

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区 (滨海新区远年住房和老旧小区改造工程) 实施方案



2025年第八批天津市政府债券滨海新区（滨海新区 远年住房和老旧小区改造工程） 实施方案

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，是亚欧大陆桥最近的东部起点。行政区划面积 2,270 平方公里，海岸线 153 公里，第七次全国人口普查常住人口 206.7 万人，辖天津经济技术开发区、天津港保税区、天津滨海高新技术产业开发区、天津东疆保税港区、中新天津生态城 5 个国家级开发区，21 个街镇，是全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区、北方首个自由贸易试验区，是中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、宜居生态型新城区，荣获全国文明城区和国家卫生城区荣誉称号。

聚焦“十四五”，滨海新区落实“双城”发展布局，推进“二次创业”，实现新时代高质量发展，加快建设生态、智慧、港产城融合的宜居宜业美丽滨海新城发展新路径。转型后的滨海新区以“滨城”建设为统领，重点围绕深度实施重大国家战略，优化“滨城”发展布局，全面提升城市功能品质，打造创新发展先导区、国家先进制造研发基地中心区。与此同时，深度融入新发

展格局，打造全面改革开放先行区、城乡融合发展特色区、特色鲜明的文化强区、建设蓝绿交融美丽滨海、打造高品质生活的幸福城市、建设更高水平的平安滨海、推进治理体系和治理能力现代化。同时，围绕加强党对规划的领导、做好规划衔接、强化项目支撑、加强规划落实等方面强化保障体系建设。

（二）2021-2024年区域经济情况

表1 滨海新区2021年-2024年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算收入	569.6	505.0	565.4	596.5
政府性基金收入	235.8	96.9	128.9	134.5
政府性基金支出	392.2	338.9	243.5	320.0
专项债务限额	1337.8	1326.8	1882.5	2352.8
专项债务余额	1328.1	1545.5	1809.0	2316.35

2025 年预计实现一般公共预算收入 620.6 亿元，上级转移支付等收入 25.7 亿元，预算总收入 793.1 亿元，一般公共预算支出 793.1 亿元。政府性基金预算收入 166.1 亿元，上级转移支付收入-3.4 亿元，上年结余 97.5 亿元，预算总收入 273.6 亿元，政府性基金预算支出 273.6 亿元。

二、债券情况

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区（滨海新区远年住房和老旧小区改造工程）拟发行债券 18000.00 万元，期限为 20 年期，利息按半年付息，从债券存续期第 3 年至到期前一年，每年偿还本金的 5.50%，最后一年偿还本金的 6.5%，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）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2020〕36号）以及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等规定，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滨海新区远年住房和老旧小区改造工程项目建设，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；与此同时，项目将按照《中华人民共和国预算法实施条例》要求，明确债务管理机制，压实债务筹措、支出与偿还的主体责任。

三、项目概况

（一）项目名称

滨海新区远年住房和老旧小区改造工程

（二）项目建设背景

2019年3月，国务院《政府工作报告》指出城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。2020年4月，国务院总理李克强主持召开的国务院常务会议中指出，推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。

2020年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。2021年6月，天津市人民政府办公厅印发天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新实施方案的通知》（津政办规〔2021〕10号）进一步推进天津市老旧房屋老旧小区改造提升和城市更新工作。

滨海新区范围内的一些老旧社区由于建成年代较早，年久失修，造成了社区环境混乱，建筑破损严重，基础设施老化等情况，与城市整体形象与经济发展水平形成较大反差，老百姓的日常生活质量也受到较大影响。2021年7月，天津市滨海新区人民政府办公室印发《滨海新区城镇老旧小区改造指导意见》（津滨政办发〔2021〕15号），为进一步提升滨海新区城镇老旧社区的设施设备使用功能，改善社区居民居住条件和居住环境，按照区委、区政府的统一安排，区住建委启动“滨海新区远年住房和老旧社区改造工程”项目，重点改造对2000年底前建成的老旧小区进行改造，涉及全区359个老旧社区6660栋房屋进行建筑提升改造、室外维修改造等，本次申请专项债项目范围为滨海新区远年住房和老旧小区改造工程项目中涉及2025年度计划改造的53个老旧社区，改造总建筑面积约124.7万平方米，涉及406栋楼。

项目实施旨在提升整体环境面貌，提升居民社区综合配套、

推动文明城区建设的必要措施，是提升居民生活条件，构建和谐社区的需要。能够进一步提升滨海新区老旧社区设施设备使用功能，更好地维护社区和谐稳定，改善居民居住条件和环境。

(三) 项目选址及项目内容

1.建设地点

项目位于天津市滨海新区，涉及杭州道街、新村街、塘沽街、大沽街、新港街、新北街、胡家园街等 53 个老旧社区。



图1 建设地点

2.主要建设内容及规模

本次发债范围为滨海新区远年住房和老旧小区改造工程中杭州道街、新村街、塘沽街、大沽街、新港街、新北街、胡家园街等 53 个老旧社区，涉及 406 栋楼房实施改造，改造面积约为 124.70 万平方米，具体改造小区及改造内容见附件五“关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度吉林里等

37 个小区）初步设计的批复”及附件六“关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度建新里等 16 个小区）的初设批复”，改造部分为既有建筑，建筑权属明确，总体可分为两大类工程，分别为建筑提升改造类、室外维修改造类建设工程。其中：

（1）建筑提升改造类

包含子项：外墙面空鼓处修补；清水砖外墙面碱蚀处修复；阳台加固；楼道线路规整、加装公用照明；屋面防水拆除重做、屋面修复；楼道内墙面重新粉刷、空鼓处修补；楼梯栏杆扶手除锈刷漆；楼梯踏步、地面修补；楼道窗更换/增设；楼道门更换/增设，带门禁或对讲系统；楼外雨落水管更换；散水修复；户内厨卫下水管道更换；烟道、烟道盖帽修复；上人孔盖板修复；封闭楼内垃圾道、信报箱；楼内信报箱改造；新增楼铭牌、宣传栏等。

（2）室外维修改造类

包含子项：小区内路面局部修缮；小区内铺装局部修缮；小区内更换排水井盖和雨水箅子；小区内更换雨水、污水井盖；小区内排水管道清掏、局部维修；部分小区内雨污分流改造；新建雨水系统；小区内路灯维修灯头灯罩；部分小区储藏室配电；围墙重新粉刷、空鼓处修补；部分小区原围墙拆除，新建铁艺围墙；部分小区新建大门；小区内活动场地改造；小区内绿化修复；增设/更换道闸、岗亭、门禁；小区内增划停车位、

标识标线；小区内绿化整修等。

已取得有关部门批复情况如下：

表2 项目批复情况

序号	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
1	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造项目建议书的批复	津滨审批一室准〔2020〕283号	天津市滨海新区行政审批局	2020-6-29
2	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造可行性研究报告的批复	津滨审批一室准〔2020〕286号	天津市滨海新区行政审批局	2020-6-29
3	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造可行性研究报告调整的批复	津滨审批一室准〔2021〕203号	天津市滨海新区行政审批局	2021-5-21
4	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造可行性研究报告调整的批复	津滨审批一室准〔2021〕388号	天津市滨海新区行政审批局	2021-9-14
5	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度吉林里等 37 个小区）初步设计的批复	津滨审批一室准〔2024〕75号	天津市滨海新区行政审批局	2024-3-15
6	关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度建新里等 16 个小区）初步设计的批复	津滨审批一室准〔2024〕76号	天津市滨海新区行政审批局	2024-3-15
7	关于调整滨海新区远年住房和老旧小区改造工程可行性研究报告的批复	津滨审批一室准〔2025〕561号	天津市滨海新区行政审批局	2025-4-29

（四）项目总投资

按照项目初设批复，项目投资建设 35875.54 万元，其中工程费用 32862.18 万元，工程建设其他费用 2973.36 万元，预备费 40 万元。根据项目专项债券发行计划，增加建设期利息 960.00

万元，债券发行费用 28.00 万元，项目总投资变更为 36863.54 万元。

表3 项目总投资

序号	项目	金额（万元）
1	建设投资	35875.54
1.1	工程费	32862.18
1.2	工程建设其他费	2973.36
1.3	预备费	40.00
2	建设期利息	960.00
3	债券发行费用	28.00
4	总投资	36863.54

本项目专项债券资金不用于投向领域禁止类项目清单中涉及的建设内容。本项目不存在重复申报情况，未将已申报过专项债券资金的其他项目纳入本项目再次申报。

（五）项目投融资计划

1.项目资金来源

本项目总投资为 36863.54 万元，建设投资为 35875.54 万元，按照可研批复，项目所需建设资金来源为区财政出资，同时拟通过发行地方政府专项债券、中央预算内资金解决。筹措方案包括：

1.1 资本金

资本金为 8863.54 万元，由区财政出资，同时拟申请中央预算内资金，已落实中央预算内资金 3000.00 万元。

1.2 专项债券

拟申请发行地方政府专项债 28000.00 万元,其中 2025 年申请发行 18000.00 万元,债券期限为 20 年。

2.项目分年投资计划

项目计划工期自 2025 年 9 月底至 2026 年 6 月底,项目投资计划安排具体情况如下:

表4 项目分年资金筹措表

单位: 人民币万元

年度	2025 年	2026 年	合计
投资计划 (万元)	18288.00	18575.54	36863.54
其中: 资本金	18000.00	17875.54	35875.54
专项债券	270.00	690.00	960.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

本项目为滨海新区远年住房和老旧小区改造工程,项目预期收入为停车管理费收入和广告收入,总收入预计为 49505.36 万元。根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》(国办发〔2020〕23 号)(详见附件八),“合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则,积极推动居民出资参与改造,可通过直接出资、使用(补建、续筹)住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实”。53 个老旧小区居民通过向滨海新区住建委让渡小区公共收益方式落实居民出资责任。

1.项目收入

（1）停车管理费收入

老旧小区由于历史原因和空间限制，停车位数量较少，根据《天津市全面加强机动车停车管理实施方案》（2025 年 4 月），要充分挖掘老旧小区停车资源，调研梳理老旧小区内部可利用公共空间、周边零星边角地块，提出针对性挖潜方案，鼓励老旧小区在不影响规划用地性质和通行安全的前提下，通过平改立扩容、公共空间挖潜等方式，见缝插针增建停车设施。通过本项目实施优先利用小区内的空地、绿化带下、道路两侧等现有空间进行车位改造，增加地面停车位，尽量提高到至少 0.8 个车位/百平方米建筑面积，并在实际改造过程中，根据小区居民的实际需求、小区的空间条件等因素进行适当调整。参考《天津市机动车停车管理办法》（天津市人民政府令第 33 号，2022 年）政府投资的公共停车场、道路停车泊位实行政府定价或指导价，其他停车场（如小区专停车位）可实行市场调节价。参考《市城市管理委市发展改革委关于印发我市机动车停车管理有关工作配套文件的通知》（津城管公用〔2020〕81 号），政府指导价的地面公共停车场昼夜包月收费标准为：一类区域 300 元/月、二类区域 240 元/月。

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。

（2）广告收入

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。

2.项目经营成本

项目经营成本主要是物业相关成本。参照《天津市物业管理条例》（2021 年版）、《天津市普通住宅小区物业管理服务收费管理办法》（津发改价管〔2015〕541 号）及《关于印发〈天津市普通住宅小区物业管理服务和指导价格标准〉的通知》（津发改价房地〔2009〕1101 号）文件中公共秩序维护成本相关收费标准及市场类似项目的运营情况，本项目涉及的停车位和广告管理按 0.5 元/年·平方米考虑，面积约为 124.70 万平方米，则运营期第一年运营成本为 62.35 万元，基于谨慎性原则，每五年考虑增长 5%，则债券存续期内共计支出经营成本 1343.68 万元。

3.税金

增值税按适用税率，城市建设维护费 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，所得税 25%计取。经测算增值税为 801.35 万元，附加税为 96.16 万元，所得税为 589.38 万元。

4.可偿债收益

因此，根据上述测算，债券存续期内共计实现可偿债收益 46674.78 万元。具体测算数据如下：

表 5 收入成本表

金额单位：人民币万元

序号	项目/年度	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	总收入	49505.36	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
1	停车管理费收入	43096.40	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82
2	广告收入	6408.96	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45
二	总成本	2830.58	62.35	62.35	62.35	62.35	62.35	65.47	65.47	65.47	65.47
1	物业成本	1343.68	62.35	62.35	62.35	62.35	62.35	65.47	65.47	65.47	65.47
2	项目税费	1486.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	项目收益	46674.78	2412.92	2412.92	2412.92	2412.92	2412.92	2409.80	2409.80	2409.80	2409.80

(续表)

序号	项目/年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	总收入	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
1	停车收入	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82	2154.82
2	广告收入	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45	320.45
二	总成本	65.47	68.74	111.06	125.25	136.80	148.35	190.63	335.34	346.89	358.44	369.99
1	物业成本	65.47	68.74	68.74	68.74	68.74	68.74	72.18	72.18	72.18	72.18	72.18
2	项目税费	0.00	0.00	42.32	56.51	68.06	79.61	118.46	263.16	274.71	286.26	297.81
三	项目收益	2409.80	2406.53	2364.20	2350.02	2338.47	2326.92	2284.63	2139.93	2128.38	2116.83	2105.28

（二）项目还本付息情况

按照项目募集资金计划,2025年拟发行债券18000.00万元,2026年拟发行债券10000.00万元,债券期限均为20年,按照审慎性原则,每半年付息,采用分年等本金还本方式,从债券存续期第3年至到期前一年,每年偿还本金的5.50%,最后一年偿还本金的6.5%,利率按3.0%考虑,存续期内债券本息合计38691.40万元,具体还本付息情况如下。

表6 还本付息表

金额单位：人民币万元													
年度	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
期初本金余额	--	0	18000	28000	28000	28000	26460	24920	23380	21840	20300	18760	
本年发行金额	28000	18000	10000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
本年偿还本金	28000	0	0	0	0	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1540	
期末本金余额	--	18000	28000	28000	28000	26460	24920	23380	21840	20300	18760	17220	
利率	--	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
应付利息	10691	270	690	840	840	840	794	748	701	655	609	563	
应付本息合计	38691.40	270	690	840	840	2380	2334	2288	2241	2195	2149	2103	

(续表)

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
期初本金余额	17220	15680	14140	12600	11060	9520	7980	6440	4900	3360	1820	
本年发行金额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
本年偿还本金	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1540	1820	
期末本金余额	15680	14140	12600	11060	9520	7980	6440	4900	3360	1820	0	
利率	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
应付利息	517	470	424	378	332	286	239	193	147	101	55	
应付本息合计	2057	2010	1964	1918	1872	1826	1779	1733	1687	1641	1875	

（三）项目自求平衡情况

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，本项目偿还债券本金后仍有期末结余，资金稳定性较可靠。经测算，债券存续期内，项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益46674.78万元，债券还本付息总额38691.40万元，对债券本息的覆盖倍数约为1.21，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

债券存续期内现金流模拟分析详见下表：

表 7 现金流量表

金额单位：人民币万元

序号	年份	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	现金流入总额	86368.90	18288.00	18575.54	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
1.1	资本金流入	8863.54	288.00	8575.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	28000.00	18000.00	10000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	项目收入现金流入	49505.36	0.00	0.00	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
2	现金流出总额	77425.52	18288.00	18575.54	902.35	902.35	2442.35	2396.15	2349.95	2306.87	2260.67	2214.47
2.1	建设期资金流出	35903.54	18018.00	17885.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	建设投资	35875.54	18000.00	17875.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	债券发行费	28.00	18.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期成本现金流出	2830.58	0.00	0.00	62.35	62.35	62.35	62.35	62.35	65.47	65.47	65.47
2.3	债券还本付息	38691.40	270.00	690.00	840.00	840.00	2380.00	2333.80	2287.60	2241.40	2195.20	2149.00
2.3.1	其中：还本	28000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00
2.3.2	付息	10691.40	270.00	690.00	840.00	840.00	840.00	793.80	747.60	701.40	655.20	609.00
3	现金净流入	8943.38	0.00	0.00	1572.92	1572.92	32.92	79.12	125.32	168.40	214.60	260.80
4	累计现金结存额		0.00	0.00	1572.92	3145.84	3178.75	3257.87	3383.19	3551.59	3766.19	4026.99

(续表)

序号	年份	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	现金流入总额	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
1.1	资本金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	项目收入现金流入	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27	2475.27
2	现金流出总额	2168.27	2122.07	2079.14	2075.26	2043.25	2008.60	1973.95	1970.03	2068.54	2033.89	1999.24	2244.59
2.1	建设期资金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.1	建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	债券发行费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	运营期成本现金流出	65.47	65.47	68.74	111.06	125.25	136.80	148.35	190.63	335.34	346.89	358.44	369.99
2.3	债券还本付息	2102.80	2056.60	2010.40	1964.20	1918.00	1871.80	1825.60	1779.40	1733.20	1687.00	1640.80	1874.60
2.3.1	其中：还本	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1540.00	1820.00
2.3.2	付息	562.80	516.60	470.40	424.20	378.00	331.80	285.60	239.40	193.20	147.00	100.80	54.60
3	现金净流入	307.00	353.20	396.13	400.00	432.02	466.67	501.32	505.23	406.73	441.38	476.03	230.68
4	累计现金结存额	4333.99	4687.19	5083.32	5483.32	5915.34	6382.01	6883.32	7388.56	7795.29	8236.67	8712.70	8943.38

（四）压力测试

该项目收益在变化-10%的情况下，融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试明细如下：

表8 压力测试

项目收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目收益净现金流入（万元）	42007.30	44341.04	46674.78	49008.52	51342.26
债券还本付息额（万元）	38691.40	38691.40	38691.40	38691.40	38691.40
资金覆盖倍数	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

五、项目潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.资金风险

本项目建设性质为在建项目，资金来源为财政资金和地方政府专项债。如遇到不可测因素影响财政情况，将影响项目顺利开展实施。

由于项目实施过程存在一定不可预见性，在具体的施工过程中，根据现场实际情况会有可能出现一些施工设计变更；部分新技术、新材料及新工艺的应用，可能会使工程造价发生一定幅度的变化，造成工程计价不确定性，增加造价风险。

