

2019 年第一批天津市南开区棚户区改造 项目情况

南开区是天津中心城区之一，位于中国天津市城区西南部，东起海河，与河北区相望；沿荣吉大街、兴安路、南马路至南门外大街、卫津路和卫津南路，分别与和平区、河西区接壤；西、南至密云路、芥园西道、陈塘庄铁路支线，与西青区相连；北抵老铁桥大街、北马路，沿西马路至西关大街、墙子河、南运河，与红桥区毗邻。南开区是天津市智力密集、科技发达的高教科研基地。南开区有一半以上的面积被划为天津市高新技术产业园区，区内有全国著名的南开大学、天津大学等 16 所综合性和理工科高等学府，有激光研究所、物理研究所等国家和市级科研机构 96 家，有中级以上科技人员 3 万余人。园区集中体现了天津在电子信息、机电一体化、精细化工、新材料新能源、生物工程等高新技术领域的优势。

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，所以南开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

南开区2016-2018年政府性基金收支数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入（亿元）	0.9	17.4	13.2
其中：国有土地出让收入			

政府性基金支出（亿元）	0.9	17.2	13.1
其中：国有土地出让支出			

一、基本情况

2019年第一批天津市南开区棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金1亿元，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）、《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）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。

2019年第一批天津市南开区棚户区改造项目募集债券资金拟全部用于南开区灵隐南里片区棚户区改造（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规划。募集资金拟使用规模情况如下：

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)	已使用专项债 券规模(万元)	拟使用本期债 券资金规模 (万元)	剩余专项债券 规模 (万元)
1	南开区灵隐南里 片区棚户区改造 (旧城区改建)项目	178,576	77,000	20,000	10,000	47,000
2	南开区昌源里片 区棚户区改造(旧 城区改建)项目	210,819	63,800	53,800	0	10,000
3	南开区长虹楼等 七处零散棚户区 改造项目	83,708	19,200	16,200	0	3000
	合计	473,103	160,000	90,000	10,000	60,000

二、 项目介绍

(一) 灵隐南里项目介绍

南开区灵隐南里片区棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“灵隐南里项目”)位于南开区中部、隶属于万兴街道,毗邻庆王府,靠近白堤路、长江道,周边住宅区密集,属于南开区城市形成较早的区域。灵隐南里项目区域内老旧住宅集中,建于上世纪80年代,建筑年久失修,危旧房屋集中,配套设施落后,属于典型的棚户区。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求,南开区拟实施灵隐南里片区棚户区改造(旧城区改建)项目。

灵隐南里项目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
天津市南开区行政审批局关于天津市隆盛置业发展有限公司南开区灵隐南里片区棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明	南开投资备字〔2017〕25号	天津市南开区行政审批局	2017-08-01
关于南开区灵隐南里片区改造(旧城区改建)项目不需办理环评手续意见的函	南审环函〔2017〕001号	天津市南开区行政审批局	2017-08-18
南开规划分局关于灵隐南里棚户区改造地块城乡规划情况的函	规南发字〔2017〕30号-	天津市规划局南开区规划分局	2017-08-16
市国土房管局关于南开区灵隐南里片棚户区纳入我市2017年棚户区改造计划的复函	津国土房拆函字〔2017〕1014号	天津市国土资源和房屋管理局	2017-07-27
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	天津市国土资源和房屋管理局	2017-05-16

1、 项目内容

灵隐南里项目由天津市隆盛置业发展有限公司负责建设。项目主要建设内容为房屋征收。四至范围东至兴泰路;南至兴泰中街;西至白堤路;北至灵隐道。总占地面积2.82公顷。

本项目房屋征收总建筑面积37,000平方米，共涉及658户。其中住宅建筑面积22,800平方米，共650户，非住宅建筑面积14200平方米，共8户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)	基本情况
住宅	22,800	650	包括平房和楼房
非住宅	14,200	8	包括福利院、假肢厂、厕所、车棚等用房
合计	37,000	658	-

2、项目投资情况

灵隐南里项目总投资规模为178,576万元，其中房屋征收补偿安置费用155,088万元，工程费用1,110万元，其他费用6,522万元，预备费4,882万元，建设期利息10,917万元，债券发行费57万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	155,088
工程费用	1,110
其他费用	6,522
预备费	4,882
建设期利息	10,917
债券发行费	57
总投资规模	178,576

3、项目融资计划

该项目建设期自筹资本金101,576万元；同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，南开区灵隐南里片区棚户区改造（旧城区改建）项目债券额度为77,000万元，已于2017年发行专项债券20,000万元，拟于2019年发行专项债券57,000万元，本期发行专项债券10,000万元。

