

容东片区 C 组团养老中心
地方政府专项债券项目
实施方案

项目主管部门：河北雄安新区卫生健康局

项目建设单位：中国雄安集团公共服务管理有限公司

方案编制单位：建银工程咨询有限责任公司

二零二五年九月



目 录

第一章 雄安新区基本情况.....	1
1. 空间布局.....	1
2. 发展定位.....	2
3. 建设目标.....	2
4. 实施安排.....	2
第二章 专项债券募集资金使用及项目收益平衡分析.....	3
一、项目建设及预期收益.....	3
（一）项目概况.....	3
（二）项目总投资及资金来源.....	3
（三）预期收益.....	4
二、项目收益与融资平衡测算.....	4
（一）项目收益测算思路.....	4
（二）项目收益平衡测算.....	6
（三）融资平衡测算.....	6
（四）项目收益与融资平衡测算.....	7
（五）风险分析.....	7
三、结论.....	9
第三章 事前绩效评估.....	9

债券基本信息一览表

项目名称	容东片区 C 组团养老中心
发行规模	陆佰万元整（RMB: 0.06 亿元）
募集资金用途	全部用于容东片区 C 组团养老中心建设
债券期限	30 年
债券利率	4%
还本付息方式	每半年付息一次，到期一次性还本并支付最后一次利息

第一章 雄安新区基本情况

设立河北雄安新区，是以习近平同志为核心的党中央深入推进京津冀协同发展作出的一项重大决策部署，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，是重大的历史性战略选择，是千年大计、国家大事。习近平总书记亲自谋划、亲自决策、亲自推动，倾注了大量心血，为雄安新区规划建设指明了方向。

1. 空间布局

雄安新区地处北京、天津、保定腹地，距北京、天津均为 105 公里，距石家庄 155 公里，距保定 30 公里，距北京新机场 55 公里，区位优势明显，地质条件稳定，生态环境优良，资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。新区规划范围包括雄县、容城、安新三县行政辖区（含白洋淀水域），任丘市鄭州镇、苟各庄镇、七间房乡和高阳县龙化乡，规划面积 1770 平方公里。新区蓝绿空间占比将稳定在 70%，远景开发强度控制在 30%，建设用地总规模约 530 平方公里。新区坚持城乡统筹、均衡发展、宜居宜业，规划形成“一主、五辅、多节点”的新区城乡空间布局，科学布局起步区城市建设组

团，形成“北城、中苑、南淀”的总体空间格局。

2. 发展定位

雄安新区坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，作为北京非首都功能疏解集中承载地，着力建设绿色生态宜居新城区、创新驱动发展引领区、协调发展示范区、开放发展先行区，努力打造贯彻落实新发展理念的创新发展示范区。新区要建设成为高水平社会主义现代化城市、京津冀世界级城市群的重要一极、现代化经济体系的新引擎、推动高质量发展的全国样板。

3. 建设目标

到 2035 年，雄安新区基本建成绿色低碳、信息智能、宜居宜业、具有较强竞争力和影响力、人与自然和谐共生的高水平社会主义现代化城市。城市功能趋于完善，新区交通网络便捷高效，现代化基础设施系统完备，高端高新产业引领发展，优质公共服务体系基本形成，白洋淀生态环境根本改善。有效承接北京非首都功能，对外开放水平和国际影响力不断提高，实现城市治理能力和社会管理现代化，“雄安质量”引领全国高质量发展作用明显，成为现代化经济体系的新引擎。到本世纪中叶，全面建成高质量高水平的社会主义现代化城市，成为京津冀世界级城市群的重要一极。集中承接北京非首都功能成效显著，为解决“大城市病”问题提供中国方案。新区各项经济社会发展指标达到国际领先水平，治理体系和治理能力实现现代化，成为新时代高质量发展的全国样板。彰显中国特色社会主义制度优越性，努力建设人类发展史上的典范城市，为实现中华民族伟大复兴贡献力量。

4. 实施安排

坚持以规划纲要为统领、以控制性详细规划为重点、以专项规划为支撑，形成全域覆盖、分层管理、分类指导、多规合一的规划体系。统筹安排规划实施时序，制定各类规划实施方案和行动计划，适时启动重大项目建设，确保新区建设顺利进行。创新体制机制，深化财税金融改革，建立长期稳定的资金筹措机制；创新人才人口管理，探索实行有利于激发新区创新活力的人事、薪酬、住房、税收、养老等政策；推进土地管理制度改革，创新土地供应政策，构建多元化土地利用和土地供应模式；积极扩大对内对外开放，构筑对外交流平台，更好地以开放促改革、促发展。强化区域协同发展，加强新区及毗邻地区管控，严格产业准入管制，实行统一负面清单管理；推进新区与周边地区协调发展，实现与北京、天津的错位发展、互利共赢，实行与保定、廊坊、沧州等地区协同规划、产业联动。

第二章 专项债券募集资金使用及项目收益平衡分析

一、项目建设及预期收益

（一）项目概况

总建设用地面积 15,355.32 平方米，总建筑面积 24,306.30 平方米，其中地上建筑面积 14,305.26 平方米，地下建筑面积 10,001.04 平方米。主要建设内容包括健康自理居室、护理中心、卫生保健、康复中心等功能用房，同时配套建设机动车和非机动车停车设施、配套建设人防工程等相关用房。项目设置养老床位数 400 张。

（二）项目总投资及资金来源

本项目总投资为 1.960 亿元，该项目拟申请地方政府专项债券

资金 0.100 亿元，2025 年拟申请 0.100 亿元。根据债券发行计划，本次发行 0.060 亿元。

项目资金来源情况表

单位：亿元

资金来源	金额	占比	备注
估算总投资	1.960	100.00%	
一、资本金	1.860	94.90%	
（一）自有资金			
（二）财政资金	1.860	94.90%	
（三）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	0.100	5.10%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	0.060	3.06%	
（三）后续拟发行专项债券	0.040	2.04%	
（四）银行融资			

