

大连金普新区前石村城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券实施方案

大连弘里城市建设发展有限公司

二〇二六年六月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目背景	1
二、项目基本情况	2
第二章 项目社会经济效益	3
一、社会效益	3
二、经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	5
一、估算范围	5
二、债券筹集方案编制依据	5
三、投资估算	6
四、资金筹措计划	7
五、项目资金保障措施	7
第四章 项目收益、成本与融资平衡分析	8
一、基本假设条件	8
二、项目预期收益与成本费用测算	8
三、财务费用	9
四、资金平衡分析	12
五、现金流模拟分析	12
六、结论分析	14

第五章 风险分析	15
一、项目可能风险分析	15
二、风险控制措施	16
第六章 事前绩效评估情况	17
一、项目实施的必要性	17
二、项目投资合规性及项目成熟度	18
三、项目资金来源和到位可行性	18
四、项目收入、成本、收益预测合理性	18
五、债券资金需求合理性	18
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	19
七、绩效目标合理性	20
八、附件	21

第一章 项目概况

一、项目背景

（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 2299 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）项目实施背景

2023年7月，国务院办公厅印发《关于超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要坚持城市人民政府负主体责任，加强组织实施，科学编制改造规划计划，多渠道筹措改造资金，高效综合利用土地资源，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

城中村改造肩负着城市空间盘活、人文记忆再生、社交活力重塑的历史使命，是实现城市可持续发展目标的核心引擎。据行业专家测算，城中村改造将在中国各地撬动总计十万亿级的内需空间，也有望成为未来我国城市发展的新常态。

二、项目基本情况

1. 项目名称：大连金普新区前石村城中村改造项目（以下简称“本项

目”、“项目”）。

2. 项目单位：大连弘里城市建设发展有限公司。

3. 项目性质：新建。

4. 建设地点：大连金普新区大魏家街道前石村。

5. 建设工期：2024 年 12 月-2026 年 12 月。

6. 主要工程内容：

本项目建设内容主要包括：

本次城中村改造面积约 360.59 万平方米，沿规划前环南路北侧新建东西流向的排洪渠和涵洞，总长为 1660 米，其中规格为 12X2.5m 排洪渠长度 960 米，规格为 6X2.0m 排洪渠长度为 520 米，规格为 4X2.5m 涵洞 3 孔长度 120 米，规格为 6X2.0m 涵洞长度 60 米；场地平整约 65.2 万平方米，土方量约 204 万立方米，边坡支护约 25000 平方米等其他相关附属配套设施工程。

7. 项目总投资

项目总投资 130998 万元。其中工程费用 7537 万元，工程建设其他费 109177 万元，预备费 9970.63 万元，建设期利息 4282.97 万元，债券发行费用 30.40 万元。

第二章 项目社会经济效益

一、社会效益

2023 年 7 月 21 日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》：在超大特大城市积极稳步实施城中

村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在供给卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题，急需实施改造。项目建成后，满足了金普新区城中村改造的需求，有利于健全住房供应体系，完善区域规划功能，提升市民的人居环境，促进地区社会经济协调发展。城市的内在价值很大程度取决于环境。本项目建成创造的不仅仅是经济效益，更主要的是它的社会效益，促进当地经济与社会的协调发展，提升城市的特色，提供城市的运动空间，美化城市的环境，具有很好的环境效益，空间环境得到了改善，本项目社会效益显著，因而项目是可行的。

二、经济效益

本项目通过整理土地资源，合理调整产业布局，完善基础设施配套建设，提高土地利用率，将推动与促进区域的经济发展，提升区域的投资环境，优化调整产业结构，城中村改造后将成为功能齐全的综合区域。本项目的建设，符合金普新区控规和区域交通规划，是地区经济发展的要求，符合国家产业政策和投资政策，符合金普新区城镇居民和社会发展水平。项目的实施将使前石村摆脱落后衰败的历史面貌，美化了城市环境，极大改善现状前石村居民的生活条件，提高该区域的经济活力，从而加速金开城区一体化进程，进而促进金普新区的经济发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

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、债券筹集方案编制依据

1. 实施方案编制依据

(1) 国家有关法律、法规、政策文件及规范性文件：

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

国家发展改革委办公厅关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010号）；

关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知（财预〔2016〕155号）；

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

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

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

(2) 其他有关资料：

《大连金普新区前石村城中村改造项目可行性研究报告》；

《关于大连金普新区前石村城中村改造项目可行性研究报告（二次调整版）的批复》（大金普发改发〔2025〕49号）。

三、投资估算

根据本项目可行性研究报告，并考虑本项目的专项债券发行计划，经计算，项目总投资 130998.00 万元。其中工程费用 7537.00 万元，工程建设其他费 109177.00 万元，预备费 9970.63 万元，建设期利息 4282.97 万元，债券发行费用 30.40 万元。具体如表 3-1 所示：

