

大连金普新区东风村城中村改造项目
专项债券
募投情况

大连弘应城市建设发展有限公司

二〇二六年六月

目 录

一、区域状况介绍	2
(一) 大连市基本情况	2
(二) 经济、财政和债务状况	3
二、项目基本情况	4
(一) 项目实施背景及必要性	4
(二) 项目概况	7
(三) 经济社会效益分析	8
三、项目投资估算及资金筹措方案	10
(一) 投资估算	10
(二) 项目资金筹措方案	11
四、项目预期净收益及自求平衡情况	12
(一) 预期项目收入	12
(二) 运营成本测算	15
(三) 税费测算	16
(四) 运营期项目收益及现金净流入测算	17
(五) 财务费用	20
(六) 自求平衡情况	21
五、现金流模拟分析与评价	22
(一) 现金流模拟分析	22
(二) 压力测试	25
(三) 总体评价	25
六、项目风险控制	25
(一) 影响项目进度或正常运营的风险及控制措施	25
(二) 影响项目收益的风险及控制措施	28
七、主管部门责任	28
八、事前绩效评价	29
(一) 项目实施的必要性、公益性及收益性	29
(二) 项目建设投资合规性及项目成熟度	29
(三) 项目资金来源和到位可行性	30
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	30
(五) 债券资金需求合理性	30
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施	30
(七) 绩效目标合理性	31
附件：绩效目标表	32

一、区域状况介绍

(一) 大连市基本情况

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 12574km^2 。截至2023年6月，大连市辖1个县（长海县）和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），代管2个县级市（瓦房店市、庄河市）；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。大连市行政管辖海域面积3.01万平方千米，海岸线长2211千米，其中大陆岸线长1371千米，占辽宁省大陆岸线的65%，海岛岸线长840千米，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。

大连市区位优越，港口众多，交通便利，自然资源丰富，为其经济发展创造了有利条件。随着大连市枢纽海港效应的逐渐深化，以及自贸试验区的持续发展，大连市区域经济发展和财政实力增长具备一定潜力。

大连市是中国15座副省级城市之一，5座计划单列市之一，同时也是东北地区唯一的计划单列市和非省会的副省级城市。大连市作为东北地区重要的工业城市，产业门类齐全，基础雄厚，是国家重要的石油化工、装备制造基地，在石化、大型船舶、内燃和电力机车、机床、轴承、核电等行业居于领先地位。同时，大连市也是中国第一批10个国家软件产业基地之一，6个国家软

件出口基地之一，第一个服务外包基地城市，第一个软件知识产权保护示范城市，获得软件产业国际化示范城市、软件人才国际培训基地和创新型软件产业集群等荣誉称号。

大连市矿产资源较为丰富，以非金属矿产为主，主要优势矿产为金刚石、熔剂用灰岩、水泥用石灰岩、玻璃用石英岩。大连市海洋资源和旅游资源丰富。海洋资源方面，大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方公里，海岸线长 2211 公里，其中大陆岸线长 1371 公里，占辽宁省大陆岸线的 65%；拥有海岛 538 个，占全省海岛个数的 85%。大连市深水岸线资源 300 多公里，海洋生物 172 科 414 种，鱼、虾、贝、藻等经济生物及海洋、滨岸、岛屿珍稀生物种类繁多，资源量大。旅游资源方面，大连市是中国首批“优秀旅游城市”，拥有包括滨海旅顺口风景区、金石滩旅游度假区、冰峪旅游度假区、西郊国家森林公园等在内的国家级自然保护区 4 个、国家级森林公园 10 个、国家级风景名胜区 2 个、国家级海洋公园 4 个和国家级地质公园 2 个，以及各类省、市级自然保护地 14 个。

大连总体城市设计立足于辽东半岛尖端、山海相映的自然地理环境及欧亚交融的历史文化特色，借助大数据、人工智能等前沿技术，从历史文化、生态景观、都市发展等九个方面提炼并诊断大连城市发展的若干特色与问题。基于大数据支撑，大连总体城市设计提出“一脉入海，九湾九品”的城市总体空间格局，“屏山聚湾、欧亚海韵、创新包容的国际浪漫都市”的总体空间特色定位，并由此确定“湾区+战略”核心设计理念。

（二）经济、财政和债务状况

2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.1 亿元亿元，按可比价格计算，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%。

2025 年，全市一般公共预算收入 749.4 亿元，下降 3.3%，全市一般公共预算支出 1122.2 亿元，增长 3.4%，发挥积极财政政策逆周期调节作用，保持了适度支出强度。

2025 年全市政府性基金收入 191.2 亿元，增长 35.8%，全市政府性基金支出 414.5 亿元，增长 29.1%。

2025 年全市地方政府债务限额 3716.9 亿元，其中：一般债务 1711.2 亿元，专项债务 2005.7 亿元。全市地方政府债务余额为 3561.2 亿元，其中：一般债务 1680.8 亿元，专项债务 1880.4 亿元，均控制在债务限额以内。

