

2019年第六批天津市政府债券

宁河区棚户区改造项目基本情况



一、区域情况

(一) 区域介绍

宁河区位于天津市东北部，地处环渤海经济区核心区域和天津东部滨海发展带。近年来，区政府利用优越的区位环境和丰富的自然资源，不断加快经济发展和基础设施建设的步伐，先后启动了桥北新区建设和老城区改造提升等项目。特别是在 2015 年 8 月，借助宁河“撤县建区”的政策利好，积极对接天津市总体规划和京津冀协同发展规划，加大区域资源整合力度，优化总体布局，促进区域经济社会协调健康发展。

宁河区历来是天津市东北部的交通门户，是天津市联系南北方、沟通中西部的综合交通枢纽的重要组成部分。从交通区位角度看，宁河区位于天津中心城区、天津滨海新区、河北唐山和东北方向地域中心的优势。宁河区面向京津唐地区，以机械制造、金属制品、食品和酒、高档纸品等产业为主的加工制造基地，是京津唐地区重要的商贸、物流服务基地。近年来宁河区充分利用交通优势和区位优势，结合 205 国道、112 国道、塘承高速、唐廊高速、唐津高速等大力发展商贸物流业，形成天津市东部重要的商贸物流基地。

(二) 2016-2018 年区域经济情况

近年来，宁河区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照习近平总书记对天津工作提出的“三个着力”重要要求，牢固树立新发展理念，坚持稳中求进工作总基调。“十二五”期间，宁河生态环境、交通设施、教育医疗等方面均实现了快速发展，极大的提高了区域经济实力和活力。2015年8月，宁河“撤县设区”，开启了城乡一体化发展的新篇章，也为宁河区加快发展提供了新的机遇。宁河区计划在“十三五”期间，对接京津冀协同发展规划，落实区域发展定位，探索建立与北京、河北长效合作机制，积极吸引国内外重大项目。2019年，宁河区政府提出“预期地区生产总值增长6%，公共财政预算收入增长1%，固定资产投资增长10%，居民人均可支配收入增长6%。”的奋斗目标，实现新常态下的持续发展。

2018年，聚焦高质量发展，加强经济运行综合调度，主要经济指标增速稳步增长，全年地区生产总值同比增长11.6%，一般公共预算收入同比下降19.02%，受土地出让收入增加影响，政府性基金收入稳步上升。

项目	2016年	2017年	2018年
地方生产总值(亿元)	525.37	379.5	438
地方生产总值增速(%)	7.4	-2.6	11.6
一般公共预算收入(亿元)	29.46	26.18	21.2
政府性基金收入(亿元)	0.57	11.35	13.98
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.31	7.06	8.55
政府性基金支出(亿元)	1.35	3.14	39.76

其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	0.80	2.35	37.58
专项债务限额（亿元）	11.7	11.7	38.7

二、债券情况

2019 年第六批天津市政府债券宁河区棚户区改造项目拟使用本期债券资金 1.00 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券，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。

按照财政部《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》（财预〔2017〕89 号）规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由棚改主管部门专项用于宁河区棚户区改造，严禁用于棚户区改造以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

三、项目概况

根据《市住房城乡建设委关于宁河区申请确认棚户区改造工作计划的复函》（津住建征管函【2019】143 号），天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目使用专项债券募集资金情况如下：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	计划使用专项债券规模 (万元)	拟使用本期债券 资金规模(万 元)
1	天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目	118,715.07	90,000.00	10,000.00

	合计	118,715.07	90,000.00	10,000.00
--	----	------------	-----------	-----------

本期债券合计发行人民币 10,000.00 万元，用于天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目。

（一）项目背景

2014 年 7 月 31 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发[2014]36 号），通知要求继续加大棚户区改造力度，完善棚户区改造规划、优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、加快配套建设、落实好各项政策支持等方面，通知中提到鼓励商业银行等金融机构按照风险可控、商业可持续的原则，积极支持符合信贷条件的棚户区改造项目。此通知的发布表达了国务院对于棚户区改造的决心。