表 3-1 项目投资估算表

序号	项目名称	投资金额（万元）
一	建设投资	126684.63
1	工程费用	7537.00
2	工程建设其他费用	109177.00
2.1	征地动迁费等	107283.00
2.2	其他	1894.00
3	基本预备费	9970.63
二	建设期利息	4282.97
1	专项借款利息	4066.97
2	专项债利息	216.00
三	债券发行手续费	30.40
四	总投资	130998.00

四、资金筹措计划

本项目自筹资本金 17745.00 万元, 占总投资的 13.55%; 为保障项目建设期间资金需求, 本项目需要专项借款 75253.00 万元, 占总投资的 57.45%; 需要发行专项债券筹集资金 38000.00 万元, 占总投资的 29.00%。本项目已于 2025 年发行专项债券 12000.00 万元, 计划于 2026 年申请发行债券 26000.00 万元。具体如表 3-2 (单位: 万元):

表 3-2 资金筹措使用表

序号	项目名称	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
一	投资计划	38623.00	63285.00	29090.00	130998.00	100.00%
1	建设投资	38226.27	61787.50	26670.86	126684.63	
2	建设期利息及发行费用	396.73	1497.50	2419.14	4313.37	
2.1	专项借款利息	396.73	1487.90	2182.34	4066.97	
2.2	专项债利息	0.00	0.00	216.00	216.00	
2.3	发行费用	0.00	9.60	20.80	30.40	
二	资金筹集	38623.00	63285.00	29090.00	130998.00	100.00%
1	项目资本金	11262.00	3393.00	3090.00	17745.00	13.55%
2	专项借款	27361.00	47892.00	0.00	75253.00	57.45%
3	专项债券	0.00	12000.00	26000.00	38000.00	29.00%

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 项目收益、成本与融资平衡分析

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计划顺利建设并投入运营；
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、项目预期收益与成本费用测算

1. 项目收益：本项目的收益为土地出让净收益

本项目开发建设完成后，将形成可出让用地 49.51 万平方米，其可出让用地土地性质为住宅用地。项目容积率为 1.57，出让建筑面积为 77.87 万平方米。

根据控制性详细规划对该区域地块的划分，及地块用地性质的定位，经过与金普新区自然资源局沟通后，结合前石村的周边产业现状及地理位置等因素，预估本次改造项目前石村片区住宅用地楼面价 2250 元/平方米，经测算，项目土地出让收入为 175207.50 万元。

根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施意见》（大委办发〔2023〕10 号）文件：“调整土地出让收益城乡分配格局，分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例，到 2025 年全市比例

达到 10%以上”。因此本项目土地出让收入统一扣除 10%，留存比例为 90%。
经测算，基金计提合计 17520.75 万元。

综上，土地出让净收益为 157686.75 万元。本项目收益具体情况详见
表 4-1：

表 4-1 项目收入、成本预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	土地出让收入	175207.50	74002.50	55980.00	10057.50	12285.00	22882.50
(一)	住宅用地	175207.50	74002.50	55980.00	10057.50	12285.00	22882.50
1	楼面单价（元/m ² ）		2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00
2	出让面积（万 m ² ）		32.89	24.88	4.47	5.46	10.17
二	农业农村基金计提 （计提比例 10%）	17520.75	7400.25	5598.00	1005.75	1228.50	2288.25
三	项目净收益	157686.75	66602.25	50382.00	9051.75	11056.50	20594.25

2. 相关税费

本项目无其他专项收入，因此不计算相关税费及所得税。

三、财务费用

本项目拟申请城中村改造专项借款 75253.00 万元，其中 2024 年借款 27361.00 万元、2025 年借款 47892.00 万元，借款利率 2.9%，借款期限 5 年，于运营期前两年采用等额本金方法偿还银行借款。

本项目拟申请地方政府专项债券 38000.00 万元，其中 2025 年大连市政府专项债券（二十期）发行专项债券 12000.00 万元，债券发行票面利率 1.8%，发行期限 5 年，每年付息一次，到期一次还本；拟于 2026 年发行 26000.00 万元，债券期限 5 年，每年付息一次，到期一次性偿还本金。本

项目拟发行债券测算利率参考近期中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（5 年期）记账式国债收益率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3%进行测算。详见还本付息表 4-2 所示。

