

庄河市 2023 年老旧小区改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券实施方案



目 录

|                              |           |   |
|------------------------------|-----------|---|
| 一、项目概况 .....                 | 3         |   |
| （一）区域概况 .....                | 3         |   |
| （二）项目基本信息 .....              | 4         |   |
| 二、项目实施背景、社会经济效益 .....        | 6         |   |
| （一）项目实施背景 .....              | 6         |   |
| （二）经济社会效益分析 .....            | 8         |   |
| 三、项目投资估算及资金筹措方案 .....        | 1         | 0 |
| （一）投资估算 .....                | 1         | 0 |
| （二）项目资金筹措方案 .....            | 1         | 1 |
| 四、项目预期净收益及自求平衡情况 .....       | 1         | 2 |
| （一）预期项目收入 .....              | 1         | 2 |
| （二）运营成本测算 .....              | 1         | 8 |
| （三）税费测算 .....                | 2         | 0 |
| （四）运营期项目收益及现金净流入测算 .....     | 错误！未定义书签。 |   |
| （五）财务费用 .....                | 2         | 3 |
| （六）自求平衡情况 .....              | 2         | 4 |
| 五、现金流模拟分析与评价 .....           | 2         | 4 |
| （一）现金流模拟分析 .....             | 2         | 4 |
| （二）压力测试 .....                | 2         | 7 |
| （三）总体评价 .....                | 2         | 7 |
| 六、项目风险控制 .....               | 2         | 7 |
| （一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施 ..... | 2         | 7 |
| （二）影响项目收益的风险及控制措施 .....      | 2         | 8 |
| 七、事前绩效评估情况 .....             | 2         | 9 |
| 八、附件 .....                   | 3         | 1 |

|   |   |   |
|---|---|---|
| 附件 1：事前绩效评估审核指标体系设置及打分情况表 .....         | 3 | 2 |
| 附件 2：新增债券项目支出绩效目标表 .....                | 3 | 3 |
| 附件 3：庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复 ..... | 3 | 6 |

## 一、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、庄河市区域情况

庄河市位于辽东半岛东侧南部,黄海北岸。东近丹东与东港市接壤,西以碧流河与普兰店区为邻,北依群山与营口市的盖州市、鞍山市的岫岩满族自治县相连,南濒黄海和长海县隔海相望。庄河是中国生态、科技、中医、体育、文化、广播电视等工作先进县(市)。现已成为北黄海地区开发开放的战略重点和核心区域。2021年,庄河市实现地区生产总值541.6亿元,增长8.1%;一般公共预算收入49亿元,按可比口径计算增长7%;全社会固定资产投资114.3亿元,增长29.4%;规模以上工业增加值增速10%;社会消费品零售总额138.82亿元,增长10%;城镇和农村居民人均可支配收入分别增长8%和10%。

2022年工作目标为:实现新一届政府开好局、起好步,事关全局、影响深远、意义重大。全市经济社会发展的主要预期目标是:地区生产总值增长8%以上,一般公共预算收入可比增长5%以上,完成固定资产投资100亿元以上,社会消费品零售总额增长10%以上,规模以上工业增加值同比增长14%,城乡居民人均可支配收入与经济同步增长。

## (二) 项目基本信息

### 1、项目名称

庄河市2023年老旧小区改造项目(以下简称本项目)。

### 2、项目建设单位

庄河市住房和城乡建设局。

### 3、拟建地区

本项目拟改造的位置位于:城关街道,兴达街道、新华街道

管辖范围内，具体范围图明细如下表、图所示：

表 1-1 改造地点与区域分布一览表

| 序号 | 所在城市 | 所在区县 | 所在街道及社区    | 所属片区名称 | 小区名称   | 涉及户数(户) | 小区内楼栋数(栋) | 房屋总建筑面积(万m²) | 建成时间      | 房屋性质  | 结构性质  |
|----|------|------|------------|--------|--------|---------|-----------|--------------|-----------|-------|-------|
| 1  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道芙蓉社区   | 城关片区   | 芙蓉三小区  | 258     | 5         | 2.6          | 1996      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 2  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道巨兴社区   | 城关片区   | 新华路一段  | 394     | 9         | 3.3          | 1986      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 3  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道黄金社区   | 城关片区   | 新华一小区  | 534     | 11        | 5.7          | 1993      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 4  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道新兴社区   | 城关片区   | 文汇一小区  | 622     | 12        | 4.7          | 1994      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 5  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道广大社区   | 城关片区   | 教委大院小区 | 73      | 3         | 0.5          | 1984      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 6  | 大连市  | 庄河市  | 城关街道广大社区   | 城关片区   | 被服小区   | 108     | 2         | 0.6          | 1990      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |
| 7  | 大连市  | 庄河市  | 兴达街道胜利社区   | 胜利     | 中意庄运小区 | 298     | 7         | 4.6          | 1997-1999 | 普通商品房 | 砖混    |
| 8  | 大连市  | 庄河市  | 兴达街道前茅社区   | 前茅     | 延安路小区  | 442     | 12        | 5.2          | 1980-1988 | 普通商品房 | 砖混    |
| 9  | 大连市  | 庄河市  | 兴达街道前茅社区   | 前茅     | 华隆小区   | 376     | 9         | 4.1          | 1993      | 普通商品房 | 砖混    |
| 10 | 大连市  | 庄河市  | 兴达街道光复社区   | 光复     | 外贸冷库小区 | 39      | 2         | 0.2          | 1973      | 普通商品房 | 砖混    |
| 11 | 大连市  | 庄河市  | 新华街道徐岭赛屯社区 | 三环大街   | 三环大街   | 2003    | 40        | 20.7         | 2000      | 普通商品房 | 钢筋混凝土 |

