

大连金普新区八里村城中村改造项目

专项债券

募投情况

大连弘里城市建设发展有限公司

二〇二五年七月

目 录

一、区域状况介绍	2
(一) 大连市基本情况	2
(二) 经济、财政和债务状况	3
二、项目基本情况	4
(一) 项目实施背景及必要性	4
(二) 项目概况	7
(三) 经济社会效益分析	9
三、项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 投资估算	10
(二) 项目资金筹措方案	11
四、项目预期净收益及自求平衡情况	12
(一) 预期项目收入	12
(二) 运营成本测算	15
(三) 税费测算	15
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算	15
(五) 财务费用	22
(六) 自求平衡情况	24
五、现金流模拟分析与评价	24
(一) 现金流模拟分析	24
(二) 压力测试	27
(三) 总体评价	27
六、项目风险控制	27
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施	27
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	30
七、主管部门责任	30
八、事前绩效评价	31
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性	31
(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度	31
(三) 项目资金来源和到位可行性	31
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	32
(五) 债券资金需求合理性	32
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	32
(七) 绩效目标合理性	33
附件：绩效目标表	34

一、区域状况介绍

（一）大连市基本情况

大连市地处欧亚大陆东岸，中国辽东半岛最南端，位于东经 $120^{\circ}58'$ 至 $123^{\circ}31'$ ，北纬 $38^{\circ}43'$ 至 $40^{\circ}10'$ 之间，西北濒临渤海，东南面向黄海，与山东半岛隔海相对，共扼渤海湾，素有“京津门户”之称；北面背依东北大陆，腹地辽阔，堪称“东北之窗”。大连地区土地面积 12574km^2 。截至2023年6月，大连市辖1个县（长海县）和7个区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区），代管2个县级市（瓦房店市、庄河市）；另外，还有金普新区、保税区、高新技术产业园区3个国家级对外开放先导区，以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。大连市行政管辖海域面积3.01万平方千米，海岸线长2211千米，其中大陆岸线长1371千米，占辽宁省大陆岸线的65%，海岛岸线长840千米，是中国理想的欧亚大陆桥的中转站和国际货物集散地之一。

大连市区位优越，港口众多，交通便利，自然资源丰富，为其经济发展创造了有利条件。随着大连市枢纽海港效应的逐渐深化，以及自贸试验区的持续发展，大连市区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

大连市是中国15座副省级城市之一，5座计划单列市之一，同时也是东北地区唯一的计划单列市和非省会的副省级城市。大连市作为东北地区重要的工业城市，产业门类齐全，基础雄厚，是国家重要的石油化工、装备制造基地，在石化、大型船舶、内燃和电力机车、机床、轴承、核电等行业居于领先地位。同时，大连市也是中国第一批10个国家软件产业基地之一，6个国家软

件出口基地之一，第一个服务外包基地城市，第一个软件知识产权保护示范城市，获得软件产业国际化示范城市、软件人才国际培训基地和创新型软件产业集群等荣誉称号。

大连市矿产资源较为丰富，以非金属矿产为主，主要优势矿产为金刚石、熔剂用灰岩、水泥用石灰岩、玻璃用石英岩。大连市海洋资源和旅游资源丰富。海洋资源方面，大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方公里，海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线长 1371 公里，占辽宁省大陆岸线的 65%；拥有海岛 538 个，占全省海岛个数的 85%。大连市深水岸线资源 300 多公里，海洋生物 172 科 414 种，鱼、虾、贝、藻等经济生物及海洋、滨岸、岛屿珍稀生物种类繁多，资源量大。旅游资源方面，大连市是中国首批“优秀旅游城市”，拥有包括滨海旅顺口风景区、金石滩旅游度假区、冰峪旅游度假区、西郊国家森林公园等在内的国家级自然保护区 4 个、国家级森林公园 10 个、国家级风景名胜区 2 个、国家级海洋公园 4 个和国家级地质公园 2 个，以及各类省、市级自然保护地 14 个。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

（二）经济、财政和债务状况

根据辽宁省地区生产总值统一核算结果，2024 年，大连市实现地区生产总值 9516.9 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.2%。

其中，第一产业增加值 585.7 亿元，比上年增长 4.3%；第二产业增加值 3349.0 亿元，比上年增长 6.6%；第三产业增加值 5582.2 亿元，比上年增长 4.6%。

2024 年，全市一般公共预算收入 774.6 亿元，增长 3.3%，全市一般公共预算支出 1985.2 亿元，增长 7.1%，发挥积极财政政策逆周期调节作用，保持了适度支出强度。

2024 年全市政府性基金收入 140.8 亿元，下降 2.7%，全市政府性基金支出 280 亿元，增长 5.2%。

2024 年全市地方政府债务限额 3412.9 亿元，其中：一般债务 1683.2 亿元、专项债务 1729.7 亿元。全市地方政府债务余额为 3173.9 亿元，其中：一般债务 1670.9 亿元、专项债务 1503 亿元，均控制在债务限额以内。