风险控制措施：

- （1）提前做好资金来源落实推动工作。
- （2）做好合同管理，在付款方式上可采用分批次付款，

完成项目后付款等灵活变通的方式。

2.施工组织风险

项目施工过程中对交通组织、劳动力组织、原材料供应、施工安排、环保、资金等都是极大的挑战。为保障项目建设高效、高质量地推进，防范施工组织风险。

风险控制措施：

（1）委托专业化项目管理公司进行全过程工程管理。

（2）与外部施工单位协同，合理安排建设时序，稳步推进项目建设。

（3）做好项目建设资金保障，过程中及时拨付工程款，保证项目建设进度。

3.安全风险

项目为工程建设项目，由于作业人员流动性较大、人员素质参差不齐，存在一定的施工质量及社会环境风险。

风险控制措施：

（1）编制风险作业专项施工方案，对管理及作业人员进行方案交底，掌握安全管理关键点。

（2）建立风险分级管控机制，切实落实风险作业条件评价许可、过程旁站监督、验收各阶段管控措施，明确管理层级及责任人，全过程监管到位。

（3）严把入场筛查程序，从身体素质、背景经历等方面淘汰不合格人员。

（4）做好日常巡查作业活动，坚决将违章指挥、违章作业人员清除出场。

4.环境影响风险

本项目为老旧小区改造项目，施工范围在民居区内。项目施工、运营过程中可能产生扬尘、噪声、固废，会对社区居民有一定的生活影响，也可能会对社区内部交通造成不便，应对项目可能产生的社会问题采取相应措施避免产生社会矛盾影响工程建设。

风险控制措施：

（1）在项目建设期、运营期均能对可能产生的各种环境问题，做相应的应对方案，最大限度减少乃至消除项目建设带来的环境污染问题；

（2）项目产生的交通问题主要在建设期，建设单位将与社区居委会、社区居民提前做好沟通，做好交通疏导方案，避免项目建设带来交通堵塞等问题，保证社区居民生活的正常运转。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

本项目建设周期长，涉及中长期债券发行。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

六、经济社会效益分析

（一）国民经济效益分析

项目的建设有助于提升远年住房和老旧小区建设和管理配套，有利于加快滨海新区旧城改造的步伐，符合当地发展方向，对提升城市整体建设和管理水平，促进文明城市和现代化城市建设有着积极的推动作用，是增进人民福祉，全面建设和发展社会保障体系的重要举措。

（二）项目对社会影响的分析

1.改善居民生活条件，增强人民生活幸福感

本项目实施后，通过墙面粉刷，屋面改造，雨水管更换，门窗更换，楼梯间面层、扶手修复，散水、台阶修复，小区甬路维修，排水管道疏通、更换，小区内活动场地改造，社区大门和围墙修复，路灯安装，照明设施修复及楼内各种管线规范整理等，完善社区配套设施完善，有效改善社区居民居住条件和生活环境，改善民生，提高当地居民的生活质量，提升居民幸福感。

2.完善城市功能

项目区内旧房屋较多，有些小区基础设施不太完善，不

仅无法满足居民对较高标准生活的需要，同时，与城市发展规划不符。本项目将对老旧房屋及远年住房、落后的基础设施及服务设施进行改造，提升了公共设施的建设，符合天津市城市空间发展规划要求。

七、项目主管部门责任

（一）项目实施方情况介绍

本项目实施方为天津市滨海新区住房和建设事务服务中心，情况介绍如下：

建设单位：天津市滨海新区住房和建设事务服务中心

法定代表人：吴建兵

注册地址：天津市滨海新区新村街大连道 7 号

统一社会信用代码：12120116MB1J06540Q

项目建设单位基本情况：天津市滨海新区住房和建设事务服务中心，为区住房建设委管理的事业单位，规格为正处级，经费形式为财政补助，划入公益一类。

主要职责：承担房地产开发建设管理和房地产市场管理的事务性工作；承担全区商品房预售资金和存量房交易资金监管工作；承担物业管理和房屋维修资金使用管理的事务性工作；承担住房保障的事务性工作；承担国有土地上房屋征收与补偿事务性工作；承担已建成交付使用房屋（村民自建房屋除外）安全使用的事务性工作；承担直管公产房屋事务性工作；承担房屋建筑和市政基础设计及轨道交通工程项目、建筑市场、消防设计审查及验收、建筑节能、勘察设计、务工人员、工程交易、村镇建设等相关事务性工作。

（二）主管部门责任

项目主管部门为天津市滨海新区住房和建设委员会，在依法合规、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。项目主管部门要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付，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。

八、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保障措施

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，相关项目实施完成后，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专项收入，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。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。

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。若天津市滨海新区住房和建设事务服务中心收入无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关文件规定，在专项债券债务限额内发行再融资专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

（二）本期专项债券投资者保护措施

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

滨海新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。

附件

（一）项目建议书的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2020〕283 号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造 项目建议书的批复

天津市滨海新区塘沽房产服务中心：

报来请示及附件收悉。为改善群众住房条件，建设美丽宜居社区，原则同意该项目建议书，批复如下：

一、项目选址：分布于滨海新区塘沽、大港及汉沽区域，涉及草场街社区、向阳里社区、五十间房村、海防里社区等 364 个老旧社区 6139 栋房屋。

二、建设规模及内容：对全区 364 个老旧社区 6139 栋房屋进行改造，改造面积 1674.14 万平方米，主要包括建筑提升改造、室外维修改造、海绵城市改造等。

三、总投资及来源：项目总投资为 383200 万元，项目资本金比例为 20%，由区财政出资，其余资金多渠道筹措。

四、计划工期：2020 年 7 月—2024 年 12 月。

五、项目代码：2020-120116-50-01-000848。



抄送：区发改委、财政局、住建委、统计局

天津市滨海新区人民政府政务服务办公室

2020 年 6 月 29 日印发

(二) 项目可行性研究报告的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2020〕286号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造 可行性研究报告的批复

天津市滨海新区塘沽房产服务中心：

申请文件及附件收悉。经天津市政府投资项目评审中心评审，原则同意该可行性研究报告，批复如下：

一、项目选址：分布于滨海新区塘沽、大港及汉沽区域，涉及草场街社区、向阳里社区、五十间房村、海防里社区等 364 个老旧社区 6139 栋房屋。

二、建设规模及内容：对全区 364 个老旧社区 6139 栋房屋进行改造，改造面积 1674.14 万平方米，主要包括建筑提升改造、室外维修改造、海绵城市改造等，其中：

-1-

1、建筑提升改造

(1) 屋面维修改造

坡屋面维修 329431.96 平方米, 屋面防水修复 1647159.78 平方米, 更换坡屋顶 74122.19 平方米, 敷设 PVC 排水管 245560.00 米。

(2) 建筑外立面维修

外墙保温修补 585950.37 平方米, 外墙涂刷 5859503.69 平方米, 护栏修缮 2511215.87 平方米, 阳台加固维修 170288 处。

(3) 其他

燃气管网改造 170288.30 米, 户内上水立管改造 170288.30 米, 更换排水管 170288.30 米, 泵房及水箱改造 68 处; 设置楼宇对讲门 6139 套, 楼道清理粉刷 1674143.91 平方米, 楼道窗维修 418535.98 平方米, 楼道照明维修 60817 处, 踏步和扶手修复 12278 处, 楼内电力弱电管线规整 243269 户; 电梯维修 68 台; 散水修复 220743.68 平方米; 整合物业和经营性用房并粉刷外檐 68631.66 平方米。

2、室外维修改造

(1) 围墙及大门工程

围墙维修 139610.56 米, 小区大门改造 728 处。

(2) 甬路工程

车行道整修 872566.01 平方米，道路铺装 3176701.77 平方米，道路边石改造 174513.20 米，更换井盖 84518 个。

(3) 现有管网疏通、清掏、维修

清掏隔油池、污水井、雨水口、化粪池等 84518 座，疏通雨、污水管 267772.73 米。

(4) 污水工程

修复及更换污水管 61793.71 米、污水检查井 18417 座、整体化粪池 728 座、玻璃钢隔油池 728 座。

(5) 庭院燃气管网改造 43628.30 米。

(6) 室外电气工程

室外庭院灯具更换维修 10920 套，敷设电线 139610.56 米，落地景观照明配电箱维修 1456 台，过路保护管维修 32760.00 米，弱电缆入地 13961.06 米，直埋钢管 36400.00 米，室外强电手孔井维修 10920 座，室外弱电手孔井维修 7280 座，敷设预埋管 87256.60 米等。

(7) 其他

更换户外导视系统 1820 处，室外监控系统更换维修 364 套，供暖设备改造维修 2912 处，设置成品门卫房 150 处，社区内其他配套设施维修 3070 处等。

3、海绵城市改造

(1) 绿化修复 68631.66 平方米。

(2) 雨水系统

修复及更换雨水管网 205979.02 米、雨水检查口 18417 座、
雨水收水口 36834 座。

三、总投资及来源：项目估算总投资为 383200 万元，项目
资本金比例为 20%，由区财政出资，其余资金多渠道筹措。

四、计划工期：2020 年 7 月—2024 年 12 月。

五、项目代码：2020-120116-50-01-000848。

附：招标事项核准意见表



抄送：区发改委、住建委、规自分局、统计局

天津市滨海新区人民政府政务服务办公室

2020 年 6 月 29 日印发

(三) 项目可行性研究报告调整的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2021〕203号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造 可行性研究报告调整的批复