图 1-1 改造区域范围示意图

#### 4、建设内容

该项目包括楼体改造、基础设施改造两部分，具体改造规模及主要内容如下：

### (1) 楼体改造

该项目总体改造规模约为 52.2 万 m<sup>2</sup>，涉及庄河市 3 个街道，10 个小区、112 栋老旧建筑。其中，城关街道 6 个小区，改造建筑 42 栋，建筑面积为 17.5 万 m<sup>2</sup>；兴达街道 4 个小区，改造建筑 30 栋，建筑面积为 14.1 万 m<sup>2</sup>；新华街道 1 个小区，改造建筑 40 栋，建筑面积为 20.6 万 m<sup>2</sup>；

改造主要包括屋面防水改造面积为 85594 m<sup>2</sup>、保温改造面积为 43353 m<sup>2</sup>、小瓦改造面积为 42905 m<sup>2</sup>；外墙保温、涂料改造面积为 118686 m<sup>2</sup>，楼梯间粉刷面积为 50753 m<sup>2</sup>，落水管 12060m、单元门改造 370 个及其他维修等。

### (2) 基础设施改造

#### 1) 排水防涝

改造主要包括污水管拆除及新建长度为 29464m，雨水管拆除、新建及恢复长度为 8683m，污水井 740 座，化粪池清掏 112 座等。

#### 2) 其他改造

改造主要包括水泥路面拆除及新建面积为 5130 m<sup>2</sup>，油路拆除及新建面积为 38574 m<sup>2</sup>，路沿石拆除及新建长度为 2154m，彩砖拆除及新建面积为 27479 m<sup>2</sup>等。

### 5、工程进度计划

本项目的实施本着合理、有序的原则，既要安排合理、保证质量，又要加快速度，项目建设周期安排为 2023 年 8 个月，2024 年投入运营。

## 二、项目实施背景、社会效益

### (一) 项目实施背景

城镇老旧小区改造是一项重大民生工程和发展工程，它对满

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。

为此，国务院办公厅颁布了《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》（国办发〔2020〕23号），提出了“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”的指导思想。拟定了“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”的工作目标。明确了“基础类、完善类、提升类”等改造对象范围和改造内容。制定了“建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”，以确保老旧小区改造项目的顺利推进。

与此同时，为贯彻落实中共中央、国务院的工作部署，进一步加快推进老旧小区改造工作，辽宁省住房和城乡建设厅编制了《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（辽住建保〔2020〕2号），明确了行为准则，以保障并推进老旧小区改造项目的有效实施。

综合庄河市实际情况，2023年庄河市拟对3个街道，10个小区，112栋老旧建筑，总建筑面积52.2万m<sup>2</sup>改造。另经实际现场调研发现，上述改造范围主要涉及以下几点问题，包括建筑外观老旧、破损，屋面防水与保温措施失效、漏雨，建筑外墙防水与保温措施失效，楼道墙皮脱落、单元门破旧、道路破损严重等。现存问题直接影响了上述建筑使用者的居住环境与质量，大大降低了相关群体的获得感、幸福感、安全感。因此，提出了本

次项目的建设。

通过实施老旧小区改造行动，及时回应群众关切，解决突出问题，改善居民居住条件，补齐庄河市3个街道，10个小区的基础设施和公共服务设施短板，优化人居环境，满足居民对美好城市环境的向往与需求。同时，本项目的实施能够进一步提升庄河市，乃至大连市的城市功能品质，提高城区美誉度和吸引力，让人民群众在城市生活更方便、更舒心、更美好。

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庄河城区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**

#### **（1）推进城镇老旧小区改造，改善人居环境**

加快推进城镇老旧小区改造，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义，它是一项重大民生工程和发展工程。因此，为全面推进城镇老旧小区改造工作，国务院办公厅、大连市人民政府先后颁布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》等相关文件，要求“推动构建‘纵向到底、横向到边、共建共治共享’的社区治理体

系”。并且辽宁省住房和城乡建设厅下发了用以指导全省城镇范围内老旧小区改造规划、建设与验收的《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则》（以下简称《技术导则》），对老旧小区改造什么、怎么改造做出了明确规定。

本次项目的实施，是在对庄河市现有老旧小区实际调查之后，统一汇总出的3个街道，10个小区、129栋老旧建筑，将通过对其实施房屋综合改造、基础设施改造、公共设施改造、无障碍及适老化改造、楼院整治改造等内容，改善现有庄河市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。

## （2）提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区

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，庄河市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。

本项目通过对庄河市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庄河市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。

综上所述，项目实施是推进城镇老旧小区改造，对于改善人居环境，提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区都有很大的



意义。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### (一) 投资估算

##### 1、实施方案编制依据

(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）
- 《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）
- 《辽宁省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》（辽住建保〔2020〕2号）；
- 《辽宁省老旧小区改造技术指引》（辽旧改发〔2020〕2号）；

(2) 大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件

(3) 其他有关资料:

➤ 《庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告》

2、项目总投资估算

根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目计划建设投资为 7660 万元，包括工程费用 6854 万元，工程建设其他费用 442 万元，基本预备费 364 万元。经测算，本项目预计建设期利息 122.56 万元，发行费 4.9 万元（本次计划申请 6128 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 7787.46 万元。

表 3-1 总投资估算表（调整）

金额单位：万元

| 序号 | 项目       | 单位 | 投资额     |        |         |
|----|----------|----|---------|--------|---------|
|    |          |    | 造价（不含税） | 进项税    | 小计      |
| 一  | 工程费用     | 万元 | 6288.07 | 565.93 | 6854.00 |
| 二  | 工程建设其他费用 | 万元 | 416.98  | 25.02  | 442.00  |
| 1  | 土地费用     | 万元 |         |        |         |
| 2  | 其他二类费    | 万元 | 416.98  | 25.02  | 442.00  |
| 三  | 预备费      | 万元 | 333.94  | 30.05  | 364.00  |
| 四  | 建设投资     | 万元 | 7038.99 | 621.00 | 7660.00 |
| 五  | 建设期利息    | 万元 | 122.56  |        | 122.56  |
| 六  | 发行费      | 万元 | 4.90    |        | 4.90    |
| 七  | 总投资      | 万元 | 7166.45 | 621.00 | 7787.46 |

