

**2022 年天津市政府专项债券（三十九期）、  
2022 年天津市政府专项债券（五十八期）—  
东丽区东丽湖地区东文北路工程（调整项目）  
实施方案**

项目主管部门：

项目实施单位：

天津市东丽湖现代服务业服务中心

天津东丽湖建设发展有限公司

2026 年 5 月

## 目录

一、调整项目债券情况 .....	1
二、区域概况 .....	2
(一) 区域介绍 .....	2
(二) 2022—2025 年区域经济情况 .....	3
三、债券基本信息 .....	3
四、项目概况 .....	5
(一) 项目背景 .....	5
(二) 项目内容 .....	6
(三) 项目批复情况 .....	7
五、项目预期收益与融资平衡情况 .....	7
(一) 资金充足性 .....	8
(二) 资金稳定性 .....	29
(三) 压力测试 .....	36
(四) 总体评价 .....	38
六、项目潜在风险评估 .....	38
(一) 风险分析 .....	38
(二) 风险控制措施 .....	39
七、经济社会效益分析 .....	40
八、项目实施方情况和主管部门责任 .....	40
(一) 项目实施方情况介绍 .....	40
(二) 项目实施方责任情况 .....	41
(三) 项目主管部门责任情况 .....	41
九、偿债保障及投资者保护 .....	42

（一）本期专项债券偿债保护措施 .....	42
（二）本期专项债券的投资者保护措施 .....	42
十、项目事前绩效评估 .....	43
附件： .....	45

## 一、调整项目债券情况

2022 年天津市政府专项债券（三十九期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目已于 2022 年 6 月 20 日发行政府专项债金额 10,000.00 万元，到期日 2042 年 6 月 21 日，发行期限 20 年，发行利率 3.28%，目前债券结余资金 6,890.00 万元，剩余期限 16 年；

2022 年天津市政府专项债券（五十八期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目已于 2022 年 8 月 16 日发行政府专项债金额 4,000.00 万元，到期日 2042 年 8 月 17 日，发行期限 20 年，发行利率 3.16%，目前债券结余资金 4,000.00 万元，剩余期限 16 年。

2022 年天津市政府专项债券（三十九期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目、2022 年天津市政府专项债券（五十八期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目已发行专项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（三十九期）	2022 年天津市政府专项债券（五十八期）
发行时间	2022 年 6 月 20 日	2022 年 8 月 16 日
债券发行金额	10,000.00 万元	4,000.00 万元
债券结余资金	6,890.00 万元	4,000.00 万元
项目调整资金	4,000.00 万元	4,000.00 万元
项目实施单位	天津东湖兴农田园综合体开发有限公司	天津东湖兴农田园综合体开发有限公司
原项目名称	东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目	东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目
票面利率	3.28%	3.16%

上述债券均为每半年支付一次利息，从债券存续期第 5 年开始还本，每年还本金的 6.25%。已兑付本金自兑付日起不再付息。

为提高地方政府专项债资金使用效率，拟将东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区项目 2022 年天津市政府专项债券（三十九期）4,000.00 万元、2022 年天津市政府专项债券（五十八期）4,000.00 万元，共计 8,000.00 万元调整至东丽湖地区东文北路工程项目，专项债券资金调

整前，债券本金、债券利息及各类费用由原项目承担，专项债券资金调整后，债券本金、债券利息及各类费用由本项目承担。

2022 年天津市政府专项债券（三十九期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目目前用途调整金额 4,000.00 万元，剩余期限 16 年；

2022 年天津市政府专项债券（五十八期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目目前用途调整金额 4,000.00 万元，剩余期限 16 年。未来对应的利息及本金由东丽湖地区东文北路工程项目净收益偿还。经测算，东丽湖地区东文北路工程项目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（三十九期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目为每半年付息一次，未来东丽湖地区东文北路工程项目承接用途调整金额 4,000.00 万元，涉及利息和本金支付情况如下：2026 年 6 月起支付利息，累计支付利息 1,180.80 万元，从 2027 年开始，每年偿还本金 250.00 万元，2042 年偿还最后一期本金；

2022 年天津市政府专项债券（五十八期）东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目为每半年付息一次，未来东丽湖地区东文北路工程项目承接用途调整金额 4,000.00 万元，涉及利息和本金支付情况如下：2026 年 8 月起支付利息，累计支付利息 1,137.60 万元，从 2027 年开始，每年偿还本金 250.00 万元，2042 年偿还最后一期本金。

## 二、区域概况

### （一）区域介绍

东丽区地处津滨发展主轴，东接滨海新区核心区，西连中心城区。境域地理坐标为北纬 39°00'-39°14'，东经 117°13'-117°33'之间。全区总面积 477.34 平方千米，辖张贵庄、丰年村、无瑕、万新、新立、

金钟、华明、军粮城、金桥、东丽湖和华新 11 个街道，107 个社区党群服务中心（社区居委会），1 个城市公司。截至 2025 年初，全区共有常住人口 83.51 万人。

2025 年，面对多重困难挑战叠加的复杂局面，全区上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，以贯彻习近平总书记视察天津重要讲话精神和对天津工作一系列重要指示要求为工作主线，在市委市政府和区委的坚强领导下，深化落实高质量发展“十项行动”，深入推进“三新”“三量”工作，有力实施提振消费、产业升级、营商环境提升、城市管理提升四项年度专项行动，完成全年目标任务，成功获评全国文明城市，全面建设科创绿谷、都市新区，争做经济大区的信心更强、底气更足、步伐更稳健。全年东丽区生产总值增长 5.4%，一般公共预算收入增长 2.7%，固定资产投资增长 1.9%。新增就业 1.7 万人，居民人均可支配收入与经济增长基本同步，节能减排降碳完成年度任务。

## （二）2022—2025 年区域经济情况

东丽区 2022 年—2025 年财政收支情况

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一般预算收入（亿元）	50.34	58.6	62.2	63.81
政府性基金收入（亿元）	13.56	11	19.8	11.74
政府性基金支出（亿元）	35.50	36.9	44.92	53.6
其中：国有土地使用权出让支出（亿元）	30.62	--	--	--
债务余额	639.15	743.43	886.42	982.98
其中：新增专项债	31.21	7	10.86	20.84

## 三、债券情况

东丽湖地区东文北路工程拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元。具体拟发行情况如下：

（一）2023 年已申请发行 27,000.00 万元，期限为 5+2 年期含权

债券，票面利率 2.94%，按年付息，若行使赎回权，本期债券到期还本时间为 2028 年；若不行使赎回权，本期债券到期还本时间为 2030 年，到期还本并支付最后一次利息。

（二）2024 年已申请发行 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，票面利率 2.22%，每半年付息一次，从债券存续期第 2 年至到期前一年（2026—2053 年），每年偿还本金的 3.4%；最后一年（2054 年）偿还本金的 4.8%。

（三）2025 年已申请发行 5,000.00 万元，债券期限为 30 年，票面利率 2.25%，每半年付息一次，从债券存续期第 2 年至到期前一年（2027—2054 年），每年偿还本金的 3.4%；最后一年（2055 年）偿还本金的 4.8%。

（四）2026 年拟申请调整专项债资金 8,000.00 万元，债券期限 20 年，剩余年限 16 年，每半年支付一次利息，从债券存续期第 5 年开始还本，每年还本金的 6.25%，其中 4,000.00 万元债券利率为 3.16%，剩余 4,000.00 万元债券利率为 3.28%。

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）以及《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 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，并专项用于本项目建设，严禁用于其他项目，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。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，压实债务举借、支出与偿还的主体责任。

根据《市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复》，项目主要建设内容为，本项目主路南起津汉公路，向北跨北塘

排水河后，分别与汇智环路（南段）、汇智南道、汇智北道平交，在依次跨汇智环路（北段）、北环铁路、星宇道后，与智景东道相交，止于丽湖环路，全长 2.44 公里。在汇智北道与汇智环路（北段）间、星宇道与智景东道间主路两侧新建辅路，单侧辅路全长 1.7 公里。全线新建大桥 1 座、中桥 3 座、人行天桥 1 座、人行梯道 2 处、供水管线保护涵洞 1 处。同步实施道路配套给水、中水、污水、雨水、照明、通信、交通及安全设施等工程。本项目建设内容不涉及投向领域禁止类项目清单。

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。

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东丽湖地区东文北路工程。

## 四、项目概况

### （一）项目背景

东丽湖地区东文北路工程位于华明高新区（东丽湖片区），华明高新区是市级示范工业园区。根据《东丽区人民政府关于印发东丽区工业布局规划（2022—2035 年）的通知》，华明高新区由华明高新区（本部）、中车集团片区、宝能片区、东丽湖片区、华明鑫裕片区、东北郊热电厂片区六部分组成。华明高新区（东丽湖片区）产业定位为：依托地热等生态资源，探索新型产业零碳发展模式，建设国家级科技创新点发展绿色装备制造、数字经济等产业。同时，华明—东丽湖片区是京津冀协同发展 46 平台之一，主要沿京津方向引导电子信



息、高端装备、航空航天、现代化工、生物医药、现代种业等产业转移承接，积极承担京津冀地区科技成果产业化功能，打造高新技术产业带。自 2000 年建设以来，东丽湖片区以加快经济发展方式为主线，着力稳增长、调结构、强统筹、治环境、惠民生、促和谐，经济持续健康发展，社会持续和谐稳定，已引进中国地质调查局科技创新中心、天津先进技术研究所、成立航空、中检院天津分院等科研机构等一批科研机构和龙头企业，主导产业初步集聚，产业发展态势良好。

东丽湖地区东文北路是华明高新区（东丽湖片区）区域路网体系重要组成部分，是连通津汉公路到天津湖心公园的城市主干路，对于华明高新区（东丽湖片区）完善基础设施配套、优化片区发展环境至关重要。东丽湖地区东文北路工程全长 2.44 公里，规划红线宽度为 80 米，已于 2011—2015 年依次获得市发展改革委立项、可研和初设批复，由于资金问题，项目暂停施工多年，已严重影响周边企业员工、周边小区居民和来往欢乐谷的市民通行，居民多次通过政民零距离、领导留言板等反映相关情况，提出请给予重视和催办。加快推进项目建设已成为东丽湖居民和企业的迫切需求，也是促进东丽湖片区发展的需要。

## （二）项目内容

本项目为东丽湖地区东文北路工程，东文北路南起津汉公路，向北上跨北环铁路和规划北环北道后，与规划智景东道相交，终点止于丽湖环路，路线全长 2.44 公里。全线新建大桥 1 座、中桥 3 座、人行天桥 1 座、人行梯道 2 处、供水管线保护涵洞 1 处。同步实施道路配套给水、中水、污水、雨水、照明、通信、交通及安全设施等工程。

