

2025 年第八批天津市政府债券武清区  
(武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村  
城中村改造项目)  
实施方案



天津市武清区南蔡村镇人民政府  
天津市金博企业孵化器有限公司  
二〇二五年九月

# 目录

一、天津市武清区域介绍 .....	1
(一) 天津市武清区基本情况 .....	1
(二) 2020-2024 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 .....	3
(二) 项目内容 .....	6
(三) 项目批复情况 .....	7
(四) 项目投资估算及投融资计划 .....	8
四、项目预期收益与融资平衡情况 .....	10
(一) 项目预期收益 .....	10
(二) 项目融资还本付息情况 .....	14
(三) 项目自求平衡情况 .....	18
(四) 压力测试 .....	20
五、项目潜在风险评估 .....	20
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	20
(二) 影响项目收益的风险及控制措施 .....	21
六、经济社会效益分析 .....	22
七、项目实施方情况和主管部门责任 .....	23
(一) 项目实施方情况 .....	23
(二) 主管部门责任 .....	24
八、偿债保障及投资者保护 .....	25
(一) 偿债保障 .....	25
(二) 投资者保护措施 .....	25
附：武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目事前绩效评估报告	27

## 一、天津市武清区域介绍

### （一）天津市武清区基本情况

武清区是天津市辖 16 个区之一。古为泉州，别称雍阳，建于西汉，唐天宝元年（公元 742 年）更名为武清，2000 年经国务院批准撤县建区。区域总面积 1,574 平方公里，辖 5 个街道、24 个镇，即：杨村街道、徐官屯街道、下朱庄街道、黄庄街道、东蒲洼街道，大良镇、崔黄口镇、梅厂镇、南蔡村镇、河西务镇、河北屯镇、大碱厂镇、下伍旗镇、城关镇、黄花店镇、石各庄镇、王庆坨镇、汊沽港镇、东马圈镇、泗村店镇、大孟庄镇、上马台镇、大王古庄镇、陈咀镇、白古屯镇、高村镇、豆张庄镇、曹子里镇、大黄堡镇。2021 年，全区户籍人口 110 万人，常住人口 113.84 万人，城镇化率达到 55.46%。

武清区位条件优越，地处京津冀核心区域，与北京通州、河北廊坊接壤，城区距北京市区 81 公里、首都机场 83 公里、北京大兴国际机场 56 公里，距雄安新区 108 公里，距天津市市区 36 公里、天津滨海国际机场 39 公里、天津港 71 公里。周边 100 公里范围内有北京、天津两个直辖市和河北省部分城市；500 公里范围内有济南、石家庄等省会城市在内的百万人口以上城市 11 座。

武清区现代交通体系发达，目前有京津塘、京津、京沪、津保、滨保、津蓟等 6 条高速公路过境而过，设有出入口 15



个。建成全域“九横九纵”路网体系，路网密度 185 公里/平方公里，境内任意村庄 15 分钟车程内到达高速公路出入口。京山、京九、津蓟等铁路穿境而过，设有客货站 7 个。京津城际铁路在武清设有经停站，日停靠车次 23 对，到北京用时仅 22 分钟，到天津用时 14 分钟，实现京津半小时通达。

（二）2020-2024 年区域经济情况

2020-2024 年，武清区分别实现一般公共预算收入 81.47 亿元、95.33 亿元、88.36 亿元、97.6 亿元和 108.37 亿元。政府性基金收入分别为 39.27 亿元、82.00 亿元、31.24 亿元、39.5 亿元和 54.3 亿元。

武清区经济概况表

项目（亿元）	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
GDP	815.52	941.88	890.44	957.05	1032.30
GDP增长率	-4.80	5.70	-7.10	4.70	5.50
一般公共预算收入	81.47	95.33	88.36	97.6	108.37
政府性基金收入	39.27	82.00	31.24	39.5	54.3
政府性基金支出	56.79	95.37	66.64	78.1	83.6
税收收入	65.80	72.40	45.90	60.60	61.04
专项债务余额	155.20	189.41	231.58	290.48	329.5

二、债券情况

2025 年第八批天津市政府债券武清区（武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目）本期发行债券 2,000.00 万元，发行期限为 5 年,债券每年支付一次利息，到期一次还本。



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武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目。严禁用于该项目以外的项目，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，压实债务筹措、支出与偿还的主体责任。

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目除自筹资金94,487.67万元外，计划通过发行政府专项债券及专项借款募集395,996.09万元，具体募投项目情况如下：

