

# 甘井子区里程社区老旧小区改造工程 收益与融资自求平衡专项债券实施方案



项目单位：大连市甘井子区住房和城乡建设局



二〇二六年六月



# 目录

第一章项目概况 .....	1
一、区域概况 .....	1
二、经济、财政和债务状况 .....	2
三、项目基本信息 .....	3
第二章项目实施背景、社会经济效益 .....	4
一、项目实施背景 .....	4
二、经济社会效益分析 .....	6
第三章项目投资估算及资金筹措方案 .....	7
一、估算范围 .....	7
二、债券筹资编制依据 .....	7
三、投资估算 .....	8
四、资金筹措方案 .....	8
五、项目资金保障措施 .....	9
第四章 项目预期净收益及自求平衡情况 .....	9
一、基本假设条件 .....	9
二、预期项目收入 .....	9
三、运营成本测算 .....	12
四、税费测算 .....	12
五、财务费用 .....	13
六、项目折旧摊销 .....	14
七、项目损益 .....	14
八、项目偿债覆盖倍数分析 .....	14
九、现金流模拟分析与评价 .....	14
十、压力测试 .....	14
十一、总体评价 .....	15
第五章 项目风险分析 .....	30

一、项目可能风险分析 .....	30
二、风险控制措施 .....	31
<b>第六章 事前绩效评估情况 .....</b>	<b>33</b>
一、项目实施的必要性、公益性及收益性 .....	33
二、项目投资合规性及项目成熟度 .....	33
三、项目资金来源和到位可行性 .....	34
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	34
五、债券资金需求合理性 .....	34
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施 .....	34
七、绩效目标合理性 .....	35

## 第一章项目概况

### 一、区域概况

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  $12,573.83\text{km}^2$ ，市辖 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）、2 个县级市（瓦房店市、庄河市）和 1 个县（长海县）。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。大连全地区海岸线长  $1906\text{km}$ ，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线  $1288\text{km}$ ，海岛岸线  $618\text{km}$ ，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。

2025 年大连市实现地区生产总值  $10002.1$  亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值  $665.4$  亿元，比上年增长 3.6%；第二产业增加值  $3532.5$  亿元，比上年增长 7.7%；第三产业增加值  $5804.2$  亿元，比上年增长 4.8%。

大连甘井子区位于大连市中心城区，东北与金州区接壤，南与沙河口区为邻，西南与旅顺口区毗连，东、南临黄海，北濒渤海。甘井子区海陆空立体交通网络全面覆盖，周水子国际机场、新机场、大连北站、沈海高速出口、大连港客运滚装码头汇聚于此，是大连市对外交通、贸易、物流的重要枢纽。甘井子区产业体系健全，聚集了中国一重、中远船务、大船重工、大连华能等龙头企业，逐步成为国内重要的重大装备制造及研发基地。生态环境优美，被誉为大连市的“生态后花园”，拥有国家首批“国家生态旅游示范区”、国家 4A 级旅游景区、国家森林公园。多年来，全



区各项经济指标一直位居东北地区前列，是全国闻名的科技、教育、文化、体育工作先进区，被誉为“中国文艺鼓乐之乡”、“辽宁贝雕之乡”。

## 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，2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.1 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.7%。其中，第一产业增加值 665.4 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 3532.5 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 5804.2 亿元，增长 4.8%。

表 1 大连市 2023 年—2025 年财政经济情况表

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
1	地区生产总值（亿元）	8752.9	9516.9	10002.1
2	地区生产总值增速（%）	6	5.2	5.7
3	人均地区生产总值（元）	116557	/	/
4	三次产业结构	6.9:42.5:50.7	/	/
5	固定资产投资增速（%）	0.6	2	/
6	社会消费品零售总额（亿元）	2008.6	2085.9	2180.8
7	进出口总额（亿元）	4552.8	4496.7	4492.6
8	城镇化率（%）	82.93	/	/
9	居民人均可支配收入（元）	47608	49980	52007
10	一般公共预算收入（亿元）	750.24	774.6	749.4
11	其中：税收收入（亿元）	492.74	489.1	/
12	一般公共预算收入增长率（%）	12	3.3	-3.3
13	上级补助收入（亿元）	311.25	361.4	/
14	一般公共预算支出合计（亿元）	1013.5	1085.2	1122.2
15	财政自给率（%）	74.02	71.38	/
16	政府性基金收入合计（亿元）	144.68	140.8	/
17	地方综合财力（亿元）	1206.16	1276.8	/
18	地方政府直接债务余额（亿元）	2897.63	3173.85	/
19	地方政府债务限额（亿元）	2913.92	3412.92	/
20	政府债务余额/GDP（%）	33.1	33.35	/

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
21	政府债务余额/地方综合财力 (%)	240.24	248.58	/

### 三、项目基本信息

#### 1.项目名称

甘井子区里程社区老旧小区改造工程（以下简称本项目）。

#### 2.项目建设单位

大连市甘井子区住房和城乡建设局。

#### 3.项目地址

甘井子区红旗街道里程社区。

#### 4.项目建设周期

2026 年 7 月至 2026 年 12 月。

#### 5.项目建设规模及内容

项目里程社区综合改造 33 栋楼，总建筑面积 109750 平方米，惠及居民 2027 户；其中顺河巷片区楼体改造 9 栋，惠及居民 539 户，总建筑面积 26600 平方米；里程巷片区楼体改造 24 栋，惠及居民 1488 户，总建筑面积 83150 平方米；项目楼体改造包括房屋防水、建筑保温、建筑外墙维修及粉饰、建筑构配件改造、楼道整修等；项目楼院改造包括排水、供热、道路、照明、消防改造以及便民、文化体育、无障碍、适老化、停车、自行车棚改造等。

#### 6.项目总投资

项目总投资 7001.00 万元，其中工程费用 5973.16 万元，工程建设其他费 623.26 万元，基本预备费 325.87 万元。建设期利息 74.96 万元，发行费用 3.75 万元。



