

2019 年第六批天津市政府债券滨海新区

棚户区改造项目情况



一、区域情况

(一) 区域介绍

滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是亚欧大路桥最近的东部起点。行政区划面积2270平方公里，海岸线153公里，海域面积3000平方公里。下辖开发区、保税区、高新区、东疆保税港区、生态城等五个经济功能区、19个街镇，常住人口298 万人。

滨海新区开发开放已纳入国家发展战略，为国家综合配套改革试验区，依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

(二) 2016-2018 年区域经济情况

滨海新区 2016 年-2018 年财政收支情况

	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入（亿元）	673.0	529.0	463.7
政府性基金收入（亿元）	138.5	177.5	212.1
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	120.5	163.2	171.0
政府性基金支出（亿元）	119.0	190.1	305.8
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	111.0	171.8	251.9
专项债务限额	560.3	618.3	744.8
专项债务余额	560.2	618.2	735.1

注：2018 年相关财政数据尚未决算。

2019年滨海新区预计一般公共预算收入471.9亿元，转移性收入127.4亿元，上年结余29.7亿元，调入调出资金等63.2亿元。一般公共预算支出692.2亿元。预计政府性基金预算收入292.2亿元，转移性收入0.3亿元，上年结余34.1亿元，政府性基金预算支出326.6亿元。

二、债券情况

2019年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目拟发行债券48亿元，期限为5年期，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于棚户区改造项目。

三、项目概况

（一）项目背景

滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，作为天津城市双核心之一，滨海新区是天津市当前与未来的发展重点，做好棚户区改造工作是改善民生、构建和谐社会、实现可持续发展、早日实现规划定位的重要工作内容。近年来，滨海新区建设不断提速，新建城区规模日益扩大，城镇面貌正处于快速变化中，现代化建设水平日益提升。在滨海新区主要建成区及周边区域，由于历史原因形成多片老旧居住区（含棚户区、城中村），房屋破旧、基础设施落后，与新建区域对比差距突出，居民生活条件较差，改善住房条件和生活环境的愿望较为迫切。

根据滨海新区棚户区改造工作安排，此项目包含滨海新区新河街

片区、新北街片区、杭州道街片区、塘沽街片区、大沽街片区、茶淀街片区、汉沽街片区、寨上街片区、古林街片区、胡家园片区十个棚户区改造（旧城区改建）子项目。共涉及塘沽地区、大港地区和汉沽地区三个区域，征收房屋总建筑面积 105.47 万平方米，15,893 户。项目实施产生的效益主要是社会效益，改善了居民生活条件，完善了城市功能，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，构建社会主义和谐社会，促进社会安定团结。

为保障棚户区改造等重点领域合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 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）等文件精神，结合天津市滨海新区 2019 年棚户区改造计划，天津市滨海新区政府决定通过发行地方政府棚户区改造专项债券实施本项目，以满足棚户区改造的融资需求。

（二）项目内容

1.滨海新区新河街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区新河街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

（1）项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。新河街片区位于滨海新区中部，包括新河小桥外和新建里平房2个小片，总用地面积1.43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4,207平方米，共涉及49户，均为住宅户，包括：

➤ 新河小桥外：建筑面积3,411平方米，42户，用地面积1.24公顷，四至范围：东至汽车修理厂，南至渤海方源钻头有限公司，西北至新北路。

➤ 新建里平房：建筑面积796平方米，7户，用地面积0.19公顷，四至范围：东至总参农场大院，南至新馨家园，西至新北路，北至广州道。

（2）项目投资情况

本项目总投资约13,942万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费11,260万元；相关工程费用248万元；其他费用573万元；预备费1,208万元；建设期利息654万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	11,260
工程费用	248
其他费用	573
预备费	1,208
建设期利息	654
总投资规模	13,942

（3）项目融资计划

该项目建设期自筹资本金3,433万元，计划使用政府专项债券资金10,509万元，已使用2018年专项债券1,940万元，拟于本期发行专项债券600万元。

2.滨海新区新北街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区新北街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

（1）项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。新北街片区位于滨海新区中部，包括迎春里小片，总用地面积1.42公顷，四至范围：北至永兴道，西至河北西路，东至迎春里1-5栋，南至金沙娱乐与海湾汽车有限服务公司。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2,405平方米，共涉及82户，均为住宅户。

（2）项目投资情况

本项目总投资约14,373万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费11,559万元；相关工程费用239万元；其他费用647万元；预备费1,244万元；建设期利息684万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	11,559
工程费用	239
其他费用	647
预备费	1,244
建设期利息	684
总投资规模	14,373

