

# 2019 年第一批天津市红桥区棚户区改造

## 项目基本情况

红桥区是天津的发祥地，位于天津城区西北部，是天津市六个中心市区之一，是天津市赴北京、河北、东三省重要通道之一，天津西站将成为连接南北大动脉的京沪高速铁路的重要枢纽站。红桥区又是中国华北民族工业的发祥地，以机械铸造工业为标志，从红桥区三条石崛起，创造了精湛的技术，培养了大批技术工人，影响广泛。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，所以红桥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。

### 一、基本情况

2019 年第一批天津市红桥区棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项债券资金 22 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市流通。按照财政部相关政策规定，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。

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”，根据红

桥区委、区政府决定，统筹协调红桥区十二个区棚户区改造（旧城区改建）项目结余资金，对项目进行补充。因此，西沽南项目、西于庄项目、金潞园项目、聚顺里松楠楼及零散项目、西菜园项目及航空机电项目将统筹进行收益与融资自求平衡。

募集资金拟使用规模情况如下：

| 序号 | 项目名称                             | 项目总投资<br>(万元)       | 计划使用专项<br>债券规模<br>(万元) | 已使用专项<br>债券规模<br>(万元) | 拟使用本期<br>债券资金规<br>模<br>(万元) |
|----|----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1  | 天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目        | 1,251,779.15        | 1,000,000.00           | 230,000.00            | 0.00                        |
| 2  | 天津市红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目        | 851,053.00          | 80,000.00              | 80,000.00             | 0.00                        |
| 3  | 天津市红桥区金潞园片区棚户区改造（旧城区改建）项目        | 501,551.30          | 400,000.00             | 0.00                  | 180,000.00                  |
| 4  | 天津市红桥区西菜园片区棚户区改造（旧城区改建）项目        | 143,355.40          | 100,000.00             | 0.00                  | 20,000.00                   |
| 5  | 天津市红桥区聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目 | 971,858.15          | 200,000.00             | 0.00                  | 20,000.00                   |
| 6  | 天津市红桥区航空机电片区棚户区改造（旧城区改建）项目       | 298,977.47          | 200,000.00             | 0.00                  | 0.00                        |
|    | <b>合计</b>                        | <b>4,018,754.47</b> | <b>1,980,000.00</b>    | <b>310,000.00</b>     | <b>220,000.00</b>           |

2019 年第一批天津市红桥区棚户区改造项目募集债券资金 220,000.00 万元，其中用于天津市红桥区金潞园片区棚户区改造（旧城区改建）项目 180,000.00 万元，用于天津市红桥区西菜园片区棚户区改造（旧城区改建）项目 20,000.00 万元，用于天津市红桥区聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目 20,000.00 万元，相关项目均已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和 2018 年棚户区改造计划。

## 二、项目情况介绍

## （一）西沽南项目基本情况

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“西沽南项目”）位于天津西站城市副中心规划范围内，紧邻西沽公园和北运河，属于西站城市副中心空间规划的核心商务板块。由于发展历史悠久，区内棚户、危旧房屋集中，配套设施落后。根据《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《天津市城市空间发展战略规划（2005-2020）》等文件精神，将对西沽南片区实施棚户区改造，改善天津市中西部社会经济发展环境，推进天津市“双城双港，相向拓展，一轴两带，南北生态”空间发展战略的深化落实。

根据《市国土房管局关于红桥区西沽南项目纳入2018年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字[2018]226号），天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和2018年棚户区改造计划。

西沽南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      |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| 关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明       | 津红审投内资备[2018]7号   | 天津市红桥区行政审批局   | 2018-3-9  |
| 关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目不需办理环评手续的说明 | -                 | 天津市红桥区行政审批局   | 2018-3-9  |
| 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

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目由天津市红保住房建设有限公司（以下简称“红保公司”）负责建设。项目范围东至北运河，南至北运河，西至红桥北大街，北至西沽公园。项目北侧紧邻天津中心城区西北部唯一的大型公园-西沽公园，东侧紧靠北运河河畔。

西沽南项目共涉及拆迁房屋158178平方米，7836户，其中住宅

134198平方米，7791户，非住宅23980平方米，45户。

房屋征收情况表

| 名称      | 面积 (m <sup>2</sup> )          | 户数 (户) |
|---------|-------------------------------|--------|
| 住宅      | 134198                        | 7791   |
| 非住宅     | 23980                         | 45     |
| 其中：商业用房 | 3573                          | -      |
| 办公用房    | 20407                         | -      |
| 厕所      | 15 座 (约 1000 m <sup>2</sup> ) | -      |
| 合计      | 158178                        | 7836   |

