

2019年第一批天津市河西区棚户区改造项目 基本情况

河西区是天津市中心城区，位于中心东南部，海河西岸，经过多年的积累与发展，河西区已经成为天津市的市级行政中心、商务办公中心、文化艺术中心、对外开放和交流的窗口，具备巨大的发展潜力和广阔的发展空间。根据天津总体发展布局和河西区“十三五”规划，到2020年，河西区将初步建成天津市中心活动区、创新驱动先行区、和谐优质生活区，全面建成高质量小康社会。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，所以河西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。

河西区2016-2018年财政经济数据

| 项目 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 770.07 | 819.85 | 849.82 |
| 一般预算收入 | 85 | 89.4 | 59.5 |
| 政府性基金收入 | 0.1 | 0.7 | 23.2 |
| 其中：国有土地出让收入 | | | |
| 政府性基金支出 | 0.1 | 0.7 | 23.2 |
| 其中：国有土地出让支出 | | | |

一、债券情况

2019年第一批天津市河西区棚户区改造项目拟使用棚户区改造

专项债券资金7亿元，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年第一批天津市河西区棚户区改造项目募集债券资金拟用于河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河西区腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河西区建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河西区敬爱里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河西区金山里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设。同时，上述募投项目均已纳入天津市棚户区改造计划。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) |
|----|-------------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | 河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 345,915 | 45,087 | 44,087 | 1,000 |
| 2 | 河西区十三中平房片棚户区改造（旧城区改建）项目 | 13,409 | 2,617 | 2,617 | 0 |
| 3 | 河西区腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 290,895 | 91,785 | 86,785 | 5,000 |
| 4 | 河西区绍兴道片棚户区改造（旧城区改建）项目 | 91,717 | 17,972 | 17,972 | 0 |
| 5 | 河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）项目 | 62,483 | 12,197 | 12,197 | 0 |
| 6 | 河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 36,902 | 9,965 | 9,965 | 0 |
| 7 | 河西区建新宿舍平房、建工宿 | 68,343 | 26,120 | 21,120 | 5,000 |

| | | | | | |
|----|--|------------------|----------------|----------------|---------------|
| | 舍片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | | | | |
| 8 | 河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 77,784 | 15,504 | 15,504 | 0 |
| 9 | 河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 14,706 | 3,127 | 3,127 | 0 |
| 10 | 河西区文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 33,092 | 6,626 | 6,626 | 0 |
| 11 | 河西区敬爱里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 27,103 | 21,000 | 0 | 21,000 |
| 12 | 河西区金山里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 47,557 | 38,000 | 0 | 38,000 |
| | 合计 | 1,109,906 | 290,000 | 220,000 | 70,000 |

二、项目情况

（一）河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“科技大学项目”）位于河西区东部，现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪60-80年代期间，除部分3-4层楼房建筑外，其余均为平房。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，河西区拟实施科技大学片区棚户区（旧城区）改造项目。科技大学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 |
|--|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2017〕14号 | 天津市河西区行政审批局 | 2017-8-18 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区科技大学等4个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〕224号 | 天津市国土房管局 | 2018-3-1 |

1、项目内容

科技大学项目由天津市河西区宜居安居建设有限公司负责建设。项目四至范围为：东至规划长湖路，南至风致里小区，西至规划鄱阳路、天津科技大学，北至大沽南路，总用地面积8.6公顷。项目用地现状主要为国有建设用地，及少量集体建设用地，房屋征收总建筑面积51765平方米，共涉及1560户，包括：

- ▶ 住宅：39604平方米，1543户，其中有证房屋29092平方米，1039户，无证房屋10512平方米，504户；
- ▶ 非住宅：12161平方米，17户，其中有证房屋8273平方米，10户，无证房屋3888平方米，7户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----------|----------------------|-------------|
| 住宅 | 39604 | 1543 |
| 非住宅 | 12161 | 17 |
| 合计 | 51765 | 1560 |

2、项目投资情况

本项目总投资345,915万元，其中征收补偿安置费277,028万元；相关工程费用3,106万元；其他费用45,906万元；预备费16,302万元；建设期利息3,528万元；债券发行费45万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|--------------|----------------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 277,028 |
| 工程费用 | 3,106 |
| 其他费用 | 45,906 |
| 预备费 | 16,302 |
| 建设期利息 | 3,528 |
| 债券发行费 | 45 |
| 总投资规模 | 345,915 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为345,915万元,目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券(一期)资金44,087万元,计划使用本期债券资金1,000万元,其余资金由政府统筹安排。

(二) 河西区十三中平房片棚户区改造(旧城区改建)项目基本情况

河西区十三中平房片棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“十三中项目”)位于河西区东部,毗邻大沽南路、复兴河、海河,为原天津市第十三中学(现为北京师范大学天津附属中学)宿舍。现状为老旧住宅集中区域,建筑大多建于上世纪60、70年代,多为平房。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,河西区拟实施十三中片区棚户区(旧城区)改造项目。

十三中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 |
|--|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区十三中平房片棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2017〕15号 | 天津市河西区行政审批局 | 2017-8-21 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区科技大学等4个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〕224号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-3-1 |

