

# 2022年天津市政府债券（七十八期）—北辰 区天穆片区城市更新老旧小区改造项目（调 整项目）实施方案

项目主管部门：天津市北辰区住房和建设委员会

项目实施单位：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司

# 2022年天津市政府债券（七十八期）—北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目（调整项目）实施方案

## 一、已发行地方政府债券结余资金调整基本信息

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目2026年拟申请专项债券资金5,000.00万元，其中：本次申请调整专项债券资金1,000.00万元。调整资金对应债券名称为2022年天津市政府专项债券（七十八期），该债券于2022年11月18日招标发行，发行期限20年，计息日为2022年11月21日，到期日为2042年11月21日，票面利率3.18%，剩余期限约16年。

未来对应利息以及本金由北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目净收益偿还，经测算，北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建设期利息（已计入调整后的总投资）能够保障本项目建设期内每年的利息偿付，未来净收益能够保障本项目运营期内每年的利息偿付。

## 二、区域情况

### （一）区域介绍

天津是中国四大直辖市之一，地处太平洋西岸，华北平原东北部，海河流域下游，东临渤海，北依燕山，西靠首都北

天津市总面积11916.85平方千米，是海河五大支流南运河、子牙河、大清河、永定河、北运河的汇合处和入海口。天津市下辖16个市辖区，第七次全国人口普查天津常住人口1386.60万人，与2010年第六次全国人口普查的1293.82万人相比，十年增加92.78万人，增长7.17%，年平均增长率为0.69%。

北辰区位于天津市中心区北部、北运河畔，地处京津走廊和京津塘高新技术产业带上，东与东丽区和宁河区毗邻，西与西青区相邻，南与红桥、河北两区连接，北与武清区接壤。距首都北京110公里，距天津新港50公里，距天津滨海国际机场16公里，区位条件优越。全区总面积478.5平方千米，其中外环线以内64.4平方千米，为中心城区；外环线以外414.1平方千米。

北辰区辖果园新村街道、集贤里街道、瑞景街道、普东街道、佳荣里街道、青源街道、广源街道、双环邨街道8个街道和天穆镇、北仓镇、双街镇、双口镇、青光镇、宜兴埠镇、小淀镇、大张庄镇、西堤头镇9个镇以及辖内126个行政村。

北辰区经济基础雄厚，改革开放以来，区域经济始终保持快速发展的态势。北辰区已经形成以工业为主体，以农业为基础，第三产业协调发展的城郊型格局。

## **（二）2025年区域经济情况**

2025年北辰区生产总值为763.1亿元，北辰区2025年度一般公共预算收入完成71.23亿元，其中：税收收入43.36亿元，非税收入27.87亿元，税收占比60.9%；一般公共预算总支出为

118.17亿元，其中：一般公共预算支出109.69亿元，一般债券还本支出8.48亿元。

北辰区政府性基金预算总收入为128.86亿元，其中：2025年示范镇土地出让等政府性基金收入9.62亿元；政府性基金预算总支出为100.18亿元，其中：政府性基金预算支出62.74亿元，专项债券还本支出37.44亿元。

### **三、债券情况**

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，拟发行政府专项债券14,000.00万元，期限为20年，分4年发行。已发行债券合计1,000.00万元。已使用的债券为：2022年天津市政府专项债券（七十八期）专项债资金1,000.00万元，本次拟申请专项债券资金5,000.00万元，其中申请调整专项债券资金1,000.00万元；2027年计划发行4,000.00万元；2028年计划发行4,000.00万元。

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，压实债务筹措、支出与偿还的主体责任。

根据《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（津北辰发改投资〔2025〕17号），项目主要建设内容：本项目实施北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，涉及天穆片区和刘房子片区，总改造面积约130.64万平方米。其中，天穆片区涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等5个社区10个老旧小区，改造面积约57.08万平方米；刘房子片区涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等6个社区14个老旧小区，改造面积约73.56万平方米。改造内容包括老旧小区建筑改造、给排水改造、公共服务及社区配套设施改造、供热设施改造等。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北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目。

**表3.1 债券概况**

债券名称	2026年天津市政府债券北辰区（北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目）	2022年天津市政府专项债券（七十八期）
发行规模（调入资金规模）	4,000.00万元 (RMB:4,000.00万元)	1,000.00万元 (RMB: 1,000.00万元)

募集资金用途	募集资金用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目	用于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目
债券期限	20年	20年
债券利率	固定利率	3.18%
还本付息方式	债券存续期每半年支付利息，从债券存续期第11年开始到第20年每年偿还债券本金的10.00%。每半年支付利息。	2033年至2042年每年偿还本金的10%，每半年支付利息。
债券发行方式	本期专项债券通过招标方式发行，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。	

本项目投资计划安排为：2025年已投入资金1,000.00万元，其中已使用2022年天津市政府专项债券（七十八期）调入债券资金发行1,000.00万元；2026年投入资金14,462.43万元，其中自筹资金9,462.43万元，专项债券资金5,000.00万元（其中申请调整专项债券资金1,000.00万元）；2027年投入资金14,462.43万元，其中自筹资金10,462.43万元，专项债券资金4,000.00万元；2028年投入资金12,052.02万元，其中自筹资金8,052.02万元，专项债券资金4,000.00万元；2029年投入资金7,231.21万元，其中自筹资金7,231.21万元。

表3.2 项目具体募投情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	计划使用自有资金	计划使用债券资金	本次申请债券资金	其中：本次申请调整债券资金
北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目	49,208.09	35,208.09	14,000.00	5,000.00	1,000.00

## 四、项目概况

### （一）项目背景

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目位于天津市北辰区，隶属北辰区天穆镇与佳荣里街道。项目范围包括天穆片区与刘房子片区两项城市更新集中区域，总占地面积约256公顷。其中，天穆片区四至范围为东至高峰南路，南至文庆道，西至运河东路，北至现状滦水园，规划占地面积约153.51公顷；刘房子片区东至佳庆道，南临商业大学，西至辰达路，北至佳宁道，规划占地面积约102.21公顷。

以城市更新引领城市高质量转型发展。2025年首场国务院会议对推进城市更新工作作出明确部署，强调“城市更新是扩大内需的重要抓手”，国家发展改革委积极推动城市更新试点工作，重点支持城镇老旧小区改造、棚户区（危旧房）改造、城中村改造、城市公共空间改造利用、老旧街区（厂区）改造提升等领域。近年来天津市积极实施城市更新行动，以“惠民生、补短板、谋发展”为原则，以城市更新激发片区发展活力，推动城市功能、品质不断提升。

项目区位条件优越，资源丰富，具有较高更新潜力。北辰区作为天津市中心城区的北部门户，拥有国家级产城融合示范区、城市建设管理体制改革试点、京滨城际铁路枢纽以及陆路港国际物流枢纽建设等资源，具有较强的内生动力和竞争力，发展空间广阔。目前片区内老旧小区普遍存在房屋建筑品质差、基本公共服务不足、配套基础设施薄弱、服务治理不完善等问题，与地区发展需求不相符。

本项目为北辰区天穆片区内老旧小区更新改造，包括天穆片区与刘房子片区两项城市更新集中区域，涉及24个老旧小

区，总建筑面积约130.64万平方米。项目建成后，将切实解决天穆片区、刘房子片区小区现存的实际问题，将宜居环境改造工作落到实处，改善老百姓的生活环境，同时改善城市面貌。项目是重要的民生工程和民心工程。

