

2025 年第八批天津市政府债券津南区  
(津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造  
项目)

实施方案



项目主管部门：天津市津南区葛沽镇人民政府

项目实施单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司

2025 年 9 月

## 目 录

一、区域情况 .....	1
(一) 区域介绍 .....	1
(二) 2022 年至 2024 年津南区区域经济情况 .....	1
二、债券情况 .....	2
三、项目概况 .....	2
(一) 项目背景 .....	2
(二) 项目内容 .....	4
(三) 批复情况 .....	6
(四) 项目总体投融资计划 .....	7
四、项目预期收益与融资平衡情况 .....	8
(一) 本项目预期收入测算 .....	8
(二) 本项目预计支出测算 .....	15
(三) 项目净收入 .....	15
(四) 项目融资还本付息情况 .....	18
(五) 自求平衡情况 .....	18
(六) 压力测试 .....	21
五、项目潜在风险评估 .....	21
(一) 政策风险 .....	21
(二) 投资风险 .....	22
(三) 资金风险 .....	22
(四) 建设质量风险 .....	22
(五) 项目管理风险 .....	23
六、经济社会效益分析 .....	23
(一) 经济效益分析 .....	23
(二) 社会效益分析 .....	24
七、项目实施单位与项目主管部门的情况及责任 .....	25
(一) 项目实施单位与责任 .....	25
(二) 项目主管部门及责任 .....	25
八、本期专项债券偿债保障措施 .....	26
九、本期专项债券的投资者保护措施 .....	26
十、项目事前绩效评估 .....	27



一、区域情况

（一）区域介绍

津南区隶属天津市辖区，位于天津市东南部，海河下游南岸，东与滨海新区接壤，南临南疆港，西与河西区、西青区相连，北与东丽区隔海河相望，总面积 420.72 平方公里，下辖 3 个街道 8 个镇，建制社区 121 个，建制村 151 个，常住人口 93.68 万人，户籍人口 59.17 万人。

近年来，津南区充分发挥双重优势，加快构建现代化经济体系，深入落实创新驱动发展战略，大力实施乡村振兴，高效推进“两城三带三区”建设，城市化进程加快推进，发展质量和效益同步提升。

津南区地处津滨发展主轴，距中心城区 11 公里，距滨海国际机场 12 公里，距天津港 22 公里。区内有多条高速公路和高等级公路贯穿，如京津高速、长深高速、津港高速等，同时地铁 1 号线和 6 号线保障了国家会展中心、海河教育园等重点区域的交通大循环，具有良好的通达条件。

（二）2022 年至 2024 年津南区区域经济情况

2022-2024 年，津南区分别实现一般公共预算收入 50.38 亿元、53.92 亿元和 56.68 亿元，分别实现政府性基金收入 24.62 亿元、21.74 亿元和 54.43 亿元，详细区域经济情况如下所示：

津南区 2022 年-2024 年财政收支情况

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	50.38	53.92	56.68
政府性基金收入	24.62	21.74	54.43
其中：国有土地使用权出让收入	23.64	19.9	51.18
政府性基金支出	85.74	83.49	150.89
其中：国有土地使用权出让支出	5.84	16.23	60.02
专项债务限额	574.75	689.21	720.16
专项债务余额	572.66	677.14	718.09

## 二、债券情况

“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”拟于 2025 年至 2027 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 58,000.00 万元。2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，2026 年拟申请发行债券 20,000.00 万元，2027 年拟申请发行债券 13,000.00 万元，本期拟申请发行债券 15,000.00 万元，期限 5 年，到期一次还本。根据中国债券信息网站同期国债近期收益率保守预测，拟发行债券利率为 2.20%，每年付息一次。自发行之日起 5 年债券存续期应偿还的融资本息为 64,380.00 万元，

本期拟发行债券资金，全部用于津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目，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。

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津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。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。

## 三、项目概况

### （一）项目背景

#### 1、满足城市发展的需求

在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。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，是一项复杂艰巨的系统工程，也是群众的迫切需要，是一件难而正确的事。

随着城市化进程的加速，天津市作为超大特大城市，面临着城市更新和产业升级的重要任务。城中村作为城市发展中的一块“短板”，其建筑老旧、环境脏乱、安全隐患突出等问题日益凸显，严重影响了城市的整体形象和居民的生活质量。因此，城中村改造成为提升城市职能、改善城市环境、推动城市高质量发展的重要途径。

城中村改造不仅有助于改善居民生活条件，还能推动区域经济的发展。通过改造，可以盘活存量土地，提高土地利用效率，引入优质产业资源，促进产业升级和经济发展。同时，城中村改造还能带动相关产业的发展，如建筑业、房地产业、服务业等，为城市经济发展注入新的活力。

## 2、政策的推动与支持

近年来，国家高度重视城中村改造工作，出台了一系列相关政策措施，鼓励和支持各地积极开展城中村改造。天津市作为首批入围的国家超大特大城市城中村改造计划的城市之一，积极响应国家政策号召，制定了《天津市城中村改造工作方案》，并统筹指导全市城中村改造工作。

为加快推进城中村改造项目进度，国家提供了专项借款等资金支持。天津市也积极争取中央转移资金、保障性安居工程补助资金等，为城中村改造项目提供了有力的资金保障。

## 3、改善居民的居住条件

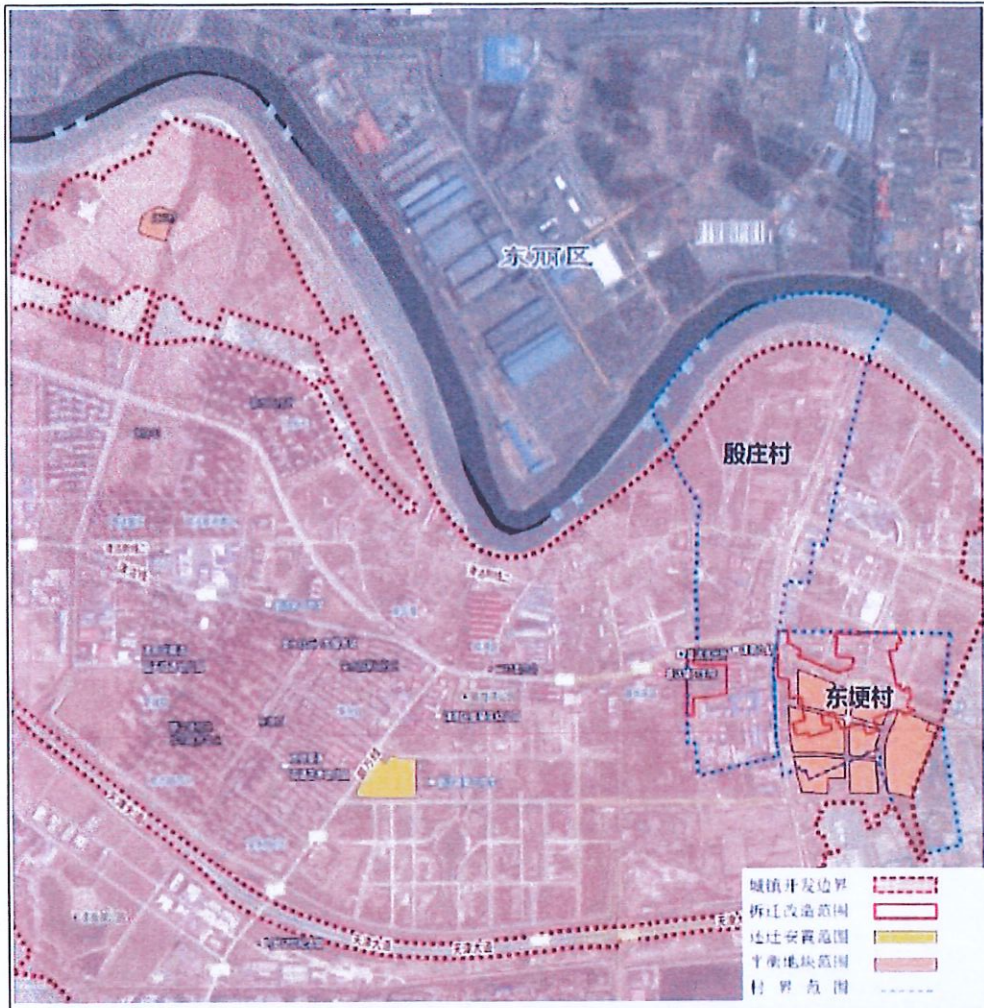
城中村居民的生活环境普遍较差，存在安全隐患和配套设施落后等问题。通过城中村改造，可以消除这些安全隐患，提升居民的生活质量和幸福感。葛沽镇拟实施城中村改造村庄两处，分别为东埂村、