天津市滨海新区塘沽房产服务中心：

申请文件及附件收悉。经天津市政府投资项目评审中心评审，原则同意该可行性研究报告调整，批复如下：

一、项目选址：分布于滨海新区塘沽、大港及汉沽区域，涉及草场街社区、向阳里社区、五十间房村、海防里社区等 359 个老旧社区 6660 栋房屋。

二、建设规模及内容：对全区 359 个老旧社区 6660 栋房屋进行改造，改造面积 1724.08 万平方米，主要包括建筑提升改造、室外维修改造，其中：

-1-

1、建筑提升改造

(1) 屋面维修改造

坡屋面维修 441929 平方米,屋面防水修复 2209647 平方米,屋面排水重新安装 PVC 排水管 329416 米,更换坡屋顶 99434 平方米,修复上人孔盖板 3530 个。

(2) 建筑外立面维修

外墙保温修补 789046 平方米,外墙涂刷(含基层) 7860462 平方米,修缮护栏 3368770 平方米,阳台加固维修 228439 处。

(3) 其他

燃气管网及设备改造(含户内立管) 228440 米;户内上水立管改造 228440 米,户内更换排水管 228440 米,泵房及水箱改造 91 处;设置楼宇对讲门 5064 套,楼道清理粉刷(含空鼓处理) 2242546 平方米,封闭楼内垃圾道 215400 处,楼道窗维修 561462 平方米,楼内电力、弱电管线规整 326342 处,楼道照明维修 81585 处,楼道踏步和扶手修复 16470 处;电梯维修 91 台;散水修复 296125 平方米;整合物业和经营性用房并粉刷外檐 92068 平方米等。

2、室外维修改造

(1) 围墙及大门工程

维修或新建围墙 187286 米,小区大门改造 977 处。

(2) 甬路工程

车行道整修(含消防通道)1170538平方米,道路铺装与划线标识 4261512 平方米,道路边石改造 234108 米,更换井盖 83476 个。

(3) 活动场地改造

场地整修 214556 平方米,花砖铺装 292164 平方米。

(4) 现有管网疏通、清掏、维修

清掏隔油池、污水井、雨水口、化粪池等 113479 座,疏通雨、污水管 359217 米。

(5) 绿化修复 92069 平方米。

(6) 污水工程

修复及更换污水管网 82896 米、污水检查井 24706 座、整体化粪池 976 座、玻璃钢隔油池 976 座。

(7) 新建雨水排水系统

修复及更换雨水管网 276319 米、雨水检查口 24706 座、雨水收水口 49412 座。

(8) 庭院燃气管网改造 58530 米。

(9) 室外电气工程

室外庭院灯具更换维修 14650 套,敷设埋地电线 186754 米,落地景观照明配电箱维修 1955 台,过路保护管维修 44003 米,

弱电线电缆入地及混凝土包封 18729 米，直埋钢管 48830 米，室外强电手孔井维修 14649 座，室外弱电手孔井维修 9766 座，敷设预埋管（5G 基站）117203 米等。

（10）其他

更换或新增户外导视系统（指示牌、导向牌）2442 处，室外监控系统更换维修 489 套，供暖设备改造维修 3906 处，设置成品门卫房 201 处，社区内其他配套设施维修 5859 处等。

三、总投资及来源：项目估算总投资为 460073.16 万元，由区财政出资。

四、项目代码：2020-120116-50-01-000848。

附：招标事项核准意见表



抄送：区发改委、住建委、规自分局、统计局

天津市滨海新区人民政府政务服务办公室 2021 年 5 月 21 日印发

招标事项核准意见表

项目单位：天津市滨海新区塘沽房产服务中心
项目名称：滨海新区远年住房和老旧小区改造

	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察	√			√	√		
设计	√			√	√		
监理	√			√	√		
工程施工	√			√	√		
主要设备及材料	√			√	√		
审批部门核准意见说明：							



备注：在空格中注明“核准”或者“不予核准”

(四) 项目可行性研究报告调整的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2021〕388号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造 可行性研究报告调整的批复

天津市滨海新区住房和建设事务服务中心：

申请文件及附件收悉。经研究，原则同意该可行性研究报告调整，批复如下：

项目估算建设总投资为460073.16万元，其中资本金比例为30%，由区财政出资；其余资金通过政府与社会资本合作（特许经营）方式解决。待依法依规履行相关程序并落实社会资本方后，再行明确项目法人。

其他未尽事宜，以《关于滨海新区远年住房和老旧小区改造可行性研究报告调整的批复》（津滨审批一室准〔2021〕203号）为准。

-1-

(此页无正文)



抄送：区发改委、住建委、规资分局、财政局、统计局

天津市滨海新区人民政府政务服务办公室 2021 年 9 月 14 日印发

-2-

(五) 关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程
(2024-2025年度吉林里等37个小区) 初步设计的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2024〕75号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程
(2024-2025年度吉林里等37个小区)
初步设计的批复

天津滨城美好生活服务有限责任公司:

所报请示及附件收悉。经天津房友工程咨询有限公司评审，
原则同意该初步设计，批复如下:

一、项目选址: 项目位于滨海新区塘沽区域吉林里等37个小区，具体包括: 杭州道街和平北路小区、吉林里小区、东风里小区、建华里小区、河北路23号小区、韶山里小区、吉华里小区、静安里小区、康迪苑小区、文安里一号院小区、新业里小区、广

-1-

州道 63 号小区、新园里小区、延庆里小区、迁安里小区、东方里小区、吉林路小区、康乐园小区、志明公寓小区、党校小区、新村街史家庄小区、红盐里小区、滨海龙都小区、河北路 12 号院小区、海图公寓小区、金泰新村西区小区、金泰新村东区小区、海瀛园小区、上海道 102 号院小区、联合村小区、明星里小区、新华街小区、新华里小区、烟台道小区、新华路 60 号小区、悦海园小区、永久里小区。改造总建筑面积 81.11 万平方米，涉及 210 栋房屋。

二、主要建设规模与内容：项目实施滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度吉林里等 37 个小区），对吉林里等 37 个小区实施建筑提升改造和室外维修改造。

1.建筑提升改造

（1）室内土建工程

新做屋面 SBS 改性沥青防水 9.49 万平方米、新做屋面防水找平层 6.64 万平方米、新做水泥膨化珍珠岩找坡层 251.00 平方米、新做露台找平层 0.39 万平方米、新做露台处 II 型 SBS 改性沥青防水 0.23 万平方米、新做露台瓷砖地面 0.23 万平方米、新做烟道盖帽 2924 个、修复烟道破损处 1905 个、安装屋面上人孔顶盖 187 个、恢复真坡屋面防水找平 0.75 万平方米、修复真坡屋面防水 1.97 万平方米、更换老虎窗窗扇 606.14 平方米、新做屋面波形瓦 0.19 万平方米、拆换平改坡屋面水泥板侧封 329.19 平方米、修复雨蓬

防水 0.38 万平方米、更换楼外雨落水管 26.20 千米、新做阳台顶部防水找平层 0.72 万平方米、新做阳台顶部 II 型 SBS 改性沥青防水 0.75 万平方米、外墙修复 4.17 万平方米、外墙粉刷 8.48 万平方米、阳台型钢加固 198.55 吨、内墙修复 1.77 万平方米、内墙粉刷 4.76 万平方米、修复楼道地面 0.64 万平方米、恢复楼道外楼梯平台破损 338.20 平方米、修补楼梯平台 162.00 平方米、重做楼道瓷砖 310.00 平方米、增设老年人扶手 1.12 千米、安装楼道塑钢窗 0.24 万平方米、更换不锈钢扶手 0.26 千米、更换木质扶手 1.77 千米、除锈刷漆楼梯栏杆扶手 1.39 万平方米、更换楼外栏杆 36 米、新安单元楼宇门 0.15 万平方米、更换损坏闭门器 14 个、更换损坏合页 14 只、更换损坏其他零星五金件 7 扇、更换铝合金板铭牌 474 个、更换单元铭牌 666 个、增设楼道门口挡水板 10 米、更换信报箱 56 户、更换成品宣传栏 575 个、修补楼外散水破损处 2.05 万平方米、洞口封堵 19.60 平方米、新做楼门口公示栏 2 套、新做楼内宣传板 2 套、改造电梯 28 部等。

（2）室内给排水工程

敷设 DN50 ~ DN150 排水管道 81.46 千米等。

（3）室内电气工程

更换声光控灯 4235 套、安装接线盒 4237 个、管内穿线 18.43 千米、明配配管 18.34 千米、增设门头声光控一体灯 2 套、安装楼道线缆整理 Φ25U 型卡 7.29 万个、购置单元门钥匙扣 7791 个、安

