

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目 收益与融资自求平衡专项债券实施方案

瓦房店市人民政府

瓦房店市财政局

瓦房店市住房和城乡建设局

瓦房店市复鼎建设有限公司

2023 年 01 月

目录

第一章 项目概况	1
一、区域概况	1
二、经济、财政和债务状况	3
三、项目基本信息	3
四、项目主管部门	8
第二章 项目实施背景、社会经济效益	13
一、项目实施背景	13
二、经济社会效益分析	14
第三章 项目投资估算及资金筹措方案	15
一、估算范围	15
二、债券筹资编制依据	16
三、投资估算	16
四、资金筹措方案	17
五、项目资金保障措施	17
第四章 项目预期净收益及自求平衡情况	18
一、基本假设条件	18
二、预期项目收入	18
三、运营成本测算	26
四、税费测算	26
五、财务费用	27
六、项目折旧摊销	27
七、项目损益	28
八、项目偿债覆盖倍数分析	28

九、现金流模拟分析与评价	28
十、压力测试	38
十一、总体评价	38
第五章 项目风险控制	38
一、影响项目进度或正常运营的风险及控制措施	38
二、影响项目收益的风险及控制措施	39
第六章 事前绩效评估情况	40
一、总体结论	40
二、事前绩效评估情况	40
三、附表	42

第一章 项目概况

一、区域概况

1、大连市区域情况

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。2022 年《大连市政府工作报告》提出,今后五年,是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一个五年,是大连推动全面振兴全方位振兴极为关键的五年。市第十三次党代会明确作出大连正处于加快振兴发展窗口期、黄金期、上升期的科学判断,系统谋划了未来五年乃至更长一个时期全市振兴发展的目标任务,作出加速推进新时代“两先区”建设、奋力实现振兴发展新突破的战略部署。我们要准确把握“时”与“势”,以不甘人后、奋起直追的志气,舍我其谁、当仁不让的骨气,争先进位、全面振兴的底气,满怀信心实现“十个新突破”,奋力挺进“万亿 GDP 城市”,把宏伟蓝图转化为滨城大地的生动实践。

2022 年大连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。

2、瓦房店市区域情况

瓦房店市位于辽东半岛中西部,东经 $121^{\circ} 13' \sim 122^{\circ} 17'$,北纬 $39^{\circ} 20' \sim 40^{\circ} 07'$,西濒渤海,东与大连普兰店区接壤,南与大连金州区隔海相望,北与营口盖州市接壤。地处辽南丘陵地带,周围环山,地形复杂,地面起伏较大,市区地形高程在 40 至 120 米之间,市中心有回头河,市东部有大沙河流过,整个城市呈狭长带状,哈大铁路在市中心通过,将市区分为两大部分。

瓦房店市面积 3794 平方公里,户籍人口 91.1 万(截至 2020 年末),辖 30 个乡镇、街道。依托得天独厚的区位优势、四通八达的交通网络、秀美宜人的生态环境、实力雄厚的产业基础,瓦房店现已发展成为东北县域领军城市。

瓦房店市地处东北亚经济圈重要位置,北距辽宁省会沈阳 292 公里,南与大连新市区毗邻,与长兴岛经济技术开发区一桥相连。海岸线全长 461 公里,居全国县级第二位,是环渤海经济圈最优良的出海口。正在建设的太平湾港,是东北亚国际航运中心的核心港口。

瓦房店是大连联系辽宁中部城市群以及东北经济走廊的必经之地,沈大高速公路、滨海公路、黑大公路、城八公路、长兴岛疏港高速公路,哈大铁路、哈铁客运专线、瓦长铁路,以及大连新、老空港,构成了完备的交通体系。

二、经济、财政和债务状况

根据瓦房店市政府公开信息查询，2019 年至 2021 年，瓦房店市财政经济情况如下：

瓦房店市 2019—2021 年财政经济情况表

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年
1	地区生产总值（亿元）	906	554.1	643.7
1.1	第一产业增加值（亿元）	102	104.3	116.7
1.2	第二产业增加值（亿元）	463.6	160.1	225.3
1.3	第三产业增加值（亿元）	340.4	289.7	301.6
2	GDP 增长（%）	3.7	3	8.3
3	一般公共预算收入（亿元）	53.3	53.04	27
4	一般公共预算支出（亿元）	48.3	57.62	56.3
5	政府性基金收入（亿元）	3.2	18.59	5
6	政府性基金支出（亿元）	3	20.14	6.7
7	地方政府一般债务余额（亿元）	71.68	70.22	
8	地方政府一般债务限额（亿元）	72.8	90.29	
9	地方政府专项债务余额（亿元）	5.76	-	18.96
10	地方政府专项债务限额（亿元）	5.8	19	19

三、项目基本信息

1、项目名称

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目（以下简称本项目）。

2、项目建设单位

瓦房店市复鼎建设有限公司。

3、项目地址

文兰街道东风社区、新立社区、长丰社区、钻石社区及西环社区。

4、项目建设工期

项目建设期 8 个月，自 2023 年 5 月办理前期相关手续及设计工作，2023 年 6 月开展招投标工作，计划于 2023 年 7 月开工，2023 年 12 月竣工验收。

5、项目建设内容

改造范围为 153 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 53.79 万平方米，涉及居民 8733 户。主要改造内容包括：

(1) 东风社区：改造范围为 46 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 187936 平方米，涉及居民 3141 户。主要改造内容包括：

(1.1) 房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 131555 m²、仓房外墙真石漆 5638 m²、屋面保温及防水 41346 m²、更换塑钢窗 3195 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 188 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 67657 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 9961 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

(1.2) 小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 71980 m²、无障碍坡道 564 m²、新建台阶 1503 m²、原有台阶修补 2819 m²、新建树池花坛（种植花卉）1128 m²、设置充电桩 15 组、广告牌 80 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 188 套、新

建污水检查井 716 座、污水管线改造 4436 米、新建雨水检查井 143 座、雨水管线改造 6250 米、雨水口 116 个、新建给水阀门井 70 座、给水管线改造 6172 米、通信检查井 101 座、通信管线改造 4780 米等。

