

2019年第一批天津市静海区城乡经济发展项目情况

静海区是天津市市辖区，是国务院批准的沿海开放区之一。2015年7月国务院批复撤销静海县，设立天津市静海区。静海区位于天津西南部、北京东南部，是“京津走廊”重镇，定位为京津冀健康产业基地、先进制造和物流基地，天津全方位对接服务雄安新区发展的产业示范基地，生态宜居的京津冀城镇体系中的现代化中等城市。静海区位于天津西南部、北京东南部，素有“津门首驿”之称。静海区域总面积1482平方公里，辖18个乡镇。2018年全区政府性基金收入54.18亿元，政府性基金支出58.96亿元。

静海区政府性基金收支情况表

项目（亿元）	2016年	2017年	2018年
政府性基金收入	25.13	67.20	54.18
其中：国有土地使用权出让收入	24.58	52.94	38.69
政府性基金支出	25.95	68.61	58.96
其中：国有土地使用权出让支出	24.58	62.75	48.89

一、基本情况

2019年第一批天津市静海区城乡经济发展项目拟发行债券资金11亿元，期限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〔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》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

主管部门专项用于董庄窠还迁房建设项目，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年第一批天津市静海区城乡经济发展项目募集债券资金110,000万元，用于村民还迁房建设、土地整理及基础设施配套、拆迁补偿等。

募集资金投向表

项目名称	项目总投资 (万元)	计划使用专项债券规模 (万元)	使用本期债券资金规模 (万元)
团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程	447,215	150,000	110,000

二、项目介绍

(一) 项目背景

团泊新城位于静海区东部的团泊湖畔，距天津城区约20公里，距滨海新区约15公里，地处北京向外扩张、天津中心城区发展、滨海新区迅速成长的三力缓冲带上。国务院批复的《天津市城市总体规划（2005年-2020年）》中对团泊新城的定位是“重点发展体育及休息度假产业，建设成为以风景旅游度假为特色的现代化团泊新城”。

团泊新城共分为西区、东区、南区三大板块。团泊新城西区北至独流减河，西至津文路，南至毕杨路，东至团泊湖，总占地22.55平方公里，建设用地面积1878.5公顷，规划总建筑面积约1000万平方米。团泊新城西区包括北部生活配套区及南部产业功能区，致力于打造集医疗、教育、研发、体育健康、康复疗养等上下游及周边配套产业于一身的专业示范区。本项目实施的团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程是实现团泊新城西区发展规划的具体步骤之一。

(二) 项目内容

项目整理地块面积1737亩（约115.8万平方米），主要建设内容为：地上物拆迁、平整场地、规划道路建设及市政基础设施配套管网建设。地块全部整理工程，计划于2021年收储完毕，2023年完成土地出让。整理地块情况如下表：

土地收储计划表

地块编号	四至范围	所属村	面积(亩)	收储计划	出让计划
1	东至空地，西至团泊大道，南至西次干路四，北至西之路十三	董庄寨村	310	2019年	2019年
2	东至空地，西至团泊大道，南至毕杨路，北至西次干路四		142	2019年	2019年
3	东至常海道，西至团泊大道，南至西次干路一，北至北华南路		200	2019年	2019年
4	东至空地，西至空地，南至千岛湖延长线，北至鄱阳湖路		107	2019年	2019年
5	东至空地，西至西之路十一，南至西次干路三，北至千岛湖延长线		60	2019年	2019年
6	东至空地，西至常海道，南至西之路十三，北至西次干路三		130	2019年	2020年
7	东至西之路十一，西至常海道，南至四次干路三，北至千岛湖延长线		83	2020年	2020年
8	东至西之路十一，西至常海道，南至千岛湖延长线，北至鄱阳湖路		64	2020年	2021年
9	东至空地，西至西之路十一，南至千岛湖延长线，北至鄱阳湖路		65	2020年	2021年
10	东至空地，西至团泊大道，南至西次干路二，北至西次干路一		88	2021年	2022年
11	东至常海道，西至空地，南至西次干路二，北至西次干路一		155	2021年	2022年
12	东至空地，西至团泊大道，南至空地，北至西次干路二		48	2021年	2022年
13	东至空地，西至常海道，南至四次干路二，北至西之路十五		145	2021年	2023年
14	东至空地，西至常海道，南至鄱阳湖路，北至西次干路二		140	2021年	2023年
	总计		1737		

项目建设地块选址于天津市静海区团泊新城西区原董庄窠村东北，规划可用地面积122013平方米。项目主要建设内容包括住宅、幼儿园、地下停车库和若干配套管理服务用房，总建筑面积321754平方米。地上建筑面积225191平方米，包括23栋高层住宅楼，合计1795套还迁房，总建筑面积208298平方米；1所幼儿园，地上3层，建筑面积3600平方米；配套管理服务用房13293平方米，均为2层建筑，主要布置居委会、设备用房和管理用房等。地下建筑面积96563平方米，其中人防面积10605平方米，主要包括人防工程、车库及设备用房等，地下机动车停车位共2195个。同步实施道路广场、绿化景观、室外管网、围墙、大门等附属工程，其中道路广场56682平方米、景观绿化48805平方米。