殷庄村。其中，东埂村于2018年9月实施示范镇土地整合工作，目前安置问题尚无着落，被拆迁户目前自行租房过渡外漂多年，由政府发放双倍过渡费；殷庄村2010年启动示范镇整合工作，剩余138处平房尚未拆迁，村民拆迁改造意愿强烈。城中村改造立足实际，更强调发展的质量与效益。

## （二）项目内容

本项目拟在津南区葛沽镇东埂村、殷庄村实施城中村改造，范围包括改造范围、还迁安置范围和平衡地块范围。其中东埂村改造范围为原村台区域，殷庄村改造范围为现状剩余未拆迁平房区域；项目还迁安置范围位于葛沽镇区，四至范围：东至葛沽三中，南至安正道，西至葛万公路，北至文昌道。安置地块用地面积约5.25公顷，已完成土地征转，现状为国有建设用地；项目平衡地块范围大部分位于东埂村、殷庄村两村村域内，面积约36.38公顷（含平衡地块周边道路面积），平衡地块共8宗，用地面积合计约30.75公顷。





项目范围示意图

本项目共涉及东埂、殷庄村两个城中村，待安置村民共 303 户 1200 人。拟建设安置房 504 套，共 12 幢。项目总建筑面积约 76,398.48 平方米，其中地上建筑面积约 55,568.48 平方米（含计容面积 52,497 平方米，不计容面积 3,071.48 平方米），地下建筑面积约 20,830 平方米。主要建设内容包括：还迁安置住宅、配套公建、地下车库以及室外配套设施等。





安置房建设用地示意图

本项目计划建设期为 27 个月，2025 年 10 月开工建设，2027 年 12 月竣工验收。

### （三）批复情况

“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”已经取得的批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目建议书的批复》	津南发改投资（2025）18 号	天津市津南区发展和改革委员会	2025/2/24
《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目可行性研究报告的批复》	津南发改投资（2025）39 号	天津市津南区发展和改革委员会	2025/2/27



批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”初步设计及投资概算的批复》	津南发改投资（2025）109号	津南区发展和改革委员会	2025/8/5

#### （四）项目总体投融资计划

##### 1、项目投资情况

本项目批复总投资72,780.28万元，其中工程费用37,352.77万元，工程建设其他费用3,182.45万元，预备费1,216.06万元，征拆费用31,029.00万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息1,540.00万元，调整后项目总投资为74,320.28万元。

序号	项目名称	投资金额
1	批复总投资	72,780.28
1.1	工程费用	37,352.77
1.2	工程建设其他费用	3,182.45
1.3	预备费	1,216.06
1.4	异地建安置房土地成本	31,029.00
2	静态投资	72,780.28
3	新增建设期利息	1,540.00
4	调整后总投资（2+3）	74,320.28

##### 2、项目资金来源

本项目资金来源包括项目实施单位自筹资金与专项债资金两部分。其中拟申请地方政府专项债58,000.00万元，约占总投资的78%。项目建设单位自筹16,320.28万元，约占总投资的22%。符合要求。具体如下：

序号	项目名称	2025年	2026年	2027年	合计
1	自有资金	5,582.00	8,738.08	2,000.20	16,320.28
2	债券发行	25,000.00	20,000.00	13,000.00	58,000.00
	合计	30,582.00	28,738.08	15,000.20	74,320.28

本项目拟于2025年至2027年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额58,000.00万元。2025年拟申请发行债券25,000.00万元，

2026 年拟申请发行债券 20,000.00 万元，2027 年拟申请发行债券 13,000.00 万元，本期拟申请发行债券 15,000.00 万元，期限 5 年。债券发行计划如下：

序号	发行年份	发行额度	发行期限	备注
1	2025	25,000.00	5 年期	拟用土地出让净收益平衡
2	2026	20,000.00	5 年期	拟用土地出让净收益平衡
3	2027	12,000.00	5 年期	拟用土地出让净收益平衡
4	2027	1,000	5 年期	拟用经营性收益平衡
合计		58,000.00		

本期募集资金使用情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	已申请使用专项 债券资金 (万元)	本期拟申请使用本期 债券资金 (万元)
津南区葛沽镇东埂、殷庄村 城中村改造项目	74,320.28	0.00	15,000.00

### 3、专项债资金使用及规模

本项目拟申请地方政府专项债 58,000.00 万元，主要用于项目工程费用 37,352.77 万元，工程建设其他费用 3,182.45 万元，异地建安置房土地成本 17,464.78 万元。

项目建设单位自筹 16,320.28 万元，主要用于项目异地建安置房土地成本 13,564.22 万元，预备费 1,216.06 万元，新增建设期利息 1,540.00 万元。

## 四、项目预期收益与融资平衡情况

### （一）本项目预期收入测算

本项目收入包括经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益。

#### 1、经营性配套公建收入

本项目拟建设经营性配套公建面积 1,700.00 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，根据葛沽周边底商租