(1.3) 背街小巷改造工程：翻建道路（沥青路面）644 m²、维修人行步道（6cm 切块砖）10000 m²、路边石（15×15×70cm）322 米等。

(2) 新立社区：改造范围为 30 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 98913 平方米，涉及居民 1680 户。主要改造内容包括：

(2.1) 房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 69239 m²、仓房外墙真石漆 2967 m²、屋面保温及防水 21761 m²、更换塑钢窗 1682 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 89 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 35609 m²、增设小区封闭围栏 1000 米、增设小区出入口抬车杆 2 台、室外散水 5242 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

(2.2) 小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 37884 m²、无障碍坡道 297 m²、新建台阶 791 m²、原有台阶修补 1484 m²、新建树池花坛（种植花卉）593 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 99 套、新建污水检查井 377 座、污水管线改造 2335 米、新建雨水检查井 75 座、雨水管线改造 3290 米、雨水口 61 个、新建给水阀门井 37 座、给水管线改造 3249 米、通信检查井 53 座、通信管线改造

2516 米等。

(2.3) 背街小巷改造工程：改造行车道 35256 m²、改造人行步道 24736 m²、路边石 4176 米，给水改造 600 米、污水改造 2020.7 米、雨水改造 2929.7 米，新建照明灯 40 套。

(3) 长丰社区：改造范围为 33 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 115896 平方米，涉及居民 1724 户。主要改造内容包括：

(3.1) 房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 81127 m²、仓房外墙真石漆 3477 m²、屋面保温及防水 25497 m²、更换塑钢窗 1970 m²、安装对讲不锈钢保温防盗门 152 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 41723 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 6142 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

(3.2) 小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 44388 m²、无障碍坡道 348 m²、新建台阶 927 m²、原有台阶修补 1738 m²、新建树池花坛（种植花卉）695 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 116 套、新建污水检查井 441 座、污水管线改造 2735 米、新建雨水检查井 88 座、雨水管线改造 3854 米、雨水口 72 个、新建给水阀门井 43 座、给水管线改造 3806 米、通信检查井 62 座、通信管线改造 2948 米等。

(3.3) 背街小巷改造工程：健康步道铺设面积 15600 m²、栽植乔木 540 株、休闲座椅 160 个、健身器材 30 套、更换栏杆

3200 米，小区周边人行步道修复面积 20000 m²等。

(4) 钻石及西环社区：改造范围为 44 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 135206 平方米，涉及居民 2188 户。主要改造内容包括：

(4.1) 房屋修缮改造工程：外墙面保温及真石漆 94644 m²、仓房外墙真石漆 4056 m²、屋面保温及防水 29745 m²、更换塑钢窗 2299 m²、安装可对讲不锈钢保温防盗门 153 樘、楼梯间天棚及墙面刷涂料 48674 m²、增设小区封闭围栏 1500 米、增设小区出入口抬车杆 4 台、室外散水 7166 m²、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、楼梯间栏杆除锈刷油、及辅助的拆除安装工程（太阳能热水器、扶墙铁皮烟囱、附墙线缆电缆槽拆除安装）。

(4.2) 小区红线内基础设施改造工程：方砖铺设 51784 m²、无障碍坡道 406 m²、新建台阶 1082 m²、原有台阶修补 2028 m²、新建树池花坛（种植花卉）811 m²、设置充电桩 11 组、广告牌 50 块、新建物业管理用房 200 m²、新建庭院灯 135 套、新建污水检查井 515 座、污水管线改造 3192 米、新建雨水检查井 103 座、雨水管线改造 4497 米、雨水口 83 个、新建给水阀门井 50 座、给水管线改造 4441 米、通信检查井 72 座、通信管线改造 3439 米等。

(4.3) 背街小巷改造工程：道路摊铺（沥青路面）4340 m²、方砖铺建 3720 m²、给水改造 350m、随路铺设排水管 997m、翻建道路（沥青路面）5982 m²、维修人行步道（6cm 切块砖）20000 m²等。

四、项目主管部门

瓦房店市住房和城乡建设局贯彻落实党中央、省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。主要职能是：

（一）贯彻执行国家、省、大连市有关房屋管理、住房保障、城乡建设、工程建设、建筑业、燃气、供热、供水、城市市政设施管理、市容卫生环境管理、城市园林绿化管理等方面的方针、政策、法律、法规及规章并监督执行，编制并组织实施发展规划和年度计划。

（二）承担保障全市城镇低收入家庭住房的责任，拟订住房保障相关政策并指导实施，拟订保障性住房规划及政策，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。

（三）承担推进住房制度改革的责任，拟订住房政策，指导住房建设和住房制度改革，拟订全市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。

（四）承担规范全市房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任，会同有关部门组织拟订房地产市场监管政策并组织实施，提出房地产业的行业发展规划和产业政策，拟订房地产开发、房屋交易、房屋租赁、房屋面积管理、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收、房屋安全的规章制度并监督执行，负责全市房地产市场交易、物业行业的监督管理、国有土地上的房屋征收补偿工作，指导城市房屋安全管理工作。

（五）指导全市房屋建筑和市政基础设施工程建设活动并承担规范建筑市场的责任。指导、监督相关的建筑市场准入与清

出、房屋和市政工程项目的勘察设计、招标投标、工程监理工作，负责房屋建筑、城市基础设施建设项目的监督检查，拟订勘察设计、工程建设、工程造价及相关社会中介组织管理的有关政策并监督实施，组织制定全市房屋和市政工程招投标监督管理政策、规章制度并监督实施，负责、指导市政工程和房屋建筑工程施工许可的监督管理工作，负责全市建筑业企业资质许可和监督管理工作。

（六）承担房屋建筑和市政基础设施工程质量、安全的监督管理责任，贯彻执行房屋建筑工程、市政工程、燃气工程、供热工程、供水工程等建筑工程质量监督和检测、建设监理、施工安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度，对建筑工程质量监督工作进行规划和管理，组织或参与相关的建筑工程重大质量、安全事故的调查处理。

（七）负责全市建设工程标准、造价管理，负责建设工程合同、担保和竣工结算文件的管理，负责工程造价咨询企业和从业人员执业行为管理，指导、监督各类工程建设标准定额和公共服务设施（不含通信设施）建设标准的实施和工程造价计价工作，组织发布工程造价信息。