项目于 2022 年 10 月 1 日开工建设，预计 2026 年 12 月 30 日竣工验收，建设工期为 50 个月。

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且本项目无重复申报情况，未将已申报过专项债券资金的项目内容纳入本项目再次申报。且批复文件中涉及的绿化、景观工程等建设内容不使用专项债资金。

### （三）项目批复情况

项目已取得有关部门批复同意，批复情况如下：

东丽湖地区东文北路工程批复情况统计表

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
关于东丽湖地区东文北路工程项目建议书的批复	津发改城市〔2011〕1162 号	天津市发展和改革委员会	2011 年 9 月 30 日
市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程可行性研究报告的批复	津发改城市〔2013〕553 号	天津市发展和改革委员会	2013 年 6 月 8 日
市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复	津发改城市〔2015〕360 号	天津市发展和改革委员会	2015 年 5 月 4 日
建筑工程规划许可证	2024 东丽线证 0032	天津市规划和自然资源局东丽分局	2024 年 4 月 30 日
建筑工程施工许可证	1200002024052701210	天津市住房和城乡建设委员会	2024 年 5 月 27 日

### 五、项目预期收益与融资平衡情况

2017 年财政部公布财预〔2017〕89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设

施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据财政部公布财库〔2020〕36号《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》，要求贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，进一步完善地方政府债券（以下称地方债）发行机制，保障地方债发行工作长期持续开展。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

我们根据国家、地方相关政策、《市发展和改革委员会关于东丽湖地区东文北路工程可行性研究报告的批复》津发改城市〔2013〕553号、《市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复》津发改城市〔2015〕360号等文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对天津市政府债券东丽区东丽湖地区东文北路工程的项目建设专项债券分析评估如下：

### （一）资金充足性

本项目拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元。具体拟发行情况如下：

2023 年已申请发行 27,000.00 万元，期限为 5+2 年期含权债券，票面利率 2.94%，按年付息，若行使赎回权，本期债券到期还本时间为 2028 年；若不行使赎回权，本期债券到期还本时间为 2030 年，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年已申请发行 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，票面利率 2.22%，从债券存续期第 2 年至到期前一年（2026—2053 年），每

年偿还本金的 3.4%；最后一年（2054 年）偿还本金的 4.8%。每半年付息一次。

2025 年已申请发行 5,000.00 万元，债券期限为 30 年，票面利率 2.25%，从债券存续期第 2 年至到期前一年（2027—2054 年），每年偿还本金的 3.4%；最后一年（2055 年）偿还本金的 4.8%。每半年付息一次。

2026 年拟申请调整专项债资金 8,000.00 万元，债券期限 20 年，剩余年限 16 年，每半年支付一次利息，从债券存续期第 5 年开始还本，每年还本金的 6.25%，其中 4,000.00 万元债券利率为 3.16%，剩余 4,000.00 万元债券利率为 3.28%。

根据项目收益与融资平衡分析结果，东丽湖地区东文北路工程专项债券存续期内还本付息资金相对充足。若行使赎回权提前还款，本项目资金覆盖倍数为 1.52；若不行使赎回权正常还款，本项目资金覆盖倍数为 1.48。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

### 1. 投资估算

通过中国债券信息网查询，参考天津市地方政府债券最近一批发行利率情况，本项目从客观、谨慎角度出发，本批次发行债券利率按 4.0% 进行测算。

项目计划总投资约 75,326.00 万元，包含工程费、其他建设费用及预备费和建设期利息，其中建设期利息 3,154.74 万元。由于融资结构发生变化，项目拟采用政府专项债券方式进行融资，由原不含利息的建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，调整后的建设期利息为 3,132.30 万元，调整后项目总投资为 75,303.56 万元（截至报告日，已完成项目总投资 48,831.16 万元）。总投资估算详见下表：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额（万元）
(一)	建设投资	72,171.26
1	工程建设费用	53,008.60
2	工程建设其他费用	16,177.70
3	预备费	2,984.96
(二)	建设期利息	3,154.74
(三)	原概算总投资	75,326.00
(四)	原概算静态投资	72,171.26
(五)	调整后建设期利息	3,132.30
(六)	调整后总投资	75,303.56

## 2.资金来源

调整后项目总投资为 75,303.56 万元。资金来源包括自筹资金 25,303.56 万元，计划发行政府专项债券资金 50,000.00 万元，其中已于 2023 年、2024 年发行专项债券 37,000.00 万元，2025 年已申请发行 5,000.00 万元（截至报告日，已使用专项债券金额 42,000.00 万元），2026 年拟申请调整专项债资金 8,000.00 万元。

资金筹措情况详见下表：

投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

项目名称	自筹资金	专项债券	已发行	本期拟发行	资金筹措总额
东丽湖地区东文北路工程	25,303.56	50,000.00	42,000.00	8,000.00	75,303.56

## 3.项目分年投资计划

建设期内，项目筹集自有资金 25,303.56 万元，2023 年—2026 年自有资金预计投入分别为 6,803.91 万元、793.80 万元、1,043.05 万元、16,662.80 万元。

项目分别于 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年发行政府专项

债券，总发行金额 50,000.00 万元。其中，已于 2023 年发行债券 27,000.00 万元，2024 年发行 10,000.00 万元，2025 年发行 5,000.00 万元，2026 年拟申请调整专项债资金 8,000.00 万元统筹用于项目工程建设。

项目投资估算及建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	自筹资金	6,803.91	793.80	1,043.05	16,662.80	25,303.56
2	债券发行	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00	50,000.00
	小计	33,803.91	10,793.80	6,043.05	24,662.80	75,303.56

4.项目收益与融资平衡测算

项目总投资 75,303.56 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内净收益资金流入 93,734.52 万元，如行使赎回权提前还款，需偿还的融资本息为 61,705.03 万元；如不行使赎回权正常还款，需偿还的融资本息为 63,292.63 万元。

根据经过批复的项目建议书、可研报告、初设文件、天津市东丽湖现代服务业服务中心出具的《东丽区人民政府关于东丽湖地区东文北路工程项目相关经营性收益的说明》和《东丽区人民政府关于东丽湖地区东文北路工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》，预测期内项目主要收益来源于停车位收入、灯杆广告位收入、通讯排管收入、电力排管收入等经营性收益，以及土地出让收益。

4.1 项目收入情况

①停车位收入

根据项目说明，本项目可向社会提供 340 个停车位，依据《天津市机动车停车收费改革方案》，道路停车泊位最低为 2 元/小时，本项

目预计单个车位收费为 2 元/小时，每 10 年上涨 1 元，根据目前周边居民及企业车辆保有量，平均占用时间为 6 小时，债券存续期内预计停车收入合计为 6,626.94 万元。

## ②灯杆广告位

根据项目说明，本项目设置 160 个灯杆广告位，灯杆广告位按每月收费 200 元，本片区作为京津冀协同发展 46 平台之一，周边紧邻滨海高新区、空港经济区等，且有欢乐谷、恒大温泉等体育娱乐设施，客流量较大，灯杆广告位出租率按 90%考虑，债券存续期内预计灯杆广告位收入合计 1,002.24 万元。

## ③通讯排管收入

根据项目说明，本项目新建 2.44 公里，24 孔通讯排管，依据天津东丽湖建设发展有限公司与国网天津市电力公司信息通信公司签订的类似项目通讯排管租赁合同，通讯排管年租赁费是 1.422 万元/孔/公里，按项目周边发展趋势，出租率按 90%考虑，债券存续期内预计通讯排管收入合计 2,173.55 万元。

## ④电力排管收入

本项目电力排管分 3 段，分别为 9 孔 0.9 公里，9 孔 0.5 公里，18 孔 1.5 公里，依据天津东丽湖建设发展有限公司与天津华侨城实业有限公司签订的类似项目通讯排管租赁合同，电力排管租赁费是 583 元/孔/米，出租率按 90%考虑，债券存续期内预计电力排管收入合计 60,256.49 万元。

## ⑤用于资金平衡土地相关收益

根据《东丽区人民政府关于东丽湖地区东文北路工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》，为满足融资规模与项目收益相平衡需求，项目计划出让东丽湖东部 99 亩地块（2019-05 号）用于本项目

债券资金平衡，该地块四至范围为东至胡张庄，南至东景环路，西至景萃路，北至农业种植地块；用地性质为二类居住用地、公园绿地、服务设施用地；土地面积 5.72 公顷；容积率 1.0-1.5；计划于 2026 年出让。

拟用于资金平衡的可出让地块为已整理的净地，土地整理成本不纳入本项目。该地块土地出让收入扣除铁路建设费、市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费四项政策性成本和政府收益的 53% 政府性基金等支出后，剩余部分用于本项目资金平衡，政府收益按土地出让收入的 25% 计算。在测算用于平衡本项目债券资金的土地出让收入时，采用近年本项目范围内及周边地块出让成交数据，作为土地出让价格的参考基础。

本次经营性用地相关收益测算，选取 7 个样本为本项目周边地块，于 2018 年至 2022 年期间出让，分别为津丽（挂）2018-02 号，津丽（挂）2019-10 号，津丽（挂）2021-01 号，津丽（挂）2021-03 号，津丽（挂）2021-06 号，津东丽沙（挂）2022-005 号，津丽（挂）2022-04 号，综合楼面单价为 6,757.01 元/平方米。出于谨慎性原则，本项目用于资金平衡的可出让地块的出让单价按 6,700.00 元/平方米，土地出让收入为 57,486.00 万元。项目周边经营性用地地块出让情况见项目周边经营性用地地块出让统计表。



项目周边经营性用地地块出让统计表

地块编号	具体位置	时间	出让面积（平方米）	成交价（万元）	楼面地价（元/平方米）
津丽（挂）2018-02号	东丽区东丽湖东丽大道以北，丽桐路以西	2018年4月13日	234,109.40	150,200.00	5,770.35
津丽（挂）2019-10号	东丽区东丽湖星灿道以南，东丽湖路以西	2019年2月27日	238,768.00	145,500.00	5,195.33
津丽（挂）2021-01	东丽区永和路与弘科道交口西北角	2021年5月14日	54,361.90	65,000.00	7,724.58
津丽（挂）2021-03	东丽区金钟街规划仁信路以东，金钟路以南	2021年5月14日	123,538.10	188,800.00	7,641.37
津丽（挂）2021-06号	东丽区金钟街规划积捷路以东、金钟路以南	2021年9月10日	137,223.90	209,700.00	7,755.23
津东丽沙（挂）2022-005号	东丽区咸润道东丽区沙柳南路与津滨大道交口、方山道与程万路交口以南，思源东道以东	2022年4月25日	144,865.70	190,000.00	6,685.90
津丽（挂）2022-04号	东丽区咸润道以南，思源东道以东	2022年12月19日	29,745.20	31,000.00	6,526.32

