



2019年第七批天津市政府债券河北区棚户区改造项目情况

一、区域情况

(一) 区域介绍

河北区是天津市中心城区之一，位于市区东北部。东部与东丽区接壤；西部以海河、北运河为界，与和平、南开、红桥三区隔河相望；南部与河东区毗连；北部与北辰区相邻。区域面积 29.62 平方公里。辖望海楼、光复道、王串场、宁园、新开河、鸿顺里、建昌道、江都路、月牙河、铁东路 10 个街道办事处，114 个社区居委会，常住人口 89.24 万人。河北区交通资源优越，境内有铁路天津站、天津北站，地铁 2、3、5、6 号线 18 个站点，200 多条道路，30 多座桥梁；水域资源充裕，海河、新开河、北运河、子牙河、月牙河、北塘排水河等河流或环绕周边、或穿区而过；文化资源独特，拥有觉悟社旧址、天津教案旧址、意式风情区、李叔同故居、大悲禅院等众多历史人文景观。近年来，河北区坚持发展沿河、地铁、楼宇总部“三个经济”，实施开发开放、创新驱动、文化新区、环境保障、和谐共建“五大战略”，全面推进了经济建、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设取得新进步。

(二) 2016-2018 年区域经济情况

区域经济概况

	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值 (亿元)	415.67	460.88	488.28
地区生产总值增速 (%)	7.3	-1.0	3.2
政府性基金支出 (亿元)	0.26	13.27	28.76
专项债务限额	0	13	41
专项债务余额	0	13	41



二、债券情况

2019年第七批天津市政府债券河北区棚户区改造项目情况拟发行债券11亿元，期限为10年期，利息按每半年付息，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，并由相关主管部门专项用于嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区改造（旧城区改建）项目。

三、项目概况

本期专项债券募集资金拟用于嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区改造（旧城区改建）项目建设。同时，该募投项目已纳入天津市棚户区改造计划。债券募集资金拟使用规模情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	本期计划发行债券资金规模
1	嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区改造（旧城区改建）项目	44.77	11.00

（一）项目背景

1、嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区项目背景介绍

嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区主要位于河北区西部、地铁三号线以西区域，大多属于城市形成和建设较早区域，老旧住宅集中，基本建于上世纪中后期，建筑形式以平房为主，以及少量楼房，建筑年久失修，为旧房屋集中，配套设施落后，属于典型的棚户区，与该地区的规划定位不符。按照天津市棚户区改造工作部署以及河北

区2019年棚改工作计划，河北区拟启动嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区改造（旧城区改建）项目。

（二）项目内容

1、嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区项目内容

嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区项目由天津市河北区住房和建设委员会组织负责。项目主要建设内容为房屋征收，总用地面积6.52公顷，包括嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区，零散分布于河北区界内。建设工期为三年，2019年7月至2022年5月。

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
《市国土房管局关于棚户区改造和旧城区改建项目用地情况的函》	津国土房拆函字【2017】630号	天津市国土房管局	—
《市住房城乡建设委关于对河北区工程里等22片棚户区改造项目纳入市政府2019年棚户区改造计划有关意见的函》	津住建征管函【2019】7号	天津市住房和城乡建设委员会	2019年2月11日

本项目共涉及房屋征收总建筑面积4.88万平方米，共涉及1,476户。其中平房39,204平方米，1,372户；楼房2,572平方米，89户；非住宅7,060平方米，18户。（最终以实际征收面积、户数为准）

房屋征收情况表

类型	面积（㎡）	户数（户）	基本情况
住宅	41,776	1,461	包括平房和楼房
非住宅	7,060	18	—
合计	48,836	1,479	—

（三）项目投融资计划

1、项目资金来源及分年投资计划情况

本次棚改专项债券的募投项目为嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区项目，项目总投资额为447,658.00万元，本期计划发行棚