（八）监督指导全市市政基础设施的建设工作，负责编制并组织实施全市城市市政基础设施建设专项规划和发展规划，负责建立城市市政基础设施项目库制度，参与地下管线综合规划平衡协调，统筹协调城市地下的给水、排水、燃气、热力、电力、通信、有线电视和其他用途的管线（含附属设施）及管线共同沟等的建设管理，指导、协调地下空间使用管理。

（九）负责全市燃气行业的监督管理，按有关规定，负责燃

气行业特许经营的具体实施以及燃气行业的行政许可事项工作，并承担相应的安全监管责任，会同有关部门制定燃气安全事故应急预案，参与燃气安全事故的应急救援和事故调查；检查、指导乡镇、街道燃气行业的业务工作。

（十）承担全市城市供热管理的责任，负责全市供热的行业管理，会同有关部门对从事城市供热单位进行管理，按有关规定负责供热行业的行政许可事项工作，参与供热价格的拟订工作，负责协调、指导全市城市供热管理工作，检查、指导乡镇、街道供热行业的业务工作。

（十一）负责城市节约用水工作。贯彻落实国家、省、大连市城市节约用水的法律、法规和相关条例、政策，组织编制全市城市节约用水规划和年度计划并监督实施，组织实施用水总量控制等管理制度，编制用水计划指标。

（十二）负责城市供水行业监督管理。组织有关部门编制城市供水、用水规划，提出有关水务价格和收费的建议，协调城市建设中涉及水务设施的配套工作，指导供水设施的建设管理和保护工作，负责协调、指导城市供水的监督检查工作。

（十三）承担规范全市村镇建设、指导村镇建设的责任，拟订小城镇和村庄建设政策并指导实施，拟订全市小城镇基础设施建设补助金使用计划并监督实施，指导村镇规划编制、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，配合有关部门推进特色小镇和小城镇建设工作。

（十四）负责全市住房和城乡建设科技管理工作，组织拟订住房和城乡建设系统科技发展规划、年度计划和相关政策，组织重大科技项目研究开发、科技攻关和新技术的科技成果转化推

广，指导重大技术引进和创新工作。

（十五）承担推进绿色建筑和建筑节能的责任，负责墙体材料革新工作、粉煤灰综合利用、散装水泥发展与应用等工作，会同有关部门拟订建筑节能的政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进住宅装配化。

（十六）负责全市城建档案的管理，负责全市地下管线普查及相关地理信息系统管理和开发利用，推进信息化建设。

（十七）负责全市住房和城乡建设行业执业资格和科技人才队伍建设的管理工作，管理全市住房和城乡建设行业的对外经济技术合作和外事工作，指导企业开拓国外建筑市场，发展国际工程承包和建筑劳务合作。

（十八）贯彻执行国家、省、大连市关于与城市管理密切相关的行政执法方面的方针、政策和法律、法规、规章。

（十九）负责全市城市管理行政执法的管理工作，拟订城市管理行政执法工作规范和计划并组织实施，负责组织开展纳入城市管理综合执法范围的跨区域、重大复杂违法违规案件以及上级交办案件的查处工作。

（二十）负责指导污水处理配套管网建设，组织指导城市污水处理设施的规划、建设。

（二十一）负责市内人行步道的停车设置管理工作。

（二十二）负责指导乡镇、街道卫生面貌整治工作。

（二十三）贯彻执行国家、省、大连市关于人民防空工作的法律、法规、地方性法规和市政府规章等有关政策。

（二十四）收集、研究、汇总人民防空信息，制定并组织实施人民防空警报、通信建设规划、计划，组织协调通信保障工

作，为政府组织开展人民防空工作提供信息保障，制定并组织落实防空袭预案，建立辅助决策系统，指导、监督有关部门和单位落实重要经济目标防护措施，制定并组织实施人民防空工程建设规划、计划，会同有关部门编制与城市相结合的人民防空建设规划并监督实施，负责城市地下防护空间的规划、建设管理、开发利用管理和平战转换工作。

（二十五）部署全市人防系统安全生产工作，负责投资建设单建式人防工程建设中安全生产工作，负责管理权限内人防工程及人防配套设施安全生产监督管理工作。

（二十六）负责人民防空行政执法工作，组织开展人民防空宣传教育工作，检查、监督群众防空组织的组建、训练和演习工作，组织人民防空科学技术研究、成果应用和交流，管理人民防空经费和国有资产。承办市政府赋予的应对突发公共事件的有关保障任务。

（二十七）承担瓦房店市爱国卫生运动委员会日常工作。组织开展卫生创建、病媒生物防制、农村改厕、健康教育与健康促进工作。

（二十八）对瓦房店市公用服务中心承担的建设工程质量安全监督相关技术支持和服务保障工作进行业务指导。

（二十九）完成市委、市政府和市国防动员委员会交办的其他任务。

（三十）职能转变。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。进一步加强城市地下市政基础设施综合规划的平衡协调职责，做好城市地下市政基础设

施建设管理的统筹协调工作。

（三十一）关于城市地下空间开发利用方面的职责分工。市住房和城乡建设局负责地下空间使用管理的综合协调职责，市自然资源局（市规划局）负责地下空间开发的综合协调职责。

第二章 项目实施背景、社会经济效益

一、项目实施背景

国务院办公厅日前印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》强调，要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，大力改造提升城镇老旧小区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。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年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。加大政府支持力度，将城镇老旧小区改造纳入保障性安居工程，中央给予资金补助。支持各地通过发行地方政府专项债券筹措改造资金。

今年李克强总理作的《政府工作报告》提出：在稳定和扩大消费领域，2021年政府的工作重点之一就是老旧小区改造。从楼体管网等硬件改造，到养老托幼等软件服务，再到带动居民消费，城镇老旧小区改造能促进产业和消费“双升级”，稳定投资增长，对做好“六稳”工作、落实“六保”任务具有重要意义。大连将老旧小区改造作为重点民生工程，统筹资金，在满足人民群众美好生活需要的同时，进一步挖掘内需空间、有力拉动内循环。

