

# 瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目

## 专项债券 实施方案

瓦房店市人民政府

瓦房店市财政局

瓦房店市住房和城乡建设局

瓦房店市复达房地产开发有限公司

2025 年 11 月



# 目 录

第一章 项目概况 .....	1
1.1 基本情况 .....	1
1.2 区域情况 .....	1
1.3 项目基本情况 .....	2
第二章 项目投资估算、资金筹措及融资方案 .....	7
2.1 编制依据 .....	7
2.2 投资估算范围 .....	8
2.3 投资估算 .....	8
2.4 资金筹措计划 .....	8
2.5 债券规模和期限安排 .....	8
2.6 项目资金保障措施 .....	10
2.7 投资者保护措施 .....	11
第三章 项目预期收益与融资自求平衡分析 .....	13
3.1 基础数据与参数选取 .....	13
3.2 项目收入预测 .....	13
3.3 总成本预测 .....	15
3.4 项目税费预测 .....	16
3.5 项目收益预测 .....	16
3.6 资金平衡分析 .....	17
3.7 结论分析 .....	22
第四章 风险分析 .....	23

4.1 工程建设风险 .....	23
4.2 运营管理风险 .....	23
4.3 资金管控风险 .....	24
4.4 投资收益风险 .....	24
第五章 事前绩效评估 .....	26
5.1 项目实施的必要性、公益性及收益性 .....	26
5.2 项目投资合规性及项目成熟度 .....	28
5.3 项目资金来源和到位可行性 .....	28
5.4 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	29
5.5 债券资金需求合理性 .....	29
5.6 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施 .....	30
5.7 绩效目标合理性 .....	32
5.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	32
附表 .....	34
附件：债券项目事前评估绩效表 .....	43



## 第一章 项目概况

### 1.1 基本情况

项目名称	瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目
发行规模	29600 万元
募集资金用途	募集资金全部用于瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目
债券期限	30 年
债券利率	固定利率 3.5%
还本付息方式	利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

### 1.2 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。

瓦房店市地处东北亚经济圈重要位置，北距辽宁省会沈阳 292 公里，南与大连新市区毗邻，与长兴岛经济技术开发区一桥相连。海岸线全长 461 公里，居全国县级第二位，是环渤海经济圈最优良的出海口。正在建设的太平湾港，是东北亚国际航运中心的核心港口。

瓦房店矿产丰富、矿藏种类繁多，有金属和非金属矿藏 30 余种。非金属矿藏储量大、品位高，有着巨大的开发价值，其中，花岗岩、大理石、石灰石、粘土质页岩、海卵石等储量约有 6.5 亿立方米。金刚石储量占全国已探明储量的 54%，被誉为“东方钻石城”。境内存储优质地下热资源，位于许屯镇龙门汤地下热矿泉，含有 10 余种人体所需的微量元素，是理想的沐浴和饮用双重型高温热矿泉。

瓦房店工业基础雄厚，门类齐全，素有辽南工业重镇之美誉，是中国唯一的“轴承之都”。轴承产业入选中国“中国产业集群 50 强”，被命名为“辽宁省示范产业集群”和“辽宁省新型工业化产业示范基地”。机床产业集群持续壮大，机床年生产能力达 10 万台，居全国同类城市之首。家纺流苏产业实现集群化发展，销售额分别占国内市场的 50%、全球市场的 35%，被授予“中国家纺流苏名城”称号。农业资源丰富，是闻名中外的“苹果之乡”，被认定为“第一批国家现代农业示范区”、“全国农产品加工示范基地”和“全国渔业生产示范市”。

随着辽宁沿海经济带开发开放和大连全域城市化战略的实施，瓦房店在百里沿海规划了太平湾临港经济区、沿海经济区、龙门旅游度假区和红沿河循环经济区，通过沿海开发开放，推进全域城市化进程。

