

2025 年第八批天津市政府债券西青区（西青 开发区基础设施配套项目） 实施方案

项目单位：天津市西青经济开发集团有限公司

主管部门：天津市西青经济开发集团有限公司

财政部门：天津市西青区财政局

2025 年 9 月

目 录

一、区域情况 1

 （一）区域介绍 1

 （二）2022 年至 2024 年区域经济情况 1

二、债券情况 2

三、项目概况 4

 （一）项目背景 4

 （二）项目批复情况 6

 （三）项目内容 8

 （四）项目总体投融资计划 10

 （五）项目建设情况 12

四、项目预期收益与融资平衡情况 12

 （一）项目预期收入测算 12

 （二）项目预计支出测算 13

 （三）项目净收入 14

 （四）土地出让政府净收益 15

 （五）项目融资还本付息情况 22

 （六）自求平衡情况 24

 （七）压力测试 27

五、项目潜在风险评估 27

六、经济社会效益分析 30

七、项目单位和主管部门责任 31

八、本期专项债券偿债保障措施 32

九、本期专项债券的投资者保护措施 32

十、项目事前绩效评估 33

一、区域情况

（一）区域介绍

西青区位于天津市西南部，是天津四个环城区之一，东与红桥区、南开区、河西区及津南区毗邻，东南与滨海新区（大港区）相连，南靠独流减河与静海区隔河相望，西与武清区和河北省霸州市接壤，北依子牙河与北辰区交界，总面积 565.37 平方公里，辖 7 个镇、5 个街道，截至 2023 年年末，常住人口 119.47 万人，先后获评全国文明城区、国家卫生区、全国健康促进区、全国科技进步先进区、全国法治政府建设示范区、国家农业绿色发展先行区等。

西青区是天津市首批国家级现代农业示范区，是中国北方电子信息产业基地、中国北方汽车与科教研发基地、国家文化产业示范基地及天津市生态宜居区。西青区已形成电子信息、汽车、生物医药三大主导产业。其中电子信息产业产值占全市 60%；新一代信息技术、高端装备制造等战略新兴产业产值增速超过 30%；规模以上工业总产值突破千亿元。

（二）2022—2024 年区域经济情况

2022—2024 年，西青区一般公共预算收入分别为 67.15 亿元、70.49 亿元、74.09 亿元；政府性基金预算收入分别为 19.7 亿元、28.53 亿元、31.3 亿元。

2022—2024 年西青区经济基本情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	946.61	1004.1	1056.87
一般公共预算收入	67.15	70.49	74.09
政府性基金预算收入	19.7	28.53	31.3
其中：国有土地使用权出让收入	15.51	28.24	30.88

项目	2022 年	2023 年	2024 年
政府性基金支出	57.17	78.02	50.09
其中：国有土地使用权收入安排支出	32.37	45.32	30.4
专项债务限额	176.39	202.49	216.06
专项债务余额	164.56	190.66	211.45

二、债券情况

西青开发区基础设施配套项目包含 13 个子项目,包括产业园基础设施和排水、市政、供水等配套工程,项目类型均属于产业园区基础设施及配套。工程的整体建设将完善西青开发区产业载体功能,促进区域内产业优化升级。

针对西青开发区基础设施配套项目资金需求,拟于 2022 年至 2026 年分期申请发行债券,共计拟申请发行债券金额 43,000.00 万元。

2022 年第五批天津市政府债券已发行 25,400.00 万元,债券利率为 3.28%,债券期限 20 年,从债券存续期第 5 年开始还本,每年偿还本金的 6.25%,每半年付息一次。

2022 年第七批天津市政府债券已发行 4,600.00 万元,债券利率为 2.76%,品种为 3+2 年期含权债券,每年付息一次,有权于本期债券第三年末到期是否行使赎回选择权,若行使赎回权,本期债券还本日为第三年末,若不行使赎回权,本期债券还本日为第五年末。

2023 年第十一批天津市政府债券已发行 5,000.00 万元,债券期限 20 年,债券利率为 3.08%,从债券存续期第 5 年开始还本,每年偿还本金的 6.25%,每半年付息一次。

2025 年拟发行专项债券 2,000.00 万元,本期拟申请发行债券 2,000.00 万元,债券期限 20 年,按中国债券信息网近期天津市政府债券

利率保守预测，债券利率为 3.00%，债券存续期第 6 年至到期前一年，每年偿还本金的 6.6%；最后一年偿还本金的 7.6%，每半年付息一次。

2026 年拟发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限 20 年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为 3.00%，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。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。具体如下表所示：

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	2022	25,400.00	20 年期	拟用经营收益平衡
2	2022	4,600.00	3+2 年期含权	拟用土地收益平衡
3	2023	5,000.00	20 年期	拟用经营收益平衡
4	2025	2,000.00	20 年期	拟用经营收益平衡
5	2026	6,000.00	20 年期	拟用经营收益平衡
合计		43,000.00	-	

发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

按照财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2020〕36 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）以及《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）等规定，本期债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由相关主管部门专项用于西青开

发区基础设施配套项目建设，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

产业园区作为我国经济建设的重要增长极和对外开放的重要窗口，已成为我国参与全球制造业价值链分工的重要载体、优化产业空间布局的有力措施和推动区域经济协调发展的强大力量，成为保障我国经济稳定安全的“压舱石”。借助产业园区的优势条件吸引关键性企业落户园区，逐步培育与发展产业集群，按照产业集群发展规划建设园区，有效促进关联产业集约发展，发挥产业集聚效应。

2019 年国务院发布《国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，为促进开发区开放创新提供了政策指导。西青经济技术开发区始建于 1992 年，位于天津市中心城区正南部，2010 年底经国务院批准正式升级为国家级开发区。作为天津市南部成熟的招商载体区，截至 2021 年 7 月，已有 38 个国家和地区的 4378 家企业入驻。西青开发区目前已形成电子信息、汽车及零配件、生物医药、高档生活用品和装备制造为代表的五大主导产业，正在积极培育互联网+、大健康等战略性新兴产业，完善楼宇经济、文化创意等现代服务业，着力构建“5+2”模式的现代产业新体系。天津西青开发区正在迅速崛起成为国内最具竞争力和发展潜力的国家级经济技术开发区之一，是中国北方区域理想的投资目的地。

西青区“十四五规划纲要”提出要“加快构筑现代产业体系”，积极探索“消费的扩大和升级→人民福利水平的提高→经济的高质量发展”路径，增强消费对经济发展的基础性作用。产业园区基础设施的提升主要包括园区产业载体和配套基础设施的提升，本项目的实施，一方面提升了厂

房、人才公寓等配套产业空间，另一方面强化了道路、管网、泵站等配套基础设施，对于西青开发区园区进行了整体提升，促进了园区风貌提升和关联产业发展，有利于园区的可持续高质量发展。

天津市西青经济开发集团有限公司主要承担西青经济技术开发区的管理运营、开发建设、招商引资和企业服务。为了持续优化提升建成区产业布局，整合闲置土地资源，突出主导产业，增强核心工业园区竞争力，经开集团整体实施西青开发区基础设施配套项目，持续完善载体功能，形成区域联动协同发展。到 2025 年，西青经开区综合实力显著提升，国内招商引资量效并进，传统产业转型升级取得积极成效，战略性新兴产业抢占新高地，现代服务业持续做大做强，科技创新成果加速转化，园区综合竞争力明显提高，实现经济持续健康发展。

为了进一步提升天津市西青经济开发区国家级开发区的标准响应国家关于“适度超前进行基础设施建设”的倡导，做好基础设施“补短板工作”，发挥“店小二”精神，全面提升招商引资环境，拓展产业空间，促进西青开发区产业优化提升，天津市西青经济开发集团有限公司作为天津市西青经济开发区管理者，自 2018 年起至今，已经完成 13 个产业园基础设施和公共服务配套项目的立项审批，针对园区内道路完善提升、以“补短板”的方式完善配套市政建设，解决系统内雨污水排放问题等配套设施工作。

为解决上述十三个建设项目的建设资金问题，拟通过财政配套资金及发行政府专项债的方式解决。上述十三个项目中，天津市西青经济开发集团有限公司的控股公司-天津市汇稳投资有限公司是“赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程”的建设主体，天津市西青经济开发集团有限公司的全资子公司-天津市赛达伟业有限公司是“赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程”、“赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项

目”、“赛达新兴产业园 D 座提升改造项目”、“赛达新兴产业园停车场提升改造项目”的建设主体，其余项目的建设主体均为天津市西青经济开发集团有限公司。

鉴于上述情况，为了方便资金的统筹使用及项目的建设监管，将上述园区内的十三个建设项目打包成一个总集的“西青开发区基础设施配套项目”，由天津市西青经济开发集团有限公司作为项目单位申请使用地方政府专项债券资金，同时作为项目偿债主体对下属子公司-天津市赛达伟业有限公司及控股公司-中天津市汇稳投资有限公司的项目实施和还本付息具有监管责任。

（二）项目批复情况

西青开发区基础设施配套项目已取得有关部门的批复情况如下：

项目名称	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程	天津市西青区行政审批局（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程备案的证明	津西审投备案（2018）53 号	天津市西青区行政审批局	2018 年 1 月 19 日
西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程	关于调整西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程项目备案的证明	津西审投内备（2023）159 号	天津市西青区行政审批局	2023 年 12 月 5 日
天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程	关于对天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程核准的批复	津西审投许可（2024）1 号	天津市西青区行政审批局	2024 年 1 月 17 日
中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线路工程	关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线路工程项目建议书的函	津西审投投资（2021）64 号	天津市西青区行政审批局	2021 年 6 月 4 日
中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电	关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线	津西审投投资（2021）129 号	天津市西青区行政审批	2021 年 10 月 26 日

源线工程	工程可行性研究报告的函		局	
中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源工程	关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源工程初步设计的函	津西审投投资 (2022) 34 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 11 日
密源路道路及排水工程	关于调整密源路道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 35 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 3 月 9 日
盛强道道路及排水工程	关于调整盛强道道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 34 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 3 月 9 日
津王公路南部地块配套自来水工程	关于津王公路南部地块配套自来水工程项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 67 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 4 月 25 日
密源路西侧新建消防站及附属用房项目	关于密源路西侧新建消防站及附属用房项目备案的证明	津西审投备案 (2022) 109 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 13 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程项目建议书的函	津西审投投资 (2022) 36 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 12 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函	津西审投投资 (2022) 44 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 25 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程初步设计的函	津西审投投资 (2023) 73 号	天津市西青区行政审批局	2023 年 10 月 17 日
赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程	赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程项目备案的证明	津西审投备案 (2018) 108 号	天津市西青区行政审批局	2018 年 2 月 8 日
赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目	关于赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 108 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 12 日

