

2025 年第八批天津市政府债券
东丽区
(东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房
项目海旭园)
实施方案

项目主管部门：天津市东丽区住房和城乡建设委员会
项目实施单位：天津市惠民安居建设有限公司

2025 年 9 月

目录

一、区域概况	2
二、债券基本信息	3
三、项目基本情况	3
四、项目预期收益与融资平衡情况	6
五、项目潜在风险评估	13
六、经济社会效益分析	16
七、项目实施方情况和主管部门责任	20
八、本期专项债券偿债保障措施和投资者保护措施	22
九、项目事前绩效评估	24
附件：地方政府专项债券项目事前绩效评估评估报告	

2025年第八批天津市政府债券
东丽区
（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房
项目海旭园）
实施方案

一、区域概况

（一）区域介绍

东丽区是天津市环城四区之一，全境东西长30公里，南北宽25公里，地处津滨发展主轴，东接滨海新区核心区，西连中心城区，是天津市中心城区和滨海新区之间的重要功能区。近年来，在市委、市政府的领导下，全区人民紧紧围绕经济建设这个中心，充分发挥区位优势，将东丽区打造成现代化“津滨辅城”。

（二）2020-2024年天津市东丽区经济基本情况

2020-2024年，天津市东丽区经济基本情况具体如下表所示：

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一般预算收入	51.33	58.57	50.52	58.68	62.16
政府性基金收入	23.24	42.92	13.56	10.30	19.07
政府性基金支出	116.96	133.19	36.38	36.75	44.92
专项债务限额	332.00	448.60	484.22	525.01	593.01
专项债务余额	264.40	444.50	475.71	489.51	592.47

二、债券基本信息

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园项目拟于2025年申请发行地方政府专项债券10,000.00万元，其中，2025年第四批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）已发行地方政府专项债券4,000.00万元，债券期限10年，利率1.86%；2025年第八批天津市政府债券东丽区（东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园）申请发行地方政府专项债券6,000.00万元，债券期限10年，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东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园，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。

三、项目基本情况

（一）项目背景

2014年，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会部署开展试点城市发展共有产权性质政策性商品住房，选取北京、上海、深圳等六个城市试点。2019年12月23日召开的全国住房城乡建设工作会议，强调着力完善住房保障体系，明确共有产权住房是城镇住房保障体系的重要组成部分。随着党的十九大报告提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，共有产权住房日益受到重视。我国《国民经济和社会发展第十四个五年规

划和 2035 年远景目标纲要》明确提出要因地制宜发展共有产权住房，2021 年政府工作报告则提出要切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给。发展共有产权住房不仅可以扩大住房保障覆盖范围，解决城镇住房困难家庭的住房问题，也有利于改善符合条件的人才、城镇稳定就业外来务工人员居住条件，更有利于稳定房地产市场。根据《天津市东丽区住房和建设委员会关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园收益来源的平衡说明》（以下简称《平衡说明》），计划将海旭园经济适用房剩余 420 套房列为共有产权房出售。

（二）项目内容

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》	建房〔2010〕761 号	天津市城乡建设和交通委员会	2010 年 9 月 2 日
《关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无可研批复的说明》	说明文件	天津市东丽区住房和建设委员会	2022 年 9 月 18 日

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园位于跃进路东、实验小学南侧，项目规划用地面积 3.8 万平方米，总建筑面积（含住宅、公建、地库）10.2 万平方米，其中地上建筑面积 7.6 万平方米，地下建筑面积 2.6 万平方米（其中人防面积 12964 平方米），包括 10 栋住宅、两处配套公建、一个地下车库，总套数 737 套。经营性公建面积 6697.58 平方米，非经营性公建 2980 平方米。停车位 374 个，地上 79 个，地库内 295 个。

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项目内容纳入本项目再次申报。

（三）项目投融资计划

1.项目资金来源

根据《平衡说明》，本项目计划总投资合计 55,000.00 万元，建设投资 55,000.00 万元（其中工程费用 42,000.00 万元，工程建设其他费 10,000.00 万元，预备费 3,000.00 万元），无财务费用。考虑到政府专项债券发行，调整后建设期利息为 3,000.18 万元，由建设投资及建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资为 58,000.18 万元。

