



2025 年第八批天津市政府债券滨海新区

(中新生态城滨江养老基地综合建设项目)



目 录

一、区域情况	1
(一) 天津市滨海新区基本情况	1
(二) 2021 年-2024 年区域经济情况	1
二、债券情况	2
三、项目概况	3
(一) 项目背景	3
(二) 项目内容	4
(三) 项目批复情况	5
(四) 项目投资估算及融资计划	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) 总成本费用	17
(三) 项目融资还本付息情况	26
(四) 项目自求平衡情况	30
(五) 现金流模拟分析	30
(六) 压力测试	34
五、项目潜在风险评估	35
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	35
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	35
六、经济社会效益分析	36
(一) 国民经济效益分析	36
(二) 社会效益分析	36
七、项目实施方情况和主管部门责任	37
(一) 项目实施方情况	37
(二) 主管部门责任	39
八、偿债保障及投资者保护	39
(一) 偿债保障	39
(二) 投资者保护	40
附件 1	41
附件 2	63

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变革，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 年-2024 年区域经济情况

滨海新区2021-2024年经济概况表

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

项目（亿元）	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
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调整方案数。

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

中新生态城滨汇养老基地综合建设项目拟使用专项债券资金13000.00万元，期限为30年期，暂估专项债券计算利率为4.00%。其中2023年已发行债券资金3000.00万元，债券利率3.02%，2024年已发行债券资金3000.00万元，债券利率2.66%，2025年拟申请发行债券资金1000.00万元，本期拟发行专项债券资金1000.00万元，2026年拟发行债券资金6000.00万元，每半年付息一次，从债券存续期第四年至到期前一年，每年偿还本金的3.7%，最后一年偿还本金的3.8%。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中新生态城滨汇养老基地综合建设项目，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。

本项目债务资金为13000.00万元，计划通过发行政府专项债募集，拟于2023年至2026年发行专项债，期限为30年期，暂估专项债券计算利率为4.00%。其中2023年已发行债券资金3000.00万元，债券利率3.02%，2024年已发行债券资金3000.00万元，债券利率2.66%，2025年拟申请发行债券资金1000.00万元，本期拟发行专项债券资金1000.00万元，2026年拟发行债券资金6000.00万元，募集资金拟用于本工程项目范围内的项目，具体募投项目情况如下：

表2-1 募集资金投向表

项目名称	项目总投资（万元）	计划发行使用专项债券规模（万元）	2025年债券资金规模（万元）	本批次债券资金规模（万元）
中新生态城滨汇养老基地综合建设项目	20521.89	13000.00	1000.00	1000.00
合计	20521.89	13000.00	1000.00	1000.00

三、项目概况

（一）项目背景

中新天津生态城位于中国国家发展的重要的战略区域蓟运河故道天津滨海新区范围内，毗邻天津经济技术开发区、天津港、海滨休闲旅游区，地处塘沽、汉沽之间，距天津中心城区45公里，距北京150公里，总面积约31.35平方公里，规划居住人口35万。中新天津生态城作为世界上第一个国家间合作开发建设的生态城市，交通便利，能源供应保障条件较好，是为滨海新区功能区配套服务的重要生活城区。

经过近十年的建设与发展，中新天津生态城已经初具规模，起步

区、旅游区、合作区等区域已经形成几大居住区，初步建立了生态细胞-生态社区-生态片区的三级居住体系。

随着生态城居住人口不断增加，广大市民对公共服务、养老服务需求日益强烈。为了积极响应国家养老号召，改善滨海新区养老基础设施条件，提高养老服务水平，开展应对人口老龄化行动，弘扬敬老、养老、助老社会风尚，解决社会养老服务的供需矛盾，促进养老资源和服务的集约化、专业化，实现养老服务可持续发展。建设单位计划开展中新生态城滨汇养老基地综合建设项目的建设。

本项目积极响应“十四五”规划，综合考虑周边需求情况，计划建设综合性养老服务基地，项目建成后将为本区域周边提供无微不至的养老服务，打造“高科技+人情味”的智慧养老体系。

（二）项目内容

中新生态城滨汇养老基地综合建设项目开工时间为2023年6月20日，预计竣工时间为2026年12月31日，建设工期约为42个月。

本项目位于滨海新区中新天津生态城原旅游区域，本地块北侧为彩华路，南侧为彩辰路，地块西侧至规划边界，地块东侧为玉砂道。建筑功能由5层养老康复护理中心、2层养老院日间照料中心和4层养老服务办公楼组成。建设内容包括养老康复护理中心、养老院日间照料中心等，建成后可提供养老服务床位188张。其中养老院日间照料中心建筑面积9241.3平方米，由康复与医疗用房及附属设施等组成；养老康复护理中心建筑面积5460.6平方米。

禁止类项目清单中涉及的建设内容没有使用专项债券资金。

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

项目前期立项及工程建设手续齐全，具体相关批复、工程建设证明文件如下：

表3-1 项目相关批复汇总表

序号	批复文件	批文号	发文机关	印发时间
1	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目项目建议书的批复	津生经发〔2022〕104号	中新天津生态城经济局	2022.7.15
2	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目可行性研究报告的批复	津生经发〔2022〕107号	中新天津生态城经济局	2022.7.20
3	关于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目初步设计的批复	津生建初设〔2023〕19号	中新天津生态城建设局	2023.8.25

（四）项目投资估算及融资计划

1、项目投资计划

本项目估算总投资20521.89万元，其中建设成本19845.29万元，建设期利息676.60万元。由于本项目拟采用政府专项债融资，预计建设期利息676.60万元，较原概算建设期利息700.00万元有所减少，原建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资20521.89万元。

表3-2 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	投资金额（万元）
		合计

一	建设投资	19845.29
1	工程费用	14125.16
2	工程建设其他费用	2564.68
3	预备费 5%	834.49
4	土地费用	2320.96
二	建设期利息	700.00
三	原概算总投资	20545.29
四	调整后建设期利息	676.60
五	调整后总投资	20521.89

2、项目融资计划

本项目资本金为7521.89万元，约占总投资的36.65%，项目拟采用申请地方政府专项债券方式融资13000.00万元。其中2023年已发行债券资金3000.00万元，债券利率3.02%，2024年已发行债券资金3000.00万元，债券利率2.66%，2025年拟申请发行债券资金1000.00万元，本期拟发行专项债券资金1000.00万元，2026年拟发行债券资金6000.00万元，期限为30年期，按中国债券信息网同期国债近期收益率保守预测，债券利率为4.00%。

表3-3 项目分年投融资计划

单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	分年投入比例	22.93%	22.93%	22.93%	31.21%	100.00%
2	总投资分年投资计划	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	20521.89
3	资本金	1705.80	1705.80	3705.80	404.49	7521.89
4	债券发行	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00	13000.00
5	建设期利息	45.30	130.50	170.40	330.40	676.60
6	资本金比例	36.25%	36.25%	78.75%	6.32%	36.65%
7	发行债券比例	63.75%	63.75%	21.25%	93.68%	63.35%

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

项目收益分析：

本项目收益来源丰富，包括基本业务收入和其他业务收入，基本业务收入包括基本床位费收入、护理费收入、伙食费收入、管理费收入、水电气暖收入；其他业务收入包括康养医疗收入、租赁收入、停车收入、广告收入等。

