

金普新区南部城区城市更新项目
-老旧小区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券实施方案

项目单位：大连德泰城市更新建设有限公司

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	7
第三章 项目投资估算及资金筹措方案	9
一、估算范围	9
二、债券筹资编制依据	9
三、投资估算	10
四、资金筹措方案	10
五、项目资金保障措施	11
第四章 项目预期净收益及自求平衡情况	11
一、基本假设条件	11
二、预期项目收入	11
三、运营成本测算	18
四、税费测算	18
五、财务费用	19
六、项目折旧摊销	20
七、项目损益	20
八、项目偿债覆盖倍数分析	20
九、现金流模拟分析与评价	20

十、压力测试	33
十一、总体评价	33
第五章 项目风险分析	33
一、项目可能风险分析	33
二、风险控制措施	34
第六章 事前绩效评估情况	36
一、项目实施的必要性、公益性及收益性	36
二、项目投资合规性及项目成熟度	37
三、项目资金来源和到位可行性	37
四、项目收入、成本、收益预测合理性	37
五、债券资金需求合理性	37
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	38
七、绩效目标合理性	38

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 1906km ，占辽宁省海岸线总长度的 73%，其中陆地海岸线 1288km ，海岛岸线 618km ，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%。

大连金普新区是目前全国 18 个国家级新区中第 10 个获得国务院批准设立、辽宁省唯一的国家级新区，总面积 $2,299$ 平方公里，人口 158 万。按照《国务院关于同意设立大连金普新区的批复》（国函〔2014〕76 号）和省市各项部署要求，紧密结合大连市的发展实际，确立金普新区的战略定位为：“一地、一极、三区、两中心”，即：中国面向东北亚区域开放合作的战略高地，引领东北地

区全面振兴的重要增长极，老工业基地转变发展方式的先导区、体制机制创新与自主创新的示范区、新型城镇化和城乡统筹的先行区，东北亚国际航运中心和物流中心。

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 1-1 大连市 2023—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	/

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年
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	/
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

金普新区南部城区城市更新项目一老旧小区改造项目（以下简称本项目）。

2. 项目建设单位

大连德泰城市更新建设有限公司。

3. 项目地址

金普新区先进街道渤海街小区、桃园小区；站前街道金洋小区、阎家楼小区、民和小区。

4. 项目建设工期

项目建设期 24 个月，自 2025 年 7 月至 2027 年 6 月。

5. 项目建设内容

该项目拟对金普新区 2 个街道 5 个小区 115 栋建筑 6877 户居民实施老旧小区改造，其中楼体改造总建筑面积约 40.36 万平方米，小区内庭院改造面积约 31.61 万平方米。其中，楼体改造：屋面防水及保温约 72783 平方米，屋面防雷装置约 72783 平方米，外墙保温及饰面约 278941 平方米，单元门更换约 420 套，外窗更换(楼道窗)约 4486 平方米，屋面楼梯间外门更换约 100 樘，楼道粉刷约 116762 平方米，楼梯间内墙体保温约 69300 平方米，居民家门窗更换约 28450 平方米等。庭院基础设施改造：沥青道路约 123110 平方

米，人行道铺装约 115030 平方米，透水混凝土约 9540 平方米，花岗岩铺装约 9734 平方米，以及花坛、监控、照明、仓房、廊架、管网基础设施等配套设施。

第二章 项目实施背景、社会经济效益

一、项目实施背景

城镇老旧小区指的是建造时间比较长，存在失养失修失管、市政配套设施不完善，公共服务缺项等问题比较突出的居住小区。老旧住宅小区一般都是 20 世纪 90 年代，为了保障职工福利、改善职工居住条件、提高居民生活质量，政府和企事业单位投入大量的人力物力和财力，建设了很多的楼房住宅小区，极大地改善了居民的居住条件，基本满足了居民的居住需求。但是进入 21 世纪之后，社会不断进步，经济、技术不断发展，人们生活模式和理念不断改变，经济收入不断增加，生活水平不断提高，新思想新思潮不断涌入，使得那些曾经极大改善居民居住条件的功勋住宅，如今变成了陈旧、落后、污染、高耗能的老旧住宅。这些城市老旧住宅已经远远不能满足居民不断增长的居住需求和生活要求，降低了居民的生活水平，影响到了城市的面貌和城市的发展，甚至影响到了社会的进步。由于这些老旧小区建设较早，小区内各项设施现已出现许多问题和实际困难，这些困难直接影响到了群众的生产生活。具体体现在基础设施老化、配套设施不足、环境脏乱差等等，小区道路缺乏维护，道路拥挤、路面高低不平；照明条件不足，严重影响居民夜间安全；私搭乱建比较普遍，严重占用公共空间；占绿毁绿、开荒种菜问题比较突出，严重破坏公共绿地；小区下水管网多年失管失修，马葫芦堵塞；缺乏停车泊位，小区车辆无人看管；楼宇灯、

