

2023 年金普新区马桥子、站前街道 城镇老旧小区改造项目

专项债券募投情况



大连灏泰基础设施投资有限公司

2023 年 1 月



目 录

第一章 地区概况	1
一、大连市区域情况	1
二、金普新区地区概况	1
三、大连市地区经济、财政和债务状况	3
第二章 项目概况	5
一、项目名称	5
二、项目地点	5
三、项目建设单位	5
四、项目建设内容	5
五、项目建设规模	6
六、项目总投资	6
七、资金来源	6
八、主要技术经济指标	6
九、建设周期	7
第三章 社会效益分析	8
第四章 投资估算与资金筹措	9
一、投资估算	9
二、项目立项及批复情况	10
三、资金筹措	10
第五章 项目收益与融资自求平衡情况	13
一、项目收益及现金流预测编制基础	13
二、项目收益及现金流预测假设	13
三、项目收益及现金流预测编制说明	13
四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况	20
五、项目压力测试	22
六、结论分析	24
第六章 债券发行情况	25
一、发行依据	25
二、发行计划	27
三、发行场所	27
四、品种和数量	27
五、时间安排	27
六、上市安排	27
七、兑付安排	27
八、发行费	27
九、招投标	28

十、投资者保护措施	28
第七章 信息披露	30
第八章 项目风险分析及控制措施	32
一、影响项目收益的风险分析	32
二、项目风险控制措施	32
第九章 主管部门责任	34
第十章 备查文件	35
第十一章 事前绩效评估	36
一、项目实施的必要性、公益性和收益性	36
二、项目建设投资合规性及项目成熟度	40
三、项目资金来源和到位可行性	41
四、项目收入、成本、收益预测合理性	41
五、债券资金需求合理性	41
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	42
七、绩效目标合理性	42
八、项目绩效评价表	43

第一章 地区概况

一、大连市区域情况

大连市地处辽东半岛南端，位于北纬 $38^{\circ} 43'$ — $40^{\circ} 12'$ ，东经 $120^{\circ} 58'$ — $123^{\circ} 31'$ 之间。东濒黄海，西临渤海，南与山东半岛隔海相望，北倚辽阔的东北平原，整个地形为北高南低、北宽南窄。行政区域土地面积 12573.85 平方公里，其中市区 5244 平方公里。全市海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线 1371 公里、岛屿岸线 840 公里。人口 601.6 万（2020 年），下辖 7 个市辖区、2 个县级市、1 个海岛县。大连是中国副省级城市、计划单列市，也是全国 14 个沿海开放城市之一，是东北地区最主要的对外门户。

二、金普新区地区概况

金普新区，隶属辽宁省大连市，范围包括金州区全部行政区域和大连市普兰店区部分区域，是第 10 个国家级新区，也是东北三省地区第一个国家级新区，由原金州区、大连开发区、保税区、普湾经济区、金石滩国家旅游度假区共同组成。地处辽东半岛南部、大连市区东北部，地理坐标为北纬 $38^{\circ} 56'$ — $39^{\circ} 23'$ 、东经 $121^{\circ} 26'$ — $122^{\circ} 19'$ ，东临黄海，西南与大连市甘井子区大连湾街道毗邻，西濒渤海，北与瓦房店市、普兰店区接壤，金普新区总面积约 2299 平方千米。

2014 年 6 月，国务院批复设立大连金普新区，金普新区是中国第 10 个国家级新区，金普新区总面积 2299 平方公里，2020 年第七次人口普查，金普新区常住人口 1545491 人。

大连金普新区距离大连市中心、大连火车站约 25 公里，距离大窑湾港约 6 公里，距离周水子机场约 24 公里，距离北京约 468 公里，距离韩国约 476 公里，距离日本约 1619 公里。大连市新机场位于金普新区，正在建设中。

作为东北对外开放的重要口岸，大连承担着积极参与“一带一路”建设的重要责任。大连金普新区作为对东北亚开放的高地，则成为了重中之重，是东北“一带一路”的重要枢纽。大连金普新区主动对接国家“一带一路”战略，参与东北亚合作，推动区域协调发展，以日韩为重点、以俄蒙为拓展、以欧美为两翼扩大开放领域，广泛开展与沿线国家、地区的经济合作。

金普新区拥有各类金融机构 100 余家，可提供完善的金融服务。金普新区重点引进传统金融业的同时，着力培育互联网金融和股权投资金融等新型金融产业，以小窑湾国际商务区为重点的大连区域性金融中心核心区相继引进了大宗商品交易中心等 14 家，大宗商品及权益类交易平台、基金管理公司、资产管理公司等 80 余家。

2021 年，金普新区实现地区生产总值 2529 亿元，同比增长 9%；固定资产投资完成 400 亿元，同比增长 11%；规上工业总产值完成 3570 亿元，增长 14.5%；实际到位外资完成 11.42 亿美元，增长 6.5 倍；完成一般公共预算地方级收入 210.32 亿元，完成全口径税收 598.37 亿元。