本项目所涉及的 153 栋楼始建于 2000 年以前，主体为砖混结构或预制板结构且没有外墙保温板，墙体透寒、楼顶漏水严重；楼梯间公共区域墙体饰面脱落，单元门破损，部分楼梯间及户内窗户还是原始木制平开窗；同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差；污水管道堵塞及内涝问题严重；不同程度地存在着管线老化、设备年久失修等诸多问题，已无法满足居住环境和市容美观的要求。拟投资对其进行外墙节能改造、外立面改造、屋顶防水保温、楼道粉刷、雨水管更换、门窗更换和其他必要的辅助工程，并对小区进行封闭以便管理。

本项目在此背景下提出。

二、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瓦房店市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。本项目的建设将拉动周边建筑业、交通运输业、房地产业的发展。市政改造项目的建设、建筑材料的供应，均需要大批人工，因此，本项目的建设将在一定程度上增加就业机会

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进行老旧小区改造工程。

瓦房店市政府 2020 年工作报告提出重点抓好“以城乡融合发展为抓手，着力打造美丽宜居新家园，把城市做靓、把农村做美，建设“颜值”与“品质”兼具的幸福家园。”加强城市规划建设管理。高标准推进复兴公园建设。严格资质审查，提高物业企业准入门槛；分类推进、示范引领，进一步规范、提升物业小区管理水平。巩固国家卫生城市复审成果，不断完善长效管理机制，全面提升城市管理和服务水平。

本项目的实施，可增强社区的服务功能和管理水平，营造健康向上的城市文化，能够不断提高城市综合素质和文明程度，提高生活质量，从而塑造现代的城市文明形象。

本项目的建设，将有效改善居民的居住环境，提高居民的生活质量，因此本项目的建设是必要的。

第三章 项目投资估算及资金筹措方案

一、估算范围

项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息。

二、债券筹资编制依据

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、瓦房店市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

3、其他有关资料：

- 《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告》
- 《关于瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告的批复》（瓦发改批〔2022〕50号）

三、投资估算

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告》，项目计划建设投资 32592.54 万元，其中工程费用

27729.84 万元，工程建设其他费用 1899.74 万元，基本预备费 2962.96 万元。经测算，本项目预计建设期利息 521.48 万元，发行费用 20.86 万元（本次计划申请 26074.04 万元，每半年付息一次，债券发行费 0.8%，债券利率按 4.00%估算），调整建设总投资 33134.88 万元。

总投资估算表

序号	主要指标	单位	2023 年投资额		
			造价（不含税）	进项税	数值
一	建设投资	万元	29950.74	2641.80	32592.54
1	工程费用	万元	25440.22	2289.62	27729.84
2	工程建设其他费	万元	1792.21	107.53	1899.74
3	预备费	万元	2718.31	244.65	2962.96
二	建设期利息	万元	521.48		521.48
三	发行费	万元	20.86		20.86
四	项目总投资	万元	30493.08	2641.80	33134.88

四、资金筹措方案

本项目调整总投资 33134.88 万元，其中 26074.04 万元拟通过 2023 年上半年发行地方政府专项债券筹集。预计债券发行利率 4.00%，期限 30 年，每半年付息一次，到期一次还本。债券发行手续费率为 0.8‰。剩余 7060.84 万元由政府自筹。

五、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。

第四章 项目预期净收益及自求平衡情况

一、基本假设条件

- 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要求顺利建设、投入运营；
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6、无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

二、预期项目收入

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 8 个月，建成后即投入运营。

1、物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 53.7951 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》（T/DLWYXH001-2018），再结合同类项目物业收费标准确定。

大连市物业服务收费标准一览表

等级	政府指导价（含电梯运行维护费）
一级	0.90 元/m ² 以下（含 0.90 元）
二级	0.90-1.30 元/m ² 以下（含 1.30 元）
三星级	1.30-1.90 元/m ² 以下（含 1.90 元）

四星级	1.90-2.90 元/m ² 以下（含 2.90 元）
五星级	2.90-4.60 元/m ² 以下（含 4.60 元）

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 0.6 元/m²测算，物业收费标准按照每三年增长 3%考虑。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 13112.13 万元。

2、停车位经营收入

经现场勘查统计，改造区域内现有约为 4400 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

（1）小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 4400 个，其中临时停车位占比 60%，约为 2640 个，停车位收费标准参照《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）中的住宅小区机动车停放收费标准，小车按 5 元/辆·次进行测算，按白天 2 次、夜间 1 次计，收费标准年增长率 3%，利用率 80%。

经测算，运营期小车停车位收入 53635.01 万元。

（2）包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4400 个，其中包月停车位占比 30%，约为 1320 个，停车位收费标准参照《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）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，利用率 100%。

经测算，运营期包车停车位收入 11023.99 万元。

（3）直流充电桩停车位收入

本项目建成后预计停车位 4400 个，其中直流充电桩包月停车位占比 10%，约为 440 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计测算，利用率 100%。停车位收费标准参照《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）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，利用率 100%。

经测算，运营期直流充电桩停车位收入 6754.32 万元。

综上，债券存续期停车位经营收入 71413.32 万元。

3、公告栏广告位收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 280 个，广告位利用率按 90%考虑，广告位收费标准按 150 元/个·月测算，收费标准按每 3 年增长率 3%测算。

经测算，运营期公告栏广告位收入 1530.41 万元。

综上所述，运营期营业收入合计 86055.83 万元。

收入预测情况详见附表。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	营业收入	86055.83	2010.23	2054.43	2099.69	2161.02	2209.20	2259.19	2324.62	2377.59	2431.67	2502.00	2559.88	2618.93	2694.26	2757.16	2822.00
(一)	物业管理收入	13112.13	387.36	387.36	387.36	400.27	400.27	400.27	413.18	413.18	413.18	426.10	426.10	426.10	439.01	439.01	439.01
1	建筑面积(万m²)		53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准(元/m²·月)		0.60	0.60	0.60	0.62	0.62	0.62	0.64	0.64	0.64	0.66	0.66	0.66	0.68	0.68	0.68
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税(6%)	742.20	21.93	21.93	21.93	22.66	22.66	22.66	23.39	23.39	23.39	24.12	24.12	24.12	24.85	24.85	24.85
(二)	停车位经营收入	71413.32	1577.51	1621.71	1666.97	1714.03	1762.21	1812.20	1863.32	1916.29	1970.37	2026.33	2084.21	2143.26	2204.20	2267.10	2331.94
1	小车停车位收入	53635.01	1156.32	1191.01	1226.47	1263.47	1301.25	1340.56	1380.65	1422.27	1464.67	1508.61	1554.09	1600.35	1648.14	1697.48	1748.36
1.1	小车停车位数量		2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640
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	19.57	20.16	20.76	21.38	22.02	22.68
1.3	利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.4	日历天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
2	包月停车位收入	11023.99	237.60	244.73	252.08	259.63	267.43	275.44	283.71	292.22	300.98	310.00	319.30	328.89	338.75	348.92	359.39