注：1、本项目拟以东丽湖东部99亩地块（2019-05号）的土地出让收益作为平衡收益来源之一，根据项目说明，本项目可出让土地为经营性用地5.72万平方米，预计容积率为1.0-1.5。预计出让时间为2026年。

2、本项目可出让地块的土地出让收入扣除四项政策性成本和政府收益的53%政府性基金等成本支出后，剩余部分用于本项目债券本息偿还。

四项基本政策成本包括铁路建设费、市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费。其中铁路建设费按照经营性建设用地使用权出让面积每平方米 200.00 元测算，市政基础设施建设费按建筑面积每平方米 300.00 元测算，市容环境管理维护费按建筑面积每平方米 150.00 元测算，平衡费按建筑面积每平方米 100.00 元测算，本项目土地出让四项基本政策成本合计为 5,863.00 万元。

本项目可出让地块测算可返还政府收益时按政府收益的 47% 计算，连同可返还的土地整理成本用于偿还本次发行政府专项债券融资本息。

综上所述，本项目可出让地块的出让收益作为还款来源，用于偿还该项目发行政府专项债券的融资本息，按土地出让政策规定，扣除相关费用后，可用于资金平衡的项目经营性用地相关收益为 44,006.11 万元。

项目经营性用地土地出让收入见下表。

项目经营性用地土地出让计算表

序号	项目	金额（万元）
一	出让土地回款	57,486.00
二	用于资金平衡土地相关收益	44,006.11
1	土地出让收入	57,486.00
2	政府收益（1*25%）	14,371.50
3	四项基本政策成本	5,863.00
3-1	铁路建设费	1,144.00
3-2	市政基础设施建设费	2,574.00
3-3	市容环境管理维护费	1,287.00
3-4	平衡费	858.00
4	可返还土地整理成本（1-2-3）	37,251.50
5	可返还政府收益（2*47%）	6,754.61

序号	项目	金额（万元）
6	用于资金平衡土地相关收益（4+5）	44,006.11

## 4.2 项目支出情况

本项目运营成本主要为停车位人工成本及设备设施维护费、灯杆广告相关设备设施维护费，通讯排管对应人工成本和日常维护费等运营成本，其他费用以及各类税费支出。

### 1 停车位相关成本

本项目停车位收入对应相关成本包括人工成本及设备设施维护费，停车位日常维护人员为 5 人，平均工资 5000 元/月，债券存续期停车位人工成本为 870.00 万元。

停车位设备设施维护平均每年维护 1 次，维护费按平均每个车位 30 元/次计算，债券存续期内停车设备设施维护费为 29.58 万元。

### 2 灯杆广告对应成本

本项目灯杆广告对应成本为设备设施维护费，平均每年维护 1 次，维护费按平均每个灯杆 50 元/次计算，债券存续期内停车设备设施维护费为 23.20 万元。

### 3 通讯电力排管收入对应成本

本项目通讯电力排管成本为人工成本、日常维护费。

通讯电力排管运维相关人员人数按 25 人进行测算，运维人员工资标准按 8000/月，债券存续期内通讯排管人工成本为 6,960.00 万元。

通讯电力排管日常维护费参考天津丽治管廊建设管理有限公司 2023 年—2024 年运营数据，天津丽治管廊建设管理有限公司管廊运营长度为 6.79 公里，单公里运维成本为 370,384.29 元/公里，本项目通讯排管长度 2.44 公里，电力排管长度为 2.90 公里，合计长度 5.34 公里。按 370,384.29 元/公里运维成本测算，一年运维成本为 197.79 万元，债券存续期内维护成本为 5,735.77 万元。

#### ④ 其他费用

其他费用参考天津丽治管廊建设管理有限公司 2023—2024 年其他费用占运维成本的比例进行测算，天津丽治管廊建设管理有限公司其他费用占运维费用的比例为 4.53%，本项目其他费用按此比例进行测算，一年 9.05 万元，债券存续期内其他费用为 271.55 万元。

#### ⑤ 相关税费

本项目相关税费包括增值税及其附加税费，按照目前税收政策规定，其中：停车位收入、通讯排管收入和电力排管收入增值税税率为 9%、灯杆广告位收入增值税税率为 6%。城市维护建设税按 7%，教育附加费和地方教育费附加按 5%。债券存续期税费合计 6,449.75 万元。

综上，债券存续期内项目运营期支出为 20,330.80 万元，可用于平衡债券本息的土地收入为 44,006.11 万元，可用于平衡专项债券本息的项目专项收入为 70,059.22 万元。

项目收入及成本估算表见下表：

项目收入及成本估算表

序号	期数		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	收入成本类别	数量											
1	运营期经营现金流入		70,059.22	-	-	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
1.1	经营性收益		70,059.22	-	-	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
1.1.1	停车位收入		6,626.94			148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92	148.92
	数量					340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	价格（元/小时）					2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
	每天停车小时数					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数					365	365	365	365	365	365	365	365
1.1.2	灯杆广告位		1,002.24			34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56
	数量					160	160	160	160	160	160	160	160
	价格（元/月）					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%
	月数					12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.3	通讯排管收入		2,173.55			74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95
	长度（公里）					2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44
	租赁费（万元/公里）					1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422
	孔数					24	24	24	24	24	24	24	24
	出租率					90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	月数					12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.4	电力排管收入		60,256.49			2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81
2	运营期经营现金流出		20,330.80			693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70
2.1	经营性成本		20,330.80			693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70
2.1.1	运维成本及人工		13,618.55			469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61
2.1.1.1	停车位收入对应成本		899.58	-	-	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02
(1)	人工成本		870.00	-	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人数					5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	平均工资（元/月）					5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	月数					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	设备设施维护费		29.58	-	-	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
	平均维护费（元/次/个）					30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	车位个数					340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00

单位：万元

序号	期数		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	收入成本类别	期数											
	一年平均维护次数					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1.1.2	灯杆广告收入对应成本		23.20	-	-	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
(1)	设备设施维护费		23.20	-	-	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	平均维护费（元/个/次）					50	50	50	50	50	50	50	50
	灯杆个数					160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	一年平均维护次数（次）					1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.1.3	通讯电力排管收入对应成本		12,695.77	-	-	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79
(1)	人工成本		6,960.00	-	-	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	人数					25	25	25	25	25	25	25	25
	平均工资（元/月）					8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	月数					12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	日常维护费		5,735.77	-	-	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79
	平均维护费（元/米/次）					370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38
	长度					5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
	一年平均维护次数（次）					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1.2	租金		6,449.75	-	-	215.04	215.04	215.04	215.04	215.04	215.04	215.04	215.04
2.1.1.1	增值税		5,758.65	-	-	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
2.1.1.2	增值税附加		691.10	-	-	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04	23.04
2.1.3	其他费用		262.50	-	-	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
3	运营期经营现金净流入		49,728.42	-	-	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54
4	土地出让净收益		44,006.11		44,006.11								
5	运营期现金净流入		93,734.52		44,006.11	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54	1,642.54

项目收入及成本估算表（续 1）

序号	期数 收入成本类别	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
1	运营期经营现金流入	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
1.1	经营性收益	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
1.1.1	停车位收入	148.92	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38	223.38
	数量	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	价格（元/小时）	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	每天停车小时数	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.1.2	灯杆广告位	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56
	数量	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	价格（元/月）	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%
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.3	通讯排管收入	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95
	长度（公里）	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44
	租赁费（万元/公里）	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422
	孔数	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.4	电力排管收入	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81
2	运营期经营现金流出	693.70	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59
2.1	经营性成本	693.70	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59
2.1.1	运维成本及人工	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61
2.1.1.1	停车位收入对应成本	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02
(1)	人工成本	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	平均工资（元/月）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	设备设施维护费	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
	平均维护费（元/次/个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	车位个数	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	一年平均维护次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

序号	期数	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	收入成本类别											
2.1.1.2	灯杆广告收入对应成本	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
(1)	设备设施维护费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	平均维护费（元/个/次）	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	灯杆个数	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	一年平均维护次数（次）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.1.3	通讯电力排管收入对应成本	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79
(1)	人工成本	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	人数	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	平均工资（元/月）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	日常维护费	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79
	平均维护费（元/米/次）	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38
	长度	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
	一年平均维护次数（次）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1.2	税金	215.04	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93	221.93
2.1.1.1	增值税	192.00	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15	198.15
2.1.1.2	增值税附加税	23.04	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78	23.78
2.1.3	其他费用	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
3	运营期经营现金净流入	1,642.54	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11
4	土地出让净收益											
5	运营期现金净流入	1,642.54	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11	1,710.11



项目收入及成本估算表（续 2）

单位：万元

序号	期数 收入成本类别	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
1	运营期经营现金流入	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16
1.1	经营性收益	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16
1.1.1	停车位收入	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84	297.84
	数量	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	价格（元/小时）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	每天停车小时数	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
1.1.2	灯杆广告位	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56	34.56
	数量	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	价格（元/月）	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%
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.3	通讯排管收入	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95	74.95
	长度（公里）	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44	2.44
	租赁费（万元/公里）	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422	1.422
	孔数	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1.1.4	电力排管收入	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81	2,077.81
2	运营期经营现金流出	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48

序号	期数 收入成本类别	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
2.1	经营性成本	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48
2.1.1	运维成本及人工	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61	469.61
2.1.1.1	停车位收入对应成本	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02	31.02
(1)	人工成本	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	人数	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	平均工资（元/月）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	设备设施维护费	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
	平均维护费（元/次/个）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	车位个数	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
	一年平均维护次数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1.1.2	灯杆广告收入对应成本	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
(1)	设备设施维护费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
	平均维护费（元/个/次）	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	灯杆个数	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	一年平均维护次数（次）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.1.1.3	通讯电力排管收入对应成本	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79	437.79
(1)	人工成本	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	人数	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	平均工资（元/月）	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(2)	日常维护费	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79	197.79
	平均维护费（元/米/次）	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38	370.38