二、项目基本情况

（一）项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

大连金普新区设立于 2014 年 6 月，是全国第 10 个、东北地区第一个国家级新区，总面积 2299 平方公里，是 19 个国家级新区中陆域面积最大的新区，常住人口 161 万。大连金普新区管理委员会与大连市金州区人民政府、大连经济技术开发区管理委员会合署办公。大连保税区管委会、普湾经济区管委会、金石滩国家旅游度假区管委会为市政府派出机关，委托新区管理。中国（辽宁）自由贸易试验区大连片区管委会为市政府派出机构，委托新区管理。大连金普新区地处东北亚地理中心位置，背靠广袤的东北大地，濒临浩瀚的黄渤两海，是东北地区走向世界的海空门户，也是与东北亚国家经贸往来和开放合作的重要枢纽，在东北老工业基地振兴战略、国家“一带一路”倡议中，位置举足轻重，作

用不可替代。

金普新区的战略定位是“一地一极三区”，即我国面向东北亚区域开放合作的战略高地、引领东北地区全面振兴的重要增长极、老工业基地转变发展方式的先导区、体制机制创新与自主创新的示范区、新型城镇化和城乡统筹的先行区。

2022年金普新区实现地区生产总值2705亿元（国家级新区口径），同比增长5%；一般公共预算收入218亿元（国家级新区辽宁省可比口径），同比增长6.5%；实际利用外资15.3亿美元，同比增长34%，占全市76%；引进省外内资378.8亿元，同比增长14.7%；省内到位内资108.3亿元，同比增长20.3%；社会消费品零售总额完成434.9亿元，与去年基本持平；外贸进出口总额完成2335亿元，同比增长0.2%，占全市50%；城镇常住居民人均可支配收入与经济增长基本同步。

2023年7月，国务院办公厅印发《关于超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。文件指出，城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，需实施改造。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造。

本项目在此背景下提出。

2、项目实施的必要性

（1）项目的建设是响应国家发展政策，落实习总书记推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话，推进城市化可持续发展的需要。

城中村的出现是大城市城镇化快速推进叠加我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的。随着经济的快速发展，

城中村改造成成为城乡统筹战略的重要组成部分之一。2023 年 7 月 21 日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，对各地城中村改造提出了纲领性意见。2023 年以来，已有多地发布城中村改造相关文件、通知。随着中央层面指导意见的通过，超大特大城市城中村改造工作正在推进中。

为贯彻落实上述文件，建设单位按照国家相关部委的要求，以习总书记推动东北全面振兴座谈会上的重要讲话为指导，为加快构建新发展格局，推动地区高质量发展，提出此次八里村项目的建设。本项目建设通过采取拆除新建方式，解决八里村现阶段存在的布局混乱、人员混杂等问题，可以有效切实消除金普新区内的安全风险隐患，并改善区内居民的居住条件和生态环境。因此，项目的实施有利于推进八里村地区以人为核心的新型城镇化建设，有利于推进金普新区城市化的可持续发展，有利于将大连市建设成宜居韧性、智慧的现代化城市。

（2）项目的建设是适应城市发展新形势，推动地区高质量发展的需要。

随着我国经济进入高质量发展阶段，城市存量时代开启，新增土地成为稀缺资源，城市空间增长的重心由过去的外延式扩张转变为控制增量、优化存量。城中村改造通过对已不适应现代化城市社会生活要求的存量资源进行重建、整治和功能提升，从而提振城市产业、激发城市活力、改善城市环境、传承城市文脉、创新城市治理，是城市高质量发展、经济社会进步的重要支撑。

八里村地处金普新区金州、开发区片区结合处，是地区城市建设的重要环节。八里村虽然具备较为优越的区位条件，但受多种因素影响，其成为城中村，导致地区的交通和基础设施建设不

完善，经济和产业规划缺乏统筹规划，导致无法充分发挥该地区的优势和潜力。

结合八里村存在的问题，大连金普新区住房和城乡建设局计划利用本次城中村改造突破地区发展瓶颈。通过项目的实施，进一步整合整理八里村现有的土地、生态资源，形成可供开发出让的 6 块居住、商业地块，并在地区内构建生态景观系统。项目实施后，有助于丰富城市生活、产业、公共服务功能，有利于推动地区高质量发展。

（3）建设回迁安置房的必要性。

保障居民的基本居住权益：回迁安置房可以为那些因城市建设或其他原因而被迫搬迁的居民提供一个安全、稳定和舒适的居住环境，保障他们的基本居住权益。

促进城市发展和改善城市环境：回迁安置房的建设可以促进城市的发展和改善城市环境。通过合理规划和建设回迁安置房，可以提高城市的土地利用率和城市形象，同时也可以缓解城市住房紧张的问题。

