

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目

专项债券募投方案

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

瓦房店市经济适用房建设发展中心

2023年1月

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

大连是副省级市，是中央确定的计划单列市，别称滨城，位于辽东半岛南端，地处黄渤海之滨，背依中国东北腹地，与山东半岛隔海相望；基本地貌为中央高，向东西两侧阶梯状降低；地处北半球的暖温带、亚欧大陆的东岸，属暖温带半湿润大陆性季风气候；总面积12573.85平方千米。

大连既是沿海开放城市，也是老工业基地城市，肩负着东北对外开放龙头和率先实现老工业基地全面振兴的双重任务。大连是中国首批沿海开放城市，拥有国务院批准设立的第一个国家级经济技术开发区、东北地区唯一的保税区和高新技术园区，第十个国家级新区大连金普新区。大连是中国重要的水果和水产品生产基地，也是国家重要的工业基地，第一艘航空母舰、第一艘万吨轮船、第一辆大功率内燃机车、第一台海上钻井平台都在这里诞生。

截至2021年，大连市全市户籍人口603.6万人；下辖7个市辖区、2个县级市、1个县；2021年，大连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%；全市一般公共预算收入737.6亿元，同比增长5.0%。

（二）大连市经济、财政和债务状况

1、经济状况

面对复杂严峻的国内外形势特别是新冠肺炎疫情严重冲击，在党中央国务院、省委省政府和市委的坚强领导下，大连市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记关于东北、辽宁、大连振兴发展的重要讲话和指示批示精神，统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，疫情防控取得重大成效，经济运行稳步回升，社会大局和谐稳定，决胜全面建成小康社会取得决定性成就。2021年，地区生产总值增长8.2%；一般公共预算收入增长5%，完成年度预算的103.9%；固定资产投资增长1.2%；规模以上工业增加值增长15%，全年全体居民人均可支配收入44267元，比上年增长7.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入50531元，比上年增长6.7%；农村居民人均可支配收入23763元，增长

10.2%.

2、财政状况

(1) 一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入情况

2019年，大连市一般公共预算收入完成692.84亿元，中央和辽宁省对大连市税收返还及转移支付收入303.97亿元，地方政府一般债券收入86.50亿元。大连市本级一般公共预算收入完成264.06亿元，中央和辽宁省对大连市税收返还及转移支付收入完成303.97亿元，地方政府一般债券收入完成40.31亿元。

2020年，大连市一般公共预算收入完成702.7亿元，中央和省补助收入330.6亿元，地方政府一般债券收入151.6亿元；大连市市本级一般公共预算收入完成334.4亿元，中央和省补助收入330.6亿元，地方政府一般债券收入151.6亿元。

2021年，全市一般公共预算收入完成737.6亿元，增长5%，为全年预算的103.9%。其中，税收收入508.8亿元，增长7.9%，占财政收入的比重为69%；非税收入228.8亿元，下降1%。

(2) 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出情况

2019年，大连市一般公共预算支出完成1016.28亿元，转移性支出完成51.72亿元，地方政府一般债券还本支出完成62.53亿元。大连市本级一般公共预算支出完成486.85亿元，转移性支出完成226.65亿元，地方政府一般债券还本支出完成16.31亿元。

2020年，大连市一般公共预算支出完成1002.0亿元，地方政府一般债务还本支出120.8亿元；大连市市本级一般公共预算支出完成522.4亿元，地方政府一般债务还本支出70.0亿元。

2021年，大连市市一般公共预算支出完成980.1亿元,下降2.2%，为全年预算的105%，如考虑会计核算制度调整和自2020年7月起企业养老保险省级统筹等因素，可比增长7.8%

(3) 政府性基金预算

2019年，大连市政府性基金收入完成352.41亿元，中央、辽宁省转移支付收入5.24亿元，政府性基金支出完成294.67亿元。地方政府专项债券收入48.25亿元，专项债券还本支出31.26亿元；大连市本级政府性基金收入完成208.56亿元，中央、辽宁省转移支付收入5.24亿元，政府性基金支出完成179.60亿元。地方政府专项债券收入17.10亿元，专项债券还本支出0.10亿元。

2020年，大连市政府性基金收入完成308.9亿元，中央和省补助收入30.7亿元，政府性基金支出完成372.4亿元。地方政府专项债券收入161.7亿元，专项债券还本支出102.8亿元；大连市本级政府性基金收入完成128.4亿元，中央和省补助收入30.7亿元，政府性基金支出完成169.6亿元。地方政府专项债券收入161.7亿元，专项债券还本38.4亿元。

2021年，大连市政府性基金收入完成287.8亿元，下降6.8%，为全年预算的105.4%。

（4）国有资本经营预算

2018年，全市国有资本经营收入完成0.49亿元，国有资本经营支出0.74亿元；市本级国有资本经营收入完成0.40亿元，国有资本经营支出0.73亿元。

2019年，全市国有资本经营收入完成1.09亿元，国有资本经营支出0.31亿元；市本级国有资本经营收入完成0.74亿元，国有资本经营支出0.31亿元。

2020年，全市国有资本经营收入完成0.98亿元，国有资本经营支出完成0.71亿元；市本级国有资本经营收入完成0.73亿元，国有资本经营支出0.71元。

3、债务状况

截至2021年末，大连市政府债务余额为2369.50亿元（其中：一般债务1512.25亿元、专项债务857.25亿元）。

从债务级次看，市本级债务余额为695.58亿元，占29.36%；县（市、区）级债务余额为1673.92亿元，占70.64%。

从债权类型看，政府债券2363.95亿元，占99.77%；主权外债及其他债务5.55亿元，占0.23%。

从资金投向看，主要用于市政基础设施建设和土地储备，其中用于市政建设987.95亿元，占41.69%；用于土地储备301.57亿元，占12.73%。

从年度应偿还情况看，截至2021年末大连市政府性债务中未到期债务2369.50亿元，其中，2022-2026年到期的债务分别为291.80亿元、317.83亿元、196.61亿元、303.99亿元、147.21亿元。

2020年我市地方政府债务限额2467.14亿元，其中：一般债务1569.31亿元，专项债务897.83亿元。2021年我市地方政府债务限额2554.14亿元，其中：一般债务1592.31亿元，专项债务961.83亿元。