1.基本床位费收入

项目建成后可提供养老服务床位188张，本项目为居住区级公共服务设施，服务人口规模3万人-5万人。按照服务人口3万人、老年人口占比为21.66%（2022年天津市60岁及以上户籍人口占全市户籍人口比例）进行计算，则项目服务半径范围内老年人人口数量约为0.65万人。项目周边运营的养老院床位合计不到200床，每千人床位约30张，养老服务机构的需求较大。参考生态城区域内的养老院入住情况，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。结合市场情况及《天津市养老院新公寓楼床位费和护理费收费标准》，综合考虑本区域养老院市场调节价格，本项目新建养老院收取基本床位费2500元/人/月，每三年增长5%，运营期可产生基本床位费收入16687.05万元。

基础床位费价格参考如下：

	<p>天津市南开区养老中心</p> <p>综合性养老机构 【天津·南开区】 1000 床位 公办民营</p> <p>3700 元/月</p> <p>✓酒店式设施配置 ✓医养结合 ✓交通便利</p>
	<p>天津市第一老年公寓（天津退休职工养老院）</p> <p>老年公寓 【天津·南开区】 200 床位 公办</p> <p>3200 元/月</p> <p>✓地理位置优越 ✓周边环境幽雅风景宜人 ✓设施完善居住 ✓周边医疗资源丰富</p>
	<p>天津市滨海新区泰达国际养老院</p> <p>综合性养老机构 【天津·滨海新区】 66 床位 民办</p> <p>3500 元/月</p> <p>✓毗邻养老公园 ✓四季变化调整膳食 ✓交通便利</p>
	<p>天津市西青区为善园养老院</p> <p>综合性养老机构 【天津·西青区】 400 床位 公办</p> <p>3000 元/月</p> <p>✓田园式的院落 ✓24小时医疗及护理 ✓院内设有农家院</p>
	<p>天津和平晟世第三老人院</p> <p>综合性养老机构 【天津·和平区】 200 床位 民办</p> <p>3000 元/月</p>

图4-1 基本床位费收入价格参考

2.护理费收入

本项目按照护理需求等级，分为自理、介助、特护三类收取护理费，参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为自理1200元/人/月、介助3000元/人/月、特护5000元/人/月；陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为自理1000元/人/月、介助2500元/人/月、特护4200元/人/月；天津星健温莎长者公馆床位管理费为自理1200元/人/月、介助2500元/人/月、特护4600元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，各护理登记床位占比和收费水平如下表所示，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以

上，民办养老院入住率为75%-85%之间），运营期可产生护理费收入合计11860.89万元。

表4-1 分类护理费收费水平

分类	自理	介助	特护
护理费（元/月）	800	2400	4000
床位占比	30%	50%	20%

3.伙食费收入

伙食费按照每人40元/天进行收费，每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生伙食费收入8121.75万元。

4.床位管理费收入

参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为500元/人/月、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为400元/人/月、天津星健温莎长者公馆床位管理费为450元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目床位管理费收入每人10元/天（折300元/人/月），每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生床位管理费收入

2031.09万元。

5.水电气暖费收入

参照市场情况天津市MCS中福生态城认知中心（滨海新区）水电气暖费收入约30元/人/天、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为25元/人/天、天津星健温莎长者公馆床位管理费为22元/人/天，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目水电气暖费平均收取每人20元/天，每三年增长5%，保守估计本项目入住率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为75%-85%之间）。运营期可产生水电气暖费收入4061.20万元。

6.康养医疗收入

本项目提供专业的康养医疗服务，康养医疗费用100元/人/天，每三年增长5%，保守估计使用率在2026年为50%，2027年为60%，2028年为70%，2029年及以后各年达到80%，运营期可产生康养医疗收入20302.77万元。

7.配套租赁收入

本项目提供配套商铺5间，预计本项目出租率在2026年为80%，2027年为90%，2028年及以后各年达到100%。按照每月租金5000元/月进行对外租赁，每三年增长5%，运营期可产生配套租赁收入1123.02万元。

配套租赁价格参考：

	(商务港) 生态城繁华区域临街旺铺招租 适合多种项目... 滨海新区-滨海城区 中新天津生态城-天津市滨海新区 空置中 临街门面 1层 A 季会涛 港鸿盛世网络科技 临街门面 临街 上水 下水	44㎡ 建筑面积	5500元/月 4.17元/㎡/天	今天
	菜市场旁边 客流量大 10 年老店 滨海新区-滨海城区 张记包子铺(天保店) 经营中 商业街店铺 商业街店铺 临街 可餐饮 上水	40㎡ 建筑面积	8500元/月 7.08元/㎡/天	22小时前
	天津塘沽科技大学食堂3楼档口招租，现招特色饭！非诚... 滨海新区-滨海城区 塘沽科技大学营口道938号商铺 空置中 档口摊位 1-3层 A 陈浩 致胜餐饮 免租1个月 档口摊位 可餐饮 上水 下水	45㎡ 建筑面积	6750元/月 5元/㎡/天	今天
	不是中介 自己房子 价格可以电议 天津-滨海新区 珊瑚湾AKA生活广场 空置中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水	40.63㎡ 建筑面积	5500元/月 4.51元/㎡/天	06-30
	急兑商场一楼熟食拌菜炸串小吃店铺 滨海新区-滨海城区 天池路 空置中 临街门面 临街门面 可餐饮 上水 下水	50㎡ 建筑面积	5300元/月 3.53元/㎡/天	05-22

图 4-2 配套租赁价格参考

8.停车位收入

本项目设立配套停车位100个，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，本项目预计建成后按照租赁单价4元/小时，每天每个车位使用时间平均8小时，使用率80%，每三年增长5%，预计项目运营期间可产生停车费收入为3477.45万元。

停车收费价格参考如下：

02、机动车停车收费标准

1、计时停车收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场计时停车收费标准如下：

计费单位：元/半小时			
停车场分类	一类区域	二类区域	三类区域
道路停车泊位	4	3	1
地面公共停车场	3	2	1
地下停车场（楼）	最高不超过3元		

注：1. 在道路停车泊位和公共停车场停放的大型车加倍收取。

2. 地下停车场（楼）按政府指导价管理，实行最高限价。

2、夜间计次收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场夜间计次停车收费标准如下：

计费单位：元/次				
	车型分类	一类区域	二类区域	三类区域
夜间	小型车	4		
	大型车	—	15	10

图 4-3 停车收费价格参考

9.广告收入

本项目可在电梯以及餐厅等设立广告位50个，参考天津市社区电梯以及类似养老基地等（大学）公共场所广告收费情况，预计建成后按照租赁单价1200元/月估算，每三年增长5%，使用率60%，预计项目运营期间可产生广告收入为1630.14万元。

广告收入价格参考如下：

天津万科金域华府社区梯内媒体电梯海报



¥380元/周

6天起投

资源地区：天津

资源形式：电梯海报

场景分类：豪庭社区-社区梯内媒体

日均人流量：1000人次



李玉玉 一级代理

营销经理 | 分众传媒有限公司

手机号码 155****4845

查看联系方式

您当前状态：未登录，登录可获免费查看沟通权限！

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥360元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