大连金普新区位置图

三、大连市地区经济、财政和债务状况

2020 年，大连市一般公共预算收入预算安排 656.00 亿元，中央和省对大连市税收返还及转移支付收入预算安排 263.25 亿元；市本级一般公共预算收入预算安排 276.00 亿元，中央和省对我市税收返还及转移支付收入预算安排 263.25 亿元。

2020 年，大连市一般公共预算支出预算安排 918.02 亿元，转移性支出预算安排 54.03 亿元；市本级一般公共预算支出预算安排 421.48 亿元，转移性支出预算安排 212.80 亿元。

2020 年，大连市政府性基金收入预算安排 310.42 亿元，中央、

省转移支付 3.10 亿元，政府性基金支出预算安排 365.39 亿元；市本级政府性基金收入预算安排 111.04 亿元，中央、省转移支付 3.10 亿元，政府性基金支出预算安排 138.81 亿元，全市国有资本经营预算收入预算安排 0.88 亿元，大连市国有资本经营预算支出预算安排 0.82 亿元；市本级国有资本经营预算收入预算安排 0.53 亿元，市本级国有资本经营预算支出预算安排 0.80 亿元。

2019 年末，大连市政府债务余额为 1976.93 亿元（其中：一般债务 1340.22 亿元、专项债务 636.71 亿元）。从债务级次看，市本级债务余额为 1573.57 亿元，占 79.60%；县（市、区）级债务余额为 403.36 亿元，占 20.40%。从债权类型看，政府债券 1968.82 亿元，占 99.59%；主权外债及其他债务 2.46 亿元，占 0.12%。从资金投向看，主要用于市政基础设施建设和土地储备，其中用于市政基础设施建设 1031.13 亿元，占 52.16%；用于土地储备 306.92 亿元，占 15.53%。从年度应偿还情况看，截至 2019 年末大连市政府性债务中未到期债务 1973.73 亿元，其中，2020-2024 年到期的债务分别为 224.28 亿元、271.50 亿元、291.80 亿元、317.83 亿元、193.51 亿元、2018 年我市地方政府债务限额 2174.1 亿元，其中：一般债务 1398.3 亿元，专项债务 775.8 亿元。2019 年我市地方政府债务限额 2167.14 亿元，其中：一般债务 1421.31 亿元，专项债务 745.83 亿元。

第二章 项目概况

一、项目名称

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目

二、项目地点

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目改造包括金湖里、新日里、新星里、亿佳府小区、翠竹小区三组团、翠竹南里隆达、翠南北院、翠竹、红梅南、红梅、青松北里、通达公寓、振兴街、金广路、消防队、自来水等 25 个小区、153 栋楼 7288 户居民楼体及院落。

三、项目建设单位

大连灏泰基础设施建设投资有限公司

四、项目建设内容

1. 楼体改造内容包括屋面防水、保温；屋面防雷装置修缮；外墙保温及饰面；雨水管；雨棚、散水、台阶等建筑构配件；单元门更换；外窗更换（楼道窗）；出屋面楼梯间门更换；楼顶维修口更换；增加屋顶排气孔风帽；楼道粉刷；楼道保温；楼梯扶手；楼梯踏步修复；楼道感应灯；增加单元、楼层指示牌；垃圾管道口封堵；屋顶瓦铲除等。

2. 院落改造内容包括道路翻新；白色耐磨漆划线；消防道路标识；方砖地面铺装；路缘石翻新；台阶修复；广场及公共活动场地翻建；污水主管线更换、入户支管疏通；污水井维修；给水管线；雨水管线；热力管线；化粪池维修清淤；管线梳理归整；设置公共宣传；

设凉亭休闲桌椅；小区围栏；景观小品；停车位规划；非机动车停车位（充电设施）；太阳能路灯；补植绿化；安装监控；门岗亭；充电桩配套设施；垃圾分类箱；垃圾分类点地面硬化；增加空调装饰罩；毛石墙勾缝修复；花坛拆除等。

五、项目建设规模

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目改造包括金湖里、新日里、新星里、亿佳府小区、翠竹小区三组团、翠竹南里隆达、翠南北院、翠竹、红梅南、红梅、青松北里、通达公寓、振兴街、金广路、消防队、自来水等 25 个小区、153 栋楼 7288 户居民楼体及院落配套设施改造,总建筑面积 66.84 万 m²,庭院面积 27.72 万 m²。

六、项目总投资

项目计划总投资 34413.00 万元,其中工程费用 31005.37 万元(老旧小区改造工程 21185.00 万元,基础设施提升改造工程 9820.37 万元);工程建设其他费用 1316.13 万元;基本预备费 1616.38 万元;建设期利息 475.12 万元。

七、资金来源

本项目总投资 34413.00 万元,其中项目资本金为 10657.00 万元,占建设投资的 30%,占总投资的 30.97%,资金来源为财政投资;拟申请发行专项债券 23756.00 万元,约占建设投资的 70%,占总投资的 69.03%。

八、主要技术经济指标

表 2-1 主要技术经济指标一览表

序号	建设内容	单位	指标	备注
I、面积指标类				
1	改造总建筑面积	m ²	668400	
2	栋数	栋	153	
II、投资指标类				
1	项目总投资	万元	34413.00	
1.1	工程费用	万元	31005.37	
1.1.1	老旧小区改造	万元	21185.00	
1.1.2	院落基础设施提升改造	万元	9820.37	
1.2	工程建设其他费用	万元	1316.13	
1.3	基本预备费	万元	1616.38	
1.4	建设期利息	万元	475.12	

