

# 沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设 项目实施方案

沈阳市城乡建设局  
二零二五年十一月



## 一、项目基本情况

### （一）项目建设背景

沈阳市作为辽宁省省会，是全省的政治、经济、文教、科技、信息和交通中心，被国务院定位为东北地区的中心城市，全国重要的工业基地。沈阳市目前户籍总人口约 730.4 万人。

根据《沈阳市城市总体规划文本（2011-2020 年）》，规划至 2020 年，沈阳市市域常住人口 1130 万，城镇人口 990 万，城镇化水平 87.5%左右。中心城区城市人口 735 万人，城市建设用地规模 730 平方公里，人均城市建设用地 99.3 平方米。

城市空间结构以“金廊、银带”为骨架，构建“一主、四副”的城市空间结构。

“一主”是指城市主城，包括三环内用地及浑南新城。

“四副”是指主城综合服务职能拓展和城市核心生产职能发展的主要区域，包括铁西产业新城、蒲河新城、浑河新城和永安新城。主城以东北金融中心为主题的现代服务业集聚区和历史文化风貌展示区，以“金廊、银带”为骨架，构筑十字发展格局。

当前城市南部的发展已经初具成效，北部地区由于受沈飞机场飞行区净空高度的限制，地方经济的发展严重受限。辽宁省政府从 2010 年开始与沈飞沟通搬迁事宜。

航空工业集团公司领导多次与辽宁省、沈阳市进行对接、交流，对沈飞机场及相关生产线的搬迁表示支持，并组织成立了沈飞搬迁领导小组及工作组，专项研究部署沈飞搬迁事宜，多次与辽宁省及

沈阳市政府有关部门进行专项沟通交流，推进沈飞搬迁的选址、有关论证以及政策支持等方面的工作。

2019年7月，辽宁省人民政府与航空工业集团在沈阳签署《关于沈阳飞机工业（集团）有限公司局部搬迁合作框架协议》，共同推动沈飞公司局部搬迁事项。

同时，随着国民经济的发展，航空产业彰显出非凡的发展潜力，研制高精尖飞机更成为建设创新型国家的一个标志性工程。根据发展需要，本着充分发挥地区航空产业优势、打造航空产业基地和高科技发展大平台、带动地区经济和产业发展的思路，政府规划在沈北新区以航空产业为主体，相关产业为依托，建设一个集航空产业产品研发与制造、博览等为一体的科技进步、经济发达、社区繁荣的现代化综合城区。

## **（二）项目建设必要性**

沈飞所处的三台子地区为沈阳市的老城区，北部区域的龙头，主要集中着沈飞及其他工厂家属区，建于计划经济和改革开放初期，基础设施和居住条件都需改善，已按国家要求列入棚改项目。

根据沈阳市城市发展以及皇姑区发展战略规划，北部将以首府新区为重点，统筹三台子地区，带动城市经济发展的新增长点。促进北部地区商业、服务业的发展，打造新的品质生活区已经列入到沈阳市城市规划。

三台子地区目前由于受沈飞机场的限高影响，商业、服务业设施的建设、房地产开发等项目均受局限，难以开发利用。

由于现有机场以位于城中，机场周边已被其它工厂、建材市场、

机电市场、机关、学校、住宅等建筑所包围。部分建筑已经超限，如位于机场南侧航线上距沈飞 3.5 公里的“沈阳天地”项目，建设搞得为 147 米，超高 65 米。机场净空环境和周边环境日趋严峻，作为试飞机场，飞行科目中绝大多数风险性较高，存在飞行事故发生的可能性，由于机场周边居民集中，飞机一旦在机场周围发生事故，带来的将是无法估量的灾难性后果，保密和保卫工作也都存在较大隐患。

同时，飞机试车及试飞噪声及空气污染也已严重干扰了机关正常办公和居民正常生活。而且，随着工厂飞机产能的增加和新机型的研发，机场飞行任务量也不断增加，影响的范围和强度还会持续增加。

沈飞厂区从 1951 年建厂至今 60 余年来未曾扩大，工厂主厂区现已位于城市副中心地带，厂区周边已被学校、政府机关、民宅、企业和主要交通干道所包围。随着城市的快速发展，到 2020 年，工厂主厂区所在位置将处于沈阳规划的中心地带，无向外的拓展空间，当前急需的生产厂房等条件无建设场址；同时，由于机场周边的住宅、市政设施情况复杂，对机场 RCS 测试场地的净场要求非常不利，很难达到理想的测试环境要求。以上因素均制约型号产品的顺利交付。

