

大连金普新区大树村城中村改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券实施方案

大连弘应城市建设发展有限公司

二〇二六年六月

# 目 录

<b>第一章 项目概况 .....</b>	<b>1</b>
一、项目背景 .....	1
二、项目基本情况 .....	4
<b>第二章 项目社会效益 .....</b>	<b>5</b>
一、社会效益 .....	5
二、经济效益 .....	5
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措 .....</b>	<b>6</b>
一、估算范围 .....	6
二、债券筹资方案编制依据 .....	6
三、投资估算 .....	7
四、资金筹措计划 .....	8
五、项目资金保障措施 .....	9
<b>第四章 项目收益、成本与融资平衡分析 .....</b>	<b>9</b>
一、基本假设条件 .....	9
二、项目预期收益与成本费用测算 .....	9
三、财务费用 .....	12
四、资金平衡分析 .....	15
五、现金流模拟分析 .....	15
六、结论分析 .....	16

<b>第五章 风险分析 .....</b>	<b>19</b>
一、项目可能风险分析 .....	19
二、风险控制措施 .....	20
<b>第六章 事前绩效评估情况 .....</b>	<b>22</b>
一、项目实施的必要性、公益性及收益性 .....	22
二、项目建设投资合规性及项目成熟度 .....	23
三、项目资金来源和到位可行性 .....	23
四、项目收入、成本、收益预测合理性 .....	23
五、债券资金需求合理性 .....	24
六、项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施 .....	24
七、 绩效目标合理性 .....	25
八、附件 .....	26

# 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。

2023 年大连市地区生产总值增长 6% 以上；一般公共预算收入增长 12%；规模以上工业增加值增长 10% 以上；社会消费品零售总额增长 9%；城乡居民人均可支配收入与经济增长基本保持一致；居民消费价格上涨 0.6%；能耗强度比 2020 年累计下降 13% 以上。

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）项目实施背景**

### **1. 政策新机遇**

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》。文件指出，城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、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，需实施改造。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。

项目符合《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》要求；符合金普新区总体规划要求，是发展建设项目的基础和前置要求。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

项目的建设有助于服务东北老工业基地振兴、辽宁沿海经济带开发开放等重大国家战略，助力大连市建设东北亚国际航运中心、国际物流中心和区域性金融中心，加速金普新区国家级新区建设和面向东北亚区域合作，深度融入国家“一带一路”全方位开放新格局。

### **2. 项目建设是加快区域发展的基础**

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》。文件指出，城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、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，需实施改造。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。

大树村区域内居民住宅房屋老旧破损且分布零散，整体建筑风貌较为破败。现有大树村村委会一处，村委会房屋质量较差，村委会仍在使用中。现有董家沟大树小学一处，建筑整体情况较差。主要建筑为临建厂房，较为老旧。房屋多为低层建筑，建设时间较早、使用时间较长，同时，企业私搭乱建现象严重，存在较多的临建、棚户，导致区内存在布局混乱拥挤、交通不畅、房屋质量差、缺少各类活动场地等问题。部分工矿企业规模较小，企业内在基础配套设施建设落后，且企业排放污染大，影响区域环境。现状公共服务设施不完善，缺少医疗、群众活动、教育、养老、便民的商业设施。在建设回迁安置房位置，着重考虑教育、人民生活需要的生活用品等。因此在规划路周边建设托儿所、商业网点、物业服务中心、社区服务站等配套建筑是十分必要的。

### **3. 本项目的建设是完善区域建设适应经济发展的需要**

大连金普新区大树村片区，企业分布零散，环境污染较大，交通不连贯，道路缺乏整治，居民宅基地破败落后；因此，结合国务院有关文件要求，大树村片区亟需通过城中村改造，有效消除各类安全风险隐患，推动城市高质量发展。

项目的建设将为区域内其他商业项目提供了强有力的后勤保证，有利

于商业项目的快速推进。对促进地方产业的发展，加速整个城市的建设具有重要的意义。

本工程建成后将体现三高一“高品位、高科技、高效能”，四化—“人性化、生态化、智能化、无害化”。基础设施及配套工程的完善，将为园区创造更好的投资环境，促进各产业用地协调有序的发展。并通过完善产业园布局结构，创造良好的产业空间形态，推进产业的规模发展，从而实现社会、经济、环境共赢的长远战略目标。

