

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
（安置区兴安花园提升改造工程））
（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



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
（安置区兴安花园提升改造工程））
（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（安置区兴安花园提升改造工程）。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（安置区兴安花园提升改造工程）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，按年付息。

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，按年付息。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（安置区兴安花园提升改造工程）通过未来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 2270 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
一般公共预算收入	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	2353.8
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

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）拟发行债券 4000 万元，2025 年 10 月已发行以可支配土地出让资金和专项收入偿还专项债券 3000.00 万元，发行期限 20 年，从债券存续期第十一年至最后一年（2036 年-2045 年）每年偿还本金的 10%，按半年付

息。本次拟使用已发行债券 1000.00 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）），按年付息，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））。专项债券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）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（安置区兴安花园提升改造工程）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）项目名称

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安

花园提升改造工程）

（二） 项目建设目标

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目于 2024 年纳入国家住建部城中村改造项目清单，安置区兴安花园提升改造工程是滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目的子项目之一。兴安花园位于中塘镇大安村，小区建成于 2007 年左右，房屋年久失修且小区内道路、管道、立面、防水均有所老化。

项目建设将有效解决楼房化小区房屋安全和消防安全隐患多、环境脏乱差等突出问题，提升居民生活品质，完善小区功能，为城中村改造项目整体推进提供有力支撑，推动区域环境改善和城乡一体化发展。

（三） 项目选址与建设内容

1.建设地点

滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）位于滨海新区中塘镇东区，涉及行政村 1 个，为兴安花园小区。小区占地面积 112910 平方米，共有 33 栋居民楼，建筑面积 116270 平方米。其四至范围为：东至十米河，南至万安路，西至安港南路，北至大安村。



图1 本项目区域位置示意图



图2 项目位置图

2.建设内容

项目对兴安花园小区 33 栋居民楼外立面及楼内、公厕、菜市场、室外等进行全面整治提升，涉及改造建筑面积为 116270 平方米。主要建设内容包括安全隐患整治、生态环

境整治、村容村貌整治、基础设施水平提升、人居环境品质提升五个方面。具体建设内容如下：

（1）安全隐患整治

修补涂料外墙及阳台外表面 3724.03 平方米，涂料外墙 70756.52 平方米，增设楼道首层老年人扶手 228.00 米。

（2）生态环境整治

清掏化粪池 29 座，安装钢筋混凝土化粪池 10 座，新建砖砌隔油池 3 座。

（3）村容村貌整治

①建筑提升改造：包括拆除现状彩钢平屋面 8900.50 平方米，重做屋面及雨棚防水 23152.99 平方米，更换菜市场屋顶彩钢板 139.23 平方米、屋面上人孔盖板 54 个、楼梯木质扶手 1264.80 米、楼道窗 752.40 平方米、单元楼宇门 342.00 平方米、楼道门铭牌 114 个、楼铭牌 66 个、楼内宣传栏 114 个，修复屋面烟道及更换盖帽 512 个，粉刷楼道内墙 24241.22 平方米、楼道内顶棚及楼梯底部 7593.55 平方米、楼梯栏杆扶手除锈刷漆 3556.20 米，封堵废弃垃圾道及信报箱洞口 133.38 平方米；公厕改造防滑地砖地面 86.18 平方米、釉面砖墙面 136.62 平方米、乳胶漆防水墙面 209.48 平方米、涂料顶棚 86.18 平方米，安装隔断 45.56 平方米、人造大理石台面 1.50 平方米、安全抓杆 3 套，更换蹲式大便器 15 套、

小便器 11 套，洗手盆 4 套。

②室外维修改造：包括更换楼外 UPVC 雨落水管 7068.00 米、修补地面 1378.14 平方米、散水 3121.00 平方米，拆除并新建围墙 150 米，粉刷围墙 3555.71 平方米。

③电气改造：室内电气改造包括拆除弱电光纤 16200 米，新建 2 芯光纤 25100 米、36 口光纤跳线箱 114 台、PVC25 管 5550 米；更换 10W 楼道声光控一体灯 171 套；厕所更换 16W LED 嵌入式卫生间灯 9 套、插座 7 个、开关 3 个。室外电气改造包括整理楼间弱电线缆 3500 米；拆除原出入口监控系统，设置 400 万像素摄像头 4 台、3.5 米监控杆 1 根等；设置人行道门禁系统 2 套、道闸系统 2 套；新增岗亭配电箱 2 台、插座 10 个 15WLED 吸顶灯 2 套、开关 2 个、接线盒 14 个，并设置接地系统；垃圾厢房引入电力电缆 50 米、RC50 配管 20 米；新增 200kVA 杆上变压器 1 台、配电箱 1 台，并设置接地系统；更换 55W 路灯 10 套。