本项目资本金为 14,000.18 万元，占总投资比例 24.14%，项目总投资中拟通过政府发行政府专项债券筹集资金 44,000.00 万元，其中 2023 年已发行 30,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率 3.01%，剩余 14,000.00 万元预计 2025 年发行 10,000.00 万元、2026 年发行 4,000.00 万元，2025 年已发行 4,000.00 万元，债券期限为 10 年，债券利率 1.86%。本次拟申请发行地方政府专项债券 6,000.00 万元，期限为 10 年，按照年利率 3.5% 测算，债券存续期第 3 年开始还本，每年偿还本金的 12.5%。

项目总投资情况如下：

单位：万元

序号	工程项目及名称	金额
一	工程费用	42,000.00
二	工程建设其他费	10,000.00
三	预备费	3,000.00
四	项目总投资	55,000.00
五	建设期利息	3,000.18

序号	工程项目及名称	金额
六	调整后总投资	58,000.18

项目资金来源具体情况如下：

单位：万元

项目名称	资本金	专项债券	资金筹措总额
东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园	14,000.18	44,000.00	58,000.18
合计	14,000.18	44,000.00	58,000.18

2.项目分年投资计划

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园拟定建设期至2026年6月30日，并于2026年7月进入运营期。项目累计总投资58,000.18万元，建设期投资计划安排为2023年投入30,451.50万元，2024年投入903.00万元，2025年投入21,045.20万元，2026年投入5,600.48万元。

项目投资计划及建设期资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	资本金	451.50	903.00	11,045.20	1,600.48	14,000.18
2	债券发行	30,000.00		10,000.00	4,000.00	44,000.00
3	合计	30,451.50	903.00	21,045.20	5,600.48	58,000.18

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收入

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园预计2026年7月进入运营期。根据《平衡说明》，项目主要收入来源于共有产权出让收入、商铺出租收入、车位出租收入。

1.共有产权出让收入

根据《平衡说明》，收入主要来源于出售共有产权收入，计划可出让面积4.2万平方米，销售均价=周边住房出售价格×90%×个人持有产权比例，参考周边商品房出售价格，暂按2.5万元/平方米计算。根据《关于闲置定向安置经济适用房转成共有产权住房的指导意见（征求意见稿）》，个人持有产权比例为70%，预计有60%增购政府产权份额，出让收入83,160.00万元。

2. 商铺出租收入

本项目可出租经营性公建面积6,697.58平方米，按出租单价1.5元/平方米/天计算，出租率按80%计算，运营期内出租收入2,933.50万元。

3. 车位出租收入

本项目可出租车位数295个，按出租单价300元/个/月计算，出租率按80%计算，运营期内出租收入849.60万元。

（二）项目预期经营成本

根据《平衡说明》，预测期内项目主要成本包括工资等管理费、税费。东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园拟定于2026年7月进入运营期。根据《平衡说明》，预计项目工资等管理费用支出为100.00万元/年，运营期2026至2036年工资等管理费用支出预计1,000.00万元。

（三）项目预期税金

预测期内项目主要涉及税种包括增值税及其附加、房产税。增值税应纳税额由项目实施单位按月缴纳，因无法准确预计未来项目实施单位总体进项与销项税发票金额、留抵税额等因素，暂采取简易办法计算项目区域内各项收益的增值税，税率按照5%计算。房产税税率为房产租赁收入的

12%，所得税为经营总额的 25%。2026 至 2036 年增值税及其附加、房产税、所得税合计 1,118.71 万元。

综上所述，运营期收入成本情况如下表所示：

运营期收入成本估算表

单位: 万元

序号	收入成本类别	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	运营期现金流入	86,943.10	5,449.16	5,901.31	6,177.46	6,467.42	6,771.88	10,171.56	10,661.22	11,175.37	11,715.23	12,263.34	189.16
1.1	共有产权出让收入	83,160.00	5,260.00	5,523.00	5,799.15	6,089.11	6,393.57	9,793.25	10,282.91	10,797.06	11,336.92	11,885.03	
1.2	商铺出租收入	2,933.50	146.68	293.35	293.35	293.35	293.35	293.35	293.35	293.35	293.35	293.35	146.68
1.3	车位出租收入	849.60	42.48	84.96	84.96	84.96	84.96	84.96	84.96	84.96	84.96	84.96	42.48
2	运营期现金流出	2,118.71	105.94	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	105.94
2.1	工资等管理费用	1,000.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00
2.2	增值税	189.20	9.46	18.92	18.92	18.92	18.92	18.92	18.92	18.92	18.92	18.92	9.46
2.3	增值税附加税	22.71	1.14	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	2.27	1.14
2.4	房产税	352.00	17.60	35.20	35.20	35.20	35.20	35.20	35.20	35.20	35.20	35.20	17.60
2.5	所得税	554.80	27.74	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	55.48	27.74
/	利润总额（所得税前）	2,219.19	110.96	221.92	221.92	221.92	221.92	221.92	221.92	221.92	221.92	221.92	110.96
3	运营期现金净流入	84,824.39	5,343.22	5,689.44	5,965.59	6,255.55	6,560.01	9,959.69	10,449.35	10,963.50	11,503.36	12,051.47	83.22