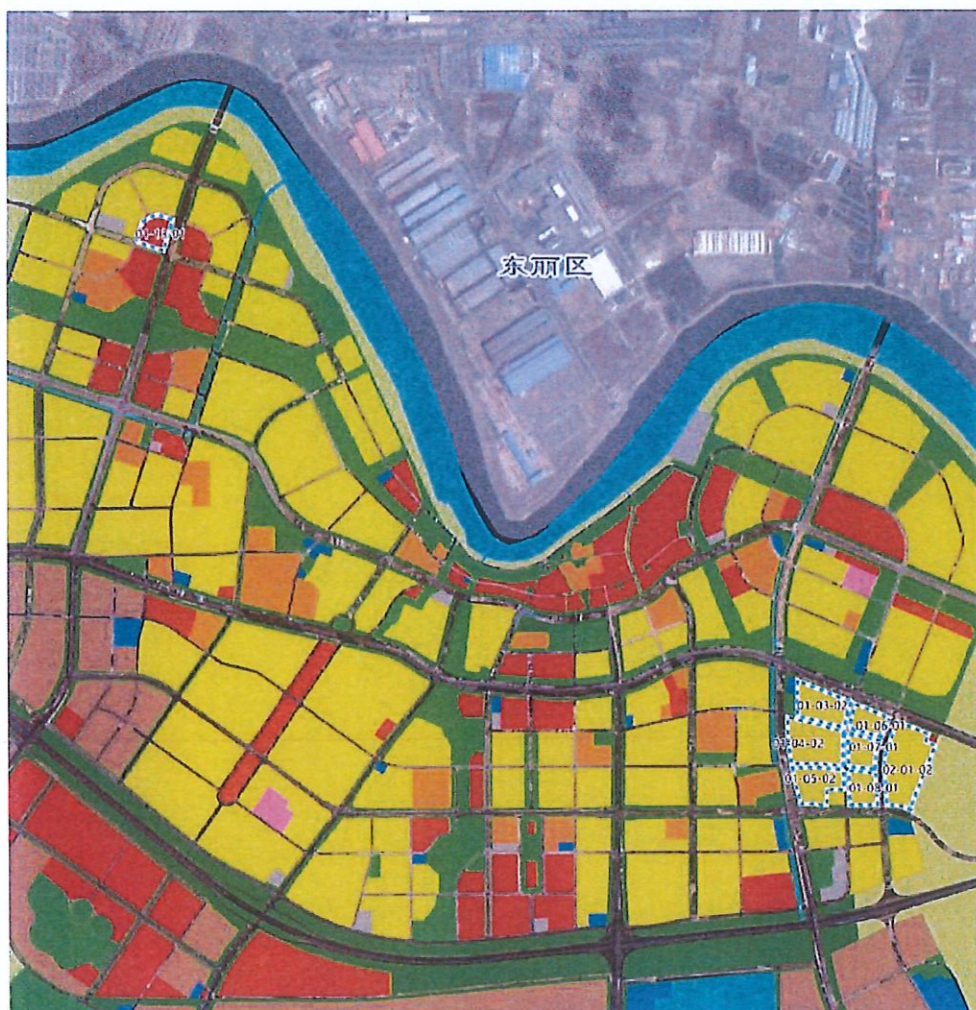




平衡地块明细表

单元号	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	土地用途	土地供应方 式
Jde (12) 01	01-13-01	B	商业服务业设施用地	21,770.71	2.5	50	20	平衡地块	出让
Jde (12) 06	01-03-02	R2	二类居住用地	41,122.51	1.5	30	40		
	01-04-02			57,674.13	1.5	30	40		
	01-05-02			38,633.19	1.5	30	40		
	01-06-01			20,854.14	1.5	30	40		
	01-07-01			23,483.33	1.5	30	40		
	01-08-01			24,396.66	1.5	30	40		
	02-01-02			79,550.47	1.2	30	40		
合计				307,485.14					





平衡地块土地规划图





平衡地块范围及出让计划

### 3.2 项目收益及现金流入预测

#### 3.2.1 土地出让价格预测

津南区近三年土地出让总金额 792,600 万元，平均 264,200 万元/年。津南区近三年居住用地楼面均价约 8,470 元/m<sup>2</sup>，商业用地楼面均价约 3,720 元/m<sup>2</sup>。津南区葛沽镇周边二手商品房挂牌均价 10,277 元/m<sup>2</sup>，成交均价 9,209 元/m<sup>2</sup>。结合津南区近三年土地出让情况并考虑当前土地市场行情，预计此次出让地块居住用地亩均单价 264 万/亩，楼面均价约 3600 元/m<sup>2</sup>（按规划容积率 1.1 计算）。测算土地价格未超过由天津博成房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 11 月出具的关于本城中村项目平衡地块土地咨询评估报告（津博成 2024（咨）



字第 202 号）评估价格。

### 3.2.2 土地出让收益预测

本项目平衡地块土地出让金合计 121,304.84 万元，项目平衡地块位于规划环外环以外，根据天津市相关政策，四项政策性资金仅扣除铁路建设费 6,149.70 万元，平衡地块整理成本 87,339.48 万元，农业农村支出 7,478.67 万元，综上，平衡地块土地出让收入扣减政策性资金、农业农村支出后，可用于城中村项目的平衡资金为 107,675.49 万元。平衡地块收益未足额扣除的农业农村刚性支出，我区通过对应年份其他区级地块收益扣除；同时，我区承诺能完成以后年度区级土地收入用于农业农村支出考核要求。明细平衡地块收益测算表。

平衡地块收益测算表

地块编号	土地性质	土地面积 (平方米)	土地面积 (亩)	亩均单价 (万元/亩)	土地出让 价款 (万元)	土地整理 成本(万元)	四项政策性 资金 (万元)	农业农村 支出(万元)	刚性计提 (万元)	可用于城中村 改造的政府收益 (万元)	可用于城中村 改造的平衡资金 (万元)	出让 年份
01-03-02	居住	41,122.51	61.68	264.00	16,283.52	11,724.13	822.45	1,005.00	1,726.00	2,731.00	14,455.13	2026
01-04-02	居住	57,674.13	86.51	264.00	22,838.64	16,443.82	1,153.48	1,410.00	2,421.00	3,831.00	20,274.82	2028
01-05-02	居住	38,633.19	57.95	264.00	15,298.80	11,015.14	772.66	945.00	1,622.00	2,566.00	13,581.14	2028
01-06-01	居住	20,854.14	31.28	264.00	8,257.92	5,945.70	417.08	510.00	875.00	1,385.00	7,330.70	2027
01-07-01	居住	23,483.33	35.22	264.00	9,298.08	6,694.62	469.67	574.00	986.00	1,560.00	8,254.62	2027
01-08-01	居住	24,396.66	36.59	264.00	9,659.76	6,955.03	487.93	596.00	1,024.00	1,620.00	8,575.03	2027
02-01-02	居住	79,550.47	119.33	264.00	31,503.12	22,682.25	1,591.01	1,945.00	3,339.00	5,285.00	27,967.25	2029
01-13-01	商业	21,770.71	32.66	250.00	8,165.00	5,878.80	435.41	493.00	865.00	1,358.00	7,236.80	2028
合计		307,485.14	461.22	/	121,304.84	87,339.49	6,149.69	7,478.00	12,858.00	20,336.00	107,675.49	



## （二）本项目预计支出测算

本项目成本主要包括宣传营销费及相关税费。

### 1、宣传营销费

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%,本项目宣传营销费按收入的4%计算,债券存续期内预测宣传营销费合计为21.85万元。

### 2、相关税费

相关税费主要包括房产税、增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）。考虑固定资产抵扣进项税,本项目不缴纳增值税。债券存续期内预测相关税费合计为60.10万元。

## （三）项目净收入

综上所述,债券存续期内项目收入合计108,833.04万元,其中经营收入合计1,157.55万元,土地出让净收入107,675.49万元;债券存续期内项目成本合计81.95万元。预计项目净收益合计108,751.09万元。本次发行债券由土地出让净收入偿还本息。详见下表:

平衡地块收益测算表

地块 编号	土地 性质	土地面积 (平方米)	土地面 积 (亩)	亩均单 价(万 元/亩)	土地出让 价款 (万元)	土地整理 成本(万 元)	四项政策 性资金 (万元)	农业农村 支出(万 元)	刚性计提 (万元)	可用于城中村 改造的政府收 益(万元)	可用于城中 村改造的平 衡资金(万 元)	出 让 年 份
01-03- 02	居住	41,122.51	61.68	264.00	16,283.52	11,724.13	822.45	1,005.00	1,726.00	2,731.00	14,455.13	2026
01-04- 02	居住	57,674.13	86.51	264.00	22,838.64	16,443.82	1,153.48	1,410.00	2,421.00	3,831.00	20,274.82	2028
01-05- 02	居住	38,633.19	57.95	264.00	15,298.80	11,015.14	772.66	945.00	1,622.00	2,566.00	13,581.14	2028
01-06- 01	居住	20,854.14	31.28	264.00	8,257.92	5,945.70	417.08	510.00	875.00	1,385.00	7,330.70	2027
01-07- 01	居住	23,483.33	35.22	264.00	9,298.08	6,694.62	469.67	574.00	986.00	1,560.00	8,254.62	2027
01-08- 01	居住	24,396.66	36.59	264.00	9,659.76	6,955.03	487.93	596.00	1,024.00	1,620.00	8,575.03	2027
02-01- 02	居住	79,550.47	119.33	264.00	31,503.12	22,682.25	1,591.01	1,945.00	3,339.00	5,285.00	27,967.25	2029
01-13- 01	商业	21,770.71	32.66	250.00	8,165.00	5,878.80	435.41	493.00	865.00	1,358.00	7,236.80	2028
合计		307,485.14	461.22	/	121,304.84	87,339.49	6,149.69	7,478.00	12,858.00	20,336.00	107,675.49	



