

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目 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

一、 项目基本情况	4
(一) 政策背景	4
(二) 项目背景	5
(三) 项目概况	6
(四) 项目主管部门	7
(五) 项目开工和建设时间	7
二、 经济社会效益分析	8
(一) 经济效益分析	8
(二) 社会效益分析	9
三、 专项债事前绩效评估	10
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	10
(二) 项目投资合规性与项目成熟度	14
(三) 项目资金来源和到位可行性	15
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	15
(五) 债券资金需求合理性	16
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	16
(七) 绩效目标合理性	17
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	19
四、 项目投资估算及资金筹措方案	19
(一) 编制依据	19
(二) 项目总投资估算	21
(三) 项目融资计划	21
(四) 建设期资金平衡方案	22

五、 项目收益与融资自求平衡方案.....	22
（一） 项目运作模式.....	22
（二） 项目运营收益.....	22
（三） 财务费用.....	26
（四） 项目运营成本.....	27
（五） 相关税费.....	288
（六） 资金平衡测算.....	29
（七） 会计报表.....	29
六、 项目压力测试与评价.....	32
（一） 压力测试.....	32
（二） 总体评价.....	32
七、 项目风险提示.....	33
（一） 影响项目风险因素.....	33
（二） 潜在风险应对措施.....	35
八、 其他需要说明的事项.....	38

老旧小区项目综合整治中，节能改造是基础类必改内容。通过对没有外围护的楼体进行墙体外保温施工作业，最大程度减少老旧小区的能耗损失，起到冬暖夏凉的效果，在供暖季节可提高室内温度 2℃-3℃。对老旧小区既有住宅进行节能改造，是落实国家和自治地方节能减排决策，推进生态文明建设，更好地实施以人为本的基本战略，是满足城市居民日益增长的美好生活需要与解决发展不平衡和不充分的矛盾的具体体现。存量建筑的更新改造，也是贯彻绿色低碳理念，助力碳达峰碳中和“双碳”目标，倡导绿色生活，积极引导全民参与到碳中和行动中的有力举措。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目债券存续期内运营收入为 77,647.15 万元，项目经营成本为 4,590.18 万元，项目运营期间产生的相关税费 11,647.07 万元，融资本息合计 42,970.40 万元，可实现净收入 18,439.5 万元。

综上所述，本项目的实施符合必要性、公益性、收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目可行性研究报告已取得批复，该项目总投资 24,415.58 万元，建设投资 22,353.45 万元，全部为工程费（房屋修缮改造工程 9081.44 万元，道路改造工程 6,055.07 万元，基础设施改造工程 3,484.94 万元，挡墙改造工程 3,466.5 万元，小巷改造工程 265.5 万元），工程建设其他费用 1,106.22 万元，预备费 955.91 万元。项目于 2023 年 3 月办理前期相关手续及设计工作及招投标工，项目开工日期 2022 年 5 月，预计完工日期 2023 年 11 月。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目 募投情况

一、项目基本情况

（一）政策背景

国家、省、市住房和城乡建设厅、发展与改革委员会及财政厅等部门连续出台多项文件，在全国推广老旧小区改造工作。要求按照老旧小区认定标准，优先申报各类基础设施缺失或失养失修严重，特别是水、电、路、气等必要基础设施急需更新的老旧小区。落实老旧小区改造配套基础设施建设

《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，“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。”“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。”

（二）项目背景

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。

瓦房店市人民政府为加强市区老旧小区物业管理，提升物业管理整体水平，为市民创造良好的生活空间，印发《瓦房店市老旧小区改造工作实施方案》，工作目标明确要以国家、省、大连市老旧小区改造相关政策为依托，力争5年内把市内2000年以前建成的老旧小区基础类改造内容应改尽改，最大限度恢复小区基础性功能，增强人民群众获得感、幸福感。

本次改造项目为瓦房店市文圣市场周边区域、阳春社区（瓦轴后山区域）、新华街道、轴前社区、轧钢红楼社区，此次项目的小区大部分建于80-90年代，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对这些老旧小区进行全方位的改造。

本次项目在以上背景下提出。

（三）项目概况

本次改造项目为瓦房店市文圣市场周边区域、阳春社区（瓦轴后山区域）、新华街道、轴前社区、轧钢红楼社区，此次项目的小区大部分建于 80-90 年代，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对这些老旧小区进行全方位的改造。

