

2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目 项目实施方案

沈阳市和平区房产事务服务中心



2024 年 11 月



第一章 项目概况

1.1 区域情况

沈阳市位于中国东北地区南部，辽宁省中北部，市域范围在东经122°25'9"—123°48'24"、北纬41°11'51"—43°2'13"之间，东与铁岭市、抚顺市为邻，南与本溪市、辽阳市、鞍山市相连，西与锦州市、阜新市毗邻，北与内蒙古自治区科尔沁左翼后旗接壤，东西长115公里，南北长205公里，总面积12881平方公里。

沈阳市现辖十区一市两县，即和平区、沈河区、大东区、皇姑区、铁西区、于洪区、苏家屯区、浑南区、沈北新区、和平区10个区，新民市，康平县、法库县2个县（市）；总面积1.3万平方公里，市区面积3495平方公里。沈阳市户籍人口765.4万人，常住总人口911.8万人。

沈阳市整体城市发展目标是推进东北金融中心、综合性枢纽城市建设，提升城市实力，把沈阳建设成为立足东北、服务全国、面向东北亚的国家中心城市；推进生态文明建设，把沈阳建设成为人与自然和谐共生的生态宜居之都；坚持走新型工业化道路，集约发展、合理布局，把沈阳建设成为具有国际竞争力的先进装备制造业基地；加强历史文脉保护和特色风貌建设，把沈阳建设成为历史文化与现代文明交相辉映的文化名城；加快向经济开放、文化包容的东北亚国际大都市迈进。

2024年全年，沈阳市地区生产总值为9027.1亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。其中，三次产业比重为6:35.1:61.3，第三产业贡献最大。全市完



成一般公共预算收入 825.6 亿元，同比增长 4%。全年完成一般公共预算支出 1160.7 亿元，同比增长 7.1%。税收收入完成 547.5 亿元，同比下降 9%%。

主要经济指标，全年规模以上工业企业实现主营业务收入 7190.4 亿元，比上年增长 4.5%。全年固定资产投资（不含农户）比上年增长 4%。沈阳市户籍人口 764.4 万人，常住总人口 924.3 万人。

2022 年至 2024 年，沈阳市实现一般公共预算收入分别为 713.67 亿元、800.9 亿元、825.6，政府性基金收入分别为 137.13 亿元、104 亿元、171.6 亿元。

2022 年至 2024 年沈阳市财政经济状况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	7695.8	8122.1	9027.1
一般公共预算收入	713.67	800.9	825.6
政府性基金收入	137.13	104.0	171.6
其中：国有土地出让收入	105.53	88.90	-
政府性基金支出	228.47	341.0	222.3

和平区辖区面积 61.1 平方公里，下辖街道 10 个、社区 115 个、行政村 10 个，户籍人口 78.8 万人、常住人口 62 万人，长期居住满、朝、回、蒙、锡伯等 46 个少数民族。和平区东与沈河区、浑南区毗连，南与苏家屯区接壤，西与铁西区、于洪区为邻，北与皇姑区相连，是东北唯一跨浑河两岸的城区。城市交通网络四通八达，拥有百年老站沈阳站和通达全国的沈阳 SK 客运站，贯通地铁 1、2、9 号线，距离东北最大空港沈阳桃仙机场仅有 15 分钟车程，距辽宁营口港 200 公里。



1.2 项目基本情况

1.2.1 项目名称

2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目

1.2.2 项目单位

沈阳市和平区房产事务服务中心

1.2.3 项目性质

改造

1.2.4 建设地点

本项目建设地点位于辽宁省沈阳市和平区。

1.2.5 建设规模及内容

本项目主要建设内容为在沈阳市和平区老旧小区改造项目。涉及 64 个小区进行整体改造，涉及居民户数 450775 户，工程建设内容为小区内的园区基础设施改造、公共服务设施改造等。

1.2.6 建设期

根据可行性研究报告批复文件，本项目建设期 18 个月。

1.2.7 项目总投资

本项目总投资为 44192.62 万元，其中：工程费用 39765.88 万元、工程建设其他费用 2322.33 万元、预备费 2104.41 万元。其中，财政出资解决 9192.62 万元，其余拟通过申请政府专项债券解决，2025 年拟发行 4000 万元，2026 年拟发行 31000 万元。



第二章 项目的公益性和建设必要性

2.1 项目的公益性

当前，中国正处于全面建成小康社会的决胜阶段，全国人民为实现中华民族伟大复兴的中国梦而奋斗，正在为全面深化改革和扩大开放，全面推进依法治国而奋斗。中国梦归根到底是人民的梦，必须紧紧依靠人民来实现，必须不断为人民造福。

进入 21 世纪以来，我国正步入一个“老旧小区房屋高龄化”阶段，全面地对老旧小区房屋进行更新改造的时期已经到来。拆除重建的单一方式在如今新一轮城市更新浪潮中已经成为过去式，人民更多的开始注重和考虑如何实现老旧小区房屋的延续使用，在保留旧小区建筑房屋的基础上，通过维修改造等方式使其落后的功能和外观跟上时代的步伐，减少对城市的“建设性破坏”，改善居民的生活质量，保证社会的可持续发展。沈阳市历年来把保障和改善民生作为政府一切工作的出发点和落脚点，以百姓需求为导向，以人民满意为标准，继续发扬良好工作作风，通过办实事工作，切实解决群众最关心和最迫切需要解决的问题，不断提高人民群众的幸福指数。

自沈阳市开展大规模的老旧住宅小区环境建设工程以来，大部分老旧住宅小区的环境得以提升，居民生活质量和幸福指数提高，但还有一些老旧小区尚未改造，这些老旧小区的配套设施不健全，路面损坏严重，绿化带内杂草丛生，生活垃圾随处可见，居民怨声载道，因此居民迫切期待对旧小区居住环境的改善，这是一件实实在在的惠民