二、项目实施方情况

项目建设单位是瓦房店市经济适用房建设发展中心。

企业概况：瓦房店市经济适用房建设发展中心的前身瓦房店市安居工程领导小组办公室。成立于1993年，自成立以来，先后改造了瓦房店市内的棚户区、低洼区、白蚁区和危险楼房，共建安居住宅楼63栋，30多万平方米。优良率达100%，其中有三个小区被评为省级优质小区。

根据国务院颁布《国家安居工程实施方案》和《城镇经济适用住房建设管理办法》，要求各地实施国家安居工程办理贷款，须由负责经济适用房建设的经济实体承担，经大连开发办和瓦房店市政府批准，于2000年4月成立了瓦房店市经济适用房建设发展中心，专项负责建设经济适用住房，用于解决市区中低收入市民住房难的问题。经济性质为全民所有制企业，三级开发资质。

法定代表：张岗

第二章 项目基本情况

一、瓦房店市概况

瓦房店市位于辽东半岛中西侧，介于北纬 $39^{\circ}20'$ ~ $40^{\circ}07'$ ，东经 $121^{\circ}13'$ ~ $122^{\circ}17'$ 。东与瓦房店区毗邻，西濒渤海，南与金州区隔海相望，北与盖州市接壤。全市总面积3793.53平方公里(包括长兴岛临港工业区及其交流岛街道，含炮台、复州湾镇，不含元台、瓦窝镇，下同)，其中9个街道678.89平方公里。海岸线长461.2公里，占大连市海岸线总长度1906公里的24.2%，其中陆地岸线长423.2公里。境内交通十分方便，四通八达，长大铁路、哈大公路、沈大高速公路纵贯南北，城八公路横穿东西，大连北三市东西大通道横贯北部三个乡镇。市区北距沈阳292公里，南距大连104公里。瓦房店市地势东北高西南低，千山余脉由东北向西南延伸，形成低山、丘陵、平原、陆地和滩涂结合的多种地貌类型，自然构成大体是“六山一水三分田”。属暖温带大陆季风气候区，冬无严寒，夏无酷暑，四季分明，平均气温 $8.3-10.3^{\circ}\text{C}$ ，无霜期165-185天，平均降水量580-750毫米。

2021年地区生产总值(含长兴岛)达到934.1亿元，年均增长10.5%。一般公共预算收入年均增长10.1%。规模以上工业增加值增长15.1%；固定资产投资增长11.6%；社会消费品零售总额增长2.0%；省外实际到位资金增长18.0%，省内实际到位资金增长87.0%；实际利用外资增长119.0%；农村居民人均可支配收入增长9.7%。引进省外资金372亿元，落地项目112个，大唐风电、国电投风电、瓦轴轨道交通轴承、瑞谷科技保持架智能生产线、业盛达汽车零部件、伊甸旅游风景度假区等一批重大项目建成投产。荣获“辽参故乡”“大樱桃之乡”“辣根产业之都”称号。房地产投资、商品房销售额分别增长31%、73%；规模以上工业增加值增长10.5%，分别高于全国、全省和大连市7.7、8.7和6.7个百分点。县域经济从79位跃升至63位，投资竞争力和工业百强县位次逐年前移，稳居东北首位。

在2021年工信部全国县域经济百强县评比中前移8位、列第63位，工业百强县评比中前移27位、列第64位，投资竞争力百强县评比中列第68位，均居东北县域首位。

二、项目概况

(一) 项目建设地点

项目主要位于共济街道（抱龙社区）、文兰街道（长丰社区）。

（二）项目建设规模与目标

本项目整体覆盖共济街道、文兰街道街办事处，共计18栋老旧楼，改造总建筑面积62380平方米，涉及823户，受益人员两千多人。对老旧小区内楼房增加外墙保温及涂饰，屋面保温防水，楼梯间天棚及墙面刷涂料，附墙线缆电缆槽拆除安装，外窗更换，增设楼梯间感应灯，安装可对讲不锈钢保温防盗门，主楼上下水总管线更换，并对住宅楼公共区域破损部位及小区红线内破损的基础设施进行维修改造。维修改造工程量见下表：

项目工程量表

序号	名称	单位	数量
	长丰社区		
(一)	房屋修缮改造工程		
1	外墙保温及涂料	m ²	48364.32
2	东南角两个楼的室外一层高台阶立面真石漆	m ²	200
3	屋面保温、防水	m ²	12613.2
4	楼梯间天棚及墙面刷涂料	m ²	39655.44
5	附墙线缆电缆槽拆除安装	m	2190.66
6	楼梯及室外栏杆除锈刷油	m	2512.18
7	太阳能热水器拆除安装	项	1
8	窗护栏拆除安装	m ²	967.28
9	窗户更换	m ²	531
10	室外散水	m ²	2695.2
11	增设楼梯间感应灯	套	120
12	可视对讲机	户	665
13	无障碍坡道	m ²	6
14	室内楼梯间楼梯踏步水泥砂浆面层修复	m ²	4248.29
15	原有室外楼梯/台阶修补	m ²	180
16	新建室外台阶	m ²	149.73

17	安装可对讲不锈钢保温防盗门	樘	62
18	主楼上下水总管线更换	m	1125.48
19	主楼单元入口的楼号牌	个	50
(二)	小区红线内基础设施改造工程		
1	室外部分		
1.1	沥青混凝土道路	m ²	3300
1.2	水泥混凝土	m ²	1000
1.3	方砖铺设	m ²	1200
1.4	绿化景观	m ²	2500
1.5	停车位	m ²	1100
1.6	新建物业办公室	m ²	12
1.7	新建服务经营用房	m ²	243
1.8	设计充电桩	个	5
1.9	形象门(7m*5m)	个	1
1.10	屋面防雷系统	m2	16397.2
2	景观照明工程		
2.1	路灯	套	30
2.2	景观庭院灯	套	54
2.3	箱变	座	1
2.4	电力排管	米	3168
2.5	低压分线箱	个	14
2.6	电缆井	座	46
3	污水管网改造工程		
3.1	圆形污水检查井Φ1000	座	180
3.2	II级钢筋混凝土管(DN300)	米	630
3.3	UPVC出户管(DN150)	米	2520
4	雨水管网改造工程		
4.1	圆形雨水检查井Φ1000	座	32
4.2	II级钢筋混凝土管(DN300)	米	115
4.3	II级钢筋混凝土管(DN400)	米	220

