



**大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目
专项债券
募投情况**



**大连青云河建设有限公司
二〇二五年三月**

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.....	8
(三) 经济社会效益分析.....	18
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	19
(一) 投资估算.....	19
(二) 项目资金筹措方案.....	21
四、项目预期净收益及自求平衡情况.....	22
(一) 预期项目收入.....	22
(二) 运营成本测算.....	23
(三) 税费测算.....	24
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算.....	25
(五) 财务费用.....	33
(六) 自求平衡情况.....	35
五、现金流模拟分析与评价.....	35
(一) 现金流模拟分析.....	35
(二) 压力测试.....	38
(三) 总体评价.....	38
六、项目风险控制.....	38
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施.....	38
(二) 影响项目收益的风险及控制措施.....	39
七、主管部门责任.....	40
八、事前绩效评估情况.....	40
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	40
(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度.....	41
(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.....	41
(七) 绩效目标合理性.....	42
附件：新增债券项目支出绩效目标表.....	43

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

（1）政策新机遇

国家旅游政策机遇。2009 年国务院出台的《关于加快发展旅游业的意见》，2014 年“一带一路”国际化发展战略构想的提出，2015 年国家旅游局发布的旅游发展的“515”战略和 2016 年的《国家康养旅游示范基地标准》，2019 年国务院办公厅发布《关于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，一系列的政策将旅游业的发展推向高潮。十四五期间，国家重点支持世界级旅游景区、国家级旅游度假区、全域旅游、智慧旅游、5A 级旅游景区的建设，符合金石滩国家旅游度假区的现状与发展方向“一带一路”战略机遇。大连市是东北地区对外开放的龙头，充分发挥各类开放平台优势，深度融入“一带一路”建设，坚持“引进来”和“走出去”相结合。积极创建“一带一路”综合试验区和

中国—中东欧“16+1”经贸合作示范区。国家提出的“一带一路”战略构想对推进我国新一轮对外开放和沿线国家共同发展意义重大，有利于将政治互信、地缘毗邻、经济互补等优势转化为务实合作、持续增长优势。

（2）区域新机会

辽宁区位优势独特，是东北地区唯一既沿海又沿边的省份，拥有国内密度最高的铁路网和公路网，有6大港口、8个民航机场，有三条国际运输大通道，有大连、沈阳、营口3个自由贸易试验片区，是面向东北亚的开放大门户，是“一带一路”建设的重要节点。大连靠近日韩国家，具有较多的中日韩交流机会，可以参与东亚文化之都、亚洲旅游促进计划，增加区域旅游发展机会。随着区域国际政治环境的改善，未来各国人员互访与旅游机会增加。《推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局》中，强调东北地区的战略地位十分重要，要有新的战略性举措，推动东北地区实现全面振兴。金普新区作为东北地区第一个国家级新区、东北亚区域开放合作的战略高地、新型城镇化和城乡统筹的先行区、全国12个开放型经济新体制综合试点试验区之一，如同辽宁地区通向世界的一个跳板，让腹地资源出海，加入更大的经济循环，为腹地发展带来活力。

（3）产业新格局

中国目前致力于构建以国内经济循环为主，以国际经济循环为辅，旅游循环互动新型经济格局。同时中央提出全产业链发展思维，强调多业态融合，打造集文化、旅游、康养等产业于一体的全产业链发展模式。旅游发展业要以满足旅游市场需求为目的，以高质量产品吸引游客；旅游多业态融合在新时代被赋予了新名词“旅游+”，“旅游+互联网”“旅游+文化”“旅游+农

业”“旅游+工业”等，旅游产业融合成为新主流；文化创意为旅游业注入新的活力，文化旅游已成为催生我国旅游产业进一步大发展的重要动力源；旅游营销方式逐渐多样化，旅游行业将通过创新社交传播，让自身旅游景点焕然一新；在新时代旅游发展的大背景下，业态上需要不断升级与创新，旅游业态逐渐多元化；旅游服务质量不断提高，服务质量标准化；随着物联网、大数据、云计算的兴起，人工智能、虚拟现实等技术的出现，互联网不仅改变了旅行的模式，更改变了旅游产业价值创造方式，旅游设施不断的智慧化。

（4）市场新需求

随着生活条件的改善，国民旅游的目的已从观光转向休闲。休闲旅游不像观光旅游那样强调看到具体的风光，而是注重精神的放松。旅游者是想通过旅游走进自然，回归自然，追求一种平和宁静舒心的意境。现代旅游消费者日趋成熟，旅游者对于文化精神消费更加注重，更加关注健康旅游，旅游产品也由观光向度假转型升级，科技旅游将是未来发展的重点方向，由于今年疫情的影响，旅游者外出所产生的旅游安全需求也逐渐显现出来。

本项目在此背景下提出。

2、项目建设的必要性

（1）是金石滩国家旅游区发展重要战略部署的需要

依据《大连金石滩国家旅游度假区旅游发展战略规划》、《常江湾区域控制性详细规划》主要包括金石滩和金石湾两个片区。本项目近期将借助重点旅游项目的打造，整合旅游资源，围绕旅游景区构建区域旅游核心吸引力。面向东北三省游客群，通过精品项目提质升级、公共服务设施配套、龙头项目引领，打造成为东北三省旅游线路的必备节点旅游地。中期通过对现有项目

的提质升级以及海上旅游项目的招商引资和有序建设，结合定制化中高端精品线路的推出，构建有层次的旅游产业发展体系，推动产业链以及产业之间的延伸联动发展，实现产业效益的高溢出增长。远期做强本地旅游产业，升级产业要素，进一步优化旅游专项配套，以国际标准提升旅游业服务水平，形成以旅游业为支柱、现代服务业为引领的产业架构，建设世界知名、国内一流的滨海旅游度假胜地。本项目的建设，是金石滩国家旅游发展区重要战略的部署。