序号	期数 收入成本类别	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055
	长度	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34	5.34
	一年平均维护次数（次）	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2.1.2	税金	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82	228.82
2.1.1.1	增值税	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30	204.30
2.1.1.2	增值税附加税	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52	24.52
2.1.3	其他费用	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05	9.05
3	运营期经营现金净流入	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68
4	土地出让净收益										
5	运营期现金净流入	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68	1,777.68

### 4.3 项目自求平衡情况

本项目债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。

本项目拟发行地方政府专项债券 50,000.00 万元，其中 27,000.00 万元债券期限为 5+2 年期含权债券，按年付息，以可供出让土地净收益偿还；23,000.00 万元债券以项目经营收益偿还，其中 15,000.00 万元债券资金期限为 30 年，利息每半年支付一次，8,000.00 万元为调整专项债资金，期限为 20 年，剩余年限 16 年，利息每半年支付一次。

#### ① 行使赎回权提前还款

若行使赎回权提前还款，2023 年 3 月已发行的债券按 5 年期存续测算利息。债券存续期内债券本息合计 61,705.03 万元。本项目资金覆盖倍数为 1.52。

项目收益与融资平衡测算表详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	债券偿还时间 (年)	项目总投资 (万元)	项目收益 资金流入 (万元)	2023 年已 申请发行额 (万元)	2024 年已 申请发行 额(万元)	2025 年已 申请发行 额(万元)	2026 年拟 申请发行 额(万元)	需偿还的 融资本息 (万元)	资金 覆盖 倍数
东丽湖地区东文北路工程	5 年期：2028 年； 20 年期：2042 年； 30 年期：2055 年	75,303.56	93,734.52	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00	61,705.03	1.52

#### ② 不行使赎回权正常还款

若不行使赎回权，正常进行还款，2023 年 3 月已发行的债券按 7 年期存续测算利息。债券存续期内债券本息合计 63,292.63 万元。本项目资金覆盖倍数为 1.48。

项目收益与融资平衡测算表详见下表：

项目收益与融资平衡测算表

项目名称	债券偿还时间 (年)	项目总投资 (万元)	项目收益 资金流入 (万元)	2023 年已申 请发行额 (万元)	2024 年已 申请发行 额(万元)	2025 年已 申请发行 额(万元)	2026 年拟 申请发行 额(万元)	需偿还的融 资本息 (万元)	资金 覆盖 倍数
东丽湖地 区东文北 路工程	7 年期: 2030 年; 20 年期: 2042 年; 30 年期: 2055 年	75,303.56	93,734.52	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00	63,292.63	1.48

专项债券还本付息表（行使赎回权提前还款）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券利率	2.94%	2.22%	2.25%	3.28%/3.16%							
期初专项债券余额	-	27,000.00	37,000.00	42,000.00	49,660.00	48,650.00	20,640.00	19,630.00	18,620.00	17,610.00	16,600.00
本年专项债券发行	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	-	793.80	1,015.80	1,662.70	2,384.25	29,356.78	1,535.51	1,508.04	1,480.56	1,453.09	1,425.61
其中：还本	-	-	-	340.00	1,010.00	28,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00
付息	-	793.80	1,015.80	1,322.70	1,374.25	1,346.78	525.51	498.04	470.56	443.09	415.61
期末专项债券余额	27,000.00	37,000.00	42,000.00	49,660.00	48,650.00	20,640.00	19,630.00	18,620.00	17,610.00	16,600.00	15,590.00

(续)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
债券利率												
期初专项债券余额	15,590.00	14,580.00	13,570.00	12,560.00	11,550.00	10,540.00	9,530.00	8,520.00	7,510.00	6,500.00	5,990.00	5,480.00
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	1,398.15	1,370.67	1,343.20	1,315.72	1,288.25	1,260.78	1,233.31	1,205.83	1,178.36	654.98	643.62	632.24
其中：还本	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	510.00	510.00	510.00
付息	388.15	360.67	333.20	305.72	278.25	250.78	223.31	195.83	168.36	144.98	133.62	122.24
期末专项债券余额	14,580.00	13,570.00	12,560.00	11,550.00	10,540.00	9,530.00	8,520.00	7,510.00	6,500.00	5,990.00	5,480.00	4,970.00

(续)

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
债券利率											
期初专项债券余额	4,970.00	4,460.00	3,950.00	3,440.00	2,930.00	2,420.00	1,910.00	1,400.00	890.00	240.00	-
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
本期还款	620.87	609.49	598.12	586.75	575.38	564.00	552.63	541.25	669.89	245.40	61,705.03
其中：还本	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	650.00	240.00	50,000.00
付息	110.87	99.49	88.12	76.75	65.38	54.00	42.63	31.25	19.89	5.40	11,705.03
期末专项债券余额	4,460.00	3,950.00	3,440.00	2,930.00	2,420.00	1,910.00	1,400.00	890.00	240.00	-	-

专项债券还本付息表（不行使赎回权正常还款）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券利率	2.94%	2.22%	2.25%	3.28%/3.16%							
期初专项债券余额		27,000.00	37,000.00	42,000.00	49,660.00	48,650.00	47,640.00	46,630.00	18,620.00	17,610.00	16,600.00
本年专项债券发行	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期还款		793.80	1,015.80	1,662.70	2,384.25	2,356.78	2,329.31	29,301.84	1,480.56	1,453.09	1,425.61
其中：还本	-	-	-	340.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	28,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00
付息	-	793.80	1,015.80	1,322.70	1,374.25	1,346.78	1,319.31	1,291.84	470.56	443.09	415.61
期末专项债券余额	27,000.00	37,000.00	42,000.00	49,660.00	48,650.00	47,640.00	46,630.00	18,620.00	17,610.00	16,600.00	15,590.00

(续)

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
债券利率												
期初专项债券余额	15,590.00	14,580.00	13,570.00	12,560.00	11,550.00	10,540.00	9,530.00	8,520.00	7,510.00	6,500.00	5,990.00	5,480.00
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	1,398.15	1,370.67	1,343.20	1,315.72	1,288.25	1,260.78	1,233.31	1,205.83	1,178.36	654.98	643.62	632.24
其中：还本	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	510.00	510.00	510.00
付息	388.15	360.67	333.20	305.72	278.25	250.78	223.31	195.83	168.36	144.98	133.62	122.24
期末专项债券余额	14,580.00	13,570.00	12,560.00	11,550.00	10,540.00	9,530.00	8,520.00	7,510.00	6,500.00	5,990.00	5,480.00	4,970.00

(续)

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
债券利率											
期初专项债券余额	4,970.00	4,460.00	3,950.00	3,440.00	2,930.00	2,420.00	1,910.00	1,400.00	890.00	240.00	-
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000.00
本期还款	620.87	609.49	598.12	586.75	575.38	564.00	552.63	541.25	669.89	245.40	63,292.63
其中：还本	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	650.00	240.00	50,000.00
付息	110.87	99.49	88.12	76.75	65.38	54.00	42.63	31.25	19.89	5.40	13,292.63
期末专项债券余额	4,460.00	3,950.00	3,440.00	2,930.00	2,420.00	1,910.00	1,400.00	890.00	240.00	-	-

（二）资金稳定性

本项目政府专项债券以项目停车位收益、灯杆广告位收益、通讯排管收益、电力排管收益和项目内相关土地出让收益为还本付息基础，经过详细估算，按照预测的土地价格，本期天津市政府专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖本期债券本金、利息的全部支出需求。项目于 2055 年偿还债券本金后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

1.行使赎回权提前还款

若天津市财政局行使赎回权提前还款，债券存续期内资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
东丽湖地区东文北路工程	35,161.79	5 年期：2028 年； 20 年期：2042 年； 30 年期：2055 年

2.不行使赎回权正常还款

若天津市财政局不行使赎回权正常还款，债券存续期内资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

项目名称	期末结余资金（万元）	债券到期时间（年）
东丽湖地区东文北路工程	33,574.19	7 年期：2030 年； 20 年期：2042 年； 30 年期：2055 年

本项目整体收益与融资平衡测算见下表。



项目整体收益与融资平衡测算表（行使赎回权提前还款）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入											
自有资金流入	6,803.91	793.80	1,043.05	16,662.80							
债券资金流入	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00							
经营及土地现金流入			-	44,006.11	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
现金流入总额	33,803.91	10,793.80	6,043.05	68,668.91	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
现金流出											
建设期资金流出	33,803.91	10,000.00	5,027.25	23,340.10							
运营期经营成本			-	-	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70
债券还本付息	-	793.80	1,015.80	1,662.70	2,384.25	29,356.78	1,535.51	1,508.04	1,480.56	1,453.09	1,425.61
其中：还本	-	-	-	340.00	1,010.00	28,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00
付息	-	793.80	1,015.80	1,322.70	1,374.25	1,346.78	525.51	498.04	470.56	443.09	415.61
现金流出总额	33,803.91	10,793.80	6,043.05	25,002.80	3,077.95	30,050.48	2,229.21	2,201.74	2,174.26	2,146.79	2,119.31
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	43,666.11	-741.71	-27,714.24	107.03	134.50	161.98	189.45	216.93
期末项目累计现金结存额	-	-	-	43,666.11	42,924.40	15,210.16	15,317.19	15,451.70	15,613.68	15,803.13	16,020.07

项目整体收益与融资平衡测算表（行使赎回权提前还款）（续表 1）

单位：人民币万元

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入												
自有资金流入												
债券资金流入												
经营及土地现金流入	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
现金流入总额	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
现金流出												
建设期资金流出												
运营期经营成本	693.70	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59
债券还本付息	1,398.15	1,370.67	1,343.20	1,315.72	1,288.25	1,260.78	1,233.31	1,205.83	1,178.36	654.98	643.62	632.24
其中：还本	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	510.00	510.00	510.00
付息	388.15	360.67	333.20	305.72	278.25	250.78	223.31	195.83	168.36	144.98	133.62	122.24
现金流出总额	2,091.85	2,071.26	2,043.79	2,016.31	1,988.84	1,961.37	1,933.90	1,906.42	1,878.95	1,355.57	1,344.21	1,332.83
现金净流量												
当年项目现金净流入	244.39	339.44	366.91	394.39	421.86	449.33	476.80	504.28	531.75	1,055.13	1,066.49	1,077.87
期末项目累计现金结存额	16,264.46	16,603.90	16,970.82	17,365.21	17,787.07	18,236.41	18,713.21	19,217.49	19,749.24	20,804.38	21,870.87	22,948.74