九、建设周期

结合项目实施计划和进度，建设周期以月为单位，从项目可行性研究报告完成之日起至全部完成工程建设内容所需的时间，本项目预计建设周期为 12 个月，项目建设的主要建筑工程为项目前期准备工作、主体施工、竣工验收。具体项目进度如下：2022 年 10 月—2023 年 3 月前期准备工作；2023 年 4 月—2023 年 9 月工程施工；2023 年 10 月竣工验收。

第三章 社会效益分析

老旧小区进行改造具有重要意义，关乎党和政府形象，既是一项满足千家万户民众生活最基本公共服务需求的“民生工程”，又是一项实施建筑住宅节能低碳、生态环保的“暖心工程”民生项目。针对于此，《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）要求大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。大连市住房和城乡建设局根据此要求决定要为百姓建老旧小区改造工程。

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

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

因此，该项目社会效益十分显著。

第四章 投资估算与资金筹措

一、投资估算

（一）估算依据

- （1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- （2）《房屋建筑与装饰工程量计算规范》（GB50854-2013）；
- （3）2017 年辽宁省建设工程计价依据；
- （4）大连市建设工程造价信息网；
- （5）已建成的同类工程经济指标加以调整；
- （6）建设单位提供的有关工程建设资料；

（二）建设投资

该项目建设投资主要包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费等。

1. 工程费用

该项目工程费用采用估算指标法与类似工程经验估算法相结合，计算各项费用，以作为估算指标。

2. 工程建设其他费用

项目的工程建设其他费用包括前期咨询费、工程监理费、设计费、招标代理服务等。

项目建设管理费：按财建[2016]504 号文件计算。

项目前期工作费、工程勘察设计的费、招标代理服务费、工程监理费、环境影响咨询服务费根据[2015]299 号文件，按市场调节价计算。

竣工图编制费：按计价格[2002]10 号文件《工程勘察设计收费管理规定》计算。

3. 基本预备费

在项目建设过程中，考虑项目实施过程中可能发生难以预料的支出等因素影响，需估算一定的基本预备费。本阶段基本预备费以建筑工程费、工程建设其他费用之和的 5%估算。

4. 建设期利息

30 年专项债利率按照 4%计算。

5. 项目总投资

根据可行性研究报告，项目总投资 34413.00 万元，其中工程费用 31005.37 万元（老旧小区改造工程 21185.00 万元，基础设施提升改造工程 9820.37 万元）；工程建设其他费用 1316.13 万元；基本预备费 1616.38 万元；建设期利息 475.12 万元。

表4-1 按投资构成划分投资分析表

序号	项目名称	投资（万元）	占总投资（%）
一	工程费用	31005.37	90.10%
（一）	老旧小区改造工程	21185.00	61.56%
1	基础设施提升改造工程	9820.37	28.54%
二	工程建设其他费	1316.13	3.82%
三	基本预备费	1616.38	4.70%
四	建设期利息	475.12	1.38%
五	总投资	34413.00	100.00%

二、项目立项及批复情况

表 4-2 项目批复情况一览表

序号	批准日期	批复文件	文号	备注
1	2022 年 11 月 4 日	《关于 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	大金普发改发（2022）251 号	

三、资金筹措

1. 资金筹措原则

- (1) 满足项目工程建设需要；
- (2) 遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的时间过程中，不断改进和完善各项规章制度；
- (3) 项目建设过程中要严格履行基本建设审批程序，实行公开招标制度，进行严格的资金管理，并强化审计制度；
- (4) 应当综合考虑利息率、利润率、各类资金来源比例、财务风险等因素，使公司保持良好的财务状况，提高公司资金的使用效果。

2. 资金筹措方案

本项目总投资 34413.00 万元，其中项目资本金为 10657.00 万元，占建设投资的 30%，占总投资的 30.97%，资金来源为财政投资；拟申请发行专项债券 23756.00 万元，约占建设投资的 70%，占总投资的 69.03%。

3. 资金来源及使用计划

表4-3 资金来源及资金使用计划表（万元）

序号	项目	建设期	占比
1	总投资	34413.00	100.00%
1.1	建设支出	33937.88	98.62%
1.2	建设期利息	475.12	1.38%
2	资金筹措	34413.00	100.00%
2.1	资本金	10657.00	30.97%
2.2	专项债	23756.00	69.03%

2023 年预计使用资金34413.00万元。

4. 项目资金保障措施

大连市人民政府、财政局、项目主管单位以及项目单位明确各部

门职责，建立健全专项债券资金使用管理制度，加强债券资金使用监管，组织实施债券资金绩效评价工作，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。大连市人民政府对专项债券依法承担全部偿还责任。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入实行分账管理。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全；项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，在银行开立监管账户，将市场化融资资金以及项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，及时足额归集至监管账户，保障市场化融资到期偿付。