## （二）项目内容

本项目更新范围内现状老旧小区分属天穆片区和刘房子片区范围内，改造总建筑面积130.64万平方米。

天穆片区东至高峰路，南至文庆道，西至运河东路，北至现状滦水园，总用地面积约153.51公顷，涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等5个社区10个老旧小区。该片区改造总建筑面积57.08万平方米，历年来未进行过维修改造。经现场勘查，建筑屋面漏水情况较多，外墙大部分斑驳，存在较多脱落，路面坑洼情况普遍，配套设施老旧并有大量缺失情况。

**表4.1 天穆片区改造小区情况**

序号	所属社区	小区名称	人口数量 (万人)	建筑面积 (万㎡)	结构形式	建造年代(年)	改造年代(年)
1	吴咀村	吴嘴楼	0.04	1.98	砖混	1995	
2	方舟温泉花园社区	方舟温泉花园	0.2	12	砖混	1997	
3	光明道社区	顺义北里、胜利楼、建设局东楼、建设局西楼	0.09	2.01	砖混	1970 1980	
4		顺义里	0.1	3.61	砖混	1993	



5	顺义南里社区	顺义南里1-3号楼，平房10间	0.06	1.64	砖混	1978	
6		顺义南里4-8号楼	0.05	1.49	砖混	1981-1997	
7		顺天里1号楼	0.02	0.82	砖混	1999	
8		天穆东里1号楼	0.86	0.65	砖混	1993	
9		天穆东里	0.02	1.18	砖混	1981	
10	桃香园社区	万隆桃香园	0.04	31.74	砖混	1999	
合计			1.48	57.08			

刘房子片区东至佳庆道，南邻商业大学，西至辰达路，北至佳宁道，规划总用地面积102.21公顷。涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等6个社区14个老旧小区。该片区改造总建筑面积73.56万平方米。近几年陆续实施过维修改造，经现场勘查，还存在建筑屋面漏水情况，外墙脱落，还有路面坑洼，部分配套设施老旧和部分缺失情况。

**表4.2 刘房子片区改造小区情况**

序号	所属社区	小区名称	人口数量(万人)	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	结构形式	建造年代(年)	改造年代(年)
1	瑞达里社区	瑞达里	0.22	8.18	砖混	1997	2014
2	顺通社区	瑞顺小区	0.16	5.2	砖混	1998	2014、2017-2019
3		瑞通小区	0.16	6.49	砖混	1998	2014、2017-2019
4	佳园新里社区居委会	枕翠里小区	0.05	1.94	砖混	1998	2014、2017-2019
5		佳园新里1-3号楼	0.08	2.9	砖混	1998	2015
6		佳园新里4-5号楼	0.04	1.6	砖混	2003	未改造

7		瑞亨花园	0.03	1.3	砖混	1998	2015、2017-2019
8	井田公寓社区	井田公寓1-5	0.06	2.27	砖混	1998	2014
9		井田公寓6-15	0.17	5.25	砖混	1999	2014
10	佳宁里社区	暖香里	0.16	5.69	砖混	1995	2014、2017-2019
11		佳荣里社区	0.29	10.74	砖混	1993	2017-2019、2021
12		佳欣里社区	0.14	5.79	砖混	1995	2017-2019、2022
13	人民家园社区	佳平里	0.18	6.42	砖混	2000	2016、2021
14		人民家园	0.27	9.79	砖混	2000	2016、2021
合计			2.01	73.56			

本次老旧小区改造内容包括老旧小区建筑改造、给排水改造、公共服务及社区配套设施改造、供热设施改造等。具体改造工程量如下表：

**表4.3 项目建设工程量汇总表**

序号	项目名称	单位	数量	备注
(一)	天穆片区			
1	天穆镇老旧小区住宅改造	m <sup>2</sup>	570800	
1.1	屋顶防水及屋顶修缮	m <sup>2</sup>	76100	含雨水管更换
1.2	立面墙修复	m <sup>2</sup>	273984	
1.3	楼内墙面粉刷	m <sup>2</sup>	57080	含踢脚线修复
1.4	公共外窗更换	m <sup>2</sup>	28540	
1.5	灯具更换	套	1902	灯具采用LED光源，1*13W，吸顶安装。灯具配声光控开关
1.6	楼内门禁系统	套	42	
1.7	适老化改造	项	42	含扶手修复
1.8	地下室防水改造	m <sup>2</sup>	6000	
1.9	围墙修复	项	10	
1.10	大门修复	项	10	

2	给排水改造			
2.1	排水改造			
2.1.1	雨水管网	m	14947	d400-800mm
2.1.2	检查井	座	520	
2.1.3	收水井	座	669	
2.1.4	雨水出口	个	16	
2.1.5	污水管网	m	15751	d300mm
2.1.6	检查井	座	2519	
2.1.7	化粪池	座	93	
2.1.8	污水出口	个	17	
2.2	给水改造			
2.2.1	供水支管改造	m	1000	管径d70mm
2.2.2	供水管道更换	m	14600	
2.2.2.1	二次供水管网改造	m	13600	管径d100mm
2.2.2.2	中水管道改造	m	1000	管径d100mm
3	公共服务及社区配套设施改造			
3.1	安装充电桩			
3.1.1	60kW直流快充桩	个	2	含电力增容
3.1.2	7kW交流慢充桩	个	16	
3.1.3	两轮电动车充电桩	个	300	
3.2	文化宣传设施及电子广告牌	个	156	
3.2.1	电子广告牌	个	30	
3.2.2	普通广告牌	个	126	
3.3	环境卫生设施			
3.3.1	垃圾厢房	个	26	
3.3.2	公厕改造	个	1	拆除破损的设施设备，清理现场；对地面、墙面进行防水、防潮处理，铺设防滑材料；更新破损的马桶、洗手池、镜子、门窗、通风设备等，确保设施完好、功能齐全增设自动感应式水龙头、干手器、自动除臭设备等，提升卫生设备的舒适性和便利性；设置无障碍通道、

				安装扶手、改造厕间门等；安装电气线路、给排水管道，确保水电安全使用防潮防霉材料重新吊顶天花板。
3.4	物业管理智慧化服务平台			
3.4.1	硬件设备	m²	570800	
3.4.2	软件平台	套	10	
3.5	社区智慧安防系统			含软件、硬件
3.5.1	出入口目标识别设备	套	10	
3.5.2	监控设备	套	10	
3.5.3	软件平台	套	10	
3.6	天穆社区综合服务站改造	m²	3000	
3.6.1	屋顶防水及屋顶修缮	m²	1350	
3.6.2	墙面修复	m²	3000	
3.6.3	楼内墙面粉刷	m²	900	
3.6.4	公共外窗更换	m²	300	
4	道路恢复			
4.1	道路改造提升	m²	39377.5	
4.1.1	沥青路面	m²	23626.50	
4.1.2	人行道路面	m²	11813.25	
4.1.3	广场路面	m²	3937.75	
4.2	路灯更换	套	787	更换灯罩破损、灯杆锈蚀及线路老化的路灯，LED路灯，灯杆高度为4—5米
4.3	绿化修复	m²	11813.25	
(二)	刘房子片区			
1	佳荣街建筑改造	m²	735600	
1.1	屋顶防水及屋顶修缮	m²	110300	含雨水管更换
1.2	立面墙修复	m²	353088	
1.3	楼内墙面粉刷	m²	73560	含踢脚线修复
1.4	公共外窗更换	m²	36780	
1.5	灯具更换	套	2452	
1.6	楼内门禁系统	套	408	
1.7	适老化改造	项	408	含扶手修复
1.8	围墙修复	项	24	

