

2018 年第二批天津市棚户区改造专项 债券信息披露文件

一、债券概况

(一) 基本情况

2018 年天津市棚户区改造专项债券发行总额为 88 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增债券。此次公开发行的 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券共分 6 期，期限全部为 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。

拟发行的 2018 年第二批天津市棚户区改造专项债券概况

债券名称	债券金额 (亿元)	债券期限 (年)	付息方式
合计	88		
2018 年天津市和平区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(十七期)	3	5	每年支付一次
2018 年天津市河东区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(十八期)	17	5	每年支付一次
2018 年天津市河西区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(十九期)	22	5	每年支付一次
2018 年天津市河北区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(二十期)	25	5	每年支付一次
2018 年天津市南开区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(二十一期)	6	5	每年支付一次
2018 年天津市宝坻区棚户区改造专项债券(一期)-2018 年天津市政府专项债券(二十二期)	15	5	每年支付一次

(二) 发行方式

2018 年第二批天津市政府棚户区改造专项债券通过招标

方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018年天津市政府债券发行兑付办法》、《2018年天津市政府债券招标发行规则》、《天津市财政局关于发行2018年第二批天津市棚户区改造专项债券有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明

按照财政部要求，此次发行的2018年天津市政府棚户区改造专项债券资金纳入政府性基金预算管理。债券资金将用于天津市下辖各区棚户区改造项目建设（详见附件）。债券偿还来源为国有土地使用权出让收入。

二、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年第二批天津市政府棚户区改造专项债券信用级别见下表：

2018年第二批天津市政府棚户区改造专项债券信用评级情况

债券名称	信用级别
2018年天津市和平区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（十七期）	AAA
2018年天津市河东区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（十八期）	AAA
2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（十九期）	AAA
2018年天津市河北区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十期）	AAA

2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）	AAA
2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十二期）	AAA

在 2018 年第二批天津市政府棚户区改造专项债券存续期内,天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

三、地方经济状况

（一）中长期经济规划情况

近年来,天津市结合区域经济发展和本市实际情况,根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求,制定了《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上,进一步明确了"一基地三区"的定位、京津冀协同发展、自由贸易试验区建设、国家自主创新示范区建设、"一带一路"建设、滨海新区开发开放五大国家战略叠加,机遇千载难逢,发展潜力巨大。

《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件,各专项规划的详细内容参见天津市政务信息公开网和天津市发展和改革委员会网站。

（二）2015-2017 年天津市经济基本情况

2015-2017 年天津市经济基本情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
	3		

地区生产总值（亿元）	16538.19	17885.39	18595.38
地区生产总值增速（%）	9.3	9.0	3.6
第一产业（亿元）	210.51	220.22	218.28
第二产业（亿元）	7723.60	8003.87	7590.36
第三产业（亿元）	8604.08	9661.3	10786.74
三次产业结构			
第一产业（%）	1.3	1.2	1.2
第二产业（%）	46.7	44.8	40.8
第三产业（%）	52.0	54	58
固定资产投资额（亿元）	13065.86	14629.22	11274.69
对外贸易进出口总额（亿美元）	1143.47	1026.51	1129.45
进口（亿美元）	631.64	583.65	693.81
出口（亿美元）	511.83	442.86	435.65
社会消费品零售总额（亿元）	5245.69	5635.81	5729.67
城市居民人均可支配收入（元）	34101	37110	40278
农村居民人均可支配收入（元）	18482	20076	21754
居民消费价格指数（上年=100）	101.7	102.1	102.1
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	90.3	97.9	108.4
工业生产者购进价格指数(上年=100)	92.4	98.3	111.1
金融机构（含外资）本外币存款余额（亿元）	28149.37	30067.03	30940.81
金融机构（含外资）本外币贷款余额（亿元）	25994.68	28754.04	31602.54

注：根据天津市统计年鉴（2015 和 2016 年），2017 年天津统计月报整理。各项指标详细情况请参考天津市统计局官网。

四、天津市财政收支情况

（一）公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入

2016 年，全市一般公共预算收入 2723 亿元，转移性收入 954 亿元，地方政府债券收入 350 亿元。市级公共财政收入 966 亿元，转移性收入 818 亿元，地方政府债券收入 89 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 2310 亿元，转移性收入 1530 亿元，地方政府债券 210 亿元。市级一般公共预算收入

592 亿元，转移性收入 926 亿元，地方政府债券收入 82 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入 2240 亿元，转移性收入 1251 亿元，地方政府债券收入 83 亿元。市级一般公共预算收入 850 亿元，转移性收入 688 亿元，地方政府债券收入 41 亿元。

（二）一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出

2016 年，全市一般公共支出 3701 亿元，转移性支出 178 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。市级一般公共支出 1239 亿元，转移性支出 566 亿元，地方政府债券还本支出 35 亿元。

2017 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 558 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 648 亿元，地方政府债券还本支出 37 亿元。

2018 年，全市一般公共预算支出 3099 亿元，转移性支出 391 亿元，地方政府债券还本支出 57.87 亿元。市级一般公共预算支出 1072 亿元，转移性支出 550 亿元，地方政府债券还本支出 38 亿元。

（三）政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 919 亿元，全市政府性基金支出 697 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 281 亿元。市级政府性基金收入 504 亿元，市级政府性基金支出预算 354 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余

146 亿元。2016 年，国有土地使用权出让收入 879 亿元，国有土地使用权出让支出 658 亿元。

2017 年，全市政府性基金总收入 1568 亿元，全市政府性基金支出 1290 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 278 亿元。市级政府性基金总收入 437 亿元，市级政府性基金支出 363 亿元，总收入与支出相抵，全市政府性基金结余 741 亿元。2017 年，全市国有土地使用权出让收入 1043 亿元，国有土地使用权出让支出 1164 亿元。

2018 年，全市政府性基金总收入预算 1403 亿元，全市政府性基金支出预算 1403 亿元。市级政府性基金总收入预算 370 亿元，市级政府性基金支出预算 370 亿元。2018 年，国有土地使用权出让收入预算 949 亿元，国有土地使用权出让支出预算 1146 亿元。

（四）国有资本经营收支情况

2016 年，全市国有资本经营收入 14 亿元，全市支出 14 亿元。市级国有资本经营收入 12 亿元，市级支出 12 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 17 亿元，全市支出预算 17 亿元。市级国有资本经营收入预算 12 亿元，市级支出预算 12 亿元。

2018 年，全市国有资本经营收入预算 15 亿元，全市支出预算 15 亿元。市级国有资本经营收入预算 13 亿元，市级支出预算 13 亿元。

五、地方政府债务状况

（一）全市债务情况

2018年财政部下达天津市政府债务限额为4,133.50亿元。截至2017年末，天津市政府债务3,424.00亿元，或有债务1,419.10亿元。政府债务中市本级债务为1,376.50亿元，占比40.20%；区级债务2,047.50亿元，占比为59.80%。

截至2017年末天津市地方政府性债务规模情况

单位：亿元

举债主体类别	政府债务	或有债务
市本级	1,376.50	1,057.50
16个区	2,047.50	361.60
合计	3,424.00	1,419.10

从债务资金投向看，天津市政府性债务主要用于市政建设、土地储备和保障性住房，对天津市可持续发展起到了重要作用。具体来看，在政府债务中，用于市政建设1,285.70亿元，土地储备928.90亿元，保障性住房500.30亿元，三项之和占政府债务总额的79.29%；在或有债务中，用于市政建设545.00亿元，土地储备92.20亿元，保障性住房422.70亿元，三项之和占或有债务总额的74.69%。

截至2017年末天津市地方政府性债务余额支出投向情况

单位：亿元

债务支出投向类别	政府债务	或有债务
市政建设	1,285.70	545.00
土地储备	928.90	92.20
保障性住房	500.30	422.70
生态建设和环境保护	86.60	2.10
政权建设	0.60	-
科教文卫	56.90	35.60
农林水利建设	111.20	1.30

其他	453.70	320.30
合计	3,424.00	1,419.10

（二）天津市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

天津市严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。天津市委、市政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范化解地方金融债务风险。

一是加强制度建设，完善组织保障。近三年，市政府办公厅先后印发《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。同时，天津市财政局印发《防控融资平台债务风险工作措施》（津财债务〔2016〕25号）、《政府债券管理内部工作规程》（津财债务〔2016〕30号）、《政府性债务风险分类处置指南》（津财债务〔2017〕45号），防控全市融资平台债务风险，加强政府债券全过程管理，明确我市各级政府偿还责任，实现债权人、债务人分担风险。通过制度建设，我市已基本形成覆盖“借、用、还”全过程债务管控体系。同时，我市政府性债务领导小组已正式发文成立，由市长任组长，分管财政、金融的副市长任副组长，统筹协调、整体推进、督促落实全市政府债务管理、融资平台债务风险防控工作，领导小组办公室设

在市财政局。

二是积极化解存量，划分偿债责任。按照分类管理、区别对待、逐步化解的原则，对存量债务进行处理。对本级预算部门的债务严格管理，按照只减不增原则实行总量控制，安排预算资金和事业经费偿还贷款。对现有政府性债务逐项清理核实，确认债务主体、债务规模、资金用途、还款来源和还款时序，按时偿还并逐步消化存量债务。在全市范围内开展政府存量债务清理甄别工作，逐笔分析债务形成原因，根据项目类型、举债主体、偿还来源，明确划分政府与企业的偿债责任，锁定债务余额、在建项目和融资平台名单，全面摸清债务“家底”，为政府债务纳入预算管理和存量置换夯实基础。

三是严控新增规模，督促责任落实。政府投资项目严格履行审批报备手续，实行新增债务集体决策和审批备案制度。新建项目需预先制定资金平衡方案，否则不得开工建设。政府性债务项目实行投资评审、公开招标和政府采购制度，提高债务资金使用效率。督促各区各部门实行“一区一策”和“一企一策”，明确时间表、路线图和责任人。健全债务信息共享和联合监管机制，加强与相关部门工作联动，组织召开多部门防范金融债务风险专题会议，沟通金融运行走势、监管政策变化和行业风险状况，积极研究制定应对方案和具体措施。

四是实施监测预警，强化信息支撑。成立专项工作组，按照中央和市委、市政府对建立债务监测系统的统一部署，建立全市债务监测机制，定期分析评估风险状况，及时推送预警结

果，以政府债务“借用还”全生命周期管理、防范化解风险为主线，以实现债务风险实时监控、全面评估、提前预警为目标，着力打造具备“动态监测、源头管控、资债平衡、名录管理、风险分析”五大功能的全市债务综合信息平台。深入多个区和融资平台实地调研，多方征求意见建议，逐步细化功能需求，不断完善软件开发总体设计方案，积极对接软件公司，按时完成系统开发，顺利实现系统上线。

- 附件：1.天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
2.天津市经济、财政和债务有关数据
3.2018 年第二批天津市棚户区改造专项债券项目
情况



附件：

2018年天津市和平区棚户区改造专项债券（一期） —2018年天津市政府专项债券（十七期）项目情况

一、 债券基本信息

2018年天津市和平区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十七期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。此次债券发行规模3亿元，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。

本期债券基本信息

债券名称	2018年天津市和平区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十七期）
发行规模	3亿元(RMB:300,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币3亿元(RMB:300,000,000.00元)，拟用于山东路地块棚户区改造项目建设
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息，到期后一次性偿还本金

二、 债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市和平区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十七期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集资金将全部用于山东路地块棚户区改造项目建设。根据津国土房拆函字[2017]445号文件，本次募投项目已纳入天津市2017年棚户区改造计划。

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)	拟使用本期债券资金规模 (万元)
1	山东路地块棚户区改造项目	64,814	55,000.00	30,000.00
	合计	64,814	55,000.00	30,000.00

本期债券合计发行30,000.00万元，拟全部用于山东路地块棚户区改造项目建设。

(一) 山东路地块棚户区改造项目建设介绍

山东路地块棚户区改造项目（以下简称“山东路项目”）位于天津市和平区中部，和平山东路与哈密道交口南侧，东至沈阳道，南至热河道，西至哈密道，北至山东路。山东路项目现为老旧住宅集中区域，均建于上世纪60年代，建筑结构老化，部分房屋存在漏风漏雨现象，部分已被列为危房，经多次整修尚难以改善，部分无集中供热、独立卫生间等配套设施，管网普遍老化，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，和平区拟实施山东路地块棚户区改造项目建设。

山东路项目已得到有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于和平区山东路地块棚户区改造项目备案的证明	津和审批备[2017]16号	天津市和平区行政审批局	2017-8-30
和平区规划分局关于山东路地块城乡规划情况的函	-	天津市规划局和平区规划分局	2017-8-21
关于山东路地块棚户区改造项目涉及拆迁范围用地规划意见的函	-	天津市和平区房地产管理局	2017-8-11
关于和平区昆明路地块和山东路地块纳入我市2017年棚户区改造计划的确认函	津国土房拆函字[2017]445号	天津市国土资源和房屋管理局	2017-4-18

1、项目内容

山东路项目由天津市和平区海河综合开发办公室负责实施。项目主要建设内容为房屋征收。四至范围：东至沈阳道，南至热河道，西至哈密道，北至山东路。

本项目共涉及拆迁建筑面积5,415.32平方米，91户。其中，住宅2,811.48平方米，86户，非住宅2,603.84平方米，5户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)	基本情况
住宅	2,811.48	86	主要包括平房、楼房等
非住宅	2,603.84	5	包括小型企业、教育局、派出所等
合计	5,415.32	91	-

