

2023年普兰店区老旧小区改造工程项目专 项债券募投方案



大连市普兰店区住房和城乡建设局

2022年11月



目录

第一章 发行人及项目实施方简介	1
一、大连市概况	1
二、项目实施方情况	5
第二章 项目基本情况	8
一、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目的概况	8
第三章 项目效益分析	9
一、社会效益分析	9
二、经济评价	10
第四章 项目投资估算及资金筹措	10
一、投资估算	10
二、资金筹措计划	12
第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	13
一、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目运营情况	13
二、资金测算平衡情况	17
三、结论	20
第六章 项目融资计划	20
一、专项债券发行计划	20
二、专项债券投资者保护措施	20
第七章 项目潜在风险评估	21
一、风险调查	21
二、风险防范和化解措施	22
第八章 主管部门责任	22
第九章 信息披露计划	22
第十章 事前绩效评估	23
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	23
二、项目投资合规性及成熟度	27
三、项目资金来源及到位可行性	27
四、项目收入、成本、收益预测合理性	27
五、债券资金需求合理性	31
六、压力测试	32
七、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	32
八、绩效目标合理性	33

第一章 发行人及项目实施方简介

一、大连市概况

（一）大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国东北辽东半岛最南端，位于东经 120 度 58 分至 123 度 31、北纬 38 度 43 分至 40 度 10 分之间，东濒黄海，西临渤海，南与山东半岛隔海相望，北依辽阔的东北平原。是东北、华北、华东以及世界各地的海上门户，是重要的港口、贸易、工业、旅游城市。

《大连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》提出，到 2025 年，“两先区”高质量发展实现新突破，全省排头兵的作用进一步凸显，力争经济总量迈入万亿城市行列，创新大连、数字大连、宜居大连、幸福大连、平安大连建设取得明显成效，形成营商环境优、创新能力强、开放程度深、生态环境美、幸福指数佳、文明程度高的振兴发展新局面。东北亚国际航运中心、国际物流中心、国际贸易中心、区域性金融中心和东北亚科技创新创业创投中心能级显著提升。

2022 年大连市经济社会发展的主要预期目标是：全市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 8%左右，全员劳动生产率增长高于经济增长，全社会研发经费投入强度达到 3.1%，一般公共预算收入增长 5%，规模以上工业增加值增长 15%，固定资产投资增长 12%以上，社会消费品零售总额增长 10%，外贸进出口总额增长 8%，实际利用外资增长 15%以上，城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步，城镇登记失业率控制在 4%以内，居民消费价格涨幅控制在 3%左右，单位地区生产总值能耗降低、单位地区生产总值二氧化碳排放降低、主要污染物排放量下降按省下达计划执行，粮食综合生产能力确保完成省下达任务。

（二）大连市经济、财政和债务状况

2021 年，大连市主要经济指标完成全年目标任务，好于预期。2021 年，全市实现地区生产总值 7825.9 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。分产业看，第一产业增加值 513.3 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 3301.6 亿元，同比增长 9.4%；第三产业增加值 4011.0 亿元，同比增长 7.5%。全员劳动生产率增长高于经济增长，规模以上工业增加值增长 15%，城乡居民人均可支配收入与经济增长基本同步，进出口总额增长 10%以上，实际利用外资增长 153%，居民消费价格上涨 1.6%。高技术投资增长 80%左右，基础设施投资增长 15%左右。全年实际利用外资逆势增长，增速居全国同类城市首位。国内招商引资省外实际到位资金完成 1423 亿元、增长 10%，总量居全省首位。全市社会消费品零售总额增长 6%。实体经济加速壮大。工业生产持续较快增长，规模以上工业增加值增速位居副省级城市前列。农业生产总体稳定，农林牧渔业增加值预计增长 5%。现代服

务业稳步回升，服务业增加值预计增长6%。

2021年，全市一般公共预算收入预算安排709.6亿元，转移支付收入预算安排355.1亿元；市本级一般公共预算收入预算安排336.5亿元，转移支付收入预算安排327.7亿元。

大连市2018—2021年财政收支情况

项目	年份	2019年		2020年		2021年	
		市本级	全市	市本级	全市	市本级	全市
一、一般公共预算收支							
一般公共预算收入		317.8	692.8	334.4	702.7	336.5	709.6
一般公共预算支出		556.8	1016.3	522.4	1002.0	483.5	933.8
地方政府一般债券收入		86.5	86.5	151.6	151.6	22.0	22.0
地方政府一般债券还本支出		39.2	62.9	70.0	120.8	1.2	97.4
转移性收入		491.4	498.3	493.4	547.2	327.7	355.1
转移性支出		299.8	198.4	387.0	278.7	201.5	55.5
二、政府性基金预算收支							
政府性基金收入		223.8	352.41	128.4	308.9	170.1	273.2
政府性基金支出		190.6	294.67	169.6	372.4	160.8	269.7
地方政府专项债券收入		48.3	48.3	161.7	161.7	64.0	64.0
地方政府专项债券还本支出		0.2	78.5	38.4	102.8	4.1	58.1
三、国有资本经营预算收支							
国有资本经营收入		0.7	1.1	0.7	1.0	0.6	1.0
国有资本经营支出		0.3	0.3	0.7	0.7	0.7	0.8

大连市2019-2020年地方政府债务状况

单位：亿元

截止2020年底地方政府债务余额	2064.4
2019年地方政府债务限额	2167.1
2020年地方政府债务限额	2467.1

注：1、财政收支状况中，2019年、2020年数据为决算数，2021年数据为预算数。2、一般公共预算收入、一般公共预算支出、政府性基金收入、政府性基金支出四项数据不包含债券收支数。

（三）2023年普兰店区老旧小区改造工程项目必要性、可行性

1、项目的建设是深入贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题，实现人民群众对美好生活向往的重要举措

按照党的十九大提出的“两步走”战略目标，在2020-2035年基本实现社会主义现代化。而城镇老旧小区改造就是基本实现社会主义现代化阶段的重要内容和重要步骤。习近平总书记在党的十九大报告中提出“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”“让全体人民住有所居，保证群众安居乐业，是老百姓最基础、最现实的需求。”

老旧小区是我们城市建设不可或缺的一部分，同时也受到群众的广泛关注。城镇老旧小区改造的目标就是解决城镇居民住房的现代化问题，也是满足人们基本生活的现代化需求，必须按照现代化的要求有序推进。在推进城镇老旧小区改造过程中，要求老旧小区改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更多的获得感和幸福感。

项目的建设是大连市是贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题，实现人民群众对美好生活向往的重要举措。

2、项目的建设是推进城镇老旧小区改造，改善人居环境的需要

加快推进城镇老旧小区改造，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》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，是在对普兰店区现有老旧小区实际勘查之后，统一汇总出的3个街道，33个小区、420栋老旧建筑，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、无障碍及适老化改造、楼院整治改造等内容，改善现有普兰店区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小区改造，改善人居环境的需要。

3、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，大连市普兰店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。

本项目通过对普兰店区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普兰店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。

4、项目的建设是增进人民福祉，建设服务型政府的需要

服务型政府是以社会发展和人民群众的共同利益为出发点，以为人民服务为宗旨并承担相应服务职责的现代政府治理模式。建设服务型政府是我国行政体制改革的基本方向和重要内容。党的十九大报告明确提出：转变政府职能，深化简政放权，创新监管方式，增强政府公信力和执行力，建设人民满意的服务型政府。