项目整体收益与融资平衡测算表（行使赎回权提前还款）（续表 2）

单位：人民币万元

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入											
自有资金流入											25,303.56
债券资金流入											50,000.00
经营及土地现金流入	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	114,065.33
现金流入总额	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	189,368.89
现金流出											
建设期资金流出											72,171.26
运营期经营成本	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	20,330.80
债券还本付息	620.87	609.49	598.12	586.75	575.38	564.00	552.63	541.25	669.89	245.40	61,705.03
其中：还本	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	650.00	240.00	50,000.00
付息	110.87	99.49	88.12	76.75	65.38	54.00	42.63	31.25	19.89	5.40	11,705.03
现金流出总额	1,328.35	1,316.97	1,305.60	1,294.23	1,282.86	1,271.48	1,260.11	1,248.73	1,377.37	952.88	154,207.09
现金净流量											
当年项目现金净流入	1,156.81	1,168.19	1,179.56	1,190.93	1,202.30	1,213.68	1,225.05	1,236.43	1,107.79	1,532.28	35,161.79
期末项目累计现金结存额	24,105.56	25,273.75	26,453.31	27,644.25	28,846.55	30,060.23	31,285.29	32,521.72	33,629.51	35,161.79	

项目整体收益与融资平衡测算表（不行使赎回权正常还款）

单位：人民币万元

年份	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入											
自有资金流入	6,803.91	793.80	1,043.05	16,662.80							
债券资金流入	27,000.00	10,000.00	5,000.00	8,000.00							
经营及土地现金流入				44,006.11	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
现金流入总额	33,803.91	10,793.80	6,043.05	68,668.91	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24	2,336.24
现金流出											
建设期资金流出	33,803.91	10,000.00	5,027.25	23,340.10							
运营期经营成本			-	-	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70	693.70
债券还本付息	-	793.80	1,015.80	1,662.70	2,384.25	2,356.78	2,329.31	29,301.84	1,480.56	1,453.09	1,425.61
其中：还本	-	-	-	340.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	28,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00
付息	-	793.80	1,015.80	1,322.70	1,374.25	1,346.78	1,319.31	1,291.84	470.56	443.09	415.61
现金流出总额	33,803.91	10,793.80	6,043.05	25,002.80	3,077.95	3,050.48	3,023.01	29,995.54	2,174.26	2,146.79	2,119.31
现金净流量											
当年项目现金净流入	-	-	-	43,666.11	-741.71	-714.24	-686.77	-27,659.30	161.98	189.45	216.93
期末项目累计现金结存额	-	-	-	43,666.11	42,924.40	42,210.16	41,523.39	13,864.10	14,026.08	14,215.53	14,432.47

项目整体收益与融资平衡测算表（不行使赎回权正常还款）（续表 1）

单位：人民币万元

年份	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
现金流入												
自有资金流入												
债券资金流入												
经营及土地现金流入	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
现金流入总额	2,336.24	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70	2,410.70
现金流出												
建设期资金流出												
运营期经营成本	693.70	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59	700.59
债券还本付息	1,398.15	1,370.67	1,343.20	1,315.72	1,288.25	1,260.78	1,233.31	1,205.83	1,178.36	654.98	643.62	632.24
其中：还本	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	510.00	510.00	510.00
付息	388.15	360.67	333.20	305.72	278.25	250.78	223.31	195.83	168.36	144.98	133.62	122.24
现金流出总额	2,091.85	2,071.26	2,043.79	2,016.31	1,988.84	1,961.37	1,933.90	1,906.42	1,878.95	1,355.57	1,344.21	1,332.83
现金净流量												
当年项目现金净流入	244.39	339.44	366.91	394.39	421.86	449.33	476.80	504.28	531.75	1,055.13	1,066.49	1,077.87
期末项目累计现金结存额	14,676.86	15,016.30	15,383.22	15,777.61	16,199.47	16,648.81	17,125.61	17,629.89	18,161.64	19,216.78	20,283.27	21,361.14

项目整体收益与融资平衡测算表（不行使赎回权正常还款）（续表 2）

单位：人民币万元

年份	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	合计
现金流入											
自有资金流入											25,303.56
债券资金流入											50,000.00
经营及土地现金流入	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	114,065.33
现金流入总额	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	2,485.16	189,368.89
现金流出											
建设期资金流出											72,171.26
运营期经营成本	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	707.48	20,330.80
债券还本付息	620.87	609.49	598.12	586.75	575.38	564.00	552.63	541.25	669.89	245.40	63,292.63
其中：还本	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	650.00	240.00	50,000.00
付息	110.87	99.49	88.12	76.75	65.38	54.00	42.63	31.25	19.89	5.40	13,292.63
现金流出总额	1,328.35	1,316.97	1,305.60	1,294.23	1,282.86	1,271.48	1,260.11	1,248.73	1,377.37	952.88	155,794.69
现金净流量											
当年项目现金净流入	1,156.81	1,168.19	1,179.56	1,190.93	1,202.30	1,213.68	1,225.05	1,236.43	1,107.79	1,532.28	33,574.19
期末项目累计现金结存额	22,517.96	23,686.15	24,865.71	26,056.65	27,258.95	28,472.63	29,697.69	30,934.12	32,041.91	* 33,574.19	

### （三）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本期东丽湖地区东文北路工程专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。压力测试结果详见下表。

项目压力测试表（行使赎回权提前还款）

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例			
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%
1	经营净收益（万元）	84,361.07	89,047.80	93,734.52	98,421.25
2	债券还本付息额（万元）	61,705.03	61,705.03	61,705.03	61,705.03
3	债券本息覆盖率	1.37	1.44	1.52	1.60
					1.67

项目压力测试表（不行使赎回权正常还款）

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例			
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%
1	经营净收益（万元）	84,361.07	89,047.80	93,734.52	98,421.25
2	债券还本付息额（万元）	63,292.63	63,292.63	63,292.63	63,292.63
3	债券本息覆盖率	1.33	1.41	1.48	1.56
					1.63



#### （四）总体评价

东文北路项目专项债券以土地出让收入和经营收益为还本付息基础，考虑项目建成后的达产情况，对本项目的收入成本进行预测。本期东文北路项目专项债券存续期间有稳定的经营收益，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。东文北路项目资金稳定性较可靠。

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以东文北路项目土地出让净收益、停车位收入、灯杆广告位收入、通讯排管收入和电力排管收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

### 六、项目潜在风险评估

#### （一）风险分析

##### 1.技术和经济方案风险

该风险主要体现在两方面，一方面是项目工程技术方案是否合理，是否存在建设条件不能满足项目建设需求的情况或安全隐患；另一方面是本次项目建设范围与规模较大，项目建设资金是否能按照投资计划在项目实施准备期及建设期内按时到位，项目单位的资金实力是否能够保障项目不因资金问题而停工、延期。

##### 2.生态环境风险

项目实施过程可能对周边范围内的人群存在影响，如噪声、扬尘、固废等。

##### 3.项目建设质量风险

项目建设质量风险存在于建设活动的各个阶段，主要体现在项目

承建单位管理制度是否完备，项目所在地政府部门及项目单位是否有完善的建设质量监管体系。

#### 4.项目管理风险

本项目建设时间周期较长，规模较大；工程实施过程中涉及政府相关部门、项目建设单位、施工单位多方面人员且人员数量大。项目建设期间，可能存在管理人员沟通不畅导致工期延误以及施工人员整体安全管理不严、出现聚集闹事滋扰周边正常社会秩序等风险。

### （二）风险控制措施

#### 1.技术和经济方案风险

技术方案方面，建设单位应制定完善的施工方案，严格施工方案审批过程；应全面了解各专业工程的有关图纸和资料，进行施工现场勘察，编制施工组织设计和施工方案，并经过专家论证审议。经济方案方面，项目单位应提前进行市场调研，使新建工程、设备及建设物资采购所需资金的估算尽可能准确，并做好资金准备；应落实资金来源，签订贷款协议，保障资金及时足额到位。

#### 2.生态环境风险

建设单位应严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等相关文件的要求，采取相应措施，将项目对周边环境的污染影响降低到最小。

#### 3.项目质量安全风险

本项目质量安全风险涉及建设与运营期的质量安全风险。因此项目单位应加强自身项目管理制度建设，应严格要求项目参与各方，尤其是设计单位、质量监察与项目承建单位，落实质量管理制度，保证项目整体建设质量。

#### 4.项目管理风险

项目建设单位作为项目主体应该与相关安全监察部门以及承建单位共同制定方案，加强施工现场管理，严格按照施工规范施工，杜绝一切侥幸心理，确保项目按时完工。项目承建单位应采取以预防为主治安防范措施，加强对施工人员的法制教育和管理的工作，避免施工人员和区域内居民发生冲突。

### 七、经济社会效益分析

园区基础设施建设等级和规模、完善程度和承载能力，直接影响园区综合发展能力和营商环境。园区基础设施完善和升级，进一步推动产业规模和产业结构层级升级，有利于优化园区产业空间布局，拓展园区发展空间，不断提高园区综合竞争力和可持续发展能力，即园区基础设施建设具有明显的“乘数效应”。道路基础设施是片区发展的大动脉，对于增强承载能力、提升城市综合服务功能和产业园区的竞争力、改善人居环境，推进城镇化的快速发展，具有重要的战略意义。东丽湖片区建设以来，区域路网体系尚不完善，片区两侧企业、居民往来极不便利，交通便捷性较差，交通通达度严重不足，高峰时段道路交通拥堵严重，明显制约东丽湖片区的发展。

本项目实施后，一方面有效完善片区路网结构，改善片区基础设施条件，补齐片区道路交通基础设施短板，提升设施水平和质量，提升片区对外交通能力。另一方面，能够有效改善产业园区发展环境质量，提升产业园区整体形象，夯实产业园区发展平台，为项目落地和企业发展提供良好的环境。

### 八、项目实施方情况和主管部门责任

#### （一）项目实施方情况介绍

东丽湖地区东文北路工程实施单位为天津东丽湖建设发展有限

公司，单位详细信息如下：

单位名称：天津东丽湖建设发展有限公司

注册地址：天津市东丽区东丽湖旅游度假区

注册资本：318500 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营年限：2009 年 05 月 06 日至无固定期限

经营范围：从事东丽湖区域内土地整理、基础设施建设及相关项目的投资建设、土地整理规划、设计和预算、土地整理技术开发、咨询、服务、污水处理及其再生利用。

## （二）项目实施方责任情况

项目实施方负责制定项目管理办法，将根据项目实施规划和年度投资计划，科学编制年度项目收支计划，提出年度项目资金使用需求并报财政部门复核。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。

项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目建设进度，尽早安排债券资金使用，提高资金使用效益，尽快形成实物工作量，确保项目如期进入运营期。项目单位要提高项目运营效益，控制运营成本，确保项目收益及时足额实现，按时偿还专项债券本息。