2、项目投资情况

山东路项目总投资规模为64,814万元，包括房屋征收补偿安置费用39,000万元，工程费用460万元，其他费用9,895万元，预备费1,481万元，建设期利息13,978万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	39,000
工程费用	460
其他费用	9,895
预备费	1,481
建设期利息	13,978
总投资规模	64,814

3、项目融资计划

该项目为在建项目，目前尚处于建设阶段。项目计划使用政府专项债券资金55,000万元（其中拟使用本期棚改专项债30,000万元），其余资金由财政统筹安排。

（二）项目预期收益与融资平衡情况

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”，按照文件规定将对山东路项目实行区内自行平衡，统筹协调多伦道地块可返还政府收益对山东路项目进行补充。山东路项目及多伦道项目土地出让收益将按照有关文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

山东路项目规划可出让用地面积4400平方米，平均容积率5.0，可出让建筑面积为22000平方米。根据土地价格预测数据，山东路项目土地到期出让金为4.23亿元，按当时土地出让政策规定，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，山东路项目可用于资金平衡的土地收入为3.72亿元。同时，多伦道地块作为本次项目的平衡地块，根据土地价格预测数据，多伦道地块土地到期出让金为42.48亿元，经返还政府收益后，可用于资金平衡的土地收入为6.80亿元。

山东路项目土地出让金测算表

序号	项目		合计
一	出让土地回款	万元	42290.52
1	可出让地规划建筑面积	平方米	22000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	19,222.96
二	土地减扣项目		5104.15
1	四项基本政策成本	万元	1298.00
2	政策性基金	万元	3,806.15
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	37186.37

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*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

多伦道地块土地出让金测算表

序号	项目		合计
一	出让土地回款	万元	424,801.46
1	可出让地规划建筑面积	平方米	120000.00
2	楼面地价均价	元/平方米	35400.12
二	可返还政府收益	万元	67,968.23
1	政府收益	万元	106,200.36
2	政策性基金	万元	38,232.13
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	67,968.23

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2. 用于资金平衡土地相关收益=政府收益-政策性基金

山东路项目此次拟发行棚户区改造专项债券 3 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 36,750.00 万元。同时，山东路项目已使用 2017 年棚改专项债资金 2.5 亿元，期限七年，融资利率为 4.13%，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，则应偿还本息合计 32,227.50 万元。因此，山东路项目总融资成本为 68,977.50 万元。

山东路项目本期融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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	融资利率	应付利息
山东路项目	2018		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
	2019	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
	2020	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
	2021	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
	2022	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00
	合计				30,000.00		6,750.00
本息合计		36,750.00					

山东路项目历史融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	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	融资 利率	应付利 息
山东路 项目	2017		25,000.00		25,000.00	4.13%	1,032.50
	2018	25,000.00			25,000.00	4.13%	1,032.50
	2019	25,000.00			25,000.00	4.13%	1,032.50
	2020	25,000.00			25,000.00	4.13%	1,032.50
	2021	25,000.00			25,000.00	4.13%	1,032.50
	2022	25,000.00			25,000.00	4.13%	1,032.50
	2023	25,000.00		25,000.00		4.13%	1,032.50
	合计			25,000.00			7,227.50
	本息合计		32,227.50				

预计山东路项目和多伦道地块土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让，预计实现可用于资金平衡土地相关收益105,154.60万元，对募投项目融资成本的覆盖倍数为1.52，项目收益可覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

年度	项目总融资成本			项目总收益
	融资本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年		1,350.00	1,350.00	
第四年		1,350.00	1,350.00	
第五年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	105,154.60
小计	30,000.00	6,750.00	36,750.00	105,154.60
2017年专项债券	25,000.00	7,227.50	32,227.50	
合计	55,000.00	13,977.50	68,977.50	105,154.60
本息覆盖倍数	1.52			

五、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）媒体舆论风险

媒体对于项目的报道和观点可能影响公众对于项目的看法，特别是项目区内涉及的群众，受信息不对称、误解等因素影响产生对项目的不满情绪引发治安风险。

六、项目实施单位情况介绍

单位名称：天津市和平区海河综合开发办公室

负责人：王彤

单位性质：机关

统一社会信用代码：11201017612751130

主要职责：负责海河开发和和平区段各项开发任务等

七、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多伦道地块可返还政府收益可与专项债券本息可实现区内自求平衡。经测算，山东路项目与多伦道地块实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖山东路项目融资本息，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。和平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与平衡地块的返还政府收益将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。若山东路项目与多伦道地块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]28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。

2018年天津市河北区棚户区改造专项债券（一期）

——2018年天津市政府专项债券（二十期）

项目基本情况

一、债券基本信息

2018年天津市河北区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（二十期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模25亿元，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。

本期债券基本信息

债券名称	2018年天津市河北区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（二十期）
发行规模	25亿元(RMB:2,500,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币25亿元(RMB:2,500,000,000.00元),其中5亿元用于河北区新大路片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设,2亿元用于河北区工程里东欣里片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设,3亿元用于河北区泰州路片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设,4亿元用于河北区昆纬路片东六经路片棚户区改造(旧城区改建)项目建设,11亿元用于河北区鸿顺里街零散片(一)棚户区改造(旧城区改建)项目建设。
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息,到期后一次性偿还本金

二、债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市河北区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（二十期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集资金拟用于河北区新大路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河北区工程里东欣里片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河北区泰州路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河北区昆纬路片东六经路片棚户区改造（旧城区改建）项目及河北区鸿顺里街零散片（一）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 (亿元)	计划使用专项债券 规模	拟使用本期债券资 金规模
----	------	---------------	----------------	-----------------

			(亿元)	(亿元)
1	河北区新大路片区棚户区改造(旧城区改建)项目	71.38	10.00	5.00
2	河北区工程里、东欣里片区棚户区改造(旧城区改建)项目	14.8	3.00	2.00
3	河北区泰州路片区棚户区改造(旧城区改建)项目	31.63	6.30	3.00
4	河北区昆纬路片、东六经路片棚户区改造(旧城区改建)项目	10.50	8.40	4.00
5	河北区鸿顺里街零散片(一)棚户区改造(旧城区改建)项目	36.82	24.92	11.00
	合计	165.13	52.62	25

本期债券合计发行 25 亿元，其中 5 亿元用于河北区新大路片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，2 亿元用于河北区工程里东欣里片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，3 亿元用于河北区泰州路片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，4 亿元用于河北区昆纬路片东六经路片棚户区改造(旧城区改建)项目建设，11 亿元用于河北区鸿顺里街零散片(一)棚户区改造(旧城区改建)项目建设。

(一) 新大路片区项目介绍

河北区新大路片区棚户区改造(旧城区改建)项目位于河北区中部，片区所在地是河北区政府驻地，毗邻北站、中山路、天津站以及地铁3号线、6号线，交通发达，地理位置重要。新大路片区棚户区现状为老旧住宅集中区域，基本建于上世纪40至60年代，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。按照天津市棚户区改造工作部署及河北区2017年棚改工作计划，河北区已启动新大路片区棚户区改造(旧城区改建)项目。

新大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
关于河北区新大路片区棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明	-	天津市河北区行政审批局	2017-6-9
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
市国土房管局关于河北区新大路片棚户区改造项目纳入市政府2017年棚户区改造计划的复函	津国土房拆函字【2017】631号	天津市国土房管局	2017-5-18
河北区政府性债务管理领导小组会议纪要	河北债纪【2018】1号	河北区政府性债务管理领导小组	2018-5-26

1、项目内容

新大路项目由天津市河北城市建设投资有限公司（以下简称“河北城投”）负责建设。项目主要建设内容为房屋征收。四至范围为：东至铁路线、南至东六经路、西至新大路、北至铁通天津分公司。

本项目共涉及房屋征收总建筑面积10.73万平方米，共涉及3496户。其中平房52178平方米，2767户；楼房25166平方米，690户；非住宅29934平方米，39户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)	基本情况
住宅	77344	3457	包括平房和楼房
非住宅	29934	39	包括商业、办公、学校、厂房及职工宿舍等
合计	107278	3496	-

2、项目投资情况

本项目总投资约713,803.91万元，其中征收补偿安置费573,185.00万元；相关工程费用4,923.76万元；建设单位管理费4,585.48万元；其

他费用19,135.74万元；预备费60,183.00万元；建设期利息51,790.93万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	573185
工程费用	4923.76
建设单位管理费	4585.48
其他费用	19135.74
预备费	60183
建设期利息	51790.93
总投资规模	713803.91

3、项目融资计划

该项目为在建项目，现处于建设阶段。本项目总投资约713,803.91万元，计划使用政府专项债券资金100,000.00万元（其中拟使用本期债券资金50,000.00万元），使用国开行政策性贷款470,000.00万元，其余部分由财政统筹解决。项目现阶段已使用国开行政策性贷款140,000万元，自有资金36,000万元。

（二）工程里、东欣里项目介绍

河北区工程里、东欣里片区棚户区分别位于河北区中部、西北部，毗邻北运河、新开河，地处天泰路、榆关道、金钟河大街、新开路等河北区重点发展区域周边，毗邻地铁3号线、地铁6号线，地理位置十分重要。区内老旧住宅集中，建筑结构老化，配套设施不完善，管网普遍老化，道路年久失修，居民生活条件和环境较差。根据河北区政府工作报告、天津市棚户区改造工作部署以及河北区棚改工作计划的要求，将对河北区工程里、东欣里片区进行棚户区改造，改善民生，

促进和谐社会建设，带动和促进区域土地资源和空间布局的优化整合，为下步开发建设打下基础。

工程里、东欣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
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	天津市国土房管局	2018-5-26
河北区政府性债务管理领导小组会议纪要	河北债纪【2018】1号	河北区政府性债务管理领导小组	2018-5-26

1、项目内容

本项目涉及的土地性质为国有建设用地。占地面积2.1公顷，该项目涉及征收房屋17576平方米、392户，其中住宅14418平方米、386户，非住宅3158平方米、6户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m²)	户数 (户)	基本情况
住宅	14418	386	包括平房和楼房
非住宅	3158	6	包括饭店、公厕、办事机构等
合计	17576	392	-

2、项目投资情况

项目总投资为148,014.23万元，其中工程里片投资5,946,662万元，东欣里片投资88,547.61万元。

投资估算汇总表

项目	工程里	东欣里	合计

房屋征收补偿安置费用	42153.39	63877.41	106030.80
工程费用	600.27	893.69	1493.96
其他费用	5294.97	6685.52	11980.49
预备费	5765.84	8574.79	14340.63
建设期利息	5652.15	8516.20	14168.35
总投资规模	59466.62	88547.61	148014.23

3、项目融资计划

该项目为新建项目，尚处于项目前期准备阶段。项目总投资为148,014.23万元，计划使用政府专项债券资金30,000.00万元（其中拟使用本期专项债资金20,000.00万元），其余资金由财政统筹安排。

（三）泰州路项目介绍

泰州路片区棚户区位于河北区东北部，靠近新开河、月牙河、地铁6号线，地处金钟河大街、新开路等河北区重点发展区域周边，地理位置重要。区内老旧住宅集中，建筑结构老化，配套设施不完善，居民生活条件和环境较差。河北区在2017年政府工作报告中强调加快推进棚户区改造工作，根据天津市棚户区改造工作部署及河北区棚改工作计划，将对泰州路片区进行棚户区改造，提高百姓居住条件，与周边区域协调发展，改善城市形象，使城市吸引力与综合竞争力得到提升。

泰州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
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
河北区政府性债务管理领导小组会议纪要	河北债纪【2018】1号	河北区政府性债务管理领导小组	2018-5-26

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	天津市国土房管局	2018-5-26
---	-------------------	----------	-----------

1、项目内容

项目主要建设内容为房屋征收，房屋征收总建筑面积45045平方米，共涉及440户。其中住宅435户，建筑面积38464平方米；非住宅5户，建筑面积6581平方米。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)	基本情况
住宅	38464	435	全部为平房
非住宅	6581	5	——
合计	45045	440	-

2、项目投资情况

本项目总投资 316251.20 万元，其中房屋征收补偿安置费用 237317.19 万元，工程费用 3828.79 万元，其他费用 16375.54 万元，预备费 30902.58 万元，建设期利息 27827.10 万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	237317.19
工程费用	3828.79
其他费用	16375.54
预备费	60183
建设期利息	27827.10
总投资规模	316251.20

3、项目融资计划

该项目为新建项目，目前正在处于项目前期准备阶段。项目总投

资316,251.20万元，计划使用政府专项债券资金63,000.00万元（其中拟使用本期专项债资金30,000.00万元），其余部分由财政统筹安排。

（四）昆纬路片、东六经路片项目介绍

河北区昆纬路片东至昆纬路，南至有线电视台，西至东六经路，北至东六经路；东六经路片东至昆纬路，南至东六经路，西至中山公园路，北至汇森中学。昆纬路片、东六经路片区棚户区现状为老旧住宅集中区域，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。河北区在政府工作报告中要求“加快推进棚户区改造工作，启动实施昆纬路片、东六经路片区改造工作”，并将其纳入2018年棚户区改造项目。按照天津市棚户区改造工作部署以及河北区2018年棚改工作计划，河北区拟启动昆纬路片、东六经路区棚户区改造（旧城区改建）项目。

昆纬路片、东六经路片区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
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	2018-5-16
河北区政府性债务管理领导小组会议纪要	河北债纪【2018】1号	河北区政府性债务管理领导小组	2018-5-26
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	天津市国土房管局	2018-5-26