（2）是大连市未来文旅产业的新航母

金石湾区域作为下一步金石滩着力打造文旅新航母的重要招商引资项目用地和建设发展用地，将主导发展“海洋主题乐园、影视主题乐园、度假郊野乐园、冰雪世界乐园”等文旅产业，与金石滩国家旅游度假区、城山头国家级自然保护区协同发展，是大连市未来文旅产业新航母。

（3）是完善区域建设适应经济发展的需要

基础设施的建设是城市建设的核心，也是城市发展的前提和基础，更是城市各项生产、生活的必要条件，对改善城市投资环境、提高城市综合承载力，具有基础性、先导性作用。随着金普新区及临近区域建设力度的不断加大，目前，《大白鲸航海时代》项目已经落地，但基础设施配套缺失严重。本项目的建设，完善城市基础设施建设，适应国民经济发展，保障和提高人民生活水平。

（4）是招商引资、盘活商业用地的需要

依据规划，金石湾区域作为下一步金石滩重要招商引资项目用地和建设发展用地，本项目的建设，将完善金石滩区域的基础设施，为招商引资和建设发展提供条件。随着项目区域的开发建

设，必定带动项目区域用地的招商。

(二) 项目概况

1、项目名称

大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目。

2、项目建设单位

大连青云河建设有限公司。

3、建设内容

本项目为大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目，一次调整后主要建设内容包括：道路工程、桥梁工程、给水工程、再生水工程、排水工程、电力工程、过路套管工程（通信、热力、燃气）、照明工程、景观绿化、环卫工程、新基建工程、停车场工程、护岸工程、线杆迁移工程和市政道路服务设施。

(1) 道路工程

本项目包含 9 条道路，其中新建 8 条道路，改造 1 条路，道路总长约 25.17km。增设电子警察约 25 处；新增现状道路配套工程 3441 米。本次建设道路均为园区内道路。

(2) 桥梁工程

本项目区域桥梁工程共包括 3 座预应力混凝土空心板桥，2 座斜拉桥。空心板桥桥长均为 44.04m，斜拉桥桥长分别为 785m 及 386.06m。

(3) 给水工程

本工程新建给水管线总长约为 38668 米（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管。

(4) 再生水工程

本工程新建再生水管线总长约为 15784 米（含预埋管），管径为 DN200—DN300mm，管材采用球墨铸铁管。

(5) 排水工程

本工程中新建污水管线总长约为 27666 米（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。

本项目中共新建 5 座污水提升泵站，规模为 1.5 万 m³/d。

本工程新建雨水管线总长约为 34240 米（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为 d500-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。

(6) 电力工程

新建电力隧道 11.57 公里，新建电力管道管程 20.26 公里。

(7) 过路套管工程（通信、热力、燃气）

本项目通信过路套管新建主干过路管程 3.061 公里，新建过路甩头预留管程 6.282 公里；热力过路套管 12.96km，燃气过路套管 7.44km。

(8) 照明工程

新建路灯 698 套，新建照明专用箱变 23 套。

(9) 景观绿化及河道

1) 乙六路道路绿带，绿化面积：12000 平方米。

2) 乙五路道路绿带，绿化面积：9500 平方米。

3) 金七线道路绿带，绿化面积：14024 平方米。

4) 三号路道路绿带，绿化面积：37393 平方米。

5) 五号路道路绿带，绿化面积：152779 平方米。

6) 甲 3 路道路绿带，绿化面积：22180 平方米。

7) 滨海路（乙六路--三号路段）道路绿带，绿化面积：34151 平方米。

8) 滨海路（观石路--乙九路段）道路绿带，绿化面积：13000 平方米。

9) 规划三路道路绿带, 绿化面积: 22895 平方米。

10) 滨水公园, 总面积: 343617 平方米; 绿化面积: 223351 平方米; 铺装面积: 120266 平方米。

11) 什字街河滨河公园及河道

金七线河道及两侧公园设计范围西起武夷路东至滨海路, 全程近 2 公里, 用地面积约 12 公顷, 设计包含现状河道及两侧公园绿化景观设计。

(10) 环卫工程

本项目新建垃圾转运站一座。

(11) 新基建工程

新建智慧路灯 922 套, 新建充电桩 105 个, 专用箱变 9 座。

(12) 停车场工程

本项目新建停车场 6 座, 共 44409.62 平方米。

(13) 护岸工程

本项目新建护岸长约 8100 米。其中, 青云河周边填海护岸工程新建护岸远期长约 6000 米, 近期 2100 米。

(14) 线杆迁移工程

新增金七线、五号路道路红线内线杆迁移。

(15) 市政道路服务设施

新建公交站亭约 15 座, 街景小品约 6 组, 街道座椅 80 组及公共休闲设施 4 组。

二次调整可研后建设内容及变动如下:

调整内容对比分析表					
序号	项目名称		原一次调整版可研工程内容	二次调整版可研工程内容	调整原因
1	道路工程	新建及改造道路工程	本项目包含9条道路，本次建设道路均为园区内道路。其中，新建8条道路，道路总长约22.054km，包括新建机动车道、非机动车道、人行道、交通工程、绿带等；改造1条路，长约3.116km，包括改造机动车道、人行道、交通工程等。	本项目包含10条道路，本次建设道路均为园区内道路。其中，新建8条道路，道路总长约21.301km，包括新建机动车道、非机动车道、人行道、交通工程等；改造2条路，长约3.681km，包括改造机动车道、人行道、交通工程等。 新增新建道路：甲2路0.85km、正港路1.1km； 删减新建道路部分路段：甲3路(三号路-金七线)1.298km、规划三路东段2.826km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）0.84km； 新增金石路—5号路连通道路改造工程长度约0.565km；	甲2路为航海时代项目配套道路、正港路为海洋经济产业园区项目配套道路、金石路—5号路连通道路是为周边地块营造良好招商环境。现上述项目已落地，亟需为其配套基础设施工程。 甲3路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段因周边区域无项目落地，不急需建设，本次予以删减
2		现状道路配套工程	现状五号路（金七线—乙八路）、甲3路（乙六路—乙九路）、滨海路（乙六路—观石路）道路绿带、管网、人行道、非机动车道、路灯内容。 道路总长度3.446km。	现状五号路（金七线—乙八路）、甲3路（乙六路—乙九路）、滨海路（乙六路—观石路）道路绿带、管网、人行道、非机动车道、路灯内容。 新增乙七路道路配套工程，道路长度约0.791km。 道路总长度4.237km。	乙七路等道路为现状道路，人行道、路灯、道路绿带等配套设施不全，周边居民区已经建成并入住，为保证良好的居住环境、保证夜行安全等，此次调整新增乙七路道路配套工程，完善相关基础设施。
3	桥梁工程		本项目区域桥梁工程共包括3座预应力混凝土空心板桥，2座斜拉桥。空心板桥桥长均为44.04m，斜拉桥桥长分别为785m及386.06m。	本项目区域桥梁工程共包括5座预应力混凝土空心板桥，1座斜拉桥。空心板桥桥长均为44.04m，斜拉桥桥长为785m。 新增涉外学校北跨什字街河桥一座跨河桥，采用钢板梁桥，长约27.2米； 新增甲2路跨河桥一座，采用预应力混凝土空心板，长约27.2米； 新增五号路东段箱涵4座。 删减规划三路跨海桥	涉外学校北邻什字街河，学校规划在北侧有进出口，方便出行，因此需新增桥梁一座。 根据上述新增甲2路工程，新增建设范围内跨河桥。 规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段因周边区域无项目落地，不急需建设，本次规划三路跨海桥一