场景分类：公共场景-学校

日均人流量：3586人次



张海涛 区域代理

品牌增长专员 | 杭州优果网络科技有限公司

手机号码 132****7548

查看联系方式

您当前状态：未登录，登录可获免费查看沟通权限！

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴



¥240元/周

资源地区：天津西青区

资源形式：墙贴/地贴

场景分类：公共场景-学校

日均人流量：1.56万人次



张海涛 区域代理

品牌增长专员 | 杭州优果网络科技有限公司

手机号码 132****7548

查看联系方式

您当前状态：未登录，登录可获免费查看沟通权限！

图 4-4 广告收入价格参考

项目收入如下表4-2所示。

表4-2 项目收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	收入合计	69295.36	1278.07	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78	2114.19	2114.19	2114.19
1	基本业务收入合计	42761.98	775.61	930.73	1085.86	1282.74	1282.74	1282.74	1326.64	1326.64	1326.64
1.1	基本床位费收入	16687.05	282.00	338.40	394.80	473.76	473.76	473.76	497.45	497.45	497.45
1.2	护理费收入	11860.89	253.44	304.13	354.82	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	8121.75	137.24	164.69	192.14	230.56	230.56	230.56	242.09	242.09	242.09
1.4	床位管理费收入	2031.09	34.31	41.17	48.03	57.64	57.64	57.64	60.55	60.55	60.55
1.5	水电气暖费收入	4061.20	68.62	82.34	96.07	115.28	115.28	115.28	121.05	121.05	121.05
2	其他业务收入	26533.38	502.46	574.08	645.70	750.04	750.04	750.04	787.55	787.55	787.55
2.1	康养医疗收入	20302.77	343.10	411.72	480.34	576.41	576.41	576.41	605.23	605.23	605.23
2.2	租赁收入	1123.02	24.00	27.00	30.00	31.50	31.50	31.50	33.08	33.08	33.08
2.3	停车收入	3477.45	92.16	92.16	92.16	96.77	96.77	96.77	101.61	101.61	101.61
2.4	广告收入	1630.14	43.20	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63	47.63

序号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	收入合计	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48	2482.49	2482.49
1	基本业务收入合计	1372.69	1372.69	1372.69	1421.10	1421.10	1421.10	1471.91	1471.91	1471.91	1525.25	1525.25
1.1	基本床位费收入	522.32	522.32	522.32	548.44	548.44	548.44	575.86	575.86	575.86	604.65	604.65
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	254.22	254.22	254.22	266.96	266.96	266.96	280.30	280.30	280.30	294.30	294.30
1.4	床位管理费收入	63.57	63.57	63.57	66.75	66.75	66.75	70.10	70.10	70.10	73.62	73.62
1.5	水电气暖费收入	127.08	127.08	127.08	133.45	133.45	133.45	140.15	140.15	140.15	147.18	147.18
2	其他业务收入	826.90	826.90	826.90	868.21	868.21	868.21	911.57	911.57	911.57	957.24	957.24
2.1	康养医疗收入	635.48	635.48	635.48	667.26	667.26	667.26	700.64	700.64	700.64	735.66	735.66
2.2	租赁收入	34.73	34.73	34.73	36.47	36.47	36.47	38.29	38.29	38.29	40.20	40.20
2.3	停车收入	106.68	106.68	106.68	111.97	111.97	111.97	117.50	117.50	117.50	123.49	123.49
2.4	广告收入	50.01	50.01	50.01	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89	57.89

序号	项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	收入合计	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37	2695.25	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
1	基本业务收入合计	1525.25	1581.21	1581.21	1581.21	1639.98	1639.98	1639.98	1701.74	1701.74	1701.74
1.1	基本床位费收入	604.65	634.88	634.88	634.88	666.63	666.63	666.63	699.96	699.96	699.96
1.2	护理费收入	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50	405.50
1.3	伙食费收入	294.30	309.01	309.01	309.01	324.44	324.44	324.44	340.68	340.68	340.68
1.4	床位管理费收入	73.62	77.29	77.29	77.29	81.14	81.14	81.14	85.20	85.20	85.20
1.5	水电气暖费收入	147.18	154.53	154.53	154.53	162.27	162.27	162.27	170.40	170.40	170.40
2	其他业务收入	957.24	1005.16	1005.16	1005.16	1055.41	1055.41	1055.41	1108.30	1108.30	1108.30
2.1	康养医疗收入	735.66	772.44	772.44	772.44	811.09	811.09	811.09	851.66	851.66	851.66
2.2	租赁收入	40.20	42.21	42.21	42.21	44.32	44.32	44.32	46.54	46.54	46.54
2.3	停车收入	123.49	129.72	129.72	129.72	136.17	136.17	136.17	143.08	143.08	143.08
2.4	广告收入	57.89	60.79	60.79	60.79	63.83	63.83	63.83	67.02	67.02	67.02

（二）总成本费用

本项目成本主要由以下部分组成：

1.人工工资

根据项目需求，本项目运营期前5年（2026年-2030年）人员需求按照护理员与老人比例1：6，配备护理员30名，工资5500元/人/月；按照医师与老人比例1：12，配备医师15名，工资6500元/人/月；另配备专职人员10名，包括维修员1名、保洁员2名、厨师3名、保安4名，工资为4500元/人/月，考虑到后期入住率提升、业务量随之增加，自运营期第6年后护理员人数增加到47人，医师增加到19人，专职人员增加到14人，各岗位工资均按每5年增长5%进行测算，运营期产生人工成本17336.10万元。

2.修缮维护费

根据项目可行性研究报告，本项目总建筑面积为19676.1平方米，运营期前三年修缮维护费按35元/平方米/年，运营期第四年起按照70元/平方米/年进行测算，运营期产生修缮维护成本3925.32万元。

3.管理费

本项目共有床位188张，运营期前三年入住率为50%、60%、70%，运营期第四年起入住率为80%，管理费单价按照300元/床/月进行测算，运营期产生管理费1583.61万元。

4.伙食费成本

本项目共有床位188张，工作人员合计55人，伙食费成本单价按照720元/人/月，老人人数按照运营期前三年入住率为50%、60%、70%，

运营期第四年起入住率为80%，工作人员运营期前5年按55人，第6年后按80人进行测算，运营期产生伙食费成本5766.63万元。

5.易耗品更新成本

本项目共有床位188张，易耗品更新成本按3500元/床/年计算，运营期前三年入住率为50%、60%、70%，运营期第四年起入住率为80%进行测算，运营期共需易耗品更新成本1539.72万元。

6.水电气暖费

根据项目可行性研究报告，本项目总建筑面积为19676.1平方米，采暖费按照25元/平方米/年，水电气参考类似养老院项目5000平方米月水电气费11000元，2.2元/平方米/月进行测算，运营期共需水电气暖费3034.20万元。

7.税费

本项目相关税费主要包括增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）、企业所得税、房产税，扣减经营成本、折旧费用后测算经营期税费成本3079.05万元。

（1）增值税：停车位出租增值税税率按9%、广告位出租增值税税率按6%，配套租赁增值税税率按9%，伙食费收入增值税税率按9%，水电气暖费收入增值税税率按9%，其他收入项为养老院基本收费项目，属于免税项，测算结果为抵扣固定资产进项税及营业成本进项税后数据。