### 1.3 项目基本情况

#### 1、项目名称

瓦房店市 2025 年度老旧小区改造一期项目

#### 2、项目单位

单位名称：瓦房店市复达房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）

经营范围：

许可项目：房地产开发经营。

一般项目：建筑材料销售；物业管理；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；土地使用权租赁。

#### 3、项目性质

改建。

#### 4、建设地点

本次对瓦房店市新华街道、铁东街道、岭东街道共计 252 栋老旧住宅楼进行改造。

改造地点位于：

(1) 新华街道桃园社区、轧钢社区、中华社区、轴承社区、新建社区；

(2) 铁东街道东山社区、站前社区、文圣社区、岭上社区；

(3) 岭东街道爱民社区、联合社区、农机社区。

## 5、项目建设目标及内容

### (1) 建设目标

本次改造项目为瓦房店市新华街道新建社区、桃园社区、轧钢社区、中华社区、轴承社区，铁东街道东山社区、站前社区、文圣社区、岭上社区，岭东街道爱民社区、联合社区、农机社区，包含 252 栋老旧住宅，均始建于 2000 年以前，都是旧式开放式小区。外墙无保温、房屋透寒漏水、门窗破损等现象较为普遍，同时小区基础配套设施缺失损坏严重，环境脏乱差。为从根本上改善和提升小区的环境品质，营造充满安全感、归属感、幸福感的社区氛围，需要对这些老旧小区进行全方位的改造。从重点解决老旧小区居民迫切关注的“冷、漏、堵”问题出发，通过改造小区及周边环境，实施硬件改善、绿化、休闲、文化、服务、美化、交往共享等方面的“社区微更新”，不断提升老旧小区居民的生活品质。通过因地制宜改造或建设公共服务设施，丰富老旧小区的服务供给，切实为居民办实事、办好事。在组织推进老旧小区改造工作中，坚持“美好环境与幸福生活共同缔造”的理念，因地制宜、一院一策，统一规划。针对不同小区的实际情况，制定符



合实际的改造方案，实施分类改造，研究建立小区管理的长效机制，实现“建好一个、管好一个”。

瓦房店市人民政府为加强市区老旧小区物业管理，提升物业管理整体水平，为市民创造良好的生活空间，印发《瓦房店市老旧小区改造工作实施方案》，工作目标明确要以国家、省、大连市老旧小区改造相关政策为依托，力争 5 年内把市内 2000 年以前建成的老旧小区基础类改造内容应改尽改，最大限度恢复小区基础性功能，增强人民群众获得感、幸福感。

## （2）建设内容及规模：

本次改造设计内容及规模：本次改造共计 252 栋老旧住宅楼，改造项目总建筑面积 81.91 万平方米，涉及居民 11954 户。

## 6、建设期

根据项目建设规模、资金来源、项目风险等方面综合考虑，制定本项目建设期为 24 个月，自 2025 年 11 月至 2027 年 10 月。

## 7、项目总投资

本项目建设总投资为 37385 万元，其中工程费用 31656.37 万元，工程建设其它费用 2004.29 万元，工程预备费 2688.34 万元，建设期利息 1036 万元。

资金来源：地方财政配套占投资的 20.82%、专项债资金占投资的 79.18%。

## 8、项目建设必要性

### （1）项目建设是城市规划发展的需要

瓦房店市政府 2020 年工作报告提出重点抓好“以城乡融合发展为抓手，着力打造美丽宜居新家园，把城市做靓、把农村做美，建设“颜值”与“品质”兼具的幸福家园。”加强城市规划建设管理。高标准

推进复兴公园建设。严格资质审查，提高物业企业准入门槛；分类推进、示范引领，进一步规范、提升物业小区管理水平。巩固国家卫生城市复审成果，不断完善长效管理机制，全面提升城市管理和服务水平。

本项目的实施，可增强社区的服务功能和管理水平，营造健康向上的城市文化，能够不断提高城市综合素质和文明程度，提高生活质量，从而塑造现代的城市文明形象。

本项目的实施，可以解决现有道路病害，优化路网结构，美化城市，促进地块开发。

## （2）项目建设是民生改善的需要

本项目建成后，屋面重做防水和保温，解决了楼顶漏水严重的问题；楼道前面粉刷、增设单元门、更换电表箱，使得公共区域的的环境更加整洁；硬铺装取代了裸露的地面，减少了扬尘，空气环境将得到很大改善；新建绿化带，不仅美化了环境，而且能够起到净化空气、隔离汽车尾气的作用；新建休闲广场，为居民提供了一个日常休闲健身活动的场所和公园；

新建庭院灯照明，方便居民夜间出行；雨水、污水管网改造后的小区将彻底告别污水管道堵塞及内涝问题；新建围墙将小区封闭起来，对小区进行封闭管理，不仅能够加强对小区日常清洁管理，也可防止外来人员和车辆随意进出，在一定程度上保护了小区居民和车辆的安全。

可见，本项目的建设，将有效改善居民的居住环境，提高居民的生活质量，因此本项目的建设是必要的。

综上所述，本项目的实施极其必要。

## 9、融资平衡情况

项目拟筹集专项债券资金 29600 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计项目收入合计为 98757.55 万元，项目经营成本合计为 7692.87 万元，项目税费合计为 8597.00 万元。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 82467.67 万元。预计专项债券还本付息支出合计 60680.00 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 31080.00 万元，还本支出 29600 万元（到期还本）。项目收益累计结余 21787.67 万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.36 倍。

表 1-1 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期发行债券金额	后期发行债券金额	预计融资本息	项目收益对融资本息的覆盖倍数
37385	82467.67	14800	14800	60680.00	1.36



## 第二章 项目投资估算、资金筹措及融资方案

### 2.1 编制依据

#### 1、投资估算编制依据：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- (3) 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；
- (4) 其他相关资料；
- (5) 辽宁省、大连市正在执行的有关文件。

#### 2、实施方案编制依据：

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）；
- (7) 《财政部关于印发<项目支出绩效评价管理办法>的通知》（财预〔2020〕10号）；

