

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-
(滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目
(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期
昌乐道工程)) (调整项目)
实施方案

天津市滨海新区中塘镇人民政府



二〇二五年十二月

目录

一、调整项目债券情况	1
二、区域情况	3
(一) 区域介绍	3
(二) 2021-2024 年区域经济情况	4
三、债券情况	4
四、项目概况	5
(一) 项目建设目标	5
(二) 项目选址与建设内容	6
(三) 项目投融资计划	9
五、项目预期收益与融资平衡情况	10
(一) 行使赎回权提前还款	10
(二) 不行使赎回权提前还款	20
六、项目潜在风险评估	29
(一) 项目管理风险及控制措施	29
(二) 工程事故风险及控制措施	29
(三) 项目收入风险及控制措施	30
七、经济社会效益分析	31
(一) 国民经济效益分析	31
(二) 社会效益分析	31
八、项目主管部门责任	32
(一) 项目实施方情况介绍	32
(二) 主管部门责任	32
九、偿债保障及投资者保护	32
(一) 本期专项债券偿债保障措施	32
(二) 本期专项债券投资者保护措施	33
附件 事前绩效评估报告	34

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-
(滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目
(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期
昌乐道工程)) (调整项目)
实施方案

一、调整项目债券情况

2024 年天津市政府专项债券（三十九期）已于 2024 年 9 月 30 日发行 172000 万元，债券期限 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），用于中塘镇产城融合基础设施建设项目 14000 万元，已发行债券信息如下：

债券全称	2024 年天津市政府专项债券(三十九期)
发行时间	2024 年 9 月 30 日
发行期限	7 年
发行金额	17.2 亿元
项目名称	中塘镇产城融合基础设施建设项目
项目发行金额	14000 万元
项目调整金额	1000 万元
票面利率	2.06%

为提高地方政府专项债资金使用效率，根据《财政部关于印发<地方政府专项债券用途调整操作指引>的通知》，将中塘镇产城融合基础设施建设项目的专项债资金 1000 万元，调整至滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）。专项债券资金调整前，债券利息及各类费用由中塘镇产城融合基础设施建设项目承担，专项债券资金调整后，债券利息及各类费用由本项目承担。

2025 年开始，滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）承接结余资金 1000 万元，涉及利息以及本金支付情况如下：

若行使赎回权：2025 年偿还利息 10.30 万元，2026-2028 年，每年偿还利息 20.60 万元，2029 年偿还利息 10.30 万元，每年付息。2029 年还本 1000 万元。针对调整资金还本付息共计 1082.40 万元。

若不行使赎回权：2025 年偿还利息 10.30 万元，2026-2030 年，每年偿还利息 20.60 万元，2031 年偿还利息 10.30 万元，每年付息。2031 年还本 1000 万元。针对调整资金还本付息共计 1123.60 万元。

经测算，滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）通过未来净收益能够保障运营期内每年的利息以及本金偿还，

预计该项目不会出现偿债风险。

二、区域情况

(一) 区域介绍

滨海新区位于天津东部沿海，地处环渤海经济带和京津冀城市群的交汇点，是亚欧大陆桥最近的东部起点。行政区划面积 2,270 平方公里，海岸线 153 公里，第七次全国人口普查常住人口 206.7 万人，辖天津经济技术开发区、天津港保税区、天津滨海高新技术产业开发区、天津东疆保税港区、中新天津生态城 5 个国家级开发区，21 个街镇，是全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区、北方首个自由贸易试验区，是中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、宜居生态型新城区，荣获全国文明城区和国家卫生城区荣誉称号。

聚焦“十四五”，滨海新区落实“双城”发展布局，推进“二次创业”，实现新时代高质量发展，加快建设生态、智慧、港产城融合的宜居宜业美丽滨海新城发展新路径。转型后的滨海新区以“滨城”建设为统领，重点围绕深度实施重大国家战略，优化“滨城”发展布局，全面提升城市功能品质，打造创新发展先导区、国家先进制造研发基地中心区。与此同时，深度融入新发展格局，打造全面改革开放先行区、城乡融合发展特色区、特色鲜明的文化强区、建

设蓝绿交融美丽滨海、打造高品质生活的幸福城市、建设更高水平的平安滨海、推进治理体系和治理能力现代化。同时，围绕加强党对规划的领导、做好规划衔接、强化项目支撑、加强规划落实等方面强化保障体系建设。

（二） 2021-2024 年区域经济情况

表1 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	2352.8
专项债务余额	1328.1	1545.5	1809.0	2316.35

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。

三、债券情况

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程））（调整项目）拟使用已发行债券 1000 万元（2024 年天津市政府专项债券（三十九期）），期限为 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），到

期一次性还本，2029 年 9 月 30 日（行使赎回权）或 2031 年 9 月 30 日（不行使赎回权）到期，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《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）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滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）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；与此同时，项目将按照《中华人民共和国预算法实施条例》要求，明确债务管理机制，压实债务筹措、支出与偿还的主体责任。

四、项目概况

（一）项目建设目标

中塘镇位于滨海新区南部片区，东临大港街道，西连静海区、小王庄镇，南靠天津石化基地，北接津南、西青两区，距离天津市中心城区、滨海新区核心区、天津机场等均为 35 公里左右。区域面积 97 平方公里，辖 24 个行政

村，人口 7.2 万人，曾获得国家星火技术密集区、全国首批小城镇建设综合改革试点镇、全国文明村镇、国家级生态镇、天津市经济发达镇等称号。

2023 年 7 月，国务院办公厅印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，中塘镇政府积极践行政策指示精神，坚持城乡统筹发展。2024 年按照拆整结合的改造方式，成功启动实施滨海新区中塘镇城中村改造项目，为解决公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，推进中塘镇实现高质量发展奠定基础。