本次改造项目包括：文圣市场周边区域 13 栋老旧住宅楼改造，改造项目总建筑面积 50534 平方米，涉及居民 653 户；阳春社区（瓦轴后山区域）66 栋老旧住宅楼改造，改造项目总建筑面积 139269 平方米，涉及居民 2694 户；新华街道改造，其中包括改造沥青路面、人行道面积 44300 平方米、雨水管线改造、给水管线改造及污水管线改造等；轴前社区老旧小区改造项目配套基础设施工程；轧钢红楼社区 8 栋楼房老旧小区房屋修缮改造，总建筑面积 35161.42 平方米。

其中房屋修缮改造工程包括外墙面保温及真石漆、屋面保温及防水、安装对讲不锈钢保温防盗门、增设小区封闭围栏、增设小区监控系统、增设楼梯间感应灯、室外及楼梯间栏杆除锈刷油等。

老旧小区配套基础设施改造主要包括管网改造、绿化补栽、完善公共照明、修补小区内破损方砖、安装健身休闲设施等。

（四）项目建设单位

瓦房店市复鼎建设有限公司成立于 2022 年 1 月 18 日，法定代表人为曲鹏，注册资本为 10 亿元，注册地址为辽宁省大连市瓦房店市北济街一段 210 号，所属行业为房地产业。该公司由瓦房店市人民政府国有资产监督管理局全资控股。

经营范围为：建设工程施工，房地产开发经营，建设工程设计，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，建筑智能化系统设计，建设工程勘察（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：工程管理服务，住房租赁，非居住房地产租赁，房屋拆迁服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），规划设计管理，市场营销策划，咨询策划服务，物业管理，园林绿化工程施工，市政设施管理，城市绿化管理，停车场服务，广告发布，酒店管理，养老服务，土地整治服务，土地使用权租赁，工程造价咨询业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目开工和建设时间

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，项目开工日期 2022 年 5 月，预计完工日期 2023 年 11 月，债券存续期间的项目建设期为 1 年 7 个月。

（六）发行人情况

本期债券的发行人 of 大连市人民政府，大连市人民政府是经辽宁省人民政府批准自办债券发行的计划单列市政府，为具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格并依法存续。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券，具备发行地方政府专项债券的主体资格。

（七）瓦房店市概况

瓦房店市位于辽东半岛中西侧，面积 3793.53 平方公里，户籍人口 98.85 万，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。

2021 年瓦房店市实现地区生产总值 643.7 亿元，增长率 8.3%，一般公共预算收入可比口径增长 58.3%。在 2021 年辽宁省各县区 GDP20 强排名中，瓦房店市依托新型工业与石化工业实现快速增长，超越中山区，跃居第六位。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目建成后可收取物业管理系统、停车位经营收入和广告收入，对于提高基本公共服务能力，改善生态环境，改善

居住条件，促进基础设施贡献经济发展的程度具有重要意义。在债券存续期内可实现经营收入 77,647.15 万元。

（二）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。

《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。

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。

三、专项债事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

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

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。老旧小区改造是推动城市文明程度提升的一剂“良药”，对于补齐城市文明程度的“短板”具有重要意义。深入贯彻落实党的十九大精神，应以老旧小区改造为抓手，破解改造难题，提升工作水平，将这项民生实事做好做实，使人民不仅获得幸福感、而且更加充实、更有保障、更可持续。

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、项目的建设是加强城市管理，构建和谐社区，改善城市面貌，提高城市形象的需要

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现出大批量，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。相比之下，那些旧小区就黯然失色。老旧

小区不论是安全还是功能都已不再完整，因为时间长久的原因，这些旧设备旧设施给居民带来的安全隐患更是越来越大。为了彻底改变脏乱差的面貌，改善居民的居住条件，美化居住环境，完善区域功能，提高生活质量，急需对老旧小区进行综合改造。

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。老旧小区改造综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，解决一系列的矛盾，创造出和谐的人文环境。通过道路修复、照明完善、线路更换、绿地修缮等一系列措施，将老旧小区改造好，让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

