

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目

专项债券

募投情况

大连灏泰基础设施建投投资有限公司

二〇二二年九月

目 录

一、区域状况介绍.....	3
(一) 大连市基本情况.....	3
(二) 经济、财政和债务状况.....	4
二、项目基本情况.....	4
(一) 项目实施背景及必要性.....	4
(二) 项目概况.....	10
(三) 经济社会效益分析.....	13
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	14
(一) 投资估算.....	14
(二) 项目资金筹措方案.....	16
四、项目预期净收益及自求平衡情况.....	17
(一) 预期项目收入.....	17
(二) 运营成本测算.....	19
(三) 税费测算.....	19
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算.....	20
(五) 财务费用.....	28
(六) 自求平衡情况.....	29
五、现金流模拟分析与评价.....	29
(一) 现金流模拟分析.....	29
(二) 压力测试.....	33
(三) 总体评价.....	33
六、项目风险控制.....	33
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施.....	33
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	34
七、主管部门责任.....	35
八、事前绩效评价.....	35
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	35
(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度.....	36
(三) 项目资金来源和到位可行性.....	36
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性.....	36
(五) 债券资金需求合理性.....	36
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	37
(七) 绩效目标合理性.....	37

前言

大连市地处辽东半岛南端，位于北纬 $38^{\circ} 43' \sim 40^{\circ} 12'$ ，东经 $120^{\circ} 58' \sim 123^{\circ} 31'$ 之间。东濒黄海，西临渤海，南与山东半岛隔海相望，北倚辽阔的东北平原，整个地形为北高南低、北宽南窄。全市土地总面积 12573.85 平方千米，其中市区 2414.96 平方千米，所辖县（市）10158.89 平方千米（含普兰店区）。全市海岸线长 2211 千米，其中大陆岸线 1371 千米，岛屿岸线 840 千米。

城镇老旧小区改造是项重大民生工程和发展工程，它对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

新预算法实施以来，大连市政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行 2022 年大连市政府债券 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目专项债券（以下简称专项债券），是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件和《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）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“民生事业项目收益债”。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、区域状况介绍

（一）大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ} 58'$ 至 $123^{\circ} 31'$ ，北纬 $38^{\circ} 43'$ 至 $40^{\circ} 10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 12573.83km^2 ，大连市现辖 7 个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区）、2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区 3 个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。全市海岸线长 2211 千米，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线 1288km，海岛岸线 618km，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

2021 年大连市地区生产总值 7825.90 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。其中，第一产业增加值 513.30 亿元，增长 5.8%；第二产业增加值 3301.60 亿元，增长 9.4%；第三产业增加值 4011.00 亿元，增长 7.5%。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

(二) 经济、财政和债务状况

2018 年，全市地区生产总值增长 6.5%左右；一般公共预算收入增长 7%；固定资产投资增长 10%左右；社会消费品零售总额增长 8% 左右；外贸进出口额分别占全省的 65%和 57%，超额完成省计划安排指标；城乡居民人均可支配收入分别增长 7.8%左右和 8%左右，居民消费价格指数涨幅控制在 3%，城镇登记失业率为 2.58%。

2019 年，全市一般公共预算收入 692.80 亿元，转移支付收入 304 亿元；市本级一般公共预算收入 317.80 亿元，转移支付收入 304 亿元。

2020 年，全市一般公共预算收入 702.70 亿元，转移支付收入预算安排 330.60 亿元；市本级一般公共预算收入 334.40 亿元，转移支付收入 330.60 亿元。

2021 年，全市一般公共预算收入 737.60 亿元，政府性基金收入 287.80 亿元（注：2021 年财政数据为预算执行数）。

截止 2021 年末地方政府债务余额 2,369.50 亿元，截止 2021 年地方政府债务限额 2,554.10 亿元。

二、项目基本情况

(一) 项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

城镇老旧小区改造是项重大民生工程和发展工程，它对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

为此，国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），

提出了“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建‘纵向到底、横向到边、共建共治共享’的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好”的指导思想。拟定了“到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务”的工作目标。明确了“基础类、完善类、提升类”等改造对象范围和改造内容。制定了“建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”，以确保老旧小区改造项目的顺利推进。

与此同时，为贯彻落实中共中央、国务院的工作部署，扎实做好 2020 年全国、全省的住房保障工作，辽宁省住房和城乡建设厅颁布了《辽宁省住房和城乡建设厅关于印发 2020 年住房保障工作要点的通知》（辽住建保〔2020〕1 号），明确提出了建立“大力推进老旧小区改造，努力构建‘共建共治共享’的小区治理体系”，更是制定了老旧小区改造技术导则，明确基础类、完善类、提升类改造内容清单，积极探索老旧小区改造融资渠道，以进一步保障并推进老旧小区与老旧小区改造项目的有效实施。大连市政府从 2016 年开始对市内四区的部分 2000 年以前建成的老旧小区实施维修改造，经历了从前期调研、论证，到试点实施、全面推进的若干阶段，使得既有老旧小区维修改造工程成为市委、市政府着力推进，市委、市政府主要领导高度关注，市建委统一组织，各相关区政府负责实施的一项重要民生工程。

根据 2020 年 7 月，国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见，要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全

会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

本项目在此背景下提出。

2、项目建设的必要性

（1）项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境的需要

加快推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，它是一项重大民生工程和发展工程。因此，为全面推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造工作，国务院办公厅、大连市人民政府先后颁布了《国务院办公厅关于全面 推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《大连市人民政府关于印发大连市 2020 年市政府重点民生工程项目的通知》等相关文件，要求“推动构建‘纵向到底、横向到边、共建共治共享’的社区治理体系”。

