

2019年第一批天津市南开区旧城区改建

项目基本情况

南开区是天津中心城区之一，位于中国天津市城区西南部，东起海河，与河北区相望；沿荣吉大街、兴安路、南马路至南门外大街、卫津路和卫津南路，分别与和平区、河西区接壤；西、南至密云路、芥园西道、陈塘庄铁路支线，与西青区相连；北抵老铁桥大街、北马路，沿西马路至西关大街、墙子河、南运河，与红桥区毗邻。南开区是天津市智力密集、科技发达的高教科研基地。南开区有一半以上的面积被划为天津市高新技术产业园区，区内有全国著名的南开大学、天津大学等16所综合性和理工科高等学府，有激光研究所、物理研究所等国家和市级科研机构96家，有中级以上科技人员3万余人。园区集中体现了天津在电子信息、机电一体化、精细化工、新材料新能源、生物工程等高新技术领域的优势。

因天津市市内六区土地整理中心仅有土地整理职能，不具备土地出让职能，由天津市土地整理中心进行统一出让并返还成本至各区，所以南开区无国有土地使用权出让收入，统一纳入到天津市本级基金收入核算

南开区2016-2018年政府性基金收支数据

项目	2016年	2017年	2018年
政府性基金收入（亿元）	0.9	17.4	13.2
其中：国有土地出让收入			
政府性基金支出（亿元）	0.9	17.2	13.1

其中：国有土地出让支出			
-------------	--	--	--

一、基本情况

2019年第一批天津市南开区旧城改建项目拟使用债券资金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。

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），南开区旧城改建项目募集债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于旧城区改造，严禁用于旧城区改造以外的项目，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。募集资金拟全部用于南开区咸阳路西侧片区旧城区改造项目和南开区咸阳路东侧片区旧城区改造项目。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	南开区咸阳路西侧片区旧城区改造项目	691,024	150,000	25,000
2	南开区咸阳路东侧片区旧城区改造项目	843,246	140,000	35,000
	合计	1,534,270	290,000	60,000

二、项目情况介绍

（一）咸阳路西侧项目介绍

南开区咸阳路西侧片区旧城区改造项目（以下简称“咸阳路西侧项目”）位于天津市西部、南开区西北部，主要集中于咸阳路以西、黄河道与宜宾道之间区域，曾是天津市早期工业企业聚集地。咸阳路西侧项目区域内工业企业与居住片区相混杂，大多数厂房、仓库建于

上世纪 50、60 年代，建筑年久失修，存在安全隐患；居住片区分布于工业企业周边，大多建于上世纪 60、70 年代，危旧房屋集中，配套设施落后。随着天津市总体规划的调整，工业战略东移的加速实施，南开区对区域规划布局也相应进行了调整，在南开区北部西营门地区规划建设天津“智库城”，考虑到咸阳路西侧片区旧城区现状较为破旧，与区域定位和发展方向不符，南开区拟对咸阳路西侧片区旧城区进行旧城区改造。

咸阳路西侧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
房屋征收决定	南开政征〔2016〕5号	天津市南开区人民政府	2016-10-24
南开区人大常委会关于批准《关于将咸阳路以西地区旧城区改造项目纳入南开区国民经济和社会发展第十二个五年规划的报告》的决议	南常发〔2015〕16号	天津市南开区人民代表大会常务委员会	2015-08-27
关于同意天津南开城市建设投资有限公司南开区咸阳路西侧片区旧城区改建项目备案的通知	津发改许可〔2015〕151号	天津市发展和改革委员会	2015-11-04

1、项目内容

咸阳路西侧项目由天津市南开区土地整理中心和天津市南开区城市建设投资有限公司（以下简称“南开土整”和“南开城投”）共同负责建设。项目主要建设内容为工程建设用地范围内房屋征收和基础设施建设。四至范围东至咸阳路；南至宜宾道；西至密云路；北至黄河道。范围总面积104.95公顷。