（四）项目融资还本付息情况

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园拟使用专项债券资金44,000.00万元，其中2023年已发行30,000.00万元，债券期限为10年，债券利率3.01%，剩余14,000.00万元预计2025年发行10,000.00万元、2026年发行4,000.00万元，2025年已发行4,000.00万元，债券期限为10年，债券利率1.86%，本次拟申请发行地方政府专项债券6,000.00万，期限为10年，按照年利率3.5%测算，自债券存续期第3年开始还本，债券存续期内利息总额8,628.14万元，本息合计为52,628.14万元。

还本付息情况详见下表：

还本付息表

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
期初专项债券余额		30,000.00	30,000.00	40,000.00	40,250.00	36,500.00	31,500.00	26,000.00
本年专项债券发行	30,000.00		10,000.00	4,000.00				
本期还款	451.50	903.00	1,045.20	4,950.96	4,908.09	6,027.44	6,370.27	6,204.34
其中：还本								
付息	451.50	903.00	1,045.20	3,750.00	3,750.00	5,000.00	5,500.00	5,500.00
期末专项债券余额	30,000.00	30,000.00	40,000.00	40,250.00	36,500.00	31,500.00	26,000.00	20,500.00

(续)

单位：万元

年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
期初专项债券余额	20,500.00	15,000.00	9,500.00	4,000.00	2,250.00	500.00	
本年专项债券发行							44,000.00
本期还款	6,038.42	5,872.49	5,706.57	1,847.08	1,794.03	508.75	52,628.14
其中：还本	5,500.00	5,500.00	5,500.00	1,750.00	1,750.00	500.00	44,000.00
付息	538.42	372.49	206.57	97.08	44.03	8.75	8,628.14
期末专项债券余额	15,000.00	9,500.00	4,000.00	2,250.00	500.00		

（五）项目自求平衡情况

1.项目债券存续期内现金流量预测

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园总投资为 58,000.18 万元，包括资本金为 14,000.18 万元，专项债券筹集资金 44,000.00 万元。项目运营期内预计收入为 86,943.10 万元，运营成本 1,000.00 万元，各项税费 1,118.71 万元。

项目债券存续期内现金流量预测详见下表：

本期债券项目整体收益与融资平衡测算总表

单位：万元

年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
现金流入								
资本金流入	451.50	903.00	11,045.20	1,600.48				
债券资金流入	30,000.00		10,000.00	4,000.00				
经营收入现金流入				5,449.16	5,901.31	6,177.46	6,467.42	6,771.88
现金流入总额	30,451.50	903.00	21,045.20	11,049.64	5,901.31	6,177.46	6,467.42	6,771.88
现金流出								
建设期资金流出	17,581.92	5,077.08	27,341.00	5,000.00				
运营期经营现金流出			0.00	105.94	211.87	211.87	211.87	211.87
债券还本付息	451.50	903.00	1,045.20	4,950.96	4,908.09	6,027.44	6,370.27	6,204.34
现金流出总额	18,033.42	5,980.08	28,386.20	10,056.90	5,119.96	6,239.31	6,582.14	6,416.21
现金净流量								
当年项目现金净流入	12,418.08	-5,077.08	-7,341.00	992.73	781.35	-61.85	-114.72	355.67
期末项目累计现金结存额	12,418.08	7,341.00	0.00	992.73	1,774.09	1,712.24	1,597.52	1,953.19

(续)