（2）增值税附加：城建税税率按7%、教育费附加税率按3%及地方教育费附加税率按2%。

(3) 企业所得税: 税率按25%, 应纳所得额是收入扣减经营成本、税金、折旧费用后的利润额。

(4) 房产税: 房产税税率按12%。

项目成本如下表4-3所示。

因此, 经测算, 项目期间所产生的净收益约为33030.73万元。收益详情见下表4-4所示。

表 4-3 项目运营成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一	运营成本费用	36264.63	737.37	767.32	797.27	895.90	895.90	1109.20	1109.39	1109.39	1109.39
1	经营成本	33185.58	734.49	764.08	793.67	892.12	892.12	1105.42	1105.42	1105.42	1105.42
1.1	管理人员工资及福利	17336.10	369.00	369.00	369.00	369.00	369.00	560.70	560.70	560.70	560.70
1.2	修缮维护费	3925.32	68.87	68.87	68.87	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	1583.61	33.84	40.61	47.38	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	5766.63	128.74	144.98	161.22	177.47	177.47	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	物品及设备重置费	1539.72	32.90	39.48	46.06	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	3034.20	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	3079.05	2.88	3.24	3.60	3.78	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97

序 号	项 目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营成本费用	1154.96	1177.83	1181.99	1208.74	1212.91	1217.08	1267.02	1271.18	1275.35	1304.44	1308.61
1	经营成本	1105.42	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89
1.1	管理人员工资及福利	560.70	588.74	588.74	588.74	588.74	588.74	618.17	618.17	618.17	618.17	618.17
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	物品及设备重置费	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	49.54	44.37	48.53	75.28	79.45	83.62	104.13	108.29	112.46	141.55	145.72

序号	项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	运营成本费用	1335.95	1366.28	1370.44	1374.61	1406.22	1434.72	1438.89	1471.92	1475.69	1478.67
1	经营成本	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
1.1	管理人员工资及福利	649.08	649.08	649.08	649.08	649.08	681.53	681.53	681.53	681.53	681.53
1.2	修缮维护费	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73	137.73
1.3	管理费成本	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14	54.14
1.4	伙食费成本	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07	199.07
1.5	物品及设备重置费	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64	52.64
1.6	水电气暖费用成本	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14	101.14
2	税费	142.15	172.48	176.64	180.81	212.42	208.47	212.64	245.67	249.44	252.42

表4-4 项目收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	运营期现金流入 (万元)	69295.36	1278.07	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78	2114.19	2114.19	2114.19
1	基本业务收入合计	42761.98	775.61	930.73	1085.86	1282.74	1282.74	1282.74	1326.64	1326.64	1326.64
2	其他业务收入	26533.38	502.46	574.08	645.70	750.04	750.04	750.04	787.55	787.55	787.55
二	运营期现金流出 (万元)	36264.63	737.37	767.32	797.27	895.90	895.90	1109.20	1109.39	1109.39	1109.39
1	经营成本	33185.58	734.49	764.08	793.67	892.12	892.12	1105.42	1105.42	1105.42	1105.42
2	税费	3079.05	2.88	3.24	3.60	3.78	3.78	3.78	3.97	3.97	3.97
三	运营期现金净流入 (万元)	33030.73	540.70	737.49	934.29	1136.88	1136.88	923.58	1004.80	1004.80	1004.80

序 号	项目/年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	运营期现金流入（万元）	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48	2482.49	2482.49
1	基本业务收入合计	1372.69	1372.69	1372.69	1421.10	1421.10	1421.10	1471.91	1471.91	1471.91	1525.25	1525.25
2	其他业务收入	826.90	826.90	826.90	868.21	868.21	868.21	911.57	911.57	911.57	957.24	957.24
二	运营期现金流出（万元）	1154.96	1177.83	1181.99	1208.74	1212.91	1217.08	1267.02	1271.18	1275.35	1304.44	1308.61
1	经营成本	1105.42	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89	1162.89
2	税费	49.54	44.37	48.53	75.28	79.45	83.62	104.13	108.29	112.46	141.55	145.72
三	运营期现金净流入（万元）	1044.63	1021.76	1017.60	1080.57	1076.40	1072.23	1116.46	1112.30	1108.13	1178.05	1173.88

序号	项目/年份	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	运营期现金流入 (万元)	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37	2695.39	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
1	基本业务收入合计	1525.25	1581.21	1581.21	1581.21	1639.98	1639.98	1639.98	1701.74	1701.74	1701.74
2	其他业务收入	957.24	1005.16	1005.16	1005.16	1055.41	1055.41	1055.41	1108.30	1108.30	1108.30
二	运营期现金流出 (万元)	1335.95	1366.28	1370.44	1374.61	1406.22	1434.72	1438.89	1471.92	1475.69	1478.67
1	经营成本	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
2	税费	142.15	172.48	176.64	180.81	212.42	208.47	212.64	245.67	249.44	252.42
三	运营期现金净流入 (万元)	1146.54	1220.09	1215.93	1211.76	1289.17	1260.67	1256.50	1338.12	1334.35	1331.37

（三）项目融资还本付息情况

中新生态城滨汇养老基地综合建设项目拟使用专项债券资金 13000.00 万元，其中 2023 年已发行债券资金 3000.00 万元，债券利率 3.02%，2024 年已发行债券资金 3000.00 万元，债券利率 2.66%，2025 年拟申请发行债券资金 1000.00 万元，本期拟发行专项债券资金 1000.00 万元，2026 年拟发行债券资金 6000.00 万元，期限为 30 年期，按中国债券信息网同期国债近期收益率保守预测，债券利率为 4.00%。存续期内债券本息合计 20642.66 万元。债券还本付息情况如下：

表4-5 债券还本付息表

单位：人民币万元

序号	项目/年份	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	债券利率		3.02%	2.66%	4.00%	4.00%						
二	期初专项债券余额			3000.00	6000.00	7000.00	13000.00	12889.00	12667.00	12408.00	11927.00	11446.00
三	本年专项债券发行	13000.00	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00						
四	本期还款	20642.66	45.30	130.50	170.40	330.40	559.72	665.89	695.85	905.63	888.97	872.29
4.1	本期还本费用	13000.00				0.00	111.00	222.00	259.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	7642.66	45.30	130.50	170.40	330.40	448.72	443.89	436.85	424.63	407.97	391.29
五	期末专项债券余额		3000.00	6000.00	7000.00	13000.00	12889.00	12667.00	12408.00	11927.00	11446.00	10965.00

序号	项目/年份	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	债券利率												
二	期初专项债券余额	10965.0 0	10484.0 0	10003.0 0	9522.00	9041.00	8560.00	8079.00	7598.00	7117.00	6636.00	6155.00	5674.00
三	本年专项债券发行												
四	本期还款	855.63	838.97	822.31	805.63	788.97	772.31	755.65	738.98	722.31	705.65	688.98	672.32
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00
4.2	本期付息总额	374.63	357.97	341.31	324.63	307.97	291.31	274.65	257.98	241.31	224.65	207.98	191.32
五	期末专项债券余额	10484.0 0	10003.0 0	9522.00	9041.00	8560.00	8079.00	7598.00	7117.00	6636.00	6155.00	5674.00	5193.00

序 号	项 目/年份	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	债券利率												
二	期初专项债券余额	5193.00	4712.00	4231.00	3750.00	3269.00	2788.00	2307.00	1826.00	1345.00	861.00	488.00	228.00
三	本年专项债券发行												
四	本期还款	655.65	638.99	622.32	605.66	589.00	572.33	555.66	539.00	525.29	399.22	274.32	232.56
4.1	本期还本费用	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	481.00	484.00	373.00	260.00	228.00
4.2	本期付息总额	174.65	157.99	141.32	124.66	108.00	91.33	74.66	58.00	41.29	26.22	14.32	4.56
五	期末专项债券余额	4712.00	4231.00	3750.00	3269.00	2788.00	2307.00	1826.00	1345.00	861.00	488.00	228.00	0.00