项目主体建设期2年，计划于2019年3月开工，2020年12月竣工，全部地块整理工程计划2021年完成。本项目总投资447,215万元，其中，建设投资447,065万元，债券发行费用150万元。项目资金来源包括：资本金297,215万元，其中财政自有资金57,125万元，累计土地出让收益投入资本金248,090万元；拟发行专项债券150,000万元，其中本期发行110,000万元，后续发行40,000万元。

投资估算表

项目名称	投资金额（万元）
建设投资	447,065
还迁房建设投资	290,215
土地整理及基础设施配套费	86,850
拆迁补偿费	70,000
债券发行费	150
总投资	447,215

（三）项目总体投融资计划

在项目建设期内投资筹集资本金297,215万元，2019年到2021年资本金预计投入分别为28,886万元、178,886万元、89,443万元。

本项目债务资金为150,000万元，均通过政府发行专项债券募集。本期发行专项债券110,000万元，期限为5年，暂估债券利率为4.5%。

投融资计划表

项目名称	2019年	2020年	2021年	总计
资本金（万元）	28,886	178,886	89,443	297,215
债券发行费（万元）	150			150
债券金额（万元）	150,000			150,000
总计（万元）	178,886	178,886	89,443	447,215

（四）项目社会效益

1. 加快还迁房建设

团泊新城西区是团泊新城三大板块之一，按照规划将建设占地70公顷的还迁小区以满足辖区内董庄窠村、杨成庄村、管铺头村和闫家冢村村民的居住需求。本项目实施的还迁保障房一期工程是实现团泊新城西区发展规划的具体步骤之一，项目建成后将推动完成董庄窠整体搬迁工作，为其他产业发展腾出必要的发展空间，从而进一步加快团泊新城西区开发建设。

2. 推动新农村建设

本项目将以团泊新城西区开发建设为契机，通过为当地农民建设符合城市规划理念的住宅和配套设施，满足其生活、

休闲、文化、医疗等多方面的需求。同时，引导农民向周边的产业园区、结合配套管理用房就业。项目的实施能够使当地农民告别过去滞后的生活方式，改善居住环境，提升公共服务设施条件，过上城市生活，享受城市社会、经济、文化发展所带来的优越条件和舒适的环境。同时，从长远角度为农民做好就业安排，使其未来的生活得到一定保障，从改善农民生活条件、增加农民收入两方面共同努力，促进农民问题的解决，推进新农村建设。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收益情况

董庄窠村民还迁保障房一期工程项目未来收益主要来源于远期保护性开发用地出让产生的土地收益，预计2023年完成全部地块出让计划。根据目前天津市土地市场容量和静海区土地市场价格预测，远期保护性开发用地土地出让金收入为480,320万元，按资金使用计划扣除土地出让收入作为资本金投入部分共计240,090万元，按土地出让政策规定扣除每平方米200元的铁路建设费23,160万元，项目可用于资金平衡的土地相关收益为217,070万元。

土地出让收益表

地块编号	地块四至	用地性质	预计出让单价（万元/亩）	出让面积（亩）	预计出让收入（万元）	铁路建设费扣除（万元）
1	东至空地，西至团泊大道，南至西次干路四，北至西之路十三	商业	350	310	108,500	4,133
2	东至空地，西至团泊大道，南至毕杨路，北至西次干路四	医疗	180	142	25,560	1,893
3	东至常海道，西至团泊大道，南至西次干路一，北至北	医疗	180	200	36,000	2,667

地块编号	地块四至	用地性质	预计出让单价(万元/亩)	出让面积(亩)	预计出让收入(万元)	铁路建设费扣除(万元)
	华南路					
4	东至空地,西至空地,南至千岛湖延长线,北至鄱阳湖路	住宅	450	107	48,150	1,427
5	东至空地,西至西之路十一,南至西次干路三,北至千岛湖延长线	医疗	180	60	10,800	800
6	东至空地,西至常海道,南至西之路十三,北至西次干路三	医疗	180	130	23,400	1,733
7	东至西之路十一,西至常海道,南至四次干路三,北至千岛湖延长线	医疗	180	83	14,940	1,107
8	东至西之路十一,西至常海道,南至千岛湖延长线,北至鄱阳湖路	医疗	180	64	11,520	853
9	东至空地,西至西之路十一,南至千岛湖延长线,北至鄱阳湖路	医疗	180	65	11,700	867
10	东至空地,西至团泊大道,南至西次干路二,北至西次干路一	商业	350	88	30,800	1,173
11	东至常海道,西至空地,南至西次干路二,北至西次干路一	医疗	180	155	27,900	2,067
12	东至空地,西至团泊大道,南至空地,北至西次干路二	商业	350	48	16,800	640
13	东至空地,西至常海道,南至四次干路二,北至西之路十五	住宅	450	145	65,250	1,933
14	东至空地,西至常海道,南至鄱阳湖路,北至西次干路二	商业	350	140	49,000	1,867
总计				1737	480,320	23,160