（三）预期收益

本项目为养老中心项目，项目收益主要来自养老床位收入，养老床位收入的计算通常基于床位护理类型、床位数量等因素，还会考虑护理人员、原辅材料费及其他成本。

二、项目收益与融资平衡测算

（一）项目收益测算思路

本项目为养老中心项目，通过提供多层次、多样化的养老服务模式，形成长期稳定的运营收益，构建全周期的收益体系。项目收益主要以养老床位收入为主，预计通过设置合理的床位收费标准、

优化运营成本及提升服务水平，实现可持续的经济效益。

养老床位收入估算，通常基于床位护理类型、床位数量及收费标准得出。具体方法为：按照各护理类型设置相应收费标准，结合床位数量，计算养老床位总收入；将总收入扣除必要的运营成本、护理成本、原辅材料费用、税费及其他成本后，剩余部分作为项目净收益。各年净收益加总后即为项目的总收益。

1.床位护理类型及收费标准的确定：

（1）参照市场同类型养老机构的收费标准，根据本项目所处区域的经济水平及目标服务群体，设置不同护理类型（如基础护理、专业护理等）的收费标准；

（2）结合市场调研及本项目的定位，适当调整收费标准，确保竞争力；

（3）床位收费价格每年增幅不超过一定限度，保持合理增长趋势。

2.床位数量的确定：

（1）根据项目规划设计，统筹安排养老中心各护理类型的床位数量；

（2）考虑不同护理类型的市场需求及服务资源配置，合理分配床位结构；

（3）动态调整床位配置以满足不同时期的市场需求变化。

3.根据前述假定计算项目各护理类型床位预计产生的总收益，扣除运营成本、护理人员费用、原辅材料费用及其他必要成本后，剩余部分为净收益。

通过上述测算方法，综合确定养老中心项目的整体收益情况，

为后续项目规划及管理提供依据。

（二）项目收益平衡测算

经测算，专项债券存续期内，本项目预计获得收益 0.373 亿元。

项目收益测算表

单位：亿元

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
收益	0.373	0.007	0.015	0.020	0.020	0.019	0.019	0.018

（续）

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
收益	0.017	0.017	0.016	0.016	0.015	0.015	0.014	0.014

（续）

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
收益	0.013	0.012	0.012	0.011	0.011	0.010	0.009	0.009

（续）

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
收益	0.008	0.008	0.007	0.006	0.006	0.005	0.004

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（三）融资平衡测算

本项目拟申请地方政府专项债券资金 0.100 亿元，2025 年拟申请 0.100 亿元。根据债券发行计划，本次发行 0.060 亿元。假设融资利率 4%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。经测算，债券存续期内，专项债券融资本息合计 0.220 亿元，项目收益合计 0.373 亿元，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.70，可实现项目收益与融资自求平衡，满足地方政府专项债发行的要求。

本期存续期内本息支付情况如下：
还本付息情况表

单位：亿元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
债券还本付息	0.220	0.000	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004

(续)

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004

(续)

项目	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年
债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004

(续)

项目	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.104

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

(四) 项目收益与融资平衡测算

根据上述收益测算和本次发行债券还本付息安排，下表列示了预测期内，在项目收益的框架下每年经营活动现金净流入、专项债券还本付息及结余情况。通过对项目净现金流的测算，本项目在建设及运营期内资金充足，项目收益与融资平衡。

项目专项债券预测期内现金流量情况

单位：亿元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.经营现金净流入	0.373	0.007	0.015	0.020	0.020	0.019	0.019	0.018
2.债券还本付息	0.220	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
3.当年现金结余	0.153	0.003	0.011	0.016	0.016	0.015	0.015	0.014

项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4.累计现金结余	0.153	0.003	0.014	0.030	0.046	0.061	0.076	0.090

(续)

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1.经营现金净流入	0.017	0.017	0.016	0.016	0.015	0.015	0.014	0.014
2.债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
3.当年现金结余	0.013	0.013	0.012	0.012	0.011	0.011	0.010	0.010
4.累计现金结余	0.103	0.116	0.128	0.140	0.151	0.162	0.172	0.182

(续)

项目	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
1.经营现金净流入	0.013	0.012	0.012	0.011	0.011	0.010	0.009	0.009
2.债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004
3.当年现金结余	0.009	0.008	0.008	0.007	0.007	0.006	0.005	0.005
4.累计现金结余	0.191	0.199	0.207	0.214	0.221	0.227	0.232	0.237

(续)

项目	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
1.经营现金净流入	0.008	0.008	0.007	0.006	0.006	0.005	0.004
2.债券还本付息	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.004	0.104
3.当年现金结余	0.004	0.004	0.003	0.002	0.002	0.001	-0.100
4.累计现金结余	0.241	0.245	0.248	0.250	0.252	0.253	0.153

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

(五) 风险分析

本项目预期收益估算采用的数据来自预测，在一定程度上存在着不确定性，这些不确定因素对项目的收益影响较大。因此，本着保守原则，为了进一步评估项目收益对专项债的保障程度，须对项目收益变动进行敏感性分析。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：亿元、倍

项目	不变化	收益下降 5%	利率上升 5%
专项债券本金	0.100	0.100	0.100
债券本息合计	0.220	0.220	0.230
项目收益	0.374	0.355	0.370
专项债券覆盖倍数	1.70	1.61	1.61

三、结论

经过测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

第三章 事前绩效评估

本专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的相关要求及其他相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式，从立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性等方面进行分析。该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。