				同予以删减
4	给水工程	本工程新建给水管线总长约为 38668 米（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管。	<p>本工程新建给水管线总长约为 32.812km（含预埋管），管径为 DN300—DN600mm，管材采用球墨铸铁管；改造给水管线总长约为 0.53km。</p> <p>新增：甲 2 路给水管线长度约 1.15km；正港路给水管线长度约 0.628km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.81km、规划三路东段 3.62km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增甲 3 路（乙六路~乙九路）给水管网改线及破路恢复，长度约 0.53km；</p>	<p>随道路新增甲 2 路、正港路配套给水管线。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套给水管线。</p> <p>甲 3 路（乙六路~乙九路）段机动车道、给水管线、通信管线、燃气管线、10KV 电力排管、污水管线、雨水管线已建，再生水管线、热力管线待建，人行道、道路绿带、智慧路灯待建。东侧智慧路灯基础与现状给水管架撞架，根据当地自来水公司要求，为保证供水安全及降低抢险难度，需迁移给水管线以满足管线与路灯基础的距离要求，因此新增甲 3 路给水管网改线工程。</p>
5	再生水工程	本工程新建再生水管线总长约为 15784 米（含预埋管），管径为 DN200—DN300mm，管材采用球墨铸铁管。	无调整	
6	排水工程	<p>本工程中新建污水管线总长约为 27666 米（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。本项目中共新建 5 座污水提升泵站，规模为 1.5 万 m³/d。</p> <p>本工程新建雨水管线总长约为 34240 米（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为 d500-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。</p>	<p>(1) 本工程中新建污水管线总长约为 22.638km（含预埋管），管径为 DN300-DN800mm，重力污水管线管材采用 HDPE 管，压力污水管线管材采用球墨铸铁管。</p> <p>新增甲 2 路污水管线长度约 1.15km；正港路污水管线长度约 0.402km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.71km、规划三路东段 4.87km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>随道路新增甲 2 路、正港路配套排水管线。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套排水管线。</p> <p>随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较</p>

			<p>划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>（2）本项目中共新建1座污水提升泵站，规模为1.5万 m³/d。 删减4座污水提升泵站</p> <p>（3）本工程新建雨水管线总长约为30.183km（含排洪沟和预埋管），雨水管道管径为d400-d1650mm，管材为钢筋混凝土管。 新增甲2路雨水管线长度约1.155km；正港路雨水管线长度约0.428km；</p> <p>删减：甲3路（三号路-金七线）1.77km；规划三路东段雨水2.82km、排洪沟2.05km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域的泵站、道路及配套工程等进行删减，后续另行立项建设。</p>
7	电力工程	新建电力隧道11.57公里，新建电力管道管程20.26公里。	<p>新建电力隧道3.28公里，新建电力管道管程17.444km。</p> <p>删减滨海路（乙九路至观石路）电力排管管程约0.88km、滨海路（乙六路至乙九路）电力排管管程约0.4km、甲3路（乙六路至乙九路）电力隧道约0.55km、三号路电力管网工程电力排管管程约1.65km、甲3路（三号路至金七线）电力隧道约1.3km、规划三路东段电力排管管程约2.83km、五号路（乙六路至乙八路）电力隧道约0.6km。其中隧道2.45km，排管5.76km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）。</p> <p>根据《金石滩——金石湾区域控制性详细规划》将原二期、三期中五号路电力隧道调整为电力排管，包括五号路东段（规划四路至三号路）、五号路（金七线至乙六路）（乙八路至乙九路）、五号路西段（金七线~滨海路）、五号路中段（滨海路~规划四路）；一期电力工程维持不变。</p>	<p>随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域的泵站、停车场、部分三期电力工程进行删减，后续另行立项建设。</p> <p>随道路工程增加五号路（乙八路至乙九路）、正港路电力排管。</p> <p>随道路删减甲3路（三号路-金七线）、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套电力排管。</p> <p>将项目实施过程中已经跟其他项目建设完成的电力管线进行删减，包括：滨海路</p>

			新增五号路（乙八路至乙九路）段电力排管管程约 0.9km；正港路电力排管管程约 0.57km；	（乙九路至观石路）、滨海路（乙六路至乙九路）、甲 3 路（乙六路至乙九路）、三号路电力管网工程、五号路（乙六路至乙八路）。
8	过路套管工程 （通信、热力、 燃气）	本项目通信用路套管管程 9.343km；电力过路套管管程 4.722km；热力过路套管 12.96km，燃气过路套管 7.44km。	<p>本项目通信用路套管管程 7.837km；电力过路套管管程 6.316km；热力过路套管管程 8.974km，燃气过路套管 6.283km。</p> <p>新增甲 2 路通信用路管 0.260km,正港路通信用路管 0.068km。</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)0.518km；规划三路东段 1.1km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增甲 2 路电力过路管 0.260km,正港路电力过路管 0.068km；</p> <p>删减：规划三路东段 1.04km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增正港路热力过路管 0.068km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)1.104km；规划三路东段 2.22km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p> <p>新增正港路燃气过路管 0.068km；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)0.55km；规划三路东段 1.11km、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>隧道路新增甲 2 路、正港路配套过路套管。</p> <p>隧道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套过路套管。</p>