1、项目内容

昆纬路片房屋征收总建筑面积9511平方米，共涉及150户，其中住

宅总建筑面积2871平方米，146户；非住宅总建筑面积6640平方米，4户。东六经路片房屋征收总建筑面积3182平方米共涉及124户。其中住宅总建筑面积2162平方米，121户；非住宅总建筑面积1020平方米，3户。

昆纬路房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	2871	146
非住宅	6640	4
合计	9511	150

东六经路房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	2162	121
非住宅	1020	3
合计	3182	124

2、项目投资情况

本项目总投资104961万元，包括昆纬路片76493万元，东六经路片28468万元。其中，昆纬路片总投资76493万元，包括征收补偿费58124.48万元、工程费用903.55万元、其他费用4240.93万元，预备费7592.27万元，建设期利息5632.06万元；东六经路片总投资28468万元，包括征收补偿费用21,208.84万元，工程费用302.29万元，其他费用2043.14万元，预备费2826.51万元，建设期利息2087.4万元。资金来源为资本金投入和天津市政府专项债券。

昆纬路投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	58124.48
工程费用	903.55
其他费用	4240.93

预备费	7592.27
建设期利息	5632.06
总投资规模	76493

东六经路投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	21208.84
工程费用	302.29
其他费用	2043.14
预备费	2826.51
建设期利息	2087.4
总投资规模	28468

3、项目融资计划

该项目为新建项目现处于项目前期准备阶段。本项目总投资104,961.00万元，项目计划使用政府专项债券资金84,000.00万元（其中拟使用本期专项债资金40,000.00万元），其他资金由财政统筹安排。

（五）鸿顺里街零散片（一）棚户区改造项目介绍

该片区内建筑年久失修，危旧房屋集中，配套设施落后，属于典型的棚户区。按照天津市棚户区改造工作部署以及河北区2018年棚改工作计划，河北区拟启动鸿顺里街零散片区（一）棚户区改造（旧城区改建）项目。

鸿顺里街零散片（一）棚户区改造（旧城区改建）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
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

河北区政府性债务管理领导小组会议纪要	河北债纪【2018】1号	河北区政府性债务管理领导小组	2018-5-26
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	天津市国土房管局	2018-5-26

1、项目内容

本项目主要建设内容为房屋征收，主要为住宅。

昆纬路房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	35955	1156
非住宅	11630	16
合计	47585	1172

2、项目投资情况

本项目总投资368223万元，各片区投资分别为：丰厚里片（含月洁里片）159050万元，五马路片24658万元，乳胶厂片67863万元，永年里片44537万元，志和里片（三马路片、宿纬路片）72115万元。

3、项目融资计划

该项目为新建项目，目前正在处于项目前期准备阶段。项目总投资368,223.00万元，计划使用政府专项债券资金249,200.00万元（其中拟使用本期专项债资金110,000.00万元），其余部分由财政统筹安排。

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）专项债券本息情况测算

本次债券投资项目计划使用棚改专项债资金共计52.62亿元（其中本期债券发行规模25亿元，剩余资金预计2019年发行完毕）。假设棚改

专项债期限五年，融资利率4.5%，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金。债券资金还本付息情况计算如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年		250,000.00		250,000.00	4.50%	11,250.00
第二年	250,000.00	276,200.00		526,200.00	4.50%	23,679.00
第三年	526,200.00			526,200.00	4.50%	23,679.00
第四年	526,200.00			526,200.00	4.50%	23,679.00
第五年	526,200.00		250,000.00	276,200.00	4.50%	23,679.00
第六年	276,200.00		276,200.00	-	4.50%	12,429.00
合计		526,200.00	526,200.00			118,395.00
债券本息合计	644,595.00					

（二）整体融资情况测算

本期债券拟投资项目中河北区新大路片区棚户区改造（旧城区改建）项目为在建项目，除使用专项债券外计划使用贷款本金共计470,000.00万元，自2017年10月30日按项目进度逐年发放，各年利息共计68,938.61万元，本息合计538,938.61万元。

贷款融资计划及本息情况如下：

单元：人民币万元

日期	新增本金	利率	偿还本金	本金余额	利息
2017年10月30日	60000	4.445%			
2018年1月12日	40000	4.445%		100,000.00	533.40
2018年4月2日	40000	4.445%		140,000.00	974.25
2019年1月12日	50000	4.445%		190,000.00	4,859.05
2019年4月2日	50000	4.445%		240,000.00	1,851.07
2020年1月12日	230000	4.445%			

日期	新增本金	利率	偿还本金	本金余额	利息
				470,000.00	8,329.81
2020年4月15日		4.445%		470,000.00	5,323.04
2020年10月25日		4.445%		470,000.00	11,046.74
2021年4月15日		4.445%	78,333.00	391,667.00	9,902.00
2021年10月15日		4.445%	78,333.00	313,334.00	8,728.65
2022年4月15日		4.445%	78,333.00	235,001.00	6,944.77
2022年10月14日		4.445%	78,333.00	156,668.00	5,208.59
2023年4月14日		4.445%	78,333.00	78,335.00	3,472.41
2023年10月16日		4.445%	78,335.00		1,764.84
合计	470,000.00		470,000.00		68,938.61

综合本期债券投资项目的整体融资情况，本期债券投资的棚户区改造项目融资本息合计为1,183,533.61万元。土地出让未完成前，上述融资本息由市级返还河北区的土地出让收入支付，其中建设期内利息可由项目建设资金进行偿付。具体情况如下表：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
第一年		11,250.00	11,250.00
第二年		23,679.00	23,679.00
第三年		23,679.00	23,679.00
第四年		23,679.00	23,679.00
第五年	250,000.00	23,679.00	273,679.00
第六年	276,200.00	12,429.00	288,629.00
债券小计	526,200.00	118,395.00	644,595.00
贷款小计	470,000.00	68,938.61	538,938.61
合计	996,200.00	187,333.61	1,183,533.61

(三) 项目收益与融资平衡情况

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”，按照文件规定新大路项目实行区内自行平衡，自身收益不足融资成本部分由建昌道地块返还政府收益补足。同时，河北区工程里、东欣里片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河北区泰州路片区棚户区改造（旧城区改建）项目、河北区昆纬路片、东六经路片棚户区改造（旧城区改建）项目及河北区鸿顺里街零散片（一）棚户区改造（旧城区改建）项目也将统筹协调建昌道地块结余资金进行平衡。

新大路地块规划可用地面积9.22公顷，其中居住用地7.20公顷，容积率2.47，可出让建筑面积171,020.00平方米。建昌道地块规划可用地面积52.35公顷，可出让建筑面积137.1万平方米，共分为14个地块，6、9、12、2、5、10、11、13、14等地块出让收益用来平衡本期债券各项目。根据出让地块初步规划情况和河北区土地市场出让情况，预计在2020-2022年三年，新大路地块及建昌道地块完成出让，预计可实现土地出让收入4,127,019.06万元，扣除四项基本政策成本及政策性基金，可用于偿还项目融资本息的收入共计1,727,795.42万元，预计土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数为1.37，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。出让收益情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目	2020年	2021年	2022年	合计
新大路片区	84,295.30	252,194.05	332,996.89	669,486.24
建昌道片区	1,154,435.00	1,212,156.75	1,090,941.07	3,457,532.82
土地出让收入	1,238,730.30	1,464,350.80	1,423,937.96	4,127,019.06

可偿债资金测算表

单位：人民币万元

序号	项目	单位	新大路片区	建昌道片区	合计
1	土地出让收入	万元	669,486.24	3,457,532.81	4,127,019.05
2	四项基本政策成本	万元	10,845.19	1,624,445.00	1,635,290.19
2.1	铁路建设费	万元	1,439.09	68,387.60	69,826.69
2.2	市容环境管理维护费	万元	2,565.30	7,311.20	9,876.50
2.3	平衡费	万元	1,710.20	16,657.20	18,367.40
2.4	市政基础设施费	万元	5,130.60	11,104.80	16,235.40
3	政府收益 (1*25%)	万元	167,371.56	33,314.40	200,685.96
4	政策性基金 (3*36%)	万元	60,253.76	1,764,700.21	1,824,953.97
5	用于资金平衡土地相关收益 (1.2-4)	万元	598,387.28	1,129,408.14	1,727,795.42
6	融资本息合计	万元	1,183,533.61		
7	项目收益对融资本息覆盖倍数	/	1.37		

六、项目相关风险

(一) 财务风险

本期债券投资各项目已制定了可操作的资金计划，确保资金落实到位，及时完成改造任务，尽快实现土地出让。但受土地出让及资金返还进展、政府债务限额管理及融资政策等方面因素影响，项目也存在一定无法及时按照预定计划取得建设资金的风险，将会导致建设进度放缓，给融资本息偿付带来一定不确定性。

(二) 市场风险

规划条件改变、土地市场波动等因素都会对未来土地价格产生一定影响，土地价格的波动将导致土地出让收入随之变化，从而影响本期债券的偿付。

（三）社会稳定风险

安置补偿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，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。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。

（四）项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

七、项目实施方情况介绍

（一）河北区新大路片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设单位为天津市河北城市建设投资有限公司（以下简称“河北城投”）。

公司名称：天津市河北城市建设投资有限公司

法定代表人：华莉莉

注册资本：人民币162,043万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2008年05月04日

注册地址：天津市河北区鸿顺里街律纬路五马路诺德中心10号楼

15层

(二) 河北区工程里、东欣里片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河北区泰州路片区棚户区改造(旧城区改建)项目、河北区鸿顺里街零散片(一)棚户区改造(旧城区改建)项目和河北区昆纬路片、东六经路片棚户区改造(旧城区改建)项目的房屋征收由天津市河北区房管局组织实施。

八、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区内自求平衡。经测算,新大路项目和建昌道地块实施完成后,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。河北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及建昌道地块返还政府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。若新大路项目和建昌道地块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。

2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期） ——2018年天津市政府专项债券（十九期）

项目基本情况

一、债券基本信息

2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（十九期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模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。

本期债券基本信息

债券名称	2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（十九期）
发行规模	22亿元(RMB:2,200,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币22亿元(RMB:2,200,000,000.00元)，其中4.41亿元用于河西区科技大学片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设，0.26亿元用于河西区十三中平房片棚户区改造（旧城区改建）项目建设，8.68亿元用于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）项目建设，1.80亿元用于河西区绍兴道片棚户区改造（旧城区改建）项目建设，1.22亿元用于河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）项目建设，1.00亿元用于河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设，2.11亿元用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）项目建设，1.55亿元用于河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设，0.31亿元用于河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目建设，0.66亿元用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）项目建设。
债券期限	5年期

债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息，到期后一次性偿还本金

二、债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018年天津市政府债券发行兑付办法》、《2018年天津市政府债券招标发行规则》、《天津市财政局关于发行2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十九期）有关事项的通知》。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市河西区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（十九期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集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、河西区十三中平房片棚户区改造（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、河西区绍兴道片棚户区改造（旧城区改建）项目、河西区郁江道片棚户区改造（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、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)	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	346,354	44,087	44,087.00
2	河西区十三中平房片棚户区改造（旧城区改建）项目	13,439	2,617	2,617.00
3	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	291,620	86,785	86,785.00
4	河西区绍兴道片棚户区改造（旧城区改建）项目	91,914	17,972	17,972
5	河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）项目	62,617	12,197	12,197
6	河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）项目	37,012	9,965	9,965

7	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	68,346	21,120	21,120
8	河西区洞庭路平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目	77,955	15,504	15,504
9	河西区劳动用品平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目	14,740	3,127	3,127
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	33,165	6,626	6,626
	合计	1,037,161	220,000	220,000

本期债券合计发行 22 亿元，其中 4.41 亿元用于河西区科技大学片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，0.26 亿元用于河西区十三中平房片棚户区改造(旧城区改建)项目建设，8.68 亿元用于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)项目建设，1.80 亿元用于河西区绍兴道片棚户区改造(旧城区改建)项目建设，1.22 亿元用于河西区郁江道片棚户区改造(旧城区改建)项目建设，1.00 亿元用于河西区红旗新里平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，2.11 亿元用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)项目建设，1.55 亿元用于河西区洞庭路平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，0.31 亿元用于河西区劳动用品平房片区棚户区改造(旧城区改建)项目建设，0.66 亿元用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)项目建设。

(一) 河西区科技大学片区棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

河西区科技大学片区棚户区改造(旧城区改建)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	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

科技大学片区棚户区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。

该项目位于天津市河西区东部，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，用地面积8.6公顷。项目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	39
合计	51765	1582

2、项目投资情况

本项目总投资约346,354万元，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3,968万元；债券发行费44万元。

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	3,968
债券发行费	44
总投资规模	346,354

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为346,354万元，计划使用政府专项债券资金44,087万元，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）项目介绍

河西区十三中平房片棚户区改造（旧城区改建）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

十三中平房片棚户区位于河西区东部，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。十三中平房片棚户区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。

该项目位于河西区东部，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。项目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

本项目总投资约13,439万元，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236万元；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	236
债券发行费	3

总投资规模	13,439
-------	--------

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为13,439万元，计划使用政府专项债券资金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）项目介绍

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

腾华里小二楼及腾华里98-104片区棚户区位于河西区东部，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。

该项目位于天津市河西区东部，天津科技大学东北侧，腾华里小二楼，用地面积2.88公顷。项目用地现状均为国有建设用地。项目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291,620万元，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25,513万元；预备费13,511万元；建设期利息7,811万元；债券发行费87万元。

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	25,513
预备费	13,511
建设期利息	7,811
债券发行费	87
总投资规模	291,620

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为291,620万元，计划使用政府专项债券资金86,785万元，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）项目介绍