### **（三）项目名称**

沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目

### **（四）项目建设单位**

沈阳市城乡建设局

## （五）项目建设概况

### 1. 沈飞机场迁建建设内容及规模

沈飞机场迁建总规划建设用地 3.8 平方公里，其中机场区 2.43 平方公里，试飞测试区 0.45 平方公里，生产区 0.8 平方公里，生产保障区 0.12 平方公里。

机场区：飞行区等级参考军用四级；同时，规划建设停机坪及机库、气象等飞行保障用房、机场目视助行设施、飞机飞行试验设施、空管设施、机场地面交通设施等。

机场导航台属于场外台，按有人看守标准设计，总计建筑面积 1900 平方米，（应含二次雷达站）所需建设用地约 30 亩，未计入生产区及试飞区总用地内，且各导航台的场地环境需按照相关要求进行处理，设计实施后须严格控制保护区场地环境，确保台站投入使用后的运营安全，并按照相关要求进行处理。

生产区：建筑面积 417984 平方米（含试飞站建筑物），新增工艺设备 680 台/套。

### 2. 沈飞军机文化产业园区建设内容及规模

拟对原生产厂房进行改造，改造面积 644000 平方米；新建、改造道路 7500 米，新建给水管线 11000 米，新建污水管线 12000 米，新建雨水管线 12000 米，新建电力管线 9500 米，新建路灯 880 盏，新建电信管线 10700 米，新建供热管线 12500 米，新建燃气管线 12500 米；新建立体停车场，占地面积约 35000 平方米，停车位 4860 个；规划路边停车位 3140 个。

## （六）项目投资与资金筹措

### （1）项目投资估算

根据《关于沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目建设总投资为 1,374,552.33 万元，其中：机场迁建部分 1,102,234.40 万元；文化产业园区建设部分 234,518.33 万元；经测算，本项目预计建设期利息 37,799.60 万元。

#### 项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预计可抵扣进项税	不含税投资额
1	沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目	1,374,552.33	102,444.35	1,272,107.98
1.1	机场迁建部分	1,102,234.40	83,228.30	1,019,006.10
1.1.1	建筑安装工程	356,754.64	29,456.81	327,297.83
1.1.2	工艺设备购置费	322,475.88	37,099.00	285,376.88
1.1.3	工艺设备安装费	6,026.99	497.64	5,529.35
1.1.4	工程建设其他费用	47,641.01	2,696.66	44,944.35
1.1.5	预备费	44,235.88	3,652.50	40,583.38
1.1.6	搬迁费	10,800.00		10,800.00
1.1.7	征地费	195,300.00		195,300.00
1.1.8	管网配套设施费	119,000.00	9,825.69	109,174.31
1.2	文化产业园区建设部分	234,518.33	19,216.05	215,302.28
1.2.1	原厂房改造费	51,520.00	4,253.94	47,266.06
1.2.2	立体停车场建设费	14,580.00	1,203.85	13,376.15
1.2.3	管网配套设施费	27,514.70	2,271.86	25,242.84
1.2.4	工程建设其他费用	5,693.80	322.29	5,371.51
1.2.5	预备费	135,209.83	11,164.11	124,045.72
1.3	建设期利息	37,799.60		37,799.60

### （2）项目资金筹措方案

本项目共需要筹集资金 1,374,552.33 万元，其中：项目配套

资本金 674,552.33 万元，占比 49.07%，计划申请专项债券 700,000.00 万元，占比 50.93%。。

投资估算与资金筹措计划表

金额单位：万元

序号	项目	建设期				合计	占比
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年		
1	投资计划	230,836.30	122,672.60	161,115.60	859,927.83	1,374,552.33	-
2	资金筹资	230,836.30	122,672.60	161,115.60	859,927.83	1,374,552.33	100.00%
2.1	项目配套资本金	3,836.30	7,672.60	11,115.60	651,927.83	674,552.33	49.07%
2.1.1	其中：建设期利息	3,836.30	7,672.60	11,115.60	15,175.10	37,799.60	
2.2	申请专项债券	227,000.00	115,000.00	150,000.00	208,000.00	700,000.00	50.93%