防盗门无人维护，防盗作用形同虚设；楼顶屋面排水受阻，墙面严重开裂，建筑物脏、乱、差现象严重；电动摩托车作为居民很常用的交通工具，在小区内乱拉乱搭电线，对住户的用电安全产生了较大的隐患。

老旧住宅楼因为房屋设计结构、建筑材料及施工质量，以及房屋修缮等方面存在的缺失和问题，多为非节能的建筑，墙体普遍保温性能差，热量损失大，随着城市化进程的加快和百姓日益增长的生产生活需要，冬季供热中的供需矛盾还不同程度地存在着，对此类既有居住建筑节能改造经过对老旧楼房室内供热计量装置节能改造、室内管网热平衡改造和建筑外围护结构节能改造。加快老旧小区改造，有序推进老旧小区改造成为目前亟待重视的民生课题，实施老旧小区改造已经成为刻不容缓、迫在眉睫的一件大事。

改造能够提高了市民的生活舒适度和幸福指数，取得巨大的社会效益。通过外墙保温系统、屋面保温防水系统和节能门窗更换的有机结合，住户的室内温度有了节能保障。据调查，改造后的房屋冬季采暖温度普遍提高了 3℃至 5℃，夏季隔热效果也明显提高。通过供热系统的节能改造使用户实现了“按需热”，既实现了节能减排，又给百姓带来了安居舒适的居家生活环境。通过对老旧楼院、单体建筑物的外立面和环境改造，塑造了美观、整洁的生活环境。

随着城市不断的开发建设，一大批规划完善、设计优美、建设先进、配套充分、环境优美、功能多样、管理进步的新建住宅小区拔地而起，给居民们带来了强大的自豪感，已经成为展示城市建设面貌的重要部分。比较而言，那些老旧小区就黯然失色，生活环境“脏、乱、差”状况严重，严重影响了城市的形象。

城镇老旧小区改造是一项重大民生工程和发展工程，它对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

国务院办公厅颁布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），提出了“坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建‘纵向到底、横向到边、共建共治共享’的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好”的指导思想。拟定了“到2022年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到‘十四五’期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务”的工作目标。明确了“基础类、完善类、提升类”等改造对象范围和改造内容。制定了“建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”，以确保老旧小区改造项目的顺利推进。

与此同时，为贯彻落实中共中央、国务院的工作部署，扎实做好2020年全国、全省的住房保障工作，辽宁省住房和城乡建设厅颁布了《辽宁省住房和城乡建设厅关于印发2020年住房保障工作要点的通知》（辽住建保〔2020〕1号），明确提出了建立“大力推进老旧小区改造，努力构建‘共建共治共享’的小区治理体系”，更是制定了老旧小区改造技术导则，明确基础类、完善类、提升类改造内容清单，积极探索老旧小区改造融资渠道，以进一步保障并推进老旧小区与老旧住宅改造项目的有效实施。

大连市政府从2016年开始对市内四区的部分2000年以前建成的老旧小区实施维修改造，经历了从前期调研、论证，到试点实

施、全面推进的若干阶段，使得既有老旧小区维修改造工程成为市委、市政府着力推进，市委、市政府主要领导高度关注，市建委统一组织，各相关区政府负责实施的一项重要民生工程。根据 2020 年 7 月，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，要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

二、经济社会效益分析

1. 经济效益分析

老旧小区改造后，房屋结构加固、外立面翻新、基础设施升级，显著提升居住品质，并释放老旧小区周边可经营空间，推动社区养老、托幼、餐饮、家政、商超等完整社区内容建设，因地制宜发展各类便民业态，提升消费力。通过拆除违建、优化空间布局，释放公共空间和停车位资源，提升土地利用效率。改造带动建筑、装修、建材等行业消费，增加增值税、企业所得税等税收收入，并直接创造建筑、设计、监理等岗位，间接带动物业、零售、家政等服务行业就业。

2. 社会效益分析

老旧小区进行改造具有重要意义，关乎党和政府形象，既是一项满足千家万户民众生活最基本公共服务需求的“民生工程”，又

是一项实施建筑住宅节能低碳、生态环保的“暖心工程”民生项目。针对此，《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）要求大力改造提升城镇老旧小区，改善居民居住条件，推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。大连市住房和城乡建设局根据此要求决定要为百姓建老旧小区改造工程。

该项目的实施是大连市政府“创建民众满意政府的”有力体现，能够显著地改善地区的人居生活环境条件，有利于提高城市的对外形象，有利于提升城市的竞争力；另外，居民可以享受到干净、整洁、舒适的环境，享受到大连城市经济、社会和城市建设快速发展的成果。