工程，也得到了居民的支持和拥护。

2.2 项目的建设必要性

2.2.1 项目建设是扩大内需、建立内循环的重要举措

根据国务院汇总，2020 年各地改造城镇老旧小区 3.9 万个，按平均每个小区改造资金投入 2500 万元计算，就能实现投资近 1 万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过 5 万亿元。而改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

2.2.2 项目建设是落实中央提出的“六稳六保”重大举措

城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。老旧小区



改造是一项既能保民生，又能稳投资稳就业，还能拉动消费的多赢工程，还能够成为“新基建”的有力推动。

2.2.3 项目建设是提升城市良好形象的需要

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。在国家棚户区改造政策渐趋收紧的大背景下，通过老旧小区改造，小区设施设备陈旧、功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决，有效的缓解城市管理的各种矛盾。沈阳市提出建设国家中心城市战略目标，提出要把沈阳建成东北亚重要经济中心、世界级先进装备制造业基地和国家生态宜居之都，成为立足东北、服务全国、辐射东北亚的国家中心城市。生态环境和生活品质居国内先进水平，基础设施更加健全，人民群众生活质量显著改善，幸福感明显增强，人们不同层面的物质精神需求不断得到满足，人与自然关系更加和谐。旧住宅区居住环境建设工程正是落实这一目标的具体体现，和平区隶属沈阳市，通过改造让老旧小区“旧貌换新颜”，有效推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，打造有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理的宜居小区，提升城市整体形象。因此项目建设是十分必要的。

2.2.4 项目建设是提升居民生活水平的需要



现在国家很注重民生问题，老百姓的实际问题就是民生问题。城市老旧小区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；私搭乱建挤压侵占市政管线和消防通道，造成安全隐患；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全渡汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。老旧小区改造作为一项重大民生工程，事关群众最关心、最直接、最现实的利益问题，是践行“以人民为中心”发展思想的重要体现。沈阳市把“以人民为中心”的理念贯穿城市发展始终，汇聚民心民意，优化政策举措，关注以及改善民生的需要，加快推进老旧小区改造工程，大幅改善居民生活环境和设施，使改造成果惠及更多的市民群众，让大家的生活更加便捷、舒适、美好，改善生活质量，提升群众的满意率。

2.2.5 项目建设是提升城市治理水平的需要

和平区的老旧小区一般建于 20 世纪 90 年代以前，由于受历史的局限，这些老旧小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的



住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧小区人居环境环境与新建小区形成强烈反差，已经成为沈阳城市建设管理的落后地带。实施老旧小区改造是让基层群众体会到幸福感的基层治理工程，更是体现政府治理能力的重大工程。老旧小区改造的是环境，凝聚的是人心，通过对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，发动群众共同缔造美丽家园的历练，形成良性循环，使群众精神面貌大幅提升，主动维护小区环境，自觉参与社区管理的主人翁意识得到很大提升，成为老旧小区改造的义务宣传员、讲解员，基层社会治理能力和治理水平也相应提高。同时，有利于改善小区环境，延续历史文脉，加强和创新社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。

综上所述，老旧小区改造关系千家万户的切身利益，是重大民生工程和发展工程。在扩大内需、建立内循环，落实中央提出的“六稳六保”政策，改善群众居住环境、提升城市形象、提升城市治理水平等方面具有重要意义，因此本项目的建设是十分必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

投资估算内容主要包括和平区 64 个老旧小区的房屋本体改造、园区基础设施改造、公共配套设施改造、完整居住社区改造等。



3.2 项目投资说明

投资估算费用由三部分组成，第一部分为工程直接费用，第二部分为工程建设其它费用：包括建设项目前期工作咨询费、初步设计费、工程监理费等；第三部分为预备费：包括基本预备费和建设期利息等。

编制依据如下：

(1)、辽宁省住房和城乡建设厅关于颁发 2017 年《辽宁省建设工程计价依据》的通知（辽住建[2017]68 号）；

(2)、辽宁省现行的 2017 建设工程计价依据《建筑与装饰工程定额》、《通用安装工程定额》、《市政工程定额》、《建设工程费用标准》、《施工机械台班费用标准》、《辽宁省建设工程混凝土、砂浆等配合比》、2017《辽宁建设工程计价依据》勘误、《辽宁省房屋修缮工程计价定额》（2010）；

(3)、税金：按照辽住建建管〔2019〕9 号文件《辽宁省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》规定 9%计取；

(4)、规费：包含社会保障费和住房公积金，以定额人工费加机械费为基数的 5%计取；

(5)、辽宁省住房和城乡建设厅关于印发《辽宁省建设工程造价信息管理办法》的通知（辽住建发[2021]6 号）文件；

(6)、材料价格参考《辽宁工程造价信息》2022 年 12 月份信息价，部分价格采用市场价；



(7)、2024 年沈阳市和平区老旧小区园区配套改造项目勘查设计文件;

(8)、建设项目批准的相关文件、合同、协议等;

投资估算的工程建设其它费用费率标准如下:

(1)、建设单位管理费,依据财政部《基本建设财务管理规定》[2016](财建 504 号)按第一部分工程费用的 0.85%计取;

(2)、工程监理费,参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(国家发改委、建设部发改价格[2007]670 号),按第一部分工程费用的 1.2%计取;

(3)、前期工作咨询费,参考《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(国家计委计价格[1999]1283 号)按第一部分工程费用的 0.05%计取;

(4)、工程勘察费,依据计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知及签约合同价款计取;