(二) 昌源里项目介绍

南开区昌源里片区棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“昌源里项目”)位于南开区北部、长虹公园以北,毗邻红旗南路、黄河道,属于南开区城市形成较早的区域。昌源里项目区域内老旧住宅集中,建于上世纪80年代,建筑年久失修,危旧房屋集中,配套设施落后,属于典型的棚户区。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求,南开区拟实施昌源里片区棚户区改造(旧城区改建)项目。

昌源里项目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
天津市南开区行政审批局关于天津市南开区昌源里片区棚户区(旧城区改建)改造项目备案的证明	南开投资备字〔2017〕52号	天津市南开区行政审批局	2017-11-22
关于南开区昌源里片区棚户区(旧城区改建)改造项目不需办理环评手续意见的函	南开审环函〔2017〕003号	天津市南开区行政审批局	2017-12-04
南开规划分局关于昌源里片区棚户区改造地块城乡规划情况的复函	-	天津市规划局南开区规划分局	2017-12-21
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	天津市国土资源和房屋管理局	2017-5-16

1、项目内容

昌源里项目由天津市隆盛置业发展有限公司负责建设。项目主要建设内容为房屋征收。四至范围东至迎春里1-3门(不含4-6门),第二十九中学围墙,阳城里西侧规划线;南至黄河道;西至文水道(含进步里5号楼);北至西营门外大街。总占地面积3.62公顷。

本项目房屋征收总建筑面积31,197平方米,共涉及906户。其中住宅建筑面积25,873平方米,共899户,非住宅建筑面积5,324平方米,共7户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)	基本情况
住宅	25,873	899	包括平房和楼房
非住宅	5,324	7	包括煤建公司、幼儿园、 厕所、车棚等用房
合计	31,197	906	-

2、项目投资情况

昌源里项目总投资规模为210,819万元，其中房屋征收补偿安置费用182,717万元，房屋拆除费用936万元，其他费用7,511万元，预备费5,735万元，建设期利息13,910万元，债券发行费10万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	182,717
房屋拆除费用	936
其他费用	7,511
预备费	5,735
建设期利息	13,910
债券发行费	10
总投资规模	210,819

3、项目融资计划

该项目建设期自筹资本金147,019万元；同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，南开区昌源里片区棚户区改造（旧城区改建）项目债券额度为63,800万元，已于2017年发行专项债券10,000万元，2018年发行专项债券43,800万元，拟于2019年发行专项债券10,000万元。

（三）七处零散项目介绍

南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目（以下简称“七处零散项目”）包括长虹楼、长江道排水所、石化楼、通江路、二马路二纬

路、红旗路北桥、五马路共七处棚户区改造项目，位于南开区北部、西湖道以北区域，部分分布于红旗路沿线，部分分布于老城厢区域，皆属于南开区城市形成较早的区域。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，南开区拟实施南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目。

七处零散项目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
天津市南开区行政审批局关于天津市隆盛置业发展有限公司南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目备案的证明	南开投资备字〔2017〕41号	天津市南开区行政审批局	2017-09-27
关于南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目不需办理环评手续意见的函	南开审环函〔2017〕002号	天津市南开区行政审批局	2017-12-04
南开规划分局关于长虹楼等七处零散棚户区改造地块城乡规划情况的函	规南发字〔2017〕41号	天津市规划局南开区规划分局	2017-09-27
市国土房管局关于南开区长虹楼等棚户区改造项目纳入2018年棚户区改造计划的复函	津国土房拆函字〔2018〕576号	天津市国土资源和房屋管理局	2018-06-20
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	天津市国土资源和房屋管理局	2017-05-16

1、项目内容

七处零散项目由天津市隆盛置业发展有限公司负责建设。项目主要建设内容为房屋征收，主要为住宅。七处零散项目的四至范围及征收情况如下：

序号	片区名称	四至范围	征收房屋总建筑面积 (平方米)	征收户数 (户)
1	长虹楼	东至汽车交易市场、南至排管所仓库、西至长虹楼、北至长虹楼	487	17
2	长江道排水所	东至津河、南至规划线、西至规划线、北至南开区市政监察管理所	1,242	37

