

2022 年天津市政府专项债券(五十四期)
天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区经开区西区
医药产业园建设项目(调整项目)
实施方案



天津经济技术开发区基本建设管理办公室



天津经济技术开发区建设和交通局



天津经济技术开发区财政局



二零二五年十二月

2022 年天津市政府专项债券(五十四期) 天津市政府债券滨海新区-天津市滨海新区 经开区西区医药产业园建设项目（调整项 目）实施方案

一、调整项目债券情况

2022 年天津市政府专项债券(五十四期)天津滨海科学城核心区国家生物医药产业集群创新提升工程项目已于 2022 年 7 月 18 日发行,发行金额 9000.00 万元,到期日 2052 年 7 月 19 日,发行利率 3.46%。

为提高地方政府专项债资金使用效率,将天津滨海科学城核心区国家生物医药产业集群创新提升工程项目的专项债资金共计 5000.00 万元,调整至天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目。专项债券资金调整前,债券利息及各类费用由天津滨海科学城核心区国家生物医药产业集群创新提升工程项目承担,专项债券资金调整后,债券利息及各类费用由本项目承担。

本次拟新增使用专项债券资金为 2022 年天津市政府专项债券(五十四期)已发行专项债券资金,2022 年已发行债券资金具体信息如下:

债券名称	2022 年天津市政府专项债券(五十四期)
发行时间	2022 年 7 月 18 日
该项目债券发行金额	9000.00 万元

项目调整资金	5000.00 万元
项目实施单位	天津泰达产业发展集团有限公司
原项目名称	天津滨海科学城核心区国家生物医药产业集群创新提升工程项目
票面利率	3.46%

2022 年天津市政府专项债券(五十四期)目前结余资金 7855.00 万元，剩余期限为 27 年，未来对应的利息以及本金由天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目净收益偿还。经测算，天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目建设期利息(已计入调整后的总投资)能够保障本项目建设期内每年的利息偿付，未来净收益能够保障本项目运营期内每年的利息以及本金偿付，具体情况如下：

2022 年天津市政府专项债券(五十四期)付息日为每年 7 月 18 日和 1 月 18 日,已于 2023 年 1 月 18 日、2023 年 7 月 18 日、2024 年 1 月 18 日、2024 年 7 月 18 日、2025 年 1 月 18 日、2025 年 7 月 18 日完成 2023 年、2024 年和 2025 年上半年付息，未来天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目承接结余资金 5000 万元，涉及利息和本金支付情况如下:2026 年起支付利息，累计支付利息 2595.00 万元，从债券存续期第 6 年开始还本，每年偿还本金的 4.0%。

一、区域情况

(一) 区域介绍

天津市滨海新区位于天津东部沿海，常住人口 300 万，面积 2,270

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。

天津市委、市政府在全市“双城双港、相向拓展、一轴两带、南北生态”的整体空间战略布局中，结合新区发展实际，制订了滨海新区“一城双港”的总体规划布局。“一城”就是滨海新区核心城区，“双港”就是南部港区和北部港区。国务院对滨海新区开发开放做出了全面部署，明确了功能定位：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。

从经济指标来看，近年来滨海新区发展势头强劲，已经成为天津市经济发展的重点区域。“十四五”时期是天津在全面建成高质量小康社会基础上，开启全面建设社会主义现代化大都市新征程的第一个五年，是推动高质量发展、构建新发展格局的关键时期。天津市委、市政府确定了到 2035 年，基本建成创新发展、开放包容、生态宜居、民主法治、文明幸福的社会主义现代化大都市的远景目标，制定了“制造业立市”、建设国际消费中心城市和区域商贸中心城市、构建“津城”“滨城”双城发展格局的发展战略，展现了天津高质量发展的美好前景。

（二）2021-2024 年区域经济情况

滨海新区 2021 年-2024 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算收入	569.6	505.0	565.4	596.5
政府性基金收入	235.8	96.9	128.9	134.5
政府性基金支出	392.2	338.9	243.5	320.0
专项债务限额	1337.8	1326.8	1882.5	528.2
专项债务余额	1328.1	1545.5	1809.0	3227.2

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 793.1 亿元。政府性基金预算收入 166.1 亿元，上级转移支付收入-3.4 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

天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目拟申请发行天津市政府专项债券总额 56000 万元，已于 2023 年第八批第四十四期发行天津市政府专项债券 10000 万元，于 2024 年第八批第五十期发行天津市政府专项债券 2000 万元，拟于 2025 年拟调整专项债券 5000 万元，2026 年申请发行天津市政府专项债券 39000 万元，期限 30 年期，每半年付息，本期从债券存续期第 6 年开始还本，每年偿还本金的 4.0%。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天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目，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。本项目专项债券资金不用于投向领域禁止类项目清单中涉及的建设内容。本项目不存在重复申报的情况，未将已申报过专项债券资金的其他项目纳入本项目再次申报。

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)	使用本期债券资 金规模(万元)
天津市滨海新区 经开区西区医药 产业园建设项目	101109.37	56000.00	5000.00

三、项目概况

（一）项目背景

天津开发区西区地处滨海新区，海河北岸。西区规划四至范围为：东至唐津高速公路，西到规划路，南邻津滨高速公路，北濒杨北公路，总用地面积约为46平方公里。西区是开发区的整体（管理、产业、空间等）延伸，其功能定位为继续发挥示范、辐射、带动作用，建成我国北方加工制造工业中心之一及科技成果的转化基地。开发区西区作为一个以工业为主，兼顾居住、教育，娱乐及居住等功能大型城市社区，其发展依托周边地区，通过本项目建设完善开发区西区市政配套等基础设施，将加快西区相关产业发展，也必将带动周边地区及整个滨海新区的发展。

对一个城市而言，交通是国民经济和社会发展的动脉，是经济社会发展和城镇居民生活必须的基础设施。建设城市道路为保持经济平稳较快发展、加快经济发展方式转变、促进城乡区域协调发展、保障社会和谐稳定和提高城镇居民的生活质量和出行起着重要作用。建立四通八达的交通网，大力发展城镇道路的建设，是对发展国民经济、吸引人流、物流和资金流，增强城市竞争力，促进经济社会快速发展的先决条件。

开发区西区存在五条东西向交通干道实现东西畅通：港城大道西路、北大街即开发区第九大街延长线、京津塘高速公路、南大街、津滨高速公路。北大街及南大街为东西贯通蓟港铁路两侧，打破东西交通阻隔。七条南北向交通干道实现南北通畅：茶金公路、冬旭路、汉港公路、夏青路、中心庄路、中心庄东路、唐津高速公路。冬旭路、汉港公路、夏青路、中心庄路、中心庄东路沟通京津塘高速两侧，其中按照规划汉港公路、中心庄路向南北更加纵深方向延伸，与周边的行政及功能区有效连接，从而实现了南北畅通。随着五横七纵的贯通，西区原有的受高速及铁路的分割局面将被打破，随之而来的是保证经济快速发展的便捷交通。

本项目所处区域正在开发建设，周边配套道路较少，项目建设有利于应对新增地块人口出行的需求，实现项目地块与中心庄路、南大街及其他开发区主干路的交通转换，为今后开发区西区的高速发展提供重要的交通要道。同时可以提升开发区区域的交通功能，加强区域发展一体化，符合开发区的总体规划要求，项目建设将与周边路网形

成交通骨架，将能更好地服务于区域相关产业的发展。

（二）项目内容

本项目位于天津经济技术开发区西区，在两个地块内分别建设，其中：地块一北至京津塘高速，南至规划南大街，东至长深高速，西至北干渠；地块二北至南大街，南至规划支路五，东至北干渠、西至中心庄路。项目位置示意图见下图 1 所示。



图 1 项目位置示意图

项目拟在地块一、地块二内分别实施土方回填工程、新建道路及桥梁、绿化工程、水系工程及新建标准化厂房。

1、地块一

（1）东南组团（北干渠东）地块填土工程

地块一面积约 55 万 m^2 ，现状为坑塘，计划将地块填土至与现状南大街标高齐平，回填量约 210 万 m^3 。

（2）新建道路及桥梁

1) 东南组团新建规划五十三路(规划三十六路-南大街)

东南组团新建规划五十三路(南大街以北)全长约 500m, 道路等级为城市支路, 设计速度 30km/h, 道路红线宽度 25m, 双向两车道规模, 沥青混凝土路面。

2) 东南组团新建规划五十二路(南大街-规划三十六路)规划五十二路全长约 550m, 道路等级为城市支路, 设计速度 30km/h, 道路红线宽度 25m, 双向两车道规模, 沥青混凝土路面。

3) 东南组团新建规划三十六路(规划五十二路-规划五十三路)

规划三十六路全长约 500m, 道路等级为城市支路, 设计速度 30km/h, 道路红线宽度 25m, 双向两车道规模, 沥青混凝土路面。道路含跨北干渠区域桥梁一座, 桥梁长度 100m, 宽度 25m。

4) 西区南大街东延 (北干渠西侧绿化以东)

