

沈阳市大东区文化产业及社区配套服务基 础设施建设项目

实施方案

沈阳市大东区文化旅游和广播电视局



2025 年 10 月

第一章 项目概况

1.1 项目名称

沈阳市大东区文化产业及社区配套服务基础设施建设项目

1.2 项目单位

沈阳市大东区文化旅游和广播电视局

1.3 项目性质

改扩建

1.4 建设规模及内容

本项目为沈阳市大东区文化产业及社区配套服务基础设施建设项目，由 4#（32 栋）、6#（26 栋）、8#（22 栋）、9#（23 栋）、12#（14 栋）和 13#（13 栋）六栋仓库组成，旨在打造集社区会客厅、社区活动、社区生活配套、社区养老、社区医疗等功能为一体的面向全龄段人群的“两邻中心”，创建政府与企业联合进行社区治理的新标杆。本报告包括建筑外围护结构维护、外部装饰装修及增设保温、建筑内部装饰装修部分。不改变原设计防火分区、消防疏散宽度及疏散距离、不改变建筑出入口设置、不影响基础稳定性，不改变原有荷载。

（1）4#（32 栋）库原建筑面积 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区生活配套。

（2）6#（26 栋）库原建筑面积 2880 平方米，改造后建筑面积 3030 平方米，在原建筑内部增加 150 平方米的夹层，计划改造成红色文化中心。

（3）8#（22 栋）库原建筑面积为 3035 平方米，改造后建筑面

积 4035 平方米，在原建筑内部增加 1000 平方米的夹层，计划改造成沈阳地理历史馆。

(4) 9# (23 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区活动中心，其中包含职业技能教育、社区食堂等配套服务。

(5) 12# (14 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区养老中心。

(6) 13# (13 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区医疗中心。

主要建设内容包括建筑工程、结构工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、室内装饰工程等。

1.5 项目建设期

本项目拟建设工期 2023 年 2 月至 2024 年 2 月，共 13 个月。

1.6 项目总投资

项目建设总投资为 30,861.00 万元，其中：工程费用 26,093.00 万元，工程建设其他费用 2,394.00 万元，基本预备费 1,697.44 万元，建设期利息 756.56 万元。

第二章 社会经济效益

2.1 社会效益

社会评价的重点是利益相关者，本项目的利益相关者主要是周边居民、市民、商业店铺等。

另外，次级利益群体也在项目的发展建设过程中发挥重要作用，

这些群体包括各级政府，他们在项目的建设进程中所持的态度和给予的政策，对项目的成功实施起着很重要的作用。

2.2 经济效益

(1) 通过建设面向现代化的社区服务体系，使区域面貌焕然一新，有利于经济发展，居民在物质生活丰富的同时，对文化、健身等文娱生活的需求更加迫切，因此，城市的社会文化环境、市民的心理潜意识，完全能接纳本项目。项目建成后，提高覆盖区人口的生活质量。

(2) 项目的实施还可以促进周边居民就业，增加大东区地方税收，繁荣地方经济。

第三章 投资估算与资金筹措

3.1 投资估算

项目建设总投资为 30,861.00 万元，其中：工程费用 26,093.00 万元，工程建设其他费用 2,394.00 万元，基本预备费 1,617.44 万元，建设期利息 756.56 万元。详见下表：

项目 总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资额	占总投资
		(万元)	比例
1	建筑工程费	26,093.00	84.55%
2	工程建设其他费	2,394.00	7.76 %
3	基本预备费	1,617.44	5.24%
4	建设期利息	756.56	2.45%
合计		30,861.00	100.00%

3.2 资金筹措

项目拟筹集资金 30,861.00 万元，其中：项目配套资本金 13,947.00 万元，占比 45.19%；拟申请债券金额 16,914.00 万元，占比 54.81%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

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
		以前年度	第 1 年		
1	投资计划	12,978.00	17,883.00	30,861.00	-
2	资金筹资	12,978.00	17,883.00	30,861.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	12,978.00	969.00	13,947.00	45.19%
2.1.1	其中：建设期利息		676.56	676.56	
2.2	申请专项债券		16,914.00	16,914.00	54.81%

