

2019 年第一批河东区棚户区改造项目 基本情况

河东区位于天津市东部，是市区连接滨海新区的前沿，是实现天津市经济中心战略东移的要地。天津市未来城市发展方向是向东发展，城市商业区也将跨越海河向东拓展。河东区作为中心区向东发展的第一站，具有无可比拟的商贸区位优势。河东区财政收入以一般公共预算收入为主。2015-2017 年，河东区一般公共预算收入分别为 54.60 亿元、58.90 亿元和 37.95 亿元。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。

一、基本情况

2019 年第一批天津市河东区棚户区改造项目拟发行债券规模 12.00 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》、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》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 年第一批天津市河东区棚户区改造项目募集债券资金拟全部用于河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目；河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目；河东区振中路片区棚

棚户区改造（旧城区改建）项目；河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设。同时，上述募投项目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) | 拟使用本期专项 债券规模 (万元) |
|----|-------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | 河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目 | 113,777.81 | 90,204.59 | 65,204.59 | 25,000.00 |
| 2 | 河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目 | 144,052.77 | 104,553.73 | 79,553.73 | 25,000.00 |
| 3 | 河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 160,342.54 | 65,000.00 | 0.00 | 65,000.00 |
| 4 | 河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目 | 48,700.00 | 10,000.00 | 0.00 | 5,000.00 |
| | 合计 | 466,873.12 | 269,758.32 | 114,758.32 | 120,000.00 |

二、项目介绍

（一）河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“汪庄子项目”）位于河东区富民路地区，大部分为平房和低矮楼房。目前项目范围内已拆除房屋与保留房屋混杂，生活配套条件较为简陋，居住与治安环境较差。同时，由于房屋建筑年代较为久远，已出现不同程度的损坏，无集中供热、燃气等配套设施，存在安全隐患。该区域总体形象破败，与周边建设发展现状存在较大差距，与河东区规划定位和建设目标不符，居民改善生活条件的意愿十分强烈。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，河东区拟实施富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目。汪庄子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 |
|------------------|----|---------|-----------|
| 天津市河东区第十六届人民代表大会 | / | 天津市河东区人 | 2016-1-15 |

| | | | |
|--|-------------------|---------------------|-----------|
| 第六次会议关于天津市河东区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要报告的决议 | | 大常委会办公室 | |
| 天津市河东区人民政府委托书 | / | 天津市河东区人民政府 | 2016-7-26 |
| 关于同意河东区富民路汪庄子棚户区改造(旧城区改建)项目备案的通知 | 津东审投〔2016〕70号 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书 | 津东审投〔2016〕70号 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 行政许可决定书 | 2103737 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 关于建设项目不需办理环评手续的说明 | / | 天津市河东区行政审批局 | 2016-8-11 |
| 河东区富民路汪庄子棚户区改造(旧城区改建)项目社会稳定风险评估报告 | / | 天津市重大项目社会稳定风险评估中心 | 2016-9-4 |
| 关于天津市河东区富民路汪庄子棚户区改造项目规划有关意见的函 | / | 天津市规划局河东区规划分局 | 2016-9-7 |
| 天津市国土资源和房屋管理局行政许可事项建设项目用地预审报告 | 2016建预申字008号 | 天津市国土资源和房屋管理局市区国土分局 | 2016-9-9 |
| 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

汪庄子项目由天津市河东区土地整理中心(以下简称“河东土整中心”)和天津市宏诚资产管理有限公司(以下简称“宏诚资产公司”)负责建设。本项目位于天津市河东区富民路北侧,总占地面积约11.22公顷。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,征收房屋包括住宅和非住宅。四至范围:东至汪庄子1号地,南至富民路,西至消防民警总队第十中队,北至新仓库护库河。

本项目征收房屋总建筑面积1.97万平方米,共涉及565户。其中,住宅建筑面积0.99万平方米,共561户,非住宅建筑面积0.98万平方米,共4户。

房屋征收情况表

| 类型 | 面积(万平方米) | 户数(户) |
|----|----------|-------|
| 住宅 | 0.99 | 561 |

| 类型 | 面积 (万平方米) | 户数 (户) |
|-----|-----------|--------|
| 非住宅 | 0.98 | 4 |
| 合计 | 1.97 | 565 |

2、项目投资情况

汪庄子项目总投资规模为 113,777.81 万元，其中工程费用 1,591.15 万元，房屋征收补偿费用 98,646.32 万元，其他费用 376.11 万元，预备费 196.73 万元，建设期利息 12,967.50 万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|----------|------------|
| 工程费用 | 1,591.15 |
| 房屋征收补偿费用 | 98,646.32 |
| 其他费用 | 376.11 |
| 预备费 | 196.73 |
| 建设期利息 | 12,967.50 |
| 总投资规模 | 113,777.81 |