同时在项目的建设需要大量的劳动力，因此，项目的建设将增加一定的就业岗位，对缓解社会就业压力有积极意义。

综上所述，本项目具有良好的社会效益。

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. 其他有关资料：

（1）《金普新区南部城区城市更新项目一老旧小区改造项目可行性研究报告》；

（2）《关于金普新区南部地区城市更新项目一老旧小区改造项

目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2023〕13号）。

三、投资估算

根据《金普新区南部城区城市更新项目-老旧小区改造项目可行性研究报告》，项目总投资 26299.00 万元，其中工程费用 22707.72 万元，工程建设其他费 1643.64 万元，基本预备费 1526.96 万元。建设期利息 405.70 万元，发行费用 14.98 万元。

表 3-1 总投资估算表（单位：万元）

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	25878.32		23784.25
1	工程费用	22707.72	1874.95	20832.77
2	工程建设其他费	1643.64	93.04	1550.60
3	预备费	1526.96	126.08	1400.88
二	建设期利息	405.70		405.70
三	发行费	14.98		14.98
四	项目总投资	26299.00	2094.07	24204.93

四、资金筹措方案

项目总投资 26299.00 万元，拟申请专项债券 18726.00 万元，占总投资的 71.20%；项目配套资本金 7573.00 万元，占总投资的 28.80%，专项债券资金主要用于工程建设中建设投资部分。

本项目 2025 年已发行专项债券 2200.00 万元。本项目 2026 年计划申请专项债券 10100.00 万元，2027 年计划申请专项债券 6426.00 万元，利率暂按 3.2%进行测算，债券发行手续费率为 0.8‰。具体如表 3-2（单位：万元）：

表 3-2 项目资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	合计	比例
一	总投资	2220.00	11600.00	12479.00	26299.00	100.00%
1	建设投资	2218.24	11375.32	12284.76	25878.32	98.40%
2	利息	0.00	216.60	189.10	405.70	1.54%
3	发行费用	1.76	8.08	5.14	14.98	0.06%
二	资金筹措	2220.00	11600.00	12479.00	26299.00	100.00%
1	项目自有资金	20.00	1500.00	6053.00	7573.00	28.80%
2	专项债金额	2200.00	10100.00	6426.00	18726.00	71.20%

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、停车位经营收入及广

告位出租收入等。项目建设期 24 个月，预计 2027 年 7 月 1 日投入运营。

1. 物业管理收入

本次改造房屋总建筑面积为 40.36 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 ² 以下（含 0.90 元）
二级	0.90-1.30 元/m ² 以下（含 1.30 元）
三星级	1.30-1.90 元/m ² 以下（含 1.90 元）
四星级	1.90-2.90 元/m ² 以下（含 2.90 元）
五星级	2.90-4.60 元/m ² 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 0.7 元/m²/月考虑，收费率按照 97%计算，物业收费标准按照每 4 年增长 3%考虑。经测算，预计债券存续期物业管理收入合计 10819.25 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 3600 个停车位可供使用，分布在小区楼间空地区域内。小区包月车位出租率为 80%，包月停车收费按 150 元/月进行收取。因许多车白天不在，给临时停车位留有余量，临时停车位按总数量的 60%计算，收费按照 3 元/小时计，每个车位夜晚出租 3 小时，出租率为 30%，白天出租 6 小时，出租率为 70%。包月及临时停车租金均每 4 年上涨 3%，合计收入 57310.39 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 150 元/个/月左右；宣传栏广告位按 180 元/个/月计，每 4 年上涨 3%。本次改造房屋 408 个单元，每单元设广告位一处；宣传栏共 49 个，小区内单元广告出租率按 80%考虑，宣传栏数量按 60%考虑。经计算，本项目广告收入 2163.00 万元。

综上所述，运营期营业收入合计 70292.64 万元（含税）。

收入预测情况详见附表 4-2。

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	70292.64	1064.27	2118.60	2118.60	2118.60	2181.69	2181.69	2181.69	2181.69	2245.33
(一)	物业管理收入	10819.25	164.43	328.85	328.85	328.85	338.25	338.25	338.25	338.25	347.64
1	建筑面积（万m²）		40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36
2	收费标准（元/m²·月）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.72	0.72	0.72	0.72	0.74
3	收费率		97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
(二)	停车位经营收入	57310.39	867.28	1724.65	1724.65	1724.65	1776.39	1776.39	1776.39	1776.39	1828.62
1	包月停车位收入	17223.70	259.20	518.40	518.40	518.40	533.95	533.95	533.95	533.95	549.99
1.1	小区停车位数量		3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600
1.2	包月出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	收费标准（元/月）		150.00	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	154.50	159.14
2	临时停车位收入	40086.69	608.08	1206.25	1206.25	1206.25	1242.44	1242.44	1242.44	1242.44	1278.63
2.1	小区停车位数量		3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
2.2	临时车位占比		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准（元/小时）		3.00	3.00	3.00	3.00	3.09	3.09	3.09	3.09	3.18
(三)	广告位出租收入	2163.00	32.56	65.10	65.10	65.10	67.05	67.05	67.05	67.05	69.07
1	单元广告出租	1952.00	29.38	58.75	58.75	58.75	60.51	60.51	60.51	60.51	62.33
1.1	单元广告位		408	408	408	408	408	408	408	408	408
1.2	出租率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	收费标准（元/个·月）		150.00	150.00	150.00	150.00	154.50	154.50	154.50	154.50	159.14

