

2025 年第八批天津市政府债券滨海新区
(中新天津生态城北岛园区基础设施
景观配套工程)

实施方案



二〇二五年九月



目 录

一、区域情况	1
(一) 天津市滨海新区基本情况	1
(二) 2021-2024 年区域经济情况	1
二、债券情况	1
三、项目概况	2
(一) 项目背景	2
(二) 项目内容	3
(三) 项目投融资计划	4
1. 项目资金来源	4
2. 项目分年投资计划	5
四、项目预期收益与融资平衡情况	6
(一) 项目预期收益	6
(二) 项目融资还本付息情况	6
(三) 项目自求平衡情况	10
(四) 压力测试	12
五、项目潜在风险评估	13
(一) 项目管理风险	13
(二) 项目建设风险	13
六、经济社会效益分析	14
(一) 国民经济效益分析	14
(二) 社会效益分析	15

七、项目主管部门责任	15
(一) 项目实施方情况介绍	15
(二) 主管部门责任	16
八、偿债保障及投资者保护	16
(一) 本期专项债券偿债保障措施	16
(二) 本期专项债券投资者保护措施	17
附件 1	18
附件 2	31

一、区域情况

（一）天津市滨海新区基本情况

天津市滨海新区位于天津东部沿海，常住人口 300 万，面积 2270 平方公里，海岸线长 153 公里，管理 5 个国家级开发区和 21 个街镇，是北方首个自由贸易试验区、全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区。

2005 年 10 月，党的十六届五中全会把滨海新区开发开放正式纳入国家发展战略。2006 年 5 月，国务院颁布《关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》，批准滨海新区为国家综合配套改革试验区，确定了发展目标和功能定位。即：依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为我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，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

2009 年底，根据国务院的批复，滨海新区行政区成立，组建了区级领导机构，设置了全国同类行政区中部门最少、人员最精简的工作部门。2013 年 9 月，启动实施新一轮管理体制改革，按照“大部制、扁平化、强基层”的要求，进一步构建了“行政区统领，功能区支撑，街镇整体提升”的管理架构。

（二）2021-2024 年区域经济情况

滨海新区 2021 年-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目（亿元）	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算收入	569.6	505.0	565.4	599.3
政府性基金收入	235.8	96.9	128.9	187.9
其中：国有土地使用权 出让收入	226.1	89.5	120.9	/
政府性基金支出	392.2	338.9	243.5	440.6
专项债务限额	1337.8	1326.8	1882.5	/
专项债务余额	1328.1	1545.5	1809.0	/

注：2024年相关财政数据为预算执行数。

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 793.7 亿元。政府性基金预算收入 166.1 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

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程总投资 83106.90 万元，拟使用专项债券资金 30000.00 万元，自筹解决 53106.90 万元，其中：已使用 2021 年第六批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 5000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.07%，已使用 2021 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 9000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.18%，2025 年拟发行 6000.00 万元，本期拟发行 6000.00 万元，期限为 10 年，2026 年拟发行 10000.00 万元，期限为 10 年，按中国债券信息网同期国债收益

率保守预测债券利率为 4.00%，按半年付息，从债券存续期第 3 年开始，每年偿还本金的 12.5%，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）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本项目，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，不存在重复申报情况，未将已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

生态城三区合并以来，发展空间进一步拓展，通过规划提升、产业优化升级、城市建设推进，区域建设和发展不断提速，生态城城市面貌初步展现。“十三五”时期，生态城提出着力实现包括“建成舒适便捷的配套体系，实现从满足基本生产生活需要到提供高水平公共服务跨域”在内的“六个跨越发展”，制定“到 2020 年，中新合作达到新的高度、国家绿色发展示范区全面建成，经济总量向更高量级跃升”的发展目标。

中新天津生态城北岛片区为生态城规划中期(2016-2030 年)建设重点。该片区现状已完成控规修编，建成中滨大道、盛一街、盛二街、中成大道等道路，实施了部分区域市政基础设施工程。根据规划，生态城将对北部片区中滨大道以南的现状未开发地区

进行全面开发，完成区域基础设施配套建设。

中新天津生态城坚持生态优先，加快推进环境治理和生态项目建设，短短十年时间，使得渤海湾边昔日的一片盐碱荒滩重新焕发出勃勃生机，成为人们所追求向往的天蓝、地绿、水清的美好家园。