并且辽宁省住房和城乡建设厅下发了用以指导全省城镇范围内老旧小区改造规划、建设与验收的《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则》（以下简称《技术导则》），对老旧小区改造什么、怎么改造做出了明确规定。

本次项目的实施，是在对金普新区现有老旧建筑、老旧小区

实际勘查之后，统一汇总出的七个街道、45 个小区、545 个老旧住宅建筑，将通过对其实施房屋综合改造、基础设施改造、公共设施改造、楼院整治改造等内容，改善现有金普新区老旧住宅建筑、老旧小区的居住环境，完善其基础设施条件，满足人民群众对美好人居环境要求的同时，改善人居条件，提升居住水平，进而提升居民的幸福指数。因此，项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境 的需要。

（2）项目的建设是提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区的需要

城市形象是城市核心竞争力的重要组成部分，综合反映和折射出一个城市的内在素质、发展水平和文明程度，对各类资源的流动、吸引和聚合具有突出的影响，可以拓展城市的发展空间、使城市保持持续快速健康发展的潜力和优势。而加强居住环境综合治理，是全面提升城市形象的有效途径。

近年来，大连市金普新区结合创建全国文明城市，推进市容环境综合整治向纵深发展，持续开展居住环境乱象整治，为群众营造出了干净整洁的居住环境。

本项目通过对金普新区老旧住宅建筑、老旧小区进行环境升级改造，不仅可以美化小区院落环境，建设高品质和谐宜居生活社区，而且还可以全面塑造和展现金普新区良好的对外城市形象，有利于优化区域营商环境、促进招商引资。因此，项目的建设是提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区的需要。

（3）项目的建设是大连市实施建筑住宅节能低碳、打造生态环保环境的需要

随着人口的不断增长和社会经济的快速发展，建筑行业对全球资源环境的影响日益显著，建筑节能将是应对气候变化的主战

场之一。而绿色建筑在节能减排的同时，对减少室内外污染，保护环境，改善居住舒适性、健康性和安全性具有现实意义。

目前我国建筑能耗占全社会能耗的 30%，与工业耗能、交通耗能并称我国三大“能耗大户”。在我国的建筑中，95%属于高耗能建筑，约有三分之一需要进行节能改造，节能减排已成为大趋势。

上世纪 90 年代及以前建造的住宅楼至少占总量的百分之四十，部分不保温房屋冬季供热期室温与标准供热温度 18°C 相差一般在 2°C 至 4°C 左右。对这些“冷房子”实施节能改造后，可实现室内温度平均提高 2°C 至 4°C 的目标，不仅能够完全消除供热温度不达标用户，进一步提高临界标准和用户采暖舒适度，而且能够大量节省煤炭电力等能源消耗，减排二氧化碳、二氧化硫、烟尘等有害气体，改善大气环境，提高市民的生活质量。

大连市为解决目前存在的老旧房屋不保温问题，贯彻落实国家提出的“节能减排”方针政策，改善居民供暖条件为核心的“暖房子工程”已实施多年，并取得良好的节能成效。

为全力推进全市老旧住宅节能改造，实施老旧住宅维修工程，切实全面改善老旧住宅居民居住环境和居住条件，根据国家规定，结合大连市实际情况，市政府持续开展老旧住宅节能改造，以节约能源、改善民生为重点，依据城市总体规划，制定老旧住宅节能改造控制性总体规划，重点实施 2000 年及以前建成的老旧住宅。以居住建筑透寒、供热难达标、便于组织实施的小区为重点，优先实施改造。

大连市近年来实施的老旧住宅维修工程就是建筑节能减排工作的重要内容，近几年来取得了显著的成就，是造福百姓，改善民生，促进社会和谐稳定，提高居民幸福指数，落实国家建筑住

宅节能低碳、生态环保政策的一项重要举措。

(4) 项目的建设是政府响应国家号召，建设资源节约型、环境友好型社会政策的需要

建筑节能包括新建建筑节能和老旧住宅维修改造两个方面，我国已将既有建筑节能工作已经纳入重要议事日程，“十二五”期间，我国北方采暖地区既有建筑供热计量和节能改造已完成 4 亿平方米以上，夏热冬暖地区老旧住宅维修改造 5000 万平方米，公共建筑节能改造 6000 万平方米。

老旧住宅维修改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城老旧住宅维修改造，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。2020 年 7 月，国务院办公厅提出《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号），该《意见》提出：“2020 年新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，涉及居民近 700 万户；到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成 2000 年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。”按照国家相关政策法规的要求，《大连市民用建筑节能管理办法》（以下简称《办法》）已于 2013 年 10 月 1 日起施行，通过节能立法，为民用建筑戴上“金箍”，要求既有民用建

筑分类节能改造有计划、分步骤实施。本项目通过对区域内老旧住宅的节能保温改造，能够进一步推进大连市节能减排目标的实现，完善大连市建设资源节约型、环境友好型社会建设的条件，有力地响应国家做好节能减排目标工作的号召。

综上，本项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境的需要，是提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区的需要，是大连市实施建筑住宅节能低碳、打造生态环保环境的需要，是政府响应国家号召，建设资源节约型、环境友好型社会政策的需要，该项目具有一定的社会和生态环保意义，且积极可行。项目的建设是必要的。

（二）项目概况

1、项目名称

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目（以下简称本项目）。

2、项目建设单位

大连灏泰基础设施建设投资有限公司。

3、拟建地区

2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目覆盖了全区 7 个辖区街道，主要有湾里街道、先进街道、大孤山街道、海青街道、光中街道、马桥子街道、站前街道。