建设服务型政府，需要从解决人民群众普遍关心的实际问题入手。而本次项目的建设初衷，即人居环境的提升，则是人民群众最关心、最直接、最迫切的现实问题。大力实施民生实事工程，持续改善人居环境，让人民群众共享改革发展成果，对于构建服务型政府具有重要意义。本项目聚焦城镇老旧小区环境升级改造，为居民营造更加干净整洁、环境优美、舒适宜居的生活环境，有利于提升服务型政府建设水平。因此，项目的建设是增进人民福祉，建设服务型政府的需要。

5、项目的建设是加快经济复苏的重要途径

加快推进城镇老旧小区改造，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。

加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“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。

综上所述，项目实施具有较大的社会意义，积极可行，项目的建设非常必要！

二、项目实施方情况

大连市普兰店区住房和城乡建设局是区政府工作部门，为正处级，加挂大连市普兰店区城市管理综合行政执法局、大连市普兰店区人民防空办公室牌子。

大连市普兰店区住房和城乡建设局贯彻落实党中央、省委、市委、区委关于住房和城乡建设工作的方针政策和决策部署，在履行职责过程中坚持和加强党对住房和城乡建设工作的集中统一领导。主要职责是：

（一）贯彻执行国家和省市有关住房和城乡建设、人民防空（民防）、工程建设、建筑业、燃气、供热等方面的政策、法律、法规、规章；拟定本区住房和城乡建设、人民防空（民防）、市政基础设施、城镇房地产等工作的规范性文件，并组织实施；宣传住房和城乡建设管理方面的法律、法规和有关方针政策。对大连市普兰店区城乡建设事务服务中心有关住房和城乡建设服务工作承担业务指导职责。

（二）拟定住房和城乡建设中长期规划和城市建设维护费使用计划，组织编制防空袭预案及其保障计划，拟定人民防空发展建设规划、负责人民防空指挥通信信息系统的规划，并组织实施；参与全区国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划的编制工作。

（三）负责全区建筑施工企业、建筑安装企业、房地产开发企业资质管理工作；指导全区建筑活动并规范建筑市场，指导、监督建筑市场准入与清出、房屋和市政工程项目招标投标、工程监理工作，负责城市基础设施建设项目的监督检查，贯彻实施勘察设计、工程建设、工程质量监督和检测、建设监理、工程造价及相关社会中介组织管理的有关政策，贯彻执行房屋和市政工程招标投标监督管理政策、规章制度并组织实施，组织区房屋和市政工程相关项目招标投标活动的监督执法。

（四）承担行业安全生产监管责任，负责建筑工程质量安全监管，贯彻执行建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策和规章制度；负责全区建筑工程的档案管理工作；组织或参与建筑工程重大质量、安全事故的调查处理，依法对违章违规行为进行查处。

（五）承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任，贯彻执行房地产市场监管政策，贯彻执行房地产业的产业政策并提出行业发展规划，贯彻执行房地产开发、房屋交易、房屋租赁、房屋面积管理、房地产经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度。

（六）负责全区住房保障工作，制定方案并组织实施。贯彻执行住房保障相关政策并组织实施，贯彻执行保障性住房政策并拟订保障性住房规划，参与保障性住房资金安排有关工作，编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

（七）承担推进住房制度改革的责任，贯彻住房政策，指导住房建设和住房制度改革，拟订全区住房建设规划并指导实施，研究提出住房和城乡建设重大问

题的政策建议。

(八)负责组织城镇防台防汛工作,负责物业管理工作、全区经营性供热和燃气的管理、城区市容市貌环境卫生的管理工作;负责组织实施市政基础设施、园林绿化建设管理和城镇园林防疫工作。

(九)贯彻执行城管执法的政策和制度措施,行使建筑市场、市容环境卫生、市政基础设施、园林绿化、房地产、公用事业管理方面法律、法规、规章规定的行政处罚权。指导全区城管执法工作,开展城管执法行为监督,组织查处住房城乡建设领域违法行为。

(十)承担推进建筑节能、绿色建筑、城镇减排的责任,贯彻执行全区住房和城乡建设科技发展规划和技术政策,组织重大科技项目攻关和成果推广,指导重大技术引进和创新工作,贯彻执行建筑节能的政策、规划并监督实施,组织实施重大建筑节能项目。

(十一)贯彻实施城市建设的政策,指导城市市政公用设施建设、安全和应急管理,指导城市规划区的绿化工作,会同文物主管部门负责历史文化名城(镇、村)的保护和监督管理工作。

(十二)贯彻实施小城镇和村庄建设政策,指导农村住房建设和安全及危房改造,指导小城镇和村庄人居环境的改善工作,指导全区重点镇建设。

(十三)指导和监督检查全区各类房屋及其附属设施、城市市政设施建设工程的抗震设防,指导城市地下空间的开发和利用工作。负责组织开展人民防空(民防)科学技术研究交流和成果应用,负责人防信息采集;负责指导人民防空(民防)训练、演习和群众防空建设。

(十四)完成区委、区政府交办的其他任务。

(十五)职能转变。加强对全区城市管理工作、产镇融合的特色小镇建设的业务指导、组织协调、监督检查和考核评价。进一步强化保障性住房建设、房地产市场调控和促进建筑业发展相关职责,推进棚户区住房改造、房地产“去库存”和建筑产业现代化等工作。

(十六)与有关部门职责分工。关于污水处理方面的职责分工。区住房和城乡建设局负责指导主城区污水处理配套管网建设,指导城镇污水处理设施的规划、建设、运营监管。区生态环境分局负责组织指导农村污水处理设施的规划、建设、运营监管工作。

大连市普兰店区住房和城乡建设局设下列内设机构:

(一)综合科(党群科)。负责拟订机关的各项工作制度并组织实施和监督执行;负责机关文电、人事、财务、会务、保密、档案、政务公开、信息、统计、信访、安全、固定资产和后勤保障等日常管理工作;负责机关党群、纪检监察和离退休干部工作;负责机关绩效考核工作;负责调研和综合文字材料工作;负责协调督办人大代表建议、政协委员提案等工作;负责行业规范性文件的起草、审查和报批工作;负责行业规范性文件的解释、清理、修改、汇编工作;负责建设

行业执法、监督、行政复议、行政诉讼和法律服务工作；负责法制宣传教育工作；负责行业执法队伍建设、监督；负责法治政府建设和法律法规知识培训，协调推进依法行政工作；负责行政执法责任制工作和行政审批制度改革工作，组织有关听证；组织、协调违法建设信访投诉案件的办理及重大违法建设案件的查处工作；负责行政处罚案件合法性审查和重大行政处罚案件上报备案；组织、协调对行业监督检查工作。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（二）行政审批科。负责贯彻落实国家、省和市有关行政审批工作的法律、法规、规章和方针、政策；负责全局进入区审批大厅行政审批等事项的咨询、受理、标准件审核及办结工作，拟订相关工作制度及工作流程；协调涉及多部门共同办理的事项，参与办理事项所需的集体讨论、专家论证、听证等；负责组织诚信体系建设管理工作。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（三）工程管理科。负责全区房屋建筑和市政工程项目报建管理和施工许可后的监管工作；组织实施城乡重点工程项目的建设管理；外埠进普施工企业、开发企业、监理企业审查、登记备案；工程项目招投标管理；全区建筑市场和房地产开发市场的监督管理；房地产开发企业资质初审、复检；全区小城镇建设管理工作。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（四）城管科。负责市政基础设施管理，负责亮化工程建设管理，负责道路、排水维修工程建设管理；负责园林绿化管理，负责城市绿化工程建设管理；负责城乡环境卫生管理，负责环卫基础设施建设管理；负责市容市貌管理，负责城区楼体立面改造，广告牌匾设施设置的审批管理；负责城镇防台防汛和城市除雪工作管理。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（五）工程技术科。负责全区房屋建筑、市政基础设施工程的施工图设计文件审查受理工作；负责边坡勘察受理；负责勘察文件审查受理；负责建筑边坡方案设计审查；负责建设工程初步设计审查；组织参与工程质量事故调查；负责推行国家建筑工程强制性标准，推广“四新”技术应用。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（六）燃气科。负责贯彻供热、燃气行业法律、法规、规章，组织制定辖区内供热、供气行业规划；负责监督管理供热、燃气行业安全生产及经营许可审核、升级报批；负责全区供热低保户补贴汇总、审核、抽查，对财政拨付的供热低保户补贴进行发放；负责所属改制企业下岗职工供热补贴的审核、报批工作。负责全区供热燃气行业新建、改建、扩建的监督、验收工作。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