为进一步完善项目周边环境，推进公共绿化建设，提高景观形象，现结合道路周边环境及景观建设情况，进行北岛园区基础设施景观配套工程。本项目的实施，将使生态城基础设施水平和生态城环境建设质量得到提升，完善城市绿色载体功能，加快生态文明示范区建设步伐。

（二）项目内容

本项目位于中新天津生态城北岛区域内，四至范围：东至盛三街，南至蓟运河故道，西至蓟运河故道，北至中滨大道。总绿化面积约为 71.72 万平方米，主要包括北岛一期道路绿化工程 13.35 万平方米，北岛二期道路绿化工程 11.51 万平方米，蓟运河故道北延段三期景观工程（吟风林至中泰大道）10.56 万平方米，蓟运河故道北延段四期景观工程（中泰大道至中生大道）17 万平方米，北岛生态谷（中泰大道至盛三街）12.3 万平方米，北岛生态谷（中泰大道至故道）7 万平方米。主要建设内容包括土方整理、绿化种植、更换种植土、排盐、浇灌、园路广场、园林小品及照明等工程。

项目建设期为 8 年。原可行性研究报告批复总投资 78320.00 万元，其中工程费用 66343.58 万元，工程建设其他费用 6174.94 万元，预备费 5801.48 万元。因筹资方式变更，建设期利息发生

变化，调整后项目总投资额 83106.90 万元。

项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
(一)	建设投资	78324.00
1	工程费用	66343.58
(1)	北岛一期道路绿化工程	10322.78
(2)	北岛二期道路绿化工程	8400.64
(3)	蓟运河故道北延段三期景观工程（吟风林至中泰大道）	10156.28
(4)	蓟运河故道北延段四期景观工程（中泰大道至中生大道）	18245.28
(5)	北岛生态谷（中泰大道至盛三街）	12127.52
(6)	北岛生态谷（中泰大道至故道）	7091.08
2	工程其他费用	6174.94
3	预备费	5805.48
(二)	调整后建设期利息	4782.90
(三)	概算总投资	83106.90

该项目已取得有关部门立项批复，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程可行性研究报告的批复	津生经发〔2020〕118号	中新天津生态城经济局	2020-12-9

（三）项目投融资计划

1. 项目资金来源

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程总投资 83106.90 万元，其中自有资金 53106.90 万元，计划使用政府专项债券 30000.00 万元，2025 年拟发行债券资金 6000.00 万元。

项目名称	项目总投资 (万元)	自有资金 (万元)	计划使用 债券规模 (万元)	已使用专 项债券资 金(万元)	2025 年拟 使用债券资 金(万元)
中新天津生态城北岛园 区基础设施景观配套工 程	83106.90	53106.90	30000.00	14000.00	6000.00

2. 项目分年投资计划

本项目总投资 83106.90 万元，2021 年计划投入资金 22060.00 万元，其中自有资金 8060.00 万元，专项债券资金 14000.00 万元；2022 年计划投入资金 5000.00 万元，全部为自有资金；2023 年计划投入资金 5500.00 万元，全部为自有资金；2024 年计划投入资金 1500.00 万元，全部为自有资金；2025 年计划投入资金 21000.00 万元，其中自有资金 15000.00 万元，专项债券资金 6000.00 万元；2026 年计划投入资金 16828.14 万元，其中自有资金 6828.14 万元，专项债券资金 10000.00 万元；2027 年计划投入资金 5609.38 万元，全部为自有资金；2028 年计划投入资金 5609.38 万元，全部为自有资金。具体明细如下：

项目投资计划及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	生态城财政资金	8060.00	5000.00	5500.00	1500.00	15000.00	6828.14	5609.38	5609.38	53106.90
2	申请政府专项债券	14000.00				6000.00	10000.00			30000.00
3	总投资分 年投资计 划	22060.00	5000.00	5500.00	1500.00	21000.00	16828.14	5609.38	5609.38	83106.90
4	资本金比 例	36.54%	100.00%	100.00%	100.00%	71.43%	40.58%	100.00%	100.00%	63.90%
5	发行债券 比例	63.46%	0.00%	0.00%	0.00%	28.57%	59.42%	0.00%	0.00%	36.10%

