

2025 年第八批天津市政府债券 蓟州区

(蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目)

实施方案

项目主管部门：天津市蓟州区出头岭镇人民政府
项目实施单位：天津市蓟州区出头岭镇人民政府
项目财政部门：天津市蓟州区财政局

二〇二五年九月

一、区域情况

（一）区域介绍

蓟州区位于天津市最北部，是天津市唯一的半山区县，也是天津市的“后花园”，被列为全国生态示范县和全国首家绿色食品示范区。全区总面积 1590 平方公里，下辖 1 个街道、25 个镇、1 个乡，据第七次人口普查数据，蓟州区常住人口为 795516 人。

2021 年先后入选中国最美县域榜单、首批全国休闲农业重点县、第二批国家文化和旅游消费试点城市名单和农业现代化示范区创建名单。

蓟州区主动适应经济发展新常态，优化产业结构，推动创新转型，发展质量效益稳步提升。积极融入协同发展格局，聚焦重点领域，深化联动共建，区域战略价值不断放大。深入践行生态文明思想，守护绿水青山，建设美丽家园，生态宜居特色更加鲜明。大力实施乡村振兴战略，发展现代农业，促进强农富民，乡村发展活力有效激发。蓟州区按照“一四五八”的工作思路，苦干实干、创新跃进，奋力建设生态优先绿色发展典范城市。

（二）2021—2024 年区域经济基本情况

2021—2024 年，蓟州区一般公共预算收入分别为 22.52 亿元和 20.54 亿元、22.96 亿元和 15.39 亿元。详见下表：

2021—2024 年蓟州区经济基本情况表

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
生产总值	250.40	279.33	287.46	298.87
生产总值增速 (%)	5.2%	11.55%	1.1%	3.0%
一般公共预算收入	22.52	20.54	22.96	15.39
政府性基金收入	11.96	4.31	2.76	1.35
其中：国有土地出让收入	10.97	3.84	2.49	1.06
政府性基金支出	15.66	14.41	11.51	16.77

二、债券情况

蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目拟申请发行天津市政府专项债券总额 10,000.00 万元，已于 2023 年申请发行天津市政府专项债券 5,000.00 万元，期限 20 年期，拟于 2025 年申请发行天津市政府专项债券 1,000.00 万元，期限 20 年期，拟于 2026 年申请发行天津市政府专项债券 4,000.00 万元，期限 20 年期。每半年付息，自进入运营期转年开始还本，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。本次拟申请发行 1,000.00 万元。

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蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目，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。本项目专项债券资金不用于投向禁止类项目清单中涉及的建设内容。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。

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。

三、项目概况

（一）项目背景

2017 年 12 月中央农村工作会议、2018 年 1 月中央一号文件先后对实施乡村振兴战略进行部署。2018 年 5 月 31 日，中共中央政治局正式审议通过《乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》，乡村振兴战略全面进入落地实施期。党的二十大报告提出，要全面推进乡村振兴，坚持农业农村优先发展，畅通城乡要素流动，扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。

《天津市蓟州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，坚持把“三农”工作作为重中之重，坚持分类推进，推动现代化乡村治理，构建协调发展的美丽乡村建设新格局，不断夯实蓟州乡村振兴基础。

出头岭镇充分利用得天独厚的自然条件优势，在服务城市、繁荣农村、富裕农民、发展特色产业方面创出了一条独具特色的发展之路，现已成为天津市最大、华北地区知名的食用菌之乡，在天津都市型现代农业发展中走在了前列。但目前出头岭镇仍存在农业基础设施与民

生基础设施发展不完善、优质自然资源利用不充分等问题，亟待实施出头岭镇乡村振兴项目，全面提升出头岭镇“三农”发展水平。

（二）项目内容

根据 2025 年 1 月 7 日天津市蓟州区行政审批局区行政审批局《关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目可行性研究报告（变更）的函》（蓟审批一（2025）7 号），建设主要内容如下：

1.设施农业提升改造工程

改造提升双河湾产业园区冷棚 36000 平方米，搭载智慧农业功能，使用功能为香菇种植温室包括改造冷棚 66 栋，田间道路平整 3086 平方米、室外灌溉工程 1 项、室外输电工程 1 项、箱式变电站 1 座、水净化系统 1 套。

2.农产品加工厂改造提升项目

新建食用菌仓储中心 9962.08 平方米。改造农产品物流基地 5000 平方米。

3.官场乡村振兴示范村沉浸式农事体验设施改造项目

该项目包含 2080 平方米民居修缮、50 套民居结构修缮及风貌提升、打造共享农庄 32 亩，为沉浸式农事体验打造载体。

项目建设期为 3 年，项目开工时间计划为 2023 年 1 月 1 日，竣工时间预计为 2025 年 12 月 31 日，项目运营期 20 年。

上述项目建设内容中，设施农业提升改造工程为一标段，其初步设计批复的建设内容主要为设施农业提升改造工程和农产品仓储物

流改造提升项目。官场乡村振兴示范村沉浸式农事体验设施改造项目为二标段，其初步设计批复的主要建设内容为民居外檐修缮、民居结构修缮及风貌提升和共享农庄。

根据《蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目情况说明》，项目目前的建设情况为：

（1）改造提升双河湾产业园区冷棚 62 栋并搭载智慧农业，同时新建 2771 平方米农产品保鲜库目前施工已基本结束，正在进行竣工验收和结算审计工作；

（2）官场村乡村振兴人居环境整治，包含 2080 平方米民居外檐修缮、34 套民居结构修缮及风貌提升、打造共享农庄 48 亩目前正在施工中，已完成 34 户民居的基础建设工作，正在进行内部装饰装修；

（3）新建 9962.08 平方米的食用菌仓储库，正在进行乡村规划许可证办理和初步设计的编制工作，预计 2025 年 10 月上旬完成初步设计报批工作，2025 年 10 月底完成项目招投标工作，开工建设。