（四）项目自求平衡情况

本项目总投资20521.89万元，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33030.73万元，需偿还的融资本息20642.66万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为1.60。详见下表：

表4-6 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资 (万元)	项目收益 资金流入 (万元)	拟计划申 请专项债 发行额 (万元)	2025 年 拟发行 额 (万 元)	其中： 本批次 拟发行 额 (万 元)	需偿还的 融资本息 (万元)	资金 覆盖 倍数
中新生态城滨汇养老基地综合建设项目	20521.89	33030.73	13000.00	1000.00	1000.00	20642.66	1.60

（五）现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，项目收益对本息资金覆盖倍数为1.60，现金流模拟分析见下表：

表4-7 项目收益与融资测算表

单位：人民币万元

序号	项目/年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	现金流入											
1	资本金流入	1705.80	1705.80	3705.80	404.49							
2	债券资金流入	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00							
3	专项收入					1278.07	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78	2114.19
4	现金流入总额	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	1278.07	1504.81	1731.56	2032.78	2032.78	2032.78	2114.19
二	现金流出											
1	建设期资金流出	4660.50	4575.30	4535.40	6074.09							
2	债券还本付息	45.30	130.50	170.40	330.40	559.72	665.89	695.85	905.63	888.97	872.29	855.63
3	运营期经营成本					734.49	764.08	793.67	892.12	892.12	1105.42	1105.42
4	税费					2.88	3.24	3.60	3.78	3.78	3.78	3.97
5	现金流出总额	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	1297.09	1433.21	1493.12	1801.53	1784.87	1981.49	1965.02
三	现金净流量											
1	当年项目现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	-19.02	71.60	238.44	231.25	247.91	51.29	149.17
2	期末项目累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	0.00	-19.02	52.58	291.02	522.27	770.18	821.47	970.64

序号	项目/年度	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	现金流入											
1	资本金流入											
2	债券资金流入											
3	专项收入	2114.19	2114.19	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48
4	现金流入总额	2114.19	2114.19	2199.59	2199.59	2199.59	2289.31	2289.31	2289.31	2383.48	2383.48	2383.48
二	现金流出											
1	建设期资金流出											
2	债券还本付息	838.97	822.31	805.63	788.97	772.31	755.65	738.98	722.31	705.65	688.98	672.32
3	运营期经营成本	1105.42	1105.42	1105.42	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1133.46	1162.89	1162.89	1162.89
4	税费	3.97	3.97	49.54	44.37	48.53	75.28	79.45	83.62	104.13	108.29	112.46
5	现金流出总额	1948.36	1931.70	1960.59	1966.80	1954.30	1964.39	1951.89	1939.39	1972.67	1960.16	1947.67
三	现金净流量											
1	当年项目现金净流入	165.83	182.49	239.00	232.79	245.29	324.92	337.42	349.92	410.81	423.32	435.81
2	期末项目累计现金结存额	1136.47	1318.96	1557.96	1790.75	2036.04	2360.96	2698.38	3048.30	3459.11	3882.43	4318.24

序号	项目/年度	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	现金流入												
1	资本金流入												
2	债券资金流入												
3	专项收入	2482.49	2482.49	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37	2695.39	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
4	现金流入总额	2482.49	2482.49	2482.49	2586.37	2586.37	2586.37	2695.39	2695.39	2695.39	2810.04	2810.04	2810.04
二	现金流出												
1	建设期资金流出												
2	债券还本付息	655.65	638.99	622.32	605.66	589.00	572.33	555.66	539.00	525.29	399.22	274.32	232.56
3	运营期经营成本	1162.89	1162.89	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1193.80	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25	1226.25
4	税费	141.55	145.72	142.15	172.48	176.64	180.81	212.42	208.47	212.64	245.67	249.44	252.42
5	现金流出总额	1960.09	1947.60	1958.27	1971.94	1959.44	1946.94	1961.88	1973.72	1964.18	1871.14	1750.01	1711.23
三	现金净流量												
1	当年项目现金净流入	522.40	534.89	524.22	614.43	626.93	639.43	733.51	721.67	731.21	938.90	1060.03	1098.81
2	期末项目累计现金结存额	4840.64	5375.53	5899.75	6514.18	7141.11	7780.54	8514.05	9235.72	9966.93	10905.83	11965.86	13064.67

（六）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。压力测试结果如下：

表4-8 项目压力测试表

单位：人民币万元

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益	29727.66	31379.19	33030.73	34682.27	36333.80
2	债券还本付息额	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66	20642.66
3	债券本息覆盖率	1.44	1.52	1.60	1.68	1.76

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. 工程建设风险

项目施工过程中，临近施工区域的单位、企业可能由于工程建设受到影响，如施工噪音影响、环境影响、出行不便、人身安全等。

工程建设风险控制措施

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，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. 财务利率波动风险

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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

财务利率风险控制措施

加强项目资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本付息准备金专项预算，逐年提取还本付息资金，减少年度收入不确定性对

债券兑付造成的影响。

2.经营管理风险

社会事业项目需要政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合,可能会由于投资管理与控制不力,造价失控,影响项目建设进度及运营收益。

经营管理风险控制措施

强化协同,齐抓共管。深化各阶段设计方案,强化上下游协同治理,分段分区落实属地责任,强化部门规划政策衔接,压实分类监管责任。成立全面协调小组,对本项目的筹资、设计、施工、管理方式的确定等各个问题进行统一规划协调。

六、经济社会效益分析

(一) 国民经济效益分析

本项目为养老设施项目,属于社会事业项目。项目的效益不以产品或劳务的形式表现出来,同时不能在养老服务过程中直接反映,而要在社会生产过程中以社会财富的积累间接体现。养老项目的效益主要体现在为老人提供生活上的照料和便利、精神上的关爱和慰藉,使年轻人有更多的精力为社会做贡献。养老项目按受益主体不同分为个人效益和社会效益。本项目实施后,可以为当地及周边地区的老人提供良好的养老场所,完善社会养老服务体系,以满足当地及周边地区更多的老人对养老设施的需要。

(二) 社会效益分析

本项目旨在建成设施齐全、功能完备、服务到位的医养结合的养

老基地，可为老年人营造一个安全、方便、高质量、高品位，回归自然的老人聚居环境。不仅可以大幅增加我市养老机构的床位数量，还能使我市养老护理条件得到明显改善，有利于促进我市养老护理服务的社会化工作得到深入开展和延伸发展，会大大促进天津市养老护理水平的整体提高。同时，也是进一步营造敬老、养老、助老和代际和谐的良好社会氛围，是实现“老有所养、老有所医、老有所教、老有所为、老有所学、老有所乐”的老龄事业发展目标、构建社会主义和谐社会的具体体现，有助于提升我市新时期老龄事业发展、完善养老体系建设，正确引导社会各界对老龄问题的预期，提升老年人的参与感、获得感和幸福感，确保老年人同步进入小康社会。

七、项目实施方情况和主管部门责任

（一）项目实施方情况

单位名称：天津滨海新区文苑建设开发有限公司

单位地址：天津市滨海新区旅游区投资服务中心一层

企业性质：有限责任公司

法定代表人：常文华

注册资本：28500万元

统一社会信用代码：911201160587049325

经营范围：许可项目：建设工程施工；住宿服务；房地产开发经营；住宅室内装饰装修；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为
准）一般项目：非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；停车场服务；