1、项目内容

十三中项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为:东至北师大附中,南至龙天园,西至曲江路,北至大沽南路,总用地面积0.30公顷。项目用地现状均为国有建设用地,征收房屋均为住宅平房,总建筑面积1589平方米,共涉及72户,其中有证房屋1411平方米,52户;无证房屋178平方米,20户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|----|----------------------|-----------|
| 住宅 | 1589 | 72 |
| 合计 | 1589 | 72 |

2、项目投资情况

本项目总投资13,409万元，其中征收补偿安置费10,214万元；相关工程费用95万元；其他费用2,262万元；预备费629万元；建设期利息206万元；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 | 10,214 |
| 工程费用 | 95 |
| 其他费用 | 2,262 |
| 预备费 | 629 |
| 建设期利息 | 206 |
| 债券发行费 | 3 |
| 总投资规模 | 13,409 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为13,409万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金2,617万元，其余资金由政府统筹安排。

（三）河西区腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“腾华里项目”）位于河西区东部，毗邻大沽南路、复兴河、海河，现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪中后期。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，

河西区拟实施腾华里片区棚户区（旧城区）改造项目。

腾华里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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2018〕11号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-3-28 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

腾华里项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至新村路，南至天津科技大学，西至天津科技大学，北至大沽南路，总用地面积2.88公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积38610平方米，共涉及1001户，其中：

- 住宅：36479平方米，997户，包括有证房屋31229平方米，647户；无证房屋5250平方米，350户（均为独立无证房屋户）。
- 非住宅：2131平方米，4户，均为底商。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----------|----------------------|-------------|
| 住宅 | 36479 | 997 |
| 非住宅 | 2131 | 4 |
| 合计 | 38610 | 1001 |

2、项目投资情况

本项目总投资约290,895万元，其中征收补偿安置费242,382万元；相关工程费用2,317万元；其他费用25,512万元；预备费13,511万元；建设期利息7,081万元；债券发行费92万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|--------------|----------------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 242,382 |
| 工程费用 | 2,317 |
| 其他费用 | 25,512 |
| 预备费 | 13,511 |
| 建设期利息 | 7,081 |
| 债券发行费 | 92 |
| 总投资规模 | 290,895 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为290,895万元,目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券(一期)资金86,785万元,计划使用本期债券资金5,000万元,其余资金由政府统筹安排。

(四) 河西区绍兴道片棚户区改造(旧城区改建)项目基本情况

河西区绍兴道片棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“绍兴道项目”)位于河西区北部,毗邻五大道、人民公园、外国语大学,周边住宅小区、商户密集。现状为老旧住宅集中区域,建筑大多建于上世纪60、70代,多为平房。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,河西区拟实施绍兴道片区棚户区(旧城区)改造项目。绍兴道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 |
|--|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区绍兴道片棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2017〕16号 | 天津市河西区行政审批局 | 2017-8-21 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区科技大学等4个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〕224号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-3-1 |

1、项目内容

绍兴道项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至绍兴道，南至永安道，西至马场道，北至九龙路，包括桃源村大街片等5个小片，总用地面积1.7公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积12780平方米，共涉及211户，包括：

- ▶ 住宅：7558平方米，202户，其中有证房屋4568平方米，184户，无证房屋2990平方米，202户（其中184户同有证房屋户）；
- ▶ 非住宅：5222平方米，9户，其中有证房屋5177平方米，8户，无证房屋45平方米，1户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----|----------------------|--------|
| 住宅 | 7558 | 202 |
| 非住宅 | 5222 | 9 |
| 合计 | 12780 | 211 |

2、项目投资情况

本项目总投资91,717万元，其中征收补偿安置费76,905万元；相关工程费用767万元；其他费用8,308万元；预备费4,299万元；建设期利息1,420万元；债券发行费18万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|------------|----------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 76,905 |
| 工程费用 | 767 |
| 其他费用 | 8,308 |
| 预备费 | 4,299 |
| 建设期利息 | 1,420 |
| 债券发行费 | 18 |
| 总投资规模 | 91,717 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为91,717万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金17,972万元，其余资金由政府统筹安排。

（五）河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“郁江道项目”）位于河西区东部，地处陈塘地区，曾是天津市最大的工业区之一。随着时间的推移，工业区由于城市规划的变化逐渐没落，分布于其周边的住宅也变得陈旧不堪。现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪60、70年代，多为平房。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，河西区拟实施郁江道片区棚户区（旧城区）改造项目。

郁江道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 |
|--|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区郁江道片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2017〕18号 | 天津市河西区行政审批局 | 2017-9-12 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区科技大学等4个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〕224号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-3-1 |

1、项目内容

郁江道项目由天津陈塘园区建设投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至微山路，南至天津市第四人民造纸厂，西至天津市第四人民造纸厂，北至郁江道，总用地面积1.26公顷。项目用地现状为国有土地穿插集体土地，房屋征收总建筑面积8164平方米，共涉及232户，包括：

- 住宅：7929平方米，228户，其中有证房屋5844平方米，221户，无证房屋2085平方米，228户（其中 221户同有证房屋户）；
- 非住宅：235平方米，4户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----------|----------------------|------------|
| 住宅 | 7929 | 228 |
| 非住宅 | 235 | 4 |
| 合计 | 8164 | 232 |