2.1	包月停车位数量		1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320
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	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
2.4	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
3	直流充电桩收入	6754.32	183.59	185.97	188.42	190.93	193.53	196.20	198.96	201.80	204.72	207.72	210.82	214.02	217.31	220.70	224.19
3.1	包月停车位数量		440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益（元/度电）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量（度电/天/个）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
3.5	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准（元/个·月）		150.00	154.50	159.14	163.91	168.83	173.89	179.11	184.48	190.01	195.71	201.58	207.63	213.86	220.28	226.89
3.7	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
4	销项税（9%）	5896.52	130.25	133.90	137.64	141.53	145.50	149.63	153.85	158.23	162.69	167.31	172.09	176.97	182.00	187.19	192.55
（三）	公告栏广告收入	1530.41	45.36	45.36	45.36	46.7208	46.7208	46.7208	48.123936	48.123936	48.123936	49.566384	49.566384	49.566384	51.054192	51.054192	51.054192
1	公告栏广告位数量（个）		280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280

2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准（元/个·月）		150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83
4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
5	销项税（9%）	126.37	3.75	3.75	3.75	3.86	3.86	3.86	3.97	3.97	3.97	4.09	4.09	4.09	4.22	4.22	4.22
序号	项目名称	汇总	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
一	营业收入	86055.83	2903.24	2972.00	3042.76	3130.02	3205.54	3283.11	3377.26	3459.69	3544.19	3646.14	3735.62	3827.98	3937.86	4036.07	2072.48
(一)	物业管理收入	13112.13	451.92	451.92	451.92	464.83	464.83	464.83	477.74	477.74	477.74	490.66	490.66	490.66	503.57	503.57	251.78
1	建筑面积（万m²）		53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80	53.80
2	收费标准（元/m²·月）		0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78
3	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
4	销项税（6%）	742.20	25.58	25.58	25.58	26.31	26.31	26.31	27.04	27.04	27.04	27.77	27.77	27.77	28.50	28.50	14.25
(二)	停车位经营收入	71413.32	2398.74	2467.50	2538.26	2611.03	2686.55	2764.12	2843.73	2926.16	3010.66	3098.02	3187.50	3279.86	3375.11	3473.32	1791.11
1	小车停车位收入	53635.01	1800.78	1854.74	1910.24	1967.29	2026.64	2087.54	2149.98	2214.74	2281.03	2349.64	2419.79	2492.26	2567.03	2644.12	1365.49
1.1	小车停车位数量		2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640	2640
1.2	收费标准（元/个·日）		23.36	24.06	24.78	25.52	26.29	27.08	27.89	28.73	29.59	30.48	31.39	32.33	33.30	34.30	35.33
1.3	利用率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

1.4	日历天		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
2	包月停车位收入	11023.99	370.18	381.28	392.72	404.51	416.64	429.14	442.02	455.27	468.93	482.99	497.49	512.41	527.77	543.61	279.96
2.1	包月停车位数量		1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320	1320
2.2	收费标准（元/个·月）		233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49
2.4	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2.5	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
3	直流充电桩收入	6754.32	227.78	231.48	235.30	239.23	243.27	247.44	251.73	256.15	260.70	265.39	270.22	275.19	280.31	285.59	145.66
3.1	包月停车位数量		440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
3.2	充电收益（元/度电）		0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
3.3	耗电量（度电/天/个）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
3.4	天数		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	183
3.5	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.6	包月收费标准（元/个·月）		233.70	240.71	247.93	255.37	263.03	270.92	279.05	287.42	296.04	304.92	314.07	323.49	333.19	343.19	353.49
3.7	利用率		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3.8	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
4	销项税（9%）	5896.52	198.06	203.74	209.58	215.59	221.83	228.23	234.80	241.61	248.59	255.80	263.19	270.81	278.68	286.79	147.89

(三)	公告栏广告收入	1530.41	52.584 336	52.584 336	52.584 336	54.162 864	54.162 864	54.162 864	55.7867 52	55.7867 52	55.7867 52	57.4590 24	57.4590 24	57.4590 24	59.1827 04	59.1827 04	29.5913 52
1	公告栏广告位数量(个)		280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
2	出租率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
3	收费标准(元/个·月)		173.89	173.89	173.89	179.11	179.11	179.11	184.48	184.48	184.48	190.01	190.01	190.01	195.71	195.71	195.71
4	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	6
5	销项税(9%)	126.37	4.34	4.34	4.34	4.47	4.47	4.47	4.61	4.61	4.61	4.74	4.74	4.74	4.89	4.89	2.44

三、运营成本测算

1、人员支出

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 37 人，运营期第一年平均工资 3.60 万元/人·年，预计以后每 5 年增长 3%。经测算，运营期人员支出 4229.84 万元。

2、维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 30493.08 万元，年维护费用按固定资产投资 0.25%进行测算。经测算，运营期维护费 2250.31 万元。

3、其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照人员支出的 25%测算。预计债券存续期其他费用总支出为 1057.46 万元。

综上所述，运营期运营成本合计 7537.61 万元。

详见运营成本表。

四、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 6765.09 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 245.49 万元。

(3) 应缴增值税

应缴增值税等于销项税减去进项税减去可抵扣固定资产进项

税，经测算债券存续期应缴增值税 3877.80 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 271.44 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 193.90 万元。

4、企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算。经测算债券存续期应缴企业所得税 4964.50 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 9307.64 万元。

详见增值税表

五、财务费用

本项目计划于 2023 年上半年发行专项债券 26074.04 万元，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限三十年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。

详见还本付息表

六、项目折旧摊销

本项目固定资产原值 30493.08 万元，采用年限平均法计提折旧，残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 1448.42 万元。