维护社会稳定和和谐：回迁安置房的建设可以维护社会的稳定和和谐。如果居民被迫搬迁后没有得到妥善的安置，可能会引发社会不满和不稳定因素。通过建设回迁安置房，可以缓解居民的不满和担忧，维护社会的稳定和和谐。

因此，本项目的建设非常必要。

（二）项目概况

1、项目名称

大连金普新区八里村城中村改造项目。

2、项目地点

本项目位于大连金普新区先进街道八里村，八里村东至供热

集团热电厂，西至五一路，南至凤祥路，北至八里村小陈屯。

3、建设单位

大连弘里城市建设发展有限公司。

4、建设内容和规模

项目改造红线面积约 170.29 万平方米。安置房小区红线内工程:安置房小区总建筑面积 4.56 万平方米,其中住宅 3.15 万平方米,配套服务设施 1.41 万平方米;小区内配套供热、供水、供气、排水等管线总长约 9656 米,包括新建燃气管网 DN150 长度约 850 米、排水管网 DN300~DN800 长度约 1921 米、供水管网 DN60-DN300 长度约 2065 米、供热管网 DN100~DN300 长度约 1822 米、消防管网 DN150~DN200 长度约 1560 米,供电电缆长度 758 米,通讯电缆长度 680 米,充电桩 37 套,内部道路约 750 米,硬铺装 10107.48 平方米,换热站 1 座,供电设施 1 座,以及大门岗亭等配套设施工程。安置房小区红线外市政配套工程:新建道路 15 条,总长 13580 米;新建桥梁 7 座,总建筑面积约 25870 平方米;新建箱涵 12 座(总长约 870 米),规格为 1 孔 6 米*2 米~2 孔 6 米*3.5 米,新建给水管线 DN200~DN700 约 7898 米,污水管线 DN300-DN400 约 7894 米,雨水管渠 DN300-DN1500 (1m*1m、1.2m*1m、2. m*1.5m、3m*2m)约 22272 米,电力排管规格 6 孔-16 孔约 6898 米,开关站 1 座,配电站 8 座,通信排管规格 6 孔-8 孔约 5161 米,热力管线 DN200~ DN700 约 6020 米以及自来水管线迁改、电力线路迁改、人行地下通道改造、停车场等附属配套设施工程等。

5、建设工期

根据项目的建设内容、建设规模,确定项目的总工期为 34 个月,即从 2024 年 2 月~2026 年 12 月。

6、项目审批情况

2024年2月21日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造可行性研究报告的批复》（大金普发改发[2024]37号），本项目的可行性研究报告已通过审批。

2024年7月8日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告（调整版）的批复》（大金普发改发[2024]167号），本项目可行性研究报告（调整版）已通过审批。

2025年2月5日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告（二次调整版）的批复》（大金普发改发[2025]9号），本项目可行性研究报告（二次调整版）已通过审批。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

（1）土地资源优化利用：项目的实施可以有效利用现有土地资源，提高土地利用率。通过合理规划和建设，可以在有限的土地资源下容纳更多的居住、商务和公共设施，提高土地利用效率。

（2）增加就业机会：城中村改造通常需要大量的劳动力和技术工人参与，从而创造大量的就业机会。项目的实施能够为当地居民提供大量就业机会，从而间接促进了经济发展。

2、社会效益分析

（1）提升城市形象和品质：城中村通常由老旧的农村房屋组成，建筑质量和环境条件相对较差。本项目的建设能够改善市容市貌，提升城市形象和品质，使城市更宜居，吸引更多人才和投资，从根本上促进城市发展。

（2）推动可持续发展：项目的实施可以积极推动城市的可持续发展。通过利用现有土地和资源，减少新建住宅区对耕地等资

源的占用，实现资源的有效利用和保护。同样，改造后的住宅区还可以采用更高效的能源利用和环保措施，降低能源消耗和环境污染。

（3）改善民生环境：项目的建设可以改善原有居民的生活条件，提供更好的居住环境和基础设施。项目实施完成后，项目所在区域将配备现代化的供水供电系统、交通网络、配套设施等，提供更便利、舒适的生活条件，提升居民生活质量。

由以上分析可知，本项目的建设有效提升了项目所在区域居民的生活环境，间接促进了区域经济发展，有利于我市的可持续发展，带来了多种积极影响。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据

（1）国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

- 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
- 国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）
- 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）
- 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
- 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
- 《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）

➤ 《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
(财库 2020) 43 号)

(2) 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:

➤ 《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》

2、项目总投资估算

根据可行性研究报告(二次调整版)批复文件,项目建设总投资为 249,769.00 万元,其中:工程费用 85,290.24 万元、工程建设其他费用 142,316.35 万元、预备费 16,007.77 万元、经测算,本项目预计建设期利息 6,154.64 万元。

总投资估算表

金额单位: 万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	大连金普新区八里村城中村改造项目	249,769.00	9,319.10	240,449.90
1.1	建设投资	243,614.36	9,319.10	234,295.26
1.1.1	工程费用	85,290.24	7,042.31	78,247.93
1.1.2	工程建设其他费用	142,316.35	955.05	141,361.30
1.1.3	预备费	16,007.77	1,321.74	14,686.03
1.2	建设期利息	6,154.64		6,154.64