改专项债券规模为110,000.00万元，其余资金由财政部门统一安排。

其中，分年度投资计划列示如下：

单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
元纬路片、地纬路片	20,597.11	39,684.71	9,921.18	13,619.00	83,822.00
三阳里片	5,201.87	10,022.51	2,505.63	3,440.00	21,170.00
天纬路 17 号片	7,112.45	13,703.64	3,425.91	4,703.00	28,945.00
日纬路片	12,528.79	24,139.37	6,034.84	8,284.00	50,987.00
律纬路 18 号片	714.71	1,377.03	344.26	473.00	2,909.00
中山路、中宇里片	16,183.59	31,181.13	7,795.28	10,701.00	65,861.00
头条胡同片	2,004.17	3,861.46	965.37	1,325.00	8,156.00
东四经路片	2,235.66	4,307.47	1,076.87	1,478.00	9,098.00
冈纬路片	2,184.61	4,209.11	1,052.28	1,445.00	8,891.00
争芳里片	1,382.76	2,664.19	666.05	914.00	5,627.00
志成道中学片	2,743.23	5,285.42	1,321.35	1,814.00	11,164.00
电气设备厂片	3,325.62	6,407.51	1,601.88	2,199.00	13,534.00
红教里片	7,328.68	14,120.26	3,530.06	4,846.00	29,825.00
范家房子、迎福里片	26,046.60	50,184.32	12,546.08	17,223.00	106,000.00
嘉海供热站片	410.16	790.27	197.57	271.00	1,669.00
合计：	110,000.00	211,938.40	52,984.60	72,735.00	447,658.00

注：项目总投资额以实际发生数为准

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

根据中共天津市委办公厅、天津市人民政府办公厅《关于印发<市区棚户区改造工作方案>的通知》相关政策，对市区棚户区改造项目，可进行区内自行平衡，“改造地块土地出让金政府收益的64%全部返还各区财政，用于资金平衡”，按照文件规定本次项目实行区内自行平衡，自身收益不足融资成本部分由平衡地块返还政府收益补足。同时，根据天津市人民政府办公厅呈批文件和天津市住房和城乡建设委员会批复意见，同意将张兴庄一期、张兴庄二期、长兴北里、自行车二厂这4个地块作为河北区棚户区资金平衡地块。

根据张兴庄一期、张兴庄二期、长兴北里、自行车二厂这4个平

衡地块的出让计划和河北区土地市场出让情况，预计债券存续期从2023年开始，地块陆续开始出让，预计可实现土地出让收入640,984.77万元，扣除四项基本政策成本及政策性基金，可用于偿还项目融资本息的收入共计200,469.82万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.30，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。出让收益情况如下：

1、测算地价情况

根据项目资金平衡安排，项目现金流入通过平衡地块土地出让实现。相应平衡地块全部位于天津市河北区，经查询天津土地交易中心土地出让信息，自2015年至今，河北区共计出让商服地块为津北中（挂）2015-006号（中山路与昆纬路交口）、津北元（挂）2016-053号（元纬路与四马路交口）。由于2017年至今均无成交记录，考虑项目位置、周边情况及土地价格因素等，商服用途基准地价选取津北中（挂）2015-006号、津北元（挂）2016-053号土地出让情况作为价格测算的参考依据。

经查询天津土地交易中心土地出让信息，2016年至今，河北区共出让住宅地块七块：津北万（挂）2017-145号（河北区万柳村大街与金钟河大街交口）；津北天（挂）2016-160号（河北区天泰路和津浦北路交口西侧）；津北建（挂）2016-037号（河北区建昌道与群芳路交口）；津北勤（挂）2017-020号（河北区天泰路与普济河道交口、勤俭桥以南）；津北靖（挂）2018-193号（位置：河北区群芳路与靖江北路交口东北侧）；津北金（挂）2019-024号（河北区金钟河大街与万柳村大街交口）；津北金（挂）2019-025号（河北区金钟河大街与万柳村大街交口）。考虑项目位置、周边情况及土地价格因素等，住宅用途基准地价参考津北靖（挂）2018-193号、津北金（挂）2019-024

号、津北金（挂）2019-025号土地出让情况作为参考。

河北区周边可比地块出让情况表

项目	地块	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑 面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	出让日期	用途
1	津北中（挂） 2015-006号	中山路与昆 纬路交口	22,455.30	5.50	123,50 4.15	1,054,000 .00	8,534.13	2015年2 月17日	商服
2	津北元（挂） 2016-053号	元纬路与四 马路交口	16,826.30	2.00	33,652 .60	298,000.0 0	8,855.19	2016年5 月20日	商服
3	津北靖（挂） 2018-193号	河北区群芳 路与靖江北 路交口东北 侧	37,031.80	2.34	86,700 .00	150,000.0 0	17,301.04	2018年11 月1日	城镇住 宅、商 服、科教
4	津北金（挂） 2019-024号	河北区金钟 河大街与万 柳村大街交 口	29,122.70	1.98	57,700 .00	116,000.0 0	20,103.99	2019年3 月15日	城镇住 宅、商服
5	津北金（挂） 2019-025号	河北区金钟 河大街与万 柳村大街交 口	11,900.00	3.18	37,800 .00	78,500.00	20,767.20	2019年3 月15日	城镇住 宅、商服