详见折旧摊销表。

七、项目损益

根据上述计算，本项目在计算期内损益详见项目损益表

八、项目偿债覆盖倍数分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目债券期限内，归还政府专项债券本息前净现金流量为 69210.58 万元，债券本息合计为：57362.84 万元，偿债覆盖倍数约为 1.21，债券发行期间不存在资金缺口。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	26074.04	31288.80	57362.84	69210.58
覆盖倍数	1.21			

九、现金流模拟分析与评价

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 1.21，现金流模拟分析详见附表。

运营成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	运营成本	7537.61	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	247.82	247.82	247.82	247.82	247.82	252.91	252.91	252.91	252.91	252.91
(一)	职工薪酬	4229.84	133.2	133.2	133.2	133.2	133.2	137.27	137.27	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
1	劳动定员		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71	3.71	3.71	3.71	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82
(二)	维护费	2250.31	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23
1	不含税固定资产投资		30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08
2	修理费率		0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
3	进项税(9%)	185.68	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29
(三)	其他费用	1057.46	33.30	33.30	33.30	33.30	33.30	34.32	34.32	34.32	34.32	34.32	35.34	35.34	35.34	35.34	35.34
1	人员支出		133.2	133.2	133.2	133.2	133.2	137.27	137.27	137.27	137.27	137.27	141.34	141.34	141.34	141.34	141.34
2	其他费用率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税(6%)	59.81	1.88	1.88	1.88	1.88	1.88	1.94	1.94	1.94	1.94	1.94	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
序号	项目名称	汇总	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
一	运营成本	7537.61	257.99	257.99	257.99	257.99	257.99	263.54	263.54	263.54	263.54	263.54	269.09	269.09	269.09	269.09	136.30
(一)	职工薪酬	4229.84	145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33
1	劳动定员		37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
2	基本工资 (万元/年/人)		3.93	3.93	3.93	3.93	3.93	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.17	4.17	4.17	4.17	2.09
(二)	维护费	2250.31	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	76.23	39.64
1	不含税固定资产投资		30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08	30493.08

2	修理费率		0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.13%
3	进项税（9%）	185.68	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	6.29	3.27
（三）	其他费用	1057.46	36.35	36.35	36.35	36.35	36.35	37.46	37.46	37.46	37.46	37.46	38.57	38.57	38.57	38.57	19.33
1	人员支出		145.41	145.41	145.41	145.41	145.41	149.85	149.85	149.85	149.85	149.85	154.29	154.29	154.29	154.29	77.33
2	其他费用率		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
3	进项税（6%）	59.81	2.06	2.06	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12	2.12	2.12	2.18	2.18	2.18	2.18	1.09

增值税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	销项税额	6765.09	155.93	159.58	163.32	168.05	172.02	176.15	181.21	185.59	190.05	195.52	200.30	205.18	211.07	216.26	221.62
2	进项税额	245.49	8.17	8.17	8.17	8.17	8.17	8.23	8.23	8.23	8.23	8.23	8.29	8.29	8.29	8.29	8.29
3	应纳增值税	3877.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.60
4	可抵扣固定资产进项税	2641.80	147.76	151.41	155.15	159.88	163.85	167.92	172.98	177.36	181.82	187.29	192.01	196.89	202.78	207.97	176.73
5	税金及附加	465.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.39
5.1	城市维护建设税（7%）	271.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.56
5.2	教育费附加（3%）	116.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.10
5.3	4.3 地方教育费附加（2%）	77.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.73
序号	项目名称	汇总	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053

1	销项税额	6765.09	227.98	233.66	239.50	246.37	252.61	259.01	266.45	273.26	280.24	288.31	295.70	303.32	312.07	320.18	164.58
2	进项税额	245.49	8.35	8.35	8.35	8.35	8.35	8.41	8.41	8.41	8.41	8.41	8.47	8.47	8.47	8.47	4.36
3	应纳增值税	3877.80	219.63	225.31	231.15	238.02	244.26	250.60	258.04	264.85	271.83	279.90	287.23	294.85	303.60	311.71	160.22
4	可抵扣固定资产进项税	2641.80															
5	税金及附加	465.34	26.35	27.04	27.73	28.56	29.32	30.07	30.96	31.79	32.62	33.59	34.47	35.39	36.43	37.40	19.23
5.1	城市维护建设税（7%）	271.44	15.37	15.77	16.18	16.66	17.10	17.54	18.06	18.54	19.03	19.59	20.11	20.64	21.25	21.82	11.22
5.2	教育费附加（3%）	116.35	6.59	6.76	6.93	7.14	7.33	7.52	7.74	7.95	8.15	8.40	8.62	8.85	9.11	9.35	4.81
5.3	4.3 地方教育费附加（2%）	77.55	4.39	4.51	4.62	4.76	4.89	5.01	5.16	5.30	5.44	5.60	5.74	5.90	6.07	6.23	3.20

固定资产折旧表

单位：万元

序号	项目名称	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一	固定资产折旧费										
1	原值	30493.08	29044.66	27596.24	26147.82	24699.40	23250.98	21802.56	20354.14	18905.72	17457.30
2	当期折旧费	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42
3	净值	29044.66	27596.24	26147.82	24699.40	23250.98	21802.56	20354.14	18905.72	17457.30	16008.88
序号	项目名称	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
一	固定资产折旧费										

1	原值	16008.88	14560.46	13112.04	11663.62	10215.20	8766.78	7318.36	5869.94	4421.52	2973.10
2	当期折旧费	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42
3	净值	14560.46	13112.04	11663.62	10215.20	8766.78	7318.36	5869.94	4421.52	2973.10	1524.68

还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
1	年初债券本金		0.00	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04
2	本年新增债券融资		26074.04														
3	债券利息		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
3.1	计入建设期利息	521.48	521.48														
3.2	计入运营期利息	30767.32		1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
4	债券还本付息	57362.84	521.48	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
4.1	还本	26074.04															
4.2	付息	31288.80	521.48	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
5	年末债券本金		26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
1	年初债券本金	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04
2	本年新增债券融资																
3	债券利息	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
3.1	计入建设期利息																

3.2	计入运营期利息	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	521.48
4	债券还本付息	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	26595.52
4.1	还本																26074.04
4.2	付息	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	521.48
5	年末债券本金	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	26074.04	0.00