**综上所述，项目建设是十分必要的。**

## **二、项目基本情况**

1. 项目名称：大连金普新区大树村城中村改造项目（以下简称“本项目”、“项目”）。

2. 项目单位：大连弘应城市建设发展有限公司。

3. 项目性质：新建。

4. 建设地点：本项目建设地址位于大连金普新区董家沟街道。

5. 建设工期：2025 年 3 月-2026 年 12 月。

6. 主要工程内容：

根据本项目可研报告（三次调整版），本次调整后建设内容如下：

本项目城中村改造总面积约 797.06 万平方米，包含新建 3 条道路，总长度约 1854m，红线宽 25-40m，现状道路改造更新约 233m；改造热力管线总长约 255m，管径 DN200-DN400；新建给水管线总长约 10592m，管径为 DN100-DN800，PE100 给水管 15179m；新建雨水暗渠总长 429m，尺寸为 4000\*2000mm；新建雨水管线总长约 2940m，管径为 DN300-DN1650；新建污



水管线总长约 2150m，管径 DN300-DN400；新建普通路灯约 123 套：路灯箱变 1 套；新建 4-8 孔通讯排管 1690m；新建 66 千伏供电线路工程总长 6.5km，电力电缆型号 ZC-YILW03-Z50/661x1200；电力隧道设备、电缆治理维修改造总长度约 6.5 公里：通讯线杆，军用光缆迁改总长度 44km 等道路配套附属设施。

## **第二章 项目社会效益**

### **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、债券筹资方案编制依据**

##### **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）；

（2）大连市有关法律、法规、政策文件及规范性文件；

（3）其他有关资料：

《大连金普新区大树村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）》；

《关于大连金普新区大树村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）的批复》（大金普发改发〔2026〕25 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 25754.00 万元。其中工程费用 12956.58 万元，工程建设其他费 10866.86 万元，预备费 1577.43 万元，建设期利息 344.82 万元，债券发行费用 8.31 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	25400.87
1	工程费用	12956.58
2	工程建设其他费用	10866.86

3	预备费	1577.43
二	建设期利息	344.82
1	专项借款利息	282.00
2	专项债利息	62.82
三	债券发行手续费	8.31
四	总投资	25754.00

#### 四、资金筹措计划

本项目总投资 25754.00 万元,建设期内由项目单位自筹资本金 6309.43 万元,占总投资的 24.5%;为保障项目建设期间资金需求,本项目拟向银行申请专项借款 9054.57 万元,占总投资的 35.2%;拟发行专项债券筹集资金 10390.00 万元,占总投资的 40.3%。

本项目已 2025 年申请专项债券 3490.00 万元,计划 2026 年申请专项债券 6900.00 万元。具体如表 3-2 (单位:万元):

**表 3-2 资金筹措使用表**

项目名称	2025 年	2026 年	合计
一、总投资	11583.11	14170.89	25754.00
1、建设投资	11500.44	13900.44	25400.87
2、建设期利息	79.88	264.94	344.82
3、债券发行费	2.79	5.52	8.31
二、资金筹措	11583.11	14170.89	25754.00
1、项目资本金	2175.92	4133.51	6309.43

2、专项借款	5917.19	3137.38	9054.57
3、专项债	3490.00	6900.00	10390.00

## 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

#### （一）土地出让收入

根据本项目可研报告，大树村改造项目一级部分开发建设完成后，将形成可出让用地 8.48 万平方米，其可出让用地土地性质为商业服务业设施用地，商业用地楼面价按照 2300 元/平方米计算。

基于谨慎性考虑，暂不考虑区域经济社会发展及土地自然增值等因素带来的土地价格的增张。预计域内土地于 2027 年开始出让，3 年内出让完

毕。根据大连市相关政策规定，金普新区土地出让收入用于农业农村的资金占比年度计提比例为 10%。因此本项目土地出让收入统一扣除 10%，留存比例为 90%。

综上，本项目债券存续期内土地出让净收入为 26330.40 万元。土地出让面积和出让计划详见收入预测表。

## **（二）专项收益**

### **（1）物业费管理收入**

本项目居民回迁建筑面积约为 0.15 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。本项目按照一级标准测算物业费，政府指导价格为 0.9 元/m<sup>2</sup>·月。入住率按 90%考虑。运营期每年收入 1.46 万元。