(8)《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61号)。

## 2.2 投资估算范围

项目投资估算范围包括房屋主体的装修改造工程、配套工程、场地道路、绿化、铺装等、工程建设其他费用和预备费、建设期利息。

## 2.3 投资估算

本项目建设总投资为 37385 万元，其中工程费用 31656.37 万元，工程建设其它费用 2004.29 万元，工程预备费 2688.34 万元，建设期利息 1036 万元。

## 2.4 资金筹措计划

项目所需资金 37385 万元，由项目资本金和债务资金构成，其中项目资本金 7785 万元，约占总投资的 20.82%；债务资金 29600.00 万元，约占总投资的 79.18%，拟通过发行专项债券进行筹资。

项目资金来源具体如下表所示：

表 2-1 项目资金来源表

单位：万元

项目总投资	资金来源			
	不含专项债券的项目资本金	本期债券资金	后续债券资金	其他资金
37385	7785	14800.00	14800.00	0

## 2.5 债券规模和期限安排

本项目总投资 37385 万元，根据《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83号)以及《财政部关于印发<地方政府专项债券预算管理办法>的通知》(财预

(2016) 155 号) 等文件要求, 结合项目实际资金需求情况, 确定本项目债券规模为 29600.00 万元。根据项目实施进度以及债券资金的合理使用, 分别于 2025 年发行 14800.00 万元, 2026 年发行 14800.00 万元。本次项目债券的发行利率暂按 3.5% 考虑, 期限为 30 年, 在债券存续期每半年支付一次利息, 最后一期利息随本金一起支付。

表 2-2 项目债券应付本息情况表

单位: 万元

序号	债券本息		
	还本	付息	本息合计
第 1 年	0.00	259	259
第 2 年	0.00	777	777
第 3 年	0.00	1036	1036
第 4 年	0.00	1036	1036
第 5 年	0.00	1036	1036
第 6 年	0.00	1036	1036
第 7 年	0.00	1036	1036
第 8 年	0.00	1036	1036
第 9 年	0.00	1036	1036
第 10 年	0.00	1036	1036
第 11 年	0.00	1036	1036
第 12 年	0.00	1036	1036
第 13 年	0.00	1036	1036
第 14 年	0.00	1036	1036
第 15 年	0.00	1036	1036
第 16 年	0.00	1036	1036
第 17 年	0.00	1036	1036
第 18 年	0.00	1036	1036
第 19 年	0.00	1036	1036
第 20 年	0.00	1036	1036
第 21 年	0.00	1036	1036
第 22 年	0.00	1036	1036
第 23 年	0.00	1036	1036
第 24 年	0.00	1036	1036
第 25 年	0.00	1036	1036
第 26 年	0.00	1036	1036
第 27 年	0.00	1036	1036
第 28 年	0.00	1036	1036
第 29 年	0.00	1036	1036



序号	债券本息		
	还本	付息	本息合计
第 30 年	0.00	1036	1036
第 31 年	14800.00	777	15577
第 32 年	14800.00	259	15059
合计	29600.00	31080	60680

## 2.6 项目资金保障措施

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的文件精神，健全规范的地方政府举债融资机制，严格执行地方政府债券资金使用规范，防范化解地方政府专项债务风险，将建立完善的资金使用管理制度，保障重点项目合理的融资需求。

### 1、组织建设

发行债券单位相关部门应按照专项债务管理规定，确定发行专项债券规模，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。

### 2、资金使用决策机制

由专人负责审核项目情况，按照项目实施进度申报政府债券资金，并科学合理制定实施方案，发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模的情况下，上报上级主管部门及财政部门，在保证不突破专项债务限额及本地区专项债务限额内确定项目及资金规模。

### 3、专项债券资金使用办法

(1) 保证各类债券资金在使用范围内使用；

(2) 项目单位所需的日常经费，应当与专项债券资金实行分账核算，不得相互混用；

(3) 项目单位应及时向主管部门上报项目信息、项目进度；确保专项债券资金在规定时效内使用完毕，不造成资金闲置。

### 4、监督检查

(1) 各级财政及相关主管部门应加强对政府专项债券资金使用情况等的监督检查，确保资金专款专用，督促项目单位及时将债券资金应用到项目建设中，努力提高专项债券资金的使用效率。

(2) 项目单位应当严格执行政府专项债券资金管理规定，自觉接受财政部门、审计机关的监督检查，任何单位和个人不得违反债券资金使用管理的相关规定，不得阻碍财政部门、审计机关等部门的监督检查工作。

(3) 在申请发行政府债券过程中，不得存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为，若有以上行为，将按照国家相关规定追求相应法律责任。

### 5、应急预案

严格参照《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）执行。

## 2.7 投资者保护措施

1、及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息政策、项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

2、加强项目专项债券资金的管理。本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为上述项目建设投入运营后的项目收益。大连市财政局及瓦房店市财政局已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

3、做好中长期偿债预测，制定债务风险化解规划和应急处置预案，切实防范风险。



## 第三章 项目预期收益与融资自求平衡分析

### 3.1 基础数据与参数选取

#### 1、项目计算期

项目计算期与地方政府专项债券发行周期相同。

#### 2、税率

依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等现行法律、法规选取。

### 3.2 项目收入预测

本项目收入主要为项目物业收入、停车收入以及广告收入。

#### 1、物业经营收入：

本次改造房屋总建筑面积为 81.91 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 12-1 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）