募集资金投向表

项目名称	项目总投资 (万元)	项目自筹资金 (万元)	计划使用专项债券规模（万元）			拟使用专项借款规模 (万元)	拟使用本期债券资金(万元)
			用作项目资本金	用作债务资金	合计		
武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目	490,483.76	94,487.67	4,000.00	181,000.00	185,000.00	210,996.09	2,000.00

三、项目概况

（一）项目背景

2023 年 4 月 28 日，中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作，会议指出要有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、

保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，并明确要“推动建立房地产业发展新模式，规划建设保障性住房”，这与二十大会对房地产业发展向“租购并举”时代发展的内涵一致。未来国内保障性租赁住房市场将有很大的发展空间，与之匹配的保障性租赁住房规划有望逐步优化和推进。相关金融支持的工具类型将会增加支持，力度也会增强。总的来看，住房政策将继续保持相对宽松、支持的姿态，促进房地产市场进一步平稳健康发展。

2023 年 7 月 21 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，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》（以下简称《指导意见》），文件指出：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局坚持以人民为中心，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，按照城市标准有力有序有效推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居韧性、智慧的现代化城市。并明确要坚持稳中求进、积极



稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实；还要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

《指导意见》的出台，可以加快城中村改造进程，在当前经济环境下，房地产行业较为低迷，城中村改造一方面可以改善城市环境，推动社会治理；另一方面，从宏观环境上看，城中村改造工程也可以看成是国家拉动经济、扩大内需的一系列措施之一。新市民、年轻人和外来人口，主要集中在超大特大城市。因为城中村消费水平低，又有能够满足他们的“基础生活配套”，因此这部分群体中很多会生活在城中村。而城中村是这些城市发展最薄弱、短板最多的区域，通过推进城中村改造，将城中村改造与保障性住房建设结合好，不仅能解决发展不平衡、不充分的问题，还能激发消费潜力和内需，推动城市高质量发展。

在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在推进高质量发展和中国式现代化



建设战略全局作出的重大工作部署，也是消除城市建设和治理短板，促进城市高质量发展的重要途径，更是改善群众居住条件，托起民生福祉的重要举措。

为实现武清区南蔡村镇城镇居民安居乐业、城镇可持续性发展，根据国务院办公厅印发《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》等文件精神，结合历史工作情况，南蔡村镇人民政府决定全面启动南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村 5 村城中村改造项目的还迁房建设和相关配套基础设施建设，实现村民安居，宜居生活等目标，本项目的实施有助于在一定程度上改善居民居住条件、提高生活质量，促进优化城镇空间布局，提升城镇高质量可持续发展。

## （二）项目内容

本项目建设地点选址于武清区京津产业新城核心近期拓展区北侧，浩源道南侧。共涉及 01-05、01-10、01-13 共 3 个地块，总占地面积为 265,168m<sup>2</sup>，约 398 亩。其中：

01-05 地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划绿地）、广源道，西至新远路，北至武清区东蒲洼街大南官村农民集体土地、浩源道，总占地面积为 109,076m<sup>2</sup>，约 164 亩；

01-10 地块，东至新远路，南至开源道，西至规划路，北至广源道，总占地面积为 92,852m<sup>2</sup>，约 139 亩；

01-13地块，东至新盛路，南至武清区土地整理中心（规划居住用地），西至土地整理中心（规划公园绿地）、新远路，北至广源道，总占地面积为63,240m<sup>2</sup>，约95亩。

本项目主要建设内容及规模为对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村5个村，1,762户居民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋271,300平方米，新建安置住房总用地面积265,168平方米，总建筑面积572,310平方米，其中住宅地上建筑面积为464,000平方米、地下建筑面积72,980平方米，公共配套建筑面积35,330平方米；施做平台构筑物面积130,500平方米；同步实施小区内室外工程。

项目建设期为31个月，已于2024年5月底开始施工，预计于2026年12月底竣工验收。

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。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）项目批复情况

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目已经取得相关部门批复同意，批复情况如下：

项目批复情况表

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目项目建议书的批	津武审批投资〔2024〕13号	天津市武清区行政审批局	2024年3月11日



批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
复			
关于天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目可行性研究报告的批复	津武审批投资〔2024〕16号	天津市武清区行政审批局	2024年3月26日
关于2024年度天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目初步设计及概算的批复	津武审批投资〔2024〕24号	天津市武清区行政审批局	2024年4月15日

（四）项目投资估算及投融资计划

1.项目投资估算

依据项目初步设计及概算批复，本项目总投资为475,780.56万元，其中工程费用365,522.89万元，工程建设其他费用91,634.70万元，基本预备费18,622.97万元。本项目拟申请专项债券利率暂按2.5%计算，专项借款利率根据国家开发银行签订的借款合同按照LPR1Y-65BP计算。据此重新计算的建设期利息为14,703.20万元，调整后总投资为490,483.76万元。