第五章 项目收益与融资自求平衡情况

一、项目收益及现金流预测编制基础

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目的项目收益与融资自求平衡预测信息(以下简称“预测信息”)根据《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》等合理预测 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目完成后的运营收入,在充分考虑相关环境、政策、未来发展趋势以及预测信息中的各项假设的前提下,本着谨慎的原则而编制的。

二、项目收益及现金流预测假设

- 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无重大变化;
- 3、国家税收政策无重大不利变化;
- 4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行;
- 5、项目能够如期完工并交付使用,项目募资还款来源为经营结余;
- 6、出现的年度其他资金缺口由地方财政资金安排解决;
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流预测编制说明

1、项目基本情况

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目改造包括金湖里、新日里、新星里、亿佳府小区、翠竹小区三组团、翠竹南里隆达、翠南北院、翠竹、红梅南、红梅、青松北里、通达公寓、

振兴街、金广路、消防队、自来水等 25 个小区、153 栋楼 7288 户居民楼体及院落。

楼体改造内容包括屋面防水、保温；屋面防雷装置修缮；外墙保温及饰面；雨水管；雨棚、散水、台阶等建筑构配件；单元门更换；外窗更换（楼道窗）；出屋面楼梯间门更换；楼顶维修口更换；增加屋顶排气孔风帽；楼道粉刷；楼道保温；楼梯扶手；楼梯踏步修复；楼道感应灯；增加单元、楼层指示牌；垃圾管道口封堵；屋顶瓦铲除等。

（2）院落改造内容包括道路翻新；白色耐磨漆划线；消防道路标识；方砖地面铺装；路缘石翻新；台阶修复；广场及公共活动场地翻建；污水主管线更换、入户支管疏通；污水井维修；给水管线；雨水管线；热力管线；化粪池维修清淤；管线梳理归整；设置公共宣传；设凉亭休闲桌椅；小区围栏；景观小品；停车位规划；非机动车停车位（充电设施）；太阳能路灯；补植绿化；安装监控；门岗亭；充电桩配套设施；垃圾分类箱；垃圾分类点地面硬化；增加空调装饰罩；毛石墙勾缝修复；花坛拆除等。

项目实施内容包括以下三部分：①物业管理服务；②停车位服务；③广告牌出租收入。

拟定项目周期为 12 个月。

项目计划总投资 34413.00 万元，其中工程费用 31005.37 万元（老旧小区改造工程 21185.00 万元，基础设施提升改造工程 9820.37 万元）；工程建设其他费用 1316.13 万元；基本预备费 1616.38 万元；建设期利息 475.12 万元。

2、项目收益及现金流入预测

（1）运营收入依据及测算

预测依据：根据《2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告》合理预测其运营收入。该项目收入来源为：

a. 物业管理收入：

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。

表 5-1. 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/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）

本次改造房屋总建筑面积为 66.84 万平方米，物业收入按照总建筑面积的 90% 计算，考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 0.7 元/平方米·月考虑，每 4 年上涨 3%，经计算，本项目运营物业管理收入合为 16,564.10 万元。

b. 停车位经营收入：项目建成改造后，可形成约 7288 个停车位，出租率为 80%。包月停车位占 40%，停车收费按 150 元/月进行出租；临时停车位占 60%，收费按照 3 元/小时计，每个车位夜晚出租 3 小时，出租率为 30%，白天出租 6 小时，出租率为 55%。包月及临时停车租金均每 4 年上涨 3%，合计收入 66,601.68 万元。

c. 广告收入

包括小区内广告位、公告栏广告位出租收入。

根据市场调研，老旧小区广告位价格在 150 元/个·月左右；广

告栏广告位按 180 元/个·月计，每 4 年上涨 3%。

本次改造房屋 142 栋，小区内广告位出租率按 80%考虑；公告栏数量按楼栋数的 60%考虑。

经计算，本项目广告收入 1,374.39 万元。

经测算，本项目有物业管理收入、停车位、广告等有收益项目，运营期营业收入合计 84,540.17 万元。

表 5-2 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	停车位经营收入	广告位收入	合计
第一年	-	-	-	-
第二年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第三年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第四年	505.31	2,028.52	41.86	2,575.69
第五年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第六年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第七年	520.47	2,089.37	43.11	2,652.95
第八年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第九年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第十年	535.63	2,152.05	44.41	2,732.09
第十一年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十二年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十三年	550.79	2,211.08	45.62	2,807.49
第十四年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十五年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十六年	565.95	2,271.94	46.89	2,884.78
第十七年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第十八年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第十九年	581.11	2,332.80	48.14	2,962.05
第二十年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十一年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十二年	596.27	2,393.65	49.40	3,039.32
第二十三年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58
第二十四年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况

项目 年份	物业管理收入	停车位经营收入	广告位收入	合计
第二十五年	611.43	2,454.50	50.65	3,116.58
第二十六年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十七年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十八年	626.58	2,535.65	52.33	3,214.56
第二十九年	641.74	2,596.50	53.58	3,291.82
第三十年	641.74	2,596.50	53.58	3,291.82
合计	16,564.10	66,601.68	1,374.39	84,540.17