（七）地震科。贯彻执行防震减灾工作的相关法律、法规、规章；拟定本地区防震减灾发展规划，监督管理事业费和专项资金的使用；负责全区地震监测台网管理和宏观观测，负责地震灾害损失评估，参与制定地震灾区重建规划；负责本地区的地震安全性评价工作；负责防震减灾宣传教育工作。行政编制 3 名，科长职数 1 名。

(八)人防科。组织编制防空袭预案及保障计划;审批并监督管理各类配套人防工程;负责人民防空(民防)指挥通信信息系统的规划、建设与管理;负责指导人民防空(民防)宣传教育、训练、演习和专业队伍建设;组织、指导、协调、监督人民防空(民防)法律、法规的行政执法工作;参与区政府应急管理工
作;管理人民防空(民防)经费和资产。行政编制 3 名,科长职数 1 名。

大连市普兰店区住房和城乡建设局(大连市普兰店区城市管理综合行政执法局、大连市普兰店区人民防空办公室)行政编制 28 名。设局长 1 名,副局长 3 名;正科级领导职数 8 名。机关工勤人员编制 3 名。

第二章 项目基本情况

一、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目的概况

(一) 项目概况

项目名称:2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目

项目建设单位:大连市普兰店区住房和城乡建设局

项目建设地址:大连市普兰店区渤海街 100 号

项目建设规模及主要内容:

本次项目改造范围为大连市普兰店区铁西街道、太平街道和丰荣街道管辖范围内,共计 14 个社区,33 个小区。拟改造的老旧小区建成时间 1982-2000 年之间,共计 420 栋居民楼,20161 户居民,总建筑面积为 203.81 万平方米。

改造内容为:

(一) 楼体改造工程

对年代较久的老旧楼体进行改造,包括屋面防水,外墙维修、防水、保温、外墙涂料,楼道窗及单元门更换,楼梯间维修、墙面粉刷、楼梯扶手修复等。

(二) 配套基础设施改造工程

主要包括水泥路面拆除、新建及恢复、油路拆除、新建及恢复、路沿石拆除、新建及恢复、新建 1.2 高道路护栏和新划道路标线;新建截流槽、污水管及污水井改造、雨水管道及雨水井改造、化粪池清掏;新建小型花岗岩地面居民休闲广场和廊架、添置健身器材、休闲座椅;新建公厕和垃圾分拣房;广告牌等。

该项目总投资为 41000 万元,资金来源为普兰店区财政资金及地方专项债券,其中普兰店区财政资金为 16000 万元,占总投资的 39%;申请地方专项债券为 25000 万元,占总投资的 61%。

项目主要经济指标:

表 1-1 项目主要经济指标

序号	指标	单位	指标值	备注
一	工程指标			
1	建筑改造总面积	万 m ²	203.81	

2	建筑单体数量	栋	420.00	
3	社区数量	个	14.00	
4	小区数量	个	33.00	
二	经济指标			
(一)	工程费用	万元	36,330.53	
1	楼体改造工程	万元	23,297.23	
2	配套基础设施改造	万元	13,033.30	
(二)	工程建设其他费用	万元	2,370.94	
1	基本预备费	万元	386.53	
(三)	建设期利息	万元	1,912.00	
(四)	建设投资		41,000.00	

(二) 项目建设计划

项目工期：本项目建设工期为 22 个月。

第三章 项目效益分析

一、社会效益分析

老旧小区改造属于为民服务实事工程，具有明显的社会效益，是政府履行公共服务职能的重要内容。城镇老旧小区改造是落实绿色发展理念、以系统性思维促进生态文明建设、全面建成小康社会、提升人民群众获得感和幸福感的重要途径之一。

2019 年《政府工作报告》提出，“城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。”

《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，指出，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。

2020 年 10 月，党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动、加强城镇老旧小区改造和社区建设。“老旧小区改造”进入“十四五”规划，体现出党中央对“民生无小事”的高度重视。在新的发展条件下，应当充分重视老旧小区改造和治理的重要意义，将治理理念贯穿于老旧小区改造的“规划、建设和管理”全过程。

通过实施老旧小区改造工程可以提供居民的生活质量，提高居民幸福感，提高居民居住环境，同时可以加快项目区旧城改造步伐、树立城区优美整洁的都市形象，具有重要的社会效益。

二、经济评价

该项目的经济评价是在投资估算的基础上进行的。依据国家发展改革委、建设部 2006 年颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）发改投资[2006]1325 号文的方法及规定，按照国家现行的财税制度和有关行业标准，对本项目进行经济评价，以确定项目实施的可行性和必要性。

第四章 项目投资估算及资金筹措

一、投资估算

（一）编制范围

本次项目改造范围为大连市普兰店区铁西街道、太平街道和丰荣街道管辖范围内，共计 14 个社区，33 个小区。拟改造的老旧小区建成时间 1982-2000 年之间，共计 420 栋居民楼，20161 户居民，总建筑面积为 203.81 万平方米。

改造内容为：

（一）楼体改造工程

对年代较久的老旧楼体进行改造，包括屋面防水，外墙维修、防水、保温、外墙涂料，楼道窗及单元门更换，楼梯间维修、墙面粉刷、楼梯扶手修复等。

（二）配套基础设施改造工程

主要包括水泥路面拆除、新建及恢复、油路拆除、新建及恢复、路沿石拆除、新建及恢复、新建 1.2 高道路护栏和新划道路标线；新建截流槽、污水管及污水井改造、雨水管道及雨水井改造、化粪池清掏；新建小型花岗岩地面居民休闲广场和廊架、添置健身器材、休闲座椅；新建公厕和垃圾分拣房；广告牌等。

该项目建设投资主要包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等。项目总投资估算详见下表：

序号	工程或费用名称	估 算 价 值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具公取	其他费用	合计	单位	数量	指标 (元)
1	工程费用	36,330.53	-	-	-	36,330.53			
一	楼体改造工程	23,297.23	-	-	-	23,297.23			
1	屋面防水	4,359.52				4,359.52	平方米	363,293.00	120.00
2	外墙保温涂料	17,172.45				17,172.45	平方米	715,518.90	240.00
3	瓷砖拆除	244.85				244.85	平方米	306,057.90	8.00
4	外墙维修	225.11				225.11	平方米	45,022.59	50.00
5	楼梯间涂料	642.10				642.10	米	160,524.00	40.00
6	落水管	213.55				213.55	米	35,592.00	60.00
7	外窗更换	1.35				1.35	平方米	30.00	450.00
8	单元门更换	438.30				438.30	套	1,461.00	3,000.00