投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	475,780.56
1.1	工程费用	365,522.89
1.2	工程建设及其他费用	91,634.70
1.3	基本预备费	18,622.97
2	建设期利息	14,703.20
3	调整后总投资	490,483.76

2.项目投融资计划



在项目期内投资筹集自有资金 94,487.67 万元，其中 14,703.20 万元用于偿还项目建设期利息。本项目 2024 年及以前年度已投入自有资金 44,067.54 万元，2025 年及 2026 年预计投入自有资金分别为 31,651.09 万元和 18,769.04 万元。其余建设资金拟通过发行政府专项债券和国家开发银行城中村专项借款募集。具体情况如下：

本项目预计发行专项债券共计 185,000.00 万元，2025 年本期拟发行 2,000.00 万元，均作为债务资金；2026 年拟发行 183,000.00 万元，其中 4,000.00 万元作为资本金，179,000.00 万元作为债务资金，债券期限为 5 年，拟发行债券暂估利率为 2.50%。具体发行计划如下：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限	备注
1	2025	2,000.00	5 年期	拟用土地收益平衡
2	2026	183,000.00	5 年期	拟用土地收益、回迁收益平衡
3	合计	185,000.00		

截至目前本项目专项借款提取 380,700.00 万元，根据项目单位提供的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还城中村专项借款的说明》，在专项债批准发行后归还专项借款本金 169,703.91 万元，因此专项借款实际筹集资金预计为 210,996.09 万元，其中：2024 年为 79,756.02 万元；2025 年为 115,096.00 万元；2026 年为 16,144.07 万元。专项借款利率按照 LPR1Y-65BP 计算。

本项目投融资计划详见下表。

资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2024 年及以前年度	2025	2026	合计
1	自有资金	44,067.54	31,651.09	18,769.04	94,487.67
1.1	建设期债券利息	-	-	50.00	50.00
1.2	建设期贷款利息	711.30	6,509.37	7,432.53	14,653.20
1.3	建设投资	43,356.24	25,141.72	11,286.51	79,784.47
2	专项债券资金	-	2,000.00	183,000.00	185,000.00
	其中：作为资本金		-	4,000.00	4,000.00
	作为债务资金		2,000.00	179,000.00	181,000.00
3	专项借款	79,756.02	115,096.00	16,144.07	210,996.09
4	合计	123,823.56	148,747.09	217,913.11	490,483.76

据此，本项目资本金为 98,487.67 万元（其中：自有资金投入 94,487.67 万元，专项债券用作资本金 4,000.00 万元），占总投资的比例为 20.08%，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〔2019〕26 号）要求的资本金比例。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目未来收益主要来源于回迁收益及土地出让收益。由于本项目预计于 2026 年 12 月份竣工并投入使用，因此 2027 年 1 月产生收益。

1、 债券还本付息来源



## 1.1 项目收入

### （1）回迁收入

根据项目可研报告，本项目预计对1,762户居民进行回迁安置。根据《关于<天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目房屋征收补偿安置方案（讨论稿）>有关情况的汇报》，拆迁人购买定向安置房时，面积超过主房的部分采用分档计价方式。若主房面积至接近档（如80m<sup>2</sup>或120m<sup>2</sup>）的购房价格为680元/m<sup>2</sup>，但对于主房面积130m<sup>2</sup>及以上的，价格为1,460元/m<sup>2</sup>。超过接近档的部分，价格根据主房面积不同而变化：80m<sup>2</sup>以下超出的部分为1,260元/m<sup>2</sup>，80m<sup>2</sup>至130m<sup>2</sup>为1,460元/m<sup>2</sup>，120m<sup>2</sup>以上跨档则为4,460元/m<sup>2</sup>。基于此，预计每户平均支付定向安置房购房款30万元。经测算，债券存续期间回迁收入为52,860.00万元。

### （2）土地出让净收益

根据天津市武清区规划资源局武清分局和土地整理出具的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目平衡地块有关情况说明》，可用于南蔡村镇城中村改造项目资金平衡的地块共7宗，其中1宗为自有平衡地块，其余6宗为全区平衡地块，分别是开源道南、奥克斯南、运河东、城际南A-09-02、城际南A-11-04及黄庄南部D-08-02。其中，开源道南、奥克斯南、城际南A-09-02及城际南A-11-04的出让收益作为本项目专项债券还本付息来源。