赛达新兴产业园 D 座提升改造项目	关于赛达新兴产业园 D 座提升改造项目备案的证明	津西审投内备(2022) 107 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 12 日
赛达新兴产业园停车场提升改造项目	关于赛达新兴产业园停车场提升改造项目备案的证明	津西审投内备(2022) 106 号	天津市西青区行政审批局	2022 年 5 月 12 日

（三）项目内容

西青开发区基础设施配套项目包含 13 个子项目，各子项目建设内容如下：

1. 赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程

项目总投资 4,239.66 万元，对新源道实施大修改造工程，改造面积 83,950.8 平方米，改造道路中心线 1,925.36 米，改造道路长度为 1,867.29 米，改造道路宽度 16 米，道路南侧绿化 8 米，北侧绿化 18 米。本次改造工程包括道路工程、排水工程、绿化工程，同步实施交通工程、照明工程等。

2. 西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程

项目总投资 6,745.53 万，实施开发区二期雨水泵站工程出水管道工程，泵站出水管为新建 3 根 $\Phi 2.6\text{m}$ 过路防护套管及内穿 3 根 $\Phi 2.2\text{m}$ 雨水排管，工程包括，顶管及两端基坑构筑、出水池一座、排河口闸井及河道护砌，河道临时调水等内容。出水管起点为西青开发区二期雨水泵站内，顶管下穿李港铁路、山深线，终点至津港运河。

3. 天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程

项目总投资 6,439.25 万元，项目建设规模及主要建设内容：本工程新建雨水泵房一座，泵站包括进水闸井、格栅井、集水池、压力出水池、

高位出水池。拆除现状泵站及附属用房；泵池上方新建一座附属用房包括值班室、卫生间、休息室、控制室、高压配电室、低压配电室等。新建进水交汇井一座，双排泵站进水方涵，以及庭院道路、绿化、大门及围墙等。项目占地面积为 2,244.2 平方米，新建建筑面积 270 平方米。

4. 中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程

项目总投资 20,990.99 万元。自南河 220kV 变电站出线至中芯国际 110kV 第二专用变电站敷设电缆线路路径总长度约 13km，其中新设电缆通道 9.4km、利用现状电缆通道 3.6km。新设电缆通道中采用排管敷设 1.5km、拉管敷设 0.9km、顶管敷设 0.3km、站内敷设 0.15km、双回沟槽敷设 6.55km。

5. 密源路道路及排水工程

项目总投资 5,649.364596 万元，密源路道路全长约 1300 米，其中包括一条长 39 米的桥梁。道路与桥梁红线宽度一致，为 12 米；雨水主干管道长度约 1300 米；同步实施照明工程等。

6. 盛强道道路及排水工程

项目总投资 920.126574 万元，盛强道道路全长约 270 米，道路红线宽度 12 米，雨水主干管道长度约 270 米，同步实施照明工程等。

7. 津王公路南部地块配套自来水工程

项目总投资 350 万元，新建自来水管道路工程，起点为西青区津王公路北侧现状自来水管道路重点位于密云路，管道管径为 DN200-DN300，管道材料为球墨铸铁，全长约 1.6 公里。

8. 密源路西侧新建消防站及附属用房项目

项目总投资 5000 万元，用于新建消防站及附属用房，其中包含勤务楼、训练塔、消防泵房、门卫及其他配套设施等。总用地面积约 4225 平

方米，总建筑面积 4220 平方米。

9. 西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程

项目总投资 7,536.38 万元，项目对兴华四支路 4 号厂房及附属用房等现状建筑和室外配套设施进行改建，主要包括主厂房、附属配套用房、变电站、水泵房 1、门卫 1 及门卫 2 等，厂区总建筑面积为 33,016.73 平方米，项目改造建筑面积为 32,686.38 平方米。涉及建筑工程、结构加固工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、消防工程以及室外配套工程。

10. 赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程

项目总投资 9,000 万元，对职工公寓内部进行精装修（不改变原主体结构），装修规模约 45,000 平方米。

11. 赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目

项目总投资 3,000 万元，对赛达新兴产业园 B 座、M 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造规模约 27,520.93 平米。（不涉及主体结构变化）

12. 赛达新兴产业园 D 座提升改造项目

项目总投资 1,700 万元，对赛达新兴产业园 D 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 D 座提升改造规模约 18,121.35 平米。（不涉及主体结构变化）

13. 赛达新兴产业园停车场提升改造项目

项目总投资 1,300 万元，对赛达新兴产业园停车场开展提升改造，本次停车场提升改造规模约 25,759.49 平米。（不涉及主体结构变化）。

（四）项目总体投融资计划

1. 项目投资情况

本项目总投资合计 72,871.30 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 3,604.80 万元，调整后项目总投资为 76,476.10 万元。明细如下表：

序号	项目名称	投资金额
1	总投资	72,871.30
1.1	赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程	4,239.66
1.2	西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程	6,745.53
1.3	天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程	6,439.25
1.4	中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	20,990.99
1.5	密源路道路及排水工程	5,649.36
1.6	盛强道道路及排水工程	920.13
1.7	津王公路南部地块配套自来水工程	350.00
1.8	密源路西侧新建消防站及附属用房项目	5,000.00
1.9	西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	7,536.38
1.10	赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程	9,000.00
1.11	赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目	3,000.00
1.12	赛达新兴产业园 D 座提升改造项目	1,700.00
1.13	赛达新兴产业园停车场提升改造项目	1,300.00
2	静态投资	72,871.30
3	新增建设期利息	3,604.80
4	调整后总投资（2+3）	76,476.10

2. 项目资金来源

资金来源为：自有资金 33,476.10 万元，项目资本金占比为 43.77%，符合规定要求；拟通过政府发行专项债券筹措资金 43,000.00 万元，拟于 2025 年申请发行债券金额 2,000.00 万元，本期拟申请发行 2,000.00 万元。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）	拟申请使用本期债券 资金（万元）
------	-----------	---------------------	---------------------

西青开发区基础设施 配套项目	76,476.10 万元	35,000	2,000
-------------------	--------------	--------	-------

（五）项目建设情况

西青开发区基础设施配套项目总体于 2022 年 5 月开工建设,计划 2026 年 8 月完工。

四、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收入测算

本项目主要收入为房屋租赁及地下车库经营收益。

本项目主要收入为房屋租赁及地下车库经营收益。

1、房屋租赁收入

根据该项目经营规划,该项目房屋租赁收入主要包含职工公寓租赁收入、新兴产业园 B 座租赁收入、新兴产业园 D 座租赁收入及西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房租赁收入。各类租赁收入计算标准如下:

（1）职工公寓

职工公寓可租面积共计 9,402.00 平方米,建成后公寓按照平米数分为三种类型,其中:32 平方米、23.7 平方米、101 平方米各 60 间,结合已出租的同类型职工公寓确定租赁价格分别为 2,200 元/月/间、1,600 元/月/间、4,500 元/月/间,租赁价格每三年增长 5%,出租率为 80%;

（2）新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座

新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座总计可出租面积为 38,000 平方米,建成后主要用于企业办公和研发基地使用,结合周边市场情况和经营规划

确定租赁价格为 1.5 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

（3）西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房

西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房预计总可出租面积为 33,016.73 平方米，结合周边市场情况和经营规划确定租赁价格为 1 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

2、地下车库经营收入

（1）停车位收入

本项目规划停车位 700 个，停车位利用率为 80%，停车收费价格为 2 元/小时；

（2）充电桩经营收入

本项目计划设置停车充电桩 105 个，利用率约为 60%，平均每个充电桩每天用电量约为 50 千瓦时，充电服务费按照 1.8 元/千瓦时收取；

（3）广告经营收入

本项目地下车库计划设置广告位 100 个，出租率约为 80%，单价为 800 元/月。

综上所述，项目运营期内收入合计为 96,899.18 万元。

（二）项目成本

该项目计划由 40 人组成的运营团队进行专业化运营，结合该项目的经营规划，经营成本主要包括：人力成本、管理费用、销售费用、其他费用，同时考虑增值税及附加税、房产税、企业所得税的影响。其中：

人力成本按照 40 人计算，每人年均工资约为 7 万元/年，每年需支出

人员工资约为 280 万元；

销售费用、管理费用按照可取的经营收入（含增值税）1%计算，其他费用按照当年销售费用、管理费用、房产税合计的 2%计算。

综上所述，项目运营期内支出合计为 13,243.73 万元。

（三）土地出让政府净收益

1、拟出让地块与项目的内在关联性

赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块、赛达新兴产业园赛达三经路以东地块两宗地位于赛达新兴产业园，赛达新兴产业园属于西青经济技术开发区管辖范围。该地块招商方向为集成电路产业的龙头企业，将带动吸引产业链上下游企业形成产业集聚，亟需基础设施、人才公寓、研发楼宇等配套项目的支撑保障。同时，基础设施配套项目的建设可进一步完善园区现状以及未来落户企业生产要素的配置需求，提升园区综合服务功能和核心竞争力，优化营商环境，并为落户企业、职工等提供生产生活便利。

本项目的建设将完善基础设施建设巩固提升发展载体，促使产业结构不断升级，打造成全面体现新发展理念的天津市南部地区门户和生态创新示范城，提升招商引资实效。有助于发挥项目建设对区域发展有明显带动和辐射作用，提升周边地块土地综合开发收益，形成区位优势。

2、土地出让价格预测

本项目用于还本付息地块已出让，出让价格合计 53,450.00 万元，已出让地块的信息如下：

地块编号	出让面积 (平方米)	出让价格(万元)	挂牌时间
赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	562,485.3	50,970	2022.7.29

地块编号	出让面积 (平方米)	出让价格(万元)	挂牌时间
赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	27,454.3	2,480	2023.5.12

3、土地出让净收益

根据土地已出让价格，测算预测期土地出让收入及土地出让政府净收益：

单位：万元

出让年度	出让地块	土地出让收入	土地出让政府收益	土地出让政府净收益
2022	赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	50,970.00	14,271.60	5,708.64
2023	赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	2,480.00	694.40	277.76
合计		53,450.00	14,966.00	5,986.40