④采暖工程：对 114 个单元楼道内破损的供热管线保温层进行维修更换。

（4）基础设施水平提升

①给排水工程：包括敷设 DN200-800HDPE 雨水管道 3729 米、DN800PCCP 预应力钢筋混凝土雨水管道 53 米，安装雨水口 306 座、检查井 173 座、一体化提升泵站 2 座、

雨水八字口 2 座；敷设 DN75-150 建筑排水硬聚氯乙烯污水管道 3163 米，更换 d300-600 钢筋混凝土污水管道 5350 米，安装检查井 331 座；敷设 DN32PE 给水管道 30 米；清混凝土管道 8000 米、检查井 551 处、雨水口 153 处，更换检查井井盖及井 331 个，并同步拆除管道及雨水口。

②道路工程:包括拆除水泥混凝土路面面层 15248 平方米、沥青混凝土路面 5608 平方米、侧缘石及树穴石 11753.92 米，新建混凝土路面 23549 平方米，安装混凝土侧缘石及树穴石 12568.67 米、减速带 48 米、减速让行标志牌 2 套，冷喷标线 1766 平方米，同步增设隔离柱等设施。

（5）人居环境品质提升

①铺装工程:包括拆除混凝土砖铺装 51065 平方米，更换停车区混凝土砖 22027 平方米、非停车区混凝土砖 19446 平方米、活动场地彩色混凝土地面 3689 平方米，新建塑胶地面 342 平方米；整修花池 365 平方米

②绿化工程:包括移栽现状苗木 16 株，栽植白蜡 42 株，补植绿篱 1449 平方米、草皮 996 平方米，换填种植土 1599 立方米，同步实施绿化排盐及绿化给水工程

③成品设施及节点改造工程:包括移挪现状健身器 42 套，增设塑木长廊 1 个、塑木凉亭 1 个、成品岗亭 2 个、垃圾厢房 1 个、不锈钢集中晾衣架 360 米、垃圾箱 119 组、分类垃

圾桶 757 个、成品座椅 39 套以及成品儿童游乐设施、休闲健身设施、便民挂物架、路障等设施。

项目已于 2025 年 1 月施工，预计 2026 年 12 月底竣工验收完成。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（安置区兴安花园提升改造工程）项目建议书的批复	津滨审批一室准（2024）529 号	天津市滨海新区行政审批局	2024 年 8 月 9 日
2	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）可行性研究报告的批复	津滨审批一室准（2024）627 号	天津市滨海新区行政审批局	2024 年 9 月 13 日
3	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）初步设计的批复	津滨审批一室准（2024）698 号	天津市滨海新区行政审批局	2024 年 10 月 18 日
4	施工许可证	1205102024123115191	天津市滨海新区中塘镇综合便民服务中心	2024 年 12 月 31 日

（四）项目投融资计划

按照项目初设批复，项目概算总投资 6089.35 万元，其中工程费用 5369.05 万元、工程建设其他费用 542.94 万元、预备费 177.36 元。根据项目专项债券发行计划，增加建设期利息 131.25 万元，项目总投资变更为 6220.60 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
----	------	------

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	6089.35
2	建设期利息	131.25
3	总投资	6220.60

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。
资金筹措方案如下：

（1）资本金

资本金 2220.60 万元，占总投资约 36%。项目已于 2024 年取得中央财政补助资金（保障性安居工程城中村配套基础设施补贴）1952.24 万元，剩余资本金 268.36 万元由镇政府自筹。

（2）专项债券

拟发行地方政府专项债资金 4000 万元，占总投资的 64%。计划使用已发行债券 1000 万元（发行年限 5+2 年），发行专项债券 3000.00 万元（发行年限 20 年）。以可支配土地出让资金及专项收入偿还债券本息。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	2024 年	2025 年	2026 年
----	------	----	--------	--------	--------

