

# 2025 年第八批天津市政府债券西青区（大寺镇 李庄子村片区城中村改造项目）实施方案

实施单位：天津环城城市运营发展有限公司

主管部门：天津市西青区大寺镇人民政府

财政部门：天津市西青区财政局

2025 年 9 月

## 目录

一、区域情况 .....	1
(一) 区域介绍 .....	1
(二) 2022-2024 年区域经济情况 .....	2
二、债券情况 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目背景 .....	4
(二) 项目内容 .....	4
(三) 项目投融资计划 .....	6
四、项目预期收益与融资平衡情况 .....	7
(一) 项目预期收益 .....	7
(二) 项目融资还本付息情况 .....	13
(三) 项目自求平衡情况 .....	15
(四) 压力测试 .....	18
五、项目潜在风险评估 .....	18
(一) 建设管理风险 .....	18
(二) 运营风险 .....	19
(三) 财务风险 .....	20
(四) 不可抗力风险 .....	20
六、经济社会效益分析 .....	21
(一) 经济效益 .....	21
(二) 社会效益 .....	21
七、项目单位和主管部门责任 .....	22
(一) 项目单位及责任 .....	22
(二) 项目主管部门及责任 .....	24
八、偿债保障及投资者保护 .....	24
(一) 本期专项债券偿债保护措施 .....	24
(二) 本期专项债券的投资者保护措施 .....	25
九、项目事前绩效评估 .....	26



# 2025 年第八批天津市政府债券西青区(大寺镇李庄子村片区城中村改造项目) 实施方案

## 一、区域情况

### (一) 区域介绍

天津市西青区位于天津市西南部，地处海河流域下游，总面积约为 565.37 平方公里，辖 7 个镇、5 个街道，拥有常住人口约 119.47 万人。先后获评全国文明城区、国家卫生区、全国健康促进区、全国科技进步先进区、全国法治政府建设示范区、国家农业绿色发展先行区等。区委、区政府所在地千年古镇杨柳青是中国四大木版年画之首杨柳青木版年画的发祥地。

西青区地理位置优越，东接红桥区、南开区等天津中心城区，西邻武清区和河北省霸州市，是连接京津冀地区的重要节点。该区交通网络四通八达，京沪高铁等 30 余条铁路、高速、国道、地铁贯穿连接，为经济发展提供了良好的基础条件。作为“精武大侠”霍元甲的故乡，西青区不仅有着深厚的历史文化底蕴，而且生态资源丰富，独流减河、子牙河、中亭河穿境而过，高标准建成西青郊野公园、绿色生态廊道、西西海湿地等一批标志性生态项目，为文化旅游业的发展提供了得天独厚的条件。

近年来，西青区的经济持续快速增长。在“十四五”期



间，西青区将围绕五大主导产业——新一代信息技术、新能源汽车及智能网联汽车、高端装备制造、生物医药、节能环保，推动产业集聚发展，重塑产业格局。区内将持续优化工业产业空间布局，坚持产业集聚、布局集中、用地集约的原则，巩固提升工业园区围城治理成果，促进低效用地再开发，切实提高土地资源要素配置效率和产出效益。创新动能发展势头强劲，智能科技引领力度加大，建成人工智能产业园、大数据产业园等产业引领平台。

西青区科教资源富集。拥有天津工业大学、天津师范大学、天津理工大学、天津农学院、天津城建大学等大中专院校 16 所。汇集各级各类双创载体 41 个、企业重点实验室 9 个。西青大学城片区被市委、市政府确定为天开高教科创园的西翼拓展区，发展能级和规模将迎来质的飞跃。未来，西青区将全方位打造一流营商环境，落实创新驱动发展战略，构建现代化产业新体系，引育经济发展新动能。

（二）2022-2024 年区域经济情况

2022 年至 2024 年西青区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	946.61	1004.1	1056.86
一般公共预算收入	67.15	70.49	74.08
政府性基金预算收入	19.7	28.53	31.3
其中：国有土地使用权出让收入	15.51	28.24	30.88
政府性基金支出	57.17	78.02	50.09
其中：国有土地使用权收入安排支出	32.37	45.32	30.4
专项债务限额	176.39	202.49	216.06
专项债务余额	164.56	190.66	211.45