## 第二章项目实施背景、社会经济效益

### 一、项目实施背景

#### 1. 国家战略层面

##### （1）“以人民为中心”发展思想的深刻实践

国家将保障和改善民生作为发展的根本目的。老旧小区改造直接关系到亿万城镇居民的生活品质，是解决城市发展不平衡不充分问题、提升人民群众获得感、幸福感、安全感的重大民生工程。

##### （2）实施“城市更新行动”的核心内容

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确提出“实施城市更新行动”，推动城市结构优化、功能完善和品质提升。老旧小区改造被视为城市更新的“先手棋”和重要突破口，旨在对存量住房进行提质增效。

##### （3）扩大内需、构建新发展格局的重要抓手

老旧小区改造能够有效带动房地产投资、建材生产、建筑施工、家电消费等多个产业链发展，是稳投资、促消费的有效手段。通过改善居住条件，也能释放居民的消费潜力，服务于国家“扩大内需”战略。

##### （4）推动绿色低碳发展与共同富裕

改造内容中的建筑节能、海绵城市设施等，直接服务于国家的“碳达峰、碳中和”目标。同时，通过改善弱势群体的居住条件，促进社会公平，是推动共同富裕在住房领域的具体体现。

##### （5）核心政策文件驱动

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）是标志性文件，为全国老旧小区改造提供了系统性、纲领性的行动指南，明确了改造对象、内容、机制和资金政策。

#### 2. 辽宁省与大连市层面

### （1）辽宁省“全面振兴新突破”战略的必然要求

辽宁省将城市更新作为推动全面振兴的重要引擎。改善城市人居环境，提升城市综合承载力，是优化营商环境、吸引人才和投资的前提。老旧小区改造是提升辽宁城市面貌、增强区域竞争力的直接举措。

### （2）大连市建设“开放创新之都、浪漫海湾名城”的坚实基础

大连市的城市定位要求其必须拥有与之匹配的高品质城市空间和人居环境。遍布城区的老旧小区是城市形象的“短板”，对其进行综合改造，是擦亮城市名片、提升城市魅力和综合能级的迫切需要。

### （3）落实大连市城市更新管理办法

《大连市城市更新管理办法》中，将老旧小区改造列为民生保障类项目，为项目提供了直接的规划依据。

### （4）应对大连市特定城市问题的需要

作为北方沿海老工业城市，大连存在大量建于上世纪末的住宅小区，普遍面临设施老化、节能标准低、适老化不足等问题。同时，沿海气候对建筑外立面和管网的防腐、防风要求更高，使得改造更具针对性和紧迫性。

## 3. 甘井子区层面

### （1）甘井子区城市功能定位的演进

甘井子区正从大连市的“郊区”向“主城区”深度转型，承担着更多的城市核心功能。其城市品质直接关系到大连主城区的整体形象。改造老旧小区是实现区域转型升级、实现全域城市化高质量发展的重要组成部分。

### （2）人口结构与民生诉求的集中体现

甘井子区老旧小区居民中老龄化比例高，对无障碍设施、适老设施、社区养老等服务需求迫切。同时，年轻一代对停车位、充电桩、智慧社区等也有新需求。改造是回应不同年龄层居民诉求、维系社会和谐稳定的重要手段。



### （3）区域协调发展与价值提升

通过成片连片地改造老旧小区，可以整体提升甘井子区的城市面貌，盘活存量资产，带动周边商业活力，促进土地和价值增值，形成新的区域增长点，避免形成“城市洼地”。

总结而言，该项目的建设背景是一个从国家战略引领，到省市区域发展驱动，再到区内现实问题的完整逻辑链。它不仅仅是修修补补的“面子工程”，而是服务于国家发展大局、推动地方经济转型、切实解决民生痛点的系统性、战略性工程。在可行性研究报告中充分阐述这些背景，能够强有力的证明项目立项的正当性和时代必然性。

## 二、经济社会效益分析

### 1. 经济效益分析

本项目既是激发经济活力、实现区域资产增值的现实选择，也是落实国家扩大内需战略的具体举措。项目可有效带动建材、建筑、家电等上下游产业链发展，创造大量就业岗位，稳投资、促消费并增加地方税收；通过改造破解甘井子区老旧小区基础设施落后、环境破败等历史欠账，优化存量资产、释放公共空间、配套便民业态，破解“城市洼地”问题，带动区域房产及土地价值提升，同时融入建筑节能、海绵城市等元素契合“双碳”目标，降低运营成本，实现经济效益与生态效益双赢，为区域高质量发展注入动力。

### 2. 社会效益分析

项目紧扣民生痛点与安全底线，是回应群众诉求、保障生命财产安全、落实国家战略、促进社会和谐的必然要求。改造可有效解决甘井子区老旧小区屋面漏水、管线锈蚀等居住难题，完善保温节能、停车位、充电桩等配套，补齐“住有宜居”短板，提升居民生活品质；通过建筑加固、管网更新消除各类安全隐患，守护群众生命财产安全；践行“人民城市”理念，助力大连城市形象提升和辽宁全面振兴，同时通过适老化改造保障

弱势群体权益、凝聚社区力量，健全物业管理机制夯实基层治理基础，推动共同富裕，彰显社会公平与温度，实现民生改善与社会发展协同推进。

### 第三章项目投资估算及资金筹措方案

#### 一、估算范围

项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用和建设期利息。

#### 二、债券筹资编制依据

##### 1.国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

（1）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

（2）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）；

（3）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）；

（4）《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）；

（5）《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；

（6）《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）；

（7）《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：

（1）《甘井子区里程社区老旧小区改造工程可行性研究报告》；



(2) 关于《甘井子区里程社区老旧小区改造工程可行性研究报告评估报告》的批复（甘发改批〔2026〕7号）。

(3) 《甘井子区里程社区老旧小区改造工程初步设计》；

(4) 关于《甘井子区里程社区老旧小区改造工程初步设计》的批复（甘住建初设〔2026〕第004号）。

### 三、投资估算

根据《甘井子区里程社区老旧小区改造工程初步设计》，项目总投资7001.00万元，其中工程费用5973.16万元，工程建设其他费623.26万元，基本预备费325.87万元。建设期利息74.96万元，发行费用3.75万元，债券发行手续费率为0.8‰。