为更好的推进滨海新区中塘镇城中村改造工作，协调区域发展，完善城中村改造项目 B5、B6 地块安置房周边配套，拟实施滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）。本项目建成后，将极大改善安置房周边配套条件，进一步为安置村民出行提供便利，有效提升村民生活质量，增强城市生机与活力。

（二）项目选址与建设内容

本项目位于中塘镇西区，新建昌乐道西起现状栖凤北路，东至现状祥凤路，主要建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、给水工程、再生水工程、照明工程等。

1.道路工程

昌乐道道路全长约 612.426 米，道路面积 11215.5m²，其中新建车行道面积 7587 m²，人行道 3628.5m²；道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 20km/h，规划红线宽度 18 米。横断面形式为 3.0 米（人行道）+2.5 米（非机动车道）+3.5 米 x2（机动车道）+2.5 米（非机动车道）+3.0 米（人行道）。车行道路面采用沥青混凝土，人行道路面采用透水砖。

2.交通工程

新建热熔标线 562 平方米，交通标志 18 套，路名牌 3 套，混凝土隔离墩 36 米、清洗标线约 100 平方米等。

3.排水工程

新建 d600mm~d800mm 雨水主干管（不含地块预埋管）约 249.5 米，新建 d400~600mm 地块预埋管长约 66 米，新建 d300mm 收水支管长约 430.1 米。

新建 d300mm 污水主干管（不含地块预埋管）约 249.5 米，新建 d300mm 地块预埋管长约 66 米。

4.给水工程

新建 dn200mm 给水主干管（不含地块预埋管）约 632.2 米，新建 dn200mm 地块预埋管长约 50.6 米。

5.再生水工程

新建 dn160mm 再生水主干管（不含地块预埋管）约 628.1 米，新建 dn160mm 地块预埋管长约 57.2 米。

6.照明工程

新建 LED 路灯 22 套，其中单挑臂单火路灯 20 套、交汇区路灯 2 套；敷设电力电缆 1442 米等。

新建 1 个路口智能交通设施，补充完善 1 个路口智能交通设施等。



图1 本项目区域位置示意图



图2 项目位置图

本项目计划于 2025 年 12 月 1 日开始施工，2026 年 12 月 31 日竣工验收完成。项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

表2 项目批复情况表

序号	批复文件名称	审批文号	发文机关	审批时间
1	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 (B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)项目建议书的批复	津滨审批一室准 (2024) 849 号	天津市滨海新区行政审批局	2024 年 12 月 6 日
2	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 (B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)可行性研究报告的批复	津滨审批一室准 (2025) 52 号	天津市滨海新区行政审批局	2025 年 1 月 20 日
3	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 (B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)初步设计的批复	津滨审批一室准 (2025) 162 号	天津市滨海新区行政审批局	2025 年 3 月 3 日

(三) 项目投融资计划

本项目批复概算总投资 1831.54 万元，其中工程费用 1387.51 万元、工程建设其他费用 410.77 万元、预备费 33.26 万元。按照实际融资方式调整建设期利息后总投资 1862.44 万元，其中，建设投资 1831.54 万元，建设期利息 30.90 万元。本项目投资估算详见下表。

表3 建设期总资金投入

单位：人民币万元

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	1831.54
1.1	工程费用	1387.51
1.2	工程建设其他费用	410.77
1.3	预备费	33.26
2	建设期利息	30.90
3	总投资	1862.44

1. 项目资金来源

项目所需建设资金来源为财政资金及地方政府专项债券，同时将积极争取超长期特别国债、中央财政补助资金等资金支持。资金筹措方案如下：

1.1 资本金

资本金为 862.44 万元，约占总投资的 46%，由中塘镇政府以财政资金出资。

1.2 专项债券

拟发行地方政府专项债 1000 万元，约占总投资的 54%，期限为 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），以可支配土地出让资金及专项收入偿还债券本息。

2. 项目分年投资计划

明细如下：

表4 项目分年资金筹措表

单位：人民币万元

序号	费用名称	合计	2025 年	2026 年
1	建设投资	1831.54	1465.23	366.31
2	建设期利息	30.90	10.30	20.60
3	项目总投资	1862.44	1475.53	386.91
3.1	自有资金	862.44	475.53	386.91
3.2	专项债	1000.00	1000.00	0.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）行使赎回权提前还款

1.项目运营收入

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金、专项收

入，合计运营收入 1446.74 万元。

(1) 可支配土地出让资金

按照中塘镇《关于锁定滨海新区大港开发区港东三道 (DGa(09)06 单元 01-37、38) 等地块用于发债平衡地块的函》、《关于中塘镇人民政府解除相关地块绑定及协助提供文件意见的复函》等文件，项目以区域内“滨海新区大港开发区港东三道 (01-37、38 居住) 地块”可支配土地出让资金部分作为项目收入来源。地块东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地，占地面积 5.17 公顷，规划用地性质为二类居住用地。目前该地块已完成土地收储，满足土地挂牌出让条件，计划于 2027 年完成土地出让。具体地块信息及出让计划如下：

表 5 具体地块信息及出让计划

计划 出让 年份	地块名称	土地总面积 (万平方米)	容积率	建筑面积 (万平米)	楼面价 (元/平 米)
2027	滨海新区大港开发区港东三道 (01-37、38 居住) 地块	5.17	1.3	6.71	4182



图3 待出让地块示意图

项目所在地居住用地基准地价 4300 元/平方米，经查询近年滨海新区土地交易中心土地出让信息，综合考虑地块位置、周边情况等因素，选取地块周边类似出让地块作为参考案例，市场平均楼面价格为 4762 元/平方米，具体出让案例如下：