## 2、项目投资情况

西沽南项目总投资规模为1,251,779.15万元，其中安置征收补偿费1,004,661.72万元，其他相关费65,522.50万元，基本预备费108,094.94万元，建设期利息73,500.00万元。

投资估算表

| 项目         | 投资额 (万元)     |
|------------|--------------|
| 补偿安置费      | 1,004,661.72 |
| 其他相关费用     | 65,522.50    |
| 项目建设管理费    | 30,139.85    |
| 承接主体管理费    | 20,093.23    |
| 前期咨询费      | 219.48       |
| 房屋评估费      | 5,023.31     |
| 场地准备及临时设施费 | 10,046.62    |
| 预备费        | 108,094.94   |
| 建设期利息      | 73,500.00    |
| 总投资规模      | 1,251,779.15 |

注：上表中的项目建设管理费、承接主体管理费、房屋评估费、场地准备及临时设施费和预备费投资规模，分别按照补偿安置费的3%、2%、0.5%、1%和10%计提。

## 3、项目融资计划

西沽南项目目前已使用棚户区改造专项债券资金230,000.00万元，其中已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金110,000.00万元，已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券

（二期）资金50,000.00万元，已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）资金70,000.00万元。

西沽南项目计划后续通过发行天津市红桥区棚户区改造专项债券募集资金合计770,000.00万元。

## （二）西于庄项目基本情况

红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“西于庄项目”）位于天津西站地区城市副中心，紧邻天津西站，南侧为子牙河畔。根据天津市委十届三次全体会议通过的《美丽天津建设纲要》等文件精神，西于庄项目的实施，将对加快城市副中心建设，促进高端化都市经济集聚发展有着重要意义。

红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目为重大续建项目，纳入天津市市区危陋房屋改造计划。

西于庄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      |
|------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------|
| 关于同意天津市保障住房建设投资有限公司红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目核准的通知 | 津发改许可[2013]189号  | 天津市发展改革委      | 2013-9-30 |
| 关于红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目环境影响报告书的批复             | 津环保许可函[2013]088号 | 天津市环境保护局      | 2013-9-30 |
| 关于确认红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目规划指标的回复意见            | -                | 天津市规划局红桥区规划分局 | 2013-8-28 |
| 建设项目用地预审意见                                     | 2013建预审字60号      | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2013-9-22 |
| 固定资产投资项目合理用能行政许可决定书                            | 能审[2013]125号     | 天津市经济和信息化委员会  | 2013-9-24 |

红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目为重大续建项目，纳入天津市市区危陋房屋改造计划。

### 1、项目内容

红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目由天津市保障住房建设投资有限公司（以下简称“天津保障房公司”）负责建设。

项目东至红桥北大街、南至子牙河、西至西于庄后大道、北至银杏公寓、第五中学。区域面积为 64.1 公顷。

本项目主要工程内容包括项目区内房屋征收和补偿、道路及绿化工程。其中：（1）征收房屋建筑面积 34.61 万平方米，9654 户。其中住宅 27.93 万平方米，9539 户；非住宅 6.68 万平方米，115 户。（2）建设道路、给排水、再生水、燃气工程。新建道路共 10 条，其中次干路 4 条，支路 6 条，道路总长度约 5547 米；给水管 6955 米，雨水管 5900 米，污水管 4210 米，再生水管 6516 米，燃气管道 9200 米。（3）建设公共绿地 15.8 万平方米及随路绿化。

## **2、项目投资情况**

西于庄项目总投资规模为 851,053 万元，其中工程费用 28,371 万元，征收补偿费用 710,141 万元，收回已出让土地 45,000 万元，其他费用 17,759 万元，预备费 41,567 万元，建设期利息 53,215 万元。

## **3、项目融资情况**

西于庄项目总投资规模为 851,053.00 万元，已使用专项债券资金共 80,000.00 万元，其中已使用 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金 40,000.00 万元，已使用 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金 40,000.00 万元。其余资金均已落实，其中使用棚户区改造项目贷款 726,750.00 万元，剩余资金已由财政统筹解决。

### **（三）金潞园项目基本情况**

天津市红桥区金潞园片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“金潞园项目”）位于天津西站城市副中心，南侧靠近子牙河。由于发展历史悠久，区内危旧房屋集中，配套设施落后，金潞园片区作为西站地区城市副中心的功能辐射区，区域整体环渐落后西站地区城市副中心发展速度。金潞园项目的实施将有效改善天津市中西部社会

经济发展环境，同时能够显著改变金潞园片区整体生活环境现状，区域居住条件和居住环境都将显著提升，有利于提高人民生活水平、改善民计民生。

根据《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），红桥区金潞园及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和2018年棚户区改造计划。

金潞园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      |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| 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 | 2018-6-20 |
| 天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表                    | -                 | 天津市红桥区行政审批局   | -         |