开源道南、奥克斯南、城际南A-09-02及城际南A-11-04共计4个地块，合计573.30亩，均为居住用地，初步计划在2027年-2029年完成全部出让。

根据《天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目资金平衡方案》，居住用地出让价格平均值在4,600元/平方米至7,500元/平方米之间。经计算，2027-2029年共计可实现土地出让收入347,138.08万元，扣除土地整理成本136,552.12万元及扣除铁路建设费（200元/平米）7,644.00万元后，可用于偿还债券本息的土地出让净收益共计202,941.96万元。

土地出让净收益预测详见下表：

土地出让净收益测算表

单位：人民币万元

序号	地块名称	可出让面积（亩）	用地性质	容积率	总建筑面积（万平方米）	预计楼面地价（元/平方米）	土地出让金	土地整理费用	铁路建设费	可用于偿还债券本息的土地出让净收益	计划出让时间
1	开源道南	285.75	居住	1.6	30.48	4,600.00	140,208.00	49,949.10	3,810.00	86,448.90	2028
2	奥克斯南	54.00	居住	1.6	5.76	5,500.00	31,680.00	2,525.02	720.00	28,434.98	2029
3	城际南 A-09-02	143.10	居住	1.5	14.32	7,500.00	107,378.66	51,516.00	1,908.00	53,954.66	2027
4	城际南 A-11-04	90.45	居住	1.5	9.05	7,500.00	67,871.42	32,562.00	1,206.00	34,103.42	2028
	合计	573.30			59.61		347,138.08	136,552.12	7,644.00	202,941.96	

1.2相关税费

根据增值税、土地增值税及企业所得税相关规定，房地产企业用建造的本项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，按《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知（国税发[2006]187号）》第三条第（一）款规定确认收入，同时将此确认为房地产开发项目的

拆迁补偿费，回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应递减本项目拆迁补偿费。经测算，预计缴纳的相关税费共计4,020.31万元。

综上，本项目债券存续期内项目收益合计为255,801.96万元（其中回迁收入52,860.00万元，土地出让收益202,941.96万元），扣除应缴纳的相关税费后，预计可用于偿还专项债券本息的项目收益为251,781.65万元。

## 2、专项借款还本付息来源

本项目拟使用自有平衡地块、运河东及黄庄南部D-08-02共3个地块的土地出让净收益作为本项目专项借款还本付息来源。

自有平衡地块、运河东及黄庄南部D-08-02共3个地块，合计1,270.07亩（其中1块为工业用地，2块为居住用地），计划在2027-2028年完成全部出让。

根据《天津市武清区南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村城中村改造项目资金平衡方案》，工业用地出让价格为60万元/亩，居住用地出让价格平均值在5,500元/平方米至7,500元/平方米之间。经计算，2027-2028年共计可实现土地出让收入472,118.79万元，扣除土地整理成本188,986.95万元及铁路建设费（200元/平米）9,206.67万元后，可用于偿还专项借款土地出让净收益共计273,925.17万元。土地出让收益预测详见下表：



土地出让净收益测算表

单位：人民币万元

序号	地块名称	可出让面积（亩）	用地性质	容积率	总建筑面积（万平方米）	预计楼面地价（元/平方米）	土地出让金	土地整理费用	铁路建设费	可用于偿还专项借款土地出让净收益	计划出让时间
1	自有平衡地块	579.57	工业	1.2	46.37	60 万元/亩	34,774.20	17,387.10	-	17,387.10	2028
2	运河东	204.90	居住	1.1	15.03	6,600.00	99,198.00	25,919.85	2,732.00	70,546.15	2027
3	黄庄南部 D-08-02	485.60	居住	1.8	58.30	5,800.00	338,146.59	145,680.00	6,474.67	185,991.92	2027
	合计	1,270.07			119.70		472,118.79	188,986.95	9,206.67	273,925.17	

3、项目预期收益

本项目债券存续期间（2027年-2031年）作为债券还本付息来源的项目收入合计为255,801.96万元（其中回迁收入52,860.00万元，土地出让收益202,941.96万元），扣除应缴纳的相关税费后，预计可用于偿还专项债券本息的项目收益为251,781.65万元；作为专项借款还本付息来源的土地出让收益为273,925.17万元。

（二）项目融资还本付息情况

天津市武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目拟使用专项债券资金共计185,000.00万元，2025年本期计划发行2,000.00万元，均作为债务资金；2026年拟发行183,000.00万元，其中4,000.00万元作为资本金，179,000.00万元作为债务资金，债券期限为5年，债券每年支付一次利息，到期一次还本，拟申请发行债券利率暂估为2.50%，专项债券融资本息208,125.00万元。

