

2019 年第一批天津市宝坻区棚户区改造项目情况

宝坻区位于天津市北部，与河北省玉田县、天津市宁河县相邻。宝坻区总面积 1509 平方公里，下辖 8 个街道，16 个镇，常住人口 93 万。2018 年全区政府性基金收入 82.53 亿元，政府性基金支出 53.70 亿元。

宝坻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	57.82	70.55	82.53
其中：国有土地使用权出让收入	57.67	70.23	41.48
政府性基金支出	52.04	68.67	53.70
其中：国有土地使用权出让支出	51.43	68.12	43.78

一、基本情况

2019年第一批天津市宝坻区棚户区改造项目拟发行债券9亿元，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）、《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 年第一批天津市宝坻区棚户区改造项目募集债券资金拟用于天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目；京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目；天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目。

根据《市国土房管局关于同意将宝坻区大道口、梁庄等 3 片区改造项目纳入我市 2015-2017 年棚户区改造规划和 2016 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字〔2016〕1035 号），《市国土房管局关于同意将京津中关村科技城工业区棚户区改造项目纳入我市 2015-2017 年棚户区改造规划和 2017 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字〔2017〕1038 号）和《市国土房管局关于同意将宝坻区南苑庄等 8 片城中村（棚户区）改造项目纳入我市 2015-2017 年棚户区改造规划和 2016 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字〔2016〕944 号），天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目；京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目；天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造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天津市棚户区改造计划。

募集资金投向表

项目名称	项目总投资（万元）	发行专项债券规模（万元）
天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目	88,236	10,000

项目名称	项目总投资（万元）	发行专项债券规模（万元）
京津中关村科技城桥头等6村（棚户区）改造项目	406,000	70,000
天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目	173,786	10,000
总计	668,022	90,000

二、项目介绍

天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目位于宝坻新城北部，现状破旧基础设施落后，居民居住条件和环境较差，改变居住现状愿望较为迫切。根据《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《宝坻区城乡总体规划（2008-2020）》等文件精神，将对纪园子村（南部）、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区实施棚户区改造。这将加快推进区域面貌改变，带动和促进区域土地资源和空间布局的优化整合，加快推进宝坻新城棚户区还迁“九大攻坚行动”，全面开启宝坻高质量发展新征程。

纪园子村（南部）、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区（棚户区）改造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
关于天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区（棚户区改造）项目规划意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2016-7-5
市国土房管局关于同意将宝坻区大道口、梁庄等3	津国土房拆函字	天津市国土资源	2016-7-6

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
片棚户区改造项目纳入我市2015-2017年棚户区改造规划和2016年棚户区改造计划的复函	[2016] 1035号	和房屋管理局	
宝坻区行政审批局关于同意宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区(棚户区)改造项目备案的通知	津宝审批许可 [2016] 426号	天津市宝坻区行政审批局	2016-7-19

1、项目内容

天津市宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区(棚户区)改造项目由天津中冶金程置业有限公司负责建设。项目范围东至东城北路,南至北城路,西至西城北路,北至百里河,总占地面积约350.34亩。

该项目涉及拆迁房屋主要为农村住宅和宿舍,其中:

农村住宅:建筑面积9605平方米,共计42户,其中主房建筑面积4269平方米,附属房屋建筑面积5336平方米。

宿舍:建筑面积57008平方米,共计621户,其中主房建筑面积35630平方米,附属房屋建筑面积21378平方米。

项目建设概要表

类型	面积(m ²)	户数(户)
农村住宅	9605	42
主房建筑面积	4269	-
附属房屋建筑面积	5336	-
宿舍	57008	621
主房建筑面积	35630	-
附属房屋建筑面积	21378	-
总计	66700	663

2、项目投资情况

根据可行性研究报告内容，该项目总投资规模为 90,918 万元，其中房屋征收安置补偿费 71,640 万元，其他费用 882 万元，工程预备费 9,283 万元，建设期利息 9,114 万元，债券发行费 10 万元。其中建设期利息根据实际贷款合同以及拟发行债券估算利率进行调整，建设期利息调整为 6,422 万元，项目总投资调整为 88,236 万元。

投资估算表

项目	投资（万元）
建设投资	81,804
房屋征收安置补偿费	71,640
其他费用	882
工程预备费	9,283
原建设期利息	9,114
原总投资	90,918
调整后建设期利息	6,422
债券发行费	10
调整后总投资	88,236