二	配套基础设施改造	13,033.30	-	-	-	13,033.30			
(一)	排水防涝	3,311.96	-	-	-	3,311.96			
1	污水管拆除、新建 DN400	1,218.70				1,218.70	米	38,084.50	320.00
2	污水井	666.90				666.90	座	2,223.00	3,000.00
3	雨水管拆除、新建 DN500	160.00				160.00	米	3,200.00	500.00
4	雨水管拆除、新建 DN400	829.26				829.26	米	27,642.00	300.00
5	雨水井	311.70				311.70	座	1,039.00	3,000.00
6	化粪池清掏	125.40				125.40	座	418.00	3,000.00
(二)	道路改造	8,899.82	-	-	-	8,899.82			
1	彩砖拆除及新建	1,190.80				1,190.80	平方米	99,233.50	120.00
2	彩砖恢复	375.30				375.30	平方米	75,059.20	50.00
3	水泥混凝土拆除、新建	740.86				740.86	平方米	41,159.00	180.00
4	油路拆除、新建及恢复	5,717.71				5,717.71	平方米	129,948.00	440.00
5	路沿石拆除、新建及恢复	829.15				829.15	米	103,644.00	80.00
6	1.2m 道路护栏 (m)	14.40				14.40	米	720.00	200.00
7	道路标线	31.60				31.60	平方米	5,267.00	60.00
(三)	截流槽	26.40	-	-	-	26.40			
1	硬覆盖 (m2)	10.80				10.80	平方米	600.00	180.00
2	河道盖板 (m2)	12.00				12.00	平方米	600.00	200.00
3	污水管新建 DN300 (m)	3.00				3.00	米	100.00	300.00
4	截流槽长度	0.54				0.54	米	30.00	180.00
6	雨水算子 600mm	0.06				0.06	个	3.00	200.00
(四)	其他配套工程	750.92				750.92			
1	小广场	81.28				81.28	平方米	10,160.00	80.00
2	健身器材 (套)	2.40				2.40	套	40.00	600.00
3	休闲座椅	10.00				10.00	套	40.00	2,500.00
4	廊架	1.00				1.00	处	4.00	2,500.00
5	铺装花岗岩	284.48				284.48	平方米	7,112.00	400.00
6	公厕	20.00				20.00	座	1.00	200,000.00
7	分拣房	62.70				62.70	个	33.00	19,000.00
8	广告牌	289.06				289.06	平方米	7,226.40	400.00
(五)	绿化工程	44.20				44.20			
1	小区绿化	44.20				44.20	平方米	3,048.00	145.00
II	工程建设其他费用				2,370.94	2,370.94			
1	项目管理费				322.64	322.64			
2	建设工程监理费				520.35	520.35			
3	建设项目前期费				36.08	36.08			
4	测量费				254.31	254.31			
5	设计费				771.69	771.69			
6	造价咨询费				170.92	170.92			
7	招标代理费				44.79	44.79			

8	施工图审查费				54.50	54.50			
9	结构安全鉴定费				195.66	195.66	平方米	203,811.90	12.00
	第一、二部分费用合计	36,330.53	-	-	2,370.94	38,701.47			
III	基本预备费				386.53	386.53			
	建设投资	36,330.53	-	-	2,757.47	39,088.00			
IV	建设期利息	1,912.00			1,912.00	1,912.00			
	合计	38,242.53	-	-	4,669.47	41,000.00			

(二) 编制依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》；
- 3、《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》（住房和城乡建设部建住房〔2007〕109号）；
- 4、《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）；
- 5、辽宁省住房和城乡建设厅《关于做好老旧小区调查摸底工作的通知》（辽住建房〔2019〕14号）；
- 6、《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（辽住建保〔2020〕2号）；
- 7、《大连市人民政府办公厅关于调整大连市住房维修计划“一二三”工程实施方案的通知》；
- 8、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）；
- 9、《辽宁省老旧小区改造技术指引》（辽旧改发〔2020〕2号）；
- 10、国家发展改革委住房和城乡建设部《关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）
- 11、《大连市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
- 12、《大连市普兰店区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 13、委托方提供的其他材料。

(三) 估算总额

本工程总投资 41,000.00 万元，其中工程费用 36,330.53 万元（其中楼体改造工程费用为 23,297.23 万元，配套基础设施改造工程费用为 13,033.30 万元）、工程建设其他费用 2,370.94 万元、基本预备费 386.53 万元。

二、资金筹措计划

本项目总投资 41,000.00 万元，其中，资金来源为普兰店区财政资金及地方专项债券，其中普兰店区财政资金为 16,000 万元，占总投资的 39%；申请地方

专项债券为 25,000 万元，占总投资的 61%。年利率为 4%（半年计息，到期一次性还本），期限 30 年，2022 年计划发行 25,000 万元。

第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目偿债资金主要来源是停车场收入、物业费收入和广告牌收入。项目预期收益测算的基本假设条件及依据如下：

- 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。

一、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目运营情况

项目建成后，收入主要包括停车场收入、物业费收入和广告牌收入。

（1）运营收入依据及测算

预测依据：根据《可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源由以下几部分组成：

a. 停车场收入

项目设置停车位共计 2,000 个，根据大连市现行停车场收费标准《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）住宅小区内的停车场及住宅小区与写字楼、商场、娱乐场所、宾馆酒店等共用的停车场停放服务收费实行政府指导价。

综合考虑车辆停放周转情况，费用包括夜间居民停车和日间社会车辆停放两部分，每个车位日收费按照 10 元计算，每五年调整一次。根据停车位使用现状，运营第一年使用率按照 60% 计算，第二年使用率按照 70% 计算，第三年起使用率保持为 80%。运营期内共计实现停车场收入 24,893.00 万元。

b. 物业费收入

项目物业服务面积 203.81 万平方米。大连市物价局、市国土房屋局根据《大连市住宅物业服务标准》发布了《关于公布我市住宅前期物业服务收费政府指导价的通知》（大价字〔2018〕51 号），根据该文件，政府指导价共分为五个等级，一级 0.90 元/平方米以下（含 0.90 元）；二级 0.90-1.30 元/平方米（含 1.30 元）；三星级 1.30-1.90 元/平方米（含 1.90 元）；四星级 1.90-2.90 元/

平方米（含 2.90 元）；五星级 2.90-4.60 元/平方米（含 4.60 元），以上指导价包含电梯运行维护费，无电梯的住宅项目应从物业服务费中扣除电梯运行维护费，标准为每平方米 0.20-0.40 元。

结合项目实际，项目按照一级物业收费价格扣除电梯运行维护费后标准计算，物业期初收费价格为 0.7 元/平方米/月，每五年进行一次调整。运营期内共计实现物业费收入 78,507.60 万元。

c. 广告牌收入

项目共设置广告牌 7,626 个（每楼层每单元 2 个），根据本地区市场调研数据，本项目广告牌价格按照老旧小区广告牌平均价格 150 元/个/月计算，价格按照 2% 的递增速度进行计算。运营第一年使用率为 50%，第二年使用率按照 60% 计算，第三年使用率按照 70% 计算，第四年起使用率保持为 80%。运营期内总计实现广告牌收入 39,852.84 万元。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第一年				
第二年				-
第三年	438.00	1,712.00	686.34	2,836.34
第四年	511.00	1,712.00	840.08	3,063.08
第五年	584.00	1,712.00	999.70	3,295.70
第六年	700.80	1,956.58	1,165.36	3,822.74
第七年	700.80	1,956.58	1,188.67	3,846.05
第八年	700.80	1,956.58	1,212.44	3,869.82
第九年	700.80	1,956.58	1,236.69	3,894.07
第十年	700.80	1,956.58	1,261.42	3,918.80
第十一年	817.60	2,445.72	1,286.65	4,549.97
第十二年	817.60	2,445.72	1,312.38	4,575.70
第十三年	817.60	2,445.72	1,338.63	4,601.95
第十四年	817.60	2,445.72	1,365.40	4,628.72
第十五年	817.60	2,445.72	1,392.71	4,656.03
第十六年	934.40	2,934.86	1,420.56	5,289.82
第十七年	934.40	2,934.86	1,448.97	5,318.23
第十八年	934.40	2,934.86	1,477.95	5,347.21
第十九年	934.40	2,934.86	1,507.51	5,376.77
第二十年	934.40	2,934.86	1,537.66	5,406.92