西区南大街东延 (北干渠西侧绿化以东) 东延长度约 576 米, 道路等级为城市主干路, 设计速度 50km/h, 道路红线宽度 60m, 双向六车道规模, 沥青混凝土路面。南大街跨北干渠区域新建长 100m 桥梁, 桥梁宽度 45m。

(3) 东南组团 (北干渠东) 地块内水系及绿化工程

1) 水系工程: 从现状北干渠引出沿地块一外侧规划 “C” 型环形河道, 河道河口宽 15m, 河道中心线长度约 1962m。

2) 绿化工程: 绿化范围为规划河道两侧防护绿地, 绿化面积约 7.6038 万 m²。

2、地块二

（1）新建道路

1）春华路南延（南大街-规划支路五）

春华路南延（南大街-规划支路五）南延长度约 653m，道路等级为城市主干路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

2）东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）

东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）长度约 566m，道路等级为城市支路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

（2）东南组团新建标准化厂房

在春华路与规划支路五交叉口东北角地块内新建标准化厂房，占地面积 9.5 万 m²，建筑面积约 12.09 万 m²。

本项目建设期 42 个月，自 2023 年 7 月开工，2026 年 12 月底竣工投入使用。

本项目建设投资已经过政府相关责任部门审批，具备实施条件，

批复情况如下：

批复文件名称	项目代码	发文机关	审批文号	印发时间
关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目项目建议书的批复	2211-120316-8 9-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会 行政审批局	津开审批 [2022]16270 号	2022 年 11 月 10 日

关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目-东南组团（北干渠东）地块整治项目可行性研究报告的批复	2211-120316-8 9-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会 行政审批局	津开审批 [2022]16271 号	2022 年 11 月 10 日
关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目-东南组团(北干渠东)地块整治项目初步设计的批复	2211-120316-8 9-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会 行政审批局	津开审批 [2023]16017 号	2023 年 2 月 2 日
关于变更天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目项目建议书的批复	2211-120316-8 9-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会 行政审批局	津开审批 [2024]16084 号	2024 年 10 月 17 日

东南组团(北干渠东)地块整治项目初步设计具体建设内容包括场地填土工程和临时土路工程，其中场地填土工程：清理表土 25687 平方米，素土筑坝 5802 立方米，抽水 263886 立方米，挖淤泥 70783 立方米，回填外购土 2171250 立方米、拆房土 104165.40 立方米等；临时土路工程：新建临时土路长 39.007 米、宽 18 米，拆除管道及基础 39 米，新建 3-1.5m 钢筋混凝土圆管涵 25 米，设置防撞水泥墩 90 米，铺设道路铁皮 430 平方米等。

本项目原概算总投资为 99012.67 万元，因计划发行专项债券，新增建设期利息 2096.70 万元，调整后总投资为 101109.37 万元。具体明细如下：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
----	------	------

一	项目总投资	99012.67
1	工程建设费	79997.69
2	工程建设其他费用	14846.37
3	预备费	4168.61
二	建设期利息	2096.70
三	调整后项目总投资	101109.37

(三) 项目投融资规划

本项目总投资规模 101109.37 元，资金来源由申请政府债券和财政统筹预算安排资金两部分组成，其中财政统筹预算安排资金 45109.37 万元，拟申请发行天津市政府债券总额 56000.00 万元，已于 2023 年发行专项债券 10000.00 万元，于 2024 年发行天津市政府专项债券 2000.00 万元，拟于 2025 年拟调整专项债券 5000.00 万元，2026 年申请发行天津市政府专项债券 39000.00 万元，债券期限均为 30 年。

投资估算及资金筹措表

单位：万元

	年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
建设计划	建设期投入总资金	101109.37	13595.50	22322.20	20431.90	44759.77
	建设投资	99012.67	13446.00	22000.00	20000.00	43566.67
	债券利息	2096.70	149.50	322.20	431.90	1193.10
资金来源	财政统筹预算安排资金	45109.37	3595.50	20322.20	15431.90	5759.77
	专项债	56000.00	10000.00	2000.00	5000.00	39000.00

四、项目预期收益与融资平衡情况

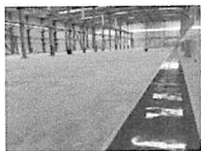
(一) 项目预期收益

1、项目预期运营收入

项目完成后预期收入主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收入。

(1) 厂房的租赁收入

项目区域内标准厂房总建筑面积 120900 平方米，参考天大科技园房屋租赁合同和出租情况，厂房租金为 64 元/平方米/月，滨海新区经济技术开发区第十三大街 39 号厂房租金为 2 元/平方米/天，结合区域位置、配套条件，参照区域内同规模厂房出租情况，根据审慎性原则，本项目厂房租赁按照 42 元/m²/月作为收费标准，自 2027 年起每 3 年增长 5%，租赁天数按 12 个月/年计，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，厂房租赁总收入为 203889.52 万元。



经开区十三大街生产物流仓储大厂房出租价格面议

滨海新区·滨海城区 | 滨海新区天津经济技术开发区第十三大街39号 | 1

7301m² | 可分租

崔经理 个人房东

2元/m²/天

建筑面积 43.81万/月

(2) 园区物业费收入

项目运行涉及园区的物业管理，主要包括人员工资、日常维护管理等支出，物业费收取参照天大科技园、滨海中关村产业基地及津滨华图产业基地，结合项目的实际情况，本项目按照 1.5 元/平方米/月进行计算，自 2027 年起每 3 年增长 5%，面积按照 120900 平方米计算，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，项目在债券存续期内，园区物业费总收入为 7309.76 万元。物业费租赁单价参考依据如下：

序号	名称	地点	物业费	信息来源
1	天大科技园	天津市滨海新区第四大街 79 号	6 元/平方米/月	租赁合同
2	滨海中关村产业基地	天津市滨海新区泉州道 3 号	1.2 元/平方米/月	58 同城

3	津滨华图产业基地	天津市滨海新区核心区信环北街16号楼	1.2 元/平方米/月	58 同城
---	----------	--------------------	-------------	-------

(3) 停车位收入

项目完成后，园区内及道路边可提供 570 个停车位，其中 200 个停车位用于包月租赁收费，370 个停车位用于临时车位进行收费。参照《天津市机动车停车管理办法》（2015 年市人民政府令第 16 号）、《天津市机动车收费改革方案》等文件，包月车位收费标准为 240 元/月/个，每年按照 12 个月进行收费，临时车位日间收费标准为 2 元/小时/个，临时车位收费时间为每日 8 时-18 时，停车位出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，停车位总收入为 8749.59 万元。

二、机动车停车收费标准

(一) 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。			

(二) 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

(三) 包月停车收费标准。包月停车收费分为夜间包月和昼夜包月两种形式。夜间包月是指夜间和法定公休日、节假日、区域实行限行日停车。昼夜包月是指按自然月份的昼夜停车。具体收费标准如下：

计费单位：元/月

	停车场分类	车型分类	二类区域	三类区域
夜间包月	道路停车泊位和地面公共停车场	小型车	150	120
		大型车	450	300
昼夜包月	地面公共停车场	小型车	300	240
		大型车	900	600

(4) 广告位出租收入

项目完成后，园区内可提供 80 个广告位，广告位租赁单价依据广告位的尺寸、类型等不同而有所差别，通过与园区运营单位访谈、网上询价等多方式调研，参照各类园区广告位租赁情况及价格水平，并结合广告位的类型、位置，广告位租赁单价平均按 9600 元/年/个计算，自 2027 年起每 3 年增长 5%，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，可用于专项债还本付息的广告总收入为 2572.84 万元。广告位租赁单价参考依据如下：

天津西青区中北镇西青物流园A位置工业/科技园单面大牌



¥1000元/月

资源地区：天津西青区

资源形式：单面大牌

场景分类：商业服务-工业/科技园

日均人流量：100万人次

天津大任庄北路路段城市道路单面大牌



¥2080元/月

资源地区：天津

资源形式：单面大牌

场景分类：交通出行-城市道路

日均人流量：25万人次

王立征 区域代理商
招商经理 | 鑫瑞广告(天津)有限公司
手机号码 186****9625

查看联系方式

使用微信扫一扫，手机扫码可快速获取资源信息！

(5) 充电桩收入

项目完成后，园区内可提供 30 个充电桩。根据津发改价管[2015]490 号文件，其他电动车充电桩服务费按照 1.0 元/度计取，每个充电桩每次充电平均用电 40 度，每个充电桩平均每天使用 2 次。预计负荷率运营期 2027 年为 70%，以后运营各年度的负荷率每年增加 5%，直至远期(2030 年)负荷率达到 85%后，负荷率保持在 85%稳定不变，按照 40%的比例进行收入分成，专项债存续期内，充电桩业务收入 1003.60 万元。

三、充换电服务费标准

（一）电动公交车充电服务费为每千瓦时 0.60 元。

（二）电动公交车充换电服务费为每千瓦时 0.80 元。

（三）其它电动车充换电服务费为每千瓦时 1.0 元。

电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，经营企业可在不超过上述标准前提下，制定具体收费标准。