## （三）项目主管部门责任情况

项目主管部门为天津市东丽湖现代服务业服务中心。

项目主管部门在依法合规、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。对专项债券资金进行监督和管理。负责督促项目单位加快项目建设进度，提高专项债券资金使用效益，组

织做好项目专项债券资金的绩效评价、跟踪检查、信息公开等。加强对专项债券项目和资金使用的监管，确保债券资金依法合规使用，及时反馈项目进度和资金使用情况，主动接受监管、审计等部门的监督检查。加强对项目运营的监管，督促指导项目单位深挖项目潜力，更好地提高运营效益，确保项目收益“颗粒归仓”，及时足额偿还专项债券本息。

项目主管部门和项目单位应将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门、项目单位要合理预计、科学安排专项债券还本付息支出，列入项目主管部门、项目单位部门政府性基金预算。项目主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 九、偿债保障及投资者保护

### （一）本期专项债券偿债保护措施

1.本期专项债券募集资金投资项目收益可与专项债券本息实现自平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益可覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目对应的项目新增经营净收益，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

2.必要时，天津市政府可发行新一轮地方政府专项债用于偿还债券本金。若本项目对应的收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债务周转偿还，确保债券本金偿付。

### （二）本期专项债券的投资者保护措施

### 1.制度方面

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了《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理预案的通知》（津政办函〔2017〕20号），全面防控政府性债务风险并完善应急处理机制。

### 2.建立完善的债券资金使用管理机制

建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合理合规使用，保障投资者合法权益。

### 3.投资者保护

因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可申请再融资债券进行周转偿还，项目收入实现后予以归还。

## 十、项目事前绩效评估

依据财政部下发的财预〔2021〕61号文件要求，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》等法律法规及有关规定，制定了《地方政府专

项债券项目资金绩效管理办法》。

本项目实施单位依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》编制事前绩效评估报告，评估了以下内容：项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性。

综合上述绩效评估情况，本次申请的地方政府专项债券绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。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：东丽湖地区东文北路工程

主管部门：天津市东丽湖现代服务业服务中心

项目单位：天津东丽湖建设发展有限公司



# 地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

## 一、评估对象

项目名称：东丽湖地区东文北路工程

项目单位：天津东丽湖建设发展有限公司

主管部门：天津市东丽湖现代服务业服务中心

项目支出属性：新增专项债券项目

项目绩效目标：完成东文北路及配套基础设施建设，完善片区道路等基础设施建设，增强片区承载能力、提升城市综合服务功能和产业园区的竞争力、改善人居环境，推进城镇化的快速发展。

项目资金总额：项目总投资 75,303.56 万元

其中，拟申请专项债总额：50,000.00 万元

已申请专项债资金：42,000.00 万元

本项目本期拟申请调整专项债资金：8,000.00 万元

项目概况：

本项目主路南起津汉公路，向北跨北塘排水河后，分别与汇智环路（南段）、汇智南道、汇智北道平交，在依次跨汇智环路（北段）、北环铁路、星宇道后，与智景东道相交，止于丽湖环路，全长 2.44 公里。在汇智北道与汇智环路（北段）间、星宇道与智景东道间主路两侧新建辅路，单侧辅路全长 1.7 公里。全线新建大桥 1 座、中桥 3 座、人行天桥 1 座、人行梯道 2 处、供水管线保护涵洞 1 处。同步实施道路配套给水、中水、污水、雨水、照明、通信、交通及安全设施

等工程。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序

本次针对东丽湖地区东文北路工程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.事前准备评估阶段

##### （1）确定评估对象

本次评估对象为东丽湖地区东文北路工程。

##### （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、财务等相关专业人員。

##### （3）制定工作方案

事前评估工作组人員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《东丽湖地区东文北路工程事前评估指标体系》。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《东丽湖地区东文北路工程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《东丽湖地区东文北路工程事前绩效评估报告》，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，对天津市东丽区东文北路进行了现场调研，实地了解了项目真实情况。

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

## 三、评估内容与结论

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1.项目实施的必要性

东丽湖地区东文北路工程位于华明高新区（东丽湖片区），华明高新区是市级示范工业园区。根据《东丽区人民政府关于印发东丽区工业布局规划（2022—2035 年）的通知》，华明高新区由华明高新区（本部）、中车集团片区、宝能片区、东丽湖片区、华明鑫裕片区、东北郊热电厂片区六部分组成。华明高新区（东丽湖片区）产业定位为：依托地热等生态资源，探索新型产业零碳发展模式，建设国家级科技创新点发展绿色装备制造、数字经济等产业。东丽湖地区东文北路是华明高新区（东丽湖片区）区域路网体系重要组成部分，是连通津汉公路到天津湖心公园的城市主干路，对于华明高新区（东丽湖片区）完善基础设施配套、优化片区发展环境至关重要。东丽湖地区东文北路工程全长 2.44 公里，规划红线宽度为 80 米，已于 2011—2015

年依次获得市发展改革委立项、可研和初设批复，由于资金问题，项目暂停施工多年，已严重影响周边企业员工、周边小区居民和来往欢乐谷的市民通行，居民多次通过政民零距离、领导留言板等反映相关情况，提出请给予重视和催办。加快推进项目建设已成为东丽湖居民和企业的迫切需求，也是促进东丽湖片区发展的需要。

本项目的建设符合《天津市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《天津市东丽区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《东丽湖国民经济和社会发展第十四个五年规划》《东丽湖工业布局规划(2022—2035 年)》等多项相关规划政策，是提升产业园区承载能力、进一步优化东丽湖招商环境的有效途径。经评估，本项目实施是必要的。

## 2.项目实施的公益性

道路建设是国家相关部门积极推广的市政建设项目之一，是改善环境质量和提高人们生活水平的一项公益性基础设施。项目实施后，通过建设东文北路，将有效提高区域路网密度，畅通“微循环”，持续提高交通综合治理水平，改善城市交通拥堵状况，对于促进城市生产生活要素流通，推动城市高质量发展，提升群众幸福感、获得感等具有重要意义。

本项目建设后受益面宽，服务年限长，影响深远。一方面通过道路建设，提升城市居民满意度。另一方面可以起到投资拉动作用，带来一定的工作岗位，相关人员的收入会增加。总体而言项目公益性比较显著。

## 3.项目实施的收益性

项目总投资 75,303.56 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。项目债券存续期内净收益资金流入 93,734.52 万元，如行使赎回权提

前还款，需偿还的融资本息为 61,705.03 万元；如不行使赎回权正常还款，需偿还的融资本息为 63,292.63 万元。

本项目行使赎回正常还款债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.52。

本项目不行使赎回提前还款债券本息资金覆盖倍数=项目收益资金流入/需偿还的融资本息。本项目汇总资金覆盖倍数为 1.48。

本项目建设后每年均有稳定的现金流。因此，收益性比较明显。

**（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	文号	发文机关	印发时间
关于东丽湖地区东文北路工程项目建议书的批复	津发改城市(2011)1162号	天津市发展和改革委员会	2011 年 9 月 30 日
市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程可行性研究报告的批复	津发改城市(2013)553号	天津市发展和改革委员会	2013 年 6 月 8 日
市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复	津发改城市(2015)360号	天津市发展和改革委员会	2015 年 5 月 4 日
建筑工程规划许可证	2024 东丽线证 0032	天津市规划和自然资源局东丽分局	2024 年 4 月 30 日
建筑工程施工许可证	1200002024052701210	天津市住房和城乡建设委员会	2024 年 5 月 27 日

**2.项目成熟性**

项目已于 2022 年 10 月 1 日开工建设，计划于 2026 年 12 月 30 日竣工验收，建设工期为 50 个月。相关施建审批手续均已在项目实际动工前取得审批，项目已取得初步设计批复，并取得施工许可证，截至报告日，已完成项目总投资 48,831.16 万元，已使用专项债券金额 42,000.00 万元。

综上，项目投资合规，建设方案基本可行，具备实施条件，项目成熟度较高。

### （三）项目资金来源和到位可行性

#### 1. 资金来源

项目调整后总投资金额为 75,303.56 万元。资金来源包括自筹资金 25,303.56 万元，计划发行政府专项债券资金 50,000.00 万元，其中 2023 年 3 月已发行 27,000.00 万元；2024 年 9 月已发行 10,000.00 万元，2025 年 10 月已申请发行 5,000.00 万元，2026 年拟申请调整专项债资金 8,000.00 万元。

#### 2. 到位可行性

本项目自筹资金 25,303.56 万元，到位有保障，同时本项目实施主体已按照地方政府专项债券发行申报要求落实相应申报材料，本项目财务报告、法律意见书已由具备相应资质的第三方独立中介机构审核并出具，具备发行地方政府专项债券的前置条件，已获得本期发行额度，预计将在未来按照投资计划发行地方政府专项债券。综上所述，本项目资金可到位性较高，能够为项目未来建设资金提供有效的保障。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

#### 1. 收入的合理性

本项目的未来收益主要来源为项目内停车位收入、灯杆广告位收入、通讯排管收入、电力排管收入和土地出让净收益。

##### ① 停车位收入

根据项目说明，本项目可向社会提供 340 个停车位，依据《天津市机动车停车收费改革方案》，道路停车泊位最低为 2 元/小时，本项目预计单个车位收费为 2 元/小时，每 10 年上涨 1 元，根据目前周边居民及企业车辆保有量，平均占用时间为 6 小时，债券存续期内预计

停车收入合计为 6,626.94 万元。

## 2 灯杆广告位

根据项目说明，本项目设置 160 个灯杆广告位，灯杆广告位按每月收费 200 元，本片区作为京津冀协同发展 46 平台之一，周边紧邻滨海高新区、空港经济区等，且有欢乐谷、恒大温泉等体育娱乐设施，客流量较大，灯杆广告位出租率按 90%考虑，债券存续期内预计灯杆广告位收入合计 1,002.24 万元。

## 3 通讯排管收入

根据项目说明，本项目新建 2.44 公里，24 孔通讯排管，依据天津东丽湖建设发展有限公司与国网天津市电力公司信息通信公司签订的类似项目通讯排管租赁合同，通讯排管年租赁费是 1.422 万元/孔/公里，按项目周边发展趋势，出租率按 90%考虑，债券存续期内预计通讯排管收入合计 2,173.55 万元。