## 1、项目内容

金潞园项目主要工程内容包括项目区内房屋征收及其他与征收相关的工程，由天津市红保住房建设有限公司负责建设。项目东至金潞园、南至纪念馆路、西至向东南路、北至宏泰公寓，拆迁地块面积为5.97公顷。

金潞园项目共涉及拆迁房屋面积55,921平方米，1,144户。其中，拆迁住宅面积51,630平方米，1,099户，拆迁非住宅面积4,291平方米，45户。

征收房屋情况

| 名称   | 面积（m <sup>2</sup> ） | 户数（户） |
|------|---------------------|-------|
| 住宅   | 51,630              | 1,099 |
| 非住宅  | 4,291               | 45    |
| 商业用房 | 4,291               | 45    |
| 厕所   | 2座                  | -     |
| 合计   | 55,921              | 1,144 |

## 2、项目投资情况

金潞园项目总投资为501,551.30万元，其中房屋征收补偿费

390,873.93万元，其他相关费用25,658.77万元，基本预备费45,818.60万元，建设期利息39,200.00万元。

投资估算表

| 项目             | 投资额（万元）           |
|----------------|-------------------|
| <b>房屋征收补偿费</b> | <b>390,873.93</b> |
| 住宅             | 358,831.24        |
| 非住宅            | 32,042.69         |
| <b>其他相关费用</b>  | <b>25,658.77</b>  |
| 项目建设管理费        | 11,726.22         |
| 承接主体管理费        | 7,817.48          |
| 前期咨询费          | 251.96            |
| 房屋评估费          | 1,954.37          |
| 场地准备及临时设施费     | 3,908.74          |
| <b>预备费</b>     | <b>45,818.60</b>  |
| <b>建设期利息</b>   | <b>39,200.00</b>  |
| <b>总投资</b>     | <b>501,551.30</b> |

注：上表中的项目建设管理费、承接主体管理费、房屋评估费、场地准备及临时设施费和预备费规模，分别按照补偿安置费的3%、2%、0.5%、1%和11%计提。

### 3、项目融资情况

金潞园项目总投资501,551.30万元，未曾使用棚户区改造专项债券资金。项目计划使用棚户区改造专项债券资金400,000.00万元，其中使用本期债券资金180,000.00万元，计划后续通过发行天津市红桥区棚户区改造专项债券募集资金220,000.00万元。

#### （四）西菜园项目基本情况

天津市红桥区西菜园片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“西菜园项目”）位于红桥区咸阳路与子牙河南路交口，现状建筑年久失修、结构老化，配套设施落后。西菜园项目区域地势低洼、排涝设施陈旧，且由于紧邻南水北调西河原水枢纽泵站，存在深基坑降水问题。本项目的实施能够有效改善被征地居民居住生活条件、提高区域配套设施，并能够带动区域土地资源和空间布局优化整合、加快红桥区城市建设和旧城改造步伐，有利于区域可持续发展。

根据《市国土房管局关于红桥区西沽南等5个棚户区改造项目纳



入2017年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字[2017]1623号），红桥区西菜园地区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市我市上报住房和城乡建设部的棚户区改造规划和2017年棚户区改造计划。

西菜园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       |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------|------------|
| 市国土房管局关于红桥区西沽南等5个棚户区改造项目纳入2017年棚户区改造计划的复函 | 津国土房拆函字[2017]1623号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2017-11-15 |
| 天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表                      | -                  | 天津市红桥区行政审批局   | -          |

## 1、项目内容

天津市红桥区西菜园片区棚户区改造（旧城区改建）项目由天津市红保住房建设有限公司负责建设。西菜园项目位于红桥区咸阳路以东、红旗路以西区域，共分为2个地块，其中西地块位于咸阳路西河桥东侧，东地块位于红旗路子牙河桥西侧，项目总占地面积约5.87公顷。

西菜园项目房屋征收总面积22,830.99平方米，共涉及746户。其中：

居民住宅12,843.57平方米，共涉及323户。包括平房3,431.87平方米，161户，含12平方米以下的28户，12-15平方米的40户，15-18平方米的32户，18-25平方米的35户，25平方米以上的26户；楼房9,411.70平方米，162户，包括一居室的86户，二居室的60户，三居室1户，未登记或无效权属登记14户。

非住宅9,987.42平方米，共涉及423户，全部为职工宿舍。

征收房屋情况

| 名称   | 面积（㎡）     | 户数（户） |
|------|-----------|-------|
| 住宅   | 12,843.57 | 323   |
| 非住宅  | 9,987.42  | 423   |
| 职工宿舍 | 9,987.42  | 423   |
| 合计   | 22,830.99 | 746   |