四、充换电设施经营单位应严格执行明码标价规定，在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项。

五、以上规定和价格自 2015 年 6 月 15 日起执行。

特此通知。

项目运营收入明细表

单位：万元

	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	收入合计	223525.31	4,725.36	5,079.28	5,433.19	6,026.55	6,361.96	6,363.45	6,666.06	6,666.06	6,666.06	6,983.04
1	厂房租金收入	203889.52	4,265.35	4,570.02	4,874.69	5,438.32	5,758.23	5,758.23	6,046.79	6,046.79	6,046.79	6,349.72
	租赁单价（元/㎡/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.63
	建筑面积		120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	8749.59	229.39	262.16	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	(1) 临时车位费收入（万元）		189.07	216.08	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价（元/小时/个）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位（个）		370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	(2) 包月车位费收入（万元）		40.32	46.08	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价（元/月/个）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

3	广告费收入	2572.84	53.76	57.60	61.44	68.68	72.72	72.72	76.32	76.32	76.32	79.92
	广告费单价（万元/年/个）		0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.06	1.06	1.06	1.11
	广告位个数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	1003.60	24.53	26.28	28.03	29.78	29.78	31.27	31.27	31.27	31.27	31.27
	充电单价（元/度）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	充电桩个数（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数		29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	7309.76	152.33	163.22	174.10	194.84	206.30	206.30	216.75	216.75	216.75	227.20
	出租单价（元/平米/月）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74
	出租面积（平方米）		120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续前表）

	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
--	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

	收入合计	6,984.53	6,984.53	7,317.89	7,317.89	7,317.89	7,668.70	7,668.70	7,668.70	8,036.02	8,036.02	8,037.81
1	厂房租金收入	6,349.72	6,349.72	6,667.01	6,667.01	6,667.01	6,999.96	6,999.96	6,999.96	7,349.90	7,349.90	7,349.90
	租赁单价（元/m²/月）	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29
	建筑面积	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	（1）临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价（元/小时/个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	（2）包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价（元/月/个）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	广告费收入	79.92	79.92	84.24	84.24	84.24	88.56	88.56	88.56	92.88	92.88	92.88
	广告费单价（万元/年/个）	1.11	1.11	1.17	1.17	1.17	1.23	1.23	1.23	1.29	1.29	1.29
	广告位个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76
	充电单价（元/度）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
	充电桩个数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	227.20	227.20	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95
	出租单价（元/平米/月）	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	出租面积（平方米）	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续前表）

	项目	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	收入合计	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,827.99	8,829.77	8,829.77	9,253.94	9,253.94	9,253.94
1	厂房租金收入	7,716.81	7,716.81	7,716.81	8,103.30	8,103.30	8,103.30	8,508.07	8,508.07	8,508.07
	租赁单价（元/m²/月）	59.10	59.10	59.10	62.06	62.06	62.06	65.16	65.16	65.16

	建筑面积	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	(1) 临时车位费收入 (万元)	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价 (元/小时/个)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位 (个)	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	(2) 包月车位费收入 (万元)	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价 (元/月/个)	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	广告费收入	97.20	97.20	97.20	102.24	102.24	102.24	102.24	107.28	107.28	107.28
	广告费单价 (万元/年/个)	1.35	1.35	1.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.49	1.49	1.49
	广告位个数 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	36.34	36.34	36.34	36.34	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12
	充电单价 (元/度)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28

	充电桩个数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	276.81	276.81	276.81	291.18	291.18	291.18	291.18	305.54	305.54	305.54
	出租单价（元/平米/月）	2.12	2.12	2.12	2.23	2.23	2.23	2.23	2.34	2.34	2.34
	出租面积（平方米）	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2、项目运营总成本

项目总成本包括运营人员工资、维修及维护费、管理费用、相关税费、所得税费用。

（1）运营人员工资

根据项目规模，正常运营按照 60 人计算，人均年工资 6.00 万元（含福利费），自 2027 年起每 3 年增长 5% 计算，债券存续期内，运营人员工资为 13593.60 万元。

（2）维修及维护费

维修及维护费按照运营收入的 5% 进行计算，债券存续期内，维修及维护费为 11176.26 万元。

（3）管理费

管理费用为运营收入的 3% 进行计算，债券存续期内，管理费为 6705.76 万元。

（4）增值税及附加、房产税

本项目相关税费按照增值税 9%、附加税费 12%（城建税 7%、教育费附加 3% 及地方教育附加 2%）、房产税 12% 进行计算，债券存续期内，增值税及附加税费为 18700.76 万元，房产税为 22446.54 万元。

（5）所得税

所得税以项目每年收入扣减运营成本、相关税费、专项债券利息、折旧费等为计征基数，按照所得税税率 25% 进行计算，债券存续期内，所得税为 7710.58 万元。

项目总成本明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	人员工资及福利费	13593.60	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	397.20	397.20	397.20	417.00
2	维修及维护费	11176.26	236.27	253.96	271.66	301.33	318.10	318.17	333.30	333.30	333.30	349.15
3	管理费用	6705.76	141.76	152.38	163.00	180.80	190.86	190.90	199.98	199.98	199.98	209.49
4	增值税及附加	18700.76	395.33	424.95	454.59	504.20	532.30	532.37	557.71	557.71	557.71	584.27
5	房产税	22446.54	469.58	503.12	536.66	598.71	633.93	633.93	665.70	665.70	665.70	699.05
6	所得税	7710.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	合计	80333.50	1602.94	1694.41	1785.91	1963.04	2053.19	2053.37	2153.89	2153.89	2153.89	2258.96

(续前表)

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	人员工资及福利费	417.00	417.00	438.00	438.00	438.00	460.20	460.20	460.20	483.00	483.00	483.00
2	维修及维护费	349.23	349.23	365.89	365.89	365.89	383.44	383.44	383.44	401.80	401.80	401.89
3	管理费用	209.54	209.54	219.54	219.54	219.54	230.06	230.06	230.06	241.08	241.08	241.13
4	增值税及附加	584.34	584.34	612.25	612.25	612.25	641.57	641.57	641.57	672.33	672.33	672.43

5	房产税	699.05	699.05	733.98	733.98	733.98	770.64	770.64	809.16	809.16	809.16
6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	418.56	250.40	265.62	357.51	372.73	388.34
7	合计	2259.16	2259.16	2369.66	2369.66	2788.22	2736.31	2751.53	2964.88	2980.10	2995.95

(续前表)

序号	项目	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	人员工资及福利费	507.00	507.00	507.00	532.20	532.20	532.20	558.60	558.60	558.60
2	维修及维护费	421.10	421.10	421.10	441.40	441.49	441.49	462.70	462.70	462.70
3	管理费用	252.66	252.66	252.66	264.84	264.89	264.89	277.62	277.62	277.62
4	增值税及附加	704.61	704.61	704.61	738.57	738.68	738.68	774.21	774.21	774.21
5	房产税	849.56	849.56	849.56	892.11	892.11	892.11	936.67	936.67	936.67
6	所得税	467.78	483.00	498.23	581.34	596.95	612.17	698.30	712.66	726.15
7	合计	3202.71	3217.93	3233.16	3450.46	3466.32	3481.54	3708.10	3722.46	3735.95

3、项目预期净收益

债券存续期内，项目运营收入共计 223525.31 万元，总成本共计 80333.50 万元，项目净收益为 143191.81 万元。

（二）项目自平衡情况

1.项目融资还本付息情况

项目拟申请发行天津市政府债券总额 56000 万元，已于 2023 年发行专项债券 10000.00 万元，于 2024 年发行天津市政府专项债券 2000.00 万元，拟于 2025 年拟调整专项债券 5000.00 万元，2026 年申请发行天津市政府专项债券 39000.00 万元，债券期限均为 30 年。2023 年已发行专项债券为 2.99%，2024 年已发行专项债券利率为 2.32%，本期发行债券利率根据中国债券登记信息网同期国债到期收益率，发行利率为 3.46%，利息按半年支付；本期从债券存续期第 6 年开始还本，每年偿还本金的 4.0%。债券存续期内利息合计 32996.75 万元，累计还本付息 88996.75 万元。分年还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2023	0.00	10000.00	0.00	10000.00	149.50	149.50
2024	10000.00	2000.00	0.00	12000.00	322.20	322.20
2025	12000.00	5000.00	0.00	17000.00	431.90	431.90
2026	17000.00	39000.00	0.00	56000.00	1193.10	1193.10
2027	56000.00	0.00	0.00	56000.00	1867.80	1867.80
2028	56000.00	0.00	580.00	55420.00	1858.66	2438.66
2029	55420.00	0.00	580.00	54840.00	1840.38	2420.38