二、债券情况



西青区大寺镇李庄子村片区城中村改造项目拟于 2025 年申请发行债券金额 78,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息，到期一次性偿还债券本金。债券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）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见（国办发〔2024〕52 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，并专项用于本项目建设，严禁用于其他项目，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。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，压实债务举借、支出与偿还的主体责任。

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的情况，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。

项目具体募投情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	资本金 (万元)	专项借款 (万元)	计划使用债券 资金 (万元)	已使用专项债券 资金 (万元)	拟使用本期债券 资金 (万元)
大寺镇李庄子村片 区城中村改造项目	174,102.10	35,474.59	60,627.51	78,000.00	0.00	78,000.00

### 三、项目概况



## （一）项目背景

随着新型城镇化战略的推进，国家将城中村改造提升至战略高度。2023年7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，进一步细化了具体工作要求，为城中村改造工作指明了方向。以此为背景，天津市西青区开展了城中村改造工作。

大寺镇围绕西青区“双城”发展新格局的发展目标，积极稳步推进大寺镇城中村改造工作。大寺镇李庄子村和贾庄子村均位于城镇开发边界内，紧邻天津市外环线，属于典型的城中村。

2018年，大寺镇启动了“西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目”，实施李庄子村、贾庄子村村民还迁安置房建设，解决李庄子村、贾庄子村旧村拆迁及1512户村民安置问题。该项目于2019年8月开工建设，后因建设资金不足及疫情原因停滞2年多。现结合国家和天津市城中村改造政策指引，启动大寺镇李庄子村片区城中村改造项目，沿用原西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目，剩余建设内容平移至大寺镇李庄子村片区城中村改造项目。

## （二）项目内容

本项目选址位于天津市西青区大寺镇，东至梨双路，南至津昌道，西至榆水路，北至榆林路。总建筑面积27.8万平方米，其中地上建筑面积20.52万平方米，包含20.03万平方米的定



向安置房与 0.49 万平方米的配套公共设施；地下建筑面积 7.28 万平方米；绿地面积共 4.10 万平方米。机动车停车泊位 2424 个、非机动车停车泊位 1052 个。

本项目原总投资 171,393.65 万元。其中工程费用 147,138.15 万元，工程建设其他费用 11,559.06 万元，预备费 12,696.44 万元。因本项目使用了专项借款且计划使用政府专项债券资金，新增建设期利息 2,708.45 万元，调整后总投资额为 174,102.10 万元。

#### 投资估算表

单位：人民币万元

序号	费用类别	金额（万元）
一	工程费用	147,138.15
二	工程建设其他费用	11,559.06
三	预备费	12,696.44
四	原总投资额	171,393.65
五	新增建设期利息	2,708.45
六	调整后总投资额	174,102.10

备注：项目总投资将以工程竣工决算为准

本项目已于 2019 年 8 月开工，2021 年至 2023 年因疫情及建设资金不足停滞 2 年多，2024 年结合国家和天津市城中村改造政策，将该项目纳入城中村改造项目范围，项目变更为“大寺镇李庄子村片区城中村改造项目”，于 2024 年 1 月列入住建部第一批城中村改造计划，2024 年 3 月正式复工，计划于 2025 年 12 月完工。

本项目平移原“大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目”，城中村改造项目沿用原经济适用房项目各项建设手



续进行续建。本项目为审批制项目，已取得上级有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《市建委关于西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目建议书的批复》	津建房审〔2018〕144号	天津市城乡建设委员会	2018-06-27
《市住房城乡建设委关于西青区大寺镇北里八口村村民定向安置经济适用房项目可行性研究报告的批复》	津住建房建审〔2019〕222号	天津市住房和城乡建设委员会	2019-10-18
《市住房城乡建设委关于西青区大寺镇北里八口村村民还迁定向安置经济适用房项目初步设计的批复》	津住建建设审〔2021〕19号	天津市住房和城乡建设委员会	2021-03-21
《关于大寺镇李庄子村片区城中村改造项目备案的证明》	津西审投内备〔2024〕73号	天津市西青区行政审批局	2024-03-22