项目建设期，预计 2026 年三季度完工，后续按照规定进行竣工验收、结算审计和决算等工作。

综上，本项目项目建设期调整为 45 个月，项目开工时间计划 2023 年 1 月 1 日，竣工时间预计 2026 年 9 月 30 日，项目运营期 20 年。

本项目建设投资已经过政府相关责任部门审批，具备实施条件，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目建议书的函》	蓟审批一 (2022) 133 号	天津市蓟州区 行政审批局	2022 年 11 月 15 日
《区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目可行性研究报告的函》	蓟审批一 (2022) 135 号	天津市蓟州区 行政审批局	2022 年 11 月 15 日
区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目（一标段）初步设计的函	蓟审批一 (2023) 69 号	天津市蓟州区 行政审批局	2023 年 8 月 16 日
区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目(二标段)初步设计的函	蓟审批一 (2023) 102 号	天津市蓟州区 行政审批局	2023 年 11 月 14 日
区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目可行性研究报告（变更）的函	蓟 审 批 一 (2025) 7 号	天津市蓟州区 行政审批局	2025 年 1 月 7 日

本项目计划总投资为 13,303.87 万元，由于融资方式发生变更，建设期利息进行调整，调整后总投资 13,195.87 万元，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	工程费用	9,096.32
2	工程建设其他费	2,999.86
3	预备费	607.69
4	建设期利息	600.00
5	项目总投资	13,303.87
6	原静态投资	12,703.87
7	建设期利息	492.00
8	债券发行费	
9	调整后总投资	13,195.87

（三）项目投融资规划

本项目调整后总投资 13,195.87 万元，资金来源由申请政府债券和单位自筹两部分组成，其中单位自筹资金 3,195.87 万元，拟申请发行天津市政府债券总额 10,000.00 万元，已于 2023 年申请发行专项债券

5,000.00 万元，拟于 2025 年申请发行 1,000.00 万元，2026 年申请发行 4,000.00 万元，债券期限均为 20 年，本次拟申请发行 1,000.00 万元。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目预期收入

项目完成后预期收入主要来源于双河湾大棚分成收入、食用菌仓储中心租金收入、民居租金收入、广告收入、旅游收入、其他收入等。

（1）双河湾大棚分成收入

本项目改造提升双河湾园区内现状 66 栋冷棚，总用地面积 67,664.08 平方米。实施主体与区农业农村委对温室租赁收入进行分成，分成收入按照 0.04 元/m²/天计算。年收入为 98.79 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内该部分预计可产生收入 2,035.89 万元。

（2）食用菌仓储中心租金收入

本项目食用菌仓储中心建成后整体租赁给集体企业，建筑面积合计 6,992.08 平方米。租赁价格参照厂房租赁市场价格，按照 0.85 元/m²/天计算。年收入为 218.17 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内该部分预计可产生收入 4,506.96 万元。

（3）民居租金收入

本项目共租赁 34 处闲置宅基地。根据目前我市蓟州区、武清区、宝坻区等精品民宿出租公开市场价格显示，每晚每套均价为 600-1000

元，按照每套每晚 600 元，全年出租时间 50%测算，运营初期年收入 372.30 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。租赁期 20 年，从计算期第 22 年起停止计算收入。

根据测算，债券存续期内该部分预计可产生收入 6,629.70 万元。

（4）广告收入

项目建设完成后拟进行广告宣传经营，可带来一定的广告费收益。本项目广告收入包括官场村广告位广告收入。共设置广告位 500 个，价格为 1,000.00 元/位/年，并假定第一年出租率为 75%，年收入 37.5 万元，每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 772.81 万元。

（5）旅游收入

项目提供游乐设施体验、旅游纪念品销售等服务及停车费、充电桩收入，运营初期人均消费 65 元/人次，之后年份按每 5 年增长 2% 考虑。项目正常经营能力按初期每年游客 20 万人计算，运营期初年收入为 1300 万元/年。

根据测算债券存续期内该部分预计可产生收入 26,790.45 万元。

（6）其他收入

其他收入主要包括设备有偿使用费、大型活动场地租用费、其他增值服务等，按照以上收入之和的 1%考虑。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 409.08 万元。

项目运营收入明细表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
双河湾大棚分成收入	2,035.89	24.70	98.79	98.79	98.79	98.79	99.28	100.77	100.77	100.77	100.77
食用菌仓储中心租金收入	4,506.96	54.68	218.70	218.70	218.70	218.70	219.79	223.07	223.07	223.07	223.07
民宿租金收入	6,629.70	136.88	372.30	372.30	372.30	372.30	374.16	379.75	379.75	379.75	379.75
广告收入	772.81	9.38	37.50	37.50	37.50	37.50	37.69	38.25	38.25	38.25	38.25
旅游收入	26,790.45	325.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,306.50	1,326.00	1,326.00	1,326.00	1,326.00
其他收入	409.08	5.51	22.02	20.27	20.27	20.27	20.37	20.68	20.68	20.68	20.68
运营收入合计	41,144.89	556.15	2,049.31	2,047.56	2,047.56	2,047.56	2,057.79	2,088.52	2,088.52	2,088.52	2,088.52

(续)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
双河湾大棚分成收入	101.27	102.78	102.78	102.78	102.78	103.30	104.84	104.84	104.84	104.84	78.63
食用菌仓储中心租金收入	224.19	227.54	227.54	227.54	227.54	228.67	232.09	232.09	232.09	232.09	174.06
民宿租金收入	381.64	387.34	387.34	387.34	387.34	389.28	395.09	395.09			
广告收入	38.44	39.02	39.02	39.02	39.02	39.21	39.80	39.80	39.80	39.80	29.85
旅游收入	1,332.63	1,352.52	1,352.52	1,352.52	1,352.52	1,359.28	1,379.57	1,379.57	1,379.57	1,379.57	1,034.68
其他收入	20.78	21.09	21.09	21.09	21.09	21.20	21.51	21.51	17.56	17.56	13.17
运营收入合计	2,098.95	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,140.94	2,172.89	2,172.89	1,773.85	1,773.85	1,330.39

2.项目运营成本

项目经营成本主要为外购燃料动力费、人工成本、运营维护费等。

(1) 外购燃料动力费

项目运营期内涉及辅料费、水电暖费、其他费用等外购燃料动力费，按照当年现金流入的 10%计取。运营初期每年运营成本为 222.45 万元。债券存续期内，外购燃料动力费为 4,231.40 万元。

(2) 人工成本

项目运营共配置工作人员 10 名。项目运营人工费用均价为 5,000 元/月，预计运营初期人工成本为 60 万元/年，每 5 年增长 2%。债券存续期内，人工成本为 1,236.49 万元。