3、项目融资计划

该项目为在建项目。项目总投资规模为113,777.81万元，项目资金通过发行政府债券的方式筹集，其中已使用2016年政府债券资金11,667.37万元，使用2017年政府债券资金37,616.51万元，使用2018年政府债券资金15,920.71万元，拟使用本期债券资金25,000.00万元。

(二) 河东区富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

河东区富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“郑庄子项目”)位于河东区富民路地区,大部分为平房和低矮楼房。目前项目范围内已拆除房屋与保留房屋混杂,生活配套条件较为简陋,居住与治安环境较差。同时,由于房屋建筑年代较为久远,已出现不同程度的损坏,无集中供热、燃气等配套设施,存在安全隐患。该区

域总体形象破败，与周边建设发展现状存在较大差距，与河东区规划定位和建设目标不符，居民改善生活条件的意愿十分强烈。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，河东区拟实施富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目。

郑庄子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 |
|---|-------------------|---------------------|-----------|
| 天津市河东区第十六届人民代表大会第六次会议关于天津市河东区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要报告的决议 | / | 天津市河东区人大常委会办公室 | 2016-1-15 |
| 关于同意河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知 | 津东审投〔2016〕69号 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书 | 津东审投〔2016〕69号 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 行政许可决定书 | 2103737 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-7-29 |
| 关于建设项目不需办理环评手续的说明 | / | 天津市河东区行政审批局 | 2016-8-11 |
| 河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目社会稳定风险评估报告 | / | 天津市重大项目社会稳定风险评估中心 | 2016-9-4 |
| 关于天津市河东区富民路郑庄子棚户区改造项目规划有关意见的函 | / | 天津市规划局河东区规划分局 | 2016-9-7 |
| 天津市国土资源和房屋管理局行政许可事项建设项目用地预审报告 | 2016建预申字007号 | 天津市国土资源和房屋管理局市区国土分局 | 2016-9-9 |
| 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

郑庄子项目由天津市河东区土地整理中心（以下简称“河东土整中心”）和天津市宏诚资产管理有限公司（以下简称“宏诚资产公司”）负责建设。本项目位于天津市河东区富民路两侧，总占地面积约 13.65 公顷。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，征收房屋包括住宅和非住宅。四至范围：东至富民路、局部郑庄子大街 92 号院现状楼房，南至滨河庭苑小区，西至棉三产业园、

局部棉三宿舍，北至新仓库护库河。

本项目征收房屋总建筑面积 2.01 万平方米，共涉及 760 户。其中，住宅建筑面积 1.69 万平方米，共 753 户，非住宅建筑面积 0.32 万平方米，共 7 户。

房屋征收情况表

| 内容 | 面积 (万平方米) | 户数 (户) |
|-----|-----------|--------|
| 住宅 | 1.69 | 753 |
| 非住宅 | 0.32 | 7 |
| 合计 | 2.01 | 760 |

2、项目投资情况

郑庄子项目总投资规模为 144,052.77 万元，其中工程费用 1,334.18 万元，房屋征收补偿费用 125,859.17 万元，其他费用 307.73 万元，预备费 164.19 万元，建设期利息 16,387.50 万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|----------|------------|
| 工程费用 | 1,334.18 |
| 房屋征收补偿费用 | 125,859.17 |
| 其他费用 | 307.73 |
| 预备费 | 164.19 |
| 建设期利息 | 16,387.50 |
| 总投资规模 | 144,052.77 |

3、项目融资计划

该项目为在建项目。项目总投资规模为 144,052.77 万元，项目资金通过发行政府债券的方式筹集，其中已使用 2016 年政府债券资金 11,827.63 万元，使用 2017 年政府债券资金 39,683.49 万元，使用 2018 年政府债券资金 28,042.62 万元，拟使用本期债券资金 25,000.00 万元。

(三) 河东区振中路片区棚户区改造 (旧城区改建) 项目介绍

河东区振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“振中路项目”)位于河东区北部,西侧紧邻市行政许可服务中心,由于历史悠久,区内危旧房屋集中,配套设施落后,属于典型的棚户区,与该地区的规划定位严重不符。大部分是危陋的平房,房屋内存在漏风漏雨现象,多数住宅无集中供热、燃气等配套设施;区内生活垃圾没有统一存放点,道路非常狭窄,坑洼不平,排水不畅,污水横流,对居民生活产生不便,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,河东区拟实施振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目。

