



2022 年第六批天津市政府债券滨海新区
(新城镇棚户区改造收尾项目)

实施方案

天津国际工程咨询集团有限公司

二〇二四年三月

www.tiecgc.com





**2022 年第六批天津市政府债券滨海新区
(新城镇棚户区改造收尾项目)**

实施方案

天津国际工程咨询集团有限公司

二〇二四年三月

www.tiecgc.com

工程咨询单位资信证书

单位名称： 天津国际工程咨询集团有限公司

住 所： 天津市河西区洞庭路20号陈塘科技商务服务中心311-42

统一社会信用代码： 91120103MA0756KX4G

法定代表人： 杨国彪

技术负责人： 秦铁正

资信等级： 甲级

资信类别： 专业资信

业 务： 建筑， 农业、林业， 公路， 电子、
信息工程(含通信、广电、信息化)， 市政
公用工程， 生态建设和环境工程

证书编号： 甲022021010206

有 效 期： 2022年01月21日至2025年01月20日



发证单位： 中国工程咨询协会



注册号: 00921Q11597R2M



长城(天津)质量保证中心有限公司 质量管理体系认证证书

兹证明 天津国际工程咨询集团有限公司

(统一社会信用代码:91120103MA0756KX4G)

位于 注册地址: 天津市河西区洞庭路 20 号

陈塘科技商务服务中心 311-42

办公地址: 天津市河西区七贤南里 10 号楼

邮编 300220

其质量管理体系符合 GB/T19001-2016/ISO9001:2015 标准

该质量管理体系认证范围

工程项目咨询、工程项目评估(评审)。

颁证日期 2021 年 8 月 31 日 有效期至 2024 年 8 月 30 日

长城(天津)质量保证中心有限公司

总经理



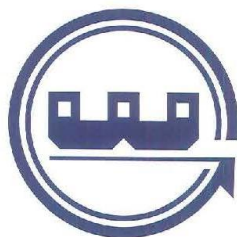
中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C009-M

本证书信息(包括证书有效性、监督保持注册资格等信息)可通过扫描本证书二维码查询,在本中心网站(www.isocgw.net),和国家认证认可监督管理委员会官方网站(www.cnca.gov.cn)上查询。

中心地址: 天津市南开区水上北路津龙公寓4号 邮政编码: 300074

中心网站: www.isocgw.net

注册号: 00921E10791R0M



长城（天津）质量保证中心有限公司 环境管理体系认证证书

兹证明 天津国际工程咨询集团有限公司

(统一社会信用代码:91120103MA0756KX4G)

位于 注册地址: 天津市河西区洞庭路 20 号

陈塘科技商务服务中心 311-42

办公地址: 天津市河西区七贤南里 10 号楼

邮编 300220

其环境管理体系符合 GB/T24001-2016/ISO14001:2015 标准

该环境管理体系认证范围

工程项目咨询、工程项目评估（评审）。

颁证日期 2021 年 8 月 31 日 有效期至 2024 年 8 月 30 日

长城（天津）质量保证中心有限公司

总经理



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C009-M

本证书信息（包括证书有效性、监督保持注册资格等信息）可通过扫描本证书二维码查询，在本中心网站（www.isocgw.net），和国家认证认可监督管理委员会官方网站（www.cnca.gov.cn）上查询。

中心地址: 天津市南开区水上北路津龙公寓4号 邮政编码: 300074

中心网站: www.isocgw.net

注册号: 00921S10674R0M



长城（天津）质量保证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

兹证明 天津国际工程咨询集团有限公司

(统一社会信用代码: 91120103MA0756KX4G)

位于 注册地址: 天津市河西区洞庭路 20 号
陈塘科技商务服务中心 311-42

办公地址: 天津市河西区七贤南里 10 号楼

邮编 300220

其职业健康安全管理体系符合

GB/T45001-2020/ISO 45001:2018 标准

该职业健康安全管理体系认证范围

工程项目咨询、工程项目评估（评审）。

颁证日期 2021 年 8 月 31 日 有效期至 2024 年 8 月 30 日

长城（天津）质量保证中心有限公司

总经理



中国认可
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C009-M

本证书信息（包括证书有效性、监督保持注册资格等信息）可通过扫描本证书二维码查询，在本中心网站（www.isocgw.net），和国家认证认可监督管理委员会官方网站（www.cnca.gov.cn）上查询。

中心地址: 天津市南开区水上北道津龙公寓4号 邮政编码: 300074

中心网站: www.isocgw.net

2022 年第六批天津市政府债券滨海新区

（新城镇棚户区改造收尾项目）

实施方案

编制人员

公 司 法 人	杨国彪
报告批准人	胡 蔚
技术负责人	秦铁正
部门审核人	张 芳
项目负责人	马珊珊
编 制 人 员	杨文娜
	马珊珊
	张 芳
	张 红
	范文琦

目 录

一、区域情况	1
二、债券情况	3
三、项目概况	4
四、项目投融资计划	10
五、项目预期收益与融资平衡情况	11
六、项目潜在风险评估	19
七、经济社会效益分析	20
八、项目实施方情况和主管部门责任	21
九、偿债保障及投资者保护	21
十、地方政府专项债券项目事前绩效评估评估报告	23
附件 1 地方政府专项债券项目事前绩评估指标体系及得分表	39
附件 2 债券项目事前绩效评估表	41
附件 3 土地出让计划表	44

一、区域情况

（一）区域介绍

天津市滨海新区位于天津东部沿海，常住人口 300 万，面积 2,270 平方公里，海岸线长 153 公里，管理 5 个国家级开发区和 21 个街镇，是北方首个自由贸易试验区、全国综合配套改革试验区、国家自主创新示范区。

2005 年 10 月，党的十六届五中全会把滨海新区开发开放正式纳入国家发展战略。2006 年 5 月，国务院颁布《关于推进天津滨海新区开发开放有关问题的意见》，批准滨海新区为国家综合配套改革试验区，确定了发展目标和功能定位。即：依托京津冀、服务环渤海、辐射“三北”、面向东北亚，努力建设成为我国北方对外开放的门户、高水平的现代制造业和研发转化基地、北方国际航运中心和国际物流中心，逐步成为经济繁荣、社会和谐、环境优美的宜居生态型新城区。

2009 年底，根据国务院的批复，滨海新区行政区成立，组建了区级领导机构，设置了全国同类行政区中部门最少、人员最精简的工作部门。2013 年 9 月，启动实施新一轮管理体制变革，按照“大部制、扁平化、强基层”的要求，进一步构建了“行政区统领，功能区支撑，街镇整体提升”的管理架构。