2030	54840.00	0.00	660.00	54180.00	1821.17	2481.17
2031	54180.00	0.00	660.00	53520.00	1801.03	2461.03
2032	53520.00	0.00	2220.00	51300.00	1753.90	3973.90
2033	51300.00	0.00	2220.00	49080.00	1679.79	3899.79
2034	49080.00	0.00	2220.00	46860.00	1605.68	3825.68
2035	46860.00	0.00	2220.00	44640.00	1531.56	3751.56
2036	44640.00	0.00	2220.00	42420.00	1457.45	3677.45
2037	42420.00	0.00	2220.00	40200.00	1383.33	3603.33
2038	40200.00	0.00	2220.00	37980.00	1309.22	3529.22
2039	37980.00	0.00	2220.00	35760.00	1235.11	3455.11
2040	35760.00	0.00	2220.00	33540.00	1160.99	3380.99
2041	33540.00	0.00	2220.00	31320.00	1086.88	3306.88
2042	31320.00	0.00	2220.00	29100.00	1012.76	3232.76
2043	29100.00	0.00	2220.00	26880.00	938.65	3158.65
2044	26880.00	0.00	2220.00	24660.00	864.54	3084.54
2045	24660.00	0.00	2220.00	22440.00	790.42	3010.42
2046	22440.00	0.00	2220.00	20220.00	716.31	2936.31
2047	20220.00	0.00	2220.00	18000.00	642.19	2862.19
2048	18000.00	0.00	2220.00	15780.00	568.08	2788.08
2049	15780.00	0.00	2220.00	13560.00	493.97	2713.97
2050	13560.00	0.00	2220.00	11340.00	419.85	2639.85
2051	11340.00	0.00	2220.00	9120.00	345.74	2565.74
2052	9120.00	0.00	2220.00	6900.00	271.62	2491.62
2053	6900.00	0.00	2140.00	4760.00	199.18	2339.18
2054	4760.00	0.00	1640.00	3120.00	135.87	1775.87
2055	3120.00	0.00	1560.00	1560.00	80.96	1640.96
2056	1560.00	0.00	1560.00	0.00	26.99	1586.99
合计	--	56000	56000		32996.75	88996.75

2.项目收益与融资自平衡情况

本项目总投资 101109.37 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经营性净收益为 143191.81 万元,需偿还的融资本息 88996.75 万元,本项目本息覆盖倍数为 1.61,保障系数较高,能够实现项目收益与融资自求平衡。

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析,本项目在偿还债券本息后仍有期末结余,本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内现金流模拟分析详见下表:

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年份	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	现金流入总额	324634.68	13595.50	22322.20	20431.90	44759.77	4725.36	5079.28	5433.19	6026.55	6361.96	6363.45	6666.06
1.1	财政统筹预算安排资金	45109.37	3595.50	20322.20	15431.90	5759.77							
1.2	债券资金流入	56000.00	10000.00	2000.00	5000.00	39000.00							
1.3	项目收入现金流入	223525.31	0.00	0.00	0.00	0.00	4725.36	5079.28	5433.19	6026.55	6361.96	6363.45	6666.06
2	现金流出总额	268342.92	13595.50	22322.20	20431.90	44759.77	3470.74	4133.07	4206.29	4444.21	4514.22	6027.27	6053.68
2.1	建设期资金流出	99012.67	13446.00	22000.00	20000.00	43566.67							
2.1.1	建设投资	99012.67	13446.00	22000.00	20000.00	43566.67							
2.2	运营期经营成本	31475.62	0.00	0.00	0.00	0.00	738.03	766.34	794.66	860.13	886.96	887.07	930.48
2.3	债券还本付息	88996.75	149.50	322.20	431.90	1193.10	1867.80	2438.66	2420.38	2481.17	2461.03	3973.90	3899.79
2.3.1	其中: 还本	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	580.00	580.00	660.00	660.00	2220.00	2220.00
2.3.2	付息	32996.75	149.50	322.20	431.90	1193.10	1867.80	1858.66	1840.38	1821.17	1801.03	1753.90	1679.79
2.4	税费	48857.88	0.00	0.00	0.00	0.00	864.91	928.07	991.25	1102.91	1166.23	1166.30	1223.41
3	现金净流入	56291.76	0.00	0.00	0.00	0.00	1254.62	946.21	1226.90	1582.34	1847.74	336.18	612.38
4	期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	1254.62	2200.83	3427.73	5010.08	6857.82	7194.00	7806.38

(续前表)

序号	年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
1	现金流入总额	6666.06	6666.06	6983.04	6984.53	6984.53	7317.89	7317.89	7317.89	7668.70	7668.70	7668.70	8036.02
1.1	财政统筹预算安排资金												
1.2	债券资金流入												
1.3	项目收入现金流入	6666.06	6666.06	6983.04	6984.53	6984.53	7317.89	7317.89	7317.89	7668.70	7668.70	7668.70	8036.02
2	现金流出总额	5979.57	5905.45	5936.41	5862.49	5788.38	5824.77	5750.65	6095.10	5969.07	5910.18	5851.29	5975.30
2.1	建设期资金流出												
2.1.1	建设投资												
2.2	运营期经营成本	930.48	930.48	975.64	975.77	975.77	1023.43	1023.43	1023.43	1073.70	1073.70	1073.70	1125.88
2.3	债券还本付息	3825.68	3751.56	3677.45	3603.33	3529.22	3455.11	3380.99	3306.88	3232.76	3158.65	3084.54	3010.42
2.3.1	其中：还本	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00
2.3.2	付息	1605.68	1531.56	1457.45	1383.33	1309.22	1235.11	1160.99	1086.88	1012.76	938.65	864.54	790.42
2.4	税费	1223.41	1223.41	1283.32	1283.39	1283.39	1346.23	1346.23	1764.79	1662.61	1677.83	1693.05	1839.00
3	现金净流入	686.50	760.61	1046.63	1122.04	1196.15	1493.13	1567.24	1222.79	1699.63	1758.52	1817.42	2060.72
4	期末项目累计现金结存额	8492.87	9253.48	10300.11	11422.15	12618.30	14111.43	15678.67	16901.46	18601.09	20359.61	22177.02	24237.74

(续前表)

序号	年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	现金流入总额	8036.02	8037.81	8422.09	8422.09	8422.09	8827.99	8829.77	8829.77	9253.94	9253.94	9253.94
1.1	财政统筹预算安排资金											
1.2	债券资金流入											
1.3	项目收入现金流入	8036.02	8037.81	8422.09	8422.09	8422.09	8827.99	8829.77	8829.77	9253.94	9253.94	9253.94
2	现金流出总额	5916.41	5858.14	5990.79	5931.90	5873.01	6016.20	5957.94	5820.72	5483.97	5363.42	5322.94
2.1	建设期资金流出											
2.1.1	建设投资											
2.2	运营期经营成本	1125.88	1126.02	1180.76	1180.76	1180.76	1238.44	1238.58	1238.58	1298.92	1298.92	1298.92
2.3	债券还本付息	2936.31	2862.19	2788.08	2713.97	2639.85	2565.74	2491.62	2339.18	1775.87	1640.96	1586.99
2.3.1	其中：还本	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2220.00	2140.00	1640.00	1560.00	1560.00
2.3.2	付息	716.31	642.19	568.08	493.97	419.85	345.74	271.62	199.18	135.87	80.96	26.99
2.4	税费	1854.22	1869.93	2021.95	2037.17	2052.40	2212.02	2227.74	2242.96	2409.18	2423.54	2437.03
3	现金净流入	2119.61	2179.67	2431.30	2490.20	2549.08	2811.79	2871.83	3009.06	3769.97	3890.52	3931.00
4	期末项目累计现金结存额	26357.35	28537.02	30968.32	33458.52	36007.60	38819.39	41691.22	44700.27	48470.24	52360.76	56291.76

3.压力测试

本项目债券利率为 3.46%，则本项目债券本息覆盖倍数为 1.61。本项目偿债资金来源主要为经营性收益，因此将本项目经营性收益作为影响债券还本付息的敏感性因素，并进行压力测试。当经营净收益作为敏感因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1.0，还本付息资金具有一定的稳定性与抗风险能力。压力测试结果如下：

压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目净收益（万元）	128872.63	136032.22	143191.81	150351.40	157510.99
债券还本付息额（万元）	88996.75	88996.75	88996.75	88996.75	88996.75
资金覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77

五、项目潜在风险评估

（一）组织管理风险

风险识别：本项目投资规模较大，涉及土建工程与设备采购等工作，项目组织管理难度较大。

风险控制：本项目建设初期已成立项目领导小组，已建立完整的管理体系和人力资源配置，项目组织管理有序，项目建设稳步推进。

（二）资金风险

风险识别：项目建设资金能否按时足额到位，直接影响工程质量和进度，关系到项目能够顺利实施。

风险控制：区政府各级领导对本项目高度重视，已成立项目专班，研究解决建设资金，指派专人负责做好项目建设资金申请和审批各项

目的准备工作，确保项目顺利实施。

（三）项目建设风险

风险识别：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，在任何时间尽量沟槽暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童进入；（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。

（四）利率变动风险

风险识别：在专项债券存续期内，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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，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。

六、经济社会效益分析

（一）经济效益

本项目的实施可以促进滨海新区经开区西区的开发建设，使其行业经济增长而带来政府财政收益，增加了就业机会，创造了极大的经济、社会效益。项目建成之后，促进周边各种城市基础设施相应建成，为城市周边供水、供电、供气、排水提供了便利条件，将带来服务业的兴旺，创造客观的经济效益。