装可视对讲系统 1 套、安装智慧养老平台 1 套。

2. 室外维修改造

(1) 室外土建工程

栽植国槐 8 株、栽植柿子树 3 株、栽植山楂 14 株、栽植西府海棠 36 株、栽植杏树 8 株、栽植委陵菜 1.12 万平方米、栽植卫矛篱 0.57 万平方米、栽植金叶女贞篱 0.19 万平方米、修剪乔木 604 株、修剪绿篱 279.08 平方米、移植树木 49 株、清除绿地 1.49 万平方米、拆除绿化带 0.26 万平方米、建设混凝土道路 4.90 万平方米、沥青道路 1.93 万平方米、混凝土砖路面 11.66 万平方米、花岗岩面层路面 0.12 万平方米、草砖路面 0.13 万平方米、彩色橡胶颗粒路面 268.09 平方米、成品混凝土树穴石 163.80 米、成品混凝土侧石 18.01 千米、成品混凝土平缘石 14.27 千米、修复围墙 0.89 万平方米、重建围墙 319.90 米、粉刷围墙 2.11 万平方米、修补清水砖外墙碱蚀处 0.19 万平方米、更换铁艺围墙栏杆 0.59 万平方米、除锈刷漆铁艺围墙栏杆 0.60 万平方米、增加形象铁艺大门 75.68 平方米、增加围墙铁艺栏杆 131.57 米、增加带门禁铁艺大门 350.45 平方米、新建铁艺围墙 117 米、定制成品岗亭 7 套、冷喷标线 0.72 万平方米、安装橡胶减速带 222.64 米、安装标志牌 45 套、新增室外宣传栏 28 个、增设垃圾分类箱房 6 个、电动自行车充电车棚 24.22 平方米、增设自行车车棚阳光板 198.45 平方米、冷轧钢管隔离柱 4 个、新增成品休憩座椅 228 个、更换成品休憩座椅 24 个、

-4-

增设成品不锈钢集中晾晒架 528.50 米、增设成品分类垃圾桶 269 个、新建景观廊架 82.07 平方米、新建六角凉亭 4 座、增设健身器械 101 个、增加无障碍栏杆 6 米、更换运动场地围 724.04 平方米、增设乒乓球桌 11 座、增设凸面反光镜 1 个、增设廊亭遮阳板 85 平方米等。

(2) 室外给排水工程

敷设 DN150mm~DN600mm 雨水管道 6.81 千米、DN100mm~DN400mm 污水管道 16.41 千米、建设雨水检查井 227 座、平算式单算雨水口 309 座、平算式双篦雨水口 2 座、隔油池 1 座、化粪池 37 座、污水检查井 5 座、清掏雨污水管道 46.01 千米、清掏化粪池 264 处、清掏检查井 3170 处、清掏雨水收水井 861 处、更换检查井圈井盖 405 个、更换检查井筒 405 个、更换雨水篦子 92 个、管道接驳 15 处、现状管道保护 1 项、新增垃圾房 2 座等。

(3) 室外电气工程

— 新增景观照明配电箱 2 台、新增太阳能路灯 81 套、新增庭院灯 62 套、更换路灯 12 套、检测室外照明线路 19 套、更换电线杆灯泡 172 套、整理室外弱电线电缆 21.33 千米、更换单元门密码锁 314 个、新增门禁道闸系统 20 个、新增人行道门禁系统 18 个、维修接闪带卡子 1726 个、新增电动汽车充电桩系统 6 个、新增室外 LED 大屏系统 18 套、新增车棚配电箱电源 8 套、新增智能垃圾站系统 3 套、新增视频监控 2 套、新增室外预制排水泵系统 1 套、

新增小区广播系统1套、新增巡更系统1套、预埋弱电通讯管1.90千米、更换弱电井井盖120个、更换弱电井70座、新增机械车库路配电系统1套等。

三、总投资及来源：项目概算总投资为23954.96万元，其中工程费用22013.05万元，工程建设其他费用1921.91万元，预备费20.00万元。其中资本金比例为30%，由区财政出资；其余资金通过政府与社会资本合作（特许经营）方式解决。

四、建设期：项目计划建设期14个月。

五、项目代码：2403-120116-89-01-462523。

附：滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025年度吉林里等37个小区）概算汇总表



抄送：区发改委、规资分局、住建委、财政局、统计局

滨海新区远年住房和老旧小区改造工程(2024-2025年度吉林里等37个小区)概算汇总表

序号	工程或费用名称	投资(万元)
	工程费用	22013.05
1	和平北路小区	160.45
2	吉林里小区	1151.67
3	东风里小区	924.57
4	峻华里小区	263.07
5	河北路23号小区	164.47
6	锦山里小区	189.53
7	古华里小区	205.74
8	静安里小区	1192.57
9	康迪苑小区	916.33
10	文安里一号院小区	448.91
11	新业里小区	472.35
12	广州道63号小区	448.32
13	新园里小区	1137.38
14	延庆里小区	650.85
15	迁安里小区	425.21
16	东方里小区	986.22
17	吉林路小区	8.15
18	康乐园小区	570.35
19	志明公寓小区	118.29
20	党校小区	291.87
21	史家庄小区	465.75
22	红盐里小区	711.85
23	滨海龙源小区	3628.41
24	河北路12号院小区	188.72
25	海韵公寓小区	336.13

序号	工程或费用名称	投资 (万元)
26	金泰新村西区小区	223.86
27	金泰新村东区小区	442.81
28	海瀛园小区	428.10
29	上海道 102 号院小区	196.85
30	联合村小区	1025.10
31	明星里小区	421.00
32	新华街小区	105.17
33	新华里小区	597.83
34	烟台道小区	212.51
35	新华路 60 号小区	99.82
36	悦海园小区	1946.51
37	永久里小区	256.33
二	工程建设其他费用	1921.91
1	建设单位管理费	265.19
2	设计费	510.85
3	监理费	425.09
4	前期工作咨询费	6.35
5	房屋鉴定费	113.55
6	测绘费	178.43
7	施工图审查费	36.98
8	造价咨询费	189.77
9	招标代理费	37.28
10	工程保险费	22.01
11	档案技术服务费	36.50
12	改造需求调查咨询费	29.91
13	电梯维修费	70.00
三	预备费	20.00
四	总投资	23954.96



(六) 关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程
(2024-2025年度建新里等16个小区) 初步设计的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2024〕76号

关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程 (2024-2025年度建新里等16个小区) 初步设计的批复

天津滨城美好生活服务有限责任公司:

所报请示及附件收悉。经天津房友工程咨询有限公司评审,原则同意该初步设计,批复如下:

一、项目选址:项目位于滨海新区塘沽区域建新里等16个小区,具体包括:新北街迎宾里小区、渤海园小区,大沽街建新里小区、新星里小区、南卫里小区、北卫里小区、南地小区,新港街海港里小区,胡家园街石油宿舍小区、供销社宿舍小区、甲1

-1-

甲 2 教师楼小区、光明里小区、安达里小区、乐达里小区，塘沽街朝阳新村小区、胜阳里小区。改造总建筑面积 43.59 万平方米，涉及 196 栋房屋。

二、主要建设规模与内容：项目实施滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度建新里等 16 个小区），对建新里等 16 个小区实施建筑提升改造和室外维修改造。

1.建筑提升改造

（1）室内土建工程

新做屋面 SBS 改性沥青防水 10.46 万平方米、新做屋面防水找平层 4.63 万平方米、新做烟道盖帽 2333 个、修复烟道破损处 676 个、安装屋面上人孔顶盖 153 个、安装屋面通气管防雨帽 2643 个、修复真坡屋面防水 2790.43 平方米、修复雨蓬防水 2279.19 平方米、更换 UPVC 落水管 14.84 千米、增设泄水口 473 个、新做阳台顶部 SBS 改性沥青防水 4665.12 平方米、修复外墙 1.47 万平方米、修复水刷石墙面 357.60 平方米、粉刷外墙 4.26 万平方米、修复外墙掏碱 963.58 平方米、阳台型钢加固 53.73 吨、楼道内墙喷刷涂料 0.71 万平方米、楼道内墙喷刷腻子 13.45 万平方米、修复楼道地面 6639.84 平方米、修复楼道内踏步踏面和梯面 573.81 平方米、修补内外楼梯平台破损处 499.92 平方米、增设老年人扶手 1.00 千米、安装楼道塑钢窗 2205.63 平方米、更换楼体木质扶手 226.52 米、除锈刷漆楼梯栏杆扶手 11.33 千米、更换楼道门 221.31

平方米、新增楼道门 471.60 平方米、更换铝合金板铭牌 308 个、更换单元铭牌 519 个、安装成品宣传栏 519 个、修补楼外散水破损处 0.62 万平方米等。

(2) 室内给排水工程

敷设 DN50 - DN150 排水管道 5.10 千米等。

(3) 室内电气工程

安装楼道线缆整理 $\Phi 25$ U 型卡 5.25 万个、电气配管 13.11 千米、拆换配线 39.33 千米、UTP5E 对讲线 13.43 千米、RVV2 \times 1.0 对讲线 13.43 千米、对讲 JDG25 管 13.43 千米、单元门钥匙扣 8055 个等。