单位: 万元

年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入							
资本金流入							14,000.18
债券资金流入							44,000.00
经营收入现金流入	10,171.56	10,661.22	11,175.37	11,715.23	12,263.34	189.16	86,943.10
现金流入总额	10,171.56	10,661.22	11,175.37	11,715.23	12,263.34	189.16	144,943.28
现金流出							
建设期资金流出							55,000.00
运营期经营现金流出	211.87	211.87	211.87	211.87	211.87	105.94	2,118.71
债券还本付息	6,038.42	5,872.49	5,706.57	1,847.08	1,794.03	508.75	52,628.14
现金流出总额	6,250.29	6,084.36	5,918.44	2,058.95	2,005.90	614.69	109,746.85
现金净流量							
当年项目现金净流入	3,921.27	4,576.86	5,256.93	9,656.28	10,257.44	-425.54	35,196.43
期末项目累计现金结存额	5,874.46	10,451.32	15,708.25	25,364.53	35,621.97	35,196.43	35,196.43

2.项目收益与融资自求平衡情况

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。经测算，本项目本息资金覆盖倍数为 1.61，保障系数较高，能够实现项目收益与融资自求平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，详见下表：

本期债券项目压力测试表

单位：万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	76,341.95	80,583.17	84,824.39	89,065.61	93,306.83
2	债券还本付息额（万元）	52,628.14	52,628.14	52,628.14	52,628.14	52,628.14
3	债券本息覆盖率	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77

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.项目管理风险

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园，在项目执行过程中如果管理机制不完善、沟通协调不畅等因素，会导致项

目进度慢、实施效果不佳，将对项目整体开展造成影响，从而影响到项目收益的如期实现。

风险控制措施：

强化协同，齐抓共管。深化各阶段设计方案，强化上下游协同治理，分段分区落实属地责任，强化部门规划政策衔接，压实分类监管责任。

2.项目建设风险

项目施工过程中，临近施工区域的单位、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，尽量减少沟槽暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童误入；

(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。

3.项目组织风险

本项目投资规模较大，涉及土建工程等工作，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）影响项目收益的风险及控制措施

1.经济环境风险

未来区域经济发展会受政治形势、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，从而影响基础设施建设所带来的效益。

风险控制措施：

基础设施建设行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中天津市内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

2.财务风险

所投资的基础设施建设行业具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

风险控制措施：

实施主体将不断完善项目治理结构，提升经营效率，提升项目收益，尽可能降低项目运营成本。

3.利率变动风险

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）经济效益分析

本项目实施后将安置詹庄、潘庄、辛庄、冯口、杜庄、吴咀、崔家码头等七个村的被拆迁村民，并在运营期间通过共有产权出让、商铺出租等方式平衡融资成本。还迁安置经济适用房建设能够有效改善周边配套环境，提升城镇经济建设，促进投资环境改善，提升东丽区形象、竞争力和吸引力，促进区域发展。发展共有产权住房不仅可以扩大住房保障覆盖范围，解决城镇住房困难家庭的住房问题，也有利于改善符合条件的人才、城镇稳定就业外来务工人员居住条件，更有利于稳定房地产市场。

本项目对社会产生主要经济费用为基础设施的建设投资费用，主要表现为投入项目建设的人工、物料、资金、技术等社会资源的消耗。本项目的建设对东丽区的经济建设发展发挥着重要的作用，对区域人民生活水平的提高起着积极的意义，对社会的贡献是巨大的。

（二）社会效益分析

1.有效安置被拆迁居民

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园位于跃进路东、实验小学南侧，项目规划用地面积 3.8 万平方米，总建筑面积（含住宅、公建、地库）10.2 万平方米，其中地上建筑面积 7.6 万平方米，地下建筑面积 2.6 万平方米（其中人防面积 12964 平方米），包括 10 栋住宅、两处配套公建、一个地下车库，总套数 737 套，可以有效安置詹庄、潘庄、辛庄、冯口、杜庄、吴咀、崔家码头等七个村的被拆迁村民。

2.改善居民生活水平和生活质量

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目建设要执行国家和我市有关技术规范和质量、安全、环保标准，做到功能齐全、美观适用，落实中水入户，达到建筑三步节能标准。该项目将有效改善还迁居民生活水平，构建良好的生存环境，为还迁居民营造良好的生活环境，并提高周边居民生活水平和生活质量。