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

(1) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 43 号）；

(2) 《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）；

(3) 《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）；

(4) 《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）。

(5) 财预〔2018〕34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》。

4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用专项债券 16,914.00 万元，其中：第 1 年计划申请 2,000.00 万元；第 2 年计划申请 14,914.00 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）的记账式国债收益率，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，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期专项债券应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本 付息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	14,914.00		16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 3 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 4 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 5 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 6 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 7 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 8 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 9 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 10 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 11 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 12 年	16,914.00		-	16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 13 年	16,914.00		-	16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 14 年	16,914.00		-	16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 15 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 16 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 17 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 18 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 19 年	16,914.00			16,914.00	4.00%	676.56	676.56
第 20 年	16,914.00		2,000.00	14,914.00	4.00%	676.56	2,676.56
第 21 年	14,914.00		14,914.00	-	4.00%	596.56	15,510.56
合计	——	16,914.00	16,914.00	——	——	13,531.20	30,445.20

4.3 投资者保护措施

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），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

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对应的专项收入，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。

财政部门及主管部门成立专项工作组，对项目形成的国有资产加强管理，形成有效的监督机制，必要时引入第三方审计监督资金、资产的安全。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益及现金流预测假设

（1）基本假设条件及依据

①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

5.2 项目收入测算及依据

(1) 社区综合配套用房出租收入

本项目可改建 4#库 2880 平方米用于社区生活配套，改造 9#库 2880 平方米用于社区活动中心，其中包含职业技能教育、社区食堂等配套服务，以上物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 1.5 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区综合配套用房出租收入合计 5,897.23 万元。

(2) 社区养老服务用房出租收入

本项目可改建 4#库 2880 平方米用于社区生活配套，改造 9#库 2880 平方米用于社区活动中心，其中包含职业技能教育、社区食堂等配套服务，以上物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 2.0 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区综合配套用房出租收入合计 3,931.49 万元。

（3）社区医疗用房出租收入

本项目可改建 13#库2880 平方米用于社区医疗服务，该物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 2 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区医疗用房出租收入合计 3,931.49 万元。

（4）研学活动门票收入

本项目建成后 6#（26 栋）改造后建筑面积 3030 平方米，计划改造成红色文化中心，8#（22 栋）库改造后建筑面积 4035 平方米，计划改造成沈阳地理历史馆。以上建筑可用于红色文化交流、历史人文活动，可收取一定的门票研学费用，预计年接待游客 14.60 万人次，平均收费 180 元/人次，运营期第 1 年负荷率为 80%，之后每年增长 5%，达到90%不再增长。经测算预计债券存续期研学活动门票收入 44,544.60 万元。

经测算，预计债券存续期运营收入（含税）合计 58,304.81 万元。

5.3 项目成本测算及依据

（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。预计本项目需要劳动定员 50 人，平均年职工薪酬 6.00 万元。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计

5,700.00 万元。

（2）外购燃料及动力费

预计年耗水量 5 万吨，平均水价按 3.2 元/吨测算，年水费 16.00 万元；预计年耗电量 20 万度，平均电价 0.75 元/度，年电费 15.00 万元。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费 589.00 万元。

（3）维护费用

维护费用按照固定资产原值（不含税固定资产原值）的 0.50%计取。经测算债券存续期维护费用 2,701.61 万元。

（4）其他费用：

其他费用包括项目宣传费用及日常管理费用及其他不可预见费用，按运营收入的 1.00%测算。经测算债券存续期其他费用 583.04 万元。

经测算，债券存续期运营成本（含税）9,573.65 万元。

5.4 项目税费测算

（1）增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税房屋出租等适用9%税率，门票收入适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 3,657.61 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括电费、维护费（税率 13%）、水费（税率9%）和其他费用（税率6%），经测算运营期进项税合计 401.68 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建安工程及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（不含土地费用）税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 2,423.53 万元。