聚焦“十四五”，滨海新区落实“双城”发展布局，推进“二次创业”，实现新时代高质量发展，加快建设生态、智慧、港产城融合的宜居宜业美丽滨海新城发展新路径。转型后的滨海新区以“滨城”建设为统领，重点围绕深度实施重大国家战略，优化“滨城”发展布局，全面提升城市功能品质，打造创新发展先导区、国家先进制造研发基地中心区。与此同时，深度融入新发展格局，打造全面改革开放先行区、城乡融合发展特色区、特色鲜明的文化强区、建设蓝绿交融美丽滨海、打造高品质生活的幸福城市、建设更高水平的平安滨海、推进治理体系和治理能力现代化。同时，围绕加强党对规划的领导、做好规划衔接、强化项目支撑、加强规划落实等方面强化保障体系建设。

（二）2019-2021 年区域经济情况

滨海新区 2019 年-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目名称	2019 年	2020 年	2021 年
一般预算收入	502.7	515.5	569.6
政府性基金收入	288.2	382.4	235.8
其中：国有土地使用权出让收入	272.6	363.9	226.1
政府性基金支出	400.9	569.9	392.2
其中：国有土地使用权出让支出	372.4	327.6	228.2
专项债务限额	880.8	1,099.3	1337.8
专项债务余额	871.1	1,089.6	1328.1

2021 年预计实现一般公共预算收入 620.8 亿元，上级转移支付等收入 101.6 亿元，上年结余 20.2 亿元，调入资金等 86 亿元，预算总收入 828.6 亿元，一般公共预算支出 828.6 亿元。预计政府性基金预算收入 253.3 亿元，上级转移支付收入 0.7 亿元，上年结余 118 亿元，预算总收入 372.1 亿元，政府性基金预算支出 372.1 亿元。

二、债券情况

新城镇棚户区改造收尾项目拟发行债券 830,000.00 万元，计划于 2022-2026 年分批次发行，本期拟发行 400,000.00 万元，2023 年拟发行 200,000.00 万元，2024 年拟发行 130,000.00 万元，2025 年拟发行 50,000.00 万元，2026 年拟发行 50,000.00 万元，债券到期日为 2029 年，可采用提前二年赎回选择权方式，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 3.50%，每年付息，到期后一次性偿还本金。

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新城镇棚户区改造收尾项目，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。同时，项目将按照《中华人民共和国预算法实施条例》要求，明确债务管理机制，压实债务举借、支出与偿还的主体责任。

三、项目概况

（一）项目背景

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，党中央、国务院对于棚户区改造工作高度重视。2008 年，全国启动棚户区改造，截至 2012 年，完成各类棚户区改造 1260 万户。2013 年，《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）提出 2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户。2016 年，中央印发《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》提出，“大力推进棚改安居，有序推进老旧小区综合整治，切实解决群众住房困难，到 2020 年完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造”。自 2008 年至 2020 年，全国各类棚户区改造开工累计超过 5000 万套，十三五期间，累计开工超过 2300 万套，超额完成目标任务，帮助 5000 多万居民出棚进楼，完成投资约 7 万亿元，国家发改委、财政部安排下达各类棚户区改造中央补助资金约 8000 亿元。

天津市对棚户区改造工作尤为重视，多年来按照中共中央改善民生，提升百姓住房条件的要求，扎实推进棚户区改造工作，百姓住房条件有了明显改善，生活水平得到提升，城乡面貌日新月异。“十三五”期间，天津市完成 148 万平方米棚户区改造和 8624 万平方米老旧小区及远年住房提升改造，完成 2.1 万户农村困难群众危房改造任务，新建棚改安

置房 11.37 万套，发放租房补贴 19.65 亿元，群众居住品质得到提升，民生福祉持续改善。

滨海新区作为天津的双城之一，是党中央和天津大力发展的重要战略区域。随着滨海新区建设速度不断加快、城区规模日益扩大，由于历史、地域发展等多种原因共同作用而形成的成片老旧居住区（含棚改区、城中村），房屋破旧、基础设施落后，居民生活条件较差，而且存在安全隐患，居民渴望良好生活条件的愿望十分强烈。2017 年 8 月滨海新区区委、区政府印发《滨海新区棚户区改造工作实施方案》（津滨政发〔2017〕27 号）和《关于成立滨海新区棚户区改造工作领导小组的通知》（滨党〔2017〕111 号），全力推进滨海新区棚户区改造工作。

滨海新区新城镇是天津市市级示范小城镇、全国文明示范镇，位于滨城核心区海河南岸，是主城区内唯一的建制镇。作为滨海新区棚户区改造工作领导小组成员单位，新城镇政府严格按照区委、区政府要求，大力推进全镇域棚户区改造工作。2018 年 9 月 29 日，新城镇人民政府向滨海新区人民政府上报了新城镇棚户区改造拆迁安置的请示。2018 年 10 月 17 日，滨海新区主要领导主持召开滨海新区棚户区改造工作领导小组会议，研究新区棚户区改造工作并形成会议纪要（津滨棚改办纪〔2018〕4 号），会议听取了新城镇关于新城营房项目实施方案的汇报，原则同意新城镇新城营房项

目实施方案，批准拨付 5 亿元资金启动拆迁工作。2018 年 11 月 7 日新城镇正式启动新城营房片区拆迁签约工作。2018 年 12 月新区政府常务会议指出，“全区上下要切实担当作为，强化责任落实，高度重视‘高楼大厦背后的民生’，加快推进新区棚户区改造工作，千方百计把百姓的事办好”。

目前，新城村、营房村、梁子村均已完成拆迁工作，由于安置房源不足，导致新城营房村全部村民及梁子村部分村民不能还迁安置，一直在外租房居住，影响了居民生活质量，同时一定程度上降低了群众对棚改工作的满意度。2021 年 11 月，滨海新区政府批复《新城镇梁子村棚改剩余房源建设项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函滨党〔2021〕481 号）；2022 年 2 月，滨海新区政府批复《天津市滨海新区新城镇棚户区改造收尾项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函〔2022〕33 号），拟先行解决梁子村还迁安置问题，并开展安置房建设解决新城营房片区村民还迁安置问题。

（二）进展情况

新城镇新城营房片区棚改工作 2018 年完成投资 8000 万元，2019 年完成投资 18730 万元，2020 年完成投资 8420 万元，2021 年完成投资 10499 万元。截至目前，累计完成投资 45649 万元。

滨海新区新城镇棚户区改造收尾项目涉及人口约 1.3 万人。共有住宅约 3000 余宅，截至目前，已完成拆除住宅 2900

余宅。但因资金不足，项目启动拆迁至今已超过三年，还迁房建设任务重。未还迁安置村民绝大部分在外租房居住，每年产生过渡安置费 1 亿余元。群众还迁诉求强烈，信访严重。每到重要时间节点，集访、越级访严重，维稳压力大。

今年即将召开党的二十大，目前，我镇待还迁的群众约 1.3 万人，我们将践行以人民为中心的发展思想，扛起“新官要理旧账”的政治责任，切实解决群众关切，推动群众还迁安居乐业，为党的二十大胜利召开营造良好的社会环境。