振中路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 |
|--|-------------------|-----------------------|-----------|
| 天津市河东区人民政府委托书 | / | 天津市河东区人民政府 | 2014-7-28 |
| 关于振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目规划有关意见的函 | / | 天津市规划局河东区规划分局 | 2014-7-30 |
| 河东区振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目社会稳定风险评估报告 | / | 天津市重大项目社会稳定风险评估中心 | 2015-5-14 |
| 关于建设项目不需办理环评手续的说明 | / | 天津市河东区行政审批局 | 2015-7-20 |
| 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 | 天津市委办公厅 天津市人民政府办公厅 | 2017-4-10 |
| 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 |
| 关于河东区振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明 | 津东审投备案〔2017〕16号 | 天津市河东区行政审批局 | 2017-8-23 |
| 天津市河东区行政审批局固定资产投资节能报告接收凭证 | (2017) 05 | 天津市河东区行政审批局 | 2017-8-29 |

1、项目内容

振中路项目由天津市宏诚资产管理有限公司(以下简称“宏诚资产公司”)负责建设。本项目位于天津市河东区北部,总占地面积约8.31公顷。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，征收房屋包括住宅和非住宅。四至范围：东至靖江路、天津市送变电公司，南至晨阳道、滇池里小区，西至天津市行政许可服务中心、祈和新苑，北至卫国道、滇池里小区、天津市电信公司四局卫国道分局。

本项目征收房屋总建筑面积 4.84 万平方米，共涉及 391 户。其中，住宅建筑面积 0.98 万平方米，共 383 户，非住宅建筑面积 3.86 万平方米，共 8 户。

房屋征收情况表

| 内容 | 面积 (万平方米) | 户数 (户) |
|-----|-----------|--------|
| 住宅 | 0.98 | 383 |
| 非住宅 | 3.86 | 8 |
| 合计 | 4.84 | 391 |

2、项目投资情况

振中路项目总投资规模为160,342.54万元，其中工程费用84.90万元，房屋征收和补偿费用123,234.23万元，其他费用4,005.00万元，预备费12,732.41万元，建设期利息20,286.00万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|-----------|------------|
| 工程费用 | 84.90 |
| 房屋征收和补偿费用 | 123,234.23 |
| 其他费用 | 4,005.00 |
| 预备费 | 12,732.41 |
| 建设期利息 | 20,286.00 |
| 总投资规模 | 160,342.54 |

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为160,342.54万元，拟使用本期债券资金65,000.00万元。

（四）河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“合兴里项目”）位于河东区西部，项目区内危旧房屋集中，大部分居民住宅建于上世纪六、七十年代，多以危陋平房为主，配套设施落后，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，河东区拟实施合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目。

合兴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 |
|---|-------------------|----------------|-----------|
| 天津市河东区国民经济和社会发展第十二个五年规划 | / | 天津市河东区人大常委会办公室 | 2011-1-14 |
| 天津市河东区人民政府委托书 | / | 天津市河东区人民政府 | 2014-5-30 |
| 关于合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目规划有关意见的函 | / | 天津市规划局河东区规划分局 | 2014-6-5 |
| 天津市国土资源和房屋管理局行政许可事项建设项目用地预审报告 | 2014建预申字45号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2014-6-16 |
| 天津市河东区人民政府关于报请审查合兴里、东宿舍和东孙台棚户区改造项目实施方案的函 | / | 天津市河东区人民政府 | 2015-4-27 |
| 市国土房管局关于河东区合兴里等3个棚户区改造项目有关意见的请示 | 津国土房拆〔2015〕117号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2015-4-30 |
| 天津市国土房管局关于河东区合兴里等6个项目纳入国家棚户区改造规划和计划的函 | 津国土房拆函字〔2015〕653号 | 天津市国土资源和房屋管理局 | 2015-6-3 |
| 市长办公会议纪要 | 第35次 | 天津市人民政府办公厅 | 2015-6-17 |
| 天津市河东区第十六届人民代表大会第六次会议关于天津市河东区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要报告的决议 | / | 天津市河东区人大常委会办公室 | 2016-1-15 |
| 关于同意河东区合兴里片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的通知 | 津东审投〔2016〕80号 | 天津市河东区行政审批局 | 2016-8-18 |
| 天津市内资企业固定资产投资项目备案通知书 | 津东审投〔2016〕80号 | 天津市发展和改革委员会 | 2016-8-18 |
| 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 |

