



# 2019年第五批天津市政府债券

## 津南区生态保护项目情况

### 一、区域情况

#### (一) 区域介绍

津南区是天津市四个环城区之一，全区面积387.84平方公里，下辖八个镇。津南区位于天津市东南部，北依海河，南临南疆港，西连中心城区，东叠滨海新区，是承接中心城区城市功能和滨海新区产业功能的黄金走廊，具有良好的海陆空交通，地理位置优越。

根据天津市规划局2018年10月发布的《天津市加强滨海新区和中心城区中间地带规划管控建设绿色生态屏障实施细则》，作为绿色生态屏障建设的重点区域，津南区划入双城中间地带管控范围的区域面积330平方公里，约占双城中间地带规划管控范围总面积的45%，承担着区域生态文明建设的重要任务。

#### (二) 2016-2018年区域经济情况

2016-2018年，津南区分别实现一般公共预算收入61亿元、66亿元和58亿元、政府性基金收入分别为38亿元、74亿元和33亿元。

2016-2018年津南区经济基本情况

项目	2018年	2017年	2016年
地区生产总值(亿元)	749	830	807
地区生产总值增速(%)	-10	2.8	5.5
政府性基金收入(亿元)	33	74	38
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	17	63	37
政府性基金支出(亿元)	79	73	29
其中:国有土地使用权出让支出(亿元)	72	71	29
专项债务限额	80	47	28
专项债务余额	79.98	46.98	27.98

## 二、债券情况

2019年第五批天津市政府债券津南区生态保护项目拟发行债券25.00亿元，期限为10年期，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于津南区海河中游绿色生态屏障建设项目建设。

## 三、项目概况

### （一）项目背景

生态文明是实现人与自然和谐发展的必然要求，生态文明建设是关系中华民族永续发展的根本大计。为加快天津市生态文明建设、改善生态环境，2018年5月，天津市第十七届人民代表大会常务委员会第三次会议通过《天津市人民代表大会常务委员会关于加强滨海新区与中心城区中间地带规划管控建设绿色生态屏障的决定》，决定指出滨海新区与中心城区中间地带建设绿色生态屏障实行严格规划管控，分为一级管控区、二级管控区和三级管控区，要坚持以人为本、生态优先，提高城市发展持续性、宜居性的原则，加强滨海新区与中心城区中间地带规划管控、建设绿色生态屏障。

2018年10月，天津市规划局发布《天津市加强滨海新区和中心城区中间地带规划管控建设绿色生态屏障实施细则》，对天津市滨海新区和中心城区中间地带规划管控地区（即生态屏障区）各级管控区范围、建设要求进行了明确规定。双城中间地带规划管控范围包含宁

河区、东丽区、津南区、西青区、滨海新区，总面积 736 平方公里。其中，津南区涉及总面积 329.95 平方公里，约占双城中间地带规划管控范围面积的 45%。

按照双城中间地带规划管控范围建设实施计划，津南区计划开展本区内生态屏障区建设，计划以津晋高速为界分两期推进，首先实施津晋高速以北的海河中游绿色生态屏障区建设。项目的实施对于改善区域绿化水平、水体环境与水质、人居环境等具有重要意义。

## （二）核准情况

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目已经由关部门核准同意，情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市加强滨海新区与中心城区中间地带规划管控建设绿色生态屏障实施细则	规管控字 [2018]264号	天津市规划局	2018-10-31
关于“津南区海河中游绿色生态屏障建设项目”项目建议书的批复	津南发改投资 [2019]24号	天津市津南区发展和改革委员会	2019-2-13
关于《关于申请核实津南区海河中游绿色生态屏障项目实施区域相关情况的函》回复意见	-	天津市津南区国土资源分局	2019-2-13
津南规划分局关于《关于申请核实津南区海河中游绿色生态屏障项目实施区域相关情况的函》反馈意见的复函	规划[2019]17号	天津市规划局津南区规划分局	2019-2-13
关于“津南区海河中游绿色生态屏障建设项目”项目可行性研究报告的批复	津南发改投资 [2019]28号	天津市津南区发展和改革委员会	2019-2-18