本项目除申请政府专项债券外，已和国家开发银行签署城中村专项借款合同。截至目前本项目专项借款提取



380,700.00万元，根据项目单位提供的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还城中村专项借款的说明》，在专项债批准发行后归还专项借款本金169,703.91万元，因此专项借款实际筹集资金预计为210,996.09万元，其中：2024年为79,756.02万元；2025年为115,096.00万元；2026年为16,144.07万元。贷款利率为LPR1Y-65BP；贷款期限从2024年1月30日起，2028年12月30日止，其中宽限期从2024年1月30日起，2027年1月30日止。据此，专项借款融资本息231,131.23万元。

融资还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
债券估算发行利率	2.50%							
期初专项债券余额	-	2,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	183,000.00	
本期专项债券发行	2,000.00	183,000.00						185,000.00
利息支出	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,575.00	23,125.00
本期还款	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	6,625.00	187,575.00	208,125.00
其中：还本						2,000.00	183,000.00	185,000.00
付息		50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,575.00	23,125.00
期末专项债券余额	2,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	185,000.00	183,000.00	-	



专项借款还本付息表

单位：人民币万元

年份	2024	2025	2026	2027	2028	合计
贷款利率	2.80%	2.45%				
期初贷款余额	-	79,756.02	378,700.00	210,996.09	105,304.06	
本期新增贷款	79,756.02	300,943.98				380,700.00
利息支出	711.30	6,509.37	7,432.53	3,572.63	1,909.31	20,135.14
本期还款	711.30	8,509.37	175,136.44	109,264.66	107,213.38	400,835.14
其中：还本	-	2,000.00	167,703.91	105,692.03	105,304.06	380,700.00
付息	711.30	6,509.37	7,432.53	3,572.63	1,909.31	20,135.14
期末贷款余额	79,756.02	378,700.00	210,996.09	105,304.06	-	

（三）项目自求平衡情况

本期债券募投项目相关收益在债券存续期内预计可以全部实现。本项目债券存续期内净收益525,706.82万元，其中用于偿还项目专项债券的净收益为251,781.65万元，用于偿还项目专项借款的净收益为273,925.17万元，专项债券融资本息208,125.00万元。

本项目债券偿债覆盖倍数=用于偿还项目专项债券的净收益/专项债券融资本息，本项目债券偿债覆盖倍数为1.21。

此外，本项目银行贷款本息覆盖倍数=用于偿还贷款本息的项目收益/需由项目收益偿还的贷款本息，需由项目收益偿还的贷款本息=贷款还本付息总额-已归还的贷款本金。本项目用于偿还专项借款的土地出让净收益为273,925.17万元，对应的专项借款本息为400,835.14万元，已归还的贷款本金169,703.91万元。据此，专项借款偿债覆盖倍数为1.19，满足专项借款偿债覆盖倍数要求。

项目债券收益与融资平衡表

项目名称	项目总投资（万元）	用于偿还债券本息的项目净收益（万元）	债券还本付息总额（万元）	债券偿债覆盖倍数
武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目	490,483.76	251,781.65	208,125.00	1.21

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

项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
现金流入									
资本金流入	94,487.67	44,067.54	31,651.09	18,769.04					
债券资金流入	185,000.00	-	2,000.00	183,000.00					
专项贷款流入	380,700.00	79,756.02	300,943.98	-					
土地出让净收益	476,867.13	-	-	-	310,492.73	137,939.42	28,434.98	-	-
回迁收入	52,860.00				52,860.00	-	-	-	-
现金流入总额	1,189,914.80	123,823.56	334,595.07	201,769.04	363,352.73	137,939.42	28,434.98	-	-
现金流出									
建设期资金流出	475,780.56	123,112.26	142,237.72	210,430.58					
债券还本付息	208,125.00	-	-	50.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	6,625.00	187,575.00
专项贷款还本付息	400,835.14	711.30	8,509.37	175,136.44	109,264.66	107,213.38	-	-	-
相关税费	4,020.31				4,020.31	-	-	-	-
现金流出总额	1,088,761.01	123,823.56	150,747.09	385,617.03	117,909.97	111,838.38	4,625.00	6,625.00	187,575.00
期末累计现金结存额			183,847.98	-	245,442.76	271,543.80	295,353.78	288,728.78	101,153.78
债券偿债覆盖倍数	1.21								
专项借款偿债覆盖倍数	1.19								

#### （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，当用于偿还债券本息的项目净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，本期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。压力测试结果见下表：