## 2、项目投资情况

西菜园项目总投资为143,355.40万元，其中房屋征收补偿费113,997.45万元，工程费用709.65万元，其他费用7,393.63万元，预备费11,908.41万元，建设期利息9,346.26万元。

投资估算表

| 项目         | 投资额（万元）           |
|------------|-------------------|
| 房屋征收补偿费    | 113,997.45        |
| 工程费用       | 709.65            |
| 其他费用       | 7,393.63          |
| 预备费        | 11,908.41         |
| 建设期利息      | 9,346.26          |
| <b>总投资</b> | <b>143,355.40</b> |

注：以上数据为投资估算值，各项费用以项目实施过程中实际发生额为准。

### 3、项目融资情况

西菜园项目总投资143,355.40万元，未曾使用棚户区改造专项债券资金。项目计划使用棚户区改造专项债券资金100,000.00万元，其中使用本期债券资金20,000.00万元，计划后续通过发行天津市红桥区棚户区改造专项债券募集资金80,000.00万元。

#### （五）聚顺里、松楠楼及零散项目基本情况

天津市红桥区聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“聚顺里、松楠楼及零散项目”）包括聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造三部分。聚顺里片区是红桥区和南开区接壤区域，紧邻红旗路，为天津市公共交通重要节点区域，街道人流、车流密集。松楠楼片区地处天津西站城市副中心规划范围内，属于西于庄地块范围，由于发展历史悠久，区内危旧房屋集中，配套设施落后。实施聚顺里、松楠楼及零散项目，能够有效加快落实天津市城市空间战略发展规划，完成危旧房屋和危陋平房改造工作，完善周边生活区的基础设施配套，将有效改善红桥区社会经济发展环境，塑造更加科学合理的城市空间形态。

根据《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），聚顺里、松楠楼、零散平房已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和2018年棚户区改造计划。

聚顺里、松楠楼及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      |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| 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 | 2018-6-20 |
| 天津市内资企业固定资产投资备案登记表                      | -                 | 天津市红桥区行政审批局   | -         |

## 1、项目内容

天津市红桥区聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目主要工程内容包括项目区内房屋征收及其他与征收相关的工程，由天津市红保住房建设有限公司负责建设。

聚顺里片区位于红桥区南部铃铛阁街，与南开区相邻，所在区域四至范围为：东至现状楼、南至青年路、西至莲花里、北至庆玉里，拆迁地块面积为2.11公顷。松楠楼片区位于红桥区西于庄地区内。其四至范围为：东至五中后大道，南至新红路，西至求知中学，北至河北工业大学，拆迁地块面积为1.52公顷。

聚顺里、松楠楼及零散项目共计征收房屋面积118,789平方米，4,611户。其中，征收住宅面积105,779平方米，4,581户；征收非住宅面积13,100平方米，30户。

房屋征收情况表

单位：平方米、户

| 项目/类型  | 住宅     |       | 非住宅   |    |    |    |       |    |
|--------|--------|-------|-------|----|----|----|-------|----|
|        | 面积     | 户数    | 商业    |    | 厂房 |    | 办公    |    |
|        |        |       | 面积    | 户数 | 面积 | 户数 | 面积    | 户数 |
| 聚顺里    | 137,73 | 689   | 9,800 | 2  | -  | -  | 3,300 | 28 |
| 松楠楼    | 7,806  | 457   | -     | -  | -  | -  | -     | -  |
| 其他零散平房 | 84,200 | 3,435 | -     | -  | -  | -  | -     | -  |

## 2、项目投资情况

总投资为971,858.15万元，其中房屋征收补偿费766,703.50万元，其他相关费49,985.73万元，预备费81,668.92万元，建设期利息73,500.00万元。

投资估算表

| 项目             | 投资额（万元）           |
|----------------|-------------------|
| <b>房屋征收补偿费</b> | <b>766,703.50</b> |
| 住宅             | 676,301.48        |
| 非住宅            | 90,402.02         |
| <b>其他相关费用</b>  | <b>49,985.73</b>  |
| 项目建设管理费        | 23,001.11         |
| 承接主体管理费        | 15,334.07         |
| 前期咨询费          | 150.00            |
| 房屋评估费          | 3,833.52          |
| 场地准备及临时设施费     | 7,667.04          |
| <b>预备费</b>     | <b>81,668.92</b>  |
| <b>建设期利息</b>   | <b>73,500.00</b>  |
| <b>总投资</b>     | <b>971,858.15</b> |