(二) 项目资金筹措方案

本项目计划建设投资为 7660 万元，拟于 2023 年上半年申请专项债券 6128 万元，占比 80%，假设债券票面利率 4.00%，期限为 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。地方财政配套 1532 万元，占总投资的 20%。

## 四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告》，本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入、广告位出租收入及快递柜场租费收入等。项目建设期 8 个月，运营期 19.5 年。

### （一）预期项目收入

#### 1、物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 52.2 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。

表4-1 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/m <sup>2</sup> 以下（含 0.90 元）      |
| 二级  | 0.90-1.30 元/m <sup>2</sup> 以下（含 1.30 元） |
| 三星级 | 1.30-1.90 元/m <sup>2</sup> 以下（含 1.90 元） |
| 四星级 | 1.90-2.90 元/m <sup>2</sup> 以下（含 2.90 元） |
| 五星级 | 2.90-4.60 元/m <sup>2</sup> 以下（含 4.60 元） |

根据本项目可研报告，考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 0.9 元/m<sup>2</sup>测算，收费率按照 85%，物业收费标准年增长率按照 2015-2019 年 CPI 平均增长率 2.2%考虑。

经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 11,401.10 万元。

#### 2、停车位经营收入

##### （1）小车停车位收入

根据本项目可研报告，本次改造房屋多临近街巷，周边停放

大量车辆。在不影响道路通行的情况下，本次改造可在房屋周边规划固定停车位，并收取一定费用，停车位数量约为 3000 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

| 收费标准  |               | 车 型 | 小 车     | 中 车 | 大 车 | 备 注                     |
|-------|---------------|-----|---------|-----|-----|-------------------------|
| 项 目   |               |     |         |     |     |                         |
| 露天停车场 | 昼夜临时停放（元/辆·次） |     | 5       | 6   | 8   | 4小时内免费，4小时后按昼夜停放标准收费    |
|       |               |     |         |     |     |                         |
| 室内停车场 | 临时停放（元/辆·小时）  |     | 2       |     |     | 不足1小时按1小时计费，24小时最高限价20元 |
|       | 室内包月（元/辆·月）   |     | 200-600 |     |     | 双方协商                    |

注：摩托车（含轻骑、助力车）每日每辆车收费2元。

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，详见下表：

表 4-1 住宅小区机动车停放服务收费标准表

考虑到本项目性质，停车位收费标准按小车 3 元/辆·次、大车、中车 5 元/辆·次考虑，停车位收费标准年增长率按 2.2%考虑。本项目停车位出租率白天按 20%考虑（其中小车占 75%、大中车占 25%）、晚上按 60%考虑。

经计算，本项目停车场预计债券存续期经营收入为：7,372.65 万元。

3、广告位收入

根据本项目可研报告，本项目广告位收入包括灯杆广告位、公告栏广告位出租收入。

老旧小区灯杆广告位价格在 100~200 元/个·年，考虑到本项目所在区位，按 100 元/个·年计；广告栏广告位按 80 元/个·月计，价格年增长率按 2.2%考虑。

本次改造房屋 112 栋，灯杆数量按 1 个/栋考虑，出租率按 40%计；公告栏数量按楼栋数的 40%考虑，出租率按 90%考虑。

经计算，本项目运营期内广告收入合计为 104.20 万元。

#### 4、快递柜场租费收入

根据本项目可研报告，本次改造小区几乎均未设置智能快递柜，为了方便居民生活，本项目可考虑在各小区投放快递柜，快递柜投放量按 1 个/7 栋楼考虑。

参照中商产业研究院发布的报告显示，快递柜场租费在 2016 年约为 2000 元/年，如今部分地区高达上万元，价格上涨十分迅速。考虑到本项目所在区位，快递柜场租费按照 3500 元/年考虑，年增长率按 2.2%计。

经计算，本项目运营期内快递柜场租费收入合计为 134.55 万元。

综上所述，运营期营业收入合计 18,877.95 万元，详见下表

表 4-3 运营收入表

金额单位：万元

| 序号  | 内容            | 合计        | 运营期    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|-----|---------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|     |               |           | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   |
| 一   | 营业收入          | 18,877.95 | 790.14 | 807.88 | 825.63 | 843.40 | 861.15 | 878.92 | 897.55 | 916.20 | 934.84 | 953.48 |
| (一) | 物业管理收入        | 11,401.10 | 479.20 | 489.84 | 500.49 | 511.14 | 521.79 | 532.44 | 543.09 | 553.74 | 564.39 | 575.04 |
| 1   | 建筑面积(万m²)     |           | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  | 52.20  |
| 2   | 收费标准(元/m²·月)  |           | 0.90   | 0.92   | 0.94   | 0.96   | 0.98   | 1.00   | 1.02   | 1.04   | 1.06   | 1.08   |
| 3   | 月数            |           | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     | 12     |
| 4   | 收费率(%)        |           | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    | 85%    |
| 5   | 销项税(6%)       |           | 27.12  | 27.73  | 28.33  | 28.93  | 29.54  | 30.14  | 30.74  | 31.34  | 31.95  | 32.55  |
| (二) | 停车位经营收入       | 7,372.65  | 306.60 | 313.61 | 320.61 | 327.63 | 334.63 | 341.64 | 349.52 | 357.41 | 365.29 | 373.17 |
| 1   | 白天停车位收入       | 1,843.16  | 76.65  | 78.40  | 80.15  | 81.91  | 83.66  | 85.41  | 87.38  | 89.35  | 91.32  | 93.29  |
| 1.1 | 停车位数量         |           | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  |
| 1.2 | 综合收费标准(元/个·日) |           | 3.50   | 3.58   | 3.66   | 3.74   | 3.82   | 3.90   | 3.99   | 4.08   | 4.17   | 4.26   |
| 1.3 | 利用率           |           | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    | 20%    |
| 1.4 | 日历天数          |           | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    |
| 2   | 晚上停车位收入       | 5,529.49  | 229.95 | 235.21 | 240.46 | 245.72 | 250.97 | 256.23 | 262.14 | 268.06 | 273.97 | 279.88 |
| 2.1 | 停车位数量         |           | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  | 3,000  |
| 2.2 | 综合收费标准(元/个·日) |           | 3.50   | 3.58   | 3.66   | 3.74   | 3.82   | 3.90   | 3.99   | 4.08   | 4.17   | 4.26   |
| 2.3 | 利用率           |           | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    | 60%    |
| 2.4 | 日历天数          |           | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    | 365    |
| 3   | 销项税额(9%)      |           | 25.32  | 25.89  | 26.47  | 27.05  | 27.63  | 28.21  | 28.86  | 29.51  | 30.16  | 30.81  |
| (三) | 公告栏广告收入       | 104.20    | 4.34   | 4.43   | 4.53   | 4.63   | 4.73   | 4.84   | 4.94   | 5.05   | 5.16   | 5.27   |
| 1   | 灯杆广告收入        |           | 0.45   | 0.46   | 0.47   | 0.48   | 0.49   | 0.50   | 0.51   | 0.52   | 0.53   | 0.54   |
| 1.1 | 灯杆广告位数量(个)    |           | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    | 112    |
| 1.2 | 出租率           |           | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    | 40%    |
| 1.3 | 收费标准(元/个·年)   |           | 100.00 | 102.20 | 104.45 | 106.75 | 109.10 | 111.50 | 113.95 | 116.46 | 119.02 | 121.64 |