压力测试表

序号	资金覆盖率 - 压力测试	-15%	-10%	-5%	0%
1.1	用于偿还债券本息的项目收益（万元）	214,014.40	226,603.48	239,192.57	251,781.65
1.2	债券还本付息额（万元）	208,125.00	208,125.00	208,125.00	208,125.00
1.3	债券偿债覆盖倍数	1.03	1.09	1.15	1.21

### 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

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

##### 2.工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上



引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

## （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，或者由于房地产价格的周期性波动导致产量大幅度下滑，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，武清区政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务

限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

## 2.利率波动风险

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

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

## 六、经济社会效益分析

实施城中村改造有深远意义。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。城市发展成果应该更多惠及城市居民，而城中村脏乱差的环境与人们对住上好房子的期待相去甚远，实施城中村改造能够改善居住环境。城中村改造是一项民生工程，更是一项发展工程，对于促进投资、扩大内需都能起到重要作用。推进城中村改造将进一步激发上下游相关产业发展活力，带动有效投资和消费。同时，还将有



助于补齐超大特大城市发展的短板，在改善城市环境的同时完善公共服务，提升城市文明程度，推动城市高质量发展。

该项目对改善居民居住环境、促进区域经济社会协调、可持续发展和社会主义小康社会建设，促进和谐社会建设，具有重要的现实意义和深远的历史意义，有利于提高居民家庭群体的生活质量，对促进区域经济社会发展具有重要现实意义。

通过本项目建设，改善了城镇居民居住条件，满足了小区内群众对住宅的实际需求，对于建设和谐城市，为当地经济发展和社会稳定提供有力的保障。对改善生态环境、提高人民群众生活质量、树立城市形象都将有着明显的积极作用，社会效益明显。搞好城市环境建设，改善居民住房条件，实现人与自然的和谐，是建设和谐社会客观要求。

## 七、项目实施方情况和主管部门责任

### （一）项目实施方情况

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目由天津市金博企业孵化器有限公司作为主体单位，负责落实项目所需资金，加快推动项目建设。项目主体单位在依法依规、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。项目主体单位

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。主体单位信息如下：

统一社会信用代码	91120222MA05KCTK1W	类型	有限责任公司(法人独资)
负责人	李立新	注册资本	500 万元
营业期限	2016-07-06 至无固定期限		
登记机关	天津市武清区市场监督管理局		
机构地址	天津市武清区南蔡村镇福兴道 1 号 203 室-10（集中办公区）		
经营范围	一般项目：创业空间服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；环境应急治理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；包装服务；居民日常生活服务；工程管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工。（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）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）；自来水生产与供应。（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）		

（二）主管部门责任

本项目主管部门为天津市武清区南蔡村镇人民政府。项目主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，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、偿债保障及投资者保护

### （一）偿债保障

1.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，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。本期项目建成后，经营性收入将专门用于偿还融资本息。武清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。

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。若本期项目收益无法按照预期实现，不能偿还债券本金时，天津市政府将按照财政部《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）等相关文件规定，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.建立了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。

2.建立完善的债券资金使用管理机制。武清区财政局、金融局等主管部门已建立了完善的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

# 武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村 城中村改造项目 事前绩效评估报告

天津市金博企业孵化器有限公司

天津市武清区南蔡村镇人民政府

二〇二五年九月

## 武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目

### 事前绩效评估报告

根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》。

#### 一、项目概况

##### （一）基本情况

1、项目名称：武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目

2、项目类型：城中村改造

3、主管单位：天津市武清区南蔡村镇人民政府

4、实施单位：天津市金博企业孵化器有限公司

5、项目性质：有自身收益的公益性项目

6、项目总投资：490,483.76 万元

7、项目建设期：2024 年 5 月-2026 年 12 月

8、资金来源：计划使用专项债券资金 185,000.00 万元，专项借款 210,996.09 万元，项目自筹资金 94,487.67 万元



9、发行期限：5 年期债券

10、建设状态：新建

11、本息覆盖倍数：1.21

本项目总投资为 490,483.76 万元，其中：资本金为 98,487.67 万元，其中自筹资金 94,487.67 万元，发行专项债券用作资本金 4,000.00 万元；本项目债务资金为 391,996.09 万元，其中拟发行专项债券 181,000.00 万元，拟使用专项借款 210,996.09 万元。