4、建设规模

根据实际情况，对项目建设内容及建设范围进行调整，调整后可研建设内容：改造范围为金普新区湾里、大孤山、先进、站前、光中、海青岛、马桥子等 7 个街道，涉及 45 个小区、545 栋房屋、2.57 万户居民，总建筑面积 207.2 万平方米。

调整后项目主要包括楼体改造和院落改造两部分。楼体改造包括屋面防水及保温、屋面防雷装置、外墙保温及饰面、落水管、雨棚、散水、台阶、单元门更换、外窗更换（楼道窗+住户窗）、出屋面楼梯间门更换、楼顶维修口更换、屋顶排气孔风帽、楼道粉刷、楼梯扶手、楼梯踏步修复、楼道感应灯、单元和楼层指示牌、垃圾管道口封堵等；院落改造包括沥青铺装、透水砖铺装、混凝土铺装、路缘石、散水修复、混凝土台阶修复、新砌筑石材台阶、棋牌桌、休闲座椅、健身休闲器材、晾衣架、宣传栏、成品指示牌及认养牌、铁艺栏杆、毛石墙勾缝修复、毛石墙砌筑、景观石、白色耐磨漆划线、花坛砌筑、花坛拆除、绿化补植、消防器材柜、分类垃圾箱、新增智能分类垃圾箱、地埋垃圾桶拆除填埋、快递蜂巢柜、非机动车棚、门岗亭、休闲凉亭、监控、太阳能庭院灯、围墙彩绘、仓房粉刷、雨水管、雨水井、污水管、污水井、化粪池、线缆下地、给水、热力室外管线、热力室内管线、燃气管线、小区电子门禁等。

（1）2022 年金普新区湾里、大孤山街道城镇老旧小区改造
主要建设内容包括山海一步、华南楼、高泰里、小孤山东里、小孤山中里 5 个小区，54 栋 2359 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 18.15 万平方米。

（2）2022 年金普新区先进、站前街道城镇老旧小区改造
改造项目主要为东山、南山路 2 个小区，共涉及 30 栋 970 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积约 6.07 万平方米。

（3）2022 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造（光明、和平、红旗、迎湖片区）

项目位于光中街道，主要为劳动、和平、教委、育才、味

食、体育场 6 个小区， 87 栋 4591 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 33.76 万平方米。

(4) 2022 年金普新区光中街道城镇老旧小区改造（花园、体育场片区）

项目位于光中街道，主要为花园、红旗街、于洼、食品楼、402 共 5 个小区、69 栋 3524 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 25.92 万平方米。

(5) 2022 年金普新区海青岛街道城镇老旧小区改造（港西、岗盛片区）

项目改造包括岗松里、岗林里、岗盛里 3 个小区，82 栋 3514 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 28.53 万平方米。

(6) 2022 年金普新区海青岛街道城镇老旧小区改造（东阁里、东居里、金源北里片区）

项目改造包括东阁里、东居里、安居 3 个小区，63 栋 3612 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 28.67 万平方米。

(7) 2022 年金普新区马桥子街道城镇老旧小区改造（松林、翠竹、红梅、青松、怡海片区）

项目改造包括翠竹、红梅、望海公寓、红梅公寓、收获公寓、青松北里、青松南里、海韵花园、爱我家园等 15 个小区、95 栋楼 4044 户居民楼体及院落配套设施改造，总建筑面积 41.43 万平方米。

(8) 2022 年金普新区马桥子街道城镇老旧小区改造（金桥、杏林、五彩、山景片区）

项目改造包括金湖里、金海里、杏花里、嫩江、银帆北、十里岗等 6 个小区，65 栋 3044 户居民楼体及院落配套设施改造，

总建筑面积约 24.69 万平方米。

5、工程进度计划

结合本项目具体实施情况，预计建设期尚余 1 年。

6、项目审批情况

2021 年 11 月 15 日取得大连金普新区发展和改革局文件《关于 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发[2021]203 号），本项目可行性研究报告已通过审批。

2022 年 2 月 24 日取得大连金普新区发展和改革局文件《关于 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告调整的批复》（大金普发改发[2022]34 号），本项目可行性研究报告（调整版）已通过审批。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

本项目老旧小区改造，项目建设有利于提升大连市金普新区宜居宜业环境整体水平，促进城区生态环境事业健康发展，即改善了城市生态质量。同时项目的建设将对地区的旅游、娱乐、休闲等经济活动带来积极影响，从而带动经济发展。

2、社会效益分析

老旧小区进行改造具有重要意义，关乎党和政府形象，既是一项满足千家万户民众生活最基本公共服务需求的“民生工程”，又是一项实施建筑住宅节能低碳、生态环保的“暖心工程”民生项目。针对于此，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）要求大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到

底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。大连市住房和城乡建设局根据此要求决定要为百姓建老旧小区改造工程。

该项目的实施是大连市政府“创建民众满意政府的”有力体现，能够显著地改善地区的人居生活环境条件，有利于提高城市的对外形象，有利于提升城市的竞争力；另外，居民可以享受到干净、整洁、舒适的环境，享受到大连城市经济、社会和城市建设快速发展的成果。

同时在项目的建设需要大量的劳动力，因此，该项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）
- 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）
- 《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）

- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
- 《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）

（2）大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

（3）其他有关资料：

- 《2022年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》
- 《2022年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（调整版）》
- 《关于2022年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2021〕203号）
- 《关于2022年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告调整的批复》（大金普发改发〔2022〕34号）