|     |                     |        |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|-----|---------------------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1.4 | 销项税<br>(9%)         |        | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         | 0.04         |
| 2   | 公告栏广告<br>收入         |        | 3.89         | 3.97         | 4.06         | 4.15         | 4.24         | 4.34         | 4.43         | 4.53         | 4.63         | 4.73         |
| 2.1 | 公告栏广告<br>位数量<br>(个) |        | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           | 45           |
| 2.2 | 出租率                 |        | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          | 90%          |
| 2.3 | 收费标准<br>(元/<br>个·月) |        | 80.00        | 81.76        | 83.56        | 85.40        | 87.28        | 89.20        | 91.16        | 93.17        | 95.22        | 97.31        |
| 2.4 | 月数                  |        | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           |
| 2.5 | 销项税<br>(9%)         |        | 0.32         | 0.33         | 0.34         | 0.34         | 0.35         | 0.36         | 0.37         | 0.37         | 0.38         | 0.39         |
| (四) | 快递柜场租<br>费收入        | 134.55 | 5.60         | 5.72         | 5.85         | 5.98         | 6.11         | 6.24         | 6.38         | 6.52         | 6.66         | 6.81         |
| 1   | 快递柜数量<br>(个)        |        | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           | 16           |
| 2   | 出租率                 |        | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         | 100%         |
| 3   | 收费标准<br>(元/<br>个·年) |        | 3,500<br>.00 | 3,577<br>.00 | 3,655<br>.69 | 3,736<br>.12 | 3,818<br>.31 | 3,902<br>.31 | 3,988<br>.16 | 4,075<br>.90 | 4,165<br>.57 | 4,257<br>.21 |
| 5   | 销项税<br>(9%)         |        | 0.46         | 0.47         | 0.48         | 0.49         | 0.50         | 0.52         | 0.53         | 0.54         | 0.55         | 0.56         |

(续表)

| 序号  | 内容                                | 合计            | 运营期        |            |              |              |              |              |              |              |              |            |
|-----|-----------------------------------|---------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|     |                                   |               | 2034       | 2035       | 2036         | 2037         | 2038         | 2039         | 2040         | 2041         | 2042         | 2043       |
| 一   | 营业收入                              | 18,877<br>.95 | 972.1<br>4 | 991.6<br>7 | 1,011<br>.20 | 1,036<br>.05 | 1,060<br>.92 | 1,085<br>.78 | 1,111<br>.50 | 1,137<br>.26 | 1,163<br>.00 | 599.2<br>4 |
| (一) | 物业管理收<br>入                        | 11,401<br>.10 | 585.6<br>8 | 596.3<br>3 | 606.9<br>8   | 622.9<br>5   | 638.9<br>3   | 654.9<br>0   | 670.8<br>7   | 686.8<br>5   | 702.8<br>2   | 363.6<br>3 |
| 1   | 建筑面积<br>(万m <sup>2</sup> )        |               | 52.20      | 52.20      | 52.20        | 52.20        | 52.20        | 52.20        | 52.20        | 52.20        | 52.20        | 52.20      |
| 2   | 收费标准<br>(元/<br>m <sup>2</sup> ·月) |               | 1.10       | 1.12       | 1.14         | 1.17         | 1.20         | 1.23         | 1.26         | 1.29         | 1.32         | 1.35       |
| 3   | 月数                                |               | 12         | 12         | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12           | 12         |
| 4   | 收费率 (%)                           |               | 85%        | 85%        | 85%          | 85%          | 85%          | 85%          | 85%          | 85%          | 85%          | 43%        |
| 5   | 销项税<br>(6%)                       |               | 33.15      | 33.75      | 34.36        | 35.26        | 36.17        | 37.07        | 37.97        | 38.88        | 39.78        | 20.58      |
| (二) | 停车位经营<br>收入                       | 7,372.<br>65  | 381.0<br>7 | 389.8<br>3 | 398.5<br>9   | 407.3<br>5   | 416.1<br>1   | 424.8<br>7   | 434.4<br>9   | 444.1<br>3   | 453.7<br>7   | 232.3<br>3 |
| 1   | 白天停车位<br>收入                       | 1,843.<br>16  | 95.27      | 97.46      | 99.65        | 101.8<br>4   | 104.0<br>3   | 106.2<br>2   | 108.6<br>2   | 111.0<br>3   | 113.4<br>4   | 58.08      |
| 1.1 | 停车位数量                             |               | 3,000      | 3,000      | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000        | 3,000      |
| 1.2 | 综合收费标<br>准(元/<br>个·日)             |               | 4.35       | 4.45       | 4.55         | 4.65         | 4.75         | 4.85         | 4.96         | 5.07         | 5.18         | 5.29       |
| 1.3 | 利用率                               |               | 20%        | 20%        | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          | 20%          | 20%        |
| 1.4 | 日历天数                              |               | 365        | 365        | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 365          | 183        |