表 6 具体地块信息及出让情况

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格(万元)	出让面积(m²)	容积率	楼面价格(元/m²)	成交日期
1	津滨大(挂)2024-11号	大港港东三道以南、海景三路以东	城镇住宅用地	5050	6363.8	>1.0 且 ≤1.5	5290	2024-12-31
2	津滨大(挂)2024-9号	东至海景二路、南至世纪大道、西至海景七路、北至港东十道	城镇住宅用地	50140	78564.9	A 地块>1.0 且 ≤1.6、B 地块>1.0 且 ≤1.4、C 地块>1.0 且 ≤1.5	4255	2024-9-30

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-(滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程))(调整项目)实施方案

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格(万元)	出让面积(m²)	容积率	楼面价格(元/m²)	成交日期
3	津滨大(挂)2024-6号	东至港明里小区、南至世纪大道、西至港明街、北至港明里小区	城镇住宅用地	5250	13875.7	>1.0 且 ≤1.2	3153	2024-6-28
4	津滨大(挂)2024-2号	东至海景五路、南至中国移动通信集团天津有限公司、西至海景六路、北至港东八道	城镇住宅用地	7900	9510	>1 且 ≤1.1	7552	2024-3-29
5	津滨大(挂)2023-8号	东至海景十路、南至永明路、西至空地、北至港东十一道	城镇住宅用地	42640	82694.6	>1.0 且 ≤1.2	4297	2024-12-1
6	津滨大(挂)2023-2号	东至汉港路、南至世纪大道、西至现状福绣园小区、北至天元路	城镇住宅用地	3980	7995.4	>1.0 且 ≤1.2	4148	2023-9-2
7	津滨大(挂)2023-6号	东至晨晖北里、南至晨晖北里、西至规划文化设施用地、北至滨海大道	城镇住宅用地	19480	31933.3	>1.0 且 ≤1.2	5084	2023-9-27
8	津滨大(挂)2023-1号	东至海川园小区、南至溪谷公园、西至海景二路、北至海川园小区	城镇住宅用地	2030	3917.9	>1.0 且 ≤1.35	4318	2023-8-30

结合地块周边市场楼面平均地价水平与基准地价，滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块初步评

估出让单价暂按 362 万元/亩，楼面价格 4182 元/平方米考虑。

经测算，地块对应土地出让收入 28061.22 万元，将可支配土地出让资金部分用于偿债专项债券，可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息。具体测算情况如下：

表 7 土地出让净收益测算表

单位：万元

土地价款构成（万元）						可用于 平衡资金
出让 收入	土地整理 成本	市政 建设费	市容 维护费	铁路 建设费	政府 净收益	
1	2	3	4	5	6=1-2-3-4-5	7=6*0.33
28061.22	8000.00	1207.80	469.70	1034.00	17349.72	5725.41

备注：政策性专项资金包括铁路建设资金（200 元/占地平方米），大港区域市容环境管理维护资金（70 元/建筑平方米）、市政基础设施建设资金（180 元/建筑平方米）。

（2）专项收入

项目专项收入来自周边停车位及经营性用房出租收入、物业收入。运营期内（2027年—2029年）项目专项收入共646.74万元，不属于上缴非税收入。

①停车位运营收入

普通停车位运营收入：道路周边有普通停车位共212

个,参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》(津价房地〔2000〕262号)及区域内现状停车位收费标准,本项目预计每个停车位收费200元/月,按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-3年停车位使用率90%计算,运营期内普通停车位预计获得运营收入共134.83万元。

可充电停车位运营收入:道路周边有可充电停车位共280个。参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》(津价房地〔2000〕262号)及区域内可充电停车位收费标准,本项目预计每个停车位收费300元/月,按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-3年停车位使用率90%计算,运营期内可充电停车位运营期内预计获得运营收入共267.12万元。

②经营性用房出租收入

本项目周边建有经营性用房850 m²,参照区域内经营性用房租金标准,本项目经营性用房预计收费0.73元/m²/天,按照运营期第1年出租率85%、运营期第2-3年出租率90%计算。运营期内,预计获得经营性用房出租收入共60.02万元。

③物业收入

本项目周边安置小区建筑面积 42770.39 m²，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按照小区一级物业收费标准 1.2 元/m²/月计算，运营期内预计获得物业收入共 184.77 万元。

(3) 项目运营成本

项目运营成本共104.34万元，主要为人员成本及管理成本。

①人员成本

本项目计划配备停车位管理及绿化养护人员3人，物业管理人員2人。人员平均工资参照区域内工资标准4000元/月计算，运营期内预计产生人员成本共72万元。

②管理成本

管理成本包括小区内清洁及绿化养护成本及房屋日常维护成本等，参考类似项目按照运营收入的5%计取，运营期内预计产生管理成本为共32.34万元。

(4) 税费

本项目按照现行计税标准缴纳税费，运营期内税费共计7.26万元，其中增值税、附加税、所得税为0万元，印花税及房产税7.26万元。

(5) 项目预期收益

综上，运营期内项目运营收入为1446.74万元，运营成

本为104.34万元，税费7.26万元，项目净收益为1335.14万元。

表 8 项目收入成本表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	建设期		运营期		
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	运营收入	1446.74	0	0	209.77	218.48	1018.48
1.1	土地返还收入	800.00	0	0	0.00	0.00	800.00
1.2	其他运营收入	646.74	0	0	209.77	218.48	218.48
1.2.1	普通停车位收入	134.83	0	0	43.25	45.79	45.79
1.2.2	充电停车位收入	267.12	0	0	85.68	90.72	90.72
1.2.3	经营性用房出租收入	60.018	0	0	19.25	20.38	20.38
1.2.4	物业收入	184.768	0	0	61.59	61.59	61.59
2	运营成本	104.34	0	0	34.49	34.92	34.92
3	增值税销项税	48.60	0	0	16	16	16
4	增值税进项税	157.13	83	68	2	2	2
4.1	项目建设投资部分	151.23	83.18	68.05	0.00	0.00	0.00
4.2	运营成本部分	5.91	0.00	0.00	1.95	1.98	1.98
5	增值税-应交增值税	-108.53	-83.18	-68.05	13.77	14.46	14.46
6	增值税-留抵税额	603.39	83.18	151.23	137.46	123.00	108.53
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	税金及附加	7.26	0.00	0.00	2.33	2.47	2.47