(二) 项目资金筹措方案

1、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 249,769.00 万元,其中:项目资本金 74,769.00 万元,占比 29.94%;拟申请债券金额 100,000.00 万元,占比 40.04%;拟申请专项借款 75,000.00 万元,占比 30.03%。

投融资计划表

金额单位: 万元

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		2024 年	2025 年	2026 年		
1	投资计划	40,718.46	95,000.00	114,050.54	249,769.00	
2	资金筹资	40,718.46	95,000.00	114,050.54	249,769.00	100.00%

序号	项目名称	建设期			合计	占比
		2024 年	2025 年	2026 年		
2.1	项目资本金	375.28	35,000.00	39,393.72	74,769.00	29.94%
2.1.1	建设期利息	375.28	1,911.00	3,868.36	6,154.64	
2.2	申请专项债券	7,000.00	30,000.00	63,000.00	100,000.00	40.04%
2.3	专项借款	33,343.18	30,000.00	11,656.82	75,000.00	30.03%

2、项目资金保障措施

本专项债券项目采取“封闭式”资金管理。项目建设资金开设专用账户，专款专用。专项债券项目实施单位严格按照《2015年地方政府专项债券预算管理办法》财预〔2015〕32号规定执行，在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接受、存储及划转。项目单位严格按照规定用途使用项目资金，将专项债券资金用于本项目建设，不得挪用。

四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《大连金普新区八里村城中村改造项目可行性研究报告》及《大连金普新区八里村城中村改造项目专项债券募投情况》，本项目来源于政府性基金收益及专项收入。项目建设期 3 年，预计于 2027 年开始有运营收入。

（一）预期项目收入

1、政府性基金收入

八里村改造项目一级部分开发建设完成后，本项目可出让用地面积共 92.18 万平，建筑面积 104.36 万平。分为两大部分：一是八里村范围内经改造可形成的可出让用地 12 块，其中：2024 年，本项目实施单位大连弘里城市建设发展有限公司摘得本地块中 28,876.00 平方米用于安置回迁房建设，成交总地价 6,500.00 万元；二是为保障项目资金平衡需求，经新区同意将董家沟街道

大树村 3 个商业地块纳入本项目作为可出让用地使用。

(1) 未来土地出让单价分析

通过整理近年来金普新区土地供应情况可知，近年来项目周边居住用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0-1.2，成交楼面价在 3000-18000 元/m²；容积率 1.5 以上，成交楼面价在 3000-3200 元/m²。商服用地土地成交楼面价情况：容积率 1.0 以下，成交楼面价在 5500 元/m²左右；容积率 1.0 以上，成交楼面价在 2700-2900 元/m²。

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，及地块用地性质的定位，经过与金普新区自然资源局沟通后，结合八里村的周边产业现状及地理位置等因素，最终确定本次城中村改造项目八里村片区可出让土地出让单价如下：

预计项目住宅用地楼面价 2650 元/平方米，商业用地楼面价 4350 元/平方米，经测算，大树村商业用地楼面价 2200 元/平方米。

经测算，包括已出让土地收入和未来预测项目土地出让收入合计为 276,146.13 万元。

(2) 农业农村基金

根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施意见》（大委办发[2023]10 号）文件：“调整土地出让收益城乡分配格局，分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，到 2025 年全市比例达到 10%以上”。因此本项目土地出让收入统一扣除 10%，留存比例为 90%。经测算，农业农村基金合计 27,614.61 万元。

综上，政府性基金收入为 248,531.52 万元。

2、运营收入（含税）

(1) 停车位收入

本项目运营收入主要来源于项目周边可利用土地设置的停车位，共计 500 个，日平均收费 10 元，日历天数 365 天，平均停车率 70%。经测算，债券存续期停车位收入合计 2,267.56 万元。

（2）充电桩收入

本项目共设置充电桩 37 个，服务费标准 0.6 元/度，小时充电 120 度，日平均充电 4 小时，日历天数 365 天，平均利用率 60%。经测算，债券存续期充电桩收入合计 4,141.84 万元。

（3）灯杆广告位收入

本项目共有道路路灯灯杆 257 个，可设置灯杆广告牌，平均年收入 2000 元/个。经测算，债券存续期灯杆广告位收入合计 912.35 万元。

（4）物业管理费收入

本项目可建成安置房及商服设施用房建筑面积 2.26 万平方米，根据《大连市物业服务收费管理实施细则》（大发改收费字[2009]449 号），本项目物业管理费按一级物业管理费收费标准 1.2 元/月·平方米估算，运营期第 1 年收费率 85%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期物业管理收入合计 543.89 万元。