（1）居民房屋征收和补偿

本次拟对征收区域内居民住宅和非住宅等进行征收补偿，其中征收居民住宅共计200户，建筑面积8,000平方米；征收非住宅54户，占

地面积520,000平方米（约合780亩）。

房屋征收情况表

类型	面积（m ² ）	户数（户）
住宅	8,000	200
非住宅	520,000	54
合计	528,000	254

（2）基础设施建设工程

新建道路5条，建路总长度3.16公里，总面积6.55万平方米。安装路灯199基，铺设雨水管线7.25公里，新建绿化面积15.13万平方米。

2、项目投资情况

咸阳路西侧项目总投资规模为691,024万元，其中房屋征收补偿安置费用615,000万元，工程费用9,931万元，其他费用6,519万元，预备费12,629万元，建设期利息46,795万元，债券发行费150万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	615,000
工程费用	9,931
其他费用	6,519
预备费	12,629
建设期利息	46,795
债券发行费	150
总投资规模	691,024

3、项目融资计划

该项目为在建项目。在项目规划年度（2019-2020年）内，南开区咸阳路西侧片区旧城区改造投资计划及资金筹措如下：本项目建设期自筹资本金341,024万元，其中以前年度投入资本金34,798万元；2019、2020年度分别预计投入资本金84,186万元、222,040万元。此外，

咸阳路西侧项目已通过银行贷款方式筹集建设资金200,000万元,银行贷款利率为6.2%,贷款期限为6年。计划今年通过政府发行专项债券筹集资金150,000万元,本期债券资金25,000万元。具体情况如下表:

筹资计划表

单位:人民币万元

序号	项目名称	以前年度投资	2019	2020	合计
1	资本金	34,798	84,186	222,040	341,024
1.1	建设期利息		11,997		11,997
1.1.1	建设期贷款利息		11,997		11,997
1.1.2	建设期债券利息				
1.2	债券发行费		150		150
2	债券发行		150,000		150,000
3	银行贷款	200,000			200,000
4	合计	234,798	234,186	222,040	691,024

(二) 咸阳路东侧项目介绍

南开区咸阳路东侧片区旧城区改造项目(以下简称“咸阳路东侧项目”)位于天津市西部、南开区西北部,主要集中于咸阳路以东、黄河道与宜宾道之间区域,兴建于发展始于上世纪50年代中后期,曾是天津市早期工业企业聚集地。目前,咸阳路东侧项目区域内工业企业与居住片区相混杂,大多数厂房、仓库建于上世纪50、60年代,建筑年久失修,存在安全隐患;居住片区分布于工业企业周边,大多建于上世纪60、70年代,危旧房屋集中,配套设施落后。随着天津市总体规划的调整,工业战略东移的加速实施,南开区对区域规划布局也相应进行了调整,在南开区北部西营门地区规划建设天津“智库城”,考虑到咸阳路东侧片区区位十分重要且旧城区现状较为破旧,与区域定位和发展方向不符,南开区拟对咸阳路东侧片区旧城区进行旧城区改造。

咸阳路东侧项目已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市南开区行政审批局关于天津市南开区城市建设投资有限公司南开区咸阳路东侧片区旧城区改建项目备案的证明	南开投资备字〔2019〕1号	天津市南开区行政审批局	2019-01-02

1、项目内容

天津市南开区咸阳路东侧项目由天津市南开区城市建设投资有限公司负责项目建设。项目主要实施内容包括改造范围内房屋征收和补偿、配套道路、排水管网及绿化工程等基础设施建设工程。南开区咸阳路东侧项目实施范围四至为：东至红旗路，南至宜宾道，西至咸阳路，北至黄河道，范围总面积95.39公顷。

(1) 居民房屋征收和补偿

本次拟对征收区域内居民住宅和非住宅等进行征收补偿，其中征收居民住宅共计286户，建筑面积10,000平方米；征收非住宅总占地面积552,000平方米（约合828亩）。