（四）项目净收益

本项目债券存续期经营现金流入合计 96,899.18 万元，经营现金流出合计 13,243.73 万元，预测项目经营现金净流入合计 83,655.45 万元，土地出让政府净收益现金流入 5,986.40 元，现金净流入合计 89,641.85 万元，详见下表：

项目净收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	运营期现金流入	96,899.18	2,794.16	2,794.16	3,758.25	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78
1.1	职工公寓	13,023.04	478.08	478.08	478.08	501.99	501.99	501.99	527.09	527.09	527.09	553.44	553.44
1.1.1	32 平方米公寓	3,451.90	126.72	126.72	126.72	133.06	133.06	133.06	139.71	139.71	139.71	146.69	146.69
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,310.00	2,310.00	2,310.00	2,425.50	2,425.50	2,425.50	2,546.78	2,546.78
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	23.7 平方米公寓	2,510.47	92.16	92.16	92.16	96.77	96.77	96.77	101.61	101.61	101.61	106.69	106.69
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,680.00	1,680.00	1,680.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,852.20	1,852.20
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	101 平方米公寓	7,060.67	259.20	259.20	259.20	272.16	272.16	272.16	285.77	285.77	285.77	300.06	300.06
	数量		60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）		4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,725.00	4,725.00	4,725.00	4,961.25	4,961.25	4,961.25	5,209.31	5,209.31
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	新兴产业园 B 座、D 座	40,654.68	1,664.40	1,664.40	1,664.40	1,747.62	1,747.62	1,747.62	1,835.00	1,835.00	1,835.00	1,926.75	1,926.75
	面积（平方米）		38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
	租金（元/平方米/日）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.65	1.65	1.65	1.74	1.74
	出租率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

2025年第八批天津市政府债券西青区（西青开发区基础设施配套项目）实施方案

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.3	4号厂房	23,548.86	-	-	964.09	964.09	964.09	1,012.29	1,012.29	1,012.29	1,062.91	1,062.91	1,062.91
	面积（平方米）				33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73
	租金（元/平方米/日）				1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	出租率（%）				80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	停车位	8,462.16	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
	数量		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	每日停车时长		9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	收费（元/小时）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	利用率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	充电桩收入	4,760.08	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96
	数量		105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	充电量（千瓦/日）		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费（元/千瓦）		1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	利用率（%）		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.6	广告收入	1,766.40	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
	数量		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费（元/月）		800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	利用率（%）		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	运营期现金流出	13,243.73	258.37	258.37	474.06	498.03	498.03	508.84	533.98	533.98	545.32	571.75	571.75
2.1	人员工资	6,440.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	人数		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

2025 年第八批天津市政府债券西青区（西青开发区基础设施配套项目）实施方案

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	年工资		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2.2	管理费用	968.99	27.94	27.94	37.58	38.65	38.65	39.14	40.26	40.26	40.77	41.95	41.95
2.3	销售费用	821.68	27.94	27.94	37.58	38.65	38.65	39.14	40.26	40.26	40.77	41.95	41.95
2.4	其他费用	297.09	11.44	11.44	13.94	14.22	14.22	14.35	14.64	14.64	14.77	15.08	15.08
2.5	税金	14,707.69	471.05	471.05	664.96	686.51	686.51	696.21	718.82	718.82	729.01	752.77	752.77
2.5.1	增值税	6,336.23	209.98	209.98	288.35	297.06	297.06	300.98	310.12	310.12	314.24	323.84	323.84
	销项税	6,446.07	213.79	213.79	293.39	302.24	302.24	306.22	315.51	315.51	319.69	329.44	329.44
	进项税	129.40	3.81	3.81	5.04	5.18	5.18	5.24	5.39	5.39	5.45	5.60	5.60
2.2.2	增值税附加	897.88	25.20	25.20	34.60	35.65	35.65	36.12	37.21	37.21	37.71	38.86	38.86
2.2.3	房产税	9,017.69	235.87	235.87	342.01	353.80	353.80	359.11	371.49	371.49	377.06	390.07	390.07
3	运营期经营现金净流入	83,655.45	2,535.79	2,535.79	3,284.19	3,367.35	3,367.35	3,404.74	3,492.08	3,492.08	3,531.36	3,623.03	3,623.03
4	土地出让净收益	5,986.40	5,986.40										
5	现金净流入	89,641.85	8,522.19	2,535.79	3,284.19	3,367.35	3,367.35	3,404.74	3,492.08	3,492.08	3,531.36	3,623.03	3,623.03

续表：

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	运营期现金流入	4,247.92	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34
1.1	职工公寓	553.44	581.11	581.11	581.11	610.16	610.16	610.16	640.67	640.67	640.67	672.71	672.71
1.1.1	32平方米公寓	146.69	154.03	154.03	154.03	161.73	161.73	161.73	169.82	169.82	169.82	178.31	178.31
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	2,546.78	2,674.11	2,674.11	2,674.11	2,807.82	2,807.82	2,807.82	2,948.21	2,948.21	2,948.21	3,095.62	3,095.62
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.2	23.7平方米公寓	106.69	112.02	112.02	112.02	117.62	117.62	117.62	123.50	123.50	123.50	129.68	129.68
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	1,852.20	1,944.81	1,944.81	1,944.81	2,042.05	2,042.05	2,042.05	2,144.15	2,144.15	2,144.15	2,251.36	2,251.36
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.1.3	101平方米公寓	300.06	315.06	315.06	315.06	330.81	330.81	330.81	347.35	347.35	347.35	364.72	364.72
	数量	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	租金（元/平方米/月）	5,209.31	5,469.78	5,469.78	5,469.78	5,743.27	5,743.27	5,743.27	6,030.43	6,030.43	6,030.43	6,331.95	6,331.95
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	新兴产业园B座、D座	1,926.75	2,023.09	2,023.09	2,023.09	2,124.24	2,124.24	2,124.24	2,230.46	2,230.46	2,230.46	2,341.98	2,341.98
	面积（平方米）	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00	38,000.00
	租金（元/平方米/日）	1.74	1.82	1.82	1.82	1.91	1.91	1.91	2.01	2.01	2.01	2.11	2.11
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	4号厂房	1,116.05	1,116.05	1,116.05	1,171.86	1,171.86	1,171.86	1,230.45	1,230.45	1,230.45	1,291.97	1,291.97	1,291.97
	面积（平方米）	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73	33,016.73

2025年第八批天津市政府债券西青区（西青开发区基础设施配套项目）实施方案

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
	租金（元/平方米/日）	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34
	出租率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	停车位	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92	367.92
	数量	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
	每日停车时长	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	收费（元/小时）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	利用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.5	充电桩收入	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96	206.96
	数量	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	105.00
	充电量（千瓦/日）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	收费（元/千瓦）	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
	利用率（%）	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.6	广告收入	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80	76.80
	数量	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	收费（元/月）	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	利用率（%）	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2	运营期现金流出	583.63	611.37	611.37	623.86	652.98	652.98	666.11	696.68	696.68	710.45	742.57	742.57
2.1	人员工资	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	年工资	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2.2	管理费用	42.48	43.72	43.72	44.28	45.58	45.58	46.17	47.53	47.53	48.15	49.58	49.58

2025 年第八批天津市政府债券西青区（西青开发区基础设施配套项目）实施方案

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
2.3	销售费用	42.48	43.72	43.72	44.28	45.58	45.58	46.17	47.53	47.53	48.15	49.58	49.58
2.4	其他费用	15.22	15.54	15.54	15.69	16.02	16.02	16.18	16.53	16.53	16.69	17.07	17.07
2.5	税金	763.45	788.39	788.39	799.61	825.80	825.80	837.59	865.09	865.09	877.46	906.34	906.34
2.5.1	增值税	328.15	338.23	338.23	342.77	353.35	353.35	358.12	369.23	369.23	374.23	385.90	385.90
	销项税	333.82	344.06	344.06	348.67	359.42	359.42	364.26	375.55	375.55	380.63	392.48	392.48
	进项税	5.67	5.83	5.83	5.90	6.07	6.07	6.14	6.32	6.32	6.40	6.58	6.58
2.2.2	增值税附加	39.38	40.59	40.59	41.13	42.40	42.40	42.97	44.31	44.31	44.91	46.31	46.31
2.2.3	房产税	395.92	409.57	409.57	415.71	430.05	430.05	436.50	451.55	451.55	458.32	474.13	474.13
3	运营期经营现金净流入	3,664.29	3,760.56	3,760.56	3,803.88	3,904.96	3,904.96	3,950.42	4,056.58	4,056.58	4,104.33	4,215.77	4,215.77
4	土地出让净收益												
5	现金净流入	3,664.29	3,760.56	3,760.56	3,803.88	3,904.96	3,904.96	3,950.42	4,056.58	4,056.58	4,104.33	4,215.77	4,215.77

（五）项目融资还本付息情况

西青开发区基础设施配套项目拟于2022年至2026年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额43,000.00万元。

2022年第五批天津市政府债券已发行25,400.00万元，债券利率为3.28%，债券期限20年，从债券存续期第5年开始还本，每年偿还本金的6.25%，每半年付息一次。

2022年第七批天津市政府债券已发行4,600.00万元，债券利率为2.76%，品种为3+2年期含权债券，每年付息一次，有权于本期债券第三年末到期是否行使赎回选择权，若行使赎回权，本期债券还本日为第三年末，若不行使赎回权，本期债券还本日为第五年末。

2023年第十一批天津市政府债券已发行5,000.00万元，债券期限20年，债券利率为3.08%，从债券存续期第5年开始还本，每年偿还本金的6.25%，每半年付息一次。

2025年拟发行专项债券2,000.00万元，本期拟申请发行债券2,000.00万元，债券期限20年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为3.00%，债券存续期第6年至到期前一年，每年偿还本金的6.6%；最后一年偿还本金的7.6%，每半年付息一次。

2026年拟发行专项债券6,000.00万元，债券期限20年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为3.00%，从债券存续期第5年开始还本，每年偿还本金的6.25%，每半年付息一次。

