

2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）-2018年

天津市政府专项债券（三十三期）项目情况

一、债券概况

（一）基本情况

2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）-2018年天津市政府专项债券（三十三期）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年天津市红桥区棚户区改造专项债券（三期）-2018年天津市政府专项债券（三十三期）
发行规模	17亿元 (RMB: 1,700,000,000.00元)
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政府债券发行系统组织招投标工作

（二）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红桥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。

按照财政部相关政策规定，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。

二、项目介绍

本期专项债券募集资金将全部用于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目建设。

根据《市国土房管局关于红桥区西沽南项目纳入 2018 年棚户区改造计划的复函》（津国土房拆函字[2018]226 号）和《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），天津市红桥区西沽南片区棚户区改造（旧城区改建）项目和天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）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)	已使用专项 债券规模 (万元)	拟使用本期 债券资金规 模 (万元)
1	西沽南项目和西于庄项目	天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目	1,251,779.15	1,000,000.00	160,000.00	70,000.00
		红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目	851,053.00	80,000.00	80,000.00	0.00
2	天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造		1,281,529.55	260,000.00	130,000.00	100,000.00
	合计		3,384,361.70	1,340,000.00	370,000.00	170,000.00

本期债券合计发行 170,000.00 万元，其中 70,000.00 万元用于

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目,100,000.00万元用于天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造(旧城区改建)项目。

(一) 西沽南项目基本情况

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“西沽南项目”)位于天津西站城市副中心规划范围内,紧邻西沽公园和北运河,属于西站城市副中心空间规划的核心商务板块。由于发展历史悠久,区内棚户、危旧房屋集中,配套设施落后。根据《天津市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、《天津市城市空间发展战略规划(2005-2020)》等文件精神,将对西沽南片区实施棚户区改造,改善天津市中西部社会经济发展环境,推进天津市“双城双港,相向拓展,一轴两带,南北生态”空间发展战略的深化落实。

西沽南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
关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明	津红审投内资备[2018]7号	天津市红桥区行政审批局	2018-3-9
关于天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目不需办理环评手续的说明	-	天津市红桥区行政审批局	2018-3-9
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

天津市红桥区西沽南片区棚户区改造(旧城区改建)项目由天津市红保住房建设有限公司(以下简称“红保公司”)负责建设。项目范围东至北运河,南至北运河,西至红桥北大街,北至西沽公园。项目北侧紧邻天津中心城区西北部唯一的大型公园-西沽公园,东侧紧靠北运河河畔。

西沽南项目共涉及拆迁房屋158178平方米,7836户,其中住宅134198平方米,7791户,非住宅23980平方米,45户。

房屋征收情况表

名称	面积 (m ²)	户数 (户)
住宅	134198	7791
非住宅	23980	45
其中：商业用房	3573	-
办公用房	20407	-
厕所	15 座 (约 1000 m ²)	-
合计	158178	7836

2、项目投资情况

西沽南项目总投资规模为1,251,779.15万元，其中安置征收补偿费1,004,661.72万元，其他相关费65,522.50万元，基本预备费108,094.94万元，建设期利息73,500.00万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
补偿安置费	1,004,661.72
其他相关费用	65,522.50
项目建设管理费	30,139.85
承接主体管理费	20,093.23
前期咨询费	219.48
房屋评估费	5,023.31
场地准备及临时设施费	10,046.62
预备费	108,094.94
建设期利息	73,500.00
总投资规模	1,251,779.15

注：上表中的项目建设管理费、承接主体管理费、房屋评估费、场地准备及临时设施费和预备费投资规模，分别按照补偿安置费的3%、2%、0.5%、1%和10%计提。

3、项目融资计划

项目目前已使用棚户区改造专项债券资金160,000.00万元，其中使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金110,000.00万元，使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金50,000.00万元。计划使用本期债券资金70,000.00万元。

（二）西于庄项目基本情况

红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目(以下简称“西于庄项目”)位于天津西站地区城市副中心,紧邻天津西站,南侧为子牙河畔。根据天津市委十届三次全体会议通过的《美丽天津建设纲要》等文件精神,西于庄项目的实施,将对加快城市副中心建设,促进高端化都市经济集聚发展有着重要意义。

西于庄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
关于同意天津市保障住房建设投资有限公司红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目核准的通知	津发改许可[2013]189号	天津市发展改革委	2013-9-30
关于红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目环境影响报告书的批复	津环保许可函[2013]088号	天津市环境保护局	2013-9-30
关于确认红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目规划指标的回复意见	-	天津市规划局红桥区规划分局	2013-8-28
建设项目用地预审意见	2013建预审字60号	天津市国土资源和房屋管理局	2013-9-22
固定资产投资项合理用能行政许可决定书	能审[2013]125号	天津市经济和信息化委员会	2013-9-24