1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00	951.35
2	建设期利息	131.25	0.00	43.75	87.50
3	项目总投资	6220.60	138.00	5043.75	1038.85
4	自有资金	2220.60	138.00	1043.75	1038.85
5	专项债	4000.00	0.00	4000.00	0.00

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收入

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金、专项收入（小区内停车位），合计运营收入 7711.58 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（万平方米）	楼面价（元/平方米）
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

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（安置区兴安花园提升改造工程））（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（m ² ）	容积率	楼面价格（元/m ² ）	成交日期
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
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

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
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的 4008.00 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

专项收入包括停车位运营收入。

停车位运营收入：小区配有固定停车位892个，参考《天津市机动车停车管理办法》（天津市人民政府令第33号，2022年）政府投资的公共停车场、道路停车泊位实行政府定价或指导价，其他停车场（如小区专有车位）可实行市场调节价。参考《市城市管理委市发展改革委关于印发我市机动车停车管理有关工作配套文件的通知》（津城管公用〔2020〕81号），政府指导价的地面公共停车场昼夜包月收费标准为：一类区域300元/月、二类区域240元/月。

结合兴安花园小区周边小区停车位实际收费情况，暂按每个车位收费200元/月考虑，按照运营期第1-5年停车位使用率85%，运营期第6-10年停车位使用率90%，运营期第10-19年停车位使用率95%的车位使用情况测算。20年债券存续期内，预计停车位经营收入共3703.58万元，不属于上缴非税收入。

（二）项目运营成本

项目运营成本主要为停车位的维护人员成本及管理成本，其中：人员考虑3人，平均工资按照4000元/月，每五年增长5%；管理成本参考类似项目经验按照运营收入的5%计取，运营期20年内预计产生运营成本478.84万元。

（三）税费

增值税按适用税率，停车费为9%，城市建设维护费7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，所得税25%计取。考虑项目投资进项税抵扣，经测算增值税为0万元，附加税为0万元，所得税为0万元，税费为0万元。

（四）项目预期收益

综上，项目债券存续期内项目经营收入为7711.58万元，运营成本为478.84万元，项目净收益为7232.75万元。

表 8 项目净收益测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计 (万元)	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	运营收入	7711.58	0.00	0.00	0.00	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.1	可支配土地出让资金	4008.00					2000.00	2008.00					
1.2	专项收入	3703.58			0.00	181.97	181.97	181.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.2.1	固定停车位收入	3703.58				181.97	181.97	181.97	181.97	181.97	192.67	192.67	192.67
1.2.2	停车位利用率					85%	85%	85%	85%	85%	90%	90%	90%
2	运营成本	478.84	0.00	0.00	0.00	23.50	23.50	23.50	23.50	23.50	24.75	24.75	24.75
2.1	管理费用	185.18			0.00	9.10	9.10	9.10	9.10	9.10	9.63	9.63	9.63
2.2	人员成本	293.66				14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	15.12	15.12	15.12
3	增值税-销项税	305.80				15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.91	15.91	15.91
3.1	专项收入销项税	305.80				15.02	15.02	15.02	15.02	15.02	15.91	15.91	15.91
4	增值税-进项税	529.89	11.39	412.84	78.55	1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40	1.40
4.1	项目建设投资部分	502.79	11.39	412.84	78.55								
4.2	运营成本部分	27.10				1.33	1.33	1.33	1.33	1.33	1.40	1.40	1.40
5	增值税-应交增值税	-224.09	-11.39	-412.84	-78.55	13.69	13.69	13.69	13.69	13.69	14.51	14.51	14.51
6	增值税-留抵税额	7768.06	11.39	424.24	502.79	489.10	475.40	461.71	448.01	434.32	419.81	405.30	390.79
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	可偿债项目收益	7232.75	0.00	0.00	0.00	158.47	2158.47	2166.47	158.47	158.47	167.92	167.92	167.92

(续表)