综合体管理服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；物业管理；酒店管理；会议及展览服务；园林绿化工程施工；住房租赁；招投标代理服务；工程管理服务；住宅水电安装维护服务；金属门窗工程施工；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；居民日常生活服务；办公服务；健身休闲活动；日用电器修理；家用电器安装服务；家具安装和维修服务；家具零配件销售；专业保洁、清洗、消毒服务；商务代理代办服务；票务代理服务；旅客票务代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；家政服务；礼品花卉销售；包装服务；洗车服务；汽车装饰用品销售；小微型客车租赁经营服务；充电桩销售；机动车充电销售；园区管理服务；创业空间服务；餐饮管理；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；养生保健服务（非医疗）；养老服务；建筑材料销售；广告设计、代理；广告制作；承接总公司工程建设业务；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；普通机械设备安装服务；房屋拆迁服务；销售代理；集中式快速充电站；互联网销售（除销售需要许可的商品）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业总部管理；单位后勤管理服务；企业管理；公共事业管理服务；集贸市场管理服务；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；项目策划与公关服务；政府采购代理服务；品牌管理；采购代理服务；企业管理咨询；物业服务评估；凭总公司授权开展经营活动；电动汽车充电基础设施运营；

工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；礼仪服务。（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）

本项目实施单位为天津滨海新区文苑建设开发有限公司，负责全面统筹本项目的设计、规划、建设实施等工作。

（二）主管部门责任

本次专项债券募投项目的主管部门为中新天津生态城建设局，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，主管部门应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。项目主管部门要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，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。

2、必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本项目对应的收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关文件规定，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

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

建立起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：中新生态城滨汇养老基地综合建设项目

项目单位：天津市滨海新区文苑建设开发有限公司

主管部门：中新天津生态城建设局

一、评估对象

项目名称：中新生态城滨汇养老基地综合建设项目

项目单位：天津市滨海新区文苑建设开发有限公司

主管部门：中新天津生态城建设局

项目支出属性（新增 / 延续）：延续

项目绩效目标：目标1：适应老龄化社会发展趋势，加快发展社会养老福利事业。目标2：建设社区服务中心及配套设施、公共绿地等内容。

项目资金总额：本项目估算总投资20521.89万元，其中建设成本19845.29万元，建设期利息676.60万元。由于本项目拟采用政府专项债融资，预计建设期利息676.60万元，较原概算建设期利息700.00万元有所减少，原建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资20521.89万元。

项目概况：

（一）项目背景

中新天津生态城位于中国国家发展的重要的战略区域蓟运河故道天津滨海新区范围内，毗邻天津经济技术开发区、天津港、海滨休闲旅游区，地处塘沽、汉沽之间，距天津中心城区45公里，距北京150公里，总面积约31.35平方公里，规划居住人口35万。中新天津生态城作为世界上第一个国家间合作开发建设的生态城市，交通便利，能源供应保障条件较好，是为滨海新区功能区配套服务的重要生活城区。

经过近十年的建设与发展，中新天津生态城已经初具规模，起步

区、旅游区、合作区等区域已经形成几大居住区，初步建立了生态细胞-生态社区-生态片区的三级居住体系。

随着生态城居住人口不断增加，广大市民对公共服务、养老服务需求日益强烈。为了积极响应国家养老号召，改善滨海新区养老基础设施条件，提高养老服务水平，开展应对人口老龄化行动，弘扬敬老、养老、助老社会风尚，解决社会养老服务的供需矛盾，促进养老资源和服务的集约化、专业化，实现养老服务可持续发展。建设单位计划开展中新生态城滨汇养老基地综合建设项目的建设。

本项目积极响应“十四五”规划，综合考虑周边需求情况，计划建设综合性养老服务中心，项目建成后将为本区域周边提供无微不至的养老服务，打造“高科技+人情味”的智慧养老体系。

（二）项目内容和预算构成

本项目位于滨海新区中新天津生态城原旅游区域，本地块北侧为彩华路，南侧为彩辰路，地块西侧至规划边界，地块东侧为玉砂道。建筑功能由5层养老康复护理中心、2层养老院日间照料中心和4层养老服务办公楼组成。建设内容包括养老康复护理中心、养老院日间照料中心等，建成后可提供养老服务床位188张。其中养老院日间照料中心建筑面积9241.3平方米，由康复与医疗用房及附属设施等组成；养老康复护理中心建筑面积5460.6平方米。

项目占地面积约16369.8平方米，总建筑面积约19676.1平方米，其中地上建筑面积约19676.1平方米。

本项目估算总投资20521.89万元，其中建设成本19845.29万元，

建设期利息676.60万元。由于本项目拟采用政府专项债融资，预计建设期利息676.60万元，较原概算建设期利息700.00万元有所减少，原建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资20521.89万元。

（三）项目实施主体及职责分工

项目实施主体为天津市滨海新区文苑建设开发有限公司。

本项目主管部门是中新天津生态城建设局，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。

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）评估原则

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、评估内容和结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

天津市经过几年的快速发展，经济和社会各项事业取得长足进步，但总体上讲，社会福利事业相对滞后于经济发展，多年来，政府承担经济社会各项事业建设的任务较为繁重，压力巨大，从而导致投入不足。因此，引导和利用民间资本投入，是当前政府探索的重要课题。

本项目计划建设综合性养老服务中心，项目建成后将为本区域周边提供无微不至的养老服务，打造“高科技+人情味”的智慧养老体

系，探索社会福利事业市场化运作，解决社会福利问题，促进天津市经济发展。

2.项目实施的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。社会事业在国民经济的发展中起着不可或缺的作用，一个国家或地区的社会事业是否完善，是其社会文明进步的体现。

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。

本项目总投资 20521.89 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 33030.73 万元，需偿还的融资本息 20642.66 万元。

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.60。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

2021 年，根据全国财政工作会议战略部署，为了提高债券资金使用绩效，依照“资金跟着项目走”的原则，地方政府专项债券将投向重点领域，主要用于党中央、国务院确定的重点领域项目，优先支持在建工程后续融资，有效促进经济社会发展。

财政部办公厅、国家发展和改革委员会办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预[2021]209 号）明确，2022 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

本项目为中生态城滨汇养老基地综合建设项目，属于 2025 年重点投资领域项目，项目发行债券占总投资的比例小于 80%，资金覆盖倍数为 1.60。项目提出背景合理、建设投资计划合规。项目实施后，将为本区域周边提供无微不至的养老服务，打造“高科技+人情味”的智慧养老体系。综上所述，认定项目规划时点成熟，建设投资合理合规。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源包括自筹资金与政府专项债两部分。本项目总投资 20521.89 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目可通过基本业务和其他业务取得收入，基本业务收入包括基本床位费收入、护理费收入、伙食费收入、管理费收入、水电气暖收入；其他业务收入包

括康养医疗收入、租赁收入、停车收入、广告收入等。本项目债券存续期内净收益资金流入 33030.73 万元，需偿还的融资本息 20642.66 万元，资金覆盖倍数为 1.60，满足专项债发行要求的同时具备合理收益。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