(2) 运营成本测算

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目运营期间的成本主要支出有以下几项：

a. 人工成本

参考同行业同等规模所需人工数量进行预测，将需要业务相关工作人员 20 人，人工薪酬按照 5000 元/月计算。每两年增长 3%，运营期员工薪酬 4,282.23 万元

b. 固定资产修理费

本项目修理费按计提固定资产折旧口径计算，其提存率依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定的年大修理基金提存率（基本国产）0.5%计算。运营期内固定资产维修费 4,495.87 万元。

c. 其他管理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经营费、工会经费、职工教育经费等等。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。参考同类型项目，本项目管理费用暂按照年工资总额的 14% 计算。运营期内其他管理费用 599.51 万元。

d. 相关税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、所得税。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》，本项目经营产生物业收入的销项税按照 6% 的税率计算，其他收入的销项税按照 9% 的税率计算，运营期销项税为 6,550.30 元；

本项目工程费用产生的进项税以 9% 的税率计算，建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费等产生的进项税以 6% 的税率计算；其它费用按照 9% 的税率计算，固定资产形成的进项税为 2,726.05 万元，运营期进项税 530.81 万元。

城市建设维护税按 7%，教育费附加按 5% 计取。

企业所得税按照（经营收入-经营成本-营业税金及附加-利息支出-折旧费）* 25% 计算得出。年折旧费 1,033.51 万元。

运营期内发生增值税 3,293.44 万元、附加税 395.22 万元，企业所得税 4,072.09 万元，合计 7,760.75 万元。

表 5-3 项目运营期经营现金支出测算表

金额单位：人民币万

年份	员工支出	固定资产修理费	管理费用	增值税	附加税	所得税	合计
第一年						-	-
第二年	120.00	155.03	16.80			-	291.83
第三年	120.00	155.03	16.80			-	291.83
第四年	123.60	155.03	17.30			-	295.93
第五年	123.60	155.03	17.30			79.81	375.75
第六年	127.31	155.03	17.82			92.26	392.42
第七年	127.31	155.03	17.82			92.26	392.42
第八年	131.13	155.03	18.36			110.96	415.47
第九年	131.13	155.03	18.36			110.96	415.47
第十年	135.06	155.03	18.91			109.84	418.83

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况

年份	员工支出	固定资产修理费	管理费用	增值税	附加税	所得税	合计
第十一年	135.06	155.03	18.91			128.69	437.68
第十二年	139.11	155.03	19.48			127.53	441.15
第十三年	139.11	155.03	19.48			127.53	441.15
第十四年	143.29	155.03	20.06			145.66	464.04
第十五年	143.29	155.03	20.06	(17.73)	-	145.66	446.31
第十六年	147.58	155.03	20.66	205.20	22.50	138.81	689.79
第十七年	147.58	155.03	20.66	211.18	25.34	157.42	717.22
第十八年	152.01	155.03	21.28	210.90	25.31	156.17	720.70
第十九年	152.01	155.03	21.28	210.90	25.31	156.17	720.70
第二十年	156.57	155.03	21.92	216.59	25.99	174.01	750.12
第二十一年	156.57	155.03	21.92	216.59	25.99	174.01	750.12
第二十二年	161.27	155.03	22.58	216.29	25.95	172.69	753.80
第二十三年	161.27	155.03	22.58	222.28	26.67	191.82	779.65
第二十四年	166.11	155.03	23.26	221.97	26.64	190.45	783.45
第二十五年	166.11	155.03	23.26	221.97	26.64	190.45	783.45
第二十六年	171.09	155.03	23.95	229.33	27.52	213.30	820.23
第二十七年	171.09	155.03	23.95	229.33	27.52	213.30	820.23
第二十八年	176.22	155.03	24.67	229.00	27.48	211.85	824.26
第二十九年	176.22	155.03	24.67	234.99	28.20	230.99	850.10
第三十年	181.51	155.03	25.41	234.65	28.16	229.49	854.25
合计	4,282.23	4,495.87	599.51	3,293.44	395.22	4,072.09	17,138.36

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目预计用于项目资金平衡的项目收益的现金流入 67,401.81 万元，详见表 5-4。

表 5-4 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
----	---	---	---	---	---	---	---	---

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况

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	23,756.00	10,657.00			950.24		33,462.76	
第二年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第三年			2,575.69		950.24	291.83	1,333.62	2,283.86
第四年			2,575.69		950.24	295.93	1,329.52	2,279.76
第五年			2,652.95		950.24	375.75	1,326.96	2,277.20
第六年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53
第七年			2,652.95		950.24	392.42	1,310.29	2,260.53
第八年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62
第九年			2,732.09		950.24	415.47	1,366.38	2,316.62
第十年			2,732.09		950.24	418.83	1,363.02	2,313.26
第十一年			2,807.49		950.24	437.68	1,419.57	2,369.81
第十二年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十三年			2,807.49		950.24	441.15	1,416.10	2,366.34
第十四年			2,884.78		950.24	464.04	1,470.50	2,420.74
第十五年			2,884.78		950.24	446.31	1,488.23	2,438.47
第十六年			2,884.78		950.24	689.79	1,244.75	2,194.99
第十七年			2,962.05		950.24	717.22	1,294.59	2,244.83
第十八年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第十九年			2,962.05		950.24	720.70	1,291.11	2,241.35
第二十年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十一年			3,039.32		950.24	750.12	1,338.96	2,289.20
第二十二年			3,039.32		950.24	753.80	1,335.28	2,285.52
第二十三年			3,116.58		950.24	779.65	1,386.69	2,336.93
第二十四年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十五年			3,116.58		950.24	783.45	1,382.89	2,333.13
第二十六年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十七年			3,214.56		950.24	820.23	1,444.09	2,394.33
第二十八年			3,214.56		950.24	824.26	1,440.06	2,390.30
第二十九年			3,291.82		950.24	850.10	1,491.48	2,441.72
第三十年			3,291.82	23,756.00	950.24	854.25	(22,268.67)	2,437.57
合计	23,756.00	10,657.00	84,540.17	23,756.00	28,507.20	17,138.36	49,551.61	67,401.81