河西区绍兴道片棚户区改造（旧城区改建）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

绍兴道片棚户区位于河西区北部，毗邻五大道、人民公园、外国语大学，周边住宅小区、商户密集。棚户区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。

该项目位于河西区北部，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。项目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

本项目总投资约91,914万元，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8,309万元；预备费4,299万元；建设期利息1,617万元；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	8,309
预备费	4,299
建设期利息	1,617
债券发行费	18
总投资规模	91,914

3、项目融资计划

该项目为在建项目。项目总投资规模为91,914万元，计划使用政府专项债券资金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）项目介绍

河西区郁江道片棚户区改造（旧城区改建）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
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

郁江道片棚户区位于河西区东部，地处陈塘地区，曾是天津市最大的工业区之一，城区发育较早、行程时间较长。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。棚户区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。

该项目位于河西区东部，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。项目房屋征收总建筑面积8164.2平方米，共涉及232户，包括：

- 住宅：7929.2平方米，228户，其中有证房屋5844.6平方米，221户，无证房屋2084.6平方米，228户（其中 221户同有证房屋户）；
- 非住宅：235.0平方米，4户。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	7929.2	228
非住宅	235.0	4
合计	8164.2	232

2、项目投资情况

本项目总投资约62,617万元，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2,929万元；建设期利息1,098万元；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	2,929
建设期利息	1,098
债券发行费	12
总投资规模	62,617

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为62,617万元，计划使用政府专项债券资金12,197万元，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）项目介绍

河西区红旗新里平房片区棚户区改造（旧城区改建）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

红旗新里平房片区棚户区位于河西区中部，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。红旗新里平房片区棚户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。

该项目位于天津市河西区中部，平江南道与友华路交口的南侧，

用地面积0.5公顷，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。项目用地现状均为国有建设用地。项目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
合计	5044	63

2、项目投资情况

本项目总投资约37,012万元，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897万元；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	897
债券发行费	10
总投资规模	37,012

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为37,012万元，计划使用政府

专项债券资金9,965万元，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）项目介绍

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

建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区位于河西区中部，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。

该项目位于河西区中部，用地面积0.73公顷，包括建工局宿舍和建新宿舍两个地块，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。项目用地现状均为国有建设用地。项目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；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)
----	----------------------	--------

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

2、项目投资情况

本项目总投资约68,346万元，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5,960万元；预备费3,163万元；建设期利息1,901万元；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	56,657
工程费用	643
其他费用	5,960
预备费	3,163
建设期利息	1,901
债券发行费	21
总投资规模	68,346

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为68,346万元，计划使用政府专项债券资金21,120万元，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）项目介绍

河西区洞庭路平房片区棚户区改造（旧城区改建）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

洞庭路平房片区棚户区位于河西区南部，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。棚户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。

该项目位于河西区洞庭路与东江道交口东南角，用地面积1.28公顷，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。项目用地现状为集体土地穿插国有土地。项目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（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

本项目总投资约77,955万元，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1,395万元；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	1,395
债券发行费	16
总投资规模	77,955

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为77,955万元，计划使用政府专项债券资金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）项目介绍

河西区劳动用品平房片区棚户区改造（旧城区改建）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

劳动用品平房片区棚户区位于河西区中部，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。棚户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。

该项目位于天津市河西区中部，用地面积0.25公顷，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。项目用地现状均为国有建设用地。项目房屋征收总建筑面积1925平方米，共涉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

本项目总投资约14,740万元，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1,742万元；预备费688万元；建设期利息281万元；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	1,742
预备费	688
建设期利息	281
债券发行费	3
总投资规模	14,740

3、项目融资计划

该项目为在建项目。项目总投资规模为14,740万元，计划使用政府

专项债券资金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）项目介绍

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

文雅里平房、下河圈平房1、下河圈平房2片区棚户区位于河西区东部，毗邻大沽南路、复兴河、海河，现状为老旧住宅集中区域，建筑主要为平房，大多建于上世纪中后期。

该项目位于天津市河西区东部，用地面积0.55公顷，包括文雅里、下河圈1、下河圈2，四至范围为：东至学苑路，南至海地路，西至微山路，北至金海湾花园。项目用地现状均为国有建设用地。项目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

本项目总投资约33,165万元，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4,825万元；预备费1,551万元；建设期利息596万元；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	4,825
预备费	1,551
建设期利息	596
债券发行费	7
总投资规模	33,165

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为33,165万元，计划使用政府专项债券资金6,626万元，其余资金由政府统筹安排。

五、项目预期收益与融资平衡情况

(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

3164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654万元。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有一定发展潜力，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。

2016至2017年河西区无居住用地成交，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14896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。天津市2015-2017年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.3%、9%、3.6%，近三年平均增速7.3%，2018年GDP目标增速为5%，此次预测按

照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速5%。

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号文)，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九个子项目进行补充，实现区内自行平衡。科技大学片区土地出让收入金额为450847万元，扣除四项政策性成本7308万元，25%政府收益(112712万元)中36%政策性基金40576万元，市留存政府收益(25%*32%)36068万元后，可用于项目平衡资金366895万元，具体如下：

项目土地出让收益测算表

地性	占地面积 (公顷)	建筑面积 (万 m ²)	出让金 (万元)	四项成本 (万元)	政策性基金 (万元)	市政府收益 (万元)	平衡资金 (万元)
居住	4.06	10.14	429637	6389	38667	34371	350210
商业	0.58	1.46	21209	919	1909	1697	16685
合计	4.64	11.60	450847	7308	40576	36068	366895

综上，根据对项目的收入进行测算，可用于资金平衡的项目总收入预计 366895 万元，本项目债券存续期的各年度收入情况如下：

土地出让收入表（单位：万元）

	年份	合计	2021	2022	2023
1	收入估算				
1.1	预计土地出让收入	450,847	172,449	135,804	142,594
1.2	四项政策性成本	7,308	2,923	2,192	2,192
1.3	政策性基金	40,576	15,520	12,222	12,833
1.4	市留存政府收益	36,068	13,796	10,864	11,408
	项目年度预计土地出让收益	366,895	140,210	110,525	116,160

如前文所述，本项目一次性发行债券 220000 万元，年利率为 4.5%，则每年利息支出 9900 万元，其中本年利息于下一年支付，利息支出详情见下表：

专项债券还本付息表（单位：万元）

年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.50%						
建新宿舍平房、建工宿舍片区棚户区改造项目							
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		950	950	950	950	950	4,752
本期还款		950	950	950	950	22,070	25,872
其中：还本						21,120	21,120
付息		950	950	950	950	950	
期末专项债券余额	21,120	21,120	21,120	21,120	21,120	-	
洞庭路平房片区棚户区改造项目							
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		698	698	698	698	698	3,488
本期还款		698	698	698	698	16,202	18,992
其中：还本						15,504	15,504
付息		698	698	698	698	698	
期末专项债券余额	15,504	15,504	15,504	15,504	15,504	-	
红旗新里平房片区棚户区改造项目							
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		448	448	448	448	448	2,242

本期还款		448	448	448	448	10,413	12,207
其中：还本						9,965	9,965
付息		448	448	448	448	448	
期末专项债券余额	9,965	9,965	9,965	9,965	9,965	-	
文雅里、下河圈平房 1、下河圈平房 2 片区棚户区改造项目							
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		298	298	298	298	298	1,491
本期还款		298	298	298	298	6,924	8,117
其中：还本						6,626	6,626
付息		298	298	298	298	298	
期末专项债券余额	6,626	6,626	6,626	6,626	6,626	-	
劳动用品平房片区棚户区改造项目							
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		141	141	141	141	141	704
本期还款		141	141	141	141	3,268	3,831
其中：还本						3,127	3,127
付息		141	141	141	141	141	
期末专项债券余额	3,127	3,127	3,127	3,127	3,127	-	
绍兴道片棚户区改造项目							
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		809	809	809	809	809	4,044
本期还款		809	809	809	809	18,781	22,016
其中：还本						17,972	17,972
付息		809	809	809	809	809	
期末专项债券余额	17,972	17,972	17,972	17,972	17,972	-	
郁江道片棚户区改造项目							
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		549	549	549	549	549	2,744
本期还款		549	549	549	549	12,746	14,941
其中：还本						12,197	12,197
付息		549	549	549	549	549	
期末专项债券余额	12,197	12,197	12,197	12,197	12,197	-	
滕华里小二楼及滕华里 98-104 片区棚户区改造项目							
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		3,905	3,905	3,905	3,905	3,905	19,527
本期还款		3,905	3,905	3,905	3,905	90,690	106,312
其中：还本						86,785	86,785
付息		3,905	3,905	3,905	3,905	3,905	

期末专项债券余额	86,785	86,785	86,785	86,785	86,785	-	
十三中平方片棚户区改造项目							
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		118	118	118	118	118	589
本期还款		118	118	118	118	2,735	3,206
其中：还本						2,617	2,617
付息		118	118	118	118	118	
期末专项债券余额	2,617	2,617	2,617	2,617	2,617	-	
科技大学片区棚户区改造项目							
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		1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	9,920
本期还款		1,984	1,984	1,984	1,984	46,071	54,007
其中：还本						44,087	44,087
付息		1,984	1,984	1,984	1,984	1,984	
期末专项债券余额	44,087	44,087	44,087	44,087	44,087	-	

(二) 现金流模拟分析

本项目总投资调整为 1,037,161 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 450,847 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 366,895 万元，债券存续期内累计支付本息 269,500 万元，本项目平均偿债覆盖率等于土地出让收益除以债券还本付息总额，为 1.36。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：万元）

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
资本金流入	543,278	151,248	122,635				817,161
债券资金流入	220,000	-	-				220,000
其他融资资金流入							-
运营期现金流入		-	-	140,210	110,525	116,160	366,895

现金流入总额	763,278	151,248	122,635	140,210	110,525	116,160	1,404,055
现金流出							
建设期资金流出	763,058	141,348	112,735				1,017,141
运营期现金流出							-
债券发行费用	220						220
债券还本付息		9,900	9,900	9,900	9,900	229,900	269,500
其他融资还本付息							-
现金流出总额	763,278	151,248	122,635	9,900	9,900	229,900	1,286,861
现金净流量							
当年项目现金净流入	-	-	-	130,310	100,625	-113,740	
期末项目累计现金结存额	-	-	-	130,310	230,934	117,195	
债券本息资金覆盖率	1.36						

(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，在土地出让收入下降5%的情况下，土地出让收入为348,550万元，债券本息资金覆盖率为1.29；在土地出让收入下降10%的情况下，土地出让收入为330,205万元，债券本息资金覆盖率为1.23；在土地出让收入下降15%的情况下，土地出让收入为311,860万元，债券本息资金覆盖率为1.16；在土地出让收入下降20%的情况下，土地出让收入为293,516万元，债券本息资金覆盖率为1.09，见下表：

单因素变动压力测试

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
销售收入变动情况敏感性分析					
土地出让收入 (万元)	293,516	311,860	330,205	348,550	366,895
债券还本付息额 (万元)	269,500	269,500	269,500	269,500	269,500
其他融资还本付息额 (万元)	-	-	-	-	-
债券本息资金覆盖率	1.09	1.16	1.23	1.29	1.36

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	0%	5%	10%	15%	20%

销售收入变动情况敏感性分析					
土地出让收入（万元）	366,89	385,23	403,58	421,92	440,274
债券还本付息额（万元）	269,50	269,50	269,50	269,50	269,50
其他融资还本付息额（万元）	-	-	-	-	-
债券本息资金覆盖率	1.36	1.43	1.50	1.57	1.63

基于上表，本项目在收入下降20%的情况下，债券本息资金覆盖率为1.09，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。

六、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。

七、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。

公司名称：天津市河西区宜居安居建设有限公司

法定代表人：刘岩

注册资本：人民币21,000万元

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)

（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）项目的建设单位为天津市河西城市基础设施投资有限公司。

公司名称：天津市河西城市基础设施投资有限公司

法定代表人：王晨

注册资本：人民币220,000万元

成立日期：2007年4月16日

注册地址：天津市河西区郁江道30号宏展大厦901-908室

（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。

公司名称：天津陈塘园区建设投资有限公司

法定代表人：常青

注册资本：人民币120,400万元

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

八、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区内自求平衡。经测算，科技大学项目地块实施完成后，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及建昌道地块返还政府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。若科技大学项目地块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]28 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。

2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期） -2018年天津市政府专项债券（二十一期） 项目基本情况

一、债券发行概要

2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模6亿元，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。

债券概况

债券名称	2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）
发行规模	6亿元(RMB:600,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币6亿元(RMB:600,000,000.00元)，其中4.38亿元用于南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目建设，1.62亿元用于南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目建设
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息，到期后一次性偿还本金
债券发行方式	本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作
信用评级情况	经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一

二、债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018年天津市政府债券发行兑付办法》、《2018年天津市政府债券招标发行规则》、《2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）有关事项的通知》。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市南开区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十一期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集资金将全部用于南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目和南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目建设。根据津国土房拆函字[2018]576号文件，以上募投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。

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)	拟使用本期债券资 金规模 (万元)
1	南开区昌源里片区棚户区 (旧城区改建)改造项目	219,395	43,800.00	43,800.00
2	南开区长虹楼等七处零散棚 户区改造项目	86,131	16,200.00	16,200.00
	合计	305,526	60,000.00	60,000.00

本期债券合计发行 60,000.00 万元，其中 43,800.00 万元拟用于南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目，16,200.00 万元拟用于南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目建设。