因此，老旧小区改造是一项惠民工程、德政工程，不仅可以提高居民居住品质，维护社会稳定，还有助于改善城市面貌、提高城市形象，为社区网格化管理打下基础。

3、项目的建设是改善老旧小区居住环境、满足居民需求的体现

居住区是人居环境最直接的空间，随着时代的发展，由于老旧居住区原有设施老化、破损严重，基础设施和公共服务设施存在大量缺失等问题，已无法满足人们对于居住空间和周围环境舒适性的需要，综合社会、经济等因素，对老旧民居进行舒适、合理的改造势在必行。本次项目涉及老旧小区建于 2000 年前，主要存在楼体外墙透寒严重保温不达标、屋顶透水失修、窗门破损严重等问题；基础和配套设施存在

供暖管网老化、道路破损积水、停车场及便民服务等配套设施缺乏等问题，急需改善。根据《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》，以及大连市《关于落实背街小巷及老旧小区长效管理工作实施意见》，结合瓦房店市铁东街道老旧小区实际情况，提出本项目。

项目的建设是提高老旧小区居民居住环境、满足城镇居民需求的需要，是在城市发展中补齐民生短板，让老百姓在共享城市发展成果的体现。

4、是减轻城镇污水对受纳水体的污染，治理黑臭水体的需要

根据住房和城乡建设部生态环境部关于加快治理黑臭水体以及水污染防治行动计划，本项目将对原有的排水系统进行重新梳理，做好源头的防污治理，改变污水出口的排放位置，彻底截流进入永丰渠内的污水，逐步实现规划管网的远景目标。

5、是更新排水管网、适应远期排水需求的需要

目前的管网系统已经超过服务期限，多处管道老化情况严重，污水管道采用的是混凝土管，不能适应污水对管材抗腐化的要求，给水管道采用的是 PE 管，存在滴漏和外渗的情况，目前大连市内均采用球墨铸铁管，从使用效果和损失率来看，球墨铸铁管优于其他管线。本次将结合远景的规划，在对排水管网进行排水量大小核实的基础上，对排水管网进行全面的改造，更换不适应管材，核实水量，调整管道管径，满足远期排水要求。同时，在给水管网的基础上，结合地块

的使用性质和要求，对给水管道进行管材的更换、管道的迁改以及管径的调整，从而保证其基础设施建设能够满足瓦房店市整体规划的需求，和后期的基础设施改造建设形成一个有效的良性系统。

6、项目的实施是推进节能减排，建设低碳城市的需要

节能减排是我国能源发展的一项基本国策，是我国经济和社会发展的一项长远战略方针。近年来，我国经济快速增长，各项建设取得巨大成就，但也付出了巨大的资源和环境代价，经济发展与资源环境的矛盾日趋尖锐，群众对环境污染问题反应强烈。这种状况与经济结构不合理、增长方式粗放直接相关。只有坚持节约发展、清洁发展、安全发展，才能实现经济又好又快发展。同时，温室气体排放引起全球气候变暖，备受国际社会广泛关注。进一步加强节能减排工作，也是应对全球气候变化的迫切需要，是我们应该承担的责任。

2019 年 7 月 11 日，国家应对气候变化及节能减排工作领导小组召开会议，深入推进节能减排工作。要求聚焦重点领域，大力推行工业清洁生产、交通节能减排，结合城镇老旧小区改造推进建筑节能改造，继续发展水电、风电、太阳能发电等清洁能源。“十四五”规划纲要提出，“展望 2035 年，广泛形成绿色生产生活方式，碳排放达峰后稳中有降，生态环境根本好转，美丽中国建设目标基本实现。”“生产生活方式绿色转型成效显著，能源资源配置更加合理、利用效率大幅提高，城乡人居环境明显改善。”

综上所述，项目建设投资合规且项目较为成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目资金筹措总额 24,415.58 万元，其中地方财政配套 4,883.58 万元，占总投资的比例为 20%。本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

综上所述，项目资金来源和到位性可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目经营收入

项目经营收入来源于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。项目开工日期 2022 年 5 月，预计完工日期 2023 年 11 月。债券存续期内运营收入 77,647.15 万元。

2、项目经营成本

本项目经营成本主要是指人员支出、维护费以及其他费用。债券存续期内运营成本 4,590.18 万元。

3、项目收益

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目工程用于资金平衡的相关收益为 61,409.90 万元，对募投项目由项目收益偿还的债券本息 42,970.40 万元的覆盖倍数为 1.43，项目收益可以覆盖融资成本。