3、项目融资计划

该项目建设期自筹资本金 78,236 万元，其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，拟于 2019 年发行专项债券 10,000 万元。

投融资计划表

纪园子村等片区项目（万元）	以前年度投资	2019 年	2020 年	总计
资本金	56,537	21,699		78,236
建设期利息	4,459	1,963		6,422
债券发行费		10		10
债券资金		10,000		10,000
总计	56,537	31,699		88,236

（三）中关村科技城桥头等 6 村项目基本情况

京津中关村科技城桥头等6村（棚户区）改造项目，地处京津中关村科技城规划范围内，项目区现状主要为落后的村民住宅，多为平房，房屋破旧，基础设施落后，周边配套设施、道路建设滞后，环境较差，存在治安、卫生和消防隐患。项目区总体形象破旧，与周边城区建设水平存在较大差距，与城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。根据《京津冀协同发展规划纲要》、《京津中关村科技城总体规划（2014-2030年）》等文件要求，已将该项目纳入天津市棚户区改造计划，也是落实宝坻区“十三五”工作要求以及区委五届六次全会暨经济工作会议要求。

京津中关村科技城桥头等6村（棚户区）改造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
市国土房管局关于同意将京津中关村科技城工业区棚户区改造项目纳入我市2015-2017年棚户区改造规划和2017年棚户区改造计划的复函	津国土房拆函字〔2017〕1038号	天津市国土资源和房屋管理局	2017-8-1
天津市宝坻区行政审批局关于同天津宝骏实业有限公司京津中关村科技城桥头等6村棚户区改造项目备案的证明	津宝审批备〔2018〕731号	天津市宝坻区行政审批局	2018-8-1

1. 项目内容

京津中关村科技城桥头等6村（棚户区）改造项目由天津宝骏实业有限公司负责建设。项目位于京津中关村科技城，

用地面积 109.69 公顷，包括西一村、西二村、西三村、西小村、丁庄子和桥头村。

西一村：东至西小村、南至鲍丘河、西至鲍丘河、北至京哈高速；

西二村：东至鲍丘河、南至鲍丘河、西至鲍丘河、北至鲍丘河；

西三村：东至鲍丘河、南至丁家庄、西至开元路、北至鲍丘河；

西小村：东至肖家塹、南至鲍丘河、西至西一村、北至京哈高速；

丁庄子：东至鲍丘河、南至通唐公路、西至开元路、北至西三村；

桥头村：东至西环路、南至宝中道、西至宝平公路、北至京哈高速。

本项目房屋征收总建筑面积 318108 平方米，共涉及 1183 户。其中，住宅建筑面积 296057 平方米，共 1168 户，非住宅建筑面积 22051 平方米，共 15 户。

项目建设概要表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	296057	1168
主房建筑面积	12217	-
附属房屋建筑面积	173840	-
非住宅	22051	15
村镇公建建筑面积	4170	10
企业建筑面积	17881	5
总计	318108	1183

2、项目投资情况

根据可行性研究报告内容，京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目总投资规模为 408,879 万元，其中房屋征收安置补偿费 342,702 万元，其他费用 785 万元，工程预备费 34,349 万元，建设期利息 31,044 万元，债券发行费 70 万元。其中建设期利息根据实际贷款合同以及拟发行债券估算利率进行调整，建设期利息调整为 28,095 万元，项目总投资调整为 406,000 万元。

投资估算表

项目	投资（万元）
建设投资	377,835
房屋征收安置补偿费	342,702
其他费用	785
工程预备费	34,349
原建设期利息	31,044
原总投资	408,879
调整后建设期利息	28,095
债券发行费	70
调整后总投资	406,000

3、项目融资计划

该项目资本金 336,000 万元，其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，拟于 2019 年发行专项债券 70,000 万元。

投融资计划表

中关村科技城桥头等 6 村项目（万元）	以前年度投资	2019 年	2020 年	总计
资本金	195,831	112,409	27,760	336,000
建设期利息	14,320	5,647	8128	28,095
债券发行费		70		70
债券资金		70,000		70,000
总计	195,831	182,409	27,760	406,000

（四）高家庄片区域城中村项目基本情况

天津市宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造项目，位于宝坻区西北部。项目区现为农村住宅，多为平房，房屋破旧，基础设施落后，周边配套设施、道路建设滞后，环境较差，存在治安、卫生和消防隐患。项目区总体形象破败，与周边城区建设水平存在较大差距，与城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。根据《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《宝坻区城乡总体规划（2008-2020）》等文件精神，将对高家庄片区域城中村进行棚户区改造。