注：上表中的项目建设管理费、承接主体管理费、房屋评估费、场地准备及临时设施费和预备费规模，分别按照补偿安置费的3%、2%、0.5%、1%和10%计提。

## 3、项目融资情况

聚顺里、松楠楼及零散项目总投资971,858.15万元，未曾使用棚户区改造专项债券资金。项目计划使用棚户区改造专项债券资金200,000.00万元，其中使用本期债券资金20,000.00万元，计划后续通过发行天津市红桥区棚户区改造专项债券募集资金180,000.00万元，其余资金由财政统筹安排。

### （六）航空机电片区项目基本情况

天津市红桥区航空机电片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“航空机电片区项目”）位于天津西站城市副中心规划范围内，南侧紧邻南运河，北侧与天津西站相隔。由于发展历史悠久，航空机电片区内危旧房屋集中，配套设施落后。航空机电片区项目的实施可以加快落实天津市城市空间战略发展规划，完成危旧房屋和危陋平房

改造工作，完善周边生活区的基础设施配套，将有效改善天津市中西部社会经济发展环境。推进航空机电片区项目实施，符合《天津市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的要求，同时也是落实《天津市城市空间发展战略规划（2005-2020）》的需要。

根据《市国土房管局关于红桥区航空机电片区纳入2018年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字[2018]938号），红桥区航空机电片区已纳入天津市上报住房城乡建设部的棚户区改造规划和2018年棚户区改造计划。

航空机电片区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       |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|------------|
| 市国土房管局关于红桥区航空机电片区纳入2018年棚户区改造计划的复函     | 津国土房拆函字[2018]938号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-10-16 |
| 红桥区行政审批局关于红桥区航空机电片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津红审投内资备[2019]1号   | 天津市红桥区行政审批局   | 2019-1-9   |

## 1、项目内容

航空机电片区项目由天津市红保住房建设有限公司负责建设。项目范围东至大丰东马路、南至南运河北路、西至大丰路、北至西青道辅路。拆迁地块面积约为2.8公顷。

航空机电片区项目涉及拆迁房屋面积共计31,354.12平方米，480户。其中，拆迁住宅面积18,727.02平方米，478户；拆迁非住宅面积12,627.1平方米，2户。

房屋征收情况表

| 名称      | 面积（㎡）     | 户数  |
|---------|-----------|-----|
| 住宅      | 18,727.02 | 478 |
| 非住宅     | 12,627.10 | 2   |
| 其中：办公用房 | 12,627.10 | -   |
| 厕所      | 2座        | -   |
| 合计      | 31,354.12 | 480 |

## 2、项目投资情况

航空机电片区项目总投资为298,977.47万元，其中房屋征收补偿费233,384.60万元，其他相关费17,543.56万元，基本预备费25,092.82

万元，建设期利息22,956.50万元。

投资估算表

| 项目             | 投资额（万元）           |
|----------------|-------------------|
| <b>房屋征收补偿费</b> | <b>233,384.60</b> |
| 住宅             | 148,203.73        |
| 非住宅            | 85,180.87         |
| <b>其他相关费用</b>  | <b>17,543.56</b>  |
| 项目建设管理费        | 7,001.54          |
| 承接主体管理费        | 7,001.54          |
| 前期咨询费          | 39.71             |
| 房屋评估费          | 1,166.92          |
| 场地准备及临时设施费     | 2,333.85          |
| <b>预备费</b>     | <b>25,092.82</b>  |
| <b>建设期利息</b>   | <b>22,956.50</b>  |
| <b>总投资</b>     | <b>298,977.47</b> |

注：上表中的项目建设管理费、承接主体管理费、房屋评估费、场地准备及临时设施费和预备费规模，分别按照补偿安置费的3%、3%、0.5%、1%和10%计提。

### 3、项目融资情况

航空机电片区项目总投资298,977.47万元，未曾使用棚户区改造专项债券资金。

航空机电片区项目计划后续通过发行天津市红桥区棚户区改造专项债券募集资金合计200,000.00万元。

#### （七）项目单位情况

##### 1、天津市红保住房建设有限公司

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目、天津市红桥区金潞园片区棚户区改造（旧城区改建）项目、天津市红桥区西菜园片区棚户区改造（旧城区改建）项目、天津市红桥区聚顺里、松楠楼及零散平房棚户区改造（旧城区改建）项目、天津市红桥区航空机电片区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市红保住房建设有限公司。

天津市红保住房建设有限公司现持有天津市红桥区市场和质量监督管理局于2018年12月11日核发的统一社会信用代码为

91120106MA05TTPN6F的《营业执照》，住所：天津市和平区红桥区大丰路水游城商务区安顺大厦四号楼15层1511号；法定代表人：邢新春；注册资本：530,000.00万人民币；经营期限：2017年7月24日至2047年7月23日；经营范围：住宅房屋工程服务：房屋拆除（不含爆破）服务；住房建设；城市基础设施配套改造、管理服务。（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）