红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目为重大续建项目,纳入天津市市区危陋房屋改造计划。

1、项目内容

红桥区西于庄地区棚户区改造(旧城区改建)项目由天津市保障住房建设投资有限公司(以下简称“天津保障房公司”)负责建设。项目东至红桥北大街、南至子牙河、西至西于庄后大道、北至银杏公寓、第五中学。区域面积为64.1公顷。

本项目主要工程内容包括项目区内房屋征收和补偿、道路及绿化工程。其中:(1)征收房屋建筑面积34.61万平方米,9654户。其中住宅27.93万平方米,9539户;非住宅6.68万平方米,115户。(2)建设道路、给排水、再生水、燃气工程。新建道路共10条,其中次

干路 4 条，支路 6 条，道路总长度约 5547 米；给水管 6955 米，雨水管 5900 米，污水管 4210 米，再生水管 6516 米，燃气管道 9200 米。

(3) 建设公共绿地 15.8 万平方米及随路绿化。

2、项目投资情况

西于庄项目总投资规模为 851053 万元，其中工程费用 28371 万元，征收补偿费用 710141 万元，收回已出让土地 45000 万元，其他费用 17759 万元，预备费 41567 万元，建设期利息 53215 万元。

3、项目融资情况

西于庄项目总投资规模为 851,053.00 万元，使用专项债券资金共 80,000.00 万元，其中使用 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金 40,000.00 万元，使用 2018 年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金 40,000.00 万元，其余资金已落实。

(三) 丁字沽项目基本情况

天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目（以下简称“丁字沽项目”）位于北运河南岸，紧邻天津西站城市副中心，属于西站城市副中心的功能辐射区。项目的实施可以加快落实天津市城市空间战略发展规划，完成危旧房屋和危陋平房改造工作，完善周边生活区的基础设施配套，将有效改善天津市中西部社会经济发展环境。

丁字沽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
关于天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明	津红审投内资备[2018]20号	天津市红桥区行政审批局	2018-08-11

1、项目内容

天津市红桥区丁字沽片区及周边零散点平房棚户区改造（旧城区

改建)项目由天津市红保住房建设有限公司负责建设。项目位于天津市红桥区,四至范围为:东至勤俭道,南至丁字沽一号路,西至咸阳北路,北至丁字沽北大街(快速路)。拆迁地块用地面积为25.56公顷,另外还包括零散点平房、丽泰公寓平房、桃花园大堤平房、邢台里平房、桃花堤西道平房。

丁字沽项目主要工程内容包括项目区内房屋征收及其它与征收相关工程,共涉及征收房屋161123平方米,7230户,其中住宅121251平方米,7148户,非住宅39872平方米,82户。

房屋征收情况表

名称	面积 (m ²)	户数 (户)
房屋	161123	7230
其中:住宅	121251	7148
非住宅	39872	82

2、项目投资情况

本项目建设期总投资为1,281,529.55万元,其中征收安置补偿费1,024,422.21万元,其他相关费67,015.56万元,基本预备费109,143.78万元,建设期利息80,948万元。

投资估算表

项目	投资额 (万元)
征收补偿费用	1,024,422.21
其中:非住宅房屋征收补偿费用	239,755.22
住宅房屋征收补偿费用	784,666.98
其他费用	67,015.56
预备费	109,143.78
建设期利息	80,948
总投资规模	1,281,529.55

3、项目融资计划

丁字沽项目自筹资金规模1,021,529.55万元,由政府统筹安排,

剩余260,000.00万元通过发行政府专项债券的方式筹集，其中已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金130,000.00万元，拟使用本期债券资金100,000.00万元。

（四）西沽南项目和西于庄项目项目预期收益与融资自求平衡情况

1、自求平衡概述

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”，按照文件规定对西沽南项目实行区内自行平衡，统筹协调西于庄项目结余资金对西沽南项目进行补充。据此，西沽南项目及西于庄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，专项用于偿还棚户区改造专项债券本息，之后剩余部分用于偿还西于庄项目已使用银行借款本息。因此，西沽南项目和西于庄项目将统筹进行收益与融资自求平衡。

2、项目收益情况

根据周边土地价格预测数据，西沽南项目土地到期出让金为629,855.67万元，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558,098.66万元。西于庄项目土地到期出让金为3,052,199.68万元，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2,713,839.71万元。

测算情况如下表：

西沽南项目和西于庄项目土地出让收益测算表

序号	项目	单位	西于庄项目	西沽南项目	合计
一	出让土地回款	万元	3,052,199.68	629,855.67	3,682,055.35
1	可出让建筑面积	平方米	1056400	218000	1274400
2	楼面地价均价	元/平方米	28,892.45	28,892.45	28,892.45
二	土地扣减项目	万元	338,359.97	71,757.01	410,116.98
1	四项基本政策成本	万元	63,662.00	15,070.00	78,732.00
2	政策性基金	万元	274,697.97	56,687.01	331,384.98
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	2,713,839.71	558,098.66	3,271,938.37