表 3-1 项目投资估算汇总表

序号	项目名称	投资金额	可抵扣固定资产 进项税	不含税
一	建设投资	6922.29		6366.90
1	工程费用	5973.16	493.20	5479.96
2	工程建设其他费	623.26	35.28	587.98
3	预备费	325.87	26.91	298.96
二	建设期利息	74.96		74.96
三	发行费	3.75		3.75
四	项目总投资	7001.00	555.39	6445.61

### 四、资金筹措方案

项目总投资7001.00万元，拟申请专项债券4685.00万元，占总投资的66.92%；项目配套资本金2316.00万元，占总投资的33.08%，专项债券资金主要用于工程建设中建设投资部分。

表 3-2 项目资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2026 年	合计	比例
一	总投资	7001.00	7001.00	100.00%

序号	项目名称	2026 年	合计	比例
1	建设投资	6922.29	<b>6922.29</b>	98.88%
2	利息	74.96	<b>74.96</b>	1.07%
3	发行费用	3.75	<b>3.75</b>	0.05%
二	资金筹措	<b>7001.00</b>	<b>7001.00</b>	<b>100.00%</b>
1	项目自有资金	2316.00	<b>2316.00</b>	33.08%
2	专项债金额	4685.00	<b>4685.00</b>	66.92%

## 五、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

## 第四章 项目预期净收益及自求平衡情况

### 一、基本假设条件

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按专项债券要求顺利建设、投入运营；
- 5.各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6.无其他人为不可抗力及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

### 二、预期项目收入

本项目收入来源主要包括物业管理收入、停车位经营收入（含充电桩）、广告位出租收入及快递柜场地租赁收入。项目建设期 6 个月，预计 2027 年 1 月投入运营。

#### 1.物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 10.98 万平方米。为了营造干净、便民的



小区环境，建设单位将对其进行物业管理。物业服务收费标准参照《大连市住宅物业服务标准》（T/DLWYXH001-2018），再结合同类项目物业收费标准确定。

表 4-1 大连市物业服务收费标准一览表

等级	政府指导价（含电梯运行维护费）
一级	0.90 元/m <sup>2</sup> 以下（含 0.90 元）
二级	0.90-1.30 元/m <sup>2</sup> 以下（含 1.30 元）
三星级	1.30-1.90 元/m <sup>2</sup> 以下（含 1.90 元）
四星级	1.90-2.90 元/m <sup>2</sup> 以下（含 2.90 元）
五星级	2.90-4.60 元/m <sup>2</sup> 以下（含 4.60 元）

考虑到本项目房屋改造后状况和居住条件，物业收费标准按照 1.5 元/m<sup>2</sup>·月考虑，收费率按照 98%计算，物业收费标准按照每 3 年增长 3%考虑。经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 6566.65 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 132 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。

（1）包月停车位

本项目包月停车位占总停车位的 25%约 34 个，停车收费按 180 元/辆·月进行出租，租金均每 3 年上涨 3%，合计收入 247.72 万元。

（2）临时停车位

本项目临时停车位占总停车位的 60%约 79 个，根据 2024 年大连市发改委对市政协提案的答复文件，全市停车设施分为两类管理：政府全额投资建设的停车场及占道停车场，实行政府定价；商业停车场、住宅配套停车场等实行市场调节价。本项目属于政府定价。按照主城区划分本地区为二类区，按照政府定价，收费标准：日间计时收费为 2 元/半小时，夜间接次收费为 5 元/次，本项目临时停车位利用率为 97%，预计日间每个车位平

均停车 4 小时，停车 2 次；夜间停车 2 次，临时停车租金每 3 年上涨 3%，合计收入 3961.51 万元。

### （3）充电桩经营收入

本项目设置充电桩 19 个，利用率为 97%。充电桩收费：包括一般电价及服务费，电费消耗按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，业主方实际的收入为充电桩服务费。根据大连物价局发布通知，“电动汽车充电服务费按充电电量收取，充电服务费指导价格上限为 0.65 元/千瓦时”。现阶段电车里程超过 400 公里，大部分为 500-600 公里之间，一般剩余 20%左右电量进行充电，假设每次充电消耗电量为 66kWh，参考甘井子区充电站价格为 0.92-1.16/度，本项目设充电价为 1.05 元/度，平均每次充电收费为 69.3 元，价格每 3 年增长 5%。充电桩周转率每天 3 次，合计收入为 5169.15 万元。

### 3.广告位出租收入

根据市场调研，老旧小区单元广告位价格在 200 元/个·月，价格每 3 年上涨 3%。本次改造范围内房屋 33 栋 98 个单元，广告位每单元三处共 294 处，出租率按 95%考虑，单元广告出租收入为 2261.62 万元。

公告栏广告位按 200 元/个·月计，价格每 3 年上涨 3%。本项目公告栏共 30 个，出租率按 95%。公告栏广告出租收入为 230.77 万元。

### 4.快递柜场地租赁收入

经走访调查，本次改造小区未设置智能快递柜。为了方便居民生活，本项目考虑在各小区按需投放快递柜。考虑到实际需求，本项目共设置 7 个快递柜，根据类似项目出租情况，月租金在 800-1200 元之间，项目期初租金按 1000 元每月计算，资金增长率按每 3 年增长 5%考虑。合计收入为 310.44 万元。

综上所述，运营期营业收入合计 18747.86 万元（含税）。收入预测情况详见附表 4-2。



### 三、运营成本测算

#### 1. 职工薪酬

预计项目建成维持运营平均劳动定员大约需要 20 人，运营期第一年职工薪酬 4.2 万元/人·年，预计以后每 5 年增长 3%。经测算，运营期人员支出 2669.40 万元。

#### 2. 维护费

本项目建成后不含税固定资产投资约 6445.61 万元，年维护费用按固定资产折旧费的 1%计取为 2.04 万元/年。经测算，运营期维护费 60.18 万元。

#### 3. 电费

本项目充电桩收取的电费，按照实际消耗电费向用户收取后作为成本交给电网公司，本项目电价为 0.53 元/度，占充电价的比例为 50%。经测算，电费 2584.62 万元。

