

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）
-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、
2022 年天津市政府专项债券（三十九期） -
（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程）
（调整项目）

实施方案



项目主管部门：



天津市东丽湖现代服务业服务中心



项目实施单位：

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
三、债券基本信息	4
四、项目概况	6
五、项目预期收益与融资平衡情况	10
六、项目潜在风险评估	35
七、经济社会效益分析	36
八、项目实施方情况和主管部门责任	37
九、偿债保障及投资者保护	39
十、项目事前绩效评估	40

一、调整项目债券情况

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）东丽区农业用水供水水源转换及灌溉设施提升项目已于 2020 年 8 月 17 日发行，发行金额 15,000.00 万元，到期日 2035 年 8 月 18 日，发行利率 3.69%。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，发行金额 10,000.00 万元，到期日 2042 年 6 月 21 日，发行利率 3.28%。为提高地方政府专项债资金使用效率，将东丽区农业用水供水水源转换及灌溉设施提升项目的专项债券资金共计 2,896.00 万元、东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目的专项债券资金共计 2,890.00 万元，调整至华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程。专项债券资金调整前，债券利息及各类费用由东丽区农业用水供水水源转换及灌溉设施提升项目、东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目承担，专项债券资金调整后，债券利息及各类费用由本项目承担。

本次拟新增使用专项债券资金为 2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）已发行专项债券资金，具体信息如下：

债券名称	2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）	2022 年天津市政府专项债券（三十九期）
发行时间	2020-8-17	2022-6-20
到期时间	2035-8-18	2042-6-21
该项目发行金额（万元）	15,000.00	10,000.00
项目调整资金	2,896.00	2,890.00

债券名称	2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）	2022 年天津市政府专项债券（三十九期）
（万元）		
项目实施单位	天津市东丽区农业农村委员会	天津东湖兴农田园综合体开发有限公司
原项目名称	东丽区农业用水供水水源转换及灌溉设施提升项目	东湖兴农胡张庄乡村振兴示范区建设项目
票面利率	3.69%	3.28%

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）目前用途调整金额 2,896.00 万元，剩余期限为 9 年；2022 年天津市政府专项债券（三十九期）目前用途调整金额 2,890.00 万元，剩余期限为 16 年。未来对应的利息以及本金由华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目净收益偿还。经测算，本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：

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）为每半年付息一次，未来华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目承接用途调整金额 2,896.00 万元，涉及利息和本金支付情况如下：2026 年起支付利息，累计支付利息 961.76 万元，2035 年到期一次性偿还本金 2,896.00 万元；2022 年天津市政府专项债券（三十九期）为每半年付息一次，未来华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目承接用途调整金额 2,890.00 万元，涉及利息和本金支付情况如下：2026 年起支付利息，累计支付利息 805.73 万元，2027 年起每年偿付本金 180.63 万元。

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，95 个社区党群服务中心（社区居委会），5 个城市公司。

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区，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。

近年来，东丽区坚定不移融入津城滨城“双城”发展格局，着力抓好精细化规划建设管理，城市功能品质不断提升。城市基础设施不断改善。地铁 11 号线一期东段开通运营，汇智北道等 12 条道路建成通车，14 项交通改善项目持续推进，优化城市环境，增绿补绿 16.5 万平方米，提升 40 条道路街景绿化，完成 7 处口袋公园改造。

（二）2022 年-2025 年天津市东丽区经济基本情况

2022 年-2025 年，天津市东丽区经济基本情况如下表：

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入（亿元）	50.34	58.68	62.16	63.81
政府性基金收入（亿元）	13.56	10.30	19.07	11.74
政府性基金支出（亿元）	35.50	36.75	44.92	53.6
专项债务限额	484.22	525.01	593.01	--
专项债务余额	475.71	489.51	592.47	982.98

三、债券基本信息

华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目拟于 2021 年至 2027 年申请发行债券金额 200,000.00 万元，其中：

1、以专项收入作为偿债来源对应的专项债券部分

本项目计划以专项收入作为偿债来源申请专项债券 93,286.00 万元，其中：

（1）2021 年已发行债券 47,500.00 万元，其中：第一期发行债券 40,000.00 万元，票面利率 3.07%，债券期限 10 年，利息按半年付息，2031 年到期后一次性偿还本金；第二期发行债券 7,500.00 万元，为使用 2020 年 8 月 17 日发行的 2020 年天津市政府专项债券（六十二期），结余资金票面利率 3.20%，债券期限 10 年，利息按半年付息，2030 年到期后一次性偿还本金。

（2）2024 年已发行债券 32,000.00 万元，票面利率 2.66%，债券存续期第 4 年至第 19 年每年偿还本金的 5.8%，最后一年偿还本金的 7.2%。

（3）本期拟调整 5,786.00 万元，其中，新增使用专项债券资金 2,896.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年付息，到期一次还本；新增使用专项债券资金 2,890.00 万元，债券期限为 20 年，利息按半年付息，从债券存续期第 5 年开始（2027 年开始）以分年等额本金方式偿还本金。

（4）2027 年申请发行债券 8,000.00 万元，从债券存续期第 4 年至到期前 1 年（2031-2046 年），每年偿还本金的 5.8%；最后一年（2047 年）偿还本金的 7.2%。

2、以土地出让收入作为偿债来源所对应的专项债券部分

本项目计划以土地出让收入作为偿债来源申请专项债券 106,714.00 万元，其中：

（1）2026 年第一批已发行 30,000.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

（2）2026 年后续计划申请发行 4,214.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

（3）2027 年申请发行债券金额 72,500.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

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华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程，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。

项目具体募投情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	计划使用债券 规模(万元)	已使用专项债券 资金(万元)	拟使用本期债券 资金(万元)
华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程	318,605.40	200,000.00	109,500.00	5,786.00
合计	318,605.40	200,000.00	109,500.00	5,786.00

四、项目概况

（一）项目背景

2017 年，京津冀三省市共同研究制定并印发实施《关于加强京津冀产业转移承接重点平台建设的意见》（以下简称《意见》），《意见》明确“2+4+46”个平台，引导创新资源和产业向平台集中。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，华明-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。

华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程建设内容位于华明高新区（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》，东丽经开区、华明高新区、军粮城工业园、滨海重机工业园、航空产业区（仅含金桥工业园）5 个市级以上工业园区。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。根据《东丽湖工业布局规划（2022-2035 年）》，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。

目前，华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程已于 2021 年获得东丽区行政审批局立项，项目已开工实施。

（二）项目内容

华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目位于华明高新区内，项目四至范围为：东至津汉公路、南至津汉快速路、西至宁静高速公路、北至金钟河。主要建设内容包括：新建市政道路 14 条；配套实施排水、给水、通讯排管、电力排管等工程；道路维修改造；实施东丽湖怡贝堤景观提升机生态整治工程；实施沿湖绿化景观提升及岸线生态保护整治工程。

项目已于 2021 年获得东丽区行政审批局立项并开展前期工作，2022 年 11 月开工建设，预计 2027 年 10 月竣工验收，建设工期为 60 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。

（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：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《东丽区行政审批局关于调整国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程项目建议书的批复》	津丽审批投（2021）43号	东丽区行政审批局	2021 年 12 月 14 日
《东丽区行政审批局关于国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程（一期）可行性研究报告的批复》	津丽审批投[2022]27 号	东丽区行政审批局	2022 年 7 月 27 日
《东丽区行政审批局关于国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程（一期）初步设计的批复》	津丽审批投[2022]33 号	东丽区行政审批局	2022 年 9 月 26 日
东丽区行政审批局关于调整国家生态旅游示范区——东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程项目名称的情况说明》	津丽审批投（2023）7 号	东丽区行政审批局	2023 年 3 月 3 日
东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施建设工程(二期)初步设计的批复	津丽审批投（2024）17 号	东丽区行政审批局	2024 年 5 月 9 日
《东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施建设工程（三期）可行性研究报告的批复》	津丽审批投（2024）37 号	东丽区行政审批局	2024 年 9 月 9 日
东丽区行政审批局关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程(三期)初步设计的批复	津丽审批投（2024）41 号	东丽区行政审批局	2024 年 10 月 21 日
《东丽区行政审批局关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程（四期）可行性研究报告的批复》	津丽审批投（2025）43 号	东丽区行政审批局	2025 年 8 月 6 日
东丽区行政审批局关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程(四期)初步设计的批复	津丽审批投（2025）47 号	东丽区行政审批局	2025 年 9 月 30 日