（3）项目融资计划

该项目建设期自筹资本金3,513万元,计划使用政府专项债券资金10,860万元。

3.滨海新区杭州道街片区棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

滨海新区杭州道街片区棚户区改造(旧城区改建)项目已纳入天津市棚户区改造计划,并取得有关部门批复同意,批复情况如下:

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。杭州道街位于滨海新区中部,包括煤建宿舍、吉林路增20号(含遵义里9栋增1、增2号)、杭州道3个小片,总占地面积1.19公顷。现状均为国有建设用地。项目房屋征收总建筑面积2,739平方米,共涉及74户,均为住宅户,包括:

➤ 煤建宿舍:建筑面积373平方米,12户,占地面积0.85公顷,四至范围:东至西邻村10栋,南至京山铁路,西至修配公司,北至西邻村8栋。

➤ 吉林路增20号(含遵义里9栋增1、增2号):建筑面积1,849平方米,50户,用地面积0.19公顷,四至范围:东至吉林路,南至津塘路,西至抗震路,北至吉林里5栋(东至遵义里甬路,南至遵义里9栋1门侧墙,西至遵义里9栋3门,北至遵义里9栋5门)。

➤ 杭州道:建筑面积517平方米,12户,用地面积0.15公顷,四至

范围：东至中心北路，西至甘肃路，南至杭州道，北至治国里。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约12,597万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费10,088万元；相关工程费用211万元；其他费用611万元；预备费1,091万元；建设期利息596万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	10,088
工程费用	211
其他费用	611
预备费	1,091
建设期利息	596
总投资规模	12,597

(3) 项目融资计划

该项目建设期自筹资本金3,125万元，计划使用政府专项债券资金9,472万元。

4.滨海新区塘沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区塘沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。塘沽街片

区位于滨海新区中部，包括河口街片区，总用地面积0.35公顷，四至范围为：东至新港船厂(厂外院)，南至新港船厂宿舍，西至永进路，北至河口街3号楼。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积1,403平方米，共涉及54户，均为住宅户。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约5,426万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费4,161万元；相关工程费用82万元；其他费用453万元；预备费470万元；建设期利息260万元。

投资估算表

项目	投资额(万元)
房屋征收补偿安置费用	4,161
工程费用	82
其他费用	453
预备费	470
建设期利息	260
总投资规模	5,426

(3) 项目融资计划

该项目建设期自筹资本金1,399万元，计划使用政府专项债券资金4,027万元。

5.滨海新区大沽街片区棚户区改造(旧城区改建)项目介绍

滨海新区大沽街片区棚户区改造(旧城区改建)项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区	津住建征管函	天津市住房和城乡建设	2019-6-13

区改造工作计划的复函	〔2019〕121号	设委员会	
------------	------------	------	--

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。大沽街片区位于滨海新区中部，包括大梁子南地，大梁子卫星里、建新里、新星里（路南），大梁子新村、老大楼及民房，海晶集团老五场宿舍区4个小片。项目用地现状均为国有建设用地，房屋征收总建筑面积50,706平方米，共涉及1,678户，包括：

➤ 大梁子南地：建筑面积4,411平方米，176户，用地面积3.95公顷，四至范围：东至南北卫里，西至集体土地，北至曙光路，南至无名路。

➤ 大梁子卫星里、建新里、新星里（路南）：建筑面积12,441平方米，358户，用地面积6.03公顷，四至范围：东至振文路，南至水塘，西至振教路，北至曙光道（含路北化建院）。

➤ 大梁子新村、老大楼及民房：建筑面积27,823平方米，928户，用地面积11.30公顷，四至范围：东北至海河，南至兴化道，西至集体土地。

➤ 海晶集团老五场宿舍区：建筑面积6,032平方米，216户，用地面积5.79公顷，四至范围为：北至疏港联络线，东至制盐场场部，南侧为制盐场道路和走水沟，西侧为盐池。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约199,336万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费164,329万元；相关工程费用3,531万元；其他费用4,821万元；预备费17,268万元；建设期利息9,386万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	164,329

工程费用	3,531
其他费用	4,821
预备费	17,268
建设期利息	9,386
总投资规模	199,336

(3) 项目融资计划

该项目建设期自筹资本金46,876万元，计划使用政府专项债券资金152,460万元，已使用2018年专项债券3,360万元，拟于本期发行专项债券1,500万元。

6.滨海新区胡家园街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区胡家园街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并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
关于滨海新区塘沽胡家园片区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨审批投准[2014]288号	天津市滨海新区行政审批局	2014-7-8
市国土房管局关于落实领导对滨海新区棚户区改造有关问题批示的请示	津国土房拆[2015]31号	天津市国土资源和房屋管理局	2015-2-5
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。胡家园街片区位于滨海新区核心区，涉及胡家园街六道沟、八堡、中心桥、五十间房、于庄子、周庄子、田庄子、大埝、刘庄子、南窑等10村村庄建设用地范围，总占地面积约 295.41万平方米（约合4,431.2 亩）。项目改造区域涉及六道沟、八堡、中心桥等 10 村村民共计 6,126 户，15,983人。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约651,586万元，采取货币化安置方式，其中拆除工程费用5,707万元；搬迁补偿费用258,129万元；安置费用617,058；其他费用6,722万元；预备费88,762万元；建设期利息25,708万元；胡家园街已投资总额350,500万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
拆除工程费用	5,707
搬迁补偿费用	258,129
安置费用	617,058
其他费用	6,722
预备费	88,762
建设期利息	25,708
已投资总额	-350500
总投资规模	651,586