序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
2	宣传栏广告出租	211.00	3.18	6.35	6.35	6.35	6.54	6.54	6.54	6.54	6.74
2.1	宣传广告位		49	49	49	49	49	49	49	49	49
2.2	出租率		60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准（元/个·月）		180.00	180.00	180.00	180.00	185.40	185.40	185.40	185.40	190.96

（续表）

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	营业收入	2245.33	2245.33	2245.33	2313.49	2313.49	2313.49	2313.49	2382.24	2382.24	2382.24	2382.24
（一）	物业管理收入	347.64	347.64	347.64	357.04	357.04	357.04	357.04	366.44	366.44	366.44	366.44
1	建筑面积（万m ² ）	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36
2	收费标准（元/m ² ·月）	0.74	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76	0.76	0.78	0.78	0.78	0.78
3	收费率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
（二）	停车位经营收入	1828.62	1828.62	1828.62	1885.31	1885.31	1885.31	1885.31	1942.52	1942.52	1942.52	1942.52
1	包月停车位收入	549.99	549.99	549.99	566.47	566.47	566.47	566.47	583.48	583.48	583.48	583.48
1.1	小区停车位数量	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600
1.2	包月出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	收费标准（元/月）	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83	168.83
2	临时停车位收入	1278.63	1278.63	1278.63	1318.84	1318.84	1318.84	1318.84	1359.04	1359.04	1359.04	1359.04
2.1	小区停车位数量	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
2.2	临时车位占比	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准（元/小时）	3.18	3.18	3.18	3.28	3.28	3.28	3.28	3.38	3.38	3.38	3.38

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(三)	广告收入	69.07	69.07	69.07	71.14	71.14	71.14	71.14	73.28	73.28	73.28	73.28
1	单元广告出租	62.33	62.33	62.33	64.20	64.20	64.20	64.20	66.13	66.13	66.13	66.13
1.1	单元广告位	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
1.2	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	收费标准(元/ 个·月)	159.14	159.14	159.14	163.91	163.91	163.91	163.91	168.83	168.83	168.83	168.83
2	宣传栏广告出租	6.74	6.74	6.74	6.94	6.94	6.94	6.94	7.15	7.15	7.15	7.15
2.1	宣传广告位	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
2.2	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准(元/ 个·月)	190.96	190.96	190.96	196.69	196.69	196.69	196.69	202.59	202.59	202.59	202.59

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	营业收入	2451.51	2451.51	2451.51	2451.51	2521.42	2521.42	2521.42	2521.42	2595.94	2595.94	1297.97
(一)	物业管理收入	375.83	375.83	375.83	375.83	385.23	385.23	385.23	385.23	394.62	394.62	197.31
1	建筑面积(万m ²)	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36	40.36
2	收费标准(元/m ² ·月)	0.80	0.80	0.80	0.80	0.82	0.82	0.82	0.82	0.84	0.84	0.84
3	收费率	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
(二)	停车位经营收入	2000.21	2000.21	2000.21	2000.21	2058.46	2058.46	2058.46	2058.46	2121.25	2121.25	1060.62
1	包月停车位收入	600.96	600.96	600.96	600.96	619.00	619.00	619.00	619.00	637.56	637.56	318.78
1.1	小区停车位数量	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600	3600
1.2	包月出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
1.3	收费标准（元/月）	173.89	173.89	173.89	173.89	179.11	179.11	179.11	179.11	184.48	184.48	184.48
2	临时停车位收入	1399.25	1399.25	1399.25	1399.25	1439.46	1439.46	1439.46	1439.46	1483.69	1483.69	741.84
2.1	小区停车位数量	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	3600.00
2.2	临时车位占比	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准（元/小时）	3.48	3.48	3.48	3.48	3.58	3.58	3.58	3.58	3.69	3.69	3.69
(三)	广告收入	75.47	75.47	75.47	75.47	77.73	77.73	77.73	77.73	80.07	80.07	40.04
1	单元广告出租	68.11	68.11	68.11	68.11	70.15	70.15	70.15	70.15	72.26	72.26	36.13
1.1	单元广告位	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408	408
1.2	出租率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
1.3	收费标准（元/ 个·月）	173.89	173.89	173.89	173.89	179.11	179.11	179.11	179.11	184.48	184.48	184.48
2	宣传栏广告出租	7.36	7.36	7.36	7.36	7.58	7.58	7.58	7.58	7.81	7.81	3.91
2.1	宣传广告位	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49
2.2	出租率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
2.3	收费标准（元/ 个·月）	208.67	208.67	208.67	208.67	214.93	214.93	214.93	214.93	221.38	221.38	221.38