（四）项目投融资计划

1、项目投资情况

根据调整项目建议书批复文件（津丽审批投[2021]43 号），项目计划总投资合计为 318,605.40 万元，其中工程费用 163,097.95 万元，工程建设其他

费 123,829.15 万元，预备费 17,678.30 万元，建设期财务费用 14,000.00 万元。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，本次拟使用调整债券的发行利率 3.69%、3.28%进行测算，后续拟发行的债券，从客观、谨慎角度出发，发行债券利率均按 3.00%进行测算。建设期利息计入项目计划总投资。根据调整后项目建议书及批复，项目建设投资 304,605.40 万元（其中工程费用 163,097.95 万元，工程建设其他费用 123,829.15 万元，预备费 17,678.30 万元）。考虑到债券发行，预计调整后建设期利息为 13,346.14 万元，由建设投资、调整后建设期利息共同构成项目总投资，调整后项目总投资为 317,951.54 万元。

明细如下表：

投资估算表

序号	工程项目及名称	金额（万元）
一	工程费用	163,097.95
二	工程建设其他费	123,829.15
三	预备费	17,678.30
四	财务费用	14,000.00
五	项目总投资	318,605.40
六	原静态投资	304,605.40
七	建设期利息	13,346.14
八	调整后总投资	317,951.54

2、项目资金来源

项目调整总投资金额为 317,951.54 万元。资金来源包括自筹资金 117,951.54 万元，计划使用政府专项债券资金 200,000.00 万元，拟使用本期专项债券资金 5,786.00 万元。

项目资金来源表

单位：万元

项目名称	自筹资本金	专项债券	资金筹措总额
华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目	117,951.54	200,000.00	317,951.54
合计	117,951.54	200,000.00	317,951.54

3、项目分年投资计划

项目投资计划安排为在项目建设期内投资筹集自有资金 317,951.54 万元，分年度自有资金投入如下表所列：

项目名称	以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
自筹资本金	451.65	614.00	1,549.03	2,158.08	2,268.14	2,319.20	23,590.31	85,001.13	117,951.54

项目于 2021 年至 2027 年发行政府专项债券，总发行金额为 200,000.00 万元，其中 2021 年已发行 47,500.00 万元，2024 年已发行 32,000.00 万元，2026 年已发行 30,000.00 万元，本次拟发行 5,786.00 万元，2026 年后续申请发行 4,214.00 万元，2027 年拟发行 80,500.00 万元，统筹用于项目工程建设。

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收入

根据经过批复的项目建议书、可研报告、初设文件及天津市东丽湖现代服务业服务中心出具的《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，预测期内项目主要收益来源于租赁收益、广告收益、停车位收益、设施租赁和服务收入、智慧路灯收入及管网租赁及占用费收入。详情如下：

1、租金收入

现有景湖科技园一期项目、景湖科技园二期项目、天骥汇智商务园项目18~20号楼三个项目的办公用房可供出租，可出租面积共21,614.64平方米。自运营期开始，以预计租金收入1.25元/平方米/天，空置率15%，收益每年增长1%来测算，共产生租金收入18,457.26万元。

2、广告收入

本项目道路沿线及东丽湖沿湖设置250个广告牌位，广告费用按照3万元/个·年考虑，出租率按80%考虑，收益每年增长1%来测算，共产生广告费收益13,211.40万元。

3、停车位收入

本项目建设完成后可接收大量人流进入，将产生大量停车位收益，自运营期开始，以车位数1000个，单个车位收费2元/小时，日占用率70%，平均占用时间为6小时，共产生停车位收益5,980.80万元。

4、设施租赁和服务收入

本项目建设完成后设施租赁和服务收入主要来源于移动售货车租金收入和生态停车场收入。移动售货车的收入根据天津地区移动售货车租金价格，预计租金收入按1,125.00元/月计算，出租率按照85%计，自运营期开始，每年租金收入上涨1%，共产生移动售货车租金收入3,032.02万元。生态停车位可用于停放车辆的车位约200个，预计单个车位收费为2元/小时，根据项目周边区域停车位占用率，谨慎预计，日占用率为70%，平均占用时间为6小时，共产生生态停车位收入1,226.40万元。设施租赁和服务收入共计4,258.42万元。

5、智慧路灯收入

预计本项目建设完成后智慧路灯收入主要来源于 LED 屏广告服务费和充电桩服务费。LED 屏广告服务费净额按照 4800 元/块/年考虑，每年服务费用上涨 1%，共 1,130.00 块 LED 屏广告屏，共产生 LED 屏广告服务费 11,943.11 万元。充电桩服务费参照天津市内充电桩服务费为 0.6 元/度，车辆充电 15 度/小时考虑，每个充电桩每天可充电 4 小时，共 452 个充电桩，运营期第一年开启 40%的充电桩，此后每年开启数量新增 5%，共产生充电桩服务费 7,742.55 万元。LED 屏广告服务费和充电桩服务等收入共计 19,685.66 万元。

6、管网租赁及占用费收入

管网租赁及占用费收入主要来源于通信管网租赁费和电力管道占用费，本项目新建约 298.714 孔公里通信管网，项目建成后与现有的尚未租用的 382 孔公里通信管网共同形成可租用资产约 680.714 孔公里，通信管网租赁费按照现有网络租赁价格 14,220.00 元/孔公里计算，共产生通信管网租赁费 19,359.51 万元。本项目新建约 18.28 孔公里电力管道，项目建成后与现有的尚未占用的 291.074 孔公里电力管道共同形成可占用资产约 309.354 孔公里，电力管网租赁费按照现有租赁价格 538 元/孔里计算，按照运营期内每年 12.5%的占用率逐年占用。共产生电力管道占用费 45,088.35 万元。通信管网租赁费和电力管道占用费等收入共计 64,447.85 万元。

7、用于资金平衡的平衡地块出让可偿债收入

根据天津市东丽区人民政府出具的《东丽区人民政府关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》，通过项目建设，可带动东丽湖片区内拟建路网周边的土地出让，拟将东丽湖

1126 西侧、北大北侧地块、东丽湖路东侧东湖半岛部分地块（1 号地块）和朗钜北侧地块二（13 号地块），共计 931.70 亩土地的出让收益作为还款来源，用于偿还本项目政府专项债券的融资本息，所以本期债券募集资金投资项目现金流入通过前述四个地块出让收入来实现。根据上述《东丽区人民政府关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》及《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，项目平衡地块预计在 2028 年、2031 年分批进行出让。本项目可出让土地相关收益测算，选取 2023 年至 2025 年期间出让的 7 个样本为本项目周边地块，均为住宅用地，按照距离本项目拟出让地块距离位置确定样本权重，经预测本项目用于资金平衡的地块出让单价为 5,679.11 元/平方米，取整按照 5,600.00 元/平方米计算。按土地出让政策规定，扣除四项基本政策成本及政府收益后，所产生土地收益为 222,365.60 万元，可以用作为偿还本项目政府专项债本息的资金来源。

项目周边地块出让统计表

单位：万元

项目	地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	出让总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	津东丽跃 (挂)2024-03	22,487.90	40,703.09	38,100.00	9,360.47	10.00%	936.05
2	津东丽方 (挂)2024-40 号	40,060.60	72,109.08	63,600.00	8,819.97	10.00%	882.00
3	津东丽方 (挂)2024-39 号	46,888.10	84,398.58	56,000.00	6,635.18	10.00%	663.52
4	津东丽赵 (挂)2024-13	44,534.00	120,241.80	27,800.00	2,312.01	10.00%	231.20
5	津丽(挂)2023-03 号	32,286.70	38,744.04	16,500.00	4,258.72	50.00%	2,129.36
6	津东丽沙 (挂)2025-10 号	31,284.50	62,569.00	56,400.00	9,014.05	5.00%	450.70
7	津东丽龙	16,503.47	33,006.94	25,500.00	7,725.65	5.00%	386.28