3	石化楼	(1) 东至胜利制药厂、南至规划线、西至白堤路、北至石化楼1号楼 (2) 东至规划线、南至石化楼1号楼、西至白堤路、北至南开小学	1,172	43
4	通江路	东至规划线、南至天津扎达服装有限公司、西至通江路、北至美术颜料厂仓库	2,742	96
5	二马路二纬路	东至规划线、南至兴南顺菜市场、西至南开二马路、北至南开二纬路	832	54
6	红旗路北桥	东至红旗路、南至津维机动车检测中心围墙、西至规划线、北至津河	2,340	124
7	五马路	东至南开五马路、南至新兴楼1号楼、西至规划线、北至新华楼1号楼	3,166	126
合计			11,981	497

2、项目投资情况

七处零散项目计划总投资规模为83,708万元，其中房屋征收补偿安置费用71,422万元，工程费用359万元，其他费用3,273万元，预备费2,252万元，建设期利息6,399万元，债券发行费3万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	71,422
工程费用	359
其他费用	3,273
预备费	2,252
建设期利息	6,399
债券发行费	3
总投资规模	83,708

3、项目融资计划

该项目建设期自筹资本金64,508万元；同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目债券额度为19,200万元，已于2018年发行专项债

券16,200万元，拟于2019年发行专项债券3,000万元。

三、项目预期收益与融资平衡情况

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》（津党厅〔2017〕24号）文件相关政策，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”。由于南开区棚户区改造项目土地出让收入来源为昌源里片区和灵隐南里片区，结合上述文件规定，可统筹协调昌源里项目和灵隐南里项目结余资金对七处零散项目进行补充，实现区内自行平衡。

（一）预期收益

南开区是天津市中心六区之一，气候宜人，风景优美，交通发达，名校云集，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，未来随着南开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。

基于项目地理位置、优势和发展潜力，考虑南开区近年来特别是2016年以后居住用地成交情况，预计项目区居住用地2019年楼面地价参考2016至2018年南开区居住用地成交价格水平取整约为40000元/平方米。基于当前政策调控情况，保守预计，本项目出让期内土地价格不考虑增长，均采用该预测价格。根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的《2019天津市南开棚户区改造专项债券（一期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，昌源里项目和灵隐南里项目土地到期出让金为374,780万元，按土地出让政策规定，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，上述项目可用于资金平衡的土

地收入为334,896万元。如下表:

昌源里项目和灵隐南里项目土地出让金测算表

单位: 人民币万元

项目	收入估算	合计	2019	2020	2021
1	土地出让收入	374,780		236,780	138,000
1.1	昌源里片区可出让土地收入	138,000			138,000
1.2	灵隐南里片区可出让土地收入	236,780		236,780	
2	政策性基金	33,730		21,310	12,420
2.1	昌源里片区政策性基金	12,420			12,420
2.2	灵隐南里片区政策性基金	21,310		21,310	
3	政策性成本	6,154		3,729	2,425
3.1	昌源里片区政策性成本	2,425			2,425
3.2	灵隐南里片区政策性成本	3,729		3,729	
4	土地出让收益	334,896		211,741	123,155

按照灵隐南里项目、昌源里项目和七处零散项目募集资金计划, 预计发行棚户区改造专项债券7亿元, 本期发行专项债券1亿元, 假设债券期限5年, 利率为4.5%, 利息支出详情见下表:

专项债券还本付息表

单位: 人民币万元

序号	年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	债券利率	4.13%	3.80%	4.50%						
一	南开区昌源里片区棚户区改造(旧城区改建)项目									
1	本期债券融资									
	期初专项债券余额				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
	本期专项债券发行资金			10,000						
	利息支出				450	450	450	450	450	2,250
	本期还款				450	450	450	450	10,450	12,250
	其中: 还本								10,000	10,000
	付息				450	450	450	450	450	
	期末专项债券余额			10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		
2	以前年度债券融资									
	期初专项债券余额		10,000	53,800	53,800	53,800	53,800	53,800	10,000	
	以前年度专项债券发行资金	10,000	43,800							