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

3、项目融资还本付息情况

(1) 西沽南项目融资还本付息情况

西沽南项目计划使用棚户区改造专项债券资金共1,000,000.00万元。其中，已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金110,000.00万元，期限5年，利率3.88%，本息合计131,340.00万元；已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金50,000.00万元，期限5年，利率3.78%，本息合计59,450.00万元。

西沽南项目计划使用本期债券资金70,000.00万元，并计划于后续年度继续使用专项债资金770,000.00万元。假设本期债券和后续发行债券的票面利率为4.50%，期限5年，依据上述假设进行测算。西沽南项目拟使用的全部专项债券（1,000,000.00万元）本息合计为1,219,790.00万元。

(2) 西于庄项目融资还本付息情况

西于庄项目已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（一期）资金40,000.00万元，期限5年，利率3.88%，本息合计47,760.00万元；已使用2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券（二期）资金40,000.00万元，期限5年，利率3.78%，本息合计47,560.00万元。西

于庄项目所使用的全部专项债券（80,000.00万元）本息合计为95,320.00万元。

同时，西于庄项目使用银行借款本金共计726,750.00万元，自2014年4月22日按项目进度逐年发放，各年利息共计151,377.25万元，本息合计878,127.25万元。

综上，西于庄项目全部融资的本息合计973,447.25万元。

（3）西沽南项目和西于庄项目融资还本付息表

西沽南项目和西于庄项目拟合计使用棚户区改造专项债券资金1,080,000.00万元，已使用240,000.00万元，并计划使用本期债券资金70,000.00万元。棚户区改造专项债券的还本付息情况如下表：

西沽南项目和西于庄项目专项债券还本付息情况

单位：万元

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	应付利息	当年还本付息合计
第一年		310,000.00		310,000.00	12,372.00	12,372.00
第二年	310,000.00	770,000.00		1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第三年	1,080,000.00			1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第四年	1,080,000.00			1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第五年	1,080,000.00		310,000.00	770,000.00	47,022.00	357,022.00
第六年	770,000.00		770,000.00		34,650.00	804,650.00
合计			1,080,000.00		235,110.00	1,315,110.00

西于庄项目使用的银行借款还本付息情况如下：

西于庄项目银行借款还本付息情况

单位：万元

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	本息合计
2014.04	121,125.00	-	121,125.00	-	-
2014.10	121,125.00	-	242,250.00	2,692.00	2,692.00
2015.04	121,125.00	-	363,375.00	5,384.00	5,384.00
2015.10	121,125.00	-	484,500.00	8,076.01	8,076.01
2016.04	121,125.00	-	605,625.00	10,768.01	10,768.01
2016.10	121,125.00	-	726,750.00	13,460.02	13,460.02

年度	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	本息合计
2017.04	-	43,000.00	683,750.00	16,152.02	59,152.02
2017.10	-	43,000.00	640,750.00	15,196.34	58,196.34
2018.04	-	75,500.00	565,250.00	14,240.67	89,740.67
2018.10	-	75,500.00	489,750.00	12,562.68	88,062.68
2019.04	-	76,750.00	413,000.00	21,641.59	98,391.59
2019.10	-	71,000.00	342,000.00	9,178.93	80,178.93
2020.04	-	71,000.00	271,000.00	7,600.95	78,600.95
2020.10	-	71,000.00	200,000.00	6,022.98	77,022.98
2021.04	-	74,000.00	126,000.00	4,445.00	78,445.00
2021.10	-	74,000.00	52,000.00	2,800.35	76,800.35
2022.04	-	52,000.00	-	1,155.70	53,155.70
合计	726,750.00	726,750.00	-	151,377.25	878,127.25

4、收益与融资自求平衡情况

假设西沽南项目和西于庄项目在债券存续期第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3,271,938.37万元对融资成本2,193,237.25万元的覆盖倍数为1.49，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

西沽南项目和西于庄项目收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

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	应付利息	当年还本付息合计
第一年		310,000.00		310,000.00	12,372.00	12,372.00
第二年	310,000.00	770,000.00		1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第三年	1,080,000.00			1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第四年	1,080,000.00			1,080,000.00	47,022.00	47,022.00
第五年	1,080,000.00		310,000.00	770,000.00	47,022.00	357,022.00
第六年	770,000.00		770,000.00		34,650.00	804,650.00
合计			1,080,000.00		235,110.00	1,315,110.00
债券本息合计	1,315,110.00					
银行借款本息合计	878,127.25					

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	应付利息	当年还本付息合计
融资本息合计	2,193,237.25					
项目收益合计	3,271,938.37					
覆盖倍数	1.49					