项目收入成本预测表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	运营期现金流入	1,157.55	-	-	231.51	231.51	231.51	231.51	231.51
1.1	经营性配套公建收入	546.05			109.21	109.21	109.21	109.21	109.21
	单价(m <sup>2</sup> /天/元)				2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
	面积 (m <sup>2</sup> )				1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00	1,700.00
	出租率				80%	80%	80%	80%	80%
1.2	停车位收入	611.50	-	-	122.30	122.30	122.30	122.30	122.30
	单价 (元/天、次、小时)				200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	车位数量 (个)				637.00	637.00	637.00	637.00	637.00
	使用率				80%	80%	80%	80%	80%
2	运营期现金流出	81.95	-	-	16.39	16.39	16.39	16.39	16.39
2.1	宣传营销费	21.85			4.37	4.37	4.37	4.37	4.37
2.2	税费	60.10	-	-	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02
2.2.1	房产税	60.10	-	-	12.02	12.02	12.02	12.02	12.02
3	运营期经营净流入	1,075.60	-	-	215.12	215.12	215.12	215.12	215.12
4	土地出让净收益	107,675.49	14,455.13	24,160.35	41,092.76	27,967.25	-	-	-
5	现金净流入	108,751.09	14,455.13	24,160.35	41,307.88	28,182.37	215.12	215.12	215.12

#### （四）项目融资还本付息情况

本项目拟于 2025 年至 2027 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 58,000.00 万元。2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，2026 年拟申请发行债券 20,000.00 万元，2027 年拟申请发行债券 13,000.00 万元，本期拟申请发行债券 15,000.00 万元，期限 5 年，到期一次还本。根据中国债券信息网站同期国债近期收益率保守预测，拟发行债券利率为 2.20%，每年付息一次。自发行之日起 5 年债券存续期应偿还的融资本息为 64,380.00 万元，债券还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初专项债券余额	本年专项债券发行	本年偿还本金	本年期末本金	本年应付利息	本年偿还本息和
2025 年		25,000.00		25,000.00	-	-
2026 年	25,000.00	20,000.00		45,000.00	550.00	550.00
2027 年	45,000.00	13,000.00		58,000.00	990.00	990.00
2028 年	58,000.00	-		58,000.00	1,276.00	1,276.00
2029 年	58,000.00		-	58,000.00	1,276.00	1,276.00
2030 年	58,000.00		25,000.00	33,000.00	1,276.00	26,276.00
2031 年	33,000.00		20,000.00	13,000.00	726.00	20,726.00
2032 年	13,000.00		13,000.00	-	286.00	13,286.00
总计		58,000.00	58,000.00		6,380.00	64,380.00

#### （五）自求平衡情况

根据以上测算数据，本项目债券存续期内收益资金流入合计为 108,751.09 万元，需偿还的融资本息合计 64,380.00 万元。本项目本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.69，项目资金可平衡。

序号	项目	金额（万元）
一	项目总投入	80,700.28
1	项目批复总投资	72,780.28
2	专项债建设期利息	1,540.00
3	专项债运营期利息	6,380.00



序号	项目	金额（万元）
二	项目净收益	108,751.09
三	借款本金及利息	64,380.00
1	本金	58,000.00
2	偿还利息	6,380.00
四	收益覆盖本息倍数	1.69

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

通过发行地方政府专项债券的方式，满足津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

年份	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
现金流入									
自有资金流入	5,582.00	8,738.08	2,000.20						16,320.28
债券资金流入	25,000.00	20,000.00	13,000.00						58,000.00
经营收入现金流入				231.51	231.51	231.51	231.51	231.51	1,157.55
土地出让净收益				14,455.13	24,160.35	41,092.76	27,967.25	-	107,675.49
现金流入总额	30,582.00	28,738.08	15,000.20	14,686.64	24,391.86	41,324.27	28,198.76	231.51	183,153.32
现金流出									
建设期资金流出	30,582.00	28,188.08	14,010.20						72,780.28
运营期经营成本				16.39	16.39	16.39	16.39	16.39	81.95
债券还本付息	-	550.00	990.00	1,276.00	1,276.00	26,276.00	20,726.00	13,286.00	64,380.00
其中：还本	-	-	-	-	-	25,000.00	20,000.00	13,000.00	58,000.00
付息	-	550.00	990.00	1,276.00	1,276.00	1,276.00	726.00	286.00	6,380.00
现金流出总额	30,582.00	28,738.08	15,000.20	1,292.39	1,292.39	26,292.39	20,742.39	13,302.39	137,242.23
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	13,394.25	23,099.47	15,031.88	7,456.37	-13,070.88	45,911.09
期末项目累计现金结存额	-	-	-	13,394.25	36,493.72	51,525.60	58,981.97	45,911.09	



## （六）压力测试

根据津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造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。压力测试结果详见下表：

单位：万元

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益	97,875.98	103,313.54	108,751.09	114,188.64	119,626.20
2	债券还本付息额	64,380.00	64,380.00	64,380.00	64,380.00	64,380.00
2.1	偿还债券本金	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00
2.2	偿还债券利息	6,380.00	6,380.00	6,380.00	6,380.00	6,380.00
3	债券本息覆盖率	1.52	1.60	1.69	1.77	1.86

总体而言，津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

## 五、项目潜在风险评估

### （一）政策风险

项目是在国家和地区的社会经济环境中存在的，由于国家或地方各种政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，涉及环保、投资、土地、产业等政策的调整变化，都将会对项目带来各种影响。因此，项目政策风险主要是因为宏观政策发生变化，导致项目原定目标难以实现而产生风险。

应对措施：本项目为城中村改造项目，项目符合区域建设规划，建成后可有效改善居民的居住环境，促进当地经济、社会发展，在当前国家和天津市大环境下，项目政策风险较小，建议在后期工程实施阶段，加强合法性检查和自查，规避合法性风险。

## （二）投资风险

投资风险主要在于：投资估算不够准确，成本增加较多；建筑材料市场价格变化等，都可能造成资金周转困难，造成工程拖延，从而进入财务成本、机械租用、管理费用都将对应提升的恶性循环。

应对措施：在进行投资估算时适当考虑计入一定比例的不可预见费用。定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时投资估算，并调整资金筹措策略。

## （三）资金风险

因融资、拨款等环节的各种主、客观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；利率变化导致融资成本升高；资金管理失误，将影响项目的稳健发展。

应对措施：建立完善的资金管理制度，规范资金的筹集、投放业务流程，确定每个环节的工作内容和程序，明确相关部门和人员的职责权限。加强资金管理的信息化建设，推进资金预算管理与资金适时监控相结合，及时准确地反映资金运行状况和风险，提高决策的科学性和资金管理的及时性。

## （四）建设质量风险

项目建设质量风险存在于建设活动的各个阶段，主要体现在项目承建单位管理制度是否完备，项目所在地方政府部门及项目单位是否有完善的建设质量监管体系。

公共政策对于本项目可能有负面影响，也可能有正面影响。主要可能发生的影响表现在国家的区域经济发展调整对天津市经济发展进程造成的影响、相关政策对本项目建成后经营活动的影响、相关财税政策的更新或变更也将产生较为直接的影响。



应对措施：本项目质量安全风险主要为建设质量安全风险。因此项目单位应加强自身项目管理制度建设，严格要求项目参与各方，尤其是设计单位、质量监察与项目承建单位，落实质量管理制度，保证项目整体建设质量。

#### （五）项目管理风险

本项目工程实施过程中涉及政府相关部门、项目建设单位、施工单位多方面人员，且数量较大。项目建设期间，可能存在管理人员沟通不畅导致工期延误，以及施工人员整体安全管理不严，出现聚集闹事滋扰周边正常社会秩序等风险。