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

因为北岛土地在天津市 2017 年发布《市财政局发展改革委市建委关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》前挂牌出让，仍可以人民币 500 元/平方米计征标准，按照各地块《建设工程规划许可证》核定的住宅、公建建筑面积收取市政公用基础设施大配套工程费。根据中新天津生态城建设局提供的《关于天津市滨海新区中新天津生态城北岛片区基础设施绿化建设项目收益来源的情况说明》，本项目所在北岛片区内的居住地块和商业地块收取的大配套费收入用于该区域基础设施建设。

地块位于天津生态城北岛片区内，四至范围：东至盛三街，南至蓟运河故道，西至蓟运河故道，北至中心大道、生态谷。其中，可开发面积 148.77 公顷，建筑面积 300.97 万平方米。配套费收费标准为 500 元/平方米，地块内配套收入的 38%用于本项目资金平衡。可用于本项目的配套费收入为 57184.30 万元。按照目前项目地块开发建设时序测算，配套费于 2022 年、2026 年、2030 年和 2031 年分别按照可用于项目平衡的配套费收入的 10%、40%、30%、20%收取。

（二）项目融资还本付息情况

按照项目募集资金计划，中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程总投资 83106.90 万元，拟使用专项债券资金 30000.00 万元，自筹解决 53106.90 万元，其中：已使用 2021

年第六批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 5000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.07%，已使用 2021 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 9000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.18%，2025 年拟发行 6000.00 万元，2025 年本期拟发行 6000.00 万元，期限为 10 年，2026 年拟发行 10000.00 万元，期限为 10 年，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 4.00%，按半年付息，从债券存续期第 3 年开始，每年偿还本金的 12.5%，债券存续期内债券本息合计 38437.00 万元。具体明细如下：

专项债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
债券利率	3.070%				
北岛园区基础设施景观配套工程					
2021 年第六批专项债券发行金额	5,000.00				
本期还款		153.50	153.50	153.50	153.50
其中：还本					
付息		153.50	153.50	153.50	153.50
债券利率	3.180%				
期初专项债券余额		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2021 年第八批专项债券发行金额	9000.00				
本期还款	0.00	286.20	286.20	286.20	286.20
其中：还本					
付息		286.20	286.20	286.20	286.20
期末专项债券余额	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
债券利率	4.000%				
期初专项债券余额		0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年专项债券发行		0.00	0.00	0.00	6000.00

本期还款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：还本					
付息		0.00	0.00	0.00	0.00
期末专项债券余额	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00
期初专项债券余额		0.00	0.00	0.00	0.00
2026年专项债券发行		0.00	0.00	0.00	
本期还款	0.00	0.00	0.00	0.00	
其中：还本					
付息		0.00	0.00	0.00	
期末专项债券余额	0.00	0.00	0.00	0.00	
本期付息总额	0.00	439.70	439.70	439.70	439.70
本期本还本总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还本付息总额	0.00	439.70	439.70	439.70	439.70

(续表)

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
债券利率						
北岛园区基础设施景观配套工程						
2021年第六批专项债券发行金额						
本期还款	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	5153.50
其中：还本						5000.00
付息	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50	153.50
债券利率						
期初专项债券余额	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2021年第八批专项债券发行金额						
本期还款	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20	9286.20
其中：还本						9000.00
付息	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20	286.20
期末专项债券余额	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	0.00
债券利率						
期初专项债券余额	6000.00	6000.00	6000.00	5250.00	4500.00	3750.00
2025年专项债券发行						
本期还款	240.00	240.00	975.00	945.00	915.00	885.00
其中：还本			750.00	750.00	750.00	750.00
付息	240.00	240.00	225.00	195.00	165.00	135.00

期末专项债券余额	6000.00	6000.00	5250.00	4500.00	3750.00	3000.00
期初专项债券余额	0.00	10000.00	10000.00	10000.00	8750.00	7500.00
2026年专项债券发行	10000.00					
本期还款	200.00	400.00	400.00	1625.00	1575.00	1525.00
其中：还本				1250.00	1250.00	1250.00
付息	200.00	400.00	400.00	375.00	325.00	275.00
期末专项债券余额	10000.00	10000.00	10000.00	8750.00	7500.00	6250.00
本期付息总额	879.70	1079.70	1064.70	1009.70	929.70	849.70
本期本还本总额	0.00	0.00	750.00	2000.00	2000.00	16000.00
本期还本付息总额	879.70	1079.70	1814.70	3009.70	2929.70	16849.70