（一）昌源里项目介绍

南开区昌源里片区棚户区（旧城区改建）改造项目（以下简称“昌源里项目”）位于南开区北部、长虹公园以北，毗邻红旗南路、黄河道，属于南开区城市形成较早的区域。昌源里项目区域内老旧住宅集中，建于上世纪 80 年代，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，南开区拟实施昌源里片区棚户区（旧城区）改造项目。

昌源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
关于天津市南开区昌源里片区棚户区(旧城区改建)改造项目备案的证明	南开投资备字 [2017]52号	天津市南开区行 政审批局	2017-11-22
关于南开区昌源里片区棚户区(旧城区改建)改造项目不需办理环评手续意见的函	南开审环函 [2017]003号	天津市南开区行 政审批局	2017-12-4

关于昌源里片区棚户区改造地块城乡规划情况的复函	-	天津市规划局南开区规划分局	2017-12-21
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

昌源里项目由天津市隆盛置业发展有限公司（以下简称“隆盛置业”）负责建设。项目主要建设内容为房屋征收。四至范围东至迎春里1-3门（不含4-6门），第二十九中学围墙，阳城里西侧规划线；南至黄河道；西至文水道（含进步里5号楼）；北至西营门外大街。

本项目共涉及拆迁房屋31197平方米，906户。其中住宅25873平方米，899户，非住宅5324平方米，7户。

房屋征收情况表

类型	面积（m ² ）	户数（户）	基本情况
住宅	25873	899	包括平房和楼房
非住宅	5324	7	包括煤建公司、幼儿园、厕所、车棚等用房
合计	31197	906	-

2、项目投资情况

昌源里项目总投资规模为219395万元，其中房屋征收补偿安置费用182717万元，工程费用936万元，其他费用7511万元，预备费5735万元，建设期利息22496万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	182717
工程费用	936
其他费用	7511
预备费	5735

建设期利息	22496
总投资规模	219395

3、项目融资计划

该项目目前正在处于项目前期准备阶段。项目计划使用政府专项债券资金43,800.00万元，其余部分由财政统筹安排。

(二) 七处零散项目介绍

南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目（以下简称“七处零散项目”）包括长虹楼、长江道排水所、石化楼、通江路、二马路二纬路、红旗路北桥、五马路共七处棚户区改造项目，位于南开区北部、西湖道以北区域，部分分布于红旗路沿线，部分分布于老城厢区域，皆属于南开区城市形成较早的区域。按照中央棚改工作要求和目标、天津市棚改工作方案要求，南开区拟实施南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目。

七处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
关于天津市南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目备案的证明	南开投资备字[2017]41号	天津市南开区行政审批局	2017-9-19
关于南开区长虹楼等七处零散棚户区改造项目不需办理环评手续意见的函	南开审环函[2017]002号	天津市南开区行政审批局	2017-12-4
关于长虹楼等七处零散棚户区改造地块城乡规划情况的函	规南发字[2017]41号	天津市规划局南开区规划分局	2017-9-27
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

七处零散项目由天津市隆盛置业发展有限公司负责建设。项目主要建设内容为房屋征收，主要为住宅。七处零散项目的四至范围及征收情况如下：

序号	片区名称	四至范围	征收房屋总建筑面积 (平方米)	征收户数 (户)
1	长虹楼	东至汽车交易市场、南至排管所仓库、西至长虹楼、北至长虹楼	487	17
2	长江道排水所	东至津河、南至规划线、西至规划线、北至南开开区市政监察管理所	1242	37
3	石化楼	(1) 东至胜利制药厂、南至规划线、西至白堤路、北至石化楼1号楼 (2) 东至规划线、南至石化楼1号楼、西至白堤路、北至南开小学	1172	43
4	通江路	东至规划线、南至天津扎达服装有限公司、西至通江路、北至美术颜料厂仓库	2742	96
5	二马路二纬路	东至规划线、南至兴南顺菜市场、西至南开二马路、北至南开二纬路	832	54
6	红旗路北桥	东至红旗路、南至津维机动车检测中心围墙、西至规划线、北至津河	2340	124
7	五马路	东至南开五马路、南至新兴楼1号楼、西至规划线、北至新华楼1号楼	3166	126
合计			11981	497

2、项目投资情况

七处零散项目计划总投资规模为86131万元，其中房屋征收补偿安置费用71422万元，工程费用359万元，其他费用3273万元，预备费2252万元，建设期利息8825万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
房屋征收补偿安置费用	71422
工程费用	359
其他费用	3273
预备费	2252
建设期利息	8825
总投资规模	86131

3、项目融资计划

该项目目前正在处于项目前期准备阶段。项目计划使用政府专项债券资金16,200.00万元，其余部分由财政统筹安排。

五、项目预期收益与融资平衡情况

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”。

昌源里项目和七处零散项目合计规划可用地面积26375平方米，平均容积率1.3，可出让建筑面积为34500平方米。根据土地价格预测数据，昌源里项目和七处零散项目土地到期出让金为154,111.00万元，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，上述项目可用于资金平衡的土地收入为137,618.68万元。如下表：

昌源里项目和七处零散项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	募投项目
一	出让土地回款	万元	154,111.00
1	可出让建筑面积	平方米	34500
2	楼面地价均价	元/平方米	44,669.85

二	土地扣减项目	万元	16,492.32
1	四项基本政策成本	万元	2,622.33
2	政策性基金	万元	13,869.99
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	137,618.68

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

按照昌源里项目和七处零散项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券6亿元，假设债券期限5年，利率为4.5%，自发行之日起5年，债券存续期应还本付息73,500.00万元。

预计本期债券募投项目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137,618.68万元，对募投项目融资成本的覆盖倍数为1.87，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

昌源里项目和七处零散项目融资还本付息及覆盖情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018年	-	60,000.00	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2019年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2020年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2021年	60,000.00	-	-	60,000.00	2,700.00	2,700.00
2022年	60,000.00	-	60,000.00	-	2,700.00	62,700.00
合计	-	-	60,000.00	-	13,500.00	73,500.00
项目收益	137,618.68					
覆盖倍数	1.87					

六、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）收益变动风险

棚户区改造项目收益受区域经济发展状况、土地价格、交通网络的变化，以及现有人口分布的变化等因素的影响，因而对项目未来经营效益的预测存在一定的不确定性。

（三）项目投资风险

因棚户区改造项目的投资规模较大、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，或出现无法完工或提升项目投资成本的风险。

七、项目实施方情况介绍

公司名称：天津市隆盛置业发展有限公司

法定代表人：穆岩

注册资本：人民币30,000.00万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017年07月13日

注册地址:天津市南开区红旗路与西湖道交口西南侧博雅轩6-1701

公司介绍: 公司股东为天津市南开城市建设投资有限公司, 实际控制人为天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会。公司自成立以来, 主要负责南开区棚户区改造项目的投资建设。

八、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, 昌源里项目和七处零散项目实施完成后, 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。南开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。若昌源里项目和七处零散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]28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。

2018年天津市河东区棚户区改造专项债券（一期） ——2018年天津市政府专项债券（十八期）

项目基本情况

一、债券基本信息

2018年天津市河东区棚户区改造专项债券（一期）——2018年天津市政府专项债券（十八期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模17.00亿元，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。

本期债券基本信息

债券名称	2018年天津市河东区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（十八期）
发行规模	17.00亿元(RMB:1700,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币17.00亿元(RMB:1700,000,000.00元)，拟用于天津市河东区工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；向阳楼零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目建设。
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息，到期后一次性偿还本金

二、债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机

构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市河东区棚户区改造专项债券（一期）—2018年天津市政府专项债券（十八期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集资金拟用于天津市河东区工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；向阳楼零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街零散点棚户区改造（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)	拟使用本期债券资金规模 (万元)
1	工业大学周边棚户区改造 (旧城区改建)项目	583,200.00	117,000.00	117,000.00

2	二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目	201,500.00	20,000.00	20,000.00
3	唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目建设单位	93,100.00	19,000.00	19,000.00
4	向阳楼零散点棚户区改造（旧城区改建）项目	18,100.00	4,000.00	4,000.00
5	二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目	116,700.00	10,000.00	10,000.00
	合计	1,012,600.00	170,000.00	170,000.00

（一）工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“工大周边棚改项目”）已经政府有权部门批复同意，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年5月16日
市国土房管局关于河东区工大周边、雅静里等10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】248号	市国土房管局	2018年3月15日
天津市河东区第十七届人民代表大会常务委员会第八次会议纪要	东人办发【2017】17号	天津市河东区人大常委会办公室	2017年10月30日
关于工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明	津东审投备案【2018】4号	河东区行政审批局	2018年4月3日
固定资产投资节能报告接收凭证	(2018) 01	河东区行政审批局	2018年4月26日
关于建设项目不需办理环评手续的说明	/	河东区行政审批局	2018年5月7日
关于工业大学周边棚户区改造（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	2018年6月1日

1、项目内容

工业大学周边棚改项目包括工业大学周边棚户区，金盾里、韶山道平房，共2处零散点，由天津市诚达房屋拆迁中心（以下简称“诚达拆迁中心”）负责建设。项目主要建设内容为房屋征收，项目用地的四至范围为：

（1）工业大学周边棚户区第一部分东至红星路、工业大学，南至工大家属院、工业大学、成林道，西至韶山道、河东区实验小学、长征小区，北至韶山道、长征楼现状住宅、红星路178/2、178/1；

（2）工业大学周边棚户区第二部分东至规划嘉盛路，南至工业大学，西至工业大学，北至红星路；

（3）金盾里、韶山道平房第一部分东至金盾里现状住宅，南至金盾里现状住宅，西至新阔路，北至华昌道。

（4）金盾里、韶山道平房第二部分东至韶山道，南至成林道，西至新阔路，北至顺泰公寓现状住宅南侧道路。

该项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积约8.51万平方米，涉及征收房屋1994户，其中住宅约6.07万平方米、1978户，非住宅约2.43万平方米、16户，总安置套数2792套。已于2018年5月开工，拟竣工时间为2020年10月。

房屋征收情况表

类型	面积（m ² ）	户数（户）
住宅	60700	1978
非住宅	24300	16
合计	85100	1994

2、项目投资情况

工业大学周边棚改项目总投资规模为583,294.10万元，其中房屋征收补偿安置费用466,102.95万元，其他费用7,014.82万元，预备费47,311.78万元，建设期利息62,864.55万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
房屋征收补偿安置费用	466,102.95
其他费用	7,014.82
预备费	47,311.78
建设期利息	62,864.55
总投资规模	583,294.10

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为583,294.10万元，计划使用政府专项债券资金117,000.00万元，其余资金由政府统筹安排。

(二) 二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造(旧城区改建)项目已经政府有权部门批复同意，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年5月16日
市国土房管局关于河东区工大周边、雅静里等10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】248号	市国土房管局	2018年3月15日
天津市河东区第十七届人民代表大会常务委员会第八次会议纪要	东人办发【2017】17号	天津市河东区人大常委会办公室	2017年10月30日
关于二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造(旧城区改建)项目备案	津东审投备案	河东区行政审批	2018年4月

的证明	【2018】8号	局	4日
固定资产投资节能报告接收凭证	(2018) 05	河东区行政审批局	2018年4月26日
关于建设项目不需办理环评手续的说明	/	河东区行政审批局	2018年5月7日
关于二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造(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	2018年6月1日

1、项目内容

二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造(旧城区改建)项目包括水东里、电传所路11号院内平房、双东路平房、毛条厂路住宅旁平房、月牙河南路平房、变电所路平房、中山门花园、团结北里后平房、龙潭里平房、芳水河畔(增兴窑),共10处零散点,由天津市河东区拆迁中心(以下简称“河东拆迁中心”)负责建设。项目主要建设内容为房屋征收。项目用地的四至范围为:

(1)水东里东至市东丽供电营业厅,南至先锋路,西至水东里现状住宅,北至水东里现状住宅;

(2)电传所路11号院内平房东至建新东里现状住宅楼,南至规划龙涵道,西至规划龙峰路,北至河东区二号桥小学、天津电气传动设计研究所;

(3)双东路平房东至双东路,南至市医药物资供应公司仓库,西至福东北里,北至张贵庄车站公安派出所、天津铁路分局张贵庄货场;

(4)毛条厂路住宅旁平房第一部分东至空地,南至毛条路1号楼北侧道路,西至规划毛条厂路,北至毛条厂路6号楼;

(5) 毛条厂路住宅旁平房第二部分东至空地，南至津塘路139/2现状住宅，西至规划毛条厂路，北至毛条路1号楼南侧围墙。

(6) 毛条厂路住宅旁平房第三部分东至规划毛条厂路，南至津塘路137号楼北侧道路，西至福寿园老人院、福贤里现状住宅，北至毛条1号楼现状住宅；

(7) 月牙河南路平房东至空地，南至空地，西至天津艺术职业学院围墙东侧空地，北至天津艺术职业学院围墙南侧空地；

(8) 变电所路平房东至变电站，南至现状平房，西至现状平房，北至变电站；

(9) 中山门花园东至中心北道12号院1号楼、中山门公园，南至现状平房，西至河东区第二幼儿园，北至中心北道；

(10) 团结北里后平房东至和悦家园，南至团结北里，西至鸿运铁木加工厂，北至规划兰峰道；

(11) 龙潭里平房东至中山门北里，南至现状道路，西至现状6层住宅，北至规划广瑞路；

(12) 芳水河畔（增兴窑）东至月牙河西路，南至津秦铁路，西至现状平房，北至现状道路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积2.73万平方米，涉及征收房屋841户，均为住宅户，总安置套数1682套。项目拟竣工时间为2020年10月。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	27300	841