（5）商业服务设施出租收入

本项目可建成 0.27 万平方米商业服务设施用房，可用于出租，日租金按 1 元/平方米估算，之后每 3 年增长 3%，日历天数 365 天，运营期第 1 年出租率 85%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期商业服务设施出租收入合计 1,774.81 万元。

综上，债券存续期运营收入（含税）合计 9,640.45 万元。

综上所述，债券存续期总收入合计 258,171.97 万元。

(二) 运营成本测算

1、职工薪酬

预计项目建成维持运营达产期劳动定员大约需要 30.00 人，运营期第 1 年职工薪酬（包括社保统筹等）5.00 万元，之后每 3 年增长 5%。经测算，债券存续期预计职工薪酬总支出为 2,993.00 万元。

2、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括项目运营所需水、电费等，按照谨慎性原则，运营期间外购燃料及动力费按照专项收入的 5%估算。经测算，债券存续期外购燃料及动力费 482.03 万元。

3、其他费用

其他费用包括日常管理费用及销售费用等，按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照其他成本的 20.00%测算。预计其他费用总支出为 695.01 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 4,170.04 万元。

(三) 税费测算

本项目中土地出让净收益为一级土地整理出让收入，不涉及相关税费。

本项目专项收入税费测算如下：

1、增值税

(1) 销项税

运营收入中停车位、广告位、房屋出租增值税销项税按 9%测算，充电桩服务费、物业管理费按 6%测算，经测算债券存续期销项税 674.30 万元。

(2) 进项税

运营期进项税主要包括燃料动力费（税率 9%）进项税，经测算运营期进项税合计 39.81 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（扣除征地拆迁款、配套费、安置费等）税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 9319.10 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 0.00 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 0.00 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 0.00 万元。

经测算，债券存续期税费合计 0.00 万元。

（四）运营期项目收益及现金净流入测算

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 254,001.94 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	政府性基金收入	248,531.52	5,850.00	-	-	146,849.52	95,832.00						
(一)	土地出让收入	276,146.13	6,500.00	-	-	163,166.13	106,480.00						
1	居住用地	105,373.13	6,500.00		-	98,873.13	-	-	-	-	-	-	-
1.1	出让建筑面积（万平方米）	41.18	3.87			37.31							
1.2	楼面地价（元/平方米）	——	1,680.00			2,650.00							
2	商业用地	170,773.00			-	64,293.00	106,480.00	-	-	-	-	-	-
2.1	出让建筑面积（万平方米）	63.18				14.780	48.400						
2.2	楼面地价（元/平方米）	——				4,350.00	2,200.00						
(二)	农业农村专项基金	27,614.61	650.00	-	-	16,316.61	10,648.00	-	-	-	-		
1	土地出让收入	——	6,500.00	-	-	163,166.13	106,480.00	-	-	-	-		
2	专项基金比例	——	10%			10%	10%						
二	运营收入（含税）	9,640.45			-	523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76	542.76
(一)	停车位收入	2,267.56			-	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75
1	停车位数量（个）	——				500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2	年平均收入（万元/个）	——				0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365
3	平均出租率%	——				70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(二)	充电桩收入	4,141.84			-	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37
1	数量（组）	——				37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00
2	服务费票标准（元/度）	——				0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	小时充电量（度）	——				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	日运营时长（小时）	——				4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	日历天数	——				365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
6	负荷率	——				60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
(三)	灯杆广告位收入	912.35			-	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40
1	数量 (个)	——				257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00
2	平均年收入 (万元/个)	——				0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
(四)	物业管理收入	543.89			-	27.66	29.29	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92
1	建筑面积 (万平方米)	——				2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
2	月收费 (元/平方米)	——				1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3	收费月数	——				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率%	——				85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(五)	商业服务设施出租收入	1,774.81				83.77	88.70	93.62	96.43	96.43	96.43	99.32	99.32
1	可出租面积 (万平方米)	——				0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
2	年租金 (元/平方米)	——				365.00	365.00	365.00	375.95	375.95	375.95	387.23	387.23
3	出租率%	——				85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	运营成本 (含税)	4,170.04				193.44	205.84	212.22	221.39	221.39	221.39	231.02	231.02
(一)	职工薪酬	2,993.00				135.00	145.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38
1	劳动定员	——				27.00	29.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	平均薪酬 (万元/年)	——				5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51
(二)	外购燃料及动力费	482.03				26.20	26.53	26.85	26.99	26.99	26.99	27.14	27.14
1	专项收入	——				523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76	542.76
2	占比%	——				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
(三)	其他费用	695.01				32.24	34.31	35.37	36.90	36.90	36.90	38.50	38.50
1	运营收入	——				161.20	171.53	176.85	184.49	184.49	184.49	192.52	192.52
2	其他费用占比%	——				20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
四	税费	-				-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	674.30				36.48	36.98	37.48	37.71	37.71	37.71	37.95	37.95
2	进项税	39.81				2.16	2.19	2.22	2.23	2.23	2.23	2.24	2.24