(3) 运营维护费

项目运营期内涉及建筑物及设备修理费，按照当年现金流入的 5%计取。债券存续期内，运营维护费为 2,057.25 万元。

(4) 相关税费

本项目增值税按照收入的 6%、附加税费按照 12%（城建税 7%、教育费附加 3%及地方教育附加 2%）、房产税按照 12%、所得税按照 25%进行计算，债券存续期内，增值税及附加税费为 2,764.94 万元，房产税为 1,336.42 万元，所得税为 7,193.30 万元。

项目运营成本明细表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
外购燃料 动力费	4,231.40	55.61	222.45	222.45	222.45	222.45	218.28	208.85	208.85	208.85	208.85
人工成本	1,236.49	15.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.30	61.20	61.20	61.20	61.20
运营维护 费	2,057.25	27.81	102.47	102.38	102.38	102.38	102.89	104.43	104.43	104.43	104.43
增值税及 附加	2,764.94	37.37	137.72	137.59	137.59	137.59	138.29	140.35	140.35	140.35	140.35
房产税	1,336.42	22.99	70.92	70.92	70.92	70.92	71.27	72.34	72.34	72.34	72.34
所得税	7,193.30	61.69	320.80	322.50	325.03	329.21	336.68	349.97	354.15	358.33	362.51
合计	18,819.80	220.47	914.36	915.84	918.37	922.55	927.71	937.14	941.32	945.50	949.68

(续)

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
外购燃料 动力费	209.90	213.03	213.03	213.03	213.03	214.09	217.29	217.29	177.39	177.39	166.84
人工成本	61.51	62.42	62.42	62.42	62.42	62.74	63.67	63.67	63.67	63.67	47.75
运营维护 费	104.95	106.51	106.51	106.51	106.51	107.05	108.64	108.64	88.69	88.69	66.52
增值税及 附加	141.05	143.16	143.16	143.16	143.16	143.88	146.01	146.01	119.20	119.20	89.40
房产税	72.70	73.79	73.79	73.79	73.79	74.15	75.26	75.26	27.85	27.85	20.89
所得税	368.72	379.00	383.18	387.36	391.54	397.80	408.20	412.38	344.72	346.78	252.75
合计	958.83	977.91	982.09	986.27	990.45	999.71	1,019.07	1,023.25	821.52	823.58	644.15

4.项目预期净收益

债券存续期内，项目运营收入共计 41,144.89 万元，运营成本共计 18,819.77 万元，项目净收益为 22,325.12 万元。

（二）项目自平衡情况

1.项目融资还本付息情况

项目拟申请发行天津市政府债券总额 10,000.00 万元，2023 年已发行 5,000.00 万元，2025 年拟申请发行 1,000.00 万元，2026 年拟申请发行 4,000.00 万元，债券期限均为 20 年，从债券存续期第 3 年至到期前一年，每年偿还本金的 5.5%；最后一年偿还本金的 6.5%，利息按半年支付。

2023 年已发行 5,000.00 万元，利率为 3.08%。2025 年拟申请发行 1,000.00 万元。2025 年及 2026 年拟申请发行共计 5,000.00 万元，利率参照中国债券登记信息网同期国债到期收益率，从客观、谨慎角度出发发行利率按照年利率 3.0%测算。债券存续期内利息合计 3,521.84 万元，累计还本付息合计 13,521.84 万元。分年还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年发行 金额	本年偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2023		5,000.00		5,000.00		
2024	5,000.00			5,000.00	154.00	154.00
2025	5,000.00	1,000.00		6,000.00	154.00	308.00
2026	6,000.00	4,000.00	275.00	9,725.00	184.00	492.00
2027	9,725.00		275.00	9,450.00	295.53	787.53
2028	9,450.00		330.00	9,120.00	287.06	1074.59

年度	期初本金 余额	本年发行 金额	本年偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2029	9,120.00		550.00	8,570.00	276.94	1351.53
2030	8,570.00		550.00	8,020.00	260.22	1611.75
2031	8,020.00		550.00	7,470.00	243.50	1855.25
2032	7,470.00		550.00	6,920.00	226.78	2082.03
2033	6,920.00		550.00	6,370.00	210.06	2292.09
2034	6,370.00		550.00	5,820.00	193.34	2485.43
2035	5,820.00		550.00	5,270.00	176.62	2662.05
2036	5,270.00		550.00	4,720.00	159.90	2821.95
2037	4,720.00		550.00	4,170.00	143.18	2965.13
2038	4,170.00		550.00	3,620.00	126.46	3091.59
2039	3,620.00		550.00	3,070.00	109.74	3201.33
2040	3,070.00		550.00	2,520.00	93.02	3294.35
2041	2,520.00		550.00	1,970.00	76.30	3370.65
2042	1,970.00		550.00	1,420.00	59.58	3430.23
2043	1,420.00		600.00	820.00	42.86	3473.09
2044	820.00		275.00	545.00	24.60	3497.69
2045	545.00		285.00	260.00	16.35	3514.04
2046	260.00		260.00	0.00	7.80	3521.84
合计	--	10,000.00	10,000.00	--	3,521.84	13,521.84

2.项目收益与融资自平衡情况

本项目总投资 13,195.87 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内经营性净收益为 22,325.12 万元，需偿还的融资本息 13,521.84 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.65，保障系数较高，能够实现项目收益与融资自求平衡。

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。债券存续期内现金流模拟分析详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入												
资本金流入	3,195.87		154.00	154.00	2,887.87							
债券资金流入	10,000.00	5,000.00		1,000.00	4,000.00							
经营收入现金流入	41,144.89				556.15	2,049.31	2,047.56	2,047.56	2,047.56	2,057.79	2,088.52	2,088.52
现金流入总额	54,340.76	5,000.00	154.00	1,154.00	7,444.02	2,049.31	2,047.56	2,047.56	2,047.56	2,057.79	2,088.52	2,088.52
现金流出												
建设期资金流出	12,703.87	2,000.00	1,300.00	2,700.00	6,703.87							
运营期经营流出	18,819.77				220.47	914.36	915.84	918.37	922.55	927.71	937.14	941.32
债券还本付息	13,521.84		154.00	154.00	459.00	570.53	617.06	826.94	810.22	793.5	776.78	760.06
现金流出总额	45,045.48	2,000.00	1,454.00	2,854.00	7,383.34	1,484.89	1,532.90	1,745.31	1,732.77	1,721.21	1,713.92	1,701.38
现金净流量												
当年项目现金净流入	9,295.28	3,000.00	-1,300.00	-1,700.00	60.68	564.42	514.66	302.25	314.79	336.58	374.60	387.14
期末项目累计现金结存额	9,295.28	3,000.00	1,700.00		60.68	625.10	1,139.76	1,442.01	1,756.80	2,093.38	2,467.98	2,855.12