9	照明工程	新建路灯 698 套，新建照明专用箱变 23 套。（一期 122 普通）	<p>新建路灯 1196 套，新建照明专用箱变 27 套。</p> <p>五号路东段（规划四路至三号路）204-238 盏、滨海路（三号路至金七线）94-110、五号路西段 88-104（金七线至滨海路）、五号路中段 74-88（滨海路至规划四路）智慧路灯调整为普通路灯。</p> <p>新增甲 2 路普通路灯 54 套；乙七路普通路灯 6 套，箱变 1 座；正港路普通路灯 34 套；</p> <p>删减：甲 3 路(三号路-金七线)74；规划三路东段 202、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）；</p>	<p>根据区域情况，金石湾西南片区为主要旅游区域，只保留此区域已建智慧路灯，其余均采用普通路灯。</p> <p>乙七路为现状道路，无路灯，周边居民区已经建成并入住，为保证良好的居住环境、保证夜行安全新增本路灯工程。</p> <p>随道路新增甲 2 路、正港路配套照明。</p> <p>随道路删减甲 3 路(三号路-金七线)、规划三路东段、规划三路西段（五号路至规划三路跨海桥）段配套照明。</p>
10	公园及河道	<p>什字街河道：新建河道防护工程长约 1100 米，河道宽 25 米。</p> <p>岸线整治工程 1：河道红线面积 7.51 万平方米，其中：建筑面积 261.12 平方米，生态修复工程面积 59404 m²。建设内容包括河道周边岸线铺装工程、照明、生态修复工程、自行车道、栈道、卫生间、管理用房、服务中心等公共服务设施。</p> <p>岸线整治工程 2：新建场地红线面积 13.86 万平方米，其中建筑面积：5072.64 平方米，生态修复工程面积 103855.96 平方米。建设内容包括照明、生态修复工程、公共卫生间、服务用房、沙滩、道路、人行道、岸线铺装工程、抛石等公共配套设施。</p>	无调整	
11	环卫工程	本项目新建垃圾转运站一座。	删减	随着项目实施阶段的推进，考虑部分项目与周边地块开发相协调，近期实施性较差，放在一起较难控制，将部分项目未完全落地处区域且现状无需求的垃圾转运站工程进行删减，待后续有需求另行立项建设。
12	新基建工程	新建智慧路灯 922 套，新建充电桩 105 个，专用箱变 9 座。	新建智慧路灯 388 套，新建充电桩 105 个，专用箱变 5 座。	调整原因同 9 照明工程

13	停车场工程	本项目共设置了6座停车场,由于规划调整,导致停车场位置、面积发生变化。原一次调整版可研中总面积36110.88 m ² ,调整后的6座停车场总面积44409.62 m ² 。	新建1#停车场1座,面积约24000平方米,位于乙六路与甲三路交汇处东南侧,其主要组成为:出入口、管理用房、停车位、道路工程、电气工程(监控、智能停车系统、充电桩、照明及其附属设施等)、管网工程等。 删减其余五座停车场。	随着项目实施阶段的推进,考虑部分项目与周边地块开发相协调,近期实施性较差,放在一起较难控制,将部分项目未完全落地处区域且现状无需求的停车场工程进行删减,后续有需求另行立项建设。
14	护岸及生态修复工程	本项目新建护岸长约8100米。其中,青云河周边填海护岸工程新建护岸近期2100米。远期长约6000米及池埂拆除工程。	调整,青云河周边填海护岸工程新建护岸近期2100米(已建)。远期长约240米及池埂拆除工程。	根据实际情况工程量予以调整
15	线杆迁移工程	大连金州新区金石滩街道5号路红线内10kV海港分#3至#8单回架空线路、五号路与之江路交汇处10kV金水干#12至#15单回架空线;金七线和乙五路红线内寺沟分#1-寺沟分#12杆、海头支#1-海头支#19杆、金水干#37-#38杆线路迁移	一期原大连金石滩金七线道路红线内线杆迁移工程、五号路(乙9路至乙8路段)红线内线杆迁移工程、五号路(枫和2路至枫和3路段)红线内线杆迁移工程合并并更名为五号路红线内线杆迁移工程,并细化工程方案及工程量:大连金州新区金石滩街道5号路红线内10kV海港分#3至#8单回架空线路、五号路与之江路交汇处10kV金水干#12至#15单回架空线;金七线和乙五路红线内寺沟分#1-寺沟分#12杆、海头支#1-海头支#19杆、金水干#37-#38杆线路迁移。 二期新增五号路东段线杆迁移工程:五号路东段道路红线内有运行的10千伏架空线路及设施移设、改造。	随着项目的推进,通过排查发现五号路东段道路红线内有运行的架空线路等,严重影响现场的施工,因此需将该区域内的10千伏架空线路及设施移设、改造来满足架空线路的运行要求,同时解决影响后续施工问题。
16	市政道路服务设施	公交站亭、街道座椅、公共休息设施等市政道路沿线公共服务设施由点、线结合,继而打造全面统一的整体环境,提升城市综合服务功能。新建公交站亭约15座,街景小品约6组,街道座椅80组及公共休息设施4组。	无调整	
17	信号灯控制工程	新增	新建金石湾10路口交通信号机设备增容配套和软件入网授权许可等	新增信号灯控制工程,金石湾为国际旅游度假区,在旅游旺季时部分主要道路如三号路、五号路极为拥堵,影响游客及居民的出行,也增加了管理部门的管理难度,因此考虑智能的交通导行管理系统方案势在必行