四、项目收益及现金净流入覆盖债券还本付息情况

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目调整

后总投资规模 34,413.00 万元,资本金投入 10,657.00 万元,拟申请使用专项债券资金 23,756.00 万元。2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目收益及现金净流入对本期债券的本息覆盖倍数如下:

表 5-5 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造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	-	950.24	950.24	67,401.81
第二年	-	950.24	950.24	
第三年	-	950.24	950.24	
第四年	-	950.24	950.24	
第五年	-	950.24	950.24	
第六年	-	950.24	950.24	
第七年	-	950.24	950.24	
第八年	-	950.24	950.24	
第九年	-	950.24	950.24	
第十年	-	950.24	950.24	
第十一年	-	950.24	950.24	
第十二年	-	950.24	950.24	
第十三年	-	950.24	950.24	
第十四年	-	950.24	950.24	
第十五年	-	950.24	950.24	
第十六年	-	950.24	950.24	
第十七年	-	950.24	950.24	
第十八年	-	950.24	950.24	
第十九年	-	950.24	950.24	
第二十年	-	950.24	950.24	
第二十一年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十二年	-	950.24	950.24	
第二十三年	-	950.24	950.24	
第二十四年	-	950.24	950.24	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二十五年	-	950.24	950.24	
第二十六年	-	950.24	950.24	
第二十七年	-	950.24	950.24	
第二十八年	-	950.24	950.24	
第二十九年		950.24	950.24	
第三十年	23,756.00	950.24	24,706.24	
合计	23,756.00	28,507.20	52,263.20	
本息覆盖倍数				1.29

在偿还专项债当年到期的债券本息后，债券存续期内不存在资金缺口，可还款资金总额除以专项债本息总额得出专项债券本息覆盖倍数为 1.29 倍，能够满足专项债券还本付息要求，并实现项目收益与融资自求平衡。

五、项目压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，项目整体未来收益变动和项目发行债券利率的波动对项目影响最为重要。本着谨慎性原则，我们将项目收益向下波动或债券利率向上波动作为项目融资自求平衡的敏感性压力测试因素，各因素波动压力测试详见表 5-6，表 5-7，表 5-8。

表 5-6 债券利率波动压力测试表

利率变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d=(b+c)	
5%	67401.81	23756	29932.56	53688.56	1.26
0%	67401.81	23756	28507.2	52263.2	1.29

表 5-7 可偿债现金流波动压力测试表

可还款 资金变 动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合计 d= (b+c)	
0%	67401.81	23756	28507.2	52263.2	1.29
-5%	64031.72	23756	28507.2	52263.2	1.23

表 5-8 债券利率及可偿债现金流同时波动压力测试表

利率变动 比例	可还款资金 变动比例	可还款资金 (a)	专项债券			资金保障倍 数 (a/d)
			债券本金 (b)	债券利息 (c)	债券本息合 计 d= (b+c)	
5%	-5%	64031.72	23756	29932.56	53688.56	1.2
0	0	67401.81	23756	28507.2	52263.2	1.29

当项目收益、债券利率等影响债券还本付息因素在（±5%）变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.2。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。在专项债券存续期间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券还本付息的规模，实现项目收益与融资自求平衡。

六、结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目能取得比银行贷款利率更优惠的募集资金成本完成资金筹措，为 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目提供足够的资金支持，保证 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目工程顺利施工。同时，运营期经营收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

第六章 债券发行情况

一、发行依据

1. 主要行为文件

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43号）；
- (3) 《财政部关于印发的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《财政部关于印发的通知》（财预〔2016〕155号）；
- (5) 《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）。

2. 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

3. 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债

务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

1. 地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

5. 建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2015 年辽宁省发布了《辽宁省人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（辽政发〔2015〕9 号）及大连市政府发布了《辽宁省人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（大政发〔2015〕28 号）文件，建立辽宁省及大连市政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

二、发行计划

项目计划 2023 年发行 23756.00 万元，债券票面利率 4.00%，期限 30 年。

三、发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

四、品种和数量

项目专项债券计划 2023 年发行 23756.00 万元，发行面值 100.00 元。

五、时间安排

按照大连市财政局确定的时间发行。

六、上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

七、兑付安排

按半年付息，到期一次性偿还本金。

八、发行费

发行费用是指项目发行过程中涉及的顾问费用、财务评价费用、法律服务费用以及评级费用等相关费用，通常债券发行费用为承销面值的 1%，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。本项目发行费用由第三方中介机构统一顾问和承担，故项目测算时不考虑发行费用因素。