（二）社会效益

项目建成后对所在地居民收入有着积极影响。项目建设和运营的直接收入效益主要通过两个方面体现：一是项目基础设施投资运营时需雇佣一定的劳动力，这一收入效应在项目投资建设期和运营期中通过劳动力成本体现出来。二是项目建设大大增大了该区域招商引资的吸引力，通过投资者在本地进行投资，为当地居民提供就业岗位而获得收入，该部分投资的直接收入效应也可分为两部分，其一是固定资产投资增加时带来的收入效应，其二是企业投产经营时带来的通过工人工资形式取得的收入。因此，本项目对所在地居民收入的影响是积极的。

七、项目实施单位情况和主管部门责任

（一）项目实施单位情况

天津经济技术开发区基本建设管理办公室为事业单位，开办资金129万人民币，注册地位为天津开发区宏达街19号A区4层。经营

范围包括依据基建管理程序和建筑法律法规，对天津市经济技术开发区管委会投资的建设项目从规划设计、工程管理、质量保证、建设资金的控制使用到“交钥匙”实施全过程管理和监督。

（二）项目实施单位责任

天津经济技术开发区基本建设管理办公室作为本项目实施单位，负责制定项目管理办法，根据项目实施规划及年度投资计划，科学编制年度项目收支计划，提出年度项目资金需求并报同级财政部门复核。项目实施方应在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量；规范使用资金，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受审计部门的监督检查。

（三）主管部门责任

天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目主管部门为天津经济技术开发区建设和交通局。

天津经济技术开发区建设和交通局负责监督专项资金的使用、跟踪检查、绩效自评和信息公开等，规范使用资金，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受审计部门的监督检查。

项目主管部门和实施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。项目主管部门和实施范围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和投资者保护措施

（一）偿债保障措施

1.本项目通过地方政府专项债券募集建设资金，其自身收益可与专项债券本息实现自平衡。经测算，天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目实施完成后，预计实现的项目经营性收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自平衡。项目主管部门和实施单位应按照财政专项资金管理要求，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，保证本项目的自身收益优先用于偿付专项债券本息，以保障专项债券本息偿还。

2.根据天津市财政局《关于实行区级地方政府专项债券资金专户管理的通知》(津财债务[2022]4号)等文件，设立专项债券“借、用、管、还”体系。其一，根据项目需求设立相应的专款专用银行账户，分类核算、限额管理，对项目资金进行规范化管理，进而保障收益债券还本付息安全。其二，主管部门明确专项债券用途，有效保障资金安全，控制不合理的资金流出，提高资金使用效率。其三，设定严格的资金使用审批制度，履行相应的审批程序，严格把控项目资金流，防范随意挪用专项债券资金，降低债券违约风险。其四，制定专项债券资金归集和偿还的相关制度，制定项目运营方案和应急预案，保证项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，及时归集专项收入保证用于偿还专项债本息。

（二）投资者保护措施

1.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《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

项目主管部门和实施单位已建立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。

项目主管部门和单位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。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

九、项目事前绩效评估

依据财政部下发的财预〔2021〕61号文件要求，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人

民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等法律法规及有关规定，制定了《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》。

本项目实施单位依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》编制了本项目事前绩效评估报告，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，对该项目“予以支持”申请政府专项债券。

本项目事前评估主要数据及标准具体如下所示：

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：天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目

主管部门：天津经济技术开发区建设和交通局

项目单位：天津经济技术开发区基本建设管理办公室

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：天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目

项目单位：天津经济技术开发区基本建设管理办公室

主管部门：天津经济技术开发区建设和交通局

项目支出属性：新增专项债券项目

项目绩效目标：项目产出达到预期，在计划期限内维持可持续发展的能力，取得稳定的现金流，实现经济、社会、生态效益。

项目资金总额：101109.37 万元，本项目原概算总投资为 99012.67 万元，因计划发行专项债券，新增建设期利息 2096.70 万元，调整后总投资为 101109.37 万元。其中，已发行专项债资金：12000.00 万元；本次申请专项债资金：5000.00 万元。

项目概况：本项目位于天津经济技术开发区西区，在两个地块内分别建设，其中：地块一北至京津塘高速，南至规划南大街，东至长深高速，西至北干渠；地块二北至南大街，南至规划支路五，东至北干渠、西至中心庄路。项目位置示意图见下图 1 所示。



图 1 项目位置示意图

项目拟在地块一、地块二内分别实施土方回填工程、新建道路及桥梁、绿化工程、水系工程及新建标准化厂房。

1、地块一

(1) 东南组团（北干渠东）地块填土工程

地块一面积约 55 万 m^2 ，现状为坑塘，计划将地块填土至与现状南大街标高齐平，回填量约 210 万 m^3 。

(2) 新建道路及桥梁

1) 东南组团新建规划五十三路(规划三十六路-南大街)

东南组团新建规划五十三路(南大街以北)全长约 500m，道路等级为城市支路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

2) 东南组团新建规划五十二路(南大街-规划三十六路)

规划五十二路全长约 550m，道路等级为城市支路，设计速

度 30km/h，道路红线宽度 25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

3)东南组团新建规划三十六路(规划五十二路-规划五十三路)

规划三十六路全长约 500m，道路等级为城市支路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 25m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。道路含跨北干渠区域桥梁一座，桥梁长度 100m，宽度 25m。

4)西区南大街东延（北干渠西侧绿化以东）

西区南大街东延(北干渠西侧绿化以东)东延长度约 576 米，道路等级为城市主干路，设计速度 50km/h，道路红线宽度 60m，双向六车道规模，沥青混凝土路面。南大街跨北干渠区域新建长 100m 桥梁，桥梁宽度 45m。

(3)东南组团（北干渠东）地块内水系及绿化工程

1)水系工程：从现状北干渠引出沿地块一外侧规划“C”型环形河道，河道河口宽 15m，河道中心线长度约 1962m。

2)绿化工程：绿化范围为规划河道两侧防护绿地，绿化面积约 7.6038 万 m²。

2、地块二

(1)新建道路

1)春华路南延（南大街-规划支路五）

春华路南延（南大街-规划支路五）南延长度约 653m，

道路等级为城市主干路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

2) 东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）

东南组团新建规划支路五（春华路-北干渠西侧绿化）长度约 566m，道路等级为城市支路，设计速度 30km/h，道路红线宽度 40m，双向两车道规模，沥青混凝土路面。

（2）东南组团新建标准化厂房

在春华路与规划支路五交叉口东北角地块内新建标准化厂房，占地面积 9.5 万 m²，建筑面积约 12.09 万 m²。。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

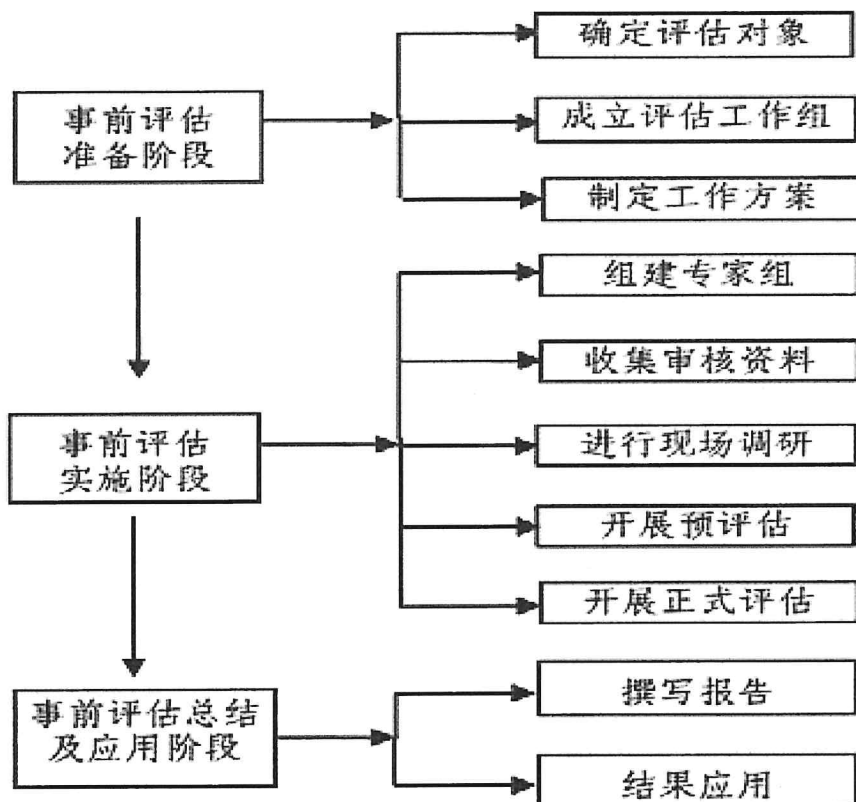


图 1 评估工作流程图

本次针对天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目专项债发行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