(续表)

年份	2032	2033	2034	2035	2036	合计
债券利率						
北岛园区基础设施景观配套工程						
2021年第六批专项债券发行金额						
本期还款	0.00	0.00	0.00			6535.00
其中：还本						5000.00
付息						1535.00
债券利率						
期初专项债券余额	0.00	0.00	0.00	0.00		
2021年第八批专项债券发行金额						9000.00
本期还款	0.00	0.00	0.00	0.00		11862.00
其中：还本						9000.00
付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2862.00
期末专项债券余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
债券利率						
期初专项债券余额	3000.00	2250.00	1500.00	750.00		
2025年专项债券发行						6000.00
本期还款	855.00	825.00	795.00	765.00		7440.00
其中：还本	750.00	750.00	750.00	750.00		6000.00

付息	105.00	75.00	45.00	15.00	0.00	1440.00
期末专项债券余额	2250.00	1500.00	750.00	0.00	0.00	
期初专项债券余额	6250.00	5000.00	3750.00	2500.00	1250.00	
2026 年专项债券发行						10000.00
本期还款	1475.00	1425.00	1375.00	1325.00	1275.00	12600.00
其中：还本	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	1250.00	10000.00
付息	225.00	175.00	125.00	75.00	25.00	2600.00
期末专项债券余额	5000.00	3750.00	2500.00	1250.00	0.00	
本期付息总额	330.00	250.00	170.00	90.00	25.00	8437.00
本期本还本总额	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1250.00	30000.00
本期还本付息总额	2330.00	2250.00	2170.00	2090.00	1275.00	38437.00

（三）项目自求平衡情况

项目预期收入来源为项目大配套费，预计本期债券收益在债券存续期内可以全部实现，则收益规模合计 57184.30 万元，对募投项目融资成本 38437.00 万元的覆盖倍数为 1.49 倍，项目收益可以覆盖融资成本，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，本项目在 2036 年偿还债券本金后仍有期末结余，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：

现金流模拟测算表

单位：人民币万元

年份	2021	2022	2023	2024	2025
现金流入					
生态城财政资金流入	8060.00	5000.00	5500.00	1500.00	15000.00
债券资金流入	14000.00	0.00	0.00	0.00	6000.00
项目银行贷款资金流入					
配套费收入现金流入		5718.43	0.00	0.00	0.00
现金流入总额	22060.00	10718.43	5500.00	1500.00	21000.00

现金流出					
建设期资金流出	22060.00	5000.00	5500.00	1500.00	21000.00
运营期经营成本					
债券还本付息	0.00	439.70	439.70	439.70	439.70
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	0.00	439.70	439.70	439.70	439.70
项目银行贷款还本付息					
现金流出总额	22060.00	5439.70	5939.70	1939.70	21439.70
现金净流量					
当年项目现金净流入	0.00	5278.73	-439.70	-439.70	-439.70
期末项目累计现金结存额	0.00	5278.73	4839.03	4399.33	3959.63

(续表)

年份	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入						
生态城财政资金流入	6828.14	5609.38	5609.38			
债券资金流入	10000.00	0.00	0.00			
项目银行贷款资金流入						
配套费收入现金流入	22873.72	0.00	0.00	0.00	17155.29	11436.86
现金流入总额	39701.86	5609.38	5609.38	0.00	17155.29	11436.86
现金流出						
建设期资金流出	16828.14	5609.38	5609.38			
运营期经营成本						
债券还本付息	879.70	1079.70	1814.70	3009.70	2929.70	16849.70
其中：还本	0.00	0.00	750.00	2000.00	2000.00	16000.00
付息	879.70	1079.70	1064.70	1009.70	929.70	849.70
项目银行贷款还本付息						
现金流出总额	17707.84	6689.08	7424.08	3009.70	2929.70	16849.70
现金净流量						
当年项目现金净流入	21994.02	-1079.70	-1814.70	-3009.70	14225.59	-5412.84
期末项目累计现金结存额	25953.65	24873.95	23059.25	20049.55	34275.14	28862.30