## （三）项目内容

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目位于天津市津南区，四至范围东至西外环高速，南至津晋高速，西至宁静高速，北至海河，涉及范围总面积约 130 平方公里，实际实施面积约 18.17 平方公里，其中一级管控区面积 15.56 平方公里，三级管控区面积 2.61 平方公里。

项目主要建设内容包括一级管控区内的植树造林、小站稻示范种植区建设、生态湿地、河道整治、相关配套设施建设及农村人居环境

提升，三级管控区内的配套设施建设，同时对上述涉及区域的土地进行租赁及征收。具体建设内容如下：

### 1、一级管控区

一级管控区建设内容包括：植树造林 1186.67 公顷（合 17800 亩），建设小站稻示范种植区 13.33 公顷（合 2000 亩），湿地建设 129 公顷，河道整治 17.8 公里；配套建设灌溉机井、木栈道等附属设施；配套建设津南大道等 4 条市政主干道共 12.2 公里，随路建设桥梁、路灯、排水管线；提升西官房、西泥沽、孙庄子、东嘴、东泥沽 5 个村庄的人居环境。

### 2、三级管控区

三级管控区建设内容为根据《天津市海绵城市建设技术导则》的要求，建设南环路等 6 条市政道路共 6.67 公里，随路桥梁、排水管线和防护绿地。

### 3、土地租赁及征收

项目需对一级管控区内涉及植树造林、湿地建设的约 1484.60 公顷（合 22,269 亩）土地进行租赁，对一级管控区市政道路用地和三级管控区内约 332.67 公顷（合 4,990 亩）土地进行征收。

## （四）实施单位

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目实施单位为天津市津南区农业农村委员会。

## （五）项目投融资计划

### 1、项目资金来源

融资方面，津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的资金来源包

括专项债券资金和财政资金。其中，项目拟使用专项债券资金1,179,000.00万元。

项目名称	项目总投资 (万元)	自有资金 (万元)	其他融资 (万元)	拟使用专项 债券规模(万 元)	拟使用本期 债券资金规 模(万元)
津南区海河中游绿色生态屏障建设项目	1,596,168.00	417,168.00	0.00	1,179,000.00	250,000.00
合计	1,596,168.00	417,168.00	0.00	1,179,000.00	250,000.00

项目拟使用专项债券资金1,179,000.00万元，将结合项目实施进度和专项债券限额，在2019-2021年内分期发行。发行计划如下：

债券发行计划表

年度	2019年	2020年	2021年
债券发行计划 (万元)	650,000.00 (其中已发行规模400,000万元， 拟本期发行规模250,000万元)	300,000.00	229,000.00

## 2、项目分年投资计划

投资方面，在2019-2021年内，津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的投资计划如下：

后续投资计划表

年度	2019年	2020年	2021年
投资计划(万元)	879,990.00	406,150.00	310,028.00

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目收入组成包括苗木种植销售、经济林种植销售、小站稻种植销售、会展服务、广告宣传及体育赛事以及三级管控区土地出让收入。

### (一) 项目预期收益

#### 1、苗木种植销售

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目将在一级管控区植树造林17,800亩，主要分布于辛庄、咸水沽、双桥河镇三个区域，按乔木80%、灌木10%、花草10%的比例进行混搭配植，形成乔灌木混交、错落有致的林相。其中10,000亩为林苗一体化种植，初植为密植苗圃，3-5年后间苗成林，8-10年后树木成材，形成完整景观效果。经市场调研及查询历史数据，在林苗一体化种植区域内林苗达到销售要求后，扣除苗木养护等成本，未来十三年内可实现苗木销售收益23,000.00万元。

