

滨海新区住房和城乡建设局

三、项目详细信息

项目1

项目名称	滨海新区远年住房和老旧小区改造工程											
项目类型（一级）	保障性安居工程											
项目类型（二级）	城镇老旧小区改造											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.8000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0.0000											
项目简要描述	对滨海新区杏林里等53个小区进行改造，改造总建筑面积约24.7万平方米，涉及406栋楼。改造内容包括建筑提升改造及室外维修改造，主要改造内容为改造屋顶防水约9.95万平方米，修复外墙约5.64万平方米，新建混泥土车行道约8.61万平方米，新建沥青道路约2.61万平方米，新建混泥土人行道约19.12万平方米，新建DN200-400mm雨水管道约1.38千米，新建DN100-300mm污水管道约20.98千米											
项目建设期	2025年至2026年											
项目运营期	2027年至2046年											
本项目本次拟发行债券期限（年）	20											
债券存续期内项目总投资（亿元）	3.6863											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.8863											
专项债券融资（亿元）	2.8000											
其他债务融资（亿元）	0.0000											
项目分年融资计划（亿元）												
	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后			
专项债券融资（亿元）				1.8000	1.0000							
其他债务融资（亿元）												
债券存续期内项目总收益（亿元）	4.6674											
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2020年及以前		2021年		2022年		2023年		2024年		2025年		
2026年		2027年	0.2413	2028年	0.2413	2029年	0.2413	2030年	0.2413	2031年	0.2413	
2032年	0.2410	2033年	0.2410	2034年	0.2410	2035年	0.2410	2036年	0.2410	2037年	0.2406	
2038年	0.2364	2039年	0.2350	2040年	0.2338	2041年	0.2327	2042年	0.2284	2043年	0.2140	
2044年	0.2128	2045年	0.2117	2046年	0.2105	2047年		2048年		2049年		
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年及以后		
										债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.2661
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			3.8691	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.2063		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			2.8000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.6669		
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）			3.8691	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.2063		
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）			2.8000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.6669		
项目收益预测依据	本项目以项目建成运营后停车管理费收入及广告收入作为债券还款资金来源，其中停车管理费收入，本项目涉及53个老旧小区、居民17537户、改造面积约为124.70万平方米，按照0.8个车位/百平方米，考虑到老旧小区内停车位紧张及目前市场实际收费情况，暂按每个车位收费200元/月考虑，建成后使用率90%考虑。债券存续期内，预计每年可实现车位管理费收入合计2154.82万元，计算债券存续期内共获得停车管理费收入43096.40万元。广告收入部分，本项目涉及53个老旧小区、406栋楼户，每个小区设置2个大门广告位，共106个；每栋楼计划设1个广告位，共406个。根据天津市楼内广告位收费的竞争性市场价格，大门广告位按2000元/月·个收费计算，楼道广告收入按照300元/月·个收费计算，本着谨慎性原则，按照出租率80%考虑，预计每年可实现广告收入320.45万元，计算债券存续期内共获得广告收入6408.96万元。综上所述，改造后年经营性收入可达2475.27万元，除去年经营成本62.35万元（每五年增长3%），考虑相关税金1486.90万元，计算债券存续期内总收益约为46674.78万元。											

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。