本次评估对象为天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目。

（2）成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，包含前期咨询、财务等相关专业人员。

（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《天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设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《天津市市级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》要求提供了项目绩效目标表、项目情况书、项目相关批复文件及其他相关材料；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、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，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，形成了初步检查意见，召开正式评估会。申报单位汇报项目绩效目标表、项目情况书、项目相关批复文件及其他相关材料等情况；事前评估工作组就具体问题和申报单位进行沟通交流，讨论形成《天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目事前绩效评估绩效目标表》

3.事前评估总结及应用阶段

（1）撰写报告

事前评估工作组整理评估意见，形成最终评估结论，撰写形成《天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设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，作为发行专项债的依据。

（二）评估方法

基于项目资料的完整程度和相关数据的可获取程度，评估工作组选取了对比分析法、因素分析法相结合的评价方法，作为本次事前评估的基本方法。

1.对比分析法。通过将本项目绩效目标与预期实施效果、本项目与类似项目投资情况进行比较、往期专项债发行安排

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。在现场调研和召开评估会时，评估工作组组织特定人员开展了座谈，了解项目情况，集中收集各方意见和建议。

三、评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施的必要性

开发区西区交通区位优势明显，项目建设有助于提升开发区西区现状路网密度，增加对外交通通道，配合开发区后续的开发建设。同时根据开发区道路规划，东南组团对外主要依托春华路、南大街，内部路网虽然已经形成，但缺乏系统，区域的交通组织受到一定限制，通过本次项目建设，一是补齐区域通行缺少的快速通道，二是保证区域对外交通周边道路的数量，形成区域完整的交通路网，为周边区域的建

设、生产提供交通设施配套服务功能，更好地服务于相关产业的发展，确保后续项目引入后提供完备的交通设施功能、公用空间功能、防灾救灾功能、形成城市平面结构功能。经评估，本项目建设是必要的。

2.项目实施的公益性

本项目的实施可以优化开发区西区的投资环境，加快滨海新区的发展，随着滨海新区经济区开发步伐的加快，更多的各类企业和外来人才将吸引到滨海新区就业创业，为此，滨海新区结合区域发展的企业需求特点，不断优化区域投资环境，大力提高基础服务配套水平，从而推动滨海新区经济社会的发展。

项目建设还将为提升天津经济技术开发区城市载体功能，美化城市形象，把开发区建设成为高度开放、社会和谐、环境友好的现代化经济产业区做出应有的贡献。

3.项目实施的收益性

项目完成后预期收入主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收入。经测算，截至债券存续期结束，项目预测总收入为 223525.31 万元，项目预测的总净收益为 143191.81 万元。

(二) 项目投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的合规性

本项目由原建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，总投资为 101109.37 万元，满足项目建设需求，符合地方政府专项债券发行领域。项目总投资估算表具体情况如下：

单位：万元

序号	投资构成	金额（万元）
1	建设投资	99012.67
2	建设期利息	2096.70
3	调整后项目总投资	101109.37

本项目建设期 42 个月，自 2023 年 7 月开工，2026 年 12 月底竣工投入使用。

项目分年度投资计划安排如下：

单位：万元

项目名称	项目资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目	财政统筹预算安排资金	3595.50	20322.20	15431.90	5759.77	45109.37	44.61%
	专项债券	10000.00	2000.00	5000.00	39000.00	56000.00	55.39%
	合计	13595.50	22322.20	20431.90	44759.77	101109.37	100.00%

本项目总投资为 101109.37 元，其中：项目资本金为 45109.37 万元，来源于财政统筹预算安排资金，占项目总投资的比例为 44.61%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）。

2.项目成熟度

本项目建设投资已经过政府相关责任部门审批，具备实

施条件，批复情况如下：

批复文件名称	项目代码	发文机关	印发时间
关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目项目建议书的批复	2211-120316-89-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会行政审批局	2022 年 11 月 10 日
关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目-东南组团（北干渠东）地块整治项目可行性研究报告的批复	2211-120316-89-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会行政审批局	2022 年 11 月 10 日
关于天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目-东南组团(北干渠东)地块整治项目初步设计的批复	2211-120316-89-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会行政审批局	2023 年 2 月 2 日
关于变更天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目项目建议书的批复	2211-120316-89-01-518024	天津经济技术开发区（南港工业区）管理委员会行政审批局	2024 年 10 月 17 日

按照国家基本建设程序，本项目应按以下几个阶段进行实施：

（1）项目准备阶段：可行性研究、批准立项、初步设计、资金筹措；

（2）项目实施阶段：勘察、设计、监理、工程招标、工程施工；

（3）项目完成阶段：竣工验收。

（三）项目资金来源和到位可行性

1.项目资金来源

本项目总投资为 101109.37 万元，其中：财政统筹预算安排资金 45109.37 万元，占总投资比例 44.61%，申请地方

专项债券合计 56000.00 万元，占总投资比例 55.39%。

本项目按照投资计划安排，2023 年投入资金 13595.50 万元，其中资本金 3595.50 万元，专项债资金 10000.00 万元；2024 年投入资金 22322.20 万元，其中资本金 20322.20 万元，专项债资金 2000.00 万元；2025 年计划投入资金 20431.90 万元，其中资本金 15431.90 万元，专项债资金 5000.00 万元；2026 年计划投入资金 44759.77 万元，其中资本金 5759.77 万元，专项债资金 39000.00 万元。项目资金来源合法合规、真实可靠，不存在违规融资行为。

2.项目资金到位可行性

项目拟于本批次调整债券 5000.00 万元，项目资本金为财政资金，计划根据政府专项债发行计划同步到位，资金到位可行性较高。

根据《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号），天津市财政局设置了监管部门对地方政府债券的监督检查，规范地方政府债券的发行、资金使用和偿还等行为；登记结算机构、承销团成员、信用评级机构等第三方专业机构和人员应当勤勉尽责，严格遵守职业规范和相关规则，若存在弄虚作假、存在违法违规行为的，监管部门将向天津市财政局通报，涉嫌犯罪的，依法移送有关国家机关处理；天津市财政局按规定及时向财政部报送本地区地方政府债券发行计划；地方政府债券发行兑付过程中出现重大事项及时向财

政部报告。本项目筹资监管机制明确。

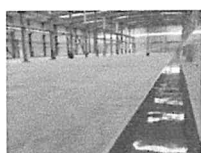
（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

项目完成后预期收入主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收入。

（1）厂房的租赁收入

项目区域内标准厂房总建筑面积 120900 平方米，参考天大科技园房屋租赁合同和出租情况，厂房租金为 64 元/平方米/月，滨海新区经济技术开发区第十三大街 39 号厂房租金为 2 元/平方米/天，结合区域位置、配套条件，参照区域内同规模厂房出租情况，根据审慎性原则，本项目厂房租赁按照 42 元/m²/月作为收费标准，自 2027 年起每 3 年增长 5%，租赁天数按 12 个月/年计，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，厂房租赁总收入为 203889.52 万元。



经开区十三大街生产物流仓储大厂房出租价格面议

滨海新区·滨海城区 | 滨海新区天津经济技术开发区第十三大街39号 | 1

品 崔经理 个人房东

7301m² | 可分租

建筑面积

2元/m²/天

43.81万/月

（2）园区物业费收入

项目运行涉及园区的物业管理，主要包括人员工资、日常维护管理等支出，物业费收取参照天大科技园、滨海中关村产业基地及津滨华图产业基地，结合项目的实际情况，本

项目按照 1.5 元/平方米/月进行计算，自 2027 年起每 3 年增长 5%，面积按照 120900 平方米计算，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，项目在债券存续期内，园区物业费总收入为 7309.76 万元。物业费租赁单价参考依据如下：

序号	名称	地点	物业费	信息来源
1	天大科技园	天津市滨海新区第四大街 79 号	6 元/平方米/月	租赁合同
2	滨海中关村产业基地	天津市滨海新区泉州道 3 号	1.2 元/平方米/月	58 同城
3	津滨华图产业基地	天津市滨海开发区核心区信环北街 16 号楼	1.2 元/平方米/月	58 同城

（3）停车位收入

项目完成后，园区内及道路边可提供 570 个停车位，其中 200 个停车位用于包月租赁收费，370 个停车位用于临时车位进行收费。参照《天津市机动车停车管理办法》（2015 年市人民政府令第 16 号）、《天津市机动车收费改革方案》等文件，包月车位收费标准为 240 元/月/个，每年按照 12 个月进行收费，临时车位日间收费标准为 2 元/小时/个，临时车位收费时间为每日 8 时-18 时，停车位出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，停车位总收入为 8749.59 万元。

二、机动车停车收费标准

(一) 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。			

(二) 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

(三) 包月停车收费标准。包月停车收费分为夜间包月和昼夜包月两种形式。夜间包月是指夜间和法定公休日、节假日、区域实行限行日停车。昼夜包月是指按自然月份的昼夜停车。具体收费标准如下：

计费单位：元/月

	停车场分类	车型分类	二类区域	三类区域
夜间包月	道路停车泊位和地面公共停车场	小型车	150	120
		大型车	450	300
昼夜包月	地面公共停车场	小型车	300	240
		大型车	900	600

