

# 2019 年第九批天津市政府债券河东区 棚户区改造项目情况

## 一、区域情况

### （一）区域介绍

河东区位于天津市中心市区东部，因地处海河东岸而得名。区境地理坐标为北纬  $39^{\circ} 04' 7''$  至  $39^{\circ} 09' 7''$ ，东经  $117^{\circ} 11' 7''$  至  $117^{\circ} 18' 1''$ ，隔海河与和平区、河西区相邻，向东与东丽区为伴，西、北与河北区相交。区境距首都北京约 120 公里，距天津港约 38.4 公里，距天津滨海国际机场约 7.1 公里。河东区辖 13 个街道：大王庄街道、大直沽街道、中山门街道、富民路街道、二号桥街道、春华街道、唐家口街道、向阳楼街道、常州道街道、上杭路街道、东新街道、鲁山道街道、天津铁厂街道。

因天津市市内六区土地整理中心仅有土地整理职能，不具备土地出让职能，由天津市土地整理中心进行统一出让并返还成本至各区，所以河东区无国有土地使用权出让收入，统一纳入到天津市本级基金收入核算。

### （二）2016-2018 年区域经济情况

河东区 2016 年-2018 年区域经济概况

|                     | 2016 年 | 2017 年  | 2018 年              |
|---------------------|--------|---------|---------------------|
| 地区生产总值 (亿元)         | 290.98 | 411.97  | 434.18 <sup>①</sup> |
| 地区生产总值增速 (%)        | 8.0    | -0.1    | 3.2                 |
| 政府性基金收入 (亿元)        | 0      | 0       | 0                   |
| 其中：国有土地使用权出让收入 (亿元) | 0      | 0       | 0                   |
| 政府性基金支出 (亿元)        | 1.1232 | 18.2929 | 25.2712             |
| 其中：国有土地使用权出让支出 (亿元) | 0      | 0       | 0                   |
| 专项债务限额              | 13     | 31      | 55                  |
| 专项债务余额              | 13     | 31      | 55                  |

注：<sup>①</sup>为河东区 2018 年地区生产总值的初步核算数据。

## 二、债券情况

2019年第九批天津市河东区棚户区改造项目拟发行债券30,000.00万元，期限为5年期，利息按年付息，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棚户区改造。

## 三、项目概况

### （一）项目背景

棚户区问题由来已久，党中央、国务院对于棚户区改造工作十分重视，2008年至2016年末，全国累计改造各类棚户区约达到3,000万户左右，百姓生活条件得到较大程度改善。为进一步做好城镇棚户区改造工作，切实解决群众住房困难，2015年12月22日，习近平总书记在中央城市工作会议上讲话要求“到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”；2016年2月6日中央印发《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出“大力推进棚改安居，有序推进老旧小区综合整治，切实解决群众住房困难，到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”；2017年初，住建部等七部门联合发布《关于做好棚户区调查摸底和2018-2020年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49号）要求省市自治区等涉及地区、部门、企业要对区内待改造棚户区数量进行进一步调查摸底，做好下一步改造计划，明确责任分工，确保到2020年完成

中央提出的目标。

天津市对棚户区改造工作尤为重视，多年来按照中共中央改善民生，提升百姓住房条件的要求，扎实推进棚户区改造工作，百姓住房条件有了明显改善，生活水平得到提升，城乡面貌日新月异。在多年工作基础上，按照总书记讲话精神以及建保函〔2017〕49号文件要求，天津市政府决定开展新一轮棚户区改造工作，编制完成市区棚户区改造工作方案，方案确定原则上用3年时间，至2019年底前完成改造，个别改造量大、任务重的区，最迟于2020年底前完成扫尾；3年共完成市区棚户区改造 147.33万平方米、6.24万户，其中2017年完成51.09万平方米、2.1万户。2017年4月16日，市国土房管局印发《关于制定棚户区改造工作方案的函》（津国土房拆函字〔2017〕379号）要求各区按照建保函〔2017〕49号文件以及《天津市人民政府办公厅关于印发市区零散棚户区改造工作方案的通知》（津政办函〔2019〕28号）的要求抓紧落实改造计划，确保按期完成棚改工作目标。