(5)、工程设计费,依据计价格[2002]10 号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知及签约合同价款计取;

(6)、场地准备及临时设施费,按第一部分工程费用的 0.6%计取;



(7)、招标代理服务费, 参照计价格[2002]1980 号文并结合市场价格, 按第一部分工程费用的 0.25%计取;

(8)、施工图审查费, 按第一部分工程费用的 0.12%计取;

(9)、工程造价咨询服务费, 按工程费用的 0.3%计取;

(10)、预备费按一、二部分工程费用合计的 3 %计取 3.3 投资估算。

本项目建设内容为 64 个老旧小区园区配套设施改造。建设项目总投资本为 44192.62 万元, 其中: 工程费用 39765.88 万元、工程建设其他费用 2322.33 万元、预备费 2104.41 万元。

3.3 资金筹措计划

项目资金来源为财政拨款和申请专项债券。其中财政出资解决 9192.62 万元作为资本金, 资本金占比 20.8%; 发行专项债 35000 万元, 资金占比 79.2%。

资金筹措计划表

单位: 万元

序号	项目	建设期		合计	占比
		第 1 年	第 2 年		
1	投资计划	8,500.00	35,692.62	44,192.62	
2	资金筹资	8,500.00	35,692.62	44,192.62	100.00%
2.1	项目配套资本金	4,500.00	4,692.62	9,192.62	20.80%
2.1.1	其中: 建设期利息	160.00	1,400.00	1,560.00	
2.2	申请专项债券	4,000.00	31,000.00	35,000.00	79.20%



3.4 项目资金保障措施

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。

3.5 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 43 号）；
- (3) 《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）；
- (4)《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）；
- (5)《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）。

3.6 债券规模和期限安排

本项目计划申请专项债券 35000 万元，主要用于对和平区 64 个老旧小区配套设施进行改造提升使用。拟申请债券期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本。

3.7 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。



本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为上述项目建成投入运营后项目单位的运营收益。

本次专项债券申请使用后，沈阳市和平区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《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）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的政府性基金收入或专项收入作为偿债资金第一来源。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 项目预期收益

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。

2. 项目收入预测

项目经营收入来源主要来自于 64 个改造后的小区周边配套工程，



包括小区物业费收入、便民服务点出租收入、小区车位停车收入、充电桩收入以及广告位出租收入等。具体如下：

(1) 物业费收入

本次改造房屋总建筑面积为 86.688 万平方米，为了营造干净、便民的小区环境，建设单位将对其进行物业管理。考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.0 元/平方米·月测算，收费比率 85%。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 16,800.18 万元。

(2) 便民服务点出租收入

本项目建成后预计设置便民服务点等设施，可出租面积 2345 平方米，平均年租金 730 元。经测算，预计债券存续期便民服务点出租收入合计 3,252.52 万元。

(3) 停车位经营收入

本项目改造区域涉及居民 13089 户，假设按住户 10%在道路两侧或专门场地设置停车位，预计设置 1308 个，平均年停车费 0.73 万元/个，停车率 95%。经测算，预计债券存续期停车位出租收入 17,234.90 万元。

(4) 充电桩收入

本项目建成后预计设置充电桩 941 个，主要来源于充电服务费，运营期年平均收取服务费 5 万元/个。经测算，预计债券存续期充电桩收入合计 89,395.00 万元。

(5) 广告位出租收入



本次共改造路边广告牌 627 个，年租金 0.5 万元/个。经测算，预计债券存续期路边广告位收入合计 5,956.50 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 132,639.10 万元。

4.2 项目运营成本预测

项目建设运营成本主要包括以下几项：

本项目运营成本主要包括职工薪酬、维护修理费和其他费用等，债券存续期内共可发生项目运营成本 18390.26 万元。

（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。预计项目运营期间劳动定员 120 人，运营期预计年平均职工薪酬 5.00 万元。经测算，预计债券存续期职工薪酬支出合计 11,400.00 万元。

（2）维护修理费

维护修理费主要包括运营过程中发生的动力、维护、修理等相关费用。依据谨慎性原则，项目运营期间的维护修理费按照固定资产原值的 0.50% 测算。经测算，预计债券存续期维护修理费支出合计 3,869.54 万元。

（3）其他费用

其他费用主要包括管理费用、广告营销宣传所用费用，预计每年其他费用占运营收入的 2%。经测算，预计债券存续期其他费用支出合



计 2,652.78 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 17,922.32 万元。

4.3 税费测算

（1）增值税

1) 销项税

本项目增值税销项税广告位出租、停车位出租等适用 9%税率，物业管理和充电桩服务适用 6%税率，经测算，债券存续期销项税 8,194.51 万元。

2) 进项税

运营期进项税主要包括其他费用（税率 6%）和维护费（税率 9%），经测算运营期进项税合计 469.68 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%、工程建设其他费用税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 3,459.82 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 4,265.01 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 298.55 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 213.25 万元。

（4）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 40,732.80 万元，残值率 5%，折旧年限 20 年，年折旧费用为 1,934.81 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 10,819.70 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 15,596.51 万元。



运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	运营期								
			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
一	运营收入（含税）	132,639.10	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01
（一）	物业管理收入	16,800.18	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22
1	建筑面积（万㎡）	——	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688
2	收费标准（元/㎡·月）	——	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	月数	——	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率%	——	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
（二）	便民服务点出租收入	3,252.52	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19
1	可出租面积（万平方米）	——	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345
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
（三）	停车位经营收入	17,234.90	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10
1	停车位数量（个）	——	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00
2	年停车费（万元/个）	——	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
3	停车率	——	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
（四）	充电桩收入	89,395.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00
1	充电桩数量（个）	——	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00
2	年收入（万元/个）	——	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
（五）	广告位出租收入	5,956.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50
1	广告位数量（个）	——	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00
2	年租金（万元/个）	——	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二	运营成本（含税）	17,922.32	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28