2、项目投资情况

本项目总投资62,483万元，其中征收补偿安置费48,889万元；相关工程费用490万元；其他费用9,200万元；预备费2,928万元；建设期利息964万元；债券发行费12万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|--------------|---------------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 48,889 |
| 工程费用 | 490 |
| 其他费用 | 9,200 |
| 预备费 | 2,928 |
| 建设期利息 | 964 |
| 债券发行费 | 12 |
| 总投资规模 | 62,483 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为62,483万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金17,972万元，其余资金由政府统筹安排。

（六）河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下

简称“红旗新里项目”)位于河西区中部,毗邻天津市政府、天津市文化中心,为河西区乃至天津市核心发展区。现状为老旧住宅集中区域,建筑大多建于上世纪中后期,多为平房。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,河西区拟实施红旗新里平房片区棚户区(旧城区)改造项目。

红旗新里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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区红旗新里平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目备案证明 | 津西审批投备案〔2018〕12号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-3-28 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

红旗新里项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为:东至文玥里,南至友谊东里,西至河西防疫站,北至平江南道,总用地面积0.5公顷。项目用地现状均为国有建设用地,房屋征收总建筑面积5044平方米,共涉及63户,其中:

- 住宅: 2869平方米, 62户, 均为平房, 包括有证房屋2211平方米, 62户; 无证房屋657平方米, 37户(均为有证住宅户的无证房屋)。
- 非住宅: 2175平方米, 1户, 为天津河西区卫生防疫站。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----|----------------------|--------|
| 住宅 | 2869 | 62 |
| 非住宅 | 2175 | 1 |

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|----|----------------------|--------|
| 合计 | 5044 | 63 |

2、项目投资情况

本项目总投资36,902万元，其中征收补偿安置费31,204万元；相关工程费用303万元；其他费用2,879万元；预备费1,719万元；建设期利息787万元；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 | 31,204 |
| 工程费用 | 303 |
| 其他费用 | 2,879 |
| 预备费 | 1,719 |
| 建设期利息 | 787 |
| 债券发行费 | 10 |
| 总投资规模 | 36,902 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为36,902万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金17,972万元，其余资金由政府统筹安排。

（七）河西区建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“建新、建工宿舍项目”）位于河西区中部，包括建工局宿舍和建新宿舍两个地块，现状为老旧住宅集中区域，建筑大多建于上世纪中后期，多为平房。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，河西区拟实施建新、建工宿舍片区棚户区（旧城区）改造项目。建新、建工宿舍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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2018〕10号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-3-28 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

建新、建工宿舍项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至五号堤路，南至珠江道，西至九连山路，北至郁江道，总用地面积0.73公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积10720平方米，共涉及203户，均为住宅户。其中有证房屋6536平方米，179户；无证房屋4184平方米，177户【含有证住宅户的无证房屋3024平方米，153户（同有证房屋户）；独立无证房屋116平方米，24户】。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|----|----------------------|--------|
| 住宅 | 10720 | 203 |
| 合计 | 10720 | 203 |

2、项目投资情况

本项目总投资68,343万元，其中征收补偿安置费56,657万元；相关工程费用643万元；其他费用5,961万元；预备费3,163万元；建设期利息1,893万元；债券发行费26万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|------------|----------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 56,657 |

| | |
|--------------|---------------|
| 工程费用 | 643 |
| 其他费用 | 5,961 |
| 预备费 | 3,163 |
| 建设期利息 | 1,893 |
| 债券发行费 | 26 |
| 总投资规模 | 68,343 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为68,343万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金21,120万元，计划使用本期债券资金5,000万元，其余资金由政府统筹安排。

（八）河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“洞庭路项目”）位于河西区南部，地处陈塘地区，毗邻复兴河、海河，陈塘地区历史上曾是天津市重要工业发展区。现状为老旧住宅集中区域，建筑包括平房和低矮楼房，大多建于上世纪中后期。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，河西区拟实施洞庭路片区棚户区（旧城区）改造项目。洞庭路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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2018〕8号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-3-28 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

洞庭路项目由天津陈塘园区建设投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至市无缝钢材综合加工厂，南至海测大队，西至洞庭路，北至东江道，总用地面积1.28公顷。项目用地现状为集体土地穿插国有土地，房屋征收总建筑面积10101平方米，共涉及220户，均为住宅户，房屋类型包括楼房和平房。其中有证房屋8101平方米，220户，无证房屋2000平方米，220户（均为有证住宅户的无证房屋）。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|----|----------------------|--------|
| 住宅 | 10101 | 220 |
| 合计 | 10101 | 220 |

2、项目投资情况

本项目总投资77,784万元，其中征收补偿安置费63,600万元；相关工程费用606万元；其他费用8,692万元；预备费3,645万元；建设期利息1,225万元；债券发行费16万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|------------|----------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 63,600 |
| 工程费用 | 606 |
| 其他费用 | 8,692 |
| 预备费 | 3,645 |
| 建设期利息 | 1,225 |
| 债券发行费 | 16 |
| 总投资规模 | 77,784 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为77,784万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金15,504万元，其余资金由政府统筹安排。

（九）河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“劳动用品项目”）位于河西区中部，地处陈塘地区，毗邻复兴河、海河，陈塘地区历史上曾是天津市重要工业发展区。现状为老旧住宅集中区域，建筑主要为平房，大多建于上世纪中后期。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，河西区拟实施劳动用品片区棚户区（旧城区）改造项目。

