2019 年第一批天津市东丽区城乡发展 项目情况

东丽区是天津市环城四区之一，位于天津市中心市区和滨海新区之间，全境东西长30公里，南北宽25公里。近年来，在市委、市政府的领导下，全区人民紧紧围绕经济建设这个中心，充分发挥区位优势，综合经济实力日益壮大，社会各项事业协调发展，将东丽区打造成最富流通性的现代化“津滨辅城”。

2017年东丽区实现区域生产总值944亿元；一般公共预算收入61.2亿元；农村常住居民人均可支配收入26556元，比上年增长8.3%；城镇常住居民人均可支配收入36096元，增长8%。

2016-2018年东丽区政府性基金收入分别为1.7亿元、7.2亿元和30.6亿元，其中国有土地出让收入分别为1.6亿元、6.6亿元和26.7亿元，2016年以来，东丽区土地出让均价和收入同比均大幅增长，政府性基金收入增长明显。具体如下：

项目	2016年	2017年	2018年
政府性基金收入 (亿元)	1.7	7.2	30.6
其中：国有土地使用权 出让收入(亿元)	1.6	6.6	26.7
政府性基金支出 (亿元)	11.4	40.6	60.2
其中：国有土地使用 权出让支出(亿元)	9.8	34.19	57.3

2018年东丽区专项债务限额为101.7亿元，专项债务余额为101.7亿元，其中：土储专项债券23亿元，发行年限为3年；其他专

项债券 78.7 亿元，发行年限分别为 3 年、5 年、7 年、10 年。

一、基本情况

2019 年第一批天津市东丽区城乡经济发展项目拟发行债券 14 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》（财预〔2017〕89 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，并由相关主管部门专项用于新立示范小城镇建设工程，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 年第一批天津市东丽区城乡经济发展项目募集债券资金 300,000 万元，计划用于农民还迁住宅建设，保障农民长久生计用房建设、非经营性配套公建，安置区的“七通一平”配套设施工程，出让区的主要道路管线工程，整理复垦农村建设用地，征地拆迁补偿等。募集资金使用情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	计划使用专项债券 规模(万元)	拟使用本期债券资 金规模(万元)
天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目	1,311,636	300,000	140,000
合计	1,311,636	300,000	140,000

二、项目介绍

(一) 项目背景

党的十九大提出加快建立特色小镇和小城镇高质量发展机制，把小城镇建设作为推进供给侧结构性改革、实施新旧动能转换工程的重要平台和载体，按照高质量发展的要求，培育发展产业特色鲜明、体制机制灵活的特色小镇和小城镇，释放城乡融合发展和内需增长新空

间，促进新型城镇化建设和经济转型升级。党中央、国务院高度重视，国家发展改革委等部门先后印发实施《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》、《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》，引导特色小镇和小城镇发展取得一定成效。

天津市结合本地实际，从推动城乡统筹发展大局出发，积极探索新型小城镇模式建设（拆除农民宅基地，规划建设新型小城镇，农民迁入小城镇居住，原有宅基地统一组织整理复耕，实现耕地占补平衡，另外规划出一块可供市场出让的土地，通过土地出让获得收入，平衡小城镇建设资金），在国家现行政策框架内，坚持承包责任制不变、耕地总量不减少、建设用地不增加，高水平规划、设计和建设一批有特色、适于产业聚集和生态宜居的新型小城镇。

按照天津市委、市政府的统一部署，为加快东丽区农村城市化进程，突破当前城镇化建设过程中面临土地和资金双重制约的矛盾，东丽区政府积极开展示范小城镇建设，其中，东丽区新立街地处天津市东丽区西南部，海河下游北岸，紧邻外环线，是东丽区靠近中心城区较近的区域，地理位置优越，是天津市政府最先批复建设的九个示范小城镇之一。天津市发改委以《关于对天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复》（津发改城镇〔2010〕1327号）批准“新立示范小城镇建设”项目立项，该项目是规划建设新型小城镇和促进天津市及东丽区城乡经济和社会协调发展的重要项目。

（二）项目内容

天津市东丽区位于天津市中心市区和滨海新区之间，全境东西长30公里，南北宽25公里，下辖11个街道。依据天津市国土资源和房屋管理局（现天津市规划和自然资源局）《天津市城乡建设用地增减挂