河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目（以下简称“河沿街项目”），项目区内住房简陋，环境较差，安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调，属于典型的棚户区，项目区居民改善居住条件和生活环境的愿望非常强烈。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，河东区拟实施小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目。

## （二）项目内容

河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目

河沿街项目已纳入天津市棚户区改造计划，并已经有关部门批复同意，批复情况如下：

| 批复文件名称                                                   | 文号         | 发文机关          | 印发时间      |
|----------------------------------------------------------|------------|---------------|-----------|
| 关于恳请确定河东区小孙庄海河匝道河沿街项目列入我市2019年零散点棚户区改造计划的函               | /          | 天津市河东区人民政府    | 2019-4-17 |
| 市住房城乡建设委关于河东区小孙庄海河匝道（河沿街）棚户区改造项目纳入市区2019年零散棚户区改造计划有关意见的函 | /          | 天津市住房和城乡建设委员会 | 2019-4-29 |
| 关于河沿街棚改项目发债需确定相关事宜协调会议纪要                                 | [2019] 34号 | 天津市河东区人民政府    | 2019-8-19 |

河沿街项目的经办主体为天津市河东区住房和城乡建设委员会（以下简称“河东住建委”），项目主要建设内容为工程建设用地范围内房屋征收和补偿。项目用地的四至范围为：东至原河东区市政管理局，南至东兴路，西至海河东路，北至神州花园。

本项目征收房屋总建筑面积1.1万平方米，共涉及240户。

房屋征收情况表

| 内容 | 面积（万平方米） | 户数（户） |
|----|----------|-------|
| 房屋 | 1.1      | 240   |
| 合计 | 1.1      | 240   |

河沿街项目总投资规模为66,200万元，采取货币化安置方式，其中房屋征收及补偿费用53,000万元，其他费用1,000万元，预备费500万元，建设期利息11,700万元。

投资估算表

| 项目        | 投资额（万元） |
|-----------|---------|
| 房屋征收及补偿费用 | 53,000  |
| 其他费用      | 1,000   |
| 预备费       | 500     |
| 建设期利息     | 11,700  |
| 总投资规模     | 66,200  |

该项目为新建项目，项目建设期3年至5年，预计开工时间2019年9月。项目总投资规模为66,200万元，项目资金通过项目单位自筹

和发行政府债券的方式筹集，拟使用本期债券资金30,000万元。

### （三）项目投融资计划

#### 1、项目资金来源

此次项目涉及到的河沿街项目总投资66,200万元，其中自有资金16,200万元，计划使用专项债券规模50,000万元，拟使用本期债券资金规模30,000万元。

投资估算表

| 项目名称                         | 项目总投资<br>(万元) | 自有资金<br>(万元) | 其他融资<br>(万元) | 计划使用专<br>项债券规模<br>(万元) | 拟使用本期<br>债券资金规<br>模(万元) |
|------------------------------|---------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------|
| 河东区小孙庄海河匝<br>道河沿街棚户区改造<br>项目 | 66,200        | 16,200       | 0            | 50,000                 | 30,000                  |
| 合计                           | 66,200        | 16,200       | 0            | 50,000                 | 30,000                  |

#### 2、项目分年投资计划

河沿街项目由天津市河东区政府选定天津市河东区住房和城乡建设委员会（以下简称“河东住建委”）为项目的经办主体。此次发债资金预计将于2019年进行拨付，用于棚户区改造项目建设。

### 四、项目预期收益与融资平衡情况

#### （一）项目预期收益

根据《天津市人民政府办公厅关于印发市区零散棚户区改造工作方案的通知》（津政办函[2019]28号）文件相关政策，河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目出让收益形成的基金性收入予以补偿。

河东区是天津市中心六区之一，气候宜人，风景优美，交通发达，对于居住人口有较强的吸引力；项目区毗邻主干道路、地铁线，周边环境有良好的教育、生态资源，发展环境优良，未来随着河东区城市