二、项目基本情况

（一）项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

东风村片区地处城市开发边界内，与现状成熟的居住区和工业区毗邻，现状居民生活在各类工业企业交织的夹缝中，已然成为名副其实的城中村，区域居民居住生活条件差，夜晚区域光线昏暗出行不便、雨雪天气居民出行困难，公共服务设施和基础设施配套严重不足。因地处各类工业企业之间，噪声、空气污染长期笼罩着该片区。居民生产、生活没有品质可言，既不比城市中心区的热闹繁华、也不抵乡村的清新宁静。

首先，八一路（东门立交桥—金东路段）处于居住密度不高，企业分布较广，又与铁路毗邻的区域。人流量相对不是很大，存在安全隐患，长期以来，道路建设执行的公路标准，缺少必要的照明设施，该区域发生过社会问题，同时因为缺乏照明设施，交通事故也偶有发生。根据国务院《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》的指示，本区域借助本次城中村改造的行动，对本区域的城中村进行改造，不仅改善区域生产生活环境更有利于破解安全隐患，提升居民生活的幸福指数，更有利于区域的发展建设，促进金普新区经济社会发展。

其次，金东路（长兴路—北大河段）是 G201 的城区段，道路上主要行驶大型车辆，车速快、惯性大，存在安全风险，同时，因车速快、邻近地段环境较差，车辆过后尘土飞扬，道路两侧的建筑物和植物枝叶落满灰尘，环境卫生差；该路段属公路权属，道路两侧排水及路下排水设施不完善，雨雪天气存在隐患，也对环境卫生产生不同程度的影响；该路段处于工业、仓储用地中间，企业密集，道路与长大铁路毗邻、与快轨相交，道路按公路标准已经明显不适宜发展需要。

应根据交通需要对其进行功能提升，并转为市政道路，设置必要的管控设施和配建设施，满足区域通行和安全的需求。

本次调整可研报告的建设范围内，中长村居民分布较少，民居处于在企业的夹缝中，生活环境极差，已经不适应现代人的生活要求。

东风村和和平村居民相对较多，居民生活的配套设施不全，水电设施等配置简单，停水停电时有发生。根据上位规划，该片区的中长村规划为产业用地、东风村规划为居住用地、和平村规划为防护绿地和商业用地，实施环城一号路占用东风村与和平村部分土地，结合规划，需要对相关区域进行征拆，以满足区域规划建设整体需求。

为加速推进城中村改造进程，已开展居民动迁民意调查和企业动迁意愿调查，并形成调查结果；向大连金普新区管理委员会汇报工作情况，提出推动东风村片区城中村改造的申请。

东风村城中村改造项目符合当前国家政策方向，符合辽宁省、大连市城中村改造工作要求。通过对东风村的城中村改造，将使整个片区卫生、环境景观、治安、交通等方面全面提升，促进区域社会经济的全面发展。

本次改造项目的实施将优化城市空间结构，完善城市功能，改善城市人居环境；结合城市更新产业导入，区域产城融合综合实力进一步夯实，促进产业升级，推动城市转型、实现产城融合发展，探索出一条内涵提升式的高质量城镇化发展途径，推动都市产业经济区稳中向好。

本项目在此背景下提出。

2、项目实施的必要性

(1) 改善交通环境、优化社会安全秩序的需要。应国务院推进超大特大城市推进城中村改造的意见，金普新区政府提出本轮对金州城区东部片区城中村全部进行改造，片区建设环境、居住生活、企业生产环境会全面提升，因此，片区与城市中心区联系道路金东路，与主要对外衔接干道——金华路连通的道路八一路，还是公路标准，与片区整体建设基本标准不匹配，故需要对其进行基本功能补充。

(2) 建立完善互通的交通体系，提升片区发展机会优势。经过本轮城中村改造，中长村片区产业发展会迎来升级更新的契机，和平村片区改造，建设环境与出行条件原有的乡村道路无法满足，因此，为解决两村出行与安全的基本需求，金东路、八一路需要改造。

(3) 解决百姓的呼声，让城市“灰空间”亮起来。本项目范围内的城中村，属于在城市发展中被遗忘的地段，无论其公共设施配备、基础设施建设，还是建筑质量、居住生活环境都不符合

现代城市生活的标准。在城市建设由外向型发展向内涵提升转换的阶段，这些被忽视的城市“灰空间”需要城市政府去重点关注。八一路从东门立交桥至金东路段，长期以来缺少路灯，夜晚村民出行极为不便，当地百姓反响强烈，因政府资金紧张而一直未能解决。金东路为国道，城市在经历高速发展拓展后，其被夹在城市建成区内，周边被工业企业、少量居民区所包围，但国道始终未曾改造提升，在城区内不满足城区道路排水还是公路的排水方式，边沟存在不同程度破坏，排水不畅。