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程）（调整项目）实施方案

项目	地块	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	出让总地 价（万元）	楼面价格 (元/平 米)	权重	计算权重 (元/平米)
	(挂)2025-19 号				*		*
8	综合楼面地价					100.00%	5,679.11
9	取整楼面地价						5,600.00

项目土地出让计算表

单位：万元

地块	占地面 积（亩）	可出让 面积 （亩）	容 积 率	建筑面积 (m²)	土地性 质	预测项目 平衡地块 居住用地 出让单价	出让收入	该地块预 计出让时 间
东丽湖 1126 西侧	341.10	284.25	1.5	284,250.00	居住用 地	5,600.00	159,180.00	2028 年 12 月 31 日
北大北侧 地块	207.70	189.20	1.2	151,360.00	居住用 地	5,600.00	84,761.60	2031 年 12 月 31 日
东丽湖路 东侧东湖 半岛部分 地块（1 号地块）	198.90	153.15	1.1	112,310.00	居住用 地	5,600.00	62,893.60	2031 年 12 月 31 日
朗钜北侧 地块二 （13 号地 块）	184.00	138.45	1.3	119,990.00	居住用 地	5,600.00	67,194.40	2031 年 12 月 31 日
合计							374,029.60	

项目土地出让计算表

单位：万元

序号	项目	合计
一	出让土地回款	374,029.60
二	用于资金平衡土地相关收益	222,365.60
1	土地出让收入	374,029.60
2	四项基本政策成本	46,935.72
3	政府收益（1*28%）	104,728.29
4	可返还土地成本（1-2-3）	222,365.60
5	用于资金平衡土地相关收益	222,365.60

（二）项目经营成本

根据经过批复的项目建议书、可研报告、初设文件及天津市东丽湖现代

服务业服务中心出具的《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，项目主要成本包括停车场管理费用、园区管理成本，详情如下：

1、以停车场日常管理需 15 人，工资福利费 3,500.00 元/人/月来计算，共产生停车场管理费用 1,260.00 万元。

2、园区管理成本

（1）人员成本

人数按 10.00 人进行测算，人员工资标准按 3,500.00 元 /月，每 5 年增长 1%，共产生人员成本 857.05 万元。

（2）园区总体设施维护成本

基础服务费每年 100.00 万元，每年增长 2%，共产生园区总体设施维护成本 2,429.74 万元。

（3）安保物业成本

综合考虑各种现实情况，安保人员人数按 18.00 人进行测算，人员工资标准按 3,500.00 /月，每 5 年增长 1%，共产生安保物业成本 1,542.70 万元。

（4）绿化成本

绿化成本每年 150.00 万元，每年增长 1%，共产生绿化成本 3,302.85 万元。

（5）通信电力管廊维护成本

相关人员人数按 5.00 人进行测算，运维人员工资标准按 8000 元/月，每 5 年增长 1%。日常维护费每年维护一次，每年维护总长度 990.1 公里，平均

维护费 370.38 元/公里/次。共产生通信电力管廊维护成本 1,870.51 万元。

上述园区管理成本合计约 10,002.85 万元，约占经营项目收益 7.94%。出于谨慎性考虑，园区管理成本按照租金收入、广告收入、停车位收入、设施租赁服务收入、智慧路灯收入、管网租赁及占用费的 8% 计算，共产生园区管理成本 10,083.32 万元。

综上项目成本合计 11,343.32 万元。

（三）项目预期税金

预测期内项目主要涉及税种包括增值税、增值税附加税、房产税和企业所得税。增值税应纳税额由项目实施单位按月缴纳，增值税税率按照 9% 和 6% 计算，增值税附加税按照增值税的 12% 预计。房产税按照出租收入的 12% 计算，所得税按照利润总额的 25% 计算。如行使赎回权提前还款，运营期内项目预期税金合计为 23,435.05 万元；如不行使赎回权正常还款，运营期内项目预期税金合计为 22,224.71 万元。

综上，如行使赎回权提前还款，项目经营净收益 313,628.63 万元；如不行使赎回权正常还款，项目经营净收益 314,838.95 万元。

项目收入成本预测表

行使赎回权提前还款

金额单位：万元

序号	收入成本类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	运营期现金流入	101,124.51	5,971.73	6,005.59	133,220.05	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
1.1	土地出让收益	95,185.85			127,179.75	0.00						
1.2	房屋租金收入	838.24	846.63	855.09	863.64	872.28	881.00	889.81	898.71	907.70	916.77	925.94
1.3	广告收入	600.00	606.00	612.06	618.18	624.36	630.61	636.91	643.28	649.71	656.21	662.77
1.4	停车位收益	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04
1.5	设施租赁和服务收入	199.02	200.40	201.79	203.19	204.61	206.04	207.49	208.95	210.43	211.92	213.43
1.6	智慧路灯收入	779.97	797.27	815.22	833.86	853.19	873.28	894.14	915.82	938.34	961.76	986.13
1.7	管网租赁及占用费收入	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39
2	运营期现金流出	690.44	694.32	698.27	702.31	1,217.32	1,820.41	1,848.45	1,890.17	1,932.20	1,961.23	1,990.61
2.1	停车场管理费用	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
2.2	园区管理成本	475.09	477.74	480.45	483.22	486.07	488.99	491.98	495.06	498.21	501.45	504.78
2.3	增值税附加税	51.76	51.98	52.21	52.45	52.69	52.93	53.19	53.45	53.72	53.99	54.27
2.4	房产税	100.59	101.60	102.61	103.64	104.67	105.72	106.78	107.85	108.92	110.01	111.11
2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	510.89	1,109.77	1,133.50	1,170.81	1,208.35	1,232.78	1,257.45
/	利润总额（所得税前）	-332.91	-202.37	-122.99	577.32	2,043.58	4,439.10	4,534.01	4,683.26	4,833.42	4,931.10	5,029.81
3	运营期现金净流入	100,434.07	5,277.41	5,307.32	132,517.74	4,858.55	4,291.96	4,301.33	4,298.03	4,295.41	4,306.86	4,319.09

2020年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020年天津市政府专项债券（六十六期）、2022年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工
程）（调整项目）实施方案

续表

金额单位：万元

序号	收入成本类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
1	运营期现金流入	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	348,406.99
1.1	土地出让收益										222,365.60
1.2	房屋租金收入	935.20	944.55	954.00	963.54	973.17	982.91	992.73	1,002.66	1,012.69	18,457.26
1.3	广告收入	669.40	676.10	682.86	689.68	696.58	703.55	710.58	717.69	724.87	13,211.40
1.4	停车位收益	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	5,980.80
1.5	设施租赁和服务收入	214.95	216.48	218.04	219.60	221.19	222.78	224.40	226.03	227.68	4,258.42
1.6	智慧路灯收入	1,011.47	1,037.83	1,065.28	1,093.84	1,123.60	1,154.60	1,176.91	1,183.33	1,189.82	19,685.66
1.7	管网租赁及占用费收入	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	64,447.85
2	运营期现金流出	2,020.37	2,050.51	2,081.06	2,112.02	2,166.71	2,200.03	2,221.68	2,233.95	2,246.31	34,778.37
2.1	停车场管理费用	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	1,260.00
2.2	园区管理成本	508.20	511.71	515.33	519.05	522.88	526.82	530.08	532.09	534.12	10,083.32
2.3	增值税附加税	54.56	54.86	55.16	55.48	55.79	56.12	56.38	56.54	56.70	1,084.23
2.4	房产税	112.22	113.35	114.48	115.62	116.78	117.95	119.13	120.32	121.52	2,214.87
2.5	所得税	1,282.39	1,307.59	1,333.09	1,358.87	1,408.26	1,436.14	1,453.09	1,462.00	1,470.97	20,135.95
/	利润总额（所得税前）	5,129.55	5,230.37	5,332.34	5,435.46	5,633.03	5,744.57	5,812.34	5,847.99	5,883.87	80,462.85
3	运营期现金净流入	4,332.08	4,345.89	4,360.55	4,376.08	4,369.26	4,385.25	4,404.38	4,417.19	4,430.18	313,628.63