表 4-2 还本付息表（单位：万元）

序号	项目名称	汇总	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	专项借款									
1	期初本金		0.00	27361.00	75253.00	75253.00	37626.50			
2	本期新增本金	75253.00	27361.00	47892.00						
3	借款利率		2.90%	2.90%	2.90%	2.90%	2.90%			
4	债券还本付息	81502.30	396.73	1487.90	2182.34	39263.25	38172.08			
4.1	还本	75253.00				37626.50	37626.50			
4.2	付息	6249.30	396.73	1487.90	2182.34	1636.75	545.58			
5	年末借款本金		27361.00	75253.00	75253.00	37626.50	0.00			
二	专项债券									
1	期初本金		0.00	0.00	12000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	26000.00
2	本期新增本金	38000.00	0.00	12000.00	26000.00					
3	借款利率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	债券还本付息	42980.00	0.00	0.00	216.00	996.00	996.00	996.00	12996.00	26780.00
4.1	还本	38000.00							12000.00	26000.00
4.2	付息	4980.00	0.00	0.00	216.00	996.00	996.00	996.00	996.00	780.00
4.2.1	2025 年发行 12000 万，实际利率 1.8%	1080.00			216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	
4.2.2	拟申请债券，测算利率 3.00%	3900.00				780.00	780.00	780.00	780.00	780.00
5	年末借款本金		0.00	12000.00	38000.00	38000.00	38000.00	38000.00	26000.00	0.00

四、资金平衡分析

预计本债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内可用于资金平衡的项目收益为 157686.75 万元，对募投项目由项目收益偿还的总债务融资本息覆盖倍数为 1.27，项目收益可以覆盖融资成本。

表 4-3 资金平衡表

融资方式	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
专项债券	38000.00	4980.00	42980.00	157686.75
专项借款	75253.00	6249.30	81502.30	
合计	113253.00	11229.30	124482.30	
覆盖倍数	1.27			

五、现金流模拟分析

1. 现金流模拟分析

针对本项目债券存续期间现金流状况进行模拟分析，该项目本息资金覆盖倍数为 1.27，现金流模拟分析详见表 4-4：

表 4-4 现金流预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	经营活动产生的现金									
1	土地出让收益	157686.75	0.00	0.00	0.00	66602.25	50382.00	9051.75	11056.50	20594.25
2	支付的各项税费									
3	经营活动产生的现金净额	157686.75	0.00	0.00	0.00	66602.25	50382.00	9051.75	11056.50	20594.25
二	投资活动产生的现金									
4	建设成本支出	126684.63	38226.27	61787.50	26670.86					
5	流动资金支出	0.00								
6	投资活动产生的现金净额	-126684.63	-38226.27	-61787.50	-26670.86					
三	融资活动产生的现金									
7	自有资金	17745.00	11262.00	3393.00	3090.00					
8	专项借款	75253.00	27361.00	47892.00	0.00					
9	专项债券	38000.00	0.00	12000.00	26000.00					
10	偿还借款本金	75253.00	0.00	0.00	0.00	37626.50	37626.50			
11	支付借款利息	6249.30	396.73	1487.90	2182.34	1636.75	545.58			
12	偿还债券本金	38000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	26000.00
13	支付债券利息	4980.00	0.00	0.00	216.00	996.00	996.00	996.00	996.00	780.00
14	支付发行费用	30.40	0.00	9.60	20.80					
15	融资活动产生的现金净额	6485.30	38226.27	61787.50	26670.86	-40259.25	-39168.08	-996.00	-12996.00	-26780.00
四	期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	26343.00	37556.92	45612.67	43673.17
16	期内现金变动	37487.42	0.00	0.00	0.00	26343.00	11213.92	8055.75	-1939.50	-6185.75
五	期末现金		0.00	0.00	0.00	26343.00	37556.92	45612.67	43673.17	37487.42

2. 压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，总债务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 4-5 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	141918.08	149802.41	157686.75	165571.09	173455.43
二	债券还本付息	124482.30	124482.30	124482.30	124482.30	124482.30
三	债券偿还覆盖率	1.14	1.20	1.27	1.33	1.39

六、结论分析

通过测算，上述项目预计总债务融资本息覆盖率可达到 1.27 倍，能够满足债券还本付息的需求。另外，在对项目净收益变动进行压力测试后，结果显示，本项目在项目净收益下降 10%时，项目收益仍能覆盖债券的还本付息，项目具备一定的抗风险能力。

总体而言，本项目通过发行专项债券和专项借款的方式，可以满足项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

第五章 风险分析

一、项目可能风险分析

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

1. 对项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

2. 对施工期环境影响不适应的风险

本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中体现在噪声影响、废气排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3. 其他因素引起的风险

有些项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况。这会对项目建设的工期进度、工程质量造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如发

生这些情况，为防止事态恶化须立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性

二、风险控制措施

1. 施工前要开展的工作措施

本工程实施严格按照国家“四制”基本建设程序（项目法人负责制、招投标制、施工监理制、合同管理制）进行建设管理。中标的施工单位、监理单位必须有相应的施工和监理资质。与中标单位签订施工合同，对施工过程中可能会造成的环境影响问题、安全文明施工问题作出约定，对因施工影响可能出现的社会稳定风险问题要明确责任划分。