3.项目建设对居民就业的影响

本项目建设时期，需要咨询、勘察、设计、施工等人员投入项目建设，能够增加一定就业机会。本项目建成后，出租底商带动相关商业发展，聘用当地居民，可为社会提供就业机会。

4.项目对不同利益群体的影响

受本项目影响的利益群体主要包括：实施区域人口、建设单位、东丽区政府。

实施区域人口：项目建设将有效改善还迁居民生活水平，并提高周边居民生活水平和生活质量，预计能获得其支持。项目实施过程中涉及施工生产，建设单位应妥善处理与相关人员的关系，制定完善方案，并做到有效沟通，避免产生矛盾。

建设单位：对于建设单位，本项目能够为其以后实施同类项目提供借鉴；项目实施后具有改善民生的效果，实施其建设对于提升企业知名度，营造良好的社会形象有重要意义，有助于促进企业长远发展。

东丽区政府：还迁安置经济适用房建设直接关系到民生福祉，改善百姓生活环境，促进百姓生活水平提升，使百姓享受现代化建设成果，促进和谐社会构建，促进城镇建设和经济发展，东丽区政府对项目实施表示支持。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目实施方情况

依据《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》（建房〔2010〕761 号），东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园的实施单位为天津市惠民安居建设有限公司，基本情况如下：

单位名称：天津市惠民安居建设有限公司

单位住所：天津市东丽区招远路与环宇道交口东北侧海雅园配套公建一-4-101

单位类型：有限责任公司

注册资本：叁仟万元人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；房地产经纪；物业管理；房地产评估；金属材料销售；建筑材料销售；住房租赁；建筑工程机械与设备租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）实施方责任

天津市惠民安居建设有限公司作为本项目实施方，负责全面统筹本项目的设计、规划、建设实施等工作。负责按照项目实施方案开展项目建设和运营；负责按照项目实施方案使用债券资金，确保专款专用；负责项目资产的运营、管理和维护；负责按时足额偿还债券本息和手续费；负责按要求向主管部门、财政局、审计局报送项目进度说明和财务报表；负责对债券资金使用、项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开。

项目单位在依法合规、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

项目主管部门为天津市东丽区住房和城乡建设委员会。

项目主管部门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.东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园自身收益可与融资本息实现自求平衡。

经测算，东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园实施完成后，预计实现的项目收益足够覆盖融资本息，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。

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

若东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园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

项目主管部门与项目实施单位已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。

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。

附件：1.地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系

2.地方政府专项债券项目事前绩效评估评估报告

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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	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
		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	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	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
	性 (15)	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
	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	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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	行性 (10)	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

附件 2:

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项目名称：东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园

项目单位：天津市惠民安居建设有限公司

主管部门：天津市东丽区住房和城乡建设委员会

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：东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园

项目单位：天津市惠民安居建设有限公司

主管部门：天津市东丽区住房和建设委员会

项目支出属性：在建

项目绩效目标：完成项目建设，满足还迁居民需求。

项目资金总额：项目总投资 58,000.18 万元

其中，已申请专项债资金：34,000.00 万元

本次申请专项债资金：6,000.00 万元

项目概况：东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程位于跃进路东、实验小学南侧，项目规划用地面积 3.8 万平方米，总建筑面积（含住宅、公建、地库）10.2 万平方米，其中地上建筑面积 7.6 万平方米，地下建筑面积 2.6 万平方米（其中人防面积 12964 平方米），包括 10 栋住宅、两处配套公建、一个地下车库，总套数 737 套。经营性公建面积 6697.58 平方米，非经营性公建 2980 平方米。停车位 374 个，地上 79 个，地库内 295 个。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

本次针对东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程地方政府专项债券项目事前绩效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

本次评估对象为东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程。

（2）成立评估工作组

本项目由项目单位成立事前绩效评估工作组，小组成员涵盖公司工程、财务、运行等多个部门。

（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，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

事前绩效评估工作组按《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（津财债务〔2022〕15号）的相关要求，收集相

关批复文件及周边配套设施的市场经营数据等，并通过调研、查阅资料、集中座谈等方式，多渠道获取相关信息。

（2）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《东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程事前绩效评估评估报告》，并组织公司内部工程经济等相关专家召开评估会，就具体问题进行沟通交流。

3.事前评估总结及应用阶段

（1）撰写报告

事前绩效评估工作组整理评估会的相关意见，形成最终评估结论，撰写形成《东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