(4) 广告位出租收入

项目完成后，园区内可提供 80 个广告位，广告位租赁单价依据广告位的尺寸、类型等不同而有所差别，通过与园区运营单位访谈、网上询价等多方式调研，参照各类园区广告位租赁情况及价格水平，并结合广告位的类型、位置，广告位租赁单价平均按 9600 元/年/个计算，自 2027 年起每 3

年增长 5%，出租率由初期 70%逐年提升至 90%，债券存续期内，可用于专项债还本付息的广告总收入为 2572.84 万元。广告位租赁单价参考依据如下：

天津西青区中北镇西青物流园A位置工业/科技园单面大牌



¥1000元/月

资源地区：天津西青区

资源形式：单面大牌

场景分类：商业服务-工业/科技园

日均人流量：100万人次

收藏

天津大任庄北路路段城市道路单面大牌



¥2080元/月

资源地区：天津

资源形式：单面大牌

场景分类：交通出行-城市道路

日均人流量：25万人次



王立征 区域代理商

天津任庄北路(天津)有限公司

手机号码 186****9625

查看联系方式

您当前位置： 天津任庄北路(天津)有限公司

(5) 充电桩收入

项目完成后，园区内可提供 30 个充电桩。根据津发改价管[2015]490 号文件，其他电动车充电桩服务费按照 1.0 元/度计取，每个充电桩每次充电平均用电 40 度，每个充电桩平均每天使用 2 次。预计负荷率运营期 2027 年为 70%，以后运营各年度的负荷率每年增加 5%，直至远期(2030 年)负

荷率达到 85%后，负荷率保持在 85%稳定不变，按照 40%的比例进行收入分成，专项债存续期内，充电桩业务收入 1003.60 万元。

三、充换电服务费标准

（一）电动公交车充电服务费为每千瓦时 0.60 元。

（二）电动公交车充换电服务费为每千瓦时 0.80 元。

（三）其它电动车充换电服务费为每千瓦时 1.0 元。

电动汽车充换电服务费实行政府指导价管理，经营企业可在不超过上述标准前提下，制定具体收费标准。

四、充换电设施经营单位应严格执行明码标价规定，在经营场所显著位置标明服务项目、收费标准等事项。

五、以上规定和价格自 2015 年 6 月 15 日起执行。

特此通知。

项目运营收入明细表

单位：万元

	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	收入合计	223525.31	4,725.36	5,079.28	5,433.19	6,026.55	6,361.96	6,363.45	6,666.06	6,666.06	6,666.06	6,983.04
1	厂房租金收入	203889.52	4,265.35	4,570.02	4,874.69	5,438.32	5,758.23	5,758.23	6,046.79	6,046.79	6,046.79	6,349.72
	租赁单价（元/㎡/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10	46.31	46.31	46.31	48.63
	建筑面积		120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	8749.59	229.39	262.16	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	(1) 临时车位费收入（万元）		189.07	216.08	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价（元/小时/个）		2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位（个）		370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	(2) 包月车位费收入（万元）		40.32	46.08	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价（元/月/个）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率		70%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

3	广告费收入	2572.84	53.76	57.60	61.44	68.68	72.72	72.72	76.32	76.32	76.32	79.92
	广告费单价（万元/年/个）		0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.06	1.06	1.06	1.11
	广告位个数（个）		80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	1003.60	24.53	26.28	28.03	29.78	29.78	31.27	31.27	31.27	31.27	31.27
	充电单价（元/度）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
	充电桩个数（个）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数		29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率		70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例		0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	7309.76	152.33	163.22	174.10	194.84	206.30	206.30	216.75	216.75	216.75	227.20
	出租单价（元/平米/月）		1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74
	出租面积（平方米）		120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续前表）

	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
--	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

	收入合计	6,984.53	6,984.53	7,317.89	7,317.89	7,317.89	7,668.70	7,668.70	7,668.70	8,036.02	8,036.02	8,037.81
1	厂房租金收入	6,349.72	6,349.72	6,667.01	6,667.01	6,667.01	6,999.96	6,999.96	6,999.96	7,349.90	7,349.90	7,349.90
	租赁单价（元/m²/月）	48.63	48.63	51.06	51.06	51.06	53.61	53.61	53.61	56.29	56.29	56.29
	建筑面积	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	（1）临时车位费收入（万元）	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价（元/小时/个）	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位（个）	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	（2）包月车位费收入（万元）	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价（元/月/个）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	广告费收入	79.92	79.92	84.24	84.24	84.24	88.56	88.56	88.56	92.88	92.88	92.88
	广告费单价（万元/年/个）	1.11	1.11	1.17	1.17	1.17	1.23	1.23	1.23	1.29	1.29	1.29
	广告位个数（个）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00

	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76	32.76
	充电单价（元/度）	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
	充电桩个数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	227.20	227.20	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95	238.95
	出租单价（元/平米/月）	1.74	1.74	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83
	出租面积（平方米）	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

（续前表）

	项目	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	收入合计	8,422.09	8,422.09	8,422.09	8,827.99	8,829.77	8,829.77	9,253.94	9,253.94	9,253.94
1	厂房租金收入	7,716.81	7,716.81	7,716.81	8,103.30	8,103.30	8,103.30	8,508.07	8,508.07	8,508.07
	租赁单价（元/m²/月）	59.10	59.10	59.10	62.06	62.06	62.06	65.16	65.16	65.16

	建筑面积	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2	停车位收入	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93	294.93
	(1) 临时车位费收入 (万元)	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09	243.09
	收费单价 (元/小时/个)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	停车位 (个)	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00	370.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	(2) 包月车位费收入 (万元)	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84	51.84
	车位单价 (元/月/个)	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	长期包月车位数	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	广告费收入	97.20	97.20	97.20	102.24	102.24	102.24	102.24	102.24	107.28	107.28	107.28
	广告费单价 (万元/年/个)	1.35	1.35	1.35	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.49	1.49	1.49
	广告位个数 (个)	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
4	充电桩收入	36.34	36.34	36.34	36.34	36.34	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12	38.12
	充电单价 (元/度)	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28	1.28

	充电桩个数（个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	一个充电桩一年充电度数	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00	29200.00
	使用率	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	收入分成比例	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
5	物业费收入	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81	276.81
	出租单价（元/平米/月）	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12
	出租面积（平方米）	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00	120900.00
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

2.项目总成本

项目总成本包括运营人员工资、维修及维护费、管理费用、相关税费、所得税费用。

（1）运营人员工资

根据项目规模，正常运营按照 60 人计算，人均年工资 6.00 万元（含福利费），自 2027 年起每 3 年增长 5% 计算，债券存续期内，运营人员工资为 13593.60 万元。

（2）维修及维护费

维修及维护费按照运营收入的 5% 进行计算，债券存续期内，维修及维护费为 11176.26 万元。

（3）管理费

管理费用为运营收入的 3% 进行计算，债券存续期内，管理费为 6705.76 万元。

（4）增值税及附加、房产税

本项目相关税费按照增值税 9%、附加税费 12%（城建税 7%、教育费附加 3% 及地方教育附加 2%）、房产税 12% 进行计算，债券存续期内，增值税及附加税费为 18700.76 万元，房产税为 22446.54 万元。

（5）所得税

所得税以项目每年收入扣减运营成本、相关税费、专项债券利息、折旧费等为计征基数，按照所得税税率 25% 进行计算，债券存续期内，所得税为 7710.58 万元。

项目总成本明细表

单位：万元

序号	项目	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1	人员工资及福利费	13593.60	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	397.20	397.20	397.20	417.00
2	维修及维护费	11176.26	236.27	253.96	271.66	301.33	318.10	318.17	333.30	333.30	333.30	349.15
3	管理费用	6705.76	141.76	152.38	163.00	180.80	190.86	190.90	199.98	199.98	199.98	209.49
4	增值税及附加	18700.76	395.33	424.95	454.59	504.20	532.30	532.37	557.71	557.71	557.71	584.27
5	房产税	22446.54	469.58	503.12	536.66	598.71	633.93	633.93	665.70	665.70	665.70	699.05
6	所得税	7710.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	合计	80333.50	1602.94	1694.41	1785.91	1963.04	2053.19	2053.37	2153.89	2153.89	2153.89	2258.96

(续前表)

序号	项目	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	人员工资及福利费	417.00	417.00	438.00	438.00	438.00	460.20	460.20	460.20	483.00	483.00	483.00
2	维修及维护费	349.23	349.23	365.89	365.89	365.89	383.44	383.44	383.44	401.80	401.80	401.89
3	管理费用	209.54	209.54	219.54	219.54	219.54	230.06	230.06	230.06	241.08	241.08	241.13
4	增值税及附加	584.34	584.34	612.25	612.25	612.25	641.57	641.57	641.57	672.33	672.33	672.43

5	房产税	699.05	699.05	733.98	733.98	733.98	770.64	770.64	770.64	809.16	809.16	809.16
6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	418.56	250.40	265.62	280.84	357.51	372.73	388.34
7	合计	2259.16	2259.16	2369.66	2369.66	2788.22	2736.31	2751.53	2766.75	2964.88	2980.10	2995.95