（三）项目投融资计划

1. 项目资金来源

本项目总投资额为 174,102.10 万元，项目资本金为 35,474.59 万元，占总投资的 20.38%，其中自筹资金 32,854.59 万元，申请中央财政城镇保障性安居工程补助资金 2,620.00 万元；本项目专项借款 60,627.51 万元，计划使用政府专项债券资金 78,000.00 万元。

项目资金来源表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资本金	专项借款	计划使用债券资金	已使用专项债券资金	拟使用本期债券资金
大寺镇李庄子村片区城中村改造项目	174,102.10	35,474.59	60,627.51	78,000.00	0.00	78,000.00

2. 分年投资计划表

本项目投资计划安排为：以前年度投入资金 50,435.28 万元，其中自筹资金 21,642.62 万元，中央财政补助资金



2,620.00 万元，专项借款资金 26,172.66 万元；2025 年计划投入资金 123,666.82 万元，其中自筹资金 11,211.97 万元，专项借款资金 34,454.85 万元，专项债券资金 78,000.00 万元。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

	以前年度 (-2024)	2025	小计
资本金	24,262.62	11,211.97	35,474.59
其中：自筹资金	21,642.62	11,211.97	32,854.59
中央财政补助资金	2,620.00	0.00	2,620.00
专项借款	26,172.66	34,454.85	60,627.51
专项债券	0.00	78,000.00	78,000.00
合计	50,435.28	123,666.82	174,102.10

#### 四、项目预期收益与融资平衡情况

##### (一) 项目预期收益

本项目主要收入来源为配套公建租赁收入、住房租赁收入、停车收入和土地补偿收益，本项目计划于 2026 年投入使用，具体收益预测情况如下：

##### 1. 项目运营收入

##### (1) 配套公建租赁收入

本项目经营性配套公建面积 4910 平方米，计划出租后用于便利店、菜市场、餐厅、文化休闲等功能。依据由中国房地产业协会指导发布的天津市西青区房地产市场监管指标，天津市西青区大寺镇经营性商业用房 2023 年平均租金为 2.52 元/日/平方米。



参考本项目区位，选取西青区近期经营性商业用房出租案例如下：

项目周边商业租赁市场调研情况表

序号	地点	面积（平方米）	租金价格（元/日/平方米）
1	大寺村谊龙花园	20	4.17
2	大寺赤龙鑫园	40	6.94
3	大寺赤龙澜园	55	2.52
4	大寺龙居生活广场	13	3.85

本项目预测租金价格为 2.5 元/日/平方米，参考 2018 年至 2023 年天津市居民消费价格指数平均为 1%左右（2023 年度 0.4%，2022 年度 1.9%，2021 年度 1.3%），出租单价按照每三年上涨 3%计算，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%。经测算，债券存续期内预计可产生经营性配套公建出租收入为 9,579.92 万元。

## （2）住房租赁收入

本项目还迁后留有可用于租赁住房 1116 套，依据由中国房地产业协会指导发布的天津市西青区房地产市场监管指标，天津市西青区大寺镇住宅用房 2023 年平均租金为 37.94 元/月/平方米，价格区间为 31.35-43.75 元/月/平方米，按 90 平方米计算价格区间为 2,821.5-3,937.5 元/月/套。

参考本项目区位，选取西青区近期住房出租案例如下：

项目周边住房租赁市场调研情况表

序号	地点	面积（平方米）	租金价格（元/月/套）
1	大寺远洋万和城	94.93	2600
2	大寺龙津园	90	1650



序号	地点	面积（平方米）	租金价格（元/月/套）
3	大寺立达博雅苑	90	2300

预测本项目租金价格为 2000 元/月/套，参考 2018 年至 2023 年天津市居民消费价格指数平均为 1%左右（2023 年度 0.4%，2022 年度 1.9%，2021 年度 1.3%），出租单价按照每三年上涨 3%计算，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%。经测算，在债券存续期内预计可产生住房租赁收入为 57,165.85 万元。

### （3）停车收入

用于停放车辆的车位约 2424 个，住宅 2857 套，户均占有率 85%，参考周边入住小区车位租赁收费标准情况，本项目车位租金按 250 元/月计算，月租金从第十一年开始上涨 50 元，即 300 元/月进行计算，出租率第一年 75%，第二年 85%，第三年 95%，第四年及以后每年 100%。经测算，在债券存续期内预计可产生停车收入为 15,671.16 万元。