## **2、天津市保障住房建设投资有限公司**

天津市红桥区西于庄地区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市保障住房建设投资有限公司。

天津市保障住房建设投资有限公司现持有天津市市场和质量监督管理委员会于2017年9月28日核发的统一社会信用代码为91120000687701101L的《营业执照》，住所：天津市和平区大理道88号；法定代表人：张阳；注册资本：2,001,781万元人民币；经营期限：2009年4月10日至2059年4月9日；经营范围：对城市基础设施配套及改造进行投资及管理服务；危陋房屋拆迁安置和保障住房进行投资；资产经营管理（金融资产除外）；房地产开发与经营。（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）

## **（八）项目收益与融资自求平衡情况**

### **1、自求平衡概述**

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”，根据红桥区委、区政府决定，统筹协调红桥区十二个区棚户区改造（旧城区改建）项目结余资金，对项目进行补充。因此，西沽南项目、西于庄

项目、金潞园项目、聚顺里松楠楼及零散项目、西菜园项目及航空机电项目将统筹进行收益与融资自求平衡。

## 2、项目收益情况

根据周边土地价格预测数据：

西沽南项目土地到期出让金为629,855.67万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为558,098.66万元。

西于庄项目土地到期出让金为3,052,199.68万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为2,713,839.71万元。

金潞园项目土地到期出让金为381,346.00万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为340,372.36万元。

西菜园项目土地到期出让金为236,966.00万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为211,427.06万元。

聚顺里、松楠楼及零散项目土地到期出让金为156,937.00万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为139,779.47万元。

航空机电片区项目土地到期出让金为32,497.00万元，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，项目可用于资金平衡的土地收入为27,745.27万元。

测算情况如下表：

项目土地出让收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 西沽南项目 | 西于庄项目 | 金潞园项目 | 西菜园项目 | 聚顺里、松楠楼及零散项目 | 航空机电片区项目 | 合计 |
|----|----|----|-------|-------|-------|-------|--------------|----------|----|
|----|----|----|-------|-------|-------|-------|--------------|----------|----|



|   |              |       |            |              |            |            |            |           |              |
|---|--------------|-------|------------|--------------|------------|------------|------------|-----------|--------------|
| 一 | 出让土地回款       | 万元    | 629,855.67 | 3,052,199.68 | 381,346.00 | 236,966.00 | 156,937.00 | 32,497.00 | 4,489,801.35 |
| 1 | 可出让建筑面积      | 万平方米  | 21.80      | 105.64       | 10.75      | 6.68       | 4.42       | 2.90      | 152.19       |
| 2 | 楼面地价均价       | 元/平方米 | 22,638     | 22,638       | 26,471     | 26,471     | 26,471     | 8,362     | -            |
| 二 | 土地扣减项目       | 万元    | 71,757.01  | 338,359.97   | 40,973.64  | 25,538.94  | 17,157.53  | 4,751.73  | 498,538.82   |
| 1 | 四项基本政策成本     | 万元    | 15,070.00  | 63,662.00    | 6,652.50   | 4,212.00   | 3,033.20   | 1,827.00  | 94,456.70    |
| 2 | 政策性基金        | 万元    | 56,687.01  | 274,697.97   | 34,321.14  | 21,326.94  | 14,124.33  | 2,924.73  | 404,082.12   |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元    | 558,098.66 | 2,713,839.71 | 340,372.36 | 211,427.06 | 139,779.47 | 27,745.27 | 3,991,262.53 |

注：1、出让土地回款=可出让建筑面积\*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

### 3、项目融资还本付息情况

#### （1）西沽南项目融资还本付息情况

西沽南项目计划使用棚户区改造专项债券资金共1,000,000.00万元。其中，已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金110,000.00万元，期限5年，利率3.88%，本息合计131,340.00万元；已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金50,000.00万元，期限5年，利率3.78%，本息合计59,450.00万元；已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）资金70,000.00万元，期限5年，利率3.46%，本息合计82,110.00万元。

根据西沽南项目资金需求，计划于后续通过棚户区改造专项债券募集资金770,000.00万元。假设后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算，西沽南项目拟使用的全部专项债券（1,000,000.00万元）本息合计为1,216,150.00万元。

#### （2）西于庄项目融资还本付息情况

西于庄项目已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金40,000.00万元，期限5年，利率3.88%，本息合计47,760.00万元；已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金

40,000.00万元，期限5年，利率3.78%，本息合计47,560.00万元。西于庄项目所使用的全部专项债券（80,000.00万元）本息合计为95,320.00万元。

同时，西于庄项目使用银行借款本金共计726,750.00万元，自2014年4月22日按项目进度逐年发放，各年利息共计151,377.25万元，本息合计878,127.25万元。