序号	收入/成本类别	合计	运营期								
			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
(一)	职工薪酬	11,400.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1	劳动定员	——	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	平均薪酬（万元/年）	——	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
(二)	维护费	3,869.54	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66
1	固定资产投资	——	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80
2	修理费率	——	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
(三)	其他费用	2,652.78	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62
1	运营收入	——	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01
2	其他费用率	——	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
三	税费	15,596.51	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	791.33
(一)	增值税	4,265.01	-	-	-	-	-	-	-	-	199.31
1	销项税	8,194.51	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29
2	进项税	469.68	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72
3	固定资产进项税	3,459.82	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	207.26
(二)	城市维护建设税	298.55			-	-	-	-	-	-	13.95
(三)	教育费附加及地方教育附加	213.25			-	-	-	-	-	-	9.97
(四)	企业所得税	10,819.70	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	574.09	568.11
1	息税折旧前利润	106,480.14	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,631.16	5,607.24
2	折旧费用	36,761.35	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81
3	财务费用	26,440.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
4	利润总额	43,278.79	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,296.35	2,272.43
四	运营期项目净收益	99,120.27	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,463.64	5,246.39



(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
—	运营收入 (含税)	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01
(一)	物业管理收入	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22	884.22
1	建筑面积 (万㎡)	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688	86.688
2	收费标准 (元/㎡·月)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
(二)	便民服务点出租收入	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19	171.19
1	可出租面积 (万平方米)	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345	0.2345
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
(三)	停车位经营收入	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10	907.10
1	停车位数量 (个)	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00	1,308.00
2	年停车费 (万元/个)	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
3	停车率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(四)	充电桩收入	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00	4,705.00
1	充电桩数量 (个)	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00	941.00
2	年收入 (万元/个)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
(五)	广告位出租收入	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50	313.50
1	广告位数量 (个)	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00	627.00
2	年租金 (万元/个)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二	运营成本 (含税)	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28	943.28
(一)	职工薪酬	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
1	劳动定员	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
2	平均薪酬 (万元/年)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00



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
(二)	维护费	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66	203.66
1	固定资产建设投资	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80	40,732.80
2	修理费率	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
(三)	其他费用	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62	139.62
1	运营收入	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01	6,981.01
2	其他费用率	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
三	税费	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,017.25	1,057.25
(一)	增值税	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57	406.57
1	销项税	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29	431.29
2	进项税	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72	24.72
3	固定资产进项税										
(二)	城市维护建设税	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46	28.46
(三)	教育费附加及地方教育附加	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33	20.33
(四)	企业所得税	561.89	561.89	561.89	561.89	561.89	561.89	561.89	561.89	561.89	601.89
1	息税折旧前利润	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37	5,582.37
2	折旧费用	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81	1,934.81
3	财务费用	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,240.00
4	利润总额	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,247.56	2,407.56
四	运营期项目净收益	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	5,020.48	4,980.48



4.4 项目收益预测

本项目预计收入扣除预计付现成本（不考虑财务费用）及相关税费，可用于平衡项目收益为 101605.56 万元。

详见下表：

项目净收益测算表

金额单位：万元

年度	运营收入（含税）	运营成本（含税）	税费	项目净收益
第 1 年				
第 2 年	-	-	-	-
第 3 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 4 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 5 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 6 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 7 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 8 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 9 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 10 年	6,981.01	943.28	574.09	5,463.64
第 11 年	6,981.01	943.28	791.33	5,246.39
第 12 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 13 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 14 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 15 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 16 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 17 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 18 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 19 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 20 年	6,981.01	943.28	1,017.25	5,020.48
第 21 年	6,981.01	943.28	1,057.25	4,980.48
合计	132,639.10	17,922.32	15,596.51	99,120.27



4.5 资金平衡分析

本项目拟申请 20 年期政府专项债券合计 35000 万元，其中本年申请 4000 万元债券资金，2026 年申请 31000 万元债券资金。假设融资利率 4%，按每半年支付利息，到期一次性还本，自融资之日起 20 年应还本付息情况见下表：

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		4,000.00		4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第 2 年	4,000.00	31,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 7 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 9 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 10 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 11 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 12 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 13 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 14 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 15 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 16 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 17 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 18 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 19 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 20 年	35,000.00		4,000.00	31,000.00	4.00%	1,400.00	5,400.00
第 21 年	31,000.00		31,000.00	-	4.00%	1,240.00	32,240.00



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
合计	—	35,000.00	35,000.00	—	—	28,000.00	63,000.00

4.6 收益与融资平衡情况

债券存续期内，本项目可用于资金平衡的项目相关收益为99,120.27万元，本项目融资本息合计为63000万元，本息覆盖倍数为1.57倍。

专项债项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金 总需求	项目预期 收益	本次计划 发行额	预计融资 成本	项目预期收入对融 资成本覆盖倍数
2024 年沈阳市 和平区老旧小区改造项目	44,192.62	99,120.27	35,000	28000	1.57

第五章 项目资产管理

5.1 资产权益归属单位及资产持有单位

修改小区居民、及相关电力、燃气、供水、供热公司

5.2 资产运营单位

小区物业公司



5.3 资产数量、类型、预估价值

本项目共计改造 64 个小区，涉及居民户数 13089 户，修缮建筑 209 栋，房屋总建筑面积共计 86.688 万平方米。工程建设内容为小区内的房屋本体改造、园区基础设施改造、公共配套设施改造、完整居住社区改造等。