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
合计	27300	841

2、项目投资情况

二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目总投资规模为201,524.40万元，其中房屋征收补偿安置费用160,807.85万元，其他费用2,649.15万元，预备费16,345.70万元，建设期利息21,721.70万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	160,807.85
其他费用	2,649.15
预备费	16,345.70
建设期利息	21,721.70
总投资规模	201,524.40

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为201,524.40万元，计划使用政府专项债券资金20,000.00万元，其余资金由政府统筹安排。

（三）唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“唐口街棚改项目”）已经政府有权部门批复同意，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	天津市国土资源和房屋管理局	2017年5月16日

	号		
市国土房管局关于河东区工大周边、雅静里等10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】248号	市国土房管局	2018年3月15日
天津市河东区第十七届人民代表大会常务委员会第八次会议纪要	东人办发【2017】17号	天津市河东区人大常委会办公室	2017年10月30日
关于唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明	津东审投备案【2018】9号	河东区行政审批局	2018年4月4日
固定资产投资节能报告接收凭证	(2018) 06	河东区行政审批局	2018年4月26日
关于建设项目不需办理环评手续的说明	/	河东区行政审批局	2018年5月7日
关于唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散棚户区改造（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	2018年6月1日

1、项目内容

唐口街棚改项目包括唐口公园平房、唐口南里劳动道8号、唐口南里2号楼（2号楼平房二号院）、唐口南里9段2号、卫国道97号院、卫国道泉星楼、晨光楼3条平房、真理道卫国道里平房、常州里49号楼前平房、华庆里3号楼前平房等十处零散点，建设单位为天津市诚达房屋拆迁中心（以下简称“诚达拆迁中心”）。项目主要建设内容为房屋征收。项目用地的四至范围为：

（1）唐口公园平房东至规划嘉盛路，南至劳动道，西至唐口公园，北至唐家口花园街；

（2）唐口南里劳动道8号东至唐口公园平房，南至劳动道，西至市嘉越物业管理有限公司，北至唐口公园；

(3)唐口南里2号楼平房东至唐家口一号路,南至唐口南里2号楼,西至河东区中医医院,北至河东区唐口房管站;

(4)唐口南里9段2号东至唐口新村六段空地,南至唐家口新村六段22号楼北侧小区道路,西至唐口新村六段现状路,北至唐口新村9段2号楼;

(5)卫国道97号院第一部分东至市路灯管理处,南至卫国道 97号/7,西至金盾里小区,北至市中华消防器材厂;

(6)卫国道97号院第二部分东至卫国道97/3北侧道路,南至、西至卫国道97/9北侧道路,北至在建天津市第三老年公寓;

(7)卫国道泉星楼东至市第三老年公寓,南至现状二层楼房,西至泉星楼,北至市第三老年公寓围墙南侧空地;

(8)晨光楼3条平房东至晨光楼小区现状建筑,南至向阳花园、大通花园现状围墙,西至向阳楼派出所,北至晨光楼15号、29号楼;

(9)真理道卫国里平房东至中铁电气化勘察设计研究院,南至欢颜里,西至天津城市职业学院,北至真理道;

(10)常州里49号楼前平房东至常州里现状平房,南至常州里49号楼,西至祥瑞家园,北至常州里51号楼;

(11)华庆里3号楼前平房东至华庆里现状平房,南至华庆里2号楼,西至现状道路,北至华庆里3号楼现状小区道路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积1.24万平方米,涉及征收房屋333户,均为住宅户,总安置套数766套。拟于2018年5月开工,拟竣工时间为2020年10月。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	12,400.00	333
合计	12,400.00	333

2、项目投资情况

唐口街棚改项目总投资规模为93,107.23万元，其中房屋征收补偿安置费用74,187.78万元，其他费用1,336.70万元，预备费7,552.45万元，建设期利息10,030.30万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	74,187.78
其他费用	1,336.70
预备费	7,552.45
建设期利息	10,030.30
总投资规模	93,107.23

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为93,107.23万元，计划使用政府专项债券资金19,000.00万元，其余资金由政府统筹安排。

(四) 向阳楼街零散点棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

向阳楼街零散点棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“向阳楼街棚改项目”)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年5月16日
市国土房管局关于河东区工大周边、雅静里等10个棚户区改造项目纳入2018年	津国土房拆函字【2018】248	市国土房管局	2018年3月15日

棚户区改造计划的复函	号		
天津市河东区第十七届人民代表大会常务委员会第八次会议纪要	东人办发【2017】17号	天津市河东区人大常委会办公室	2017年10月30日
关于向阳楼街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明	津东审投备案【2018】10号	河东区行政审批局	2018年4月4日
固定资产投资节能报告接收凭证	(2018) 07	河东区行政审批局	2018年4月26日
关于建设项目不需办理环评手续的说明	/	河东区行政审批局	2018年5月7日
关于向阳楼街零散点棚户区改造（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	2018年6月1日

1、项目内容

向阳楼街棚改项目包括际华3522、万东路118号1号楼，共2处零散点，建设单位为天津市诚达房屋拆迁中心（以下简称“诚达拆迁中心”），项目用地的四至范围为：

（1）际华3522东至万东路，南至现状内部路，西至现状内部路，北至卫生装备研究所招待所；

（2）万东路118号1号楼东至万东路，南至现状内部路，西至现状内部路，北至际华3522。主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积0.25万平方米，涉及征收房屋60户，均为住宅户，总安置套数84套。拟于2018年8月开工，拟竣工时间为2020年10月。

房屋征收情况表

类型	面积（m ² ）	户数（户）
住宅	2500	60
合计	2500	60

2、项目投资情况

向阳楼街棚改项目总投资规模为18,173.47万元，其中房屋征收补偿安置费用14,402.20万元，其他费用346.23万元，预备费1,475.84万元，建设期利息1,950.20万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	14,402.20
其他费用	346.23
预备费	1,475.84
建设期利息	1,950.20
总投资规模	18,173.47

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为18,173.47万元，计划使用政府专项债券资金4,000.00万元，其余资金由政府统筹安排。

（五）二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“二号桥街棚改项目”）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年5月16日
市国土房管局关于河东区工大周边、雅静里等10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】248号	市国土房管局	2018年3月15日
天津市河东区第十七届人民代表大会常务委员会第八次会议纪要	东人办发【2017】17号	天津市河东区人大常委会办公室	2017年10月30日
关于二号桥街零散点棚户区改造（旧城	津东审投备案	河东区行政审批	2018年4月

区改建)项目备案的证明	【2018】11号	局	4日
固定资产投资节能报告接收凭证	(2018) 08	河东区行政审批局	2018年4月26日
关于建设项目不需办理环评手续的说明	/	河东区行政审批局	2018年5月7日
关于二号桥街零散点棚户区改造(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	2018年6月1日

1、项目内容

二号桥街棚改项目共1处零散点，建设单位为天津市河东区拆迁中心（以下简称“河东拆迁中心”），项目主要建设内容为房屋征收。项目用地的四至范围为：东至规划雪莲南路，南至规划娄山道，西至电建公司，北至空地。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积1.81万平方米，涉及征收房屋270户，均为住宅户，总安置套数378套。拟于2018年8月开工，拟竣工时间为2020年10月。

房屋征收情况表

类型	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	18100	270
合计	18100	270

2、项目投资情况

二号桥街棚改项目总投资规模为116,734.23万元，其中房屋征收补偿安置费用93,084.50万元，其他费用1,611.62万元，预备费9,469.61万元，建设期利息12,568.50万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
房屋征收补偿安置费用	93,084.50

工程费用	
其他费用	1,611.62
预备费	9,469.61
建设期利息	12,568.50
总投资规模	116,734.23

3、项目融资计划

该项目为新建项目。项目总投资规模为116,734.23万元，计划使用政府专项债券资金10,000.00万元，其余资金由政府统筹安排。

五、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17亿元，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208,250.00万元。计算如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当期新增债券金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2018		170,000.00		170,000.00	4.50%	7,650.00
2019	170,000.00			170,000.00	4.50%	7,650.00
2020	170,000.00			170,000.00	4.50%	7,650.00
2021	170,000.00			170,000.00	4.50%	7,650.00
2022	170,000.00		170,000.00		4.50%	7,650.00
合计			170,000.00			38,250.00
债券本息合计		208,250.00				

(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

《天津市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”、“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”。按照文件规定，募投项目自身收益不足融资成本部分由指定的平衡地块项目分市、区两级实现平衡。其中，工业大学校区地块平衡工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“工大周边棚改项目”）；河东区卫国道（向阳花园）地块、河东区万东路（际华3522厂）地块以及丽苑16号地块平衡其余募投项目。

（一）工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目规划可用地面积3000平方米，容积率1.57，可出让建筑面积47000平方米；工业大学校区地块规划可用地面积176000平方米，容积率2.77，可出让建筑面积487000平方米。根据土地价格预测数据，工大周边棚改项目与工业大学校区的楼面地价均价为21,352.13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569,695.62万元。

工大周边棚改项目与工业大学校区地块出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	1,140,203.98
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	569,695.62
1	土地出让收入	万元	1,140,203.98
2	四项基本政策成本	万元	33,490.00

3	政府收益 (1*25%)	万元	285,051.00
4	政策性基金 (3*36%)	万元	102,618.36
5	可返还土地成本 (1-2-3)	万元	821,662.98
6	可返还政府收益 (3-4)	万元	182,432.64
7	项目总需求 (或总成本)	万元	434,400.00
8	用于资金平衡土地相关收益 (5+6)	万元	569,695.62

预计工大周边棚改项目与工业大学校区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569,695.62万元，对工大周边棚改项目融资成本覆盖倍数为3.97，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

工大周边棚改项目项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	融资成本			项目收益
	工大周边棚改项目 拟使用债券资金	利息	本息合计	工大周边棚改项目与工大 校区地块的土地相关收益
第一年		5,265.00	5,265.00	
第二年		5,265.00	5,265.00	
第三年		5,265.00	5,265.00	
第四年		5,265.00	5,265.00	
第五年	117,000.00	5,265.00	122,265.00	569,695.62
合计	117,000.00	26,325.00	143,325.00	569,695.62
本息覆盖倍数	3.97			

(二) 二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造 (旧城区改建) 项目规划可用地面积12400平方米，容积率1.24，可出让建筑面积15400平方米；唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散点棚户区改造 (旧城区改建) 项目规划可用地面积32000平方米，容

积率2.50，可出让建筑面积80000平方米；丽苑16号地块规划可用地面积10000平方米，容积率2.14，可出让建筑面积21400平方米；河东区万东路（际华3522厂）地块规划可用地面积58200平方米，容积率1.79，可出让建筑面积104000平方米；河东区卫国道（向阳花园）地块规划可用地面积42000平方米，容积率2.89，可出让建筑面积121500平方米。根据出让地块初步规划情况和河东区土地市场出让情况，预计共计可实现土地出让收入528,934.47万元，可用于偿还项目融资本息的收入共计106,825.38万元。

预计河东区卫国道（向阳花园）地块、河东区万东路（际华3522厂）地块以及丽苑16号地块及其余募投项目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106,825.38万元，对其余全部募投项目的融资成本覆盖倍数为1.65，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

其余棚改项目项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	融资成本			项目收益
	其余棚改项目拟使用债券资金	利息	本息合计	其余募投项目与平衡地块的土地相关收益
第一年		2,385.00	2,385.00	
第二年		2,385.00	2,385.00	
第三年		2,385.00	2,385.00	
第四年		2,385.00	2,385.00	
第五年	53,000.00	2,385.00	55,385.00	106,825.38
合计	53,000.00	11,925.00	64,925.00	106,825.38
本息覆盖倍数	1.65			

（三）整体项目融资与收益平衡情况。本期棚改专项债募集资金

计划用于河东区工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；向阳楼零散点棚户区改造（旧城区改建）项目；二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目建设。预计全部土地出让收益对总融资成本的覆盖倍数为3.25。因此，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

单位：万元

年度	融资总成本			项目总收益
	全部募投项目拟使用债券资金	利息	本息合计	募投项目与平衡地块的土地相关收益
第一年		7,650.00	7,650.00	
第二年		7,650.00	7,650.00	
第三年		7,650.00	7,650.00	
第四年		7,650.00	7,650.00	
第五年	170,000.00	7,650.00	177,650.00	676,521.00
合计	170,000.00	38,250.00	208,250.00	676,521.00
本息覆盖倍数	3.25			

六、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。

七、项目实施方情况介绍

（一）工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目、唐口街唐口公园平房、向阳楼、常州道、春华街等零散棚户区改造（旧城区改建）项目及向阳楼街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市诚达房屋拆迁中心（以下简称“诚达拆迁中心”）。根据诚达拆迁中心的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

公司名称：天津市诚达房屋拆迁中心

法定代表人：吴秀莉

注册地址：河东区十二经路嘉华大厦702室

公司类型：全民所有制

经营范围：房屋拆迁、房屋修缮、景观工程、地基工程、房屋租赁、房屋信息咨询。（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）

（二）二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目、二号桥街零散点棚户区改造（旧城区改建）项目的建设单位为天津市河东区拆迁中心（以下简称“河东拆迁中心”）。根据河东拆迁中心的营业执照和本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询结果，其基本信息如下：

公司名称：天津市河东区拆迁中心

法定代表人：俞志国

注册地址：河东区大直沽五号路怡安小区4号底商2号

经营范围：房屋拆迁及安置。（国家有专项、专营规定的按规定执行；涉及行业审批的经营项目及有效期限均以许可证或资质证为准）

2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期） -2018年天津市政府专项债券（二十二期） 项目基本情况