（七）项目建设期限

项目计划建设工期 7 年。

二、社会效益分析

根据项目建设当地的实际情况和毗邻状况，本项目的社会效益体现在：

（一）为当地城市提供必要的经济支撑，同时，合理利用城市土地资源、人力资源，实现有限资源的高效利用，促进各项社会经济事业可持续、健康、和谐发展。

（二）项目符合循环经济发展模式，使有限的资源得到有效的综合利用，降低了生产成本，大量节约了土地，促进了环境建设，也提高了经济效益。

（三）本项目可增加就业机会。除项目本身新增就业人员外，

还可带动其它相关产业的发展，为其创造一定的就业机会，这对社会稳定和人民生活水平提高均将起到一定作用。

（四）有利于促进项目的原材料运输，产成品的运输、销售为主线的运输行业的发展，丰富本地区、当地物流行业货物运输的种类，增加货物运输的量，从而推动物流行业更好更快的发展。

（五）本项目可上缴各项税费，项目具有一定的财政税收贡献。

三、项目融资收益平衡方案

（一）专项债券发行计划

本项目拟申请使用专项债券 700,000.00 万元，其中：2022 - 2024 年度申请债券资金 492,000.00 万元；2025 年计划申请债券资金 208,000.00 万元，其中：2025 年 6 月申请 50,000.00 万元，本次计划申请 158,000.00 万元。

2022-2025 年 6 月期间申请债券资金 542,000.00 万元，具体债券信息见下表：

历年申请债券明细表

金额单位：万元

序号	债券名称	债券金额 (万元)	发行时间	债券期限	票面利率	年应付利息	债券利息合计	债券本息合计
1	2022 年辽宁省基础设施建设专项债券（七期）-2022 年辽宁省政府专项债券（十一期）	227,000.00	2022 年 6 月	20	3.38%	7,672.60	153,452.00	380,452.00
2	2023 年辽宁省基础设施建设专项债券（十期）-2023 年辽宁省政府专项债券（十六期）	65,000.00	2023 年 7 月	20	3.02%	1,963.00	39,260.00	104,260.00



序号	债券名称	债券金额 (万元)	发行时间	债券期限	票面利率	年应付利息	债券利息 合计	债券本息 合计
3	2023年辽宁省基础设施建设专项债券（十四期）-2023年辽宁省政府专项债券（二十期）	50,000.00	2023年8月	20	2.96%	1,480.00	29,600.00	79,600.00
4	2024年辽宁省政府专项债券（三期）	65,000.00	2024年7月	20	2.49%	1,618.50	32,370.00	97,370.00
5	2024年辽宁省政府专项债券（十一期）	85,000.00	2024年9月	20	2.26%	1,921.00	38,420.00	123,420.00
6	2025年辽宁省政府专项债券（八期）	50,000.00	2025年6月	20	2.08%	1,040.00	20,800.00	70,800.00
7	合计	542,000.00	——	——	——	15,695.10	313,902.00	855,902.00

2025 年度计划申请债券 208,000.00 万元，其中：2025 年 6 月申请 50,000.00 万元，本次计划申请 158,000.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 11 月 21 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.16%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，债券期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

项目还本付息情况表

(金额单位：万元)

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率%	拟申请债券测算利息	历年申请债券票面利息	当年还本付息合计
2022 年		227,000.00				3,836.30	3,836.30
2023 年	227,000.00	115,000.00				7,672.60	7,672.60
2024 年	342,000.00	150,000.00				11,115.60	11,115.60
2025 年	492,000.00	208,000.00		4.00%		15,175.10	15,175.10

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	拟申请债券测算利率%	拟申请债券测算利息	历年申请债券票面利息	当年还本付息合计
2026 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2027 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2028 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2029 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2030 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2031 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2032 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2033 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2034 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2035 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2036 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2037 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2038 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2039 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2040 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2041 年	700,000.00			4.00%	6,320.00	15,695.10	22,015.10
2042 年	700,000.00		227,000.00	4.00%	6,320.00	11,858.80	245,178.80
2043 年	473,000.00		115,000.00	4.00%	6,320.00	8,022.50	129,342.50
2044 年	358,000.00		150,000.00	4.00%	6,320.00	4,579.50	160,899.50
2045 年	208,000.00		208,000.00	4.00%	6,320.00	520.00	214,840.00
合计	——	700,000.00	700,000.00	——	126,400.00	313,902.00	1,140,302.00