（三）项目内容

新城镇棚户区改造收尾项目位于滨海新城镇，主要对全镇范围内新城、营房等 6 个村拆迁及还迁房建设进行收尾，新建还迁安置房约 95 万平方米，续建安置房收尾工程 22.7 万平方米，同步新建和续建还迁房周边配套基础设施工程。配套建设还迁区公共服务设施，满足十五分钟生活圈要求。项目建设期 9 年，已于 2018 年 11 月开始拆迁工作，2027 年 10 月竣工。

项目分期实施，成熟一批建设一批。

为了加快工程整体进度，在实施过程中，积极开展后续工程前期准备工作，尽早完成还迁安置区及配套工程建设，满足村民还迁安置需求。

本项目审批已取得相关审批文件，相关文件情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
新城镇梁子村棚改剩余房源建设项目前期工作意见函	津滨审批一室准函 [2021]481 号	滨海新区行政审批局	2021.11
天津市滨海新区新城镇棚户区改造收尾项目前期工作意见函	津滨审批一室准函 [2022]33 号	滨海新区行政审批局	2022.2
塘沽经发局关于对塘沽南部新城规划次干路一（黄圈村段）等三条道路一期及排水工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨塘经发投 [2013]147 号	天津市滨海新区塘沽经济发展局	2013 年 6 月 17 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城规划次干路一（黄圈村段）等三条道路（二期）及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]3 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 1 月 13 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城规划次干路一（南开村段）等三条道路一期及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]1 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 1 月 13 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城规划次干路一（南开村段）等三条道路二期及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]2 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 1 月 13 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城国兴路（规划次干路五~天津大道段）道路及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]4 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 1 月 13 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城组团海华路等六条道路及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]30 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 2 月 25 日
滨海新区发展改革委关于对塘沽南部新城组团海河南路（K2+698.180~K3+132.349 段）及还迁区西侧管线工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨发改塘投 [2014]29 号	滨海新区发展和改革委员会	2014 年 2 月 25 日
关于塘沽南部新城国兴路等六条道路及附属设施工程可行性研究报告（代项目建议书）的批复	津滨审批投准 [2018]1532 号	天津市滨海新区行政审批局	2018 年 12 月 14 日

关于南部新城津沽路等 6 条道路及附属设施工程可行性研究报告的批复	津滨审批一室准 [2020]325 号	天津市滨海新区行政审批局	2020 年 7 月 14 日
关于塘沽南部新城中建道工程可行性研究报告的批复	津滨审批一室准 [2019]540	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 8 月 13 日
关于津贝道等 4 条道路及附属设施工程可行性研究报告的批复	津滨审批一室准 [2020]282	天津市滨海新区行政审批局	2020 年 6 月 23 日
关于滨海新区塘沽湾海胜路雨水泵站项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]349	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 6 月 10 日
关于滨海新区塘沽湾中建道雨水泵站项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]418	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 6 月 27 日
关于永诚道等 3 条道路及附属设施工程项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]182	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 4 月 17 日
关于国兴路（中建道-永志道）道路及附属设施工程项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]181	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 4 月 17 日
关于国兴路（海河南路-永志道）道路及附属设施工程可行性研究报告项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]701	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 10 月 21 日
滨海新区行政审批局关于同意中新塘（天津）投资发展有限公司津滨塘挂 2016-3 号地块项目备案的通知	津滨审批投准 [2017]176 号	天津市滨海新区行政审批局	2017 年 3 月 15 日
滨海新区行政审批局关于同意天津中南房地产开发有限公司津滨塘挂 2014-2 号地块项目备案的通知	津滨审批投准 [2017]201 号	天津市滨海新区行政审批局	2017 年 3 月 13 日
滨海新区发展改革委关于同意新城镇紫枫苑住宅三期项目备案的通知	津滨发改塘投 [2013]43 号	滨海新区发展和改革委员会	2013 年 12 月 5 日
关于塘沽湾新城东区消防站工程项目建议书的批复	津滨审批投准 [2018]586 号	天津市滨海新区行政审批局	2018 年 5 月 29 日
滨海新区塘沽湾国兴路公交首末站可行性研究报告项目建议书的批复	津滨审批一室准 [2019]577 号	天津市滨海新区行政审批局	2019 年 8 月 27 日

本项目总投资 1,354,185 万元，其中建设投资 1,250,980 万元，建设期财务费用 103,205 万元。

项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	投资额（万元）
	项目总投资	1,354,185
1	建设投资	1,250,980
	工程费用	812,985
	工程建设其他费用	59,290
	土地费用	308,923
	预备费	69,782
2	建设期财务费用	103,205

四、项目投融资计划

本项目总投资为 1,354,185 万元，资金来源于自筹资金与专项债券资金，其中建设单位自筹资金 524,185 万元，拟通过政府发行专项债券筹集资金 830,000 万元。按照国家和我市相关规定，募集资金全部用于新城镇棚户区改造收尾项目工程相关费用，形成实物工作量。

项目资金来源具体情况如下：

项目资金来源表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	自筹资金	计划使用专项债券规模	已发行专项债券规模	拟使用本期债券资金规模
新城镇棚户区改造收尾项目	1,354,185	524,185	830,000	0	400,0000
合计	1,354,185	524,185	830,000	0	400,0000

注：项目总投资等费用以实际发生费用为准。

项目建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	自筹资金	45,649	107,792	67,896	143,601	101,573	57,674	524,185

序号	项目名称	2018-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
2	债券发行	0	400,000	200,000	130,000	50,000	50,000	830,000
3	合计	45,649	507,792	267,896	273,601	151,573	107,674	1,354,185

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

根据项目实施方及项目主管提供的相关文件，本项目预测期内收入为土地出让收入，土地出让收入 1,764,150.00 万元。

结合项目融资方案及还款来源，项目拟以新城镇范围内部分土地出让作为收益来源，用于偿还债券本息。结合区域土地整理计划，计划于 2025 年开始分三次出让土地，出让土地面积为 1392.75 亩。2018 年-2021 年天津市滨海新区住宅用地土地出让楼面地价均价为 7017 元/平方米，商住用地土地出让楼面地价均价为 6610 元/平方米。

2017 年-2022 年天津市滨海新区部分地块出让情况

序号	地块	位置	用地性质	面积(㎡)	成交价(亿元)	容积率	楼面地价(元/㎡)	地价(元/㎡)
1	津滨高(挂)2018-17 号	高新区海洋科技园内	居住	50766.6	8.01		8026	15778
2	津滨开(挂)2019-3 号	东至：太湖西路，南至：宏达街，西至：国际学校，北至：第三大街	居住	13013	4.97	2.5	13013	38193
3	津滨塘(挂)2019-8 号	滨海新区新城镇海河南路以南	居住	34902.4	2.629	1.6	4708	7532
4	津滨高(挂)2020-10 号	滨海新区滨海科技园	居住	127440.6	5.06	1.5	2820	3970
5	津滨保(挂)2021-3 号	空港津汉公路南侧	居住	98896.7	11.14	10.-1.5	8800	11264
6	津滨保(挂)2021-2 号	空港经济区环河东路以北，天津港保税区供港实验小学东南侧，紧邻 SM 广场	居住	64170.8	12.4	2	10031	19323