劳动用品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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案证明 | 津西审批投备案〔2018〕9号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-3-28 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

劳动用品项目由天津陈塘园区建设投资有限公司负责建设。该项目四至范围为：东至无线电变压器一厂，南至肠衣厂，西至无名路，北至怒江道，总用地面积0.25公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积1925平方米，共涉及30户，其中：

- 住宅：1142平方米，27户，均为平房，包括有证房屋842平方米，27户，无证房屋300平方米，27户（为有证住宅户无证房屋）。
- 非住宅：783平方米，3户，包括餐厅、海鲜城与公厕等。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----|----------------------|--------|
| 住宅 | 1142 | 27 |
| 非住宅 | 783 | 3 |
| 合计 | 1925 | 30 |

2、项目投资情况

本项目总投资14,706万元，其中征收补偿安置费11,910万元；相关工程费用115万元；其他费用1,741万元；预备费688万元；建设期利息247万元；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 | 11,910 |
| 工程费用 | 115 |
| 其他费用 | 1,741 |
| 预备费 | 688 |
| 建设期利息 | 247 |
| 债券发行费 | 3 |
| 总投资规模 | 14,706 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为14,706万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金3,127万元，其余资金由政府统筹安排。

（十）河西区文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“文雅里、下河圈项目”）位于天津市河西区东部，毗邻大沽南路、复兴河、海河，现状为老旧住宅集中区域，建筑主要为平房，大多建于上世纪中后期。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，河西区拟实施文雅里、下河圈片区棚户区（旧城区）改造项目。

文雅里、下河圈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 |
|---|-------------------|---------------|-----------|
| 关于河西区文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明 | 津西审批投备案〔2018〕17号 | 天津市河西区行政审批局 | 2018-6-1 |
| 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 |
| 市国土房管局关于河西区文雅里平房等六个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〕534号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2018-6-12 |

1、项目内容

文雅里、下河圈项目由天津市河西城市基础设施投资有限公司负责建设。项目四至范围为：东至学苑路，南至海地路，西至微山路，北至金海湾花园，总用地面积0.55公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积4778平方米，共涉及128户，其中：

- 住宅：4720平方米，126户，均为平房，包括有证房2440平方米，114户，无证房屋2280平方米，126户（含有证住宅户的无证房屋1710平方米，114户；独立无证房屋570平方米，12户）。
- 非住宅：58平方米，2户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----|----------------------|--------|
| 住宅 | 4720 | 126 |
| 非住宅 | 58 | 2 |
| 合计 | 4778 | 128 |

2、项目投资情况

本项目总投资33,092万元，其中征收补偿安置费25,900万元；相

关工程费用287万元；其他费用4,824万元；预备费1,551万元；建设期利息523万元；债券发行费7万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额（万元） |
|--------------|---------------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 25,900 |
| 工程费用 | 287 |
| 其他费用 | 4,824 |
| 预备费 | 1,551 |
| 建设期利息 | 523 |
| 债券发行费 | 7 |
| 总投资规模 | 33,092 |

3、项目融资计划

项目总投资规模为33,092万元，目前已使用2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）资金6,626万元，其余资金由政府统筹安排。

（十一）河西区敬爱里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区敬爱里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“敬爱里项目”）位于河西区北部，毗邻奉化道与台北路。现状为老旧住宅集中区域，基本建于上世纪中后期，建筑结构老化，部分房屋存在漏风漏雨现象，居民生活条件较差。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，将有效改善天津市社会经济发展环境。

敬爱里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 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-----------|
| 关于河西区敬爱里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目可行性研究报告 | 津西审批投〔2019〕4号 | 天津市河西区行政审批局 | 2019-1-11 |

| | | | |
|---|---|----------------|----------|
| 告的批复 | | | |
| 天津市城市房屋拆迁管理办公室关于河西区金山里、敬爱里平房片棚户区改造项目纳入2019年棚户区改造计划的复函 | — | 天津市城市房屋拆迁管理办公室 | 2019-1-8 |

1、项目内容

敬爱里项目由天津市河西区住房和城乡建设委员会负责建设。该项目四至范围为：东至台北路，南至温州道，西至住宅小区，北至琼州道，总用地面积0.44公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积3395平方米，共涉及55户，全部为住宅户，其中包括有证房1702平方米，55户；无证房屋1693平方米，0户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|----|----------------------|--------|
| 住宅 | 3395 | 55 |
| 合计 | 3395 | 55 |

2、项目投资情况

本项目总投资27,103万元，其中征收补偿安置费22,547万元；相关工程费用407万元；其他费用2,137万元；预备费1,046万元；建设期利息945万元；债券发行费21万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|------------|----------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 22,547 |
| 工程费用 | 407 |
| 其他费用 | 2,137 |
| 预备费 | 1,046 |
| 建设期利息 | 945 |
| 债券发行费 | 21 |
| 总投资规模 | 27,103 |