## **2、经济林种植销售**

为充分实现项目的生态效益和经济效益，项目将在一级管控区内按照均匀种植的方式种植经济林1,000.00亩，树种主要为枣树及杏树。经市场调研及查询历史数据，在经济林区域进入产能期后，扣除销售费用等成本，未来十三年内可实现经济林种植销售收益4,400.00万元。

## **3、小站稻种植销售**

天津种植水稻历史悠久，其中小站稻因米质优异而成为津沽名特产品。依靠津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的地理位置、气候、土壤和灌溉水源等优势，项目将在一级管控区建设2000亩小站稻种植示范区，以推广小站稻传统文化和绿色农产品。经市场调研及查询历史数据，在扣除销售费用等成本后，未来十三年内可实现小站稻销售收益为6,160.00万元。

## **4、会展服务**

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目毗邻国家会展中心（天津）项目。在本项目建成后，将以齐备的配套设施、绿色生态化综合环境服务国家会展中心经营。本项目可提供约15万平方米户外场地，用于产品展示及会展配套活动。经测算，根据市场水平及历史数据，按照保守出租率估计，在扣除综合经营成本后，未来十三年内本项目

可实现的会展服务收益为32,850.00万元。

### 5、广告宣传及体育赛事收益

依托津南区海河中游绿色生态屏障所营造的良好环境，项目未来将在一级管控区内新建的市政主干道路上，定期组织马拉松、自行车等绿色大健康赛事活动，预计可取得体育赛事收益1,000.00万元。同时，项目建设完成后拟进行广告宣传经营，对新建的1920座路灯进行路灯杆广告位租赁。参照天津市路灯广告租赁情况及租赁价格，并结合本项目所处的区域位置及车流量等因素，考虑各年出租率变动，预计可取得广告宣传收益1,911.60万元。

综合广告宣传及体育赛事收益，未来十三年内可产生收益2,911.60万元。

### 6、三级管控区土地出让收益

项目拟出让地块位于天津市津南区海河中游绿色生态屏障三级管控区内，四至范围：东至坤荣道、祥水路、荣辉路、集贤路，南至津南大道、南华路，西至荣辉路、南环路、金茂路、开发区西边界路，北至南华路、津沽公路、坤荣道、中宏道（除咸水沽医院新址区域外）。相关地块拟出让居住用地1,191,036.00平方米（1786.55亩），商业用地359,589.00平方米（539亩）。

根据中勤万信会计师事务所财务评价报告，综合考虑项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，居住用地基准地价参考津南（挂）2016-04号、津南（挂）2016-05号、津南（挂）2017-05号；商服用地基准地价参考津南（挂）2018-12号，同时补充西青区2018年出让的商服用地津西青（挂）2018-10号及津西青（挂）2018-15号作为商服用地基准地价参考案例。采用市场法将选取案例与待估地块进行比较，对土地等级、容积率、交易日期、区域因素、个别因素等进行修正，计算出居住用地土地单价为14,252.80元/平方米，商服用

地土地单价为5,270.00元/平方米。同时，根据项目可行性研究报告的中土地出让计划，配套区域土地将分批次、分年度出让。

综合测算，津南区海河中游绿色生态屏障建设项目三级管控区内拟出让地块的土地出让金收益为2,704,684.86万元，按土地出让政策规定，扣除相应费用和政策性基金后，项目可用于资金平衡的土地相关收益为1,997,501.13万元：

**项目土地出让金测算表**

序号	项目	单位	三级管控区拟出让土地 (住宅、商业)
一	出让土地回款	万元	2,704,684.86
二	扣减项目	万元	707,183.73
1	铁路建设专项资金	万元	31,012.50
2	政策性基金	万元	676,171.23
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	1,997,501.13

注：1、出让土地回款=可出让面积\*出让均价

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

## 7、项目收益合计

**项目收益合计**

单位：万元

项目	净现金流入金额
苗木种植销售	23,000.00
经济林种植销售	4,400.00
小站稻种植销售	6,160.00
会展服务	32,850.00
广告宣传及体育赛事	2,911.60
三级管控区土地出让	1,997,501.13
合计	2,066,822.73