（2）结果应用

项目单位将本项目情况及批复、实施方案、绩效评估情况等纳入项目库管理，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，事前绩效评估工作组选取了比较法、因素分析法、公众评判法相结合的评价方法，作为本次事前评估的基本方法。

1.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。

2.公众评判法。通过组织本单位内外部相关专家评估的方式，对本次事前评估指标体系及指标设置提供咨询意见和结论支撑。

3.比较法。通过将本项目绩效目标与预期实施效果、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。

（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，对项目现场进行了现场调研。

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

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目可以有效安置詹庄、潘庄、辛庄、冯口、杜庄、吴咀、崔家码头等七个村的被拆迁村民。

2.项目实施的公益性

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目建设要执行国家和我市有关技术规范和质量、安全、环保标准，做到功能齐全、美观适用，落实中水入户，达到建筑三步节能标准。该项目将有效改

善还迁居民生活水平，构建良好的生存环境，为还迁居民营造良好的生活环境，并提高周边居民生活水平和生活质量。

3.项目实施的收益性

本项目实施后将安置詹庄、潘庄、辛庄、冯口、杜庄、吴咀、崔家码头等七个村的被拆迁村民，并在运营期间通过共有产权出让、商铺出租等方式平衡融资成本。还迁安置经济适用房建设能够有效改善周边配套环境，提升城镇经济建设，促进投资环境改善，提升东丽区形象、竞争力和吸引力，促进区域发展。发展共有产权住房不仅可以扩大住房保障覆盖范围，解决城镇住房困难家庭的住房问题，也有利于改善符合条件的人才、城镇稳定就业外来务工人员居住条件，更有利于稳定房地产市场。

在项目运营期内，项目共有产权出让收入 83,160.00 万元，商铺出租收入 2,933.50 万元，车位出租收入 849.60 万元，项目运营期预计工资等管理费用支出 1,000.00 万元，相关税费支出 1,118.71 万元，债券存续期内本息合计 52,628.14 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。经测算，本项目本息资金覆盖倍数为 1.61，项目经营性净现金流入可以覆盖项目发债本息。

经评估，本项目具有较好的收益。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的合规性

东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园批复情况

如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》	建房（2010）761 号	天津市城乡建设和交通委员会	2010 年 9 月 2 日
《关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无可研批复的说明》	说明文件	天津市东丽区住房和城乡建设委员会	2022 年 9 月 18 日

经评估，项目合规。

2.项目成熟度

截至目前，项目已完成全部前期手续并取得施工许可证。工程建设情况：海旭园 1-9、增 3 楼：建筑工程全部施工完成；装修工程全部施工完成；给排水安装全部施工完成；采暖安装全部施工完成。配建一、二：建筑工程全部完成；装修工程地面、踢脚、内墙面、顶棚、窗户全部完成。地库：建筑工程全部施工完成，装修工程全部完成；给排水全部完成；给水泵房及中水泵房安装完成；通风工程全部完成；消防预留预埋完成；消防水及消防泵房安装完成；火灾报警安装完成；弱电预留预埋完成；顶板上回填土完成；装修地面下垫层回填土完成；二次结构砌筑完成；降水全部完成。楼座电气工程预留预埋完成，箱体、穿线等未施工，整体完成 30%，消防工程管道完成，穿线、设备未施工，整体完成 50%，公建电气工程

预留预埋完成，箱体、穿线等未施工，整体完成 30%，消防工程管道完成，穿线、设备未施工，整体完成 50%，外墙装饰完成 70%，地库人防工程完成 40%，室外配套管网排水完成 50%，热力二次网完成 20%，园林景观进场开始组织施工。

项目预计完工日期为 2026 年 6 月 30 日，并于 2026 年 7 月进入运营期。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

按照现计划融资方式，本项目总投资 58,000.18 万元，其中：项目单位自筹 14,000.18 万元，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）要求的资本金比例。

计划使用专项债券融资 44,000.00 万元，2023 年已发行 30,000.00 万元，2025 年已发行 4,000.00 万元，2025 年拟再发行 6,000.00 万元，2026 年拟发行 4,000.00 万元，本次拟发行 6,000.00 万元。