3、项目融资计划

该项目为2019年新建项目，总投资规模为27,103万元，计划使用

本期债券资金21,000万元，其余资金由政府统筹安排。

(十二) 河西区金山里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目基本情况

河西区金山里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“金山里项目”）位于河西区紫金山路东侧。现状为老旧住宅集中区域，基本建于上世纪中后期，建筑结构老化，部分房屋存在漏风漏雨现象，居民生活条件较差。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，将有效改善天津市社会经济发展环境。

金山里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 |
|---|---------------|----------------|-----------|
| 关于河西区金山里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目可行性研究报告的批复 | 津西审批投〔2019〕3号 | 天津市河西区行政审批局 | 2019-1-11 |
| 天津市城市房屋拆迁管理办公室关于河西区金山里、敬爱里平房片棚户区改造项目纳入2019年棚户区改造计划的复函 | —— | 天津市城市房屋拆迁管理办公室 | 2019-1-8 |

1、项目内容

金山里项目由天津市河西区住房和城乡建设委员会负责建设。该项目四至范围为：东至燕园宾馆，南至紫金山路，西至紫金山路，北至华北设计院，总用地面积0.83公顷。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积6375平方米，共涉及84户，其中：

- 住宅：6226平方米，80户。其中有证住宅79户，建筑面积3026平方米，立户违章住宅1户，建筑面积350平方米；无证房屋总建筑面积2850平方米。
- 非住宅：149平方米，4户。其中有证房屋总建筑面积99平方米；无证房屋总建筑面积50平方米。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----------|----------------------|-----------|
| 住宅 | 6226 | 80 |
| 非住宅 | 149 | 4 |
| 合计 | 6375 | 84 |

2、项目投资情况

本项目总投资47,557万元，其中征收补偿安置费40,105万元；相关工程费用765万元；其他费用3,107万元；预备费1,832万元；建设期利息1,710万元；债券发行费38万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|--------------|---------------|
| 房屋征收补偿安置费用 | 40,105 |
| 工程费用 | 765 |
| 其他费用 | 3,107 |
| 预备费 | 1,832 |
| 建设期利息 | 1,710 |
| 债券发行费 | 38 |
| 总投资规模 | 47,557 |

3、项目融资计划

该项目为2019年新建项目，总投资规模为47,557万元，计划使用本期债券资金38,000万元，其余资金由政府统筹安排。

三、项目预期收益与融资平衡情况

依据《批转市国土房管局市财政局拟定的天津市土地整理储备成本控制与管理办法》（津政发〔2011〕3号），土地使用权出让金包括土地整理储备成本、政策性成本和政府净收益。

依据《〈市内六区土地平衡项目试点暂行办法〉的通知》（津政发〔2008〕23号）和《关于印发〈市区棚户区改造工作方案〉的通知》（津党厅〔2017〕24号），土地出让金在扣除四项政策性成本、政策

性基金（政府收益的36%）以及市级政府收益（市区两级平均分配）后，可全部用于项目资金平衡。由于河西区棚户区改造项目土地出让收入来源仅为科技大学片区，结合上述文件规定，可统筹协调科技大学片区棚户区改造项目结余资金对其余十一个子项目进行补充，实现区内自行平衡。

（一）预期收益

2011年至2016年间，河西区共成交经营性用地35宗，成交总面积3,164亩，总成交金额586亿元；成交科教用地1宗，成交面积56亩，成交金额6,540万元。河西区2011至2016年成交较为活跃，特别是2015年之前，成交类型主要为居住、商服以及商住混合用地。根据河西区规划和国土资源处提供信息显示，2017年河西区计划供地约5万平方米，表明河西区土地市场仍然一定发展潜力，从土地价格近年来发展趋势来看，预计增长的趋势不会改变，但受宏观经济调控影响，可能将趋于理性和平稳。

中心城区（除河西区）2015-2017居住用地成交情况统计表

| 年份 | 成交宗书 (宗) | 成交总面积(亩) | 成交总金额(万元) | 土地成交单价(万元/亩) | 楼面均价(元/平方米) |
|------|-------------|----------|-----------|--------------|-------------|
| 2015 | 9 | 900 | 1,629,290 | 1,811 | 11,571 |
| 2016 | 10 | 867 | 3,921,300 | 4,521 | 23,298 |
| 2017 | 2 | 48 | 320,500 | 6,611 | 43,907 |

2016至2017年河西区无居住用地成交，通过上表可以看出，中心城区除河西区外其他五区居住用地2016年成交量与2015年基本持平，表明当年开发商拿地活跃，市场预期较高；土地成交单价2016年较上年增长149.64%、2017年较上年增长46.23%，楼面均价2016年较上年增长101.35%、2017年较上年增长88.46%，表明2016年以来土地成交价格强劲的增长趋势，虽然2017年增长幅度有所下降，未来可能也将更加趋于回归稳定，但从长期看地价回落的可能性微弱。

通过对中心城区除河西区外其他五区成交商业用地情况进行统

计，得出中心城区除河西区外其他五区商业用地2015年、2016年成交量相当，2017年无成交记录；楼面均价2016年较2015年增长63.75%，达到14,896元/平方米，表明土地价格在楼市整体繁荣的带动下也呈现出较快增长趋势，增长幅度虽不及居住用地，但上涨趋势十分明显。