2.项目还本付息情况

调整后，本次拟使用中塘镇产城融合基础设施建设项目于 2024 年 9 月 30 日发行专项债 14000 万元中的 1000 万元，债券全称为 2024 年天津市政府专项债券(三十九期)，此专项债票面利率为 2.06%，发行期限 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），含权债券 1000 万元，每年付息，到期一次性还本，若行使赎回权，2029 年 9 月 30 日到期，预计债券还本付息总额 1082.40 万元，具体还本付息情况如下：

表9 债券还本付息表

单位：人民币万元

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
2025	0.00	1000.00	0.00	1000.00	10.30	10.30
2026	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2027	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2028	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2029	1000.00	0.00	1000.00	0.00	10.30	1010.30
合计	0.00	1000.00	1000.00	0.00	82.40	1082.40

3.项目自求平衡情况

本项目预期收入主要来源于可支配土地出让资金及其他运营收入。经测算，债券存续期内项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益 1335.14 万元，债券还本付息总额 1082.40 万元，本息覆盖倍数 1.23，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。现金流模拟测算表如下：

表10 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			2025	2026	2027	2028	2029
一	现金流入	3309.18	1017.65	844.79	209.77	218.48	1018.48
1	项目资本金	862.44	17.65	844.79	0.00	0.00	0.00
2	项目融资资金	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地出让金返还	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00
4	项目经营收入	646.74	0.00	0.00	209.77	218.48	218.48
二	现金流出	3025.54	1017.65	844.79	57.42	57.99	1047.69
1	建设投资	1831.54	1007.35	824.19	0.00	0.00	0.00
2	债券利息	30.90	10.30	20.60	0.00	0.00	0.00
3	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	还本付息	1051.50	0.00	0.00	20.60	20.60	1010.30
5	项目经营成本	104.34	0.00	0.00	34.49	34.92	34.92

6	经营税费	7.26	0.00	0.00	2.33	2.47	2.47
三	现金净流量	283.64	0.00	0.00	152.35	160.49	-29.21
四	期末项目累计现金结存额	283.64	0.00	0.00	152.35	312.84	283.64

4.压力测试

该项目收益在变化±20%的情况下，融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试明细如下：

表11 压力测试表

经营净收益 变动情况敏 感性分析	变动比例							
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
可用于偿还 全部融资本 息的净收益 (万元)	1068.11	1134.87	1201.62	1268.38	1335.14	1401.90	1468.65	1602.17
全部债券还 本付息额 (万元)	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40	1082.40
资金覆盖倍 数	0.99	1.05	1.11	1.17	1.23	1.30	1.36	1.48

(二) 不行使赎回权提前还款

1.项目运营收入

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金、专项收入，合计运营收入 1883.71 万元。

(1) 可支配土地出让资金

按照中塘镇《关于锁定滨海新区大港开发区港东三道(DGa(09)06 单元 01-37、38)等地块用于发债平衡地块的函》、《关于中塘镇人民政府解除相关地块绑定及协助提供文件意见的复函》等文件，项目以区域内“滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块”土地出让收入政府收益剩余部分作为项目收入来源。地块东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地，占地面积 5.17 公顷，规划用地性质为二类居住用地。目前该地块已完成土地收储，满足土地挂牌出让条件，计划于 2027 年完成土地出让。具体地块信息及出让计划如下：

表 5 具体地块信息及出让计划

计划 出让 年份	地块名称	土地总面积 (万平方米)	容积率	建筑面积 (万平米)	楼面价 (元/平 米)
2027	滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块	5.17	1.3	6.71	4182

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-(滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 (B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)) (调整项目) 实施方案

序号	地块编号	四至范围	土地性质	成交价格(万元)	出让面积(m²)	容积率	楼面价格(元/m²)	成交日期
3	津滨大(挂)2024-6号	东至港明里小区、南至世纪大道、西至港明街、北至港明里小区	城镇住宅用地	5250	13875.7	>1.0 且 ≤1.2	3153	2024-6-28
4	津滨大(挂)2024-2号	东至海景五路、南至中国移动通信集团天津有限公司、西至海景六路、北至港东八道	城镇住宅用地	7900	9510	>1 且 ≤1.1	7552	2024-3-29
5	津滨大(挂)2023-8号	东至海景十路、南至永明路、西至空地、北至港东十一道	城镇住宅用地	42640	82694.6	>1.0 且 ≤1.2	4297	2024-12-1
6	津滨大(挂)2023-2号	东至汉港路、南至世纪大道、西至现状福绣园小区、北至天元路	城镇住宅用地	3980	7995.4	>1.0 且 ≤1.2	4148	2023-9-2
7	津滨大(挂)2023-6号	东至晨晖北里、南至晨晖北里、西至规划文化设施用地、北至滨海大道	城镇住宅用地	19480	31933.3	>1.0 且 ≤1.2	5084	2023-9-27
8	津滨大(挂)2023-1号	东至海川园小区、南至溪谷公园、西至海景二路、北至海川园小区	城镇住宅用地	2030	3917.9	>1.0 且 ≤1.35	4318	2023-8-30

结合地块周边市场楼面平均地价水平与基准地价，滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块初步评

估出让单价暂按 362 万元/亩，楼面价格 4182 元/平方米考虑。

经测算，地块对应土地出让收入 28061.22 万元，将可支配土地出让资金部分用于偿债专项债券，可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息。具体测算情况如下：

表 7 土地出让净收益测算表

单位：万元

土地价款构成（万元）						可用于 平衡资金
出让 收入	土地整理 成本	市政 建设费	市容 维护费	铁路 建设费	政府 净收益	
1	2	3	4	5	6=1-2-3-4-5	7=6*0.33
28061.22	8000.00	1207.80	469.70	1034.00	17349.72	5725.41