自发行之日起 20 年债券存续期应偿还的融资本息为 59,008.20 万元，
债券还本付息情况如下表：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年份	债券利率	期初余额	发行金额	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
2022	3.28%、 2.76%		30,000.00	416.56	—	416.56	30,000.00
2023	3.08%	30,000.00	5,000.00	960.08	—	960.08	35,000.00
2024		35,000.00	—	1,114.08	—	1,114.08	35,000.00
2025	3%	35,000.00	2,000.00	1,114.08	—	1,114.08	37,000.00
2026	3%	37,000.00	6,000.00	1,264.08	—	1,264.08	43,000.00
2027		43,000.00		7,515.55	6,187.50	1,328.05	36,812.50
2028		36,812.50		3,049.02	1,900.00	1,149.02	34,912.50
2029		34,912.50		2,987.33	1,900.00	1,087.33	33,012.50
2030		33,012.50		2,925.63	1,900.00	1,025.63	31,112.50
2031		31,112.50		3,365.32	2,407.00	958.32	28,705.50
2032		28,705.50		3,288.41	2,407.00	881.41	26,298.50
2033		26,298.50		3,211.51	2,407.00	804.51	23,891.50
2034		23,891.50		3,134.60	2,407.00	727.60	21,484.50
2035		21,484.50		3,057.70	2,407.00	650.70	19,077.50
2036		19,077.50		2,980.79	2,407.00	573.79	16,670.50
2037		16,670.50		2,903.89	2,407.00	496.89	14,263.50
2038		14,263.50		2,826.98	2,407.00	419.98	11,856.50
2039		11,856.50		2,750.08	2,407.00	343.08	9,449.50
2040		9,449.50		2,673.17	2,407.00	266.17	7,042.50
2041		7,042.50		2,596.27	2,407.00	189.27	4,635.50
2042		4,635.50		2,519.36	2,407.00	112.36	2,228.50
2043		2,228.50		880.99	819.50	61.49	1,409.00
2044		1,409.00		543.65	507.00	36.65	902.00
2045		902.00		548.44	527.00	21.44	375.00

年份	债券利率	期初余额	发行金额	本期还款	其中：还本	付息	期末余额
2046		375.00		380.63	375.00	5.63	-
合计			43,000.00	59,008.20	43,000.00	16,008.20	

（六）自求平衡情况

本项目债券存续期经营现金流入合计 96,899.18 万元，经营现金流出合计 13,243.73 万元，预测项目经营现金净流入合计 83,655.45 万元，土地出让政府净收益现金流入 5,986.40 元，现金净流入合计 89,641.85 万元，详见下表：

本项目债券本息合计 59,008.20 万元，本项目本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的债券本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.52。

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，并以项目收入所对应的充足、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，满足西青开发区基础设施配套项目的资金需求，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

年份	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
金额单位：人民币万元												
现金流入												
自有资金流入	2,490.72	2,387.45	28,597.93									
债券资金流入	35,000.00	2,000.00	6,000.00									
销售收入现金流入	2,794.16	2,794.16	3,758.25	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78	4,247.92
土地出让收入流入	5,986.40											
现金流入总额	46,271.28	7,181.61	38,356.18	3,865.38	3,865.38	3,913.58	4,026.06	4,026.06	4,076.68	4,194.78	4,194.78	4,247.92
现金流出												
建设期资金流出	29,575.64	4,387.45	38,908.21									
运营期经营成本	258.37	258.37	474.06	498.03	498.03	508.84	533.98	533.98	545.32	571.75	571.75	583.63
债券还本付息	2,490.72	1,114.08	1,264.08	7,515.55	3,049.02	2,987.33	2,925.63	3,365.32	3,288.41	3,211.51	3,134.60	3,057.70
其中：还本	-	-	-	6,187.50	1,900.00	1,900.00	1,900.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00
付息	2,490.72	1,114.08	1,264.08	1,328.05	1,149.02	1,087.33	1,025.63	958.32	881.41	804.51	727.60	650.70
现金流出总额	32,324.73	5,759.90	40,646.35	8,013.58	3,547.05	3,496.17	3,459.61	3,899.30	3,833.73	3,783.26	3,706.35	3,641.33
现金净流量												
当年项目现金净流入	13,946.55	1,421.71	-2,290.17	-4,148.20	318.33	417.41	566.45	126.76	242.95	411.52	488.43	606.59
项目累计现金结存额	13,946.55	15,368.26	13,078.09	8,929.89	9,248.22	9,665.63	10,232.08	10,358.84	10,601.79	11,013.31	11,501.74	12,108.33

续：

年份	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	合计
现金流入												
自有资金流入												33,476.10
债券资金流入												43,000.00
销售收入现金流入	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34	96,899.18
土地出让收入流入												5,986.40
现金流入总额	4,371.93	4,371.93	4,427.74	4,557.94	4,557.94	4,616.53	4,753.26	4,753.26	4,814.78	4,958.34	4,958.34	179,361.68
现金流出												
建设期资金流出												72,871.30
运营期经营成本	611.37	611.37	623.86	652.98	652.98	666.11	696.68	696.68	710.45	742.57	742.57	13,243.73
债券还本付息	2,980.79	2,903.89	2,826.98	2,750.08	2,673.17	2,596.27	2,519.36	880.99	543.65	548.44	380.63	59,008.20
其中：还本	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	2,407.00	819.50	507.00	527.00	375.00	43,000.00
付息	573.79	496.89	419.98	343.08	266.17	189.27	112.36	61.49	36.65	21.44	5.63	16,008.20
现金流出总额	3,592.16	3,515.26	3,450.84	3,403.06	3,326.15	3,262.38	3,216.04	1,577.67	1,254.10	1,291.01	1,123.20	145,123.23
现金净流量												
当年项目现金净流入	779.77	856.67	976.90	1,154.88	1,231.79	1,354.15	1,537.22	3,175.59	3,560.68	3,667.33	3,835.14	34,238.45
项目累计现金结存额	12,888.10	13,744.77	14,721.67	15,876.55	17,108.34	18,462.49	19,999.71	23,175.30	26,735.98	30,403.31	34,238.45	

（七）压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，预期收益市场风险、利率波动风险等多种因素将可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息能力。该项目净收益在变化-10%的情况下，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。开发区基础设施配套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。压力测试见下表：

金额单位：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（万元）	80,677.67	85,159.76	89,641.85	94,123.94	98,606.04
2	债券还本付息额（万元）	59,008.20	59,008.20	59,008.20	59,008.20	59,008.20
2.1	偿还债券本金（万元）	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00	43,000.00
2.2	偿还债券利息（万元）	16,008.20	16,008.20	16,008.20	16,008.20	16,008.20
3	债券本息覆盖率	1.37	1.44	1.52	1.60	1.67

五、项目潜在风险评估

（一）建设管理风险

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

应对措施：成立项目管理领导小组，建立有效的工作机制，严格执行按照国家建设相关技术标准和规范，建立工程监理与质量监督相结合的质

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

（二）运营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的使用负荷、收费定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

应对措施：项目管理单位应加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

其次，在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照区政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。加强市场风险应急应变能力，实时关注市场环境变化，掌握市场变化的大致趋势，缓解异常波动发生时的紧张无措，强化底线思维，不可因风险逾越法律制度，严格执行审批程序的同时做到灵活处理。

（三）财务风险

在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料存在价

格上涨的可能，从而导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付。

应对措施：全面评估风险状况，合理论证发债规模，适当增大现金流超额覆盖率，同时建立应急预案，在出现债券本息偿付风险时可以快速响应。项目实施单位应做好灵活动态把控的准备，为控制项目偿付风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

（四）政策风险

在国民经济的不同发展阶段，国家和地方的相关政策会有不同程度的调整，未来相关政策的变动可能对项目实施和收益产生影响。

应对措施：在项目策划阶段，审慎评估未来相关政策的变化，在收入和债券本息偿还来源方面考虑这种变化带来的不利影响，同时，在日常运行过程中随时加强监管，防微杜渐，防患于未然，提高政府各部门、金融机构以及其他相关机构的监管水平，根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时构建信息沟通交流平台，加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，及时掌握国家政策前沿动态，做好及时的应对和调整，在国家政策的基础上，及时完善和健全符合当地政府实情的机制和制度。

（四）不可抗力风险

本项目存续期内可能遭遇疫情、地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风

雨、海啸、洪水、台风、龙卷风等自然不可抗力以及饥荒、战争、封锁、暴乱、恐怖行为、化学或放射性污染或核辐射等不可抗力事件，致使项目无法正常实施的风险。

应对措施：不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险，通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避，应根据相关法律法规积极应对及时止损，发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，造成舆论恐慌。

六、经济社会效益分析

（一）经济影响分析

本项目的建设将完善基础设施建设巩固提升发展载体，促使产业结构不断升级，打造成全面体现新发展理念的天津市南部地区门户和生态创新示范城，提升招商引资实效。健全产业链条，实施产业集聚推进工程。加速吸引聚集企业、技术、人才等创新资源，打造富有活力、生命力的创新生态。

（二）社会影响分析

本项目的建设可完善城市综合服务功能，提升城市能级和核心竞争力；提升城市空间品质；优化营商环境。区域内企业、职工等提供生产生活便利。

七、项目单位和主管部门责任

（一）项目单位及责任

西青开发区基础设施配套项目

项目单位：天津市西青经济开发集团有限公司

单位性质：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：张磊

统一社会信用代码：91120111103826315L

地址：天津市西青经济技术开发区兴华七支路8号投资服务中心

项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目建设进度，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。

（二）项目主管部门及责任

西青开发区基础设施配套项目主管部门是天津市西青经济开发集团有限公司。天津市西青经济开发集团有限公司作为项目主管单位负责督促项目单位加快项目建设进度，提高专项债券资金使用效益，组织做好项目专项债券资金的绩效评价、跟踪检查、信息公开等。加强对专项债券项目和资金使用的监管，确保债券资金依法合规使用，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受监管、审计等部门的监督检查。加强对项目运营的监管，督促指导项目单位深挖项目潜力，更好地提高运营效益，确保项目收益“颗粒归仓”，及时足额偿还专项债券本息。

项目主管部门和项目单位应将专项债券项目对应的政府性基金收入、

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、本期专项债券偿债保障措施

（一）西青开发区基础设施配套项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，西青开发区基础设施配套项目实施完成后，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收入等，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。西青区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目的自身收益优先用于专项债券的本息偿付。

（二）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，可申请再融资债券进行周转偿还，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

西青区财政局建立起专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规合法使用，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。