#### 4. 管理费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，“管理费用是指企业为管理和组织生产经营活动所发生的各项费用，包括公司经费、工会经费、职工教育经费等等。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。参考同类型项目，本项目管理费用暂按照年工资总额的 10%计算。经测算，运营期管理费用 266.94 万元。

综上所述，运营期运营成本合计 5581.14 万元（含税）。详见运营成本表 4-3。

### 四、税费测算

#### 1. 增值税

##### (1) 销项税

运营期销项税物业管理收入按 6%测算，停车位出租、广告位出租、快递柜场地租赁收入按 9%测算，充电桩经营收入按 13%测算，经测算，债券

存续期销项税 1545.45 万元。

## （2）进项税

运营期进项税主要为维护费按 9%测算，电费按 13%测算，经测算运营期进项税合计 302.39 万元。本项目工程费用产生的进项税以 9%的税率计算，建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、招标代理费、工程监理费等产生的进项税以 6%的税率计算；其它费用按照 9%的税率计算，固定资产抵扣进项税 555.39 万元。

## （3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减去进项税减去可抵扣固定资产进项税，经测算债券存续期应缴增值税 687.67 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 48.14 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 34.39 万元。

### 4.企业所得税

企业所得税按利润总额的 25%进行测算。经测算债券存续期应缴企业所得税 352.08 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 1122.28 万元。详见增值税表 4-4

## 五、财务费用

本项目计划于 2026 年申请发行专项债券 4685.00 万元，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.20%进行测算，期限三十年，在债券存续期每半年支付债券利息一次，到期一次还本。详见还本付息表 4-5。



## 六、项目折旧摊销

本项目固定资产原值 6445.61 万元，采用年限平均法计提折旧，残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 204.11 万元。详见折旧摊销表 4-6。

## 七、项目损益

根据上述计算，本项目在计算期内损益详见项目损益表 4-7。

## 八、项目偿债覆盖倍数分析

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，本项目债券期限内，预计运营收入 18747.86 万元，扣除运营成本 5581.14 万元及相关税费 1122.28 万元，可用于归还政府专项债券本息的净现金流量为 12044.44 万元，债券本息合计为：9182.60 万元，偿债覆盖倍数约为 1.31，债券发行期间不存在资金缺口。

表 4-8 项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

融资方式	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	4685.00	4497.60	9182.60	12044.44
覆盖倍数	1.31			

## 九、现金流模拟分析与评价

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 1.31，现金流模拟分析详见附表 4-9。

## 十、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  $\pm 10\%$  范围内变动的情况下，本期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：

表 4-10 项目收益压力测试表

序号	资金覆盖率压力测试	-10%	-5%	0	5%	10%
一	项目净收益	10840.00	11442.22	12044.44	12646.66	13248.88
二	债券还本付息	9182.60	9182.60	9182.60	9182.60	9182.60
三	债券偿还覆盖率	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44

## 十一、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 1.31 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，满足甘井子区里程社区老旧小区改造工程的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

表 4-2 营业收入估算表（单位：万元）

序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	营业收入	18747.86	540.62	540.62	540.62	560.47	560.47	560.47	580.74	580.74	580.74
(一)	物业管理收入	6566.65	193.69	193.69	193.69	200.14	200.14	200.14	206.60	206.60	206.60
1	建筑面积（万㎡）		10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
2	收费标准（元/㎡·月）		1.50	1.50	1.50	1.55	1.55	1.55	1.60	1.60	1.60
3	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
(二)	停车位经营收入	9378.38	264.66	264.66	264.66	275.42	275.42	275.42	286.51	286.51	286.51
1	包月停车位收入	247.72	7.34	7.34	7.34	7.56	7.56	7.56	7.79	7.79	7.79
1.1	小区停车位数量		34	34	34	34	34	34	34	34	34
1.2	收费标准（元/月）		180.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	190.96	190.96	190.96
1.3	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	临时停车位收入	3961.51	117.47	117.47	117.47	121.00	121.00	121.00	124.52	124.52	124.52
2.1	临时停车位数量		79	79	79	79	79	79	79	79	79
2.2	利用率		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
2.3	白天（元/半小时）		2.00	2.00	2.00	2.06	2.06	2.06	2.12	2.12	2.12
2.4	夜间（元/次）		5.00	5.00	5.00	5.15	5.15	5.15	5.30	5.30	5.30
2.5	日历天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	充电桩经营收入	5169.15	139.85	139.85	139.85	146.86	146.86	146.86	154.20	154.20	154.20
3.1	充电桩个数		19	19	19	19	19	19	19	19	19
3.2	利用率		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
3.3	充电费用（元/次）		69.30	69.30	69.30	72.77	72.77	72.77	76.41	76.41	76.41
3.4	周转次数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.5	天数		365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
(三)	广告位出租收入	2492.39	73.87	73.87	73.87	76.09	76.09	76.09	78.37	78.37	78.37
1	单元广告出租	2261.62	67.03	67.03	67.03	69.04	69.04	69.04	71.11	71.11	71.11
1.1	单元广告位		294	294	294	294	294	294	294	294	294
1.2	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%



序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1.3	收费标准 (元/ 个·月)		200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	212.18	212.18	212.18
1.4	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏出租	230.77	6.84	6.84	6.84	7.05	7.05	7.05	7.26	7.26	7.26
2.1	个数		30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.2	出租率		95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.3	收费标准 (元/ 个·月)		200.00	200.00	200.00	206.00	206.00	206.00	212.18	212.18	212.18
2.4	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(四)	快递柜场地租赁收入	310.44	8.40	8.40	8.40	8.82	8.82	8.82	9.26	9.26	9.26
1	快递柜个数		7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	收费标准 (元/ 个·月)		1000.00	1000.00	1000.00	1050.00	1050.00	1050.00	1102.50	1102.50	1102.50
3	月数		12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	销项税	1545.45	44.15	44.15	44.15	45.86	45.86	45.86	47.59	47.59	47.59
1	物业管理	371.70	10.96	10.96	10.96	11.33	11.33	11.33	11.69	11.69	11.69
2	固定资产出租	579.03	17.10	17.10	17.10	17.63	17.63	17.63	18.16	18.16	18.16
3	充电桩经营	594.72	16.09	16.09	16.09	16.90	16.90	16.90	17.74	17.74	17.74
三	不含税营业收入	17202.41	496.47	496.47	496.47	514.61	514.61	514.61	533.15	533.15	533.15