## （二）项目预期收益测算

### 1. 运营收入依据及测算

#### （1）政府性基金收入

##### 1) 土地出让收入

可出让土地面积为 831,000 平方米，预计分 5 年出让，选取沈阳市近期城镇住宅-普通商品住房用地出让案例 3 宗进行修正、调整，取得基础年土地出让价格 12,635 元/平方米，土地出让收入扣除计提基金 10%后，留存 90%。经测算，债券存续期间土地出让收

入合计为 944,971.65 万元。

## 2) 基础设施配套费

根据《沈阳市财政局沈阳市发展和改革委员会关于修订 2019 年沈阳市本级涉企行政事业性收费和政府性基金目录清单的通知》的规定，城市基础设施配套费，住宅按实际建筑面积 134 元/m<sup>2</sup>收取，商业按实际建筑面积 99 元/m<sup>2</sup>收取。

根据《可研报告》中用地规划，该项目可出让土地包括商混用地 201,000 平方米，其中：商业用房占比 8.46%，商业用地面积 1.7 万平方米，规划容积率为 2.2，居住用地面积 18.4 万平方米，容积率 2.0；居住用地 630,000m<sup>2</sup>，规划容积率为 2.0。经测算，债券存续期内可实现基础设施配套费收入 22,185.46 万元。

综上，债券存续期政府性基金收入合计 967,157.11 万元。

## (2) 运营收入（含税）

### 1) 广告位出租收入

项目建成后预计可提供广告牌 880 个，周边同类地区广告牌年度租金，确定基础年广告牌出租价格为 5,000 元/个，平均出租率 95%。预计债券存续期广告位出租收入合计 8,360.00 万元。

### 2) 通讯管道租赁收入

该项目计划新建电信管线 10700 米，《辽宁省通信管道等通信设施资源出租出售业务资费参考标准》，每孔年度租金为 1.32 万元/km。经测算，预计债券存续期通讯管道租赁收入合计 4,519.60 万元。

### 3) 停车位收入

项目建成预计可提供停车位 8,000 个，依据沈阳市发展改革委员会公布的《沈阳市的政府定价涉企业经营服务性收费目录清单》中规定，停车位收费按 25 元/个·天测算，运营初期停车率 80%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期内停车费收入 136,510.00 万元。

#### 4) 文化商业及办公出租收入

项目建成后，可出租文化商贸办公及商贸用房 515,200m<sup>2</sup>，参照同类用房出租单价，按照基年出租单价 600 元/平方米·年，运营初期停车率 80%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期内文化商业及办公出租收入 578,054.40 万元。

综上，预计债券存续期运营收入（含税）合计 727,444.00 万元。

综上所述，债券存续期项目总收入（含税）合计 1,694,601.11 万元。

## 2、运营成本测算

### （1）职工薪酬

职工薪酬包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。根据可行性研究报告，项目运营期间劳动定员 50 个，平均年薪酬 5.00 万元（包括社保统筹等）。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 5,000.00 万元。

### （2）外购燃料及动力费

本项目物业管理需要消耗水电，合理估计年用水量约为 3 万吨，

平均水价按 5.15 元/吨测算，年用水费 15.45 万元；年用电量约为 20 万度，平均电价按 0.6452 元/度测算，年用电费 12.90 万元。经测算债券存续期燃料及动力费合计 567.00 万元。

### （3）维护维修费

每年维护维修费按不含税固定资产投资额的 0.03% 测算。经测算，预计债券存续期维护维修费支出合计 7,632.60 万元。

### （4）其他费用

其他费用包括日常管理费用及营销费用，每年其他费用按照运营收入合计的 2% 测算。经测算，预计债券存续期其他费用合计 14,548.92 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 27,748.52 万元。

## 3、税费测算

### （1）增值税

#### 1) 销项税

本项目增值税销项税广告位、停车位、物业出租、通讯管道租赁等适用 9% 税率，充电桩服务收入适用 6% 税率，经测算，债券存续期销项税 60,064.25 万元。

#### 2) 进项税

运营期进项税主要包括维护费、电费（税率 13%），水费（税率 9%），其他费用（税率 6%），经测算运营期进项税合计 1,756.82 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用和基本预

备费税率 9%，工程建设其他费用税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 102,444.35 万元。

### 3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减预计可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税 0.00 万元。

### (2) 城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 0.00 万元。

### (3) 教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 0.00 万元。

### (4) 房产税

房产税计税依据为不含税房屋出租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 63,639.02 万元。