## 4 电力排管收入

本项目电力排管分 3 段，分别为 9 孔 0.9 公里，9 孔 0.5 公里，18 孔 1.5 公里，依据天津东丽湖建设发展有限公司与天津华侨城实业有限公司签订的类似项目通讯排管租赁合同，电力排管租赁费是 583 元/孔/米，出租率按 90%考虑，债券存续期内预计电力排管收入合计 60,256.49 万元。

## 5 用于资金平衡土地相关收益

根据项目说明，为满足融资规模与项目收益相平衡需求，项目计划出让东丽湖东部 99 亩地块(2019-05 号)用于本项目债券资金平衡，该地块四至范围为东至胡张庄，南至东景环路，西至景萃路，北至农业种植地块；用地性质为二类居住用地、公园绿地、服务设施用地；土地面积 5.72 公顷；容积率 1.0-1.5；计划于 2026 年出让。



拟用于资金平衡的可出让地块为已整理的净地，土地整理成本不纳入本项目。该地块土地出让收入扣除铁路建设费、市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费四项政策性成本和政府收益的 53% 政府性基金等支出后，剩余部分用于本项目资金平衡，政府收益按土地出让收入的 25% 计算。在测算用于平衡本项目债券资金的土地出让收入时，采用近年本项目范围内及周边地块出让成交数据，作为土地出让价格的参考基础。

本次经营性用地相关收益测算，选取 7 个样本为本项目周边地块，于 2018 年至 2022 年期间出让，分别为津丽（挂）2018-02 号，津丽（挂）2019-10 号，津丽（挂）2021-01 号，津丽（挂）2021-03 号，津丽（挂）2021-06 号，津东丽沙（挂）2022-005 号，津丽（挂）2022-04 号，综合楼面单价为 6,757.01 元/平方米。出于谨慎性原则，本项目用于资金平衡的可出让地块的出让单价按 6,700.00 元/平方米，土地出让收入为 57,486.00 万元。

四项基本政策成本包括铁路建设费、市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、平衡费。其中铁路建设费按照经营性建设用地使用权出让面积每平方米 200.00 元测算，市政基础设施建设费按建筑面积每平方米 300.00 元测算，市容环境管理维护费按建筑面积每平方米 150.00 元测算，平衡费按建筑面积每平方米 100.00 元测算，本项目土地出让四项基本政策成本合计为 5,863.00 万元。

本项目可出让地块测算可返还政府收益时按政府收益的 47% 计算，连同可返还的土地整理成本用于偿还本次发行政府专项债券融资本息。

综上所述，本项目可出让地块的出让收益作为还款来源，用于偿还该项目发行政府专项债券的融资本息，按土地出让政策规定，扣除

相关费用后,可用于资金平衡的项目经营性用地相关收益为 44,006.11 万元。

## 2.成本的合理性

本项目运营成本主要为停车位人工成本及设备设施维护费、灯杆广告相关设备设施维护费,通讯排管对应人工成本和日常维护费等运营成本,其他费用以及各类税费支出。

### ① 停车位相关成本

本项目停车位收入对应相关成本包括人工成本及设备设施维护费,停车位日常维护人员为 5 人,平均工资 5000 元/月,债券存续期停车位人工成本为 870.00 万元。

停车位设备设施维护平均每年维护 1 次,维护费按平均每个车位 30 元/次计算,债券存续期内停车设备设施维护费为 29.58 万元。

### ② 灯杆广告对应成本

本项目灯杆广告对应成本为设备设施维护费,平均每年维护 1 次,维护费按平均每个灯杆 50 元/次计算,债券存续期内停车设备设施维护费为 23.20 万元。

### ③ 通讯电力排管收入对应成本

本项目通讯电力排管成本为人工成本、日常维护费。

通讯电力排管运维相关人员人数按 25 人进行测算,运维人员工资标准按 8000/月,债券存续期内通讯排管人工成本为 6,960.00 万元。

通讯电力排管日常维护费参考天津丽治管廊建设管理有限公司 2023 年—2024 年运营数据,天津丽治管廊建设管理有限公司管廊运营长度为 6.79 公里,单公里运维成本为 370,384.29 元/公里,本项目通讯排管长度 2.44 公里,电力排管长度为 2.90 公里,合计长度 5.34 公里。按 370,384.29 元/公里运维成本测算,一年运维成本为 197.79

万元，债券存续期内维护成本为 5,735.77 万元。

#### 4 其他费用

其他费用参考天津丽治管廊建设管理有限公司 2023—2024 年其他费用占运维成本的比例进行测算，天津丽治管廊建设管理有限公司其他费用占运维费用的比例为 4.53%，本项目其他费用按此比例进行测算，一年 9.05 万元，债券存续期内其他费用为 271.55 万元。

#### 5 相关税费

本项目相关税费包括增值税及其附加税费，按照目前税收政策规定，其中：停车位收入、通讯排管收入和电力排管收入增值税税率为 9%、灯杆广告位收入增值税税率为 6%。城市维护建设税按 7%，教育附加费和地方教育费附加按 5%。债券存续期税费合计 6,449.75 万元。

综上，债券存续期内项目运营期支出为 20,330.80 万元

### 3.项目净收益

综上所述，项目债券存续期内现金净流入为 93,734.52 万元。

本项目收入、成本测算依据比较充分，综合考虑了增值税抵扣、增值税、所得税等优惠，基本符合运营实际，不过管理费及其他费用测算相对简单。总体来看，项目收入、成本、收益预测比较合理，可为专项债的发行提供有益参考。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目拟通过发行地方政府专项债筹资 50,000.00 万元，约占总投资的 66.40%。

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）以及天津市《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），专项债筹资融

资规模不得超过总投资的 80%，本项目专项债筹资融资规模小于 80%，符合国家及天津市法律法规的要求。

## （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 1. 项目偿债计划可行性

#### ① 本项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，本项目实施完成后，预计实现的项目收益足够覆盖融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的停车位收入、灯杆广告位、通讯排管收入、电力排管收入、土地出让收入，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。财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目的自身收益优先用于专项债券的本息偿付。

#### ② 必要时天津市政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金

若本项目的收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，天津市政府将按照财政部相关政策规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

### 2. 偿债风险点

#### ① 技术和经济方案风险

该风险主要体现在两方面，一方面是项目工程技术方案是否合理，是否存在建设条件不能满足项目建设需求的情况或安全隐患；另一方面是本次项目建设范围与规模较大，项目建设资金是否能按照投资计划在项目实施准备期及建设期内按时到位，项目单位的资金实力是否能够保障项目不因资金问题而停工、延期。

应对措施：技术方案方面，建设单位应制定完善的施工方案，严格施工方案审批过程；应全面了解各专业工程的有关图纸和资料，进

行施工现场勘察，编制施工组织设计和施工方案，并经过专家论证审议。经济方案方面，项目单位应提前进行市场调研，使新建工程、设备及建设物资采购所需资金的估算尽可能准确，并做好资金准备；应落实资金来源，签订贷款协议，保障资金及时足额到位。

## ②生态环境风险

项目实施过程可能对周边范围内的人群存在影响，如交通、噪声、扬尘、固废等。

应对措施：建设单位应严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等相关文件的要求，采取相应措施，将项目对周边环境的污染影响降低到最小。

## ③项目建设质量风险

项目建设质量风险存在于建设活动的各个阶段，主要体现在项目承建单位管理制度是否完备，项目所在地政府部门及项目单位是否有完善的建设质量监管体系。

应对措施：本项目质量安全风险涉及建设与运营期的质量安全风险。因此项目单位应加强自身项目管理制度建设，应严格要求项目参与各方，尤其是设计单位、质量监察与项目承建单位，落实质量管理制度，保证项目整体建设质量。

## ④项目管理风险

本项目建设时间周期较长，规模较大；工程实施过程中涉及政府相关部门、项目建设单位、施工单位多方面人员且人员数量大。项目建设期间，可能存在管理人员沟通不畅导致工期延误以及施工人员整体安全管理不严、出现聚集闹事滋扰周边正常社会秩序等风险。

应对措施：项目建设单位作为项目主体应该与相关安全监察部门以及承建单位共同制定方案，加强施工现场管理，严格按照施工规范

施工，杜绝一切侥幸心理，确保项目按时完工。项目承建单位应采取以预防为主的治安防范措施，加强对施工人员的法制教育和管理工作，避免施工人员与区域内居民发生冲突。

本项目风险化解措施得当，可有效降低项目的风险水平。同时建议建立完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合理合规使用。总体而言，本项目风险水平可控，发生违约风险概率很低。

### （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、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。

项目完成后将完善区域基础设施建设、提升区域形象，从而带动片区经济持续发展。

综上，项目绩效目标基本明确且与项目单位现实需求较为匹配，且预期效益可实现性与可持续性较强。

### （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，在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

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）及时对工程进度进行偏差分析以调整后续工作；

（五）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）、《天津市市级财政支出事前绩效评估管理暂行办法》（津财绩效〔2020〕19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。

## 六、其他附件



## 附件 1：市发展改革委关于东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复

# 天津市发展和改革委员会文件

津发改城市〔2015〕360 号

## 市发展改革委关于 东丽湖地区东文北路工程初步设计的批复

东丽区发展改革委：

报来《关于呈报东丽湖地区东文北路工程初步设计的请示》（津丽发改请示〔2015〕10 号）收悉。经研究，并依据天津市政府投资项目评审中心出具的评审报告，原则同意该工程初步设计。具体批复如下：

### 一、主要建设规模与技术标准

工程主路南起津汉公路，向北跨北塘排水河后，分别与汇智环路（南段）、汇智南道、汇智北道平交，在依次跨汇智环路（北段）、北环铁路、星宇道后，与智景东道相交，止于丽湖环路，

全长 2.44 公里，在汇智北道与汇智环路（北段）间，星字道与智景东道间主路两侧新建辅路，单侧辅路全长 1.7 公里。全线新建大桥 1 座，中桥 3 座，人行天桥 1 座，人行梯道 2 处，供水管线保护涵洞 1 处。同步实施道路配套给水、中水、污水、雨水、照明、通信、交通及安全设施等工程。

全线采用城市主干路技术标准建设，设计速度 50 公里/小时。设计路面荷载采用 BZZ-100KN，设计汽车荷载等级采用城-A 级，其它技术指标按现行有关技术标准执行。

## 二、工程方案

### （一）平面、纵断面

工程起终点、路线走向和主要控制点基本合理，同意道路平面、纵断面设计方案。

### （二）横断面

原则同意道路横断面及沿线路口渠化设计方案。标准横断面布置具体如下：

1. 津汉公路-汇智环路（南段）：3 米（人行道）+15.5 米（机动车道）+8 米（中分带）+15.5 米（机动车道）+3 米（人行道及护栏），全宽 45 米。