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工
程）（调整项目）实施方案

不行使赎回权提前还款

金额单位：万元

序号	收入成本类别	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	运营期现金流入	101,124.51	5,971.73	6,005.59	133,220.05	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
1.1	土地出让收益	95,185.85			127,179.75	0.00						
1.2	房屋租金收入	838.24	846.63	855.09	863.64	872.28	881.00	889.81	898.71	907.70	916.77	925.94
1.3	广告收入	600.00	606.00	612.06	618.18	624.36	630.61	636.91	643.28	649.71	656.21	662.77
1.4	停车位收益	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04
1.5	设施租赁和服务收入	199.02	200.40	201.79	203.19	204.61	206.04	207.49	208.95	210.43	211.92	213.43
1.6	智慧路灯收入	779.97	797.27	815.22	833.86	853.19	873.28	894.14	915.82	938.34	961.76	986.13
1.7	管网租赁及占用费收入	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39
2	运营期现金流出	690.44	694.32	698.27	702.31	1,095.59	1,124.78	1,315.63	1,902.56	1,946.04	1,976.52	2,007.37
2.1	停车场管理费用	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
2.2	园区管理成本	475.09	477.74	480.45	483.22	486.07	488.99	491.98	495.06	498.21	501.45	504.78
2.3	增值税附加税	51.76	51.98	52.21	52.45	52.69	52.93	53.19	53.45	53.72	53.99	54.27
2.4	房产税	100.59	101.60	102.61	103.64	104.67	105.72	106.78	107.85	108.92	110.01	111.11
2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	389.16	414.14	600.68	1,183.20	1,222.19	1,248.07	1,274.21
/	利润总额（所得税前）	-324.17	-187.80	-102.59	603.55	1,556.63	1,656.55	2,402.71	4,732.79	4,888.78	4,992.29	5,096.83
3	运营期现金净流入	100,434.07	5,277.41	5,307.32	132,517.74	4,980.28	4,987.59	4,834.15	4,285.64	4,281.57	4,291.57	4,302.33

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工
程）（调整项目）实施方案

续表

金额单位：万元

序号	收入成本类别	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合计
1	运营期现金流入	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	348,406.99
1.1	土地出让收益										222,365.60
1.2	房屋租金收入	935.20	944.55	954.00	963.54	973.17	982.91	992.73	1,002.66	1,012.69	18,457.26
1.3	广告收入	669.40	676.10	682.86	689.68	696.58	703.55	710.58	717.69	724.87	13,211.40
1.4	停车位收益	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	299.04	5,980.80
1.5	设施租赁和服务收入	214.95	216.48	218.04	219.60	221.19	222.78	224.40	226.03	227.68	4,258.42
1.6	智慧路灯收入	1,011.47	1,037.83	1,065.28	1,093.84	1,123.60	1,154.60	1,176.91	1,183.33	1,189.82	19,685.66
1.7	管网租赁及占用费收入	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	3,222.39	64,447.85
2	运营期现金流出	2,038.58	2,070.18	2,102.18	2,134.60	2,166.71	2,200.03	2,221.68	2,233.95	2,246.31	33,568.03
2.1	停车场管理费用	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00	1,260.00
2.2	园区管理成本	508.20	511.71	515.33	519.05	522.88	526.82	530.08	532.09	534.12	10,083.32
2.3	增值税附加税	54.56	54.86	55.16	55.48	55.79	56.12	56.38	56.54	56.70	1,084.23
2.4	房产税	112.22	113.35	114.48	115.62	116.78	117.95	119.13	120.32	121.52	2,214.87
2.5	所得税	1,300.60	1,327.26	1,354.21	1,381.45	1,408.26	1,436.14	1,453.09	1,462.00	1,470.97	18,925.61
/	利润总额（所得税前）	5,202.40	5,309.04	5,416.84	5,525.78	5,633.03	5,744.57	5,812.34	5,847.99	5,883.87	75,691.42
3	运营期现金净流入	4,313.87	4,326.22	4,339.43	4,353.50	4,369.26	4,385.25	4,404.38	4,417.19	4,430.18	314,838.95

（四）债券应付本息情况

本项目拟于 2021 年至 2027 年分期申请发行债券，共计拟申请发行债券金额 200,000.00 万元。

1、以专项收入作为偿债来源对应的专项债券部分

本项目计划以专项收入作为偿债来源申请专项债券 93,286.00 万元，其中：

（1）2021 年已发行债券 47,500.00 万元，其中：第一期发行债券 40,000.00 万元，票面利率 3.07%，债券期限 10 年，利息按半年付息，2031 年到期后一次性偿还本金；第二期发行债券 7,500.00 万元，为使用 2020 年 8 月 17 日发行的 2020 年天津市政府专项债券（六十二期），结余资金票面利率 3.20%，债券期限 10 年，利息按半年付息，2030 年到期后一次性偿还本金。

（2）2024 年已发行债券 32,000.00 万元，票面利率 2.66%，债券存续期第 4 年至第 19 年每年偿还本金的 5.8%，最后一年偿还本金的 7.2%。

（3）本期拟调整 5,786.00 万元，其中，新增使用专项债券资金 2,896.00 万元，债券期限为 15 年，利息按半年付息，到期一次还本；新增使用专项债券资金 2,890.00 万元，债券期限为 20 年，利息按半年付息，从债券存续期第 5 年开始（2027 年开始）以分年等额本金方式偿还本金。

（4）2027 年申请发行债券 8,000.00 万元，从债券存续期第 4 年至到期前 1 年（2031-2046 年），每年偿还本金的 5.8%；最后一年（2047 年）偿还本金的 7.2%。

2、以土地出让收入作为偿债来源所对应的专项债券部分

本项目计划申请以土地出让收入作为偿债来源对应的专项债券金额共计 106,714.00 万元，其中计划于 2026 年申请发行债券金额 34,214.00 万元。

（1）2026 年第一批已发行 30,000.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

（2）2026 年后续计划申请发行 4,214.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

（3）2027 年申请发行债券金额 72,500.00 万元，为 5+2 年含权债券，每年支付一次利息，如行使赎回权提前还款，还款时间为债券存续期第 5 年；如不行使赎回权正常还款，还款时间为债券存续期第 7 年。

债券还本付息汇总情况如下：

项目债券还本付息表（行使赎回权提前还款）

土地出让收入对应专项债券还本付息表

年份	合计	金额单位：万元											
期初专项 债券余额	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	76,714.00
本年专项 债券发行	106,714.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	72,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期还款	116,728.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	32,820.42	74,801.42
其中：还 本	102,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	72,500.00
付息	14,228.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,301.42
期末专项 债券余额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	76,714.00	4,214.00

其他收入对应专项债券还本付息表

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
期初专项债券余额			47,500.00	47,500.00	47,500.00	79,500.00	79,500.00	85,286.00	93,283.04
本年专项债券发行	93,286.00	47,500.00	-	-	32,000.00	-	5,786.00	8,000.00	-
本期还款	120,500.05	614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,698.52	4,788.59
其中：还本	90,443.40	-	-	-	-	-	-	180.63	2,036.63
付息	30,056.66	614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,517.89	2,751.97
期末专项债券余额		47,500.00	47,500.00	47,500.00	79,500.00	79,500.00	85,286.00	93,105.38	91,068.75

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工
程）（调整项目）实施方案

续表：

金额单位：万元

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
期初专项债券余额	91,424.08	89,565.11	87,706.15	37,883.19	35,560.23	33,237.26	30,914.30	25,695.34	23,372.38
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	4,518.32	4,468.85	51,763.21	3,347.41	3,285.60	3,223.79	6,004.55	2,993.31	2,931.50
其中：还本	1,858.96	1,858.96	49,822.96	2,322.96	2,322.96	2,322.96	5,218.96	2,322.96	2,322.96
付息	2,659.36	2,609.89	1,940.25	1,024.44	962.63	900.82	785.58	670.34	608.54
期末专项债券余额	89,565.11	87,706.15	37,883.19	35,560.23	33,237.26	30,914.30	25,695.34	23,372.38	21,049.42