2.项目资金到位可行性

本项目实施主体自筹资本金将随项目工程进度逐步落实，以保障项目按计划实施，同时本项目实施主体已按照地方政府专项债券发行申报要求落实相应申报材料，同时本项目财务报告、法律意见书已由具备相应资质的第三方独立中介机构审核并出具，具备发行地方政府专项债券的前置条件，已获得本期发行额度，预计将在未来按照分年度投资计划分期发行地方政府专项债券。综上所述，本项目资金可到位较高，能够为项目未来建设资金提供有效的保障。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

本项目运营收入主要为共有产权出让收入、商铺出租收入、车位出租收入。

（1）共有产权收入

本项目计划可出让面积 4.2 万平方米，销售均价=周边住房出售价格×90%×个人持有产权比例，参考周边商品房出售价格，暂按 2.5 万元/平方米计算。根据《关于闲置定向安置经济适用房转成共有产权住房的指导意见（征求意见稿）》，个人持有产权比例为 70%，预计有 60%增购政府产权份额，出让收入 83,160.00 万元。

（2）商铺出租收入

本项目可出租经营性公建面积 6,697.58 平方米，按出租单价 1.5 元/平方米/天计算，出租率按 80%计算，运营期内出租收入 2,933.50 万元。

（3）车位出租收入

本项目可出租车位数 295 个，按出租单价 300 元/个/月计算，出租率按 80%计算，运营期内出租收入 849.60 万元。

综上所述，项目合计预期收入为 86,943.10 万元。

2.项目成本

根据《情况说明》，预测期内项目主要成本包括工资等管理费、税费。

（1）工资等管理费用

根据《情况说明》，预计项目工资等管理费用支出为 100.00 万元/年，东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园工程拟定于 2026 年 7 月进入运营期，2026 至 2036 年工资等管理费用支出预计 1,000.00 万元。

（2）相关税费

预测期内项目主要涉及税种包括增值税及其附加、房产税、所得税。增值税应纳税额由项目实施单位按月缴纳，因无法准确预计未来项目实施单位总体进项与销项税发票金额、留抵税额等因素，暂采取简易办法计算项目区域内各项收益的增值税，税率按照 5% 计算。房产税税率为房产租赁收入的 12%，所得税为利润总额的 25%。2026 至 2036 年增值税及其附加、房产税、所得税合计 1,118.71 万元。

3.项目收益预测的合理性

综上所述，项目债券存续期，项目收入合计 86,943.10 万元，项目成本合计 2,118.71 万元，项目净收益合计 84,824.39 万元。

经评估，项目收入计算合理，项目成本计算准确，项目整体收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目债券资金需求合理，第一，债券资金需求可保障本项目按计划完成年度投资计划，第二，经测算，项目存续期内项目收益能够保障本项目所申请全部地方政府专项债券本息的偿还。

本项目总投资 58,000.18 万元，其中：项目单位自筹 14,000.18 万元，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）要求的资本金比例。

本次申请的地方政府专项债券资金用于有一定收益的公益性项目，能够满足本年度项目建设资金使用需求。

本项目未来本息依靠项目收益偿还。同时根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.0，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本次申请的地方政府专项债券资金专款专用，与其他资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划可行性

（1）本项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，本项目实施完成后，预计实现的项目收益足够覆盖融资本息，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。

（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

若本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。

2.偿债风险点

（1）经济环境风险

项目经营收入来源于共有产权出让收入、商铺出租收入、车位出租收入。经营收入的取得受到项目整体建设进度、房地产市场环境，以及地方收费标准、国内宏观经济环境的变化等，可能影响项目效益。

风险控制措施：要求项目单位级上级主管部门积极统筹、宣传引导，做好经营计划，按债券期限做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，降低经营成本，保证项目收益与融资平衡。

（2）利率波动风险

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。

（3）投资及工期变化产生的风险

影响项目预定工期目标完工的因素较多，如勘测资料的详细程度、设计方案的变更、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理平等，都将影响项目工期。

风险控制措施：为保证本项目按进度顺利实施，项目建设单位特聘请专业团队完成项目的各项工作，另外相关主管部门高度重视，为保证工程顺利实施提供了保障。

（4）安全风险

施工阶段由于一些难以预测的地质情况或因施工不当、管理不善引起的安全事故，将导致工程延期、人员伤亡、投资增加等不利因素，应当在工程施工过程中采取有效措施防范事故发生。