序号	收入/成本类别	合计	建设期			运营期							
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3	固定资产进项税	634.49				34.32	34.79	35.26	35.48	35.48	35.48	35.71	35.71
(二)	城市维护建设税	-				-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-				-	-	-	-	-	-	-	-
五	运营期项目净收益	254,001.94	5,850.00	-	-	147,180.03	96,156.67	324.84	318.48	318.48	318.48	311.74	311.74

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	政府性基金收入										
(一)	土地出让收入										
1	居住用地	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.1	出让建筑面积 (万平方米)										
1.2	楼面地价 (元/平方米)										
2	商业用地	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.1	出让建筑面积 (万平方米)										
2.2	楼面地价 (元/平方米)										
(二)	农业农村专项基金										
1	土地出让收入										
2	专项基金比例										
二	运营收入 (含税)	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
(一)	停车位收入	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	127.75	95.81
1	停车位数量 (个)	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
2	年平均收入（万元/个）	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.27
3	平均出租率%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(二)	充电桩收入	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	233.37	174.55
1	数量（组）	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00	37.00
2	服务费票标准（元/度）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	小时充电量（度）	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	日运营时长（小时）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	273.00
6	负荷率	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
(三)	灯杆广告位收入	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	51.40	38.55
1	数量（个）	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00	257.00
2	平均年收入（万元/个）	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.15
(四)	物业管理收入	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	30.92	23.19
1	建筑面积（万平方米）	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
2	月收费（元/平方米）	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3	收费月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	9.00
4	收费率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(五)	商业服务设施出租收入	99.32	102.30	102.30	102.30	105.37	105.37	105.37	108.53	108.53	81.40
1	可出租面积（万平方米）	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
2	年租金（元/平方米）	387.23	398.85	398.85	398.85	410.81	410.81	410.81	423.14	423.14	317.35
3	出租率%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	运营成本（含税）	231.02	241.12	241.12	241.12	251.72	251.72	251.72	262.85	262.85	197.10
(一)	职工薪酬	165.38	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	143.58
1	劳动定员	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	平均薪酬（万元/年）	5.51	5.79	5.79	5.79	6.08	6.08	6.08	6.38	6.38	4.79
(二)	外购燃料及动力费	27.14	27.29	27.29	27.29	27.44	27.44	27.44	27.60	27.60	20.67

序号	收入/成本类别	运营期									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
1	专项收入	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
2	占比%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
(三)	其他费用	38.50	40.19	40.19	40.19	41.95	41.95	41.95	43.81	43.81	32.85
1	运营收入	192.52	200.93	200.93	200.93	209.77	209.77	209.77	219.04	219.04	164.25
2	其他费用占比%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
四	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	37.95	38.20	38.20	38.20	38.45	38.45	38.45	38.71	38.71	29.01
2	进项税	2.24	2.25	2.25	2.25	2.27	2.27	2.27	2.28	2.28	1.71
3	固定资产进项税	35.71	35.95	35.95	35.95	36.18	36.18	36.18	36.43	36.43	27.30
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	运营期项目净收益	311.74	304.62	304.62	304.62	297.09	297.09	297.09	289.12	289.12	216.40

（五）财务费用

1、专项债券还本付息情况

本项目拟申请使用专项债券 100,000.00 万元，其中：

（1）2024 年计划申请 7,000.00 万元，拟从其他已发行项目调剂债券资金转入本项目，调整转入债券情况如下：

调整转入债券发行情况表

金额单位：万元								
序号	调整转入债券发行情况	发行时间	发行期限	调整转入金额	票面利率	年应付利息	债券利息合计	债券本息合计
1	2024 年大连市政府专项债券（八期）	2024 年 9 月	10	820.00	2.11%	17.30	173.02	993.02
2	2024 年大连市政府专项债券（十期）	2024 年 9 月	20	6,180.00	2.24%	138.43	2,768.64	8,948.64
3	合计	——	——	7,000.00	——	155.73	2,941.66	9,941.66

（2）2025 年计划申请 30,000.00 万元； 2026 年计划申请 63,000.00 万元，本项目专项债券测算利率参考 2025 年 7 月 14 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期（10 年期）的中债国债收益率，为 1.67%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00%进行测算，债券期限十年。

以上债券在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元								
年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	拟申请债券测算利率%	拟申请债券测算利息	2024 年调整转入债券票面利息	当年还本付息合计
2024 年		7,000.00		7,000.00	3.00%			-
2025 年	7,000.00	30,000.00		37,000.00	3.00%	450.00	155.73	605.73
2026 年	37,000.00	63,000.00		100,000.00	3.00%	1,845.00	155.73	2,000.73
2027 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	拟申请 债券测 算利 率%	拟申请债 券测算利 息	2024 年 调整转入 债券票面 利息	当年还本 付息合计
2028 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2029 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2030 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2031 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2032 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2033 年	100,000.00			100,000.00	3.00%	2,790.00	155.73	2,945.73
2034 年	100,000.00		820.00	99,180.00	3.00%	2,790.00	155.73	3,765.73
2035 年	99,180.00		30,000.00	69,180.00	3.00%	2,340.00	138.43	32,478.43
2036 年	69,180.00		63,000.00	6,180.00	3.00%	945.00	138.43	64,083.43
2037 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2038 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2039 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2040 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2041 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2042 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2043 年	6,180.00			6,180.00		-	138.43	138.43
2044 年	6,180.00		6,180.00	-		-	138.43	6,318.43
合计	——	100,000.00	100,000.00	——	——	27,900.00	2,941.60	130,841.60