年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第二十一年	1,051.20	3,424.01	1,568.41	6,043.62
第二十二年	1,051.20	3,424.01	1,599.78	6,074.99
第二十三年	1,051.20	3,424.01	1,631.78	6,106.99
第二十四年	1,051.20	3,424.01	1,664.42	6,139.63
第二十五年	1,051.20	3,424.01	1,697.71	6,172.92
第二十六年	1,168.00	3,913.15	1,731.66	6,812.81
第二十七年	1,168.00	3,913.15	1,766.29	6,847.44
第二十八年	1,168.00	3,913.15	1,801.62	6,882.77
第二十九年	1,168.00	3,913.15	1,837.65	6,918.80
第三十年	1,168.00	3,913.15	1,874.40	6,955.55
合计	24,893.00	78,507.60	39,852.84	143,253.44

(2) 运营成本测算

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期间的成本主要支出有以下几项:

a. 外购原辅材料费

外购原辅材料主要用于物业服务及广告牌制作等原辅材料支出,按照两项收入的 8%计算,运营期总计成本 9,468.82 万元。

b. 燃料动力费

项目投入使用后,燃料动力包括水、电,经估算,年需燃料动力费为 37.12 万元,运营期总计 1,039.36 万元。

c. 工资与福利

项目建成后劳动定员按照每个小区 4 人计算,共计 33 人,工资及福利费等支出综合按照 6 万元/人/年估算,则运营期总计 22,176.00 万元。

d. 修理费

根据项目的特点,年修理费按室外基础设施投资的 1%估算,则运营期总计 856.24 万元。

e. 其他费用

其他费用包括销售费用、管理费用等,其他费用按上述费用之和的 10%计取,则运营期总计 3,354.07 万元。

f. 相关税费

相关税费包含增值税、城市维护建设税和教育附加费、地方教育费附加、企业所得税。根据业态不同增值税适用税率分别为 6%、9%、13%;城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加适用税率分别为 7%、3%、2%;企业所得税按照本项目利润总额的 25%计算。经测算,项目运行期相关税费合计为 14,427.70 万元。

具体经营现金支出计算如下表:

总成本费用预测表

单位：万元

年份	外购原辅材料费	燃料动力费	工资与福利	修理费	其他费用	相关税费	合计
第一年							-
第二年							-
第三年	191.87	37.12	792.00	30.58	105.16		1,156.73
第四年	204.17	37.12	792.00	30.58	106.39		1,170.26
第五年	216.94	37.12	792.00	30.58	107.66		1,184.30
第六年	249.76	37.12	792.00	30.58	110.95		1,220.41
第七年	251.62	37.12	792.00	30.58	111.13		1,222.45
第八年	253.52	37.12	792.00	30.58	111.32		1,224.54
第九年	255.46	37.12	792.00	30.58	111.52		1,226.68
第十年	257.44	37.12	792.00	30.58	111.71		1,228.85
第十一年	298.59	37.12	792.00	30.58	115.83	167.15	1,441.27
第十二年	300.65	37.12	792.00	30.58	116.04	227.06	1,503.45
第十三年	302.75	37.12	792.00	30.58	116.25	233.05	1,511.75
第十四年	304.89	37.12	792.00	30.58	116.46	239.15	1,520.20
第十五年	307.07	37.12	792.00	30.58	116.68	245.38	1,528.83
第十六年	348.43	37.12	792.00	30.58	120.81	634.75	1,963.69
第十七年	350.71	37.12	792.00	30.58	121.04	666.30	1,997.75
第十八年	353.02	37.12	792.00	30.58	121.27	674.70	2,008.69
第十九年	355.39	37.12	792.00	30.58	121.51	683.25	2,019.85
第二十年	357.80	37.12	792.00	30.58	121.75	691.99	2,031.24
第二十一年	399.39	37.12	792.00	30.58	125.91	869.20	2,254.20
第二十二年	401.90	37.12	792.00	30.58	126.16	878.28	2,266.04
第二十三年	404.46	37.12	792.00	30.58	126.42	887.55	2,278.13
第二十四年	407.07	37.12	792.00	30.58	126.68	897.01	2,290.46
第二十五年	409.74	37.12	792.00	30.58	126.94	906.65	2,303.03
第二十六年	451.58	37.12	792.00	30.58	131.13	1,084.78	2,527.19
第二十七年	454.36	37.12	792.00	30.58	131.41	1,094.81	2,540.28
第二十八年	457.18	37.12	792.00	30.58	131.69	1,105.04	2,553.61
第二十九年	460.06	37.12	792.00	30.58	131.98	1,115.48	2,567.22
第三十年	463.00	37.12	792.00	30.58	132.27	1,126.12	2,581.09
合计	9,468.82	1,039.36	22,176.00	856.24	3,354.07	14,427.70	51,322.19

二、资金测算平衡情况

1、项目现金流测算情况

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2023年普兰店区老旧小区改造工程项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流为91,931.25万元，详见下表。

2023年普兰店区老旧小区改造工程项目现金流收益规模测算表(单位:万元)

序号	1	2	3	4	5	6	7	8
项目	债券资金流入	资本金流入	项目收入	债券资金流出	利息支出	项目支出	净现金流 (1+2+3-4-5-6)	项目预期收益 (3-6)
第一年	25,000.00	16,000.00			1,000.00		40,000.00	
第二年					1,000.00		-1,000.00	
第三年			2,836.34		1,000.00	1,156.73	679.61	1,679.61
第四年			3,063.08		1,000.00	1,170.26	892.82	1,892.82
第五年			3,295.70		1,000.00	1,184.30	1,111.40	2,111.40
第六年			3,822.74		1,000.00	1,220.41	1,602.33	2,602.33
第七年			3,846.05		1,000.00	1,222.45	1,623.60	2,623.60
第八年			3,869.82		1,000.00	1,224.54	1,645.28	2,645.28
第九年			3,894.07		1,000.00	1,226.68	1,667.39	2,667.39
第十年			3,918.80		1,000.00	1,228.85	1,689.95	2,689.95
第十一年			4,549.97		1,000.00	1,441.27	2,108.70	3,108.70
第十二年			4,575.70		1,000.00	1,503.45	2,072.25	3,072.25
第十三年			4,601.95		1,000.00	1,511.75	2,090.20	3,090.20
第十四年			4,628.72		1,000.00	1,520.20	2,108.52	3,108.52
第十五年			4,656.03		1,000.00	1,528.83	2,127.20	3,127.20
第十六年			5,289.82		1,000.00	1,963.69	2,326.13	3,326.13
第十七年			5,318.23		1,000.00	1,997.75	2,320.48	3,320.48
第十八年			5,347.21		1,000.00	2,008.69	2,338.52	3,338.52
第十九年			5,376.77		1,000.00	2,019.85	2,356.92	3,356.92
第二十年			5,406.92		1,000.00	2,031.24	2,375.68	3,375.68
第二十一年			6,043.62		1,000.00	2,254.20	2,789.42	3,789.42
第二十二年			6,074.99		1,000.00	2,266.04	2,808.95	3,808.95
第二十三年			6,106.99		1,000.00	2,278.13	2,828.86	3,828.86
第二十四年			6,139.63		1,000.00	2,290.46	2,849.17	3,849.17
第二十五年			6,172.92		1,000.00	2,303.03	2,869.89	3,869.89
第二十六年			6,812.81		1,000.00	2,527.19	3,285.62	4,285.62
第二十七年			6,847.44		1,000.00	2,540.28	3,307.16	4,307.16
第二十八年			6,882.77		1,000.00	2,553.61	3,329.16	4,329.16