2. 施工期要开展的工作措施

项目实施过程中，施工单位需严格按照项目设计方案的相关规定，做到合法施工、文明施工。建设单位和监理单位须负起责任，对施工单位进行全程监督，确保工程质量的同时也要全力将施工对周边环境影响降到最低。对产生噪声、振动的施工机械，施工单位应按照《中华人民共和国环境噪声污染防治条例》、《建筑施工场界环境噪声排放标准》采取有效控制措施，做好充分的隔音和除噪

声措施。合理安排施工时间，尽量避开过早、午休等敏感时间，减轻噪声扰民。施工单位要合理安排施工场地，施工机械和材料堆放要安全得当，以防造成施工现场周围交通不畅或发生事故等。在施工完成后，对临时占用的施工场地，必须进行恢复治理工作。

3. 风险应急预案

通过以上一系列工作措施，基本能将发生社会稳定风险的可能性控制在最小程度，但社会稳定问题的发生和发展具有很大的不确定性，在项目实施过程中，如果有关措施落后于项目建设或没有按要求实施，则发生社会不稳定可能性较大；所以一定要做好应对突发事件（如因施工造成的突发环境污染或人身安全事件）的应急预案。

第六章 事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性

城中村的出现是大城市城镇化快速推进叠加我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的。随着经济的快速发展，城中村改造成为城乡统筹战略的重要组成部分之一。2023年7月21日，国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，对各地城中村改造提出了纲领性意见。2023年以来，已有多地发布城中村改造相关文件、通知。随着中央层面指导意见的通过，超大特大城市城中村改造工作正在推进中。

本项目建设完成后能够解决前石村普遍存在公共卫生安全风险、房屋安全和消防安全，改善区域内配套设施落后、环境脏乱差、社

会治理难等突出问题。能够加快建设现代化基础设施体系，高质量推动金普新区城市发展，实现地区功能提升，促进土地资源集约利用，提高村民生活水平。因此，项目的实施有利于推进地区以人为核心的新型城镇化建设，有利于推进金普新区城市化的可持续发展，有利于将大连市建设成宜居韧性、智慧的现代化城市。

二、项目投资合规性及项目成熟度

本项目已取得大金普发改发〔2025〕49号《关于大连金普新区前石村城中村改造项目可行性研究报告（二次调整版）的批复》，项目成熟度较高，手续合规。项目资金部分自筹，部分申请专项借款，部分申请专项债券资金，在后续资金匹配的前提下，可按原计划建设实施。

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，计划申请专项借款资金75253.00万元，计划申请专项债券资金38000.00万元，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金主要来源于土地出让收入，收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，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130998.00万元，其中专项借款资金75253.00万元，占总投资的57.45%；专项债券资金38000.00万元，占总投资的29.00%，其中8455.00万元用作项目资本金；自筹资本金17745.00

万元, 占总投资的 13.55%, 符合国家对固定资产投资项目资本金的要求。本项目计划申请债券期限 5 年, 债券存续期预计净收益 157687.20 万元, 可满足项目收益偿还总债务融资本息的要求, 且本息覆盖率为 1.27 倍, 偿债保障性较高, 债券需求额度处于合理区间。

六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

(1) 项目偿债计划可行性

项目债券各期均为 5 年期债券, 各期债券还本付息方式均为每年支付一次利息, 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, 还款收益较充足, 本息覆盖倍数较高, 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。

八、附件

附件 新增债券项目支出绩效目标表

项目编码			2310-210213-04-01-363663		项目名称	大连金普新区前石村城中村改造项目		
主管部门及代码			大连市金普新区住房和城乡建设局		实施单位	大连弘里城市建设发展有限公司		
拟申请债券资金总额（万元）			38000.00					
其中：以前年度已发行金额			12000.00					
本年度拟发行金额			26000.00					
绩效目标	中期目标（2024 年-2031 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		
产出指标	数量指标	城中村改造工程实际完成率	城中村改造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	%	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	\geq	95	%	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） $\times 100\%$ ，此项分值最高 10 分
		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	\leq	10	%	初步设计	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量） $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分
		竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	\geq	95	%	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） $\times 100\%$ ，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	\geq	90	%	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） $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分
		工程进度达标率	反映工程建设进度情况	\geq	90	%	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） $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分

		项目按计划完工率	反映工程按计划完工情况	\geq	90	%	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) $\times 100\%$, 此项分值最高 10 分
	成本指标	成本控制效果	考核项目的成本节约情况。			成本控制效果显著	建设进度控制要求	定性指标, 酌情评分: A: 成本控制效果显著 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	\geq	90	%	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, 包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等			提升项目周边地区可持续发展能力	项目社会影响要求	定性指标, 根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分

满意度 指标	服务对象 满意度指 标	用户满意度	考核用户对项目实施的满意 度	>=	90	%	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								