九、招投标

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

十、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）。大连市政府先后制定了《大连市人民政府关于加强政府性债务管理的实施意见》（大政发〔2015〕28 号）、《大连市财政局关于印发〈大连市政府债务风险应急处置和偿债资金管理暂行办法〉的通知》（大财债〔2015〕983 号）和《大连市财政局关于印发〈大连市地方政府性债务风险评估和预警管理暂行办法〉的通知》（大财债〔2015〕984 号）、《关于严格执行地方政府债务新增限额的通知》（大财债〔2017〕275 号）、《关于贯彻落实〈财政部发展改革委司法部人民银行银监会证监会关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知〉有关事宜的通知》（大财债〔2017〕436 号）、《关于落实全国金融工作会议精神加强政府债务管理有关事宜的通知》（大财债〔2017〕739 号）、《关于调整大连市政府性债务管理领导小组组成

人员及增加工作职责有关事宜的通知》（大债办〔2018〕1号）和《关于安排资金做好2018年政府债务付息有关工作的通知》（大财债〔2018〕216号）等一系列文件，全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

本期专项债券募集资金投资项目收益可与专项债券本息实现自求平衡。经测算，项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。本期债券募集资金投资项目对应的专项收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。

财政部门及主管部门成立专项工作组，对项目形成的国有资产加强管理，形成有效的监督机制，必要时引入第三方审计监督资金、资产的安全。

第七章 信息披露

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，项目专项债券全套信息披露文件通过辽宁省财政厅官方网站（<http://czt.ln.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1. 每期债券发行日五个工作日之前披露

省级财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、地方政府性基金预算情况、市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况、专项债务情况、拟发行专项债券信息、拟发行专项债券对应项目信息、项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任、第三方评估信息以及其他按规定需要公开的信息。

2. 每期债券发行结束当日披露

发行结果公告

省级财政部门应当在新增专项债券发行后2个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

3. 每期债券付息、兑付日五个工作日之前披露

还本付息公告。

4. 专项债券存续期披露

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：截至上年末专项债券资金使用情况；截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；其他按规定需要公开的信息。

第八章 项目风险分析及控制措施

一、影响项目收益的风险分析

1. 利率风险

在本期专项债券续存期内，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价格风险。

2. 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，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

3. 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。

二、项目风险控制措施

1. 组织机构风险的控制措施

应借鉴行业内知名企业的成功经验、建立科学、严格的公司管理制度，同时应加强投资可行性论证。遵循依法投资原则、战略性投资原则、审慎原则、收益性原则、规模控制原则，按程序进行投资决策。同时从前期开始树立风险防范意识，重视风险防范和控制。对项目的

各阶段、各方面风险进行系统的识别和分析，采取有效的风险防范措施，建立完善的风险控制体系，达到防患于未然的目的。

2. 工程风险的控制措施

与设计单位保持良好沟通，设计阶段加大投入，做好、做全现场勘探、勘察工作，尽量优化设计，防止设计方案发生较大变化，尽量减少不必要的设计变更。

3. 环境影响风险的控制措施

施工过程中，严格监察工作，将施工对周边环境的影响降低到最低限度；同时做好与国土部门、文物部门、环境保护部门等相关部门的沟通工作，尽量减少补偿费用。

4. 成本波动风险的控制措施

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。建筑材料可以严格按照招投标方式，通过竞价来达到控制价格的目的。

2. 政策风险的控制措施

由于国家宏观调控政策、对目前工程建设项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目实施单位带来风险时，这种风险的规避只能从其它渠道采取有效方法，建议项目实施单位在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠或其它补偿等。

第九章 主管部门责任

大连市财政局是本次发行专项债券的主管部门，对项目信息的真实性、准确性、完整性负责。确保发行债券募集资金用于对应的项目，及时披露项目跟踪评级报告，完善相关制度，保障项目收益专门用于偿还到期债券本息，暂时不能偿还到期债券本息时，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，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

第十章 备查文件

1. 本专项债券募投情况的备查文件如下：

1	信息披露文	
2	《财务评价报告》	
3	《法律意见书》	
4	《信用评级报告》	

2. 投资者可以在本次专项债券发行期限内到下面网址查询信息披露文件。

(1) 查询辽宁省财政厅官方网站 (<http://czt.ln.gov.cn/>)

(2) 查询中国债券信息网 - 中央结算公司官方网站
(<http://www.chinabond.com.cn/>)

第十一章 事前绩效评估

一、项目实施的必要性、公益性和收益性

1. 项目实施的必要性和公益性

(1) 项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境的需要

加快推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，它是一项重大民生工程和发展工程。因此，为全面推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造工作，国务院办公厅、大连市人民政府先后颁布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》《大连市人民政府关于印发大连市 2020 年市政府重点民生工程项目工作的通知》等相关文件，要求“推动构建‘纵向到底、横向到边、共建共治共享’的社区治理体系”。并且辽宁省住房和城乡建设厅下发了用以指导全省城镇范围内老旧小区改造规划、建设与验收的《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则》（以下简称《技术导则》），对老旧小区改造什么、怎么改造做出了明确规定。