土地价格方面，基准地价参考历史成交宗地均价，根据前文所述，预计2018年项目区居住用地楼面地价为35,000元/平方米，商业用地楼面地价为12,000元/平方米。天津市河西区2015-2017年国内生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.86%、7.05%、6.90%，近三年平均增速7.94%；河西区作为天津市经济发展最好的行政区之一，周边配套设设施齐全，对于居住人口有较强的吸引力，此次预测按照GDP增速8%计算土地价格的增长。据此，科技大学片区土地出让收入金额为503,821万元，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410,863万元，具体如下：

科技大学项目土地出让收入表

单位：人民币万元

| | 年份 | 合计 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | 收入估算 | | | | |
| 1.1 | 预计土地出让收入 | 503,821 | 187,657 | 152,002 | 164,162 |
| 1.2 | 四项政策性成本 | 7,308 | 2,923 | 2,192 | 2,192 |
| 1.3 | 政策性基金 | 45,344 | 16,889 | 13,680 | 14,775 |
| 1.4 | 市留存政府收益 | 40,306 | 15,013 | 12,160 | 13,133 |
| | 项目年度预计土地出让收益 | 410,863 | 152,832 | 123,969 | 134,062 |

发行人拟就天津市河西区棚户区改造项目发行河西区棚户改造专项债券，2018年已发行专项债券220,000万元，债券票面利率3.95%，期限五年；本期计划发行专项债券70,000万元，假设债券票面利率4.5%，期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

| 序号 | 年份 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|----------|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|
| | 债券利率(%) | 3.95% | 4.50% | | | | | | |
| 一 | 建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | |
| | 本期专项债券发行 | | 5,000 | | | | | | |
| | 利息支出 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 1,125 |
| | 本期还款 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | 5,225 | 6,125 |
| | 其中：还本 | | | | | | | 5,000 | 5,000 |
| | 付息 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | |
| | 期末专项债券余额 | | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 21,120 | 21,120 | 21,120 | 21,120 | 21,120 | | |
| | 本期专项债券发行 | 21,120 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 834 | 834 | 834 | 834 | 834 | | 4,171 |
| | 本期还款 | | 834 | 834 | 834 | 834 | 21,954 | | 25,291 |
| | 其中：还本 | | | | | | 21,120 | | 21,120 |
| | 付息 | | 834 | 834 | 834 | 834 | 834 | | |
| | 期末专项债券余额 | 21,120 | 21,120 | 21,120 | 21,120 | 21,120 | | | |
| 二 | 洞庭路平房片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 15,504 | 15,504 | 15,504 | 15,504 | 15,504 | | |
| | 本期专项债券发行 | 15,504 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 612 | 612 | 612 | 612 | 612 | | 3,062 |
| | 本期还款 | | 612 | 612 | 612 | 612 | 16,116 | | 18,566 |
| | 其中：还本 | | | | | | 15,504 | | 15,504 |
| | 付息 | | 612 | 612 | 612 | 612 | 612 | | |
| | 期末专项债券余额 | 15,504 | 15,504 | 15,504 | 15,504 | 15,504 | | | |
| 三 | 红旗新里平房片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 9,965 | 9,965 | 9,965 | 9,965 | 9,965 | | |
| | 本期专项债券发行 | 9,965 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 394 | 394 | 394 | 394 | 394 | | 1,968 |
| | 本期还款 | | 394 | 394 | 394 | 394 | 10,359 | | 11,933 |
| | 其中：还本 | | | | | | 9,965 | | 9,965 |
| | 付息 | | 394 | 394 | 394 | 394 | 394 | | |

| | | | | | | | | | |
|----------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|--------|
| | 期末专项债券余额 | 9,965 | 9,965 | 9,965 | 9,965 | 9,965 | | | |
| 四 | 文雅里、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 6,626 | 6,626 | 6,626 | 6,626 | 6,626 | | |
| | 本期专项债券发行 | 6,626 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 262 | 262 | 262 | 262 | 262 | | 1,309 |
| | 本期还款 | | 262 | 262 | 262 | 262 | 6,888 | | 7,935 |
| | 其中：还本 | | | | | | 6,626 | | 6,626 |
| | 付息 | | 262 | 262 | 262 | 262 | 262 | | |
| | 期末专项债券余额 | 6,626 | 6,626 | 6,626 | 6,626 | 6,626 | | | |
| 五 | 劳动用品平房片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 3,127 | 3,127 | 3,127 | 3,127 | 3,127 | | |
| | 本期专项债券发行 | 3,127 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | | 618 |
| | 本期还款 | | 124 | 124 | 124 | 124 | 3,251 | | 3,745 |
| | 其中：还本 | | | | | | 3,127 | | 3,127 |
| | 付息 | | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | | |
| | 期末专项债券余额 | 3,127 | 3,127 | 3,127 | 3,127 | 3,127 | | | |
| 六 | 绍兴道片棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 17,972 | 17,972 | 17,972 | 17,972 | 17,972 | | |
| | 本期专项债券发行 | 17,972 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 710 | 710 | 710 | 710 | 710 | | 3,549 |
| | 本期还款 | | 710 | 710 | 710 | 710 | 18,682 | | 21,521 |
| | 其中：还本 | | | | | | 17,972 | | 17,972 |
| | 付息 | | 710 | 710 | 710 | 710 | 710 | | |
| | 期末专项债券余额 | 17,972 | 17,972 | 17,972 | 17,972 | 17,972 | | | |
| 七 | 郁江道片棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 12,197 | 12,197 | 12,197 | 12,197 | 12,197 | | |
| | 本期专项债券发行 | 12,197 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 482 | 482 | 482 | 482 | 482 | | 2,409 |
| | 本期还款 | | 482 | 482 | 482 | 482 | 12,679 | | 14,606 |
| | 其中：还本 | | | | | | 12,197 | | 12,197 |