(续)

年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入													
资本金流入													
债券资金流入													
经营收入现金流入	2,088.52	2,088.52	2,098.95	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,140.94	2,172.89	2,172.89	1,773.85	1,773.85	1,330.39
现金流入总额	2,088.52	2,088.52	2,098.95	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,140.94	2,172.89	2,172.89	1,773.85	1,773.85	1,330.39
现金流出													
建设期资金流出													
运营期经营流出	945.5	949.68	958.83	977.91	982.09	986.27	990.45	999.71	1019.07	1023.25	821.52	823.58	644.15
债券还本付息	743.34	726.62	709.9	693.18	676.46	659.74	643.02	626.3	609.58	642.86	299.6	301.35	267.8
现金流出总额	1,688.84	1,676.30	1,668.73	1,671.09	1,658.55	1,646.01	1,633.47	1,626.01	1,628.65	1,666.11	1,121.12	1,124.93	911.95
现金净流量													
当年项目现金净流入	399.68	412.22	430.22	459.19	471.73	484.27	496.81	514.93	544.24	506.78	652.73	648.92	418.44
期末项目累计现金结存额	3,254.80	3,667.02	4,097.24	4,556.43	5,028.16	5,512.43	6,009.24	6,524.17	7,068.41	7,575.19	8,227.92	8,876.84	9,295.28

3.压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为敏感因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1.0 ，还本付息资金具有一定的稳定性与抗风险能力。压力测试结果如下：

压力测试表

经营净收益变动 情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目净收益（万元）	20,092.61	21,208.86	22,325.12	23,441.38	24,557.63
债券还本付息额（万元）	13,521.84	13,521.84	13,521.84	13,521.84	13,521.84
资金覆盖倍数	1.49	1.57	1.65	1.73	1.82

五、项目潜在风险评估

（一）组织管理风险

风险识别：本项目投资规模较大，涉及土建工程与设备采购等工作，项目组织管理难度较大。

风险控制：本项目建设初期已成立项目领导小组，已建立完整的管理体系和人力资源配置，项目组织管理有序，项目建设稳步推进。

（二）资金风险

风险识别：项目建设资金能否按时足额到位，直接影响工程质量和进度，关系到项目能够顺利实施。

风险控制：区政府各级领导对本项目高度重视，已成立项目专班，研究解决建设资金，指派专人负责做好项目建设资金申请和审批各项准备工作，确保项目顺利实施。

（三）项目建设风险

风险识别：项目施工过程中，临近施工区域的居民或单位、企业可能由于工程建设受到影响，如施工噪音影响、环境影响、出行不便、

人身安全等。

风险控制措施：（1）合理组织工期、恰当规划施工活动；（2）设置警告讯号，道路封闭时按需进行交通管理，以保证工程正常进行和减少交通障碍；（3）为安全目的，在任何时间尽量缩短暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童进入；（4）在所有车辆和设备装设低噪声和消降污染的设施，以限制噪音和空气污染。

（四）利率变动风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，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，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

六、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目着力推动乡村产业发展振兴与农民生活水平提升，有利于释放发展中的潜力，形成新的经济增长点，进一步拉动区域经济增长，对于构建国内经济循环具有重要的作用。

本项目通过推动乡村振兴工作，可进一步提升出头岭镇农村生活品质，有助于改善投资环境，为吸引投资活动更多乡村振兴项目落地做好准备，对于实现天津市“十四五”时期发展目标有重要意义。

（二）环境效益

乡村是生态涵养的主体区，生态振兴是乡村“五大振兴”的重要内容，良好生态环境是农村最大优势和宝贵财富。项目通过扎实开展农村基础设施工作，将极大地改善和补齐村庄突出问题和短板，不仅有效改善农村生态环境质量，而且有助于农村产业发展水平提升，为实施乡村振兴战略奠定环境基础。

（三）社会效益

本项目通过推动乡村振兴工作，体现坚持以人民为中心的发展思想，是一项重要的民生工程、惠民工程。将有效改善出头岭镇产业发展基础与农民生活面貌，全面补足出头岭镇产业民生发展短板，对于农民增收和农村地区经济实力壮大都具有重要意义。

项目的建设将有助于承接农村剩余劳动力及吸引回流的人口、提高当地就业水平并改善居民生活生产环境，从物质和精神方面带动农村人口就地市民化发展，改善城镇发展结构，并释放出可持续性发展动力。

综上，乡村振兴项目能够有效提升出头岭镇乡村发展面貌，实现农业、农村、农民发展水平的全面提升，带动区域经济社会健康可持续发展，具有较强的经济效益、环境效益和社会效益。

七、项目实施单位情况和主管部门责任

（一）项目实施单位情况

蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目实施单位为天津市蓟州区出头岭镇人民政府，位于天津市蓟州区出头岭镇官场村，统一社会信用代码：11120225000211078G。

（二）项目实施单位责任

天津市蓟州区出头岭镇人民政府作为本项目实施单位，负责制定

项目管理办法，根据项目实施规划及年度投资计划，科学编制年度项目收支计划，提出年度项目资金需求并报同级财政部门复核。项目实施方应在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目建设进度，尽早安排债券资金使用，提高资金使用效益，尽快形成实物工作量，确保项目如期进入运营期。项目单位要提高项目运营效益，控制运营成本，确保项目收益及时足额实现，按时偿还专项债券本息。

（三）主管部门责任

蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目主管部门为天津市蓟州区出头岭镇人民政府。

天津市蓟州区出头岭镇人民政府负责督促项目单位加快项目建设进度，提高专项债券资金使用效益，组织做好项目专项债券资金的绩效评价、跟踪检查、信息公开等。加强对专项债券项目和资金使用的监管，确保债券资金依法合规使用，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受监管、审计等部门的监督检查。加强对项目运营的监管，督促指导项目单位深挖项目潜力，更好地提高运营效益，确保项目收益“颗粒归仓”，及时足额偿还专项债券本息。

项目主管部门和项目单位应将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门、项目单位要合理预计、科学安排专项债券还本付息支出，列入项目主管部门、项目单位部门政府性基金预算。项目主管部门和项目单位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、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.蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目自身收益可与融资本息实现自平衡。