3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算，债券存续期应缴增值税 875.89 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 61.31 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 43.79 万元。

（4）房产税计税依据为不含税房租收入，税率 12%，经测算债券存续期应缴房产税 1,514.89 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) 固定资产原值 28,437.47 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年，年折旧费用为 1351 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 1,332.90 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 3,828.78 万元。

5.5 项目现金流收益规模测算

本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 44,902.38 万元。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期									
			第 1—	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	
—	运营收入（含税）	58,304.81		2,691.07	2,896.06	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
（一）	社区综合配套用房出租收入	5,897.23		252.29	283.82	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36
1	出租面积（万平方米）	—		0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760
2	年租金（元/平方米）	—		547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
3	出租率%	—		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（二）	社区养老服务用房出租收入	3,931.49		168.19	189.22	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
1	出租面积（万平方米）	—		0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880
2	年租金（元/平方米）	—		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
3	出租率%	—		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（三）	社区医疗服务用房出租收入	3,931.49	-	168.19	189.22	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24
1	出租面积（万平方米）	—		0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880
2	年租金（元/平方米）	—		730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
3	出租率%	—		80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
（四）	研学活动门票收入	44,544.60		2,102.40	2,233.80	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20
1	接待人次（万次）	—		14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
2	平均收费（元/次）	—		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3	负荷率	—		80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	运营成本（含税）	9,573.65		500.10	502.15	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20

1	不含税房租收入	—				607.58	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08
2	税率	—	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(四)	企业所得税	1,332.90	-	21.32	78.70	78.70	78.70	78.70	78.70	78.70	78.70	78.70	78.70
1	息税折旧前利润	43,855.25	1,979.48	2,160.92	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35
2	折旧费用	25,669.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00
3	财务费用	12,854.64	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56
4	利润总额	5,331.61	-48.08	133.36	314.79	314.79	314.79	314.79	314.79	314.79	314.79	314.79	314.79
四	运营期项目净收益	44,902.38	-	2,299.68	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13

金额单位：万元

(续)

序号	收入/成本类别	运营期											
		第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年		
一	运营收入（含税）	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04		
(一)	社区综合配套用房出租收入	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36	315.36		
1	出租面积（万平方米）	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760	0.5760		
2	年租金（元/平方米）	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50		
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
(二)	社区养老服务用房出租收入	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24		
1	出租面积（万平方米）	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880		
2	年租金（元/平方米）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00		
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
(三)	社区医疗服务用房出租收入	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24	210.24		

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	出租面积 (万平方米)	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880	0.2880
2	年租金 (元/平方米)	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00
3	出租率%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(四)	研学活动门票收入	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20	2,365.20
1	接待人次 (万次)	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60	14.60
2	平均收费 (元/次)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
3	负荷率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	运营成本 (含税)	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20	504.20
(一)	职工薪酬	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1	劳动定员	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	平均薪酬 (万元/年)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
(二)	燃料动力费	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00
1	水费	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
1.1	年用水量 (万吨)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.2	平均水价 (元/吨)	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000	3.2000
2	电费	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2.1	年用电量 (万度)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2.2	平均电价 (元/度)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
(三)	维护费	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19	142.19
1	固定资产原值	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47	28,437.47
2	修理维护费率 (%)	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
(四)	其他费用	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01	31.01

序号	收入/成本类别	运营期									
		第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年
1	运营收入	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
2	其他费用占比%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
三	税费	159.71	159.71	159.71	159.71	168.96	348.80	348.80	348.80	348.80	348.80
(一)	增值税	-	-	-	-	8.49	173.48	173.48	173.48	173.48	173.48
1	销项税	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64	194.64
2	进项税	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16	21.16
3	固定资产进项税	173.48	187.98	187.98	187.98	164.99					
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	0.59	12.14	12.14	12.14	12.14	12.14
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	0.42	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67
(四)	房产税	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01	81.01
1	不含税房租收入	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08	675.08
2	税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(四)	企业所得税	78.70	78.70	78.70	78.70	78.44	73.49	73.49	73.49	73.49	73.49
1	息税折旧前利润	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,342.35	2,341.33	2,321.53	2,321.53	2,321.53	2,321.53	2,321.53
2	折旧费用	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00	1,351.00
3	财务费用	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56
4	利润总额	314.79	314.79	314.79	314.79	313.77	293.97	293.97	293.97	293.97	293.97
四	运营期项目净收益	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,437.13	2,427.88	2,248.04	2,248.04	2,248.04	2,248.04	2,248.04