综上，预计在债券存续期内可实现项目经营收入合计 82,416.93 万元。

## 2. 土地补偿收益

大寺镇李庄子村委会同意将 994 亩村集体所有的土地收储补偿金作为本项目的偿债来源之一。

依据天津市西青区土地整理中心出具的《关于同意将大寺镇李庄子片区城中村改造项目平衡地块纳入西青区土储计划的说明》，该项目平衡地块四至范围为东至赛达五支路，



南至赛达一大道，西至赛达八支路，北至赛达北三道，收储总面积约 994 亩，其中约 750 亩为市级收益地块，属于市土地利用事务中心收储范围，244 亩区级收益地块由我中心收储。平衡地块中区级收益地块已纳入我区年度土地储备计划并已启动收储；该项目涉及的市级收益地块，我中心作为实施主体，结合计划安排，分批纳入西青区 2025 年至 2028 年土地整理储备计划。

依据区域规划划分，平衡地块可分为 7#-15#，其中 9#、10#地块的补偿单价为 200.00 万元/亩，其余地块的补偿单价为 160.00 万元/亩。各地块的补偿收入如下。

地块编号	面积（亩）	单价（万元/亩）	补偿收益（万元）	年份
7#	106.16	160.00	16,986.11	2027
8#	117.28	160.00	18,765.30	2027
9#	107.70	200.00	21,539.87	2026
10#	136.34	200.00	27,267.29	2027
11#	163.69	160.00	26,190.43	2029
12#	86.26	160.00	13,801.83	2028
13#	119.65	160.00	19,143.28	2028
14#	133.08	160.00	21,293.25	2029
15#	23.83	160.00	3,813.12	2029
合计			168,800.48	

经测算，李庄子村集体所有的 994 亩土地收储补偿金合计为 168,800.48 万元。

### 3. 项目运营成本

本项目运营成本主要包括租赁佣金、维修费用以及相关税费，预计债券存续期内项目运营成本合计 12,293.20 万元。

#### （1）租赁佣金



本项目收入均为出租收益，按照天津市佣金约为一个月租金的 30%到 50%，本项目佣金按收入的 3%计算。经测算，在债券存续期内产生的租赁佣金合计 2,472.51 万元。

## （2）维修费用

维修费用按收入的 3%比例计取。经测算，在债券存续期内预计产生的维修费用为 2,472.51 万元。

## （3）相关税费

增值税：按照国家相关税率计收，考虑本项目建设工程投资产生的进项税额可抵扣项目债券存续期内全部增值税销项税额，因此本项目债券存续期内相关税金不涉及增值税。

房产税：按租金的 12%计算。

经测算，预计债券存续期内相关税费合计 7,348.18 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内，预计可实现用于偿还债券本息的净收益为 238,924.21 万元。

项目运营收入成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030
一	项目运营收入	82,416.93	2,890.23	3,275.59	3,660.96	3,948.32	3,948.32
1	配套公建租赁收入	9,579.92	336.03	380.83	425.64	462.37	462.37
	配套公建面积（平方米）		4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金（元/平方米/天）		2.50	2.50	2.50	2.58	2.58
	出租率（%）		75%	85%	95%	100%	100%
2	住房租赁收入	57,165.85	2,008.80	2,276.64	2,544.48	2,758.75	2,758.75
	住房套数（套）		1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金（元/套/月）		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,060.00	2,060.00
	出租率（%）		75%	85%	95%	100%	100%
3	停车位收入	15,671.16	545.40	618.12	690.84	727.20	727.20



序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030
	车位数 (个)		2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费 (元/个/月)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	出租率 (%)		75%	85%	95%	100%	100%
二	项目运营成本	12,293.20	431.57	489.11	546.65	591.52	591.52
1	佣金	2,472.51	86.71	98.27	109.83	118.45	118.45
2	维修费用	2,472.51	86.71	98.27	109.83	118.45	118.45
3	税金	7,348.18	258.15	292.57	326.99	354.62	354.62
三	运营期净收益	70,123.73	2,458.66	2,786.48	3,114.31	3,356.80	3,356.80
四	土地补偿收益	168,800.48	21,539.87	63,018.70	32,945.11	51,296.80	