备注：政策性专项资金包括铁路建设资金（200 元/占地平方米），大港区域市容环境管理维护资金（70 元/建筑平方米）、市政基础设施建设资金（180 元/建筑平方米）。

（2）专项收入

项目专项收入来自周边停车位及经营性用房出租收入、物业收入。运营期内（2027年—2031年）项目专项收入共1083.71万元，不属于上缴非税收入。

（1）停车位运营收入

普通停车位运营收入：道路周边有普通停车位共212

个,参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》(津价房地〔2000〕262号)及区域内现状停车位收费标准,本项目预计每个停车位收费200元/月,按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-5年停车位使用率90%计算,运营期内普通停车位预计获得运营收入共226.42万元。

可充电停车位运营收入:道路周边有可充电停车位共280个。参考《关于天津市商品住宅物业管理小区机动车存车收费标准的通知》(津价房地〔2000〕262号)及区域内可充电停车位收费标准,本项目预计每个停车位收费300元/月,按照运营期第1年停车位使用率85%、运营期第2-5年停车位使用率90%计算,运营期内可充电停车位运营期内预计获得运营收入共448.56万元。

(2) 经营性用房出租收入

本项目周边建有经营性用房850 m²,参照区域内经营性用房租金标准,本项目经营性用房预计收费0.73元/m²/天,按照运营期第1年出租率85%、运营期第2-5年出租率90%计算。运营期内,预计获得经营性用房出租收入共100.78万元。

(3) 物业收入

本项目周边安置小区建筑面积 42770.39 m²，根据《天津市政府定价的经营服务性收费目录清单》，按照小区一级物业收费标准 1.2 元/m²/月计算，运营期内预计获得物业收入共 307.95 万元。

(3) 项目运营成本

项目运营成本共174.19万元，主要为人员成本及管理成本。

①人员成本

本项目计划配备停车位管理及绿化养护人员3人，物业管理人员2人。人员平均工资参照区域内工资标准4000元/月计算，运营期内预计产生人员成本共120万元。

②管理成本

管理成本包括小区内清洁及绿化养护成本及房屋日常维护成本等，参考类似项目按照运营收入的5%计取，运营期内预计产生管理成本为共54.19万元。

(4) 税费

本项目按照现行计税标准缴纳税费，运营期内税费共计12.19万元，其中增值税、附加税、所得税为0万元，印花税及房产税12.19万元。

(5) 项目预期收益

综上，运营期内项目运营收入为1883.71万元，运营成

本为174.19万元，税费12.19万元，项目净收益为1697.33万元。

表 12 项目收入成本表

单位：人民币万元

序号	项目	合计（万元）	建设期		运营期				
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	运营收入	1883.71	0	0	209.77	218.48	218.48	218.48	1018.48
1.1	土地返还收入	800.00	0	0	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00
1.2	其他运营收入	1083.71	0	0	209.77	218.48	218.48	218.48	218.48
1.2.1	普通停车位收入	226.42	0	0	43.25	45.79	45.79	45.79	45.79
1.2.2	充电停车位收入	448.56	0	0	85.68	90.72	90.72	90.72	90.72
1.2.3	经营性用房出租收入	100.78	0	0	19.25	20.38	20.38	20.38	20.38
1.2.4	物业收入	307.95	0	0	61.59	61.59	61.59	61.59	61.59
2	运营成本	174.19	0	0	34.49	34.92	34.92	34.92	34.92
3	增值税销项税	81.48	0	0	16	16	16	16	16
4	增值税进项税	162.09	83	68	2	2	2	2	3
4.1	项目投资建设部分	152.23	83.18	68.05	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
4.2	运营成本部分	9.86	0.00	0.00	1.95	1.98	1.98	1.98	1.98
5	增值税-应交增值税	-80.60	-83.18	-68.05	13.77	14.46	14.46	14.46	13.46
6	增值税-留抵税额	778.06	83.18	151.23	137.46	123.00	108.53	94.07	80.60
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	税金及附加	12.19	0.00	0.00	2.33	2.47	2.47	2.47	2.47

2.项目还本付息情况

调整后，本次拟使用中塘镇产城融合基础设施建设项目于2024年9月30日发行专项债14000万元中的1000万元，债券全称为2024年天津市政府专项债券(三十九期)，此专项债票面利率为2.06%，发行期限7年（5+2年期含权（赎回选择权）），含权债券1000万元，每年付息，到期

一次性还本，若不行使赎回权，2031 年 9 月 30 日到期，预计债券还本付息总额 1123.60 万元，具体还本付息情况如下：

表13 债券还本付息表

单位：人民币万元

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
2025	0.00	1000.00	0.00	1000.00	10.30	10.30
2026	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2027	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2028	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2029	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2030	1000.00	0.00	0.00	1000.00	20.60	20.60
2031	1000.00	0.00	1000.00	0.00	10.30	1010.30
合计	0.00	1000.00	1000.00	0.00	123.60	1123.60

3.项目自求平衡情况

本项目预期收入主要来源于可支配土地出让资金及其他运营收入。经测算，债券存续期内项目可平衡项目专项债券还本付息的总收益 1697.33 万元，债券还本付息总额 1123.60 万元，本息覆盖倍数 1.51，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。现金流模拟测算表如下：

表14 现金流模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	3746.15	1017.65	844.79	209.77	218.48	218.48	218.48	1018.48
1	项目资本金	862.44	17.65	844.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	项目融资资金	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	土地出让金返还	800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	800.00
4	项目经营收入	1083.71	0.00	0.00	209.77	218.48	218.48	218.48	218.48

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-(滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程))(调整项目)实施方案