项目收入、成本、收益测算依托市场现状，综合考虑项目的收入种类和经营成本，数据来源有依据、计算过程详细、

种类考虑齐全，且合理考虑了债券存续期。综上所述，本项目收入、成本、收益预测合理性合理。

（五）债券资金需求合理性

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目资金筹措总额 24,415.58 万元，其中自有资金地方财政配套 4,883.58 万元，占总投资的比例 20.00%，2023 发行专项债券 19,532.00 万元，占总投资 80.00%。本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

因此，本项目债券资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

参考 2022 年 10 月 27 日国债 30 年期票面年利率 3.12%，从客观、谨慎角度出发，债券年利率按 4.0% 计算，登记托管费按 0.08% 计算、兑付服务费按 0.05% 计算，发行费率按 0.1% 计算，期限为 30 年。每半年付息一次，2052 年到期一次还本。存续期内债券本息合计 42,970.40 万元。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目工程用于资金平衡的相关收益为 61,409.90 万元，对募投项目由项目收益偿还的债券本息 42,970.40 万元的覆盖倍数为 1.43，项目收益可以覆盖融资成本。

瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目，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。

2、偿债风险点

（1）经济环境风险

本项目收益来源主要基于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。未来经济环境的变化，不仅对收入产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、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。

（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。

（七）绩效目标合理性

本项目设置科学合理的绩效目标，一级指标包括产出、效益、满意度等 3 个指标，二级指标包括数量、质量、时效、成本等指标，三级指标个数 14 项、量化指标占比约 80%。

专项预算项目支出绩效目标表

（2023 年度）

项目名称	瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目
主管单位	瓦房店市人民政府国有资产监督管理局
项目类	产业发展 <input type="checkbox"/> 民生保障 <input checked="" type="checkbox"/> 基础设施 <input type="checkbox"/> 行政运行 <input type="checkbox"/>

型							
项目概 况	中长期规划（名称、文号，仅指常年项目）						
	资金管理办法（名称、文号）						
	绩效分配方式						
	立项依据						
	使用范围						
	申报（补助）条件						
	项目起止年限						
项目资金 （万元）		中期资金总额：		24,415.58 万元	年度资金总额：		24,415.58 万元
		其中：财政拨款		4,883.58 万元	其中：财政拨款		4,883.58 万元
		其他资金		19,532.00 万元	其他资金		19,532.00 万元
	中期目标				年度目标		
总体目 标	1、加强城市管理，构建和谐社区，改善城市面貌，提高城市形象； 2、改善老旧小区居住环境、满足居民需求；				1、申请债券资金 19,532.00 万元，按照政府债券资金管理要求规范管理使用，于发行之日起 3 个月内使用完毕。 2、项目工程验收合格率 95%以上。 3、项目资金使用率大于 95%。		
绩效指 标	一级指 标	二级指标	三级指标	指标值	二级指标	三级指标	指标值
	产出指 标	数量指标	指标 1：完成 建筑面积	225000.00m²	数量指标	指标 1：用地工程 量	766458.00m²
		质量指标	指标 1：项目 设计变更率	≤10%	质量指标	指标 1：项目设计 变更率	≤10%
			指标 2：项目 验收通过率	≥95%		指标 2：项目验收 通过率	≥95%
			指标 3：政府 债券资金规范 管理使用率	100%		指标 3：政府债券 资金规范管理使 用率	100%
		时效指标	指标 1：项目 按计划开工率	≥90%	时效指标	指标 1：项目按计 划开工率	≥90%
			指标 2：政府 债券资金三个 月内形成支出	≤90 天		指标 2：政府债券 资金三个月内形 成支出	≤90 天
		成本指标	指标 1：建安 工程费	22,353.45 万 元	成本指标	指标 1：建安工程 费	22,353.45 万元
			指标 2：工程 建设其他费	1,106.22 万 元		指标 2：工程建设 其他费	1,106.22 万元
			指标 3：预备 费	955.91 万元		指标 3：预备费	955.91 万元