（3）项目融资计划

该项目建设期自筹资本金152,228万元，计划使用政府专项债券资金499,358万元，已使用2018年专项债券135,992万元，拟于本期发行专项债券296,100万元。

7.滨海新区古林街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区古林街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

（1）项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。古林街片区位于天津市滨海新区大港古林街，包括欣欣南里小区小片。项目总占地为1,800平方米，四至范围：东至空地，南至空地，西至欣欣小区，北至欣欣小区。项目房屋征收总建筑面积 900平方米，共涉及 21 户，房屋全部为住宅平房。

（2）项目投资情况

本项目总投资约17,331万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费13,770万元；相关工程费用489万元；其他费用810万元；预备费1,507万元；建设期利息755万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	13,770
工程费用	489
其他费用	810
预备费	1,507
建设期利息	755
总投资规模	17,331

（3）项目融资计划

该项目建设期自筹资本金6,711万元，计划使用政府专项债券资金10,620万元。

8.滨海新区茶淀街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区茶淀街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28

市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13
----------------------------	------------------	---------------	-----------

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。茶淀街片区位于滨海新区茶淀街，本次棚户区改造涉及宜春里平房、三明里平房、五羊里平房、四平里平房、七星里平房、八仙里平房和留园里菜站平房 7 个小片，拆迁总建筑面积约 152,064 平方米，拆迁总户数 2,937 户，包括：

➤ 宜春里平房片区：建筑面积 23,989 平方米，219 户，四至范围：东至一经路宜春里楼房西墙；南至小区甬路；西至二经路；北至楼房南墙。

➤ 三明里平房片区：建筑面积 32,960 平方米，803 户，四至范围：东至三经路楼房西侧；南至四纬路楼房北墙；西至四经路楼房东侧；北至三纬路楼房南侧。

➤ 五羊里平房片区：建筑面积 31,754 平方米，701 户，四至范围：东至二经公建非住宅西墙；南至三纬路楼房北墙；西至三经路楼房东墙；北至二纬路楼房南墙。

➤ 四平里平房片区：建筑面积 18,996 平方米，336 户，四至范围：北至二纬路楼房南墙；南至三纬路楼房北墙；西至二经路楼房东墙；东至一经路楼房西墙。

➤ 七星里平房片区：建筑面积 8,884 平方米，114 户，四至范围：东至一经路七星里楼房西墙；南至二纬路七星里楼房北墙；西至河西第四小学东墙；北至小区甬路。

➤ 八仙里平房片区：建筑面积 24,725 平方米，588 户，四至范围：东至二经路八仙里楼房西墙；南至八仙里楼房北墙；西至楼房东墙，北至楼房南墙。

➤ 留园里菜站平房片区：建筑面积 10,756 平方米，176户，四至范围：东至天津东方劳森制鞋有限公司围墙；南至楼房北墙；西至津汉公路加油站；北至留庄村住宅。

（2）项目投资情况

本项目总投资约326,464万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费264,252万元；相关工程费用9,964万元；其他费用9,697万元；预备费28,391万元；建设期利息14,159万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	264,252
工程费用	9,964
其他费用	9,697
预备费	28,391
建设期利息	14,159
总投资规模	326,464

（3）项目融资计划

该项目建设期自筹资本金91,306万元，计划使用政府专项债券资金235,158万元，拟于本期发行专项债券76,600万元。

9.滨海新区寨上街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区寨上街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。寨上街片区位于滨海新区寨上街，包括华阳里平房、庆阳里平房、惠阳里平房、天化新村宿舍平房、营城天化宿舍、秦台里平房、牌坊东里及福顺东里平房共 7 个片区，拆迁总建筑面积约 174,543 平方米，拆迁总户数 3,341 户，包括：