18	1#停车场卫生间	新增	新建 1#停车场卫生间一座及其附属设施、配套系统，总占地面积约 896 m ²	1#停车场工程于 2022 年开工建设，至今已基本建设完成，拟于近期投入使用，停车场内预留卫生间位置，暂未建设，本次调整新增 1#停车场卫生间建设工程，便于游客使用。
19	电力外线工程	新增	新建滨海公园、什字街河公园箱变 6 座及高压端电缆约 3.8km、电力排管 0.4km,环网箱 2 个；乙九路、滨海路箱变 2 座及高压端电缆约 2km。	滨海公园、什字街河公园正在建设，乙九路路灯工程已经完成设计待施工，滨海路路灯工程部分建设完成，本次调整新增该项目供电外线工程，包含供电箱变及电缆等，为相关设施供电。
20	滨海路（乙九路-观石路段）道路南侧挡墙工程	新增	新建挡墙全长约 320 米及其附属	滨海路（观石路~乙九路）与周边地块在道路规划局部路段最大高差约 4 米，考虑地下管线与用地等要求，规划设置钢筋混凝土桩板式挡土墙。

4、项目建设期

本项目建设期预计为 7 年。

5、项目审批情况

(1) 2021 年 1 月 31 日，取得大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《关于大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金度经发发[2021]1 号），本项目可行性研究报告通过批复。

(2) 2021 年 3 月 2 日，取得大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《〈关于申请大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研批复调整的函〉的复函》（大金度经发函[2021]1 号），本项目可行性研究报告批复调整通过批复。

(3) 2022 年 4 月 2 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套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]56 号），本项目调整可行性研究报告通过批复。

(4) 2024 年 6 月 21 日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》（大金普发改发[2024]139 号），本项目二次调整可行性研究报告已通过批复。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

在现代社会中，经济越发展，对基础设施的要求越高；完善的基础设施对加速社会经济活动，促进其空间分布形态演变起着巨大的推动作用。加快新型城镇化建设，提升城镇整体硬件配套功能，对吸引资金，促进社会经济发展，促进城市转型有着不可替代的作用。

2、社会效益分析

本项目包含了市政道路及附属管线等基础设施配套工程。建成后将极大的改善人民的生活环境、社会环境、投资环境，推动城市建设的发展。因此，具有显著的社会效益、环境效益和经济效益。

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：

- 《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》及《大连金石湾国际旅游度假区

区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）调整版》

- 大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《关于大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（大金度经发发[2021]1号）
- 大连市金石滩国际旅游度假区经济发展和投资促进局文件《〈关于申请大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可研批复调整的函〉的复函》（大金度经发函[2021]1号）
- 大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套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]56号）
- 大连金普新区发展和改革局文件《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》（大金普发改发[2024]139号）

2、项目总投资估算

根据《关于调整大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）二次调整的批复》，项目建设总投资为 197,918.00 万元，其中：经测算，本项目预计建设期利息 18,791.72 万元（2021 年申请债券资金 29,000.00 万元，平均票面利率 3.22%；2022 年申请债券资金 54,800.00 万元，平均票面利率 3.03%；2024 年申请债券资金 10,000.00 万元，票面利率 2.31%；2025 年计划申请 20,000.00 万元；2026 年计划申请 24,000.00 万元；2027 年计划申请 20,200.00 万元，每半年付

息一次，债券利率按 3.50%估算，建设期按 7 年测算）。

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	大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目	197,918.00	12,361.34	185,556.66
1.1	建设投资	179,126.28	12,361.34	166,764.94
1.1.1	工程费用	137,611.53	11,362.42	126,249.11
1.1.2	工程建设其他费用	34,528.48	422.07	34,106.41
1.1.3	基本预备费	6,986.27	576.85	6,409.42
1.2	建设期利息	18,791.72		18,791.72

(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 197,918.00 万元，其中：项目配套资本金 39,918.00 万元，占比 20.17%；拟申请债券金额 158,000.00 万元，占比 79.83%。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目	建设期			
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	投资进度	14.65%	28.58%	1.31%	6.36%
1	投资计划	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24
2	资金筹资	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24
2.1	项目配套资本金		1,764.02	2,594.24	2,594.24
2.1.1	建设期利息	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24
2.2	申请专项债券	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00

(续)

序号	项目	建设期			合计	占比
		2025 年	2026 年	2027 年		
	投资进度	11.75%	14.21%	23.13%	100.00%	
1	投资计划	23,262.74	28,120.24	45,782.52	197,918.00	-
2	资金筹资	23,262.74	28,120.24	45,782.52	197,918.00	100.00%
2.1	项目配套资本金	3,262.74	4,120.24	25,582.52	39,918.00	20.17%
2.1.1	建设期利息	3,175.24	3,945.24	4,718.74	18,791.72	
2.2	申请专项债券	20,000.00	24,000.00	20,200.00	158,000.00	79.83%

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《大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目可行性研究报告（代项目建议书）》，本项目收入来源主要来源于周边土地出让收入、广告位出租收入以及智慧灯杆收入等。项目建设期7年，项目建成后投入运营，产生运营收益。

（一）预期项目收入

1、土地出让收入

本项目青云河西侧及青云河东侧地块可用于出让。结合本项目实施情况，已出让土地面积103.81万平方米，合计入库收入136,968.20万元，其中：2021年已出让土地13.7421万平方米，实际入库土地出让收入15,752.00万元，2022年已出让土地17.9771万平方米，实际入库土地出让收入45,430.40万元，2023年已出让土地72.0852万平方米，实际入库土地出让收入75,785.80万元。

计划于2028年至2032年出让土地88.31万平方米，预计可实现土地出让收入143,684.00万元。

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”。因此本项目的土地出让收入 2021 年扣除 2%、2022 年扣除 4%、2023 年扣除 6%、2025 年以后出让土地扣除 10%。