天津市对于棚户区改造工作尤为重视，多年来有目标、有范围地不断加快推进棚户区改造工作，人民群众生活条件不断得到改善。根据我市新一轮棚户区改造工作，我市将利用 5 年时间，陆续对共计 885 万平方米的棚户区实施改造，并得到了国家开发银行的贷款意向支持。2015 年 9 月，天津市配套办会同市国土房管局组织各区县相关部门完成了《2015 年-2017 年棚户区改造配套基础设施工程建设三年计划》的编制工作，规划 2015 年至 2017 年，天津市共计改造棚户区 40 片，总计 680 万平方米，2016 年，天津市国土房管局继续组织各区编制 2017-2019 年棚户区改造计划。

宁河区位于天津市东北部，地处环渤海经济区核心区域和天津东部滨海发展带。近年来，区政府利用优越的区位环境和丰富的自然资源，不断加快经济发展和基础设施建设的步伐，先后启动了桥北新区建设和老城区改造提升等项目。特别是在 2015 年 8 月，借助宁河“撤县建区”的政策利好，积极对接天津市总体规划和京津冀协同发展规划，加大区域资源整合力度，优化总体布局，促进区域经济社会协调健康发展。在此基础上，宁河区政府提出在“十三五”期间，加快推进城乡一体化进程，以芦台镇“桥南”老城区和桥北新区为核心打造宁河新城，作为宁河区的政治、经济、文化中心，逐步拓展为天津市东部滨海发展带生态宜居型中等城市。危旧棚户区改造有助于推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，并且能够为企业的发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，为加快现代化中等城市建设，打造京津冀城市群重要支点奠定坚实基础。为此宁河区委、区政府对城中村和棚户区改造极为关注，其意义首先在于解决民生难题，能够切实解决危旧平房区群众的住房困难问题。加快危旧平房区改造是重大的民生工程，也是重大的建设发展工程，不但能实现百姓改善生活的盼头，而且能够提高宁河区城市环境，完善宁河区城市功能，形成新的经济增长点。

（二）项目内容

天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目（以下简称“芦台镇项目”）已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目地块相关规划的复函》	-	天津市规划和自然资源局宁河分局	2019-06-20
《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目项目建议书的批复》	宁审批政投[2019]94号	天津市宁河区行政审批局	2019-06-27
《关于宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目可行性研究报告的批复》	宁审批政投[2019]95号	天津市宁河区行政审批局	2019-6-27
《关于研究宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目有关问题的会议纪要》	津宁河政纪[2019]120号	天津市宁河区人民政府办公室	2019-06-12

芦台镇项目位于天津市宁河区芦台镇北田片区，北田村（含电力宿舍、长宁里、长胜里、能源宿舍、税务宿舍、南兴里、监理站宿舍）、前田村、小辛村。项目区域内的房屋征收和补偿，包括住宅房屋及土地地上物征收，片区总面积 227.50 亩，征收住宅房屋及院落总占地面积 96209.70m²，房屋建筑面积 78633.87 m²，土地地上物占地面积 227.50 亩。征收房屋主要为住宅，共计 574 户，土地性质为城市建设用地-居住用地。芦台镇项目预计于 2019 年 8 月开工建设，房屋拆除后，采取货币补偿加区域外购置实物商品房置换。

主要技术经济指标如表 1.1 所示。

表 1.1 技术经济指标

序号	内容	单位	指标	备注
一	技术指标			
1	征收片区总面积	亩	227.50	
2	征收住宅房屋及院落总占地面积	m ²	96209.70	
3	房屋建筑面积	m ²	78633.8633	574 户
3.1	其中：北田村	m ²	72032.7853	507 户
3.2	前田村	m ²	5566.14	35 户
3.3	小辛村	m ²	1034.938	12 户
4	安置面积	m ²	96209.70	
二	经济指标			
1	城市基础设施配套费	万元	3963.84	
2	房屋征收费	万元	8529.08	
3	房屋安置补偿费	万元	93336.73	
4	工程建设其他费	万元	1410.77	
5	预备费	万元	5362.02	
6	建设期利息	万元	6112.64	
7	资金筹措	万元	118715.07	
7.1	建设单位自筹	万元	28715.07	24.19%
7.2	发行债券	万元	90000.00	75.81%
8	建设工期	年	3	