序号	年份	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	利息支出		413	2,077	2,077	2,077	2,077	2,077	413	11,213
	本期还款		413	2,077	2,077	2,077	2,077	45,877	10,413	65,013
	其中：还本							43,800	10,000	53,800
	付息		413	2,077	2,077	2,077	2,077	2,077	413	
	期末专项债券余额	10,000	53,800	53,800	53,800	53,800	53,800	10,000	-	
二	南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目									
1	本期债券融资									
	期初专项债券余额				3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
	本期专项债券发行资金			3,000						
	利息支出				135	135	135	135	135	675
	本期还款				135	135	135	135	3,135	3,675
	其中：还本								3,000	3,000
	付息				135	135	135	135	135	
	期末专项债券余额			3,000	3,000	3,000	3,000	3,000		
2	以前年度债券融资									
	期初专项债券余额			16,200	16,200	16,200	16,200	16,200		
	以前年度专项债券发行资金		16,200							
	利息支出			616	616	616	616	616		3,078
	本期还款			616	616	616	616	16,816		19,278
	其中：还本							16,200		16,200
	付息			616	616	616	616	616		
	期末专项债券余额		16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	-		
三	南开区灵隐南里片棚户区改造（旧城区改建）项目									
1	本期债券融资									
	期初专项债券余额				57,000	57,000	57,000	57,000	57,000	
	本期专项债券发行资金			57,000						
	利息支出				2,565	2,565	2,565	2,565	2,565	12,825
	本期还款				2,565	2,565	2,565	2,565	59,565	69,825
	其中：还本								57,000	57,000
	付息				2,565	2,565	2,565	2,565	2,565	
	期末专项债券余额			57,000	57,000	57,000	57,000	57,000		
2	以前年度债券融资									
	期初专项债券余额		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
	以前年度专项债券发行资金	20,000								
	利息支出		826	826	826	826	826	826	826	5,782
	本期还款		826	826	826	826	826	826	20,826	25,782
	其中：还本								20,000	20,000
	付息		826	826	826	826	826	826	826	
	期末专项债券余额	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	-	

(二) 现金流模拟分析

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足。整体本息资金覆盖倍数可达到1.78倍，其中：南开区昌源里片区棚户区改造(旧城区改建)项目资金覆盖倍数可达到1.70倍，南开区灵隐南里片区棚户区改造(旧城区改建)项目资金覆盖倍数可达到2.25倍。综合上述子项目及其他各子项目，现金流模拟分析详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
一. 汇总							
现金流入							
资本金流入	33,987	42,515	-	-	-	-	76,502
债券资金流入	70,000	-	-	-	-	-	70,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	211,741	123,155	-	-	-	334,896
现金流入总额	103,987	254,255	123,155	-	-	-	481,397
现金流出							
建设期资金流出	100,398	39,237	-	-	-	-	139,635
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	70	-	-	-	-	-	70
本期债券还本付息	-	3,150	3,150	3,150	3,150	73,150	85,750
以前年度发行债券还本付息	3,519	3,519	3,519	3,519	63,519	31,239	108,834
现金流出总额	103,987	45,906	6,669	6,669	66,669	104,389	334,289
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	208,350	116,486	-6,669	-66,669	-104,389	
期末项目累计现金结存额	-	208,350	324,836	318,167	251,498	147,109	
平均偿债覆盖率	1.78						
二. 南开区昌源里片区棚户区改造(旧城区改建)项目							
现金流入							
资本金流入	25,242	35,784					61,026
债券资金流入	10,000			-	-	-	10,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入			123,155				123,155
现金流入总额	35,242	35,784	123,155	-	-	-	194,181
现金流出							
建设期资金流出	33,155	33,257					66,411
运营期现金流出							-
债券发行费用	10						10

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
本期债券还本付息	-	450	450	450	450	10,450	12,250
以前年度发行债券还本付息	2,077	2,077	2,077	2,077	45,877	10,413	64,600
现金流出总额	35,242	35,784	2,527	2,527	46,327	20,863	143,271
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	120,628	-2,527	-46,327	-20,863	
期末项目累计现金结存额	-	-	120,628	118,100	71,773	50,910	
平均偿债覆盖率	1.70						
三. 南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目							
现金流入							
资本金流入	3,220	6,730					9,951
债券资金流入	3,000						3,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入							-
现金流入总额	6,220	6,730	-	-	-	-	12,951
现金流出							
建设期资金流出	5,602	5,980					11,582
运营期现金流出							-
债券发行费用	3						3
本期债券还本付息	-	135	135	135	135	3,135	3,675
以前年度发行债券还本付息	616	616	616	616	16,816		19,278
现金流出总额	6,220	6,730	751	751	16,951	3,135	34,538
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-751	-751	-16,951	-3,135	
期末项目累计现金结存额	-	-	-751	-1,501	-18,452	-21,587	
平均偿债覆盖率	-						
四. 南开区灵隐南里片区棚户区改造(旧城区改建)项目							
现金流入							
资本金流入	5,525						5,525
债券资金流入	57,000						57,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入		211,741					211,741
现金流入总额	62,525	211,741	-	-	-	-	274,265
现金流出							
建设期资金流出	61,642						61,642
运营期现金流出							-
债券发行费用	57						57
本期债券还本付息	-	2,565	2,565	2,565	2,565	59,565	69,825
以前年度发行债券还本付息	826	826	826	826	826	20,826	24,956
现金流出总额	62,525	3,391	3,391	3,391	3,391	80,391	156,480
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	208,350	-3,391	-3,391	-3,391	-80,391	
期末项目累计现金结存额	-	208,350	204,959	201,568	198,177	117,786	
平均偿债覆盖率	2.25						