考虑到本项目房屋状况和居民条件，物业收费标准按照 1.3 元/m<sup>2</sup>测算，**物业收费标准每三年增长率按 5.00%考虑。**

运营期内合计收入 49019.54 万元。

## 2、停车位经营收入

经现场勘查统计，改造区域内现有约为 3700 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

### （1）临时停车收入

本项目改造后预计停车位 3700 个，其中临时停车位占比 60%，约为 2220 个，停车位收费标准参照《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）中的住宅小区机动车停放收费标准，小车按 5 元/辆·次进行测算，按白天 2 次、夜间 1 次计，收费标准每三年增长率按 5.00%，利用率 80%。

运营期内合计收入 37302.23 万元。

### （2）包车停车位收入

本项目改造后预计停车位 3700 个，其中包月停车位占比 30%，约为 1110 个，停车位收费标准参照《关于印发经营性停车场机动车停放服务收费标准的通知》（大价发〔2014〕28 号）中的住宅小区机动车停放收费标准，包月按 150 元/辆·月进行测算，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 7664.84 万元。

### （3）直流充电桩收入

本项目建成后预计停车位 3700 个，其中充电桩停车位占比 10%，约为 370 个，收益服务费按 0.65 元/度电的九折即 0.59 元/度电、平均 10 度电/天计，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 3030.81 万元。

## 3、广告收入

本次改造老旧小区，拟设置公告栏广告 280 个，广告位利用率按 90%考虑，广告位收费标准按 150 元/个·月测算，收费标准每三年增长率按 5.00%测算。

运营期内合计收入 1740.13 万元。

综上，本项目运营期内物业收入、停车收入以及广告收入合计 98757.55 万元。

### 3.3 项目经营成本预测

本项目经营成本主要为维修维保费、销售及管理费。

#### 1、人工费

预计项目建成维持运营平均劳动固定人员大约需要 40 人，运营期第一年平均工资 4.00 万元/人·年，预计以后每三年增长率按 5.00%。经测算，运营期人工成本支出 6138.01 万元。

#### 2、维修维保费

年维修更新改造费用按照折旧费的 3%计算，经测算，项目维修成本合计为 985.02 万元。

#### 3、管理费

管理及其他费用主要指管理经营活动时产生的各项费用，含销售费用、日常办公费用、保险费等其他费用。根据项目经验，管理及其他费用按照上述成本费用之和的 8%计取。经测算，运营期内合计为 569.84 万元。

#### 3、经营成本

本项目经营成本为上述三项之和。经测算，项目运营期经营成本合计为 7692.87 万元。

### 3.4 项目税费预测

1、本项目增值税销项税物业管理收入、停车服务、住宅区广告栏广告收入均按 6%测算，计税依据为预计物业管理、停车位收入和广告费；建设期进项税税率为 9%，运营期进项税主要包括维护费，税率 9%。经测算，运营期预计应缴增值税 3008.08 万元。

#### 2、附加税

包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，计税依据为增值税，税率分别为 7%、5%。经测算，运营期预计应缴附加税 322.29 万元。

3、按照《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定，项目所得税率为 25%。经测算，运营期内项目所得税合计为 5588.93 万元。

### 3.5 项目收益预测

债券存续期间，项目收入合计为 98757.55 万元，项目经营成本合计为 7692.87 万元，项目税费合计为 8597.00 万元。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 82467.67 万元。

表 3-4 项目收益预测估算表

单位：万元

年度	总收入	预期成本			可用于还本付息收益
		运营成本	增值税、附加税、所得税	合计	
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028	2574.32	208.26	23.15	231.41	2342.91
2029	2574.32	208.26	23.15	231.41	2342.91
2030	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2031	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2032	2703.04	216.90	51.34	268.25	2434.79
2033	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26



年度	总收入	预期成本			可用于还本付息收益
		运营成本	增值税、附加税、所得税	合计	
2034	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26
2035	2838.19	225.97	80.95	306.92	2531.26
2036	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2037	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2038	2980.10	235.50	112.04	347.54	2632.56
2039	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2040	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2041	3129.10	245.50	144.68	390.18	2738.92
2042	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60
2043	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60
2044	3285.56	256.00	178.96	434.96	2850.60
2045	3449.84	267.03	379.83	646.86	2802.98
2046	3449.84	267.03	424.84	691.87	2757.97
2047	3449.84	267.03	424.84	691.87	2757.97
2048	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2049	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2050	3622.33	278.61	473.27	751.88	2870.45
2051	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2052	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2053	3803.44	290.76	524.12	814.88	2988.56
2054	3993.62	303.53	577.51	881.04	3112.57
2055	3993.62	303.53	577.51	881.04	3112.57
2056	3993.62	303.53	642.26	945.79	3047.82
2057	4193.30	316.93	827.83	1144.76	3048.54
合计	98757.55	7692.87	8597.00	16289.87	82467.67