天津市宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造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
关于宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造项目实施方案请示的批复	宝坻政函〔2016〕153号	天津市宝坻区人民政府	2016-6-2
市国土房管局关于同意将宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造项目纳入我市2015-2017年棚户区改造规划和2016年棚户区改造计划的复函	津国土房拆函字〔2016〕944号	天津市国土资源和房屋管理局	2016-6-17
宝坻区行政审批局关于同意宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造项目备案的通知	津宝审批许可〔2016〕434号	天津市宝坻区行政审批局	2016-7-20

1、项目内容

天津市宝坻区高家庄片区域城中村（棚户区）改造项目由

天津京宝置地有限公司负责建设。项目东至百里河，南至北环西路，西至新仓路，北至中关村大道，项目区域总面积 72.05 公顷。

本项目涉及高家庄和胡家园 2 个村的房屋、企业及土地地上物征收补偿。其中，征收房屋建筑面积 157546 平方米，涉及村户数 678 户。企业占地面积 109 亩，土地地上物占地面积 740 亩。

项目建设概要表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
房屋	157546	678
主房建筑面积	77423	-
附属房屋建筑面积	80122	-
企业	72773	-
土地地上物	493287	-
总计	723606	678

2、项目投资情况

根据可行性研究报告内容，天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目总投资规模为 173,375 万元，其中房屋征收补偿费用 153,555 万元，其他费用 1,161 万元，预备费 7,736 万元，建设期利息 10,923 万元，债券发行费 10 万元。其中建设期利息根据实际贷款合同以及拟发行债券估算利率进行调整，建设期利息调整为 11,324 万元，调整后总投资为 173,786 万元。

投资估算表

项目	投资 (万元)
建设投资	162,452
屋征收安置补偿费	153,555
其他费用	1,161

项目	投资（万元）
工程预备费	7,736
原建设期利息	10,923
原总投资	173,375
调整后建设期利息	11,324
债券发行费	10
调整后总投资	173,786

3、项目融资计划

该项目资本金 163,861 万元，其余资金通过政府发行棚户区改造专项债券筹集，拟于 2019 年发行专项债券 10,000 万元。

投融资计划表

高家庄片区城中村项目（万元）	以前年度投资	2019 年	2020 年	总计
资本金	135,178	28,608		163,786
建设期利息	5,416	5,908		11,324
债券发行费		10		10
债券资金		10,000		10,000
总计	135,178	38,608		173,786

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）预期收益

宝坻区为天津市的市辖区之一，地处天津市中心区、滨海新区以及京津冀环绕的中心位置，在京津冀发展战略中承担着承接首都产业于人口转移的重要功能，同时宝坻区还是天津西部城镇发展带上的重要节点。随着区域产业结构持续优化，产业载体建设推进，以及城市规划建设水平不断提升，城市功能不断完善，其土地市场将有较强的升值空间。

基于当前政策调控情况，本项目出让期内采用土地预测价格，预计 2019 年居住用地出让价格 788 万元/亩、商业用

地出让价格 536 万元/亩、工业用地出让价格 89 万元/亩，切年增率按照 5%考虑，上述项目土地出让总收入为 720,896 万元，按照土地出让政策规定，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出让总收益为 535,880 万元。如下表：

土地出让收益表

收入估算	总计	2020 年	2021 年	2022 年
土地出让收入	720,896	265,467	245,078	210,351
纪园子村等片区项目	121,145	95105	26,040	
中关村科技城桥头等 6 村项目	429,389		219,038	210,351
高家庄片区城中村项目	170,362	170,362		
政策性基金	171,632	66,367	55,053	50,212
纪园子村等片区项目	30,286	23,776	6,510	
中关村科技城桥头等 6 村项目	98,755		48,543	50,212
高家庄片区城中村项目	42,591	42,591		
政策性基金	13,385	4,280	4,785	4,320
纪园子村等片区项目	1,933	1,533	400	
中关村科技城桥头等 6 村项目	8,705		4,385	4,320
高家庄片区城中村项目	2,747	2,747		
土地出让收益	535,880	194,820	185,240	155,820
纪园子村等片区项目	88,925	69,795	19,130	
中关村科技城桥头等 6 村项目	321,930		166,110	155,820
高家庄片区城中村项目	125,025	125,025		