	效益指标	经济效益指标	指标 1: 增加小区管理收入	增加小区年收入大于 77,647.15 万元	经济效益指标	指标 1: 增加小区管理收入	增加小区年收入大于 77,647.15 万元
		社会效益指标	指标 1: 树立城区优美整洁的都市形象	成功树立良好城市形象	社会效益指标	指标 1: 树立城区优美整洁的都市形象	成功树立良好城市形象
		生态效益指标	指标 1: 改善居民居住环境	改善环境	生态效益指标	指标 1: 改善居民居住环境	改善环境
		可持续影响指标	指标 1: 持续为周边居民提供良好居住环境	长期持续	可持续影响指标	指标 1: 持续为周边居民提供良好居住环境	长期持续
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 小区居民满意度	≥90%	服务对象满意度指标	指标 1: 小区居民满意度	≥90%

根据财政部和辽宁省、大连市相关文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的 2 个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过 20% 的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报中山区财政部门。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）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）
- 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办

法》的通知（财库〔2015〕83号）

- 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）
- 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

（2）辽宁省有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《关于加强政府性债务管理的实施意见》（辽政发〔2015〕9号）
- 《辽宁省建设工程费用标准》
- 大连市工程建设标准造价协会发布的信息指导价
- 辽宁省住房和城乡建设厅《颁发2017年<辽宁省建设工程计价依据>的通知》（辽住建〔2017〕68号）
- 《关于制定<辽宁省工程造价咨询企业服务收费管理办法>的通知》（辽价发〔2013〕005号）
- 《辽宁省物价局、辽宁省建设厅关于试行建筑工程施工图审查服务费及有关事宜的通知》辽价发〔2001〕99号

(3) 委托单位提供的基础数据和其他有关资料:

- 《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告的批复》（大中发改评审字〔2021〕249 号）
- 《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》

(二) 项目总投资估算

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目建设投资为 24,415.58 万元，其中：工程费用 22,353.45 万元，工程建设其他费 1,106.22 万元，预备费 955.91 万元。详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	
1	建设投资	24,415.58
1.1	工程费用	22,353.45
1.2	工程建设其他费	1,106.22
1.3	预备费	955.91

(三) 项目融资计划

本项目拟计划申请专项债券资金 19,532.00 万元，计划于 2023 年发行，期限均为 30 年，在债券存续期每半年安排支付一次债券利息，到期一次还本：

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

年份	2023 年	合计
发行金额	19,532.00	19,532.00

还款计划如下：

表 3 债券还款计划表

单位：人民币万元

年份	2052 年	合计
还款金额	19,532.00	19,532.00

（四）建设期资金平衡方案

本项目资金筹措总额 24,415.58 万元，其中用于建设投资的资本金 4,883.58 万元，占总投资的比例为 20%。计划于 2023 年发行专项债 19,532.00 万元，年度投资计划及资金筹措方案详见表 4：

表 4 投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2023	合计
1	资本金-建设投资	4,883.58	4,883.58
2	专项债	19,532.00	19,532.00
3	合计	24,415.58	24,415.58

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

本项目建设单位为瓦房店市复鼎建设有限公司，主要职责是协调推进和组织项目的建设，包括招投标、计划合约、勘察设计、安全质量、工程管理、配套设备设施等建设管理。

（二）项目运营收益

1. 项目营业收入

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目营业收入主要来源于物业管理收入、停车位经营收入和广告收入。

2. 项目收入预测

(1) 物业费收入

本次改造房屋总建筑面积为 22.5 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。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。

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，物业收费标准年增长率按 3.00%考虑。

经测算，运营期物业管理收入 7298.10 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 4150 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 4150 个，其中临时停车位约为 2500 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%。

2. 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中包月停车位约为 1500 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。

3. 直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 4150 个，其中充电桩停车位约 150 个，收益服务费按 0.65 元/度电、平均 10 度电/天计，收费标准年增长率按 3% 测算。

经测算，停车位经营共计收入 63,316.26 万元。

（3）广告收入

1. 楼道广告收入

本次改造老旧小区，拟设置楼道广告 800 个，广告位利用率按 90% 考虑，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。

2. 公告栏广告收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 20 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，收费标准年增长率按 3%测算。