序号	地块	位置	用地性质	面积(m²)	成交价(亿元)	容积率	楼面地价(元/m²)	地价(元/m²)
7	津滨开(挂)2021-1号	滨海新区开发区迎宾大道以西	居住	120938	19.3	2.0-2.9	6551	15959
8	津滨塘(挂)2021-4号	东至:嘉园路,南至:欣展道,西至:嘉泰路,北至:欣滨道	居住	180223	17.24	2.18	4389	9566
9	津滨塘(挂)2021-2号	东至:嘉园路,南至:欣滨道,西至:嘉泰路,北至:欣津道	居住	119593	11.32	1.97	4818	9465
	平均值						7017	14561
	中位数						6551	11264
10	津滨保(挂)2018-9号	东至:中兴住宅,南至:东七道,西至:云栖路,北至:大唐住宅	商住	53294.2	10.72	1.38	14578	20115
11	津滨保(挂)2018-18号	东至:抚翠路,南至:规划建设用地,西至:中环东路,北至:东五道	商住	37280.1	1.51	1.5	2700	4050
12	津滨开(挂)2019-2号	天津开发区新金融大道东侧、永太路北侧,	商服	131257.3	36.001		8224	27428
13	津滨高(挂)2019-2	高新区海洋科技园内	商服	48662.5	3.283		2699	6746
14	津滨开(挂)2020-3号	天津经济开发区德馨道以南、建材路以东	商住	89900.8	29.85	2.66	12484	33203
15	津滨高(挂)2020-6号	东至:海泰内环二路,南至:地界,西至:地界,北至:海泰华科大街	商住	78660.5	14.05	1.91	9337	17862
16	津滨开(挂)2020-7号	天津经开区西区南大街以北、冬旭路以西	商住	198661.1	7.39	1.45	2559	3720
17	津滨高(挂)2020-10号	东至:中心庄路,南至:神舟大道,西至:高新七路,北至:惠英道	商住	127440.6	5.06	1.41	2820	3970
18	津滨高(挂)2020-11号	东至:渤影路,南至:绿化带,西至:高新五路,北至:惠才道	商住	47367.2	2.13	1.5	3002	4497
19	津滨高(挂)2020-12号	东至:地界,南至:绿化带,西至:渤影路,北至:惠才道	商住	54490.1	2.29	1.43	2932	4203
20	津滨开(挂)2021-1号	东至:迎宾大道,南至:集智道,西至:迎达路,北至:新港路	商住	120938	19.3	2.44	6550	15959
21	津滨高(挂)2021-1号	东至:规划支路二,南至:海泰发展三道,西至:地界,北至:地界	商住	81436.7	18	1.93	11432	22103
	平均值						6610	13655
	中位数						4776	11353

综合考虑地块地理位置及近期整体土地市场情况，并结合西中环跨海河桥、车站北路跨海河桥 2025 年完工后对区

域发展的影响以及未来土地价格趋势做出客观分析，保守估算，以 7000 元/平方米为基数（出让土地全部为住宅用地），每年增长率为 2%，运营期土地楼面地价按 7600 元/平方米测算。本项目可实现土地出让收入 1,764,150.00 万元。

项目土地出让成本包括土地整理成本、三项基本政策成本（市政基础设施建设费、市容环境管理维护费、铁路建设费）和政府收益。根据相关文件要求，市政基础设施建设费、市容环境管理维护费分别按 260 元/平方米、100 元/平方米（建筑面积）测算；铁路建设费按 200 元/平方米（土地面积）测算。土地出让成本共计 553,618.13 万元。

经测算，扣除土地出让成本后，可用于项目资金平衡的土地出让收益 1,210,531.88 万元。

项目土地出让成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一	土地出让收入	383,230.00	578,550.00	802,370.00	1,764,150.00
二	土地出让扣除成本	120,263.63	181,558.13	251,796.38	553,618.13
1	土地整理成本 (150 万元/亩)	45,382.50	68,512.50	95,017.50	208,912.50
2	政策成本	22,187.00	33,495.00	46,453.00	102,135.00
2.1	铁路建设费 (200 元/平方米土面)	4,034.00	6,090.00	8,446.00	18,570.00
2.2	市政基础设施建设费 (260 元/平方米建面)	13,110.50	19,792.50	27,449.50	60,352.50
2.3	市容环境管理维护费 (100 元/平方米建面)	5,042.50	7,612.50	10,557.50	23,212.50
3	政府性基金 (25%*55%)	52,694.13	79,550.63	110,325.88	242,570.63
三	可用于资金平衡的土地收益	262,966.38	396,991.88	550,573.63	1,210,531.88

（三）项目融资还本付息情况

项目计划发行专项债券筹集资金 830,000.00 万元，2022 年计划发行 400,000.00 万元，2023 年计划发行 200,000.00 万元，2024 年计划发行 130,000.00 万元，2025 年计划发行 50,000.00 万元，2026 年计划发行 50,000.00 万元，债券到期日为 2029 年，可采用提前二年赎回选择权方式，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 3.50%，每年付息，到期后一次性偿还本金。

1、行使赎回权提前还款

债券存续期内债券本息合计 946,900.00 万元。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表（行使赎回权提前还款）

单位：人民币万元

年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年
期初专项债券余额		0.00	400,000.00	600,000.00
本年新增专项债券	830,000.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00
本年专项债还本付息	946,900.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00
其中：还本	830,000.00	0.00	0.00	0.00
付息	116,900.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00
期末专项债券余额		400,000.00	600,000.00	730,000.00

（续表）

年份	2025 年	2026 年	2027 年
期初专项债券余额	730,000.00	780,000.00	830,000.00
本年新增专项债券	50,000.00	50,000.00	0.00
本年专项债还本付息	26,425.00	28,175.00	844,525.00
其中：还本	0.00	0.00	830,000.00
付息	26,425.00	28,175.00	14,525.00

期末专项债券余额	780,000.00	830,000.00	0.00
----------	------------	------------	------

2、不行使赎回权正常还款

债券存续期内债券本息合计 1,005,000.00 万元。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

专项债券还本付息表（不行使赎回权正常还款）

单位：人民币万元

年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		0.00	400,000.00	600,000.00	730,000.00
本年新增专项债券	830,000.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00	50,000.00
本年专项债还本付息	1,005,000.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00	26,425.00
其中：还本	830,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	175,000.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00	26,425.00
期末专项债券余额		400,000.00	600,000.00	730,000.00	780,000.00

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	780,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00
本年新增专项债券	50,000.00	0.00	0.00	0.00
本年专项债还本付息	28,175.00	29,050.00	29,050.00	844,525.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	830,000.00
付息	28,175.00	29,050.00	29,050.00	14,525.00
期末专项债券余额	830,000.00	830,000.00	830,000.00	0.00