续表：

金额单位：万元

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
期初专项债券余额	21,049.42	18,726.45	16,403.49	14,080.53	11,757.57	9,434.60	7,114.60	4,346.60	3,882.60	3,418.60
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	2,869.69	2,807.88	2,746.07	2,684.26	2,622.45	2,464.49	2,844.82	509.12	495.20	593.28
其中：还本	2,322.96	2,322.96	2,322.96	2,322.96	2,322.96	2,320.00	2,768.00	464.00	464.00	576.00
付息	546.73	484.92	423.11	361.30	299.49	144.49	76.82	45.12	31.20	17.28
期末专项债券余额	18,726.45	16,403.49	14,080.53	11,757.57	9,434.60	7,114.60	4,346.60	3,882.60	3,418.60	2,842.60

项目债券还本付息表（不行使赎回权提前还款）

土地出让收入对应专项债券还本付息表

金额单位：万元															
年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
期初 专项 债券 余额	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	72,500.00
本年 专项 债券 发行	106,714.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	72,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本期 还款	126,456.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	37,034.42	74,675.00
其中： 还本	106,714.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	72,500.00
付息	19,742.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,820.42	2,175.00
期末 专项 债券 余额	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	106,714.00	72,500.00	0.00

其他收入对应专项债券还本付息表

金额单位：万元										
年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
期初专项债券余额			47,500.00	47,500.00	47,500.00	79,500.00	79,500.00	85,286.00	93,105.38	
本年专项债券发行	93,286.00	47,500.00	-	-	32,000.00	-	5,786.00	8,000.00	-	
本期还款	122,596.76	614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,698.52	4,788.59	

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程）（调整项目）实施方案

年份	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
其中：还本	93,286.00	-	-	-	-	-	-	180.63	2,036.63
付息	29,310.76	614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,517.89	2,751.97
期末专项债券余额		47,500.00	47,500.00	47,500.00	79,500.00	79,500.00	85,286.00	93,105.38	91,068.75

续表：

金额单位：万元

年份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
期初专项债券余额	91,068.75	89,032.13	86,995.50	36,994.88	34,494.25	31,993.63	29,493.00	24,096.38	21,595.75
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	4,681.41	4,626.12	51,914.65	3,493.02	3,425.38	3,357.74	6,132.68	3,115.61	3,047.97
其中：还本	2,036.63	2,036.63	50,000.63	2,500.63	2,500.63	2,500.63	5,396.63	2,500.63	2,500.63
付息	2,644.79	2,589.49	1,914.03	992.39	924.76	857.12	736.05	614.98	547.35
期末专项债券余额	89,032.13	86,995.50	36,994.88	34,494.25	31,993.63	29,493.00	24,096.38	21,595.75	19,095.13

续表：

金额单位：万元

年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
期初专项债券余额	19,095.13	16,594.50	14,093.88	11,593.25	9,092.63	6,592.00	4,272.00	1,504.00	1,040.00	576.00
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期还款	2,980.34	2,912.70	2,845.06	2,777.43	2,709.79	2,464.49	2,844.82	509.12	495.20	593.28
其中：还本	2,500.63	2,500.63	2,500.63	2,500.63	2,500.63	2,320.00	2,768.00	464.00	464.00	576.00
付息	479.71	412.07	344.44	276.80	209.17	144.49	76.82	45.12	31.20	17.28
期末专项债券余额	16,594.50	14,093.88	11,593.25	9,092.63	6,592.00	4,272.00	1,504.00	1,040.00	576.00	-

（五）项目自求平衡情况

本项目债券存续期经营现金流入 126,041.39 万元，土地出让收益 222,365.60 万元，经营现金流出 11,343.32 万元，如行使赎回权提前还款，运营期内项目预期税金合计为 23,435.05 万元；如不行使赎回权正常还款，运营期内项目预期税金合计为 22,224.71 万元。综上，如行使赎回权提前还款，本项目经营现金净流入 313,628.63 万元，如不行使赎回权正常还款，本项目经营现金净流入 314,838.95 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。如行使赎回权提前还款，本项目债券本息合计 237,228.57 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.32。如不行使赎回权正常还款，本项目债券本息合计 249,053.70 万元，本项目资金覆盖倍数为 1.26。

项目收益与融资平衡表如下：

项目收益与融资平衡测算表

行使赎回权提前还款

金额单位：万元										
年度	以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入										
资本金流入	451.65	614.00	1,549.03	2,158.08	2,268.14	2,319.20	23,590.31	85,001.13		
土地出让收入对应专项债现金流入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	72,500.00		
专项收入对应专项债现金流入		47,500.00	0.00	0.00	32,000.00	0.00	5,786.00	8,000.00		
自有资金流入								5.88		
土地出让现金流入									95,185.85	0.00
专项收入现金流入									5,938.66	5,971.73
现金流入总额	451.65	48,114.00	1,549.03	2,158.08	34,268.14	2,319.20	63,590.31	165,507.01	101,124.51	5,971.73
现金流出										
建设期资金流出	451.65	25,000.00	10,713.14	690.08	20,319.34	23,467.53	61,170.28	162,793.39		
运营期经营成本									690.44	694.32
土地收入对应专项债还本付息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42
专项收入对应专项债还本付息		614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,523.77	4,619.67	4,518.32
现金流出总额	451.65	25,614.00	12,181.14	2,158.08	22,212.94	25,786.73	63,590.31	165,962.58	8,130.53	8,033.06
现金净流量										
当年项目现金净流入	0.00	22,500.00	-10,632.11	0.00	12,055.20	-23,467.53	0.00	-455.57	92,993.98	-2,061.33
期末项目累计现金结存额	0.00	22,500.00	11,867.89	11,867.89	23,923.10	455.57	455.57	0.00	92,993.98	90,932.65

续表：

金额单位：万元

年度	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
现金流入									
资本金流入									
土地出让收入对应专项债现金流入									
专项收入对应专项债现金流入									
自有资金流入									
土地出让现金流入	0.00	127,179.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项收入现金流入	6,005.59	6,040.30	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
现金流入总额	6,005.59	133,220.05	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
现金流出									
建设期资金流出									
运营期经营成本	698.27	702.31	1,217.32	1,820.41	1,848.45	1,890.17	1,932.20	1,961.23	1,990.61
土地收入对应专项债还本付息	2,820.42	32,820.42	74,801.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项收入对应专项债还本付息	4,468.85	51,763.21	3,347.41	3,285.60	3,223.79	6,004.55	2,993.31	2,931.50	2,869.69
现金流出总额	7,987.54	85,285.94	79,366.15	5,106.01	5,072.24	7,894.72	4,925.51	4,892.72	4,860.30
现金净流量									
当年项目现金净流入	-1,981.95	47,934.11	-73,290.28	1,006.36	1,077.54	-1,706.52	1,302.10	1,375.37	1,449.40
期末项目累计现金结存额	88,950.70	136,884.81	63,594.53	64,600.89	65,678.43	63,971.91	65,274.01	66,649.37	68,098.77

续表：

金额单位：万元

年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	合计
现金流入										
资本金流入										117,951.54
土地出让收入对应专项债 现金流入										106,714.00
专项收入对应专项债现金 流入										93,286.00
自有资金流入										5.88
土地出让现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	222,365.60
专项收入现金流入	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	126,041.39
现金流入总额	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	666,364.41
现金流出										
建设期资金流出										304,605.40
运营期经营成本	2,020.37	2,050.51	2,081.06	2,112.02	2,166.71	2,200.03	2,221.68	2,233.95	2,246.31	34,778.37
土地收入对应专项债还本 付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	116,728.52
专项收入对应专项债还本 付息	2,807.88	2,746.07	2,684.26	2,622.45	2,464.49	2,844.82	509.12	495.20	593.28	120,500.05
现金流出总额	4,828.25	4,796.58	4,765.32	4,734.47	4,631.20	5,044.85	2,730.80	2,729.15	2,839.59	576,612.34
现金净流量										
当年项目现金净流入	1,524.20	1,599.82	1,676.29	1,753.63	1,904.77	1,540.43	3,895.26	3,921.99	3,836.90	89,752.07
期末项目累计现金结存额	69,622.97	71,222.79	72,899.09	74,652.72	76,557.49	78,097.92	81,993.17	85,915.17	89,752.07	89,752.07