(续表)

年份	2032	2033	2034	2035	2036
现金流入					
生态城财政资金流入					
债券资金流入					
项目银行贷款资金流入					
配套费收入现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出					
建设期资金流出					

运营期经营成本					
债券还本付息	2330.00	2250.00	2170.00	2090.00	1275.00
其中：还本	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	1250.00
付息	330.00	250.00	170.00	90.00	25.00
项目银行贷款还本付息					
现金流出总额	2330.00	2250.00	2170.00	2090.00	1275.00
现金净流量					
当年项目现金净流入	-2330.00	-2250.00	-2170.00	-2090.00	-1275.00
期末项目累计现金结存额	26532.30	24282.30	22112.30	20022.30	18747.30

（四）压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，大配套费收入波动将可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息能力。该项目收益在变化-5%和-10%的情况下，融资本息覆盖倍数仍不低于 1.00 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：

项目压力测试表

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	配套费收入（万元）	51465.87	54325.09	57184.30	60043.52	62902.73
2	债券还本付息额（万元）	38437.00	38437.00	38437.00	38437.00	38437.00
3	债券本息覆盖率	1.34	1.41	1.49	1.56	1.64

五、项目潜在风险评估

（一）项目管理风险

本项目是一个系统工程，若在项目执行过程中由于管理机制不完善、沟通协调不畅等因素，导致项目进度慢、实施效果不佳，将对中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程整体进展造成影响。

风险控制措施如下：

成立项目管理领导小组，建立有效的工作机制，严格执行按照国家基建行业相关技术标准、规范和章程，建立工程监督与质量监督相结合的质量监管体系。严格执行公开招标和合同管理制，选取具有经验的设计单位、监理单位、施工单位及材料供应商等，确保项目保质保量按期完工。

（二）项目建设风险

工程建设过程中由于临时占地，可能会对居民正常生产生活造成一定影响，如果建设单位没有提前对工程进行宣传及开展临时占用补偿工作，可能引发社会矛盾，不利于工程的建设实施。

风险控制措施如下：

合理组织工期、恰当规划施工活动；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；为安全目的，在施工场地设围，防儿童误入；在所有车辆和设备装设降低噪声和消降污染的设施，以限制噪音和空气污染；维护政策的公平、公正、合理。

六、经济社会效益分析

（一）国民经济效益分析

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程的实施将为片区建设和发展提供必要的基础设施服务。项目建成后对城市经济社会健康发展具有积极影响。

1. 加强城市基础设施建设，是扩大内需、促进经济稳定增长的有力举措

基础设施建设投入的增加除其本身具有的直接投资效果，还将带动建筑、建材、房地产开发等其他产业投资的增长，经济拉动效果明显。

2. 有利于带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引投资和项目落地

项目实施后将改变所在片区景观配套空白现状，将带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引大量投资和项目落地；随着周边产业用地开发逐步推进、逐渐成熟，产业集聚和产业规模逐步形成，产生规模经济效益，促进生态城经济增长。

3. 提供稳定可靠的工作岗位，增加当地人民的劳动收入

本项目建设时期，需要咨询、勘察、涉及、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，基础设施条件的改善将促进片区开发提速，将带动建筑检查、房地产等行业的发展，产生更多的用工需求；随着地块开发逐步成熟，生态城招商引资工作推动，越来越多的投资和项目聚集，将产生各种雇工需求，并且工作人员、片区常住人口也将产生生活服务以及消费娱乐等需求，将推动区域商业、服务业的发展，也会产生更多工作岗位。因此，本项目的实施具有较为明显的直接和间接增加就业机会的效果，对解决当地就业，带动经济增长，构筑和谐、稳定的社会环境起到积极作用。

（二）社会效益分析

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程是中新天津生态城总体规划的重要节点，是打造国家绿色发展示范区优美宜居环境的重要组成部分。项目的实施能够有效落实中新天津生态城总体规划，加快建设生态宜居城市；能够加快践行生态城绿色指标体系，建设国家绿色发展示范区；能够加快完善生态城生活、工作和投资环境，树立节约型、环境友好型城市形象。