5.4 资产收入项目及安排

项目经营收入来源主要来自于 64 个改造后的小区周边配套工程，包括小区物业费收入、便民服务点出租收入、小区车位停车收入、充电桩收入以及广告位出租收入等。具体如下：

（1）物业费收入

本次改造房屋总建筑面积为 86.688 万平方米，为了营造干净、便民的小区环境，建设单位将对其进行物业管理。考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.0 元/平方米·月测算，收费比率 85%。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 16,800.18 万元。

（2）便民服务点出租收入

本项目建成后预计设置便民服务点等设施，可出租面积 2345 平方米，平均年租金 730 元。经测算，预计债券存续期便民服务点出租收入合计 3,252.52 万元。

（3）停车位经营收入

本项目改造区域涉及居民 13089 户，假设按住户 10%在道路两侧或专门场地设置停车位，预计设置 1308 个，平均年停车费 0.73 万元/个，停车率 95%。经测算，预计债券存续期停车位出租收入 17,234.90 万元。



（4）充电桩收入

本项目建成后预计设置充电桩 941 个，主要来源于充电服务费，运营期年平均收取服务费 5 万元/个。经测算，预计债券存续期充电桩收入合计 89,395.00 万元。

（5）广告位出租收入

本次共改造路边广告牌 627 个，年租金 0.5 万元/个。经测算，预计债券存续期路边广告位收入合计 5,956.50 万元。

综上，项目资产运营期内共可实现项目运营收入 132,639.10 万元。扣除运营成本（含税）17,922.32 万元及相关税费 15,596.51 万元，预计用于资金平衡的项目相关收益为 99,120.27 万元。

预估价值 44192.62 万元。

5.5 上缴财政部分收入及比例

本项目上缴财政部分收入为 63000 万元，用于偿还专项债券本息。占项目收益比例为 63.56%。

5.6 资产管理安排

沈阳市和平区房产事务服务中心作为本项目项目单位，承担项目具体实施、及改造的资产管理工作，协调物业运营单位，保障项目资产在债券存续期内均能得到有效地使用和管理，发挥项目应有的公益性和经济性，按预期实现项目收益，保障专项债的还本付息。运营期资金实行统一管理，由财务单独立账、核算，资金使用严格按计划进行，并接受上级有关部门的监督和检查。



第六章 项目风险评估及控制措施

6.1 风险评估及控制措施

6.1.1 利率变动的风险及其控制措施

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的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

6.1.2 地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

风险控制措施：2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，辽宁省及时将辽宁省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调



整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。沈阳市高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

6.2 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来五年的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，考虑到项目收入直接影响可用于平衡的项目收益，下面仅对债券存续期内项目收入向下波动、债券利率提高进行敏感性分析。

1、在预测收益下降 5%时：本项目收益为 94,164.25 万元，本期项目融资本息合计为 63,000 万元，覆盖倍数下降为 1.49 倍。

2、在预测收益下降 10%时：本项目收益为 89,208.24 万元，本期项目融资本息合计为 63,000 万元，覆盖倍数下降为 1.42 倍。

3、在预测收益上升 5%时：本项目收益为 104,076.28 万元，本期项目融资本息合计为 63,000 万元，覆盖倍数上升为 1.65 倍。

4、在预测收益上升 10%时：本项目收益为 109,032.29 万元，本期项目融资本息合计为 63,000 万元，覆盖倍数上升为 1.74 倍。



依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析具有可行性。

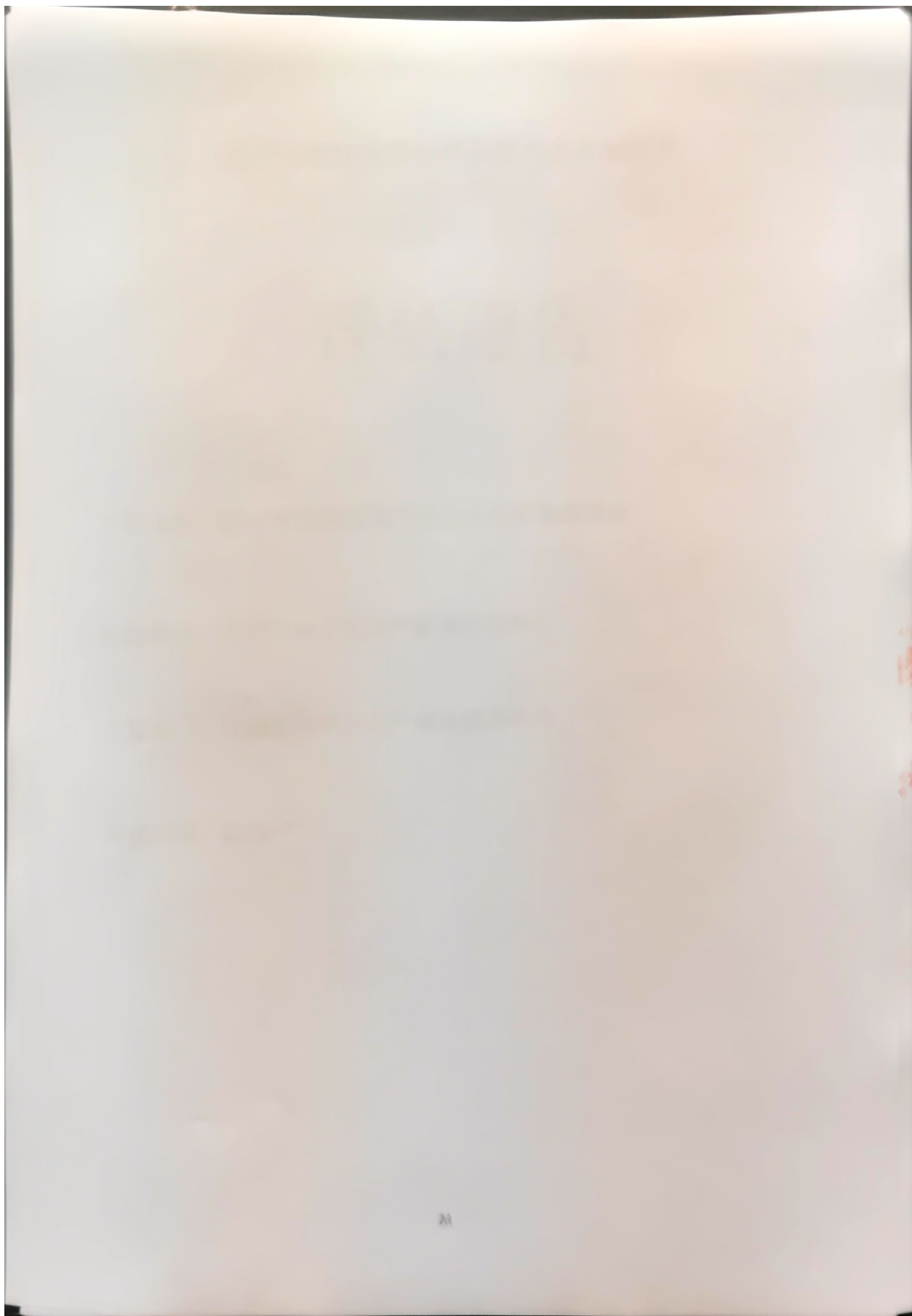
项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	89,208.24	94,164.25	99,120.27	104,076.28	109,032.29
二、债券还本付息	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00	63,000.00
三、本息覆盖率	1.42	1.49	1.57	1.65	1.73