|     |               |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2   | 晚上停车位收入       | 5,529.49 | 285.80   | 292.37   | 298.94   | 305.51   | 312.08   | 318.65   | 325.87   | 333.10   | 340.33   | 174.25   |
| 2.1 | 停车位数量         |          | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    | 3,000    |
| 2.2 | 综合收费标准（元/个·日） |          | 4.35     | 4.45     | 4.55     | 4.65     | 4.75     | 4.85     | 4.96     | 5.07     | 5.18     | 5.29     |
| 2.3 | 利用率           |          | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      | 60%      |
| 2.4 | 日历天数          |          | 365      | 365      | 365      | 365      | 365      | 365      | 365      | 365      | 365      | 183      |
| 3   | 销项税额（9%）      |          | 31.46    | 32.19    | 32.91    | 33.63    | 34.36    | 35.08    | 35.88    | 36.67    | 37.47    | 19.18    |
| （三） | 公告栏广告收入       | 104.20   | 5.39     | 5.51     | 5.63     | 5.75     | 5.88     | 6.01     | 6.14     | 6.28     | 6.41     | 3.28     |
| 1   | 灯杆广告收入        |          | 0.56     | 0.57     | 0.58     | 0.59     | 0.61     | 0.62     | 0.63     | 0.65     | 0.66     | 0.34     |
| 1.1 | 灯杆广告位数量（个）    |          | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      | 112      |
| 1.2 | 出租率           |          | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 40%      | 20%      |
| 1.3 | 收费标准（元/个·年）   |          | 124.32   | 127.06   | 129.86   | 132.72   | 135.64   | 138.62   | 141.67   | 144.79   | 147.98   | 151.24   |
| 1.4 | 销项税（9%）       |          | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.05     | 0.03     |
| 2   | 公告栏广告收入       |          | 4.83     | 4.94     | 5.05     | 5.16     | 5.27     | 5.39     | 5.51     | 5.63     | 5.75     | 2.94     |
| 2.1 | 公告栏广告位数量（个）   |          | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       | 45       |
| 2.2 | 出租率           |          | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 90%      | 45%      |
| 2.3 | 收费标准（元/个·月）   |          | 99.45    | 101.64   | 103.88   | 106.17   | 108.51   | 110.90   | 113.34   | 115.83   | 118.38   | 120.98   |
| 2.4 | 月数            |          | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       | 12       |
| 2.5 | 销项税（9%）       |          | 0.40     | 0.41     | 0.42     | 0.43     | 0.44     | 0.45     | 0.45     | 0.46     | 0.47     | 0.24     |
| （四） | 快递柜场租费收入      | 134.55   | 6.96     | 7.11     | 7.27     | 7.43     | 7.59     | 7.76     | 7.93     | 8.11     | 8.29     | 4.23     |
| 1   | 快递柜数量（个）      |          | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       | 16       |
| 2   | 出租率           |          | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 100%     | 50%      |
| 3   | 收费标准（元/个·年）   |          | 4,350.87 | 4,446.59 | 4,544.41 | 4,644.39 | 4,746.57 | 4,850.99 | 4,957.71 | 5,066.78 | 5,178.25 | 5,292.17 |
| 5   | 销项税（9%）       |          | 0.57     | 0.59     | 0.60     | 0.61     | 0.63     | 0.64     | 0.65     | 0.67     | 0.68     | 0.35     |

## (二) 运营成本测算

### 1、职工薪酬

根据本项目可研报告，预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 30 人，运营期第一年平均工资 3.36 万元/人·年，预计以后每 3 年增长 10%。经测算，运营期人员支出 2604.60 万元

### 2、维护费

项目建成后不含税固定资产投资约 7166.45 万元，年维护费用按固定资产投资额的 0.4% 进行测算。经测算，运营期维护费 559.06 万元。

### 3、其他费用

运营期间其他费用按照人员支出的 2% 测算。预计债券存续期其他费用总支出为 52.11 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 3215.77 万元，详见下表。

表 4-4 项目运营成本表

金额单位：万元

| 序号  | 内容           | 运营期     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |              | 合计      | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032    | 2033    |
|     | 运营成本         | 3215.77 | 131.49  | 131.49  | 131.49  | 141.89  | 141.89  | 141.89  | 153.21  | 153.21  | 153.21  | 165.76  |
| (一) | 职工薪酬         | 2604.60 | 100.80  | 100.80  | 100.80  | 111.00  | 111.00  | 111.00  | 122.10  | 122.10  | 122.10  | 134.40  |
| 1   | 劳动定员         |         | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      |
| 2   | 基本工资（万元/年/人） |         | 3.36    | 3.36    | 3.36    | 3.70    | 3.70    | 3.70    | 4.07    | 4.07    | 4.07    | 4.48    |
| (二) | 维护费          | 559.06  | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   |
| 1   | 固定资产投资       |         | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 |
| 2   | 修理费率         |         | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   |
| 3   | 进项税（9%）      |         | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    |
| (三) | 其他费用         | 52.11   | 2.02    | 2.02    | 2.02    | 2.22    | 2.22    | 2.22    | 2.44    | 2.44    | 2.44    | 2.69    |

|   |        |  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|--------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1 | 其他管理费用 |  | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.22 | 2.22 | 2.22 | 2.44 | 2.44 | 2.44 | 2.69 |
|---|--------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