### (5) 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1) 预计形成固定资产原值 1,272,107.98 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 60,425.00 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 0.00 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 63,639.02 万元。

## 4、运营收益测算

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 1,603,213.57 万元。

### 项目收益测算表

金额单位：人民币万元

[illegible]





[illegible]

[illegible]

[illegible]





### （三）项目偿债能力压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当运营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，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。

项目压力测算表

金额单位：人民币万元					
本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	1,442,892.22	1,523,052.89	1,603,213.57	1,683,374.25	1,763,534.93
二、债券还本付息	1,140,302.00	1,140,302.00	1,140,302.00	1,140,302.00	1,140,302.00
三、本息覆盖率	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55

### 四、总体评价

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园基础设施建设项目，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目的收益与融资自求平衡。同时，项目收益为后续资金回笼和项目推进提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目募集资金的还本付息要求。

### 五、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

#### （一）市场风险及控制措施

1、主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益平衡。

2、风险控制措施：要求项目单位在合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## **（二）管理风险及控制措施**

1、风险分析：沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园基础设施建设项目具有建设周期长、资金投入多等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平和可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

2、风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

综上所述，本期发行地方政府专项债券沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园基础设施建设项目，对地方经济社会发展具有重要意义。项目建设和运行过程中可能对项目收益

和融资平衡结构产生影响的各项风险均处于较低水平，发生风险的可能性较小，不会对该项目的预期收益和融资平衡结构造成重大影响。

## 六、项目形成资产的管理

### （一）资产权益归属及资产持有单位

政府专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产属于政府投资形成的国有资产，其权属归沈阳市人民政府所有。

在政府专项债券存续期内，政府专项债券项目资产经营形成的所有收益归属沈阳市人民政府所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

### （二）资产收入项目及收支安排

本项目收入来源主要包括土地出让收入、基础设施配套费、广告位出租收入、通讯管道租赁收入、停车位收入和文化商业及办公出租收入等。本项目债券存续期项目总收入（含税）合计 1,694,601.11 万元，其中：1、政府性基金收入 967,157.11 万元，其中：土地出让收入 944,971.65 万元、基础设施配套费 22,185.46 万元；2、运营收入（含税）727,444.00 万元，其中：广告位出租收入 8,360.00 万元、通讯管道租赁收入 4,519.60 万元、停车位收入 136,510.00 万元、文化商业及办公出租收入 578,054.40 万元。本项目运营成本



包括职工薪酬、外购燃料及动力费、维护费及其他费用。本项目债券存续期运营成本（含税）合计 27,748.52 万元，其中：职工薪酬 5,000.00 万元、外购燃料及动力费 567.00 万元、维修维护费 7,632.60 万元及其他费用 14,548.92 万元。本项目税费测算包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、房产税及企业所得税，经测算，债券存续期税费合计 63,639.02 万元，全部为房产税。

项目运营期间所有项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入及项目运营支出费用的接收、存储和划转，不得用作其他用途。项目运营单位应在还本付息日前将应偿还本金及利息足额划转到财政指定账户，专门用于政府专项债券本金、利息和发行费用偿付。

### **（三）上缴财政部分的收入项目及比例**

本项目收益全部上缴同级财政。

附件

## 专项债券项目资金事前绩效评估报告

项目名称: 沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业  
园区基础设施建设项目

项目单位: 沈阳市城乡建设局

项目主管部门: 沈阳市城乡建设局

评估时间: 2025 年 11 月

## 一、评估对象

### （一）项目名称

沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目

### （二）项目单位

沈阳市城乡建设局

### （三）项目主管部门

沈阳市城乡建设局

### （四）项目绩效目标

总体绩效目标：项目建设阶段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。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，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。

年度绩效目标：项目年度执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

### （五）项目资金总额

根据《关于沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目建设总投资为 1,374,552.33 万元，其中：机场迁建部分 1,102,234.40 万元；文化产业园区建设部分 234,518.33 万元；经测算，本项目预计建设期利息 37,799.60 万元。

### （六）项目概况

#### 1. 沈飞机场迁建建设内容及规模

沈飞机场迁建总规划建设用地 3.8 平方公里，其中机场区 2.43 平方公里，试飞测试区 0.45 平方公里，生产区 0.8 平方公里，生产保障区 0.12 平方公里。