序号	项目	运营期											
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	
1	运营收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.1	可支配土地出让资金												
1.2	专项收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.2.1	固定停车位收入	192.67	192.67	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	
1.2.2	停车位利用率	90%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
2	运营成本	24.75	24.75	26.04	26.04	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84	
2.1	管理费用	9.63	9.63	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	10.17	
2.2	人员成本	15.12	15.12	15.88	15.88	15.88	15.88	15.88	16.67	16.67	16.67	16.67	
3	增值税-销项税	15.91	15.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	
3.1	专项收入销项税	15.91	15.91	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	16.79	
4	增值税-进项税	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.52	1.52	1.52	1.52	
4.1	项目建设投资部分												
4.2	运营成本部分	1.40	1.40	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47	1.52	1.52	1.52	1.52	
5	增值税-应交增值税	14.51	14.51	15.32	15.32	15.32	15.32	15.32	15.27	15.27	15.27	15.27	
6	增值税-留抵税额	376.29	361.78	346.46	331.14	315.82	300.51	285.19	269.91	254.64	239.37	224.09	
7	增值税-当期实缴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	可偿债项目收益	167.92	167.92	177.33	177.33	177.33	177.33	177.33	176.54	176.54	176.54	176.54	

（五）项目还本付息情况

本年度拟申请专项债券 4000 万元，其中，利用可支配土地出让资金偿还拟申请专项债券 1000 万元，利用可支配土地出让资金和专项收入偿还拟申请专项债券 3000 万元。

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，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。

已发行专项债券 3000 万元，期限为 20 年，从债券存续期第十一年至最后一年（2036 年-2045 年）每年偿还本金的 10%，按半年付息，专项债票面利率为 2.23%。

若行使赎回权，债券还本付息总额 5152.80 万元，若不行使赎回权，预计债券还本付息总额 5194.00 万元，具体还本付息情况如下：

表 9-1 债券还本付息表（行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期			运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	期初本金余额		0.00	0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
1.1	调整部分			0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	已发行部分			0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
2	本年发行金额	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分	1000.00	0.00	1000.00								
2.2	已发行部分	3000.00	0.00	3000.00								
3	本年偿还本金	4000.00						1000.00				
3.1	偿还土地部分专项债本金	1000.00						1000.00				
3.2	偿还专项部分专项债本金	3000.00										
4	期末本金余额		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
4.1	调整部分		0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
5	应付利息	1152.80	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	77.20	66.90	66.90	66.90	
5.1	调整部分	82.40	0.00	10.30	20.60	20.60	20.60	10.30				
5.2	已发行部分	1070.40	0.00	33.45	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	
6	应付本息合计	5152.80	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	1077.20	66.90	66.90	66.90	

(续表)

序号	年度	运营期									
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	
1	期初本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分										
2.2	已发行部分										
3	本年偿还本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
3.1	偿还土地部分专项债本金										
3.2	偿还专项部分专项债本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
4	期末本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00	
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00	
5	应付利息	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45	
5.1	调整部分										
5.2	已发行部分	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45	
6	应付本息合计	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	346.83	340.14	333.45	

(续表)

序号	年度	运营期			
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	期初本金余额	1200.00	900.00	600.00	300.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	1200.00	900.00	600.00	300.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分				
2.2	已发行部分				
3	本年偿还本金	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金				
3.2	偿还专项部分专项债本金	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	900.00	600.00	300.00	0.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	900.00	600.00	300.00	0.00
5	应付利息	26.76	20.07	13.38	6.69
5.1	调整部分				
5.2	已发行部分	26.76	20.07	13.38	6.69
6	应付本息合计	326.76	320.07	313.38	306.69

表 9-2 债券还本付息表（不行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	年度	合计	建设期			运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	
1	期初本金余额		0.00	0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	
1.1	调整部分			0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	
1.2	已发行部分			0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
2	本年发行金额	4000.00	0.00	4000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	调整部分	1000.00	0.00	1000.00								
2.2	已发行部分	3000.00	0.00	3000.00								
3	本年偿还本金	4000.00								1000.00		
3.1	偿还土地部分专项债本金	1000.00								1000.00		
3.2	偿还专项部分专项债本金	3000.00										
4	期末本金余额		0.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	3000.00	3000.00	
4.1	调整部分		0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	
4.2	已发行部分		0.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	
5	应付利息	1194.00	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	77.20	66.90	
5.1	调整部分	123.60	0.00	10.30	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	10.30		
5.2	已发行部分	1070.40	0.00	33.45	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	66.90	
6	应付本息合计	5194.00	0.00	43.75	87.50	87.50	87.50	87.50	87.50	1077.20	66.90	

(续表)