本次城中村改造将其作为本片区最重要的建设内容，以改善该地区空间的基础设施状况，提升空间“亮度”，解决百姓的呼声。

因此，本项目的建设非常必要。

(二) 项目概况

1、项目名称

大连金普新区东风村城中村改造项目。

2、项目地点

大连市金普新区光中街道。

3、建设单位

大连弘应城市建设发展有限公司。

4、工程内容

本项目城中村改造红线范围约 73.66 万平方米。改造道路 2 条，总长度约 2337 米，路面宽度 8-12.5 米；高 8 米-12 米，型号 70W-200W 路灯约 182 盏，敷设电力电缆及电缆套管长约 6120 米，供电回路电源电缆约 3300 米，电缆排管约 3000 米，10kV 箱式配电站 3 座，10KV 箱式开关站(智能型)1 座，照明配电柜 3 座；改造跨河桥梁面积 432 平方米，跨度约 48 米；改造边沟 150 米；修

复1路堤挡墙高度为7米-8米，长度69米及其他附属配套设施工程。

5、建设期

建设期为2024年7月—2027年12月。

6、项目审批情况

2024年2月21日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区东风村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（大金普发改发[2024]41号），本项目的项目建议书已通过审批。

2024年7月8日，取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区东风村城中村改造项目可行性研究报告（调整版）的批复》（大金普发改发[2024]168号），本项目可行性研究报告（调整版）已通过审批。

2025年12月19日，取得取得大连金普新区发展和改革局文件《关于大连金普新区东风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]113号），本项目可行性研究报告（二次调整版）已通过审批。

（三）经济社会效益分析

1、经济效益分析

（1）助力区域产业升级

本项目以现状成熟居住区为基础，以大黑山风景区为特色，打造金普制造新城的特色居住生活片区。该片区以满足附近区域产业配套居住为根本，并引导未来产业升级、引进人才、环境提升为目标，在住宅产品、配套服务、商业设施等设计方面充分考虑产业发展的需要，将度假休闲、康体养生、保障住房和自由职业等的居住生活需求融入其中。因此，该项目对未来产业升级以及旅游业的发展都提供了充分条件，为其转型升级提供助力。

城中村的改造，对交通条件及城市环境卫生和景观效果、碳排放等都会产生积极效果为大黑山风景区的品质提升起到积极作用。

（2）提振区域经济发展

本次城中村改造，涉及征地拆迁、道路及配套设施建设，以及土地的二级开发，居民的搬迁安置，会产生居民安家相关的消费，对拉动房建、房产买卖以及装修、家具等相关的买卖，对经济产生提振作用。企业搬迁，企业主也会因为搬迁的契机创造新的产业机会和发展新型产业模式，为自己创造新发展机会，给未来经济发展提供新可能。

二级开发的住宅开发和商业开发，有望提振区域房地产投资和销售。

城中村改造不是简单解决居住空间增量问题，更多是要推动城市高质量发展。一部分集聚了产业的城中村在改造中应做好产业搬迁和转型升级。改造后，将根据城市产业发展规划，合理安排产业布局，引入优质产业项目，促进产业转型升级，并提供一定规模比例的低成本创业空间，保障小微企业和个体户创业需求。因此，城中村改造要兼顾激发就业、创业和创新能力，促进当地经济可持续发展。

而本次城中村改造将对现状金东路进行改造，道路改建将本区域与金普智能制造产业区域金渤海岸、新机场的空间距离拉近，将大连湾与普湾地区串联在一起，该区域交通优越性升级，为该区域经济发展提供必要条件。

2、社会效益分析

项目建成后，满足了金普新区居民的城中村改造需求，有利于健全住房供应体系，提升市民的人居环境，而城市的内在价值

很大程度取决于环境，提升城市的招商筹码，增加域外人员的吸引力，有利于地区社会经济协调发展。

项目建成后，区域交通条件会得到明显改善，区域交通优势变得明显，为产业发展和本地居民带来更为优越的条件。结合经济效益、社会效益和环境效益，开发过程中注重产品定位，强调产品和服务人员的需求特征，与邻近地块协调，绿化措施相配套，通过绿化、美化、亮化城市环境，从而提升城市自身城市价值，形成环境优美、人际和谐的文明城区、精品城区。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、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）
- 《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:

- 《大连金普新区东风村城中村改造项目可行性研究报告》、
《大连金普新区东风村城中村改造项目可行性研究报告
(二次调整版)》

2、项目总投资估算

根据可行性研究报告批复文件,并结合项目融资计划进行调整,项目建设总投资为 52,997.00 万元,其中:工程费用 2,578.16 万元;工程建设其他费用 48,225.19 万元;预备费 421.43 万元;经测算,本项目预计建设期利息 1,772.22 万元。