4.4	II级钢筋混凝土管（DN500）	米	210
4.5	II级钢筋混凝土管（DN600）	米	215
4.6	雨水口	米	38
5	给水管网改造工程		
5.1	阀门井Φ1200	座	54
5.2	阀门井1300*1300	座	16
5.3	水表井2150*1100	座	5
5.4	球墨铸铁管DN100	米	613
5.5	PPR给水管DN50	米	360
6	通讯部分		
6.1	弱电井	座	46
6.2	双壁波纹管(PVC)	米	5040
6.3	监控摄像头	个	150
	长风社区第一部分费用小计		
	迎春花园社区		
(一)	房屋修缮改造工程		
1	外墙保温及涂料	m ²	15487.38
2	屋面保温、防水	m ²	4555.22
3	楼梯间天棚及墙面刷涂料	m ²	12414.6
4	附墙线缆电缆槽拆除安装	m	1346.40
5	楼梯及室外栏杆除锈刷油	m	889
6	太阳能热水器拆除安装	项	1
7	窗护栏拆除安装	m ²	309.75
8	窗户更换	m ²	112.5
9	室外散水	m ²	1014.46
10	增设楼梯间感应灯	套	50
11	可视对讲机	户	158
12	室内楼梯间楼梯踏步水泥砂浆面层修复	m ²	1354.32
13	新建室外台阶	m ²	9.51
14	安装可对讲不锈钢保温防盗门	樘	25

15	主楼上下水总管线更换	m	395.4
16	主楼单元入口的楼号牌	个	21
(二)	小区红线内基础设施改造工程		
1	室外部分		
1.1	沥青混凝土道路	m ²	1200
1.2	水泥混凝土	m ²	1100
1.3	方砖铺设	m ²	900
1.4	绿化景观	m ²	1700
1.5	停车位	m ²	550
1.6	新建物业办公室	m ²	60
1.7	新建服务经营用房	m ²	740
1.8	设计充电桩	个	5
1.9	形象门(8m*3m)	个	1
1.10	屋面防雷系统	m ²	5921.78
1.11	挡土墙加固	m ²	1569.6
2	景观照明工程		
2.1	路灯	套	10
2.2	景观灯	套	30
2.3	箱变	座	1
2.4	电力排管	米	1960
2.5	低压分线箱	个	8
2.6	电缆井	座	28
3	污水管网改造工程		
3.1	圆形污水检查井Φ1000	座	120
3.2	II级钢筋混凝土管(DN300)	米	462
3.3	UPVC出户管(DN150)	米	720
4	给水管网改造工程		
4.1	阀门井Φ1200	座	14
4.2	阀门井1300*1300	座	6
4.3	水表井2150*1100	座	4

4.4	球墨铸铁管DN100	米	340
4.5	PPR给水管DN50	米	196
5	通讯部分		
5.1	弱电井	座	28
5.2	双壁波纹管(PVC)	米	2712
5.3	监控摄像头	个	70

(三) 项目建设计划

拟定项目周期为13个月，预计于2023年2月末前开工。

第三章 项目效益分析

一、项目建设背景

全面贯彻习近平总书记新时代中国特色社会主义思想，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持发展理念，以完善居住社区配套设施为重点，着力构建具有安全健康、设施完善、管理有序等新时代特点的完整社区，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。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,按照辽宁省推进老旧小区改造工作要求,决定在全市范围内开展老旧小区改造工作。努力提高保障和改善民生水平,全面解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题,尽快完成全市老旧小区改造工作,使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升,为广大居民营造整洁、有序、安全、舒适的生活环境。

通过改造可以大幅节约能源,节约能源已成为我国的基本国策,是建设节约型社会的根本要求。我国国民经济和社会发展第十四个五年规划中强调:“推进以人为核心的新型城镇化。强化历史文化保护、塑造城市风貌,加强城镇老旧小区改造和社区建设,增强城市防洪排涝能力,建设海绵城市、韧性城市。”

本次实施老旧小区改造都是建设使用时间较久的老房子,屋面防水老化,单元门损坏,老旧楼楼道内木窗损坏,而居住在这些房子里的居民大部分是中低收入家庭,他们没有足够的能力改善住房条件,亟需解决住房难题。2022年瓦房店市委、市政府提出老旧小区改造,让老旧小区也能拥有一个宜居的环境。

因此,提出本项目建设。

二、项目建设的必要性、可行性

1、改善当地居民生活质量条件,美化生活环境建设的需要

通过国家、地方政府的投入,资助当地居民改善居住条件,提高生活质量的工程,既是加快小城镇建设步伐,建设文明城市的需要;又是解决老楼夏季漏雨、冬季不暖及外观破旧的需要,改善人居环境,确保人民群众更大程度地共享改革发展成果和实现小康社会的重要措施。是一项体现党和政府关心人民群众疾苦、全心全意为人民服务的凝聚力工程。

2、节能减排目标实现的需要

我市住宅还有很多是非节能建筑和老旧楼房，供热耗能高，供热效率低。通过实施本工程工程，一个采暖期就可节约大量标煤，减少二氧化硫、烟尘和二氧化碳排放。通过既有居住建筑节能改造，在改善供热质量的同时，也减少了燃煤污染物的排放。所以，实施本工程工程对于实现我市节能减排目标、建设低碳城市、实现低碳发展具有重大意义。

此外，实施本工程还促进了供热行业产业化、规模化发展，带动建筑、建材、化工、运输等相关行业发展，增加较多的就业岗位。因此，各地、各部门一定要从践行科学发展观出发，高度关注和解决民生问题，使本工程工程成为“暖人心”工程，给老旧楼用户一个宜居的生活环境。

3、本工程建设可行性

该项目是瓦房店市2022年重点民生工程，项目的建设可以有效的提升群众生活条件，提升幸福指数，同时对节能减排，减少环境污染有着积极的作用。项目所在地不同利益群体对项目的态度都是表示支持态度，项目的建设社会风险因素较少风险等级为低风险级。项目建设资金由普瓦房店财政出资，项目资金有保障，瓦房店拥有一批技术水平高、经验丰富、实力雄厚的建设、工程监理和管理人才及建设工程队伍，在施工和管理方面也有许多宝贵的经验，施工设备配套，机械设备齐全，均能满足本项目建设需要，本地企业完全有能力完成本项目，因此本项目的建设是可行的。