一、债券基本信息

2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十二期）品种为记账式固定利率付息债券，为新增债券。债券发行规模15亿元，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。

债券概况

债券名称	2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十二期）
发行规模	15亿元(RMB:1,500,000,000.00元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币15亿元，其中8.30亿元用于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目，4.19亿元用于宝坻区五中片区棚户区改造项目，1.90亿元用于宝坻区松树庄片区城中村（棚户区）改造项目，0.61亿元用于宝坻区大道口、梁庄片区棚户区（城中村）改造项目
债券期限	5年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按年付息，到期后一次性偿还本金
债券发行方式	本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。

信用评级情况	经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十二期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级
---------------	---

二、债券发行方式

本期专项债券通过招标方式发行。天津市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作。参与投标机构为2016-2018年天津市政府债券承销团成员。

三、信用评级情况

经天津市财政局委托联合资信评估有限公司综合评定，2018年天津市宝坻区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津市政府专项债券（二十二期）信用级别为AAA。在债券存续期内，天津市财政局将委托联合资信评估有限公司每年开展一次跟踪评级。

四、募集资金投向说明

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。

本期专项债券募集资金将全部用于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目、宝坻区五中片区棚户区改造项目、宝坻区松树庄片区域中村（棚户区）改造项目和宝坻区大道口、梁庄片区棚户区（城中村）改造项目共四个棚户区改造项目建设。

根据《市国土房管局关于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目纳入2018年棚户区改造计划的复函》，宝坻区沙窝片区棚户区改造项目被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；根据津国土房拆函字[2015]933号文件，宝坻区五中片区棚户区改造项目已纳入天津市上报住房城乡建设部的2014-2017年棚户区改造规划，并列入国家2015年棚户区改造计划；根据津国土房拆函字[2016]944号文件和津国土房拆函字[2016]1035号，宝坻区松树庄片区域城中村（棚户区）改造项目和宝坻区大道口、梁庄片区棚户区（城中村）改造项目共四个棚户区改造项目均已纳入天津市上报住房城乡建设部的2015-2017年棚户区改造规划和2016年棚户区改造计划。

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)	拟使用本期债券资 金规模 (万元)
1	宝坻区沙窝片区棚户区改造项目	156,579.95	83,000.00	83,000.00
2	宝坻区五中片区棚户区改造项目	280304	41,900.00	41,900.00
3	宝坻区松树庄片区域城中村 (棚户区)改造项目	179,472.45	19,000.00	19,000.00
4	宝坻区大道口、梁庄片区棚 户区(城中村)改造项目	177,304.25	6,100.00	6,100.00
	合计	793,660.65	150,000.00	150,000.00

本期债券合计发行150,000.00万元，其中83,000.00万元用于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目，41,900.00万元用于宝坻区五中片区棚户区改造项目，19,000.00万元用于宝坻区松树庄片区域城中村（棚户区）改造项目，6,100.00万元用于宝坻区大道口、梁庄片区棚户区（城中村）

改造项目。

(一) 沙窝片区项目

天津市宝坻区沙窝片区棚户区改造项目（以下简称“沙窝片区项目”）位于宝坻新城北部。项目区域范围内主要为老旧的农村住宅、和平房宿舍。项目周边基础设施建设简陋，配套设施滞后，存在较大的治安、卫生和消防隐患。根据《中共天津市委关于制定天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》、《天津市空间发展战略规划》所提出天津市将实施“双城双港、相向拓展、一轴两带、南北生态”的总体战略，其中宝坻新城位于“两带”之一的“西部城镇发展带”。本项目位于宝坻新城规划范围内，其建设将对推进宝坻新城居住面貌的改进，宝坻区域经济发展和促进宝坻新城生活环境和发 展环境的尽快完善有着重大的意义。

沙窝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
关于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目备案的证明	津宝审批备[2017]929号	天津市宝坻区行政审批局	2017-12-28
关于宝坻区沙窝片区棚户区改造项目不需要办理环评的意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2018-7-8
选址意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2018-4-28

1、项目内容

沙窝片区项目由天津市金钰城市建设有限公司（以下简称“金钰城建”）负责建设。项目位于宝坻新城，东至喻庄子村、娘娘庙村村界，

南至田场村村界，西至西环路，北至佟家沟村、喻庄子村村界。

项目实施内容主要包括项目区范围内房屋改造和安置补偿。改造房屋主要为农村住宅和宿舍，总建筑面积13.36万平方米，其中：

农村住宅：建筑面积11.25万平方米，其中主房建筑面积5.45万平方米，附属房屋建筑面积5.80万平方米，共涉及576户。

宿舍：建筑面积2.11万平方米，其中主房建筑面积1.21万平方米，附属房屋建筑面积0.90万平方米，共涉及233户。

房屋征收情况表

名称	面积(万平方米)	户数(户)
农村住宅	11.25	576
其中：主房建筑面积	5.45	-
附属房屋建筑面积	5.80	-
宿舍	2.11	233
其中：主房建筑面积	1.21	-
附属房屋建筑面积	0.9	-
合计	13.36	809

2、项目投资情况

沙窝片区项目总投资规模156,579.95万元，其中安置补偿费用138,258.00万元，其他费用522.04万元，预备费6,939.00万元，建设期利息10,860.91万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
安置补偿费用	138,258.00
其中：农村住宅安置补偿费用	116,888.53
宿舍房屋安置补偿费用	21,369.47
其他费用	522.04
预备费	6,939.00
建设期利息	10,860.91
总投资规模	156,579.95

沙窝片区项目于 2018 年启动，共投入自有资金 4,778.27 万元。

3、项目融资计划

项目计划使用政府专项债券资金 83,000.00 万元，其余部分拟由财政统筹安排。

(二) 五中片区项目

宝坻区五中片区棚户区改造项目（以下简称“五中片区项目”），位于宝坻新城西北部，主要包括刘辛庄宿舍片区和圣人庄村。项目区域内主要为村民住宅、少量厂房。周边基础设施简陋、配套设施落后、总体形象与宝坻新城规划定位目标不符。该项目是宝坻政办〔2007〕127号文确定的土地一级整理三大区域之一、属于宝坻新城51个城中村改造范围。

五中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
宝坻区五中片区棚户区改造项目备案的通知	津发改许可 [2015]94号	天津市发展和改革委员会	2015-07-28
关于宝坻区五中片区棚户区改造项目环境影响报告书的批复	津宝审批许可 [2015]238号	天津市宝坻区行政审批局	2015-07-14
建设项目用地预审报告	2015建预审字58号	天津市国土资源和房屋管理局	2015-06-26
选址意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2015-06-05
宝坻区五中片区棚户区改造项目合理用能行政许可决定书	能审[2015]68号	天津市工业和信息化委员会	2015-06-26
重大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	2015-07-29

1、项目内容

五中片区项目由天津市金地城市建设有限公司（以下简称“金地公

司”)负责建设。本项目位于宝坻新城西北部，四至范围为：东至西环路，南至建设路，西至朝霞路，北至百里河。

项目建设主要包括范围内房屋征收和补偿、配套道路、排水管网及绿化工程等。

项目涉及征收房屋总建筑面积23.33万平方米，其中住宅建筑面积15.34万平方米，共计1419户，非住宅建筑面积7.99万平方米，包括企业、学校、商铺等。另外，新建道路4条，道路总长约5公里，总面积约12.3万平方米，随路铺设雨污水管线13.1公里，并配套建设相关附属设施。

房屋征收情况表

名称	面积(万平方米)	户数(户)
住宅	15.34	1419
其中：农村住宅	8.64	315
平房宿舍	6.70	1104
非住宅	7.99	-
合计	23.33	1419

2、项目投资情况

五中片区项目总投资规模280304万元。其中：基础设施建设费用15,611.55万元，房屋征收补偿费用217,729.44万元，其他费用3,363.56万元，预备费23,670.46万元，建设期利息19,929.00万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
房屋征收补偿费用	217,729.44
住宅征收补偿费	173,492.61
非住宅征收补偿费用	44,236.83
基础设施建设费用	15,611.55
其他费用	3,363.56

预备费	23,670.46
建设期利息	19,929.00
总投资规模	280304

五中片区项目于2015年10月启动，已完成投资共173,300.00万元，其中，已使用自有资金21,200.00万元，政府投入资金15,000.00万元，已使用银行借款137,100.00万元。

3、项目融资计划

项目总投资规模280,304.00万元，拟使用自有资金43,404.00万元，政府投入资金15,000.00万元，拟使用银行借款共计180,000.00万元，拟使用政府专项债券资金41,900.00万元。

项目融资安排如下：

单位：万元

时间	专项债券	银行借款	合计
2015/10/13 至 2016/8/30	-	86,200.00	86,200.00
2016/8/30 至 2017/8/30	-	30,400.00	30,400.00
2017/8/30 至 2018/8/30	41,900.00	20,500.00	62,400.00
2018/8/30 至 2019/8/30	-	42,900.00	42,900.00
合计	41,900.00	180,000.00	221,900.00

(三) 松树庄片区项目

天津市宝坻区松树庄片区城中村(棚户区)改造项目(以下简称“松树庄片区项目”)，位于宝坻新城东南部。本项目区域范围内主要为落后村民住宅，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。宝坻区政府于2016年启动对松树庄片区的棚户区改造项目。项目对宝坻区增加就业机会、促进区域开发、经济发展和改善居民生活条件有着重要的意

义。

松树庄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
宝坻区行政审批局关于同意宝坻区松树庄片区域中村（棚户区）改造项目备案的通知	津宝审批许可 [2016]432号	天津市宝坻区行政审批局	2016-07-20
宝坻区松树庄片区域中村（棚户区）改造项目规划意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2016-08-12

1、项目内容

松树庄片区项目由天津京宝置地有限公司（以下简称“京宝置地”）负责建设。项目四至范围为：东至东环南路，南至窝头河，西至段各庄、张家庄、楼下村和松树庄村界，北至南环路。

项目主要内容包括项目范围内房屋及土地地上物征收补偿。项目区涉及段各庄、张家庄、楼下村、梁吕庄和松树庄5个村，涉及村户数668户；人口2464人，其中集体户口2299人，非集体165人。

项目共征拆房屋建筑面积114,426.40平方米，包括主房建筑面积76,653.80平方米，附房建筑面积37,772.60平方米；征拆土地地上物占地面积519.41亩。

房屋征收情况表

名称	单位	面积
房屋	平方米	114,426.40
其中：主房建筑面积	平方米	76,653.80
附属房屋建筑面积	平方米	37,772.60
土地地上物	亩	519.41

2、项目投资情况

松树庄片区项目总投资规模179,472.45万元。其中征收补偿费用159,014.50万元，其他费用1,142.46万元，预备费用8,007.85万元，建设

期利息11,307.64万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
征收补偿费用	159,014.50
其中：主房征收补偿费用	108,624.77
住宅房屋征收补偿费用	50,389.73
其他费用	1,142.46
预备费	8,007.85
建设期利息	11,307.64
总投资规模	179,472.45

松树庄片区项目于2016年8月启动，已完成投资共84,392.45万元，其中，已使用自有资金35,892.45万元，政府投入资金11,000.00万元，已使用银行借款37,500.00万元。

3、项目融资计划

项目总投资规模179,472.45万元，拟使用自有资金35,972.45万元，政府投入资金11,000.00万元，拟共使用银行借款113,500.00万元，拟使用政府专项债券资金19,000.00万元。

项目总体融资安排如下：

单位：万元

时间	专项债券	银行借款	合计
2016/11/25 至 2017/8/30	-	18,000.00	18,000.00
2017/8/30 至 2018/8/30	19,000.00	54,200.00	73,200.00
2018/8/30 至 2019/8/30	-	41,300.00	41,300.00
合计	19,000.00	113,500.00	132,500.00

(四) 大道口、梁庄片区项目

天津市宝坻区大道口、梁庄片区棚户区（城中村）改造项目（以

下简称“大道口、梁庄片区项目”)坐落于宝坻新城北部,项目区域内主要为城区内落后村民住宅和宿舍,其中村民住宅多为平房,房屋破旧,环境较差,存在治安、卫生和消防隐患;宿舍年代久远,结构简单,设施缺失与老化问题严重。项目的实施将破除区域落后破旧面貌,兴建道路及基础设施、环境设施,按照规划对区域进行开发建设,将使城市功能进一步完善,使土地利用效率和土地价值显著提升,释放更多发展空间,为实现区域产业布局服务。

大道口、梁庄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
宝坻区行政审批局关于同意宝坻区大道口、梁庄片区棚户区(城中村)改造项目备案的通知	津宝审批许可[2016]425	天津市宝坻区行政审批局	2016-07-19
宝坻区大道口、梁庄片区棚户区(城中村)改造项目规划意见	-	天津市宝坻区行政审批局	2016-07-05

1、项目内容

大道口、梁庄片区项目由天津中冶金程置业有限公司(以下简称“中冶金程”)负责建设。项目位于宝坻新城北部,用地面积46.40公顷,四至范围为:东至宝鑫景苑,南至北城东路,西至东城北路,北至北环路。

项目内容主要包括项目区范围内房屋征收和补偿。征收房屋包括农村住宅和宿舍,总建筑面积共14.43万平方米,其中,农村住宅建筑面积8.10万平方米,共计680户;宿舍建筑面积6.33万平方米,共计894户。

房屋征收情况表

名称	面积(万平方米)	户数(户)
农村住宅	8.10	680

名称	面积 (万平方米)	户数 (户)
其中: 主房建筑面积	3.55	-
附属房屋建筑面积	4.55	-
宿舍	6.33	894
其中: 主房建筑面积	3.96	-
附属房屋建筑面积	2.37	-
合计	14.43	1574