1、项目内容

合兴里项目由天津市保障住房建设投资有限公司（以下简称“天津市住保”）和天津嘉华房地产经营发展集团有限公司（以下简称“嘉华集团”）负责建设。本项目位于天津市河东区西部，总占地面积 0.79 公顷。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，征收房屋包括住宅和非住宅。四至范围：东至九纬路，南至三省里，西至第一中心小学，北至七经路。

本项目征收房屋总建筑面积 7110 平方米，共涉及 386 户。其中，住宅建筑面积 6260 平方米，共 365 户，非住宅建筑面积 850 平方米，共 21 户。

房屋征收情况表

| 内容 | 面积 (m ²) | 户数 (户) |
|-----|----------------------|--------|
| 住宅 | 6260 | 365 |
| 非住宅 | 850 | 21 |
| 合计 | 7110 | 386 |

2、项目投资情况

合兴里项目总投资规模为 48,700.00 万元，其中工程费用 31.50 万元，房屋征收及补偿费用 41,208.45 万元，其他费用 1,079.84 万元，预备费 2,115.98 万元，建设期利息 4,264.23 万元。

投资估算表

| 项目 | 投资额 (万元) |
|-----------|-----------|
| 工程费用 | 31.50 |
| 房屋征收及补偿费用 | 41,208.45 |
| 其他费用 | 1,079.84 |
| 预备费 | 2,115.98 |
| 建设期利息 | 4,264.23 |
| 总投资规模 | 48,700.00 |

3、项目融资计划

该项目为在建项目。项目总投资规模为48,700.00万元，项目资金通过棚改贷款和发行政府债券的方式筹集，其中已使用2018年棚改贷款24,400.00万元，计划2019年全年发行专项债券10,000.00万元，拟使用本期债券资金5,000.00万元。

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 融资成本情况测算

本期债券投资项目计划使用棚改专项债资金共计12.00亿元，期限五年，假设融资利率4.5%，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，则债券存续期内应偿还本息合计147,000.00万元。计算如下：

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 | 120,000.00 | | 120,000.00 | 4.50% | 5,400.00 |
| 第二年 | 120,000.00 | | 120,000.00 | 4.50% | 5,400.00 |
| 第三年 | 120,000.00 | | 120,000.00 | 4.50% | 5,400.00 |
| 第四年 | 120,000.00 | | 120,000.00 | 4.50% | 5,400.00 |
| 第五年 | 120,000.00 | 120,000.00 | | 4.50% | 5,400.00 |
| 合计 | | 120,000.00 | | | 27,000.00 |
| 债券本息合计 | | 147,000.00 | | | |

(二) 项目收益与融资平衡情况分析

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，“对于地块自平衡和区内平衡的，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”。据此，河东区富民路汪庄子棚户区、河东区富民路郑庄子棚户区、河东区振中路片区棚户区出让收益形成的基金性收入予以补偿。如有不足，将统筹协调项目结余资金对资金不足项目进行补充。

同时，对于“无法实现自平衡和区内平衡的市区棚户区改造项目，

通过市级地块返还政府收益或提高区级留成比例平衡，纳入全市统筹平衡”“河东区三个成片项目、27处零散点、涉及15.1万平方米、0.67万户、资金缺口55.68亿元，通过工业大学校区地块分摊成本、振中路和万辛庄大街二期棚户区改造地块返还政府收益、大直沽土地平衡试点项目分摊成本和返还政府收益平衡”。据此，上述棚改地块收益不足部分由万辛庄大街二期地块出让形成的政府收益予以补偿。

河东区富民路汪庄子棚户区改造（旧城区改建）项目规划建筑面积约25.59万平方米；河东区富民路郑庄子棚户区改造（旧城区改建）项目规划建筑面积约17万平方米；河东区振中路片区棚户区改造（旧城区改建）项目规划建筑面积约18.20万平方米；万辛庄大街二期棚户区改造（旧城区改建）项目规划建筑面积约29.87万平方米（其中万辛庄大街二期-A\B\D\E地块规划建筑面积22.61万平方米；万辛庄大街二期-C地块规划建筑面积7.26万平方米，已于2018年11月公开挂牌出让，尚未成交）。