经测算，运营期广告收入共计 7,032.79 万元。

综上所述，运营期营业收入合计 77,647.15 万元。

基于以上，本项目债券存续期内收入预测具体如下：

表 5 项目运营期经营收入的现金流测算表

单位：人民币万元

项目	物业费收入	停车位出租收入	广告收入	合计
2023				
2024	162.00	1,400.59	155.52	1,718.11
2025	167.40	1,442.63	160.19	1,770.22
2026	172.80	1,485.66	164.99	1,823.45
2027	178.20	1,530.44	169.94	1,878.58
2028	183.60	1,576.21	175.04	1,934.85
2029	189.00	1,623.75	180.29	1,993.04
2030	194.40	1,672.37	185.70	2,052.47
2031	199.80	1,722.71	191.27	2,113.78
2032	205.20	1,774.13	197.01	2,176.34
2033	210.60	1,827.37	202.92	2,240.89
2034	216.00	1,882.37	209.01	2,307.38
2035	221.40	1,938.49	215.28	2,375.17
2036	226.80	1,996.44	221.75	2,444.99
2037	234.90	2,056.25	228.40	2,519.55
2038	243.00	2,117.91	235.25	2,596.16
2039	251.10	2,181.46	242.31	2,674.87
2040	259.20	2,246.82	249.58	2,755.60
2041	267.30	2,314.07	257.07	2,838.44
2042	275.40	2,383.24	264.78	2,923.42
2043	283.50	2,455.04	272.72	3,011.26
2044	291.60	2,528.78	280.90	3,101.28

项目	物业费收入	停车位出租收入	广告收入	合计
2045	299.70	2,604.45	289.33	3,193.48
2046	307.80	2,682.81	298.01	3,288.62
2047	315.90	2,763.13	306.95	3,385.98
2048	326.70	2,846.17	316.16	3,489.03
2049	337.50	2,931.26	325.65	3,594.41
2050	348.30	3,019.07	335.42	3,702.79
2051	359.10	3,109.64	345.49	3,814.23
2052	369.90	3,203.00	355.86	3,928.76
合计	7,298.10	63,316.26	7,032.79	77,647.15

（三） 财务费用

本项目申请专项债券资金 19,532.00 万元，根据还款方案，每半年支付一次利息，2052 年到期一次还本。共计支付利息费 23,438.4 万元。

表 6 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目债券还本付息表

单位：人民币万元

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	本期还本付息小计
2023			19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2024	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2025	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2026	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2027	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2028	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2029	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2030	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2031	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2032	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2033	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28

2034	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2035	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2036	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2037	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2038	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2039	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2040	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2041	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2042	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2043	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2044	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2045	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2046	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2047	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2048	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2049	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2050	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2051	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2052	19,532.00	19,532.00	19,532.00	4.00%	781.28	20,313.28
合计	—	19,532.00	—	—	23,438.40	42,970.40

2034	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2035	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2036	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2037	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2038	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2039	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2040	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2041	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2042	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2043	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2044	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2045	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2046	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2047	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2048	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2049	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2050	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2051	19,532.00		19,532.00	4.00%	781.28	781.28
2052	19,532.00	19,532.00	19,532.00	4.00%	781.28	20,313.28
合计	—	19,532.00	—	—	23,438.40	42,970.40

（四）项目运营成本

根据《瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目可行性研究报告》，本项目运营期间的成本主要是人员支出、维护费及其他费用。

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 15 人，运营期第 1 年平均工资 3.50 万元/人·年，预计以后每年增长 3%。

2、维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 22,353.45 万元，年维护费用按固定资产投资额的 0.25%进行测算。

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。

经测算，项目经营成本为 4,590.18 万元。

项目运营期间经营成本的现金流计算如下：

表 7 项目运营期间经营成本的现金流测算表

单位：人民币万元

项目	人员支出	维护费	其他费用	合计
2023				
2024	52.50	55.88	13.13	121.51
2025	54.15	55.88	13.54	123.57
2026	55.80	55.88	13.95	125.63
2027	57.45	55.88	14.36	127.69
2028	59.10	55.88	14.78	129.76
2029	60.90	55.88	15.23	132.01