(二) 项目融资还本付息情况

董庄窠还迁保障房项目拟使用专项债券募集资金150,000万元,本期发行专项债券110,000万元,期限5年,假设债券利率均为4.50%,存续期内债券本息总计183,750万元。债券还本付息情况如下:

债券还本付息表

债券还本付息(万元)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	总计
期初专项债余额		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
总计专项债发行	150,000						
本期专项债券发行	110,000						
利息支出		6,750	6,750	6,750	6,750	6,750	33,750
本期还款		6,750	6,750	6,750	6,750	156,750	183,750
其中:还本						150,000	150,000
利息		6,750	6,750	6,750	6,750	6,750	
期末专项债余额	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000		

(三) 项目收益自平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内净收益为217,070万元，对募投项目融资成本183,750万元的覆盖倍数为1.18，项目收益可以覆盖融资成本。

项目收益平衡表

项目名称	项目总投资(万元)	项目经营期净收益(万元)	债券偿还本息(万元)	债券本息覆盖倍数
团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程项目	447,215	217,070	183,750	1.18

(四) 现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，该项目本息资金覆盖倍数为1.18，现金流模拟分析详见下表：

现金流模拟测算表

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入（万元）							
资本金流入	28,886	178,886	89,443				297,215
财政自有资金	28,886		28,239				57,125
累计土地出让收益投入资本金		178,886	61,204				240,090
债券资金流入	150,000						150,000
土地出让收益现金流入	218,090	35,500	21,500	71,620	110,450		457,160
现金流入总额	396,976	214,386	110,943	71,620	110,450		904,375
现金流出（万元）							
建设期资金流出	178,736	178,886	89,443				447,065
债券发行费用	150						150
债券还本付息		6,750	6,750	6,750	6,750	156,750	183,750
现金流出总额	178,886	185,636	96,193	6,750	6,750	156,750	630,965
现金净流量（万元）							
当年项目现金净流入	218,090	28,750	14,750	64,870	103,700	-156,750	
期末项目累计现金结存额	218,090	246,840	261,590	326,460	430,160	273,410	
可用于偿还债券本	218,090	67,954	21,500	86,370	190,070	33,320	

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
息的期末 累计现金 余额							
平均偿债覆盖率 1.18							

（五）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

压力测试表

经营净 收益变 动情况 敏感性 分析	敏感性变动比例						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
可用于 偿还债 券本息 的经营 净收益 (万元)	184,509	195,363	206,216	217,070	227,923	238,777	249,630
债券还 本付息 额(万 元)	183,750	183,750	183,750	183,750	183,750	183,750	183,750
债券本 息覆盖 率	1.00	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36

四、项目相关风险

（一）经济环境风险

董庄窠还迁保障房项目建设不仅涉及对现有土地整理

进行开发建设，同时还涉及到团泊西区相关地块的土地出让。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，从而影响该项目建设所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（二）社会稳定风险

还迁保障房项目的建设涉及董庄窠村搬迁，还迁安置标准、楼层选择与差价处理、配套管理服务用房与普通住宅的选择房等方案的制定都具有极强的敏感性，容易引起利益群体的不满，造成村民整体安置方案推进困难。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，都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，但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）项目收益波动风险

团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程项目的收益完全取决于未来出让土地收入。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。

五、本期专项债券偿债保障措施

团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期工程项目经营收益可与专项债券融资本息实现区内自求平衡。经测算，该项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖融资本息，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专项收入，将结合项目对应的还迁保障房专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。静海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。

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。若团泊新城西区董庄窠村民还迁保障房一期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预〔2017〕89号和财预〔2018〕34号文件规定，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。

六、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合规、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。静海区财政局建立起静海区城乡发展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。

七、项目实施单位

2018年12月14日,静海团泊和天津市静海区团泊新城开发建设委员会签订了《关于董庄窠新苑项目(董庄窠还迁房一期)委托建设框架协议》(以下简称“《框架协议》”)。根据《框架协议》,董庄窠还迁房一期项目名称为董庄窠新苑项目。天津市静海区团泊新城开发建设委员会授权并委托静海团泊承担对本项目还迁房的建设工作。静海团泊的唯一

股东为天津市静海区团泊新城开发建设总公司。天津市静海区团泊新城开发建设总公司的唯一股东为天津市静海区团泊风景区管理委员会。根据 1992 年 10 月 12 日静海县编制委员会下发的《关于建立静海县团泊风景区管理委员会的通知》(静编字〔1992〕32 号),同意建立静海县团泊风景区管理委员会,规格为县属局级。