七、项目主管部门责任

（一）项目实施方情况介绍

本项目实施单位为天津生态城投资开发有限公司，企业基本信息如下：

统一社会信用代码	911200006714570792	类型	有限责任公司
法定代表人	李斌	注册资本	3,000,00.00 万元
成立日期	2008-01-18	登记状态	存续（在营、开业、在册）
住所	中新天津生态城和旭路 276 号天和新乐汇 2 号楼		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；房屋拆迁服务；		

	<p>规划设计管理；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；园区管理服务；住宅水电安装维护服务；热力生产和供应；供暖服务；供冷服务；新兴能源技术研发；资源再生利用技术研发；风力发电技术服务；发电技术服务；污水处理及其再生利用；软件开发；地理遥感信息服务；网络技术服务；5G 通信技术服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；数据处理和存储支持服务；水资源管理；城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市公园管理。（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）。</p> <p>许可项目：各类工程建设活动；测绘服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；自来水生产与供应；燃气经营；城市公共交通；发电、输电、供电业务；建筑智能化系统设计；呼叫中心；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；旅游业务；餐饮服务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；（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）。</p>
--	---

（二）主管部门责任

本项目主管部门是中新天津生态城管理委员会，在依法依规、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政府性基金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。

若本项目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预〔2017〕89号文件规定，在财政部下达的再融资债券发行规模上限内发行专项债券周转偿还，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 1

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项目名称：中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程

项目单位：天津生态城投资开发有限公司

主管部门：中新天津生态城管理委员会

一、评估对象项目名称

项目单位：天津生态城投资开发有限公司

主管部门：中新天津生态城管理委员会

项目支出属性（新增 / 延续）：延续

项目绩效目标：目标 1：完成中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程工程建设；目标 2：本项目完成后，将带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引投资和项目落地；目标 3：足额偿还债务本息。

项目资金总额：83106.90 万元

其中，已申请专项债资金：14000.00 万元

本次申请专项债资金：6000.00 万元

项目概况：本项目位于中新天津生态城北岛区域内，四至范围：东至盛三街，南至蓊运河故道，西至蓊运河故道，北至中滨大道。总绿化面积约为 71.72 万平方米，主要包括北岛一期道路绿化工程 13.35 万平方米，北岛二期道路绿化工程 11.51 万平方米，蓊运河故道北延段三期景观工程（吟风林至中泰大道）10.56 万平方米，蓊运河故道北延段四期景观工程（中泰大道至中生大道）17 万平方米，北岛生态谷（中泰大道至盛三街）12.3 万平方米，北岛生态谷（中泰大道至故道）7 万平方米。主要建设内容包括土方整理、绿化种植、更换种植土、排盐、浇灌、园路广场、园林小品及照明等工程。

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。同时，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。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益。

（二）评估方法

1、科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系，推动绩效管理工作有序开展。

2、协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

3、公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

4、强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（三）评估方式

本次绩效评价主要采取资料研究和抽样调查相结合，同时辅以深入访谈、现场勘查等方法。采取简便有效、定量和定性相结合的方式，

运用比较法、公众评判法等评价绩效目标实现程度。

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

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程的实施将为片区建设和发展提供必要的基础设施服务。项目建成后对城市经济社会健康发展具有积极影响。

1. 加强城市基础设施建设，是扩大内需、促进经济稳定增长的有力举措

基础设施建设投入的增加除其本身具有的直接投资效果，还将带动建筑、建材、房地产开发等其他产业投资的增长，经济拉动效果明显。

2. 有利于带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引投资和项目落地

项目实施后将改变所在片区景观配套空白现状，将带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引大量投资和项目落地；随着周边产业用地开发逐步推进、逐渐成熟，产业集聚和产业规模逐步形成，产生规模经济效益，促进生态城经济增长。

3. 提供稳定可靠的工作岗位，增加当地人民的劳动收入

本项目建设时期，需要咨询、勘察、涉及、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，基础设施条件的改善将促进片区开发提速，将带动建筑检查、房地产等行业的发展，产生