本项目通过地方政府专项债券募集建设资金，其自身收益可与专项债券本息实现自平衡。经测算，蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目实施完成后，预计实现的项目经营性收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自平衡。项目主管部门和实施单位应按照财政专项资金管理要求，将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保证本项目的自身收益优先用于偿付专项债券本息，以保障专项债券本息偿还。

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

若蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴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

项目主管部门和实施单位已建立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。

项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位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。

九、项目事前绩效评估

依据财政部下发的财预〔2021〕61号文件要求，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等法律法规及有关规定，制定了《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》。

本项目实施单位依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》编制了本项目事前绩效评估报告，评估了以下内容：项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、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。

综合上述绩效评估情况，本次申请的地方政府专项债券绩效目标

指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际，对该项目“予以支持”申请政府专项债券。

目 录
第一章 总 则
第二章 项目概况
第三章 项目评价

第一章 总 则
第二章 项目概况
第三章 项目评价

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项目名称：蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目
主管部门：天津市蓟州区出头岭镇人民政府
项目单位：天津市蓟州区出头岭镇人民政府

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

一、评估对象

项目名称：蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目

项目单位：天津市蓟州区出头岭镇人民政府

主管部门：天津市蓟州区出头岭镇人民政府

项目支出属性：新增专项债券项目

项目绩效目标：项目产出达到预期，在计划期限内维持可持续发展的能力，取得稳定的现金流，实现经济、社会、生态效益。

项目资金总额：13,195.87 万元

已申请专项债券资金：5,000.00 万元

拟后续申请专项债券资金：5,000.00 万元

本次申请专项债券资金：1,000.00 万元

项目概况：本项目选址于蓟州区出头岭镇全域。项目建设内容包括设施农业提升改造工程、农产品加工厂改造提升项目、官场乡村振兴示范村人居环境整治项目。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

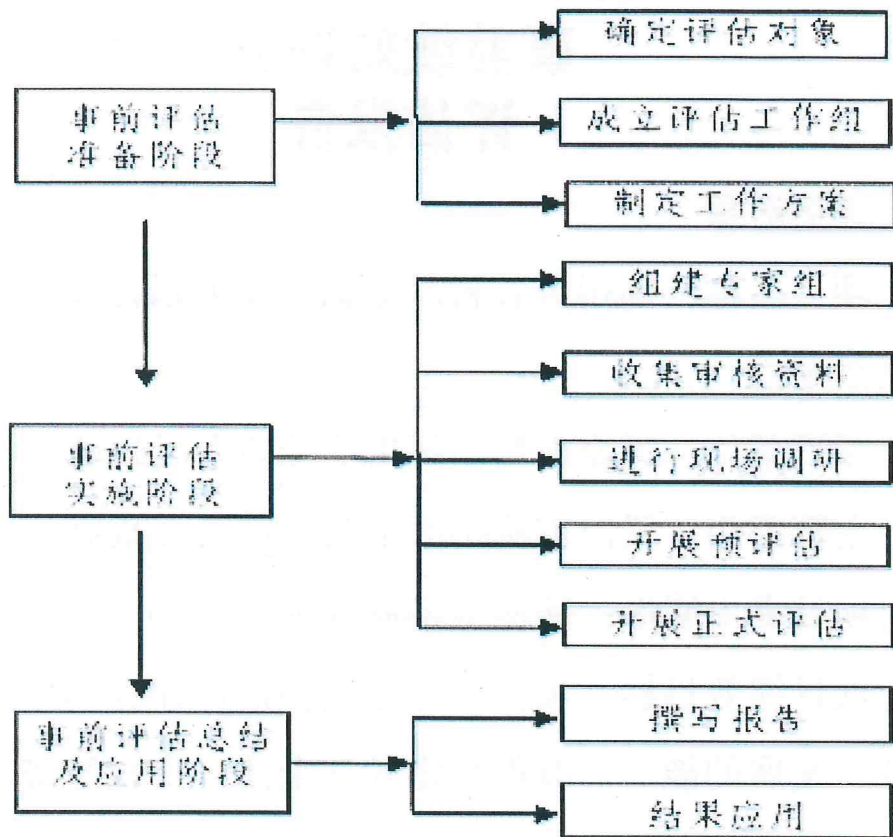


图 1 评估工作流程图

本次针对蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目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

本次评估对象为蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目。

(2) 成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，包含前期咨询、财务等相关专业人员。

（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《蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴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《蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴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《蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴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

习近平同志强调，农业农村农民问题是关系国计民生的根本性问题，必须始终把解决好“三农”问题作为全党工作重中之重。2022年，乡村振兴战略进入全面推进阶段，通过乡村振兴战略补齐三农发展的短板，实现农业农村现代化，乡村发展领域空间广阔。本项目是蓟州区农村产业融合发展示范园重点项目，项目建设将贯彻落实出头岭乡村振兴的具体部署，依托出头岭镇的资源优势与发展基础，串联一二、三产业，美化乡村发展环境，为出头岭镇发展赋能，带动出头岭镇农业全面升级、农村全面进步和农民全面发展。

“十四五”阶段,天津市围绕建设京津冀都市圈优质、绿色、品牌菜篮子产品供给区,着力构建现代都市型农业生产体系、产业体系、经营体系,促进优势产业质量效益和竞争力全面提升。设施农业方面,要推动设施农业由规模数量型向质量效益型转变,加快发展设施蔬菜、设施养殖,带动农业转型提升。出头岭镇具备发展现代都市型农业的深厚基础,项目建设将有助于出头岭镇农业由种养业向产加销一体化拓展,发展乡村旅游、休闲农业、文化体验、电子商务等新产业新业态,对天津市现代都市型农业发展具有重要意义。

目前出头岭镇在服务城市、繁荣农村、富裕农民、发展特色产业方面创出了一条独具特色的发展之路,现已成为天津市最大、华北地区知名的食用菌之乡,在天津都市型现代农业发展中走在了前列。但与此同时,出头岭镇还存在一些产业及民生发展短板,严重制约了出头岭镇的进一步发展。该项目属于牵引性强、有利于生产消费“双升级”的现代农业农村重大工程项目,有利于推动农业优结构、增后劲,把农业基础打得更牢,把“三农”领域短板补得更实,促进农业丰收农民增收,巩固拓展脱贫攻坚成果,推动乡村全面振兴,为维护经济发展和社会稳定大局提供坚实支撑。