总投资估算表

金额单位:万元

序号	项目名称	投资金额	预估进项税	不含税投资额
1	大连金普新区东风村城中村改造项目	52,997.00	281.75	52,715.25
1.1	建设投资	51,224.78	281.75	50,943.03
1.1.1	工程费用	2,578.16	212.88	2,365.28
1.1.2	工程建设其他费用	48,225.19	34.07	48,191.12
1.1.2.1	征收补偿费	47,623.32		47,623.32
1.1.2.2	其他费用	601.87	34.07	567.80
1.1.3	预备费	421.43	34.80	386.63
1.2	建设期利息	1,772.22		1,772.22

(二) 项目资金筹措方案

1、项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 52,997.00 万元,其中:项目资本金 10,597.00 万元,占比 20.00%;拟申请债券金额 22,800.00 万元,占比 43.02%;拟申请专项借款 19,600.00 万元,占比 36.98%。

投融资计划表

金额单位：万元

序号	项目名称	建设期				合计	占比
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年		
1	投资计划	12,134.83	12,234.67	12,664.22	15,963.28	52,997.00	
2	资金筹资	12,134.83	12,234.67	12,664.22	15,963.28	52,997.00	100.00%
2.1	项目资本金	8,831.58	234.67	567.47	963.28	10,597.00	20.00%
2.1.1	建设期利息	6.79	234.67	567.47	963.28	1,772.22	
2.2	申请专项债券	2,800.00	-	5,000.00	15,000.00	22,800.00	43.02%
2.3	专项借款	503.25	12,000.00	7,096.75		19,600.00	36.98%

2、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。

四、项目预期净收益及自求平衡情况

根据《大连金普新区东风村城中村改造项目可行性研究报告》，本项目来源于政府性基金收益能让专项收入。项目预计于2028年初建成后即投入运营。

（一）预期项目收入

1、政府性基金收入

本项目收益主要来源于土地出让收入，2018-2022年金普新区土地供应量和成交量稳步提升，主要是由于2017、2019年品牌开发商入驻金普新区，万科、保利、碧桂园、招商、绿城等项目带动整体市场。近年来金普新区市场量价齐升，市场供不应求，品牌开发商聚集、产品品质的提升，刚需产品逐渐向改善产品转变，2022年土地成交量达到新高，为394.5万m²。2023年金普新区居住土地成交楼面价格达到3304元/m²。金普地区土地市场不存在严重供给过剩情况。

金普新区近年土地成交占比逐年上涨，在2020年首超甘区成为大连市销冠，2023年金普新区仍是土地市场成交主力，相比市

内核心区土地的高成本，低机会，金普新区的土地储备量大，板块产业利好支撑，这一板块成为全国性品牌房企的主要战场。

通过整理近年来金普新区土地供应情况可知，近年来金普新区核心地段住宅地块成交楼面价达到 5000-7000 元/m²，全区住宅项目成交均价在 3000 元/m²左右。

2023 年上半年，金普新区仍是土地市场成交主力，甘、高二区紧随其后，相比市内核心区土地的高成本，低机会，金普新区的土地储备量大，板块产业利好支撑，这一板块成为全国性品牌房企的主要战场。其中，金普新区成交 2 宗居住用地和 1 宗商业用地。项目位于金普新区光中街道，由于光中街道近些年来没有土地供应，本项目土地成交价格将参考项目周边和具有参考性的站前街道、先进街道、拥政街道、马桥子街道等土地成交情况。

用地性质	年份	位置	地块编号	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	土地成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)
居住用地	2023	站前街道	大金(2023)-2号	41145	103274	2.5	31970	3096
			大金(2022)-170号	21085	37531	1.8	11290	3008
	2022	拥政街道	大金(2022)-162号	75827	136489	1.8	41050	3008
			大金(2022)-161号	44432	71091	1.6	21940	3086
			大金(2022)-160号	43073	77531	1.8	23310	3007
			大金(2022)-159号	67389	121300	1.8	33070	2726
			大金(2022)-158号	23827	38123	1.6	11770	3087
		马桥子街道	大金(2022)-11号	17598	43995	2.5	14107	3207
	2021	先进街道	大金(2021)-63号	49715	52201	1.1	28032	5370
			大金(2021)-62号	9529	10005	1.1	5374	5371
		拥政街道	大金(2021)-39	129523	259046	2.0	75227	2904
			大金(2021)-33号	61376	122752	2.0	36384	2964
			大金(2021)-28号	53365	106730	2.0	31635	2964
			大金(2021)-35号	63440	126880	2.0	35628	2808
			大金(2021)-36号	88101	176202	2.0	52226	2964
			大金(2021)-34号	56231	112462	2.0	31849	2832
			大金(2021)-30号	47289	94578	2.0	28033	2964
			大金(2021)-26号	55876	111752	2.0	31391	2809
			大金(2021)-8号	64963	116933	1.8	32459	2776