| | | | | | | | | | |
|----------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|---------|
| | 付息 | | 482 | 482 | 482 | 482 | 482 | | |
| | 期末专项债券余额 | 12,197 | 12,197 | 12,197 | 12,197 | 12,197 | | | |
| 八 | 腾华里小二楼及腾华里 98-104 片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | |
| | 本期专项债券发行 | | 5,000 | | | | | | |
| | 利息支出 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 1,125 |
| | 本期还款 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | 5,000 | 5,900 |
| | 其中：还本 | | | | | | | 5,000 | 5,000 |
| | 付息 | | | 225 | 225 | 225 | 225 | | |
| | 期末专项债券余额 | | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | 5,000 | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 86,785 | 86,785 | 86,785 | 86,785 | 86,785 | | |
| | 本期专项债券发行 | 86,785 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 3,428 | | 17,140 |
| | 本期还款 | | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 90,213 | | 103,925 |
| | 其中：还本 | | | | | | 86,785 | | 86,785 |
| | 付息 | | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 3,428 | 3,428 | | |
| | 期末专项债券余额 | 86,785 | 86,785 | 86,785 | 86,785 | 86,785 | | | |
| 九 | 十三中平方片棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | | |
| | 本期专项债券发行 | 2,617 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | | 517 |
| | 本期还款 | | 103 | 103 | 103 | 103 | 2,720 | | 3,134 |
| | 其中：还本 | | | | | | 2,617 | | 2,617 |
| | 付息 | | 103 | 103 | 103 | 103 | 103 | | |
| | 期末专项债券余额 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | 2,617 | | | |
| 十 | 科技大学片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | | |
| | 本期专项债券发行 | | 1,000 | | | | | | |
| | 利息支出 | | | 45 | 45 | 45 | 45 | | 180 |
| | 本期还款 | | | 45 | 45 | 45 | 45 | | 180 |
| | 其中：还本 | | | | | | | | |
| | 付息 | | | 45 | 45 | 45 | 45 | | |
| | 期末专项债券余额 | | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 期初专项债券余额 | | 44,087 | 44,087 | 44,087 | 44,087 | 44,087 | | |
| | 本期专项债券发行 | 44,087 | | | | | | | |
| | 利息支出 | | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 1,741 | | 8,707 |
| | 本期还款 | | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 45,828 | | 52,794 |
| | 其中：还本 | | | | | | 44,087 | | 44,087 |
| | 付息 | | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 1,741 | 1,741 | | |
| | 期末专项债券余额 | 44,087 | 44,087 | 44,087 | 44,087 | 44,087 | | | |
| 十一 | 敬爱里片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | | 21,000 | 21,000 | 21,000 | 21,000 | 21,000 | |
| | 本期专项债券发行 | | 21,000 | | | | | | |
| | 利息支出 | | | 945 | 945 | 945 | 945 | 945 | 4,725 |
| | 本期还款 | | | 945 | 945 | 945 | 945 | 21,945 | 25,725 |
| | 其中：还本 | | | | | | | 21,000 | 21,000 |
| | 付息 | | | 945 | 945 | 945 | 945 | 945 | |
| | 期末专项债券余额 | | 21,000 | 21,000 | 21,000 | 21,000 | 21,000 | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |
| 十二 | 金山里片区棚户区改造项目 | | | | | | | | |
| 1 | 本期债券融资 | | | | | | | | |
| | 期初专项债券余额 | | | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | |
| | 本期专项债券发行 | | 38,000 | | | | | | |
| | 利息支出 | | | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 8,550 |
| | 本期还款 | | | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 39,710 | 46,550 |
| | 其中：还本 | | | | | | | 38,000 | 38,000 |
| | 付息 | | | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 1,710 | 1,710 | |
| | 期末专项债券余额 | | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | 38,000 | | |
| 2 | 以前年度债券融资 | | | | | | | | |

(二) 现金流模拟分析

本项目总投资为 1,109,906 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，本项目债券存续期内可实现土地出让收入 503,821 万元，扣除四项政策性成本及基金后，可用于平衡项目融资成本的土地出让收益为 410,863 万元，债券存续期内累计支付本息 328,670 万元，本项目平均偿债覆盖倍数等于土地出让收益除以债券还本付息总额，为 1.25 倍。债券存续期间现金流状况模拟分析详见下表：