规划建设不断提速，加之周边土地市场和房地产市场良好基础的依托，可以预见项目区土地市场将有较强的后起之力。

根据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住宅、商用土地2018年楼面地价。

河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目地块为1.58万元/平方米。

具体计算如下表：

地块土地价格预测表

| 项目 | 地块                  | 占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 中标总地价<br>(万元) | 楼面价格<br>(元/平方米) | 权重   | 计算权重<br>(元/平方米) |
|----|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|------|-----------------|
| 1  | 津东八(挂)<br>2015-022号 | 44,736.30                 | 134,200.00                | 127,490.00    | 9,500.00        | 0.05 | 475.00          |
| 2  | 津东津(挂)<br>2015-075号 | 157,953.10                | 456,770.00                | 410,000.00    | 8,976.07        | 0.15 | 1,346.41        |
| 3  | 津东六(挂)<br>2016-018号 | 125,926.40                | 284,900.00                | 410,000.00    | 14,391.01       | 0.2  | 2,878.20        |
| 4  | 津东万(挂)<br>2016-020号 | 27,164.80                 | 92,900.00                 | 132,000.00    | 14,208.83       | 0.2  | 2,841.77        |
| 5  | 津东新(挂)<br>2016-071号 | 45,511.30                 | 149,300.00                | 194,300.00    | 13,014.07       | 0.2  | 2,602.81        |
| 6  | 津东广(挂)<br>2016-168号 | 7,500.00                  | 15,000.00                 | 42,500.00     | 28,333.33       | 0.2  | 5,666.67        |
|    | 综合楼面地价              | —                         | —                         | —             | —               | 1    | 15,810.86       |

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天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速4.5%。现预测项目出让区土地价格如下：

河沿街项目地块第五年土地出让收益测算表

| 序号 | 项目           | 单位 | 河沿街项目     |
|----|--------------|----|-----------|
| 一  | 出让土地回款       | 万元 | 98,448.37 |
| 二  | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 86,618.02 |
| 1  | 土地出让收入       | 万元 | 98,448.37 |
| 2  | 四项基本政策成本     | 万元 | 2,970.00  |
| 3  | 政府收益(1*25%)  | 万元 | 24,612.09 |
| 4  | 政策性基金(3*36%) | 万元 | 8,860.35  |

|   |                    |    |           |
|---|--------------------|----|-----------|
| 5 | 可返还土地成本 (1-2-3)    | 万元 | 70,866.28 |
| 6 | 可返还政府收益 (3-4)      | 万元 | 15,751.74 |
| 7 | 用于资金平衡土地相关收益 (5+6) | 万元 | 86,618.02 |

综上,河沿街的楼面地价均价为19,689.67元/平方米,扣除相关费用后,可用于资金平衡的土地相关收益为86,618.02万元。

## (二) 项目融资还本付息情况

按照河沿街项目募集资金计划,本期拟发行棚户区改造专项债券30,000.00万元,债券期限为五年。假设利率为4.00%,利息支出详情见下表:

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      | 30,000.00 | —         | 30,000.00 | 4.00% | 1,200.00 |
| 第二年      | 30,000.00 | —         | 30,000.00 | 4.00% | 1,200.00 |
| 第三年      | 30,000.00 | —         | 30,000.00 | 4.00% | 1,200.00 |
| 第四年      | 30,000.00 | —         | 30,000.00 | 4.00% | 1,200.00 |
| 第五年      | 30,000.00 | 30,000.00 | —         | 4.00% | 1,200.00 |
| 合计       | —         | 30,000.00 | —         | —     | 6,000.00 |
| 本期债券本息合计 |           | 36,000.00 |           |       |          |

## (三) 项目自求平衡情况

本期棚改专项债募集资金计划用于河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目建设。预计河沿街地块的土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让,预计实现用于资金平衡土地相关收益86,618.02万元,全部土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为1.44,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