2. 室外维修改造

(1) 室外土建工程

修剪乔木 3018 株、修剪绿化 1.51 万平方米、建设水泥混凝土路面 3.71 万平方米、沥青路面 682.50 平方米、混凝土砖人行路面 7.46 万平方米、花岗岩路面 1203.50 平方米、彩色橡胶颗粒路面 445.00 平方米、成品混凝土树穴石 3.50 米、成品混凝土平缘石 19.32 千米、修复围墙 0.39 万平方米、粉刷围墙 1.48 万平方米、重建围墙 36 米、修补清水砖外墙碱蚀处 139.20 平方米、更换铁艺围墙栏杆 0.11 万平方米、除锈刷漆铁艺围墙栏杆 0.41 万平方米、修复现状形象铁艺大门 17.00 平方米、冷喷标线 0.48 万平方米、橡胶减速带 119.8 米、标志牌 19 套、新增室外宣传栏 21 个、增设垃圾分

类厢房 9 个、电动自行车充电车棚 67.40 平方米、增设自行车车棚阳光板 240.00 平方米、新增成品休憩座椅 91 个、增设成品分类垃圾桶 233 个、新增出入铁艺门 59.64 平方米，增设不锈钢晾衣架 270 套、增设健身器械 57 套、增设乒乓球台 22 套、增设隔离墩 15 个、增设出入口标识 2 个等。

（2）室外给排水工程

敷设 DN200mm ~ DN400mm 雨水管道 2.54 千米、DN100mm ~ 300mm 污水管道 4.57 千米，建设雨水检查井 127 座、雨水口 328 座、污水检查井 49 座、隔油池 42 座、新建垃圾房 9 座、清掏管道 40.85 千米、清掏化粪池 131 处、清掏检查井 2509 处、清掏雨水口 1126 处，更换检查井圈井盖 298 个、更换检查井筒 257 个、更换雨水篦子 122 个等。

（3）室外电气工程

整理楼栋外墙线缆 28.05 千米、新增太阳能路灯 233 套、维修接闪带卡子 224 个、维修屋顶避雷线 14 栋、维修室外路灯 10 套、新增主要出入口监控 4 处、新增门禁道闸系统 18 处、新增人行道门禁系统 8 处、新增自行车车棚系统 9 处、新增电动汽车充电桩系统 7 处、新增智能垃圾站系统 10 处、新增车棚电气系统 4 处、储藏室智能电表箱 96 套、新增室外 LED 大屏系统 1 套等。

三、总投资及来源：项目概算总投资为 11920.58 万元，其中工程费用 10849.13 万元，工程建设其他费 1051.45 万元，预备费

20.00 万元。其中资本金比例为 30%，由区财政出资；其余资金通过政府与社会资本合作（特许经营）方式解决。

四、建设期：项目计划建设期 14 个月。

五、项目代码：2403-120116-89-01-462523。

附：滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度建新里等 16 个小区）概算汇总表



抄送：区发改委、规资分局、住建委、财政局、统计局

-5-

滨海新区远年平房和老旧小区改造工程(2024-2025年度建潮里等
16个小区)概算汇总表

序号	工程或费用名称	投资(万元)
一	工程费用	10849.13
1	迎宾里小区	393.15
2	渤海园小区	188.80
3	建新里小区	845.64
4	新星里小区	1296.33
5	南卫里小区	813.76
6	北卫里小区	863.83
7	南地小区	1072.49
8	海港里小区	109.14
9	石油宿舍小区	430.74
10	供销社宿舍小区	227.39
11	甲1甲2教师楼小区	167.17
12	光明里小区	182.04
13	安达里小区	306.82
14	乐达里小区	632.47
15	朝阳新村小区	2942.71
16	胜阳里小区	376.65
二	工程建设其他费用	1051.45
1	建设单位管理费	151.47
2	设计费	298.98
3	监理费	232.89
4	前期工作咨询费	3.44
5	房屋鉴定费	61.03
6	测绘费	95.90

序号	工程或费用名称	投资 (万元)
7	施工图审查费	19.88
8	造价咨询费	103.81
9	招标代理费	35.29
10	工程保险费	10.85
11	档案技术服务费	19.62
12	改造需求调查咨询费	18.20
三	预备费	20.00
四	总投资	11920.58



(七) 关于调整滨海新区远年住房和老旧小区改造工程
可行性研究报告的批复

天津市滨海新区行政审批局文件

津滨审批一室准〔2025〕561号

关于调整滨海新区远年住房和老旧小区改造工程 可行性研究报告的批复

区住房建设委：

来函收悉，按照区领导在《区住房建设委关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程发行专项债相关工作的请示》上的批示精神，经研究，原则同意该可行性研究报告调整，批复如下：

一、调整内容：将滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025年度吉林里等37个小区）、滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025年度建新里等16个小区）项目建设法人单位由天津滨城美好生活服务有限公司调整为天津市滨海新区住房和建设事务服务中心；资金来源调整为区财政出资，同时拟通过发行地方政府专项债券、中央预算内资金解决，

- 1 -

其中已落实中央预算内资金 3000 万元、拟发行地方政府专项债券 28000 万元。

二、项目代码：2020-120116-50-01-000848。

《关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度吉林里等 37 个小区）初步设计的批复》（津滨审批一室准〔2024〕75 号）、《关于滨海新区远年住房和老旧小区改造工程（2024-2025 年度建新里等 16 个小区）初步设计的批复》（津滨审批一室准〔2024〕76 号）同步调整，不再单独审批；其余未尽事宜，仍按照原可行性研究报告批复文件和上述初步设计批复文件执行。



抄送：区发改委、规资分局、财政局、统计局

- 2 -

（八）国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发〔2020〕23号）



中华人民共和国中央人民政府

www.gov.cn

国务院办公厅关于全面推进 城镇老旧小区改造工作的指导意见

国办发〔2020〕23号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。为全面推进城镇老旧小区改造工作，经国务院同意，现提出以下意见：

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。

（二）基本原则。

——坚持以人为本，把握改造重点。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序完整居住社区。

——坚持因地制宜，做到精准施策。科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，不搞“一刀切”、不层层下指标；合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

——坚持居民自愿，调动各方参与。广泛开展“美好环境与幸福生活共同缔造”活动，激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和

社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

——坚持保护优先，注重历史传承。兼顾完善功能和传承历史，落实历史建筑保护修缮要求，保护历史文化街区，在改善居住条件、提高环境品质的同时，展现城市特色，延续历史文脉。

——坚持建管并重，加强长效管理。以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

（三）工作目标。2020年新开工改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户；到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

二、明确改造任务

（一）明确改造对象范围。城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。各地要结合实际，合理界定本地区改造对象范围，重点改造2000年底前建成的老旧小区。

（二）合理确定改造内容。城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。

1. 基础类。为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

2. 完善类。为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电

电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3. 提升类。为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

各地可因地制宜确定改造内容清单、标准和支持政策。

(三) 编制专项改造规划和计划。各地要进一步摸清既有城镇老旧小区底数，建立项目储备库。区分轻重缓急，切实评估财政承受能力，科学编制城镇老旧小区改造规划和年度改造计划，不得盲目举债铺摊子。建立激励机制，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区（包括移交政府安置的军队离退休干部住宅小区）实施改造。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，应主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，同步推进实施。国有企事业单位、军队所属城镇老旧小区按属地原则纳入地方改造规划和计划统一组织实施。

三、建立健全组织实施机制

(一) 建立统筹协调机制。各地要建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确各有关部门、单位和街道（镇）、社区职责分工，制定工作规则、责任清单和议事规程，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。

(二) 健全动员居民参与机制。城镇老旧小区改造要与加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设有机结合。建立和完善党建引领城市基层治理机制，充分发挥社区党组织的领导作用，统筹协调社区居民委员会、业主委员会、产权单位、物业服务企业等共同推进改造。搭建沟通议事平台，利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展小区党组织引领的

多种形式基层协商，主动了解居民诉求，促进居民形成共识，发动居民积极参与改造方案制定、配合施工、参与监督和后续管理、评价和反馈小区改造效果等。组织引导社区内机关、企事业单位积极参与改造。

（三）建立改造项目推进机制。区县人民政府要明确项目实施主体，健全项目管理机制，推进项目有序实施。积极推动设计师、工程师进社区，辅导居民有效参与改造。为专业经营单位的工程实施提供支持便利，禁止收取不合理费用。鼓励选用经济适用、绿色环保的技术、工艺、材料、产品。改造项目涉及历史文化街区、历史建筑的，应严格落实相关保护修缮要求。落实施工安全和工程质量责任，组织做好工程验收移交，杜绝安全隐患。充分发挥社会监督作用，畅通投诉举报渠道。结合城镇老旧小区改造，同步开展绿色社区创建。

（四）完善小区长效管理机制。结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果。建立健全城镇老旧小区住宅专项维修资金归集、使用、续筹机制，促进小区改造后维护更新进入良性轨道。

四、建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制

（一）合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、**过渡小区公共收益**等方式落实。研究住宅专项维修资金用于城镇老旧小区改造的办法。支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。鼓励有需要的居民结合小区改造进行户内改造或装饰装修、家电更新。

（二）加大政府支持力度。将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助，按照“保基本”的原则，重点支持基础类改造内容。中央财政资金重点支持改造2000年底前建成的老旧小区，可以适当支持2000年后建成的老旧小区，但需要限定年限和比例。省级人民政府要相应做好资金支持。市县人民政府对城镇老旧小区改造给予资金支持，可以纳入国有住房出售收入存

量资金使用范围：要统筹涉及住宅小区的各类资金用于城镇老旧小区改造，提高资金使用效率。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