应对措施：项目建设单位作为项目主体应与相关安全监察部门以及承建单位共同制定方案，加强施工现场管理，严格按照施工规范施工，杜绝一切侥幸心理，确保项目按时完工。项目承建单位应采取以预防为主治安防范措施，加强对施工人员的法制教育和管理工作的，避免施工人员与区域内居民发生冲突。

### 六、经济社会效益分析

#### （一）经济效益分析

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，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，这就提供部分就业机会，在后续项目的建设及第三产业的发展，又会有大量就业机会。

## （二）社会效益分析

### （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，并能给往来津南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、项目实施单位与项目主管部门的情况及责任

### （一）项目实施单位与责任

津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目

实施单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司

机构负责人：李桂福

机构统一社会信用代码：91120112MAE4F1HU4C

机构地址：天津市津南区葛沽镇津沽路

### （二）项目主管部门及责任

津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目主管部门是天津市津南区葛沽镇人民政府。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。

项目单位在依法依规、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。

## 八、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对应的专项收入，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。

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。

## 九、本期专项债券的投资者保护措施

（一）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《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。



## （二）建立完善的债券资金使用管理机制

津南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，确保债券资金合规合法使用，保障投资者合法权益。

## 十、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；项目建设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。







# 地方政府专项债券项目事前绩效评估报告

## (2025 年度)

项目名称: 津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目

项目单位: 天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司

主管部门: 天津市津南区葛沽镇人民政府

## 摘 要

### 一、基本情况

为了进一步消除城中村各类安全隐患、改善民生条件，完善城市功能，推动城市高质量发展，拟实施津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。本项目批复总投资 72,780.28 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息 1,540.00 万元，调整后项目总投资为 74,320.28 万元。

资金来源为拟申请地方政府专项债 58,000.00 万元，约占总投资的 78%。建设单位自筹 16,320.28 万元，约占总投资的 22%。2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，期限 5 年。

### 二、评估结果

经过对津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目进行评估，事前绩效评估结论为“予以支持”。



## 津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目 事前绩效评估报告

为全面实施预算绩效管理，推动绩效关口前移，根据市委、市政府《关于全面推进预算绩效管理的实施方案》和《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）等文件要求，我方对贵单位申请的津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目开展了事前绩效评估，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、绩效目标合理性等进行了论证分析，梳理了存在问题并提出相关建议。该项目评估结果为建议予以支持，有关情况如下。

### 一、评估对象

项目名称：津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目

项目单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司

主管部门：天津市津南区葛沽镇人民政府

项目支出属性：新建项目

项目绩效目标：高效综合利用土地资源，以满足东埂村、殷庄村已拆迁村民还迁安置的需求。足额偿还本息。

项目资金总额：74,320.28万元。

其中：

- 已申请专项债资金：0
- 本次申请专项债资金：申请专项债总额：58,000.00 万元，其中：2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，期限 5 年。
- 项目概况：为了进一步消除城中村各类安全隐患、改善民生条件，完善城市功能，推动城市高质量发展，拟实施津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。本项目批复总投资 72,780.28 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息 1,540.00 万元，调整后项目总投资为 74,320.28 万元。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序

本次针对“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”2025 年度预算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

本次评估对象为津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。

##### （2）成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，工作组共计 3 人，主要成员包括：

津南区葛沽镇人民政府副镇长；

津南区财政局；



天津市津南区住房和城乡建设委员会。

### （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“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”。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

天津市津南区葛沽镇人民政府按《天津市市级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》要求提供了项目实施方案、工作方案、绩效申报表、预算说明等相关材料；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专业人士、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天津市津南区葛沽镇东埂、殷庄村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，组织工作组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《天津市津南区葛沽镇人民政府项目 2025 年度事前绩效评估非正式检查报告》。申报单位汇报绩效目标、实施方案、预算编制等情况。

### 3、事前评估总结及应用阶段

#### （1）撰写报告

事前评估工作组撰写形成《天津市津南区葛沽镇人民政府项目 2025 年度事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

#### （2）结果应用

天津市津南区葛沽镇人民政府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、往期财政支出安排情况进行比较，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，对天津市津南区葛沽镇人民政府进行了现场调研，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、评估内容和结论

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1、必要性

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。以此为背景，天津市津南区开展了城中村改造工作。

本项目的建设是津南区破解城市发展瓶颈、回应民生期盼、培育增长动能的关键举措，对推动区域高质量发展具有重要战略意义。作为天津“津滨双城”战略的重要纽带，津南区正加速构建与海河教育园、国家会展中心等功能区协同发展的新型城市形态，而葛沽镇东埂村、殷庄村基础设施滞后等问题已成为制约区域能级提升的突出短板。

项目建设直指群众急难愁盼的民生痛点，系统性破解东埂村拆迁户长达七年的过渡安置困境居民的改造诉求。这种民生改善与空间优化的双重效益，使城市发展成果切实转化为群众获得感，为新型城镇

化建设树立民生工程样板。以城市更新激活产业升级、以产业反哺城市发展的良性循环，将推动津南实现跨越式发展，为超大特大城市城中村改造提供可复制的实践范例。

## 2、公益性

本项目的建设紧扣为民服务的宗旨，能够使区域内公共服务设施水平显著提高，市政交通基础设施承载能力不断增强，建成后环境干净整洁、规范安全，不断改善居住水平和质量，改善人民生活条件、提高人民生活水平，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

## 3、收益性

本项目的建设除了能产生直接的经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益外；还能够保障公共服务的均等化和基本保障的全覆盖，全面改善当地乡村的面貌，实现宜居宜业宜游，与中心城区实现城乡融合发展；有望打造为城市的新地标或城市名片，为城市带来更好的品牌效应。

### （二）项目建设投资合规性与项目成熟度

#### 1、合规性

津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目取得批准文件情况：

天津市津南区发展和改革委员会于 2025 年 2 月 24 日通过《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目建议书的批复》（津南发改投资〔2025〕18 号），于 2025 年 2 月 27 日通过《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目可行性研究报告的批复》（津南发改投资〔2025〕39



号），于2025年8月5日通过《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”初步设计及投资概算的批复》津南发改投资〔2025〕109号。

项目的立项、决策合规。

## 2、项目成熟度

项目已经取得立项、可研、初设批复，项目实施条件成熟。

综上所述，项目建设投资合规且项目具有一定的成熟度。

## （三）项目资金来源和到位可行性

### 1、项目资金来源

本项目批复总投资72,780.28万元，其中工程费用37,352.77万元，工程建设其他费用3,182.45万元，预备费1,216.06万元，征拆费用31,029.00万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息1,540.00万元，调整后项目总投资为74,320.28万元。

资金来源为拟申请地方政府专项债58,000.00万元，约占总投资的78%。项目建设单位自筹16,320.28万元，约占总投资的22%。符合规定要求。

本项目拟于2025年至2027年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额58,000.00万元。2025年拟申请发行债券25,000.00万元，2026年拟申请发行债券20,000.00万元，2027年拟申请发行债券13,000.00万元，本期拟申请发行债券15,000.00万元，期限5年。

### 2、到位可行性

本项目自筹资金16,320.28已筹措到位。同时项目实施主体已按

照地方政府专项债券发行申报要求落实相应申报材料，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。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、项目预计收入测算

本项目收入包括经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益。

##### （1）经营性配套公建收入

本项目拟建设经营性配套公建面积 1,700.00 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，根据葛沽周边底商租金水平，本项目租金按照 2.2 元/平方米/天，出租率 80%。债券存续期内预测经营性配套公建收入合计为 546.05 万元。

##### （2）停车位收入

本项目拟建设地下车位 537 个，地上车位 100 个，依据《天津市机动车停车收费改革方案》，小型车昼夜包月二类区域 300 元/月，三类区域 240 元/月。本项目车位租金按 200 元/月计算，运营期租金不做涨幅，出租率第 80%。债券存续期内预测停车位收入合计为 611.50 万元。