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	营业收入	601.53	601.53	601.53	623.27	623.27	623.27	645.55	645.55	645.55	668.38	668.38
(一)	物业管理收入	213.06	213.06	213.06	219.51	219.51	219.51	225.97	225.97	225.97	232.42	232.42
1	建筑面积 (万㎡)	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
2	收费标准 (元/㎡·月)	1.65	1.65	1.65	1.70	1.70	1.70	1.75	1.75	1.75	1.80	1.80
3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	收费率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
(二)	停车位经营收入	298.03	298.03	298.03	310.40	310.40	310.40	323.22	323.22	323.22	336.49	336.49
1	包月停车位收入	8.02	8.02	8.02	8.27	8.27	8.27	8.51	8.51	8.51	8.77	8.77
1.1	小区停车位数量	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34



序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1.2	收费标准 (元/月)	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59	202.59	208.67	208.67	208.67	214.93	214.93
1.3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	临时停车位收入	128.10	128.10	128.10	132.13	132.13	132.13	136.21	136.21	136.21	140.30	140.30
2.1	临时停车位数量	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2.2	利用率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
2.3	白天 (元/半小时)	2.18	2.18	2.18	2.25	2.25	2.25	2.32	2.32	2.32	2.39	2.39
2.4	夜间 (元/次)	5.46	5.46	5.46	5.62	5.62	5.62	5.79	5.79	5.79	5.96	5.96
2.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
3	充电桩经营收入	161.91	161.91	161.91	170.00	170.00	170.00	178.50	178.50	178.50	187.42	187.42
3.1	充电桩个数	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
3.2	利用率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
3.3	充电费用 (元/次)	80.23	80.23	80.23	84.24	84.24	84.24	88.45	88.45	88.45	92.87	92.87
3.4	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.5	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
(三)	广告位出租收入	80.72	80.72	80.72	83.15	83.15	83.15	85.64	85.64	85.64	88.21	88.21
1	单元广告出租	73.25	73.25	73.25	75.45	75.45	75.45	77.71	77.71	77.71	80.04	80.04
1.1	单元广告位	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294
1.2	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	收费标准 (元/个·月)	218.55	218.55	218.55	225.11	225.11	225.11	231.86	231.86	231.86	238.82	238.82
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
2	公告栏出租	7.47	7.47	7.47	7.70	7.70	7.70	7.93	7.93	7.93	8.17	8.17
2.1	个数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.2	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.3	收费标准 (元/个·月)	218.55	218.55	218.55	225.11	225.11	225.11	231.86	231.86	231.86	238.82	238.82
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(四)	快递柜场地租赁收入	9.72	9.72	9.72	10.21	10.21	10.21	10.72	10.72	10.72	11.26	11.26
1	快递柜个数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	收费标准 (元/个·月)	1157.63	1157.63	1157.63	1215.51	1215.51	1215.51	1276.29	1276.29	1276.29	1340.10	1340.10

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
二	销项税	49.40	49.40	49.40	51.29	51.29	51.29	53.24	53.24	53.24	55.24	55.24
1	物业管理	12.06	12.06	12.06	12.43	12.43	12.43	12.79	12.79	12.79	13.16	13.16
2	固定资产出租	18.71	18.71	18.71	19.30	19.30	19.30	19.91	19.91	19.91	20.52	20.52
3	充电桩经营	18.63	18.63	18.63	19.56	19.56	19.56	20.54	20.54	20.54	21.56	21.56
三	不含税营业收入	552.13	552.13	552.13	571.98	571.98	571.98	592.31	592.31	592.31	613.14	613.14

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	营业收入	668.38	691.80	691.80	691.80	717.13	717.13	717.13	743.55	743.55	372.29
(一)	物业管理收入	232.42	238.88	238.88	238.88	246.63	246.63	246.63	254.38	254.38	127.19
1	建筑面积(万㎡)	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98	10.98
2	收费标准(元/㎡·月)	1.80	1.85	1.85	1.85	1.91	1.91	1.91	1.97	1.97	1.97
3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
4	收费率	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
(二)	停车位经营收入	336.49	350.25	350.25	350.25	364.51	364.51	364.51	379.76	379.76	190.39
1	包月停车位收入	8.77	9.03	9.03	9.03	9.30	9.30	9.30	9.58	9.58	4.79
1.1	小区停车位数量	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
1.2	收费标准(元/月)	214.93	221.38	221.38	221.38	228.02	228.02	228.02	234.86	234.86	234.86
1.3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
2	临时停车位收入	140.30	144.44	144.44	144.44	148.58	148.58	148.58	153.22	153.22	76.82
2.1	临时停车位数量	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2.2	利用率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
2.3	白天(元/半小时)	2.39	2.46	2.46	2.46	2.53	2.53	2.53	2.61	2.61	2.61
2.4	夜间(元/次)	5.96	6.14	6.14	6.14	6.32	6.32	6.32	6.51	6.51	6.51
2.5	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	183.00
3	充电桩经营收入	187.42	196.78	196.78	196.78	206.63	206.63	206.63	216.96	216.96	108.78
3.1	充电桩个数	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
3.2	利用率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%