从上表统计可知，金普新区 2021、2022、2023 年住宅用地成交价格最低为 2726 元/平方米，最高为 5371 元/平方米。

根据大连市人民政府办公室 2023 年 8 月 23 日发布的《大连市人民政府办公室关于公布市内四区及高新区国有建设用地基准地价的通知》附件《市内四区及高新区国有建设用地基准地价标

准》中的基准地价表，住宅最低价为 2400 元/平方米。

本次城中村改造出让四号地块，地块用地性质为居住，用地面积 14.99 公顷，根据实施方案，容积率不高于 2.2，建筑面积 32.99 万平方米。

从 2024 土地成交率低、地价不高的实际出发，综合考虑本出让地块近邻大黑山风景区，生态环境基底较好。预计未来土地出让价格将高于金州区的平均水平，土地成交楼面价格为：居住用地 2600 元/m²，可出让建筑面积 32.99 万平方米，于 2028-2032 年分 5 年平均出让。经测算，项目土地出让收入为 85,774.00 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，农业农村基金合计 8,577.40 万元。

综上，政府性基金收入合计 77,196.60 万元。

2、运营收入（含税）

（1）停车位收入

本项目可在周边可利用土地设置的停车位，预计 150 个，日平均收费 10 元，日历天数 365 天，平均停车率 70%。经测算，债券存续期停车位收入合计 364.13 万元。

（2）充电桩收入

本项目可按停车位 20%设置充电桩，共设置 30 个充电桩，小时充电 120 度，每度电收取服务费 0.6 元，日充电 4 小时，日历天数 365 天，平均使用率 70%。经测算，债券存续期充电桩收入合

计 2,096.82 万元。

(3) 灯杆广告位收入

本项目共有道路路灯灯杆 270 个，可设置灯杆广告牌，平均年收入 2000 元/个。经测算，债券存续期灯杆广告位收入合计 513.00 万元。

(4) 物业管理费收入

本项目共购买 2.58 万平方米商品房作为安置房，可收取物业管理费，根据《大连市物业服务收费管理实施细则》（大发改收费字[2009]449 号），本项目物业管理费按一级物业管理费收费标准 1.2 元/月·平方米估算，运营期第 1 年收费率 85%，之后每年增长 5%，达到 95%不再增长。经测算，债券存续期物业管理收入合计 329.72 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 3,303.67 万元。

(二) 运营成本测算

1、职工薪酬

预计项目建成维持运营达产期劳动定员大约需要 15.00 人，运营期第 1 年职工薪酬（包括社保统筹等）5.00 万元，之后每 3 年增长 5%。预计职工薪酬总支出为 752.72 万元。

2、外购燃料及动力费

外购燃料及动力费包括项目运营所需水、电费等，按照谨慎性原则，运营期间外购燃料及动力费按照专项收入的 5%估算。经测算，债券存续期外购燃料及动力费 165.18 万元。

3、其他费用

其他费用包括日常管理费用及销售费用等，按照谨慎性原则，运营期间其他费用按照其他成本的 20.00%测算。预计其他费用总支出为 183.58 万元。

综上所述，债券存续期项目运营成本（含税）总计 1,101.49 万元。

（三）税费测算

本项目收入为一级土地整理出让收入，不涉及相关税费。

本项目专项收入税费测算如下：

1、增值税

（1）销项税

运营收入中停车位、广告位增值税销项税按 9%测算，充电桩服务费、物业管理费按 6%测算，经测算债券存续期销项税 209.80 万元。

（2）进项税

运营期进项税主要包括燃料动力费（税率 9%）进项税，经测算运营期进项税合计 13.65 元。

建设投资形成固定资产的进项税可以抵扣，工程费用及基本预备费税率 9%、工程建设其他费用（扣除征地拆迁款、配套费、安置费等）税率 6%，经测算预计可抵扣固定资产进项税 281.75 万元。

（3）应缴增值税

应缴增值税等于销项税减可抵扣进项税，经测算，债券存续期应缴增值税 0.00 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 0.00 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 0.00 万元。

经测算，债券存续期税费合计 0.00 万元。

（四）运营期项目收益及现金净流入测算

综上，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目预计用于项目资金平衡的运营期现金净流入为 79,398.79 万元，详见下表。

