

关于泰达科创城起步区综合开发实施方案 的情况说明

一、项目背景情况

泰达科创城位于滨海新区核心区南部，北侧紧邻于家堡、响螺湾中心商务区，西临南密半岛、东接天津港大健康城。本项目为科创城起步区范围，规划占地面积为 5.09 平方公里。《关于加快推进新时代滨海新区高质量发展的攻坚行动方案》中提出“加快把滨海新区打造成为服务京津冀协同发展和共建“一带一路”倡议的战略支点，加快建设世界一流产业创新中心”。本项目是落实“一带一路”倡议的具体体现。

按照《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发[2022]19 号）中提出盘活存量资产重点方向“有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，包括老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等”，本项目规划用地占地面积较大，现土地利用效率较低，结合规划区位土地具有较大的开发利用价值，扩大其有效投资符合国务院文件精神。

国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）中提出“稳定和扩大民间投资。鼓励民间投资以城市基础设施等为重点，通过综合开发模式参与重点领域项目建设”。《天津市人民政府关于印发天津市贯彻落实<扎实稳住经济的一揽子政策措施>实施方案的通知》（津政发〔2022〕12号）中提出“坚持政府引导和市场主导相结合、非禁即入与规范管理相结合的原则，明确并公示城市基础设施、城市更新等适合民间投资参与的具体领域。争取国家规划项目在本市布局，将本市重点基础设施项目纳入国家重大基础设施发展规划”。本项目采用政府与社会资本合作综合开发模式符合国务院文件精神，项目中将重点落地国家发改委规划的“一带一路”空间信息走廊先导示范工程，响应天津市布局国家规划项目的号召。

二、项目概况

（一）建设名称

“泰达科创城起步区综合开发政府与社会资本合作项目”（以下简称“本项目”）

（二）建设内容

1. 项目建设内容。泰达科创城起步区项目规划占地面积为 5.09 平方公里。其中，“一带一路”空间信息走廊先导示范工程位于科创城起步区内，为科创城起步区率先开发项目，总用地面积约 1.98 平方公里。科创城起步区项目开发建设内容包括：区域内路网、交通场站、公用设施、

绿化和公共服务设施（含学校和医院）的建设；工业用地（新型产业用地）、二类居住用地和商业服务业设施用地的开发建设。（本项目总投资中不考虑地块开发的建设投资，地块开发项目仅计算净收益以平衡基础设施建设投入）

2. 项目打包情况。根据不同的资金流向和投融资模式，本项目将建设内容进行打包，包括政府投资属性专项债项目包、政府投资属性非专项债项目包和非政府投资属性项目包。

（三）项目合作期限

本项目合作范围为科创城起步区全域，合作期限拟定30年，其中建设期10年，全面运营期20年，逐年建设、滚动开发、建成一个项目运作一个项目。建设期缩短或延长不影响项目合作期限。

（四）投融资结构与投资规模

1. 资金结构。项目资本金最低比例为项目总投资的20%，项目资本金来源为项目公司自筹资金。其余资金通过融资方式解决。

2. 投资规模。项目总投资约136亿元。其中，工程建设费约73.6亿元，工程建设其他费用约50.5亿元（含土地成本），预备费约4.6亿元，建设期利息约7.7亿元。总投资中政府专项债项目包的投资约40亿元（含土地成本），结合收益水平拟申请发债额度约20亿元。

（五）社会资本方采购方式

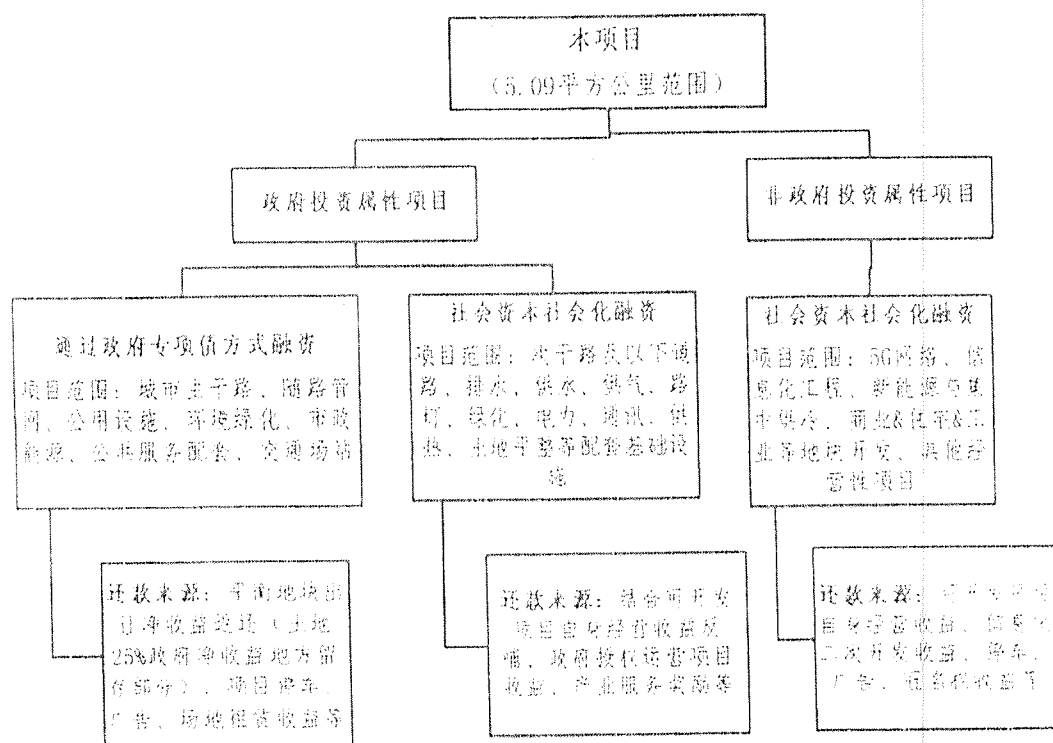
本项目拟通过公开招标方式选取社会资本方，招标标的为：土地出让政府净收益、产业导入投资强度、政府委托运营项目财政预算列支付费值、超额收益分配基本收益率。

（六）项目资产权属

政府投资属性建设项目其资产产权归政府所有，合作期满，无偿移交政府或政府指定机构。非政府投资属性建设项目，其产权归项目公司或产权单位所有，期满无需移交。

三、项目运作模式

运作模式



项目结构与逻辑关系图