序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
3.3	充电费用（元/次）	92.87	97.51	97.51	97.51	102.39	102.39	102.39	107.51	107.51	107.51
3.4	周转次数	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3.5	天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	183.00
(三)	广告位出租收入										
1	单元广告出租	88.21	90.85	90.85	90.85	93.58	93.58	93.58	96.38	96.38	48.19
1.1	单元广告位	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294
1.2	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	收费标准（元/个·月）	238.82	245.98	245.98	245.98	253.36	253.36	253.36	260.96	260.96	260.96
1.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
2	公告栏出租	8.17	8.41	8.41	8.41	8.66	8.66	8.66	8.92	8.92	4.46
2.1	个数	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.2	出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2.3	收费标准（元/个·月）	238.82	245.98	245.98	245.98	253.36	253.36	253.36	260.96	260.96	260.96
2.4	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
(四)	快递柜场地租赁收入	11.26	11.82	11.82	11.82	12.41	12.41	12.41	13.03	13.03	6.52
1	快递柜个数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	收费标准（元/个·月）	1340.10	1407.11	1407.11	1407.11	1477.47	1477.47	1477.47	1551.34	1551.34	1551.34
3	月数	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
二	销项税	55.24	57.31	57.31	57.31	59.52	59.52	59.52	61.84	61.84	30.97
1	物业管理	13.16	13.52	13.52	13.52	13.96	13.96	13.96	14.40	14.40	7.20
2	固定资产出租	20.52	21.15	21.15	21.15	21.79	21.79	21.79	22.48	22.48	11.26
3	充电桩经营	21.56	22.64	22.64	22.64	23.77	23.77	23.77	24.96	24.96	12.51
三	不含税营业收入	613.14	634.49	634.49	634.49	657.61	657.61	657.61	681.71	681.71	341.32



表 4-3 运营成本估算表

序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	运营成本	5581.14	164.37	164.37	164.37	167.87	167.87	170.73	174.40	174.40	174.40	178.26	181.12	181.12	185.16	185.16
(一)	职工薪酬	2669.40	84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	86.60	86.60	86.60	86.60	86.60	89.20	89.20	89.20	89.20
1	劳动定员		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	基本工资 (万元/年/人)		4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.33	4.33	4.33	4.33	4.33	4.46	4.46	4.46	4.46
(二)	维护费	60.18	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04
1	折旧费		204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11
2	修理费率		1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
(三)	电费	2584.62	69.93	69.93	69.93	73.43	73.43	73.43	77.10	77.10	77.10	80.96	80.96	80.96	85.00	85.00
四	管理费用	266.94	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	8.66	8.66	8.66	8.66	8.66	8.92	8.92	8.92	8.92
1	人员支出		84.00	84.00	84.00	84.00	84.00	86.60	86.60	86.60	86.60	86.60	89.20	89.20	89.20	89.20
2	其他费用率		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
二	进项税	302.39	8.22	8.22	8.22	8.62	8.62	8.62	9.04	9.04	9.04	9.48	9.48	9.48	9.95	9.95
1	维护费	5.01	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
2	电费	297.38	8.05	8.05	8.05	8.45	8.45	8.45	8.87	8.87	8.87	9.31	9.31	9.31	9.78	9.78
三	不含税经营成本	5278.75	156.15	156.15	156.15	159.25	159.25	162.11	165.36	165.36	165.36	168.78	171.64	171.64	175.21	175.21

(续表)

序号	项目名称	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	运营成本	185.16	192.27	192.27	192.27	196.73	196.73	199.81	204.49	204.49	204.49	209.42	212.50	212.50	217.66	217.66	109.09
(一)	职工薪酬	89.20	91.80	91.80	91.80	91.80	91.80	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	97.40	97.40	97.40	97.40	48.80
1	劳动定员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	基本工资 (万元/年/人)	4.46	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.73	4.73	4.73	4.73	4.73	4.87	4.87	4.87	4.87	2.44
(二)	维护费	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	2.04	1.02
1	折旧费	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	102.06
2	修理费率	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
(三)	电费	85.00	89.25	89.25	89.25	93.71	93.71	93.71	98.39	98.39	98.39	103.32	103.32	103.32	108.48	108.48	54.39
四	管理费用	8.92	9.18	9.18	9.18	9.18	9.18	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46	9.74	9.74	9.74	9.74	4.88
1	人员支出	89.20	91.80	91.80	91.80	91.80	91.80	94.60	94.60	94.60	94.60	94.60	97.40	97.40	97.40	97.40	48.80
2	其他费用率	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
二	进项税	9.95	10.44	10.44	10.44	10.95	10.95	10.95	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06	12.06	12.65	12.65	6.34
1	维护费	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17	0.08
2	电费	9.78	10.27	10.27	10.27	10.78	10.78	10.78	11.32	11.32	11.32	11.89	11.89	11.89	12.48	12.48	6.26
三	不含税经营成本	175.21	181.83	181.83	181.83	185.78	185.78	188.86	193	193	193	197.36	200.44	200.44	205.01	205.01	102.75



表 4-4 增值税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	销项税额	1545.45	44.15	44.15	44.15	45.86	45.86	45.86	47.59	47.59	47.59	49.40	49.40	49.40	51.29	51.29
2	进项税额	302.39	8.22	8.22	8.22	8.62	8.62	8.62	9.04	9.04	9.04	9.48	9.48	9.48	9.95	9.95
3	可抵扣固定资产进项税	555.39	35.93	35.93	35.93	37.24	37.24	37.24	38.55	38.55	38.55	39.92	39.92	39.92	41.34	41.34
4	应纳增值税	687.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加	82.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	城市维护建设税（7%）	48.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	教育费附加（3%）	20.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	地方教育费附加（2%）	13.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（续表）

序号	项目名称	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	销项税额	51.29	53.24	53.24	53.24	55.24	55.24	55.24	57.31	57.31	57.31	59.52	59.52	59.52	61.84	61.84	30.97
2	进项税额	9.95	10.44	10.44	10.44	10.95	10.95	10.95	11.49	11.49	11.49	12.06	12.06	12.06	12.65	12.65	6.34
3	可抵扣固定资产进项税	17.79															
4	应纳增值税	23.55	42.80	42.80	42.80	44.29	44.29	44.29	45.82	45.82	45.82	47.46	47.46	47.46	49.19	49.19	24.63
5	税金及附加	2.83	5.14	5.14	5.14	5.32	5.32	5.32	5.50	5.50	5.50	5.69	5.69	5.69	5.90	5.90	2.95
5.1	城市维护建设税（7%）	1.65	3.00	3.00	3.00	3.10	3.10	3.10	3.21	3.21	3.21	3.32	3.32	3.32	3.44	3.44	1.72
5.2	教育费附加（3%）	0.71	1.28	1.28	1.28	1.33	1.33	1.33	1.37	1.37	1.37	1.42	1.42	1.42	1.31	1.31	0.74
5.3	地方教育费附加（2%）	0.47	0.86	0.86	0.86	0.89	0.89	0.89	0.92	0.92	0.92	0.95	0.95	0.95	0.98	0.98	0.49