房屋征收情况表

类型	面积（m ² ）	户数（户）
住宅	10,000	286
非住宅	552,000	--
合计	562,000	286

(2) 基础设施建设工程

实施改造范围内的道路7条，建路总长度3.43公里，总面积4.98万平方米。安装路灯189基，铺设雨水管线7.09公里，新建绿化面积13.58万平方米。

2、项目投资情况

咸阳路东侧项目总投资规模约843,246万元，其中相关工程费用

7,747万元，房屋征收补偿费用747,926万元，其他费用7,481万元，预备费61,052万元，建设期利息18,900万元，发行费140万元。详见下表：

投资估算表

项目名称	投资金额（万元）
房屋征收补偿安置费用	747,926
工程费用	7,747
其他费用	7,481
预备费	61,052
建设期利息	18,900
债券发行费	140
总投资规模	843,246

3、项目融资计划

该项目为新建项目。在项目规划年度（2019-2023年）内，南开区咸阳路东侧片区旧城区改造投资计划及资金筹措如下：本项目建设期自筹资本金703,246万元，其中2019、2020、2021、2022和2023年度分别预计投入资本金23,827万元、203,112万元、170,059万元、170,973万元和135,276万元；计划今年通过政府发行专项债券筹集资金140,000万元，本期债券资金35,000万元。具体情况如下表：

筹资计划表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	资本金	23,827	203,112	170,059	170,973	135,276	703,246
1.1	建设期债券利息		6,300	6,300	6,300		18,900
1.2	债券发行费	140					140
2	债券发行	140,000					140,000
3	合计	163,827	203,112	170,059	170,973	135,276	843,246

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）预期收益

1、南开区咸阳路西侧旧城区改造项目土地出让收益

(1) 土地出让价格预测

南开区是天津中心城区之一，位于天津市城区西南部，资源丰富，经济基础较好。考虑南开区在中心城区的重要位置及其在城市总体规划中承担的重要作用，其土地市场未来将有较强的升值空间。本项目区位于南开区北部，地处黄河道与长江道之间、咸阳路沿线区域，结合项目区区位特点，选择与本项目地块具有可比性的市场成交历史地块作为依据对本项目土地市场展开分析。

对南开区 2010 年至 2015 年成交居住用地、商业用地以及工业用地进行筛选，筛选出 6 宗与项目地块区域位置，各项资源比较接近的历史成交地块作为参考，具体情况如下表：

项目对比地块土地出让情况表

地块编号	具体位置	土地性质	出让面积 (平方米)	出让价 (万元)	土地价格 (万元/平方米)
津南红 (挂) 2013-102 号	南开区红旗路 西侧	居住	374,017.4	1,032,000	2.76
津南天拖北 (挂) 2013-169-D	南开区华坪路 西侧	居住	40,246.9	104,800	2.60
津南长 (挂) 2011-034 号	南开区长江道 南侧	商业	79,599.4	236,000	2.96
津南南 (挂) 2011-265 号	南开区南马路 北侧	商业	29,106.6	99,510	3.42
津南简 (挂) 2013-168-A	南开区华坪路 西侧	工业	18,328.2	11,600	0.63
津南简 (挂) 2013-168-B	南开区华坪路 西侧	工业	21,740.1	13,150	0.60

基于本项目出让土地的位置以及房地产市场的政策调控情况，保守预计，本项目出让期内土地价格不考虑增长，均采用初期预测价格如下表所示：

年份	项目 (单位: 万元/亩)		
	居住用地	商业用地	工业用地
2018	2,920	3,154	3,406
2019	2,420	2,614	2,823

年份	项目 (单位: 万元/亩)		
	居住用地	商业用地	工业用地
2020	380	380	380

(2) 项目总收益测算

如上所述, 其中项目土地出让收入1,606,933万元, 政府净收益388,553万元, 四项政策性成本75,949万元, 政策性基金为139,879万元, 剩余1,391,105万元为土地出让收益。具体收益情况如下表:

项目土地出让收益及配套收益测算表

单位: 人民币万元

序号	项目	合计	计算期 (年份)	
			2020	2021
1	出让收入	1,606,933	772,346	834,586
1.1	二类居住用地	801,131	383,981	417,151
1.2	商业金融用地	753,083	363,154	389,929
1.3	都市工业用地(科技研发)	52,719	25,212	27,507
2	政府净收益 (25%)	388,553	186,784	201,770
3	政策性成本	75,949	37,455	38,494
3.1	铁路建设费 (200 元/占地平米)	6,264	3,089	3,176
3.2	市容环境管理维护费 (150 元/建筑平米)	19,005	9,373	9,632
3.3	平衡费 (100 元/建筑平米)	12,670	6,249	6,421
3.4	市政基础设施建设费 (300 元/建筑平米)	38,010	18,746	19,264
4	政策性基金 (政府净收益*36%)	139,879	67,242	72,637
5	土地出让收益	1,391,105	667,649	723,455

2、南开区咸阳路东侧旧城区改造项目土地出让收益

(1) 土地出让价格预测

南开区是天津中心城区之一, 位于天津市城区西南部, 历史文化底蕴深厚, 经济基础较好。考虑南开区在中心城区的重要位置及其在城市总体规划中承担的重要作用, 其土地市场未来将有较强的升值空间。本项目区位于南开区北部, 地处黄河道与长江道之间、咸阳路沿线区域, 结合项目区区位特点, 选择与本项目地块具有可比性的市场成交历史地块作为依据对本项目土地市场展开分析。

对南开区2011年至2017年成交居住用地及商业用地进行筛选，筛选出2宗与项目地块区域位置，各项资源比较接近的历史成交地块作为参考，具体情况如下表：

项目对比地块土地出让情况表

地块编号	具体位置	土地性质	出让面积(平方米)	成交价(万元)	土地价格(万元/平方米)
津南咸(挂) 2016-122号	南开区咸阳路西侧	居住	68,811	535,000	7.77
津南西(挂) 2015-074号	南开区六马路东侧	商业	13,094	56,500	4.31

基于本项目出让土地的位置以及房地产市场的政策调控情况，保守预计，本项目出让期内土地价格不考虑增长，均采用初期预测价格，即2019年项目区居住用地价格为4000万元/亩，商业用地价格为2500万元/亩。

(2) 项目总收益测算

如上所述，其中项目土地出让收入1,775,850万元，政府净收益443,963万元，四项政策性成本99,195万元，政策性基金为159,827万元，剩余1,516,829万元为土地出让收益。具体收益情况如下表：

项目土地出让收益及配套收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	计算期(年份)	
			2023	2024
1	出让收入	1,775,850	887,925	887,925
1.1	二类居住用地	747,600	373,800	373,800
1.2	商业金融用地	1,028,250	514,125	514,125
2	政府净收益(25%)	443,963	221,981	221,981
3	政策性成本	99,195	49,598	49,598
3.1	铁路建设费(200元/占地平米)	7,976	3,988	3,988
3.2	市容环境管理维护费(150元/建筑平米)	24,878	12,439	12,439
3.3	平衡费(100元/建筑平米)	16,585	8,293	8,293
3.4	市政基础设施建设费(300元/建筑平米)	49,756	24,878	24,878
4	政策性基金(政府净收益*36%)	159,827	79,913	79,913
5	土地出让收益	1,516,829	758,414	758,414

综合本项目以上所涉及的2个片区，债券存续期内各年度收入情

况见下表:

项目总收益测算表

单位:人民币万元

序号	项目	2020	2021	2022	2023	2024	合计
一	咸阳路西侧旧城区改造项目						
1	出让收入	772,346	834,586				1,606,933
2	政府净收益 (25%)	186,784	201,770				388,553
3	政策性成本	37,455	38,494				75,949
4	政策性基金(政 府净收益*36%)	67,242	72,637				139,879
5	土地出让收益	667,649	723,455				1,391,105
二	咸阳路东侧旧城区改造项目						
1	出让收入				887,925	887,925	1,775,850
2	政府净收益 (25%)				221,981	221,981	443,963
3	政策性成本				49,598	49,598	99,195
4	政策性基金(政 府净收益*36%)				79,913	79,913	159,827
	总收益				758,414	758,414	1,516,829
	合计	667,649	723,455		758,414	758,414	2,907,933