注：因项目建设期涉及调入专项债券资金本金偿付责任，本项目计划由项目单位自筹资金用以偿还调入专项债券本金。

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工
程）（调整项目）实施方案

不行使赎回权正常还款											
年度	以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	金额单位：万元
现金流入											
资本金流入	451.65	614.00	1,549.03	2,158.08	2,268.14	2,319.20	23,590.31	85,001.13			
土地出让收入对应专项债现金流 流入		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34,214.00	72,500.00			
专项收入对应专项债现金流入		47,500.00	0.00	0.00	32,000.00	0.00	5,786.00	8,000.00			
自有资金流入								180.63			
土地出让现金流入									95,185.85	0.00	
专项收入现金流入									5,938.66	5,971.73	
现金流入总额	451.65	48,114.00	1,549.03	2,158.08	34,268.14	2,319.20	63,590.31	165,681.76	101,124.51	5,971.73	
现金流出											
建设期资金流出	451.65	25,000.00	10,713.14	690.08	20,319.34	23,467.53	61,170.28	162,793.39			
运营期经营成本									690.44	694.32	
土地收入对应专项债还本付息		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	645.42	2,820.42	2,820.42	
专项收入对应专项债还本付息		614.00	1,468.00	1,468.00	1,893.60	2,319.20	2,420.03	2,698.52	4,788.59	4,681.41	
现金流出总额	451.65	25,614.00	12,181.14	2,158.08	22,212.94	25,786.73	63,590.31	166,137.33	8,299.45	8,196.15	
现金净流量											
当年项目现金净流入	0.00	22,500.00	-10,632.11	0.00	12,055.20	-23,467.53	0.00	-455.57	92,825.06	-2,224.42	
期末项目累计现金结存额	0.00	22,500.00	11,867.89	11,867.89	23,923.10	455.57	455.57	0.00	92,825.06	90,600.63	

2020年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020年天津市政府专项债券（六十六期）、2022年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程）（调整项目）实施方案

续表

年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
现金流入									
资本金流入									
土地出让收入对应专项债现金流									
入									
专项收入对应专项债现金流入									
自有资金流入									
土地出让现金流入	0.00	127,179.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项收入现金流入	6,005.59	6,040.30	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
现金流入总额	6,005.59	133,220.05	6,075.87	6,112.37	6,149.78	6,188.20	6,227.61	6,268.09	6,309.70
现金流出									
建设期资金流出									
运营期经营成本	698.27	702.31	1,095.59	1,124.78	1,315.63	1,902.56	1,946.04	1,976.52	2,007.37
土地收入对应专项债还本付息	2,820.42	2,820.42	2,820.42	37,034.42	74,675.00	0.00	0.00	0.00	0.00
专项收入对应专项债还本付息	4,626.12	51,914.65	3,493.02	3,425.38	3,357.74	6,132.68	3,115.61	3,047.97	2,980.34
现金流出总额	8,144.81	55,437.38	7,409.02	41,584.58	79,348.37	8,035.23	5,061.65	5,024.50	4,987.70
现金净流量									
当年项目现金净流入	-2,139.22	77,782.67	-1,333.15	-35,472.21	-73,198.59	-1,847.03	1,165.96	1,243.59	1,322.00
期末项目累计现金结存额	88,461.41	166,244.08	164,910.92	129,438.72	56,240.12	54,393.09	55,559.05	56,802.64	58,124.64

续表：

年度	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	合计
现金流入										
资本金流入										117,951.54
土地出让收入对应专项债现金流 入										106,714.00
专项收入对应专项债现金流入										93,286.00
自有资金流入										180.63
土地出让现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	222,365.60
专项收入现金流入	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	126,041.39
现金流入总额	6,352.45	6,396.40	6,441.61	6,488.10	6,535.97	6,585.28	6,626.05	6,651.14	6,676.49	666,539.16
现金流出										
建设期资金流出										304,605.40
运营期经营成本	2,038.58	2,070.18	2,102.18	2,134.60	2,166.71	2,200.03	2,221.68	2,233.95	2,246.31	33,568.03
土地收入对应专项债还本付息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	126,456.94
专项收入对应专项债还本付息	2,912.70	2,845.06	2,777.43	2,709.79	2,464.49	2,844.82	509.12	495.20	593.28	122,596.76
现金流出总额	4,951.28	4,915.24	4,879.61	4,844.39	4,631.20	5,044.85	2,730.80	2,729.15	2,839.59	587,227.13
现金净流量										
当年项目现金净流入	1,401.17	1,481.16	1,562.00	1,643.71	1,904.77	1,540.43	3,895.26	3,921.99	3,836.90	79,312.03
期末项目累计现金结存额	59,525.81	61,006.96	62,568.97	64,212.68	66,117.45	67,657.88	71,553.13	75,475.13	79,312.03	79,312.03

注：因项目建设期涉及调入专项债券资金本金偿付责任，本项目计划由项目单位自筹资金用以偿还调入专项债券本金。

（六）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将可能影响项目收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息能力。该项目净收益在变化 $\pm 10\%$ 的情况下，还本付息资金仍具有一定的稳定性与风险抵抗能力。本项目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。压力测试见下表：

行使赎回权提前还款

单位：万元

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）	282,265.77	297,947.20	313,628.63	329,310.06	344,991.49
2	债券还本付息额（万元）	237,228.57	237,228.57	237,228.57	237,228.57	237,228.57
3	债券本息覆盖率	1.19	1.26	1.32	1.39	1.45

不行使赎回权正常还款

单位：万元

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）	283,355.06	299,097.00	314,838.95	330,580.90	346,322.85
2	债券还本付息额（万元）	249,053.70	249,053.70	249,053.70	249,053.70	249,053.70
3	债券本息覆盖率	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39

（七）总体评价

通过测算，如行使赎回权提前还款，本项目汇总资金覆盖倍数为1.32，如不行使赎回权正常还款，本项目汇总资金覆盖倍数为1.26，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对收入变动进行压力测试后，结果显示项目具备一定的抗风险能力。

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，主要体现在建设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

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到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

项目单位与相关安全监察部门以及建设单位共同制定方案，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。建设单位应采取已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的工作，避免施工人员与区域内居民发生冲突。

七、经济社会效益分析

华明-东丽湖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，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。本项目实施后将有利于进一步优化承接平台发展环境，为引入符合产业发展规律的新产业、新业态提供支撑，为区域经济发展塑造新动力和新引擎，发挥协同示范效应，提升我市北京非首都功能疏解承载能力，促进产业结构优化提升。

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。同时，增强区域建设管理水平，保障市民出行更安全、更方便、更便捷，提升人民群众获得感、幸福感、安全感，助力华明-东丽湖片区打造宜居宜业城市新名片。另一方面，能够有效改善片区发展环境质量，提升片区整体形象，夯实片区发展平台，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

华明-东丽湖片区市政基础设施建设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 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2009 年 05 月 06 日

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。

（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。项目实施方不因公司职能定位、业务调整、组织架构变更等情形豁免专项债券还本付息还款义务。

（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。

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。

项目主管部门不因项目实施方的职能定位、业务调整、组织架构变更等情形豁免专项债券还本付息还款义务。

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专项收入将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

2、必要时，天津市政府可发行地方政府再融资专项债券用于偿还债券本金。

若项目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，通过发行地方政府再融资专项债券用于偿还债券本金，待项目收入实现后予以归还。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

1、制度方面

从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），天津市政府先后制定《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）、《天津市政府性债务风险应急处置预案的通知》（津政办函〔2017〕20号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

2、建立完善的债券资金使用管理机制

项目主管部门和实施单位建立起专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规合法使用，保障投资者合法权益。

十、项目事前绩效评估

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，财政部制定了《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）。为加强天津市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，天津市财政局印发《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）。

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》和《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。对该项目“予以支持”申请政府专项债券。

附件：1.地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系

2.地方政府专项债券项目事前绩效评估评估报告

附件 1

地方政府专项债券项目事前绩效评估 指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
决策 (35)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否为解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益事业、公共基础设施、农业农村、生态环境保护等公共领域	公益	5	5

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		项目可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标(5)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	2	2
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	3	3
	建设投资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容(35)	项目成熟度(10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		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