➤ 华阳里平房片区：涉及现状房屋 26415 平方米，520 户，四至范围：东至建设路楼房，南至华阳里楼房，西至东风路，北至友谊街。

➤ 庆阳里平房片区：涉及现状房屋 28,317 平方米，468 户，四至范围：东至建设路楼房，南至和谐大街，西至东风路楼，北至人民街楼房。

➤ 惠阳里平房片区：涉及现状房屋 12,533 平方米，173 户，四至范围：东至大丰路惠阳里楼房，南至朝阳花园，西至建设路，北至和谐大街。

➤ 天化新村宿舍平房片区：涉及现状房屋 80,582 平方米，1650 户，四至范围：东至东风路，南至天化铁路，西至天化铁路，北至和谐大街。

➤ 营城天化宿舍片区：涉及现状房屋 10,308 平方米，303 户，四至范围：东至汉北公路，南至天津化工厂武装部；西至空地；北至天津化工厂工会。

➤ 秦台里平房片区：涉及现状房屋 1,347 平方米，17 户，四至范围：东至秦台里楼房，南至海宁湾小区，西至秦台里楼房，北至秦台里楼房。

➤ 牌坊东里、福顺东里平房片区：涉及现状房屋 15,042 平方米，

210户，四至范围：东至东风路，南至太平街楼房，西至新开南路楼房；北至牌坊街。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约435,010万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费352,267万元；相关工程费用13,270万元；其他费用12,775万元；预备费37,831万元；建设期利息18,866万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	352,267
工程费用	13,270
其他费用	12,775
预备费	37,831
建设期利息	18,866
总投资规模	435,010

(3) 项目融资计划

该项目建设期自筹资本金121,678万元，计划使用政府专项债券资金313,332万元，已使用2018年专项债券175,132万元，拟于本期发行专项债券78,500万元。

10.滨海新区汉沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目介绍

滨海新区汉沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目已纳入天津市棚户区改造计划，并取得有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区2018年度政府投资重大项目投资计划和前期工作计划的通知	津滨政发〔2018〕5号	天津市滨海新区人民政府	2018-1-30
天津市滨海新区人民政府关于印发滨海新区棚户区改造工作方案的通知	津滨政发〔2018〕49号	天津市滨海新区人民政府	2018-12-28
市住房城乡建设委关于滨海新区棚户区改造工作计划的复函	津住建征管函〔2019〕121号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-6-13

(1) 项目内容

本项目由天津市滨海新区土地开发有限责任公司负责。汉沽街片区位于滨海新区汉沽街，本次改造区域拆迁范围为汉源里平房、魏民里、中阳里平房、三化家属区平房、思家坨平房、红霞里平房、王园南里平房、坨北里平房、沽祥里平房、教育局宿舍平房、东滨里平房共11个片区；本次总共拆迁总建筑面积约95,033平方米，拆迁总户数约1,531户，具体为：

➤ 汉源里平房片区：建筑面积8,800平方米，147户，四至范围：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至滨河路楼房东墙，北至东滨街。

➤ 魏民里片区：建筑面积21,803平方米，298户，四至范围：东至建设北路，南至王园街，西至富达花园小区东墙，北至文化街。

➤ 中阳里平房片区：建筑面积16,458平方米，328户，四至范围：东至建设路，南至友谊街楼房北墙，西至东风路楼房东墙，北至星海新苑南墙。

➤ 三化家属区平房片区：建筑面积22,500平方米，262户，四至范围：东至汉沽盐场精制盐分厂厂房，南至盐田空地，西至大丰路厂房，北至汉南路。

➤ 思家坨平房片区：建筑面积4,714平方米，92户，四至范围：东至天津长芦汉沽盐场厂房，南至汉南路厂房，西至大丰路厂房，北至盐田空地。

➤ 红霞里平房片区：建筑面积1,486平方米，60户，四至范围：东至红霞里楼房西墙，南至红霞里楼房北墙，西至红霞里铁路线，北至天化物业公司南墙。

➤ 王园南里平房片区：建筑面积8,437平方米，96户，四至范围：

东至水泵公寓西墙，南至红霞里居民楼北墙，西至铁路线，北至王园街。

➤ 坨北里平房片区：建筑面积1,303平方米，24户，四至范围：东至新开中路，西至盐场总部东墙，南至国家庄路，北至文化街。

➤ 沽祥里平房片区：建筑面积7,109平方米，158户，四至范围：东至新开北路，南至后坨里楼房北墙，西至滨河路楼房东墙，北至东滨街。

➤ 教育局宿舍平房片区：建筑面积450平方米，11户，四至范围：东至新开北路，南至东滨路，西至滨河路，北至汉沽中专。

➤ 东滨里平房片区：建筑面积1,973平方米，55户，四至范围：东至东风北路，南至东滨街，西至铁路沿线，北至弘泽天泽南墙。

(2) 项目投资情况

本项目总投资约222,850万元，采取货币化安置方式，其中征收补偿安置费179,866万元；相关工程费用6,793万元；其他费用7,141万元；预备费19,380万元；建设期利息9,671万元。