综上,项目建设符合乡村振兴支持方向,符合天津市“十四五”规划等支持方向。项目将补齐出头岭镇生产及民生短板,充分发挥出头岭镇发展优势,激发农村发展活力,高标准推动农业发展。因此,项目建设十分必要。

2.项目实施的公益性

本项目的实施将有助于出头岭镇农业由种养业向产加销一体化拓展，发展乡村旅游、休闲农业、文化体验、电子商务等新产业新业态，有利于推进农业农村现代化建设，提升镇域公共基础设施，并且可有效促进农业增效和农民增收，促进农民农村共同富裕，美化乡村发展环境，也有利于保护生态环境和治理污染。

3.项目实施的收益性

项目完成后预期收入主要来源于双河湾大棚分成收入、食用菌仓储中心租金收入、民居租金收入、广告收入、旅游收入、其他收入等。经测算，截至债券存续期结束，项目预测总收入为 41,144.89 万元，项目预测的净收益为 22,325.12 万元。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的合规性

本项目计划总投资为 13,303.87 万元，调整后的总投资为 13,195.87 万元，满足项目建设需求，符合地方政府专项债券发行领域。项目总投资估算表具体情况如下：

序号	项目名称	投资金额（万元）
1	工程费用	9,096.32
2	工程建设其他费	2,999.86
3	预备费	607.69
4	建设期利息	600.00
5	项目总投资	13,303.87

序号	项目名称	投资金额（万元）
6	原静态投资	12,703.87
7	建设期利息	492.00
8	债券发行费	
9	调整后总投资	13,195.87

项目建设期为 45 个月，项目开工时间计划为 2023 年 1 月 1 日，竣工时间预计为 2026 年 9 月 30 日，项目运营期 20 年。

项目分年度投资计划安排如下：

单位：万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
1	资本金	0.00	154.00	154.00	2,887.87	3,195.87	24.22%
2	债券发行	5,000.00	0.00	1,000.00	4,000.00	10,000.00	75.78%
3	合计	5,000.00	154.00	1,154.00	6,887.87	13,195.87	

本项目总投资为 13,195.87 万元，其中：项目资本金为 3,195.87 万元，来源于单位自筹资金，占项目总投资的比例为 24.22%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）。

2.项目成熟度

本项目建设投资已经过政府相关责任部门审批，具备实施条件，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目建议书的函》	蓟审批一 (2022) 133 号	天津市蓟州区行政审批局	2022 年 11 月 15 日
《区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目可行性研究报告的函》	蓟审批一 (2022) 135 号	天津市蓟州区行政审批局	2022 年 11 月 15 日
区行政审批局关于批准蓟州区农	蓟审批一	天津市	2023 年

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目（一标段）初步设计的函	（2023）69 号	蓟州区行政审批局	8 月 16 日
区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目（二标段）初步设计的函	蓟审批一（2023）102 号	天津市蓟州区行政审批局	2023 年 11 月 14 日
区行政审批局关于批准蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目可行性研究报告（变更）的函	蓟审批一（2025）7 号	天津市蓟州区行政审批局	2025 年 1 月 7 日

项目实行项目法人责任制，由项目法人筹措建设资金，组织项目招投标工作，履行设备采购合同，并组织施工。

按照国家基本建设程序，本项目应按以下几个阶段实施：

（1）项目准备阶段：可行性研究、批准立项、初步设计、资金筹措；

（2）项目实施阶段：勘察、设计、监理、工程招标、工程施工；

（3）项目完成阶段：竣工验收。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目总投资为 13,195.87 万元，其中：单位自筹资金 3,195.87 万元，占总投资比例 24.22%，申请地方专项债券合计 10,000.00 万元，占总投资比例 75.78%。

本项目按照投资计划安排，2023 年计划投入资金 5,000.00

万元，其中资本金 0.00 万元，专项债券资金 5,000.00 万元；2024 年计划投入资金 154.00 万元，其中资本金 154.00 万元，专项债券资金 0.00 万元；2025 年计划投入资金 1,154.00 万元，其中资本金 154.00 万元，专项债券资金 1,000.00 万元；2026 年计划投入资金 6,887.87 万元，其中资本金 2,887.87 万元，专项债券资金 4,000.00 万元。项目资金来源合法合规、真实可靠，不存在违规融资行为。

2.项目资金到位可行性

项目拟于本批次申请债券 1,000.00 万元，自筹资金计划根据政府专项债发行计划同步到位，资金到位可行性较高。

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号），天津市财政局设置了监管部门对地方政府债券的监督检查，规范地方政府债券的发行、资金使用和偿还等行为；登记结算机构、承销团成员、信用评级机构等第三方专业机构和人员应当勤勉尽责，严格遵守职业规范和相关规则，若存在弄虚作假、存在违法违规行为的，监管部门将向天津市财政局通报，涉嫌犯罪的，依法移送有关国家机关处理；天津市财政局按规定及时向财政部报送本地区地方政府债券发行计划；地方政府债券发行兑付过程中出现重大事项及时向财政部报告。本项目筹资监管机制明确。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

项目完成后预期收入主要来源于双河湾大棚分成收入、

食用菌仓储中心租金收入、民居租金收入、广告收入、旅游收入、其他收入等

（1）双河湾大棚分成收入

本项目改造提升双河湾园区内现状 66 栋冷棚，总用地面积 67664.08 平方米。实施主体与区农业农村委对温室租赁收入进行分成，分成收入按照 0.04 元/m²/天计算。年收入为 98.79 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 2,035.89 万元。

（2）食用菌仓储中心租金收入

本项目食用菌仓储中心提升改造后整体租赁给集体企业，建筑面积合计 6992.08 平方米。租赁价格参照厂房租赁市场价格，按照 0.85 元/m²/天计算。年收入为 218.17 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 4,506.96 万元。

（3）民居租金收入

本项目共租赁 34 处闲置宅基地。根据目前我市蓟州区、武清区、宝坻区等精品民宿出租公开市场价格显示，每晚每套均价为 600-1000 元，按照每套每晚 600 元，全年出租时间 50%测算，运营初期年收入 372.30 万元。该项收入考虑每 5 年增长 2%。租赁期 20 年，从计算期第 22 年起停止计算收入。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 6,629.70 万元。

（4）广告收入

项目建设完成后拟进行广告宣传经营，可带来一定的广告费收益。本项目广告收入包括官场村广告位广告收入。共设置广告位 500 个，价格为 1000 元/位/年，并假定第一年出租率为 75%，年收入 37.5 万元，每 5 年增长 2%。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 772.81 万元。