土地出让计划表

| 序号 | 地块名称 | 规划建筑面积（万平方米） | 计划出让年份 |
|----|-------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | 富民路汪庄子地块 | 25.59 | 2020年 |
| 2 | 富民路郑庄子地块 | 17 | 2020年 |
| 3 | 振中路片区地块 | 18.20 | 2021年 |
| 4 | 合兴里片区地块 | - | 规划绿地不出让 |
| 5 | 万辛庄大街二期-A\B\D\E地块 | 22.61 | 2020年 |
| 6 | 万辛庄大街二期-C地块 | 7.26 | 已于2018年11月公开挂牌出让，尚未成交 |
| 合计 | | 90.66 | - |

根据天津倚天会计师事务所有限公司出具的《天津市河东区棚户区改造项目收益与资金自求平衡专项评价报告》（倚天专评字（2019）第001号）土地价格预测数据，富民路汪庄子、富民路郑庄子、振中路片区与万辛庄大街二期的楼面地价均价为18,765.44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1,094,231.07万元。

汪庄子项目、郑庄子项目、振中路项目地块土地出让收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 汪庄子地块 | 郑庄子地块 | 振中路地块 |
|----|--------------------|----|------------|------------|------------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 480,207.70 | 319,012.54 | 341,531.07 |
| 二 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 420,550.51 | 279,543.41 | 299,371.28 |
| 1 | 土地出让收入 | 万元 | 480,207.70 | 319,012.54 | 341,531.07 |
| 2 | 四项基本政策成本 | 万元 | 16,438.50 | 10,758.00 | 11,422.00 |
| 3 | 政府收益 (1*25%) | 万元 | 120,051.93 | 79,753.14 | 85,382.77 |
| 4 | 政策性基金 (3*36%) | 万元 | 43,218.69 | 28,711.13 | 30,737.80 |
| 5 | 可返还土地成本 (1-2-3) | 万元 | 343,717.28 | 228,501.41 | 244,726.31 |
| 6 | 可返还政府收益 (3-4) | 万元 | 76,833.23 | 51,042.01 | 54,644.97 |
| 7 | 用于资金平衡土地相关收益 (5+6) | 万元 | 420,550.51 | 279,543.41 | 299,371.28 |

河东区万辛庄大街二期地块土地出让收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 万辛庄大街二期-A\B\D\E地块 | 万辛庄大街二期-C地块 |
|----|--------------------|----|-------------------|-------------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 424,286.68 | 168,000.00 |
| 二 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 67,885.87 | 26,880.00 |
| 1 | 土地出让收入 | 万元 | 424,286.68 | 168,000.00 |
| 2 | 四项基本政策成本 | 万元 | 14,121.50 | 4,657.00 |
| 3 | 政府收益 (1*25%) | 万元 | 106,071.67 | 42,000.00 |
| 4 | 政策性基金 (3*36%) | 万元 | 38,185.80 | 15,120.00 |
| 5 | 可返还土地成本 (1-2-3) | 万元 | 304,093.51 | 121,343.00 |
| 6 | 用于资金平衡土地相关收益 (3-4) | 万元 | 67,885.87 | 26,880.00 |

本期棚改项目募集资金计划用于河东区富民路汪庄子棚户区改造(旧城区改建)项目;富民路郑庄子棚户区改造(旧城区改建)项目;振中路片区棚户区改造(旧城区改建)项目;合兴里片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设。预计富民路汪庄子、富民路郑庄子、振中路片区与万辛庄大街二期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1,094,231.07万元,全部土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为3.22,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 |
|----|--------|--------|
|----|--------|--------|

| | 其他融资本息 | 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 | | | 5,400.00 | 5,400.00 | | 5,400.00 | 5,400.00 |
| 第二年 | | | 5,400.00 | 5,400.00 | | 5,400.00 | 5,400.00 |
| 第三年 | | | 5,400.00 | 5,400.00 | | 5,400.00 | 5,400.00 |
| 第四年 | | | 5,400.00 | 5,400.00 | | 5,400.00 | 5,400.00 |
| 第五年 | | 120,000.00 | 5,400.00 | 125,400.00 | 1,094,231.07 | | |
| 以前年度 | 193,234.87 | | | 193,234.87 | | | |
| 合计 | 193,234.87 | 120,000.00 | 27,000.00 | 340,234.87 | 1,094,231.07 | 21,600.00 | 1,115,831.07 |
| 本息覆盖倍数 | 3.22 | | | | | | |

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

本期债券募投项目包含四个棚户区改造项目,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、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及平衡地块返还政府收益可与专项债券融资本息实现自求平衡。经测算,汪庄子项目、郑庄子项目、振中路项目、合兴里项目和万辛庄大街二期项目实施完成后,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。

(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。若汪庄子项目、郑庄子项目、振中路项目和万辛庄大街二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）和《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（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。河东区财政局、河东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。