第二十九年			6,918.80		1,000.00	2,567.22	3,351.58	4,351.58
第三十年			6,955.55	25,000.00	1,000.00	2,581.09	-21,625.54	4,374.46
合计	25,000.00	16,000.00	143,253.44	25,000.00	30,000.00	51,322.19	77,931.25	91,931.25

2、项目应付本息情况

2023年普兰店区老旧小区改造工程项目拟申请使用专项债券25,000万元,假设拟申请使用债券的债券票面利率4.00%,期限30年,在债券存续期每半年支付债券利息一次,到期一次还本。自申请使用债券计息之日起30年债券存续期应还本付息情况如下:

债券存续期应还本付息情况表(单位:万元)

年度	期初本金余额	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
第一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第十九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十一年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十二年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十三年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十四年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十五年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00

年度	期初本金余额	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
第二十六年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十七年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十八年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第二十九年	25,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第三十年	25,000.00	25,000.00		4.00%	1,000.00	26,000.00
合计	--	25,000.00	--	--	30,000.00	55,000.00

3、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

2023年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券对应项目收益及现金流入对本期债券本息覆盖的平均倍数为1.67,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。

经营现金净流入的本息覆盖倍数测算表(单位:万元)

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,000.00	1,000.00	
第二年		1,000.00	1,000.00	
第三年		1,000.00	1,000.00	
第四年		1,000.00	1,000.00	
第五年		1,000.00	1,000.00	
第六年		1,000.00	1,000.00	
第七年		1,000.00	1,000.00	
第八年		1,000.00	1,000.00	
第九年		1,000.00	1,000.00	
第十年		1,000.00	1,000.00	
第十一年		1,000.00	1,000.00	
第十二年		1,000.00	1,000.00	
第十三年		1,000.00	1,000.00	
第十四年		1,000.00	1,000.00	
第十五年		1,000.00	1,000.00	
第十六年		1,000.00	1,000.00	
第十七年		1,000.00	1,000.00	
第十八年		1,000.00	1,000.00	
第十九年		1,000.00	1,000.00	
第二十年		1,000.00	1,000.00	
				91,931.25

第二十一年		1,000.00	1,000.00	
第二十二年		1,000.00	1,000.00	
第二十二年		1,000.00	1,000.00	
第二十四年		1,000.00	1,000.00	
第二十五年		1,000.00	1,000.00	
第二十六年		1,000.00	1,000.00	
第二十七年		1,000.00	1,000.00	
第二十八年		1,000.00	1,000.00	
第二十九年		1,000.00	1,000.00	
第三十年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	
合计	25,000.00	30,000.00	55,000.00	
本息覆盖倍数	1.67			

三、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，2023 年普兰店区老旧小区改造工程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。

第六章项目融资计划

一、专项债券发行计划

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目在建设期内计划申报专项债券额度 25,000 万元（具体以财政部最终审批为准），发行计划如下：

	金额（万元）	期限
第一期	25,000	30 年期

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目拟申请专项债券 25,000 万元，2022 年计划发行 25,000 万元，期限 30 年，2052 年到期，利息按每半年支付，到期后一次性偿还债券本金，该债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上上市流通。

二、专项债券投资者保护措施

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）等有关债务筹措、偿还、使用和管理方面的规定。另外本项目申报的专项债券可由市政府按照规定调整项目资本金比例或申报新三期专项债券保障还本，保证投资者权益。

第七章 项目潜在风险评估

一、风险调查

1、政策风险

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和公共服务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在2021年《政府工作报告》中要加大城镇老旧小区改造力度，部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。项目的实施是深入贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题，实现人民群众对美好生活向往的重要举措。得到了来自各级政府有关部门的大力支持。因此本项目不会存在政策性的风险。

2、群众支持度风险

（1）老旧小区是我们城市建设不可或缺的一部分，同时也受到群众的广泛关注。由于触及自身利益，部分居民不支持不配合拆违工作、百姓期望过高、施工难度大、后期管理不力等问题，可能给项目的实施带来困难。如有些居民不允许垃圾箱、下水道检查井安置在离自家近的地方，对基础设施进行人为损坏等情况。

（2）施工过程中，会影响项目周边住户的生活和商家正常的营业，如挤占道路、影响居民通行和商家营业、给居民的人身安全和近路房屋安全带来危险等会引起住户和商家的不满，而引发阻拦通行的现象和上访事件；建设施工期间，施工时间与周边居民的休息时间发生冲突，而引起矛盾纠纷等。

3、劳资纠纷的风险

项目建设竣工后，由于工程质量、项目资金不到位等因素，造成工程款不能及时拨付，发生建筑商催要工程款，施工员工工资不能及时兑付，施工员工到社区滋事、上访等，扰乱正常生活等事件发生。

4、项目可能造成环境破坏风险

项目施工过程中，可能对环境产生轻微影响，施工中的污染属于短期行为，施工结束后即可消除。项目在施工阶段将采取有效措施，尽量减轻扬尘的产生，采用局部吸声、隔声降噪技术，在隔离体上敷以吸声材料，降低噪音，同时采取有效措施加强对施工期间产生污水和固废的治理。项目建设完成后，小区环境得到整治，配套设施得到维修，环境效益明显。

二、风险防范和化解措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价，我们采取下述风险防范措施。

- 1、以社区为中心，协调居民和相关单位，介绍项目开工建设及以后运行对居民和附近商家和影响；解答居民对项目的疑问及听取居民的建议，做到人人知情、事事无疑问。
- 2、项目实施先期多次进行民意调查，确保知道居民关心的是哪一事项，对哪一事项有疑虑。针对居民疑虑事项进行解答，并对有关事项向街办和社区承诺。
- 3、建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少对居民和周边商家的干扰，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。
- 4、项目组紧密联系和依靠社区和居民，采取以预防为主的治安防范措施，建设期间，如有个别企业或居民有异议，以疏导，说服，化解等为主，将问题消除在萌芽状态。

第八章 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。

第九章 信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站

(www.chinabond.com.cn) 详细披露, 披露时间及文件内容具体如下:

(一) 债券发行日五个工作日之前披露

- 1、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券信息披露文件
- 2、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券信用评级报告和跟踪评级安排

- 3、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券财务评价报告
- 4、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券法律意见书

(二) 债券发行结束当日披露

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券发行结果公告

(三) 债券每个付息日五个工作日之前披露

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券付息公告

(四) 债券兑付日五个工作之前披露

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券还本付息公告

(五) 债券存续期内定期披露

- 1、大连市最近年度经济、财政及债务情况说明;
- 2、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目/运营年度情况说明;
- 3、2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券跟踪评级报告;