综上所述，本工程建设迫在眉睫，势在必行。

第四章 项目投资估算及资金筹措

一、投资估算

(一) 编制范围

本项目采用单位实物工程量法进行投资估算。项目总投资由建设工程投资、工程建设其他费用、基本预备费三部分构成。

(二) 编制依据

- 1、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 2、现行的《辽宁省建筑工程计价工程定额》2017；
- 3、工程规划设计方案；

(三) 估算总额

经测算，项目总投资5384.52万元。主要包括：

- 1、建设工程投资4617.76万元，占总投资的85.76%；
- 2、工程建设其他费用367.90万元，占总投资的6.283%；
- 3、基本预备费398.85万元，占总投资的7.41%。

本项目预计建设期利息186.68万元（本次计划申请4,308.00万元，其中2023年2月发行债券3,000.00万元，剩余额度本年发行完毕，每半年付息一次，债券利率按4.00%估算，建设期按13个月测算）。经调整后，本项目总投资5,571.20万

二、资金筹措计划

项目总投资5384.52万元。申请专项债资金4308.00万元（2023年2月发行债券3,000.00万元，剩余额度本年发行完毕），占总投资的80%；地方财政配套1076.52万元，占总投资的20%。假设债券票面利率4%，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。

第五章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

一、项目预期收益

该项目收入来源由以下几部分组成：

1、物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 6.24 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。考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.3 元/月·m²测算，收缴率按 80% 考虑，物业收费标准年增长率按 3.00% 考虑，十五年后暂不考虑增长。

经测算，运营期物业管理收入 3,890.05 万元。

2、停车位收入

a 小车停车位收入

本项目改造后预计停车位 1,200.00 个，其中临时停车位占比 60%，约为 720.00 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%，十五年后暂不考虑增长，利用率 80%。

经测算，运营期小车停车位收入 12,569.61 万元。

b 包车停车位收入

本项目建成后预计停车位 1,200.00 个，其中包月停车位占比 30%，约为 360.00 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，十五年后暂不考虑增长，利用率 80%。

经测算，运营期包车停车位收入 2,586.25 万元。

3、充电桩租金收入

充电位按停车位总数的 10% 考虑，智能电动车充电桩的承租费用按 10000 元/年，年增长率按 3.0% 计，十五年后暂不考虑增长。利用率 80%。

经测算，运营期充电桩租金收入3,831.35万元。

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	物业管理收入	停车费收入	包车费收入	充电桩收入	合计
第一年					
第二年	48.67	157.68	32.40	48.00	286.75
第三年	100.34	324.82	66.74	98.88	590.78
第四年	103.33	334.28	68.75	101.85	608.21
第五年	106.33	344.37	70.81	104.90	626.41
第六年	109.32	354.46	72.93	108.05	644.76
第七年	112.32	365.19	75.12	111.29	663.92
第八年	116.06	375.91	77.38	114.63	683.98
第九年	119.81	387.26	79.70	118.07	704.84
第十年	123.55	398.62	82.08	121.61	725.86
第十一年	127.30	410.60	84.55	125.26	747.71
第十二年	131.04	423.21	87.08	129.02	770.35
第十三年	134.78	435.83	89.70	132.89	793.20
第十四年	138.53	449.07	92.39	136.87	816.86
第十五年	143.02	462.32	95.16	140.98	841.48
第十六年	147.51	476.19	98.02	145.21	866.93
第十七年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第十八年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第十九年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十一年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十二年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十三年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十四年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十五年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十六年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十七年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十八年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十九年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第三十年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
合计	3,890.05	12,569.61	2,586.25	3,831.35	22,877.26

二、项目成本估算

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 10 人，运营期第一年平均工资 3.50 万元/人·年，预计以后每年增长3%，十五年后暂不考虑增长。经测算，运营期人员支出 1,398.60万元

2、修理费

项目建成后不含税固定资产投资约5,384.52万元，年维护费用按固定资产投资投资的 0.4%进行测算。经测算，运营期修理费613.89万元。

3、管理费

管理费用按照职工薪酬的2%考虑，经测算，运营期管理费支出为27.97万元。

4、其他费用

按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照物业收费的8%测算。经测算，运营期其他费用 311.20 万元。

5、税费

a增值税

(1) 销项税 本项目增值税销项税停车位出租适用9%税率、物业费适用6%税率，经测算，债券存续期销项税1,787.99万元。

(2) 进项税 运营期进项税主要包括维护费（适用9%税率）及其他费用（适用6%税率）进项税，经测算运营期进项税合计149.06万元。建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，建筑安装工程及基本预备费税率9%、工程建设其他费用税率6%，经测算可抵扣固定资产进项税381.28万元。

(3) 应缴增值税 应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算债券存续期应缴增值税1,002.73万元。

b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88.89万元。

c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63.49万元。

d企业所得税

企业所得税按利润总额的25%进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息

支出，其中：1) 折旧费用为不含税建设总投资5,384.52万元，扣除残值率5%，按29年折旧，正常投产每年折旧费用176.39万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。考虑弥补亏损等事项后测算债券存续期应缴企业所得税2,568.81万元。

综上所述，项目应缴税费合计3,991.30万元。

项目运营期经营现金支出测算表

金额单位：

人民币万元

年份	员工支出	固定资产修理费	管理费用	其他费用	相关税费	合计
第一年						
第二年	17.50	10.77	0.35	3.89		32.51
第三年	36.10	21.54	0.72	8.03	23.89	90.28
第四年	37.20	21.54	0.74	8.27	47.94	115.69
第五年	38.30	21.54	0.77	8.51	52.15	121.27
第六年	39.40	21.54	0.79	8.75	56.39	126.87
第七年	40.60	21.54	0.81	8.99	60.82	132.76
第八年	41.80	21.54	0.84	9.28	65.45	138.91
第九年	43.10	21.54	0.86	9.58	70.26	145.34
第十年	44.40	21.54	0.89	9.88	88.71	165.42
第十一年	45.70	21.54	0.91	10.18	152.01	230.34
第十二年	47.10	21.54	0.94	10.48	145.46	225.52
第十三年	48.50	21.54	0.97	10.78	152.59	234.38
第十四年	50.00	21.54	1.00	11.08	159.97	243.59
第十五年	51.50	21.54	1.03	11.44	167.62	253.13
第十五年	53.00	21.54	1.06	11.80	175.55	262.95
第十六年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第十七年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第十八年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十一年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十二年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十三年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14