##### （3）土地出让净收益

##### ①平衡资源地块基本情况

本项目资金平衡地块总用地面积约 30.75 公顷，其中居住用地



28.57 公顷，商业用地 2.18 公顷。

## ②项目收益及现金流入预测

### A.土地出让价格预测

津南区近三年土地出让总金额 792,600 万元，平均 264,200 万元/年。津南区近三年居住用地楼面均价约 8,470 元/M，商业用地楼面均价约 3,720 元/M。津南区葛沽镇周边二手商品房挂牌均价 10,277 元/M<sup>2</sup>，成交均价 9,209 元/M。结合津南区近三年土地出让情况并考虑当前土地市场行情，预计此次出让地块居住用地亩均单价 264 万/亩，楼面均价约 3600 元/M<sup>2</sup> (按规划容积率 1.1 计算)。测算土地价格未超过由天津博成房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 11 月出具的关于本城中村项目平衡地块土地咨询评估报告 (津博成 2024(咨)字第 202 号)评估价格。

### B.土地出让收益预测

本项目平衡地块土地出让金合计 121,304.84 万元，项目平衡地块位于规划环外环以外，根据天津市相关政策，四项政策性资金仅扣除铁路建设费 6,149.70 万元，平衡地块整理成本 87,339.48 万元，农业农村支出 7,478.67 万元，综上，平衡地块土地出让收入扣减政策性资金、农业农村支出后，可用于城中村项目的平衡资金为 107,675.49 万元。平衡地块收益未足额扣除的农业农村刚性支出，我区通过对应年份其他区级地块收益扣除；同时，我区承诺能完成以后年度区级土地收入用于农业农村支出考核要求。

综上，本项目债券存续期内营业收入共计 108,833.04 万元。

## 2、项目预计支出测算

本项目成本主要包括宣传营销费及相关税费。

### （1）宣传营销费

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%，本项目宣传营销费按收入的 4%计算，债券存续期内预测宣传营销费合计为 21.85 万元。

### （2）相关税费

相关税费主要包括房产税、增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）。考虑固定资产抵扣进项税，本项目不缴纳增值税。债券存续期内预测相关税费合计为 60.10 万元。

综上，本项目债券存续期内支出共计 81.95 万元。

## 3、项目预计收益测算

综上所述，债券存续期内项目收入合计 108,833.04 万元，其中经营收入合计 1,157.55 万元，土地出让净收入 107,675.49 万元；债券存续期内项目成本合计 81.95 万元。预计项目净收益合计 108,751.09 万元。

经评估，本项目收益测算符合项目实际情况，测算合理。

## 4、项目投资

本项目批复总投资 72,780.28 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息 1,540.00 万元，调整后项目总投资为 74,320.28 万元。经评估，本项目投资估算依据准确、项目建设内容符合项目实际情况、经济指标合理、费用依据符合相关要求、资金使用



计划符合项目进度要求，项目成本估算合理，符合项目投资估算要求。

### 5、收益预测合理性

本项目主要收入为经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益，项目运营期现金净流入 108,751.09 万元，项目净收入大于项目总投资投入，借款本息合计 64,380.00 万元，项目收益覆盖本息倍数 1.69 倍，同时具有较强的抗风险能力。

经评估，项目收益预测符合项目实际情况，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，年度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 74,320.28 万元。资金来源为拟申请地方政府专项债 58,000.00 万元，约占总投资的 78%。建设单位自筹 16,320.28 万元，约占总投资的 22%。符合规定要求。

经评估，项目资本金比例符合国家投资项目资本金比例要求，债券资金需求合理。

本次申请的地方政府专项债券资金用于有收益的公益性项目建设，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始终大于 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、偿债计划可行性

本项目拟于 2025 年至 2027 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 58,000.00 万元。2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，2026 年拟申请发行债券 20,000.00 万元，2027 年拟申请发行债券 13,000.00 万元，本期拟申请发行债券 15,000.00 万元，期限 5 年，到期一次还本。根据中国债券信息网站同期国债近期收益率保守预测，拟发行债券利率为 2.20%，每年付息一次。自发行之日起 5 年债券存续期应偿还的融资本息为 64,380.00 万元，债券还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	期初专项 债券余额	本年专项 债券发行	本年偿 还本金	本年期 末本金	本年应 付利息	本年偿还 本息和
2025 年		25,000.00		25,000.00	-	-
2026 年	25,000.00	20,000.00		45,000.00	550.00	550.00
2027 年	45,000.00	13,000.00		58,000.00	990.00	990.00
2028 年	58,000.00	-		58,000.00	1,276.00	1,276.00
2029 年	58,000.00		-	58,000.00	1,276.00	1,276.00
2030 年	58,000.00		25,000.00	33,000.00	1,276.00	26,276.00
2031 年	33,000.00		20,000.00	13,000.00	726.00	20,726.00
2032 年	13,000.00		13,000.00	-	286.00	13,286.00
总计		58,000.00	58,000.00		6,380.00	64,380.00

（1）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经营性配套公建收入、停车位收入和土地出让净收益，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。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的自身收益优先用于专项债券的本息偿付。

（2）若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。

经评估，项目专项债券存续期间有稳定收益，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、偿债风险点

### （1）政策风险

项目是在国家和地区的社会经济环境中存在的，由于国家或地方各种政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，涉及环保、投资、土地、产业等政策的调整变化，都将会对项目带来各种影响。因此，项目政策风险主要是因为宏观政策发生变化，导致项目原定目标难以实现而产生风险。

应对措施：本项目为城中村改造项目，项目符合区域建设规划，建成后可有效改善居民的居住环境，促进当地经济、社会发展，在当前国家和天津市大环境下，项目政策风险较小，建议在后期工程实施阶段，加强合法性检查和自查，规避合法性风险。

### （2）投资风险

投资风险主要在于：投资估算不够准确，成本增加较多；建筑材料市场价格变化等，都可能造成资金周转困难，造成工程拖延，从而进入财务成本、机械租用、管理费用都将对应提升的恶性循环。

应对措施：在进行投资估算时适当考虑计入一定比例的不可预见费用。定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时投资估算，并调整资金筹措策略。

### （3）资金风险

因融资、拨款等环节的各种主、客观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；利率变化导致融资成本升高；资金管理失误，将影响项目的稳健发展。

应对措施：建立完善的资金管理制度，规范资金的筹集、投放业务流程，确定每个环节的工作内容和程序，明确相关部门和人员的职责权限。加强资金管理的信息化建设，推进资金预算管理与资金适时监控相结合，及时准确地反映资金运行状况和风险，提高决策的科学性和资金管理的及时性。

### （4）建设质量风险

项目建设质量风险存在于建设活动的各个阶段，主要体现在项目承建单位管理制度是否完备，项目所在地方政府部门及项目单位是否有完善的建设质量监管体系。

公共政策对于本项目可能有负面影响，也可能有正面影响。主要可能发生的影响表现在国家的区域经济发展调整对天津市经济发展进程造成的影响、相关政策对本项目建成后经营活动的影响、相关财税政策的更新或变更也将产生较为直接的影响。

应对措施：本项目质量安全风险主要为建设质量安全风险。因此项目单位应加强自身项目管理制度建设，严格要求项目参与各方，尤



其是设计单位、质量监察与项目承建单位，落实质量管理制度，保证项目整体建设质量。

#### （5）项目管理风险

本项目工程实施过程中涉及政府相关部门、项目建设单位、施工单位多方面人员，且数量较大。项目建设期间，可能存在管理人员沟通不畅导致工期延误，以及施工人员整体安全管理不严，出现聚集闹事滋扰周边正常社会秩序等风险。

应对措施：项目建设单位作为项目主体应与相关安全监察部门以及承建单位共同制定方案，加强施工现场管理，严格按照施工规范施工，杜绝一切侥幸心理，确保项目按时完工。项目承建单位应采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员的法制教育和管理工作，避免施工人员与区域内居民发生冲突。