附件：

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项目名称：西青开发区基础设施配套项目
项目单位：天津市西青经济开发集团有限公司
主管部门：天津市西青经济开发集团有限公司



地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

一、评估对象

项目名称：西青开发区基础设施配套项目

项目单位：天津市西青经济开发集团有限公司

主管部门：天津市西青经济开发集团有限公司

项目支出属性：新建

项目绩效目标：提高雨污排蓄能力、适应区域发展要求；促进交通畅通、加强区域联系、推动经济发展；贯彻落实国家政策与相关规范要求。

项目资金总额：项目总投资 76,476.10 万元

其中，已申请专项债资金：35,000.00 万元

本次申请专项债资金：2,000.00 万元

项目概况：本项目建设内容包括 13 个工程，包括产业园基础设施和排水、市政、供水等配套工程，具体为：赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程、西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程、天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程、中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程、密源路道路及排水工程、盛强道道路及排水工程、津王公路南部地块配套自来水工程、密源路西侧新建消防站及附属用房项目、西青开发区兴华四支路 4

号厂房及附属用房改建工程、赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程、赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目、赛达新兴产业园 D 座提升改造项目、赛达新兴产业园停车场提升改造项目。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

本次针对西青开发区基础设施配套项目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

本次评估对象为西青开发区基础设施配套项目。

（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。

（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《西青开发区基础设施配套项目事前评估指标体系》。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

项目单位按《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》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项目单位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《西青开发区基础设施配套项目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《西青开发区基础设施配套项目事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

（2）结果应用

项目单位将本项目纳入项目库管理，作为天津市财政局安排年度预算的依据。

（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，对项目单位进行了现场调研，实地了解了项目真实情况。

2. 召开座谈会。在现场调研、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、评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目实施的必要性

（1）项目实施是区域内产业持续稳定发展的需要

本项目内的基础设施配套均属于产业发展“卡脖子”工程，现有的设施配套已不能满足区域内产业发展需要，亟需提升改造，为

区域内产业发展提供及时有效的环境支撑，保障区域内产业持续稳定的发展。

（2）项目实施是完善产业载体功能的需要

随着科技的进步，天津西青开发区内的龙头企业、高新企业等也在进行产品创新和产业升级，区域内的基础设施及配套需要及时提升改造，完善载体功能，有效支撑区域内产业的升级转型。

（3）项目实施是健全产业链条，扩展产业宽度的需要

围绕升级硬件，深入实施基础设施提升改造。探索“退二进三”新模式，鼓励工业企业升级改造、技术革新，推动形成“城市化 CBD 研发总部”。打造新兴产业基地，加速头部企业集聚。本项目的建成后将为区域内龙头企业、高新技术企业等扩大产业链条空间，提供充足的市场支撑，扩展产业发展宽度。

（4）项目实施是形成产业集聚发展的需要

加快推进赛达新城产城融合示范区建设，围绕配套提升，加快人才公寓、研发楼宇以及停车设施建设。项目的建设将释放大量产业机遇，有利于吸引产业链上下游企业形成产业集聚，进行全产业链发展布局。

（5）项目实施是优化提升建成区产业布局，增强核心工业园区竞争力的需要

本项目整体建设完成将提供大量产业升级配套空间，有助于提升建成区产业布局，聚焦战略新兴产业和先进制造业，坚持制造业强区强市，引进一批产业链前端的创新型项目，着力引进独角兽、瞪羚企业、龙头企业，强化产业链条。

2. 项目实施的公益性

本项目的建设可完善城市综合服务功能，提升城市能级和核心竞争力；提升城市空间品质；优化营商环境。区域内企业、职工等提供生产生活便利。

本项目的建设将完善基础设施建设巩固提升发展载体，促使产业结构不断升级，打造成全面体现新发展理念的天津市南部地区门户和生态创新示范城，提升招商引资实效。健全产业链条，实施产业集聚推进工程。加速吸引聚集企业、技术、人才等创新资源，打造富有活力、生命力的创新生态。

3. 项目实施的收益性

本项目债券存续期经营现金流入合计 96,899.18 万元，经营现金流出合计 13,243.73 万元，预测项目经营现金净流入合计 83,655.45 万元，土地出让政府净收益现金流入 5,986.40 元，现金净流入合计 89,641.85 万元。

本项目拟于 2022 年至 2026 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 43,000.00 万元。

2022 年第五批天津市政府债券已发行 25,400.00 万元，债券利率为 3.28%，债券期限 20 年，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。

2022 年第七批天津市政府债券已发行 4,600.00 万元，债券利率为 2.76%，品种为 3+2 年期含权债券，每年付息一次，有权于本期债券第三年末到期是否行使赎回选择权，若行使赎回权，本期债券还本日为第三年末，若不行使赎回权，本期债券还本日为第五年末。

2023 年第十一批天津市政府债券已发行 5,000.00 万元，债券期限 20 年，债券利率为 3.08%，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。

2025 年拟发行专项债券 2,000.00 万元，本期拟申请发行债券 2,000.00 万元，债券期限 20 年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为 3.00%，债券存续期第 6 年至到期前一年，每年偿还本金的 6.6%；最后一年偿还本金的 7.6%，每半年付息一次。

2026 年拟发行专项债券 6,000.00 万元，债券期限 20 年，按中国债券信息网近期天津市政府债券利率保守预测，债券利率为 3.00%，从债券存续期第 5 年开始还本，每年偿还本金的 6.25%，每半年付息一次。

自发行之日起 20 年债券存续期应偿还的融资本息为 59,008.20 万元。

因此，项目经营性净现金流入可以覆盖项目发债本息，覆盖本息倍数为 1.52。

经评估，本项目具有较好的收益。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1. 项目建设的合规性

本项目包括 13 个工程，包括产业园基础设施和排水、市政、供水等配套工程，项目类型均属于产业园基础设施及配套。各项目取得批复情况如下：

项目名称	批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
------	--------	----	------	------

赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程	天津市西青区行政审批局（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程备案的证明	津西审投备案（2018）53号	天津市西青区行政审批局	2018年1月19日
西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程	关于调整西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程项目备案的证明	津西审投内备（2023）159号	天津市西青区行政审批局	2023年12月5日
天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程	关于对天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程核准的批复	津西审投许可（2024）1号	天津市西青区行政审批局	2024年1月17日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程项目建议书的函	津西审投投资（2021）64号	天津市西青区行政审批局	2021年6月4日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程可行性研究报告的函	津西审投投资（2021）129号	天津市西青区行政审批局	2021年10月26日
中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程	关于同意中芯国际110千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程初步设计的函	津西审投投资（2022）34号	天津市西青区行政审批局	2022年5月11日
密源路道路及排水工程	关于调整密源路道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备（2022）35号	天津市西青区行政审批局	2022年3月9日
盛强道道路及排水工程	关于调整盛强道道路及排水工程项目备案的证明	津西审投内备（2022）34号	天津市西青区行政审批局	2022年3月9日
津王公路南部地块配套自来水工程	关于津王公路南部地块配套自来工程项目备案的证明	津西审投内备（2022）67号	天津市西青区行政审批局	2022年4月25日

密源路西侧新建消防站及附属用房项目	关于密源路西侧新建消防站及附属用房项目备案的证明	津西审投备案 (2022) 109 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 13 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程项目建议书的函	津西审投投资 (2022) 36 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 12 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函	津西审投投资 (2022) 44 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 25 日
西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程	关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程初步设计的函	津西审投投资 (2023) 73 号	天津市西青区 行政审批局	2023 年 10 月 17 日
赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程	赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程项目备案的证明	津西审投备案 (2018) 108 号	天津市西青区 行政审批局	2018 年 2 月 8 日
赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目	关于赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 108 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 12 日
赛达新兴产业园 D 座提升改造项目	关于赛达新兴产业园 D 座提升改造项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 107 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 12 日
赛达新兴产业园停车场提升改造项目	关于赛达新兴产业园停车场提升改造项目备案的证明	津西审投内备 (2022) 106 号	天津市西青区 行政审批局	2022 年 5 月 12 日

本项目调整后项目总投资为 76,476.10 万元，自有资金 33,476.10 万元，项目资本金占比为 43.77%，满足项目建设需求，符合地方政府专项债券发行领域，项目的立项、决策合规。

2. 项目成熟度

本项目已依法立项，项目实施条件成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 项目资金来源

本项目资金来源为自筹资金 33,476.10 万元，拟通过政府发行专项债券筹措资金 43,000.00 万元，2025 年拟申请发行债券 2,000.00 万元，本期拟申请发行债券 2,000.00 万元。

2. 项目资金到位可行性

本项目自筹资金 33,476.10 万元筹措到位，以保障项目按计划实施，同时项目单位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，同时本项目财务报告、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，已获得本期发行额度，预计将在未来按照分年度投资计划分期发行地方政府专项债券。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、项目收入

本项目主要收入为房屋租赁及地下车库经营收益。

①房屋租赁收入

根据该项目经营规划，该项目房屋租赁收入主要包含职工公寓租赁收入、新兴产业园 B 座租赁收入、新兴产业园 D 座租赁收入及西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房租赁收入。各类租赁收入计算标准如下：

（1）职工公寓

职工公寓可租面积共计 9,402.00 平方米，建成后公寓按照平米数分为三种类型，其中：32 平方米、23.7 平方米、101 平方米各 60 间，结合已出租的同类型职工公寓确定租赁价格分别为 2,200 元/月/间、1,600 元/月/间、4,500 元/月/间，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

（2）新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座

新兴产业园 B 座、新兴产业园 D 座总计可出租面积为 38,000 平方米，建成后主要用于企业办公和研发基地使用，结合周边市场情况和经营规划确定租赁价格为 1.5 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

（3）西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房

西青开发区兴华四支路 4 号扩建厂房预计总可出租面积为 33,016.73 平方米，结合周边市场情况和经营规划确定租赁价格为 1 元/平方米/日，租赁价格每三年增长 5%，出租率为 80%；