2、项目总投资估算

根据《2022年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（调整版）》，项目建设投资为73,307.00万元，包括工程费用67,069.00万元，工程建设其他费用4,311.00万元，基本预备费1,927.00万元。经测算，本项目预计建设期利息2,000.00万元（本年计划申请50,000.00万元，每半年付息一次，债券利率按4.00%估算，建设期按1年测算）。经测算调整后，本项目总投资75,307.00万元。

总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目	75,307.00	5,940.94	69,366.06
1.1	建设投资	73,307.00	5,940.94	67,366.06
1.1.1	工程费用	67,069.00	5,537.81	61,531.19
1.1.2	工程建设其他费用	4,311.00	244.02	4,066.98
1.1.3	基本预备费	1,927.00	159.11	1,767.89
1.2	建设期利息	2,000.00		2,000.00

(二) 项目资金筹措方案

1、项目资金筹集情况

在项目合作期内共筹集资本金 25,307.00 万元，占比 33.61%，其中 2,000.00 万元用于偿还本项目建设期利息。

本项目债务资金为 50,000.00 万元，占比 66.39%，全部为申请专项债券，假设债券票面利率 4.00%，期限为 30 年。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期	合计	占比
		第 1 年		
1	投资计划	75,307.00	75,307.00	-
2	资金筹资	75,307.00	75,307.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	25,307.00	25,307.00	33.61%
2.1.1	建设期利息	2,000.00	2,000.00	
2.2	申请专项债券	50,000.00	50,000.00	66.39%

2、项目资金保障措施

本专项债券项目采取“封闭式”资金管理。项目建设资金开设专用账户，专款专用。专项债券项目实施单位严格按照《2015 年地方政府专项债券预算管理办法》财预〔2015〕32 号规定执行，在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接受、存储及划转。项目单位严格按照规定用途使用项目资金，将专项债券资金用于本项目建设，

不得挪用。

四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入及广告位出租收入等。项目建设期尚余 1 年，建成后即投入运营。

（一）预期项目收入

1、物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 207.20 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。物业服务收费标准参照《大连市住宅物业服务标准》，再结合同类项目物业收费标准确定。

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照一级物业价格扣除电梯运行维护费后计算，运营初期按 0.70 元/平方米·每月测算，物业收费标准按每五年增长 3.00%考虑，收费比率按 95%测算。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 51,559.39 万元。

2、停车位经营收入

（1）临时停车位收入

本项目建成后预计停车位 11,000 个，其中临时停车位占比 60%，约为 6,600 个，停车位收费标准参照《关于金州新区机动车停车场机动车停放服务收费标准和有关规定的通知》（大金新物价发[2015]2 号）中的机动车停放收费标准，小车按 3 元/辆·次进行测算，按白天 3 次、夜间 2 次计，收费标准年增长率

3.00%，利用率 85%。

经测算，预计债券存续期小车停车位收入合计 130,235.52 万元。

（2）包月停车位收入

本项目建成后预计停车位 11,000 个，其中包月停车位占比 40%，约为 4,400 个，停车位收费标准参照《关于金州新区机动车停车场机动车停放服务收费标准和有关规定的通知》（大金新物价发[2015]2号）中的住宅小区机动车停放收费标准，包月按 150 元/辆·月进行测算，收费标准年增长率按 3%测算。

经测算，预计债券存续期包月停车位收入合计 35,813.32 万元。

综上，债券存续期停车位经营收入 166,048.84 万元。

3、广告位出租收入

（1）楼道广告位收入

本次改造老旧小区 45 个，预计可设置楼道广告 1,084 个，广告位利用率按 90%考虑，根据可行性研究报告，楼道广告位收费标准按 180 元/个·月测算，收费标准年增长率按 3%测算。

经测算，预计债券存续期楼道广告位收入合计 9,528.93 万元。

（2）公告栏广告位收入

预计设置公告栏广告位 45 个，广告位利用率按 90%考虑，根据可行性研究报告，公告栏广告位收费标准按 150 元/个·月测算，收费标准年增长率按 3%测算。

经测算，预计债券存续期公告栏广告位收入合计 326.34 万元。

综上，预计债券存续期广告位出租收入 9,855.27 万元。

综上所述，预计债券存续期运营收入（含税）合计 227,463.50 万元。

（二）运营成本测算

1、职工薪酬

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 90.00 人，运营期第一年平均职工薪酬（包括社保统筹等）5.00 万元，预计以后每年增长 3%。预计债券存续期人员总支出为 20,348.50 万元。

2、维护费

预计项目建成后固定资产原值 69366.06 万元，年维护费用按固定资产投资额的 0.50%进行测算，预计债券存续期维护费用总支出为 10,058.07 万元。

3、其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照运营收入的 1.5%测算。预计债券存续期其他费用总支出为 4,549.27 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 34,955.84 万元。

（三）税费测算

1、增值税

（1）销项税

本项目增值税销项税物业管理收入按 6%测算，停车位出租、广告位出租适用 9%税率，经测算，债券存续期销项税 17,442.67 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 1,088.00 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本

预备费税率 9%、工程建设其他费用税率 6%，经测算可抵扣固定资产进项税 5,940.94 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 10,413.73 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 728.96 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 520.69 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）折旧费用为固定资产原值 69,366.06 万元，扣除残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 2,196.59 万元；（2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算考虑弥补亏损后债券存续期应缴企业所得税 13,300.55 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 24,963.92 万元。