表 4-5 专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	年初债券本金		0.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00
二	本年新增债券融资		4685.00									
三	债券利率		3.20%									
四	债券还本付息	9182.60	74.96	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92
1	还本	4685.00										
2	付息	4497.60	74.96	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92
五	年末债券本金		4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	年初债券本金	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00
二	本年新增债券融资										
三	债券利率										
四	债券还本付息	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92
1	还本										
2	付息	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92
五	年末债券本金	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00

(续表)

序号	项目名称	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	年初债券本金	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00
二	本年新增债券融资											

序号	项目名称	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
三	债券利率											
四	债券还本付息	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	4759.96
1	还本											4685.00
2	付息	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	149.92	74.96
五	年末债券本金	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	4685.00	0.00

表 4-6 固定资产折旧表

单位：万元

序号	项目名称	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
一	固定资产折旧费															
1	原值	6445.61	6241.50	6037.39	5833.28	5629.17	5425.06	5220.95	5016.84	4812.73	4608.62	4404.51	4200.40	3996.29	3792.18	3588.07
2	当期折旧费	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11
3	净值	6241.50	6037.39	5833.28	5629.17	5425.06	5220.95	5016.84	4812.73	4608.62	4404.51	4200.40	3996.29	3792.18	3588.07	3383.96

(续表)

序号	项目名称	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
一	固定资产折旧费															
1	原值	3383.96	3179.85	2975.74	2771.63	2567.52	2363.41	2159.30	1955.19	1751.08	1546.97	1342.86	1138.75	934.64	730.53	526.42
2	当期折旧费	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	204.11	102.06
3	净值	3179.85	2975.74	2771.63	2567.52	2363.41	2159.30	1955.19	1751.08	1546.97	1342.86	1138.75	934.64	730.53	526.42	424.36



表 4-7 项目损益表

单位：万元

序号	年度	合计	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	营业收入（不含税）	17202.41	496.47	496.47	496.47	514.61	514.61	514.61	533.15	533.15	533.15	552.13	552.13	552.13	571.98	571.98
2	总成本费用（不含税）	15722.64	510.18	510.18	510.18	513.28	513.28	516.14	519.39	519.39	519.39	522.81	525.67	525.67	529.24	529.24
4	增值税附加	82.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	补贴收入	0.00														
6	利润总额	1397.24	-13.71	-13.71	-13.71	1.33	1.33	-1.53	13.76	13.76	13.76	29.32	26.46	26.46	42.74	42.74
7	弥补以前年度亏损	31.61				1.33	1.33		13.76	13.76	1.43					
8	应纳税所得额	1365.63	-13.71	-13.71	-13.71	0.00	0.00	-1.53	0.00	0.00	12.33	29.32	26.46	26.46	42.74	42.74
9	所得税	352.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.08	7.33	6.62	6.62	10.69	10.69
10	净利润	1013.55	-13.71	-13.71	-13.71	0.00	0.00	-1.53	0.00	0.00	9.25	21.99	19.84	19.84	32.05	32.05

（续表）

序号	年度	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
1	营业收入（不含税）	571.98	592.31	592.31	592.31	613.14	613.14	613.14	634.49	634.49	634.49	657.61	657.61	657.61	681.71	681.71	341.32
2	总成本费用（不含税）	529.24	535.86	535.86	535.86	539.81	539.81	542.89	547.03	547.03	547.03	551.39	554.47	554.47	559.04	559.04	279.77
4	增值税附加	2.83	5.14	5.14	5.14	5.32	5.32	5.32	5.50	5.50	5.50	5.69	5.69	5.69	5.90	5.90	2.95
5	补贴收入																



序号	年度	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
6	利润总额	39.91	51.31	51.31	51.31	68.01	68.01	64.93	81.96	81.96	81.96	100.53	97.45	97.45	116.77	116.77	58.60
7	弥补以前年度亏损																
8	应纳税所得额	39.91	51.31	51.31	51.31	68.01	68.01	64.93	81.96	81.96	81.96	100.53	97.45	97.45	116.77	116.77	58.60
9	所得税	9.98	12.83	12.83	12.83	17.00	17.00	16.23	20.49	20.49	20.49	25.13	24.36	24.36	29.19	29.19	14.65
10	净利润	29.93	38.48	38.48	38.48	51.01	51.01	48.70	61.47	61.47	61.47	75.40	73.09	73.09	87.58	87.58	43.95

表 4-9 项目资金测算平衡表

单位：万元

序 号	项目名称	汇总	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
一	经营活动产生的现金																
1	经营活动收入（含 税）	18747.86		540.62	540.62	540.62	560.47	560.47	560.47	580.74	580.74	580.74	601.53	601.53	601.53	623.27	623.27
2	经营活动支出（含 税）	5581.14		164.37	164.37	164.37	167.87	167.87	170.73	174.40	174.40	174.40	178.26	181.12	181.12	185.16	185.16
3	支付的各项税费	1122.28		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.08	7.33	6.62	6.62	10.69	10.69
4	经营活动产生的现金 净额	12044.44		376.25	376.25	376.25	392.60	392.60	389.74	406.34	406.34	403.26	415.94	413.79	413.79	427.42	427.42
二	投资活动产生的现金																
1	建设成本支出	6922.29	6922.29														
2	流动资金支出																
3	投资活动产生的现金 净额	- 6922.29	- 6922.29														







## 第五章 项目风险分析

### 一、项目可能风险分析

本项目的风险分析贯穿于项目存续期的整个过程，项目主要在社会稳定、市场、政策、经营管理、不可抗力等方面存在风险。

#### 1. 工期延误风险

造成工期延误的因素非常多，如设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。如果工期延误，将造成工程投资增加，并且影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