在河北区出让土地中选取津北中（挂）2015-006号、津北元（挂）

2016-053号作为商服用途案例，采取市场法将选取案例与待估地块进行比较，对土地等级、容积率、交易日期进行修正。计算4个平衡地块中商服用途六级土地2019年平均楼面地价为8,525.50元/平方米、商服用途五级土地2019年平均楼面地价为9,780.00元/平方米。

在河北区出让土地中选取津北靖（挂）2018-193号、津北金（挂）2019-024号、津北金（挂）2019-025号作为住宅用途案例，采取市场法将选取案例与待估地块进行比较，对土地等级、容积率、交易日期进行修正。计算4个平衡地块中住宅用途六级土地2019年平均楼面地价为18,974.00元/平方米，住宅用途五级土地2019年平均楼面地价为20,525.67元/平方米。

2、土地出让收入情况

本期棚改专项债涉及的平衡地块分为4个片区，基本位于河北区中部和北部，具体如下表所示：

序号	地块名称	规划可用地 (m ²)	平均容积率	规划建筑面积 (m ²)			土地级别
				小计	住宅	公建	
1	张兴庄一期	74,000.00	2.02	149,446.00	60,550.00	88,896.00	5 级
2	张兴庄二期	17,100.00	2.50	42,773.00		42,773.00	5 级
3	长兴北里	28,800.00	2.50	72,000.00	72,000.00		5 级
4	自行车二厂	28,000.00	2.46	69,000.00	55,100.00	13,900.00	6 级
合计		147,900.00		333,219.00	187,650.00	145,569.00	

根据本次项目建设及土地出让计划，4个平衡地块自项目改造完成后开始出让，预计五年内出让完毕，其中2023年出让张兴庄一期地块；2025年出让张兴庄二期地块和长兴北里地块；2027年出让自行车二厂地块。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（3.6%）。现预测项目土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
张兴庄一期	252,081.19	-	-	-	-	252,081.19
张兴庄二期	-	-	51,721.02	-	-	51,721.02
长兴北里	-	-	182,720.96	-	-	182,720.96
自行车二厂	-	-	-	-	154,461.60	154,461.60
土地出让收入	252,081.19	-	234,441.98	-	154,461.60	640,984.77

项目土地整理成本情况表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
土地整理成本	118,712.73	-	150,224.90	-	37,528.00	306,465.63

可偿债资金测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计
----	----	----

序号	项目	合计
1	土地出让收入	640,984.77
2	土地整理成本	306,465.63
3	四项基本政策成本	21,285.05
3.1	铁路建设费	2,958.00
3.2	市容环境管理维护费	4,998.29
3.3	平衡费	3,332.19
3.4	市政基础设施费	9,996.57
4	土地收益 (1-2-3)	313,234.09
5	用于资金平衡土地相关收益	200,469.82

(二) 项目融资还本付息情况

1、棚改专项债券本息情况测算

本期棚改专项债券拟发行额度11亿元，假设棚改专项债期限十年，融资利率4.0%，每半年支付利息，第十年年末偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

(1) 本期专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期发行金 额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	当年偿还 利息
2019 年	0.00	110,000.00	0.00	110,000.00	4.00%	0.00
2020 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2021 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2022 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2023 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2024 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2025 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2026 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2027 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2028 年	110,000.00	0.00	0.00	110,000.00	4.00%	4,400.00
2029 年	110,000.00	0.00	110,000.00	0.00		4,400.00

债券本息合计	154,000.00
--------	------------

注：资金测算按照年度付息进行测算，不影响付息结果。

综合债券投资项目的整体融资情况，本期棚户区改造项目的融资本息合计为154,000.00万元。土地出让未完成前，上述融资本息由市级返还河北区土地出让收益支付，其中建设期内利息可由项目建设资金进行偿付。

（三）项目自求平衡情况

单位：人民币万元

序号	项目	合计
1	土地出让收入	640,984.77
2	土地整理成本	306,465.63
3	四项基本政策成本	21,285.05
3.1	铁路建设费	2,958.00
3.2	市容环境管理维护费	4,998.29
3.3	平衡费	3,332.19
3.4	市政基础设施费	9,996.57
4	土地收益（1-2-3）	313,234.09
5	用于资金平衡土地相关收益	200,469.82
6	债券融资本息合计值	154,000.00
7	项目收益对融资本息覆盖倍数	1.30