### **（2）灯杆广告收入**

根据可研报告，本项目共计有路灯 121 个，根据市场调研，灯杆广告价格按 1000 元/个·年考虑。运营期每年收入 9.68 万元。

### **（3）停车位收入**

本项目建成后可形成停车位 20 个，停车位收费单价按照 10 元/天考虑，出租率按照 70%计算。运营期每年收入 5.11 万元。

综上所述，

本项目具体情况详见表 4-1：



表 4-1 项目收入预测表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期				
			2027	2028	2029	2030	2031
	营业收入	26403.52			8793.05	8793.05	8793.05
一	可出让用地净收入	26330.40			8776.8	8776.8	8776.8
1	居住用地出让收入（万元）	29256.00			9752.00	9752.00	9752.00
1.1	楼面价格（元/m <sup>2</sup> ）				2300.00	2300.00	2300.00
1.2	出让比例	100%			33.4%	33.4%	33%
1.3	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	12.72			4.24	4.24	4.24
1.4	土地面积（万 m <sup>2</sup> ）	8.48			2.83	2.83	2.82
2	农业农村基金计提（10%）	2925.60			975.20	975.20	975.20
二	物业管理收入	6.56			1.46	1.46	1.46
1	建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）				0.15	0.15	0.15
2	收费标准（元/m <sup>2</sup> ·月）				0.90	0.90	0.90
3	入驻率（%）				90%	90%	90%
三	路灯广告收入	43.56			9.68	9.68	9.68
1	路灯广告位数量（个）				121.00	121.00	121.00
2	出租率				80%	80%	80%
3	收费标准（元/个·年）				1000.00	1000.00	1000.00
四	停车位收入	23.00			5.11	5.11	5.11
1	停车位（个）				20	20	20.00
2	单价（元/天）				10.00	10.00	10.00
3	出租率（%）				70%	70%	70%

### （三）经营成本

#### 1. 人员支出



项目建成后，预计新增人员 3 人，按照大连市最低工资收入标准，对项目管理人员收入情况进行设定，职工薪酬按照 2800.00 元/人/月考虑，职工薪酬按照每 3 年增长 5%考虑。运营期每年人力费用 10.08 万元。

## 2. 水电费

按照审慎原则，项目年水电费按照每年 0.5 万元测算。

综上所述，运营期内每年经营成本 10.58 万元。

## 三、财务费用

本项目已于 2025 年申请城中村改造专项借款 5917.19 万元，计划 2026 年申请专项借款 3137.38 万元，借款利率 2.7%。并于 2028 年-2029 年偿还银行借款。

本项目计划申请专项债 10390.00 万元，已经于 2025 年大连市政府专项债券（二十期）发行 3490.00 万元，期限 5 年，利率 1.8%，每年付息一次，到期一次还本；计划 2026 年申请地方政府专项债券 6900.00 万元，期限 5 年，每年付息一次，到期一次还本；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。专项债发行费率按照 0.8%计算。

详见还本付息表 4-2 所示。

表 4-2 还本付息表（单位：万元）

项目名称	汇总	建设期		运营期				
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、专项借款（利率 2.7%）								
期初借款余额			5917.19	9054.57	9054.57	4527.29		
当期借款	9054.57	5917.19	3137.38					
当期还本付息	9825.52	79.88	202.12	244.47	4710.64	4588.40		
还本	9054.57				4527.29	4527.29		
付息	770.95	79.88	202.12	244.47	183.36	61.12		
期末借款余额		5917.19	9054.57	9054.57	4527.29			
二、专项债								
期初借款余额			3490.00	10390.00	10390.00	10390.00	10390.00	6900.00
当期借款	10390.00	3490.00	6900.00					
当期还本付息	11739.10		62.82	269.82	269.82	269.82	3759.82	7107.00
还本	10390.00						3490.00	6900.00
利息	1349.10		62.82	269.82	269.82	269.82	269.82	207.00
其中：2025 年已发行债券利息（1.8%）	314.10		62.82	62.82	62.82	62.82	62.82	
以后年度专项债付息（利率 3%）	1035.00			207.00	207.00	207.00	207.00	207.00
期末借款余额		3490.00	10390.00	10390.00	10390.00	10390.00	6900.00	
三、当期还本付息合计	21564.62	79.88	264.94	514.29	4980.46	4858.22	3759.82	7107.00
还本合计	19444.57				4527.29	4527.29	3490.00	6900.00
付息合计	2120.05	79.88	264.94	514.29	453.18	330.94	269.82	207.00