综上，西于庄项目全部融资的本息合计973,447.25万元。

### **（3）金潞园项目融资还本付息情况**

金潞园项目未曾使用棚户区改造专项债券资金。

金潞园项目计划使用棚户区改造专项债券资金共400,000.00万元。其中，拟使用本期债券资金180,000.00万元，并计划后续继续使用专项债券资金220,000.00万元。假设本期及后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算，金潞园项目拟使用的全部专项债券（400,000.00万元）本息合计为490,000.00万元。

### **（4）西菜园项目融资还本付息情况**

西菜园项目未曾使用棚户区改造专项债券资金。

西菜园项目计划使用棚户区改造专项债券资金共100,000.00万元。其中，拟使用本期债券资金20,000.00万元，并计划后续继续使用专项债券资金80,000.00万元。假设本期及后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算，西菜园项目拟使用的全部专项债券（100,000.00万元）本息合计为122,500.00万元。

### **（5）聚顺里、松楠楼及零散项目融资还本付息情况**

聚顺里、松楠楼及零散项目未曾使用棚户区改造专项债券资金。

聚顺里、松楠楼及零散项目计划使用棚户区改造专项债券资金共200,000.00万元。其中，拟使用本期债券资金20,000.00万元，并计划

后续继续使用专项债券资金180,000.00万元。假设本期及后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算，聚顺里、松楠楼及零散项目拟使用的全部专项债券（200,000.00万元）本息合计为245,000.00万元。

#### （6）航空机电片区项目融资还本付息情况

航空机电片区项目未曾使用棚户区改造专项债券资金。

航空机电片区项目拟不使用本期债券资金。根据项目资金需求，计划于后续通过棚户区改造专项债券募集资金200,000.00万元。假设后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算，航空机电片区项目拟使用的全部专项债券（200,000.00万元）本息合计为245,000.00万元。

#### （7）项目融资还本付息表

西沽南项目、西于庄项目、金潞园项目、西菜园项目、聚顺里、松楠楼及零散项目以及航空机电片区项目（以下简称“西沽南项目等六个项目”）拟合计使用棚户区改造专项债券资金1,980,000.00万元，已使用310,000.00万元，并计划使用本期债券资金220,000.00万元。棚户区改造专项债券的还本付息情况如下表：

#### 西沽南项目等六个项目专项债券还本付息情况

单位：万元

| 年度     | 期初本金余额       | 本期新增本金       | 本期偿还本金       | 期末本金余额       | 应付利息      | 当年还本付息合计     |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 2018 年 |              | 310,000.00   |              | 310,000.00   |           | 0.00         |
| 2019 年 | 310,000.00   | 220,000.00   |              | 530,000.00   | 11,644.00 | 11,644.00    |
| 2020 年 | 530,000.00   | 1,450,000.00 |              | 1,980,000.00 | 21,544.00 | 21,544.00    |
| 2021 年 | 1,980,000.00 |              |              | 1,980,000.00 | 86,794.00 | 86,794.00    |
| 2022 年 | 1,980,000.00 |              |              | 1,980,000.00 | 86,794.00 | 86,794.00    |
| 2023 年 | 1,980,000.00 |              | 310,000.00   | 1,670,000.00 | 86,794.00 | 396,794.00   |
| 2024 年 | 1,670,000.00 |              | 220,000.00   | 1,450,000.00 | 75,150.00 | 295,150.00   |
| 2025 年 | 1,450,000.00 |              | 1,450,000.00 | 0.00         | 65,250.00 | 1,515,250.00 |

|    |  |  |              |  |            |              |
|----|--|--|--------------|--|------------|--------------|
| 合计 |  |  | 1,980,000.00 |  | 433,970.00 | 2,413,970.00 |
|----|--|--|--------------|--|------------|--------------|

西于庄项目使用的银行借款还本付息情况如下:

### 西于庄项目银行借款还本付息情况

单位: 万元

| 年度      | 新增本金       | 偿还本金       | 本金余额       | 利息         | 本息合计       |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2014.04 | 121,125.00 | -          | 121,125.00 | -          | -          |
| 2014.10 | 121,125.00 | -          | 242,250.00 | 2,692.00   | 2,692.00   |
| 2015.04 | 121,125.00 | -          | 363,375.00 | 5,384.00   | 5,384.00   |
| 2015.10 | 121,125.00 | -          | 484,500.00 | 8,076.01   | 8,076.01   |
| 2016.04 | 121,125.00 | -          | 605,625.00 | 10,768.01  | 10,768.01  |
| 2016.10 | 121,125.00 | -          | 726,750.00 | 13,460.02  | 13,460.02  |
| 2017.04 | -          | 43,000.00  | 683,750.00 | 16,152.02  | 59,152.02  |
| 2017.10 | -          | 43,000.00  | 640,750.00 | 15,196.34  | 58,196.34  |
| 2018.04 | -          | 75,500.00  | 565,250.00 | 14,240.67  | 89,740.67  |
| 2018.10 | -          | 75,500.00  | 489,750.00 | 12,562.68  | 88,062.68  |
| 2019.04 | -          | 76,750.00  | 413,000.00 | 21,641.59  | 98,391.59  |
| 2019.10 | -          | 71,000.00  | 342,000.00 | 9,178.93   | 80,178.93  |
| 2020.04 | -          | 71,000.00  | 271,000.00 | 7,600.95   | 78,600.95  |
| 2020.10 | -          | 71,000.00  | 200,000.00 | 6,022.98   | 77,022.98  |
| 2021.04 | -          | 74,000.00  | 126,000.00 | 4,445.00   | 78,445.00  |
| 2021.10 | -          | 74,000.00  | 52,000.00  | 2,800.35   | 76,800.35  |
| 2022.04 | -          | 52,000.00  | -          | 1,155.70   | 53,155.70  |
| 合计      | 726,750.00 | 726,750.00 | -          | 151,377.25 | 878,127.25 |

#### 4、收益与融资自求平衡情况

假设西沽南项目和西于庄项目在本期债券存续期第4年开始土地挂牌交易,金潞园项目、西菜园项目、聚顺里、松楠楼及零散项目以及航空机电片区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易,且均于一年内出售完毕全部土地,预计用于资金平衡土地相关收益3,991,262.53万元对融资成本3,292,097.25万元的覆盖倍数为1.21,项目收益可以覆盖融资成本,保障程度较高。

#### 西沽南项目等六个项目收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

| 年度       | 期初本金余额       | 本期新增本金       | 本期偿还本金       | 期末本金余额       | 应付利息       | 当年还本付息合计     |
|----------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 第一年      | 310,000.00   | 220,000.00   | -            | 530,000.00   | 11,644.00  | 11,644.00    |
| 第二年      | 530,000.00   | 1,450,000.00 | -            | 1,980,000.00 | 21,544.00  | 21,544.00    |
| 第三年      | 1,980,000.00 | -            | -            | 1,980,000.00 | 86,794.00  | 86,794.00    |
| 第四年      | 1,980,000.00 | -            | -            | 1,980,000.00 | 86,794.00  | 86,794.00    |
| 第五年      | 1,980,000.00 | -            | 310,000.00   | 1,670,000.00 | 86,794.00  | 396,794.00   |
| 第六年      | 1,670,000.00 | -            | 220,000.00   | 1,450,000.00 | 75,150.00  | 295,150.00   |
| 第七年      | 1,450,000.00 | -            | 1,450,000.00 | -            | 65,250.00  | 1,515,250.00 |
| 合计       | -            | -            | 1,980,000.00 | -            | 433,970.00 | 2,413,970.00 |
| 债券本息合计   | 2,413,970.00 |              |              |              |            |              |
| 银行借款本息合计 | 878,127.25   |              |              |              |            |              |
| 融资本息合计   | 3,292,097.25 |              |              |              |            |              |
| 项目收益合计   | 3,991,262.53 |              |              |              |            |              |
| 覆盖倍数     | 1.21         |              |              |              |            |              |

### 三、整体自求平衡情况

西沽南等六个项目共拟使用棚户区改造专项债券资金1,980,000.00万元，假设除已使用的2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）、2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）和2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）资金外，其余专项债券发行期限5年，利率4.50%，则债券存续期内应偿还债券本息合计2,413,970.00万元。考虑西于庄项目已使用银行借款到期本息合计878,127.25万元，本期债券募投项目总融资成本为3,292,097.25万元。

预计西沽南项目等六个项目土地挂牌在本期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3,991,262.53万元，对募投项目融资成本的覆盖倍数为1.21，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

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，专项用于偿还项目相关融资本息。

## **四、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。

### **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。

## **五、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，西沽南项目、西于庄项目、金潞园项目、西菜园项目、聚顺里松楠楼项目及航空机电项目实施完成后，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。红桥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。

## **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）落实主管部门责任，建立完善的债券资金使用管理机制**

红桥区财政局、红桥区房地产管理局和红桥区棚户区改造总指挥部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、红桥区人民政府设立了区棚户区改造总指挥部，负责红桥区棚户区改造项目管理。红桥区财政局和红桥区房管局作为棚改总指挥部成员单位负责做好专项债券“借、用、管、还”全过程管理，区棚户区改造总指挥部负责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。区财政局和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、项目指挥部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、红桥区财政局负责按照《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、红桥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、红桥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、红桥区财政局会同红桥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。红桥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。