按照纪园子村等片区项目、中关村科技城桥头等 6 村项目、高家庄片区城中村项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 9 亿元，假设债券期限 5 年，利率 4.5%，利息支出详情见下表：

债券还本付息表

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	总计
债券利率	4.50%						
天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目							
期初专项债券余额（万元）		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
本期专项债券发行资金（万元）	10,000						
利息支出（万元）		450	450	450	450	450	2,250
本期还款（万元）		450	450	450	450	10,450	12,250
其中：还本						10,000	10,000
付息		450	450	450	450	450	
期末专项债券余额（万元）	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		
京津中关村科技城桥头等6村（棚户区）改造项目							
期初专项债券余额（万元）		70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	
本期专项债券发行资金（万元）	70,000						
利息支出（万元）		3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	15,750
本期还款（万元）		3,150	3,150	3,150	3,150	73,150	85,750
其中：还本						70,000	70,000
付息		3,150	3,150	3,150	3,150	3,150	
期末专项债券余额（万元）	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000		
天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目							
期初专项债券余额（万元）		10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
本期专项债券发行资金（万元）	10,000						
利息支出（万元）		450	450	450	450	450	2,250
本期还款（万元）		450	450	450	450	10,450	12,250
其中：还本						10,000	10,000
付息		450	450	450	450	450	

年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	总计
期末专项债券余额	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000		

(二) 现金流模拟分析

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目债券存续期内还本付息资金充足。整体本息资金覆盖倍数可达到 5.00 倍，其中：天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 7.26 倍；京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 3.90 倍；天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 10.21 倍。综合上述子项目及其他各子项目，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	总计
一、汇总							
现金流入（万元）							
资本金流入	162,716	27,760					190,476
债券资金流入	90,000						90,000
其他融资资金流入							
运营期现金流入		194,820	185,240	155,820			535,880
现金流入总额	252,716	222,581	185,240	155,820			816,356
现金流出（万元）							
建设期资金流出	252,626	24,610					277,236
运营期现金流出							
债券发行费用	90						90
本期债券还本付息		4,050	4,050	4,050	4,050	94,050	110,250
现金流出总额	252,716	28,660	4,050	4,050	4,050	94,050	387,576
现金净流量							

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	总计
当年项目现金净流入(万元)		193,920	181,190	151,770	-4,050	-94,050	
期末项目累计现金结存额(万元)		193,920	375,110	526,880	522,830	428,780	
平均偿债覆盖率 5.00							
二、宝坻区纪园子村(南部)、北台宿舍4段、5段及北关街宿舍片区(棚户区改造)项目							
现金流入(万元)							
资本金流入	21,699						21,699
债券资金流入	10,000						10,000
其他融资资金流入							
运营期现金流入		69,795	19,130				88,925
现金流入总额	31,699	69,795	19,130				120,624
现金流出(万元)							
建设期资金流出	31,689						31,689
运营期现金流出							
债券发行费用	10						10
本期债券还本付息		450	450	450	450	10,450	12,250
现金流出总额	31,699	450	450	450	450	10,450	43,949
现金净流量							
当年项目现金净流入(万元)		69,345	18,680	-450	-450	-10,450	
期末项目累计现金结存额(万元)		69,345	88,025	87,575	87,125	76,675	
平均偿债覆盖率 7.26							
三、京津中关村科技城桥头等6村(棚户区)改造项目							
现金流入(万元)							
资本金流入	112,409	27,760					140,169
债券资金流入	70,000						70,000
其他融资资金流入							
运营期现金流入			166,110	155,820			321,930
现金流入总额	182,409	27,760	166,110	155,820			532,099
现金流出(万元)							
建设期资金流出	182,339	24,610					206,949
运营期现金流出							

年度	2019	2020	2021	2022	2023	2024	总计
债券发行费用	70						70
本期债券还本付息		3,150	3,150	3,150	3,150	73,150	85,750
现金流出总额	182,409	27,760	3,150	3,150	3,150	73,150	292,769
现金净流量							
当年项目现金净流入(万元)			162,960	152,670	-3,150	-73,150	
期末项目累计现金结存额(万元)			162,960	315,630	312,480	239,330	
平均偿债覆盖率 3.90							
四、宝坻区高家庄片区城中村(棚户区)改造项目							
现金流入(万元)							
资本金流入	28,608						28,608
债券资金流入	10,000						10,000
其他融资资金流入							
运营期现金流入		125,025					125,025
现金流入总额	38,608	125,025					163,633
现金流出(万元)							
建设期资金流出	38,598						38,598
运营期现金流出							
债券发行费用	10						10
本期债券还本付息		450	450	450	450	10,450	12,250
现金流出总额	38,608	450	450	450	450	10,450	50,858
现金净流量							
当年项目现金净流入(万元)		124,575	-450	-450	-450	-10,450	
期末项目累计现金结存额(万元)		124,575	124,125	123,675	123,225	112,775	
平均偿债覆盖率 10.21							