钩试点项目区入库通知书》(2010规通字第010号)指标数据以及《天津市东丽区新立示范镇安置区修建性详细规划》，新立街示范小城镇建设项目规划总用地面积560.95公顷其中：安置区用地132.47公顷，用地范围北至先锋路，南至规划路539，西至规划路532，东至驯海路。出让区用地293.82公顷，分三个地块，出让一区用地66.68公顷，用地范围选址在新立村和顾庄村，北至津塘公路绿线南侧边界，南至先锋路，西至龙廷路，东至驯海路；出让二区用地107.23公顷，用地范围选址在宝元村，北至规划路，南至京山铁路，西至外环退绿线，东至宝元村；出让三区用地119.91公顷，用地范围选址在四合庄村和中河村，北至京山铁路，南至津塘公路，西至机场大道，东至中河村。复垦区用地134.66公顷，包括崔家码头、顾庄村、翟庄村、西杨场村、东杨场村、邢家圈村和中河村等7个村庄。本项目共涉及安置10个行政村的村民，共安置村民11622户，26731人。

天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设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
天津市人民政府关于同意中塘镇等九个镇开展以宅基地换房建设示范小城镇试点工作的批复	津政函〔2010〕107号	天津市人民政府	2010年8月26日
天津市发展和改革委员会关于对天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目建议书的批复	津发改城镇〔2010〕1327号	天津市发展和改革委员会	2010年12月10日
天津市发展和改革委员会关于天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目可行性研究报告的批复	津发改城镇〔2011〕155号	天津市发展和改革委员会	2011年02月25日
天津市环境保护局关于天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目环境影响报告书的批复	津环保许可函〔2011〕037号	天津市环境保护局	2011年03月14日

该项目区土地现状及占补平衡如下表：

土地现状表

单位：公顷

区域	农用地	农村建设用地	未利用土地	国有土地	合计
安置区	24.44	74.72		33.31	132.47
出让区	87.79	116.89	4.07	85.07	293.82
复垦区		131.33		3.33	134.66
合计	112.23	322.94	4.07	121.71	560.95

安置区和出让区建设所占用的农用地和未利用土地通过复垦区的农村建设用地和国有土地共计134.66公顷为农用地进行平衡，实现“占一补一”。

主要技术经济指标汇总表

序号	指标	单位	数量	备注
1	项目区规划总用地面积	公顷	560.95	——
1.1	安置区土地面积	公顷	132.47	用地范围北至先锋路，南至规划路539，西至规划路532，东至驯海路。
1.2	出让土地面积	公顷	293.82	——
1.2.1	出让一区	公顷	66.68	用地范围北至津塘公路绿线南侧边界，南至先锋路，西至龙廷路，东至驯海路。
1.2.2	出让二区	公顷	107.23	用地范围选址在宝元村，北至规划路，南至京山铁路，西至外环退绿线，东至宝元村
1.2.3	出让三区	公顷	119.91	用地范围选址在四合庄村和中河村，北至京山铁路，南至津塘公路，西至机场大道，东至中河村。
1.3	复垦区土地面积	公顷	134.66	——
1.3.1	复垦一区	公顷	113.72	紧邻安置区南侧
1.3.2	复垦二区	公顷	20.94	紧邻出让三区东侧，地处中河村

(三) 项目投融资计划

1、项目投资情况

项目总投资规模约为1,311,636万元，其中建设投资为1,237,914万元，建设期利息为73,422万元，总发行费约为300万元。详见下表：

投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	1,237,914
1.1	安置区	843,135
1.1.1	土地费用	134,321
1.1.2	前期工程费用	9,600
1.1.3	基础设施建设费	38,283
1.1.4	建筑安装工程费	558,400
1.1.5	其他费用	75,888
1.1.6	管理费用	6,000
1.1.7	不可预见费	20,643
1.2	出让区	369,290
1.2.1	土地费用	274,992
1.2.2	前期工程费用	705
1.2.3	基础设施建设费	88,100
1.2.4	管理费用	2,728
1.2.5	不可预见费	2,765
1.3	复垦区	25,489
1.3.1	土地费用	25,489
2	建设期利息	73,422
3	债券发行费	300
4	项目总投资	1,311,636

2、项目资金筹措计划

在项目规划年度（2019-2021年）内，东丽区新立街示范小城镇投资计划及资金筹措如下：本项目建设期自筹资本金395,977万元，其中以前年度投资351,241万元，2019、2020、2021年度分别预计投入资本金10,262万元、20,684万元、13,789万元；银行贷款为615,659

万元，银行贷款年利率为5.145%。同时，该项目计划通过政府发行专项债券筹集资金共计300,000万元。具体情况如下表：

投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	以前年度投资	2019	2020	2021	合计
1	资本金	351,241	10,262	20,684	13,789	395,977
1.1	建设期利息	73,422				73,422
1.2	债券发行费		300			300
2	银行贷款	615,659				615,659
3	发行债券		300,000			300,000
4	合计	966,900	310,262	20,684	13,789	1,311,636