2、项目投资情况

大道口、梁庄片区项目总投资规模177,304.25万元,其中房屋征收补偿费用156,985.32万元,其他费用1,365.65万元,预备费7,917.55万元,建设期利息11,035.73万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
安置补偿费用	156,985.32
其他费用	1,365.65
预备费	7,917.55
建设期利息	11,035.73
总投资规模	177,304.25

大道口、梁庄片区项目于2016年6月启动,已完成投资共56,801.38万元,其中,已使用自有资金9,676.38万元,政府投入资金10,000.00万元,已使用银行借款37,125.00万元。

3、项目融资计划

项目总投资规模177,304.25万元,拟使用自有资金35,704.25万元,政府投入资金10,000.00万元,拟共使用银行借款125,500.00万元,拟使用政府专项债券资金6,100.00万元。

项目总体融资安排如下:

单位: 万元

时间	专项债券	银行借款	合计
2018/6/14 至 2018/8/30	6,100.00	37,125.00	43,225.00
2018/8/30 至 2019/8/30	-	68,875.00	68,875.00
2019/8/30 至 2020/8/30	-	19,500.00	19,500.00
合计	6,100.00	125,500.00	131,600.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 沙窝片区项目

沙窝片区项目拟使用专项债券资金83,000.00万元。根据周边土地价格预测数据，沙窝片区项目土地到期出让金为538,883.17万元，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430,189.97万元。如下表：

沙窝片区项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	沙窝片区项目
一	出让土地回款	万元	538,883.17
1	可出让建筑面积	平方米	682,560.00
2	楼面地价均价	元/平方米	7,895.03
二	土地扣减项目	万元	108,693.20
1	四项基本政策成本	万元	41,332.80
2	政策性基金	万元	67,360.40
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	430,189.97

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

沙窝片区项目拟使用专项债券资金83,000.00万元，假设债券期限5年，利率为4.5%，债券存续期内本息合计101,675.00万元。如下表：

沙窝片区项目债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018年	-	83,000.00	-	83,000.00	3,735.00	3,735.00
2019年	83,000.00	-	-	83,000.00	3,735.00	3,735.00
2020年	83,000.00	-	-	83,000.00	3,735.00	3,735.00
2021年	83,000.00	-	-	83,000.00	3,735.00	3,735.00
2022年	83,000.00	-	83,000.00	-	3,735.00	86,735.00
合计	-	-	83,000.00	-	18,675.00	101,675.00

假设沙窝片区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并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对总融资成本的覆盖倍数为4.23，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

(二) 五中片区项目

五中片区项目拟使用专项债券资金41,900.00万元。根据周边土地价格预测数据，五中片区项目土地到期出让金为1,573,590.01万元，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1,256,195.56万元。如下表：

五中片区项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	五中片区项目
一	出让土地回款	万元	1,573,590.01
1	可出让建筑面积	平方米	1,993,140.00
2	楼面地价均价	元/平方米	7,895.03
二	土地扣减项目	万元	317,394.45
1	四项基本政策成本	万元	120,695.70
2	政策性基金	万元	196,698.75
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	1,256,195.56

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

五中片区项目拟使用专项债券资金41,900.00万元，假设债券期限5

年，利率为4.5%，债券存续期内本息合计51,327.50万元。

同时，五中片区项目启动前期接受国家开发银行政策性贷款，拟使用银行贷款共计180,000.00万元，借款期限20年，自2015年10月13日按项目进度逐年发放，各年利息共计144,878.59万元，本息合计324,878.59万元。

五中片区项目债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018年	-	41,900.00	-	41,900.00	1,885.50	1,885.50
2019年	41,900.00	-	-	41,900.00	1,885.50	1,885.50
2020年	41,900.00	-	-	41,900.00	1,885.50	1,885.50
2021年	41,900.00	-	-	41,900.00	1,885.50	1,885.50
2022年	41,900.00	-	41,900.00	-	1,885.50	43,785.50
合计	-	-	41,900.00	-	9,427.50	51,327.50

五中片区项目其他融资还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	应付利息
2015/10/13 至 2016/8/30	86,200.00		86,200.00	3,228.10
2016/8/30 至 2017/8/30	30,400.00		116,600.00	4,949.67
2017/8/30 至 2018/8/30	20,500.00		137,100.00	5,819.90
2018/8/30 至 2019/8/30	42,900.00		180,000.00	7,641.00
2019/8/30 至 2020/8/30			180,000.00	7,661.94
2020/8/30 至 2021/8/30			180,000.00	7,641.00
2021/8/30 至 2022/8/30			180,000.00	7,641.00
2022/8/30 至 2023/8/30			180,000.00	7,641.00
2023/8/30 至 2024/8/30			180,000.00	7,661.94
2024/8/30 至 2035/10/12		180,000.00	-	84,993.04
合计	180,000.00	180,000.00	-	144,878.59

假设五中片区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并

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对总融资成本的覆盖倍数为3.34，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（三）松树庄片区项目

松树庄片区项目拟使用专项债券资金19,000.00万元。根据周边土地价格预测数据，松树庄片区项目土地到期出让金为330,166.84万元，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263,571.90万元。如下表：

松树庄片区项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	松树庄片区项目
一	出让土地回款	万元	330,166.84
1	可出让建筑面积	平方米	418,195.80
2	楼面地价均价	元/平方米	7,895.03
二	土地扣减项目	万元	66,594.94
1	四项基本政策成本	万元	25,324.08
2	政策性基金	万元	41,270.86
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	263,571.90

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

松树庄片区项目拟使用专项债券资金19,000.00万元，假设债券期限5年，利率为4.5%，债券存续期内本息合计23,275.00万元。

同时，松树庄片区项目前期接受银行贷款，拟使用银行贷款共计113,500.00万元，借款期限20年，自2016年11月25日按项目进度逐年发放，各年利息共计105,657.43万元，本息合计219,157.43万元。

松树庄片区项目债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018年	-	19,000.00	-	19,000.00	855.00	855.00
2019年	19,000.00	-	-	19,000.00	855.00	855.00
2020年	19,000.00	-	-	19,000.00	855.00	855.00
2021年	19,000.00	-	-	19,000.00	855.00	855.00
2022年	19,000.00	-	19,000.00	-	855.00	19,855.00
合计	-	-	19,000.00	-	4,275.00	23,275.00

松树庄片区项目其他融资还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	应付利息
2016/11/25 至 2017/8/30	18,000.00		18,000.00	671.77
2017/8/30 至 2018/8/30	54,200.00		72,200.00	3,537.80
2018/8/30 至 2019/8/30	41,300.00		113,500.00	5,561.50
2019/8/30 至 2020/8/30			113,500.00	5,576.74
2020/8/30 至 2021/8/30			113,500.00	5,561.50
2021/8/30 至 2022/8/30			113,500.00	5,561.50
2022/8/30 至 2023/8/30			113,500.00	5,561.50
2023/8/30 至 2024/8/30			113,500.00	5,576.74
2024/8/30 至 2036/11/21		113,500.00		68,048.38
合计	113,500.00	113,500.00		105,657.43

假设松树庄片区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并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对总融资成本的覆盖倍数为1.09，项目收益可以覆盖融资成本。

(四) 大道口、梁庄片区项目

大道口、梁庄片区项目拟使用专项债券资金6,100.00万元。根据周边土地价格预测数据，大道口、梁庄片区项目土地到期出让金为425,761.76万元，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339,885.25万元。如下表：

大道口、梁庄片区项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	大道口、梁庄片区项目
一	出让土地回款	万元	425,761.76
1	可出让建筑面积	平方米	539,278.20
2	楼面地价均价	元/平方米	7,895.03
二	土地扣减项目	万元	85,876.51
1	四项基本政策成本	万元	32,656.29
2	政策性基金	万元	53,220.22
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	339,885.25

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

大道口、梁庄片区项目拟使用专项债券资金6,100.00万元，假设债券期限5年，利率为4.5%，债券存续期内本息合计7,472.50万元。

同时，大道口、梁庄片区项目前期接受银行贷款，拟使用银行贷款共计125,500.00万元，借款期限15年，自2018年6月14日按项目进度逐年发放，各年利息共计90,306.08万元，本息合计215,806.08万元。

大道口、梁庄片区项目债券还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本 付息合计
2018年	-	6,100.00	-	6,100.00	274.50	274.50
2019年	6,100.00	-	-	6,100.00	274.50	274.50
2020年	6,100.00	-	-	6,100.00	274.50	274.50
2021年	6,100.00	-	-	6,100.00	274.50	274.50
2022年	6,100.00	-	6,100.00	-	274.50	6,374.50
合计	-	-	6,100.00	-	1,372.50	7,472.50

大道口、梁庄片区项目其他融资还本付息情况

单位：万元

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	应付利息
----	------	------	------	------

日期	新增本金	偿还本金	本金余额	应付利息
2018/6/14 至 2018/8/30	37,125.00		37,125.00	383.76
2018/8/30 至 2019/8/30	68,875.00		106,000.00	5,194.00
2019/8/30 至 2020/8/30	19,500.00		125,500.00	6,166.35
2020/8/30 至 2021/8/30			125,500.00	6,149.50
2021/8/30 至 2022/8/30			125,500.00	6,149.50
2022/8/30 至 2023/8/30			125,500.00	6,149.50
2023/8/30 至 2024/8/30			125,500.00	6,166.35
2024/8/30 至 2033/6/6		125,500.00		53,947.12
合计	125,500.00	125,500.00		90,306.08

假设大道口、梁庄片区项目在本期债券存续期第5年开始土地挂牌交易，并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对总融资成本的覆盖倍数为1.52，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

（五）整体融资情况

根据上述项目募集资金计划，本期债券发行规模15亿元，假设期限5年，利率为4.5%，则债券存续期内应偿还债券本息合计183,750.00万元。综合考虑五中片区项目、松树庄片区项目和大道口、梁庄片区项目贷款融资到期本息合计759,842.10万元，本期债券募投项目总融资成本为943,592.10万元。

预计本期债券募投项目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2,289,842.68万元，对募投项目融资成本的覆盖倍数为2.43，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

募投项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018年	-	150,000.00	-	150,000.00	6,750.00	6,750.00
2019年	150,000.00	-	-	150,000.00	6,750.00	6,750.00
2020年	150,000.00	-	-	150,000.00	6,750.00	6,750.00
2021年	150,000.00	-	-	150,000.00	6,750.00	6,750.00
2022年	150,000.00	-	150,000.00	-	6,750.00	156,750.00
小计	-	-	150,000.00	-	33,750.00	183,750.00
债券本息合计	183,750.00					
银行贷款本息合计	759,842.10					
融资本息合计	943,592.10					
项目收益合计	2,289,842.68					
覆盖倍数	2.43					

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。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，专项用于偿还本期债券本息，之后剩余部分用于偿还项目所使用银行借款的融资本息。

六、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。

(三) 项目投资风险

因棚户区改造项目的投资规模较大、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，或出现无法完工或提升项目投资成本的风险。

七、项目实施方情况介绍

(一) 沙窝片区项目实施方

公司名称：天津市金钰城市建设有限公司

法定代表人：陈兆利

注册资本：人民币130000万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2013年05月13日

注册地址：天津市宝坻区宝平街道菁华豪庭商业1四楼406室

经营范围：城市基础设施及其配套工程；旧房拆迁改造工程（爆破除外）；土地信息咨询。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期限内经营，国家有专项专营规定的按规定办理。）

实际控制人：天津市宝坻区人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）五中片区项目实施方

公司名称：天津市金地城市建设有限公司

法定代表人：陈兆利

注册资本：人民币190000万元

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2005年11月01日

注册地址：天津市宝坻区宝平街道菁华豪庭商业1四楼405室

经营范围：城市基础设施配套工程；旧房拆迁改造工程；土地信息咨询。（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）

实际控制人：天津市宝坻区人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）松树庄片区项目实施方

公司名称：天津京宝置地有限公司

法定代表人：王欣

注册资本：人民币40000万元

企业性质：有限责任公司

成立日期：2015年09月25日

注册地址：天津市宝坻区钰华街198号

经营范围：本企业依法开展经营活动，法律、法规禁止的，不经营；不属于前置审批项目，法律、法规规定需要专项审批的，经审批机关批准后，方开展经营活动；其他经营项目，本企业领取《营业执照》后自主选择经营，开展经营活动。（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）

公司股东：北京住总集团有限责任公司和天津市金程城市建设有限公司分别持股51%和49%。

（四）大道口、梁庄片区项目实施方

公司名称：天津中冶金程置业有限公司

法定代表人：唐再鹏

注册资本：人民币20773.3万元

企业性质：有限责任公司

成立日期：2016年04月05日

注册地址：天津市宝坻区进京路28号（联华驾校对面）

经营范围：房地产开发经营；城市基础设施配套工程；房屋拆迁（爆破除外）；商品房销售；房地产信息咨询；物业管理；土石方工程；市政道路工程；建筑材料（砂石料除外）销售；装饰装修工程；园林绿化工程。（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）

公司股东：天津市金钰城市建设有限公司、天津市金程城市建设有限公司和中冶天工集团天津有限公司分别持股51.86%、24.55%和23.59%，实际控制人为天津市宝坻区人民政府国有资产监督管理委员会

会。

八、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，沙窝片区项目、五中片区项目、松树庄片区项目和大道口、梁庄片区项目实施完成后，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。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。若沙窝片区项目、五中片区项目、松树庄片区项目和大道口、梁庄片区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]28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。