（五）项目自求平衡情况

1、行使赎回权提前还款

预计项目收益在债券存续期内可以全部实现，则净收益规模合计 1,210,531.88 万元，对募投项目融资本息和 946,900.00 万元的覆盖倍数为 1.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低，债券存续期内现金流模拟

分析详见下表：

项目财务计划现金流量表（行使赎回权提前还款）

单位：人民币万元

项目	2018-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
经营活动净现金流量				
现金流入				
营业收入				
现金流出				
经营成本				
投资活动净现金流量	-45,649.00	-500,392.18	-250,196.09	-250,196.09
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09
建设投资	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09
筹资活动净现金流量	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09
现金流入	45,649.00	507,792.18	267,896.09	273,601.09
项目资本金投入	45,649.00	107,792.18	67,896.09	143,601.09
债券筹资款	0.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00
现金流出	0.00	7,400.00	17,700.00	23,405.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息（含债券发行费）	0.00	7,400.00	17,700.00	23,405.00
净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表）

项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
经营活动净现金流量	262,966.38	396,991.88	550,573.63	1,210,531.88
现金流入	383,230.00	578,550.00	802,370.00	1,764,150.00
营业收入	383,230.00	578,550.00	802,370.00	1,764,150.00
现金流出	120,263.63	181,558.13	251,796.38	553,618.13
经营成本	120,263.63	181,558.13	251,796.38	553,618.13
投资活动净现金流量	-125,098.05	-79,449.05		-1,250,980.46
现金流入	0.00	0.00		0.00
现金流出	125,098.05	79,449.05		1,250,980.46

建设投资	125,098.05	79,449.05		1,250,980.46
筹资活动净现金流量	125,098.05	79,449.05	-844,525.00	406,455.46
现金流入	151,573.05	107,674.05		1,354,185.46
项目资本金投入	101,573.05	57,674.05		524,185.46
债券筹资款	50,000.00	50,000.00		830,000.00
现金流出	26,475.00	28,225.00	844,525.00	947,730.00
偿还债券本金	0.00	0.00	830,000.00	830,000.00
支付债券利息(含债券发行费)	26,475.00	28,225.00	14,525.00	117,730.00
净现金流量	262,966.38	396,991.88	-293,951.38	366,006.88
累计盈余资金	262,966.38	659,958.25	366,006.88	

2、不行使赎回权正常还款

预计项目收益在债券存续期内可以全部实现，则净收益规模合计 1,210,531.88 万元，对募投项目融资本息和 1,005,000.00 万元的覆盖倍数为 1.20 倍，项目收益可以覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低，债券存续期内现金流模拟分析详见下表：

项目财务计划现金流量表（不行使赎回权正常还款）

单位：人民币万元

项目	2018-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
经营活动净现金流量					262,966.38
现金流入					383,230.00
营业收入					383,230.00
现金流出					120,263.63
经营成本					120,263.63
投资活动净现金流量	-45,649.00	-500,392.18	-250,196.09	-250,196.09	-125,098.05
现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09	125,098.05
建设投资	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09	125,098.05
筹资活动净现金流量	45,649.00	500,392.18	250,196.09	250,196.09	125,098.05
现金流入	45,649.00	507,792.18	267,896.09	273,601.09	151,573.05

项目资本金投入	45,649.00	107,792.18	67,896.09	143,601.09	101,573.05
债券筹资款	0.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00	50,000.00
现金流出	0.00	7,400.00	17,700.00	23,405.00	26,475.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
支付债券利息（含债券发行费）	0.00	7,400.00	17,700.00	23,405.00	26,475.00
净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	262,966.38
累计盈余资金	0.00	0.00	0.00	0.00	262,966.38

(续表)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
经营活动净现金流量	396,991.88	550,573.63			1,210,531.88
现金流入	578,550.00	802,370.00			1,764,150.00
营业收入	578,550.00	802,370.00			1,764,150.00
现金流出	181,558.13	251,796.38			553,618.13
经营成本	181,558.13	251,796.38			553,618.13
投资活动净现金流量	-79,449.05				-1,250,980.46
现金流入	0.00				0.00
现金流出	79,449.05				1,250,980.46
建设投资	79,449.05				1,250,980.46
筹资活动净现金流量	79,449.05	-29,050.00	-29,050.00	-844,525.00	348,355.46
现金流入	107,674.05				1,354,185.46
项目资本金投入	57,674.05				524,185.46
债券筹资款	50,000.00				830,000.00
现金流出	28,225.00	29,050.00	29,050.00	844,525.00	1,005,830.00
偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	830,000.00	830,000.00
支付债券利息（含债券发行费）	28,225.00	29,050.00	29,050.00	14,525.00	175,830.00
净现金流量	396,991.88	521,523.63	-29,050.00	-844,525.00	307,906.88
累计盈余资金	659,958.25	1,181,481.88	1,152,431.88	307,906.88	

（六）压力测试

出于谨慎考虑，在债券存续期内净收益降低 5%和 10% 的情况下对本项目还本付息情况进行测算及敏感性分析。经

测算，当项目净收益比预测下降 5%和 10%时，融资本息覆盖倍数仍大于 1.0 倍，本项目具有较强的抗风险能力。压力测试明细如下：

压力测试表（行使赎回权提前还款）

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0%	5.00%	10.00%
1	净收益（万元）	1,089,478.69	1,150,005.28	1,210,531.88	1,271,058.47	1,331,585.06
2	债券还本付息额（万元）	947,730.00	947,730.00	947,730.00	947,730.00	947,730.00
3	债券本息覆盖率	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

压力测试表（不行使赎回权正常还款）

序号	经营净收益变动情况敏感性分析	收益变化比例				
		-10.00%	-5.00%	0%	5.00%	10.00%
1	净收益（万元）	1,089,478.69	1,150,005.28	1,210,531.88	1,271,058.47	1,331,585.06
2	债券还本付息额（万元）	1,005,830.00	1,005,830.00	1,005,830.00	1,005,830.00	1,005,830.00
3	债券本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