预计债券存续期扣除农业农村基金后土地出让收入为 259,604.40 万元。

出让土地收入表

金额单位：万元

序号	用地性质	出让面积（万 m ² ）	出让单价 （元）	出让总价 （万元）	扣除农业农 村基金后收 入（万元）	预计出让 时间
1	已出让土地	13.74		15,752.00	15,436.96	2021
2	已出让土地	17.98		45,430.40	43,613.18	2022
3	已出让土地	72.09		75,785.80	71,238.65	2023
4	商服旅馆用地	4.84	1,200.00	5,808.00	5,227.20	2028
5	商服旅馆用地	3.31	1,200.00	3,972.00	3,574.80	2028
6	商服旅馆用地	10.96	1,200.00	13,152.00	11,836.80	2028
7	商服旅馆用地	0.64	1,200.00	768.00	691.20	2029
8	商服旅馆用地	6.53	1,200.00	7,836.00	7,052.40	2029
9	商服旅馆用地	5.89	1,200.00	7,068.00	6,361.20	2031
10	商服旅馆用地	8.10	1,200.00	9,720.00	8,748.00	2031
11	居住用地	5.57	3,800.00	21,166.00	19,049.40	2032
12	商服旅馆用地	10.95	1,200.00	13,140.00	11,826.00	2030
13	商服旅馆用地	10.51	1,200.00	12,612.00	11,350.80	2029
14	商服旅馆用地	10.91	1,200.00	13,092.00	11,782.80	2030
15	商业用地	10.10	3,500.00	35,350.00	31,815.00	2030
16	合计	192.12	——	143,684.00	259,604.40	——

2、运营收入（含税）

本项目运营收入来源主要来源园区广告位出租收入以及智慧灯杆收入等。

（1）广告位出租收入

项目区域内约 1,195 盏路灯可设置广告位，参考周边区域广

告位出租情况，谨慎预测路灯广告位年租金 3,000 元，投放率 30%。预计债券存续期灯杆广告位总收入为 1,021.73 万元。

（2）智慧灯杆收入

1) 天眼服务费收入：每套每年约 5,000 元，约 388 套，预计债券存续期天眼服务费 1,843.00 万元。

2) 5G 通信基站服务收入：每年每套 1000 元，约 388 套，预计债券存续期 5G 通信基站服务收入 368.60 万元。

3) wifi 基站服务：每年每套 800 元，约 388 套，预计债券存续期 wifi 基站服务收入 294.88 万元。

4) 智能监测服务：包括智能监测，含安防监控、智能识别、车辆人员密度识别等，每年每公里 5 万元，约 27km，预计债券存续期智能监测服务收入 1,282.50 万元。

综上，债券存续期智慧灯杆收入合计 3,788.98 万元。

（3）停车场收入

项目内共有停车场约 3.6 万 m²，共计约 812 个车位，每天平均收费 10 元，停车比例 70%。预计债券存续期停车场收入 1,970.68 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 6,781.39 万元。

综上，债券存续期项目总收入合计 266,385.79 万元。

（二）运营成本测算

1、职工薪酬

本项目的定员人数依据有关设计安排，定编 40 人，薪酬标准按目前大连人才工资水平确定，运营初期职工薪酬按照 7.29 万元/人·年计算（其中五险一金按照工资的 51.50% 计算），之后每 3 年增长 5%。预计债券存续期职工薪酬总支出为 2,926.59 万元。

2、外购材料动力费用

(1) 水费：用水量初步是用在运营期间绿化的养护用水及环卫设施，每吨水按 3.2 元，取费依据：大价发【2013】91 号《关于我市实行服务业与工业用水同价的通知》，本项目年平均用水量 30 万吨，预计债券存续期水费支出 912.00 万元。

(2) 电费：预计年消耗电量 134.38 万 kWh，年耗电量参考《大连市供电收费标准》非居民照明电价 0.751 元/千瓦时。预计债券存续期电费支出 958.74 万元。

3、维护费

本项目维护费包括道路维护、绿化费用等，暂按固定资产原值的 0.05%估算。预计债券存续期维护费 881.51 万元。

4、其他费用

其他费用包括管理费用、销售费用等，依据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》规定，按其他成本之和的 8%计取。预计债券存续期其他费用总支出为 441.75 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 6,133.04 万元。

（三）税费测算

1、增值税

（1）销项税

本项目增值税销项税广告位出租、停车位出租适用 9%税率、智能灯杆服务费适用 6%，经测算，债券存续期销项税 461.58 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要包括水费（税率 9%）、电费（税率 13%）、维护费及其他费用（税率 6%）进项税，经测算运营期进项税合计 260.49 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 12,332.44 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，本项目预计可抵扣进项税大于销项税，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。

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）折旧费用等于固定资产原值（不含税建设总投资）185,585.56 万元，扣除残值率 5%，按 20 年折旧，每年折旧费用 8,815.00 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 0.00 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 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 260,252.75 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						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	收入（含税）	266,385.79	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
（一）	土地出让收入	259,604.40	15,436.96	43,613.18	71,238.65			-	-
1	出让面积（万㎡）	192.12	13.74	17.98	72.0900				
2	平均出让单价（元）	——							
（二）	广告位出租收入	1,021.73						-	-
1	路灯数量（个）	——							
2	年租金（万元/个）	——							
3	出租率%	——							
（三）	智慧灯杆收入	3,788.98							
1	天眼服务费收入	1,843.00							
1.1	可服务套数	——							
1.2	年服务费（万元/套）	——							
2	5G 通信基站服务收入	368.60							
2.1	可服务套数	——							
2.2	年服务费（万元/套）	——							
3	wifi 基站服务	294.88							
3.1	可服务套数	——							
3.2	年服务费（万元/套）	——							
4	智能监测服务	1,282.50							
4.1	可监测公里数	——							