1.9	大门修复	项	24	
2	给排水改造			
2.1	雨水管网	m	16214	d400-800mm
2.2	检查井	座	658	
2.3	收水井	座	810	
2.4	雨水出口	个	21	
2.5	污水管网	m	22625	d300mm
2.6	检查井	座	3093	
2.7	化粪池	座	97	
2.8	污水出口	个	24	
3	公共服务及社区配套设施改造			
3.1	安装充电桩			考虑快充+慢充
3.1.1	60kW直流快充桩	个	8	
3.1.2	7kW交流慢充桩	个	62	
3.1.3	两轮电动车充电桩	个	420	
3.2	文化宣传设施及电子广告牌	个	1266	
3.2.1	电子广告牌	个	42	
3.2.2	普通广告牌	个	1224	
3.3	环境卫生设施			
3.3.1	垃圾厢房	个	28	
3.3.2	公厕改造	个	1	拆除破损的设施设备，清理现场；对地面、墙面进行防水、防潮处理，铺设防滑材料；更新破损的马桶、洗手池、镜子、门窗、通风设备等，确保设施完好、功能齐全增设自动感应式水龙头、干手器、自动除臭设备等，提升卫生设备的舒适性和便利性；设置无障碍通道、安装扶手、改造厕间门等；安装电气线路、给排水管道，确保水电安全使用防潮防霉材料重新吊顶天花板。
3.4	物业管理智慧化服务平台			
3.4.1	硬件设备	m²	735600	
3.4.2	软件平台	套	14	
3.5	社区智慧安防系统			
3.5.1	出入口目标识别设备	套	14	

3.5.2	监控设备	套	14	
3.5.3	软件平台	套	14	
3.6	社区综合服务站	m²	2759	
3.6.1	屋顶防水及屋顶修缮	m²	1242	
3.6.2	墙面修复	m²	2759	
3.6.3	楼内墙面粉刷	m²	827.7	
3.6.4	公共外窗更换	m²	275.9	
3.7	老年服务站	m²	420	
3.7.1	屋顶防水及屋顶修缮	m²	189	
3.7.2	墙面修复	m²	420	
3.7.3	楼内墙面粉刷	m²	126	
3.7.4	公共外窗更换	m²	42	
3.8	车棚提升	m²	500	优化小区内行车动线与停车位线，增加停车位数量，在具备条件的居住社区，建设电动车集中停放和充电场所
4	道路恢复			
4.1	道路改造提升	m²	56562.5	
4.1.1	沥青路面	m²	33937.50	
4.1.2	人行道路面	m²	16968.75	
4.1.3	广场路面	m²	5656.25	
4.2	路灯更换	套	1131	更换灯罩破损、灯杆锈蚀及线路老化的路灯，LED路灯，灯杆高度为4—5米
4.3	绿化修复	m²	16968.75	
(三)	片区供热设施改造	m²	477933	

项目工期预计43个月，已于2025年12月开工建设，拟于2029年6月底竣工。

本项目批复情况如下：

**表4.4 项目前期批复情况**

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建议书的批复》	津北辰发改投资〔2025〕16号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.04.28

《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	津北辰发改投资〔2025〕17号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.05.06
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目井田公寓社区1-5号楼初步设计的批复》	津北辰发改投资〔2025〕59号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025.11.17
《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目瑞达里、瑞顺小区、瑞通小区初步设计的批复》	津北辰发改投资〔2026〕5号	天津市北辰区发展和改革委员会	2026.2.6

### （三）项目投融资计划

#### 1.项目资金来源

根据项目可行性研究报告的批复，北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目总投资51,544.27万元，其中工程费用为41,683.03万元，工程建设其他费用（二类费用）3,170.02万元，基本预备费3,588.24万元。批复的项目总投资含建设期利息3,102.98万元，本次测算过程建设期利息调整为766.80万元，调整后项目总投资为49,208.09万元，作为本期债券测算项目总投资。

**表4.5 投资估算表**

单位：万元

序号	项目	金额
	批复总投资	51,544.27
1	工程费用	41,683.03
2	工程建设其他费用	3,170.02
3	基本预备费	3,588.24

一	不含利息总投资	48,441.29
二	原建设期利息	3,102.98
三	调整后的建设期利息	766.80
	调整后总投资	49,208.09

本项目总投资额为49,208.09万元，其中自筹资金35,208.09万元，计划使用政府专项债券资金14,000万元。项目建设内容不涉及禁止类项目清单，不存在禁止类项目清单中涉及的建设内容使用专项债券资金的情况。

**表4.6 项目资金来源表**

单位：万元

项目名称	项目总投资	计划使用自有资金	计划使用债券资金	本次申请债券资金	其中：本次申请调整债券资金
北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目	49,208.09	35,208.09	14,000.00	5,000.00	1,000.00

## 2. 分年投资计划表

本项目投资计划安排具体明细如下：

**表4.7 项目投资计划及建设期资金筹措表**

单位：万元

项目名称	2025	2026	2027	2028	2029	总计	比例
总投资	1,000.00	14,462.43	14,462.43	12,052.02	7,231.21	49,208.09	100%
自筹资金（万元）		9,462.43	10,462.43	8,052.02	7,231.21	35,208.09	71.55%
专项债券（万元）	1,000.00	5,000.00	4,000.00	4,000.00		14,000.00	28.45%

## 五、项目预期收益与融资平衡情况

### （一）项目预期收益

#### 1. 项目收入



本项目预期收入主要包括停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入。本项目计划于2029年进入运营期，预计在债券存续期内可实现项目收入合计39,332.21万元，具体如下：

#### （1）停车收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目改造完成后老旧小区停车数量共5705个，根据项目小区目前收费调研结果为单价60-80元/月，本项目综合考虑本次改造情况，项目整体收费情况，按70元/月计算，进入运营期的第一年出租率按照60%计算，此后每年出租率按照95%计算。

经计算，项目计算期内老旧小区停车收入8,937.47万元。

#### （2）充电桩收入

根据《市发展改革委关于电动汽车用电价格和充换电服务费有关问题通知》第三条的规定，充换电服务费标准为1元/千瓦时测算。根据项目小区周边调研情况，本项目对新能源车充电服务费进行适当下浮，取0.8元/千瓦时，两轮电动车充电服务费取0.25元/小时。

项目改造完成后，老旧小区新增新能源充电桩88个，两轮电动车充电桩720个。新增新能源充电桩预计每个每天充电3次，每次充电量约40千瓦时，进入运营期的第一年使用率按照60%计算，此后每年整体充电桩使用率约80%。两轮电动车充电桩每个充电时长约16.8小时，进入运营期的第一年使用率按照50%计算，此后每年整体使用率约75%。

### (3) 社区配套服务设施出租收入

经计算，项目计算期内社区配套服务设施出租收入为6,766.00万元。

图1 周边物业出租价格参考

#### （4）广告收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目老旧小区经提升改造后将在小区内设置楼栋广告牌和小区内电子显示屏，本项目提升改造的24个老旧小区共涉及450个楼门，每个楼门设置3个广告牌，共计设置1350个门栋广告位；24个老旧小区每个小区设置3个电子显示屏，共计72块电子显示屏；每个小区出入口道闸设置1个大型广告位，共24个广告位。

基于市场公开信息的数据，项目周边区域社区立牌广告市场价为400-600元/月/块，社区电子广告市场价为2000-4000元/月/块，充分考虑市场水平和物业运营实际情况，依据谨慎性原则，本项目楼栋广告收费标准暂按400元/月/块估算，社区电子广告按2000元/月/块估算，出入口道闸广告按2000元/月/块估算。进入运营期的第一年出租率按照50%计算，此后每年整体出租率约100%。