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
二	现金流出	3141.52	1017.65	844.79	57.42	57.99	57.99	57.99	1047.69
1	建设投资	1831.54	1007.35	824.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券利息	30.90	10.30	20.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	还本付息	1092.70	0.00	0.00	20.60	20.60	20.60	20.60	1010.30
5	项目经营成本	174.19	0.00	0.00	34.49	34.92	34.92	34.92	34.92
6	经营税费	12.19	0.00	0.00	2.33	2.47	2.47	2.47	2.47
三	现金净流量	604.63	0.00	0.00	152.35	160.49	160.49	160.49	-29.21
四	期末项目累计现金结存额	604.63	0.00	0.00	152.35	312.84	473.34	633.83	604.63

4.压力测试

该项目收益在变化±20%的情况下，融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试明细如下：

表15 压力测试表

经营净收益变动情况敏感性分析	变动比例							
	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
可用于偿还全部融资本息的净收益(万元)	1357.86	1442.73	1527.59	1612.46	1697.33	1782.19	1867.06	2036.79
全部债券还本付息额(万元)	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60	1123.60
资金覆盖倍数	1.21	1.28	1.36	1.44	1.51	1.59	1.66	1.81

六、项目潜在风险评估

(一) 项目管理风险及控制措施

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)的建设需考虑投资管理与控制不合理风险,可能存在造价管控不当,使项目实际费用超出概算,成本超支使整个项目被迫停建,或虽已建成,后续资金偿还压力大;由于管理松散,缺少整体计划,使项目在时间上延迟完成,造成财务成本增加。

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

(二) 工程事故风险及控制措施

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的,应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施:(1)深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程;(2)选择有较高施工技

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

（三）项目收入风险及控制措施

1. 土地出让进度风险

本次专项债券的还款来源的核算与土地的输出进度息息相关，土地出让进度将影响债券本息还款安排。

风险控制措施：

按照政府主管部门的批复结果及施工计划，及时推动地块出让，根据实际情况调整项目发债计划和还款，保障项目还款。

2. 土地出让价格风险

本次专项债券主要依赖土地出让收益作为还款来源。近年来，为遏制房价过快上涨，促进房地产市场的健康发展，我国出台了一系列较为严格的房地产行业调控政策，房地产政策由此前的支持发展转向抑制投机。如果未来房地产调控政策持续，将对该项目未来的土地出让收益产生一定影响。

风险控制措施：政府方面设置专业业务团队及单位集中负责土地的招拍挂及出让流程，严格按照国家法律法规

和市场规律执行建设，密切关注土地出让价格市场波动，根据实际行情调整出让价格。政府相关部门统筹整个区域土地出让安排，保证项目收益稳定。

七、经济社会效益分析

(一) 国民经济效益分析

项目的实施对于优化区域交通网络，提高交通效率，降低物流成本、促进区域间的经济联系具有积极作用。除推动区域经济发展外，还将吸引更多投资活动。此外，道路施工、运营将创造大量就业机会，有效提高村民收入。长远来看，随着区域交通条件的改善，中塘镇土地价值也将得到提升，财政收入的增加将为区域公共服务和基础设施建设提供了有力的资金支持。

(二) 社会效益分析

项目的实施将明显提升路网密度，有效改善被安置村民出行条件，提高交通便捷性，促进社区间的交流与融合，增强邻里之间的联系，有助于构建和谐社区环境。此外，道路的美化、绿化也将提升城市的整体形象，增强城市吸引力和竞争力，为居民提供更加宜居的生活环境。此外，本项目是城中村改造项目安置房周边配套道路，项目建设对于保障中塘镇城中村改造项目高质量完成发挥着关键作用。

八、项目主管部门责任

(一) 项目实施方情况介绍

项目建设单位：天津市滨海新区中塘镇人民政府

统一社会信用代码：111201160001751423

办公地址：天津市滨海新区中塘镇黄房子村

主要职责：全面统筹本项目的设计、规划、建设实施等工作。

(二) 主管部门责任

本项目主管部门是天津市滨海新区中塘镇人民政府，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资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。天津市滨海新区中塘镇人民政府要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

九、偿债保障及投资者保护

(一) 本期专项债券偿债保障措施

本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，相关项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的

专项收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。滨海新区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

(二) 本期专项债券投资者保护措施

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

滨海新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，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

附件 事前绩效评估报告

2024 年天津市政府专项债券(三十九期)- (滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 (B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期 昌乐道工程)) (调整项目)

事前绩效评估报告

项目名称：滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目
(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)

主管部门：天津市滨海新区中塘镇人民政府

一、评估对象

1、项目名称：滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）

2、项目单位：天津市滨海新区中塘镇人民政府

3、主管部门：天津市滨海新区中塘镇人民政府

4、项目支出属性：新建项目

5、项目绩效目标：按照精准施策、分期实施、先易后难的原则，实施滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）。

6、项目资金总额：本项目批复概算总投资 1831.54 万元，其中工程费用 1387.51 万元、工程建设其他费用 410.77 万元、预备费 33.26 万元。按照实际融资方式调整建设期利息后总投资 1862.44 万元，其中，建设投资 1831.54 万元，建设期利息 30.90 万元。本项目已申请专项债资金：0.00 万元；本次申请专项债资金：1000.00 万元。

7、项目概况：本项目位于中塘镇西区，新建昌乐道西起现状栖凤北路，东至现状祥凤路，主要建设内容包括道路工程、交通工程、排水工程、给水工程、再生水工程、照明工程等。道路全长约 612.426 米，面积 11215.5 平方米，为城市支路，双向两车道，红线宽 18 米。交通工程新建热熔标线 562

平方米、交通标志 18 套、路名牌 3 套等多种设施。排水工程新建雨水主干管约 249.5 米，地块预埋管约 66 米，收水支管约 430.1 米；新建污水污水主干管约 249.5 米，地块预埋管约 66 米。给水工程新建给水主干管约 632.2 米，地块预埋管 50.6 米。再生水工程新建再生水主干管约 628.1 米，地块预埋管 57.2 米。照明工程新建 22 套 LED 路灯，敷设电力电缆 1442 米，新建及补充完善路口智能交通设施。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