(续前表)

序号	项目	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	人员工资及福利费	507.00	507.00	507.00	532.20	532.20	532.20	558.60	558.60	558.60
2	维修及维护费	421.10	421.10	421.10	441.40	441.49	441.49	462.70	462.70	462.70
3	管理费用	252.66	252.66	252.66	264.84	264.89	264.89	277.62	277.62	277.62
4	增值税及附加	704.61	704.61	704.61	738.57	738.68	738.68	774.21	774.21	774.21
5	房产税	849.56	849.56	849.56	892.11	892.11	892.11	936.67	936.67	936.67
6	所得税	467.78	483.00	498.23	581.34	596.95	612.17	698.30	712.66	726.15
7	合计	3202.71	3217.93	3233.16	3450.46	3466.32	3481.54	3708.10	3722.46	3735.95

3.项目收益预测的合理性

本项目用于偿还专项债的资金为经营收入扣减总成本后的净收益。

经营收益=经营收入-总成本

经测算，专项债存续期内项目经营性净收益为 143191.81 万元，该收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，因此项目收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资为 101109.37 万元，其中自有资金 45109.37 万元，占总投资比例 44.61%，拟申请地方专项债券合计 56000.00 万元，占总投资比例 55.39%。满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》中对固定资产投资项目资本金比例的要求，合法合规且真实可靠，项目符合国家、地方债务相关政策要求。

天津市滨海新区经开区西区医药产业园建设项目属于有一定收益的公益性项目，符合专项债使用范围。从融资成本角度出发，专项债融资成本是目前市场上存在的融资成本较低的融资方式之一，是现阶段较优的资金筹资方案。本项目申请专项债资金的理由和依据是充分的。

本项目预计净收益 143191.81 万元，债券存续期间净收益用于偿还的融资本息 88996.75 金规模与收益需求合理匹配。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划的可行性

项目拟申请发行专项债券 56000.00 万元，2023 年已发行天津市政府专项债券 10000 万元，2024 年已发行天津市政府专项债券 2000 万元，拟于 2025 年拟调整专项债券 5000 万元，2026 年申请发行天津市政府专项债券 39000 万元，期限 30 年期。2023 年已发行债券利率为 2.99%，2024 年已发行专项债券利率为 2.32%，本期发行债券利率根据中国债券登记信息网同期国债到期收益率，发行利率为 3.46%，利息按半年支付；本期从债券存续期第 6 年开始还本，每年偿还本金的 4.0%。债券存续期内利息合计 32996.75 万元，累计还本付息合计 88996.75 万元。分年还本付息情况如下：

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息合计
2023	0.00	10000.00	0.00	10000.00	149.50	149.50
2024	10000.00	2000.00	0.00	12000.00	322.20	322.20
2025	12000.00	5000.00	0.00	17000.00	431.90	431.90
2026	17000.00	39000.00	0.00	56000.00	1193.10	1193.10
2027	56000.00	0.00	0.00	56000.00	1867.80	1867.80
2028	56000.00	0.00	580.00	55420.00	1858.66	2438.66
2029	55420.00	0.00	580.00	54840.00	1840.38	2420.38
2030	54840.00	0.00	660.00	54180.00	1821.17	2481.17
2031	54180.00	0.00	660.00	53520.00	1801.03	2461.03
2032	53520.00	0.00	2220.00	51300.00	1753.90	3973.90
2033	51300.00	0.00	2220.00	49080.00	1679.79	3899.79
2034	49080.00	0.00	2220.00	46860.00	1605.68	3825.68
2035	46860.00	0.00	2220.00	44640.00	1531.56	3751.56
2036	44640.00	0.00	2220.00	42420.00	1457.45	3677.45
2037	42420.00	0.00	2220.00	40200.00	1383.33	3603.33
2038	40200.00	0.00	2220.00	37980.00	1309.22	3529.22
2039	37980.00	0.00	2220.00	35760.00	1235.11	3455.11
2040	35760.00	0.00	2220.00	33540.00	1160.99	3380.99

2041	33540.00	0.00	2220.00	31320.00	1086.88	3306.88
2042	31320.00	0.00	2220.00	29100.00	1012.76	3232.76
2043	29100.00	0.00	2220.00	26880.00	938.65	3158.65
2044	26880.00	0.00	2220.00	24660.00	864.54	3084.54
2045	24660.00	0.00	2220.00	22440.00	790.42	3010.42
2046	22440.00	0.00	2220.00	20220.00	716.31	2936.31
2047	20220.00	0.00	2220.00	18000.00	642.19	2862.19
2048	18000.00	0.00	2220.00	15780.00	568.08	2788.08
2049	15780.00	0.00	2220.00	13560.00	493.97	2713.97
2050	13560.00	0.00	2220.00	11340.00	419.85	2639.85
2051	11340.00	0.00	2220.00	9120.00	345.74	2565.74
2052	9120.00	0.00	2220.00	6900.00	271.62	2491.62
2053	6900.00	0.00	2140.00	4760.00	199.18	2339.18
2054	4760.00	0.00	1640.00	3120.00	135.87	1775.87
2055	3120.00	0.00	1560.00	1560.00	80.96	1640.96
2056	1560.00	0.00	1560.00	0.00	26.99	1586.99
合计	---	56000	56000		32996.75	88996.75

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。在收益降低 10%的情况下，项目融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，保障系数较高，能够实现项目收益与融资自求平衡。

压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0.00%	5%	10%
项目净收益（万元）	128872.63	136032.22	143191.81	150351.40	157510.99
债券还本付息额（万元）	88996.75	88996.75	88996.75	88996.75	88996.75
资金覆盖倍数	1.45	1.53	1.61	1.69	1.77

经评估，项目专项债券存续期间收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，项目偿债计划可行。

2.项目偿债风险

项目的主要风险因素有：组织管理风险、资金风险、工程风险、运营风险等。对上述风险因素必须有充分的估计，

并要有相应的防范措施。

（1）组织管理风险

风险识别：本项目投资规模较大，涉及土建工程与设备采购等工作，项目组织管理难度较大。

风险控制：本项目建设初期已成立项目领导小组，已建立完整的管理体系和人力资源配置，项目组织管理有序，项目建设稳步推进。

（2）资金风险

风险识别：项目建设资金能否按时足额到位，直接影响工程质量和进度，关系到项目能够顺利实施。

风险控制：区政府各级领导对本项目高度重视，已成立项目专班，研究解决建设资金，指派专人负责做好项目建设资金申请和审批各项工作的准备工作，确保项目顺利实施。

（3）工程风险

风险识别：工程风险一般为建设工期延误、施工中人身意外风险等。

风险控制：建设单位已聘请专业咨询机构进行工程方案设计，确保基础资料数据详实、准确、可靠，施工方案切实可行；同时施工中也制定严格的施工管理制度和工程质量管理制，以降低工程风险。

（4）项目收益风险

本期专项债券偿付资金主要来源于厂房的租赁收入、广告费收入、充电桩收入、园区物业费收入以及园区停车位收

入。收入受到租赁率及运营成本上涨等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

风险控制：项目实施单位将通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目收益风险。

（七）绩效目标合理性

根据《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（津财债务[2022]15号）的要求，本项目设置的绩效目标为“项目产出达到预期，在计划期限内维持可持续发展的能力，取得稳定的现金流，实现经济、社会、生态效益。”，项目绩效目标设置依据充分，符合客观实际。

本项目的绩效指标包括：成本指标、产出指标、效益指标、偿债指标、满意度指标，这些指标反映了本项目的产出数量、质量、时效、成本，考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等，项目设置的绩效指标清晰、细化、可衡量。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

（九）总体结论

基于以上评估内容，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金除申请政府专项债券资金外，其余全部为

财政资金；项目建设阶段，能够完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标；项目成熟度高、可靠性好，后续债券资金全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期；项目运营阶段，能够实现较理想的运营收益，达到决策阶段预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益；项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划可行，风险点可控；应予以支持。

四、相关建议

1.项目建设单位应抓紧项目的前期准备工作，积极筹措资金，抓好工程监理、项目进度安排、竣工验收等一系列工作；

2.严格对工程各阶段的工程造价进行严格控制，防止“三超”现象的发生；

3.严格执行设计标准，按照工程质量保证标准在工程各个阶段进行工程质量管理；

4.及时对工程进度进行偏差分析以调整后续工作；

5.项目建设符合国家、地方的经济社会发展规划和城市规划的要求，并且项目建设符合天津市区域总体规划，项目建设单位应积极争取有关部门的支持，以使项目尽快实施，以便于缩短建设。

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。报告适用范围为对项目专项债发行事前评估。

六、附件

附件 1：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	3
		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	3
		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	5
	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	4
	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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	建设 投资 合规性（5）	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
		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、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		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	1
	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	5
		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	4
	债券资金需求合理性 （10）	债务政策相符性	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
		债务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	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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	可行性 (10)	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	97