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 50 人，运营期第一年平均工资 3.6 万元/人/年，预计以后每 5 年增长 3%。经测算，运营期人员支出 5837.50 万元。

2. 维护费

本项目修理费按计提固定资产折旧口径计算，项目建成后不含税固定资产投资约 24204.93 万元，年维护费用按固定资产投资额的 0.1% 进行测算。经测算，运营期维护费 726.00 万元。

3. 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 5% 计算。经测算，运营期管理费用 291.98 万元。

综上所述，运营期运营成本合计 6855.48 万元。

详见运营成本表 4-3。

四、税费测算

1. 增值税

（1）销项税

本项目增值税销项税物业管理收入按 6% 测算，停车位出租、广告位出租适用 9% 税率，经测算，债券存续期销项税 5523.07 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要为维护费（税率 9%），经测算运营期进项税合计 60.00 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 2094.07 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 3369.00 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 235.82 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 168.44 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 4366.55 万元。

综上所述，项目应缴税费合计 8139.81 万元（含税）。

详见增值税表 4-4

五、财务费用

本项目拟申请专项债券 18726.00 万元，已于 2025 年大连市政府专项债券(二十四期)发行 2200.00 万元，期限 30 年，利率 2.5%。

本项目计划于 2026 年申请专项债券 10100.00 万元，2027 年申请专项债券 6426.00 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 24204.93 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 766.49 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，归还政府专项债券本息前净现金流量为 55297.35 万元，债券本息合计为：36240.91 万元，偿债覆盖倍数约为 1.53，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	18726.00	17514.91	36240.91	55297.35
覆盖倍数	1.53			

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 1.53，现金流模拟分析详见附表 4-9。

表 4-3 运营成本估算表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
一	运营成本	6855.48	106.60	213.20	213.20	213.20	213.20	218.98	218.98	218.98	218.98
(一)	职工薪酬	5837.50	90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	185.50	185.50	185.50	185.50
1	劳动定员		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	基本工资 (万元/年/人)		3.60	3.60	3.60	3.60	3.60	3.71	3.71	3.71	3.71
(二)	维护费	726.00	12.10	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
1	不含税固定资产建设 投资		24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93
2	修理费率		0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
(三)	管理费用	291.98	4.50	9.00	9.00	9.00	9.00	9.28	9.28	9.28	9.28
1	人员支出		90.00	180.00	180.00	180.00	180.00	185.50	185.50	185.50	185.50
2	其他费用率		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	运营成本	218.98	224.75	224.75	224.75	224.75	224.75	230.53	230.53	230.53	230.53	230.53
(一)	职工薪酬	185.50	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	196.50	196.50	196.50	196.50	196.50
1	劳动定员	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	基本工资 (万元/年/人)	3.71	3.82	3.82	3.82	3.82	3.82	3.93	3.93	3.93	3.93	3.93
(二)	维护费	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20
1	不含税固定资产建设 投资	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93
2	修理费率	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
(三)	管理费用	9.28	9.55	9.55	9.55	9.55	9.55	9.83	9.83	9.83	9.83	9.83
1	人员支出	185.50	191.00	191.00	191.00	191.00	191.00	196.50	196.50	196.50	196.50	196.50
2	其他费用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	运营成本	236.83	236.83	236.83	236.83	236.83	243.13	243.13	243.13	243.13	243.13	124.98
(一)	职工薪酬	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	208.50	208.50	208.50	208.50	208.50	107.50
1	劳动定员	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
2	基本工资 (万元/年/人)	4.05	4.05	4.05	4.05	4.05	4.17	4.17	4.17	4.17	4.17	4.30
(二)	维护费	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	24.20	12.10
1	不含税固定资产投资	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93	24204.93
2	修理费率	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
(三)	管理费用	10.13	10.13	10.13	10.13	10.13	10.43	10.43	10.43	10.43	10.43	5.38
1	人员支出	202.50	202.50	202.50	202.50	202.50	208.50	208.50	208.50	208.50	208.50	107.50
2	其他费用率	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