②地下车库经营收入

（1）停车位收入

本项目规划停车位 700 个，停车位利用率为 80%，停车收费价格为 2 元/小时；

（2）充电桩经营收入

本项目计划设置停车充电桩 105 个，利用率约为 60%，平均每个充电桩每天用电量约为 50 千瓦时，充电服务费按照 1.8 元/千瓦时

收取；

（3）广告经营收入

本项目地下车库计划设置广告位 100 个，出租率约为 80%，单价为 800 元/月。

综上所述，项目运营期内收入合计为 96,899.18 万元。

2、项目经与成本

该项目计划由 40 人组成的运营团队进行专业化运营，结合该项目的经营规划，经营成本主要包括：人力成本、管理费用、销售费用、其他费用，同时考虑增值税及附加税、房产税、企业所得税的影响。其中：

人力成本按照 40 人计算，每人年均工资约为 7 万元/年，每年需支出人员工资约为 280 万元；

销售费用、管理费用按照可取的经营收入（含增值税）1%计算，其他费用按照当年销售费用、管理费用、房产税合计的 2%计算。

3、土地出让政府净收益

①拟出让地块与项目的内在关联性

赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块、赛达新兴产业园赛达三经路以东地块两宗地位于赛达新兴产业园，赛达新兴产业园属于西青经济技术开发区管辖范围。该地块招商方向为集成电路产业的龙头企业，将带动吸引产业链上下游企业形成产业集聚，亟需基础设施、人才公寓、研发楼宇等配套项目的支撑保障。同时，基础设施配套

项目的建设可进一步完善园区现状以及未来落户企业生产要素的配置需求，提升园区综合服务功能和核心竞争力，优化营商环境，并为落户企业、职工等提供生产生活便利。

本项目的建设将完善基础设施建设巩固提升发展载体，促使产业结构不断升级，打造成全面体现新发展理念的天津市南部地区门户和生态创新示范城，提升招商引资实效。有助于发挥项目建设对区域发展有明显带动和辐射作用，提升周边地块土地综合开发收益，形成区位优势。

②土地出让价格预测

本项目用于还本付息地块已出让，出让价格合计 53,450.00 万元，已出让地块的信息如下：

地块编号	出让面积 (平方米)	出让价格(万元)	挂牌时间
赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	562,485.3	50,970	2022.7.29
赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	27,454.3	2,480	2023.5.12

③土地出让净收益

根据土地已出让价格，测算预测期土地出让收入及土地出让政府净收益：

单位：万元

出让年度	出让地块	土地出让收入	土地出让政府收益	土地出让政府净收益
------	------	--------	----------	-----------

出让年度	出让地块	土地出让收入	土地出让政府收益	土地出让政府净收益
2022	赛达新兴产业园赛达九纬路以南地块	50,970.00	14,271.60	5,708.64
2023	赛达新兴产业园赛达三经路以东地块	2,480.00	694.40	277.76
合计		53,450.00	14,966.00	5,986.40

4、项目收益预测的合理性

综上，本项目债券存续期经营现金流入合计 96,899.18 万元，经营现金流出合计 13,243.73 万元，预测项目经营现金净流入合计 83,655.45 万元，土地出让政府净收益现金流入 5,986.40 元，现金净流入合计 89,641.85 万元。

经评估，项目收入计算合理，项目成本计算准确，项目整体收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 76,476.10 万元，资金来源为：自有资金 33,476.10 万元，项目资本金占比为 43.77%；拟通过政府发行专项债券筹措资 43,000.00 万元，2025 年拟申请发行债券 2,000.00 万元，本期拟申请发行债券 2,000.00 万元。

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。

（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

（1）本项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，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收入及项目单位资金流入，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。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）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，可申请再融资债券进行周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 偿债风险点

（1）建设管理风险

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

应对措施：成立项目管理领导小组，建立有效的工作机制，严格执行按照国家建设相关技术标准和规范，建立工程监理与质量监督相结合的质量监督体系。建立市区企三级联系工作小组，工作小组各成员负责向小组定期报告工作进展情况和下一步工作设想，明确路线图和时间表，根据专项小组决策部署后细化相关措施，协调

各方力量予以落实，迅速推进整个项目的建设工作。严格执行公开招标和合同管理制度，选取具有丰富经验和实力的设计、监理、施工单位以及材料供应商，确保项目按期高质量完成。

（2）运营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的使用负荷、收费定价未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

应对措施：项目管理单位应加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

其次，在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。加强市场风险应急应变能力，实时关注市场环境变化，掌握市场变化的大致趋势，缓解异常波动发生时的紧张无措，强化底线思维，不可因风险逾越法律制度，严格执行审批程序的同时做到灵活处理。

（3）财务风险

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

应对措施：全面评估风险状况，合理论证发债规模，适当增大现金流超额覆盖率，同时建立应急预案，在出现债券本息偿付风险时可以快速响应。项目实施单位应做好灵活动态把控的准备，为控制项目偿付风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

（4）政策风险

在国民经济的不同发展阶段，国家和地方的相关政策会有不同程度的调整，未来相关政策的变动可能对项目收益产生影响。

应对措施：在项目策划阶段，审慎评估未来相关政策的变化，在收入和债券本息偿还来源方面考虑这种变化带来的不利影响，同时，在日常运行过程中随时加强监管，防微杜渐，防患于未然，提高政府各部门、金融机构以及其他相关机构的监管水平，根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时构建信息沟通交流平台，加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，及时掌握国家政策前沿动态，做好及时的应对和调整，在国家政策的基础上，及时完善和健全符合当地政府实情的机制和制度。

（5）不可抗力风险

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

应对措施：不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险，通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避，应根据相关法律法规积极应对及时止损，发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，造成舆论恐慌。

（七）绩效目标合理性

项目单位根据项目情况填写了绩效目标申报表，绩效目标内容与项目实际工作内容契合，绩效目标明确了项目实际工作内容，绩效指标设置合理，绩效指标清晰、可衡量，与预算确定的资金量相匹配。

（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评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，该项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“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。报告适用范围为本项目专项债券发行事前评估。

六、附件

附件 1：赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投备案〔2018〕53 号

天津市西青区行政审批局关于赛达工业园新源道 （盛兴路-盛达五支路）大修改造工程项目 备案的证明

天津汇稳投资有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2017-120111-48-03-004954。

附：天津市内资企业固定资产投资备案登记表



天津市内资企业固定资产投资项目
备案登记表

单位名称	天津汇稳投资有限公司				
项目名称	赛达工业园新源道（盛兴路-盛达五支路）大修改造工程				
建设地址	西青区赛达工业园新源道				
行业类别	市政道路工程 建筑	行业代码	E4813	建设性质	城镇建设与改造
主要建设内 容及规模	投资 4239.66 万元，对新源道实施大修改造工程，改造面积为 83590.8 平方米，改造道路中心线 1925.36 米，改造道路长度为 1867.29 米，改造道路宽度 16 米，道路南侧绿化 8 米，北侧绿化 18 米。本次改造工程包括道路工程、排水工程、绿化工程，同步实施交通工程、照明工程等。				
总投资 (万元)	4239.66	总投资按资金来 源分列(万元)	国内银行贷款		
			自筹及其它资金	4239.66	
房屋建筑面 积(平方米)			项目占地面积(平 方米)		
其中:住宅 (平方米)			其中:占用耕地(平 方米)		
拟开工时间	2018 年 03 月		拟竣工时间	2018 年 10 月	
备注	注: 备案文件所含项目相关信息, 包括建设地址、主要建设内 容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。 项目实施需经各相关主管部门审定, 经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2018 年 1 月 19 日印发

附件 2：关于调整西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程项目备案的证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2023〕159 号

关于调整西青开发区二期雨水泵站工程出水管道 工程项目备案的证明

天津市西青经济开发集团有限公司：

报来天津市企业投资项目备案信息及相关材料收悉，项目代
码为 2018-120111-48-03-128102。

附件：天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表



天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表

单位名称	天津市西青经济开发集团有限公司公司				
项目名称	西青开发区二期雨水泵站工程出水管道工程				
建设地址	天津市西青区开发区业胜道与兴华十一支路交口东南侧				
行业类别	管道工程建筑	行业代码	E4852	建设性质	城镇建设与改造
是否为危化品项目	否				
主要建设内容及规模	总投资 6745.53 万元，实施开发区二期雨水泵站工程出水管道工程，泵站出水管为新建 3 根Φ2.6m 过路防护套管及内穿 3 根Φ2.2m 雨水排管，工程包括，顶管及两端基坑构筑、出水池一座、排河口闸井及河道护砌，河道临时调水等内容。出水管起点为西青开发区二期雨水泵站内，顶管下穿李港铁路、山深线，终点至津港运河。				
总投资（万元）	6745.53	总投资按资金来源分列（万元）	国内银行贷款	自筹及其它资金	6745.53
房屋建筑面积（平方米）	项目占地面积（平方米）				
开工时间	2024 年 10 月	拟竣工时间	2025 年 6 月		
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。 建设单位名称、建设内容、开竣工时间、投资金额申请调整 详见上文。本次备案项目与 2018 年 9 月 21 日取得的津西审投备案〔2018〕757 号备案项目为同一项目，原批文作废。				

- 注：1. 本备案证明仅表明项目已履行告知备案程序，不构成备案机关对备案信息的实质性判断或保证。
2. 本备案证明不作为项目开工的依据，只证明该项目向备案机关进行了项目信息事前性告知，项目单位需完善土地、规划、环评、节能、市场准入等手续后方可开工建设。项目备案申请单位据此向有关部门办理其他相关手续。
3. 项目备案证明文件有效期 2 年，自发布之日起计算，项目在有效期内未开工建设的，应在有效期届满 30 日前向我局申请延期。
4. 已备案项目如发生重大变化应及时告知项目备案机关，并修改相关信息。
5. 项目单位应按规定，通过 <http://zwfw.tj.gov.cn:8086/>（用户空间）如实报送项目开工报告、年度报告、竣工报告。

附件 3：西青区行政审批局关于对天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程核准的批复

天津市西青区行政审批局文件

津西审投许可〔2024〕1 号

西青区行政审批局关于对天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程核准的批复

天津市西青经济开发集团有限公司：

你单位申报的《天津市内资企业固定资产投资项目核准申请书》及有关材料收悉。经研究，现就该项目核准事项批复如下：

一、根据《企业投资项目核准和备案管理条例》，同意建设天津市西青开发区二期雨水泵站新建工程（项目代码：2019-120111-76-02-459594）；项目建设性质：城镇建设与改造；项目行业代码：N7610。项目单位为天津市西青经济开发集团有限公司。