本项目收益及现金净流入 44,893.63 万元，债券存续期应还本付息 30,445.20 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.47 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。

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位: 万元

项目	合计	建设期		运营期									
		以前年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
一、现金流入													
1.项目配套资本金	13,947.00	12,978.00	80.00	889.00	-	-	-						
2.债券资金流入	16,914.00		2,000.00	14,914.00	-	-	-						
3.运营收入	58,304.81		-		2,691.07	2,896.06	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
现金流入小计	89,165.81	12,978.00	2,080.00	15,803.00	2,691.07	2,896.06	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
二、现金流出													
1.建设投资	30,104.44	12,978.00	2,000.00	15,126.44	-	-	-						
2.债券还本付息	30,445.20		80.00	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56
3.运营成本及税费	13,402.43		-		564.91	596.38	663.91	663.91	663.91	663.91	663.91	663.91	663.91
现金流出小计	73,952.07	12,978.00	2,080.00	15,803.00	1,241.47	1,272.94	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47
三、当年现金净流量	15,213.74	-	-	-	1,449.60	1,623.12	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57
四、累计现金结存额	15,213.74	-	-	-	1,449.60	3,072.72	4,833.30	6,593.87	8,354.44	10,115.01	11,875.59	13,636.16	13,636.16
五、本息覆盖率													

(续)

项目	运营期										
	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一、现金流入											
1.项目配套资本金											
2.债券资金流入											
3.运营收入	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
现金流入小计	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04	3,101.04
二、现金流出											
1.建设投资											
2.债券还本付息	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	676.56	2,676.56	15,510.56
3.运营成本及税费	663.91	663.91	663.91	663.91	663.91	673.16	853.00	853.00	853.00	853.00	853.00
现金流出小计	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,340.47	1,349.72	1,529.56	1,529.56	1,529.56	3,529.56	16,363.56
三、当年现金净流量	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,760.57	1,751.32	1,571.48	1,571.48	1,571.48	-428.52	-13,262.52
四、累计现金结存额	15,396.73	17,157.30	18,917.88	20,678.45	22,439.02	24,190.34	25,761.82	27,333.30	28,904.78	28,476.26	15,213.74
五、本息覆盖率	1.47										

5.6 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，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 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。

项目收益压力测试表

本息覆盖率—压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	40,412.14	42,657.26	44,902.38	47,147.50	49,392.61
二、债券还本付息	30,445.20	30,445.20	30,445.20	30,445.20	30,445.20
三、本息覆盖率	1.33	1.40	1.47	1.55	1.62

基于上表，项目收益是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的项目收益下降或上升 5%、10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数分别为 1.33、1.40、1.47、1.55、1.62，能通过压力测试。由此可见本项目具有抗风险能力。

总体而言，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；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，在项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

5.7 结论分析

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，我们未注意到该资金筹措不能给本项目建设提供充足的资金支持的情况。同时，根据项目实施方案，

以服务费收入等为后续资金回笼手段，我们也未注意到上述回笼手段不能够为项目提供充足、稳定的现金流入的情况，出现不能充分满足本项目建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述，我们认为本项目的收益及现金净流入可以覆盖本期发行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。

第六章 资产项目形成资产的管理

6.1 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，其权属归新民市人民政府所有。

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新民市人民政府所有，项目收益用于偿还政府专项债券本息。

6.2 资产收入项目及收支安排

本项目收入来源主要包括物业费、停车位收入、广告位收入、充电桩收入等。本项目债券存续期运营收入（含税）合计58,304.81万元，其中：社区配套用房出租收入5,897.23万元、社区养老服务用房出租收入3,931.49万元、社区医疗服务用房出租收入3,931.49万元及研学活动门票收入44,544.60万元。