#### 2. 收入变动风险

收入变动风险是指实施单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收益主要来源于物业管理收入、停车位经营收入（含充电桩）、广告位出租收入及快递柜场地租赁收入。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。

#### 3. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

#### 4. 社会稳定风险

在施工过程中，由于不文明施工行为导致环境污染、噪声污染、扰民、工程事故等情况，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，事故会引起工程延期、

人员伤亡、投资增加等。

## 5.不可抗力风险

本项目存续期内可能遭遇地震、火山爆发、滑坡、水灾、暴风雨、海啸、洪水、台风、龙卷风等自然不可抗力以及饥荒、战争、封锁、暴乱、恐怖行为、化学或放射性污染或核辐射等不可抗力事件，致使项目无法正常实施的风险。

## 二、风险控制措施

### 1.工程延误风险

深化各阶段设计方案，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；在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目工程预算工作和经营成本估算工作，落实项目资金管理，按照主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施；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。

### 2.收入变动风险

在日常运行过程中随时加强监管，防微杜渐，防患于未然，提高政府各部门、金融机构以及其他相关机构的监管水平，根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，从而可以减少因政策变化而带来的不确定性。同时构建信息沟通交流平台，加强与产业行业专家、金融行业专家、上级政府的交流沟通，及时掌握国家政策前沿动态，做好及时的应对和调整，在国家大政策的基础上，及时完善和健全符合当地政府实情的机制和



制度。

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。

### 3.支出变动风险

在项目实施前期充分调研市场环境，做好项目经营成本估算工作，落实项目资金管理。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

### 4.社会稳定风险

为杜绝负面社会影响，在项目建设全过程中严格按照有关法规操作，做到公开、公平、公正；特别强调施工质量与施工安全，建立完善的安全管理制度和安全责任制度。

### 5.不可抗力风险防控措施

不可抗力风险是指不能预见、不能避免并不能克服的风险,通常无法通过技术、经验、预先判断或者小心对待来规避，应根据相关法律法规积极应对及时止损，发生不可抗力事件时及时真实完整汇报相关部门，根据相关指示落实处理措施，重视事件处理中的社会民生影响，尽量不主观扩大风险，造成舆论恐慌。

## 第六章 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：项目实施具有极强的必要性和紧迫性，是回应民生痛点、守护安全底线、落实国家战略、促进社会和谐、激发经济活力的必然选择。甘井子区大量老旧小区存在基础设施老化、居住环境恶劣等突出问题，难以满足居民现代生活需求，且存在建筑及市政安全隐患，改造是解决群众“急难愁盼”、保障人民生命财产安全的民生工程；同时，项目既是国家城市更新、双碳战略及辽宁全面振兴新突破战略在地方的具体落地，也是助力大连提升城市形象、甘井子区实现主城区转型的重要举措，能够补齐城市发展短板，通过适老化改造彰显社会公平、健全基层治理体系、凝聚社区力量，还可拉动内需、盘活存量资产，破解区域“城市洼地”问题，为区域高质量发展注入动力，是关乎民生、关乎城市、关乎发展的必答题。

项目公益性：老旧小区改造工程是一项受到社会各界和广大群众高度关注和高度评价的民生工程、德政工程和温暖工程，直接关系到人民群众的生产生活和切身利益，具有良好的公益性。

项目收益性：间接收益：可改善周边环境，提升区域竞争力和吸引力，带动区域经济发展；直接收益：可产生物业费收入、停车位收入（含充电桩）、广告位收入及快递柜场地租赁收入，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

### 二、项目投资合规性及项目成熟度

本项目已取得关于《甘井子区里程社区老旧小区改造工程初步设计》的批复（甘住建初设〔2026〕第 004 号，项目能按时开工建



设。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 4685.00 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专项收益，包括物业费收入、停车位收入（含充电桩）、广告位收入及快递柜场地租赁收入，本项目专项收益对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照同类项目相关数据，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、维护费及其他相关费用，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 7001.00 万元，其中自有资金 2316.00 万元，占比 33.08%，符合国家对固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请专项债券 4685.00 万元，债券期限 30 年，债券存续期预计净收益 12044.44 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 1.31，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

项目债券为三十年期债券，债券还本付息方式为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算收益时序及偿债计划，项目建

设期利息由资本金支付，运营期各年累计净现金流均为正值，现金流平滑，项目整体可偿付，偿债计划可行。

## （2）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响项目效益。随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，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。



附表 1：新增债券项目支出绩效目标表

新增债券项目支出绩效目标表

项目编码	2601-210211-04-01-896481	项目名称	甘井子区里程社区老旧小区改造工程			
主管部门		实施单位	大连市甘井子区住房和城乡建设局			
拟申请债券资金总额（万元）			4685.00			
其中：以前年度已发行政金额			0.00			
本年度拟发行政金额			4685.00			
绩效目标	中长期目标（2027 年-2056 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
数量指标	建设工程实际完成率	建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映考核工程数量目标的实现程度	>=	95.00	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 95%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
	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	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
质量指标	招标投标规范性	反映建设工程履行公开招标投标程序情况			招标投标程序合规	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	%	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	反映项目设计变更	<=	10.00	%	定量指标 设计变更率大于 10%不得

		更率	更情况						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	>=	95.00	%	行业规范		定量指标，验收合格率小于95%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	>=	90.00	%	建设进度控制要求		定量指标，按计划开工率小于90%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	>=	90.00	%	建设进度控制要求		定量指标，按计划开工率小于90%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	>=	90.00	%	建设进度控制要求		定量指标，按计划完工率小于90%不得分；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）×100%，此项分值最高10分
效益指标	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。
	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	>=	90.00	%	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90%不得分，此项分值最高5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		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	改善居民居住环境		居民居住环境得到改善		环境影响要求		定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高5分
	可持续影响指标	可持续影响度	本指标考察项目建成后对区域经济社会可持续发展产生的可持续影响，			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	>=	90.00	%	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 90%不得分。此项分值最高 5 分				
注：二级指标、三级指标及其说明、值、确定依据、评分标准，单位均可根据实际情况自行增加												