(续表)

序号	项目名称	2031	2032	2033	2034	2035
一	项目运营收入	3,948.32	4,045.42	4,045.42	4,045.42	4,145.00
1	配套公建租赁收入	462.37	476.71	476.71	476.71	491.05
	配套公建面积 (平方米)	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金 (元/平方米/天)	2.58	2.66	2.66	2.66	2.74
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
2	住房租赁收入	2,758.75	2,841.51	2,841.51	2,841.51	2,926.75
	住房套数 (套)	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金 (元/套/月)	2,060.00	2,121.80	2,121.80	2,121.80	2,185.45
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收入	727.20	727.20	727.20	727.20	727.20
	车位数 (个)	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费 (元/个/月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
二	项目运营成本	591.52	608.03	608.03	608.03	624.97
1	佣金	118.45	121.36	121.36	121.36	124.35
2	维修费用	118.45	121.36	121.36	121.36	124.35
3	税金	354.62	365.31	365.31	365.31	376.27
三	运营期净收益	3,356.80	3,437.39	3,437.39	3,437.39	3,520.03
四	土地补偿收益					

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040
一	项目运营收入	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58
1	配套公建租赁收入	491.05	491.05	505.39	505.39	505.39
	配套公建面积 (平方米)	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金 (元/平方米/天)	2.74	2.74	2.82	2.82	2.82
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
2	住房租赁收入	2,926.75	2,926.75	3,014.55	3,014.55	3,014.55
	住房套数 (套)	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金 (元/套/月)	2,185.45	2,185.45	2,251.01	2,251.01	2,251.01



序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收入	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64
	车位数 (个)	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
二	项目运营成本	633.69	633.69	651.08	651.08	651.08
1	佣金	128.71	128.71	131.78	131.78	131.78
2	维修费用	128.71	128.71	131.78	131.78	131.78
3	税金	376.27	376.27	387.52	387.52	387.52
三	运营期净收益	3,656.75	3,656.75	3,741.50	3,741.50	3,741.50
四	土地补偿收益					

(续表)

序号	项目名称	2041	2042	2043	2044	2045
一	项目运营收入	4,497.35	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63
1	配套公建租赁收入	519.72	519.72	519.72	535.85	535.85
	配套公建面积 (平方米)	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00	4,910.00
	租金 (元/平方米/天)	2.90	2.90	2.90	2.99	2.99
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
2	住房租赁收入	3,104.99	3,104.99	3,104.99	3,198.14	3,198.14
	住房套数 (套)	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00	1,116.00
	租金 (元/套/月)	2,318.54	2,318.54	2,318.54	2,388.10	2,388.10
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
3	停车位收入	872.64	872.64	872.64	872.64	872.64
	车位数 (个)	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00	2,424.00
	车位收费 (元/个/月)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	出租率 (%)	100%	100%	100%	100%	100%
二	项目运营成本	668.89	668.89	668.89	687.48	687.48
1	佣金	134.92	134.92	134.92	138.20	138.20
2	维修费用	134.92	134.92	134.92	138.20	138.20
3	税金	399.05	399.05	399.05	411.08	411.08
三	运营期净收益	3,828.46	3,828.46	3,828.46	3,919.15	3,919.15
四	土地补偿收益					

## (二) 项目融资还本付息情况

### 1. 专项债券还本付息情况

本项目拟于 2025 年申请发行债券金额 78,000.00 万元，债券期限为 20 年，每半年付息，到期一次性偿还本金。本项目从客观、谨慎角度出发，20 年期专项债券利率按照



2.80%进行测算，债券存续期内债券本息合计 121,680.00 万元。债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还本金	期末本金额	融资利率	应付利息
2025		78,000.00		78,000.00	2.80%	1,092.00
2026	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2027	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2028	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2029	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2030	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2031	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2032	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2033	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2034	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2035	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2036	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2037	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2038	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2039	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2040	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2041	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2042	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2043	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2044	78,000.00			78,000.00	2.80%	2,184.00
2045	78,000.00		78,000.00	0.00	2.80%	1,092.00
合计		78,000.00	78,000.00			43,680.00