(二) 项目融资还本付息情况

南开区旧城区改造项目拟使用专项债券资金 290,000 万元, 其中计划于 2019 年发行 290,000 万元, 本期发行 60,000 万元, 期限 5 年, 暂按计算利率 4.50% 进行测算。同时, 咸阳路西侧片区项目存续银行贷款余额为 200,000 万元, 贷款利率为 6.20%。本项目还本付息情况如下:

项目融资还本付息情况表

单位:人民币万元

序号	年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
	债券利率	4.50%						
	银行贷款利率	6.20%						
一	咸阳路西侧旧城区改造项目							
1	债券融资							
	期初专项债券余额		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
	本期专项债券发行	150,000						
	利息支出		6,750	6,750	6,750	6,750	6,750	33,750
	本期还款		6,750	6,750	6,750	6,750	156,750	183,750
	其中: 还本						150,000	150,000
	付息		6,750	6,750	6,750	6,750	6,750	
	期末专项债券余额	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000		

2	项目银行贷款融资							
	期初贷款余额	200,000	200,000	200,000				
	本期新增贷款							
	利息支出	11,997	11,997	1,508				25,501
	本期还款	11,997	11,997	201,508				225,501
	其中：还本			200,000				200,000
	付息	11,997	11,997	1,508				
	期末贷款余额	200,000	200,000					
二	咸阳路东侧旧城区改造项目							
	期初专项债券余额		140,000	140,000	140,000	140,000	140,000	
	本期专项债券发行	140,000						
	利息支出		6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	31,500
	本期还款		6,300	6,300	6,300	6,300	146,300	171,500
	其中：还本						140,000	140,000
	付息		6,300	6,300	6,300	6,300	6,300	
	期末专项债券余额	140,000	140,000	140,000	140,000	140,000		

(三) 项目收益与融资平衡情况

本项目总投资 1,534,270 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净收益 2,907,931 万元，经营期需偿还的融资本息 549,854 万元。具体情况如下：

咸阳路西侧旧城改造项目：债券存续期内净收益资金流入 1,391,104 万元，经营期需偿还的债券本息 397,254 万元。

咸阳路东侧旧城改造项目：债券存续期内净收益资金流入 1,516,828 万元，经营期需偿还的债券本息 152,600 万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益/经营期需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 5.29。详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	项目资金 收益资金 流入	计划发 行专项 债金额	经营期需 偿还的融 资本息	资金 覆盖 倍数
1	咸阳路西侧旧城区改造项目	691,024	1,391,104	150,000	397,254	3.50
2	咸阳路东侧旧城区改造项目	843,246	1,516,828	140,000	152,600	9.94
	合计	1,534,270	2,907,931	290,000	549,854	5.29

(四) 现金流模拟分析

经过详细估算，本项目在专项债券存续期间有稳定的经营收益，

可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。针对本项目债券存续期间（2019—2024年）现金流状况进行模拟分析，资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