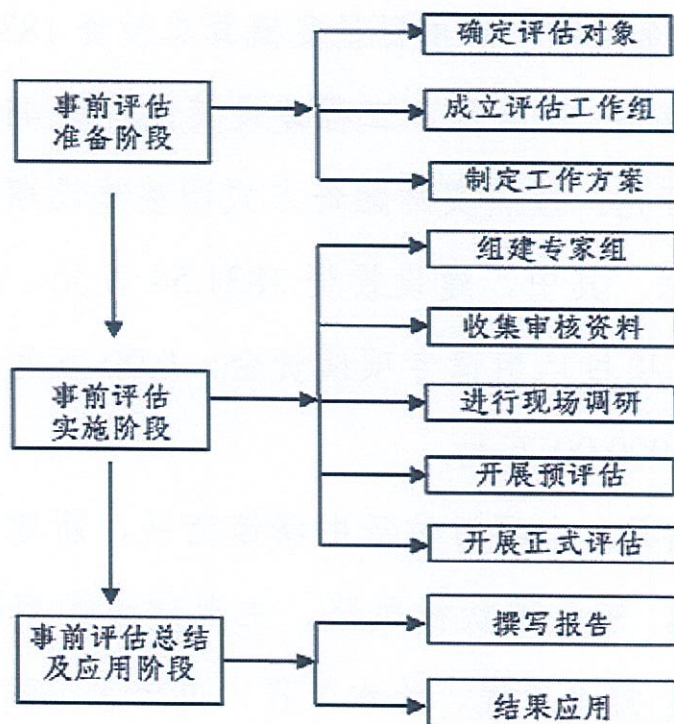


图1评估工作流程图

本次针对滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）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

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）。

（2）成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，工作组共计 3 人，主要成员包括：

王 芳 天津滨海建投项目管理有限公司

张雨新 天津滨海建投项目管理有限公司

张 红 天津滨海建投项目管理有限公司

（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《2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程））（调整项目）事前评估指标体系》（见附件 1）。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《2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程））（调整项目）事前绩效评估绩效目标表》（见附件 2）。

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《2024 年天津市政府专项债券(三十九期)-（滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程））（调整项目）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

本项目为滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目 B5、B6 地块还迁安置房配套工程，项目建设是完善安置房周边路网结构、提高村民出行便利度、优化村民居住环境的必要前提。同时，通过建设建设将极大激发中塘镇区域经济活力，吸引更多投资机会，为村民提供就业机会，在有效改善村民生活条件的同时村民收入，进而推动中塘镇农业转移人口全面融入滨海新区城市发展。

经评估，本项目建设是必要的。

2、项目实施的公益性

本项目债券项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

经评估，本项目的公益性明显。

3、项目实施的收益性

本项目预期收入来源为可支配土地出让资金和其他运营收入，能够满足债券还本付息的需要。

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

表1 项目批复情况表

序号	批复文件名称	审批文号	发文机关	审批时间
1	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)项目建议书的批复	津滨审批一室准(2024)849 号	天津市滨海新区行政审批局	2024 年 12 月 6 日
2	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)可行性研究报告的批复	津滨审批一室准(2025)52 号	天津市滨海新区行政审批局	2025 年 1 月 20 日
3	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目(B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程)初步设计的批复	津滨审批一室准(2025)162 号	天津市滨海新区行政审批局	2025 年 3 月 3 日

本项目已取得初设批复，经评估，项目合规。

2、项目成熟度

本项目预计 2025 年 12 月 1 日开工，整体项目计划于 2026 年 12 月 31 日全部建设完成。

经评估，本项目已具备实施条件，成熟度、可靠度较高。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

本项目批复概算总投资 1831.54 万元，按照实际融资方式调整建设期利息后总投资 1862.44 万元，其中，建设投资

1831.54 万元，建设期利息 30.90 万元。本项目已申请专项债资金：0.00 万元。本次申请专项债资金：1000.00 万元，期限为 7 年（5+2 年期含权（赎回选择权）），到期一次性还本，2029 年 9 月 30 日（行使赎回权）或 2031 年 9 月 30 日（不行使赎回权）到期。同时，将积极争取超长期特别国债、中央财政补助资金等资金支持。

2、项目资金到位可行性

本批次申请债券 1000.00 万元，同步项目资本金主要为财政资金，同时项目属于超长期特别国债、中央财政补助资金等资金支持方向，资金到位可行性较高。

（四）项目收益预测合理性

1.行使赎回权提前还款

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金及其他运营收入，合计运营收入 1446.74 万元。

（1）可支配土地出让资金

项目以区域内“滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块”可支配土地出让资金部分作为项目收入来源。地块东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地，占地面积 5.17 公顷，规划用地性质为二类居住用地。目前该地块已完成土地收储，满足土地挂牌出让条件，计划于 2027 年完成

土地出让。地块可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息。

（2）其他运营收入

项目其他运营收入来自周边停车位及经营性用房运营收入、物业收入。运营期内项目其他运营收入共 646.74 万元，不属于上缴非税收入。

2.不行使赎回权提前还款

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金及其他运营收入，合计运营收入 1883.71 万元。

（1）可支配土地出让资金

项目以区域内“滨海新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块”可支配土地出让资金部分作为项目收入来源。地块东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地，占地面积 5.17 公顷，规划用地性质为二类居住用地。目前该地块已完成土地收储，满足土地挂牌出让条件，计划于 2027 年完成土地出让。地块可支配土地出让资金部分为 5725.41 万元，根据天津市土地收益偿还金额不能超过项目总收益 60%的发债要