本项目拟发行专项债券资金 185,000.00 万元，于 2025 年和 2026 年分两年申请。其中，2025 年本期拟申请发行 2,000.00 万元，均作为债务资金；2026 年拟申请发行 183,000.00 万元，其中 4,000.00 万元作为资本金，179,000.00 万元作为债务资金。债券期限均 5 年期债券，债券每年支付一次利息，到期一次还本。同时，本项目除申请政府专项债券外，已和国家开发银行签订城中村专项借款合同。截至目前本项目专项借款提取 380,700.00 万元，根据项目单位提供的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还城中村专项借款的说明》，在专项债批准发行后归还专项借款本金 169,703.91 万元，因此专项借款实际筹集资金预计为 210,996.09 万元，其中：2024 年为 79,756.02 万元；2025 年为 115,096.00 万元；2026 年为 16,144.07 万元。贷款利率为 LPR1Y-65BP；贷款期限从 2024 年 1 月 30 日起，

2028 年 12 月 30 日止，其中宽限期从 2024 年 1 月 30 日起，  
2027 年 1 月 30 日止。

本项目收入主要包括回迁收益及土地出让收益。

## （二）项目建设规模及内容

本项目主要建设内容及规模为对武清区南蔡村镇南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村 5 个村，1,762 户居民进行拆迁安置。拆除村内现状房屋 271,300 平方米，新建安置住房总用地面积 265,168 平方米，总建筑面积 572,310 平方米，其中住宅地上建筑面积为 464,000 平方米、地下建筑面积 72,980 平方米，公共配套建筑面积 35,330 平方米；施做平台构筑物面 130,500 平方米；同步实施小区内室外工程。

## （三）项目投资估算

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目总投资为 490,483.76 万元，其中建设投资 475,780.56 万元，建设期利息 14,703.20 万元。

## （四）项目绩效目标

完成预期建设任务包括安置房及配套设施建设，实现 1,762 户居民回迁。

## 二、事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1.项目实施的必要性



本项目的实施是天津市实施城中村改造的重要内容之一，符合国家推进高质量发展和中国式现代化建设战略全局重大工作部署要求，有助于消除武清区南蔡村镇城镇建设和治理短板，促进城镇高质量发展，更是改善群众居住条件，托起民生福祉的重要举措，是武清区领导和人民非常关切的工程，工程的建设是非常必要的。

项目建设通过使用集约用地，实现了土地资源的优化配置和高效利用，在项目实施过程中，充分考虑土地的可持续利用价值，保障社会经济的可持续发展。项目建设以创新实践为引领，推动土地资源的集约化、高效化利用，为武清区城市发展提供有益借鉴。

本项目建成后能够保障居民基本的居住条件和良好的居住环境，提高居民生活质量，有利于构建和谐社区，和谐社区建设是和谐社会建设的基础，社区建设对于凝聚社区居民力量、创建和谐社会具有重大推动作用。社区建设的内容和任务完全符合和谐社会建设的目标，也是“三大和谐”思想内涵的具体体现。为了实现和谐社会，必须重构社会结构，完善社会组织，调整社会关系，最大限度地激发社会各阶层、各群体、各组织的创造活力，化解各类矛盾和问题，构建社会主义和谐社会。

## 2.项目实施的公益性

本项目建成后能够安置南陈庄、田辛庄、宋台、南商村、北商村 5 村居民，改善居民居住条件及生活质量，补齐公共配套服务短板，提升社区居民获得感、幸福感、安全感。

项目建成后，将改变城镇的面貌，促进人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展，城镇发展与资源、环境的协调。良好的城镇面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于居住环境的热爱。

项目的建设不仅追求居民生活条件的改善，使城中村及居民真正享受城市生活待遇，而且致力于城市公共服务及基础设施完善。项目建设是改善居民居住、生活条件、改善民计民生的需要，也是武清区改善城市面貌、建设宜居新城的需要。

### 3.项目实施的收益性

本项目建成后，主要的收入来源为回迁收益及土地出让收益等，债券偿债覆盖倍数可达到 1.21 倍，该项目的预测收益能达到收益与融资平衡。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

### 1.项目投资合规性

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目总投资为 490,483.76 万元，其中建设投资 475,780.56 万元，建设期利息 14,703.20 万元，满足项目建设需求，符合地方专项债发行领域及资金要求。



## 2.项目成熟度

本项目建设期为 31 个月，已于 2024 年 5 月底开始施工，预计于 2026 年 12 月底完工。

本项目的建设单位为天津市金博企业孵化器有限公司，主管部门为天津市武清区南蔡村镇人民政府，符合规划要求，具备可实施性。

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 490,483.76 万元，其中：资本金为 98,487.67 万元，其中自筹资金 94,487.67 万元，发行专项债券用作资本金 4,000.00 万元；本项目债务资金为 391,996.09 万元，其中拟发行专项债券 181,000.00 万元，拟使用专项借款 210,996.09 万元。