一、项目收入

1.基本床位费收入

项目建成后可提供养老服务床位 188 张，本项目为居住区级公共服务设施，服务人口规模 3 万人-5 万人。按照服务人口 3 万人、老年人口占比为 21.66%（2022 年天津市 60 岁及以上户籍人口占全市户籍人口比例）进行计算，则项目服务半径范围内老年人人口数量约为 0.65 万人。项目周边运营的养老院床位合计不到 200 床，每千人床位约 30 张，养老服务机构的需求较大。参考生态城区域内的养老院入住情况，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。结合市场情况及《天津市养老院新公寓楼床位费和护理费收费标准》，综合考虑本区域养老院市场调节价格，本项目新建养老院收取基本床位费 2500 元/人/月，每三年增长 5%，运营期可产生基本床位费收入 16687.05 万元。

基础床位费价格参考如下：

	<p>天津市南开区养老中心</p> <p>综合性养老机构 【天津·南开区】 1000 床位 公办民营</p> <p>3700 元/月</p> <p>✓酒店式设施配置 ✓医养结合 ✓交通便利</p>
	<p>天津市第一老年公寓（天津退休职工养老院）</p> <p>老年公寓 【天津·南开区】 200 床位 公办</p> <p>3200 元/月</p> <p>✓地理位置优越 ✓周边环境幽雅风景宜人 ✓失能失智收住 ✓周边医疗资源丰富</p>
	<p>天津市滨海新区泰达国际养老院</p> <p>综合性养老机构 【天津·滨海新区】 66 床位 民办</p> <p>3500 元/月</p> <p>✓毗邻泰丰公园 ✓四季变化调整膳食 ✓交通便利</p>
	<p>天津市西青区为善园养老院</p> <p>综合性养老机构 【天津·西青区】 400 床位 公办</p> <p>3000 元/月</p> <p>✓田园式的院落 ✓24小时医疗及护理 ✓院内设有农家院</p>
	<p>天津和平晟世第三老人院</p> <p>综合性养老机构 【天津·和平区】 200 床位 民办</p> <p>3000 元/月</p>

图 1 基本床位费收入价格参考

2.护理费收入

本项目按照护理需求等级，分为自理、介助、特护三类收取护理费，参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为自理 1200 元/人/月、介助 3000 元/人/月、特护 5000 元/人/月；陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为自理 1000 元/人/月、介助 2500 元/人/月、特护 4200 元/人/月；天津星健温莎长者公馆床位管理费为自理 1200 元/人/月、介助 2500 元/人/月、特护 4600 元/人/月；，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，各护理登记床位占比和收费水平如下表所示，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%

（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间），运营期可产生护理费收入合计 11860.89 万元。

表 1 分类护理费收费水平

分类	自理	介助	特护
护理费（元/月）	800	2400	4000
床位占比	30%	50%	20%

3.伙食费收入

伙食费按照每人 40 元/天进行收费，每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生伙食费收入 8121.75 万元。

4.床位管理费收入

参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区），床位管理费为 500 元/人/月、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为 400 元/人/月、天津星健温莎长者公馆床位管理费为 450 元/人/月，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目床位管理费收入每人 10 元/天（折 300 元/人/月），每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年

及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生床位管理费收入 2031.09 万元。

5.水电气暖费收入

参照市场情况天津市 MCS 中福生态城认知中心（滨海新区）水电气暖费收入约 30 元/人/天、陶乐家养老机构（滨海新区）床位管理费为 25 元/人/天、天津星健温莎长者公馆床位管理费为 22 元/人/天，按照谨慎性原则，结合本项目配套情况，本项目水电气暖费平均收取每人 20 元/天，每三年增长 5%，保守估计本项目入住率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%（根据资料查询、现场勘察等多种途径知悉，天津市市级及区级国办养老院入住率基本都为 100%，大部分国办养老院存在排队百人以上，民办养老院入住率为 75%-85%之间）。运营期可产生水电气暖费收入 4061.20 万元。

6.康养医疗收入

本项目提供专业的康养医疗服务，康养医疗费用 100 元/人/天，每三年增长 5%，保守估计使用率在 2026 年为 50%，2027 年为 60%，2028 年为 70%，2029 年及以后各年达到 80%，运营期可产生康养医疗收入 20302.77 万元。

7.配套租赁收入

本项目提供配套商铺 5 间，预计本项目出租率在 2026 年为 80%，

2027 年为 90%，2028 年及以后各年达到 100%。按照每月租金 5000 元/月进行对外租赁，每三年增长 5%，运营期可产生配套租赁收入 1123.02 万元。

配套租赁价格参考：

	(商务港) 生态城繁华区域临街旺铺招租 适合多种项目... 滨海新区-滨海城区 中新天津生态城-天津市滨海新区 空置中 临街门面 1层 李金瑞 港润盛世网络科技 临街门面 临街 上水 下水	44㎡ 建筑面积	5500元/月 4.17元/㎡/天	今天
	菜市场旁边 客流量大 10 年老店 滨海新区-滨海城区 张记包子铺(天保店) 经营中 商业街店铺 商业街店铺 临街 可餐饮 上水	40㎡ 建筑面积	8500元/月 7.08元/㎡/天	22小时前
	天津塘沽科技大学食堂3楼档口招租，现招特色饭！非诚... 滨海新区-滨海城区 塘沽科技大学营口道938号商铺 空置中 档口摊位 1-3层 陈浩 致胜餐饮 免租1个月 档口摊位 可餐饮 上水 下水	45㎡ 建筑面积	6750元/月 5元/㎡/天	今天
	不是中介 自己房子 价格可以电议 天津-滨海新区 珊瑚湾AKA生活广场 空置中 商业街店铺 1层 免租1个月 商业街店铺 临街 可明火 上水	40.63㎡ 建筑面积	5500元/月 4.51元/㎡/天	06-30
	急兑商场一楼熟食拌菜炸串小吃店铺 滨海新区-滨海城区 天池路 空置中 临街门面 临街门面 可餐饮 上水 下水	50㎡ 建筑面积	5300元/月 3.53元/㎡/天	05-22

图 2 配套租赁价格参考

8.停车位收入

本项目设立配套停车位 100 个，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，本项目预计建成后按照租赁单价 4 元/小时，每天每个车位使用时间平均 8 小时，使用率 80%，每三年增长 5%，预计项目运营期间可产生停车费收入为 3477.45 万元。

停车收费价格参考如下：

02、机动车停车收费标准

1、计时停车收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场计时停车收费标准如下：

计费单位：元/半小时

停车场分类	一类区域	二类区域	三类区域
道路停车泊位	4	3	1
地面公共停车场	3	2	1
地下停车场（楼）	最高不超过3元		

注：1. 在道路停车泊位和公共停车场停放的大型车加倍收取。
2. 地下停车场（楼）按政府指导价管理，实行最高限价。

2、夜间计次收费标准。各类区域道路停车泊位和公共停车场夜间计次停车收费标准如下：

计费单位：元/次

	车型分类	一类区域	二类区域	三类区域
夜间	小型车	4		
	大型车	—	15	10

图 3 停车收费价格参考

9.广告收入

本项目可在电梯以及餐厅等设立广告位50个，参考天津市社区电梯以及类似养老基地等（大学）公共场所广告收费情况，预计建成后按照租赁单价1200元/月估算，每三年增长5%，使用率60%，预计项目运营期间可产生广告收入为1630.14万元。

广告收入价格参考如下：

天津万科金域华府社区梯内媒体电梯海报

收藏



¥380元/周

5天起投

资源地区: 天津

资源形式: 电梯海报

场景分类: 家居社区-社区梯内媒体

日均人流量: 1000人次



李燕燕 一级代理方

营销经理 | 分众传媒有限公司

手机号码 155****4845

查看联系方式

当前状态: 未登录, 登录可获免费查看沟通权限!