(四) 运营期项目收益及现金净流入测算

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 167,543.74 万元，详见下表。

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	建设期	运营期									
			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	运营收入（含税）	227,463.50	-	5,071.97	5,672.13	5,792.63	5,916.74	6,044.57	6,225.83	6,361.44	6,501.12	6,644.99	
(一)	物业管理收入	51,559.39	-	1,653.46	1,653.46	1,653.46	1,653.46	1,653.46	1,703.06	1,703.06	1,703.06	1,703.06	
1	建筑面积（万㎡）	—		207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	
2	收费标准（元/㎡·月）	—		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	
3	月数	—		12	12	12	12	12	12	12	12	12	
4	收费率（%）	—		95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
(二)	停车位经营收入	166,048.84	-	3,199.680	3,793.28	3,907.08	4,024.30	4,145.02	4,269.38	4,397.46	4,529.38	4,665.26	
1	临时停车位收入	130,235.52	-	2,407.68	2,977.52	3,066.85	3,158.86	3,253.62	3,351.23	3,451.77	3,555.32	3,661.98	
1.1	临时停车位数量	—		6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	
1.2	收费标准（元/个·日）	—		15.00	15.45	15.91	16.39	16.88	17.39	17.91	18.45	19.00	
1.3	利用率	—		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
1.4	日历天数	—		304.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	
2	包月停车位收入	35,813.32	-	792.00	815.76	840.23	865.44	891.40	918.15	945.69	974.06	1,003.28	
2.1	包月停车位数量	—		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	
2.2	收费标准（元/个·月）	—		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	190.02	
2.3	月数	—		12	12	12	12	12	12	12	12	12	
(三)	广告位出租收入	9,855.27	-	218.83	225.39	232.09	238.98	246.09	253.39	260.92	268.68	276.67	
1	楼道广告收入	9,528.93	-	210.73	217.05	223.56	230.27	237.18	244.29	251.62	259.17	266.95	
1.1	楼道广告位数量（个）	—		1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	
1.2	出租率	—		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
1.3	收费标准（元/个·月）	—		180.00	185.40	190.96	196.69	202.59	208.67	214.93	221.38	228.02	
1.4	月数	—		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
2	公告栏广告收入	326.34	-	8.10	8.34	8.53	8.71	8.91	9.10	9.30	9.51	9.72	

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期									
			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	
2.1	公告栏广告位数量 (个)	—		45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	—		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准 (元/个·月)	—		150.00	154.50	157.90	161.37	164.92	168.55	172.26	176.05	179.92	179.92
2.4	月数	—		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	运营成本 (含税)	34,955.84	-	898.27	923.77	940.09	956.89	974.20	993.02	1,011.38	1,030.29	1,049.78	1,049.78
(一)	职工薪酬	20,348.50	-	450.00	463.50	477.41	491.73	506.48	521.67	537.32	553.44	570.05	570.05
1	劳动定员	—		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	基本工资 (万元/年)	—		5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	6.33
(二)	维护费	10,058.07	-	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83
1	固定资产投资	—		69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06
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	4,549.27	-	101.44	113.44	115.85	118.33	120.89	124.52	127.23	130.02	132.90	132.90
1	人员支出	—	-	5,071.97	5,672.13	5,792.63	5,916.74	6,044.57	6,225.83	6,361.44	6,501.12	6,644.99	6,644.99
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	24,963.92	-	-	-	13.21	88.25	113.27	150.52	177.07	204.42	232.58	232.58
(一)	增值税	10,413.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	17,442.67	-	375.85	425.41	435.36	445.61	456.16	469.84	481.04	492.57	504.45	504.45
2	进项税	1,088.00	-	34.38	35.06	35.19	35.34	35.48	35.69	35.84	36.00	36.16	36.16
3	固定资产进项税	5,940.94		341.47	390.35	400.17	410.27	420.68	434.15	445.20	456.57	468.29	468.29
(二)	城市维护建设税	728.96				-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	520.69				-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	企业所得税	13,300.55	-	-		13.21	88.25	113.27	150.52	177.07	204.42	232.58	232.58
1	息税折旧前利润	174,903.34	-	3,832.23	4,358.01	4,452.37	4,549.58	4,649.69	4,798.66	4,904.86	5,014.26	5,126.92	5,126.92
2	折旧费用	63,701.17		2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59
3	财务费用	58,000.00		2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00

序号	收入/成本类别	合计	建设期	运营期									
			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	
4	利润总额	53,202.18	-	-364.36	161.42	255.78	352.99	453.10	602.07	708.27	817.67	930.33	
四	运营期项目净收益	167,543.74	-	4,173.70	4,748.36	4,839.33	4,871.60	4,957.10	5,082.29	5,172.99	5,266.41	5,362.63	

(续)

序号	收入/成本类别	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		
一	运营收入 (含税)	6,793.16	6,996.87	7,154.07	7,315.99	7,482.76	7,654.53	7,884.08	8,066.32	8,254.01	8,447.33		
(一)	物业管理收入	1,703.06	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,754.15	1,806.78	1,806.78	1,806.78	1,806.78		
1	建筑面积 (万 m ²)	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20		
2	收费标准 (元/ m ² · 月)	0.72	0.74	0.74	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.76		
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
4	收费率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		
(二)	停车位经营收入	4,805.22	4,949.37	5,097.85	5,250.79	5,408.32	5,570.56	5,737.68	5,909.82	6,087.11	6,269.72		
1	临时停车位收入	3,771.84	3,884.99	4,001.54	4,121.59	4,245.24	4,372.59	4,503.77	4,638.89	4,778.05	4,921.39		
1.1	临时停车位数量	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00		
1.2	收费标准 (元/个 · 日)	19.57	20.16	20.76	21.39	22.03	22.69	23.37	24.07	24.79	25.54		
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%		
1.4	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
2	包月停车位收入	1,033.38	1,064.38	1,096.31	1,129.20	1,163.08	1,197.97	1,233.91	1,270.93	1,309.06	1,348.33		
2.1	包月停车位数量	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00		
2.2	收费标准 (元/个 · 月)	195.72	201.59	207.64	213.86	220.28	226.89	233.70	240.71	247.93	255.36		
2.3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
(三)	广告位出租收入	284.88	293.35	302.07	311.05	320.29	329.82	339.62	349.72	360.12	370.83		
1	楼道广告收入	274.95	283.20	291.70	300.45	309.46	318.75	328.31	338.16	348.30	358.75		
1.1	楼道广告位数量 (个)	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00		
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		