投资估算表

项目	投资额（万元）
房屋征收补偿安置费用	179,866
工程费用	6,793
其他费用	7,141
预备费	19,380
建设期利息	9,671
总投资规模	222,850

(3) 项目融资计划

该项目建设期自筹资本金62,273万元，计划使用政府专项债券资金160,577万元，已使用2018年专项债券83,576万元，拟于本期发行专项债券26,700万元。

(三) 项目投融资计划

本项目建设期投资由财政安排或建设单位自筹资本金492,542万元，目前已落实34,330万元；同时，项目原概算总投资2,418,307万元经过建设期利息和已投资资金调整后，总投资规模为1,898,915万元。其中，拟通过政府发行棚改专项债券筹集资金共计1,406,373万元；本期拟申请发行债券480,000万元，债券期限为5年；2018年已发行债券400,000万元，债券期限为5年。

项目资金来源表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	自有资金	其他融资	已使用专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
1	滨海新区新河街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	13,942	3,433	—	1,940	600
2	滨海新区新北街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	14,373	3,513	—	—	—
3	滨海新区杭州道街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	12,597	3,125	—	—	—
4	滨海新区塘沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	5,426	1,399	—	—	—
5	滨海新区大沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	199,336	46,876	—	3,360	1,500
6	滨海新区胡家园街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	651,586	152,228	—	135,992	296,100
7	滨海新区古林街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	17,331	6,711	—	—	—
8	滨海新区茶淀街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	326,464	91,306	—	—	76,600
9	滨海新区寨上街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	435,010	121,678	—	175,132	78,500
10	滨海新区汉沽街片区棚户区改造（旧城区改建）项目	222,850	62,273	—	83,576	26,700

项目						
合计	1,898,915	492,542	—	400,000	480,000	

注：项目总投资等费用以实际发生费用为准。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

本项目收益为预期土地出让产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。

根据天津国土资源和房屋管理局相关资料，选取滨海新区出让城镇住宅商服地块19宗土地出让情况进行平均地价预测，其中：塘沽街棚改项目地块2宗，大沽街棚改项目地块3宗，胡家园棚改项目地块2宗，古林街棚改项目地块4宗，茶淀街棚改项目地块2宗，寨上街棚改项目地块3宗，汉沽街棚改项目地块3宗。具体情况如下表所示：

滨海新区土地出让情况统计表

项目	地块	区域	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	津滨中(挂) 2017-1号	塘沽区塘沽街棚改项目地块周边	东至规划次干路一、南至华安路、西至海滨大道、北至新港一路	35,190	2.00	70,379	15,543	2017/8/16	城镇住宅, 商服
2	津滨中(挂) 2016-1号	塘沽区塘沽街棚改项目地块周边	东至东海云天小区、南至海尹道、西至春阳路、北至东海云天小区	11,085	2.50	27,710	22,551	2012/11/13	城镇住宅, 商服
3	津滨塘(挂) 2017-1号	塘沽区大港街棚改项目地块周边	东至国兴路、南至津泰道、西至国源路、北至津益道	44,712	1.80	80,482	6,682	2018/1/18	城镇住宅, 商服
4	津滨塘(挂) 2017-4号	塘沽区大港街棚改项目地块周边	东至海汐路、南至津沽路、西至海汀路、北至海河南路	69,564	1.50	104,347	7,188	2017/11/1	城镇住宅, 商服