### 3.6 资金平衡分析

项目拟筹集专项债券资金 29600 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计项目收入合计为 98757.55 万元，项目经营成本合计为 7692.87 万元，项目税费合计为 8597.00 万元。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 82467.67 万元。预计专项债券还本付息支出合计 60680.00 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支

出总计 31080.00 万元，还本支出 29600 万元（到期还本）。项目收益累计结余 21787.67 万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.36 倍。详见下表：



表 3-5 项目资金平衡分析估算表

单位：万元

序号	年度	总收入	本息合计	以前年度 其他融资 性贷款本 息支出	已发专项 债券本息 支出	本期拟发 专项债券 本息支出	预计后续 年度专项 债券本息	经营成本 及税费	项目收益当 年结余	收益
1	2026 年	0.00	259.00			259.00	0.00	0.00	-259.00	0.00
2	2027 年	0.00	777.00			518.00	259.00	0.00	-777.00	0.00
3	2028 年	2574.32	1036.00			518.00	518.00	231.41	1306.91	2342.91
4	2029 年	2574.32	1036.00			518.00	518.00	231.41	1306.91	2342.91
5	2030 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
6	2031 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
7	2032 年	2703.04	1036.00			518.00	518.00	268.25	1398.79	2434.79
8	2033 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
9	2034 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
10	2035 年	2838.19	1036.00			518.00	518.00	306.92	1495.26	2531.26
11	2036 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
12	2037 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
13	2038 年	2980.10	1036.00			518.00	518.00	347.54	1596.56	2632.56
14	2039 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92

序号	年度	总收入	本息合计	以前年度 其他融资 性贷款本 息支出	已发专项 债券本息 支出	本期拟发 专项债券 本息支出	预计后续 年度专项 债券本息	经营成本 及税费	项目收益当 年结余	收益
15	2040 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92
16	2041 年	3129.10	1036.00			518.00	518.00	390.18	1702.92	2738.92
17	2042 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60
18	2043 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60
19	2044 年	3285.56	1036.00			518.00	518.00	434.96	1814.60	2850.60
20	2045 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	646.86	1766.98	2802.98
21	2046 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	691.87	1721.97	2757.97
22	2047 年	3449.84	1036.00			518.00	518.00	691.87	1721.97	2757.97
23	2048 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
24	2049 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
25	2050 年	3622.33	1036.00			518.00	518.00	751.88	1834.45	2870.45
26	2051 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
27	2052 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
28	2053 年	3803.44	1036.00			518.00	518.00	814.88	1952.56	2988.56
29	2054 年	3993.62	1036.00			518.00	518.00	881.04	2076.57	3112.57
30	2055 年	3993.62	1036.00			518.00	518.00	881.04	2076.57	3112.57
31	2056 年	3993.62	15577.00			15059.00	518.00	945.79	-12529.18	3047.82

序号	年度	总收入	本息合计	以前年度 其他融资 性贷款本 息支出	已发专项 债券本息 支出	本期拟发 专项债券 本息支出	预计后续 年度专项 债券本息	经营成本 及税费	项目收益当 年结余	收益
32	2057 年	4193.30	15059.00				15059.00	1144.76	-12010.46	3048.54
	合计	98757.55	60680.00			30340.00	30340.00	16289.87	21787.67	82467.67
债券本息资金覆盖倍数		1.36								

### 3.7 结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，本项目为城镇老旧小区改造类型。项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。



## 第四章 风险分析

### 4.1 工程建设风险

**风险：**项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

**措施：**实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。本项目符合大连市生态环境局关于印发《大连市建设项目环境影响评价豁免管理名录（试行）》（2019 修订版）的通知（大环发〔2019〕338 号）文件目录，不需要办理环境影响评价相关手续。

### 4.2 运营管理风险

**风险：**运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

**措施：**首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

### 4.3 资金管控风险

**风险：**项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设的工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

**措施：**首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### 4.4 投资收益风险

**风险：**对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

**措施：**首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、行业发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，



各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

## 第五章 事前绩效评估

### 5.1 项目实施的必要性、公益性及收益性

#### 1、项目实施的必要性

居住区是人居环境最直接的空间，随着时代的发展，由于老旧居住区原有设施老化、破损严重，基础设施和公共服务设施存在大量缺失等问题，已无法满足人们对于居住空间和周围环境舒适性的需要，综合社会、经济等因素，对老旧民居进行舒适、合理的改造势在必行。

本次项目涉及老旧小区均在2000年以前建成，小区配套基础设施均与建筑同步建设，已超过使用年限，目前老化现象严重。本项目以改善民生为主旨，关注群众反映的热点和难点问题，满足人民群众最基本的生活居住要求，为群众排忧解难。项目的建设是提高老旧小区居住环境水平、满足城镇居民需求的需要，是城市发展中补齐民生短板，让老百姓共享城市发展成果的体现。