经计算，项目计算期内社区广告收入合计为17,128.80万元。

#### 2.项目成本

本项目运营成本主要包括停车运营成本、出租物业及广告部分运营成本、修理费、营销管理费及相关税费，预计债券存续期内项目总成本合计6,412.15万元。具体如下：

（1）停车运营成本。预计为3名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人·年计算，每3年上浮5%。项目运营期

第一年按7个月计算。项目存续期停车运营成本合计489.63万元。

(2) 出租物业及广告部分运营成本。预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人·年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期出租物业及广告部分运营成本合计979.33万元。

(3) 修理费包括充电桩维修费用、社区配套服务设施维修费用、广告牌维修费用。修理费包括小修费用和大修费用。充电桩小修费用按充电桩固定资产原值的1%计算；充电桩大修费用运营期满每10年进行一次，按充电桩固定资产原值的20%计算。社区配套服务设施小修费用按社区配套服务设施面积每20元/m<sup>2</sup>计算，社区配套服务设施大修费用运营期满每10年进行一次，按社区配套服务设施面积每200元/m<sup>2</sup>计算。广告牌小修费用按广告牌固定资产原值的1%计算；广告牌大修费用运营期满每10年进行一次，按广告牌固定资产原值的20%计算。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期维修费用成本合计1,849.83万元。

(4) 营销管理费：营销费用按照每年50万元计算。管理费用预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工96,000元/人·年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期营销管理费用成本合计1,815.30万元。

(5) 项目建构筑物、设备的折旧年限为30年，残值率为5%。固定资产原值由固定资产投资的第一部分工程费用、预备费用、建设期利息及第二部分其他建设费用的50%组成。

（6）税金及附加：充电桩运营业务的增值税税率13%；建筑安装工程9%；服务行业（停车、物业、广告）税费6%。项目存续期税金合计 1,278.06 万元。

经测算，本项目在债券存续期内，预计可实现用于项目资金平衡的运营净收益为32,920.06万元。

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1.59。

项目收入成本预测表如表5.1。

表5.1 项目收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
一	收入	39332.21					1305.23	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42
(一)	停车收入	8937.47					287.53	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	8937.47					287.53	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26
1.1	使用率 (%)						60%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	单价 (元/月)						70	70	70	70	70	70	70	70
1.3	停车数量						5705	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00
(二)	充电桩收入	6499.94					240.20	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入 (万元)	4871.93					185.01	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率 (%)						60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	充电服务费单价 (元/度)						0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量 (个)						88	88	88	88	88	88	88	88
1.4	充电次数 (天/次)						3	3	3	3	3	3	3	3
1.5	单次耗电量						40	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	两轮充电桩收入 (万元)	1628.01					55.19	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78
2.1	使用率 (%)						50%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.2	充电服务费 (元/小时) -5年涨5%						0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
2.3	充电桩数量 (个)						720	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长 (小时/天)						16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
(三)	社区配套服务设施出租收入	6766.00					338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区配套服务设施出租收入	6766.00					338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	出租率						50%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

1.2	单价 (元/m²/天)								1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
1.3	出租面积 (m²)								6179.00	6179.00	6179.00	6179.00	6179.00	6179.00	6179.00	6179.00
(四)	广告收入	17128.80							439.20	878.40	878.40	878.40	878.40	878.40	878.40	878.40
1.1	小广告牌数量								1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00	1350.00
1.2	小广告牌计费 (万元/年)								0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
2.1	大广告牌数量								72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
2.2	大广告牌收费 (万元/年)								2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
3.1	出入闸口广告牌								24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
3.2	收费 (万元/年)								2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
	现金流入小计	39,332.21							1305.23	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42
二	经营成本	6,412.15							135.12	231.64	231.64	236.80	236.80	236.80	242.22	242.22
1	停车运营成本	489.63							12.60	21.60	21.60	22.68	22.68	22.68	23.81	23.81
1.1	工资及福利费								7.20	7.20	7.20	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94
1.2	人数								3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
1.3	增长率									5.00%					5.00%	
2	物业及广告部分运营成本	979.33							25.20	43.20	43.20	45.36	45.36	45.36	47.63	47.63
2.1	工资及福利费 (万元/人)								7.20	7.20	7.20	7.56	7.56	7.56	7.94	7.94
2.2	人数								6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
2.3	增长率									5.00%					5.00%	
3	维修费用	1,849.83							45.75	78.44	78.44	78.44	78.44	78.44	78.44	78.44
3.1	充电桩维修费用	213.67							5.29	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06	9.06
	充电桩投资额								181.20	181.20	181.20	181.20	181.20	181.20	181.20	181.20
	维修费比例								5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	大修费															
3.2	社区配套设施维修费用	728.70							18.02	30.90	30.90	30.90	30.90	30.90	30.90	30.90





续表5.1 项目收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
一	收入	39332.21	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42	2001.42
(一)	停车收入	8937.47	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26
1	老旧小区停车收入	8937.47	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26	455.26
1.1	使用率 (%)		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.2	单价 (元/月)		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
1.3	停车数量		5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00	5705.00
(二)	充电桩收入	6499.94	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46	329.46
1	新能源充电桩收入 (万元)	4871.93	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68	246.68
1.1	使用率 (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.2	服务费单价 (元/度)		0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
1.3	充电桩数量 (个)		88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
1.4	充电次数 (天/次)		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1.5	单次耗电量		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	充电桩收入 (万元)	1628.01	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78	82.78
2.1	使用率 (%)		75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
2.2	充电服务费 (元/小时) -5年涨5%		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
2.3	充电桩数量 (个)		720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
2.4	充电时长 (小时/天)		16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
(三)	社区配套服务设施出租收入	6766.00	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1	社区综合服务站点等出租收入	6766.00	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30	338.30
1.1	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.2	单价 (元/m²/天)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

[illegible]

	小修维修费 (元/ m²)		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	修维修费 (元/m²)																		
3.3	广告牌维修费用	907.46	38.48	38.48	192.38	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48
	广告牌投资额		769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50	769.50
	小修维修费比例		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	大修维修费比例				20%														
4	营销管理费	1,815.30	92.34	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45	94.45
4.1	营销广告费用		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
4.2	营销管理费用		42.34	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45	44.45
	营销人员工资及福利 费 (万元/人)		9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60	9.60
	人数		4.41	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63	4.63
	增长率			5%			5%									5%			
三	税金及附加	1,278.06	63.61	64.16	57.76	67.60	68.85	70.00	70.00	70.96	72.02	73.09	73.86	74.39	74.39	74.39	74.39	74.39	74.39
1	增值税	1,141.12	56.79	57.29	51.57	60.36	61.47	62.50	62.50	63.35	64.30	65.26	65.95	66.42	66.42	66.42	66.42	66.42	66.42
2	增值税附加	136.93	6.82	6.87	6.19	7.24	7.38	7.50	7.50	7.60	7.72	7.83	7.91	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97	7.97
四	所得税	-																	
	现金流出小计 (二+三+ 四)	6,412.15	305.83	312.06	619.38	319.25	320.50	321.59	321.59	326.56	327.62	328.69	333.59	334.12	334.12	334.12	334.12	334.12	334.12
五	益 (现金流入 - 现金流 出)	32,920.06	1695.59	1689.36	1382.04	1682.17	1680.92	1679.77	1679.77	1674.86	1673.80	1672.73	1667.83	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30
六	可用于还本付息收益	32,920.06	1695.59	1689.36	1382.04	1682.17	1680.92	1679.77	1679.77	1674.86	1673.80	1672.73	1667.83	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30	1667.30