（三）持续提升金融服务力度和质效。支持城镇老旧小区改造规模化实施运营主体采取市场化方式，运用公司信用类债券、项目收益票据等进行债券融资，但不得承担政府融资职能，杜绝新增地方政府隐性债务。国家开发银行、农业发展银行结合各自职能定位和业务范围，按照市场化、法治化原则，依法合规加大对城镇老旧小区改造的信贷支持力度。商业银行加大产品和服务创新力度，在风险可控、商业可持续前提下，依法合规对实施城镇老旧小区改造的企业和项目提供信贷支持。

（四）推动社会力量参与。鼓励原产权单位对已移交地方的原职工住宅小区改造给予资金等支持。公房产权单位应出资参与改造。引导专业经营单位履行社会责任，出资参与小区改造中相关管线设施设备的改造提升；改造后专营设施设备的产权可依照法定程序移交给专业经营单位，由其负责后续维护管理。通过政府采购、新增设施有偿使用、落实资产权益等方式，吸引各类专业机构等社会力量投资参与各类需改造设施的设计、改造、运营。支持规范各类企业以政府和社会资本合作模式参与改造。支持以“平台+创业单元”方式发展养老、托育、家政等社区服务新业态。

（五）落实税费减免政策。专业经营单位参与政府统一组织的城镇老旧小区改造，对其取得所有权的设施设备配套资产改造所发生的费用，可以作为该设施设备的计税基础，按规定计提折旧并在企业所得税前扣除；所发生的维护管理费用，可按规定计入企业当期费用税前扣除。在城镇老旧小区改造中，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，提供养老、托育、家政服务取得的收入免征增值税，并减按90%计入所得税应纳税所得额；用于提供社区养老、托育、家政服务的房产、土地，可按现行规定免征契税、房产税、城镇土地使用税和城市基础设施配套费、不动产登记费等。

五、完善配套政策

（一）加快改造项目审批。各地要结合审批制度改革，精简城镇老旧小区改造工程审批事项和环节，构建快速审批流程，积极推行网上审批，提高项目

审批效率。可由市县人民政府组织有关部门联合审查改造方案，认可后由相关部门直接办理立项、用地、规划审批。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，无需再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，简化相关审批手续。不涉及建筑主体结构变动的低风险项目，实行项目建设单位告知承诺制的，可不进行施工图审查。鼓励相关各方进行联合验收。

（二）完善适应改造需要的标准体系。各地要抓紧制定本地区城镇老旧小区改造技术规范，明确智能安防建设要求，鼓励综合运用物防、技防、人防等措施满足安全需要。及时推广应用新技术、新产品、新方法。因改造利用公共空间新建、改建各类设施涉及影响日照间距、占用绿化空间的，可在广泛征求居民意见基础上一事一议予以解决。

（三）建立存量资源整合利用机制。各地要合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。加强既有用地集约混合利用，在不违反规划且征得居民等同意的前提下，允许利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施。其中，对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。整合社区服务投入和资源，通过统筹利用公有住房、社区居民委员会办公用房和社区综合服务设施、闲置锅炉房等存量房屋资源，增设各类服务设施，有条件的地方可通过租赁住宅楼底层商业用房等其他符合条件的房屋发展社区服务。

（四）明确土地支持政策。城镇老旧小区改造涉及利用闲置用房等存量房屋建设各类公共服务设施的，可在一定年期内暂不办理变更用地主体和土地使用性质的手续。增设服务设施需要办理不动产登记的，不动产登记机构应依法积极予以办理。

六、强化组织保障

（一）明确部门职责。住房城乡建设部要切实担负城镇老旧小区改造工作的组织协调和督促指导责任。各有关部门要加强政策协调、工作衔接、调研督

导，及时发现新情况新问题，完善相关政策措施。研究对城镇老旧小区改造工作成效显著的地区给予有关激励政策。

（二）落实地方责任。省级人民政府对本地区城镇老旧小区改造工作负总责，要加强统筹指导，明确市县人民政府责任，确保工作有序推进。市县人民政府要落实主体责任，主要负责同志亲自抓，把推进城镇老旧小区改造摆上重要议事日程，以人民群众满意度和受益程度、改造质量和财政资金使用效率为衡量标准，调动各方面资源抓好组织实施，健全工作机制，落实好各项配套支持政策。

（三）做好宣传引导。加大对优秀项目、典型案例的宣传力度，提高社会各界对城镇老旧小区改造的认识，着力引导群众转变观念，变“要我改”为“我要改”，形成社会各界支持、群众积极参与的浓厚氛围。要准确解读城镇老旧小区改造政策措施，及时回应社会关切。

国务院办公厅

2020年7月10日

（此件公开发布）

索引号：000014349/2020-00061

主题分类：城乡建设、环境保护\城乡建设（含住房）

发文机关：国务院办公厅

成文日期：2020年07月10日

标 题：国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见

发文字号：国办发〔2020〕23号

发布日期：2020年07月30日

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区 (滨海新区远年住房和老旧小区改造工程)

事前绩效评估 评估报告

项目名称：滨海新区远年住房和老旧小区改造工程

项目实施单位：天津市滨海新区住房和建设事务服务中心

主管部门：天津市滨海新区住房和建设委员会

一、评估对象

- 1.项目名称：滨海新区远年住房和老旧小区改造工程
- 2.项目单位：天津市滨海新区住房和建设事务服务中心
- 3.主管部门：天津市滨海新区住房建设委员会
- 4.项目支出属性：新建项目
- 5.项目绩效目标：

（1）项目决策绩效

天津市滨海新区住房和建设事务服务中心为本次项目的实施单位，负责统筹协调本项目前期工作开展、整体建设把控。项目建成后，进一步提升滨海新区核心区域内的 53 个老旧小区设施设备使用功能，更好地维护社区和谐稳定，改善居民居住条件和环境。

（2）项目管理绩效

资金执行率达到 100%，保证每项资金专款专用、经费支出合规合法；组织实施方面建立比较健全的管理制度体系，并且保证制度执行有效。

（3）项目产出绩效

项目按照建设工期实施；项目前期按照国家及地方相关政策及文件要求开展相关前期程序办理，编制可行性研究报告等文件，并获得项目审批部门审批；项目施工过程中进行严格监管，保证工程质量，完工工程验收通过率达到 100%。在时效性方面，工程款结算按照工程进度，保证及时支付各项工程款、农民工工资等。在成本方面，严格控制项目成本，保证项目总成本不超过滨海新区政务服务办批复的项目概算

额，项目施工成本在项目总概算控制内，未出现超预算支出。

（4）项目效益绩效

项目建成后，有效改善社区居民居住条件和生活环境，改善民生，提高当地居民的生活质量，提升居民幸福感。

（5）项目满意度绩效

项目建成后，安排工作人员对改造后的老旧小区进行不定期回访，主动沟通解决项目可能的后期问题，倾听居民对项目的评价及建议，使群众对本项目满意度达到 95%以上。

6.项目资金总额：项目建设投资 35875.54 万元，其中工程费用 32862.18 万元，工程建设其他费用 2973.36 万元，预备费 40 万元。根据项目专项债券发行计划，增加建设期利息 960.00 万元，债券发行费用 28.00 万元，项目总投资变更为 36863.54 万元。

其中，已申请专项债资金：0.00 万元；本次申请专项债资金：18000.00 万元。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

本次针对滨海新区远年住房和老旧小区改造工程专项债发行申请的事前评估工作包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结和应用三个阶段。

1.事前评估准备阶段

（1）确定评估对象

滨海新区远年住房和老旧小区改造工程

（2）成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，工作组共计 3 人，主要成员包括：

王 芳 天津滨海建投项目管理有限公司
张 红 天津滨海建投项目管理有限公司
王 越 天津滨海建投项目管理有限公司

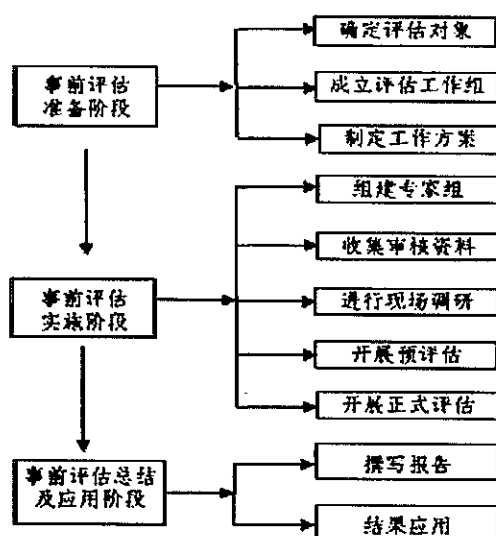


图 1 评估工作流程图

（3）制定工作方案

事前评估工作组人员对项目基础资料进行认真学习和了解并充分考虑本项目的特点，拟定《滨海新区远年住房和老旧小区改造工程项目事前评估指标体系》。并编制了工作实施方案，具体明确了工作任务、评价重点、评价内容、工作时间、工作方法、进度安排及工作成果等。

2.事前评估实施阶段

（1）收集审核资料

项目单位按《天津市市级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》要求提供了项目绩效目标表、项目情况书、项目相关批复文件及其他相关材料；事前评估工作组对资料进行审