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
1	销项税额	5523.07	83.61	166.39	166.39	166.39	171.36	171.36	171.36	171.36	176.37
2	进项税额	60.00	1.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	可抵扣固定资产进项税	2094.07	82.61	164.39	164.39	164.39	169.36	169.36	169.36	169.36	174.37
4	应纳增值税	3369.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	税金及附加	404.26	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%）	235.82	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%）	101.09	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%）	67.35	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	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税额	176.37	176.37	176.37	181.75	181.75	181.75	181.75	187.18	187.18	187.18	187.18
2	进项税额	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
3	可抵扣固定资产进项税	174.37	174.37	174.37	143.37							
4	应纳增值税	0.00	0.00	0.00	36.38	179.75	179.75	179.75	185.18	185.18	185.18	185.18
5	税金及附加	0.00	0.00	0.00	4.37	21.57	21.57	21.57	22.22	22.22	22.22	22.22
5.1	城市维护建设税（7%）	0.00	0.00	0.00	2.55	12.58	12.58	12.58	12.96	12.96	12.96	12.96
5.2	教育费附加（3%）	0.00	0.00	0.00	1.09	5.39	5.39	5.39	5.56	5.56	5.56	5.56
5.3	地方教育费附加（2%）	0.00	0.00	0.00	0.73	3.60	3.60	3.60	3.70	3.70	3.70	3.70

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
1	销项税额	192.66	192.66	192.66	192.66	198.19	198.19	198.19	198.19	204.10	204.10	102.05
2	进项税额	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	1.00
3	可抵扣固定资产进项税											
4	应纳增值税	190.66	190.66	190.66	190.66	196.19	196.19	196.19	196.19	202.10	202.10	101.05
5	税金及附加	22.88	22.88	22.88	22.88	23.54	23.54	23.54	23.54	24.25	24.25	12.12
5.1	城市维护建设税（7%）	13.35	13.35	13.35	13.35	13.73	13.73	13.73	13.73	14.15	14.15	7.07
5.2	教育费附加（3%）	5.72	5.72	5.72	5.72	5.89	5.89	5.89	5.89	6.06	6.06	3.03
5.3	地方教育费附加（2%）	3.81	3.81	3.81	3.81	3.92	3.92	3.92	3.92	4.04	4.04	2.02

表 4-5 专项债券还本付息表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	年初债券本金		0.00	2200.00	12300.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00
二	本年新增债券融资		2200.00	10100.00	6426.00							
三	债券利率		2.50%	3.20%	3.20%							
四	债券还本付息	36240.91	0.00	216.60	481.02	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
1	还本	18726.00										
2	付息	17514.91	0.00	216.60	481.02	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
1.1	2200 万付息	1650.00		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
1.2	10100 万付息	9696.00		161.53	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
1.3	6426 万付息	6168.91			102.82	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63
五	年末债券本金		2200.00	12300.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00

(续表)

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	年初债券本金	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00
二	本年新增债券融资												
三	债券利率												
四	债券还本付息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
1	还本												
2	付息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
1.1	2200 万付息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
1.2	10100 万付息	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20
1.3	6426 万付息	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63
五	年末债券本金	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	年初债券本金	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	16526.00	6426.00
二	本年新增债券融资											
三	债券利率											
四	债券还本付息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	2783.83	10467.23	6528.82
1	还本									2200.00	10100.00	6426.00
2	付息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	367.23	102.82
1.1	2200 万付息	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00		
1.2	10100 万付息	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	323.20	161.53	
1.3	6426 万付息	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	205.63	102.82
五	年末债券本金	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	18726.00	16526.00	6426.00	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
一	固定资产折旧费									
1	原值	24204.93	23821.69	23055.20	22288.71	21522.22	20755.73	19989.24	19222.75	18456.26
2	当期折旧费	383.24	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49
3	净值	23821.69	23055.20	22288.71	21522.22	20755.73	19989.24	19222.75	18456.26	17689.77

(续表)

序号	项目名称	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
一	固定资产折旧费											
1	原值	17689.77	16923.28	16156.79	15390.30	14623.81	13857.32	13090.83	12324.34	11557.85	10791.36	10024.87
2	当期折旧费	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49
3	净值	16923.28	16156.79	15390.30	14623.81	13857.32	13090.83	12324.34	11557.85	10791.36	10024.87	9258.38

(续表)

序号	项目名称	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	固定资产折旧费											
1	原值	9258.38	8491.89	7725.40	6958.91	6192.42	5425.93	4659.44	3892.95	3126.46	2359.97	1593.48
2	当期折旧费	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	766.49	383.25
3	净值	8491.89	7725.40	6958.91	6192.42	5425.93	4659.44	3892.95	3126.46	2359.97	1593.48	1210.23