## （二）项目融资还本付息情况

2026年拟申请专项债券资金5,000万元，其中：本次申请调整专项债券资金1,000万元。

计划新增发行债券4,000.00万元，期限20年，在债券存续期每半年支付债券利息，从债券存续期第11年开始到第20年每年偿还债券本金的10.00%。

调整资金拟使用2022年天津市政府专项债券（七十八期）调入债券资金1,000.00万元，期限16年（2042年到期），每半年支付利息，2033年至2042年每年偿还本金的10%。

运营期共偿还本息 20,715.20 万元，收益覆盖本息倍数为 1.59，详见表5.2。

**表5.2 项目还本付息计划表**

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2025		1,000.00		1,000.00	3.18%	15.90
2026	1,000.00	5,000.00		6,000.00	3.18%/3.2%	111.70
2027	6,000.00	4,000.00	-	10,000.00	3.18%/3.2%	255.60
2028	10,000.00	4,000.00	-	14,000.00	3.18%/3.2%	383.60
2029	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2030	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2031	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2032	14,000.00		-	14,000.00	3.18%/3.2%	447.60
2033	14,000.00		200.00	13,800.00	3.18%/3.2%	444.42
2034	13,800.00		200.00	13,600.00	3.18%/3.2%	438.06
2035	13,600.00		200.00	13,400.00	3.18%/3.2%	431.70
2036	13,400.00		200.00	13,200.00	3.18%/3.2%	425.34
2037	13,200.00		600.00	12,600.00	3.18%/3.2%	412.58
2038	12,600.00		1,000.00	11,600.00	3.18%/3.2%	387.02
2039	11,600.00		1,400.00	10,200.00	3.18%/3.2%	348.66
2040	10,200.00		1,400.00	8,800.00	3.18%/3.2%	303.90

2041	8,800.00		1,400.00	7,400.00	3.18%/3.2%	259.14
2042	7,400.00		1,400.00	6,000.00	3.18%/3.2%	214.38
2043	6,000.00		1,200.00	4,800.00	3.18%/3.2%	172.80
2044	4,800.00		1,200.00	3,600.00	3.18%/3.2%	134.40
2045	3,600.00		1,200.00	2,400.00	3.18%/3.2%	96.00
2046	2,400.00		1,200.00	1,200.00	3.18%/3.2%	57.60
2047	1,200.00		800.00	400.00	3.18%/3.2%	25.60
2048	400.00		400.00	-	3.18%/3.2%	6.40
合计	210,000.00	14,000.00	14,000.00	210,000.00		6,715.20

### (三) 压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，预期收益市场风险、利率波动风险等多种因素可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息能力。当项目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，本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。

压力测试见下表：

**表5.3 压力测试表**

序号	经营净收益变动情况 敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1	经营净收益（万元）	29,628.05	31,274.06	32,920.06	34,566.06	36,212.07
2	债券还本付息额（万元）	20,715.20	20,715.20	20,715.20	20,715.20	20,715.20
3	债券本息覆盖率	1.43	1.51	1.59	1.67	1.75

## 六、项目潜在风险评估

### (一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1. 工程事故风险

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，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，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），切实做好合同管理工作，以达到抵御风险的目的。

## 2.项目管理风险

项目涉及市政道路、交通、给排水等多个领域，建设工程量较大，内容多。若在项目执行过程中由于管理机制不完善、沟通协调不畅等因素，导致项目进度慢、实施效果不佳，将对本项目的开展造成影响。

风险控制措施：

项目单位主管部门将严格做好工程建设计划审批，明确项目单位工程建设的主体责任，多方面、多渠道、多层次地反复沟通论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期。完善管理制度、强化监督措施，执行专业领域专业负责，尽可能降低技术与工程风险、组织与管理风险。对项目资金使

用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期按质竣工，及时投入运营。

## **（二）影响项目收益的风险及控制措施**

本项目主要收益来源为经营停车位收入、充电收入、出租物业收入、广告收入，受项目运营及市场环境影响，需要注意市场需求不及预期的情况，从而影响项目收益实现。

风险控制措施：项目实施单位要积极做好宣传推广工作，在项目建设同时做好项目规划及品牌运营，加强停车场和充电桩运营管理，加大广告招商力度，确保收益来源按期实现。

## **七、经济社会效益分析**

本项目为北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，其实施后将升级基础设施和公共服务设施，优化公共空间，促进片区协同发展。根据项目实施内容和实施效果，项目经济效益明显，预期的经济社会效益分析如下：

### **（一）拉动投资需求，激活产业链条**

1.直接扩大固定资产投资。北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目涉及老旧小区修缮、管网更新、公共服务及社区配套设施改造等工程，需政府财政、社会资本等大量资金投入，直接形成实物工作量，拉动基建、建材、装修、设备制造等行业需求，刺激相关行业的市场规模扩张，对稳增长起到支撑作用。

2.带动上下游产业发展。该项目在改造过程中对钢材、水泥、涂料、家电、智能家居等产品的需求增加，促进相关制造业产能释放；同时催生设计、监理、物业管理等服务业需求，

形成“投资－生产－服务”的产业链联动效应，能够有效推动上下游多个产业的协同发展，为社会资本创造丰富的投资机会。

## **（二）释放消费潜力，促进内需增长**

1.激发居民改善型消费。该项目进行更新改造后，拥有便利的商业配套和优越的休闲设施，小区居住环境大幅提升，从而居民的消费意愿和倾向大幅提升，居民可能增加室内装修、家电更新、家具购置等消费，形成“乘数效应”。

2.激活社区商业价值。该项目进行更新改造后通过设置完善便利店、养老托育、休闲设施等社区服务设施，形成“15分钟生活圈”，带动餐饮、零售、养老等服务业发展，提升社区消费便利性和活跃度。这将推动社区服务业的迅速发展，促进居民消费，从而带动区域经济的繁荣发展。

## **（三）提升资产价值，优化城市资源配置**

1.房地产价值大幅提升：老旧小区改造通过基础设施升级、环境美化，能够显著提升住房品质和市场估值，能够带动周边土地和房产价值的上升，为城市发展注入新的活力，推动区域经济迈向新台阶，为城市的可持续发展奠定坚实的经济基础。

2.促进区域经济均衡发展：本项目改造可带动周边商业、教育、医疗资源优化，提升老旧城区土地和房产的利用效率，缩小区域发展差距，推动城市更新和功能重构。

## **（四）降低社会隐性成本，提升经济运行效率**

1.减少公共财政长期支出：改造老旧小区，消除安全隐患，基础设施的安全性、可靠性提高，维修频次减少，能够有



效降低小区的能耗和维护成本，有助于解决因房屋老化、环境恶劣引发的一系列社会问题，避免未来因设施故障导致的应急维修、医疗救助等隐性成本，降低政府和居民的长期负担。

2.提高居民生活质量与劳动效率：宜居环境能够大大改善居民健康水平和生活满意度，间接提升居民的生活幸福感和劳动力，释放人力资本红利，为经济增长提供可持续动力。

## **八、项目实施单位情况和主管部门责任**

### **（一）项目实施方情况介绍**

实施单位名称：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司；

法定代表人：唐琳；

设立时间：2024-03-06；

统一社会信用代码：91120113MA82BFQ50B；

注册资本：10000万元；

注册机构办公地址：天津市北辰区北仓镇京津路西侧北辰大厦C座14层；

经营范围：一般项目：园区管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；规划设计管理；市场营销策划；咨询策划服务；物业管理；市政设施管理；城市绿化管理；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；酒店管理；养老服务；土地整治服务；土地使用权租赁；会议及展览服务；创业空间服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；柜台、摊位出租；商务代理代办服务；企业管理咨询；组织文化