二、工程建设地点为：天津市西青开发区业盛道与兴华十一支路交口东南侧。

三、项目建设规模及主要建设内容：本工程新建雨水泵房一座，泵站包括进水闸井、格栅井、集水池、压力出水池、高位出水池。拆除现状泵站及附属用房；泵池上方新建一座附属用房包括值班室、卫生间、休息室、控制室、高压配电室、低压配电室等。新建进水交汇井一座，双排泵站进水方涵，以及庭院道路、

- 1 -

绿化、大门及围墙等。项目占地面积为 2244.2 平方米，新建建筑面积 270 平方米。

四、项目总投资 6439.25 万元，全部为企业自筹。

五、项目建设期自 2024 年 5 月至 2025 年 5 月。

六、项目各项建设内容，请依照国家及天津市招标投标管理的相关规定，分别采用相应的招标形式（公开招标、邀请招标及独家采购等）。

七、如需对本项目核准文件所规定的建设地点、建设规模、主要建设内容等进行调整，请按照《企业投资项目核准和备案管理办法》的有关规定，及时提出变更申请，我局将根据项目具体情况，做出是否同意变更的书面决定。

八、本核准文件有效期 2 年，请在项目开工建设前，依据相关法律、行政法规规定，据此办理规划许可、土地使用、资源利用、安全生产、环评等开工前的相关报建手续。项目履行开工（包括局部开工）手续后，本文件持续有效。如项目在有效期内未开工且未办理延期手续，或项目实施与核准内容不符的，核准文件即失效。

九、项目核准决定或同意变更决定之日起 2 年未开工建设的，请于 2 年期限届满的 30 个工作日前，向我局申请延期开工建设。开工建设只能延期一次，期限最长不得超过 1 年。国家对项目延期开工建设另有规定的，依照其规定。

2024 年 1 月 17 日



抄送：区住建委、规划和自然分局、西青消防支队、生态环境局、统计局

天津市西青区行政审批局

2024 年 1 月 17 日印发

附件 4：中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程项目
建议书的函、可行性研究报告的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2021〕64 号

关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩 建外部电源线工程项目建议书的函

天津市西青经济开发集团有限公司：

你单位报来的《关于报审中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程项目建议书的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于天津市西青区，路线起点自南河 220kV 变电站，终点至中芯国际 110kV 变电站。路径经过乡镇区域为精武镇、大寺镇和西青开发区；沿线途经团泊大道、西南环铁路、赛达大道、荣乌高速联络线、陈台子排污河、大沽排污河、规划赛达三纬路、津港运河、津淄公路、李港铁路、惠友道等。

二、主要建设内容

自南河 220kV 变电站出线至中芯国际 110kV 变电站敷设电缆线路路

- 1 -

径总长度约 13km，其中新设电缆通道 9.4km、利用现状电缆通道 3.6km。新设电缆通道中采用排管敷设 1km、拉管敷设 0.9km、顶管敷设 0.3km、站内敷设 0.15km、双回沟槽敷设 7.05km。

项目代码：2106-120111-89-01-513899。工程拟于 2021 年 7 月开工，于 2022 年 1 月竣工，建设单位为天津市西青经济开发集团有限公司。

三、投资估算及资金筹措

项目估算总投资为 25000 万元，资金由西青区财政筹措解决。

接文后，请据此组织有关单位抓紧编制工程可行性研究报告，在落实规划、招标初步方案等各项建设条件后，按程序报批。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2021 年 6 月 4 日印发

附件 5：关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程可行性研究报告的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2021〕129 号

关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程可行性研究报告的函

天津市西青经济开发集团有限公司：

你单位报来的《关于报审中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程可行性研究报告的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于天津市西青区，路线起点自南河 220kV 变电站，终点至中芯国际 110kV 第二专用变电站。路径经过乡镇区域为精武镇、大寺镇和西青开发区；沿线途经团泊大道、西南环铁路、赛达大道、荣乌高速联络线、陈台子排污河、大沽排污河、规划赛达三纬路、津港运河、津淄公路、李港铁路、惠友道等。

二、主要建设内容

- 1 -

本项目自南河 220kV 变电站出线至中芯国际 110kV 第二专用变电站敷设电缆线路路径总长度约 13km，其中新设电缆通道 9.4km、利用现状电缆通道 3.6km。新设电缆通道中采用排管敷设 1.5km、拉管敷设 0.9km、顶管敷设 0.3km、站内敷设 0.15km、双回沟槽敷设 6.55km。

项目代码：2106-120111-89-01-513899。工程拟于 2021 年 10 月开工，于 2022 年 4 月竣工，建设单位为天津市西青经济开发集团有限公司。

三、投资估算及资金筹措

项目估算总投资为 21337.71 万元，资金由西青区财政筹措解决。

接文后，请据此组织有关单位抓紧编制工程初步设计，在落实概算、设计等各项建设条件后，按程序报批。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2021 年 10 月 26 日印发

附件 6: 关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程初步设计的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2022〕34 号

关于同意中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程初步设计的函

天津市西青经济开发集团有限公司:

你单位报来的《天津市西青经济开发集团有限公司关于报审中芯国际 110 千伏第二专用变电站扩建外部电源线工程初步设计的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于天津市西青区，路线起点自南河 220kV 变电站，终点至中芯国际 110kV 第二专用变电站。路径经过乡镇区域为精武镇、大寺镇和西青开发区；沿线途经团泊大道、西南环铁路、津晋公路、赛达大道、荣乌高速公路、陈台子排污河、大沽排污河、规划赛达三纬路、津港运河、津淄公路、李港铁路、兴华十一支路东侧、惠友道等。

二、主要建设内容

- 1 -



扫描全能王 创建

本项目自南河 220kV 变电站出线至中芯国际 110kV 第二专用变电站，敷设电缆线路路径总长度约 12.9km。其中新设电缆通道 9.4km，利用现状电缆通道 3.5km。新设电缆通道中采用 8+2 孔排管敷设 0.96km、18+2 孔排管敷设 0.12km，8+2 孔拉管敷设 0.78km，顶管敷设 0.267km，双回沟槽敷设 7.273km。

项目代码：2106-120111-89-01-513899。建设工期为 5 个月。建设单位为天津市西青经济开发集团有限公司。

三、投资概算及资金筹措

项目概算总投资为 20990.99 万元，资金由西青区财政筹措解决。

接文后，请你单位抓紧办理工程其它手续，严格遵循建设程序，认真执行有关制度，在完善各项建设条件前提下，严格按照有关规程规范施工，加强质量、进度和投资控制，确保工程高质量完成。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 11 日印发

- 2 -



扫描全能王 创建

附件 7：密源路道路及排水工程备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕35 号

关于调整密源路道路及排水工程项目备案的证明

天津市西青经济开发集团有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2201-120111-89-01-795424。

附：天津市内资企业固定资产投资备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市西青经济开发集团有限公司				
项目名称	密源路道路及排水工程				
建设地址	天津市西青区王稳庄镇				
行业类别	市政道路工程 建筑	行业代码	E4813	建设性质	城镇建设与 改造
主要建设内 容及规模	密源路道路全长约 1300 米，其中包括一条长 39 米的桥梁。道路与桥梁红线宽度一致，为 12 米；雨水主干管道长度约 1300 米；同步实施照明工程等。总投资由约 5784.9 万元调整为约 5649.364596 万元。				
总投资 (万元)	5649.364596	总投资按资金来 源分列（万元）	国内银行贷款 自筹及其它资金	5649.364596	
房屋建筑面 积（平方米）			项目占地面积 （平方米）		
其中：住宅 （平方米）			其中：占用耕地 （平方米）		
拟开工时间	2022 年 5 月		拟竣工时间	2022 年 12 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。建设内容中投资额、投资时间等申请调整，详见上文。原津西审投内备〔2022〕11 号文件作废，以此批复文件为准。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 3 月 9 日印发

附件 8：盛强道道路及排水工程备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕34 号

关于调整盛强道道路及排水工程项目备案的证明

天津市西青经济开发集团有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2201-120111-89-01-235591。

附：天津市内资企业固定资产投资备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市西青经济开发集团有限公司				
项目名称	盛强道道路及排水工程				
建设地址	天津市西青区王稳庄镇				
行业类别	市政道路工程 建筑	行业代码	E4813	建设性质	城镇建设与改造
主要建设内容及规模	盛强道道路全长约 270 米，道路红线宽度 12 米，雨水主干管道长度约 270 米，同步实施照明工程等。总投资由 938.73 万元调整为约 920.126574 万元，其中土地整理储备成本 71.606574 万元。				
总投资 (万元)	920.126574	总投资按资金来源分列 (万元)	国内银行贷款		
			自筹及其它资金	920.126574	
房屋建筑面积 (平方米)		项目占地面积 (平方米)			
其中：住宅 (平方米)		其中：占用耕地 (平方米)			
拟开工时间	2022 年 5 月		拟竣工时间	2022 年 12 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。建设内容中投资额、投资时间等申请调整，详见上文。原津西审投内备〔2022〕10 号文件作废，以此批复文件为准。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 3 月 9 日印发

附件 9：津王公路南部地块配套自来水工程备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕67 号

关于津王公路南部地块配套自来水工程 项目备案的证明

天津市西青经济开发集团有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2204-120111-89-01-183750。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市西青经济开发集团有限公司				
项目名称	津王公路南部地块配套自来水工程				
建设地址	天津市西青区王稳庄镇密源路				
行业类别	管道工程建筑	行业代码	E4852	建设性质	城镇建设与改造
主要建设内容及规模	投资 350 万元，新建自来水管道的工程，起点为西青区津王公路北侧现状自来水管道的终点位于密云路，管道管径为 DN200-DN300，管道材为球墨铸铁，全长约 1.6 公里。				
总投资 (万元)	350	总投资按资金来源分列（万元）	国内银行贷款		
			自筹及其它资金	350	
房屋建筑面积 (平方米)		项目占地面积 (平方米)			
其中：住宅 (平方米)		其中：占用耕地 (平方米)			
拟开工时间	2022 年 8 月		拟竣工时间	2022 年 9 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 4 月 25 日印发

附件 10：密源路西侧新建消防站及附属用房项目备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投备案〔2022〕109 号