更多的用工需求；随着地块开发逐步成熟，生态城招商引资工作推动，越来越多的投资和项目聚集，将产生各种雇工需求，并且工作人员、片区常住人口也将产生生活服务以及消费娱乐等需求，将推动区域商业、服务业的发展，也会产生更多工作岗位。因此，本项目的实施具有较为明显的直接和间接增加就业机会的效果，对解决当地就业，带动经济增长，构筑和谐、稳定的社会环境起到积极作用。

2、项目实施的公益性

项目建设完成后，能提升当地居民生活品质，有利于提升区域的基础设施条件，进一步提升土地利用价值，优化投资环境，带动区域经济发展，因此，本项目具有一定公益性。

3、项目实施的收益性

《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程在建成后能产生较稳定的收入偿还债券本金和利息。本项目总投资 83106.90 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净收益资金流入 57184.30 万元，资金覆盖倍数为 1.49，满足专项债发行要求的同时具备合理收益。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程，属于 2025 年重点投资领域项目，符合地方政府专项债券发行领域。项目发行债券占总投资的比例小于 80%，资金覆盖倍数为 1.49，建设投资计划合规。

本项目手续齐全，建设符合相关要求，具备一定成熟度，实施项目可在规划周期内完成整体建设。

项目实施后，将有利于带动周边土地增值，加快片区开发推进，吸引投资和项目落地。

（三）项目资金来源和到位可行性

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程总投资 83106.90 万元，拟使用专项债券资金 30000.00 万元，自筹解决 53106.90 万元，其中：已使用 2021 年第六批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 5000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.07%，已使用 2021 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 9000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.18%，2025 年拟发行 6000.00 万元，本期拟发行 6000.00 万元，期限为 10 年，2026 年拟发行 10000.00 万元，期限为 10 年，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 4.00%，按半年付息。

项目自筹资金部分为财政资金，2025 年本期拟发行债券 6000.00 万元。

（四）项目收入、收益预测合理性

1、项目收入预测的合理性

因为北岛土地在天津市 2017 年发布《市财政局发展改革委市建委关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》前挂牌出让，仍可以人民币 500 元/平方米计征标准，按照各地块《建设工程规划许可证》核定的住宅、公建建筑面积收取市政公用基础设施大配套工程费。根据中新天津生态城建设局提供的《关于天津市滨海新区中新天津生态城北岛片区基础设施绿化建设项目收益来源的情况说明》，本项目所在北岛片区内的居住地块和商业地块收取的大配套费收入用于该区域基础设施建设。

地块位于天津生态城北岛片区内，四至范围：东至盛三街，南至蓟运河故道，西至蓟运河故道，北至中心大道、生态谷。其中，可开发面积 148.77 公顷，建筑面积 300.97 万平方米。配套费收费标准为 500 元/平方米，地块内配套收入的 38%用于本项目资金平衡。可用于本项目的配套费收入为 57184.30 万元。按照目前项目地块开发建设时序测算，配套费于 2022 年、2026 年、2030 年和 2031 年分别按照可用于项目平衡的配套费收入的 10%、40%、30%、20%收取。

2、项目收益预测的合理性

项目期间所产生的净收益约为 57184.30 万万元。本项目收益等于收入扣除付现成本，可用于偿还地方政府专项债券本息。经测算，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡，满足地方政府专项债券发行相关要求。

（五）债券资金需求合理性

如下表所示，债券发行金额根据项目使用金额逐年配比，实现债务资金价值的最大化利用，项目债务资金需求合理。

表 1 项目分年投资计划及债券发行配比表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	生态城财政资金	8060.00	5000.00	5500.00	1500.00	15000.00	6828.14	5609.38	5609.38	53106.90
2	申请政府专项债券	14000.00				6000.00	10000.00			30000.00
3	总投资分年投资计划	22060.00	5000.00	5500.00	1500.00	21000.00	16828.14	5609.38	5609.38	83106.90
4	资本金比例	36.54%	100.00%	100.00%	100.00%	71.43%	40.58%	100.00%	100.00%	63.90%
5	发行债券比例	63.46%	0.00%	0.00%	0.00%	28.57%	59.42%	0.00%	0.00%	36.10%