序号	年度	运营期								
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
1	期初本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分									
2.2	已发行部分									
3	本年偿还本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金									
3.2	偿还专项部分专项债本金				300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	3000.00	3000.00	3000.00	2700.00	2400.00	2100.00	1800.00	1500.00	1200.00
5	应付利息	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45
5.1	调整部分									
5.2	已发行部分	66.90	66.90	66.90	66.90	60.21	53.52	46.83	40.14	33.45
6	应付本息合计	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	346.83	340.14	333.45

(续表)

序号	年度	运营期			
		2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	期初本金余额	1200.00	900.00	600.00	300.00
1.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	已发行部分	1200.00	900.00	600.00	300.00
2	本年发行金额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	调整部分				
2.2	已发行部分				
3	本年偿还本金	300.00	300.00	300.00	300.00
3.1	偿还土地部分专项债本金				
3.2	偿还专项部分专项债本金	300.00	300.00	300.00	300.00
4	期末本金余额	900.00	600.00	300.00	0.00
4.1	调整部分	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	已发行部分	900.00	600.00	300.00	0.00
5	应付利息	26.76	20.07	13.38	6.69
5.1	调整部分				
5.2	已发行部分	26.76	20.07	13.38	6.69
6	应付本息合计	326.76	320.07	313.38	306.69

（六）项目自求平衡情况

本项目预期收益主要来源于可支配土地出让资金及专项收入，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 7232.75 万元，行使赎回权提前还款，需偿还的本息 5152.80 万元，资金覆盖倍数为 1.40；不行使赎回权，到期还款，需偿还的资本息 5194.00 万元，资金覆盖倍数为 1.39。项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

债券存续期内现金流模拟分析详见下表：

表10-1 现金流模拟测算表（行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年			
一	现金流入	13932.18	138.00	5043.75	1038.85	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97			
1	项目资本金	2220.60	138.00	1043.75	1038.85								
2	项目融资资金	4000.00		4000.00									
3	可支配土地出让资金	4008.00											
4	项目经营收入	3703.58				181.97	181.97	2008.00	181.97	181.97			
二	现金流出	11720.99	138.00	5043.75	1038.85	111.00	111.00	1100.70	90.40	90.40			
1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00	951.35								
2	建设期利息	131.25		43.75	87.50								
3	还本付息	5021.55				87.50	87.50	1077.20	66.90	66.90			
4	项目经营成本	478.84				23.50	23.50	23.50	23.50	23.50			
5	经营税费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量												
1	当年项目现金净流入	2771.95	0.00	0.00	0.00	70.97	2070.97	1089.27	91.57	91.57			
2	期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	70.97	2141.94	3231.21	3322.78	3414.35			

(续表)

序号	项目	运营期							
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	现金流入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
1	项目资本金								
2	项目融资金								
3	可支配土地出让资金								
4	项目经营收入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
二	现金流出	91.65	91.65	91.65	91.65	391.65	386.25	379.56	
1	建设投资								
2	建设期利息								
3	还本付息	66.90	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	
4	项目经营成本	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	26.04	26.04	
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	101.02	101.02	101.02	101.02	-198.98	-182.88	-176.19	
2	期末项目累计现金结存额	3515.37	3616.38	3717.40	3818.42	3619.44	3436.56	3260.37	

(续表)

序号	项目	运营期									
		第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年			
		2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年			
一	现金流入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
1	项目资本金										
2	项目融资资金										
3	可支配土地出让资金										
4	项目经营收入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
二	现金流出	372.87	366.18	359.49	353.60	346.91	340.22	333.53			
1	建设投资										
2	建设期利息										
3	还本付息	346.83	340.14	333.45	326.76	320.07	313.38	306.69			
4	项目经营成本	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84			
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量										
1	当年项目现金净流入	-169.50	-162.81	-156.12	-150.22	-143.53	-136.84	-130.15			
2	期末项目累计现金结存额	3090.87	2928.06	2771.95	2621.72	2478.19	2341.35	2211.20			