（5）旅游收入

项目提供游乐设施体验、旅游纪念品销售等服务及停车费、充电桩收入，运营初期人均消费 65 元/人次，之后年份按每 5 年增长 2% 考虑。项目正常经营能力按初期每年游客 20 万人计算，运营期初年收入为 1300 万元/年。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 26,790.45 万元。

（6）其他收入

其他收入主要包括设备有偿使用费、大型活动场地租用费、其他增值服务费等，按照以上收入之和的 1% 考虑。

根据测算，债券存续期内，该部分预计可产生收入 409.08 万元。

项目运营收入明细表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
双河湾大棚分成收入	2,035.89	24.70	98.79	98.79	98.79	98.79	99.28	100.77	100.77	100.77	100.77
食用菌仓储中心租金收入	4,506.96	54.68	218.70	218.70	218.70	218.70	219.79	223.07	223.07	223.07	223.07
民宿租金收入	6,629.70	136.88	372.30	372.30	372.30	372.30	374.16	379.75	379.75	379.75	379.75
广告收入	772.81	9.38	37.50	37.50	37.50	37.50	37.69	38.25	38.25	38.25	38.25
旅游收入	26,790.45	325.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,306.50	1,326.00	1,326.00	1,326.00	1,326.00
其他收入	409.08	5.51	22.02	20.27	20.27	20.27	20.37	20.68	20.68	20.68	20.68
运营收入合计	41,144.89	556.15	2,049.31	2,047.56	2,047.56	2,047.56	2,057.79	2,088.52	2,088.52	2,088.52	2,088.52

(续)

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
双河湾大棚分成收入	101.27	102.78	102.78	102.78	102.78	103.30	104.84	104.84	104.84	104.84	78.63
食用菌仓储中心租金收入	224.19	227.54	227.54	227.54	227.54	228.67	232.09	232.09	232.09	232.09	174.06
民宿租金收入	381.64	387.34	387.34	387.34	387.34	389.28	395.09	395.09			
广告收入	38.44	39.02	39.02	39.02	39.02	39.21	39.80	39.80	39.80	39.80	29.85
旅游收入	1,332.63	1,352.52	1,352.52	1,352.52	1,352.52	1,359.28	1,379.57	1,379.57	1,379.57	1,379.57	1,034.68
其他收入	20.78	21.09	21.09	21.09	21.09	21.20	21.51	21.51	17.56	17.56	13.17
运营收入合计	2,098.95	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,130.28	2,140.94	2,172.89	2,172.89	1,773.85	1,773.85	1,330.39

2.项目运营成本

项目经营成本主要为外购燃料动力费、人工成本、运营维护费等。

(1) 外购燃料动力费

项目运营期内涉及辅料费、水电暖费、其他费用等外购燃料动力费，按照当年现金流入的 10%计取。运营初期每年运营成本为 222.45 万元。债券存续期内，外购燃料动力费为 4,231.40 万元。

(2) 人工成本

项目运营共配置工作人员 10 名。项目运营人工费用均价为 5000 元/月，预计运营初期人工成本为 60 万元/年，每 5 年增长 2%。债券存续期内，人工成本为 1,236.49 万元。

(3) 运营维护费

项目运营期内涉及建筑物及设备修理费，按照当年现金流入的 5%计取。债券存续期内，运营维护费为 2,057.25 万元。

(4) 相关税费

本项目增值税按照收入的 6%、附加税费按照 12%（城建税 7%、教育费附加 3%及地方教育附加 2%）、房产税按照 12%、所得税按照 25%进行计算，债券存续期内，增值税及附加税费为 2,764.94 万元，房产税为 1,336.42 万元，所得税为 7,193.30 万元。

项目运营成本明细表

单位：万元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
外购燃料动力费	4,231.40	55.61	222.45	222.45	222.45	222.45	218.28	208.85	208.85	208.85	208.85
人工成本	1,236.49	15.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.30	61.20	61.20	61.20	61.20
运营维护费	2,057.25	27.81	102.47	102.38	102.38	102.38	102.89	104.43	104.43	104.43	104.43
增值税及附加	2,764.94	37.37	137.72	137.59	137.59	137.59	138.29	140.35	140.35	140.35	140.35
房产税	1,336.42	22.99	70.92	70.92	70.92	70.92	71.27	72.34	72.34	72.34	72.34
所得税	7,193.30	61.69	320.80	322.50	325.03	329.21	336.68	349.97	354.15	358.33	362.51
合计	18,819.80	220.47	914.36	915.84	918.37	922.55	927.71	937.14	941.32	945.50	949.68

(续)

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
外购燃料 动力费	209.90	213.03	213.03	213.03	213.03	214.09	217.29	217.29	177.39	177.39	166.84
人工成本	61.51	62.42	62.42	62.42	62.42	62.74	63.67	63.67	63.67	63.67	47.75
运营维护 费	104.95	106.51	106.51	106.51	106.51	107.05	108.64	108.64	88.69	88.69	66.52
增值税及 附加	141.05	143.16	143.16	143.16	143.16	143.88	146.01	146.01	119.20	119.20	89.40
房产税	72.70	73.79	73.79	73.79	73.79	74.15	75.26	75.26	27.85	27.85	20.89
所得税	368.72	379.00	383.18	387.36	391.54	397.80	408.20	412.38	344.72	346.78	252.75
合计	958.83	977.91	982.09	986.27	990.45	999.71	1,019.07	1,023.25	821.52	823.58	644.15

3.项目收益预测的合理性

本项目用于偿还专项债的资金为经营收入扣减经营成本后的净收益。

经营收益=经营收入-经营支出

经测算，专项债存续期内项目经营性净收益为 22,325.12 万元，该收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，因此项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金占总投资的比例为 24.22%，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中对固定资产投资项目资本金比例的要求，合法合规且真实可靠，项目符合国家、地方债务相关政策要求。

国务院总理李克强 2022 年 3 月 29 日主持召开国务院常务会议提出“合理扩大专项债使用范围，在重点用于交通、能源、生态环保、保障性安居工程等领域项目基础上，支持有一定收益的公共服务等项目”，蓟州区农村产业融合发展示范园出头岭镇乡村振兴项目属于有一定收益的公益性项目，符合专项债使用范围。从融资成本角度出发，专项债融资成本是目前市场上存在的融资成本较低的融资方式之一，是现阶段较优的资金筹资方案。本项目申请专项债券资金的理由和依据是充分的。