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
1	营业收入（不含税）	64769.57	980.66	1952.21	1952.21	1952.21	2010.33	2010.33	2010.33	2010.33	2068.96
2	总成本费用（不含税）	46899.39	780.76	1561.52	1561.52	1561.52	1561.52	1567.30	1567.30	1567.30	1567.30
4	增值税附加	404.26	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	17465.92	199.90	390.69	390.69	390.69	448.81	443.03	443.03	443.03	501.66
7	弥补以前年度亏损	0.00									
8	应纳税所得额	17465.92	199.90	390.69	390.69	390.69	448.81	443.03	443.03	443.03	501.66
9	所得税	4366.55	49.98	97.67	97.67	97.67	112.20	110.76	110.76	110.76	125.42
10	净利润	13099.37	149.92	293.02	293.02	293.02	336.61	332.27	332.27	332.27	376.24

（续表）

序号	年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入（不含税）	2068.96	2068.96	2068.96	2131.74	2131.74	2131.74	2131.74	2195.06	2195.06	2195.06	2195.06
2	总成本费用（不含税）	1567.30	1573.07	1573.07	1573.07	1573.07	1573.07	1578.85	1578.85	1578.85	1578.85	1578.85
4	增值税附加	0.00	0.00	0.00	4.37	21.57	21.57	21.57	22.22	22.22	22.22	22.22
5	补贴收入											

序号	年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
6	利润总额	501.66	495.89	495.89	554.30	537.10	537.10	531.32	593.99	593.99	593.99	593.99
7	弥补以前年度亏损											
8	应纳税所得额	501.66	495.89	495.89	554.30	537.10	537.10	531.32	593.99	593.99	593.99	593.99
9	所得税	125.42	123.97	123.97	138.58	134.28	134.28	132.83	148.50	148.50	148.50	148.50
10	净利润	376.24	371.92	371.92	415.72	402.82	402.82	398.49	445.49	445.49	445.49	445.49

(续表)

序号	年度	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
1	营业收入(不含税)	2258.85	2258.85	2258.85	2258.85	2323.23	2323.23	2323.23	2323.23	2391.84	2391.84	1195.92
2	总成本费用(不含税)	1585.15	1585.15	1585.15	1585.15	1585.15	1591.45	1591.45	1591.45	1591.45	1374.85	610.05
4	增值税附加	22.88	22.88	22.88	22.88	23.54	23.54	23.54	23.54	24.25	24.25	12.12
5	补贴收入											
6	利润总额	650.82	650.82	650.82	650.82	714.54	708.24	708.24	708.24	776.14	992.74	573.75
7	弥补以前年度亏损											
8	应纳税所得额	650.82	650.82	650.82	650.82	714.54	708.24	708.24	708.24	776.14	992.74	573.75
9	所得税	162.71	162.71	162.71	162.71	178.64	177.06	177.06	177.06	194.04	248.19	143.44
10	净利润	488.11	488.11	488.11	488.11	535.90	531.18	531.18	531.18	582.10	744.55	430.31

表 4-9 项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目名称	汇总	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入（含税）	70292.64			1064.27	2118.60	2118.60	2118.60	2181.69	2181.69	2181.69	2181.69
2	经营活动支出（含税）	6855.48			106.60	213.20	213.20	213.20	213.20	218.98	218.98	218.98
3	支付的各项税费	8139.81			49.98	97.67	97.67	97.67	112.20	110.76	110.76	110.76
4	经营活动产生的现金净额	55297.35			907.69	1807.73	1807.73	1807.73	1856.29	1851.95	1851.95	1851.95
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出	25878.32	2218.24	11375.32	12284.76							
2	流动资金支出											
3	投资活动产生的现金净额	-25878.32	-2218.24	-11375.32	-12284.76							
三	融资活动产生的现金											
1	自有资金	7573.00	20.00	1500.00	6053.00							
2	专项债券	18726.00	2200.00	10100.00	6426.00							
3	偿还债券本金	18726.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	支付债券利息	17514.91	0.00	216.60	481.02	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
5	支付发行费用	14.98	1.76	8.08	5.14							
6	融资活动产生的现金净额	-9956.89	2218.24	11375.32	11992.84	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83

序号	项目名称	汇总	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	615.77	1839.67	3063.57	4287.47	5559.93	6828.05	8096.17
五	期内现金变动	19462.14	0.00	0.00	615.77	1223.90	1223.90	1223.90	1272.46	1268.12	1268.12	1268.12
六	期末现金		0.00	0.00	615.77	1839.67	3063.57	4287.47	5559.93	6828.05	8096.17	9364.29

(续表)