机场区：飞行区等级参考军用四级；同时，规划建设停机坪及机库、气象等飞行保障用房、机场目视助行设施、飞机飞行试验设施、空管设施、机场地面交通设施等。

机场导航台属于场外台，按有人看守标准设计，总计建筑面积 1900 平方米，（应含二次雷达站）所需建设用地约 30 亩，未计入生产区及试飞区总用地内，且各导航台的场地环境

需按照相关要求保护，设计实施后须严格控制保护区场地环境，确保台站投入使用后的运营安全，并按照相关要求保护进行电磁环境保护。

生产区：建筑面积 417984 平方米（含试飞站建筑物），新增工艺设备 680 台/套。

## 2. 沈飞军机文化产业园区建设内容及规模

拟对原生产厂房进行改造，改造面积 644000 平方米；新建、改造道路 7500 米，新建给排水管线 11000 米，新建污水管线 12000 米，新建雨水管线 12000 米，新建电力管线 9500 米，新建路灯 880 盏，新建电信管线 10700 米，新建供热管线 12500 米，新建燃气管线 12500 米；新建立体停车场，占地面积约 35000 平方米，停车位 4860 个；规划路边停车位 3140 个。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序。

#### 1、前期准备阶段

本阶段工作内容是根据委托事项成立评价工作组，对本项目进行相关政策、可行性研究报告等项目资料进行研究，初步搭建报告框架及评价维度，结合项目的具体情况和特点编写项目初步资料清单和访谈提纲。

#### 2、第二阶段为访谈阶段

本阶段工作内容是根据访谈，充分了解项目的背景、建设内容、技术及经济可行性、运营模式以及财务可行性，并根据具体内容调整完善绩效评价指标体系。

#### 3、第三阶段为评估报告编制阶段

本阶段主要工作内容是根据搜集、访谈、调研获得的资料进行综合评价、分析并完成初步测算，针对债券发行的不同维度进行分析后形成专项债券发行可行性的初步结论。并按照规定的文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

#### 4、第四阶段为沟通确定阶段

项目组编写完初步报告后，与被评价单位针对报告内容进行充分沟通，破除信息壁垒，相应完善和调整后的在规定时间内提交正式版绩效评价报告，并建立绩效评价档案，评价工作结

束后，评价工作组建立绩效评价工作档案将收集、核查的绩效评价相关材料、数据、调研材料、评价工作底稿、评价报告等整理归档。

## （二）论证思路及方法。

### 1、事前绩效评估基本思路

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发的通知》（财预〔2021〕61号）等政策要求，收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法，就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

### 2、评价依据

- （1）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- （2）《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）；
- （3）《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）；
- （4）《财政部关于印发<预算绩效评价共性指标体系框架>的通知》（财预〔2013〕53号）；
- （5）《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）；
- （6）财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- （7）《铁岭市银州区2016年棚户区改造（上海佳苑一期）项目项目可行性研究报告》
- （8）其它相关资料。

## （三）评估方式。

## 1、事前绩效评估原则

（1）依法依规。事前评估应根据中央和市委、市政府决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理辦法规定等为依据开展。

（2）绩效导向。事前评估以绩效导向和成本控制理念为出发点，以投入、产出和效果为评估重点，注重成本效益，对政策和项目决策进行综合评估。

（3）科学规范。事前评估应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评估结论科学可信。

（4）客观公正。事前评估应公开、公平、公正，评估主体要实事求是、公平合理地进行评估，利益相关方不得影响评估过程及评估结果。

## 2、评价方法

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

## 三、评估内容

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性。

沈飞所处的三台子地区为沈阳市的老城区，北部区域的龙头，主要集中着沈飞及其他工厂家属区，建于计划经济和改革开放初期，基础设施和居住条件都需改善，已按国家要求列入棚改项目。根据沈阳市城市发展以及皇姑区发展战略规划，北部将以首府新区为重点，统筹三台子地区，带动城市经济发展的新增长点。促进北部地区商业、服务业的发展，打造新的品质生活区已经列入到沈阳市城市规划。三台子地区目前由于受沈飞机场的限高影响，商业、服务业设施的建设、房地产开发等项目均受局限，难以开发利用。由于现有机场位于城中，机场周边已被其它工厂、建材市场、机电市场、机关、学校、住宅等建筑所包围。部分建筑已经超限，如位于机场南侧航线上距沈飞 3.5 公里的“沈阳天地”项目，建设搞得为 147 米，超高 65 米。机场净空环境和周边环境日趋严峻，作为试飞机场，飞行科目中绝大多数风险性较高，存在飞行事故发生的可能性，由于机场周边居民集中，飞机一旦在机场周围发生事故，带来的将是无法估量的灾难性后果，保密和保卫工作也都存在较大隐患。