表10-2 现金流模拟测算表（不行使赎回权）

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期							
			第 1 年 2024 年	第 2 年 2025 年	第 3 年 2026 年	第 4 年 2027 年	第 5 年 2028 年	第 6 年 2029 年	第 7 年 2030 年	第 8 年 2031 年			
一	现金流入	13932.18	138.00	5043.75	1038.85	181.97	2181.97	2189.97	181.97	181.97			
1	项目资本金	2220.60	138.00	1043.75	1038.85								
2	项目融资资金	4000.00		4000.00									
3	可支配土地出让资金	4008.00					2000.00	2008.00					
4	项目经营收入	3703.58				181.97	181.97	181.97	181.97	181.97			
二	现金流出	11762.19	138.00	5043.75	1038.85	111.00	111.00	111.00	111.00	1100.70			
1	建设投资	6089.35	138.00	5000.00	951.35								
2	建设期利息	131.25		43.75	87.50								
3	还本付息	5062.75				87.50	87.50	87.50	87.50	1077.20			
4	项目经营成本	478.84				23.50	23.50	23.50	23.50	23.50			
5	经营税费	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量												
1	当年项目现金净流入	2730.75	0.00	0.00	0.00	70.97	2070.97	2078.97	70.97	-918.73			
2	期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	70.97	2141.94	4220.91	4291.88	3373.15			

(续表)

序号	项目	运营期							
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	
		2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
一	现金流入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
1	项目资本金								
2	项目融资资金								
3	可支配土地出让资金								
4	项目经营收入	192.67	192.67	192.67	192.67	192.67	203.38	203.38	
二	现金流出	91.65	91.65	91.65	91.65	391.65	386.25	379.56	
1	建设投资								
2	建设期利息								
3	还本付息	66.90	66.90	66.90	66.90	366.90	360.21	353.52	
4	项目经营成本	24.75	24.75	24.75	24.75	24.75	26.04	26.04	
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	现金净流量								
1	当年项目现金净流入	101.02	101.02	101.02	101.02	-198.98	-182.88	-176.19	
2	期末项目累计现金结存额	3474.17	3575.18	3676.20	3777.22	3578.24	3395.36	3219.17	

(续表)

序号	项目	运营期									
		第 16 年 2039 年	第 17 年 2040 年	第 18 年 2041 年	第 19 年 2042 年	第 20 年 2043 年	第 21 年 2044 年	第 22 年 2045 年			
一	现金流入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
1	项目资本金										
2	项目融资资金										
3	可支配土地出让资金										
4	项目经营收入	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38	203.38			
二	现金流出	372.87	366.18	359.49	353.60	346.91	340.22	333.53			
1	建设投资										
2	建设期利息										
3	还本付息	346.83	340.14	333.45	326.76	320.07	313.38	306.69			
4	项目经营成本	26.04	26.04	26.04	26.84	26.84	26.84	26.84			
5	经营税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
三	现金净流量										
1	当年项目现金净流入	-169.50	-162.81	-156.12	-150.22	-143.53	-136.84	-130.15			
2	期末项目累计现金结存额	3049.67	2886.86	2730.75	2580.52	2436.99	2300.15	2170.00			

(七) 压力测试

该项目收益在变化±10%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11-1 压力测试表（行使赎回权）

项目收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益净现金流入（万元）	6509.47	6871.11	7232.75	7594.38	7956.02
债券还本付息额（万元）	5152.80	5152.80	5152.80	5152.80	5152.80
资金覆盖倍数	1.26	1.33	1.40	1.47	1.54

表11-2 压力测试表（不行使赎回权）

项目收益变动情况敏感性分析	变动比例				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益净现金流入（万元）	6509.47	6871.11	7232.75	7594.38	7956.02
债券还本付息额（万元）	5194.00	5194.00	5194.00	5194.00	5194.00
资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

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（安置区兴安花园提升改造工程）的建设需考虑施工工序安排不当，导致施工过程中产生等待，或停工待料，影响施工工期；施工材料管理不规范，钢筋、水泥等主材浪费或流失，使项目实际费用超出概算，后续资金偿还压力大；由于管理松散，各部门沟通缺乏，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，建立部门间协调机制，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

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出让进度息息相关，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资金作为还款来源。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资金产生一定影响。

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

项目的实施有助于提升兴安花园建设和管理配套，有利于加快滨海新区旧城改造的步伐，符合当地发展方向，对提升城市整体建设和管理水平，促进文明城市和现代化城市建设有着积极的推动作用，是增加人民福祉，全面建设和发展社会保障体系的重要举措。长远来看，随着区域居住条件的改善，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