求，将可支配土地出让资金中的 800 万元用于平衡本项目专项债券本息。

（2）其他运营收入

项目其他运营收入来自周边停车位及经营性用房运营收入、物业收入。运营期内项目其他运营收入共 1083.71 万元，不属于上缴非税收入。

经评估，项目土地出让价格及其他运营收入符合实际情况，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 1862.44 万元，自有资金 862.44 万元，约占总投资约 46%；拟申请地方政府专项债 1000.00 万元，约占总投资 54%。

经评估，项目自有资金比例符合资本金比例要求，债券资金需求合理。

（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

债券存续期内，若行使赎回权提前还款，项目可平衡专项债券还本付息的总收益 1335.14 万元，债券还本付息总额 1082.40 万元，对债券本息的覆盖倍数约为 1.23；若不行使赎回权提前还款，项目可平衡专项债券还本付息的总收益

1697.33 万元，债券还本付息总额 1123.60 万元，对债券本息的覆盖倍数约为 1.51，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

经评估，项目专项债券存续期间净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

本项目可能存在的风险及控制措施如下：

（1）项目管理风险及控制措施

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程）的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价管控不当，使项目实际费用超出概算，成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

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

（2）工程事故风险及控制措施

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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

（3）项目收入风险

1）土地出让进度

本次专项债券的还款来源的核算与土地的输出进度息息相关，土地出让进度将影响债券本息还款安排。

风险控制措施：

按照政府主管部门的批复结果及施工计划，及时推动地块出让，根据实际情况调整项目发债计划和还款，保障项目还款。

2）土地出让价格风险

本次专项债券主要依赖土地出让收益作为还款来源。近年来，为遏制房价过快上涨，促进房地产市场的健康发展，我国出台了一系列较为严格的房地产行业调控政策，房地产政策由此前的支持发展转向抑制投机。如果未来房地产调控政策持续，将对该项目未来的土地出让收益产生一定影响。

风险控制措施：政府方面设置专业业务团队及单位集中负责土地的招拍挂及出让流程，严格按照国家法律法规和市场规律执行建设，密切关注土地出让价格市场波动，根据实际行情调整出让价格。政府相关部门统筹整个区域土地出让安排，保证项目收益稳定。

（七）绩效目标合理性

根据《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）的要求，已设定的绩效目标反映了专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，并充分考虑了经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等。

经评估，项目产出指标合理，效益指标、满意度指标满足要求，项目的绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）总体结论

经过对项目立项必要性、公益性、收益性、投资合规性与项目成熟度、资金来源和到位可行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、绩效目标合理性等方面进行事前评估分析后，评估工作组结合项目实际情况，该项目事前评估结论为“予以支持”。

四、相关建议

（一）建议推进前期工作进度，加强项目建设进度管理，确保项目按期完成、产出达标；以项目绩效目标为抓手，强化资金投向的目标导向执行效果。

（二）建议采取措施，降低项目运营期风险发生对于项目偿债产生的影响。

五、其他需要说明的问题

本项目事前评估工作以《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发行事前评估。

附件 1: B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程
项目事前评估指标体系

项目事前绩效评估指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
决策 (35)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	2
		手段最优性	该项目是否为解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	2
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益事业、公共基础设施、农业农村、生态环境保护等公共领域	公益	5	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	5
	绩效目标 (5)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	2	2
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	3	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (35)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成	可行	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
			熟，实施计划科学可行			
		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	项目前期手续是否完备	完备	2	2
	财务测算合理性 (15)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	5	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	5
	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)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可	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	合规	3	3

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	行性 (10)		违规融资举债行为			
		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	98

附件 2: B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程事前绩效评估绩效目标表

项目事前绩效评估绩效目标表

项目性质		新建项目		项目编号		2412-120116-89-01-154062		
项目单位		天津市滨海新区中塘镇人民政府						
主管部门		天津市滨海新区中塘镇人民政府						
计划开工时间		2025.12.1		计划竣工时间		2026.12.31		
项目实施周期		1.08 年		收益实现时间		2027 年		
项目资金来源及落实情况	资金来源		金额（万元）	利率（%）	占比（%）	已到位资金	到位时间	存量融资抵质押状况
	合计		1862.44	-	100			
	上级财政拨款（含预算内基建资金等）	中央						
		市级						
	专项债券资金		1000	2.06%	54%			
	自有资金		862.44	-	46%			
	其他资金							
	其中：银行贷款							
	其他融资资金							
	总体目标	目标 1：完成 B5、B6 地块还迁安置房配套工程二期昌乐道工程建设任务。 目标 2：符合工程施工质量验收相关要求。						
中期目标	目标：符合工程施工质量验收相关要求，按时投入使用。							
绩效	一	二级指标	三级指标					指标值

目标	级指标			
	成本指标	经济成本	指标 1:项目静态投资	≤1862.44 万元
		社会成本	指标 1:施工期间对周边人员等方面可能造成的负面影响。	合格
		环境成本	指标 1:施工期间对周边产生环境污染可能造成环境污染。	合格
	产出指标	产出数量	指标 1:新建道路长度。	=612 米
		产出质量	指标 1:项目竣工验收合格率。	100%
			指标 2:实现设计使用功能。	100%
			指标 3:执行相关质量保修制度。	100%
		产出时效	指标 1:项目完工率，反映工程按政府需求完工情况。	100%
			指标 2:工程进度达标率，施工进度按照政府需求完成情况。	100%
	效益指标	经济效益	指标 1:单位造价合理性（实际成本与概算比例）。	≤100%
		社会效益	指标 1:完成项目建设，效果显著。	达到预期
		生态效益	指标 1:施工期间对生态环境的影响。	符合环评要求
		可持续影响指标	指标 1:实施后道路使用年限。	≥10 年
	偿债指标	预期收益实现时间	指标 1:预期收益实现时间为 2027 年。	达到预期
	满意度指标	服务对象满意度	指标 1:服务对象满意度。	≥80%