艺术交流活动；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## **（二）实施单位责任**

依法合规开展项目建设工作，确保工程质量和工程进度建设。对照项目建设进度，合理安排债券资金，确保债券资金合理合规地使用。结合项目经营测算，做好项目整体经营规划和策划，落实经营收入，保障债券资金还款来源稳定性。未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，以实施单位的综合运营收入保障专项债券本息偿付。

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）主管部门责任**

项目主管部门是北辰区住房和建设委员会，项目主管部门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**

经测算，项目建成后，预计实现的收益足够覆盖专项债券本息，实现项目融资自求平衡。与此同时，项目运营产生的收入将通过专户进行管理，并根据债券还本付息期限采取提前分年偿还本金的还款计划，有效优化债券资金偿付。此外，北辰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。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，区财政可以采取扣减相关预算资金等措施确保偿债。

### **（二）本期专项债券的投资者保护措施**

1.建立地方政府性债务风险防控措施和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。

北辰区将制定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。

## 十、项目绩效评估

本项目实施单位依据天津市财政局《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）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。

本项目事前评估报告如附件所示。

附件1：项目收入说明

附件2：政府专项债券项目事前绩效评估报告

## 附件1：项目收入说明

### 关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区 改造项目收入的说明

北辰区天穆片区城市更新老旧小区项目拟由天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司（以下简称“辰耀公司”）进行实施，项目收入主要包括停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入。

根据《天津市人民政府办公厅关于进一步加强本市旧楼区提升改造后长效管理的意见》（津政办规〔2020〕15号）（以下简称“意见”）第五项扶持政策，“（二）管理服务企业可利用社区经营资源开展多种合法经营服务，不断增强自身运营能力，实现管理服务的良性循环。”以及“（四）对有条件实施机动车辆停放管理的小区，在确保消防通道畅通的前提下，管理服务企业根据管理服务协议，可以利用小区内共用部位划定机动车辆停车位。机动车辆停放人应当向管理服务企业缴纳机动车辆场地占用费，所得收益作为管理服务费用。”，管理服务企业具备利用社区经营资源，开展多种合法经营的权利。

根据《意见》职责分工，街道办事处（乡镇人民政府）负责组织各方与管理服务企业签订管理服务协议。辰耀公司负责对项目内涉及的天穆镇及佳荣里街道24个老旧小区进行投资改造提升，待项目改造完成后，由天穆镇政府及佳荣里街道办事处组织辰耀公司与现状管理服务企业签订合作协议，由辰耀公司负责收取社区内的停车、充电桩、社区配套服务设施出租和广告四部分收入，如小区内无管理服务企业，辰耀公司将作为管理服务企业收取相关收入。

经调研，小区现状停车收费情况为60-80元/月，本项目参考调研结果，并综合考虑本次改造情况及项目整体收费情况，停车收入按70元/月计算。

充电桩收入根据《市发展改革委关于电动汽车用电价格和充换电服务费有关问题通知》（津发改价管[2015]490号）第三条的规定“充换电服务费标准为1元/千瓦时测算”，考虑项目小区情况，本项目新能源车充电服务费进行适当下浮，取0.8元/千瓦时，两轮电动车充电服务费取0.25元/小时。

社区配套服务设施出租收入根据调研数据，周边物业底商对外出租价格为2.3-3.2元/㎡/天，本项目为社区内底商，进行适当下浮保守估计取1.5元/㎡/天。

广告收入基于市场公开信息的数据，项目周边区域社区立牌广告市场价为400-600元/月/块，社区电子广告市场价为2000-4000元/月/块，充分考虑市场水平和物业运营实际情况，依据谨慎性原则，本项目楼栋广告收费标准暂按400元/月/块估算，社区电子广告按2000元/月/块估算，出入口道闸广告按2000元/月/块估算。

本项目在债券存续期内，预计可实现运营净收益为34,198.12万元，项目收益将用来偿还本次专项债本息22,960万元，收益覆盖本息倍数为1.49，项目收益够平衡。

天津北辰辰耀城市更新  
产业运营有限公司



天津市北辰区住房和建设  
委员会



2025年8月11日

政府专项债券项目  
事前绩效评估  
评估报告

项 目 名 称：北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造

项目主管部门：天津市北辰区住房和城乡建设委员会

项目实施单位：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司

# 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：北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目；

项目单位：天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司；

主管部门：天津市北辰区住房和城乡建设委员会；

项目支出属性：改造。

项目绩效目标：满足发展新形势的需求，贯彻落实《天津市城市总体规划》，促进北辰区全面快速、高效有序发展；满足北辰区各项技术设施建设需求，提升北辰区地区优势，优化、改善城市布局和人文环境。

项目可行性研究报告批复总投资：51,544.27万元；

调整利息后总投资：49,208.09万元；

计划申请专项债资金总额：14,000.00万元；

本次申请专项债资金：5,000.00万元（其中本次申请调整1,000.00万元）。

项目概况：本项目实施北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，涉及天穆片区和刘房子片区，总改造面积约130.64万平方米。其中，天穆片区涉及吴咀村、方舟温泉花园社区、桃香园社区、光明道社区、顺义南里社区等5个社区10个老旧小区，改造面积约57.08万平方米；刘房子片区涉及瑞达里居委会、顺通社区、佳园新里社区、井田公寓社区、佳宁里社区、人民家园社区等6个社区14个老旧小区，改造面积约73.56万平方米。改造内容包括老



旧小区建筑改造、给排水改造、公共服务及社区配套设施改造、供热设施改造等。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序

本次针对本项目的事前评估工作包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结和应用三个阶段。

#### 1.事前评估准备阶段

##### （1）确定评估对象

本次评估对象为北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目。

##### （2）成立评估工作组及专家组

成立评估工作组，项目主管部门以及项目实施单位，组织开展评估各项工作。依据项目内容、复杂程度等情况，遴选、组建评估专家组，并适时对专家进行相应培训。

##### （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《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造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

天津市北辰区住房和城乡建设委员会与天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司按《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》要求提供了项目实施方案、工作方案、绩效申报表、预算说明等相关材料；事前评估工作组对资料进行审核、整理。此外，事

前评估工作组通过咨询专业人士、查阅资料、电话采访、集中座谈等方式，多渠道获取相关信息。

## （2）进行现场调研

事前绩效评估工作组对天津市北辰区住房和城乡建设委员会和天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司开展了现场调研活动，实地核实、了解了评估对象的具体内容、申报理由和具体做法、依据等，将项目情况与上报材料进行对比，对疑点问题进行询问，听取并记录申报单位对有关问题的解释和答复。

## （3）开展预评估

事前评估工作组开展了预评估工作，组织工作组对相关数据进行摘录、汇总、分析。对于资料不全或不符合要求的，事前评估工作组明确列出了需要补充的资料内容，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《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目2025年度事前绩效评估非正式检查报告》。申报单位汇报绩效目标、实施方案、预算编制等情况。