## 2. 专项借款还本付息情况

天津环城城市运营发展有限公司与中国农业发展银行天津市西青支行签订专项借款合同，借款用途为大寺镇李庄子村片区城中村改造项目。合同约定专项借款期限为 60 个月，自 2024 年 6 月 14 日至 2029 年 6 月 13 日止，借款利率为每笔借款在实际提款日的利率根据最新公布的 1 年期以上 LPR 基础上减 65 个基点（0.65%），于 2028 年 6 月 13 日



至 2029 年 6 月 13 日开始分期还款。

天津环城城市运营发展有限公司已提款 60,627.51 万元，2024 年 5 月公布的 1 年期以上 LPR 利率为 3.45%，本项目银行借款利率按 2.8% 计算；此后遇 LPR 调整按年调整。因项目融资方式调整为使用政府专项债券资金，后续不再提款，已提款部分将于 2029 年 6 月 13 日前分期还本。经测算，专项借款存续期内应偿还的融资本息为 66,102.96 万元，专项借款还本付息情况如下表。

专项借款还本付息表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	合计
贷款利率	2.80%	2.45%、2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	2.35%	
期初专项借款余额		26,172.66	60,627.51	60,627.51	60,627.51	627.51	
本年提款金额	26,172.66	34,454.85					60,627.51
本期还款	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	61,002.89	634.14	66,102.96
其中：还本					60,000.00	627.51	60,627.51
付息	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	1,002.89	6.63	5,475.45
期末专项借款余额	26,172.66	60,627.51	60,627.51	60,627.51	627.51	0.00	

### （三）项目自求平衡情况

本项目预期收益主要来源于项目建成后的运营收入及土地补偿收益。预计本期债券收益在债券存续期内（2025-2045）可以全部实现，项目运营期间产生的经营净现金流为 238,924.21 万元。期末结余 53,849.70 万元，本息覆盖倍数达 1.27 倍，具体测算明细如下：

项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年份	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029
现金流入						
资本金流入	24,262.62	11,211.97				



年份	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029
专项借款资金流入	26,172.66	34,454.85				
债券资金流入	0.00	78,000.00				
经营流入			2,890.23	3,275.59	3,660.96	3,948.32
土地补偿收益			21,539.87	63,018.70	32,945.11	51,296.80
现金流入总额	50,435.28	123,666.82	24,430.10	66,294.29	36,606.07	55,245.12
现金流出						
建设期资金流出	50,091.78	121,301.87				
专项借款还本付息	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	61,002.89	634.14
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	60,000.00	627.51
付息	343.50	1,272.95	1,424.74	1,424.74	1,002.89	6.63
债券还本付息		1,092.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
其中：还本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息		1,092.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
经营流出			431.57	489.11	546.65	591.52
现金流出总额	50,435.28	123,666.82	4,040.31	4,097.85	63,733.54	3,409.66
现金净流量						
当年项目现金净流入	0.00	0.00	20,389.79	62,196.44	-27,127.47	51,835.46
期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	20,389.79	82,586.23	55,458.76	107,294.22

(续表)

年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入						
资本金流入						
专项借款资金流入						
债券资金流入						
经营流入	3,948.32	3,948.32	4,045.42	4,045.42	4,045.42	4,145.00
土地补偿收益						
现金流入总额	3,948.32	3,948.32	4,045.42	4,045.42	4,045.42	4,145.00
现金流出						
建设期资金流出						
专项借款还本付息						
其中：还本						
付息						
债券还本付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
经营流出	591.52	591.52	608.03	608.03	608.03	624.97
现金流出总额	2,775.52	2,775.52	2,792.03	2,792.03	2,792.03	2,808.97
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,172.80	1,172.80	1,253.39	1,253.39	1,253.39	1,336.03
期末项目累计现金结存额	108,467.02	109,639.82	110,893.21	112,146.60	113,399.99	114,736.02

(续表)



年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入						
资本金流入						
专项借款资金流入						
债券资金流入						
经营流入	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58	4,497.35
土地补偿收益						
现金流入总额	4,290.44	4,290.44	4,392.58	4,392.58	4,392.58	4,497.35
现金流出						
建设期资金流出						
专项借款还本付息						
其中：还本						
付息						
债券还本付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00	2,184.00
经营流出	633.69	633.69	651.08	651.08	651.08	668.89
现金流出总额	2,817.69	2,817.69	2,835.08	2,835.08	2,835.08	2,852.89
现金净流量						
当年项目现金净流入	1,472.75	1,472.75	1,557.50	1,557.50	1,557.50	1,644.46
期末项目累计现金结存额	116,208.77	117,681.52	119,239.02	120,796.52	122,354.02	123,998.48