三、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 土地出让价格预测

根据天津规划和自然资源局相关资料，近年东丽区通过“招、拍、挂”出让居住和商业性质土地情况如下表所示：

东丽区土地出让调查表

序号	土地编号	规划性质	位置	成交价(万元/平方米)
1	津丽(挂)2017-02号	居住	东丽区东丽湖智景东道以北、东丽湖路以西	0.37
2	津丽(挂)2017-03号	居住	东丽区东丽湖星灿道以北、光艳路以西	0.85
3	津丽(挂)2017-04号	居住	东丽区东丽湖智景东道以南、东丽湖路以西	0.96
4	津东丽津(挂)2017-015号	居住	东丽区津滨大道与雪山路交口东北侧	4.17
5	津丽(挂)2018-02号	居住+商用	东丽区东丽湖东丽大道以北，丽桐路以西	0.64
6	津丽(挂)2018-06号	商用	东丽区东丽开发区津塘二线以南、六经路以西	2.27
7	津东丽程(挂)2018-141号	居住+商用	东丽区程新道与迭山路交口东南侧	2.82
8	津东丽金(挂)2018-149号	居住+商用	东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧	1.53

本项目位于东丽区新立街核心地带，与区政府所在地相距很近，仅靠外环线外缘。南面海河，西侧临近天钢柳林城市副中心，东侧紧

邻东丽开发区，北部享有与天津空港及民航大学零距离的优越区位。因此，项目所在地块地价存在较大的升值潜力。另一方面，自从滨海新区大发展列入国家战略层面后，东丽区已经成为投资热土，土地资源日渐紧缺，土地出让价格上升存在较好预期。

结合本项目所处位置以及东丽区近年土地成交价格，预测本项目涉及出让商用、居住用地楼面地价分别为8000元/平方米、15000元/平方米。

2. 土地出让计划

本项目出让地块用地性质主要商用和住宅。经测算，该项目债券存续期内土地出让收入现金流入为1,245,000万元，具体情况如下：

土地出让计划表

序号	地块名称	土地总面积(亩)	建筑面积(万m ²)	商业建筑面积(万m ²)	住宅建筑面积(万m ²)	楼面价(商业)	楼面价(住宅)	计划出让年份
1	宝元-1	338	45	45		8,000	15,000	2019
2	宝元-2	263	35		35	8,000	15,000	2022
5	宝元-5	71	9		9	8,000	15,000	2021
6	宝元-6	115	15		15	8,000	15,000	2021
合计		787	105					

项目土地出让收益测算表

单位：人民币万元

序号	地块	合计	2019	2020	2021	2022
1	宝元-1	360,000	360,000			
2	宝元-2	525,000				525,000
3	宝元-5	135,000			135,000	
4	宝元-6	225,000			225,000	
5	合计	1,245,000	360,000		360,000	525,000

(二) 项目融资还本付息情况

东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目拟使用专项债券资金300,000.00万元，其中计划于2019发行300,000.00万元，本期发行140,000.00万元，期限为5年，假设债券利率均为4.50%（参考目前国债五年期票面年利率3.04%，以及天津市地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率4.50%进行测算），存续期内债券本息合计为367,500万元。债券还本付息情况如下：

项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
债券利率	4.50%						
期初专项债券余额		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	
本期专项债券发行	300,000						
利息支出		13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	67,500
本期还款		13,500	13,500	13,500	13,500	313,500	367,500
其中：还本						300,000	300,000
付息		13,500	13,500	13,500	13,500	13,500	
期末专项债券余额	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000		

东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目银行贷款合计615,659万元，目前贷款余额为320,959万元，建设期内偿还本息合计为355,589万元，其还本付息情况如下：

银行借款还本付息表

单位：人民币万元

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
项目银行贷款利率	5.145%						
期初贷款余额	320,959	220,959	120,959	63,018	40,535	18,053	
本期新增贷款							
本期还款	114,882	109,886	62,924	25,398	24,230	18,270	355,589
其中：还本	100,000	100,000	57,941	22,482	22,482	18,053	320,959
付息	14,882	9,886	4,982	2,916	1,748	216	
期末贷款余额	220,959	120,959	63,018	40,535	18,053		

（三）自求平衡情况

本项目总投资1,311,636万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内土地出让收入现金流入为1,245,000万元，存续期需偿还的融资本息723,089万元，包括项目银行贷款还本付息355,589，债券还本付息367,500。

本项目债券本息覆盖倍数=项目土地出让收入现金流入/存续期需偿还的融资本息。本项目汇总债券本息覆盖倍数为1.72。详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	项目总投资 (万元)	项目收益 及经营期 融资金 流入 (万元)	本期计划 发行额 (万元)	经营期 需偿还 的债券 本息 (万元)	经营期需 偿还的银 行贷款债 券本息 (万元)	资金 覆盖 倍数
新立示范小城镇农民 安置用房建设项目	1,311,636	1,245,000	300,000	367,500	355,589	1.72