综上所述，该项目的建设是十分必要和迫切的。

#### 2、项目公益性

城镇老旧小区改造项目首先致力于改善城市环境。通过修缮破旧的建筑外观、清理垃圾和杂物、绿化美化小区环境等措施，这些项目使得城市面貌焕然一新，提升了城市的整体形象和品位。这不仅为居民创造了更加宜居的生活环境，也提升了城市的吸引力和竞争力。

老旧小区的居住环境往往存在诸多不足，如房屋老旧、设施简陋、卫生条件差等。通过改造项目，可以更新房屋设施、改善居住环境、提高居住舒适度。

通过改造项目，可以完善基础设施，提高小区的公共服务水平。例如，修缮破损道路，提高通行安全性；优化排水系统，减少内涝风险；增设消防设施，提高防灾减灾能力。这些基础设施的完善不仅保障了居民的基本生活需求，也提升了小区的整体功能。

老旧小区由于设施老化、管理不善等原因，往往存在安全隐患。通过改造项目，可以加强小区的安全防范能力，提高居民的安全感。例如，修缮破损的围墙、栅栏等防护设施，防止外来人员侵入。这些措施有效保障了居民的生命财产安全。

### 3、项目收益性

#### （1）直接收益

本项目实施后，可产生物业服务收入、停车收入、住宅区广告栏广告收入，项目收益能作为专项债券还本付息的资金来源。

#### （2）间接收益

##### 1) 促进地方经济

老旧小区改造项目对地方经济具有显著的推动作用。改造过程中需要大量的人力、物力和财力投入，这为当地建筑业、设计业、材料供应等相关产业带来了直接的经济收益。同时，改造后的社区环境更加宜居，吸引了更多的居民和投资者，促进了房地产市场的繁荣和地方经济的发展。

##### 2) 增加政府税收

改造项目不仅为相关产业带来了经济收益，还通过提升房地产价值和增加商业活动等方式，为政府带来了更多的税收。这些税收可以用于进一步改善公共服务、提升城市基础设施水平，形成良性循环，推动城市的可持续发展。

### 3) 提高土地价值

老旧小区改造后，土地价值往往得到显著提升。改造后的社区环境更加优美、设施更加完善，吸引了更多的购房者和投资者。这导致土地价格上涨，为政府和相关投资者带来了可观的土地收益。

### 4) 推动相关产业发展

改造项目还推动了相关产业的发展。例如，建筑业、设计业、装修业、材料供应业等都与改造项目密切相关。这些产业的发展不仅为当地居民提供了更多的就业机会，还促进了相关产业链的形成和完善，为地方经济的持续健康发展提供了有力支撑。

## 4、项目可行性

根据项目可行性研究报告，本项目涉及环境影响、安全生产等各项措施，针对相关内容，均已做好相应风险预案，可保证项目实施过程中无施工组织风险、无技术措施风险，项目实施可行。

## 5.2 项目建设投资合规性及项目成熟度

项目建设有充分的必要性，前期手续合规，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。且项目基本按照原工程计划进行施工，后续债券资金可全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期。

## 5.3 项目资金来源和到位可行性

本项目建设工期预计为24个月。计划在2025年12月、2026年、2027年平均投入，其中资本金7785万元，债券资金29600万元。项目资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。



## 5.4 项目收入、成本、收益预测合理性

### 1、项目收入预测

本项目运营期内物业收入、停车收入以及广告收入。

本项目专项收入对应的收费单价及其数量标准主要参照可研报告相关数据。经测算，运营期内收入合计为98757.55万元。

### 2、经营成本预测

根据章节3.3，项目运营期经营成本合计为7692.87万元。

综上，本项目收入来源可靠，且收入预测均在合理的区间范围内，同时项目经营成本综合考虑管理费用，因此项目的收入、成本预测合理。

## 5.5 债券资金需求合理性

本项目总投资为37385万元，拟安排资本金7785万元，债务资金为29600万元，用地方政府专项债方式筹集，于2025年及2026年分别申请发行14800万元，发行期限为30年。

本项目资本金比例20.82%，满足国家发改委对固定资产投资项目的资本金比例的要求。

项目运营期内可用于资金平衡收益合计为82467.67万元。预计专项债券还本付息支出合计60680.00万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计31080.00万元，还本支出29600万元（到期还本）。项目收益累计结余21787.67万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为1.36倍。偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

## 5.6 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

项目债券期限为30年，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，预计实现营业收入共计98757.55万元，项目经营成本合计为7692.87万元，项目税费合计为8597.00万元，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为82467.67万元。根据债券还本付息计划，利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付，项目收益累计结余21787.67万元，偿债计划可行。

### 2、项目偿债风险点及应对措施

#### (1) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

##### 1) 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由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资；

②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；

③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。

## 2) 项目管理风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

## (2) 影响项目收益的风险及控制措施

### 1) 经济环境风险

本政府专项债券主要依赖房屋出租收入作为还款来源。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，项目收入可能出现波动，影响本项目专项债券的还款来源会发生变化，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。项目单位需建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