核、整理。此外，事前评估工作组通过咨询、查阅资料、电话采访、集中座谈等方式，多渠道获取相关信息。

（2）进行现场调研

事前评估工作组进驻项目单位开展了现场调研活动，实地核实、了解了评估对象的具体内容、申报理由和具体做法、依据等，将项目情况与上报材料进行对比，对疑点问题进行询问，听取并记录申报单位对有关问题的解释和答复。

（3）开展预评估

事前评估工作组开展了预评估工作，对相关数据进行摘录、汇总、分析。对于资料不全或不符合要求的，事前评估工作组明确列出了需补充的资料内容，要求申报单位补充上报。

（4）开展正式评估

事前评估工作组在充分收集分析资料、现场调研、完成预评估的基础上，形成了初步检查意见，召开正式评估会。申报单位汇报项目绩效目标表、项目情况书、项目相关批复文件及其他相关材料等情况；事前评估工作组就具体问题和申报单位进行沟通交流，讨论形成《滨海新区远年住房和老旧小区改造工程项目事前绩效评估绩效目标表》。

3.事前评估总结及应用阶段

（1）撰写报告

事前评估工作组整理评估意见，形成最终评估结论，撰写形成《滨海新区远年住房和老旧小区改造工程项目事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

（2）结果应用

项目单位将本项目纳入项目库管理，作为发行专项债的依据。

（二）评估方法

基于项目资料的完整程度和相关数据的可获取程度，评估工作组选取了对比分析法、因素分析法相结合的评价方法，作为本次事前评估的基本方法。

1.对比分析法。通过将本项目绩效目标与预期实施效果、本项目与类似项目投资情况进行比较、往期专项债发行安排情况进行比较，对项目进行评估。

2.因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

（三）评估方式

评估工作组选取了现场调研、召开座谈会等方式作为本项目事前评估的主要评估方式。

1.现场调研。评估工作组在资料收集过程中，对项目单位进行了现场调研，实地了解了项目真实情况。

2.召开座谈会。在现场调研和召开评估会时，评估工作组组织特定人员开展了座谈，了解项目情况，集中收集各方意见和建议。

三、评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

（1）推动项目的建设是推动“惠民生扩内需”的需要

国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见（国办发〔2020〕23号）提出城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，全面推进城镇老旧小区改造工作。到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

（2）项目的建设是落实民心工程的需要

天津市人民政府办公厅《天津市人民政府办公厅关于进一步加强本市旧楼区提升改造后长效管理的意见》（津政办规〔2020〕15号）提出要以解决旧楼区管理问题为工作方向，聚焦旧楼区居民关切，不断完善旧楼区长效管理机制，提升旧楼区长效管理能力，坚持属地管理、多部门配合，持续推进旧楼区长效管理工作高水平发展，营造和谐宜居的旧楼区居民生活环境。老旧小区提升改造是滨海新区委、区政府实施的重要民心工程之一，是进一步完善滨海新区老旧小区房屋使用功能、改善居民住用条件的重要措施。

（3）项目建设是促进城市发展的需要

滨海新区位于天津东部沿海地区，环渤海经济圈的中心地带，本项目实施后，优化滨海新区环境，提升城市品位，老旧小区改造提升内容包括基础类、完善类、提升类三类。到“十四五”期末，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。可极大地改善城市生态环境，美化城

市居民生活环境。项目建成后，可直观地展示滨海新区宜人的居住环境，是改善民生、构建和谐社会的重要举措，有助于促进滨海新区投资吸引力的提升，促进滨海新区经济发展。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目已纳入国家重大建设项目库，2020 年取得项目建议书的批复，2021 年取得可研批复，2024 年取得初设批复。

经评估，本项目已具备实施条件，成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

（1）资本金

资本金为 8863.54 万元，为财政资金。

（2）专项债券

拟发行地方政府专项债总额 28000.00 万元，2025 年申请专项债 18000.00 万元（发行年限 20 年）。

2.项目资金到位可行性

本批次申请债券 18000.00 万元，同步项目资本金为财政资金，资金到位可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目为滨海新区远年住房和老旧小区改造工程，项目预期收入为停车管理费收入和广告收入，总收入预计为 49505.36 万元。根据《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），“合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）

住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实”。53个老旧小区居民通过向滨海新区住建委让渡小区公共收益方式落实居民出资责任。

1.项目收入

(1) 停车管理费收入

老旧小区由于历史原因和空间限制，停车位数量较少，根据《天津市全面加强机动车停车管理实施方案》（2025年4月），要充分挖掘老旧小区停车资源，调研梳理老旧小区内部可利用公共空间、周边零星边角地块，提出针对性挖潜方案，鼓励老旧小区在不影响规划用地性质和通行安全的前提下，通过平改立扩容、公共空间挖潜等方式，见缝插针增建停车设施。通过本项目实施优先利用小区内的空地、绿化带下、道路两侧等现有空间进行车位改造，增加地面停车位，尽量提高到至少0.8个车位/百平方米建筑面积，并在实际改造过程中，根据小区居民的实际需求、小区的空间条件等因素进行适当调整。参考《天津市机动车停车管理办法》（天津市人民政府令第33号，2022年）政府投资的公共停车场、道路停车泊位实行政府定价或指导价，其他停车场（如小区专停车位）可实行市场调节价。参考《市城市管理委市发展改革委关于印发我市机动车停车管理有关工作配套文件的通知》（津城管公用〔2020〕81号），政府指导价的地面公共停车场昼夜包月收费标准为：一类区域300元/月、二类区域240元/月。

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，建成后使用率按照 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。

（2）广告收入

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。

2.项目经营成本

项目经营成本主要是物业相关成本。参照《关于印发〈天津市普通住宅小区物业管理服务和指导价格标准〉的通知》

（津发改价房地〔2009〕1101 号）文件中公共秩序维护成本相关收费标准及市场类似项目的运营情况，本项目涉及的停车位和广告管理按 0.5 元/年·平方米考虑，面积约为 124.70 万平方米，则运营期第一年运营成本为 62.35 万元，基于谨慎性原则，每五年考虑增长 5%，则债券存续期内共计支出经营成本 1343.68 万元。

3.税金

增值税按适用税率，城市建设维护费 7%，教育费附加

3%，地方教育费附加 2%，所得税 25%计取。经测算增值税为 801.35 万元，附加税为 96.16 万元，所得税为 589.38 万元。

4.项目收益预测的合理性

根据上述测算，债券存续期内共计实现可偿债收益 46674.78 万元。经评估，项目收入、成本、收益预测依据合理，计算准确。

（五）债券资金需求合理性

本项目拟发行专项债券 28000.00 万元，计划 2025 年内发行 18000.00 万元，2026 年发行 10000.00 万元。该需求是综合考虑了项目建设进度、建设资金需求、经营收入、经营成本等因素而合理制定的，一方面可以使专项债券资金在项目建设中发挥最大作用，另一方面使债券本息偿还得到有效保障。

本项目总投资 36863.54 万元，自有资金 8863.54 万元，约占总投资约 24%；拟申请地方政府专项债 28000.00 万元，约占总投资 76%。

经评估，项目自有资金比例符合资本金比例要求，债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划的可行性

经测算，债券存续期内，项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益 46674.78 万元，债券还本付息总额 38691.40 万元，对债券本息的覆盖倍数约为 1.21，项目收益可以覆盖融资成本，偿债计划可行，资金无法偿还风险较低。针对本

项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，项目在偿还债券本息后仍有期末结余，本项目资金稳定性较可靠。

经评估，项目专项债券存续期间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，项目偿债计划可行。

2.项目偿债风险

（1）项目管理风险

项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支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，造成财务成本增加。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：①深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；②选择有较高施工技术与管理水

平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（3）经济环境风险

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，天津滨海新区政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

（4）利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（七）绩效目标合理性

根据《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）的要求，已设定的绩效目标反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，并充分考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等。

经评估，项目产出指标合理，效益指标、满意度指标满足要求，项目的绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）总体结论

经过对项目立项必要性、公益性、收益性、投资合规性与项目成熟度、资金来源和到位可行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性等方面进行事前评估分析后，评估工作组结合项目实际情况，该项目事前评估结论为“予以支持”。

四、相关建议

（一）建议推进前期工作进度，加强项目建设进度管理，确保项目按期完成、产出达标；以项目绩效目标为抓手，强化资金投向的目标导向执行效果。

（二）建议采取措施，降低项目运营期风险发生对于项目偿债产生的影响。

五、其他需要说明的问题

本项目事前评估工作以财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《天津市市级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》（津财绩效〔2020〕19号）等政策文件为基本评价依据。专项债发行事前绩效评估以项目单位提供的项目绩效目标表、项目情况书、项目相关批复文件及其他相关材料等材料为基本前提，评价的准确性依赖于上述资料的准确性。报告适用范围为本项目专项债发行事前评估。

附件 1 地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系

地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	打分
决策 (35)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否为解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益事业、公共基础设施、农业农村、生态环境保护等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		项目可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (5)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	2	2
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	3	3
	建设投融资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (35)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	打分
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
	财务测算合理性（15）	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	5	4
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	5	4
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	5	4
	债券资金需求合理性（10）	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
	管理（30）	项目偿债计划可行性（10）	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5
计划可行性			项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
风险可控性（10）		风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面地识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和到位可行性（10）		筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	97