年份	员工支出	固定资产修理费	管理费用	其他费用	相关税费	合计
第二十四年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十五年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十六年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十七年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十八年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第二十九年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
第三十年	54.60	21.54	1.09	12.16	183.75	273.14
合计	1,398.60	613.89	27.94	311.18	3,991.31	6,342.92

三、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，瓦房店市老旧小区提升改造试点项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入16,543.34万元，详见下表。

项目现金流收益规模测算表

金额单位：人民币万元

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	4,308.00	1,263.20			172.32		5,398.88	
第二年			286.75		172.32	32.51	81.92	254.24
第三年			590.78		172.32	90.28	328.18	500.50
第四年			608.21		172.32	115.69	320.20	492.52
第五年			626.41		172.32	121.27	332.82	505.14
第六年			644.76		172.32	126.87	345.57	517.89
第七年			663.92		172.32	132.76	358.84	531.16
第八年			683.98		172.32	138.91	372.75	545.07
第九年			704.84		172.32	145.34	387.18	559.50
第十年			725.86		172.32	165.42	388.12	560.44
第十一年			747.71		172.32	230.34	345.05	517.37
第十二年			770.35		172.32	225.52	372.51	544.83

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)
第十三年			793.20		172.32	234.38	386.50	558.82
第十四年			816.86		172.32	243.59	400.95	573.27
第十五年			841.48		172.32	253.13	416.03	588.35
第十六年			866.93		172.32	262.95	431.66	603.98
第十七年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第十八年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第十九年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十一年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十二年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十三年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十四年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十五年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十六年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十七年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十八年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第二十九年			893.23		172.32	273.14	447.77	620.09
第三十年			893.23	4,308.00	172.32	273.14	-3,860.23	620.09
合计	4,308.00	1,263.20	22,877.26	4,308.00	5,169.60	6,342.92	12,627.94	16,534.34

2、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目调整后总投资规模5,571.20万元,资本金投入1,263.20万元,拟申请使用专项债券资金4,308.00万元(2023年2月发行债券3,000.00万元,剩余额度本年发行完毕)。瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下:

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目经营现金净流入的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		172.32	172.32	16,534.34
第二年		172.32	172.32	
第三年		172.32	172.32	
第四年		172.32	172.32	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年		172.32	172.32	
第六年		172.32	172.32	
第七年		172.32	172.32	
第八年		172.32	172.32	
第九年		172.32	172.32	
第十年		172.32	172.32	
第十一年		172.32	172.32	
第十二年		172.32	172.32	
第十三年		172.32	172.32	
第十四年		172.32	172.32	
第十五年		172.32	172.32	
第十六年		172.32	172.32	
第十七年		172.32	172.32	
第十八年		172.32	172.32	
第十九年		172.32	172.32	
第二十年		172.32	172.32	
第二十一年		172.32	172.32	
第二十二年		172.32	172.32	
第二十二年		172.32	172.32	
第二十二年		172.32	172.32	
第二十二年		172.32	172.32	
第二十四年		172.32	172.32	
第二十五年		172.32	172.32	
第二十六年		172.32	172.32	
第二十七年		172.32	172.32	
第二十八年		172.32	172.32	
第二十九年		172.32	172.32	
第三十年		172.32	172.32	
合计	4,308.00	5169.6	9477.6	
本息覆盖倍数				1.74

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，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。

四、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，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

项目2023年拟申请专项债券4308万元（2023年2月发行债券3,000.00万元,剩余额度本年发行完毕），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。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一期专项债券保障还本，保证投资者权益。

第七章 风险与对策分析

一、影响项目收益的风险

（一）利率风险

在本期专项债券存续期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定利率风险。

（二）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时可能无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（三）国家和地区政策风险

根据本项目投资计划，债券存续期较长，结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点，国家宏观经济政策和产业政策调整将会影响项目单位的经营管理活动，不排除在一定时期内对项目单位经营环境和收入产生不利影响的可能性。

（四）安全建设风险

施工过程中影响安全建设的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及恶劣天气、自然灾害等外部环境因素，如发生意外安全事故，将对项目单位的正常经营产生不利影响。

（五）项目完工风险

在建设施工过程中产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工，带来成本超支问题。

二、项目风险控制措施

针对上述可能出现的问题，项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑当地经济、人口规模增长等因素，并对当地市场进行了调研。此外，当地政府将及时对项目进行跟踪预警，以控制项目融资平衡风险。

项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对基础设施建设成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责

筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

第八章 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、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/本金转至财政局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，瓦房店市老旧小区提升改造试点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、瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券信息披露文件
- 2、瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券信用评级报告和跟踪评级安排
- 3、瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券财务评价报告
- 4、瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券法律意见书

二、债券发行结束当日披露

瓦房店市老旧小区提升改造试点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

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券付息公告

四、债券兑付日五个工作之前披露

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券还本付息公告

五、债券存续期内定期披露

- 1、瓦房店市最近年度经济、财政及债务情况说明；
- 2、瓦房店市老旧小区提升改造试点项目建设年度情况说明；
- 3、瓦房店市老旧小区提升改造试点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

可能影响到瓦房店市老旧小区提升改造试点项目专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目

事前绩效评估报告

二〇二三年一月

一、项目基本情况

（一）项目背景

全面贯彻习近平总书记新时代中国特色社会主义思想，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持发展理念，以完善居住社区配套设施为重点，着力构建具有安全健康、设施完善、管理有序等新时代特点的完整社区，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。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，按照辽宁省推进老旧小区改造工作要求，决定在全市范围内开展老旧小区改造工作。努力提高保障和改善民生水平，全面解决老旧小区建筑物和配套设施破损老化、市政设施不完善、环境脏乱差、管理机制不健全等问题，尽快完成全市老旧小区改造工作，使老旧小区居民的居住条件和生活品质得到明显提升，为广大居民营造整洁、有序、安全、舒适的生活环境。

通过改造可以大幅节约能源，节约能源已成为我国的基本国策，是建设节约型社会的根本要求。我国国民经济和社会发展的第十四个五年规划中强调：“推进以人为核心的新型城镇化。……强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。”

本次实施老旧小区改造都是建设使用时间较久的老房子，屋面防水老化，单元门损坏，老旧楼楼道内木窗损坏，而居住在这些房子里的居民大部分是中低收入家庭，他们没有足够的能力改善住房条件，亟需解决住房难题。2022年瓦房店市委、市政府提出老旧小区改造，让老旧小区也能拥有一个宜居的环境。