2019年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目情况

项目	地块	区域	位置	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
5	津滨塘 (挂) 2017-6号	塘沽区大港街棚改项目地块周边	东至国丰路、南至津越道、西至国兴路、北至津卓道	43,033	1.50	64,550	7,113	2017/11/1	城镇住宅, 商服
6	津滨塘 (挂) 2017-4号	塘沽区胡家园街棚改项目地块周边	东至海汐路、南至津沽路、西至海汀路、北至海河南路	69,564	1.50	104,347	7,188	2017/11/1	城镇住宅, 商服
7	津滨塘 (挂) 2017-7号	塘沽区胡家园街棚改项目地块周边	东至西中环、南至津同道、西至国丰路、北至津越道	52,821	1.80	95,078	6,653	2017/11/1	城镇住宅, 商服
8	津滨大 (挂) 2017-4号	大港区古林街棚改项目地块周边	东至海景三路、南至港东四道、西至海景四路、北至港东三道	17,456	1.10	19,201	4,890	2018/9/12	城镇住宅, 商服
9	津滨大 (挂) 2017-6号	大港区古林街棚改项目地块周边	东至海景三路、南至旭日路、西至海景四路、北至港东八道	16,177	1.10	17,795	4,889	2018/9/12	城镇住宅, 商服
10	津滨大 (挂) 2017-7号	大港区古林街棚改项目地块周边	东至海景五路、南至港东四道、西至海景六路、北至港东三道	17,456	1.10	19,201	4,968	2018/9/12	城镇住宅, 商服
11	津滨大 (挂) 2017-9号	大港区古林街棚改项目地块周边	东至海景二路、南至港东九道、西至海景三路、北至海景九路	18,478	1.20	22,174	4,555	2018/9/12	城镇住宅, 商服
12	津滨汉 (挂) 2017-1号	汉沽区茶淀街棚改项目地块周边	东至四经路、南至六纬路、西至岱山路、北至支路七	46,436	1.20	55,719	5,081	2017/11/29	城镇住宅, 商服
13	津滨汉 (挂) 2017-2号	汉沽区茶淀街棚改项目地块周边	东至三经路、南至六纬路、西至四经路、北至支路七	74,627	1.50	111,935	4,688	2017/11/29	城镇住宅, 商服
14	津滨汉 (挂) 2017-8号	汉沽区寨上街棚改项目地块周边	东至主干路二、南至主干路一、西至吹泥地、北至吹泥地	68,830	1.50	103,246	2,729	2018/2/14	城镇住宅, 商服
15	津滨汉 (挂) 2017-9号	汉沽区寨上街棚改项目地块周边	东至主干路二、南至主干路一、西至吹泥地、北至吹泥地	159,466	1.68	268,022	2,479	2018/2/14	城镇住宅, 商服
16	津滨汉 (挂) 2017-6号	汉沽区寨上街棚改项目地块周边	东至庆阳里小区、南至汉沽市政工程公西至东风路、北至人民	28,558	2.00	57,117	5,147	2018/5/9	城镇住宅, 商服

项目	地块	区域	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	楼面价格 (元/平方米)	出让日期	用途
			街						
17	津滨汉 (挂) 2017-1号	汉沽区汉沽街棚改项目地块周边	东至四经路、南至六纬路、西至岱山路、北至支路七	46,436	1.20	55,719	5,081	2017/11/29	城镇住宅, 商服
18	津滨汉 (挂) 2017-2号	汉沽区汉沽街棚改项目地块周边	东至三经路、南至六纬路、西至四经路、北至支路七	74,627	1.50	111,935	4,688	2017/11/29	城镇住宅, 商服
19	津滨汉 (挂) 2017-6号	汉沽区汉沽街棚改项目地块周边	东至庆阳里小区、南至汉沽市政工程公西至东风路、北至人民街	28,558	2.00	57,117	5,147	2018/5/9	城镇住宅, 商服

注：该表中的楼面地价为综合楼面地价。

滨海新区核心区作为双城之一，是天津城市功能的核心载体，通过集聚先进生产要素，实现城市功能的跨越，成为服务和带动区域发展的新的经济增长极；项目区毗邻主干道路、地铁线，周边环境有良好的教育、生态资源，发展环境优良，未来随着滨海新区城市规划建设不断提速，加之周边土地市场和房地产市场良好基础的依托，可以预见项目区土地市场将有较强的后起之力。

基于项目地理位置、优势和发展潜力，考虑滨海新区近年来特别是2016年以后居住用地成交情况，结合土地价格增长率为2019年天津市GDP4.5%增速。（注：天津市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9%、3.6%和3.6%，近三年平均增速5.4%，在天津市政府工作报告中预计2019年GDP增速为4.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速4.5%。）现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：人民币元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
----	-------	-----	-----	-----	-----	-----

塘沽街棚改项目	11,007.81	11,503.16	12,020.80	12,561.74	13,127.02	13,717.73
大沽街棚改项目	7,056.58	7,374.13	7,705.96	8,052.73	8,415.10	8,793.78
胡家园街棚改项目	6,920.26	7,231.67	7,557.10	7,897.17	8,252.54	8,623.90
古林街棚改项目	4,825.68	5,042.84	5,269.76	5,506.90	5,754.71	6,013.68
茶淀街棚改项目	4,884.65	5,104.46	5,334.16	5,574.20	5,825.04	6,087.16
寨上街棚改项目	4,130.06	4,315.91	4,510.13	4,713.08	4,925.17	5,146.81
汉沽街棚改项目	4,989.72	5,214.26	5,448.90	5,694.10	5,950.33	6,218.10

综上,扣除三地区政府净收益(25%)中政策性基金(36%)259,446万元和政策性成本(包括铁路建设费、市容环境管理维护费、市政基础设施建设费)167,661.75万元后,剩余2,455,627.48万元,为滨海新区棚户改造项目土地出让总收益,具体情况如下表所示:

天津市滨海新区棚改项目土地出让收益测算表

单位:万元

序号	项目	塘沽街棚改项目	大沽街棚改项目	胡家园街棚改项目	古林街棚改项目	茶淀街棚改项目	寨上街棚改项目	汉沽街棚改项目	合计
一	出让土地回款	6,172.98	470,291.49	1,285,996.42	10,283.38	435,414.74	365,474.71	309,101.70	2,882,735.42
二	用于资金平衡土地相关收益	5,401.41	404,218.46	1,102,303.54	8,720.37	367,878.76	305,461.94	261,643.00	2,455,627.48
1	土地出让收入	6,172.98	470,291.49	1,285,996.42	10,283.38	435,414.74	365,474.71	309,101.70	2,882,735.42
2	四项基本政策成本	216.00	23,746.80	67,953.20	637.50	28,348.65	27,120.05	19,639.55	167,661.75
3	政府收益(1*25%)	1,543.25	117,572.87	321,499.11	2,570.85	108,853.69	91,368.68	77,275.43	720,683.88
4	政策性基金(3*36%)	555.57	42,326.23	115,739.68	925.51	39,187.33	32,892.72	27,819.15	259,446.19
5	可返还土地成本(1-2-3)	4,413.73	328,971.82	896,544.11	7,075.03	298,212.40	246,985.98	212,186.72	1,994,389.79
6	可返还政府收益(3-4)	987.68	75,246.64	205,759.43	1,645.34	69,666.36	58,475.96	49,456.28	461,237.69
7	用于资金平衡土地相关收益(5+6)	5,401.41	404,218.46	1,102,303.54	8,720.37	367,878.76	305,461.94	261,643.00	2,455,627.48

注:依据津财综(2008)27号市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费的征收范围是规划环外环以内、以招拍挂等方式公开出让的经营性土地。

(二) 项目融资还本付息情况

天津市滨海新区十个棚户区改造项目计划总融资金额1,406,373.00万元，本息合计为1,709,806.93万元，其中：

(1) 本次拟融资金额48亿元，假设融资利率4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

本次融资本息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	480,000.00	—	480,000.00	4.50%	21,600.00
第二年	480,000.00	—	480,000.00	4.50%	21,600.00
第三年	480,000.00	—	480,000.00	4.50%	21,600.00
第四年	480,000.00	—	480,000.00	4.50%	21,600.00
第五年	480,000.00	480,000.00	—	4.50%	21,600.00
合计	—	480,000.00	—	—	108,000.00

(2) 期后期间拟融资金额52.64亿元，假设融资利率4.5%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

期后拟融资本息情况表

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	526,373.00	—	526,373.00	4.50%	23,686.79
第二年	526,373.00	—	526,373.00	4.50%	23,686.79
第三年	526,373.00	—	526,373.00	4.50%	23,686.79
第四年	526,373.00	—	526,373.00	4.50%	23,686.79
第五年	526,373.00	526,373.00	—	4.50%	23,686.79
合计	—	526,373.00	—	—	118,433.93

(3) 2018年已发行债券40亿元，票面利率3.85%，五年期债券，按年付息，债券到期偿还本金，应还本付息具体情况如下：

已发行专项债券本息情况表

单位：人民币万元

项目	债券名称	发行时间	发债金额	票面利率	发行期限	利息	本息合计
----	------	------	------	------	------	----	------

2019年第六批天津市政府债券滨海新区棚户区改造项目情况

天津市滨海新区十个棚户区改造项目	2018年天津市滨海新区棚户区改造专项债券（一期）-2018年天津政府专项债券（十三期）	2018年10月12日	400,000.00	3.85%	5	77,000.00	477,000.00
合计		—	400,000.00	—	—	77,000.00	477,000.00

（三）项目自求平衡情况

本期债券募投项目总投资1,898,915.00万元，按资金筹措及建设计划投入使用。收益为项目预期土地出让产生的现金流入，经测算，本项目相关融资未来应还本付息总额为1,709,806.93万元，本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息，项目平衡情况如下：

项目	按2019年GDP目标增速4.5%的80%	按2019年GDP目标增速4.5%的90%	按2019年GDP目标增速4.5%的100%
项目产生的净现金流（万元）	2,344,591.99	2,399,629.52	2,455,627.48
项目全部融资未来应还本付息总额（万元）	1,709,806.93	1,709,806.93	1,709,806.93
本息覆盖倍数	1.37	1.40	1.44

按项目预期土地出让收益的80%比例计算，项目产生的净现金流入为2,344,591.99万元，本息覆盖倍数为1.37；

按项目预期土地出让收益的90%比例计算，项目产生的净现金流入为2,399,629.52万元，本息覆盖倍数为1.40；

按项目预期土地出让收益的100%比例计算，项目产生的净现金流入为2,455,627.48万元，本息覆盖倍数为1.44；

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当预期土地出让收益在变化-10%和-20%的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍大于1.1倍，均可实现现金流完全覆盖。