项目总投资 118715.07 万元，包括项目资本金和发行债券两部分。

其中：

项目资本金 28715.07 万元，约占项目总投资的 24.19%。

发行债券 90000.00 万元，约占总投资的 75.81%。

（三）项目融资计划

芦台镇项目为新建项目，目前正处于项目前期准备阶段。项目总投资规模为 118,715.07 万元，其中房屋征收补偿安置费用 107,240.41 万元，预备费 5,362.02 万元，建设期利息 6,112.64 万元。项目总投资中自有资金 28,715.07 万元，占比约 24.19%，其余计划使用政府专项债券资金 90,000 万元，拟使用本期棚改专项债资金 10,000 万元，剩余资金计划 2020 年、2021 年各发行债券金额 40,000.00 万元，债券期限均为 5 年。参考地方政府债券收益率曲线，假设本期及未来融资利率 4%，建设期利息按照发行债券额在建设期各年年初发生计算。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、土地出让价格预测

天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目可出让土地四至范围为：东至金榆支线，南至滨水东路，西至永旺道，北至中央公园。近二年宁河区出让地块较少，选取与估价宗地用途相同，土地条件基本一致的正常交易实例进行预测，棚户区用地选取的参考地块有：宁河区桥北新区绿荫西路南侧，宁河区芦台镇光明路南侧，宁河区桥北新区津榆公路南侧，宁河区桥北新区绿荫西路东侧，宁河区桥北新区光明路东侧，宁河区桥北新区滨水西路东侧。结合地块出让价格及出让时间。并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出

让区域内居住用土地 2019 年楼面地价 5,043 元/平方米，商业用地 2019 年楼面地价 2,541 元/平方米。

本次参考的地块土地出让情况如下表：

位置	出让面积 (平方米)	容积率	用途	出让时间	中标总地价(万元)
宁河区桥北新区绿荫西路南侧	27,226	1.0-1.9	经营性用地 (居住)	2019.4	23,000.00
宁河区芦台镇光明路南侧	28,666	2.0	经营性用地 (居住)	2019.4	26,900.00
宁河区桥北新区津榆公路南侧	52,105	1.7	经营性用地 (居住)	2018.9	37,000.00
宁河区桥北新区绿荫西路东侧	7,501	1.0	经营性用地 (商业)	2019.2	1,766.00
宁河区桥北新区光明路东侧	56,038	2.00	经营性用地 (商业)	2019.5	15,140.00
宁河区桥北新区滨水西路东侧	2,464	0.3	经营性用地 (商业)	2018.6	1,500.00

土地价格预测具体计算如下表：

天津市宁河区芦台镇北田小区 1-6 号居住用地土地价格预测表

地块	出让面积(平方米)	中标总地价(万元)	楼面地价(元/平方米)	权重	计算权重(元/平方米)
宁河区桥北新区绿荫西路南侧	27,226	23,000.00	5,826	0.4	2,330
宁河区芦台镇光明路南侧	28,666	26,900.00	4,692	0.4	1,877
宁河区桥北新区津榆公路南侧	52,105	37,000.00	4,177	0.2	835
综合楼面地价				1	5,043

天津市宁河区芦台镇北田小区 7 号商业用地土地价格预测表

地块	出让面积 (平方米)	中标总地价(万 元)	楼面地价(元/ 平方米)	权 重	计算权重(元/平 方米)
宁河区桥北新区绿荫西路 东侧	7,501	1,766.00	2355	0.4	942
宁河区桥北新区光明路东 侧	56,038	15,140.00	1351	0.4	540
宁河区桥北新区滨水西路 东侧	2,464	1,500.00	5294	0.2	1059
综合楼面地价				1	2,541

根据本期项目建设及出让计划，拟于 2024 年开始进行土地出让。根据上述近期土地市场情况、项目出让区周边土地价格、天津市近年来 GDP 增速及以后年度目标增速预测土地价格增长率为 4.5%。现预测项目出让区土地价格如下：

地块用途	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
住宅	5042	5269	5506	5754	6013	6284	6567	6863
商业	2541	2655	2774	2899	3029	3165	3307	3456

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，可出让地块及出让时间如下表所示：

地块	用地性质	面积(亩)	计划出让时间
1	居住	66	2024年
2	居住	75	2025年
3	居住	60	2025年
4	居住	73	2025年
5	居住	81	2026年
6	居住	67	2026年
7	商业	39	2026年
合计		461	

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（以 2019 年天津市 GDP 目标增速 4.5%为土地价格增速）。