项目损益表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
一	收入/成本/税金																
1	营业收入	86055.83	2010.23	2054.43	2099.69	2161.02	2209.20	2259.19	2324.62	2377.59	2431.67	2502.00	2559.88	2618.93	2694.26	2757.16	2822.00
2	营业成本	7537.61	242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	247.82	247.82	247.82	247.82	247.82	252.91	252.91	252.91	252.91	252.91
3	税金及附加	4343.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.99
4	息税折旧及摊销前利润	74175.08	1767.50	1811.70	1856.96	1918.29	1966.47	2011.37	2076.80	2129.77	2183.85	2254.18	2306.97	2366.02	2441.35	2504.25	2528.10
二	二、折旧和摊销																
1	总折旧和摊销	28968.40	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42
2	息税前利润	45206.68	319.08	363.28	408.54	469.87	518.05	562.95	628.38	681.35	735.43	805.76	858.55	917.60	992.93	1055.83	1079.68
三	三、财务费用																
1	利息支出	30767.32	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
2	总财务费用	30767.32	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
3	税前利润	14439.36	-723.88	-679.68	-634.42	-573.09	-524.91	-480.01	-414.58	-361.61	-307.53	-237.20	-184.41	-125.36	-50.03	12.87	36.72

四	四、所得税																
1	所得税费用（25%）	4964.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.22	9.18
五	五、净利润	9474.86	-723.88	-679.68	-634.42	-573.09	-524.91	-480.01	-414.58	-361.61	-307.53	-237.20	-184.41	-125.36	-50.03	9.65	27.54

序号	项目名称	汇总	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
一	收入/成本/税金																
1	营业收入	86055.83	2903.24	2972.00	3042.76	3130.02	3205.54	3283.11	3377.26	3459.69	3544.19	3646.14	3735.62	3827.98	3937.86	4036.07	2072.48
2	营业成本	7537.61	257.99	257.99	257.99	257.99	257.99	263.54	263.54	263.54	263.54	263.54	269.09	269.09	269.09	269.09	136.30
3	税金及附加	4343.14	245.98	252.35	258.88	266.58	273.58	280.67	289.00	296.64	304.45	313.49	321.70	330.24	340.03	349.11	179.45
4	息税折旧及摊销前利润	74175.08	2399.27	2461.66	2525.89	2605.45	2673.97	2738.90	2824.72	2899.51	2976.20	3069.11	3144.83	3228.65	3328.74	3417.87	1756.73
二	二、折旧和摊销																
1	总折旧和摊销	28968.40	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42	1448.42										
2	息税前利润	45206.68	950.85	1013.24	1077.47	1157.03	1225.55	2738.90	2824.72	2899.51	2976.20	3069.11	3144.83	3228.65	3328.74	3417.87	1756.73
三	三、财务费用																
1	利息支出	30767.32	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	521.48
2	总财务费用	30767.32	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	521.48
3	税前利润	14439.36	-92.11	-29.72	34.51	114.07	182.59	1695.94	1781.76	1856.55	1933.24	2026.15	2101.87	2185.69	2285.78	2374.91	1235.25
四	四、所得税																
1	所得税费用（25%）	4964.50	0.00	0.00	8.63	28.52	45.65	423.99	445.44	464.14	483.31	506.54	525.47	546.42	571.45	593.73	308.81
五	五、净利润	9474.86	-92.11	-29.72	25.88	85.55	136.94	1271.95	1336.32	1392.41	1449.93	1519.61	1576.40	1639.27	1714.33	1781.18	926.44

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
一	经营活动产生的现金																
1	经营活动收入（含税）	86055.83		2010.23	2054.43	2099.69	2161.02	2209.20	2259.19	2324.62	2377.59	2431.67	2502.00	2559.88	2618.93	2694.26	2757.16
2	经营活动支出（含税）	7537.61		242.73	242.73	242.73	242.73	242.73	247.82	247.82	247.82	247.82	247.82	252.91	252.91	252.91	252.91
3	支付的各项税费	9307.64		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.22
4	经营活动产生的现金净额	69210.58		1767.50	1811.70	1856.96	1918.29	1966.47	2011.37	2076.80	2129.77	2183.85	2254.18	2306.97	2366.02	2441.35	2501.03
二	投资活动产生的现金																
1	建设成本支出	32592.54	32592.54														
2	流动资金支出																
3	投资活动产生的现金净额	-32592.54	-32592.54														
三	融资活动产生的现金																
1	自有资金	7060.84	7060.84														
2	专项债券	26074.04	26074.04														
3	偿还债券本金	26074.04															
4	支付债券利息	31288.80	521.48	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96
5	支付发行费用	20.86	20.86														
6	融资活动产生的现金净额	-24248.82	32592.54	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96

四	期初现金		0.00	0.00	724.54	1493.28	2307.28	3182.61	4106.12	5074.53	6108.37	7195.18	8336.07	9547.29	10811.30	12134.36	13532.75
五	期内现金变动	12369.22	0.00	724.54	768.74	814.00	875.33	923.51	968.41	1033.84	1086.81	1140.89	1211.22	1264.01	1323.06	1398.39	1458.07
六	期末现金		0.00	724.54	1493.28	2307.28	3182.61	4106.12	5074.53	6108.37	7195.18	8336.07	9547.29	10811.30	12134.36	13532.75	14990.82
序号	项目名称	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053
一	经营活动产生的现金																
1	经营活动收入(含税)	2822.00	2903.24	2972.00	3042.76	3130.02	3205.54	3283.11	3377.26	3459.69	3544.19	3646.14	3735.62	3827.98	3937.86	4036.07	2072.48
2	经营活动支出(含税)	252.91	257.99	257.99	257.99	257.99	257.99	263.54	263.54	263.54	263.54	263.54	269.09	269.09	269.09	269.09	136.30
3	支付的各项税费	50.17	245.98	252.35	267.51	295.10	319.23	704.66	734.44	760.78	787.76	820.03	847.17	876.66	911.48	942.84	488.26
4	经营活动产生的现金净额	2518.92	2399.27	2461.66	2517.26	2576.93	2628.32	2314.91	2379.28	2435.37	2492.89	2562.57	2619.36	2682.23	2757.29	2824.14	1447.92
二	投资活动产生的现金																
1	建设成本支出																
2	流动资金支出																
3	投资活动产生的现金净额																
三	融资活动产生的现金																
1	自有资金																
2	专项债券																
3	偿还债券本金																26074.04
4	支付债券利息	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	1042.96	521.48
5	支付发行费用																
6	融资活动产生的现金净额	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	-1042.96	26595.52
四	期初现金	14990.82	16466.78	17823.09	19241.79	20716.09	22250.06	23835.42	25107.37	26443.69	27836.10	29286.03	30805.64	32382.04	34021.31	35735.64	37516.82