2030	62.70	55.88	15.68	134.26
2031	64.65	55.88	16.16	136.69
2032	66.60	55.88	16.65	139.13
2033	68.55	55.88	17.14	141.57
2034	70.65	55.88	17.66	144.19
2035	72.75	55.88	18.19	146.82
2036	75.00	55.88	18.75	149.63
2037	77.25	55.88	19.31	152.44
2038	79.50	55.88	19.88	155.26
2039	81.90	55.88	20.48	158.26
2040	84.30	55.88	21.08	161.26
2041	86.85	55.88	21.71	164.44
2042	89.40	55.88	22.35	167.63
2043	92.10	55.88	23.03	171.01
2044	94.80	55.88	23.70	174.38
2045	97.65	55.88	24.41	177.94
2046	100.65	55.88	25.16	181.69
2047	103.65	55.88	25.91	185.44
2048	106.80	55.88	26.70	189.38
2049	109.95	55.88	27.49	193.32
2050	113.25	55.88	28.31	197.44
2051	116.70	55.88	29.18	201.76
2052	120.15	55.88	30.04	206.07
合计	2,375.70	1,620.52	593.96	4,590.18

（五） 相关税费

计税依据为预计物业管理、停车位收入和广告费，运营期进项税包括维护费、建设投资进项税及其他费用进项税等。根据项目公司收入的数据分析，以及其他项目税费收取水平，预计项目

公司的综合税收负担为 15.0%，经测算债券存续期间的相关税费 11,647.07 万元。

（六） 资金平衡测算

债券存续期内，本项目收入总额为 77,647.15 万元，全部为专项收入；项目运营成本为 4,590.18 万元，项目运营期间产生的相关税费 11,647.07 万元，即：项目可偿债收益=61,409.90（万元）。

本项目计划发行专项债共计 19,532 万元，2023 年发行，期限为 30 年。每半年付息一次，到期一次还本付息。

经初步测算，本项目期末（2052 年）累计现金结余 18,439.50 万元，本项目总投资收益率为 2.52（总投资收益率为可偿债总收益/总投资），债券本息保障倍数为 1.43（项目可偿债收益/债券本息），详见表 9 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目现金流收益规模测算表。本项目无其他融资金额，项目偿债能力较强。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本项目能够产生持续稳定的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债还本的规模，偿还专项债券资金有保障。

（七） 会计报表

表 8 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期工程收益平衡表

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	项目可偿债收益	债券本息	债券本息保障倍数
瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目	24,415.58	61,409.90	42,970.4	1.43

表 9 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目现金流收益规模测算表

单位：人民币万元

序号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
项目	资本金 流入	债券资金 流入	项目运营 收入	建设期静态 资金流出	债券资金 还本	债券付息	项目运营 支出	税金	净现金流	项目预期 收益
2023	4,883.58	19,532.00		24,415.58		781.28			4,102.30	
2024			1,718.11			781.28	121.51	257.72	557.60	1,338.88
2025			1,770.22			781.28	123.57	265.53	599.84	1,381.12
2026			1,823.45			781.28	125.63	273.52	643.02	1,424.30
2027			1,878.58			781.28	127.69	281.79	687.82	1,469.10
2028			1,934.85			781.28	129.76	290.23	733.58	1,514.86
2029			1,993.04			781.28	132.01	298.96	780.79	1,562.07
2030			2,052.47			781.28	134.26	307.87	829.06	1,610.34
2031			2,113.78			781.28	136.69	317.07	878.74	1,660.02
2032			2,176.34			781.28	139.13	326.45	929.48	1,710.76
2033			2,240.89			781.28	141.57	336.13	981.91	1,763.19
2034			2,307.38			781.28	144.19	346.11	1,035.80	1,817.08
2035			2,375.17			781.28	146.82	356.28	1,090.79	1,872.07
2036			2,444.99			781.28	149.63	366.75	1,147.33	1,928.61
2037			2,519.55			781.28	152.44	377.93	1,207.90	1,989.18
2038			2,596.16			781.28	155.26	389.42	1,270.20	2,051.48
2039			2,674.87			781.28	158.26	401.23	1,334.10	2,115.38
2040			2,755.60			781.28	161.26	413.34	1,399.72	2,181.00