# 3.事前评估总结及应用阶段

## （1）撰写报告

事前评估工作组撰写形成《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

## （2）结果应用

天津北辰辰耀城市更新产业运营有限公司作为本项目的实施单位，将本项目纳入项目库管理，作为安排年度预算的依据。

# （二）评估方法

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

1.对比分析法。通过将本项目绩效目标与预期实施效果、本项目与类似项目投资情况进行比较、往期财政支出安排情况进行比较，对项目进行评估。

2.因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

3.公众评判法。通过专家评估的方式，对本次事前评估提供咨询意见和结论支撑。

### **（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。具体评估方式及目的如下所述：

1.现场调研。评估工作组在资料收集过程中，对项目实施单位和主管单位进行了现场调研，实地了解了项目真实情况。

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

3.现场考察。在资料收集过程中，可采用现场调研、实地勘察和掌握项目真实状况。

4.书面评议。评审人员独立审阅项目可行性研究报告、资金安排使用情况等项目相关资料，对评估内容进行考核打分，以书面形式提出评审意见。

5.专家咨询。对于专业性较强、评估难度较大的项目，可邀请业务、管理、财务等领域专家提供专业支持。

## **三、评估内容与结论**

## （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

### 1.项目实施的必要性

（1）本项目建设是贯彻落实天津市、北辰区相关规划，推进城市建设发展的需要

城市的快速发展和老旧小区之间的环境矛盾是现在整个社会发展出现的问题之一，老旧房屋的维修改造成为城市重要的环境和民生工程。同时，老旧小区改造也成为城市发展的助推器，推动城市的建设和发展，让城市可以充分利用现有的资源，通过系统的维修和提升改造工程让老旧房屋发挥其应有的经济和社会效益，推动城市环境整体发展。

《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中明确提出：要有序推进老旧住宅小区的综合治理、危房和非成套住房改造，并强调贯彻“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，着力转变城市发展方式，着力提升城市环境质量，着力创新城市管理服务，实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好。

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目，是深入贯彻落实天津市城市更新战略部署及北辰区相关规划要求的重要举措，更是推进区域城市建设高质量发展、补齐民生短板、提升城市品质的迫切需要。

北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建设能够通过对配套基础设施的完善、公共设施的增设等解决居民安全问题和消除消防隐患，改善区域内居民生活的舒适度，项目建设是提升城市品质，推进城市建设发展的需要。项目建设不仅是对市区相关规划的具体落地，更精准对接群众对美好生活的向往。通过对老旧小区建

筑修缮、管网改造、配套设施完善等，破解片区基础设施老化、居住环境不佳等痛点，同步优化城市布局、提高土地利用效率，推动城市形态与功能双重更新。项目的实施，是改善人居环境、增进民生福祉的需要，更能激活区域发展活力，提升城市形象与竞争力，实现经济、社会、生态效益的协调发展，为北辰区强化津城北部中心定位、推动高质量发展奠定坚实基础。

（2）项目建设是改善小区居住环境，提高居民生活质量的需要

随着居民生活质量的不断提高，小区环境愈来愈受到居民的重视，环境在小区中逐渐发挥着重要的作用，小区环境质量已经直接影响到居民的心理、生理以及精神生活。优化小区环境，提高小区居民的居住环境和生活质量已成为居民关心的话题。良好的环境能创造出怡人的心情，可为小区居民提供一个优雅的休闲场所。

项目内老旧小区存在基础设施陈旧、环境脏乱差等问题。通过本项目建设，可以修缮房屋、改善小区内的道路、绿化、照明等基础设施，提升居民的居住舒适度。

项目内老旧小区的配套设施往往不完善，如缺乏停车位、健身设施、公共休闲空间等。改造可以增加这些设施，满足居民日益增长的生活需求。

本项目将在交通设施、安全设施、公共服务设施、美化工程等方面对小区进行维修改造，以干净小区、整洁小区、平安小区、有序小区作为改造目标，优化小区内的公共区域，完善小区内的公建配套和公共设施，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。能够极大地改善小区内居民居住环境，满足社区居民生活需求，提高城市片区环境品质。

(3) 项目建设是完善公共服务设施布局、优化城市功能与形象的需要

项目改造涉及老旧小区基础设施更新，如雨污水管网改造。项目改造不仅改善了小区内部的基础设施条件，也提升了城市的整体基础设施水平，增强了城市的承载能力。

项目改造通过合理规划和利用小区空间，增加了停车位、小区内休闲配套、社区公园、城市绿道等设施。这些改造不仅提升了小区的居住环境，也优化了城市的空间布局，使城市空间更加合理、高效。

项目改造注重绿色发展，通过建筑节能改造、绿化提升等措施，降低能源消耗，减少环境污染。这有助于推动城市的绿色低碳发展，实现城市的可持续发展。

项目改造结合城市规划，在合适的区域新建或改造公共服务设施，通过更新改造，方便居民日常生活消费娱乐休闲等，完善公共服务设施布局、提升城市整体的服务功能。

综上所述，本次改造是党中央推动的重大民生工程和发展工程，北辰区通过实施本次老旧小区改造工程，对于改善居民居住生活条件、提升城市环境形象和品质、促进社会和谐具有重要意义，是天穆片区周边城市更新项目惠民生，提升社会治理水平和治理能力的重要举措，应得到高度重视，多措并举，提质提速，有序推进落实。

## 2.项目实施的公益性

本项目通过基础设施建设提升，可以提升区域基础设施条件、区域形象，项目建成后，诸多产业的逐渐兴起和发展，可以促进当地经济社会发展，提升区域基础设施和公共服务设施配套，本项目

的建设有利于改善人民的生活环境，提高居民生活质量，具有一定的社会效益。

3.项目实施的收益性

项目运营期现金流入39,332.21万元，运营期现金流出6,412.15万元，项目运营期现金净流入32,920.06万元。

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1.59。

经评估，本项目具有较好的收益。

(二) 项目建设的投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的投资合规性

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
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目建议书的批复》	津北辰发改投资（2025）16号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025年4月28日
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》	津北辰发改投资（2025）17号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025年5月6日
《关于对北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目井田公寓社区1-5号楼初步设计的批复》	津北辰发改投资（2025）59号	天津市北辰区发展和改革委员会	2025年11月17日
《关于北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目瑞达里、瑞顺小区、瑞通小区初步设计的批复》	津北辰发改投资〔2026〕5号	天津市北辰区发展和改革委员会	2026.2.6

本项目总投资约 49,208.09万元，满足项目建设需求，符合地方政府专项债券发行领域，项目的立项、决策合规。

2.项目成熟度

项目共计43个月，已于2025年12月开工建设，拟于2029年6月底竣工。项目在2025年12月完成项目招标并开工，项目已取得施工许可证，具有一定成熟度。

综上所述，项目投资建设合规且项目具有一定的成熟度。

### **（三）项目资金来源和到位可行性**

#### **1.项目资金来源**

本项目总投资49,208.09万元，其中：资金来源为自筹资金35,208.09万元，拟通过政府发行专项债券筹措资金14,000.00万元。2026年拟申请专项债券资金5,000.00万元，其中：本次申请调整专项债券资金1,000.00万元，专项债券资金使用不涉及禁止类项目清单。

#### **2.项目资金到位可行性**

本项目资本金35,208.09万元，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，本项目资金到位较高，能够为项目未来建设资金提供有效的保障。

### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

#### **1.项目收入**

本项目预期收入主要包括停车收入、充电桩收入、社区配套服务设施出租收入和广告收入。本项目计划于2029年进入运营期，预计在债券存续期内可实现项目收入合计39,332.21万元，具体如下：

##### **（1）停车收入**



根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目改造完成后老旧小区停车数量共5705个，根据项目小区目前收费调研结果为单价60-80元/月，本项目综合考虑本次改造情况，项目整体收费情况，按70元/月计算，进入运营期的第一年出租率按照60%计算，此后每年出租率按照95%计算。