第七章 投资者保护措施（还款保障计划）

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，辽宁省及时将辽宁省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。沈阳市建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。和平区会高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。





 WPS Office

快拍即存 · WPS拍照扫描



评估报告

项目名称：2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目

项目单位：沈阳市和平区房产事务服务中心

主管部门：沈阳市和平区房产事务服务中心

评估日期：2025-11



一、评估对象

项目名称：2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目

项目单位：沈阳市和平区房产事务服务中心

主管部门：沈阳市和平区房产事务服务中心

项目支出属性(新增/延续)：新增

项目绩效目标：

建设 2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目工程

该工程为 2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目，涉及 64 个小区进行整体改造，涉及居民户数 13089 户，修缮建筑共 209 栋，房屋总建筑面积 86.69 万平方米。工程建设内容为小区内的房屋本体改造、园区基础设施改造、公共配套设施改造、完整居住社区改造等。

项目资金总额：44,192.62 万元

2025 年申请专项债资金：4,000.00 万元

2026 年申请专项债资金：31,000.00 万元

二、评估方式和方法

(一)评估程序

为确保事前评估工作的客观公正，事前评估工作应当遵守严格、规范的工作程序。程序包括事前评估准备、事前评估实施、事前评估总结及应用三个阶段。

1、事前评估准备阶段

认定本项目为事前评估对象。明确评估组织实施形式，确定评估目的、内



容、任务、依据、评估时间及要求等方面的情况。

2、事前评估实施阶段

根据拟定的工作方案，评估工作组收集审核项目资料，通过查阅资料、电话采访、集中座谈等方式，查阅项目的背景、国内外现状、同类或类似项目等资料，对项目进行充分了解；集中座谈，了解基层或项目受益对象的真实想法等多渠道获取项目信息，对项目进行讨论、评估。

3、预评估和评估总结

评估工作组对项目相关数据进行摘录、汇总、分析，完成评估工作。评估工作组通过审核项目资料和听取项目单位汇报、专家意见及相关调研资料对项目的相关性、预期绩效的可实现性、实施方案的有效性、预期绩效的可持续性和资金投入的可行性及风险等内容进行评估，形成评估初步意见。

评估工作组整理参与评估的各方意见运用因素法、成本效益分析法，比较法等分析方法进行绩效评估的基础上得出最终评估结论并撰写事前绩效评估报告，出具最终报告。

(二)评估思路及方法

1、评估论证思路

项目事前绩效评估工作的良好开展有助于提高项目单位绩效目标编报意识，增强财政资金支出使用的科学性、合理性，促进“优化资源配置、提高公共服务水平”目标实现。从绩效管理流程方面分析，事前绩效评估工作是绩效评估管理中的第一个环节，该环节的顺利开展能够为项目后期监控、后评价起到良好的指导作用。

2、主要方法



(1) 比较法

本项目已填报了项目支出绩效目标申报表。通过对本项目的实施，预期效果达到项目绩效目标，通过项目绩效目标与项目实施预期效果的对比，可以得出该项目的实施存在必要性的结论。

(2) 因素分析法

该项目的实施，一方面是政府对项目给予资金支持，项目资金来源由地方政府专项债券资金及其他资金构成。另一方面是主管部门对项目的实施予以可靠保障，运用政府管理模式，建立健全监管机制，确保项目实施正常运行。

通过对项目单位相关工作人员的访谈了解到，项目单位相关工作人员以及当地居民对该项目的实施给予了肯定和大力支持。

综上所述，该项目资金来源稳定，项目单位组织架构、人员编制完整，项目单位相关工作人员以及当地居民对该项目予以肯定支持，该项目具有可行性。

(3) 公众评判法

该项目事前绩效评估工作开展前期访谈对象，包括项目单位工作人员以及当地居民，通过访谈了解该项目审批流程、资金审批与拨付流程、实施单位和参与项目管理的单位组织架构、职能分工、项目实施内容以及当地居民对项目的认可程度等内容。通过访谈，了解到该项目的实施情况。