因此，提出本项目建设。

（二）项目主要内容

本项目整体覆盖共济街道、文兰街道街办事处，共计18栋老旧楼，改造总建筑面积62380平方米，涉及823户，受益人员两千多人。对老旧小区内楼房增加外墙保温及涂饰，屋面保温防水，楼梯间天棚及墙面刷涂料，附墙线缆电缆槽拆除安装，外窗更换，增设楼梯间感应灯，安装可对讲不锈钢保温防盗门，主楼上下水总管线更换，并对住宅楼公共区域破损部位及小区红线内破损的基础设施进行维修改造。维修改造工程量见下表：

项目工程量表

序号	名称	单位	数量
	长丰社区		
(一)	房屋修缮改造工程		
1	外墙保温及涂料	m ²	48364.32
2	东南角两个楼的室外一层高台阶立面真石漆	m ²	200
3	屋面保温、防水	m ²	12613.2
4	楼梯间天棚及墙面刷涂料	m ²	39655.44
5	附墙线缆电缆槽拆除安装	m	2190.66
6	楼梯及室外栏杆除锈刷油	m	2512.18
7	太阳能热水器拆除安装	项	1
8	窗护栏拆除安装	m ²	967.28
9	窗户更换	m ²	531
10	室外散水	m ²	2695.2
11	增设楼梯间感应灯	套	120
12	可视对讲机	户	665
13	无障碍坡道	m ²	6
14	室内楼梯间楼梯踏步水泥砂浆面层修复	m ²	4248.29
15	原有室外楼梯/台阶修补	m ²	180
16	新建室外台阶	m ²	149.73
17	安装可对讲不锈钢保温防盗门	樘	62
18	主楼上下水总管线更换	m	1125.48
19	主楼单元入口的楼号牌	个	50
(二)	小区红线内基础设施改造工程		
1	室外部分		
1.1	沥青混凝土道路	m ²	3300
1.2	水泥混凝土	m ²	1000
1.3	方砖铺设	m ²	1200
1.4	绿化景观	m ²	2500
1.5	停车位	m ²	1100
1.6	新建物业办公室	m ²	12

1.7	新建服务经营用房	m ²	243
1.8	设计充电桩	个	5
1.9	形象门（7m*5m）	个	1
1.10	屋面防雷系统	m2	16397.2
2	景观照明工程		
2.1	路灯	套	30
2.2	景观庭院灯	套	54
2.3	箱变	座	1
2.4	电力排管	米	3168
2.5	低压分线箱	个	14
2.6	电缆井	座	46
3	污水管网改造工程		
3.1	圆形污水检查井Φ1000	座	180
3.2	II级钢筋混凝土管（DN300）	米	630
3.3	UPVC出户管（DN150）	米	2520
4	雨水管网改造工程		
4.1	圆形雨水检查井Φ1000	座	32
4.2	II级钢筋混凝土管（DN300）	米	115
4.3	II级钢筋混凝土管（DN400）	米	220
4.4	II级钢筋混凝土管（DN500）	米	210
4.5	II级钢筋混凝土管（DN600）	米	215
4.6	雨水口	米	38
5	给水管网改造工程		
5.1	阀门井Φ1200	座	54
5.2	阀门井1300*1300	座	16
5.3	水表井2150*1100	座	5
5.4	球墨铸铁管DN100	米	613
5.5	PPR给水管DN50	米	360
6	通讯部分		
6.1	弱电井	座	46

6.2	双壁波纹管(PVC)	米	5040
6.3	监控摄像头	个	150
	长风社区第一部分费用小计		
	迎春花园社区		
(一)	房屋修缮改造工程		
1	外墙保温及涂料	m ²	15487.38
2	屋面保温、防水	m ²	4555.22
3	楼梯间天棚及墙面刷涂料	m ²	12414.6
4	附墙电线电缆槽拆除安装	m	1346.40
5	楼梯及室外栏杆除锈刷油	m	889
6	太阳能热水器拆除安装	项	1
7	窗护栏拆除安装	m ²	309.75
8	窗户更换	m ²	112.5
9	室外散水	m ²	1014.46
10	增设楼梯间感应灯	套	50
11	可视对讲机	户	158
12	室内楼梯间楼梯踏步水泥砂浆面层修复	m ²	1354.32
13	新建室外台阶	m ²	9.51
14	安装可对讲不锈钢保温防盗门	樘	25
15	主楼上下水总管线更换	m	395.4
16	主楼单元入口的楼号牌	个	21
(二)	小区红线内基础设施改造工程		
1	室外部分		
1.1	沥青混凝土道路	m ²	1200
1.2	水泥混凝土	m ²	1100
1.3	方砖铺设	m ²	900
1.4	绿化景观	m ²	1700
1.5	停车位	m ²	550
1.6	新建物业办公室	m ²	60
1.7	新建服务经营用房	m ²	740

1.8	设计充电桩	个	5
1.9	形象门 (8m*3m)	个	1
1.10	屋面防雷系统	m2	5921.78
1.11	挡土墙加固	m2	1569.6
2	景观照明工程		
2.1	路灯	套	10
2.2	景观灯	套	30
2.3	箱变	座	1
2.4	电力排管	米	1960
2.5	低压分线箱	个	8
2.6	电缆井	座	28
3	污水管网改造工程		
3.1	圆形污水检查井Φ1000	座	120
3.2	II级钢筋混凝土管 (DN300)	米	462
3.3	UPVC出户管 (DN150)	米	720
4	给水管网改造工程		
4.1	阀门井Φ1200	座	14
4.2	阀门井1300*1300	座	6
4.3	水表井2150*1100	座	4
4.4	球墨铸铁管DN100	米	340
4.5	PPR给水管DN50	米	196
5	通讯部分		
5.1	弱电井	座	28
5.2	双壁波纹管(PVC)	米	2712
5.3	监控摄像头	个	70

(三) 总投资及资金来源

项目总投资5384.52万元。主要包括：

- 1、建设工程投资4617.76万元，占总投资的85.76%；
- 2、工程建设其他费用367.90万元，占总投资的6.283%；
- 3、基本预备费398.85万元，占总投资的7.41%。

申请专项债资金4308.00万元（2023年2月发行债券3,000.00万元,剩余额度本年发行完毕），占总投资的80%；地方财政配套1076.52万元，占总投资的20%。

同时，根据2019年6月10日中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》中的相关规定，对本项目采用专项债券的方式进行融资。