（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

中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程总投资 83106.90 万元，拟使用专项债券资金 30000.00 万元，自筹解决 53106.90 万元，其中：已使用 2021 年第六批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 5000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.07%，已使用 2021 年第八批天津市政府债券滨海新区（中新天津生态城北岛园区基础设施景观配套工程）专项债额度 9000.00 万元，债券期限为 10 年，发行利率为 3.18%，2025 年拟发行 6000.00 万元，期限为 10 年，2026 年拟发行 10000.00 万元，期限为 10 年。

本期拟发行专项债 6000.00 万元，债券期限为 10 年，按中国债券信息网同期国债近期收益率保守预测，暂估专项债券计算利率为

4.00%，每半年付息一次，从债券存续期第3年（2028年）开始，每年偿还本金的12.5%，债券发行偿还计划、还本付息情况及项目收益如下表所示。

表2 债券发行及偿还计划表

发行年份	发行额度	发行期限	本金偿还年份
2021年	14000万元	10年	2031年
2025年	6000万元	10年	2028年-2035年
2026年	10000万元	10年	2029年-2036年

2、偿债风险点

（1）工程事故产生的风险

工程事故产生的风险：工程事故是在施工阶段，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，若发生事故，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。

（2）项目管理风险

本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，造成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：招标选择实力雄厚、经验丰富的设计、施工及监理单位，避免造价失控或大幅超出概预算，加强项目存续过程中的管理，分阶段进行项目审查，避免工程延期或出现工程事故。

（3）经营风险

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金因项目取得的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。

（七）绩效目标合理性

绩效目标符合客观实际，绩效目标从成本、产出、效益、偿债、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、成本指标：

(1) 经济成本反映实施相关项目所产生的直接经济成本，包括项目静态投资、融资成本、按时还本付息率等。

(2) 社会成本反映实施相关项目对社会发展、公共福利等方面可能造成的负面影响。

(3) 环境成本反映实施相关项目对自然生态环境可能造成的负面影响，如碳排放量。

2、产出指标

(1) 产出数量

①总绿化面积

建成后总绿化面积约 71.72 万平方米。

(2) 产出质量

①竣工验收合格率

建设工程项目竣工后，由投资主管部门会同建设、设计、施工、设备供应单位及工程质量监督等部门，对该项目是否符合规划设计要求以及建筑施工和设备安装质量进行全面检验，全面考核建设工作，确保符合设计要求，保障工程质量。

②项目设计变更率

设计变更率是指项目自初步设计批准之日起至通过竣工验收正式交付使用之日止，对已批准的初步设计文件、技术设计文件或施工图设计文件所进行的修改、完善、优化等工作的变化情况。

(3) 产出时效

①工程按时完工率

对项目的完工情况进行统计监督，确保项目按时竣工验收。

3、效益指标

(1) 经济效益反映相关产出对经济效益带来的影响和效果，包括相关产出在当年及以后若干年持续形成的经济效益，以及自身创造的直接经济效益和引领行业带来的间接经济效益。

(2) 社会效益反映相关产出对社会发展带来的影响和效果，用于体现项目实施后在落实国家政策、服务民生大众、提高服务效率等方面的效益。

(3) 生态效益反映相关产出对自然生态环境带来的影响和效果，即对生产、生活条件和环境条件产生的有益影响和有利效果。

(4) 可持续影响反映相关产出带来影响的可持续期限，包括对本行业未来可持续发展的影响等。

4、偿债指标

(1) 预期收益实现时间：通过对收益实现时间进行把握，降低项目偿债风险。

(2) 基础设施配套费收益：通过对项目关键收入的判断，确保能够按时足额偿还本息。

5、满意度指标

服务对象满意度大于等于 80%。

地方政府专项债券项目绩效目标表如附件 3 所示。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）总体结论

项目建设合理可行，建议予以支持。

四、相关建议

后续应确保专项债券资金足额按期到位，如果该资金不足或资金到位不及时，可能会影响项目能否成功或按期完成。

五、其他需要说明的问题

本事前绩效评估报告是依据《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）（详见附件材料），基于项目单位以前年度运营情况、前期批复文件、项目资金平衡方案并结合实际情况调查研究编制完成的，报告内容仅适用于本项目情况。

附件 2

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
	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
		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	1

		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	
		债券资金需求合理性（10）	债券政策相符性	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	
	债券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	98	