| 序号  | 内容           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|     |              | 合计      | 2034    | 2035    | 2036    | 2037    | 2038    | 2039    | 2040    | 2041    | 2042    | 2043    |
|     | 运营成本         | 3215.77 | 165.76  | 165.76  | 179.53  | 179.53  | 179.53  | 194.52  | 194.52  | 194.52  | 211.05  | 105.52  |
| (一) | 职工薪酬         | 2604.60 | 134.40  | 134.40  | 147.90  | 147.90  | 147.90  | 162.60  | 162.60  | 162.60  | 178.80  | 89.40   |
| 1   | 劳动定员         |         | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      | 30      |
| 2   | 基本工资(万元/年/人) |         | 4.48    | 4.48    | 4.93    | 4.93    | 4.93    | 5.42    | 5.42    | 5.42    | 5.96    | 5.96    |
| (二) | 维护费          | 559.06  | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 28.67   | 14.33   |
| 1   | 固定资产投资       |         | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 | 7166.45 |
| 2   | 修理费率         |         | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   | 0.40%   |
| 3   | 进项税(9%)      |         | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 2.37    | 1.18    |
| (三) | 其他费用         | 52.11   | 2.69    | 2.69    | 2.96    | 2.96    | 2.96    | 3.25    | 3.25    | 3.25    | 3.58    | 1.79    |
| 1   | 其他管理费用       |         | 2.69    | 2.69    | 2.96    | 2.96    | 2.96    | 3.25    | 3.25    | 3.25    | 3.58    | 1.79    |

### （三）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、快递柜场租费收入适用 9%税率，经测算，债券存续期销项税 1,273.77 万元。

##### （2）进项税

运营期进项税主要包括维护费（税率 9%）进项税，经测算运营期进项税合计 46.21 万元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 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 621 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 606.56 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 42.45 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 30.32 万元。

#### 4、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）折旧费用为固定资产原

值 7166.45 万元，扣除残值率 10%，按 20 年折旧，每年折旧费用 322.49 万元；2) 利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 823.37 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 1,502.70 万元。

表 4-5 税费测算表

金额单位：万元

| 序号 | 内容                    | 合计       | 运营期   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----|-----------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|    |                       |          | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  |
| 1  | 销项税额                  | 1,273.77 | 53.26 | 54.46 | 55.66 | 56.85 | 58.06 | 59.27 | 60.54 | 61.80 | 63.08 | 64.35 |
| 2  | 进项税额                  | 46.21    | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  |
| 3  | 抵扣固定资产<br>进项税额        | 621      | 50.89 | 52.09 | 53.29 | 54.48 | 55.69 | 56.9  | 58.17 | 59.43 | 60.71 | 61.98 |
|    | 未抵扣时增值<br>税           |          | 50.89 | 52.09 | 53.29 | 54.48 | 55.69 | 56.9  | 58.17 | 59.43 | 60.71 | 61.98 |
|    | 初始资产进项<br>税           | 621.00   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 4  | 应纳增值税                 | 606.56   | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 5  | 税金附加                  | 72.77    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|    | 城市建设维护<br>税           | 42.45    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
|    | 教育费附加及<br>地方教育费附<br>加 | 30.32    | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 6  | 所得税                   | 823.37   | 10.04 | 14.17 | 18.31 | 19.86 | 23.99 | 28.13 | 29.64 | 33.99 | 38.33 | 39.53 |

| 序号 | 内容               | 合计       | 2034  | 2035  | 2036  | 2037  | 2038  | 2039  | 2040  | 2041  | 2042  | 2043  |
|----|------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|    |                  |          |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 1  | 销项税额             | 1,273.77 | 65.63 | 66.99 | 68.34 | 69.98 | 71.65 | 73.29 | 75.00 | 76.73 | 78.45 | 40.38 |
| 2  | 进项税额             | 46.21    | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 2.37  | 1.18  |
| 3  | 抵扣固定资产<br>进项税额   | 621      | 57.37 |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|    | 未抵扣时增值<br>税      |          | 63.26 | 64.62 | 65.97 | 67.61 | 69.28 | 70.92 | 72.63 | 74.36 | 76.08 | 39.2  |
|    | 初始资产进项<br>税      | 621.00   |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 4  | 应纳增值税            | 606.56   | 5.89  | 64.62 | 65.97 | 67.61 | 69.28 | 70.92 | 72.63 | 74.36 | 76.08 | 39.20 |
| 5  | 税金附加             | 72.77    | 0.70  | 7.75  | 7.92  | 8.11  | 8.31  | 8.51  | 8.71  | 8.93  | 9.13  | 4.70  |
|    | 城市建设维护<br>税      | 42.45    | 0.41  | 4.52  | 4.62  | 4.73  | 4.85  | 4.96  | 5.08  | 5.21  | 5.33  | 2.74  |
|    | 教育费附加及<br>地方教育费附 | 30.32    | 0.29  | 3.23  | 3.30  | 3.38  | 3.46  | 3.55  | 3.63  | 3.72  | 3.80  | 1.96  |



|   |     |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---|-----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|   | 加   |        |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 6 | 所得税 | 823.37 | 43.70 | 46.48 | 47.54 | 53.30 | 59.05 | 61.06 | 67.01 | 72.96 | 74.78 | 41.50 |

#### (四) 财务费用

本项目拟申请使用专项债券 6128 万元，2023 年上半年发行，2043 年上半年归还本金。从客观、谨慎角度出发，本项目专项债券利率暂按 4.00%进行测算，期限 20 年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，债券存续期还本付息情况详见下表：

表 4-6 债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

| 内容     | 合计     | 建设期    | 运营期    |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        |        | 2023   | 2024   | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   | 2032   | 2033   |
| 期初借款余额 |        | 0      | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   |
| 当期借款   |        | 6128   | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 当期还本付息 |        | 122.56 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 |
| 还本     | 6128.0 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 付息     | 4902.4 | 122.56 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 |
| 期末借款余额 |        | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   |

| 内容     | 合计     |        |        |        |        |        |        |        |        |        |         |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
|        |        | 2034   | 2035   | 2036   | 2037   | 2038   | 2039   | 2040   | 2041   | 2042   | 2043    |
| 期初借款余额 |        | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128    |
| 当期借款   |        | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -       |
| 当期还本付息 |        | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 6250.56 |
| 还本     | 6128.0 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 6,128   |
| 付息     | 4902.4 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 122.56  |
| 期末借款余额 |        | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 6128   | 0       |