（四）项目的绩效目标

总体绩效目标：项目建设阶段完成可研报告中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。

项目运营阶段能够实现较理想的运营收益，达到决策阶段预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益。

二、绩效评价依据及原则

（一）评价目的和依据

1.评价目的：运用科学合理的评估方法，就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

2.评价依据：

- （1）《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）
- （2）《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）
- （3）《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）；
- （4）《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号）；
- （5）《财政部关于印发<预算绩效评价共性指标体系框架>的通知》（财预〔2013〕53号）；
- （6）《大连市财政支出事前绩效评估管理办法》（大财绩〔2019〕768号）；
- （7）《瓦房店市老旧小区提升改造试点项目项目建议书》。
- （8）其他相关项目资料。

（二）事前绩效评价原则、评估方法

1.事前绩效评估原则

(1) 依法依规

事前评估应根据中央和市委、市政府、区政府决策部署，以相关法律、法规、规章以及财政资金管理办法规定等为依据开展。

绩效导向

事前评估以绩效导向和成本控制理念为出发点，以投入、产出和效果为评估重点，注重成本效益，对政策和项目决策进行综合评估。

科学规范。

事前评估应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评估结论科学可信。

客观公正。

事前评估应公开、公平、公正，评估主体要实事求是、公平合理地进行评估，利益相关方不得影响评估过程及评估结果。

2.评价方法

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

本次绩效评价结果等级划分标准依据《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号），分为4个等级：

综合得分在90（含）—100分为“优”；

综合得分在80（含）—90分为“良”；

综合得分在60（含）—80分为“中”；

综合得分在60分以下为“差”。

(三) 绩效评价指标

根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，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。具体详见附件：债券项目事前评估绩效表。

三、项目实施的必要性、可行性

(一) 项目实施的必要性

一、是改善当地居民生活质量条件，美化生活环境建设的需要

通过国家、地方政府的投入，资助当地居民改善居住条件，提高生活质量的工程，

既是加快小城镇建设步伐，建设文明城市的需要；又是解决老楼夏季漏雨、冬季不暖及外观破旧的需要，改善人居环境，确保人民群众更大程度地共享改革发展成果和实现小康社会的重要措施。是一项体现党和政府关心人民群众疾苦、全心全意为人民服务的凝聚力工程。

二、是节能减排目标实现的需要

我市住宅还有很多是非节能建筑和老旧楼房，供热耗能高，供热效率低。通过实施本工程，一个采暖期就可节约大量标煤，减少二氧化硫、烟尘和二氧化碳排放。通过既有居住建筑节能改造，在改善供热质量的同时，也减少了燃煤污染物的排放。所以，实施本工程对于实现我市节能减排目标、建设低碳城市、实现低碳发展具有重大意义。

此外，实施本工程还促进了供热行业产业化、规模化发展，带动建筑、建材、化工、运输等相关行业发展，增加较多的就业岗位。因此，各地、各部门一定要从践行科学发展观出发，高度关注和解决民生问题，使本工程成为“暖人心”工程，给老旧小区用户一个宜居的生活环境。

（二）项目实施的可行性

该项目是瓦房店市2022年重点民生工程，项目的建设可以有效的提升群众生活条件，提升幸福指数，同时对节能减排，减少环境污染有着积极的作用。项目所在地不同利益群体对项目的态度都是表示支持态度，项目的建设社会风险因素较少风险等级为低风险级。项目建设资金由普瓦房店财政出资，项目资金有保障，瓦房店拥有一批技术水平高、经验丰富、实力雄厚的建设、工程监理和管理人才及建设工程队伍，在施工和管理方面也有许多宝贵的经验，施工设备配套，机械设备齐全，均能满足本项目建设需要，本地企业完全有能力完成本项目，因此本项目的建设是可行的。

四、项目资金来源及到位可行性

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目总投资5384.52万元。申请专项债资金4308.00万元（2023年2月发行债券3,000.00万元,剩余额度本年发行完毕），占总投资的80%；地方财政配套1076.52万元，占总投资的20%。

项目建设工期预计13个月。

五、项目收入、成本、收益预测合理性

瓦房店市老旧小区提升改造试点项目偿债资金主要来源于物业费、停车费等。

本项目收益预测以及经营成本依据项目财务评价报告相关数据，与项目单位确认

调整后收入如下：

项目运营期经营现金收入测算表

金额单位：人民币万元

项目 年份	物业管理收入	停车费收入	包车费收入	充电桩收入	合计
第一年					
第二年	48.67	157.68	32.40	48.00	286.75
第三年	100.34	324.82	66.74	98.88	590.78
第四年	103.33	334.28	68.75	101.85	608.21
第五年	106.33	344.37	70.81	104.90	626.41
第六年	109.32	354.46	72.93	108.05	644.76
第七年	112.32	365.19	75.12	111.29	663.92
第八年	116.06	375.91	77.38	114.63	683.98
第九年	119.81	387.26	79.70	118.07	704.84
第十年	123.55	398.62	82.08	121.61	725.86
第十一年	127.30	410.60	84.55	125.26	747.71
第十二年	131.04	423.21	87.08	129.02	770.35
第十三年	134.78	435.83	89.70	132.89	793.20
第十四年	138.53	449.07	92.39	136.87	816.86
第十五年	143.02	462.32	95.16	140.98	841.48
第十六年	147.51	476.19	98.02	145.21	866.93
第十七年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第十八年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第十九年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十一年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十二年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十三年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十四年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十五年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十六年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十七年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十八年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第二十九年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23
第三十年	152.01	490.70	100.96	149.56	893.23

年份 \ 项目	物业管理收入	停车费收入	包车费收入	充电桩收入	合计
合计	3,890.05	12,569.61	2,586.25	3,831.35	22,877.26

六、债券资金需求合理性

本项目总投资为5384.52万元，根据财政预算情况，地方财政拟配套 1076.52万元。

本项目计划采用政府专项债方式筹集4308万元（2023年 2月发行债券3,000.00 万元，剩余额度本年发行完毕）。

本项目资本金比例20%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求，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1.74，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

七、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：

资金覆盖率- 压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一、项目净收益	14880.91	15707.62	16534.34	17361.06	18187.77
二、本期债券还本付息	9477.60	9477.60	9477.60	9477.60	9477.60
三、债券偿债覆盖率	1.57	1.66	1.74	1.83	1.92