现预测项目实现土地出让收入情况如下：

地块	用地性质	面积（平方米）	容积率	预测收入时间	预测价格（元/平方米）	收入（万元）
1	居住	44,000	1.7	2024 年	6,284	47,004.32
2	居住	50,000	1.7	2025 年	6,567	55,819.50
3	居住	40,000	1.7	2025 年	6,567	44,655.60
4	居住	48,667	1.8	2025 年	6,567	57,527.31
5	居住	54,000	1.7	2026 年	6,863	63,002.34
6	居住	44,667	1.7	2026 年	6,863	52,113.44
7	商业	26,000	2.5	2026 年	3,456	22,464.00
合计		307,334				342,586.51

3、土地出让收益预测

天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目区域土地收益

金额单位：万元

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	土地出让收入	47,004.32	158,002.41	137,579.78	342,586.51
2	铁路建设费（200 元/占地平米）	880.00	2,773.34	2,493.34	6,146.68
3	市政基础设施建设费（300 元/建筑平米）	2,244.00	7,218.02	6,982.02	16,444.04
4	市容环境管理维护费（150 元/建筑平米）	1,122.00	3,609.01	3,491.01	8,222.02
5	平衡费（100 元/建筑平米）	748.00	2,406.01	2,327.34	5,481.35
6	政府收益（1*25%）	11,751.08	39,500.60	34,394.95	85,646.63
7	政策性基金（6*36%）	4,230.39	14,220.22	12,382.18	30,832.79
8	可返还土地成本（1-2-3-4-5-6）	30,259.24	102,495.43	87,891.12	220,645.79
9	可返还政府收益（6-7）	7,520.69	25,280.38	22,012.77	54,813.84
	用于资金平衡土地相关收益（8+9）	37,779.93	127,775.81	109,903.89	275,459.63

(二) 项目融资还本付息情况

天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目拟通过专项债券融资总额 90,000.00 万元，其中计划在 2019 年发行专项债券金额 10,000.00 万元（即本期债券资金），2020 年、2021 年各发行债券金额 40,000.00 万元。债券期限均为 5 年。参考地方政府债券收益率曲线，假设本期及未来融资利率 4%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期一次还本，自融资之日起五年应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期债券本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	0.00	10,000.00		10,000.00		
2020 年	10,000.00	40,000.00		50,000.00	4%	400.00
2021 年	50,000.00	40,000.00		90,000.00	4%	2,000.00
2022 年	90,000.00			90,000.00	4%	3,600.00
2023 年	90,000.00			90,000.00	4%	3,600.00
2024 年	90,000.00		10,000.00	80,000.00	4%	3,600.00
2025 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4%	3,200.00
2026 年	40,000.00		40,000.00	0.00	4%	1,600.00
合计		90,000.00	90,000.00			18,000.00

本期项目拟使用的全部专项债券资金还本付息额总额为 108,000.00 万元，其中偿还本金 90,000.00 万元，应付利息 18,000.00 万元。

(三) 项目自求平衡情况

本期债券募投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政府性基金收入支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可产生收益为 275,459.63 万元，债券融资

本息合计 108,000.00 万元，项目收益对债务本息的覆盖率为 2.55 倍。

预计项目收益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，资金无法偿还风险较低。

葛沽镇项目收益与融资自求平衡测算表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	10,000.00		10,000.00	-
2020 年	40,000.00	400.00	40,400.00	-
2021 年	40,000.00	2,000.00	42,000.00	-
2022 年		3,600.00	3,600.00	-
2023 年		3,600.00	3,600.00	-
2024 年		3,600.00	3,600.00	37,779.93
2025 年		3,200.00	3,200.00	127,775.81
2026 年		1,600.00	1,600.00	109,903.89
小计	90,000.00	18,000.00	108,000.00	275,459.63
本息覆盖倍数				2.55

本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况，符合财政部相关政策规定。募投项目腾空土地出让收益所形成的基金性收入将按照财政部有关文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

五、项目潜在风险评估

1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2、社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难，影响项目顺利开展和项目收益的如期实现。

3、项目投资风险

因本期债券募投项目的总投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完工，或出现无法完工的风险，从而可能影响到项目收益的如期实现。