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
	财务测算合理性(15)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	5	5
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	5	5
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	5	5
	债券资金需求合理性(10)	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
	管理(30)	项目偿债计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
	计划可行性(10)	计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性(10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性(10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	99

附件 2:

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项目名称：华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程

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：华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程

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：续发专项债券

项目绩效目标：完成片区配套基础设施建设，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，保障区域的可持续发展。

项目资金总额：项目批复总投资 318,605.40 万元

其中，已申请专项债资金：109,500.00 万元

本批次拟申请专项债资金：5,786.00 万元

项目概况：

本项目内容包括以下几部分：

华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目位于华明高新区内，项目四至范围为：东至津汉公路、南至津汉快速路、西至宁静高速公路、北至金钟河。主要建设内容包括：

- 新建市政道路 14 条；
- 配套实施排水、给水、通讯排管、电力排管等工程；
- 道路维修改造工程；
- 实施东丽湖怡贝堤景观提升机生态整治工程；

二、评估方式和方法

（一）评估程序

本次针对华明-东丽湖片区市政基础设施建设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

本次评估对象为华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程。

（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《华明-东丽湖片区市政基础设施建设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《华明-东丽湖片区市政基础设施建设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《华明-东丽湖片区市政基础设施建设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

项目实施能够有效提高区域路网密度，畅通“微循环”，提高交通综合治理水平，改善区域交通拥堵状况，促进生产生活要素流通，提升华明高新区基础设施服务水平，优化企业发展环境，推动园区高质量发展。

项目可以有效提升华明高新区基础设施服务水平，

2、项目实施的公益性

项目实施能够助力北京非首都功能承接，提升区域综合服务功能和竞争力，改善人居环境，提高周边居民生活幸福感。

3、项目实施的收益性

项目实施后将对道路进行改造提升，并在运营期内通过相关收入平衡融资成本，有助于促进投资环境改善，提升区域形象、竞争力和吸引力，促进区域发展。

本项目债券存续期经营现金流入 126,041.39 万元，土地出让收益 222,365.60 万元，经营现金流出 11,343.32 万元，如行使赎回权提前还款，运营期内项目预期税金合计为 23,435.05 万元；如不行使赎回权正常还款，运营期内项目预期税金合计为 22,224.71 万元。综上，如行使赎回权提前还款，本项目经营现金净流入 313,628.63 万元，如不行使

赎回权正常还款，本项目经营现金净流入 314,838.95 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。
如行使赎回权提前还款，本项目债券本息合计 237,228.57 万元，本项目汇总资金覆盖倍数为 1.32。如不行使赎回权正常还款，本项目债券本息合计 249,053.70 万元，本项目汇总资金覆盖倍数为 1.26。

经评估，本项目具有较好的收益。

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、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
《东丽区行政审批局关于国家生态旅游示范区-东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程项目建议书的批复》	津 丽 审 批 投 (2020) 54 号	东丽区行政审批局	2020 年 7 月 13 日
《东丽区行政审批局关于调整国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程项目建议书的批复》	津 丽 审 批 投 (2021) 43 号	东丽区行政审批局	2021 年 12 月 14 日
《东丽区行政审批局关于国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程（一期）可行性研究报告的批复》	津 丽 审 批 投 (2022) 27 号	东丽区行政审批局	2022 年 7 月 27 日

2020 年天津市政府水务工程专项债券（九期）-2020 年天津市政府专项债券（六十六期）、2022 年天津市政府专项债券（三十九期）-（华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程）（调整项目）实施方案

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
《东丽区行政审批局关于国家生态旅游示范区—东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程（一期）初步设计的批复》	津 丽 审 批 投 (2022) 33 号	东丽区行政审批局	2022 年 9 月 26 日
《东丽区行政审批局关于调整国家生态旅游示范区——东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程项目名称的情况说明》	津 丽 审 批 投 (2023) 7 号	东丽区行政审批局	2023 年 3 月 3 日
《东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施工程(二期)可行性研究报告的批复》	津 丽 审 批 投 (2023) 47 号	东丽区行政审批局	2023 年 11 月 15 日
《东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施建设工程(二期)初步设计的批复》	津 丽 审 批 投 (2024) 17 号	东丽区行政审批局	2024 年 5 月 9 日
《东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施建设工程(三期)可行性研究报告的批复》	津 丽 审 批 投 (2024) 37 号	东丽区行政审批局	2024 年 9 月 9 日
《东丽区行政审批局关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程(三期)初步设计的批复》	津 丽 审 批 投 (2024) 41 号	东丽区行政审批局	2024 年 10 月 21 日
《东丽区行政审批局关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程(四期)可行性研究报告的批复》	津 丽 审 批 投 (2025) 43 号	东丽区行政审批局	2025 年 8 月 6 日
《东丽区行政审批局关于华明—东丽湖片区市政基础设施建设工程(四期)初步设计的批复》	津 丽 审 批 投 (2025) 47 号	东丽区行政审批局	2025 年 9 月 30 日

项目的立项、决策合规。

2、成熟性

项目已于 2021 年获得东丽区行政审批局立项并开展前期工作，2022 年 11 月开工建设，预计 2027 年 10 月竣工验收，建设工期为 60 个月，相关施建审批手续均将在项目实际动工前取得审批，本项目已取得一期、二期初步设计批复，具备实施条件，成熟度较高。

综上，项目建设投资合规，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

项目调整总投资金额为 317,951.54 万元。资金来源包括自筹资金 117,951.54 万元，占总投资 37.10%；，计划使用政府专项债券资金 200,000.00 万元，占总投资 62.85%。

2、到位可行性

本项目实施主体自筹资本金将随项目工程进度逐步落实，以保障项目按计划实施，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，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，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

根据经过批复的项目建议书、可研报告、初设文件及天津市东丽湖现代服务业服务中心出具的《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，预测期内项目主要收益来源于租赁收益、广告收益、停车位收益、设施租赁和服务收入、智慧路灯收入及管网租赁及占用费收入，详情如下：

（1）租金收入

现有景湖科技园一期项目、景湖科技园二期项目、天骥汇智商务园项目 18~20 号楼三个项目的办公用房可供出租，可出租面积共 21,614.64 平方米。自运营期开始，以预计租金收入 1.25 元/平方米/天，空置率 15%，收益每年增长 1%来测算，共产生租金收入 18,457.26 万元。

（2）广告收入

本项目道路沿线及东丽湖沿湖设置 250 个广告牌位，广告费用按照 3 万元/个·年考虑，出租率按 80%考虑，收益每年增长 1%来测算，共产生广告费收益 13,211.40 万元。

（3）停车位收入

本项目建设完成后可接收大量人流进入，将产生大量停车位收益，自运营期开始，以车位数 1000 个，单个车位收费 2 元/小时，日占用

率 70%，平均占用时间为 6 小时，共产生停车位收益 5,980.80 万元。

（4）设施租赁和服务收入

本项目建设完成后设施租赁和服务收入主要来源于移动售货车租金收入和生态停车场收入。移动售货车的收入根据周边移动售货车租金价格，预计租金收入按 1,125.00 元/月计算，出租率按照 85%计，自运营期开始，每年租金收入上涨 1%，共产生移动售货车租金收入 3,032.02 万元。生态停车位可用于停放车辆的车位约 200 个，预计单个车位收费为 2 元/小时，根据项目周边区域停车位占用率，谨慎预计，日占用率为 70%，平均占用时间为 6 小时，共产生生态停车位收入 1,226.40 万元。设施租赁和服务收入共计 4,258.42 万元。

（5）智慧路灯收入

预计本项目建设完成后智慧路灯收入主要来源于 LED 屏广告服务费和充电桩服务费。LED 屏广告服务费按照 4800 元/块/年考虑，每年服务费用上涨 1%，共 1,130.00 块 LED 屏广告屏，共产生 LED 屏广告服务费 11,943.11 万元。充电桩服务费参照天津市内充电桩服务费为 0.6 元/度，车辆充电 15 度/小时考虑，每个充电桩每天可充电 4 小时，共 452 个充电桩，运营期第一年开启 40%的充电桩，此后每年开启数量新增 5%，共产生充电桩服务费 7,742.55 万元。LED 屏广告服务费和充电桩服务等收入共计 19,685.66 万元。