序号	收入/成本类别	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
1.3	收费标准 (元/个·月)	234.86	241.90	249.16	256.64	264.34	272.27	280.43	288.85	297.51	306.44
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏广告收入	9.93	10.15	10.37	10.60	10.83	11.07	11.31	11.56	11.82	12.08
2.1	公告栏广告位数量 (个)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准 (元/个·月)	183.88	187.93	192.06	196.29	200.60	205.02	209.53	214.14	218.85	223.66
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	运营成本 (含税)	1,069.84	1,091.53	1,112.82	1,134.74	1,157.33	1,180.59	1,205.60	1,230.28	1,255.69	1,281.87
(一)	职工薪酬	587.15	604.76	622.91	641.59	660.84	680.67	701.09	722.12	743.78	766.09
1	劳动定员	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	基本工资 (万元/年)	6.52	6.72	6.92	7.13	7.34	7.56	7.79	8.02	8.26	8.51
(二)	维护费	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83
1	固定资产建设投资	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06
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	135.86	139.94	143.08	146.32	149.66	153.09	157.68	161.33	165.08	168.95
1	人员支出	6,793.16	6,996.87	7,154.07	7,315.99	7,482.76	7,654.53	7,884.08	8,066.32	8,254.01	8,447.33
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	261.59	303.28	334.06	365.76	398.88	430.65	466.34	501.19	536.61	572.61
(一)	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	516.68	532.18	545.16	558.53	572.30	586.48	604.07	619.11	634.61	650.57
2	进项税	36.33	36.56	36.74	36.92	37.11	37.30	37.56	37.77	37.98	38.20
3	固定资产进项税	480.35	495.62	508.42	521.61	536.79	550.65	566.34	581.34	596.63	612.37
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	企业所得税	261.59	303.28	334.06	365.76	398.88	430.65	466.34	501.19	536.61	572.61

序号	收入/成本类别	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
1	息税折旧前利润	5,242.97	5,409.72	5,532.83	5,659.64	5,746.15	5,858.86	6,043.99	6,184.94	6,330.09	6,479.61
2	折旧费用	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59
3	财务费用	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
4	利润总额	1,046.38	1,213.13	1,336.24	1,463.05	1,549.56	1,662.27	1,847.40	1,988.35	2,133.50	2,283.01
四	运营期项目净收益	5,461.73	5,602.06	5,707.19	5,815.49	5,926.55	6,038.72	6,149.81	6,260.86	6,371.91	6,482.96

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一	运营收入 (含税)	8,646.46	8,905.75	9,116.98	9,334.56	9,558.66	9,789.48	10,083.06	10,327.93	10,580.15	10,839.93
(一)	物业管理收入	1,806.78	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,860.98	1,916.81	1,916.81	1,916.81	1,916.81
1	建筑面积 (万 m ²)	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20	207.20
2	收费标准 (元/m ² ·月)	0.76	0.79	0.79	0.79	0.79	0.79	0.81	0.81	0.81	0.81
3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	收费率 (%)	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
(二)	停车位经营收入	6,457.82	6,651.55	6,851.09	7,056.62	7,268.32	7,486.37	7,710.96	7,942.29	8,180.56	8,425.98
1	临时停车位收入	5,069.04	5,221.11	5,377.74	5,539.07	5,705.24	5,876.40	6,052.69	6,234.27	6,421.30	6,613.94
1.1	临时停车位数量	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00	6,600.00
1.2	收费标准 (元/个·日)	26.30	27.09	27.90	28.74	29.60	30.49	31.41	32.35	33.32	34.32
1.3	利用率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
2	包月停车位收入	1,388.78	1,430.44	1,473.35	1,517.55	1,563.08	1,609.97	1,658.27	1,708.02	1,759.26	1,812.04
2.1	包月停车位数量	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00
2.2	收费标准 (元/个·月)	263.03	270.92	279.04	287.42	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19
2.3	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
(三)	广告位出租收入	381.86	393.22	404.91	416.96	429.36	442.13	455.29	468.83	482.78	497.14
1	楼道广告收入	369.52	380.60	392.02	403.78	415.89	428.37	441.22	454.46	468.09	482.13
1.1	楼道广告位数量 (个)	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00	1,084.00
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	收费标准 (元/个·月)	315.63	325.10	334.85	344.90	355.25	365.90	376.88	388.19	399.83	411.83
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏广告收入	12.34	12.62	12.89	13.18	13.47	13.76	14.07	14.37	14.69	15.01
2.1	公告栏广告位数量 (个)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
2.3	收费标准 (元/个·月)	228.58	233.61	238.75	244.00	249.37	254.86	260.47	266.20	272.05	278.04
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	运营成本 (含税)	1,308.84	1,337.70	1,366.30	1,395.77	1,426.11	1,457.38	1,490.69	1,523.86	1,558.01	1,593.20
(一)	职工薪酬	789.08	812.75	837.13	862.25	888.11	914.76	942.20	970.47	999.58	1,029.57
1	劳动定员	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	基本工资 (万元/年)	8.77	9.03	9.30	9.58	9.87	10.16	10.47	10.78	11.11	11.44
(二)	维护费	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83	346.83
1	固定资产建设投资	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06	69,366.06
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	172.93	178.12	182.34	186.69	191.17	195.79	201.66	206.56	211.60	216.80
1	人员支出	8,646.46	8,905.75	9,116.98	9,334.56	9,558.66	9,789.48	10,083.06	10,327.93	10,580.15	10,839.93
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	1,313.26	1,387.44	1,447.54	1,509.45	1,573.22	1,638.90	1,722.84	1,792.50	1,864.28	1,938.20
(一)	增值税	628.58	648.30	665.50	683.22	701.47	720.27	742.73	762.66	783.21	804.36
1	销项税	667.01	687.02	704.46	722.42	740.93	759.99	782.78	802.99	823.82	845.27
2	进项税	38.43	38.72	38.96	39.20	39.46	39.72	40.05	40.33	40.61	40.91