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入(含税)	2245.33	2245.33	2245.33	2245.33	2313.49	2313.49	2313.49	2313.49	2382.24	2382.24	2382.24
2	经营活动支出(含税)	218.98	218.98	224.75	224.75	224.75	224.75	224.75	230.53	230.53	230.53	230.53
3	支付的各项税费	125.42	125.42	123.97	123.97	179.33	335.60	335.60	334.15	355.90	355.90	355.90
4	经营活动产生的现金净额	1900.93	1900.93	1896.61	1896.61	1909.41	1753.14	1753.14	1748.81	1795.81	1795.81	1795.81
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出											
2	流动资金支出											
3	投资活动产生的现金净额											
三	融资活动产生的现金											
1	自有资金											
2	专项债券											
3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目名称	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
4	支付债券利息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83
5	支付发行费用											
6	融资活动产生的现金净额	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83
四	期初现金	9364.29	10681.39	11998.49	13311.27	14624.05	15949.63	17118.94	18288.25	19453.23	20665.21	21877.19
五	期内现金变动	1317.10	1317.10	1312.78	1312.78	1325.58	1169.31	1169.31	1164.98	1211.98	1211.98	1211.98
六	期末现金	10681.39	11998.49	13311.27	14624.05	15949.63	17118.94	18288.25	19453.23	20665.21	21877.19	23089.17

(续表)

序号	项目名称	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一	经营活动产生的现金												
1	经营活动收入(含税)	2382.24	2451.51	2451.51	2451.51	2451.51	2521.42	2521.42	2521.42	2521.42	2595.94	2595.94	1297.97
2	经营活动支出(含税)	230.53	236.83	236.83	236.83	236.83	236.83	243.13	243.13	243.13	243.13	243.13	124.98
3	支付的各项税费	355.90	376.25	376.25	376.25	376.25	398.37	396.79	396.79	396.79	420.39	474.54	256.61
4	经营活动产生的现金净额	1795.81	1838.43	1838.43	1838.43	1838.43	1886.22	1881.50	1881.50	1881.50	1932.42	1878.27	916.38
二	投资活动产生的现金												
1	建设成本支出												
2	流动资金支出												
3	投资活动产生的现金净额												
三	融资活动产生的现金												

序号	项目名称	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
1	自有资金												
2	专项债券												
3	偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2200.00	10100.00	6426.00
4	支付债券利息	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	583.83	367.23	102.82
5	支付发行费用												
6	融资活动产生的现金净额	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-583.83	-2783.83	-10467.23	-6528.82
四	期初现金	23089.17	24301.15	25555.75	26810.35	28064.95	29319.55	30621.94	31919.61	33217.28	34514.95	33663.54	25074.58
五	期内现金变动	1211.98	1254.60	1254.60	1254.60	1254.60	1302.39	1297.67	1297.67	1297.67	-851.41	-8588.96	-5612.44
六	期末现金	24301.15	25555.75	26810.35	28064.95	29319.55	30621.94	31919.61	33217.28	34514.95	33663.54	25074.58	19462.14

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	49767.62	52532.48	55297.35	58062.22	60827.09
二	债券还本付息	36240.91	36240.91	36240.91	36240.91	36240.91
三	债券偿还覆盖率	1.37	1.45	1.53	1.60	1.68

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 1.53 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，满足金普新区南部城区城市更新项目-老旧小区改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

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、停车位经营收入及广告位出租收入。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，建立完善的安全生产管理制度和安全生产责任制度。

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：项目的建设是推进城镇老旧住宅建筑、老旧小区改造，改善人居环境的需要；是提升城市形象和品质，建设宜居宜业新城区的需要；是大连市实施建筑住宅节能低碳、打造生态环境保护的需要；是政府响应国家号召，建设资源节约型、环境友好型社会政策的需要，是构建和谐社会，促进经济社会协调可持续发展的需要。

项目公益性：老旧小区改造工程是一项受到社会各界和广大群众高度关注和高度评价的民生工程、德政工程和温暖工程，直接关

系到人民群众的生产生活和切身利益，具有良好的公益性。

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

二、项目建设投资合规性及项目成熟度

本项目已取得《关于金普新区南部地区城市更新项目一老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发〔2023〕13号），已经开工建设。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18726.00万元，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、广告位收入，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26299.00万元，其中自有资金7573.00万元，占

比 28.80%，符合国家对固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请专项债券 18726.00 万元，债券期限 30 年，债券存续期预计净收益 55297.35 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 1.53，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，金普新区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：

新增债券项目支出绩效目标表

项目编码		2302-210213-04-01-208558		项目名称		金普新区南部城区城市更新项目一老旧小区改造项目		
主管部门		大连金普新区住房和城乡建设局		实施单位		大连德泰城市更新建设有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）		18726.00						
其中：以前年度已发行金额		2200.00						
本年度拟发行金额		10100.00						
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
				符号	值	单位		
	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，反映和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
	质量指标	可行性研究报告规范性	用以反映项目前期的可行性研究报告情况			可行性研究报告符合规定	可行性研究报告	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
		招投标规范性	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	反映项目设计变	<=	10.00	%	初步设计	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=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 10 分
	成本指标	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	≥	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

00001009877

			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					
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								