4、收益集中实现的风险

根据棚户区改造项目执行进度，募投项目未来腾空土地的出让计划安排较为集中。在土地市场需求一定的情况下，较为集中的土地出让计划使土地市场供给提升，将有可能造成成交价格下跌或无法成交的情况，从而可能影响项目收益的实现。

六、经济社会效益分析

1、社会效益

相关项目区域内危旧房屋集中，基础设施不完善，不仅无法满足居民对较高标准生活的需要，同时，与城市发展规划不符。通过棚户区改造，对危旧房屋和落后的基础设施进行改建，改善居民的生活环境，符合天津市城市空间发展规划要求，对于提升宁河区城镇化水平、促进区域经济社会统筹协调发展具有重要的意义。

2、经济效益

城镇化的建设能将各个区域有效的结合起来连片开发实现项目建设经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏、乱、差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了周边地块的经济价值，为周边居民带来丰厚的利润。项目具有良好的经济效益。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目单位情况

宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目的建设单位为天津宁盈建筑工程有限公司。天津宁盈建筑工程有限公司的股东为天津宁河投资控股有限公司，持股比例 100%。天津宁河投资控股有限公司为天津市宁河区国有资产监督管理委员会全资子公司。公司实际控制人为天津市宁河区国有资产监督管理委员会。

天津宁盈建筑工程有限公司现持有天津市宁河区市场和质量监督管理局于2019年1月9日核发的统一社会信用代码为91120221052085579J的《营业执照》，住所：天津市宁河区芦台镇光明路33号（宁河区交通局11层1109）；法定代表人：于克谦；注册资本：100.00万人民币；经营期限：2012年9月4日至2052年9月3日；经营范围：房屋建筑工程；建筑安装工程；管道安装工程（涉及压力管道的取得特种设备安全监察部门许可后经营）；土石方工程；园林绿化工程；室内外装饰装修工程；市政工程；国内建筑劳务服务（港区、中介除外）；建筑材料销售。（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）主管部门责任

宁河区财政局、宁河区住房和城乡建设委员会已建立起完善的棚户区改造专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

1、宁河区财政局和宁河区住房和城乡建设委员会负责做好专项债券“借、用、管、还”全过程管理，并负责制定资金审批及使用流程，监督管理棚改项目资金，监督棚改项目建设进度，保障资金按期足额归还。区住房和城乡建设委员会配合区财政局在年度终了，编制棚改专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

2、棚改项目实施单位负责专项债券资金使用、管理工作。配合政府审计机关、财政机关、行业主管机关开展现场和非现场检查。按照项目实施方案，如期完成项目建设任务，保障项目建设进度，如期实现项目收入。

3、宁河区财政局负责按照《预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》及财政部相关规定，复核区专项债券发行需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、使用监管等工作。具体职责如下：

负责将专项债券收入、支出、还本付息、发行费用纳入相关预算科目。

负责监督和指导项目各相关单位依法依规使用资金。

负责在年度终了，会同区住房和建设委员会编制棚改专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

负责及时向天津市财政局缴纳应承担的还本付息、发行费用等资金。

4、宁河区住房和建设委员会负责审核棚改项目承接主体提交的资金使用计划安排，统筹安排项目建设进度，确定项目资金使用时间和需求额度。负责监督项目按计划开展并按期完成项目，如期实现土地出让，保证按期归还债券本息。

5、宁河区审计局负责对专项债券使用定期开展审计工作，确保资金合规使用。

6、宁河区财政局会同宁河区住房和城乡建设委员会将专项债券对应项目形成的国有资产，纳入本级国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。宁河区住房和城乡建设委员会应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。棚改专项债券对应项目形成的国有资产，应当严格按照棚改专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

八、偿债保障及投资者保护

（一）偿债保障措施

1、本期专项债券募集资金所投资的天津市宁河区芦台镇北田小区及周边区域拆迁改造项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，芦台镇北田小区及周边区域项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖所使用本期专项债券规模的本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入、专项收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。宁河区财政局按照财政专项资金管理要求，保证专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

2、必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若相关项目的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期

债券本金时，天津市政府将按照财政部相关政策规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

(二) 投资者保护措施

1、从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），天津市政府先后制定《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。

2、落实主管部门责任，建立完善的债券资金使用管理机制

宁河区财政局、宁河区住房和城乡建设委员会已建立起完善的棚户区改造专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。