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴

收藏



¥360元/周

资源地区: 天津西青区

资源形式: 墙贴/地贴

场景分类: 公共场所-学校

日均人流量: 3586人次



张浩海 区域代理商

品牌增长专员 | 杭州校典网络科技有限公司

手机号码 132****7548

查看联系方式

当前状态: 未登录, 登录可获免费查看沟通权限!

天津西青区天津城建大学学校墙贴/地贴

收藏



¥240元/周

资源地区: 天津西青区

资源形式: 墙贴/地贴

场景分类: 公共场所-学校

日均人流量: 1.56万人次



张浩海 区域代理商

品牌增长专员 | 杭州校典网络科技有限公司

手机号码 132****7548

查看联系方式

当前状态: 未登录, 登录可获免费查看沟通权限!

图 4 广告收入价格参考

二、项目成本

本项目成本主要由以下部分组成：

1.人工工资

根据项目需求，本项目运营期前5年（2026年-2030年）人员需求按照护理员与老人比例1:6，配备护理员30名，工资5500元/人/月；按照医师与老人比例1:12，配备医师15名，工资6500元/人/月；另配备专职人员10名，包括维修员1名、保洁员2名、厨师3名、保安4名，工资为4500元/人/月，考虑到后期入住率提升、业务量随之增加，自运营期第6年（2031年）后护理员人数增加到47人，医师增加到19人，专职人员增加到14人，各岗位工资均按每5年增长5%进行测算，运营期产生人工成本17336.10万元。

2.修缮维护费

本项目修缮维护费按照固定资产投资的0.3%计取，运营期产生修缮维护成本3925.32万元。

3.管理费

本项目管理费按照项目收入的1%计取，运营期产生管理费1583.61万元。

4.伙食费成本

伙食费成本按照伙食费收入的30%预估，运营期产生伙食费成本5766.63万元。

5.物品及设备重置费

本项目每年需物品及设备重置费按照收入的2%预估，运营期共

需物品及设备重置费 1539.72 万元。

6.水电气暖费

本项目每年需水电气暖费按照水电暖气费收入的 30%预估,运营期共需水电气暖费 3034.20 万元。

7.税费

本项目相关税费主要包括增值税、附加税费（城建税、教育费附加及地方教育费附加）、企业所得税、房产税，扣减经营成本、折旧费用后测算经营期税费成本 3079.05 万元。

(1) 增值税：停车位出租增值税税率按 9%、广告位出租增值税税率按 6%，配套租赁增值税税率按 9%，伙食费收入增值税税率按 9%，水电气暖费收入增值税税率按 9%，其他收入项为养老院基本收费项目，属于免税项，测算结果为抵扣固定资产进项税及营业成本进项税后数据。

(2) 增值税附加：城建税税率按 7%、教育费附加税率按 3%及地方教育费附加税率按 2%。

(3) 企业所得税：税率按 25%，应纳税所得额是收入扣减经营成本、税金、折旧费用后的利润额。

(4) 房产税：房产税税率按 12%。

(五) 债券资金需求合理性

本项目总投资 20521.89 万元，自有资金 7521.89 万元，约占总投资约 36.65%；拟申请地方政府专项债 13000.00 万元，约占总投资 63.35%。

经评估，项目自有资金比例符合资本金比例要求，债券资金需求合理。

如表 2，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2 项目分年投资计划及债券发行配比表

单位：万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	分年投入比例	22.93%	22.93%	22.93%	31.21%	100.00%
2	总投资分年投资计划	4705.80	4705.80	4705.80	6404.49	20521.89
3	资本金	1705.80	1705.80	3705.80	404.49	7521.89
4	债券发行	3000.00	3000.00	1000.00	6000.00	13000.00
5	建设期利息	45.30	130.50	170.40	330.40	676.60
6	资本金比例	36.25%	36.25%	78.75%	6.32%	36.65%
7	发行债券比例	63.75%	63.75%	21.25%	93.68%	63.35%

(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

项目分四期发行，其中2023年已发行债券资金3000.00万元，债券利率3.02%，2024年已发行债券资金3000.00万元，债券利率2.66%，2025年拟申请发行债券资金1000.00万元，本期拟发行专项债券资金1000.00万元，2026年拟发行债券资金6000.00万元，债券期限为30年。债券利息按每半年支付一次，采取分年等本金还款。债券发行偿还计划如下表3所示。

表3 债券发行及偿还计划表

发行年份	拟发行额度	发行期限	本金偿还年份
2023年	3000万元	30年	2027-2053年
2024年	3000万元	30年	2028-2054年
2025年	1000万元	30年	2029-2055年
2026年	6000万元	30年	2030-2056年

2.偿债风险点

(1) 项目建设及管理风险

因勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等导致的建设竣工延期，会导致工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

(2) 项目建设风险

项目施工过程中，临近施工区域的居民或单位、企业可能由于工程建设受到影响，如施工噪音影响、环境影响、出行不便、人身安全等。

风险控制措施：

(1) 合理组织工期、恰当规划施工活动；

(2) 设置警告讯号，道路封闭时按需进行交通管理，以保证工程正常进行和减少交通障碍；

(3) 为安全目的，尽量减少沟槽暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童误入；

(4) 在所有车辆和设备装设低噪声和消降污染的设施，以限制噪音和空气污染。

（七）绩效目标合理性

1.成本指标

（1）经济成本

1) 静态投资

本项目静态投资金额为 19845.29 万元。

2) 融资成本

本项目融资成本金额为 676.60 万元。

3) 按时还本付息率

本项目债务仅包含专项债券资金投入，基于专项债券偿还特性，运营期间按时归还债券利息，运营期结束后按时归还债券本金。

（2）社会成本

反映实施相关项目是否对社会发展、公共福利等方面造成负面影响。

（3）环境成本

反映实施相关项目是否对自然生态环境造成负面影响，如碳排放量。

2.产出指标

（1）建设工程面积

项目占地面积约 16369.8 平方米，总建筑面积约 19676.1 平方米，其中地上建筑面积约 19676.1 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

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

1) 项目综合收益情况

用于分析项目对固定资产偿还的能力，指项目单位可用于还款的资金收益情况。

2) 单位造价合理性

在控制项目整体造价不超概的基础上，还应控制项目单位造价，避免存在分项工程超概后挪用其余部分资金导致的质量不合格的现象。

(2) 社会效益

项目建设是为了落实国家政策，促进当地经济发展。

(3) 生态效益

对生产、生活条件和环境条件是否产生有益影响和有利效果。

(4) 可持续影响

项目是否对本行业未来可持续发展呈正面影响。

4. 偿债指标

(1) 预期收益实现时间

本项目预期收益实现时间为 2027 年。

(2) 预期收益金额

本项目运营期间产生的经营性收益金额。

5. 满意度指标

服务对象满意度大于等于 80%。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

(九) 结论

项目建设合理可行，建议予以支持。

四、评估的相关建议

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

本事前绩效评估格式按照《天津市财政局关于印发〈天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法〉的通知》(津财债务〔2022〕15 号) 执行，基于中新生态城滨汇养老基地综合建设项目“两书一

案”、项目资金平衡报告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	2
		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	2
		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	4
	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	5
	绩效目标 (5)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	2	2
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	3	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (35)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计	有效	2	2

			划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转			
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	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	4
		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	96



11

12