表 4-3 经营成本估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	运营期				
			2027	2028	2029	2030	2031
一	经营成本	48.37	10.58	10.58	10.58	11.08	5.54
1	人员支出	46.12	10.08	10.08	10.08	10.58	5.29
	人数		3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
	工资标准（2800 元/人/月）		3.36	3.36	3.36	3.53	1.76
2	水电费	2.25	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25
二	折旧费						
三	财务费用	1775.23	514.29	453.18	330.94	269.82	207.00
四	总成本费用合计（一+二+三）	1823.59	524.87	463.76	341.52	280.90	212.54

## 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 26355.15 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 1.22，项目收益可以覆盖融资成本。

表 4-4 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	10390.00	1349.10	11739.10	26355.15
专项借款	9054.57	770.95	9825.52	
合计	19444.57	2120.05	21564.62	
覆盖倍数	1.22			

## 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 1.22，现金流模拟分析详见表 4-6：

### 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	23719.64	25037.39	26355.15	27672.91	28990.67
二	债券还本付息	21564.62	21564.62	21564.62	21564.62	21564.62
三	债券偿还覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

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 1.22 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。



表 4-6 现金流预测表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	建设期		运营期				
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	经营活动产生的现金	26355.15	0.00	0.00	8782.47	8782.47	8782.47	5.16	2.58
1	业务活动现金流入	26403.52	0.00	0.00	8793.05	8793.05	8793.05	16.25	8.12
1.1	营业收入	26403.52	0.00	0.00	8793.05	8793.05	8793.05	16.25	8.12
2	业务活动现金流出	48.37	0.00	0.00	10.58	10.58	10.58	11.08	5.54
2.1	经营成本	48.37	0.00		10.58	10.58	10.58	11.08	5.54
2.2	税收支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	投资活动产生的现金流出	25400.87	11500.44	13900.44					
1	静态建设投资	25400.87	11500.44	13900.44					
2	流动资金								
三	融资活动产生的现金	4181.07	11500.44	13900.44	-514.29	-4980.46	-4858.22	-3759.82	-7107.00
1	融资活动现金流入	25754.00	11583.11	14170.89	0.00				
1.1	资本金	6309.43	2175.92	4133.51	0				
1.2	专项债	10390.00	3490.00	6900.00	0				

1.3	专项借款	9054.57	5917	3137	0				
1.4	政府补贴								
2	融资活动现金流出	21572.93	82.67	270.46	514.29	4980.46	4858.22	3759.82	7107.00
2.1	债券发行费用	8.31	2.79	5.52	0.00				
2.2	偿还债券本金	10390.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3490.00	6900.00
2.3	支付债券利息	1349.10	0.00	62.82	269.82	269.82	269.82	269.82	207.00
2.5	支付其他融资本金	9054.57				4527.29	4527.29		
2.4	偿还其他融资利息	770.95	79.88	202.12	244.47	183.36	61.12		
三	现金结余	53707.91	0.00	0.00	8268.17	12070.18	15994.43	12239.77	5135.35
1	期初现金			0.00	0.00	8268.17	12070.18	15994.43	12239.77
2	期内变动	5135.35		0.00	8268.17	3802.01	3924.24	-3754.66	-7104.42
3	期末现金		0.00	0.00	8268.17	12070.18	15994.43	12239.77	5135.35

## 第五章 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平等，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

收入变动风险是指承办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土地出让收入、充电桩收入、广告收入。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**

项目符合《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》要求；符合金普新区总体规划要求，是发展建设项目的基础和前置要求。通过改造，可切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，促进产业转型升级，推动超大特大城市加快转变发展方式，建设宜居、韧性、智慧的现代化城市。

项目的建设有助于服务东北老工业基地振兴、辽宁沿海经济带开发开放等重大国家战略，助力大连市建设东北亚国际航运中心、国际物流中心和区域性金融中心，加速金普新区国家级新区建设和面向东北亚区域合作，深度融入国家“一带一路”全方位开放新格局。

大树村区域内居民住宅房屋老旧破损且分布零散，整体建筑风貌较为破败。现有大树村村委会一处，村委会房屋质量较差，村委会仍在使用中。现有董家沟大树小学一处，建筑整体情况较差。主要建筑为临建厂房，较为老旧。房屋多为低层建筑，建设时间较早、使用时间较长，同时，企业私搭乱建现象严重，存在较多的临建、棚户，导致区内存在布局混乱拥挤、交通不畅、房屋质量差、缺少