本项目运营成本主要包括职工薪酬、外购燃料及动力费用、维护费及其他费用等。本项目债券存续期运营成本（含税）合计9,573.65万元，其中：职工薪酬5,700.00万元、外购燃料及动力费589.00万元、维护费用2,701.61万元及其他费用583.04万元。

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3,828.78万元，其中：增值税875.89万元、城市维护建设税61.31万元、教育费附加及地方教育附加43.79万元、房产税1,514.89万元及企业所得税1,332.90万元。

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。

6.3 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。

第七章 项目风险分析及控制措施

7.1 影响项目收益的风险分析

(1) 利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

(2) 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法

找到交易对象而存在一定的流动性风险。

(4) 政府定价风险

项目单位对水费收入无直接定价权，该类业务收费标准目前处于稳定状态，但政府相关政策的变化将影响项目单位的收入水平和盈利能力。

(5) 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，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

7.2 项目风险控制措施

(1) 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

(2) 工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，在设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更，争取较大的设计价差。

(3) 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。

（4）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。

附件

专项债券项目资金事前绩效评估报告

项目名称：沈阳市大东区文化产业及社区配套服务
基础设施建设项目

项目单位：沈阳市大东区文化旅游和广播电视局

项目主管部门：沈阳市大东区文化旅游和广播电视
局

评估机构：（仅在委托第三方机构时填列）

评估时间：2025 年 10 月

一、评估对象

项目名称：沈阳市大东区文化产业及社区配套服务基础设施建设项目

项目单位：沈阳市大东区文化旅游和广播电视局

项目主管部门：沈阳市大东区文化旅游和广播电视局

项目绩效目标：项目建设阶段完成本项目的全部建设内容，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。项目年度执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

项目资金总额：项目总投资 30,861.00 万元

项目概况：

1. 项目背景

《沈阳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：“十四五”期间，沈阳市应重点提升健康养老产业，完善社区配套服务设施，积极打造全龄段城市社区配套新标杆。培育养老产业新业态，发展照料护理、医疗保健、养老用品、养老金融、养老地产等产业，推动“互联网+养老”的发展。纲要还指出：沈阳市还应该营造良好城市风貌和历史文化氛围，以建设“完整社区”“15分钟生活圈”为目标，推进老旧小区、棚户区、城中村改造，加强各类设施和公共活动空间共建共享，补齐老旧小区配套

民生短板，实现环境综合提升。

东贸库历史建筑群修建于 1951—1952 年，是沈阳市第五批历史建筑名录方案中的历史建筑群，建筑风格具有苏式工业建筑特点。因原有建筑建设年代久远，破坏严重，现已荒废。该建筑群紧邻华润时代之城小区，华润时代之城是 2021 年开盘的新小区，预计 2023 年交房，规划住户 1260 户。由于是新小区，社区配套服务设施并不完善，现有周边设施已满足不了小区居民入住后的物质文化生活需求，急需建设一整套高标准的社区配套服务设施。现拟根据建筑现状对东贸库建筑群进行改造，将其建设成为社区配套服务设施

2. 项目主要内容

本项目为沈阳市大东区文化产业及社区配套服务基础设施建设项目，由 4#（32 栋）、6#（26 栋）、8#（22 栋）、9#（23 栋）、12#（14 栋）和 13#（13 栋）六栋仓库组成，旨在打造集社区会客厅、社区活动、社区生活配套、社区养老、社区医疗等功能为一体的面向全龄段人群的“两邻中心”，创建政府与企业联合进行社区治理的新标杆。本报告包括建筑外围护结构维护、外部装饰装修及增设保温、建筑内部装饰装修部分。不改变原设计防火分区、消防疏散宽度及疏散距离、不改变建筑出入口设置、不影响基础稳定性，不改变原有荷载。