序号	收入/成本类别	运营期									
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
3	固定资产进项税										
(二)	城市维护建设税	44.00	45.38	46.59	47.83	49.10	50.42	51.99	53.39	54.82	56.31
(三)	教育费附加及地方教育附加	31.43	32.42	33.28	34.16	35.07	36.01	37.14	38.13	39.16	40.22
(四)	企业所得税	609.25	661.34	702.18	744.25	787.58	832.20	890.98	938.32	987.09	1,037.31
1	息税折旧前利润	6,633.61	6,841.95	7,005.32	7,173.58	7,346.90	7,525.40	7,760.51	7,949.89	8,144.94	8,345.85
2	折旧费用	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59	2,196.59
3	财务费用	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
4	利润总额	2,437.02	2,645.36	2,808.73	2,976.99	3,150.31	3,328.81	3,563.92	3,753.30	3,948.35	4,149.25
四	运营期项目净收益	6,024.36	6,180.61	6,303.14	6,429.34	6,559.33	6,693.20	6,869.53	7,011.57	7,157.86	7,308.53

（五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 50,000.00 万元，其中：本年计划申请 50,000.00 万元。专项债券测算利率参考 2022 年 9 月 27 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（30 年期）的记账式国债收益率，为 3.12%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00% 进行测算，期限三十年，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 30 年债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

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	票面 利率	应付利息	当年还本付 息合计
第 1 年		50,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 2 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 3 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 4 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 5 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 6 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 7 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 8 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 9 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 10 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 11 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 12 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 13 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 14 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 15 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 16 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 17 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 18 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 19 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 20 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 21 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 22 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00

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	票面 利率	应付利息	当年还本付 息合计
第 23 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 24 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 25 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 26 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 27 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 28 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 29 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 30 年	50,000.00		50,000.00	-	4.00%	2,000.00	52,000.00
合计	—	50,000.00	50,000.00	—	—	60,000.00	110,000.00

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 167,543.74 万元，债券存续期应还本付息 110,000.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.52 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。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	计划申请债券额度		需偿还的 债券融资 本息	本息覆盖 率
			计划申请 债券总额	其中：第 1 年申请额度		
2022 年金普新区城镇 老旧小区改造项目	75,307.00	167,543.74	50,000.00	50,000.00	110,000.00	1.52
合计	75,307.00	167,543.74	50,000.00	50,000.00	110,000.00	1.52

五、现金流模拟分析与评价

（一）现金流模拟分析

针对上述项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，本项目的本息资金覆盖倍数为 1.52，现金流模拟分析详见下表：

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	运营期									
		建设期 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	25,307.00	25,307.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	50,000.00	50,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、运营期现金流入	227,463.50	-	5,071.97	5,672.13	5,792.63	5,916.74	6,044.57	6,225.83	6,361.44	6,501.12	6,644.99
现金流入小计	302,770.50	75,307.00	5,071.97	5,672.13	5,792.63	5,916.74	6,044.57	6,225.83	6,361.44	6,501.12	6,644.99
二、现金流出											
1、建设投资	73,307.00	73,307.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、债券还本付息	110,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3、运营期现金流出	59,919.76	-	898.27	923.77	953.30	1,045.14	1,087.47	1,143.54	1,188.45	1,234.71	1,282.36
现金流出小计	243,226.76	75,307.00	2,898.27	2,923.77	2,953.30	3,045.14	3,087.47	3,143.54	3,188.45	3,234.71	3,282.36
三、当年现金净流量	59,543.74	-	2,173.70	2,748.36	2,839.33	2,871.60	2,957.10	3,082.29	3,172.99	3,266.41	3,362.63
四、累计现金结存额	59,543.74	-	2,173.70	4,922.06	7,761.39	10,632.99	13,590.09	16,672.38	19,845.37	23,111.79	26,474.42
五、本息覆盖率		1.52									

(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
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	6,793.16	6,996.87	7,154.07	7,315.99	7,482.76	7,654.53	7,884.08	8,066.32	8,254.01	8,447.33
现金流入小计	6,793.16	6,996.87	7,154.07	7,315.99	7,482.76	7,654.53	7,884.08	8,066.32	8,254.01	8,447.33
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
3、运营期现金流出	1,331.43	1,394.81	1,446.88	1,500.50	1,956.21	2,211.24	2,301.94	2,378.47	2,457.29	2,538.48
现金流出小计	3,331.43	3,394.81	3,446.88	3,500.50	3,956.21	4,211.24	4,301.94	4,378.47	4,457.29	4,538.48
三、当年现金净流量	3,461.73	3,602.06	3,707.19	3,815.49	3,526.55	3,443.29	3,582.14	3,687.85	3,796.72	3,908.85
四、累计现金结存额	29,936.14	33,538.20	37,245.39	41,060.88	44,587.43	48,030.72	51,612.86	55,300.71	59,097.43	63,006.28
五、本息覆盖率	1.52									