运营期项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一	政府性基金收入	77,196.60	15,439.32	15,439.32	15,439.32	15,439.32	15,439.32		-	-	-	-
(一)	土地出让收入	85,774.00	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80					
1	居住用地	85,774.00	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80	-	-	-	-	-
1.1	出让建筑面积（万平方米）	32.99	6.59800	6.59800	6.59800	6.59800	6.59800					
1.2	楼面地价（元/平方米）	——	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00					
(二)	农业农村专项基金	8,577.40	1,715.48	1,715.48	1,715.48	1,715.48	1,715.48	-	-	-	-	-
1	土地出让收入	——	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80	17,154.80	-	-	-	-	-
2	专项基金比例	——	10%	10%	10%	10%	10%					
二	运营收入（含税）	3,303.67	344.66	346.52	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	173.88
(一)	停车位收入	364.13	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33	38.33	19.16
1	停车位数量（个）	——	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2	年平均收入（万元/个）	——	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.365	0.18
3	平均停车率%	——	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(二)	充电桩收入	2,096.82	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75	220.75	110.07
1	数量（组）	——	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
2	服务费票标准（元/度）	——	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
3	小时充电量（度）	——	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
4	日运营时长（小时）	——	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
5	日历天数	——	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00
6	负荷率	——	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
(三)	灯杆广告位收入	513.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	27.00
1	数量（个）	——	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00

序号	收入/成本类别	合计	运营期									
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
2	平均年收入（万元/个）	——	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.10
(四)	物业管理收入	329.72	31.58	33.44	35.29	35.29	35.29	35.29	35.29	35.29	35.29	17.65
1	建筑面积（万平方米）	——	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58	2.58
2	月收费（元/平方米）	——	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
3	收费月数	——	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00
4	收费率%	——	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
三	运营成本（含税）	1,101.49	110.68	110.79	110.90	115.40	115.40	115.40	120.13	120.13	120.13	62.53
(一)	职工薪酬	752.72	75.00	75.00	75.00	78.75	78.75	78.75	82.69	82.69	82.69	43.41
1	劳动定员	——	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
2	平均薪酬（万元/年）	——	5.00	5.00	5.00	5.25	5.25	5.25	5.51	5.51	5.51	2.89
(二)	外购燃料及动力费	165.18	17.23	17.33	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	8.69
1	专项收入	——	344.66	346.52	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	173.88
2	占比%	——	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
(二)	其他费用	183.58	18.45	18.47	18.48	19.23	19.23	19.23	20.02	20.02	20.02	10.42
1	专项收入	——	92.23	92.33	92.42	96.17	96.17	96.17	100.11	100.11	100.11	52.10
2	其他费用占比%	——	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
四	税费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)	增值税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	销项税	209.80	21.91	22.01	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	22.12	11.04
2	进项税	13.65	1.42	1.43	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	0.72
3	固定资产进项税	196.15	20.49	20.58	20.68	20.68	20.68	20.68	20.68	20.68	20.68	10.32
(二)	城市维护建设税	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)	教育费附加及地方教育附加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五	运营期项目净收益	79,398.79	15,673.30	15,675.05	15,676.79	15,672.29	15,672.29	232.97	228.25	228.25	228.25	111.35

（五）财务费用

1、专项债券还本付息情况

本项目拟申请使用专项债券 22,800.00 万元，其中：1、2024 年 12 月将 2024 年 9 月于 2024 年大连市政府专项债券（八期）发行项目的债券资金 2,800.00 万元调整转入本项目，票面利率 2.11%；2、2026 年计划申请 5,000.00 万元；3、2027 年计划申请 15,000.00 万元。专项债券测算利率参考 2026 年 6 月 1 日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（10 年期）的中债国债收益率，为 1.70%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3.00%进行测算，债券期限十年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	2024 年 调整转 入债券 票面利 率%	拟申请 债券测 算利 率%	2024 年调 整转入债 券票面利 息	拟申请债 券测算利 息	当年还本付 息合计
2024 年		2,800.00		2.11%				-
2025 年	2,800.00			2.11%		59.08		59.08
2026 年	2,800.00	5,000.00		2.11%	3.00%	59.08	75.00	134.08
2027 年	7,800.00	15,000.00		2.11%	3.00%	59.08	375.00	434.08
2028 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2029 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2030 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2031 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2032 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2033 年	22,800.00			2.11%	3.00%	59.08	600.00	659.08
2034 年	22,800.00		2,800.00	2.11%	3.00%	59.08	600.00	3,459.08
2035 年	20,000.00		-		3.00%	-	600.00	600.00
2036 年	20,000.00		5,000.00		3.00%	-	525.00	5,525.00
2037 年	15,000.00		15,000.00		3.00%		225.00	15,225.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	2024 年 调整转 入债券 票面利 率%	拟申请 债券测 算利 率%	2024 年调 整转入债 券票面利 息	拟申请债 券测算利 息	当年还本付 息合计
合计	——	22,800.00	22,800.00	——	——	590.80	6,000.00	29,390.80