(五) 丁字沽项目预期收益与融资自求平衡情况

1、项目收益情况

根据周边土地价格预测数据，丁字沽项目土地到期出让金为442,981.88万元，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394,809.78万元。如下表：

丁字沽项目土地出让收益测算表

序号	项目	单位	丁字沽项目
一	出让土地回款	万元	442,981.88
1	可出让建筑面积	平方米	129,704.00
2	楼面地价均价	元/平方米	34,153.29
二	土地扣减项目	万元	48,172.10
1	四项基本政策成本	万元	8,303.72
2	政策性基金	万元	39,868.38
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	394,809.78

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

2、项目融资还本付息情况

丁字沽项目拟使用专项债券资金260,000.00万元，其中已使用专项债券资金130,000.00万元，期限为5年，票面利率3.78%，本息合计154,570.00万元。拟使用本期债券资金100,000.00万元，剩余额度于后续年度发行，假设债券期限5年，利率为4.5%。债券还本付息情况如下表：

丁字沽项目专项债券还本付息情况

单位：万元

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	应付利息	当年还本付息合计
第一年		230,000.00		230,000.00	9,414.00	9,414.00
第二年	230,000.00	30,000.00		260,000.00	10,764.00	10,764.00
第三年	260,000.00			260,000.00	10,764.00	10,764.00
第四年	260,000.00			260,000.00	10,764.00	10,764.00
第五年	260,000.00		230,000.00	260,000.00	10,764.00	240,764.00
第六年	30,000.00		30,000.00		1,350.00	31,350.00
合计			260,000.00		53,820.00	313,820.00

3、自求平衡情况

假设丁字沽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394,809.78万元对专项债券本息313,820.00万元的覆盖倍数为1.26，项目收益可以覆盖融资成本，保障程度较高。

丁字沽项目收益与融资自求平衡测算表

单位：万元

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	应付利息	当年还本付息合计
第一年		230,000.00		230,000.00	9,414.00	9,414.00
第二年	230,000.00	30,000.00		260,000.00	10,764.00	10,764.00
第三年	260,000.00			260,000.00	10,764.00	10,764.00
第四年	260,000.00			260,000.00	10,764.00	10,764.00
第五年	260,000.00		230,000.00	260,000.00	10,764.00	240,764.00
第六年	30,000.00		30,000.00		1,350.00	31,350.00
合计			260,000.00		53,820.00	313,820.00
债券本息合计	313,820.00					
项目收益合计	394,809.78					
覆盖倍数	1.26					

三、整体自求平衡情况

本期债券涉及的募投项目共拟使用棚户区改造专项债券资金1,340,000.00万元，假设除已使用的2018年天津市红桥区棚户区改造

专项债券(一期)和2018年天津市红桥区棚户区改造专项债券(二期)资金外,其余专项债券发行期限5年,利率4.5%,则债券存续期内应偿还债券本息合计1,628,930.00万元。考虑西于庄项目已使用银行借款到期本息合计878,127.25万元,本期债券募投项目总融资成本为2,507,057.25万元。

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3,666,748.15万元,对募投项目融资成本的覆盖倍数为1.46,项目收益可以覆盖融资成本,资金无法偿还风险较低。

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。

四、项目相关风险

(一) 经济环境风险

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

(二) 社会稳定风险

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

目顺利开展和项目收益的如期实现。

（三）项目投资风险

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

（四）收益集中实现的风险

本期债券募投项目包含三个棚户区改造项目，根据项目执行进度，募投项目未来腾空土地的出让计划安排较为集中。在土地市场需求一定的情况下，较为集中的土地出让计划使土地市场供给提升，将有可能造成成交价格下跌或无法成交的情况，从而可能影响项目收益的实现。

五、本期专项债券偿债保障措施

（一）本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，西沽南项目、西于庄项目和丁字沽项目实施完成后，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。红桥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。若西沽南项目、西于庄项目和丁字沽项目的土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关政策规定，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。

六、本期专项债券的投资者保护措施

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

(二)建立完善的债券资金使用管理机制红桥区财政局、红桥区房地产管理局和红桥区棚户区改造总指挥部已建立起完善的棚户区改造专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,确保债券资金合规使用,保障投资者合法权益。

1、红桥区人民政府设立了区棚户区改造总指挥部,负责红桥区棚户区改造项目管理。红桥区财政局和红桥区房管局作为棚改总指挥部成员单位负责做好专项债券“借、用、管、还”全过程管理,区棚户区改造总指挥部负责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。区财政局和区房管局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。区房管局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、项目指挥部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、红桥区财政局负责按照《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，会同区房管局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、红桥区房管局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、红桥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、红桥区财政局会同红桥区房管局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。红桥区房管局应当认真履行资

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。