(三) 评估方式

本次事前绩效评估主要针对项目的相关性、项目绩效的可实现性、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、财政资金投入的可行性及风险等五个方面进行综合评估、分析与论证，并提出相关建议。

本次事前绩效评估主要采用比较法、因素分析法、公众评判等方法进行论



证。

项目决策计划研讨，对项目进行决策分析，对项目产生的社会效益等进行研究论证；可行性研究评估，通过编制可行性研究报告，聘请相关专家评审，对项目可行性、必要性、产生的社会效益进行论证。资金使用效益情况分析评估，项目资金是否足额到位，资金是否专款专用，是否按照项目进度拨付到位，财务人员是否履行财务制度，资金使用是否发挥最大的使用效益。

三、评估内容

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

（1）项目建设是扩大内需、建立内循环的重要举措

根据国务院汇总，2020 年各地改造城镇老旧小区 3.9 万个，按平均每个小区改造资金投入 2500 万元计算，就能实现投资近 1 万亿元。据城乡住房建设部估计，全国城镇老旧小区改造总投资将超过 5 万亿元。而改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点。老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献可想而知。对构建国内经济循环具有重要的作用。

（2）项目建设是落实中央提出的“六稳六保”重大举措

城镇老旧小区改造是对仍然居住在水电气供应管道老旧、缺电梯、公共服务缺位的老旧小区进行全面改造，变成水电气供应管道通畅、老人和残疾人适老适残改造到位、出行方便、公共服务设施完善、服务到位的新型社区，提高居民居住质量，属于改善民生范畴。同时也是当前“稳投资”的重要内容。而老旧小区改造建设过程，就是扩大建筑维修就业的过程，是当前扩大城乡就业



的重要渠道。老旧小区一旦完工，社区服务水平大大提高，需要大批从事社区服务的人员加入，扩大社区就业成为当前和今后“稳就业”不可或缺的途径。老旧小区改造是一项既能保民生，又能稳投资稳就业，还能拉动消费的多赢工程，还能够成为“新基建”的有力推动。

（3）项目建设是提升城市良好形象的需要

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。在国家棚户区改造政策渐趋收紧的大背景下，通过老旧小区改造，小区设施设备陈旧、功能配套不全、物业管理缺失、小区环境脏乱差等群众反映强烈的城市管理“顽疾”得以解决，有效的缓解城市管理的各种矛盾。沈阳市提出建设国家中心城市战略目标，提出要把沈阳建成东北亚重要经济中心、世界级先进装备制造业基地和国家生态宜居之都，成为立足东北、服务全国、辐射东北亚的国家中心城市。生态环境和生活品质居国内先进水平，基础设施更加健全，人民群众生活质量显著改善，幸福感明显增强，人们不同层面的物质精神需求不断得到满足，人与自然关系更加和谐。旧住宅区居住环境建设工程正是落实这一目标的具体体现，和平区隶属沈阳市，通过改造让老旧小区“旧貌换新颜”，有效推动老旧小区功能完善、空间挖潜和服务提升，打造有完善设施、有整洁环境、有配套服务、有长效管理的宜居小区，提升城市整体形象。因此项目建设是十分必要的。

（4）项目建设是提升居民生活水平的需要

现在国家很注重民生问题，老百姓的实际问题就是民生问题。城市老旧小



区大都先天不足，后天营养不良，导致小区居民日常生活面临许多问题和实际困难。比如，小区道路维护不足，路面坑坑洼洼，路灯缺失，影响居民出行；私搭乱建挤压侵占市政管线和消防通道，造成安全隐患；小区雨水污水混流，房屋前后下水管道破损，堵塞严重，基本丧失城市防洪功能，给居民生活带来不便。每到汛期，能否确保老旧小区安全渡汛，成为政府不放心、房管单位最担心、群众感到痛心的老大难问题。老旧小区的居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题，迫切需要对小区进行综合整治，努力改善住用和环境条件，并建立健全正规有序的管理机制，以形成小区维护管理的良性循环。老旧小区改造作为一项重大民生工程，事关群众最关心、最直接、最现实的利益问题，是践行“以人民为中心”发展思想的重要体现。沈阳市把“以人民为中心”的理念贯穿城市发展始终，汇聚民心民意，优化政策举措，关注以及改善民生的需要，加快推进老旧小区改造工程，大幅改善居民生活环境和设施，使改造成果惠及更多的市民群众，让大家的生活更加便捷、舒适、美好，改善生活质量，提升群众的满意率。

（5）项目建设是提升城市治理水平的需要

和平区的老旧小区一般建于 20 世纪 90 年代以前，由于受历史的局限，这些老旧住宅小区无论在公建配套设施的规划设计、建设标准方面，还是在管理模式、运作机制方面，都无法满足居民日益增长的住房需求。特别是随着住房制度的改革，老旧住宅小区形成产权逐步多元化，小区维护和管理资金渠道逐步枯竭，管理水平降低，管理功能退化，致使老旧住宅小区人居环境环境与新建小区形成强烈反差，已经成为沈阳城市建设管理的落后地带。实施老旧小区改造是让基层群众体会到幸福感的基层治理工程，更是体现政府治理能力



的重大工程。老旧小区改造的是环境，凝聚的是人心，通过对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，发动群众共同缔造美丽家园的历练，形成良性循环，使群众精神面貌大幅提升，主动维护小区环境，自觉参与社区管理的主人翁意识得到很大提升，成为老旧小区改造的义务宣传员、讲解员，基层社会治理能力和治理水平也相应提高。同时，有利于改善小区环境，延续历史文脉，加强和创新社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。