#### （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，尽量进行定量描述，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。

#### （八）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事前评估分析后，评估工作组结合项目实际情况，该项目事前评估结论为“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）等政策文件作为基本评价依据。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。本报告的结论与意见是参考性的，仅供财政部门批复时使用，不做其他用途。

##### （一）项目背景

###### 1、满足城市发展的需求



在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。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，是一项复杂艰巨的系统工程，也是群众的迫切需要，是一件难而正确的事。

随着城市化进程的加速，天津市作为超大特大城市，面临着城市更新和产业升级的重要任务。城中村作为城市发展中的一块“短板”，其建筑老旧、环境脏乱、安全隐患突出等问题日益凸显，严重影响了城市的整体形象和居民的生活质量。因此，城中村改造成为提升城市职能、改善城市环境、推动城市高质量发展的重要途径。

城中村改造不仅有助于改善居民生活条件，还能推动区域经济的发展。通过改造，可以盘活存量土地，提高土地利用效率，引入优质产业资源，促进产业升级和经济发展。同时，城中村改造还能带动相关产业的发展，如建筑业、房地产业、服务业等，为城市经济发展注入新的活力。

## 2、政策的推动与支持

近年来，国家高度重视城中村改造工作，出台了一系列相关政策措施，鼓励和支持各地积极开展城中村改造。天津市作为首批入围的国家超大特大城市城中村改造计划的城市之一，积极响应国家政策号召，制定了《天津市城中村改造工作方案》，并统筹指导全市城中村改造工作。

为加快推进城中村改造项目进度，国家提供了专项借款等资金支

持。天津市也积极争取中央转移资金、保障性安居工程补助资金等，为城中村改造项目提供了有力的资金保障。

### 3、改善居民的居住条件

城中村居民的生活环境普遍较差，存在安全隐患和配套设施落后等问题。通过城中村改造，可以消除这些安全隐患，提升居民的生活质量和幸福感。葛沽镇拟实施城中村改造村庄两处，分别为东埂村、殷庄村。其中，东埂村于 2018 年 9 月实施示范镇土地整合工作，目前安置问题尚无着落，被拆迁户目前自行租房过渡外漂多年，由政府发放双倍过渡费；殷庄村 2010 年启动示范镇整合工作，剩余 138 处平房尚未拆迁，村民拆迁改造意愿强烈。城中村改造立足实际，更强调发展的质量与效益。

## （二）项目内容和预算构成

### 1、项目内容

本项目拟在津南区葛沽镇东埂村、殷庄村实施城中村改造，范围包括改造范围、还迁安置范围和平衡地块范围。其中东埂村改造范围为原村台区域，殷庄村改造范围为现状剩余未拆迁平房区域；项目还迁安置范围位于葛沽镇区，四至范围：东至葛沽三中，南至安正道，西至葛万公路，北至文昌道。安置地块用地面积约 5.25 公顷，已完成土地征转，现状为国有建设用地；项目平衡地块范围大部分位于东埂村、殷庄村两村村域内，面积约 36.38 公顷（含平衡地块周边道路面积），平衡地块共 8 宗，用地面积合计约 30.75 公顷。

本项目共涉及东埂、殷庄村两个城中村，待安置村民共 303 户



1200 人。拟建设安置房 504 套，共 12 幢。项目总建筑面积约 76,398.48 平方米，其中地上建筑面积约 55,568.48 平方米（含计容面积 52,497 平方米，不计容面积 3,071.48 平方米），地下建筑面积约 20,830 平方米。主要建设内容包括：还迁安置住宅、配套公建、地下车库以及室外配套设施等。

本项目计划建设期为 27 个月，2025 年 10 月开工建设，2027 年 12 月竣工验收。

## 2、预算构成

本项目批复总投资 72,780.28 万元，目前拟采用政府专项债券方式进行融资，新增建设期利息 1,540.00 万元，调整后项目总投资为 74,320.28 万元。

资金来源为拟申请地方政府专项债 58,000.00 万元，约占总投资的 78%。项目建设单位自筹 16,320.28 万元，约占总投资的 22%。2025 年拟申请发行债券 25,000.00 万元，期限 5 年。

## （三）项目实施主体及职责分工

项目实施主体为天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司。

1、天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司负责本项目需求及建设方案的论证组织、项目建设现场管理、项目建成后运营管理等。在本次事前绩效评估工作中，天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司负责按要求准备事前评估相关材料、配合座谈沟通和实地勘察、反馈意见等工作；并对所提供的项目相关资料的真实性、合法性、合规性和完整性负责。

2、天津市津南区财政局负责本项目发债的申报相关工作以及  
与市财政部门的沟通工作。

## 六、附件

附件 1：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目建议书的批复》

附件 2：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目可行性研究报告的批复》

附件 3：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”初步设计及投资概算的批复》



附件 1：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目建议书的批复》

## 天津市津南区发展和改革委员会文件

津南发改投资〔2025〕18 号

### 津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目建议书的批复

天津市津南区葛沽镇人民政府：

你单位“关于‘津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目’项目建议书的申请”及有关材料收悉，经审查，原则同意报送的项目建议书基本内容，现批复如下：

- 一、项目名称：津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。
- 二、项目实施单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司。
- 三、项目坐落地点：天津市津南区葛沽镇。
- 四、项目建设内容：本项目拟建设安置房约 504 套，总建筑面积约 79000 平方米，其中地上建筑面积约 56000 平方米（含不计容面积 3000 平方米），地下建筑面积约 23000 平方米。主要建设内容包括：还迁安置住宅、公建及其他配套用房、地下车库、室外配套等。

- 1 -

五、项目匡算投资：78421.53万元，具体投资以项目细化后批复的初步设计概算为准。资金来源：资本金及申请政府专项债资金筹集。

六、请严格按照有关规定，依法合规落实项目建设资金。未落实项目建设资金的，不得开工建设。

七、本批复有效期2年。

接文后，据此按相关规定办理规划、土地、建设、环评、能评等项目手续，尽快落实资金，委托资质机构编制项目可行性研究报告，报我委审批，确保项目顺利实施。

项目编码：2502-120112-89-01-964721



（此件依申请公开）

---

抄送：杨阳同志，有关部门。

---

天津市津南区发展和改革委员会办公室      2025年2月24日印发

---



附件 2：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目可行性研究报告的批复》

## 天津市津南区发展和改革委员会文件

津南发改投资〔2025〕39 号

### 津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”项目可行性研究报告的批复

天津市津南区葛沽镇人民政府：

你单位“关于‘津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目’项目可行性研究报告的申请”及有关材料收悉，经审查，原则同意报送的可行性研究报告基本内容，现批复如下：

- 一、项目名称：津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。
- 二、项目实施单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司。
- 三、项目坐落地点：天津市津南区葛沽镇。
- 四、项目建设内容：该项目涉及东埂村、殷庄村两个城中村，待安置村民共 303 户、1200 人。拟建设安置房约 504 套，总建筑面积约 79000 平方米，其中地上建筑面积约 56000 平方米（含不计容面积 3000 平方米），地下建筑面积约 23000 平方米。主要建设内容包括：还迁安置住宅、配套公建、地下车库以及室外配套设施等。

#### 1、还迁安置住宅

- 1 -

还迁安置住宅规划住宅有7层、8层、9层，共约12幢。总建筑面积76000平方米，其中地上建筑面积约53000平方米（含不计容面积3000平方米）。地下为一层，建筑面积约23000平方米，主要为地下停车库和人防工程。