(三) 压力测试

考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，见下

表：

压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	敏感性变动比例								
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
一	南开区昌源里片区棚户区改造（旧城区改建）项目									
1.1	经营净收益	98,524	104,682	110,840	116,997	123,155	129,313	135,471	141,628	147,786
1.2	经营期其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	本期债券还本付息额	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
1.31	资本金偿还的建设期债券利息	450	450	450	450	450	450	450	450	450
1.32	经营收益偿还的债券本息额	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800	11,800
1.4	以前年度债券还本付息额	65,013	65,013	65,013	65,013	65,013	65,013	65,013	65,013	65,013
1.41	资本金偿还的建设期债券利息	4,568	4,568	4,568	4,568	4,568	4,568	4,568	4,568	4,568
1.42	经营收益偿还的债券本息额	60,445	60,445	60,445	60,445	60,445	60,445	60,445	60,445	60,445
1.5	债券本息覆盖率	1.36	1.45	1.53	1.62	1.70	1.79	1.88	1.96	2.05
二	南开区灵隐南里片区棚户区改造（旧城区改建）项目									
2.1	经营净收益	169,393	179,980	190,567	201,154	211,741	222,328	232,915	243,502	254,089
2.2	经营期其他融资流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3	本期债券还本付息额	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825
2.31	资本金偿还的建设期债券利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.32	经营收益偿还的债券本息额	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825	69,825
2.4	以前年度债券还本付息额	25,782	25,782	25,782	25,782	25,782	25,782	25,782	25,782	25,782
2.41	资本金偿还的建设期债券利息	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652	1,652
2.42	经营收益偿还的债券本息额	24,130	24,130	24,130	24,130	24,130	24,130	24,130	24,130	24,130
2.5	债券本息覆盖率	1.80	1.92	2.03	2.14	2.25	2.37	2.48	2.59	2.70

基于上表，本项目在收入下降20%的情况下，昌源里项目债券本息资金覆盖率为1.36，灵隐南里项目债券本息资金覆盖率为1.80，整体资金覆盖率为1.43，仍可通过压力测试，具备一定的抗风险能力。

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。

四、项目相关风险

（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，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，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。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。

（三）项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，

财务成本增加。在有效加强项目管理前提下该风险可控。

（四）收益集中实现的风险

根据项目执行进度，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。

五、项目实施方情况介绍

灵隐南里片区棚户区改造（旧城区改建）项目、长虹楼等七处零散棚户区改造项目、昌源里片区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市隆盛置业发展有限公司。

公司名称：天津市隆盛置业发展有限公司

法定代表人：穆岩

注册资本：人民币90,000.00万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017年07月13日

注册地址：天津市南开区红旗路与西湖道交口西南侧博雅轩6-1701

经营范围：房地产开发项目筹建，筹建期间不得开展该项目的生产经营活动；建筑业。（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）

公司介绍：隆盛置业的唯一股东为天津市南开城市建设投资有限公司。天津市南开城市建设投资有限公司由天津市凯兴安居建设有限公司、国开发展基金有限公司、建信资本管理有限责任公司、天津市南开房地产开发公司共同出资设立，各自的持股比例分别为42.1%、

31.8%、22.7%、3.4%。天津市南开城市建设投资有限公司的第一大股东天津市凯兴安居建设有限公司系由天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有100%股权的国有公司；第二大股东国开发展基金有限公司的唯一股东是国家开发银行。因此，隆盛置业亦为国家出资企业。

六、本期专项债券偿债保障措施

（一）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。南开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。

（二）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。若昌源里项目、灵隐南里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《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。

七、本期专项债券的投资者保护措施

（一）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。

（二）项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）建立完善的债券资金使用管理机制。南开区财政局、南开区房地产管理局（以下简称“南开区房管局”）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。

1、南开区房管局负责南开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。南开区财政局和南开区房管局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。区房管局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、南开区财政局负责按照《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，会同区房管局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、南开区房管局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、南开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、南开区财政局会同南开区房管局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。南开区房管局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。