另外，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。

以上风险控制措施中，周转发行偿还的方式受届时当地的债务额度限制，是否能够全额满足到期债务偿还条件具有一定不确定性，因此，要充分做好债务偿还风险预案。

## 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。

## 5.7 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号文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。

## 5.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

政府专项债券自2018年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议



将政府专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。

根据国家财政部办公厅、发展改革委办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）要求，债券申报投向主要包括九大领域，主要包括交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目以及保障性安居工程。文件对每一领域均进行了所支持的细分行业的说明，本项目属于其中保障性安居工程领域中的城镇老旧小区改造，因此，属于债券发行的支持方向。

## 附表

附表 1 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	所占比例	备注
1	工程费用	31656.37	84.68%	
2	工程建设其他费	2004.29	5.36%	
3	预备费	2688.34	7.19%	
4	建设期利息	1036.00	2.77%	
5	总投资合计	37385.00	100.00%	

附表2 项目总投资使用计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	第1年	第2年
一	项目总投资	18433.50	18951.50
(一)	建设投资	18174.50	18174.50
1	工程费	15828.19	15828.19
2	设备购置及安装费	0.00	0.00
3	工程建设其他费	1002.15	1002.15
4	预备费	1344.17	1344.17
(二)	建设期利息	259.00	777.00
二	资金筹措	18433.50	18951.50
1	自有资金	3633.50	4151.50
2	专项债资金	14800.0	14800.0

附表 3 借款还本付息计划表

单位：万元

序号	项目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	期初专项债余额		14800	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600
2	本期发行专项债	14800	14800								
	利率	3.50%									
3	本年应计利息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4	本年还本付息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4.1	其中：还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	付息	259	777	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
5	期末专项债余额	14800	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600

续表 1

序号	项目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	期初专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600
2	本期发行专项债											
	利率											
3	本年应计利息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4	本年还本付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
4.1	其中：还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.2	付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036
5	期末专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600



续表 2

序号	项目	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	期初专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	14800
2	本期发行专项债											
	利率											
3	本年应计利息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	777	259
4	本年还本付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	15577	15059
4.1	其中：还本	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14800	14800
4.2	付息	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	1036	777	259
5	期末专项债余额	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	14800	0

附表 4 项目经营成本费用估算表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期		运营期							
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	人工费	6138.01			160.00	160.00	168.00	168.00	168.00	176.40	176.40	176.40
	人数				40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资标准（万元/年）				4.00	4.00	4.20	4.20	4.20	4.41	4.41	4.41
2	运营维护费	985.02			32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
3	管理费	569.84			15.43	15.43	16.07	16.07	16.07	16.74	16.74	16.74
4	经营成本	7692.87			208.26	208.26	216.90	216.90	216.90	225.97	225.97	225.97

续表 1

序号	年份	运营期										
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
1	人工费	185.22	185.22	185.22	194.48	194.48	194.48	204.21	204.21	204.21	214.42	214.42
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资标准（万元/年）	4.63	4.63	4.63	4.86	4.86	4.86	5.11	5.11	5.11	5.36	5.36
2	运营维护费	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
3	管理费	17.44	17.44	17.44	18.19	18.19	18.19	18.96	18.96	18.96	19.78	19.78
4	经营成本	235.50	235.50	235.50	245.50	245.50	245.50	256.00	256.00	256.00	267.03	267.03

续表 2

序号	年份	运营期										
		第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年
1	人工费	214.42	225.14	225.14	225.14	236.39	236.39	236.39	248.21	248.21	248.21	260.62
	人数	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	工资标准 (万元/年)	5.36	5.63	5.63	5.63	5.91	5.91	5.91	6.21	6.21	6.21	6.52
2	运营维护费	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83	32.83
3	管理费	19.78	20.64	20.64	20.64	21.54	21.54	21.54	22.48	22.48	22.48	23.48
4	经营成本	267.03	278.61	278.61	278.61	290.76	290.76	290.76	303.53	303.53	303.53	316.93



附表 5 项目营业收入、税金估算表

单位: 万元

序号	年份	合计	建设期		运营期								
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
一	营业收入	98757.55			2574.32	2574.32	2703.04	2703.04	2703.04	2838.19	2838.19	2838.19	
1	物业费收入	49019.54			1277.80	1277.80	1341.69	1341.69	1341.69	1408.77	1408.77	1408.77	
	改造面积				819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	
	比例				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	单价（元/月）				1.30	1.30	1.37	1.37	1.37	1.43	1.43	1.43	
2	停车收入	47997.88			1251.16	1251.16	1313.72	1313.72	1313.72	1379.41	1379.41	1379.41	
2.1	临时停车收入	37302.23			972.36	972.36	1020.98	1020.98	1020.98	1072.03	1072.03	1072.03	
2.2	包月停车收入	7664.84			199.80	199.80	209.79	209.79	209.79	220.28	220.28	220.28	
2.3	直流充电桩收入	3030.81			79.00	79.00	82.95	82.95	82.95	87.10	87.10	87.10	
3	广告收入	1740.13			45.36	45.36	47.63	47.63	47.63	50.01	50.01	50.01	
	广告栏数				280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	
	收费标准（150 元/月/杆）				150.00	150.00	157.50	157.50	157.50	165.38	165.38	165.38	
	使用率				90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
二	增值税及附加	3008.08			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1	增值税	2685.78			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.1	销项税	5590.05			145.72	145.72	153.00	153.00	153.00	160.65	160.65	160.65	
1.2	本期运营投入进项税	81.33			2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	
1.3	固定资产进项税期初留抵	2822.94	1411.47	2822.94	2822.94	2679.93	2536.92	2386.63	2236.34	2086.05	1928.11	1770.17	
1.4	固定资产进项税期末留抵		1411.47	2822.94	2679.93	2536.92	2386.63	2236.34	2086.05	1928.11	1770.17	1612.23	
2	增值税附加	322.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	教育税附加和地方政府教育税附加	134.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	城市建设维护费	188.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	所得税	5588.93			23.15	23.15	51.34	51.34	51.34	80.95	80.95	80.95	