六、项目潜在风险评估

（一）项目管理风险

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，将对本项目的整体开展造成影响。

风险控制措施：

强化协同，齐抓共管。深化各阶段设计方案，强化上下游协同治理，分段分区落实属地责任，强化部门规划政策衔接，压实分类监管责任。

（二）项目建设风险

项目施工过程中，临近施工区域的居民或单位、企业可能由于工程建设受到影响，如施工噪音影响、环境影响、出行不便、人身安全等。

风险控制措施：

（1）合理组织工期、恰当规划施工活动；

（2）设置警告讯号，道路封闭时按需进行交通管理，以保证工程正常进行和减少交通障碍；

（3）为安全目的，尽量减少沟槽暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童误入；

（4）在所有车辆和设备装设低噪声和消降污染的设施，以限制噪音和空气污染。

（三）项目投资额变动风险

由于工程建设具有不可预见性，具体施工过程中可能会遇到和设计图纸不一致的地方，从而造成设计变更以及总投资的增加。

风险控制措施：

针对工程进行优化设计，设置合理的施工方案，提前做好相关设计概算工作，在合理的范围内控制好施工图设计。

七、经济社会效益分析

本项目通过棚户区改造收尾工程，体现坚持以人民为中心的新发展思想，是一项重要的民生工程、惠民工程。本项

目的实施，可有效解决新城镇棚户区改造还迁安置房源不足的问题，改善区域基础设施落后的现状，进一步提高人民群众获得感、幸福感、安全感，构建和谐稳定的社会环境。

本项目建成后，将进一步优化镇域内土地资源的使用，为周边功能区发展腾挪更多空间，改善投资环境，为更多投资者进驻、项目落地等提供良好条件，从而促进区域经济发展。

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

单位名称：天津市滨海新区新城镇人民政府

单位地址：天津市滨海新区新城镇

单位性质：机关

统一社会信用代码：11120116000167222D

（二）主管部门责任

本项目主管部门为天津市滨海新区新城镇人民政府，主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。项目主管部门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。

九、偿债保障及投资者保护

（一）本期专项债券偿债保护措施

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求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目建成后产生的收入，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。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

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）、《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。

地方政府专项债券项目 事前绩效评估 评估报告

项 目 名 称：新城镇棚户区改造收尾项目

项 目 单 位：天津市滨海新区新城镇人民政府

项目主管部门：天津市滨海新区新城镇人民政府

一、评估对象

项目名称：新城镇棚户区改造收尾项目

项目单位：天津市滨海新区新城镇人民政府

主管部门：天津市滨海新区新城镇人民政府

项目支出属性：新增项目

项目绩效目标：

目标 1 完成新城镇棚户区改造收尾项目，包括还迁安置房和基础设施建设。

目标 2 符合工程施工质量验收相关要求。

项目资金总额：1,354,185 万元

其中，拟申请专项债资金：830,000 万元

本次申请专项债资金：400,000 万元

债券期限为 5+2 年期含权债券

项目概况：

2017 年 8 月滨海新区区委、区政府印发《滨海新区棚户区改造工作实施方案》（津滨政发〔2017〕27 号）和《关于成立滨海新区棚户区改造工作领导小组的通知》（滨党〔2017〕111 号），全力推进滨海新区棚户区改造工作。2018 年 9 月 29 日，新城镇人民政府向滨海新区人民政府上报了新城镇棚户区改造拆迁安置的请示。2018 年 10 月 17 日，滨海新区主要领导主持召开滨海新区棚户区改造工作领导小组会议，研究新区棚户区改造工作并形成会议纪要（津滨棚

改办纪〔2018〕4号），会议听取了新城镇关于新城营房项目实施方案的汇报，原则同意新城镇新城营房项目实施方案，批准拨付5亿元资金启动拆迁工作。2018年11月7日新城镇正式启动新城营房片区拆迁签约工作。2021年11月，滨海新区政府批复《新城镇梁子村棚改剩余房源建设项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函滨党〔2021〕481号）；2022年2月，滨海新区政府批复《天津市滨海新区新城镇棚户区改造收尾项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函〔2022〕33号），拟开展安置房建设解决梁子村和新城营房片区村民还迁安置问题。

新城镇新城营房片区棚改工作2018年完成投资8000万元，2019年完成投资18730万元，2020年完成投资8420万元，2021年完成投资10499万元。截至目前，累计完成投资45649万元。

滨海新区新城镇棚户区改造收尾项目涉及人口约1.3万人。共有住宅约3000余宅，截至目前，已完成拆除住宅2900余宅。但因资金不足，项目启动拆迁至今已超过三年，还迁房建设任务重。未还迁安置村民绝大部分在外租房居住，每年产生过渡安置费1亿余元。群众还迁诉求强烈，信访严重。每到重要时间节点，集访、越级访严重，维稳压力大。

今年即将召开党的二十大，目前，我镇待还迁的群众约1.3万人，我们将践行以人民为中心的发展思想，扛起“新

官要理旧账”的政治责任，切实解决群众关切，推动群众还迁安居乐业，为党的二十大胜利召开营造良好的社会环境。

新城镇棚户区改造收尾项目位于滨海新城镇，主要对全镇范围内新城、营房等 6 个村拆迁及还迁房建设进行收尾，新建还迁安置房约 95 万平方米，续建安置房收尾工程 22.7 万平方米，同步新建和续建还迁房周边配套基础设施工程。

项目分期实施，成熟一批建设一批，同时积极开展后续工程前期准备工作，尽早完成还迁安置区及配套工程建设，满足村民还迁安置需求。

本项目总投资 1,354,185 万元，其中建设投资 1,250,980 万元，建设期财务费用 103,205 万元。

二、评估方式和方法

（一）评估程序

本项目债券发行申请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

本次评估对象为新城镇棚户区改造收尾项目。

（2）成立评估工作组

本项目成立事前评估工作组，主要成员包括：新城镇党委书记、新城镇人民政府镇长、新城镇人民政府武装部部长、新城镇人民政府副镇长、新城镇人民政府经济发展办负责

人、新城镇人民政府公共管理办负责人等。

（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《新城镇棚户区改造收尾项目事前评估指标体系》（见附件）。并制定了工作实施方案，具体明确了工作任务、评估重点、评估内容、工作时间、工作方案、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

项目单位收集了项目实施方案、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、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

事前评估工作组开展了现场调研活动，实地核实、了解评估对象的具体内容、申报理由和具体做法、依据等，将项目情况与收集材料进行对比，对疑点问题进行询问，听取并记录相关人员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，组织相关人员对相关数据进行摘录、汇总、分析。对于资料不全或者不符合要求的情况，事前评估工作组明确列出了需补充的资料，要求

相关部门单位补充上报。

（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，形成了有关检查报告，项目相关人员汇报绩效目标、实施方案、预算编制等情况；事前评估工作组就具体问题与相关人员进行沟通交流，对事前评估对象进行评审，最终达成一致意见。

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《地方政府专项债券项目事前绩效评估报告》，整理事前评估资料。

（2）结果应用

天津市滨海新区新城镇人民政府将本项目纳入项目库管理，作为发行专项债依据。

（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。

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。

1、现场调研，评估工作组在资料收集过程中，对项目进行了现场调研，实地了解了项目真实情况。

2、召开座谈会。在现场调研和召开座谈会时，评估工作组组织相关人员进行座谈，了解项目情况，集中收集各方意见和建议。

三、评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

项目建设是解决棚改安置房源不足、改变拆迁居民居住现状的需要，是避免引发社会稳定风险的重要保障；项目实施是缓解城乡二元矛盾，推进新型城镇化建设的需要；项目实施是促进镇域环境和形象改善，带动区域经济社会可持续发展的需要。

经评估，项目建设是必要的。

2、公益性

本项目建设是贯彻落实国家、我市和滨海新区国民经济和社会发展第十四个五年规划的必然要求；是政府履行职能、服务于民、为人民办实事的具体体现；是解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间矛盾的具体实践。