(六) 债券存续期内随时披露内容

可能影响到 2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。

第十章 事前绩效评估

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

(一) 项目实施的必要性

1、项目的建设是深入贯彻落实党的十九大精神, 解决城市发展不平衡不充分问题, 实现人民群众对美好生活向往的重要举措

按照党的十九大提出的“两步走”战略目标, 在 2020-2035 年基本实现社会主义现代化。而城镇老旧小区改造就是基本实现社会主义现代化阶段的重要内容和重要步骤。习近平总书记在党的十九大报告中提出“永远把人民对美好生活的向往作为奋斗目标”“让全体人民住有所居, 保证群众安居乐业, 是老百姓最基础、最现实的需求。”

老旧小区是我们城市建设不可或缺的一部分，同时也受到群众的广泛关注。城镇老旧小区改造的目标就是解决城镇居民住房的现代化问题，也是满足人们基本生活的现代化需求，必须按照现代化的要求有序推进。在推进城镇老旧小区改造过程中，要求老旧小区改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更多的获得感和幸福感。

项目的建设是大连市贯彻落实党的十九大精神，解决城市发展不平衡不充分问题，实现人民群众对美好生活向往的重要举措。

2、项目的建设是推进城镇老旧小区改造，改善人居环境的需要

加快推进城镇老旧小区改造，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》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，是在对普兰店区现有老旧小区实际勘查之后，统一汇总出的3个街道，33个小区、420栋老旧建筑，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、无障碍及适老化改造、楼院整治改造等内容，改善现有普兰店区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小区改造，改善人居环境的需要。

3、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，大连市普兰店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。

本项目通过对普兰店区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普兰店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。

4、项目的建设是增进人民福祉，建设服务型政府的需要

服务型政府是以社会发展和人民群众的共同利益为出发点，以为人民服务为宗旨并承担相应服务职责的现代政府治理模式。建设服务型政府是我国行政体制改革的基本方向和重要内容。党的十九大报告明确提出：转变政府职能，深化简政放权，创新监管方式，增强政府公信力和执行力，建设人民满意的服务型政府。

建设服务型政府，需要从解决人民群众普遍关心的实际问题入手。而本次项目的建设初衷，即人居环境的提升，则是人民群众最关心、最直接、最迫切的现实问题。大力实施民生实事工程，持续改善人居环境，让人民群众共享改革发展成果，对于构建服务型政府具有重要意义。本项目聚焦城镇老旧小区环境升级改造，为居民营造更加干净整洁、环境优美、舒适宜居的生活环境，有利于提升服务型政府建设水平。因此，项目的建设是增进人民福祉，建设服务型政府的需要。

5、项目的建设是加快经济复苏的重要途径

加快推进城镇老旧小区改造，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。

加快城镇老旧小区改造，也是落实中央提出的“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。

综上所述，项目实施具有较大的社会意义，积极可行，项目的建设非常必要！

（二）项目实施的公益性

1、政府部门的支持。

老旧小区整治改造属于为民服务实事工程，具有明显的社会效益，是政府履行公共服务职能的重要内容。

该项目是社会公益性项目，符合党的十九大精神，符合国家、省、市有关文件的要求。项目是重点民生工程，是政府重点支持的项目。该项目的建设将得到相关部门的大力支持，有利该项目尽快建成。

2、相关利益群体的支持

对列入老旧小区维修改造范围的楼院，普兰店区政府充分发挥街道、社区基层组织作用，动员居民和社会各界广泛参与，组织建筑业代表举行听证会，征询维修维护的意见，业主代表征求全体业主同意后组织实施。

实施单位按照工程建设程序组织实施改造。项目完成后，由实施单位组织施工、监理、设计单位等进行工程验收；由区建设行政主管部门牵头，按照国家相关标准，进行测评和工作考核。老旧小区改造涉及大量基础设施工程，得到了相关建设单位、劳动者和材料供应商的大力支持。

项目的建设，解决了项目所在地的老旧小区旧设备旧设施给居民带来的安全隐患，改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感，符合周边居民的实际利益，得到他们的大力支持。

老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于提高居民居住品质，解决城市发展不平衡不充分问题，维护社会稳定有着重要的意义。同时，还有助于改善城市面貌、提高城市形象，因此得到了普兰店区市民的支持。

（三）项目实施的收益性

1. 直接收益

本项目实施后，运营期内共计实现停车场收入 24,893.00 万元、物业费收入 78,507.60 万元、广告牌收入 39,852.84 万元。根据测算，项目收益可作为专项

债券和市场化融资还本付息的资金来源。

（四）项目可行性

根据项目可行性研究报告，本项目涉及环境影响、安全生产等各项措施，针对相关内容，均已做好相应风险预案，可保证项目实施过程中无施工组织风险、无技术措施风险，项目实施可行。

二、项目投资合规性及成熟度

本项目建设有其充分的必要性，前期手续合规。项目资金部分自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高，且项目基本按照原工程计划进行施工，在后续资金可全额匹配的前提下，可按原计划竣工进入运营期。

三、项目资金来源及到位可行性

本项目总投资 41,000 万元，资金来源为资本金 16,000 万元，债券资金 25,000 万元。资本金和债务资金均随着建设计划同步投入，资金来源和到位可行性较高。

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停车场收入、物业费收入和广告牌收入。本项目收益对应的收费及收入单价、数量标准，运营成本均参照可研报告的相关数据。具体如下

（1）运营收入依据及测算

预测依据：根据《可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源由以下几部分组成：

a. 停车场收入

项目设置停车位共计 2,000 个，根据大连市现行停车场收费标准《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）住宅小区内的停车场及住宅小区与写字楼、商场、娱乐场所、宾馆酒店等共用的停车场停放服务收费实行政府指导价。

综合考虑车辆停放周转情况，费用包括夜间居民停车和日间社会车辆停放两

部分，每个车位日收费按照 10 元计算，每五年调整一次。根据停车位使用现状，运营第一年使用率按照 60% 计算，第二年使用率按照 70% 计算，第三年起使用率保持为 80%。运营期内共计实现停车场收入 24,893.00 万元。

b. 物业费收入

项目物业服务面积 203.81 万平方米。大连市物价局、市国土房屋局根据《大连市住宅物业服务标准》发布了《关于公布我市住宅前期物业服务收费政府指导价的通知》（大价字〔2018〕51 号），根据该文件，政府指导价共分为五个等级，一级 0.90 元/平方米以下（含 0.90 元）；二级 0.90-1.30 元/平方米（含 1.30 元）；三星级 1.30-1.90 元/平方米（含 1.90 元）；四星级 1.90-2.90 元/平方米（含 2.90 元）；五星级 2.90-4.60 元/平方米（含 4.60 元），以上指导价包含电梯运行维护费，无电梯的住宅项目应从物业服务费中扣除电梯运行维护费，标准为每平方米 0.20-0.40 元。

结合项目实际，项目按照一级物业收费价格扣除电梯运行维护费后标准计算，物业期初收费价格为 0.7 元/平方米/月，每五年进行一次调整。运营期内共计实现物业费收入 78,507.60 万元。

c. 广告牌收入

项目共设置广告牌 7,626 个（每楼层每单元 2 个），根据本地区市场调研数据，本项目广告牌价格按照老旧小区广告牌平均价格 150 元/个/月计算，价格按照 2% 的递增速度进行计算。运营第一年使用率为 50%，第二年使用率按照 60% 计算，第三年使用率按照 70% 计算，第四年起使用率保持为 80%。运营期内总计实现广告牌收入 39,852.84 万元。

2023 年普兰店区老旧小区改造工程项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第一年				
第二年				-
第三年	438.00	1,712.00	686.34	2,836.34
第四年	511.00	1,712.00	840.08	3,063.08
第五年	584.00	1,712.00	999.70	3,295.70