本次项目的实施，在对金普新区 2023 年马桥子、站前街道现有老旧建筑、老旧小区实际勘查之后，将通过对其实施房屋综合改造、基础设施改造、公共设施改造、楼院整治改造等内容，改善现有金普新区马桥子、站前街道老旧住宅建筑、老旧小区的居住环境，完善其基础设施条件，满足人民群众对美好人居环境要求的同时，改善人居

条件，提升居住水平，进而提升居民的幸福指数。因此，项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境的需要。

（2）项目的建设是提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区的需要

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

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

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

（3）项目的建设是大连市实施建筑住宅节能低碳、打造生态环境保护的需要

随着人口的不断增长和社会经济的快速发展，建筑行业对全球资源环境的影响日益显著，建筑节能将是应对气候变化的主战场之一。而绿色建筑在节能减排的同时，对减少室内外污染，保护环境，改善居住舒适性、健康性和安全性具有现实意义。

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

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

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

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

大连市近年来实施的老旧住宅维修工程就是建筑节能减排工作的重要内容，近几年来取得了显著的成就，是造福百姓，改善民生，促进社会和谐稳定，提高居民幸福指数，落实国家建筑住宅节能低碳、生态环保政策的一项重要举措。

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

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

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

按照国家政策法规的要求，《大连市民用建筑节能管理办法》（以下简称《办法》）已于 2013 年 10 月 1 日起施行，通过节能立法，为民用建筑戴上“金箍”，要求既有民用建筑分类节能改造有计划、分步骤实施。本项目通过对区域内老旧住宅的节能保温改造，能够进一步推进大连市节能减排目标的实现，完善大连市建设资源节

约型、环境友好型社会建设的条件，有力地响应国家做好节能减排目标工作的号召。

（5）项目的建设是构建和谐社会，促进经济社会协调可持续发展的需要

大力提高人民群众的居住水平，是构建和谐社会和实现现代化的重要内容之一。低收入家庭、城镇困难家庭的住房问题是影响人民群众居住条件改善的重要因素，也是制约全面建设小康社会和基本实现现代化的重要因素之一。党和政府十分重视低收入家庭和城镇生活困难家庭的居住条件改善问题。改善民生是经济发展的根本目的。只有着力保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。

同时，落实科学发展观，谋求可持续发展，必须要在国民经济快速发展的同时，强化经济发展与人口、资源、环境相协调，使经济发展推动社会进步，积极促进社会公正、安全、文明、健康发展，是构建和谐社会，促进经济社会协调可持续发展的需要。

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

2. 项目实施的收益性

本项目的收益主要来自于物业管理收入、停车场收入以及广告收入。

二、项目投资合规性及项目成熟度

本项目已取得的主要批复性文件如下：《关于 2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》（大金普发改发〔2022〕251 号）。

三、项目资金来源和到位可行性

在项目期内筹集资本金 10657.00 万元，债务资金为 23756.00 万元，通过发行政府专项债券募集，资本金和债务资金均随着建设计划同步投入，资金来源和到位可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入

本项目债券存续期内项目收入合计为 84,540.17 万元。

2. 项目成本

本项目经营成本预测为 17,138.36 万元，属于行业平均值，基本在合理区间。

3. 项目收益

根据预测收入扣除经营成本及税金后，预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内经营净收益为 67,401.81 万元。

五、债券资金需求合理性

本项目资本金比例 30.97%，满足国家发改委对固定资产投资项项目资本金比例的要求。债券存续期内经营净收益为 67,401.81 万元，需还债券本息合计为 52263.20 万元。由项目收益偿还的债券本息的覆盖倍数为 1.29，对债券资金偿付保障程度较高，债券需求额度合理。

六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

1. 项目偿债计划可行性

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

2. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，大连市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。

根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

七、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

八、项目绩效评价表

项目名称	2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目						
主管单位	金普新区住房和城乡建设管理局						
项目类型	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"/>						
项目资金 (万元)	中期资金总额:		34,413.00 万元		年度资金总额:		34,413.00 万元
	其中: 财政拨款		10,657.00 万元		其中: 财政拨款		10,657.00 万元
	其他资金		23,576.00 万元		其他资金		23,576.00 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 23,576.00 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	668400.00m²	数量指标	指标 1: 用地工程量	-
		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	31,005.37 万元	成本指标	指标 1: 建安工程费	31,005.37 万元
			指标 2: 工程建设其他费	1,316.13 万元		指标 2: 工程建设其他费	1,316.13 万元
			指标 3: 预备费	1,616.38 万元		指标 3: 预备费	1,616.38 万元
			指标 4: 建设期利息	475.12 万元		指标 4: 建设期利息	475.12 万元

2023 年金普新区马桥子、站前街道城镇老旧小区改造项目专项债券募投情况

			期利息			息	
	效 益 指 标	经济效益指标	指标 1: 增加小区管理收入	增加小区收入 84,540.17 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 84,540.17 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%