2041			2,838.44			781.28	164.44	425.77	1,466.95	2,248.23
2042			2,923.42			781.28	167.63	438.51	1,536.00	2,317.28
2043			3,011.26			781.28	171.01	451.69	1,607.28	2,388.56
2044			3,101.28			781.28	174.38	465.19	1,680.43	2,461.71
2045			3,193.48			781.28	177.94	479.02	1,755.24	2,536.52
2046			3,288.62			781.28	181.69	493.29	1,832.36	2,613.64
2047			3,385.98			781.28	185.44	507.90	1,911.36	2,692.64
2048			3,489.03			781.28	189.38	523.35	1,995.02	2,776.30
2049			3,594.41			781.28	193.32	539.16	2,080.65	2,861.93
2050			3,702.79			781.28	197.44	555.42	2,168.65	2,949.93
2051			3,814.23			781.28	201.76	572.13	2,259.06	3,040.34
2052			3,928.76		19,532.00	781.28	206.07	589.31	-22,063.48	3,133.38
合计	4,883.58	19,532.00	77,647.15	24,415.58	19,532.00	23,438.40	4,590.18	11,647.07	18,439.50	61,409.90

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

总债务本息保障倍数=项目可偿债总收益/总债务融资本金，而项目可偿债收益=项目收入-项目运营成本-占用项目偿债收益的相关税费（相关税费合计-已计入总投资的税费），该收益由专项收入、经营成本、融资成本变动、市场价格波动等多因素影响。考虑市场变动因素分析项目收益覆盖债券本息情况，在项目收益下降 5%的情况下，收益为 58,339.41 万元，债券本息覆盖率 1.36 倍；在项目收益下降 10%的情况下，收益为 55,268.91 万元，债券本息资金覆盖率为 1.29 倍。

表 10 瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期工程收益平衡表

单位：人民币万元

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感分析)	-10%	-5%	0	+5%	+10%
可偿债项目收益	55,268.91	58,339.41	61,409.90	64,480.40	67,550.89
总债务融资本息金额	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40	42,970.40
本息覆盖倍数	1.29	1.36	1.43	1.50	1.57

（二）总体评价

通过测算，本项目预计总债务本息保障倍数可达到 1.43 倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目可偿债收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目可偿债收益下降 10%时，项目收益仍能覆盖债券本息，项目具备一

定的抗风险能力。瓦房店市 2023 年度老旧小区改造二期项目，在专项债券存续期间能够产生持续稳定的的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡。

总体而言，本项目通过发行债券的方式，满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

七、项目风险提示

（一）影响项目风险因素

1.建设和管理风险。

（1）工期

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、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等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。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。

（2）工程事故

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，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，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。

2.财务和市场风险。

（1）资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，项目资金由专项债券和自筹资金构成，应确保资金落实到位，降低发生劳资纠纷的风险，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

（2）财务测算不准确风险

本项目的资金平衡结果基于对未来现金流的合理预测而得出，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：物业费缴存意愿、停车区域规划，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

3.公共政策风险。

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对相关产业产生影响，可能导致所投资项目的市场变动，从而影响项目建设。

4.流动性风险。

影响本项目融资平衡最大的风险在于对未来经营预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。经营预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体

现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

5.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而发生变化，从而影响项目效益。

6.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。

（二）潜在风险应对措施

1.建设和管理风险应对措施。

（1）首先，加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，完善质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则等进行仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

(2) 其次，做好事前预防工作。监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

最后，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

2. 财务和市场风险应对措施。

(1) 充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施和配套基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。财政部门应实时监管项目的建设及运营情况，确保特别国债还本资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

(2) 本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。此外，瓦房店市人民政府国有资产监督管理局有权视项目建设资金需求情况动态调整自筹资金比例，以控制项目建设资金不足风险。

3. 公共政策风险应对措施。

本项目可行性研究报告已经大连市中山区发展和改革委员会批复，项目建设符合目前相关政策；项目将于 2023 年 12 月全面建成，未来经营情况可视具体政策灵活调整，面临的政策性风险较小。

4.流动性风险应对措施。

本项目可行性研究报告投资估算、未来收益及成本数据均经过大量分析论证工作后得出，并且已经获取大连市中山区发展和改革委员会批复，得出的结论较为可靠。

5.利率风险应对措施。

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。

6.利率风险应对措施。

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。

八、其他需要说明的事项

做好信息公开。瓦房店市人民政府国有资产监督管理局将在下达债券资金后三个工作日内，按照预算公开规定及时公开预算信息，主动接受社会监督。