年份	以前年度 投资	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
一、汇总								
现金流入								
资本金流入	34,798	108,013	425,152	170,059	170,973	135,276		1,044,270
债券资金流入		290,000						290,000
其他融资资金 流入	200,000							200,000
运营期现金流 入			667,649	723,455		758,414	758,414	2,907,931
现金流入总额	234,798	398,013	1,092,801	893,513	170,973	893,690	758,414	4,442,201
现金流出								
建设期资金流 出	234,798	385,727	418,852	163,759	164,673	135,276		1,503,084
债券发行费用		290						290
债券还本付息			13,050	13,050	13,050	13,050	303,050	355,250
其他融资还本 付息		11,997	11,997	201,508				225,501
现金流出总额	234,798	398,013	443,898	378,316	177,723	148,326	303,050	2,084,125
现金净流量								
当年项目现金 净流入			648,902	515,197	-6,750	745,364	455,364	
期末项目累计 现金结存额			648,902	1,164,099	1,157,349	1,902,713	2,358,077	
(一) 咸阳路西侧旧城区改造项目								
现金流入								
资本金流入	34,798	84,186	222,040					341,024
债券资金流入		150,000						150,000
其他融资资金 流入	200,000							200,000
运营期现金流 入			667,649	723,455				1,391,104
现金流入总额	234,798	234,186	889,688	723,455				2,082,128
现金流出								
建设期资金流 出	234798.3 55	222,040	222,040					678,878
债券发行费用		150						150
债券还本付息			6,750	6,750	6,750	6,750	156,750	183,750
其他融资还本 付息		11,997	11,997	201,508				225,501
现金流出总额	234,798	234,186	240,786	208,258	6,750	6,750	156,750	1,088,279

现金净流量								
当年项目现金净流入			648,902	515,197	-6,750	-6,750	-156,750	
期末项目累计现金结存额			648,902	1,164,099	1,157,349	1,150,599	993,849	
(二) 咸阳路东侧旧城区改造项目								
现金流入								
资本金流入		23,827	203,112	170,059	170,973	135,276		703,246
债券资金流入		140,000						140,000
运营期现金流入						758,414	758,414	1,516,828
现金流入总额		163,827	203,112	170,059	170,973	893,690	758,414	2,360,074
现金流出								
建设期资金流出		163,687	196,812	163,759	164,673	135,276		824,206
债券发行费用		140						140
债券还本付息			6,300	6,300	6,300	6,300	146,300	171,500
其他融资还本付息								
现金流出总额		163,827	203,112	170,059	170,973	141,576	146,300	995,846
现金净流量								
当年项目现金净流入						752,114	612,114	
期末项目累计现金结存额						752,114	1,364,228	

(五) 压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见下表：

压力测试表

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例				
		-20.00%	-15.00%	-10.00%	-5.00%	0.00%
汇总						
1	经营净收益(万元)	2,326,345	2,471,741	2,617,138	2,762,535	2,907,931
2	债券还本付息额(万元)	355,250	355,250	355,250	355,250	355,250
3	债券存续期其他融资还本付息额(万元)	225,501	225,501	225,501	225,501	225,501
4	债券本息覆盖率	4.23	4.50	4.76	5.02	5.29
咸阳路西侧旧城区改造项目						
1	经营净收益(万元)	1,112,883	1,182,438	1,251,993	1,321,548	1,391,104
2	债券还本付息额(万元)	183,750	183,750	183,750	183,750	183,750
3	债券存续期其他融资还本付息额(万元)	225,501	225,501	225,501	225,501	225,501

4	债券本息覆盖率	2.80	2.98	3.15	3.33	3.50
咸阳路东侧旧城区改造项目						
1	经营净收益(万元)	1,213,462	1,289,303	1,365,145	1,440,986	1,516,828
2	债券还本付息额(万元)	171,500	171,500	171,500	171,500	171,500
3	债券存续期其他融资还本付息额(万元)					
4	债券本息覆盖率	7.95	8.45	8.95	9.44	9.94

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

旧城区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到旧城区改造后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，从而影响旧城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

旧城区的改造涉及对居民住宅区域土地的整理以及居民搬迁，安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿价款会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，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。