同时，飞机试车及试飞噪声及空气污染也已严重干扰了机关正常办公和居民正常生活。而且，随着工厂飞机产能的增加和新机型的研发，机场飞行任务量也不断增加，影响的范围和强度还会持续增加。

沈飞厂区从 1951 年建厂至今 60 余年来未曾扩大，工厂主厂区现已位于城市副中心地带，厂区周边已被学校、政府机关、民宅、企业和主要交通干道所包围。随着城市的快速发展，到 2020 年，工厂主厂区所在位置将处于沈阳规划的中心地带，无向外的拓展空间，当前急需的生产厂房等条件无建设场址；同时，由于机场周边的住宅、市政设施情况复杂，对机场 RCS 测试场地的净场要求非常不利，很难达到理想的测试环境要求。以上因素均制约型号产品的顺利交付。

#### （二）项目投资合规性与项目成熟度。

根据《关于沈阳市沈飞机场迁建及沈飞军机文化产业园区基础设施建设项目可行性研究报告的批复》，项目建设总投资为 1,374,552.33 万元，其中：机场迁建部分 1,102,234.40 万元；文化产业园区建设部分 234,518.33 万元；经测算，本项目预计建设期利息 37,799.60 万元。

#### （三）项目资金来源和到位可行性。

本项目共需要筹集资金 1,374,552.33 万元，其中：项目配套资本金 674,552.33 万元，占比 49.07%，计划申请专项债券 700,000.00 万元，占比 50.93%。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性。

##### （1）政府性基金收入

##### 1）土地出让收入

可出让土地面积为 831,000 平方米，预计分 5 年出让，选取沈阳市近期城镇住宅-普通商品住房用地出让案例 3 宗进行修正、调整，取得基础年土地出让价格 12,635 元/平方米，土地出让收入扣除计提基金 10%后，留存 90%。经测算，债券存续期间土地出让收入合计为 944,971.65 万元。

##### 2）基础设施配套费

根据《沈阳市财政局沈阳市发展和改革委员会关于修订 2019 年沈阳市本级涉企行政事业性收费和政府性基金目录清单的通知》的规定，城市基础设施配套费，住宅按实际建筑面积 134 元/m<sup>2</sup>收取，商业按实际建筑面积 99 元/m<sup>2</sup>收取。

根据《可研报告》中用地规划，该项目可出让土地包括商混用地 201,000 平方米，其中：商业用房占比 8.46%，商业用地面积 1.7 万平方米，规划容积率为 2.2，居住用地面积 18.4 万平方米，容积率 2.0；居住用地 630,000m<sup>2</sup>，规划容积率为 2.0。经测算，债券存续期内可实现基础设施配套费收入 22,185.46 万元。

综上，债券存续期政府性基金收入合计 967,157.11 万元。

## （2）运营收入（含税）

### 1）广告位出租收入

项目建成后预计可提供广告牌 880 个，周边同类地区广告牌年度租金，确定基础年广告牌出租价格为 5,000 元/个，平均出租率 95%。预计债券存续期广告位出租收入合计 8,360.00 万元。

### 2）通讯管道租赁收入

该项目计划新建电信管线 10700 米，《辽宁省通信管道等通信设施资源出租出售业务资费参考标准》，每孔年度租金为 1.32 万元/km。经测算，预计债券存续期通讯管道租赁收入合计 4,519.60 万元。

### 3）停车位收入

项目建成预计可提供停车位 8,000 个，依据沈阳市发展改革委员会公布的《沈阳市的政府定价涉企业经营服务性收费目录清单》中规定，停车位收费按 25 元/个·天测算，运营初期停车率 80%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期内停车费收入 136,510.00 万元。

### 4）文化商业及办公出租收入

项目建成后，可出租文化商贸办公及商贸用房 515,200m<sup>2</sup>，参照同类用房出租单价，按照基年出租单价 600 元/平方米·年，运营初期停车率 80%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期内文化商业及办公出租收入 578,054.40 万元。

综上，预计债券存续期运营收入（含税）合计 727,444.00 万元。



综上所述，债券存续期项目总收入（含税）合计 1,694,601.11 万元。

## 2、运营成本测算

### （1）职工薪酬

职工薪酬包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。根据可行性研究报告，项目运营期间劳动定员 50 个，平均年薪酬 5.00 万元（包括社保统筹等）。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 5,000.00 万元。