## 2、配套公建

配套公建规划为1层或2层建筑，共约4幢。总建筑面积约3000平方米。

## 3、室外工程

项目同步实施室外道路广场、绿化景观、室外管网、围墙、大门等附属工程。

该项目工期为27个月。

五、项目估算投资：77700.51万元。

资金来源：资本金及申请政府专项债资金筹集。

据此，请抓紧落实配套资金，并尽快组织编制项目初步设计，报我委审批。待下达投资计划后，开工建设。

项目编码：2502-120112-89-01-964721



（此件依申请公开）

---

抄送：杨阳同志，有关部门。

---

天津市津南区发展和改革委员会办公室      2025年2月27日印发

---



附件 3：《津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”初步设计及投资概算的批复》

## 天津市津南区发展和改革委员会文件

津南发改投资〔2025〕109号

### 津南区发展改革委关于“津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目”初步设计及投资概算的批复

天津市津南区葛沽镇人民政府：

你单位“关于‘津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目’初步设计及投资概算的请示”及相关附件收悉，经审查，原则同意报送的项目初步设计文本及说明，现批复如下：

- 一、项目名称：津南区葛沽镇东埂、殷庄村城中村改造项目。
- 二、实施单位：天津葛盛元辉城中村建设发展有限公司。
- 三、项目选址：天津市津南区葛沽镇。
- 四、建设内容及规模：

项目城中村改造工程涉及东埂村、殷庄村两个城中村，待安置村民共 303 户、1200 人。拟建设安置房 504 套，共 12 幢。项目总建筑面积约 76398.48 平方米，其中地上建筑面积约 55568.48 平方米（含计容面积 52497 平方米，不计容面积 3071.48 平方米），

- 1 -

地下建筑面积约 20830 平方米。主要建设内容包括：还迁安置住宅、配套公建、地下车库以及室外配套设施等。

### 1、建筑工程

住宅及地下车库：项目规划有 7 层住宅 2 幢、8 层住宅 10 幢，共 12 幢，建筑面积约 52762.48 平方米。地下车库为 1 层，布置在地块的中东部，与大部分楼栋直接地下相接，建筑面积约 20830 平方米。主要功能为停车位、设备机房、消防水泵房、生活水泵房、雨水泵房、消防水池等。战时为核、常 5、6 级人防工程。

配套公建：项目规划建设配套公建 5 幢以及大门门卫。其中配建 1 位于 11、12#楼首层，由邮政所和商业服务网点组成。配建 2 由活动室、物业管理用房、安全用房等组合。配建 3 为换热站，配建 4、5 为变电站。总建筑面积约 2806 平方米。

### 2、结构工程

设计参数：结构设计使用年限为 50 年，安全等级为二级，抗震设防烈度为 8 度，设计基本地震加速度为 0.20g。地基基础设计等级为乙级，各单体抗震设防分类均为标准设防类。

结构形式：住宅结构形式为钢筋混凝土剪力墙结构，地下车库及配套公建结构形式为钢筋混凝土框架结构。

装配式建筑：项目 1-12#楼和配建 1、配建 2 均为装配式建筑，装配率不低于 50%。

### 3、公用工程



主要包括给排水工程、暖通工程、电气工程、智能化工程、人防工程、消防工程等。其中：

给排水工程：主要涉及室内生活给水系统、中水系统、生活热水系统、排水系统、室内消火栓系统、自动喷水灭火系统及建筑灭火器配置等。

暖通工程：主要涉及地面辐射供暖系统、通风系统、防排烟系统、战时通风系统等。

电气工程：主要涉及低压配电系统、照明系统、建筑物防雷与接地系统等。

智能化工程：主要涉及综合布线系统、计算机网络系统、有线电视系统、安全防范系统、能耗管理系统、停车场管理系统、机房工程系统等。

人防工程：人防设置在地下车库内，建筑面积 4500 平方米。人防类别为核、常 5 级，核、常 6 级甲类二等人员掩蔽所，防化级别丙级。

消防工程：项目 1#~12#楼及配套公建耐火等级为二级、地下车库耐火等级为一级。主要涉及室内外消火栓系统、自动喷水灭火系统、建筑灭火器系统、火灾自动报警系统、消防联动控制系统、防火门监控系统、电气火灾监控系统、防排烟消防系统等。

#### 4、室外工程

项目道路用地面积 6600 平方米，公共绿地面积 14000 平方米。同步实施室外道路广场、绿化景观、室外管网、围墙、大门

等附属工程。

该项目建设工期为 27 个月。

五、工程概算及资金来源：72780.28 万元，其中：工程费用 37352.77 万元，工程建设其他费用 3182.45 万元，预备费 1216.06 万元，征拆费用 31029.00 万元。

资金来源：资本金及申请政府专项债资金筹集。

接文后，请据此抓紧组织施工图设计，严格按基本建设程序组织实施。

项目编码：2502-120112-89-01-964721



（此件依申请公开）

---

抄送：薛彤同志、有关部门。

---

天津市津南区发展和改革委员会办公室

2025 年 8 月 5 日印发

---



津南区葛沽镇东堤、殷庄村城中村改造项目初步设计投资概算明细表

序号	工程或费用名称	审定投资（万元）	备注
	工程费用	37352.77	
1	主体工程	31271.81	
1.1	1#住宅	1812.60	
1.2	2#住宅	1271.48	
1.3	3#住宅	1278.10	
1.4	4#住宅	1538.98	
1.5	5#住宅	1538.98	
1.6	6#住宅	1832.93	
1.7	7#住宅	1363.16	
1.8	8#住宅	1614.84	
1.9	9#住宅	1983.76	
1.10	10#住宅	1685.19	
1.11	11#住宅	1930.98	
1.12	12#住宅	2090.90	
1.13	地下车库	10825.79	
1.14	配建 2	250.98	
1.15	配建 3	75.25	
1.16	配建 4	63.67	
1.17	配建 5	62.04	
1.18	大门、门卫	52.18	
2	室外工程	1077.54	
2.1	室外土建工程	572.76	
2.2	室外给排水管网工程（不含给中水）	195.99	
2.3	室外采暖管网工程	137.30	

2.4	室外弱电工程	110.24	
2.5	室外照明工程	61.25	
3	专项工程	5003.42	
3.1	电力专项工程	3053.60	
3.2	燃气工程	466.81	
3.3	换热站工程	200.00	
3.4	充电桩(慢充)	67.55	
3.5	自来水	1208.21	
3.6	泛光照明	7.25	
二	工程建设其他费用	3182.45	
1	项目建设管理费	505.53	
2	建设项目场地准备及建设单位临时设施费	186.76	
3	前期工作咨询费	393.61	
3.1	项目建议书编制	35.00	
3.2	可行性研究报告编制	45.00	
3.3	土壤污染状况调查	40.00	
3.4	社会稳定风险分析及评估	40.00	
3.5	城中村改造规划	150.00	
3.6	城中村平衡方案	27.00	
3.7	一策两书编制费	29.00	
3.8	地质灾害危险性评估费	14.78	
3.9	水资源论证	12.83	
4	勘察设计费	381.47	
4.1	工程勘察费	28.80	
4.2	测绘费	115.67	
4.3	工程设计费	237.00	



5	施工图审查费	12.76	
6	检验检测费	305.36	
7	工程造价咨询费	246.32	
7.1	编制标底（含清单）	56.14	
7.2	施工阶段全过程造价控制（含结算）	190.18	
8	招标代理费	48.60	
9	工程建设监理费	152.47	
10	工程保险费	112.06	
11	工程建设交易服务费	3.00	
12	高可靠性供电费用	82.50	
13	水土保持方案报告及监测验收	30.00	
14	节地评价	40.00	
15	交通影响评价	60.00	
16	道路安全评价	40.00	
17	不动产登记测量费	7.37	
18	房屋维修基金	555.68	
19	档案技术服务费	18.96	
三	预备费	1216.06	
1	基本预备费	1216.06	
四	征拆费用	31029.00	
1	改造范围内征收补偿费	4029.00	
2	异地建安安置房土地成本	17000.00	
五	工程总投资	72780.28	