项目的实施将给社区居民带来“看得见，摸得着”的实惠：采光窗和下水管道等设施更换使居民的居住条件得到切实改善；楼栋门、小区门的安装使社区治安明显改观；照明等设施使社区服务功能更加完善；道路平整、绿化美化工程使社区环境也得到有效提升。因此，项目的实施将有效改善社区居民的居住条件和生活环境，从而提高社区居民的生活质量。

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，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建城中村改造项目早见成效。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。

八、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

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 （安置区兴安花园提升改造工程）） （调整项目）实施方案

事前绩效评估

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（安置区兴安花园提升改造工程）

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（安置区兴安花园提升改造工程）

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：改造项目

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（安置区兴安花园提升改造工程）。

6.项目资金总额：按照项目初设批复，项目概算总投资6089.35万元，其中工程费用5369.05万元、工程建设其他费用542.94万元、预备费177.36元。根据项目专项债券发行计划，增加建设期利息131.25万元，项目总投资变更为6220.60万元。其中，已申请专项债资金：3000.00万元；本次申请专项债资金：1000.00万元。

7.项目概况：

本项目位于滨海新区中塘镇东区，涉及行政村1个，为兴安小区，小区占地面积112910平方米，共有33栋居民楼，建筑面积116270平方米。项目对兴安花园小区33栋居民楼外立面及楼内、公厕、菜市场、室外等进行全面整治提升，主要建

设内容包括安全隐患整治、生态环境整治、村容村貌整治、基础设施水平提升、人居环境品质提升五个方面。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

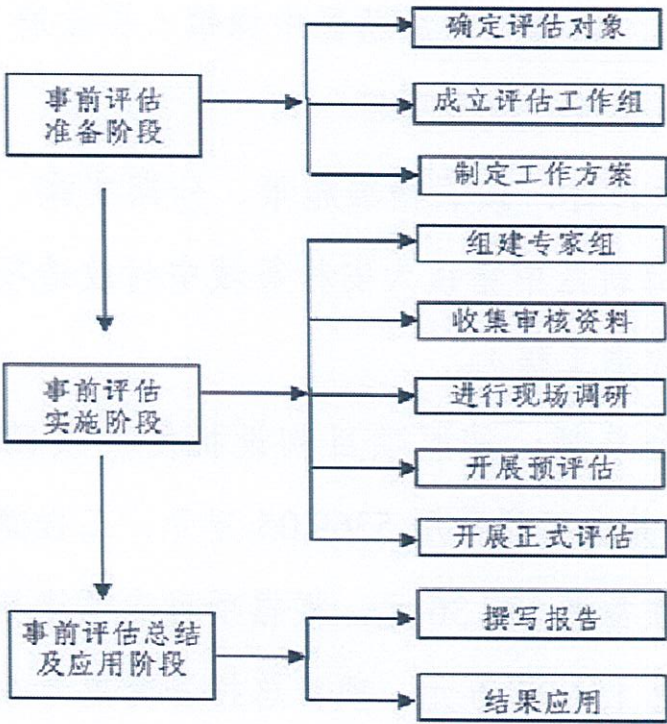


图1评估工作流程图

本次针对滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）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（安置区兴安花园提升改造工程）。

（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《滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）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项目资金绩效管理暂行办法》（津财债务〔2022〕15号）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（安置区

兴安花园提升改造工程））（调整项目）实施方案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《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（安置区兴安花园提升改造工程））（调整项目）实施方案事前绩效评估报告》，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

习近平总书记强调：“城市是人民的，城市建设要贯彻以人民为中心的发展思想，让人民群众生活更幸福。”中塘镇城中村是滨海新区在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，是滞后于时代发展步伐、游离于现代城市管理之外、生活水平低下的居民区，目前以低矮拥挤、消防安全隐患多的民居为主，其内部存在环境脏乱、人流混杂、治安混乱、基础设施不配套

等众多问题，给滨海新区特别是中塘镇的城市建设和管理带来很大的负面影响，亟需实施改造。滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目于2024年纳入国家住建部城中村改造项目清单，安置区兴安花园提升改造工程是滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目的子项目之一。兴安花园位于中塘镇大安村，小区建成于2007年左右，房屋年久失修且小区内道路、管道、立面、防水均有所老化。项目建设将有效解决楼房化小区房屋安全和消防安全隐患多、环境脏乱差等突出问题，提升居民生活品质，完善小区功能，为城中村改造项目整体推进提供有力支撑，推动区域环境改善和城乡一体化发展。