综上所述，老旧小区改造关系千家万户的切身利益，是重大民生工程和发展工程。在扩大内需、建立内循环，落实中央提出的“六稳六保”政策，改善群众居住环境、提升城市形象、提升城市治理水平等方面具有重要意义，因此本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

当前，中国正处于全面建成小康社会的决胜阶段，全国人民为实现中华民族伟大复兴的中国梦而奋斗，正在为全面深化改革和扩大开放，全面推进依法治国而奋斗。中国梦归根到底是人民的梦，必须紧紧依靠人民来实现，必须不断为人民造福。

进入 21 世纪以来，我国正步入一个“老旧小区房屋高龄化”阶段，全面地对老旧小区房屋进行更新改造的时期已经到来。拆除重建的单一方式在如今新一轮城市更新浪潮中已经成为过去式，人民更多的开始注重和考虑如何实现老旧小区房屋的延续使用，在保留旧小区建筑房屋的基础上，通过维修改造等方式使其落后的功能和外观跟上时代的步伐，减少对城市的“建设性破坏”，改善居民的生活质量，保证社会的可持续发展。沈阳市历年来把保障和改善民生作为政府一切工作的出发点和落脚点，以百姓需求为导向，以人民满意为标准，



继续发扬良好工作作风，通过办实事工作，切实解决群众最关心和最迫切需要解决的问题，不断提高人民群众的幸福指数。

自沈阳市开展大规模的老旧小区环境建设工程以来，大部分老旧小区的环境得以提升，居民生活质量和幸福指数提高，但还有一些老旧小区尚未改造，这些老旧小区的配套设施不健全，路面损坏严重，绿化带内杂草丛生，生活垃圾随处可见，居民怨声载道，因此居民迫切期待对旧小区居住环境的改善，这是一件实实在在的惠民工程，也得到了居民的支持和拥护。

3、项目实施的收益性

该项目的运营总收益为 99120.27 万元。

(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目目前已获得各项批复，前期工作和手续齐备，项目具备较好地成熟度。

(三) 项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

本项目总投资为 44,192.62 万元，其中：工程费用 39,765.88 万元、工程其他费用 2,322.33 万元、预备费 2,104.41 万元。其中，财政出资解决 9,192.62 万元作为资本金，其余拟通过申请政府专项债券解决。2025 年拟发行 4,000 万元，2026 年拟发行 31,000 万元。假设融资利率 4.0%，期限 20 年，每半年支付利息，到期偿还本金。

符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51 号）文件要求，符合专项债券要求。

2、项目资金到位可行性



本项目总投资 44,192.62 万元,其中:项目资本金 9,192.62 万元,占比 20.8%,由财政出资解决,其余 35,000 万元通过发行地方政府专项债券解决。假设融资利率 4.0%,期限 20 年,每半年支付利息,到期偿还本金。

后续项目资本金已落实,根据债券发行计划同步投入,可行性较高。

(四)项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入

该项目的运营总收入为 132639.1 万元。

2、项目成本

本项目总成本费用估算采用要素法分项估算。项目运营总成本为 17922.32 万元。

3、项目收益预测的合理性

可用于资金平衡的相关收益为 99120.27 万元。

(五)债券资金需求合理性

本项目总投资 44,192.62 万元,其中:项目资本金 9,192.62 万元,占比 20.8%,由财政出资解决,其余 35,000 万元通过发行地方政府专项债券解决。假设融资利率 4.0%,期限 20 年,每半年支付利息,到期偿还本金。

债券资金需求量及需求时点满足项目建设进度需求。

(六)项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划的可行性

本项目总投资 44,192.62 万元,其中:项目资本金 9,192.62 万元,占比 20.8%,由财政出资解决,其余 35,000 万元通过发行地方政府专项债券解决。假设融资利率 4.0%,期限 20 年,每半年支付利息,到期偿还本金。项目收益可以覆盖融



资成本，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债券还本付息的规模，且根据本项目现金收支平衡表，项目各年度期末现金余额均 ≥ 0 ，表明该项目偿债能力较好、偿债计划具备可行性。

2、项目偿债风险

项目单位制定了项目风险控制措施，包括财务风险及控制措施、工程建设风险及控制措施、运营风险及控制措施、市场风险及控制措施、环境风险及控制措施、管理风险及措施等，全方位保障该项目顺利进行，避免出现影响因项目不稳定因素波及偿债风险。

另外，根据《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）要求，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《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）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

因此，项目单位根据项目进度合理确定分期融资。将在下一步工作中从组织、技术、经济与信息管理多方面入手做好工程成本控制，实现项目收益与融资自求平衡，避免出现违约风险。

（七）绩效目标合理性

本项目已经依据财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等文件规定，对该项目进行了绩效目标设定。



经审核，项目单位对该专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置采用定量与定性评价相结合的方法，绩效目标设定内容完整、精简实用、权重合理、数据真实、结果客观。

(八)其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

四、评估结论与相关建议

(一)评估总体结论

根据上述分项评估结论，我们依据 61 号文等文件的规定进行了综合评估，我们认为该项目相关性显著、绩效可持续性较强、实施方案基本有效、预期绩效具有可持续性，且专项债券资金投入风险基本可控，对项目单位申请“2024 年沈阳市和平区老旧小区改造项目”辽宁省政府专项债券 35,000 万元给予支持。

(二)评估相关建议

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项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制项目融资平衡风险，建议合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的资金获取能力做好债券的期限匹配、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，充分盘活存量资金，用资金使用效益的收益对冲利率波动损失，以保证切实提高财政资金使用效益。