(续)

项目	运营期									
	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	8,646.46	8,905.75	9,116.98	9,334.56	9,558.66	9,789.48	10,083.06	10,327.93	10,580.15	10,839.93
现金流入小计	8,646.46	8,905.75	9,116.98	9,334.56	9,558.66	9,789.48	10,083.06	10,327.93	10,580.15	10,839.93
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	52,000.00
3、运营期现金流出	2,622.10	2,725.14	2,813.84	2,905.22	2,999.33	3,096.28	3,213.53	3,316.36	3,422.29	3,531.40
现金流出小计	4,622.10	4,725.14	4,813.84	4,905.22	4,999.33	5,096.28	5,213.53	5,316.36	5,422.29	55,531.40
三、当年现金净流量	4,024.36	4,180.61	4,303.14	4,429.34	4,559.33	4,693.20	4,869.53	5,011.57	5,157.86	-44,691.47
四、累计现金结存额	67,030.64	71,211.25	75,514.39	79,943.73	84,503.05	89,196.25	94,065.78	99,077.35	104,235.20	59,543.74
五、本息覆盖率	1.52									

（二）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专项债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，本期融资本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

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	150,789.36	159,166.55	167,543.74	175,920.92	184,298.11
二、本期债券还本付息	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
三、本息覆盖率	1.37	1.45	1.52	1.60	1.68

（三）总体评价

通过测算，上述项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.52 倍，能够满足债券还本付息的需求。

总体而言，通过发行专项债券的方式，满足 2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

六、项目风险控制

（一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

1、项目管理风险

本项目的运营需考虑实际可能遇到的风险，可能运营成本超支，使项目实际费用超出预算，巨大成本超支使整个项目后续资金偿还压力大。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不

当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：（1）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；（2）选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经济环境风险

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案、财政补贴政策等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、利率波动风险

在本专项债券存续期内，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。

七、主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织的监督项目业主单位及时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。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：是认真贯彻国家、党中央老旧小区改造的需要、是改善老旧小区居住环境、满足居民需求的体现，构建和谐社区，有助于改善金普新区城市面貌，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：老旧小区改造工程是一项受到社会各界和广大群众高度关注和高度评价的民生工程、德政工程和温暖工程，直接关系到人民群众的生产生活和切身利益，具有良好的公益性；

项目收益性：间接收益：可改善周边环境，提升区域竞争力和吸引力，带动区域经济发展；直接收益：可产生物业费收入、停车位收入、广告位收入，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

（二）项目建设投资合规性及项目成熟度

本项目已获得可研批复，正在施工。项目资金部分自筹，部分申请专项债券资金，项目成熟度、可靠度较高，在后续资金匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项债券资金 50,000.00 万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于专项收益，包括物业费收入、停车位收入、广告位收入等，本项目专项收益对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照可研报告相关数据，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑人工费用、其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 75,307.00 万元，其中债券资金 50,000.00 万元，占比 66.39%，符合国家对重大民生项目固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 30 年，债券存续期预计净收益 167,543.74 万元，可满足项目收益偿还债券本息的要求，且本息覆盖率为 1.52，偿债保障性较高，债券需求额度处于

合理区间。

（六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

1、项目偿债计划可行性

项目债券各期均为三十年期债券，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

2、影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

（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。

绩效目标表

项目编码	2110-210213-04-01-774884	项目名称	2022 年金普新区城镇老旧小区改造项目				
主管部门及代码		实施单位	大连源泰基础设施建设投资有限公司				
拟申请债券资金总额 (万元)			50000.00				
其中：以前年度已发行 金额							
本年度拟发行金额			50000.00				
绩效目标	中长期目标（2021 年-2022 年）：项目按计划实施						
	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期						
	目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益						
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值		指标确定依据	评（扣）分标准
	数量指标	基础设施工程实际完成率	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度	符号	值	单位	定量指标，工程实际完成率小于 80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
				>=	80.00	%	可行性研究报告
	质量指标	可行性研究规范性	用以反映项目前期的可行性研究情况			可行性研究报告符合规定	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。

	招投标规范性	反映建设工程履行公开招标程序情况			招投标程序合规	程序要求	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
	设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	>=	80.00	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 10 分
	项目设计变更率	反映项目设计变更情况	<=	10.00	%	初步设计	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 5 分
	竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	>=	80.00	%	行业规范	定量指标，验收合格率小于 80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高 8 分
	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
时效指标	工程进度达标率	反映工程建设进度情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；进度达标率=（当期实际完成工程量/当期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分
	项目按计划完工率	反映工程按计划完工情况	>=	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期间内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高 10 分
成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			成本控制效果显著	建设进度控制要求	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。

效益指标	经济效益指标	项目运营收益完成度	考核项目运营收益情况	>=	80.00	%	收益性要求	定量指标，项目运营收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，此项分值最高10分
		区域废水处理收益完成度	考核区域废水处理情况	>=	80.00	%	收益性要求	定量指标，区域废水处理收益完成度=处理总量×收益单价/废水总量；处理总量/废水总量小于80%不得分，此项分值最高10分
	社会效益指标	新增就业岗位	考核项目完成后新增社会就业岗位情况	>=	70.00	%	项目社会影响要求	定量指标，实际新增就业岗位/计划新增就业岗位小于70%不得分，此项分值最高7分
	可持续影响指标	可持续影响度	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高4分
满意度指标	服务对象满意度指标	用户满意度	考核用户对项目实施的满意度	>=	70.00	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高4分
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加								