经评估，本项目的公益性明显。

3、收益性

本项目预测期内收益为土地出让收益，扣除土地出让成本后的土地出让收益为 1,210,531.88 万元。

经评估，本项目收益来源较可靠。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、合规性

项目已纳入国家重大建设项目库，2018 年 11 月启动棚改拆迁工作，2022 年 2 月取得前期工作意见函；目前可研编制工作已完成，预计 2022 年下半年开工。

经评估，项目具有合规性。

2、项目成熟度

2018 年 11 月 7 日新城镇正式启动新城营房片区拆迁签约工作。新城村、营房村、梁子村均已完成拆迁工作。2021 年 11 月，滨海新区政府批复《新城镇梁子村棚改剩余房源建设项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函滨党〔2021〕481 号）；2022 年 2 月，滨海新区政府批复《天津市滨海新

区新城镇棚户区改造收尾项目前期工作意见函》（津滨审批一室准函〔2022〕33号）。

经评估，项目实施条件成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

项目总投资 1,354,185 万元，资金来源为为自有资金及专项债资金。其中自有资金 524,185 万元，拟通过政府发行专项债券筹集资金 830,000 万元,计划随项目建设进度及时投入，计划 2022 年申请发行专项债券 400,000 万元。

2、到位可行性

本项目资本金 524,185 万元。项目资金来源可靠，能够按照项目进展及时到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目预期收入

项目预期收益为土地出让收入，经测算土地出让收入 1,764,150.00 万元。

2、项目预期成本

项目预期成本为土地出让成本，经测算土地出让成本为 553,618.13 万元。

3、收益预测合理性

项目土地出让收入扣除土地出让成本即为项目收益。经计算，土地出让收益为 1,210,531.88 万元。

项目收益参考同类项目收益进行预测，土地收益综合考虑地块地理位置及近期整体土地市场情况，并结合西中环跨海河桥、车站北路跨海河桥 2025 年完工后对区域发展的影响以及未来土地价格趋势做出客观分析。

经评估，项目收益预测具有合理性。

（五）债券资金需求合理性

项目总投资 1,354,185 万元，其中自有资金 524,185 万元，占比 38.71%，拟申请政府专项债券 830,000 万元，占比 61.29%。该需求是综合考虑了项目建设进度、建设资金需求、土地出让收入、土地出让成本等因素而合理制定的，一方面可以使专项债券资金在项目建设中发挥最大作用，另一方面使债券本息偿还得到有效保障。

经评估，项目资本金比例符合债券发行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、偿债计划可行性

项目计划发行专项债券筹集资金 830,000.00 万元，2022 年计划发行 400,000.00 万元，2023 年计划发行 200,000.00 万元，2024 年计划发行 130,000.00 万元，2025 年计划发行 50,000.00 万元，2026 年计划发行 50,000.00 万元，债券到期日为 2029 年，可采用提前二年赎回选择权方式，按中国债券信息网同期国债收益率保守预测债券利率为 3.50%，每年

付息，到期后一次性偿还本金。

①行使赎回权提前还款

预计项目收益在债券存续期内可以全部实现，则净收益规模合计 1,210,531.88 万元，对募投项目融资成本 946,900.00 万元的覆盖倍数为 1.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

专项债券还本付息表（行使赎回权提前还款）

单位：人民币万元

年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年
期初专项债券余额		0.00	400,000.00	600,000.00
本年新增专项债券	830,000.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00
本年专项债还本付息	946,900.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00
其中：还本	830,000.00	0.00	0.00	0.00
付息	116,900.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00
期末专项债券余额		400,000.00	600,000.00	730,000.00

（续表）

年份	2025 年	2026 年	2027 年
期初专项债券余额	730,000.00	780,000.00	830,000.00
本年新增专项债券	50,000.00	50,000.00	0.00
本年专项债还本付息	26,425.00	28,175.00	844,525.00
其中：还本	0.00	0.00	830,000.00
付息	26,425.00	28,175.00	14,525.00
期末专项债券余额	780,000.00	830,000.00	0.00

②不行使赎回权正常还款

预计项目收益在债券存续期内可以全部实现，则净收益规模合计 1,210,531.88 万元，对募投项目融资成本 1,005,000.00 万元的覆盖倍数为 1.20 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

专项债券还本付息表（不行使赎回权正常还款）

单位：人民币万元

年份	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
期初专项债券余额		0.00	400,000.00	600,000.00	730,000.00
本年新增专项债券	830,000.00	400,000.00	200,000.00	130,000.00	50,000.00
本年专项债还本付息	1,005,000.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00	26,425.00
其中：还本	830,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
付息	175,000.00	7,000.00	17,500.00	23,275.00	26,425.00
期末专项债券余额		400,000.00	600,000.00	730,000.00	780,000.00

（续表）

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
期初专项债券余额	780,000.00	830,000.00	830,000.00	830,000.00
本年新增专项债券	50,000.00	0.00	0.00	0.00
本年专项债还本付息	28,175.00	29,050.00	29,050.00	844,525.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	830,000.00
付息	28,175.00	29,050.00	29,050.00	14,525.00
期末专项债券余额	830,000.00	830,000.00	830,000.00	0.00

经评估，项目收益可以覆盖融资成本，偿债计划可行，资金无法偿还风险较低。针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，项目在偿还债券本息后仍有期末结余，本项目偿债计划可行，资金稳定性较可靠。

2、偿债风险点

①项目管理风险

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，将对本项目的整体开展造成影响。

风险控制措施：

强化协同，齐抓共管。深化各阶段设计方案，强化上下游协同治理，分段分区落实属地责任，强化部门规划政策衔接，压实分类监管责任。

②项目建设风险

项目施工过程中，临近施工区域的居民或单位、企业可能由于工程建设受到影响，如施工噪音影响、环境影响、出行不便、人身安全等。

风险控制措施：合理组织工期、恰当规划施工活动；设置警告讯号，道路封闭时按需进行交通管理，以保证工程正常进行和减少交通障碍；为安全目的，尽量减少沟槽暴露时间，并在施工场地设围，防止儿童误入；在所有车辆和设备装设低噪声和消降污染的设施，以限制噪音和空气污染。