(续表)

年份	2042	2043	2044	2045	合计
现金流入					
资本金流入					35,474.59
专项借款资金流入					60,627.51
债券资金流入					78,000.00
经营流入	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63	82,416.93
土地补偿收益					168,800.48
现金流入总额	4,497.35	4,497.35	4,606.63	4,606.63	425,319.51
现金流出					
建设期资金流出					171,393.65
专项借款还本付息					66,102.96
其中：还本					60,627.51
付息					5,475.45
债券还本付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	79,092.00	121,680.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	78,000.00	78,000.00
付息	2,184.00	2,184.00	2,184.00	1,092.00	43,680.00
经营流出	668.89	668.89	687.48	687.48	12,293.20
现金流出总额	2,852.89	2,852.89	2,871.48	79,779.48	371,469.81
现金净流量					
当年项目现金净流入	1,644.46	1,644.46	1,735.15	-75,172.85	53,849.70



年份	2042	2043	2044	2045	合计
期末项目累计现金结存额	125,642.94	127,287.40	129,022.55	53,849.70	

#### (四) 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，当项目收益作为影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，本期专项债券本息覆盖倍数仍然大于1，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：

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%
一	项目收益合计	215,031.79	226,978.00	238,924.21	250,870.42	262,816.63
1	经营净收益（万元）	63,111.36	66,617.54	70,123.73	73,629.92	77,136.10
2	土地补偿收益（万元）	151,920.43	160,360.46	168,800.48	177,240.50	185,680.53
二	项目融资还本付息	187,782.96	187,782.96	187,782.96	187,782.96	187,782.96
1	债券还本付息（万元）	121,680.00	121,680.00	121,680.00	121,680.00	121,680.00
2	专项借款还本付息（万元）	66,102.96	66,102.96	66,102.96	66,102.96	66,102.96
三	资金覆盖倍数	1.15	1.21	1.27	1.34	1.40

### 五、项目潜在风险评估

#### (一) 建设管理风险

建设风险主要受勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目单位的组织水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的影 响，项目实施存在不确定性，建设工程也存在发生由于一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故等。工程事故会引发无法按时实现项目预定目标、人员伤亡、投资增加等可能性。

应对措施：成立项目管理领导小组，建立有效的工作机制，严格按照国家建设相关技术标准和规范执行，建立工程



监理与质量监督相结合的质量监督体系。建立联系工作小组，工作小组各成员负责向小组定期报告工作进展情况和下一步工作设想，明确路线图和时间表，根据专项小组决策部署后细化相关措施，协调各方力量予以落实，迅速推进整个项目的建设。选取具有丰富经验和实力的设计、监理、施工单位以及材料供应商，确保项目按期高质量完成。

## （二）运营风险

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使用负荷、收费定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也会降低偿债能力。

应对措施：项目管理单位应加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。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。

其次，在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照区政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。加强市场风险应急应变能力，实时关注市场环境变化，掌握市场变化的大致趋势，缓解异常波动发



生时的紧张无措,强化底线思维,不可因风险逾越法律制度,严格执行审批程序的同时做到灵活处理。

### (三) 财务风险

在项目建设过程中,受市场因素影响,项目施工所需的原材料存在价格上涨的可能,从而导致项目施工成本增加,财务负担加重,进而影响项目建设进度,以及项目建设期内专项债券的利息兑付。

应对措施:全面评估风险状况,合理论证发债规模,适当增大现金流超额覆盖率,同时建立应急预案,在出现债券本息偿付风险时可以快速响应。项目实施单位应做好灵活动态把控的准备,为控制项目偿付风险,可动态调整债券发行期限、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风险。

### (四) 不可抗力风险

本项目存续期内可能遭遇疫情、地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、洪水、台风、龙卷风等自然不可抗力以及饥荒、战争、封锁、暴乱、恐怖行为、化学或放射性污染或核辐射等不可抗力事件,致使项目无法正常实施的风险。