2. 汇智环路（南段）-汇智北道：2.5 米（人行道）+3.5 米（非机动车道）+2 米（侧分带）+12 米（机动车道）+8 米（中分带）+12 米（机动车道）+2 米（侧分带）+3.5 米（非机动车道）+2.5 米（人行道），全宽 50 米。

3. 汇智北道-汇智环路（北段）：3 米（人行道）+8.25 米（辅路）+1 米（侧分带）+12 米（机动车道）+2 米（中分带）+12 米（机动车道）+1 米（侧分带）+8.25 米（辅路）+3 米（人行道），全宽 50.5 米。

4. 汇智环路（北段）-星宇道：3.5 米（人行道）+12 米（机动车道）+2 米（中分带）+12 米（机动车道）+3.5 米（人行道及护栏），全宽 33 米。

5. 星宇道-K1+760 人行梯道段：3 米（人行道）+8.25 米（辅路）+0.5 米（侧分带）+3.5 米（人行道）+12 米（机动车道）+2 米（中分带）+12 米（机动车道）+3.5 米（人行道）+0.5 米（侧分带）+8.25 米（辅路）+3 米（人行道），全宽 56.5 米。

6. K1+760 人行梯道-智景道：3 米（人行道）+10.5 米（辅路）+1 米（侧分带）+12 米（机动车道）+2 米（中分带）+12 米（机动车道）+1 米（侧分带）+10.5 米（辅路）+3 米（人行道），全宽 55 米。

7. 智景东道-丽湖环路：2.5 米（人行道）+3.5 米（非机动车道）+3 米（侧分带）+18.5 米（机动车道）+2 米（中分带）+18.5 米（机动车道）+3 米（侧分带）+3.5 米（非机动车道）+2.5 米（人行道），全宽 57 米。

### （三）路基、路面工程

1. 原则同意路基处理设计方案。其中：软土路基及桥头路基采用换填山皮土等措施进行处理。

2. 原则同意路面结构设计方案。路面结构具体如下：

(1) 主路机动车道与辅路路面结构：4 厘米细粒式沥青混凝土（AC-13C）+8 厘米中粒式沥青混凝土（AC-25C）+18 厘米石灰粉煤灰碎石（8: 12: 80）+18 厘米石灰粉煤灰碎石（8: 12: 80）+15 厘米石灰土（12%），总厚度 63 厘米。

(2) 非机动车道路面结构：4 厘米细粒式沥青混凝土（AC-13C）+18 厘米石灰粉煤灰碎石（8: 12: 80）+18 厘米石灰土（12%），总厚度 40 厘米。

(3) 人行道路面结构：2 厘米人行道砖+3 厘米半干性水泥砂浆+10 厘米素混凝土+15 厘米石灰土（12%），总厚度 30 厘米。

#### （四）桥涵工程

原则同意沿线桥梁、涵洞设计方案。其中：

1. 依据《关于天津东丽区东文路上跨铁路北环线立交工程方案设计审查意见的函》（京铁师函〔2012〕715 号），同意跨北环线铁路大桥主桥上部结构采用预应力混凝土转体 T 型刚构，下部结构采用柱加盖梁型式，基础采用钻孔灌注桩。

2. 同意跨北塘排水河中桥上部结构采用预应力混凝土空心板梁，下部结构采用柱加盖梁型式，基础采用钻孔灌注桩。

3. 同意辅路跨新地河 2 座中桥上部结构采用预应力混凝土连续箱梁，下部结构采用板式桥墩，基础采用钻孔灌注桩。

4. 同意人行天桥上部结构采用单箱双室钢箱梁，梯道采用钢板梁，下部结构采用桩接柱型式。

### （五）其它工程

原则同意道路配套给水、中水、污水、雨水、照明、通信、绿化、交通及安全设施等工程设计方案。

### 三、工程概算

经核定，工程概算总投资 75326 万元，其中：工程费 53008.6 万元，工程建设其他费 16177.7 万元，预备费 2984.96 万元，建设期贷款利息 3154.74 万元。

此复

附件：东丽湖地区东文北路工程概算汇总表



（此件主动公开）

## 附件

## 东丽湖地区东文北路工程概算汇总表

单位：万元

序号	费用名称	金额	备注
一	第一部分 工程费	53008.60	
1	路基工程	4550.26	
2	路面工程	3795.00	
3	桥涵工程	30998.15	
4	给排水工程	5714.30	
5	照明、通信等工程	4938.09	
6	交通及安全设施工程	306.40	
7	景观绿化工程	2706.40	
二	第二部分工程建设其他费	16177.70	
1	征地拆迁费	9495.48	
2	建设单位管理费	448.00	
3	工程监理费	785.31	
4	前期工作咨询费	156.07	
5	勘察设计费	1721.61	
6	工程保险费	159.03	
7	施工图审查费	82.64	

8	铁路施工图审核费	38.98	
9	场地准备及临时设施费	1060.17	
10	建设工程造价咨询服务费	375.68	
11	工程招投标服务费	19.68	
12	工程招标代理费	51.51	
13	规划设计费	12.18	
14	环境影响咨询服务费	17.92	
15	劳动安全卫生评审费	265.04	
16	铁路四电改造费	650.00	
17	铁路施工配合费	800.00	
18	10千伏供电工程建设费	38.40	
三	预备费	2984.96	
四	建设期贷款利息	3154.74	
五	工程概算总投资	75326.00	

---

抄送：东丽区政府，市交通运输委，建委，规划局，国土房管局，环保局，北京铁路局。

---

天津市发展和改革委员会办公室

2015 年 5 月 4 日印发

---



## 附件 2：建筑工程施工许可证

# 中华人民共和国

## 建筑工程施工许可证

**编号**

1200000022-4465701210

**根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,**

**本建筑工程符合施工条件,准予施工。**

**特发此证**

**发证机关**

**发证日期**

2022 年 12 月 27 日



建设单位	天津东丽湖建设发展有限公司		
工程总承包单位	无		
工程名称	东丽湖地区东文北路工程		
建设地址	天津市东丽区东丽湖		
建设规模	1418.0000 米	合同价格	357185.8676 万元
勘察单位	天津市勘察院设计勘察集团有限公司		
设计单位	天津市市政工程勘察研究院有限公司、中国铁道设计集团有限公司		
施工单位	中铁十六局集团第二工程有限公司		
监理单位	天津同兴工程监理咨询有限公司、天佑京铁工程监理咨询有限公司		
工程总承包项目经理	无	勘察单位项目负责人	李亚飞
设计单位项目负责人	郭磊、冯世林	施工单位项目负责人	王立宏
总监理工程师	傅卓、董方丹	合同工期	3030 天

**备注** 国家和我市对建筑项目管理有其他要求的,按相关规定执行。项目代码: 2012-120000-53-01-001166

**注意事项:**

- 一、本证按照《建筑法》规定,作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住地建设单位应当在发证之日起三个月内开工,逾期不开工视为自动中止施工。
- 四、本证有效期为三个月,逾期不开工,逾期不开工视为自动中止施工。
- 五、在规定的施工期限内中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内,向发证机关报告,并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设单位应当在办理延期手续时,向发证机关报告,中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验建筑工程施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的,将依法予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号：1200002024052701210

建设单位：天津东丽湖建设发展有限公司

建设单位项目负责人：王宝秋

工程名称：东丽湖地区东文北路工程

建设地点：天津市东丽区东丽湖

建筑工程项目明细表

名称		建筑规模（米）		层数	
		地上	地下	地上	地下
东丽湖地区东文北路工程	1418	1418	0	0	0
总建筑规模：1418.0000    地上建筑规模：1418.0000    地下建筑规模：0.0000					
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



附件 3：建设工程规划许可证

建设单位 (个人)	天津东丽湖建设发展有限公司
建设项目名称	东文路（桂宁道~北塘津水河）道路工程
建设位置	东丽区东丽湖地区东丽湖
建设规模	1418米
附图及附件名称	

**遵守事项**

一、本证是自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和使用管制要求的法律凭证。  
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。  
三、未经发证机关管理同意，本证的各项规定不得随意变更。  
四、自然资源主管部门依法有权查勘本证，建设单位（个人）有责任接受查勘。  
五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

**建设工程规划许可证**

项目编号: 2012东丽0059      建字第 2024东丽统证中70028      号

项目代码: 2012-120000-53-01-00166

证书编号: 2024东丽统证0032      电子监管号: 120110202400091458

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关      日期





城乡规划行政许可事项  
建设工程规划许可证通知书

项目总编号：2012东丽0069 编号：2024东丽线证申字0028  
建设工程规划许可证编号：2024东丽线证0032  
天津东丽湖建设发展有限公司：

你单位申报在东丽区东丽湖东丽湖 拟建的 东文路（星字道-北塘排水河）道路工程。  
项目的建设工程规划许可证申请收悉。经审查，同意核发建设工程规划许可证：

项目类型	道路（主干路）：
有关要求	1. 详见建设工程设计方案； 2. 妥善处理与周边建筑物、相邻和相交设施的关系，满足规范要求； 3. 项目应符合海绵城市建设相关技术要求（以线性占城市改造项目）； 4. 本建设工程规划许可证为项目建设的城乡规划工程许可，不对规划工程许可之外的其他各方权利义务关系构成约定； 5. 本许可证根据建设工程设计方案核发，本阶段不予办理施工图设计和施工方案审批条件，根据《天津市燃气管理条例》第四十三条等有关规定，请各单位做好施工范围内燃气管线的安全保护，并在施工图设计、施工方案审批中做好落实，并及时报有权职能部门审查。
备注	

注意事项：  
1. 按照城乡规划法规，项目城乡规划审核合格，核发本通知书。本通知书与《建设工程规划许可证》一并使用具有法律效力。本通知书附送建设工程设计方案图（份，图文一体方为有效文件。  
2. 可能涉及的重大问题应提前做好解决方案。  
3. 危险化学品等建设项目应严格落实安全有关规定，规范和标准。  
4. 本项目建设应满足国家和我市相关规范、标准，落实《建设工程规划许可证》、附图及本通知书相关要求，并严格落实关于地下管线保护“八个一律”工作要求，落实对周边地下管线，特别是燃气管线的保护。  
5. 国土、建设、消防、人防、城市配套、海绵城市、水利、绿化、地质、气象、国家安全、文物保护、环境保护、地质遗迹、社会稳定、合理利用、安全生产、无线电、机场要求等专业技术应符合相关部门管理要求。  
6. 项目最终名称以审批地名为准。