## （五）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 14,159.48 万元，债券存续期应还本付息 11,035.30 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，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。

表 4-6 项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

| 融资方式   | 借贷本息支付   |          |      |           | 项目收益      |
|--------|----------|----------|------|-----------|-----------|
|        | 本金       | 利息       | 发行费  | 本息合计      |           |
| 专项债券   | 6,128.00 | 4,902.40 | 4.90 | 11,035.30 | 14,159.48 |
| 本息覆盖倍数 | 1.28     |          |      |           |           |

## 五、现金流模拟分析与评价

### （一）现金流模拟分析

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 1.28，现金流模拟分析详见下表：

表 5-1 项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

| 序号 | 内容          | 合计       | 建设期     | 运营期    |        |        |         |         |         |         |         |        |         |
|----|-------------|----------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
|    |             |          | 2023    | 2024   | 2025   | 2026   | 2027    | 2028    | 2029    | 2030    | 2031    | 2032   | 2033    |
| 一  | 现金流入        | 26665.41 | 7787.46 | 790.14 | 807.88 | 825.63 | 843.4   | 861.15  | 878.92  | 897.55  | 916.2   | 934.84 | 953.48  |
| 1  | 资本金流入       | 1659.46  | 1659.46 |        |        |        |         |         |         |         |         |        |         |
| 2  | 债券资金流入      | 6128.00  | 6128.00 |        |        |        |         |         |         |         |         |        |         |
| 3  | 运营收入        | 18877.95 |         | 790.14 | 807.88 | 825.63 | 843.40  | 861.15  | 878.92  | 897.55  | 916.20  | 934.84 | 953.48  |
| 二  | 现金流出        | 23413.77 | 7787.46 | 386.65 | 390.78 | 394.92 | 406.87  | 411     | 415.14  | 427.97  | 432.32  | 436.66 | 450.41  |
| 1  | 静态总投资       | 7664.90  | 7664.90 |        |        |        |         |         |         |         |         |        |         |
| 2  | 债券利息        | 4902.40  | 122.56  | 245.12 | 245.12 | 245.12 | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12 | 245.12  |
| 4  | 运营成本        | 3215.77  | -       | 131.49 | 131.49 | 131.49 | 141.89  | 141.89  | 141.89  | 153.21  | 153.21  | 153.21 | 165.76  |
| 5  | 相关税费        | 1502.70  | -       | 10.04  | 14.17  | 18.31  | 19.86   | 23.99   | 28.13   | 29.64   | 33.99   | 38.33  | 39.53   |
| 6  | 债券还本        | 6128.00  | -       | -      | -      | -      | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -       |
| 三  | 净现金流量       | 3251.64  | 0       | 403.49 | 417.1  | 430.71 | 436.53  | 450.15  | 463.78  | 469.58  | 483.88  | 498.18 | 503.07  |
| 四  | 累计净现金流量     |          | 0       | 403.49 | 820.59 | 1251.3 | 1687.83 | 2137.98 | 2601.76 | 3071.34 | 3555.22 | 4053.4 | 4556.47 |
| 五  | 可用于专项债还款的资金 | 14159.48 |         |        |        |        |         |         |         |         |         |        |         |

(续)

| 序号 | 内容          | 合计       | 2034    | 2035    | 2036    | 2037    | 2038    | 2039    | 2040    | 2041    | 2042    | 2043     |
|----|-------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| 一  | 现金流入        | 26665.41 | 972.14  | 991.67  | 1011.2  | 1036.05 | 1060.92 | 1085.78 | 1111.5  | 1137.26 | 1163    | 599.24   |
| 1  | 资本金流入       | 1659.46  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
| 2  | 债券资金流入      | 6128.00  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
| 3  | 运营收入        | 18877.95 | 972.14  | 991.67  | 1011.20 | 1036.05 | 1060.92 | 1085.78 | 1111.50 | 1137.26 | 1163.00 | 599.24   |
| 二  | 现金流出        | 23413.77 | 461.17  | 529.73  | 546.08  | 553.67  | 561.29  | 580.13  | 587.99  | 595.89  | 616.16  | 6441.48  |
| 1  | 静态总投资       | 7664.90  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |
| 2  | 债券利息        | 4902.40  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 245.12  | 122.56   |
| 4  | 运营成本        | 3215.77  | 165.76  | 165.76  | 179.53  | 179.53  | 179.53  | 194.52  | 194.52  | 194.52  | 211.05  | 105.52   |
| 5  | 相关税费        | 1502.70  | 50.29   | 118.85  | 121.43  | 129.02  | 136.64  | 140.49  | 148.35  | 156.25  | 159.99  | 85.40    |
| 6  | 债券还本        | 6128.00  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | 6,128    |
| 三  | 净现金流量       | 3251.64  | 510.97  | 461.94  | 465.12  | 482.38  | 499.63  | 505.65  | 523.51  | 541.37  | 546.84  | -5842.24 |
| 四  | 累计净现金流量     |          | 5067.44 | 5529.38 | 5994.5  | 6476.88 | 6976.51 | 7482.16 | 8005.67 | 8547.04 | 9093.88 | 3251.64  |
| 五  | 可用于专项债还款的资金 | 14159.48 |         |         |         |         |         |         |         |         |         |          |

## （二）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 $>1.1$ ，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：

表 5-2 项目收益压力测试表

| 资金覆盖率压力测试 | -10%      | -5%       | 0         | 5%        | 10%       |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、项目净收益   | 12743.532 | 13451.506 | 14159.48  | 14867.454 | 15575.428 |
| 二、债券还本付息  | 11,035.30 | 11,035.30 | 11,035.30 | 11,035.30 | 11,035.30 |
| 三、债券偿还覆盖率 | 1.15      | 1.22      | 1.28      | 1.35      | 1.41      |