（1）4#（32 栋）库原建筑面积 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区生活配套。

（2）6#（26 栋）库原建筑面积 2880 平方米，改造后建

筑面积 3030 平方米，在原建筑内部增加 150 平方米的夹层，计划改造成红色文化中心。

(3) 8# (22 栋) 库原建筑面积为 3035 平方米，改造后建筑面积 4035 平方米，在原建筑内部增加 1000 平方米的夹层，计划改造成沈阳地理历史馆。

(4) 9# (23 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区活动中心，其中包含职业技能教育、社区食堂等配套服务。

(5) 12# (14 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区养老中心。

(6) 13# (13 栋) 库建筑面积为 2880 平方米，改造后建筑面积不变，计划改造成社区医疗中心。

3、总投资与资金来源

本项目资金筹措方式为：本项目总投资为 30,861.00 万元，其中申请地方专项债券资金 16,914.00 万元，占总投资的 54.81%，除发债资金外，剩余资金由企业自筹，自筹资金 13,947.00 万元，占总投资的 45.19%。除专项债券外，本项目没有其他融资。

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〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）、《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）、《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）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、公正地评估。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）建设部〔2007〕《市政工程投资估算指标》（第八册——集中供热热力网工程）。

（2）建设部〔2007〕《市政工程投资估算编制办法》。

（3）类似工程技术经济的有关资料。

（4）设备材料按市场询价加运费计算。

（三）评估方式（含专家名单）。

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。

本项目的建设符合国家政策要求，顺应国家新兴产业导向，满足地方对物质文化生活的需求，具有很强的带动效应。同时也是优化经济结构，提高经济增长质量的一个重要途径。通过系统的认识和科学的发展思路，可以充分地发挥和挖掘其对经济社会协调发展的综合功能和潜力，实现经济体制转型；优化物资文化产业结构，加速产业结构升级；刺激文化生活相关领域经营，拉动市场消费需求；努力促进项目推广工作，放大其带动效应。

城市设施建设是城市现代化的一个方面，但城市现代化更为重要的是提高居民的整体素质，文明程度，这就必须大力推进社区服务设施建设。社区服务设施可以承担起社区联结社会的纽带功能，丰富社区文化生活，提升社区居民精神文化生活和物质生活，倡导积极健康的生活方式。

随着经济的发展，居民对自己生活质量的重视程度越来越高。人民开始向往多元化的社区服务体系，从居住环境到基础设施、从生活服务到文化生活、从治安秩序到人际关系等都提出了越来越多的要求，希望得到多方面全方位的优质服务。文化、教育、养老、医疗，社区中的各项服务体系建设是互相依赖、互相促进的。所以推进社区服务设施建设，

调动和发挥社区的积极性，依靠社区的力量加强社区的综合管理是为居民群众创造一个安全、舒适、整洁、方便、温馨的生活环境的迫切需要。

社区服务利用自身的组织和人才优势，以居民喜闻乐见的形式，利用社区各种文化设施开展文化、教育、敬老等活动，在大力倡导以文明礼貌、助人为乐、爱护公物、保护环境、遵纪守法为主要内容的社会公德方面；在大力倡导以尊老爱幼、男女平等、夫妻和睦、勤俭持家、邻里团结为主要内容的家庭美德方面开展活动对居民有很大的吸引力和感召力。居民通过参加社区各种服务活动紧密了邻里关系，营造了良好的社会基础心理和氛围，提高了社会和谐的程度。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度。

该项目目前处于新建筹备阶段尚未开工，

（三）项目资金来源和到位可行性。

本项目资金筹措方式为：本项目总投资为 30,861.00 万元，其中申请地方专项债券资金 16,914.00 万元，占总投资的 54.81%，除发债资金外，剩余资金由企业自筹，自筹资金 13,947.00 万元，占总投资的 45.19%。除专项债券外，本项目没有其他融资。除专项债券外，本项目没有其他融资。按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性。