(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率，见下表：

压力测试表

经营净收益变动情况敏	敏感性变动比例
------------	---------

感性分析 (万元)	-20%	-15%	-10%	5%	0%
宝坻区纪园子村 (南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区 (棚户区改造) 项目					
经营净收益	71,140	75,587	80,033	84,479	88,925
经营期其他融资流入					
本期债券还本付息额	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
资本金偿还的建设期债券利息					
经营收益偿还的债券本息额	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
债券本息覆盖率	5.81	6.17	6.53	6.90	7.26
京津中关村科技城桥头等 6 村 (棚户区) 改造项目					
经营净收益	257,544	273,641	289,737	305,834	321,930
经营期其他融资流入					
本期债券还本付息额	85,750	85,750	85,750	85,750	85,750
资本金偿还的建设期债券利息	3,150	3,150	3,150	3,150	3,150
经营收益偿还的债券本息额	82,600	82,600	82,600	82,600	82,600
债券本息覆盖率	3.12	3.31	3.51	3.70	3.90
宝坻区高家庄片区城中村 (棚户区) 改造项目					
经营净收益 (万元)	100,020	106,271	112,522	118,774	125,025
经营期其他融资流入					
本期债券还本付息额	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
资本金偿还的建设期债券利息					
经营收益偿还的债券本息额	12,250	12,250	12,250	12,250	12,250
债券本息覆盖率	8.16	8.68	9.19	9.70	10.21

压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析 (万元)	敏感性变动比例			
	5%	10%	15%	20%
宝坻区纪园子村 (南部)、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区 (棚户区改造) 项目				
经营净收益	93,372	97,818	102,264	106,710
经营期其他融资流入				
本期债券还本付息额	12,250	12,250	12,250	12,250
资本金偿还的建设期债券利息				
经营收益偿还的债券本息额	12,250	12,250	12,250	12,250
债券本息覆盖率	7.62	7.99	8.35	8.71
京津中关村科技城桥头等 6 村 (棚户区) 改造项目				
经营净收益	338,027	354,123	370,220	386,316

经营净收益变动情况敏感性分析 (万元)	敏感性变动比例			
	5%	10%	15%	20%
经营期其他融资流入				
本期债券还本付息额	85,750	85,750	85,750	85,750
资本金偿还的建设期债券利息	3,150	3,150	3,150	3,150
经营收益偿还的债券本息额	82,600	82,600	82,600	82,600
债券本息覆盖率	4.09	4.29	4.48	4.68
宝坻区高家庄片区城中村(棚户区)改造项目				
经营净收益	131,276	137,527	143,779	150,030
经营期其他融资流入				
本期债券还本付息额	12,250	12,250	12,250	12,250
资本金偿还的建设期债券利息				
经营收益偿还的债券本息额	12,250	12,250	12,250	12,250
债券本息覆盖率	10.72	11.23	11.74	12.25

基于上表，本项目在收入下降 20%的情况下，天津市宝坻区纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 5.81 倍；京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 3.12 倍；天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目资金覆盖倍数可达到 8.16 倍，整体资金覆盖率为 4.00 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，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）收益集中实现的风险

本期债券募投项目包含三个棚户区改造项目，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可与专

项债券本息实现自求平衡。经测算，纪园子村（南部）、北台宿舍 4 段、5 段及北关街宿舍片区（棚户区）改造项目；京津中关村科技城桥头等 6 村（棚户区）改造项目；天津市宝坻区高家庄片区城中村（棚户区）改造项目实施完成后，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。宝坻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。若上述三个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。

(三)建立完善的债券资金使用管理机制。宝坻区财政局、宝坻新城房屋建设指挥办公室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.宝坻新城房屋建设指挥部办公室负责宝坻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。宝坻区财政局和宝坻新城房屋建设指挥办公室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. 宝坻区财政局负责按照《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，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. 宝坻新城房屋建设指挥办公室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. 宝坻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. 宝坻区财政局会同宝坻新城房屋建设指挥办公室将专

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。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。