③项目投资额变动风险

由于工程建设具有不可预见性，具体施工过程中可能会遇到和设计图纸不一致的地方，从而造成设计变更以及总投资的增加。

风险控制措施：

针对工程进行优化设计，设置合理的施工方案，提前做好相关设计概算工作，在合理的范围内控制好施工图设计。

经评估，项目偿债风险分析基本合理，建议项目发债后采取相关措施，降低各类风险对项目偿债的影响。

（七）绩效目标合理性

项目效益指标含产出指标、效益指标和满意度指标。

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
成本指标	经济成本	指标 1：项目静态投资	≤1,354,185 万元
		指标 2：按时还本付息率	100%
		指标 3：债券发行期融资利息	≤1,033,350 万元
	社会成本	指标 1：项目对社会发展、公共福利等方面造成的负面影响	无
	环境成本	指标 1：项目对自然生态环境可能造成的负面影响	无
产出指标	产出数量	指标 1：棚户区改造收尾建设规模	1,290,088 平方米
		指标 2：市政道路规模	13,256 米
		指标 3：机动车停车位数量	≥10,922 个
	产出质量	指标 1：项目竣工验收合格率	100%
		指标 2：项目设计变更率	≤80%
	产出时效	指标 1：工程按时完工率	100%
效益指标	经济效益	指标 1：债券发行期内的项目综合收益	≥1,210,531.88 万元
	社会效益	指标 1：服务效率	100%
	生态效益	指标 1：生态环境条件	100%
	可持续影响	指标 1：项目持续发挥作用的期限	70 年
偿债指标	预期收益实现时间	指标 1：项目可持续收益年限	3 年
	预期收益金额	指标 1：预期收益金额	≥1,210,531.88 万元
满意度指标	服务对象满意度	指标 1：受益群体满意度	≥85%

经评估，项目绩效目标根据项目完成情况及落实上级部门工作要求而制定，能够达到提高专项债券资金使用效益、有效防范相关风险的目的。综上，项目的绩效目标合理。

（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事前绩效评估分析后，评估工作组一致认为，该项目通过事前绩效评估，评估结论为“予以支持”。

四、相关建议

1、本项目建设符合相关规划和政策，项目建设能够有效解决村民还迁安置问题。因此建议政府相关部门尽快推进实施，使项目早日建成并投入使用。

2、项目用于资金平衡地块较多，建议与规划部门、土地整理部门沟通协调，结合区域建设发展情况，合理安排土地出让计划，争取收益最大化。

3、严格落实国家及我市项目管理相关文件要求，加强项目建设期和运营期管理，努力将项目建成精品工程，满足新时代村镇居民对改善居住环境的需求和向往。

五、其他需要说明的问题

本项目事前绩效评估工作以《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、《天津市财政局关于开展地方政府专项债券项目事前绩效评估工作的通知》（津财债务〔2021〕26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。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。报告适用范围为天津市财政局对项目专项债发行事前评估。

六、附件

附件 1 新城镇棚户区改造收尾项目专项债券事前绩效评估指标体系及得分表

附件 2 债券项目事前绩效评估表

附件 3 土地出让计划表

附件 1 地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系及得分表

地方政府专项债券项目事前绩效评估指标体系及得分表

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
		手段最佳性	该项目是否为解决问题最优手段，是否可以通过政府购买、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
	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	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）	立项合理性	立项申请、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）	收入测算合理性	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规定，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
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	4
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、真是可靠，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	3
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
评估得分	98 分					
评估结论	予以支持					

附件 2 地方政府专项债券项目绩效目标表

地方政府专项债券项目绩效目标表

项目性质		☐ 新建项目 ☒ 续建项目		项目编号		2202-120116-89-01-466880		
项目单位		天津市滨海新区新城镇人民政府						
主管部门		天津市滨海新区新城镇人民政府						
计划开工时间		2018 年 11 月			计划竣工时间		2027 年 10 月	
项目实施周期		9 年			收益实现时间		2025 年-2027 年	
项目资金来源 及落实情况	资金来源		金额（万元）	利率（%）	占比（%）	已到位资金	到位时间	存量融资抵质押状况
	合计		1,354,185					☒ 无。
	上级财政拨款(含预算内基建资金等)	中央						☐ 有，具体如下：
		市级						
	专项债券资金		830,000	3.50%	61.29%	0	按发行进度	
	自有资金		524,185		38.71%	0	按工程进度	
	其他资金							
	其中： 银行贷款							
	其他融资资金							

总体目标	目标 1：完成新城镇棚户区改造收尾项目，总建筑面积 1,290,088 平方米，同步完成基础设施工程。			
	目标 2：符合工程施工质量验收相关要求。			
中期目标	目标：项目按期投入使用，债券期内收益稳定。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	成本指标	经济成本	指标 1：项目静态投资	≤1,354,185 万元
			指标 2：按时还本付息率	100%
			指标 3：债券发行期融资利息	≤1,033,350 万元
		社会成本	指标 1：项目对社会发展、公共福利等方面造成的负面影响	无
		环境成本	指标 1：项目对自然生态环境可能造成的负面影响	无
	产出指标	产出数量	指标 1：新建还迁安置房	950000 平方米
			指标 2：续建安置房收尾工程	227000 平方米
		产出质量	指标 1：项目竣工验收合格率	100%
			指标 2：项目设计变更率	≤80%
		产出时效	指标 1：工程按时完工率	100%
	效益指标	经济效益	指标 1：债券发行期内的项目综合收益	≥1,210,531.88 万元
		社会效益	指标 1：服务效率	100%

		生态效益	指标 1：生态环境条件	100%
		可持续影响	指标 1：项目持续发挥作用的期限	70 年
	偿债指标	预期收益实现时间	指标 1：项目可持续收益年限	3 年
		预期收益金额	指标 1：预期收益金额	≥1,210,531.88 万元
	满意度指标	服务对象满意度	指标 1：受益群体满意度	≥85%

附件 3 土地出让计划表

土地出让计划表

序号	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	总建筑面积	用地亩数	出让计划
1.	12-36	二类居住用地	4.4	2.5	110000	66	2025 年出让土地 302.55 亩
2.	12-35	二类居住用地	5.56	2.5	139000	83.4	
3.	12-33	二类居住用地	5.41	2.5	135250	81.15	
4.	12-08	二类居住用地	4.8	2.5	120000	72	
5.	08-29	二类居住用地	5.91	2.5	147750	88.65	2026 年出让土地 456.75 亩
6.	08-27	二类居住用地	7.14	2.5	178500	107.1	
7.	08-25	二类居住用地	6.02	2.5	150500	90.3	
8.	08-12	二类居住用地	5.43	2.5	135750	81.45	
9.	08-46	二类居住用地	3.26	2.5	81500	48.9	
10.	08-48	二类居住用地	2.69	2.5	67250	40.35	
11.	01-06	二类居住用地	6.2	2.5	124000	93	2027 年出让土地 633.45 亩
12.	01-15	服务设施用地	0.6	2.5	12000	9	
13.	01-08	二类居住用地	2.84	2.5	56800	42.6	
14.	01-12	二类居住用地	3.78	2.5	75600	56.7	
15.	01-14	二类居住用地	6	2.5	120000	90	
16.	01-17	二类居住用地	3.51	2.5	70200	52.65	
17.	01-21	二类居住用地	5.78	2.5	115600	86.7	
18.	01-23	二类居住用地	3.33	2.5	66600	49.95	
19.	05-02	二类居住用地	5.67	2.5	113400	85.05	
20.	05-03	二类居住用地	4.52	2.5	90400	67.8	
合计			92.85		2321250	1392.75	