五、项目实施方情况介绍

（一）咸阳路西侧项目由天津市南开区土地整理中心和天津市南开区城市建设投资有限公司（以下简称“南开土整”和“南开城投”）共同负责建设。具体情况如下：

1、南开土整中心

公司名称：天津市南开区土地整理中心

法定代表人：侯世立

经费来源：财政补助

开办资金：人民币600万元

住所：天津市南开区红旗路与西湖道交口西南侧博雅轩6-1601

宗旨和业务范围：负责所辖区域土地整理工作

2、南开城投

公司名称：天津市南开城市建设投资有限公司

法定代表人：侯世立

注册资本：人民币88,000.00万元

企业性质：有限责任公司

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
6-1601

经营范围：对基础建设项目投资；城市规划咨询、负责区域内的土地整理、园林景观设计、项目前期策划、广告宣传策划、房屋拆迁与置换；房地产开发及商品房销售；市政配套工程；房地产技术咨询；金属材料、建筑材料销售；土木工程建筑；房屋租赁；以下限分支经营：停车场服务。（以上经营范围涉及行业许可证件，在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）

公司介绍：南开城投由天津市凯兴安居建设有限公司、国开发展基金有限公司、建信资本管理有限责任公司、天津市南开房地产开发公司共同出资设立，各自的持股比例为42.1%、31.8%、22.7%、3.4%。南开城投的第一大股东天津市凯兴安居建设有限公司系由天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有100%股权的国有公司；第二大股东国开发展基金有限公司的唯一股东是国家开发银行。因此，南开城投为一家国家出资企业。

（二）天津市南开区咸阳路东侧项目由天津市南开区城市建设投资有限公司负责项目建设。（以下简称“南开城投”）具体情况如下：

公司名称：天津市南开城市建设投资有限公司

法定代表人：侯世立

注册资本：人民币88,000.00万元

企业性质：有限责任公司

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6-1601

经营范围：对基础建设项目投资；城市规划咨询、负责区域内的土地整理、园林景观设计、项目前期策划、广告宣传策划、房屋拆迁

与置换；房地产开发及商品房销售；市政配套工程；房地产技术咨询；金属材料、建筑材料销售；土木工程建筑；房屋租赁；以下限分支经营：停车场服务。（以上经营范围涉及行业许可证件，在有效期内经营，国家有专营专项规定的按规定办理）

公司介绍：南开城投由天津市凯兴安居建设有限公司、国开发展基金有限公司、建信资本管理有限责任公司、天津市南开房地产开发公司共同出资设立，各自的持股比例为42.1%、31.8%、22.7%、3.4%。南开城投的第一大股东天津市凯兴安居建设有限公司系由天津市南开区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有100%股权的国有公司；第二大股东国开发展基金有限公司的唯一股东是国家开发银行。因此，南开城投为一家国家出资企业。

六、本期专项债券偿债保障措施

（一）本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，咸阳路西侧项目和咸阳路东侧项目实施完成后，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，将结合项目对应的旧城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。若南开区旧城区改造项目的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）等相关文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

七、本期专项债券的投资者保护措施

（一）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），天津市政府先后制定《关于深化政府性债务管理改革的实施意见》（津政办发〔2016〕4号），规范政府债务举债融资机制；《天津市加强政府性债务风险防控工作方案的通知》（津政办发〔2017〕64号）和《天津市政府性债务风险应急处置预案的通知》（津政办函〔2017〕20号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

（二）项目主管部门和单位在依法依规、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。南开区财政局、南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司建立起完善的旧城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、南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司负责南开区旧城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。南开区财政局、南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司负责制定资金审批及使用流程，监督管理旧城区改造项目资金，监督项目建设进度，保障资金按期足额归还。区土整中心和区城投公司配合区财政局在年度终了，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、旧城区改造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、南开区财政局负责按照《预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》及财政部相关规定，复核区专项债券发行需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、使用监管等工作。具体职责如下：

负责将专项债券收入、支出、还本付息、发行费用纳入相关预算科目。

负责监督和指导项目各相关单位依法依规使用资金。

负责在年度终了，会同区土整中心和区城投公司编制旧城区改造专项债券收支决算，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、南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司负责审核旧城区改造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、南开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、南开区财政局会同南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司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。南开区土地整理中心和南开区城市建设投资有限公司应当认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。旧城区改造专项债券对应项目形成的国有资产，应当严格按照专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。