风险控制措施：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，达到抵御风险的目的。

（七）绩效目标合理性

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

保证绩效目标可实现性、绩效可持续性。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

1.产出指标：反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况。可进一步细分为：数量指标，反映项目单位计划完成的产

品或服务数量；质量指标，反映项目单位计划提供产品或服务达到的标准、水平和效果；时效指标，反映项目单位计划提供产品或服务的及时程度和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品或服务所需成本。

2.效益指标：反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标和可持续影响指标。

3.满意度指标：反映受益群众和单位的满意度，包括服务对象满意度指标。

（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评估分析后，评估工作组结合项目实际情况及评审情况，该项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“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《中共天津市委天津市人民政府印发<关于全面推进预算绩效管理的实施方案>的通知》(津党发〔2019〕25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。预算额度复核以项目单位提供的工作计划、资金管理办法、往期执行项目评价报告中的相关数据等材料为基本前提,评价的准确性依赖于上述资料的准确性。

六、附件

附 1:《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》

附 2:《关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无可研批复的说明》

附 1: 《关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房建设投资计划的通知》

13

天津市城乡建设和交通委员会文件

建房〔2010〕761 号

签发人: 舒长云

关于下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置 经济适用房建设投资计划的通知

东丽区人民政府:

你区《关于申请詹庄等七村村民安置住宅(海河后五公里地块)项目经济适用房投资计划的函》(东丽政函〔2010〕52 号)收悉。按照市政府《关于研究海河柳林智慧城地区还迁房建设有关工作的会议纪要》(津政纪〔2008〕55 号)精神,为加快海河后五公里整体改造,妥善安置拆迁村民。经研究,现予下达 2010 年东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目建设投资计划。

一、同意由东丽区所属的天津市惠民安居建设有限公司开发建设詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目,列入我市经济适用住房计划渠道,项目编号: J103120417。

- 1 -

二、项目四至范围：东至外环线、西至沙柳南路、南至利福道、北至先锋路。规划总用地面积 84.40 万平方米，可用地面积 47.55 万平方米。规划总建筑面积 108.94 万平方米（不含地下建筑面积约 35.18 万平方米），其中住宅建筑面积 105 万平方米，配套非经营性公建 3.94 万平方米，可安置居民 12514 户，绿地率 45%。

三、按照市政府批复意见和区政府制定的还迁安置方案，该项目应全部定向安置詹庄、潘庄、辛庄、冯口、杜庄、吴咀、崔家码头等七个村的被拆迁村民。如有剩余房屋，可由区政府按照拆迁安置原则统筹使用，不得面向社会销售。

四、项目建设要执行国家和我市有关技术规范和质量、安全、环保标准，做到功能齐全、美观适用，落实中水入户，达到建筑三步节能标准。经济适用房住宅及配套非经营性公建部分，享受我市经济适用房的有关优惠政策，配套经营性公建部分不享受有关优惠政策。

五、项目总投资约 55.87 亿元，上述项目建设资金来源为自筹，计入城建房地产投资规模。

六、工程建设周期为：2010 年 9 月开工建设，2013 年 6 月竣工。

七、根据开发企业资质管理要求，请区政府监督开发建设单位进一步健全内部监管制度，严格执行建设审批程序，控制项目风险，保证工程质量安全，按照分期建设计划组织工程建设，确

保单期开发规模与资质等级相适应。

本投资计划有效期至 2010 年 12 月 31 日，请开发建设单位及时办理计划结转手续。请各有关部门积极配合，尽快办理土地、开工等前期手续，确保项目按期开工建设。

特此通知



主题词：城乡建设 经济适用房 投资 计划 通知

(共印 20 份)

抄送：市政府办公厅，市发改委，财政局，审计局，统计局，税务局，规划局，国土房管局。

天津市城乡建设和交通委员会办公室 2010 年 9 月 6 日 印发

- 3 -

附 2：《关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无可研批复的说明》

关于东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目海旭园无立项及可研批复文件的情况说明

海旭园小区是东丽詹庄等七村村民还迁安置经济适用房项目的其中一个地块，依据 2010 年天津市城乡建设和交通委员会下发的建设投资计划开工建设，项目编号：J103120417。

海旭园总投资金额 5.5 亿，市住建委下发的投资计划与立项具有同等效力，且按照当时的相关要求，无需做可研批复。

特此说明

天津市东丽区住房和建设委员会

2022 年 9 月 18 日