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及专项收入，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	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（安置区兴安花园提升改造工程）项目建议书的批复	津滨审批一室准（2024）529 号	2024 年 8 月 9 日
2	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）可行性研究报告的批复	津滨审批一室准（2024）627 号	2024 年 9 月 13 日
3	关于滨海新区中塘镇大安村等城中村改造项目（安置区兴安花园提升改造工程）初步设计的批复	津滨审批一室准（2024）698 号	2024 年 10 月 18 日
4	施工许可证	12051020241231151 91	2024 年 12 月 31 日

本项目已取得施工许可证，经评估，项目合规。

2.项目成熟度

本项目已于 2025 年 1 月开工，2026 年 12 月底全部建设完成。

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

项目所需建设资金来源为财政资金及地方政府专项债券。
资金筹措方案如下：

（1）资本金

资本金 2220.60 万元，占总投资约 36%。项目已于 2024 年取得中央财政补助资金（保障性安居工程城中村配套基础设施补贴）1952.24 万元，剩余资本金 268.36 万元由镇政府自筹。

（2）专项债券

拟发行地方政府专项债资金 4000 万元，占总投资的 64%。已发行以可支配土地出让资金和专项收入偿还专项债券 3000.00 万元（发行年限 20 年），以可支配土地出让资金及专项收入偿还债券本息。本次计划发行以可支配土地出让资金偿还的专项债券 1000 万元（发行年限 5+2 年）。

2.项目资金到位可行性

本批次申请债券 1000.00 万元，同步项目资本金为财政资金，资金到位可行性较高。

（四）项目收益预测合理性

项目运营收入来源包括可支配土地出让资金及专项收入，合计运营收入 7711.58 万元。

（1）可支配土地出让资金

本项目预期收入来源为中塘镇镇域内土地出让资金，滨海

新区大港开发区港东三道（01-37、38 居住）地块用地性质为二类居住用地，四至范围为东至空地、南至港东三道、西至汉港公路、北至空地。可用于偿债的土地出让资金部分为 5725.41 万元。其中，4008.00 万元可用于平衡本项目专项债券本息。

经评估，项目土地出让中价格符合实际情况，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 6220.60 万元，自有资金 2220.60 万元，约占总投资约 36%；拟申请地方政府专项债 4000.00 万元，约占总投资 64%。

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，项目可平衡专项债券还本付息的总收益 7232.75 万元，行使赎回权提前还款，需偿还的本息 5152.80 万元，资金覆盖倍数为 1.40；不行使赎回权，到期还款，需偿还的资本息 5194.00 万元，资金覆盖倍数为 1.39，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（安置区兴安花园提升改造工程）的建设需考虑施工工序安排不当，导致施工过程中产生等待，或停工待料，影响施工工期；施工材料管理不规范，钢筋、水泥等主材浪费或流失，使项目实际费用超出概算，后续资金偿还压力大；由于管理松散，各部门沟通缺乏，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，建立部门间协调机制，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，及时推动地块输出，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资金作为还款来源。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资金产生一定影响。

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，在所设置的绩效目标中包含成本指标、产出指标、效益指标、偿债指标、满意度指标，其中项目偿债指标下设预期收益实现时间指标和预期收益金额指标。其一是预期收益实现时间为2027年，可持续收益年限19年，其二是预期收益金额 ≥ 7232.75 万元，经过合理收支测算，可达成预期偿债指标，指标较为合理。其他指标设置方面充分结合项目功能和作用，定量指标和定性指标相结合，做到短期指标和长期指标相结合。依据立项文件相关内容，设置定量指标：依据项目必要性及用户需求设置定性指标，指标设置合理可行。

（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）建议推进项目建设实施进度，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。

报告对项目进行事前绩效评估的前提假设包括：国家及地方现行的法律法规、经济状况及国家宏观政策无重大变化；国

家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等对本项目不会产生较大影响；发行人适用的法律法规无重大变化；债券存续期内不存在影响发行人存续并正常运营的不可抗力；项目财务评价中的预测数据均是在当前真实数据上的合理预期，项目在各年的收益情况均可合理实现。本项目实际工程建设进度与预计情况无重大变化。

六、附件

相关项目资料随一案两书报送，本报告无单独附件。

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
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	3	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (35)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	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
		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
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
	财务测算合理性（15）	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	5	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
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	99