应对措施:不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险,通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避,应根据相关法律法规积极应对及时止损,发



生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，避免造成舆论恐慌。

## 六、经济社会效益分析

### （一）经济效益

工程建设本身是扩大内需、促进经济稳定增长的有力举措，项目实施建设投入的增加除其本身具有的直接投资效果外，还将间接带动建筑、建材、施工等其他产业投资的增长，引起消费品生产部门收入的增加，可以刺激国民经济的增长。根据我国经济发展的历史资料统计，每增加 1 元的生产性基础设施投资，可大约增加包括直接和间接经济效益在内的 2~2.5 元的投资效益。按国际上通用的投资系数（资本系数）来分析投资效益我国现有经济条件下，投资 1 元可大致增加 GDP 约 1.95 元。

施工期对当地就业的改善，是指因施工引起直接或间接的就业数量增加。本项目建设会有大量资金和劳动力的投入，这就能提供部分就业机会，在后续项目的建设及第三产业的发展中，又会有大量就业机会。

### （二）社会效益

#### 1. 改善居民生活条件

本项目的建设可能影响到的居民主要为未来入住项目区的居民，具体影响主要体现在以下两方面：首先，项目使



居民搬迁至基础设施与配套设施完善、交通便利、环境舒适的新小区居住，改善其生活条件和生活环境，改善民生，提高居民生活质量，提升居民幸福感；其次，项目实施后，项目区未来将按照规划进行设计和建设开发，项目的建设将为未来在此居住、工作的百姓提供完善条件，也将使周边居民生活环境得到改善，促进其房产价值的提升。

## 2. 完善城市功能

项目的实施将使项目区得到有机更新，使其未来能够按照规划进行设计和开发建设，符合现代城市的建设标准，促进区域城市环境、基础设施改善，促进城市形象改善，提升城市品位，并能给往来西青办事人员营造美丽的城市环境，留下美好的城市印象。

## 3. 促进区域开发和经济发展

根据本项目区规划，项目主要规划为城镇住宅用地，考虑未来将进行成片居住小区开发，本项目的实施将为区域下一步建设奠定良好基础。此外，拟建设安置区能够使其布局进一步优化，产业规模持续壮大，从而使区域产业分布更加优化和合理，促进产业集聚、产业结构调整优化，实现经济以乘数效果递增发展。

# 七、项目单位和主管部门责任

## （一）项目单位及责任

大寺镇李庄子村片区城中村改造项目单位为天津环城



城市运营发展有限公司。

项目建设单位：天津环城城市运营发展有限公司

机构性质：有限责任公司（法人独资）

法人代表：孙博

成立日期：2023 年 11 月 24 日

注册资本：1000 万元

机构统一社会信用代码：91120111MA829TDL62

注册地址：天津市西青区大寺镇静水道 1 号院内办公楼  
403-2 室

经营范围：土石方工程施工；市政设施管理；城市绿化管理；工程管理服务；城乡市容管理。（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）

天津环城城市运营发展有限公司由天津市西青区大寺镇综合便民服务中心 100%持股，作为本项目实施主体，总体负责项目投融资、拆还迁建设、土地整理、实施建设等工作。

主要职责：负责本项目的设计、规划、建设实施等工作，落实项目建设资金的安排和使用工作，确保专项债资金专项用于本项目建设，不得用于经常性支出。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，推动项目早见成效。负责项目建成后的运营管理工作，确保项目运营收入按期实现。建立银



行专户用于本项目专项收入收缴，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，确保债券本息偿付资金安全。

## （二）项目主管部门及责任

大寺镇李庄子村片区城中村改造项目主管部门是天津市西青区大寺镇人民政府。西青区大寺镇人民政府作为项目主管单位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、偿债保障及投资者保护

### （一）本期专项债券偿债保护措施



经测算，项目实施建成后，预计实现的收益足够覆盖专项债券本息，实现项目融资自求平衡。与此同时，项目运营产生的收入将通过专户进行管理。此外，西青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。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，区财政可以采取扣减相关预算资金等措施确保偿债。

## （二）本期专项债券的投资者保护措施

1. 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。

西青区财政局将制定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。

综上，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。