本期棚改专项债整体项目收益与融资平衡表

金额单位:人民币万元

| 年度  | 借贷本息支付   |         |          |          | 项目还款来源 |          |          |
|-----|----------|---------|----------|----------|--------|----------|----------|
|     | 以后年度发债本息 | 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 |          |         | 1,200.00 | 1,200.00 |        | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 第二年 |          |         | 1,200.00 | 1,200.00 |        | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 第三年 |          |         | 1,200.00 | 1,200.00 |        | 1,200.00 | 1,200.00 |

| 年度       | 借债本息支付    |           |          |           | 项目还款来源    |          |           |
|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|          | 以后年度发债本息  | 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        |
| 第四年      |           |           | 1,200.00 | 1,200.00  |           | 1,200.00 | 1,200.00  |
| 第五年      |           | 30,000.00 | 1,200.00 | 31,200.00 | 86,618.02 |          | 86,618.02 |
| 以后年度发债本息 | 24,000.00 |           |          | 24,000.00 |           |          |           |
| 合计       | 24,000.00 | 30,000.00 | 6,000.00 | 60,000.00 | 86,618.02 | 4,800.00 | 91,418.02 |
| 本息覆盖倍数   | 1.44      |           |          |           |           |          |           |

总体而言，本项目通过发行专项债券可降低项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。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《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）、《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）的相关规定。

## 五、项目潜在风险评估

### （一）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，不仅对土地的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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）项目收益波动风险

本期债券募投项目收益完全来源于未来土地出让收入。近年来，为遏制房价过快上涨，促进房地产市场的健康发展，我国出台了一系列较为严格的房地产行业调控政策，房地产政策由此前的支持发展转向抑制投机。如果未来房地产调控政策持续，将对该项目未来的土地出让收益产生一定影响。

## 六、经济社会效益分析

### （一）国民经济效益分析

本项目实施内容主要为棚户区居民搬迁，实施内容没有明显的直接国民经济效益，但能带来一定的间接国民经济效益，主要表现为：首先，本项目的实施将推进涉及实施区域改造工作的推进，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，本项目的实施将使项目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

本项目的建设可能影响到的居民既包括现居项目区的居民，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以下两方面：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，改善民生，提高居民生活质量，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

项目棚户区由于历史原因，还维持着上世纪中后期的城市面貌，环境脏乱，其周边随着城市规划已进行不同程度的开发，新兴小区陆续建成，项目区与周边地区形象相去甚远，棚户区现状对于河东区形象有所影响。本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，并能给往来办事人员营造美丽的城市环境，留下美好的城市印象。

## 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

1、河东区小孙庄海河匝道河沿街棚户区改造项目的经办主体为天津市河东区住房和城乡建设委员会（以下简称“河东住建委”），根据河东住建委的统一社会信用代码证书，其基本信息如下：

统一社会信用代码：11120102MB1646137G

机构性质：机关

机构地址：天津市河东区七纬路 106 号

负责人：夏敬雄

河东住建委的主要职责为负责对本区房地产经营活动实施指导、监督和行政管理，负责本区房屋征收管理工作，拟定区国有土地上房屋征收方案，并监督执行，负责区内土地储备整理和出让，负责推动落实本区基础设施的重点工程建设项目等。

综上，河东住建委为依法设立并有效存续的机关法人，能独立承担民事责任，负责指导、监督、管理河东区房地产经营活动、河东区房屋征收管理工作等，具备组织河东区河沿街棚户区改造工作的主体资格。

## （二）主管部门责任

1、河东区住建委负责河东区棚户区改造项目管理工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。河东区财政局和河东区住建委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。区住建委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、棚改项目承接主体及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、河东区财政局负责按照《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，会同区住建委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、河东区住建委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、河东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、河东区财政局会同河东区住建委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。河东区住建委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）本期专项债券偿债保护措施**

1、本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息

实现自求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，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。河东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。若河沿街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，由天津市河东区区级财政收入进行偿还，如无法偿还，则由天津市政府将按照财政部《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）等相关文件规定，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、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。河东区财政局、河东区住房和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。