续表 1

序号	年份	运营期										
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年
一	营业收入	2980.10	2980.10	2980.10	3129.10	3129.10	3129.10	3285.56	3285.56	3285.56	3449.84	3449.84
1	物业费收入	1479.21	1479.21	1479.21	1553.17	1553.17	1553.17	1630.83	1630.83	1630.83	1712.37	1712.37
	改造面积	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100	819100
	比例	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	单价（元/月）	1.50	1.50	1.50	1.58	1.58	1.58	1.66	1.66	1.66	1.74	1.74
2	停车收入	1448.38	1448.38	1448.38	1520.80	1520.80	1520.80	1596.84	1596.84	1596.84	1676.68	1676.68
2.1	临时停车收入	1125.63	1125.63	1125.63	1181.91	1181.91	1181.91	1241.01	1241.01	1241.01	1303.06	1303.06
2.2	包月停车收入	231.29	231.29	231.29	242.86	242.86	242.86	255.00	255.00	255.00	267.75	267.75
2.3	直流充电桩收入	91.46	91.46	91.46	96.03	96.03	96.03	100.83	100.83	100.83	105.87	105.87
3	广告收入	52.51	52.51	52.51	55.14	55.14	55.14	57.89	57.89	57.89	60.79	60.79
	广告栏数	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
	收费标准（150 元/月/杆）	173.64	173.64	173.64	182.33	182.33	182.33	191.44	191.44	191.44	201.01	201.01
	使用率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
二	增值税及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	169.42	215.67
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	151.27	192.56
1.1	销项税	168.68	168.68	168.68	177.12	177.12	177.12	185.97	185.97	185.97	195.27	195.27
1.2	本期运营投入进项税	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71	2.71
1.3	固定资产进项税期初留抵	1612.23	1446.25	1280.28	1114.31	939.90	765.49	591.08	407.82	224.56	41.29	0.00
1.4	固定资产进项税期末留抵	1446.25	1280.28	1114.31	939.90	765.49	591.08	407.82	224.56	41.29	0.00	0.00
2	增值税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18.15	23.11
2.1	教育税附加和地方政府教育税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.56	9.63
2.2	城市建设维护费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.59	13.48
三	所得税	112.04	112.04	112.04	144.68	144.68	144.68	178.96	178.96	178.96	210.41	209.17

附件：债券项目事前评估绩效表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注
产出指标	数量指标	工程实际完成率	$\geq 80\%$	年度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。	工程实际完成率 = (实际完成工程量/计划工程量) $\times 100\%$
		可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标
	质量指标	招标投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招标投标程序情况	定性指标
		设计功能实现率	$\geq 95\%$	反映项目初始设计功能实现程度	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) $\times 100\%$
		项目设计变更率	$\leq 10\%$	反映项目设计变更情况	设计变更率 = (设计变更工程量/预算工程量) $\times 100\%$
		竣工后验收合格率	$\geq 95\%$	反映竣工验收情况	验收合格率 = (竣工验收合格工程量/结算总工程量) $\times 100\%$
		项目按计划开工率	$\geq 90\%$	反映工程按计划开工情况	按计划开工率 = (实际开工工程量/计划开工工程量) $\times 100\%$
	时效指标	工程进度达标率	$\geq 90\%$	反映工程建设进度情况	进度达标率 = (当期实际完成工程量/当期计划完成工程量) $\times 100\%$
		项目按计划完工率	$\geq 90\%$	反映工程按计划完工情况	按计划完工率 = (建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量) $\times 100\%$

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注
效益指标	成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标
	经济效益	收益完成度	$\geq 60\%$	考核收益情况	项目收益完成度=实际收益/计划收益
	社会效益	新增就业率	$\geq 60\%$	考核项目是否带动就业人数增长	新增就业率=实际新增就业岗位/计划新增就业岗位
	生态效益	生态目标实现度	定性指标	考核项目生态目标是否完成	定性指标
	可持续影响	可持续影响度	定性指标	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	定性指标
满意度指标	满意度指标	居民及企业满意度	$\geq 70\%$	考核居民及企业对项目实施的满意度	周边居民及企业满意度加权平均值

