	1,575.70	66,717.61	56,000.85	47,362.94	441,714.95
7	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	5,163.65	386,104.05	1,052,770.29	8,324.29	351,107.72	291,384.79	249,737.20	2,344,591.99

根据上述测算，在按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 2,455,627.48 万元；

同理计算，在按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 2,399,629.52 万元；

同理计算，在按 2019 年天津市 GDP 增速 4.5% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关权益为 2,344,591.99 万元。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天津市滨海新区十个棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年天津市 GDP 增速 4.5% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201027182424983

名称 天津倚天会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司

住所 天津市河东区富民路街西台大街38号（棉三创意街区1-208-3）

法定代表人 彭志国

注册资本 伍佰万元人民币

成立日期 一九九九年十一月二十六日

营业期限 1999年11月26日至 2024年11月25日

经营范围 服务：审查企业会计报表、验证企业资本、查帐及记帐代理、企业合并、分立清算、编制和审验、基建工程概算、预算、决算、财务咨询；税务咨询、税务代理服务、招投标代理。零售兼批发：财务会计用品；自有房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）



登记机关

复印件与原件核对相符（ 年 月 日）
委托方经： 人

2016