年份 \ 项目	停车场收入	物业费收入	广告牌收入	合计
第六年	700.80	1,956.58	1,165.36	3,822.74
第七年	700.80	1,956.58	1,188.67	3,846.05
第八年	700.80	1,956.58	1,212.44	3,869.82
第九年	700.80	1,956.58	1,236.69	3,894.07
第十年	700.80	1,956.58	1,261.42	3,918.80
第十一年	817.60	2,445.72	1,286.65	4,549.97
第十二年	817.60	2,445.72	1,312.38	4,575.70
第十三年	817.60	2,445.72	1,338.63	4,601.95
第十四年	817.60	2,445.72	1,365.40	4,628.72
第十五年	817.60	2,445.72	1,392.71	4,656.03
第十六年	934.40	2,934.86	1,420.56	5,289.82
第十七年	934.40	2,934.86	1,448.97	5,318.23
第十八年	934.40	2,934.86	1,477.95	5,347.21
第十九年	934.40	2,934.86	1,507.51	5,376.77
第二十年	934.40	2,934.86	1,537.66	5,406.92
第二十一年	1,051.20	3,424.01	1,568.41	6,043.62
第二十二年	1,051.20	3,424.01	1,599.78	6,074.99
第二十三年	1,051.20	3,424.01	1,631.78	6,106.99
第二十四年	1,051.20	3,424.01	1,664.42	6,139.63
第二十五年	1,051.20	3,424.01	1,697.71	6,172.92
第二十六年	1,168.00	3,913.15	1,731.66	6,812.81
第二十七年	1,168.00	3,913.15	1,766.29	6,847.44
第二十八年	1,168.00	3,913.15	1,801.62	6,882.77
第二十九年	1,168.00	3,913.15	1,837.65	6,918.80
第三十年	1,168.00	3,913.15	1,874.40	6,955.55
合计	24,893.00	78,507.60	39,852.84	143,253.44

(2) 运营成本测算

2023 年普兰店区老旧小区改造工程运营期间的成本主要支出有以下几项:

a. 外购原辅材料费

外购原辅材料主要用于物业服务及广告牌制作等原辅材料支出,按照两项收入的 8%计算,运营期总计成本 9,468.82 万元。

b. 燃料动力费

项目投入使用后,燃料动力包括水、电,经估算,年需燃料动力费为 37.12 万元,运营期总计 1,039.36 万元。

c. 工资与福利

项目建成后劳动定员按照每个小区4人计算，共计33人，工资及福利费等支出综合按照6万元/人/年估算，则运营期总计22,176.00万元。

d. 修理费

根据项目的特点，年修理费按室外基础设施投资的1%估算，则运营期总计856.24万元。

e. 其他费用

其他费用包括销售费用、管理费用等，其他费用按上述费用之和的10%计取，则运营期总计3,354.07万元。

f. 相关税费

相关税费包含增值税、城市维护建设税和教育附加费、地方教育费附加、企业所得税。根据业态不同增值税适用税率分别为6%、9%、13%；城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加适用税率分别为7%、3%、2%；企业所得税按照本项目利润总额的25%计算。经测算，项目运行期相关税费合计为14,427.70万元。

具体经营现金支出计算如下表：

总成本费用预测表

单位：万元

年份	外购原辅材料费	燃料动力费	工资与福利	修理费	其他费用	相关税费	合计
第一年							-
第二年							-
第三年	191.87	37.12	792.00	30.58	105.16		1,156.73
第四年	204.17	37.12	792.00	30.58	106.39		1,170.26
第五年	216.94	37.12	792.00	30.58	107.66		1,184.30
第六年	249.76	37.12	792.00	30.58	110.95		1,220.41
第七年	251.62	37.12	792.00	30.58	111.13		1,222.45
第八年	253.52	37.12	792.00	30.58	111.32		1,224.54
第九年	255.46	37.12	792.00	30.58	111.52		1,226.68
第十年	257.44	37.12	792.00	30.58	111.71		1,228.85
第十一年	298.59	37.12	792.00	30.58	115.83	167.15	1,441.27
第十二年	300.65	37.12	792.00	30.58	116.04	227.06	1,503.45
第十三年	302.75	37.12	792.00	30.58	116.25	233.05	1,511.75
第十四年	304.89	37.12	792.00	30.58	116.46	239.15	1,520.20

年份	外购原辅材料费	燃料动力费	工资与福利	修理费	其他费用	相关税费	合计
第十五年	307.07	37.12	792.00	30.58	116.68	245.38	1,528.83
第十六年	348.43	37.12	792.00	30.58	120.81	634.75	1,963.69
第十七年	350.71	37.12	792.00	30.58	121.04	666.30	1,997.75
第十八年	353.02	37.12	792.00	30.58	121.27	674.70	2,008.69
第十九年	355.39	37.12	792.00	30.58	121.51	683.25	2,019.85
第二十年	357.80	37.12	792.00	30.58	121.75	691.99	2,031.24
第二十一年	399.39	37.12	792.00	30.58	125.91	869.20	2,254.20
第二十二年	401.90	37.12	792.00	30.58	126.16	878.28	2,266.04
第二十三年	404.46	37.12	792.00	30.58	126.42	887.55	2,278.13
第二十四年	407.07	37.12	792.00	30.58	126.68	897.01	2,290.46
第二十五年	409.74	37.12	792.00	30.58	126.94	906.65	2,303.03
第二十六年	451.58	37.12	792.00	30.58	131.13	1,084.78	2,527.19
第二十七年	454.36	37.12	792.00	30.58	131.41	1,094.81	2,540.28
第二十八年	457.18	37.12	792.00	30.58	131.69	1,105.04	2,553.61
第二十九年	460.06	37.12	792.00	30.58	131.98	1,115.48	2,567.22
第三十年	463.00	37.12	792.00	30.58	132.27	1,126.12	2,581.09
合计	9,468.82	1,039.36	22,176.00	856.24	3,354.07	14,427.70	51,322.19

本项目收入来源可靠，收益预测均在合理的区间范围内，同时考虑本项目运营成本及其他相关费用。因此本项目的收入、成本、收益预测合理。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资为 41,000 万元，根据财政预算情况，拟安排资本金 16,000 万元。

本项目计划采用政府专项债方式筹集 25,000 万元。其中：2022 年拟申请 25,000 万元。

本项目资本金比例 39%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求，同时满足政府出资比例的要求。

项目收益对债券融资本息的覆盖倍数计算为 1.67，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

六、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,本期专项债本息覆盖倍数仍然 >1 ,还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。压力测试结果见下表:

项目收益压力测试表

金额单位:人民币万元

资金覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一、项目净收益	82,738.13	87,334.69	91,931.25	96,527.81	101,124.38
二、本期债券还本付息	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00
三、债券偿债覆盖率	1.50	1.59	1.67	1.76	1.84

七、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

(一) 项目偿债计划可行性

本项目债券期限为30年,债券还本付息方式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。

(二) 项目偿债风险点及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期延误风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大,如果工期拖延,工程投资将增加,并且工期拖延将影响项目的现金流入,使项目净收益减少。

风险控制措施:项目实施方将通过科学合理的工程设计,严谨的施工组织计划,制定事前、事中、事后风险管理体系,加强监督,严格执行预定工期计划,并对照工程实际进度,及时调整项目施工计划,确保本项目如期建成。

(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，会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由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

②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；

③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。

2. 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、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后，项目收入可能出现波动，专项债券的还款来源可能会发生变化，从而会影响项目效益。

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。项目单位需建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

（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，国际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实际，做好期限匹配、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。

八、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，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。