序号	收入/成本类别	合计	建设期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
4.2	年公里收费（万元/公里）	——							
(四)	停车场收入	1,970.68							
1	停车位	——							
2	收费标准（元/小时）	——							
3	平均日停车小时数	——							
4	日历天数	——							
5	停车比例	——							
二	运营成本（含税）	6,133.04							
(一)	职工薪酬	2,926.59							
1	劳动定员	——							
2	平均薪酬（万元/年）	——							
(二)	外购燃料及动力费	1,870.74							
1	水费	912.00							
1.1	平均年用水量（万立方米）	——							
1.2	水费综合单价（元/立方米）	——							
2	电费	958.74							
2.1	平均年用电量（万度）	——							
2.2	电费单价（元/度）	——							
(三)	维护费	881.41							
1	固定资产原值	——							
2	占比%	——							
(四)	其他费用	454.30							
1	其他运营成本	——							

序号	收入/成本类别	合计	建设期						
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2	其他费用占比%	—							
三	税费	-				-	-		
(一)	增值税	-				-	-		
1	销项税	461.58				-	-		
2	进项税	261.22				-	-		
3	固定资产进项税	200.36							
(二)	城市维护建设税	-							
(三)	教育费附加及地方教育附加	-							
(四)	企业所得税	-							
1	息税折旧前利润	447.99							
2	折旧费用	83,733.00							
3	财务费用	31,930.68							
4	利润总额	-115,215.69							
四	运营期项目净收益	260,252.75	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	收入（含税）	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
（一）	土地出让收入	20,638.80	19,094.40	55,423.80	15,109.20	19,049.40	-	-	-	-	
1	出让面积（万 m ² ）	19.11	17.68	31.96	13.99	5.57					
2	平均出让单价（元）	1,200.00	1,200.00	1,926.85	1,200.00	3,800.00					

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
(二)	广告位出租收入	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	107.55	53.78
1	路灯数量 (个)	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00
2	年租金 (万元/个)	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.15
3	出租率%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
(三)	智慧灯杆收入	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	398.84	199.42
1	天眼服务费收入	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	194.00	97.00
1.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
1.2	年服务费 (万元/套)	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25
2	5G 通信基站服务收入	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	38.80	19.40
2.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
2.2	年服务费 (万元/套)	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.05
3	wifi 基站服务	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	31.04	15.52
3.1	可服务套数	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00	388.00
3.2	年服务费 (万元/套)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.04
4	智能监测服务	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	135.00	67.50
4.1	可监测公里数	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
4.2	年公里收费 (万元/公里)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	2.50
(四)	停车场收入	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	207.47	103.45
1	停车位	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
2	收费标准 (元/小时)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
3	平均日停车小时数	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
4	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
5	停车比例	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
二	运营成本（含税）	627.80	627.80	627.80	643.55	643.55	643.55	660.09	660.09	660.09	338.72
（一）	职工薪酬	291.60	291.60	291.60	306.18	306.18	306.18	321.49	321.49	321.49	168.78
1	劳动定员	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2	平均薪酬（万元/年）	7.29	7.29	7.29	7.65	7.65	7.65	8.04	8.04	8.04	4.22
（二）	外购燃料及动力费	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	196.92	98.46
1	水费	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	48.00
1.1	平均年用水量（万立方米）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	15.00
1.2	水费综合单价（元/立方米）	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
2	电费	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	100.92	50.46
2.1	平均年用电量（万度）	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	134.380	67.19
2.2	电费单价（元/度）	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751	0.751
（三）	维护费	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	46.39
1	固定资产原值	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66	185,556.66
2	占比%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.025%
（四）	其他费用	46.50	46.50	46.50	47.67	47.67	47.67	48.90	48.90	48.90	25.09
1	其他运营成本	581.30	581.30	581.30	595.88	595.88	595.88	611.19	611.19	611.19	313.63
2	其他费用占比%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
三	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	48.59	24.27
2	进项税	27.42	27.42	27.42	27.49	27.49	27.49	27.56	27.56	27.56	13.81

序号	收入/成本类别	运营期									
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
3	固定资产进项税	21.17	21.17	21.17	21.10	21.10	21.10	21.03	21.03	21.03	10.46
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)	企业所得税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	息税折旧前利润	64.89	64.89	64.89	49.21	49.21	49.21	32.74	32.74	32.74	7.47
2	折旧费用	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	8,814.00	4,407.00
3	财务费用	5,072.24	5,072.24	5,072.24	5,072.24	3,308.22	2,478.00	2,478.00	1,897.00	1,127.00	353.50
4	利润总额	-13,821.35	-13,821.35	-13,821.35	-13,837.03	-12,073.01	-11,242.79	-11,259.26	-10,678.26	-9,908.26	-4,753.03
四	运营期项目净收益	20,724.86	19,180.46	55,509.86	15,179.51	19,119.71	70.31	53.77	53.77	53.77	17.93

（五）财务费用

本项目拟申请使用专项债券 158,000.00 万元，其中：1、于 2021 年 7 月大连市市政和产业园区基础设施专项债券（一期）——2021 年大连市政府专项债券（一期）申请债券资金 26,000.00 万元，票面利率 3.23%；2、于 2021 年 9 月大连市市政和产业园区基础设施专项债券（四期）——2021 年大连市政府专项债券（七期）申请债券资金 3,000.00 万元，票面利率 3.13%；3、于 2022 年 5 月大连市政府专项债券（三期）申请债券资金 44,000.00 万元，票面利率 3.03%；4、于 2022 年 6 月大连市政府专项债券（七期）申请债券资金 10,800.00 万元，票面利率 3.03%；5、2024 年 7 月于 2024 年大连市政府专项债券（四期）申请债券资金 10,000.00 万元，票面利率 2.31%；6、2025 年计划申请 20,000.00 万元；7、2026 年计划申请 24,000.00 万元；8、2027 年计划申请 20,200.00 万元。