经计算，项目计算期内老旧小区停车收入8,937.47万元。

### （2）充电桩收入

根据《市发展改革委关于电动汽车用电价格和充换电服务费有关问题通知》第三条的规定，充换电服务费标准为1元/千瓦时测算。根据项目小区周边调研情况，本项目对新能源车充电服务费进行适当下浮，取0.8元/千瓦时，两轮电动车充电服务费取0.25元/小时。

项目改造完成后，老旧小区新增新能源充电桩88个，两轮电动车充电桩720个。新增新能源充电桩预计每个每天充电3次，每次充电量约40千瓦时，进入运营期的第一年使用率按照60%计算，此后每年整体充电桩使用率约80%。两轮电动车充电桩每个充电时长约16.8小时，进入运营期的第一年使用率按照50%计算，此后每年整体使用率约75%。

经计算，项目计算期内充电桩收入6,499.94万元。

### （3）社区配套服务设施出租收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，改造范围包括天穆社区综合服务站改造3000m<sup>2</sup>、刘房子社区综合服务站2759m<sup>2</sup>、刘房子老年服务站420m<sup>2</sup>，项目改造完成后共计6179m<sup>2</sup>社区公共配套可实现对外出租。根据调研数据，周边物业底商对外出租价格为2.3-3.2元/m<sup>2</sup>/天，本项目为社区内底商，进

行适当下浮保守估计取1.5元/m<sup>2</sup>/天。进入运营期的第一年出租率按照50%计算，此后每年整体出租率约90%。

经计算，项目计算期内社区配套服务设施出租收入为6,766.00万元。



图1周边物业出租价格参考

#### (4) 广告收入

根据《北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目老旧小区经提升改造后将在小区内设置楼栋广告牌和小区内电子显示屏，本项目提升改造的24个老旧小区共涉及450个楼门，每个楼门设置3个广告牌，共计设置1350个门栋广告位；24个老旧小区每个小区设置3个电子显示屏，共计72块电子显示屏；每个小区出入口道闸设置1个大型广告位，共24个广告位。

基于市场公开信息的数据，项目周边区域社区立牌广告市场价为400-600元/月/块，社区电子广告市场价为2000-4000元/月/块，充分考虑市场水平和物业运营实际情况，依据谨慎性原则，本项目楼栋广告收费标准暂按400元/月/块估算，社区电子广告按2000元/月/块估算。

块估算，出入口道闸广告按2000月/块估算。进入运营期的第一年出租率按照50%计算，此后每年整体出租率约100%。

经计算，项目计算期内社区广告收入合计为17,128.80万元。

## 2.项目成本

本项目运营成本主要包括停车运营成本、出租物业及广告部分运营成本、修理费、营销管理费及相关税费，预计债券存续期内项目总成本合计6,412.15万元。具体如下：

（1）停车运营成本。预计为3名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人·年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期停车运营成本合计489.63万元。

（2）出租物业及广告部分运营成本。预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工60,000元/人·年计算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期出租物业及广告部分运营成本合计979.33万元。

（3）修理费包括充电桩维修费用、社区配套服务设施维修费用、广告牌维修费用。修理费包括小修费用和大修费用。充电桩小修费用按充电桩固定资产原值的1%计算；充电桩大修费用运营期满每10年进行一次，按充电桩固定资产原值的20%计算。社区配套服务设施小修费用按社区配套服务设施面积每20元/m<sup>2</sup>计算，社区配套服务设施大修费用运营期满每10年进行一次，按社区配套服务设施面积每200元/m<sup>2</sup>计算。广告牌小修费用按广告牌固定资产原值的1%计算；广告牌大修费用运营期满每10年进行一次，按广告牌固定资产原值的20%计算。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期维修费用成本合计1,849.83万元。

（4）营销管理费：营销费用按照每年50万元计算。管理费用预计为5名管理人员，职工工资、福利费按员工96,000元/人·年计

算，每3年上浮5%。项目运营期第一年按7个月计算。项目存续期营销管理费用成本合计1,815.30万元。

(5) 项目建构筑物、设备的折旧年限为30年，残值率为5%。固定资产原值由固定资产投资的第一部分工程费用、预备费用、建设期利息及第二部分其他建设费用的50%组成。

(6) 税金及附加：充电桩运营业务的增值税税率13%；建筑安装工程9%；服务行业（停车、物业、广告）税费6%。项目存续期税金合计 1,278.06 万元。

### 3.收益预测合理性

项目运营期现金流入39,332.21万元，运营期现金流出6,412.15万元，项目运营期现金净流入32,920.06万元。

经评估，项目收入计算合理，项目成本计算准确，项目整体收益预测合理。

## (五) 债券资金需求合理性

本项目总投资49,208.09万元。其中，企业自筹35,208.09万元，占总投资的71.55%；拟发行债券14,000.00万元，占总投资的28.45%。经评估，项目资本金比例符合国家投资项目资本金比例要求，债券资金需求合理。

## (六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

### 1.项目偿债计划可行性

#### (1) 本项目自身收益可与融资本息实现自求平衡

经测算，本项目实施完成后，预计实现的项目收益足够覆盖融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。项目主管部门和实施单位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) 建设管理风险

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

应对措施：成立项目管理领导小组，建立有效的工作机制，严格执行按照国家建设相关技术标准和规范，建立工程监理与质量监督相结合的质量监督体系。建立市区企三级联系工作小组，工作小组各成员负责向小组定期报告工作进展情况和下一步工作设想，明确路线图和时间表，根据专项小组决策部署后细化相关措施，协调各方力量予以落实，迅速推进整个项目的建设 工作。严格执行招标和合同管理制度，选取具有丰富经验和实力的设计、监理、施工单位以及材料供应商，确保项目按期高质量完成。

### (2) 运营风险

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

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

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

### （3）财务风险

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

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

### （4）政策风险

在国民经济的不同发展阶段，国家和地方的相关政策会有不同程度的调整，未来相关政策的变动可能对发行人的经营活动和盈利能力产生影响。

公共政策对本项目可能有负面影响，也可能有正面影响。主要可能发生的影响表现在国家的区域经济发展调整对天津市经济发展进程造成的影响、新基建相关政策对本项目建成后经营活动的影响、相关财税政策的更新或变更也将产生较为直接的影响。

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

#### （5）不可抗力风险

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

应对措施：不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险，通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避，应根据相关法律法规积极应对及时止损，在发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视

事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，造成舆论恐慌。

### （七）绩效目标合理性

绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

保证绩效目标可实现性、绩效可持续性。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

1. 产出指标：反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况。可进一步细分为：数量指标，反映项目单位计划完成的产品或服务数量；质量指标，反映项目单位计划提供产品或服务达到的标准、水平和效果；时效指标，反映项目单位计划提供产品或服务的及时程度和效率情况；成本指标，反映项目单位计划提供产品或服务所需成本。

2. 效益指标：反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，包括经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标和可持续影响指标。

3. 满意度指标：反映受益群众和单位的满意度，包括服务对象满意度指标。

### （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评估分析后，评估工作组结合项目实际情况、评估专家组评价意见及评审情况，该项目地方政府专项债券项目事前绩效评估结论为“予以支持”。

#### 四、相关建议

（一）建议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项目偿债产生的影响。

#### 五、其他需要说明的问题

本项目事前评估工作以财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《天津市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。报告适用范围为对项目专项债发行事前评估。

#### 六、附件

附件1：北辰区天穆片区城市更新老旧小区改造项目项目事前评估指标体系

地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系打分表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	打分
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	4.5
	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	3.5
		项目可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	3.5
	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，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	1
	财务测算合	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	5	3.5
		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	3.5

	理性 (15)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	5	3.5
		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
	债券资金需求合理性 (10)	债券申请重要性	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	91