总体而言，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。

五、项目潜在风险评估

（一）经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

（二）社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难，影响项目顺利开展和项目收益的如期实现。

（三）项目投资风险

因本期债券募投项目的总投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完工，或出现无法完工的风险，从而可能影响到项目收益的如期实现。

（四）项目收益波动风险

本期债券募投项目收益完全来源于未来土地出让收入。近年来，为遏制房价过快上涨，促进房地产市场的健康发展，我国出台了一系列较为严格的房地产行业调控政策，房地产政策由此前的支持发展转向抑制投机。如果未来房地产调控政策持续，将对该项目未来的土地

出让收益产生一定影响。

六、经济社会效益分析

（一）国民经济效益分析

本项目实施内容主要为棚户区居民搬迁，实施内容没有明显的直接国民经济效益，但能带来一定的间接国民经济效益，主要表现为：首先，本项目的实施将推进涉及实施区域改造工作的推进，促进破败面貌有机更新，促进基础设施与配套设施条件的改善，以及生态环境的优化，将带动区域及周边土地升值；其次，本项目的实施将使项目所在区域开发进入快速阶段，促进区域规划布局与功能的早日实现，投资与发展环境的进一步优化，承载能力与服务能力的进一步提升，竞争力与吸引力不断提升，从而促进区域经济发展。

（二）社会效益分析

1、改善居民生活条件

本项目的建设可能影响到的居民既包括现居项目区的居民，也包括周边居民及未来入住项目区的居民，具体影响主要体现在以下两方面：首先，项目区基础设施建设落后，小区道路及环境条件较差，居民改善生活条件的愿望较为迫切，项目通过实物、货币补偿等方式，使居民搬迁至基础设施与配套设施完善、交通便利、环境舒适的新小区居住，改善其生活条件和生活环境，改善民生，提高居民生活质量，提升居民幸福感；其次，项目实施后，项目区未来将按照规划进行设计和建设开发，项目的建设将为未来在此居住、工作的百姓提供完善条件，也将使周边居民生活环境得到改善，促进其房产价值的提升。

2、完善城市功能

项目棚户区由于历史原因，还维持着上世纪中后期的城市面貌，环境脏乱，其周边随着城市规划已进行不同程度的开发，新兴小区陆

续建成，项目区与周边地区形象相去甚远，棚户区现状对于滨海新区形象有所影响。本项目的实施将使项目区得到有机更新，使其未来能够按照规划进行设计和开发建设，符合现代城市的建设标准，促进区域城市环境、基础设施改善，促进城市形象改善，提升城市品位，并能给往来办事人员营造美丽的城市环境，留下美好的城市印象。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目实施方情况介绍

公司名称：天津市滨海新区土地开发有限责任公司

法定代表人：杭天明

注册资本：人民币1,185,090万元

成立日期：2010年7月28日

注册地址：天津市生态城动漫中路482号创智大厦201（TG第634号）

经营范围：土地开发与整理；工业、农业、基础设施业、房地产业、交通运输业、建筑业、仓储业、邮电通讯业、旅游业、餐饮业、酒店业、物业、租赁服务业、教育业、文化艺术业的投资咨询、投资管理及策划；基础设施工程、填海造陆工程、土方工程、工程项目建设、开发及项目代建；教育信息咨询；从事广告业务；农业科学研究；企业资产管理。（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）主管部门责任

1、滨海新区住建委负责滨海新区棚户区改造项目管理工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。滨海新区财政局和滨海新区住建委负责制定资金审批及使用流程，监督管理棚改项目资金，监督棚改项目建设进度，

保障资金按期足额归还。区住建委配合区财政局在年度终了，编制棚改专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

2、棚改项目承接主体及项目实施单位负责专项债券资金使用、管理工作。配合政府审计机关、财政机关、行业主管机关开展现场和非现场检查。按照项目实施方案，如期完成项目建设任务，保障项目建设进度，如期实现项目收入。

3、滨海新区财政局负责按照《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，会同区住建委编制棚改专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

负责及时向天津市财政局缴纳应承担的还本付息、发行费用等资金。

4、滨海新区住建委负责审核棚改项目承接主体提交的资金使用计划安排，统筹安排项目建设进度，确定项目资金使用时间和需求额度。负责监督项目按计划开展并按期完成项目，如期实现土地出让，保证按期归还债券本息。

5、滨海新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、滨海新区财政局会同滨海新区住建委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。滨海新区住建委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。棚改专项债券对应项目形成的国有资产，应当严格按照棚改专项债券发行时约定的用途使用，不得用于抵押、质押。

八、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保护措施

1、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，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。滨海新区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

2、必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若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。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

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。