各类活动场地等问题。部分工矿企业规模较小，企业内在基础配套设施建设落后，且企业排放污染大，影响区域环境。

现状公共服务设施不完善，缺少医疗、群众活动、教育、养老、便民的商业设施。在建设回迁安置房位置，着重考虑教育、人民生活需要的生活用品等。因此在规划路周边建设托儿所、商业网点、物业服务中心、社区服务站等配套建筑是十分必要的。

本项目可形成区域开拓土地整理的土地出让净收益，具有一定的收益性。

## **二、项目投资合规性及项目成熟度**

本项目已取得《关于大连金普新区大树村城中村改造项目可行性研究报告（三次调整版）的批复》（大金普发改发〔2025〕25号），项目成熟度较高，手续合规。项目资金部分自筹，部分申请国开行专项借款，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 9054.57 万元，计划申请专项债券资金 10390.00 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 25754.00 万元，其中债券资金 10390.00 万元，占比 40.3%，专项借款资金 9054.57 万元，占比 35.28%，资本金 6309.43 万元，占比 24.5%，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 26355.15 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 1.22 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

新增债券项目支出绩效目标表

项目编码			2310-210213-04-01-702262			项目名称	大连金普新区大树村城中村改造项目	
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	大连弘应城市建设发展有限公司	
拟申请债券资金总额（万元）			10390.00					
其中：以前年度已发行金额			3490.00					
本年度拟发行金额			6900.00					
绩效目标	中期目标（2025 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	>=	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) ×100%, 此项分值最高 10 分
		项目设计变更率	反映项目设计变更情况	<=	10	%	初步设计	定量指标, 设计变更率大于 10% 不得分; 设计变更率= (设计变更工程量/预算工程量) ×100%, 此项分值最高 5 分
		竣工后验收合格率	反映竣工验收情况	>=	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) ×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	%	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	%	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	%	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	%	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								



# 大连金普新区发展和改革局文件

大金普发改发〔2026〕25号

## 关于大连金普新区大树村城中村改造项目 可行性研究报告（三次调整版）的批复

大连弘应城市新建发展有限公司：

你单位提请的《关于〈大连金普新区大树村城中村改造项目〉可行性研究报告批复三次调整的请示》（弘应建设请〔2026〕6号）已收悉。根据专家评审及咨询评估意见，现对该项目可行性研究报告（三次调整版）进行调整，具体批复如下：

### 一、项目名称

大连金普新区大树村城中村改造项目。

（项目编码：2310-210213-04-01-702262）

### 二、项目建设单位

— 1 —

大连弘应城市新建发展有限公司。

### 三、建设地点

金普新区董家沟街道。

### 四、建设规模及主要建设内容

本次调整建设内容如下：

本项目城中村改造总面积约 797.06 万平方米，包含新建 3 条道路，总长度约 1854m，红线宽 25-40 米，现状道路改造更新约 233 米；改造热力管线总长约 255 米，管径 DN200-DN400；新建给水管线总长约 10592 米，管径为 DN100-DN800，PE100 给水管 15179 米；新建雨水暗渠总长 429 米，尺寸为 4000\*2000mm；新建雨水管线总长约 2940 米，管径为 DN300-DN1650；新建污水管线总长约 2150 米，管径 DN300-DN400；新建普通路灯约 123 套，路灯箱变 1 套；新建 4-8 孔通讯排管 1690 米；新建 66 千伏供电线路工程总长 6.5km，电力电缆型号 ZC-YJLW03-Z50/661×1200；电力隧道设备、电缆治理维修改造总长度约 6.5 公里；通讯线杆、军用光缆迁改总长度 44 千米等道路配套附属设施。

### 五、项目总投资及资金来源

项目总投资由 22189 万元调整为 25754 万元，资金来源为新区财政资金，同时争取各类政策性资金及政策性借款。

请据此批复文件及规划、用地预审意见组织项目实施，严格执行招投标等项目管理有关规定，待资金落实后方可开工建设，加强资金管理，确保工程安全质量。

原文件关于《大连金普新区大树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〕19号）废止。

- 附件： 1. 关于大连金普新区大树村城中村改造项目招标事项核准意见
2. 大连金普新区大树村城中村改造项目调整内容对比表

大连金普新区发展和改革委员会

2026年3月3日

— 3 —