综上所述，本项目收入来自于绿色生态屏障项目实施带来的苗木种植销售收益、经济林种植销售收益、小站稻种植销售收益、会展服务收益、广告宣传及体育赛事收益、三级管控区土地出让收益，预计



可实现收入合计2,066,822.73万元。

## (二) 项目融资还本付息情况

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目拟使用专项债券资金1,179,000.00万元，计划于2019年-2021年内分期发行。其中：已使用2019年天津市政府生态保护专项债券（三期）400,000.00万元，票面利率3.39%，发行期限为10年；计划在2019年内发行生态保护专项债券250,000.00万元（本期250,000.00万元），2020年发行专项债券300,000.00万元，2021年发行专项债券229,000.00万元。为保守测算，假设本期债券和后续发行的债券票面利率均为4.50%。则，存续期内专项债券本息合计为1,665,150.00万元。债券还本付息情况如下：

### 专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	年初本金金额	本年新增本金	本年偿还本金	年末本金余额	本年偿还利息	还本付息合计
第1年	-	650,000.00	-	650,000.00	12,405.00	12,405.00
第2年	650,000.00	300,000.00	-	950,000.00	31,560.00	31,560.00
第3年	950,000.00	229,000.00	-	1,179,000.00	43,462.50	43,462.50
第4年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第5年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第6年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第7年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第8年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第9年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第10年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
第11年	1,179,000.00	-	650,000.00	529,000.00	36,210.00	686,210.00
第12年	529,000.00	-	300,000.00	229,000.00	17,055.00	317,055.00
第13年	229,000.00	-	229,000.00	-	5,152.50	234,152.50
合计		<b>1,179,000.00</b>	<b>1,179,000.00</b>		<b>486,150.00</b>	<b>1,665,150.00</b>

### (三) 项目自求平衡情况

预计本期债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，则收益规模合计2,066,822.73万元，对募投项目融资成本1,665,150.00万元的覆盖倍数为1.24，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
2019年	-	650,000.00	-	650,000.00	12,405.00	12,405.00
2020年	650,000.00	300,000.00	-	950,000.00	31,560.00	31,560.00
2021年	950,000.00	229,000.00	-	1,179,000.00	43,462.50	43,462.50
2022年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2023年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2024年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2025年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2026年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2027年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2028年	1,179,000.00	-	-	1,179,000.00	48,615.00	48,615.00
2029年	1,179,000.00	-	650,000.00	529,000.00	36,210.00	686,210.00
2030年	529,000.00	-	300,000.00	229,000.00	17,055.00	317,055.00
2031年	229,000.00	-	229,000.00	-	5,152.50	234,152.50
小计		<b>1,179,000.00</b>	<b>1,179,000.00</b>		<b>486,150.00</b>	<b>1,665,150.00</b>
专项债券本息小计	<b>1,665,150.00</b>					
已使用其他专项债券本息小计	<b>0.00</b>					
银行贷款本息小计	<b>0.00</b>					
融资本息合计	<b>1,665,150.00</b>					
项目收益合计	<b>2,066,822.73</b>					
覆盖倍数	<b>1.24</b>					

此外，按以2019年天津市目标GDP增速4.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，项目产生的净现金流入为1,925,217.92万元，本

息覆盖倍数为1.16；按以2019年天津市目标GDP增速4.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，项目产生的净现金流入为1,994,700.12万元，本息覆盖倍数为1.20。

综上所述，本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况，符合财政部相关政策规定。募投项目相关收益所形成的基金性收入、专项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。

## **五、项目潜在风险评估**

### **（一）项目管理风险**

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目包括一级管控区内植树造林、建设小站稻示范种植区、湿地建设及河道整治、相关配套设施建设及农村人居环境提升等，三级管控区内的配套设施建设，同时对上述涉及区域的土地进行租赁及征收。若在项目执行过程中由于管理机制不完善、沟通协调不畅等因素，导致项目进度慢、实施效果不佳，将对津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的整体开展造成影响，从而影响到项目收益的如期实现。