## （三）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 1.28 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，满足庄河市 2023 年老旧小区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

## 六、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，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，庄河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。

## **七、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【96】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；解决庄河市现存的老旧楼房因年久失修、基础设施陈旧老化，缺乏系统保养和维护等问题；改善老旧小区居住环境、满足居民需求的体现，构建和谐社区，有助于改善庄河市城市面貌。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、项目投资合规性及项目成熟度**

本项目已于 2022 年 10 月 29 日获得可研批复，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，计划申请专项债资金 6128 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、广告位收入和快递柜场租费收入，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

本项目总投资 7660 万元，其中债券资金 6128 万元，占比 80%，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 20 年，债券存续期预计净收益 14159.48 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 1.28 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

项目债券为二十年期债券，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，庄河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。

## 八、附件

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、庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告的批复扫描件

附件 1：事前绩效评估审核指标体系设置及打分情况表

事前绩效评估审核指标体系设置及打分情况表

| 一级<br>指标 | 分值  | 二级<br>指标 | 分值  | 三级<br>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（10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）<br>材料送审及时（5分）        | 5<br>5 | 材料真实、完整<br>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）                        | 7      | 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 |                      |                                  | 96     |   |

## 附件 2：新增债券项目支出绩效目标表

新增债券项目支出绩效目标表

|               |  |             |  |                  |                    |         |             |  |
|---------------|--|-------------|--|------------------|--------------------|---------|-------------|--|
| 项目编码          |  |             | 项目名称                                     |                  | 庄河市 2023 年老旧小区改造项目 |         |             |  |
| 主管部门及代码       |  |             | 实施单位                                     |                  | 庄河市住房和城乡建设局        |         |             |  |
| 拟申请债券资金总额（万元） |  | 6128        |  |                  |                    |         |             |  |
| 其中：以前年度已发行金额  |  | 0.00        |  |                  |                    |         |             |  |
| 本年度拟发行金额      |  | 6128        |  |                  |                    |         |             |  |
| 绩效目标          | 中长期目标（2022 年-2043 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 | >=               | 100.00             | %       | 可行性研究报告     | 定量指标，工程实际完成率小于 100%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  |
|               | 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                           | >=               | 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）×100%，此项分值最高 10 分 |
|               | 项目设计   | 反映项目        | <=                                       | 10.00            | %                  | 初步设计    | 定量指标，设计变更率  |  |



|      |        |           |               |   |            |          |          |   |
|------|--------|-----------|---------------|---|------------|----------|----------|---|
|      |        | 计变更率      | 设计变更情况        |   |            |          |          | 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      | ≥ | 100.00     | %        | 行业规范     | 定量指标，验收合格率小于 100%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 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   | ≥ | 80.00      | %        | 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）×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    | ≥ | 80.00      | %        | 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）×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   | ≥ | 80.00      | %        | 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）×100%，此项分值最高 10 分 |
|      |        | 成本指标      | 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。      |
|      |        | 成本指标      | 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。      |
| 效益指标 | 经济效益指标 | 项目运营收益完成度 | 考核项目运营收益情况    | ≥ | 80.00      | %        | 收益性要求    | 定量指标，项目运营收益完成度=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 5 分                 |
|      | 社会效益指标 | 项目社会影响    | 树立城区优美整洁的都市形象 |   | 成功树立良好城市形象 |          | 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的满意度  | >= | 80.00      | %               | 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80%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 |           |        |  |    |            |                 |          |  |

# 庄河市发展和改革局文件

庄发改审批字〔2022〕118 号

## 关于庄河市 2023 年老旧小区改造项目 可行性研究报告的批复

庄河市住房和城乡建设局：

你单位《关于庄河市 2023 年老旧小区改造项目可行性研究报告批复的请示》(庄住建〔2022〕338 号)及相关材料收悉。经研究，现批复如下：

一、项目建设必要性：为解决庄河市现存的老旧楼房因年久失修、基础设施陈旧老化，缺乏系统保养和维护等问题，此次改造将改善小区的居住环境，完善基础设施条件，满足人民群众对美好人居环境要求的同时，提升居住水平，进而提升居民的幸福指数，原则同意该项目建设。

二、项目名称：庄河市 2023 年老旧小区改造项目。

三、项目建设地址：庄河市市区内。

四、项目建设单位：庄河市住房和城乡建设局。

五、项目代码：2210-210283-04-01-718321

#### 六、项目建设规模及主要建设内容

1. 该项目总体改造规模约为 52.2 万平方米, 涉及庄河市 3 个街道, 11 个社区、112 栋老旧建筑。其中, 城关街道 6 个社区, 改造建筑 42 栋, 建筑面积为 17.5 万平方米; 兴达街道 4 个小区, 改造建筑 30 栋, 建筑面积为 14.1 万平方米; 新华街道 1 个小区, 改造建筑 40 栋, 建筑面积为 20.6 万平方米。改造主要包括屋面防水改造、保温改造、小瓦改造; 外墙保温、涂料改造, 楼梯间粉刷, 落水管、单元门改造及其他维修等。

2. 排水防涝改造主要包括污水管拆除及新建, 雨水管拆除及恢复, 化粪池清掏等。

3. 其他改造改造主要包括水泥路面拆除及新建, 油路拆除及新建, 路沿石拆除及新建, 彩砖拆除及新建等。

#### 七、项目总投资及资金来源

项目总投资 7660 万元, 资金来源为庄河市本级财政资金及争取上级补助资金。

#### 八、项目建设的工期: 8 个月

请据此批复组织项目实施, 严格执行招投标等项目管理有关规定, 加强资金管理, 确保项目建设质量。

庄河市发展和改革局

2022 年 10 月 29 日

---

抄送: 市财政局、审计局、统计局。

---

庄河市发展和改革局审批办

2022 年 10 月 29 日印发

---