### （2）外购燃料及动力费

本项目物业管理需要消耗水电，合理估计年用水量约为 3 万吨，平均水价按 5.15 元/吨测算，年用水费 15.45 万元；年用电量约为 20 万度，平均电价按 0.6452 元/度测算，年用电费 12.90 万元。经测算债券存续期燃料及动力费合计 567.00 万元。

### （3）维护维修费

每年维护维修费按不含税固定资产投资额的 0.03%测算。经测算，预计债券存续期维护维修费支出合计 7,632.60 万元。

### （4）其他费用

其他费用包括日常管理费用及营销费用，每年其他费用按照运营收入合计的 2%测算。经测算，预计债券存续期其他费用合计 14,548.92 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 27,748.52 万元。

## 3、税费测算

### （1）增值税

#### 1）销项税

本项目增值税销项税广告位、停车位、物业出租、通讯管道租赁等适用 9%税率，充电桩服务收入适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 60,064.25 万元。

#### 2）进项税

运营期进项税主要包括维护费、电费（税率 13%），水费（税率 9%），其他费用（税率

6%)，经测算运营期进项税合计 1,756.82 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用和基本预备费税率 9%，工程建设其他费用税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 102,444.35 万元。

### 3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减预计可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税 0.00 万元。

### (2) 城市维护建设税

城市维护建设税计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 7%，经测算债券存续期应缴城市维护建设税 0.00 万元。

### (3) 教育费附加及地方教育附加

教育费附加及地方教育附加计税依据为应缴流转税（本项目为增值税），税率 5%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 0.00 万元。

### (4) 房产税

房产税计税依据为不含税房屋出租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 63,639.02 万元。

### (5) 企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1) 预计形成固定资产原值 1,272,107.98 万元，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 60,425.00 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 0.00 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 63,639.02 万元。

### (五) 债券资金需求合理性。

本项目收益及现金净流入 1,603,213.57 万元，债券存续期应还本付息 1,140,302.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.41 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，本项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。由以上分析可见，本项目的项目收益可以覆盖本期专项债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

#### （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

本项目拟申请使用专项债券 700,000.00 万元，其中：2022 -2024 年度申请债券资金 492,000.00 万元；2025 年计划申请债券资金 208,000.00 万元，其中：2025 年 6 月申请 50,000.00 万元，本次计划申请 158,000.00 万元。

2025 年度计划申请债券 208,000.00 万元，其中：2025 年 6 月申请 50,000.00 万元，本次计划申请 158,000.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 11 月 21 日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（20 年期）的中债国债收益率，为 2.16%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，债券期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本

##### 2、项目偿债风险点及应对措施

###### （1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，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损失。

## （2）成本上升风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

## （3）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目的正常经营产生不利影响。

## （4）项目完工风险

在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

风险控制措施：应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，聘请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

## （5）投资估算及资金风险的控制措施

要控制这一风险，需从设计和施工两个不同的方面开展工作。设计阶段在满足棚户区改造设计标准，满足需求的前提下，尽可能多做方案，做细方案，通过局部方案的多方案优化比选，组合推荐项目，最经济、最合理的方案，最大限度降低工程造价。施工阶段严格管理，在把好质量关的同时，严格控制项目工程造价，把握施工进度，做到不窝工、不浪费。同时，在条件允许的前提下，施工过程中，尽可能结合实际情况进一步优化施工图设计，降低工程造价。

## （6）环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度：同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

#### （7）成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

#### （8）政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前棚改项目建设、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目单位带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，建议投资公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其它补偿等。

#### （9）社会影响风险

可建立专门的应急组织机构和完善的应急制度，以应对突发性事件对项目建设或运营的影响。

#### （七）绩效目标合理性。

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

#### （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

政府专项债券自2018年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议将政府专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。本项目属于债券发行的支持方向。

### 四、评估结论与相关建议

#### （一）评估总体结论。

项目方案总体可行性高，建议立项实施。

#### （二）评估相关建议。

对于事前绩效评估有以下两点建议：一是保障偿债收益落实。后期需加强对相关资源价值实现的监管，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。二是完善项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投产协调机制。目前辽宁省专项债券发行管理执行项目库模式，大大优化了债券项目申报的流程，提高了发债项目的成熟度和可靠性。但建议进一步规范和加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。