（6）管网租赁及占用费收入

管网租赁及占用费收入主要来源于通信管网租赁费和电力管道占用费，本项目新建约 298.714 孔公里通信管网，项目建成后与现有的尚未租用的 382 孔公里通信管网共同形成可租用资产约 680.714 孔

公里，通信管网租赁费按照现有网络租赁价格 14,220.00 元/孔公里计算，共产生通信管网租赁费 19,359.51 万元。本项目新建约 18.28 孔公里电力管道，项目建成后与现有的尚未占用的 291.074 孔公里电力管道共同形成可占用资产约 309.354 孔公里，电力管网租赁费按照现有租赁价格 538 元/孔里计算，按照运营期内每年 12.5% 的占用率逐年占用。共产生电力管道占用费 45,088.35 万元。通信管网租赁费和电力管道占用费等收入共计 64,447.85 万元。

（7）用于资金平衡的平衡地块出让可偿债收入

根据天津市东丽区人民政府出具的《东丽区人民政府关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》，通过项目建设，可带动东丽湖片区内拟建路网周边的土地出让，拟将东丽湖 1126 西侧、北大北侧地块、东丽湖路东侧东湖半岛部分地块（1 号地块）和朗钜北侧地块二（13 号地块），共计 931.70 亩土地的出让收益作为还款来源，用于偿还本项目发行政府专项债券的融资本息，所以本期债券募集资金投资项目现金流入通过前述四个地块出让收入来实现，根据上述《东丽区人民政府关于华明-东丽湖片区市政基础设施建设工程项目相关地块政府收益和土地成本的说明》及《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，项目平衡地块预计在 2028 年、2031 年分批进行出让。本项目可出让土地相关收益测算，选取 2023 年至 2025 年期间出让的 7 个样本为本项目周边地块，均为住宅用地，按照距离本项目拟出让地块距离位置确定样本权重，经预测本项目用于资金平衡的地块出让单价为 5,679.11 元/平方米，取整按照 5,600.00 元/平方米计算。按土地出让政策规定，扣除四项基本

政策成本及政府收益后，所产生土地收益为 222,365.60 万元，可以作为偿还本项目政府专项债本息的资金来源。

2、项目成本

根据经过批复的项目建议书、可研报告、初设文件及天津市东丽湖现代服务业服务中心出具的《关于东丽区产业园区基础设施（东丽湖温泉度假旅游区文化旅游设施及基础设施建设工程）平衡收益的说明》，项目主要成本包括停车场管理费用、园区管理成本，详情如下：

1、以停车场日常管理需 15 人，工资福利费 3,500.00 元/人/月来计算，共产生停车场管理费用 1,260.00 万元。

2、园区管理成本

（1）人员成本

人数按 10.00 人进行测算，人员工资标准按 3,500.00 元/月，每 5 年增长 1%，共产生人员成本 857.05 万元。

（2）园区总体设施维护成本

基础服务费每年 100.00 万元，每年增长 2%，共产生园区总体设施维护成本 2,429.74 万元。

（3）安保物业成本

综合考虑各种现实情况，安保人员人数按 18.00 人进行测算，人员工资标准按 3,500.00/月，每 5 年增长 1%，共产生安保物业成本 1,542.70 万元。

（4）绿化成本

绿化成本每年 150.00 万元，每年增长 1%，共产生绿化成本 3,302.85 万元。

（5）通信电力管廊维护成本

相关人员人数按 5.00 人进行测算，运维人员工资标准按 8000 元/月，每 5 年增长 1%。日常维护费每年维护一次，每年维护总长度 990.1 公里，参考相关项目中标公告，平均维护费 370.38 元/公里/次。共产生通信电力管廊维护成本 1,870.51 万元。

上述园区管理成本合计约 10,002.85 万元，约占经营项目收益 7.94%。出于谨慎性考虑，园区管理成本按照租金收入、广告收入、停车位收入、设施租赁服务收入、智慧路灯收入、管网租赁及占用费的 8%计算，共产生园区管理成本 10,083.32 万元。

综上项目成本合计 11,343.32 万元。

3、项目预期税金

预测期内项目主要涉及税种包括增值税、增值税附加税、房产税和企业所得税。增值税应纳税额由项目实施单位按月缴纳增值税税率按照 9%和 6%计算，增值税附加税按照增值税的 12%预计。房产税按照出租收入的 12%计算，所得税按照利润总额的 25%计算。如行使赎回权提前还款，运营期内项目预期税金合计为 23,435.05 万元；如不行使赎回权正常还款，运营期内项目预期税金合计为 22,224.71 万元。

4、项目净收益

本项目债券存续期经营现金流入 126,041.39 万元，土地出让收益 222,365.60 万元，经营现金流出 11,343.32 万元，如行使赎回权提前还款，运营期内项目预期税金合计为 23,435.05 万元；如不行使赎回权正常还款，运营期内项目预期税金合计为 22,224.71 万元。综上，如行使赎回权提前还款，本项目经营现金净流入 313,628.63 万元，如不行使赎回权正常还款，本项目经营现金净流入 314,838.95 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。
如行使赎回权提前还款，本项目债券本息合计 237,228.57 万元，本项目汇总资金覆盖倍数为 1.32。如不行使赎回权正常还款，本项目债券本息合计 249,053.70 万元，本项目汇总资金覆盖倍数为 1.26。

本项目收入、成本测算依据比较充分，综合考虑了增值税、房产税、所得税等，基本符合运营实际。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

本项目债券资金需求合理，第一，债券资金需求可保障本项目按计划完成年度投资计划，第二，经测算，项目存续期内项目收益能够保障本项目所申请全部地方政府专项债券本息的偿还。

本项目调整后总投资 317,951.54 万元。资金来源包括自筹资金 117,951.54 万元，占总投资 37.10%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）要求的资本金比例。

本次申请的地方政府专项债券资金用于有一定收益的公益性项目，能够满足本年度项目建设资金使用需求。

本项目未来本息依靠项目收益偿还。同时根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.0，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

本次申请的地方政府专项债券资金专款专用，与其他资金使用方向或者用途无重叠或交叉。

（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专项收入将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

（2）必要时，天津市政府可发行地方政府再融资专项债券用于偿还债券本金。

若项目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，通过发行地方政府再融资专项债券用于偿还债券本金，待项目收入实现后予以归还。

2、风险分析

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、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：项目主管部门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。项目主管部门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，根据工作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。严格执行招标和合同管理制，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：项目主管部门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，通过发行地方政府再融资专项债券用于偿还债券本金，待项目收入实现后予

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，按照相关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。

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，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。项目单位应做好灵活动态把控的准备，为控制项目偿付风险，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项目经营活动和盈利能力产生影响。

公共政策对于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：项目主管部门在项目策划阶段，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，从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时项目主管部门应加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，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、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，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。

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,后续债券资金全额匹配的状况下,项目可按原计划竣工进入运营期;项目运营阶段,能够实现较理想的运营收益,达到决策阶段预期值,满足债务资金偿付要求,并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益;项目收入、成本、收益预测合理,债券资金需求合理,项目偿债计划可行,风险点可控;应予以支持。

四、相关建议

- 1、积极筹措资金,抓好工程监理、项目进度安排、竣工验收等工作;
- 2、严格工程造价控制,防止“三超”现象发生;
- 3、严格执行设计标准,按照工程质量保证标准进行工程质量管理;
- 4、及时对工程进度进行偏差分析以调整后续工作;
- 5、项目建设符合国家、地方的经济社会发展规划和城市规划的要求,并且项目建设符合天津市区域总体规划,项目建设单位应积极争取有关部门的支持,以使项目尽快实施,以便于缩短建设。

五、其他需要说明的问题

本项目事前评估工作以财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《天津市地方政府专项债券项目资金绩效管理暂行办法》（津财债务〔2022〕15号）等政策文件为基

本评价依据。预算额度复核以项目单位提供的工作计划、资金管理办法、往期执行项目评价报告中的相关数据等材料为基本前提，评价的准确性依赖于上述资料的准确性。