五	期内现金变动	1475.96	1356.31	1418.7 0	1474.3 0	1533.9 7	1585.3 6	1271.9 5	1336.3 2	1392.4 1	1449.9 3	1519.6 1	1576.4 0	1639.2 7	1714.3 3	1781.1 8	25147.6 0
六	期末现金	16466.7 8	17823.0 9	19241. 79	20716. 09	22250. 06	23835. 42	25107. 37	26443. 69	27836. 10	29286. 03	30805. 64	32382. 04	34021. 31	35735. 64	37516. 82	12369.2 2

十、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±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

序号	资金覆盖率压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一	项目净收益	62289.52	65750.05	69210.58	72671.11	76131.64
二	债券还本付息	57362.84	57362.84	57362.84	57362.84	57362.84
三	债券偿还覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33

十一、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 1.21 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，满足瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

第五章 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

工程事故是由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，瓦房店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。

第六章 事前绩效评估情况

一、总体结论

根据对本项目事前绩效评估报告，本项目得分为【97】分，属于成熟度较高，收益情况较好的专项债券项目，可以申请专项债券资金支持。

二、事前绩效评估情况

1、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，是构建和谐社区，改善瓦房店市城市面貌的需要，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。

2、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，其他相关手续正在陆续办理中，可满足债券发行要求。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。

3、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 26074.04 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。

4、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，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。

5、债券资金需求合理性

本项目调整后总投资 33134.88 万元，其中债券资金 26074.04 万元，占比 78.69%，符合国家对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 69210.58 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 1.21，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

6、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

项目债券为三十年期债券，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。

(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，瓦房店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。

7、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。

三、附表

附件 1、事前绩效评估审核指标体系设置及打分情况表

附件 2、新增债券项目支出绩效目标表

附件 3、可研批复

附件 1:

事前绩效评估审核指标体系设置及打分情况表

一级指标	分值	二级指标	分值	三级指标	分值	指标解释	评价标准	得分	说明
决策立项	60	决策依据	50	合规性	15	是否符合相关法律法规制度	符合法律制度（5分）依据充分合规（5分）符合政策申报原则（5分）	15	符合法律政策，依据充分
				科学性	10	是否符合绩效优先、民生优先	符合大连市本级总体规划（5分）符合大事优先、民生优先（5分）	10	符合大连市总体规划
				可行性	10	项目建设的可行性	项目建设具有可行性（10分）	10	项目建设具备可行性
				必要性	15	项目建设的必要性	项目建设具有必要性（15分）	15	项目建设是必要的
		申报材料	10	材料质量	10	材料真实、规范、完整、及时	材料真实、完整（5分）	5	材料真实、完整
							材料送审及时（5分）	5	材料送审及时
管理组织	10	资金管理	5	财务管理	5	财务制度是否健全规范	财务制度健全（5分）	5	财务制度健全
		组织实施	5	制度建设	5	是否建立管理制度	建立健全管理制度（5分）	4	管理制度基本健全
绩效管理	30	绩效目标	15	目标质量效益	15	各阶段的目标明确科学	目标明确（10分）	8	项目绩效目标制定总体良好，产出、效果内容切合实际，指标明确，但是成本指标不够细化。
							目标效益（5分）	5	
		预期绩效效果	15	效益类产出	15	实施是否带来社会、经济、文化、环境等效益	项目可以带来社会、经济、文化、环境等效益，达到预期目标（15分）	15	预计可以带来社会、经济、文化、环境等效益，达到预期目标
总分	100		100		100			97	

附表 2:

新增债券项目支出绩效目标表

项目编码			项目 名称	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目				
主管部门及代码			实施 单位	瓦房店市复鼎建设有限公司				
拟申请债券资金总额 (万元)		26074.04						
其中：以前年度已发行 金额		0.00						
本年度拟发行金额		26074.04						
绩效目 标	中长期目标（2023 年-2053 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
				符号	值	单位		
	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	>=	95.00	%	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 95%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
	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	可行性研究报告	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投标程序情况			招投标程序合规	程序要求	定性指标，规范得 5 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	\geq	95.00	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于 95%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） \times 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	\leq	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） \times 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	\geq	95.00	%	行业规范	定量指标，验收合格率小于 95%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量） \times 100%，此项分值最高 10 分
	时效指标	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	\geq	90.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量） \times 100%，此项分值最高 5 分
		工程进度达标率	反映工程建设进度情况	\geq	90.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划开工率小于 90%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） \times 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	\geq	90.00	%	建设进度控制要求	定量指标，按计划完工率小于 90%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量） \times 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 8-10 分；B：成本控制效果一般 6-7.9 分；C：成本控制效果不佳 0-5.9 分。
效益指	经济效	项目运营	考核项目运营收	\geq	90.00	%	收益性要求	定量指标，项目运营收益完成度=

标	益指标	收益完成度	益情况					实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 90% 不得分，此项分值最高 5 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		有效增加		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 5 分
	生态效益指标	环境影响	改善居民居住环境		居民居住环境得到改善		环境影响要求	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 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 5 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满意度	>=	90.00	%	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 90%不得分。此项分值最高 5 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								

瓦房店市发展和改革委员会文件

瓦发改批〔2022〕50号

关于瓦房店市 2023 年度老旧小区改造 三期项目可行性研究报告的批复

瓦房店市复鼎建设有限公司：

你单位《关于报批瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告的请示》（瓦复鼎〔2022〕3 号）及有关材料收悉。经研究，现批复如下：

一、为切实解决老旧小区在安全设施、市政配套、环境治理等功能方面存在的问题，进一步提升老旧小区居住品质，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，经专家审议，同意瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目可行性研究报告。

二、项目名称：瓦房店市 2023 年度老旧小区改造三期项目。

—1—