八、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划可行性

项目债券为三十年期债券，债券还本付息方式均为每年末支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目预计2024年开始运营，开始产生物业费、停车费收入。根据债券还本付息计划，偿债计划可行。

（二）项目偿债风险点

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.影响项目收益的风险及控制措施

① 物业费、停车费及充电桩收入预测偏差风险

物业费、停车费及充电桩收入预测结果将影响整个项目的收益。

风险控制措施：聘请专业统计预测团队广泛搜集数据，科学选取样本，抽象出较为可靠的预测模型，此外密切关注城市规划方案及落实进度，争取精准可靠的预测结果。

3.影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

① 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于对土地出让收益预测、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。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。

风险控制措施：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。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，瓦房店市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

九、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，按照大财绩〔2019〕768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。

十、其他需要纳入事前绩效评估的事项

对于事前绩效评估有以下几点建议：

一是，引入项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投产协调机制。项目的立项程序不完善，主要是因为项目前期工作准备不充分，项目不够成熟，造成资金到账后再去推动项目，结果由于各种原因项目无法及时推进。建议项目按照项目库模式管理专项债项目，以进一步规范和加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

1.储备库对应项目储备阶段，所有拟申请使用专项债券的项目首先进入储备库；

2.发行库对应债券发行阶段，储备库中符合专项债券发行使用条件的项目，经评审论证后进入发行库；

3.执行库对应项目实施阶段，专项债券发行后的项目转入执行库。

有了项目库，再建立专项债券项目协调工作机制，成立专项债券发行使用工作专班，协调相关部门共同做好项目筛选储备、申报、合规审核、债券发行、资金管理、风险管控等工作。这样，就打通了项目谋划到投产运营的成熟路径。

二是，加快专项债券资金使用进度，尽快形成实物工作量。

根据专项债券发行要求，新增专项债券资金应当在当年全部形成实物工作量。

当前，新冠肺炎疫情仍在全球持续蔓延，对我国经济影响较大。为对冲经济下滑和保住市场主体，一定程度增加政府专项债券的发行，是为了进一步助力“六稳”“六保”任务的完成。因此，项目单位要切实提高思想认识，进一步增强做好专项债的责任感和紧迫感，要将专项债工程建设上升到全局性、战略性的高度推进。专项债工程必须从早部署、从紧安排、从快落实。未开工项目要尽快开工，在建项目要加快进度，确保按时完成任务。要强化督导检查，确保各项工作措施落到实处。要聚焦重点、抓牢关键，在项目推进上，把“及早实质开工、尽快竣工达产”作为抓项目建设的灵魂，坚

持一手抓开工，一手抓竣工，按照“工作项目化、项目目标化、目标节点化、节点责任化”要求，倒排节点、压实责任，科学组织、科学施工，扎实做好项目协调、要素保障和督查推进，形成项目推进的强大合力，保障项目顺利实施。

对于短期内难以建设实施、确需调整资金用途的，建议根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、财政部《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）有关规定，依法合规调整新增专项债券用途，加快专项债券资金使用进度。《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）规定：“赋予地方一定的自主权，对因准备不足短期内难以建设实施的项目，允许省级政府及时按程序调整用途，优先用于党中央、国务院明确的“两新一重”、城镇老旧小区改造、公共卫生设施建设等领域符合条件的重大项目。确需调整用途的，原则上应当于9月底前完成，合理简化程序，确保年内形成实物工作量。”

三是，加强专项债项目的投资绩效管理。《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资主管部门要加强基建投资绩效评估，评估结果作为申请预算的必备条件”。

项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目编码		2210-210281-04-01-366665		项目名称		瓦房店市老旧小区提升改造试点项目		
主管部门及代码		瓦房店市住房和城乡建设局		实施单位		瓦房店市经济适用房建设发展中心		
拟申请债券资金总额（万元）		4,308.00万						
其中：以前年度已发行金额		0						
本年度拟发行金额		4,308.00万（2023年2月发行债券3,000.00万元,剩余额度本年发行完毕）						
绩效目标		中长期目标（2023年-2032年）：项目按计划实施						
		目标1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期						
		目标2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益						
一级指标	二级指标	三级指标	指标说明	指标值			指标确定依据	评（扣）分标准
	数量指标	基础设施工程实际完成率	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映和考核工程数量目标的实现程度。	≥	80	%	项目建议书	定量指标，工程实际完成率小于80%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高10分
	质量指标	可行性研究报告规范性	用以反映项目前期的可行性研究情况			项目建议书符合规范	项目建议书	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2分，不规范不得分
		设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	≥	80	%	项目目的实现要求	定量指标，设计功能实现率小于80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高10分
		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	≤	10	%	初步设计	定量指标，设计变更率大于10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高5分
		竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	≥	80	%	行业规范	定量指标，验收合格率小于80%不得分；验收合格率=（竣工验收合格工程量/结算总工程量）×100%，此项分值最高8分

	时效指标	项目按计划开工率	反映工程按计划开工情况	\geq	80	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划开工率小于80%不得分; 按计划开工率 = (实际开工工程量/计划开工工程量) $\times 100\%$, 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	80	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划开工率小于80%不得分; 进度达标率 = (当期实际完成工程量/当期计划完成工程量) $\times 100\%$, 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	80	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划完工率小于80%不得分; 按计划完工率 = (建设期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	建设成本控制要求	定性指标, 酌情评分: A: 成本控制效果显著4-5分; B: 成本控制效果一般3-3.9分; C: 成本控制效果不佳0-2.9分。
效益指标	经济效益指标	运营收益完成度	考核运营收益情况	\geq	80	%	收益性要求	定量指标, 运营收益完成度 = 实际收益/估算收益; 实际收益/估算收益小于80%不得分, 此项分值最高16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	\geq	60	%	项目社会影响要求	定量指标, 实际新增就业岗位/计划新增就业岗位小于60%不得分, 此项分值最高7分
	生态效益指标	改善居民居住环境	考核改善环境情况			长期持续	项目社会影响要求	定性指标, 根据影响的情况酌情评分。此项分值最高4分
	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	项目社会影响要求	定性指标, 根据影响的情况酌情评分。此项分值最高4分
满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	考核居民对项目实施的满意度	\geq	60	%	项目社会影响要求	周边居民满意度加权平均值*分值, 满意度小于70%不得分。此项分值最高4分

注: 二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准, 单位均可根据实际情况自行增加