本项目预计发行专项债券共计 185,000.00 万元，其中：2025 年本期拟发行专项债券 2,000.00 万元，均作为债务资金；2026 年拟发行专项债券 183,000.00 万元（其中专项债券作为资本金 4,000.00 万元，作为债务资金 179,000.00 万元）。债券期限均为 5 年，按年付息，到期一次还本。

截至目前本项目专项借款提取 380,700.00 万元，根据项目单位提供的《关于武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目提前偿还城中村专项借款的说明》，在专项债批准发行后归还专项借款本金 169,703.91 万元，因此专项借款实际筹集资金预计为 210,996.09 万元，其中：2024 年为

79,756.02 万元；2025 年为 115,096.00 万元；2026 年为 16,144.07 万元。

本项目收入主要包括回迁收益及土地出让收益。截至债券存续期结束，项目预测净收益为 525,706.82 万元，其中用于偿还项目专项债券的净收益为 251,781.65 万元，用于偿还项目专项借款的净收益为 273,925.17 万元。本期债券募投项目相关收益在债券存续期内预计可以全部实现。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

- 1、项目符合相关性原则，收入来源于项目本身；
- 2、项目符合直接性原则，收入来源于项目建设内容及项目范围内经营收益；
- 3、项目符合可衡量原则，项目收入有相关参考依据或标准。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 490,483.76 万元，其中：资本金为 98,487.67 万元，其中自筹资金 94,487.67 万元，发行专项债券用作资本金 4,000.00 万元；本项目债务资金为 391,996.09 万元，其中拟发行专项债券 181,000.00 万元，拟使用专项借款 210,996.09 万元。债务资金约占总投资的 79.92%，符合专项债发行要求。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

##### 1. 偿债保障



1.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，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。本期项目建成后，经营性收入将专门用于偿还融资本息。武清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。

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。若本期项目收益无法按照预期实现，不能偿还债券本金时，天津市政府将按照财政部《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）等相关文件规定，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.投资者保护

（1）建立了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。

（2）建立完善的债券资金使用管理机制。武清区财政局、金融局等主管部门已建立了完善的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。

### 3.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

武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

#### （2）工程事故风险

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

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更



而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

#### 4.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，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，武清区政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

##### （2）利率波动风险

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

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

### （七）绩效目标合理性

本项目绩效目标，按照《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）要求，结合《天津市市级财政支持事前绩效评估管理暂行办法》（津财绩效〔2020〕19号），依据项目所属行业属性特点与专项债发行要求进行设置。

绩效评价体系及绩效评价目标见附表。

## 三、总体结论

综合上述事前绩效评估情况，我们认为本次申请的专项债券项目资金绩效目标指向明确，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。



2025 年第八批天津市政府债券武清区（武清区南陈庄田辛庄宋台南商村北商村城中村改造项目）  
实施方案

附表：

附表：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
成本指标 (30)	经济成本 (20)	项目总投资	≤490,483.76 万元	明确	10	10
		按时足额还本付息率	100%	明确	10	10
	社会成本 (5)	对社会发展、公共福利等方面可能造成的负面影响	无	公益	5	5
	环境成本 (5)	环境引发的诉讼和赔偿费	≤0 万元	明确	5	5
产出指标 (40)	产出数量 (10)	平台构筑物面积	130,500m <sup>2</sup>	明确	5	5
		拆除村内现状房屋面积	271,300m <sup>2</sup>	明确	5	5
		新建安置住房总建筑面积	572,310m <sup>2</sup>	明确	5	5
	产出质量 (15)	竣工验收合格率	100%	合理	10	10
		项目设计变更率	≤20%	合理	5	5
	产出时效 (5)	工程按时完工率	≥80%	合理	5	5
效益指标 (20)	经济效益 (5)	安置户数	1,762 户	明确	5	5
	社会效益 (5)	区域形象提升率	≥50%	合理	5	5
	生态效益 (5)	与原周边环境对比美化率	≥50%	合理	5	5
	可持续影响 (5)	可持续性	≥90%	合理	5	5
偿债指标 (15)	预期收益实现时间 (10)	预期收益实现时间	2027-2029 年	合理	5	4
		项目可持续收益年限	≥5 年	可行	5	4
	预期收益金额 (5)	债券存续期内预期收益金额	≥525,706.82 万元	明确	5	5
满意度指标 (5)	服务对象满意度 (5)	安置户满意度情况	≥95%	合规	5	5
总分					100	98