本项目申请专项债券测算利率：1、2021 年申请债券的平均利率为 3.22%；2、2022 年申请债券的平均利率为 3.03%；3、拟申请专项债券测算利率参考 2025 年 3 月 27 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 1.81%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.50%进行测算，债券期限十年，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	2021年7月申请债券平均票面利率	2022年5月申请债券平均票面利率	2024年7月申请债券票面利率	拟申请债券测算利率	2021年7月申请债券票面利息	2022年5月申请债券票面利息	2024年7月申请债券票面利息	拟申请债券测算利息	当年还本付息合计
2021年		29,000.00		29,000.00	3.22%							
2022年	29,000.00	54,800.00		83,800.00	3.22%	3.03%			933.80	830.22		-
2023年	83,800.00			83,800.00	3.22%	3.03%			933.80	1,660.44		
2024年	83,800.00	10,000.00		93,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44		
2025年	93,800.00	20,000.00		113,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	350.00
2026年	113,800.00	24,000.00		137,800.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	1,120.00
2027年	137,800.00	20,200.00		158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	1,893.50
2028年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2029年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2030年	158,000.00			158,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2031年	158,000.00		29,000.00	129,000.00	3.22%	3.03%	2.31%	3.50%	933.80	1,660.44	231.00	2,247.00
2032年	129,000.00		54,800.00	74,200.00		3.03%	2.31%	3.50%		830.22	231.00	2,247.00
2033年	74,200.00		-	74,200.00			2.31%	3.50%			231.00	2,247.00
2034年	74,200.00		10,000.00	64,200.00			2.31%	3.50%			231.00	2,247.00
2035年	64,200.00		20,000.00	44,200.00				3.50%				1,897.00
2036年	44,200.00		24,000.00	20,200.00				3.50%				1,127.00
2037年	20,200.00		20,200.00	-				3.50%				353.50
合计	—	158,000.00	158,000.00	—	—	—	—	—	9,338.00	16,604.40	2,310.00	22,470.00

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 260,252.75 万元，债券存续期应还本付息 208,722.40 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.25 倍，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，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	计划申请债券额度		需偿还的 债券融资 本息	本息覆盖 率
			计划申请债券总额	其中：2025 年申请额度		
大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目	197,918.00	260,252.75	158,000.00	20,000.00	208,722.40	1.25
合计	197,918.00	260,252.75	158,000.00	20,000.00	208,722.40	1.25

五、现金流模拟分析与评价

（一）现金流模拟分析

针对本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 1.25，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

项目	合计	建设期						
		2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、现金流入								
1、项目配套资本金	39,918.00	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24	3,262.74	4,120.24	25,582.52
2、债券资金流入	158,000.00	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00	20,000.00	24,000.00	20,200.00
3、运营期现金流入	266,385.79	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
现金流入小计	464,303.79	44,436.96	100,177.20	73,832.89	12,594.24	23,262.74	28,120.24	45,782.52
二、现金流出								
1、建设投资	179,126.28	29,000.00	54,800.00	-	10,000.00	20,087.50	24,175.00	41,063.78
2、债券还本付息	208,722.40	-	1,764.02	2,594.24	2,594.24	3,175.24	3,945.24	4,718.74
3、运营期现金流出	6,133.04	-	-	-	-	-		
现金流出小计	393,981.72	29,000.00	56,564.02	2,594.24	12,594.24	23,262.74	28,120.24	45,782.52
三、当年现金净流量	70,322.07	15,436.96	43,613.18	71,238.65	-	-	-	-
四、累计现金结存额	70,322.07	15,436.96	59,050.14	130,288.80	130,288.80	130,288.80	130,288.80	130,288.80
五、本息覆盖率	1.25							

(续)

项目	运营期									
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入										
1、项目配套资本金										
2、债券资金流入										
3、运营期现金流入	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
现金流入小计	21,352.66	19,808.26	56,137.66	15,823.06	19,763.26	713.86	713.86	713.86	713.86	356.65
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	5,072.24	5,072.24	5,072.24	34,072.24	58,108.22	2,478.00	12,478.00	21,897.00	25,127.00	20,553.50
3、运营期现金流出	627.80	627.80	627.80	643.55	643.55	643.55	660.09	660.09	660.09	338.72
现金流出小计	5,700.04	5,700.04	5,700.04	34,715.79	58,751.77	3,121.55	13,138.09	22,557.09	25,787.09	20,892.22
三、当年现金净流量	15,652.62	14,108.22	50,437.62	-18,892.73	-38,988.51	-2,407.69	-12,424.23	-21,843.23	-25,073.23	-20,535.57
四、累计现金结存额	145,941.42	160,049.64	210,487.26	191,594.53	152,606.02	150,198.33	137,774.10	115,930.87	90,857.64	70,322.07
五、本息覆盖率	1.25									

（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债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>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	234,227.47	247,240.11	260,252.75	273,265.38	286,278.02
二、债券还本付息	208,722.40	208,722.40	208,722.40	208,722.40	208,722.40
三、本息覆盖率	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37

（三）总体评价

通过测算，本项目预计债券本息资金覆盖率可达到 1.25 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，满足大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目的资金需求，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，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，并组织和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、事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：是金石滩国家旅游区发展重要战略部署的需要、是大连市未来文旅产业的新航母、是完善区域建设适应经济发展的需要，是招商引资、盘活商业用地的需要，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：可加快金石滩旅游区发展，可改善当地的生态环境，可提高当地居民的收入水平，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：可产生土地出让收益、停车位收入、广告位收入、空地出租收入、游客中心收入、服务中心出租收入、游客中心收入，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度

本项目可行性研究报告已批复，正在施工，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。

(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 158,000.00 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土地出让收入、租赁收入等，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。

(五) 债券资金需求合理性

本项目总投资 197,918.00 万元，其中债券资金 158,000.00 万元，占比 79.83%，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 10 年，债券存续期预计净收益 260,252.75 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 1.25 倍，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

项目债券各期均为十年期债券，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。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：新增债券项目支出绩效目标表

项目编码		2102-210299-04-01-233205		项目名称		大连金石湾国际旅游度假区基础设施配套项目		
主管部门及代码		大连金石滩国家旅游度假区管理委员会		实施单位		大连青云河建设有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）		158,000.00						
其中：以前年度已发行金额		93,800.00						
本年度拟发行金额（万元）		20,000.00						
绩效目标	中长期目标（2021 年-2037 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

		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	<=	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）×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	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
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		有效增加		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 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