2、专项借款还本付息情况

本项目拟申请城中村改造专项借款 75,000.00 万元，于开发建设期 2024-2026 年按计划提款，借款利率 2.70%，借款期限 5 年，自 2027-2029 年分期还本。具体还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2024 年		33,343.18		33,343.18	2.90%	375.28	375.28
2025 年	33,343.18	30,000.00		63,343.18	2.70%	1,305.27	1,305.27
2026 年	63,343.18	11,656.82		75,000.00	2.70%	1,867.63	1,867.63
2027 年	75,000.00		30,000.00	45,000.00	2.70%	1,620.00	31,620.00
2028 年	45,000.00		30,000.00	15,000.00	2.70%	810.00	30,810.00
2029 年	15,000.00		15,000.00	-	2.70%	202.50	15,202.50
合计	——	75,000.00	75,000.00	——	——	6,180.68	81,180.68

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 254,001.94 万元，债券存续期应还本付息 212,022.28 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.20 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	融资情况		需偿还的融资本息	本息覆盖率
			计划申请债券总额	计划申请借款总额		
大连金普新区八里村城中村改造项目	249,769.00	254,001.94	100,000.00	75,000.00	212,022.28	1.20
合计	249,769.00	254,001.94	100,000.00	75,000.00	212,022.28	1.20

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 1.20，现金流模拟分析详见下表：

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

收入/成本类别	合计	建设期			运营期						
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、现金流入					-	-					
1、配套资本金	74,769.00	375.28	35,000.00	39,393.72	-	-					
2、债券资金流入	100,000.00	7,000.00	30,000.00	63,000.00	-	-					
3、专项借款资金流入	75,000.00	33,343.18	30,000.00	11,656.82							
4、土地出让净收益	248,531.52	5,850.00	-	-	146,849.52	95,832.00	-	-	-	-	-
5、专项收入	9,640.45			-	523.95	530.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76
现金流入小计	507,940.97	46,568.46	95,000.00	114,050.54	147,373.47	96,362.51	537.06	539.87	539.87	539.87	542.76
二、现金流出											
1、建设投资	243,614.36	40,343.18	93,089.00	110,182.18	-	-					
2、债券还本付息	130,841.60	-	605.73	2,000.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73	2,945.73
3、专项借款还本付息	81,180.68	375.28	1,305.27	1,867.63	31,620.00	30,810.00	15,202.50				
4、运营期现金流出	4,170.04			-	193.44	205.84	212.22	221.39	221.39	221.39	231.02
现金流出小计	459,806.68	40,718.46	95,000.00	114,050.54	34,759.17	33,961.57	18,360.45	3,167.12	3,167.12	3,167.12	3,176.75
三、当年现金净流量	48,134.30	5,850.00	-	-	112,614.30	62,400.94	-17,823.39	-2,627.25	-2,627.25	-2,627.25	-2,633.99
四、累计现金结存额	48,134.30	5,850.00	5,850.00	5,850.00	118,464.30	180,865.25	163,041.85	160,414.60	157,787.35	155,160.10	152,526.11
五、本息覆盖率		1.20									

(续)

收入/成本类别	运营期										
	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、现金流入					-	-					
1、配套资本金											
2、债券资金流入											
3、专项借款资金流入											
4、土地出让净收益	-	-	-	-	-	-					
5、专项收入	542.76	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
现金流入小计	542.76	542.76	545.74	545.74	545.74	548.81	548.81	548.81	551.97	551.97	413.50
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	3,765.73	32,478.43	64,083.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	138.43	6,318.43
3、专项借款还本付息											
4、运营期现金流出	231.02	231.02	241.12	241.12	241.12	251.72	251.72	251.72	262.85	262.85	197.10
现金流出小计	3,996.75	32,709.45	64,324.55	379.55	379.55	390.15	390.15	390.15	401.28	401.28	6,515.53
三、当年现金净流量	-3,453.99	-32,166.69	-63,778.81	166.19	166.19	158.66	158.66	158.66	150.69	150.69	-6,102.03
四、累计现金结存额	149,072.12	116,905.43	53,126.61	53,292.80	53,458.98	53,617.64	53,776.30	53,934.96	54,085.64	54,236.33	48,134.30
五、本息覆盖率	1.20										

（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，融资本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果见下表：