该项目的营业收入主要来源于社区商业场地租金收入、礼堂租金收入、研学活动场地租金收入、门票及会展租金收入、养老租金收入以及医疗租金收入。

1. 运营收入（含税）测算

（1）社区综合配套用房出租收入

本项目可改建 4#库 2880 平方米用于社区生活配套，改造 9#库 2880 平方米用于社区活动中心，其中包含职业技能教育、社区食堂等配套服务，以上物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 1.5 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区综合配套用房出租收入合计 5,897.23 万元。

（2）社区养老服务用房出租收入

本项目可改建 12#库 2880 平方米用于社区养老服务，该物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 2.0 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区养老服务用房出租收入合计 3,931.49 万元。

（3）社区医疗用房出租收入

本项目可改建 13#库 2880 平方米用于社区医疗服务，该物业用于招租，结合周边市场交易行情，日租金按 2 元/平方米测算，出租率运营期第 1 年为 80%，之后每年增长 10%直到达产。预计债券存续期社区医疗用房出租收入合计 3,931.49 万元。

（4）研学活动门票收入

本项目建成后 6#（26 栋）改造后建筑面积 3030 平方米，

计划改造成红色文化中心，8#（22 栋）库改造后建筑面积 4035 平方米，计划改造成沈阳地理历史馆。以上建筑可用于红色文化交流、历史人文活动，可收取一定的门票研学费用，预计年接待游客 14.60 万人次，平均收费 180 元/人次，运营期第 1 年负荷率为 80%，之后每年增长 5%，达到 90%不再增长。经测算预计债券存续期研学活动门票收入 44,544.60 万元。

经测算，预计债券存续期运营收入（含税）合计 58,304.81 万元。

2. 运营成本（含税）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。预计本项目需要劳动定员 50 人，平均年职工薪酬 6.00 万元。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 5,700.00 万元。

（2）外购燃料及动力费

预计年耗水量 5 万吨，平均水价按 3.2 元/吨测算，年水费 16.00 万元；预计年耗电量 20 万度，平均电价 0.75 元/度，年电费 15.00 万元。经测算，预计债券存续期外购燃料及动力费 589.00 万元。

（3）维护费用

维护费用按照固定资产原值（不含税固定资产原值）的 0.50%计取。经测算债券存续期维护费用 2,701.61 万元。

（4）其他费用：

其他费用包括项目宣传费用及日常管理费用及其他不

可预见费用，按运营收入的 1.00%测算。经测算债券存续期其他费用 583.04 万元。

经测算，债券存续期运营成本（含税）9,573.65 万元。

3. 税费测算

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 3,828.78 万元，其中：增值税 875.89 万元、城市维护建设税 61.31 万元、教育费附加及地方教育附加 43.79 万元、房产税 1,514.89 万元及企业所得税 1,332.90 万元。

（五）债券资金需求合理性。

根据项目预期收益预测及其所能依据的各项假设，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，本项目收益及现金净流入44,902.38 万元，债券存续期应还本付息 30,445.20 万元，本息覆盖平均倍数为 1.47 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

（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 16,914.00 万元，其中：本年计划申请 16,914.00 万元。从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，债券期限二十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

本项目收益及现金净流入44,902.38 万元，债券存续期应还本付息 30,445.20 万元，本息覆盖平均倍数为 1.47 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。

2. 项目偿债风险点及应对措施

利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（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。根据国家财政部办公厅、发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）要求，债券申报投向主要包括九大领域，主要包括交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目以及保障性安居工程。文件对每一领域均进行了所支持的细分行业的说明，本项目属于其中产业园区基础设施项目，因此，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（二）评估相关建议。

对于事前绩效评估有以下几点建议：

一是保障偿债收益落实。相关主管部门应该尽快对可用于出让地块出具控制性详细规划，明确土地用途及预计出让计划。同时后期需加强对配套收益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。目前凤城市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。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

三是加强专项债项目的事前事后绩效管理。《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）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资

主管部门要加强基建投资绩效评估，将评估结果作为申请预算的必备条件”。项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。