2、专项借款还本付息情况

本项目拟申请城中村改造专项借款 19,600.00 万元，2024 年实际借入 503.25 万元，2025 年借入 12,000.00 万元，2026 年计划借入 7,096.75 万元，借款利率 2.70%，借款期限 5 年，于 2028 年至 2029 年分期偿还本金。具体还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	测算 利率	测算利息	当年还本付 息合计
2024 年		503.25		503.25	2.70%	6.79	6.79
2025 年	503.25	12,000.00		12,503.25	2.70%	175.59	175.59
2026 年	12,503.25	7,096.75		19,600.00	2.70%	433.39	433.39
2027 年	19,600.00			19,600.00	2.70%	529.20	529.20
2028 年	19,600.00		9,800.00	9,800.00	2.70%	396.90	10,196.90
2029 年	9,800.00		9,800.00	-	2.70%	132.30	9,932.30
合计	——	19,600.00	19,600.00	——	——	1,674.18	21,274.18

（六）自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 79,398.79 万元，债券存续期应还本付息 50,664.98 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.57 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	项目净收益	融资情况		需偿还的融资本息	本息覆盖率
			计划申请债券总额	计划申请借款总额		
大连金普新区东风村城中村改造项目	52,997.00	79,398.79	22,800.00	19,600.00	50,664.98	1.57
合计	52,997.00	79,398.79	22,800.00	19,600.00	50,664.98	1.57

五、现金流模拟分析与评价

（一）现金流模拟分析

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 1.57，现金流模拟分析详见下表：

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期				运营期	
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入							
1、配套资本金	10,597.00	8,831.58	234.67	567.47	963.28	-	
2、债券资金流入	22,800.00	2,800.00	-	5,000.00	15,000.00	-	
3、银行贷款资金流入	19,600.00	503.25	12,000.00	7,096.75			
4、政府性基金收入	61,757.28			-		15,439.32	15,439.32
5、专项收入	3,303.67					344.66	346.52
现金流入小计	118,057.95	12,134.83	12,234.67	12,664.22	15,963.28	15,783.98	15,785.84
二、现金流出							
1、建设总投资	51,224.78	12,128.04	12,000.00	12,096.75	15,000.00	-	
2、债券还本付息	29,390.80	-	59.08	134.08	434.08	659.08	659.08
3、银行贷款还本付息	21,274.18	6.79	175.59	433.39	529.20	10,196.90	9,932.30
4、运营期现金流出	1,101.49	-	-	-		110.68	110.79
现金流出小计	102,991.25	12,134.83	12,234.67	12,664.22	15,963.28	10,966.66	10,702.17
三、当年现金净流量	15,066.71	-	-	-	-	4,817.32	5,083.67
四、累计现金结存额	15,066.71	-	-	-	-	4,817.32	9,900.99
五、本息覆盖率		1.57					

(续)

项目	运营期							
	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、现金流入								
1、配套资本金								
2、债券资金流入								
3、银行贷款资金流入								
4、政府性基金收入	15,439.32	15,439.32	-	-	-	-	-	-
5、专项收入	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	173.88
现金流入小计	15,787.69	15,787.69	348.37	348.37	348.37	348.37	348.37	173.88
二、现金流出								
1、建设总投资								
2、债券还本付息	659.08	659.08	659.08	659.08	3,459.08	600.00	5,525.00	15,225.00
3、银行贷款还本付息								
4、运营期现金流出	110.90	115.40	115.40	115.40	120.13	120.13	120.13	62.53
现金流出小计	769.98	774.48	774.48	774.48	3,579.21	720.13	5,645.13	15,287.53
三、当年现金净流量	15,017.71	15,013.21	-426.11	-426.11	-3,230.83	-371.75	-5,296.75	-15,113.65
四、累计现金结存额	24,918.70	39,931.91	39,505.80	39,079.69	35,848.86	35,477.11	30,180.35	15,066.71
五、本息覆盖率	1.57							

（二）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±10%范围内变动的情况下，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：

项目收益压力测试表

本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
一、项目净收益	71,458.91	75,428.85	79,398.79	83,368.72	87,338.66
二、融资还本付息	50,664.98	50,664.98	50,664.98	50,664.98	50,664.98
三、本息覆盖率	1.41	1.49	1.57	1.65	1.72

（三）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1.57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，满足大连金普新区东风村城中村改造项目的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

六、项目风险控制

（一）影响项目进度或正常运营的风险及控制措施

1、项目管理风险

本项目的运营需考虑实际可能遇到的风险，可能运营成本超支，使项目实际费用超出预算，巨大成本超支使整个项目后续资金偿还压力大。

2、工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的

重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

3、风险控制措施：

(1) 征地风险的预防

工程征地工作，按照现阶段国家及金普新区动迁与征地政策进行。一是要严格按照法定征地程序进行，各项手续到位，补偿措施恰当可行。二是要严格执行征迁政策，要维护政策的公平、公正、合理，把握好政策的平衡性、权威性。三是要积极做好群众的解释说服工作，以理服人，做好和谐征地。