现金流模拟测算表

单位：人民币万元

| 年度 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 合计 |
|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------|------------------|
| 现金流入 | | | | | | | | |
| 资本金流入 | 672,995 | 135,071 | 11,840 | | | | | 819,906 |
| 债券资金流入 | 220,000 | 70,000 | | | | | | 290,000 |
| 其他融资资金流入 | | | | | | | | |
| 运营期现金流入 | | | | 152,832 | 123,969 | 134,062 | | 410,863 |
| 现金流入总额 | 892,995 | 205,071 | 11,840 | 152,832 | 123,969 | 134,062 | | 1,520,769 |
| 现金流出 | | | | | | | | |
| 建设期资金流出 | 892,775 | 196,311 | | | | | | 1,089,086 |
| 运营期现金流出 | | | | | | | | |
| 债券发行费用 | 220 | 70 | | | | | | 290 |
| 以前年度发行债券还本付息 | | 8,690 | 8,690 | 8,690 | 8,690 | 228,690 | | 263,450 |
| 本期发行债券还本付息 | | | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 73,150 | 85,750 |
| 现金流出总额 | 892,995 | 205,071 | 11,840 | 11,840 | 11,840 | 231,840 | | 1,438,576 |
| 现金净流量 | | | | | | | | |
| 当年项目现金净流入 | | | | 140,992 | 112,129 | 97,778 | | |
| 期末项目累计现金结存额 | | | | 140,992 | 253,121 | 155,343 | | |
| 债券本息资金覆盖倍数 | 1.25 | | | | | | | |

(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倍数，在土地出让收入下降5%的情况下，土地出让收入为390,320万元，债券本息资金覆盖倍数为1.19倍；在土地出让收入下降10%的情况下，土地出让收入为369,777万元，债券本息资金覆盖倍数为1.13倍；在土地出让收入下降15%的情况下，土地出让收入为349,234万元，债券本息资金覆盖倍数为1.06倍；在土地出让收入下降20%的情况下，土地出让收入为328,691万元，债券本息资金覆盖倍数为1.00倍，详情见下表：

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% |
| | 汇总 | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1 | 经营净收益 | 328,691 | 349,234 | 369,777 | 390,320 | 410,863 | 431,407 | 451,950 | 472,493 | 493,036 |
| 2 | 经营期其他融资流入 | | | | | | | | | |
| 3 | 本期债券还本付息额 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 | 85,750 |
| 3.1 | 资本金偿还的建设期债券利息 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 | 3,150 |
| 3.2 | 经营收益偿还的债券本息额 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 | 82,600 |
| 4 | 以前年度债券还本付息额 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 | 263,450 |
| 4.1 | 资本金偿还的建设期债券利息 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 | 17,380 |
| 4.2 | 经营收益偿还的债券本息额 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 | 246,070 |
| 5 | 债券本息覆盖倍数 | 1.00 | 1.06 | 1.13 | 1.19 | 1.25 | 1.31 | 1.38 | 1.44 | 1.50 |

基于上表，本项目在收入下降 20% 的情况下，债券本息资金覆盖倍数为 1.00 倍，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，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科技大学地块未来土地出让收入。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。

五、项目实施方情况介绍

（一）河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市河西区宜居安居建设有限公司，其基本情况如下：

公司名称：天津市河西区宜居安居建设有限公司

统一社会信用代码：911201036603351564

法定代表人：刘岩

注册资本：人民币21,000万元

实缴资本：人民币3,000万元

成立日期：2007年4月16日

注册地址：天津市河西区围堤道55号(龙都大厦705室)

经营范围：房地产开发及商品房销售；房屋租赁；室内外装饰服务；商品房销售代理；房地产信息咨询。

(二) 河西区十三中平房片棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区绍兴道片棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区红旗新里平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区滕华里小二楼及滕华里98-104片区棚户区改造(旧城区改建)项目的建设单位为天津市河西城市基础设施投资有限公司，其基本情况如下：

公司名称：天津市河西城市基础设施投资有限公司

统一社会信用代码：91120103MA05J66J5X

法定代表人：王晨

注册资本：人民币220,000万元

实缴资本：人民币114,400万元

成立日期：2016年3月15日

注册地址：天津市河西区郁江道30号宏展大厦901-908室

经营范围：以自有资金对土地储备、房地产业、中小企业及项目、环保项目进行投资；投资管理；投资咨询；城市市政、公用基础设施建设；工程建设项目咨询；房地产经纪；房屋拆除；房屋租赁。

(三) 河西区郁江道片棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区洞庭路平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河西区劳动用品平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目的建设单位为天津陈塘园区建设投资有限公司，其基本情况如下：

公司名称：天津陈塘园区建设投资有限公司

统一社会信用代码：91120103673728995F

法定代表人：常青

注册资本：人民币120,400万元

实缴资本：人民币114,400万元

成立日期：2008年4月28日

注册地址：天津市河西区洞庭路20号

经营范围：园区内土地征收、拆迁安置；以企业自有资金向房地产行业、市政建设行业投资；自有房屋租赁；房地产开发；机动车停放服务；餐饮服务(取得经营许可证后方可经营)；商务服务业。

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，本期债券募投项目实施完成后，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。河西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。若科技大学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。河西区财政局、河西区住房和城乡建设委员会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、河西区住房和城乡建设委员会负责河西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。河西区财政局和河西区住房和城乡建设委员会
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

项目建设进度，保障资金按期足额归还。区住房和城乡建设委员会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、河西区财政局负责按照《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，复核区内专项债券发行需求，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，会同区住房和城乡建设委员会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、河西区住房和城乡建设委员会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、河西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、河西区财政局会同河西区住房和城乡建设委员会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。河西区住房和城乡建设委员会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。