（四）现金流模拟分析

本项目安置用房专项债券以土地出让收入为融资还本付息基础。经过详细估算，本期天津市东丽区城乡经济发展专项债券存续期间有稳定的经营收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目自2019到2024年均有资金剩余，分别为245,118万元、121,732万元、405,308万元、891,411万元、853,680万元、521,911万元。本项目于2019年开始偿还银行贷款本息，于2020年开始偿还债券利息，于2024年一次性偿还债券本金，且偿还后期末仍有结余。针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入							

资本金流入	10,262	20,684	13,789				44,736
债券资金流入	300,000						300,000
项目银行贷款资金流入							
销售收入现金流入	360,000		360,000	525,000			1,245,000
现金流入总额	670,262	20,684	373,789	525,000			1,589,736
现金流出							
建设期资金流出	309,962	20,684	13,789				344,436
运营期经营成本							
债券发行费用	300						300
债券还本付息		13,500	13,500	13,500	13,500	313,500	367,500
项目银行贷款还本付息	114,882	109,886	62,924	25,398	24,230	18,270	355,589
现金流出总额	425,144	144,070	90,213	38,898	37,730	331,770	1,067,825
现金净流量							
当年项目现金净流入	245,118	-123,386	283,576	486,102	-37,730	-331,770	
年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
期末项目累计现金结存额	245,118	121,732	405,308	891,411	853,680	521,911	
平均偿债覆盖率	1.72						

(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±20%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。压力测试结果详见下表：

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				
		-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%
1	经营净收益（万元）	996,000	1,058,250	1,120,500	1,182,750	1,245,000
2	债券还本付息额（万元）	367,500	367,500	367,500	367,500	367,500
3	债券存续期其他融资还本付息额（万元）	355,589	355,589	355,589	355,589	355,589
4	债券本息覆盖率	1.38	1.46	1.55	1.64	1.72

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
		5.00%	10.00%	15.00%	20.00%
1	经营净收益（万元）	1,307,250	1,369,500	1,431,750	1,494,000
2	债券还本付息额（万元）	367,500	367,500	367,500	367,500
3	债券存续期其他融资还本付息额（万元）	355,589	355,589	355,589	355,589
4	债券本息覆盖率	1.81	1.89	1.98	2.07

总体而言，本项目通过发行专项债券的方式，满足天津市东丽区城乡经济发展专项债券项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。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）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）的相关规定。

四、项目相关风险

（一）自然条件风险

东丽区示范小城镇农民安置用房建设项目实施难度受区域内地理条件、气候条件，以及区域内水系、生物链等自然条件影响较小。但本项目涉及范围较广、实施周期较长，若自然条件出现较大程度的变化，将可能导致项目实施方案或实施进程进行相应的调整，进而引起投资额度增加、项目实施周期加长等不良后果。

（二）项目管理风险

东丽区示范小城镇农民安置用房建设项目涉及对农民宅基地的整理以及农民搬迁，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，若在项目执行过程中由于管理机制不完善、沟通协调不畅、管理决策失误等因素，导致项目进度慢、实施效果不佳，将对本项目的整体开展造成影响，进而到项目收益无法如期实现。

（三）工程进度风险

东丽区示范小城镇农民安置用房建设项目中，部分小区的在建工程存在抵押，若所担保债务违约，抵押债权人行使抵押权，将导致项目进度延缓或停滞，影响项目施工进度。

（四）收益波动风险

该项目的收益完全取决于该项目出让地块未来出让土地收入。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，东丽区房价虽不高，但受到整体调控影响，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、项目施工单位情况

天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设项目的建设单位为天津市滨丽建设开发投资有限公司。根据其现持有的天津市东丽区市场和质量监督管理局于2018年10月18日核发的《营业执照》，并经本所律师在企业信用信息公示系统查询确认，项目业主的基本情况如下：

公司名称：天津市滨丽建设开发投资有限公司

法定代表人：刘耘昊

注册资本：人民币 140,000.00 万元

企业性质：有限责任公司

股权结构：天津东方财信投资集团有限公司，持股比例 77.86%；天津市滨辅建设开发有限公司，持股比例 0.71%；宁波市鄞州熠滨投资管理合伙企业（有限合伙），持股比例 21.43%

注册地址：天津市东丽区华明高新区华丰路 6 号 D 座 3-401 室

经营范围：土地开发整理、城市基础设施开发、房地产开发与销售、小城镇建设投资开发；建筑装饰材料批发兼零售；电气设备、

配电开关控制设备制造。（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）。

六、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保障措施

1、本期天津市东丽区新立示范小城镇农民安置用房建设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，本项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券与贷款本息，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，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。东丽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。

2、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。若新立示范小城镇建设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。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

1、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。

2、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。

3、建立完善的债券资金使用管理机制。东丽区财政局建立起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。