本项目预计净收益 22,325.12 万元，债券存续期间净收益用于偿还的融资本息 13,521.84 万元，本项目本息覆盖倍数为

1.65，偿债保障性较高，债券资金规模与收益需求合理匹配。

（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

项目拟申请发行天津市政府债券总额 10,000.00 万元，2023 年已发行 5,000.00 万元，2025 年拟申请发行 1,000.00 万元，2026 年拟申请发行 4,000.00 万元，债券期限均为 20 年，从债券存续期第 3 年至到期前一年，每年偿还本金的 5.5%；最后一年偿还本金的 6.5%，利息按半年支付。

2023 年已发行 5,000.00 万元，利率为 3.08%。2025 年拟申请发行 1,000.00 万元。2025 年及 2026 年拟申请发行共计 5,000.00 万元，利率参照中国债券登记信息网同期国债到期收益率，从客观、谨慎角度出发发行利率按照年利率 3.0%测算。债券存续期内利息合计 3,521.84 万元，累计还本付息合计 13,521.84 万元。分年还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本年发行 金额	本年偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2023		5,000.00		5,000.00		
2024	5,000.00			5,000.00	154.00	154.00
2025	5,000.00	1,000.00		6,000.00	154.00	308.00
2026	6,000.00	4,000.00	275.00	9,725.00	184.00	492.00
2027	9,725.00		275.00	9,450.00	295.53	787.53
2028	9,450.00		330.00	9,120.00	287.06	1074.59
2029	9,120.00		550.00	8,570.00	276.94	1351.53
2030	8,570.00		550.00	8,020.00	260.22	1611.75

年度	期初本金 余额	本年发行 金额	本年偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	应付本息 合计
2031	8,020.00		550.00	7,470.00	243.50	1855.25
2032	7,470.00		550.00	6,920.00	226.78	2082.03
2033	6,920.00		550.00	6,370.00	210.06	2292.09
2034	6,370.00		550.00	5,820.00	193.34	2485.43
2035	5,820.00		550.00	5,270.00	176.62	2662.05
2036	5,270.00		550.00	4,720.00	159.90	2821.95
2037	4,720.00		550.00	4,170.00	143.18	2965.13
2038	4,170.00		550.00	3,620.00	126.46	3091.59
2039	3,620.00		550.00	3,070.00	109.74	3201.33
2040	3,070.00		550.00	2,520.00	93.02	3294.35
2041	2,520.00		550.00	1,970.00	76.30	3370.65
2042	1,970.00		550.00	1,420.00	59.58	3430.23
2043	1,420.00		600.00	820.00	42.86	3473.09
2044	820.00		275.00	545.00	24.60	3497.69
2045	545.00		285.00	260.00	16.35	3514.04
2046	260.00		260.00	0.00	7.80	3521.84
合计	--	10,000.00	10,000.00	--	3,521.84	13,521.84

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。在收益降低 10%的情况下，项目融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，保障系数较高，能够实现项目收益与融资自求平衡。

压力测试表

经营净收益变动 情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目净收益（万元）	20,092.61	21,208.86	22,325.12	23,441.38	24,557.63
债券还本付息额（万元）	13,521.84	13,521.84	13,521.84	13,521.84	13,521.84
资金覆盖倍数	1.49	1.57	1.65	1.73	1.82

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

项目的主要风险因素有：组织管理风险、资金风险、工程风险、运营风险等。对上述风险因素必须有充分的估计，并要有相应的防范措施。

（1）组织管理风险

风险识别：本项目投资规模较大，涉及土建工程与设备采购等工作，项目组织管理难度较大。

风险控制：本项目建设初期已成立项目领导小组，已建立完整的管理体系和人力资源配置，项目组织管理有序，项目建设稳步推进。

（2）资金风险

风险识别：项目建设资金能否按时足额到位，直接影响工程质量和进度，关系到项目能够顺利实施。

风险控制：区政府各级领导对本项目高度重视，已成立项目专班，研究解决建设资金，指派专人负责做好项目建设资金申请和审批各项工作的准备工作，确保项目顺利实施。

（3）工程风险

风险识别：工程风险一般为建设工期延误、施工中人身意外风险等。

风险控制：建设单位已聘请专业咨询机构进行工程方案设计，确保基础资料数据详实、准确、可靠，施工方案切实可行；同时施工中也制定严格的施工管理制度和工程质量管理制

（4）项目收益风险

本期专项债券偿付资金主要来自双河湾大棚分成收入、食用菌仓储中心租金收入、民居租金收入、广告收入、旅游收入。收入受到租赁率及运营成本上涨等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

风险控制：项目实施单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目收益风险。

（七）绩效目标合理性

根据《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（津财债务〔2022〕15号）的要求，本项目设置的绩效目标为“项目产出达到预期，在计划期限内维持可持续发展的能力，取得稳定的现金流，实现经济、社会、生态效益。”，项目绩效目标设置依据充分，符合客观实际。

本项目的绩效指标包括：成本指标、产出指标、效益指

标、偿债指标、满意度指标，这些指标反映了本项目的产出数量、质量、时效、成本，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，项目设置的绩效指标清晰、细化、可衡量。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（九）总体结论

基于以上评估内容，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金除申请政府专项债券资金外，其余全部为财政资金；项目建设阶段，能够完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标；项目成熟度高、可靠性好，后续债券资金全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期；项目运营阶段，能够实现较理想的运营收益，达到决策阶段预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益；项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划可行，风险点可控；应予以支持。

四、相关建议

1.项目建设单位应抓紧项目的前期准备工作，积极筹措资金，抓好工程监理、项目进度安排、竣工验收等一系列工作；

2.严格对工程各阶段的工程造价进行严格控制，防止“三超”现象的发生；

3.严格执行设计标准，按照工程质量保证标准在工程各个阶段进行工程质量管理；

4.及时对工程进度进行偏差分析以调整后续工作；

5.项目建设符合国家、地方的经济社会发展规划和城市规划的要求，并且项目建设符合天津市区域总体规划，项目建设单位应积极争取有关部门的支持，以使项目尽快实施，以便于缩短建设。

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。

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	得分
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	4
	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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
内容 (35)	建设 投资 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
	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
		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	5
		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	5
		收益预 测合理 性	评估项目收益预测是 否合规合理	合理	5	5

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	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	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的识别	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	99