关于密源路西侧新建消防站及附属用房 项目备案的证明

天津市西青经济开发集团有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2205-120111-89-01-492678。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市西青经济开发集团有限公司				
项目名称	密源路西侧新建消防站及附属用房项目				
建设地址	西青区王稳庄镇密源路西侧				
行业类别	建筑业及其他房屋建筑	行业代码	E4790	建设性质	城镇建设与改造
主要建设内容及规模	总投资 5000 万元，用于新建消防站及附属用房，其中包含勤务楼、训练塔、消防泵房、门卫及其他配套设施等。总用地面积约 4225 平方米，总建筑面积 4220 平方米。				
总投资 (万元)	5000	总投资按资金来源分列 (万元)	国内银行贷款		
			自筹及其它资金	5000	
房屋建筑面积(平方米)	4220	项目占地面积(平方米)	4225		
其中：住宅 (平方米)		其中：占用耕地(平方米)			
拟开工时间	2022 年 11 月	拟竣工时间	2023 年 6 月		
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 13 日印发

附件 11: 西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程备
案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2022〕36 号

关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附 属用房改建工程项目建议书的函

天津市西青经济开发集团有限公司:

你单位报来的《关于报审西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用
房改建工程项目建议书的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于西青经济技术开发区，东至兴华四支路，南临天津艾丝碧
西食品有限公司，西临兴华五支路，北至兴华道，总占地面积为 29951.90
平方米，改造范围为现状建筑和室外配套设施。

二、主要建设内容及规模

项目拟针对西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房进行改建，
改造面积约 30000 平方米，主要工程内容包括拆除工程、屋面工程、外
檐真石漆工程、外檐门窗工程、外平台结构工程、室内提升改造工程、
消防改造工程、电梯工程、室外配套工程、设备工程（空调设备、新风

- 1 -

设备）。项目计划 2022 年 12 月开工，2023 年 12 月完工，实施主体为天津市西青经济开发集团有限公司。

项目代码：2205-120111-89-05-262630。

三、项目投资估算及资金筹措

项目估算总投资为 8007.38 万元，由天津市西青经济开发集团有限公司自筹和地方政府专项债券筹措解决。其中资本金出资 1601.476 万元，由天津市西青经济开发集团有限公司自筹解决；其余资金 6405.904 万元由区财政资金筹措，计划发行地方政府专项债券。

接文后，请据此组织有关单位抓紧编制工程可行性研究报告，在落实规划、土地等各项建设条件后，按程序报批。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 12 日印发

附件 12: 关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2022〕44 号

关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函

（承诺审批）

天津市西青经济开发集团有限公司：

你单位报来的《关于报审西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程可行性研究报告的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于西青经济技术开发区，东至兴华四支路，南临天津艾丝碧西食品有限公司，西临兴华五支路，北至兴华道，总占地面积为 29951.90 平方米，改造范围为现状建筑和室外配套设施。

二、主要建设内容及规模

项目拟针对西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房进行改建，

- 1 -

现状总建筑面积为 33016.73 平方米，主要工程内容包括拆除工程、屋面工程、外檐真石漆工程、外檐门窗工程、外连廊装修工程、室内提升改造工程、消防改造工程、电梯工程、室外配套工程、设备工程（空调设备、新风设备）。项目计划 2022 年 12 月开工，2023 年 12 月完工，实施主体为天津市西青经济开发集团有限公司。

项目代码：2205-120111-89-05-262630。

三、项目投资估算及资金筹措

项目估算总投资为 8007.38 万元，由天津市西青经济开发集团有限公司自筹和地方政府专项债券筹措解决。其中资本金出资 1601.476 万元，由天津市西青经济开发集团有限公司自筹解决；其余资金 6405.904 万元由区财政资金筹措，计划发行地方政府专项债券。

接文后，请你单位尽快完善可行性研究报告，组织有关单位抓紧编制工程初步设计，在落实招标方案、概算、设计等各项建设条件后，按程序报批。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 25 日印发

附件 13：关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程初步设计的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投投资〔2023〕73 号

关于同意西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程初步设计的函

天津市西青经济开发集团有限公司：

你单位报来的《关于再次报审西青开发区兴华四支路 4 号厂房及附属用房改建工程初步设计的函》及有关材料收悉。经研究，现函复如下：

一、项目选址

项目位于西青经济技术开发区，东至兴华四支路，南临天津艾丝碧西食品有限公司，西临兴华五支路，北至兴华道，总占地面积为 29951.90 平方米。

二、主要建设内容及规模

项目对兴华四支路 4 号厂房及附属用房等现状建筑和室外配套设施进行改建，主要包括主厂房、附属配套用房、变电站、水泵房 1、门卫 1 及门卫 2 等，厂区总建筑面积为 33016.73 平方米，项目改造建筑面积为 32686.38 平方米。涉及建筑工程、结构加固工程、给排水工程、电气工

- 1 -

程、暖通工程、消防工程以及室外配套工程。

工程计划 2023 年 10 月开工，2024 年 6 月竣工，建设单位为天津市西青经济开发集团有限公司。项目代码：2205-120111-89-05-262630。

三、项目投资概算及资金筹措

项目概算总投资为 7536.38 万元，其中资本金出资 1536.38 万元，由天津市西青经济开发集团有限公司自筹解决，占总投资 20.39%；6000 万元由区财政资金筹措解决，拟通过发行地方政府专项债券解决，占总投资 79.61%。

本项目与津西审投投资〔2023〕62 号审批项目为同一项目，原文件作废，以本文件为准。

接文后，请你单位抓紧办理工程其它手续，严格遵循建设程序，认真执行有关制度，在完善各项建设条件前提下，严格按照有关规程规范施工，加强质量、进度和投资控制，确保工程高质量完成。



抄送：区发改委、住建委、规划和自然资源分局、统计局、生态环境局、消防西青支队、水务局。

天津市西青区行政审批局

2023 年 10 月 17 日印发

附件 14：赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程项目建议书、可行性研究报告的函

天津市西青区行政审批局文件

津西审投备案〔2018〕108 号

天津市西青区行政审批局关于赛达汇智中心 4-6 号 职工公寓精装修工程项目备案的证明

天津市赛达伟业有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2018-120111-50-03-006027。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案登记表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案登记表

单位名称	天津市赛达伟业有限公司				
项目名称	赛达汇智中心 4-6 号职工公寓精装修工程				
建设地址	西青开发区赛达九纬路 10 号				
行业类别	建筑装饰业	行业代码	E5010	建设性质	城镇建设与改造
主要建设内容及规模	投资 9000 万元，对职工公寓内部进行精装修（不改变原主体结构），装修规模约 45000 平方米。				
总投资 (万元)	9000	总投资按资金来源分列(万元)	国内银行贷款	6300	
			自筹及其它资金	2700	
房屋建筑面积(平方米)			项目占地面积(平方米)		
其中：住宅(平方米)			其中：占用耕地(平方米)		
拟开工时间	2018 年 05 月		拟竣工时间	2019 年 12 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2018 年 2 月 8 日印发

附件 15：赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕108 号

关于赛达新兴产业园 B 座、M 座提升 改造项目备案的证明

天津市赛达伟业有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2205-120111-89-05-691973。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目
备案申请表

单位名称	天津市赛达伟业有限公司				
项目名称	赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造项目				
建设地址	西青区经济开发区赛达九纬路 8 号				
行业类别	公共建筑装饰 和装修	行业代码	E5011	建设性质	城镇建设与 改造
主要建设内 容及规模	对赛达新兴产业园 B 座、M 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 B 座、M 座提升改造规模约 27520.93 平米，总投资 3000 万元。（不涉及主体结构变化）				
总投资 (万元)	3000	总投资按资金来 源分列（万元）	国内银行贷款		
			自筹及其它资金		3000
房屋建筑面 积（平方米）			项目占地面积 （平方米）		
其中：住宅 （平方米）			其中：占用耕地 （平方米）		
拟开工时间	2022 年 12 月		拟竣工时间	2024 年 5 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 12 日印发

附件 16：赛达新兴产业园 D 座提升改造项目备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕107 号

关于赛达新兴产业园 D 座提升改造 项目备案的证明

天津市赛达伟业有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2205-120111-89-05-870703。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市赛达伟业有限公司				
项目名称	赛达新兴产业园 D 座提升改造项目				
建设地址	西青区经济开发区赛达九纬路 8 号				
行业类别	公共建筑装饰 和装修	行业代码	E5011	建设性质	城镇建设与 改造
主要建设内 容及规模	对赛达新兴产业园 D 座开展提升改造，本次赛达新兴产业园 D 座提升改造规模约 18121.35 平米，总投 1700 万元。（不涉及主体结构变化）				
总投资 (万元)	1700	总投资按资金来源分列（万元）	国内银行贷款		
			自筹及其它资金		1700
房屋建筑面积 (平方米)			项目占地面积 (平方米)		
其中：住宅 (平方米)			其中：占用耕地 (平方米)		
拟开工时间	2022 年 8 月		拟竣工时间	2023 年 5 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 12 日印发

附件 17：赛达新兴产业园停车场提升改造项目备案证明

天津市西青区行政审批局文件

津西审投内备〔2022〕106 号

关于赛达新兴产业园停车场提升 改造项目备案的证明

天津市赛达伟业有限公司：

报来项目相关情况收悉。所报项目建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等投资意向性内容，需经各相关主管部门审定后确定。项目代码为 2205-120111-89-05-133486。

附：天津市内资企业固定资产投资项目备案申请表



天津市内资企业固定资产投资项目 备案申请表

单位名称	天津市赛达伟业有限公司				
项目名称	赛达新兴产业园停车场提升改造项目				
建设地址	西青区经济开发区赛达九纬路 8 号				
行业类别	公共建筑装饰 和装修	行业代码	E5011	建设性质	城镇建设与 改造
主要建设内 容及规模	对赛达新兴产业园停车场开展提升改造，本次停车场提升改造规模约 25759.49 平米，总投 1300 万元。（不涉及主体结构变化）				
总投资 (万元)	1300	总投资按资金来 源分列（万元）	国内银行贷款 自筹及其它资金	1300	
房屋建筑面 积（平方米）			项目占地面积 （平方米）		
其中：住宅 （平方米）			其中：占用耕地 （平方米）		
拟开工时间	2022 年 6 月		拟竣工时间	2023 年 5 月	
备注	注：备案文件所含项目相关信息，包括建设地址、主要建设内容及规模、项目总投资以及资本金比例等为投资意向性内容。项目实施需经各相关主管部门审定，经调整后最终确定。				

天津市西青区行政审批局

2022 年 5 月 12 日印发