五、项目潜在风险评估

（一）财务风险

本期债券投资各项目已制定了可操作的资金计划，确保资金落实到位，及时完成改造任务，尽快实现土地出让。但受土地出让及资金返还进展、政府债务限额管理及融资政策等方面因素影响，项目也存在一定无法及时按照预定计划取得建设资金的风险，将会导致建设进度放缓，给融资本息偿付带来一定不确定性。

（二）市场风险

规划条件改变、土地市场波动等因素都会对未来土地价格产生一定影响，土地价格的波动将导致土地出让收入随之变化，从而影响本期债券的偿付。

（三）社会稳定风险

安置补偿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，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

（四）项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

六、经济社会效益分析

（一）国民经济效益分析

本次项目实施内容主要为棚户区居民搬迁，实施内容具有一定的间接国民经济效益，主要表现为：首先，本次棚改项目的实施将推进涉及实施区域改造改造的推进，促进破败面貌有机更新，促进基础设施与配套设施条件的改善，以及生态环境的优化，将带动区域及周边土地升值；其次，本次项目的实施将使所在区域开发进入快速阶段，促进区域规划布局与功能的早日实现，投资与发展环境的进一步优化，承载能力与服务能力的进一步提升，竞争力与吸引力不断提升，从而促进区域经济发展。

(二) 社会效益分析

1、改善居民生活条件

项目的建设可能影响到的居民既包括项目区的居民，也包括周边居民及未来入住项目区的居民，具体影响主要体现在：首先，项目区基础设施建设落后，小区道路及环境条件较差，居民改善生活条件的愿望较为迫切，项目通过实物、货币补偿等方式，使居民搬迁至基础设施与配套设施完善、交通便利、环境舒适的新小区居住，改善其生活条件和生活环境，提升居民幸福感；其次，项目实施后，项目区未来将按照规划进行设计和建设开发，项目的建设将为未来在此居住、工作的百姓提供完善的条件，也将使周边居民生活环境得到改善，促进其房产价值的提升。

2、完善城市功能

项目的实施将使项目区得到有机更新，使其未来能够按照规划进行设计和开发建设，符合现代城市的建设标准，促进区域城市环境、基础设施改善，促进城市形象改善，提升城市品位，并能给往来外阜办事人员营造美好的城市环境。

3、促进区域开发和经济发展

项目区的改造将能促进周边北区规划主要功能区、规划轴带的开发建设，促进城市投资环境改善、投资承载平台建成，为项目落地打好基础，从而有助于促进区域投资吸引力的提升，促进产业集聚、产业结构调整优化，实现经济以乘数效果递增发展。

4、增加就业机会

项目建设时期，需要咨询、勘察、涉及、施工等人员投入项目建设，能够增加一定就业机会。根据项目规划用地性质，项目区主要以

建设成片居住小区为方向，未来随着居住房产的建成，将产生物业管理、生活服务等多种需求，而小区人口的增多也将产生各种购物、休闲、娱乐、生活等需求，这都将催生小区物业及周边商业服务的发展，从而产生就业需求。此外，项目区的开发建设对于周边片区的建设具有促进作用，根据河北区城市规划，项目周边区域多为河北区核心商圈或重要产业园区，其加快建设也将提供更多的就业岗位。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目实施方情况介绍

嘉海供热站片、天纬路17号片等18片棚户区改造（旧城区改建）项目的房屋征拆及补偿，由天津市河北区住房和建设委员会组织实施。

（二）项目主管部门责任

本期棚户区改造项目的主管部门为天津市河北区住房和建设委员会。天津市河北区住房和建设委员会将加强对使用棚改专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施棚户区改造项目范围内的征迁工作，腾空的土地及时交由国土资源部门按照有关规定统一出让。

天津市河北区财政局将会同天津市河北区住房和建设委员会等，把棚改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，加强资产日常统计和动态监控。天津市河北区住房和建设委员会将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，将严格按照棚改专项债券发行时约定的用途使用，不用于抵押、质押。天津市河北区财政局将会同天津市河北区住房和建设委员会建立和完善相关制度，加强对本地区棚改专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

八、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保障措施

本期棚改专项债券募集资金投资项目平衡地块返还政府收益可与专项债券融资本息实现区内自求平衡。经测算，张兴庄一期、张兴庄二期、长兴北里、自行车二厂等4个平衡地块实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券与贷款本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。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。河北区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目平衡地块返还政府收益优先用于专项债券本息偿付。

若平衡地块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，天津市政府将按照相关文件规定，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）本期专项债券的投资者保护措施

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、建立完善的债券资金使用管理机制

河北区财政局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。