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	228,601.74	241,301.84	254,001.94	266,702.03	279,402.13
二、融资还本付息	212,022.28	212,022.28	212,022.28	212,022.28	212,022.28
三、本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32

（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1.20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，满足大连金普新区八里村城中村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。

3、风险控制措施：

（1）征地风险的预防

工程征地工作，按照现阶段国家及金普新区动迁与征地政策进行。一是要严格按照法定征地程序进行，各项手续到位，补偿措施恰当可行。二是要严格执行征迁政策，要维护政策的公平、公正、合理，把握好政策的平衡性、权威性。三是要积极做好群众的解释说服工作，以理服人，做好和谐征地。

（2）噪声污染的预防

噪声的污染防治从工程设计、管理、到最后的污染防治，各个环节均需做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。工程南侧北侧分布着诸多住宅，考虑到工程施工与附近居民、相关单位的工作和项目存在时间上的重合，因此，必须需减少对周边居民的正常生活和休息。

（3）对沿线出行影响的预防

考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在经过学校、市场、交通道口等区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

（4）劳动安全的预防

合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

（5）其他风险规避措施

社会稳定问题产生根源在于工程建设中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此，除了上述风险规避措施外，项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访、防洪、防灾和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：

①通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

②加强与周围居民区、相关单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

③成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训；

④建立各施工标段与住宅小区、相关单位的联系制度，加强基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

（6）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。

（7）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，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。

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、主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、

确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：本项目的建设有效提升了项目所在区域居民的生活环境，间接促进了区域经济发展，有利于我市的可持续发展，带来了多种积极影响，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：本项目的建设能够改善市容市貌，提升城市形象和品质，使城市更宜居，吸引更多人才和投资，从根本上促进城市发展，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：可产生土地出让收入等，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

（二）项目建设投资合规性及项目成熟度

本项目已取得可行性研究报告批复文件，正在办理其他施工手续。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。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目可按计划完成资本金投入，计划申请专项债券资金100,000.00万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投

入，可行性高。

(四) 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政府性基金收入和专项收入，政府性基金收益主要是土地出让净收益，专项收入包括停车位收入、物业管理收入等。本项目收益对应的收入收费单价及其数量标准参照周边市场土地出让相关数据及市场公允价格，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目成本包括农业农村基金支出及运营成本，因此项目的收入、成本预测合理。

(五) 债券资金需求合理性

本项目总投资 249,769.00 万元，其中资本金 74,769.00 万元，占比 29.94%，符合国家对重大民生项目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 10 年，债券存续期预计净收益 254,001.94 万元，可满足项目收益偿还融资本息的要求，且本息覆盖率为 1.20，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

(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

本项目分为专项债券和专项借款，其中：(1) 本项目拟申请专项债券 100,000.00 万元，其中 2024 年调整转入债券有 10 年期和 20 年期，2025 年及 2026 年计划申请债券期限为 10 年，债券利率暂按 3.00%进行测算，各期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。(2) 本项目拟申请城中村改造专项借款 75,000.00 万元，于开发建设期 2024-2026 年分期借入，借款利率 2.70%，借款期限 5 年，分期还本。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。

附件：绩效目标表

项目编码		2310-210213-04-01-290068		项目名称	大连金普新区八里村城中村改造项目			
主管部门及代码		大连金普新区住房和城乡建设局		实施单位	大连弘里城市建设发展有限公司			
拟申请债券资金总额（万元）		100,000.00						
其中：以前年度已发行金额		7,000.00						
本年度拟发行金额		30,000.00						
绩效目标	中长期目标（2024 年-2044 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	>=	80.00	%	可行性研究报告	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			可行性研究报告符合规定	可行性研究报告	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
招投标规范		反映建设工程履行公			招投标程序	程序要求	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分	

		性	开招投标程序情况			合规		
		设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	\geq	80.00	%	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) $\times 100\%$, 此项分值最高 10 分
		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	\leq	10.00	%	初步设计	定量指标, 设计变更率大于 10%不得分; 设计变更率=(设计变更工程量/预算工程量) $\times 100\%$, 此项分值最高 5 分
		竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	\geq	80.00	%	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) $\times 100\%$, 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	80.00	%	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) $\times 100\%$, 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	80.00	%	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) $\times 100\%$, 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	80.00	%	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) $\times 100\%$, 此项分值最高 10 分
	成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			成本控制效果显著	建设进度控制要求	定性指标, 酌情评分: A: 成本控制效果显著 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	项目运营收益完成度	考核项目运营收益情况	\geq	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

		区域废水处理收益完成度	考核区域废水处理情况	>=	80.00	%	收益性要求	定量指标，区域废水处理收益完成度=处理总量×收益单价/废水总量；处理总量/废水总量小于 80%不得分，此项分值最高 10 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	>=	70.00	%	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 70%不得分，此项分值最高 7 分
	生态效益指标	环境影响程度	考核项目对周边环境影响情况		正面影响		环境影响要求	定性指标，根据环境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 4 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	>=	70.00	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值，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								