### **（二）投资规模变动风险**

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目已经取得相关单位核准文件。在实际开展过程中，可能结合实际情况对项目内容等进行相应调整，使得各项目的最终投资规模与计划投资规模产生差异。若投资规模超过计划投资规模，将由津南区政府统筹安排资金进行补充，确保项目顺利实施。

### **（三）收益波动风险**

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目收益来自于苗木种植销售、经济林种植销售、小站稻种植销售、会展服务、广告宣传及体育赛事收益以及三级管控区土地出让收益等。其中，苗木种植销售、经

济林种植销售、小站稻种植销售收入易受气候、供求因素等因素影响；会展服务、广告宣传及体育赛事收入随未来项目发展具有一定程度的不确定性；三级管控区土地出让收益受当地土地一级市场波动影响较大。因此，项目收益会出现一定波动。

## 六、经济社会效益分析

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目主要实施内容包括植树造林、建设小站稻示范种植区、湿地建设及河道整治、相关配套设施建设及农村人居环境提升、防护绿地建设等，项目产生的生态效益和社会效益如下：

生态效益方面，绿色生态屏障建设项目将有效改善区域生态环境，修复生态系统，项目建成将使区域绿化水平得到提升，绿植数量的增多将更有效发挥建设项目的水土保持、水源涵养、固碳释氧、吸附污染多项环境保护效益，改善局部气候，提升区域生态环境质量，并促进生物多样性的恢复，改善周边人居环境，维护生态安全，促进生态文明建设。

社会效应方面，项目建成将有效改善区域生态环境，减少污染状况，促进生态系统恢复，为区域内人口营造良好的大气、水体环境，提升区域人居环境；并且生态环境的改善也将改善区域投资环境，促进津南区开发建设，吸引更多投资项目落地，有助于津南区更好地融入京津冀一体化发展格局；项目建设过程配套实施了基础设施建设工程，建设过项目和后期管护可以为周边居民带来更多的就业机会，并提升区域基础设施建设水平，方便居民生活，优化经济发展条件；

综合上述，津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的实施将有效改善区域生态环境，减少环境污染，促进生态文明建设，并提高基础

设施建设水平，创造就业机会，改善社会投资环境，推进城镇化进程，从而产生良好的生态和社会效益，促进经济社会发展。

## 七、项目实施方情况和主管部门责任

津南区海河中游绿色生态屏障建设项目实施单位为天津市津南区农业农村委员会，基本情况如下：

统一社会信用代码	11120112MB1848409P
名称	天津市津南区农业农村委员会（天津市津南区林业局）
机构性质	机关
机构地址	天津市津南区咸水沽镇红旗路9号
负责人	刘凤春
赋码机关	天津市津南区机构编制委员会办公室

天津市津南区农业农村委员会作为项目单位，将根据项目实施规划和下一年度投资计划，科学编制下一年度绿色生态屏障建设项目收支计划，提出下一年度绿色生态屏障建设项目资金需求并报同级财政部门复核。天津市津南区财政局将合理预计、妥善安排专项债券还本付息支出以及发行费用，列入政府性基金预算。

## 八、本期专项债券偿债保障措施和投资者保护措施

### （一）偿债保障措施

#### 1、津南区海河中游绿色生态屏障建设项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，津南区海河中游绿色生态屏障建设项目实施完成后，预计实现的项目收益足够覆盖融资本息，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出让收入、专项收入等，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。津南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的自身收益优先用于专项债券的本息偿付。

## 2、必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金

若津南区海河中游绿色生态屏障建设项目的收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关政策规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

### （二）投资者保护措施

#### 1、从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

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

#### 2、建立完善的债券资金使用管理机制

津南区财政局建立起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。