(2) 噪声污染的预防

噪声的污染防治从工程设计、管理、到最后的污染防治，各个环节均需做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。工程南侧北侧分布着诸多住宅，考虑到工程施工与附近居民、相关单位的工作和项目存在时间上的重合，因此，必须需减少对周边居民的正常生活和休息。

(3) 对沿线出行影响的预防

考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在经过学校、市场、交通道口等区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

(4) 劳动安全的预防

合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业、杜绝施工扰民。

(5) 其他风险规避措施

社会稳定问题产生根源在于工程建设过程中对群众造成的各种影响，但社会不稳定问题发生又具有很大的不确定性，其表现形式也复杂多样。因此，除了上述风险规避措施外，项目建设单位部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访、防洪、防灾和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：

①通过电视、报纸、广播、网络、开通热线电话等方式加强宣传工作，宣传工程实施的意义，取得公众理解和支持；

②加强与周围居民区、相关单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈，并在可能范围内尽量向他们提供方便和支持；化解群众不满情绪，引导有异议的群众采取合理合法的方式反映问题；

③成立维护社会稳定工作小组，确定维稳接待人员，制定工作方法，并进行必要的维稳工作培训；

④建立各施工标段与住宅小区、相关单位的联系制度，加强基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

(6) 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

(7) 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），切实做好合同管理工作，可以达到抵御风险的目的。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1、经济环境风险

未来区域经济发展受政治形势、经济政策、城市规划方案、财政补贴政策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。

风险控制措施：随时关注市场动向，并及时采取必要的应对措施。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。

2、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、主管部门责任

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法合规、

确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工并投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

八、事前绩效评价

（一）项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：解决城中村居民居住环境差、配套设施缺失的问题、本轮“城中村”改造是今年中央政府稳地产预期，探索房地产新发展模式的重要举措、地产行业发展带动相关行业发展对稳增长贡献价值、“城中村”改造包含着农村土地制度改革的重要内涵，也是推进以人为核心的新型城镇化进程的有机部分、让城市“灰空间”亮起来，助力城市高质量发展，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：大连金普新区东风片区城中村改造项目符合当前国家、省、市及地方政策要求，符合相关规划。通过实施城中村改造，有利于实现区域价值提升、产业升级、形象改善，可以较大程度改善居民生活环境和品质，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：可产生土地出让收入等，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

本项目可行性研究报告已通过审批，正在施工。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 22,800.00 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政府性基金收入和专项收入，政府性基金收入主要是土地出让收入，专项收入包括停车位收入、广告位收入等。本项目收益对应的收入收费单价及其数量标准参照周边市场土地出让相关数据及市场公允价格，本项目收益来源可靠，且收益预测均在合理的区间范围内，同时项目成本包括农业农村基金支出及运营成本，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 52,997.00 万元，其中资本金 10,597.00 万元，占比 20.00%，符合国家对重大民生项目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 10 年，债券存续期预计净收益 79,398.79 万元，可满足项目收益偿还融资本息的要求，且本息覆盖率为 1.57，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

本项目分为专项债券和专项借款，其中：（1）本项目拟申请专项债券 22,800.00 万元，各期均为 10 年期债券，债券利率暂按 3.00% 进行测算，各期债券还本付息方式均为每半年支付一次利息，到期一次还本。（2）本项目拟申请城中村改造专项借款 19,600.00 万元，自 2024 年至 2026 年陆续借入，借款利率 2.70%，

借款期限 5 年，分期还本。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。

附件：绩效目标表

项目编码		2310-210213-04-01-827304		项目名称	大连金普新区东风村城中村改造项目			
主管部门及代码		大连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）		22,800.00						
其中：以前年度已发行金额		2800.00						
本年度拟发行金额		5000.00						
绩效目标	中长期目标（2024 年-2037 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	基础设施工程实际完成率	基础设施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	>=	80.00	%	可行性研究报告	定量指标，工程实际完成率小于 80%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	反映建设工程履行公			招投标程序	程序要求	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分

		性	开招投标程序情况			合规		
		设计功能实现率	反映项目初始设计功能实现程度	\geq	80.00	%	项目目的实现要求	定量指标, 设计功能实现率小于 80%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	10.00	%	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	80.00	%	行业规范	定量指标, 验收合格率小于 80%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 8 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	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划开工率小于 80%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	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划开工率小于 80%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	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标, 按计划完工率小于 80%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 4-5 分; B: 成本控制效果一般 3-3.9 分; C: 成本控制效果不佳 0-2.9 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	80.00	%	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 80% 不得分, 此项分值最高 15 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	>=	70.00	%	项目社会影响要求	定量指标，实际新增就业岗位/计划新增就业岗位小于 70%不得分，此项分值最高 7 分
	生态效益指标	环境影响程度	考核项目对周边环境影响情况		正面影响		环境影响要求	定性指标，根据环境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 4 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	>=	70.00	%	项目社会影响要求	周边用户满意度加权平均值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 4 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								

