

长兴岛保障性租赁住房新建项目 专项债券募投情况



项目实施单位：大连长兴岛产业园运营管理有限公司

编制日期：2026 年 9 月

目 录

第一章 项目基本情况	1
1.1 项目名称	1
1.2 区域状况介绍	1
1.3 项目所在区域状况介绍	3
1.4 项目建设目标和任务	5
1.5 项目基本情况	5
1.6 建设工期	6
1.7 项目备案情况	6
1.8 项目实施单位	6
第二章 项目提出背景及必要性	8
2.1 项目提出背景	8
2.2 规划政策符合性	9
2.3 项目建设的必要性	11
第三章 项目投资与融资方案	13
3.1 项目投资估算	13
3.2 项目资金筹集方案	14
第四章 项目预期收益与融资平衡情况	15
4.1 项目净收益测算	15
4.2 财务费用	25
4.3 项目收益与融资自求平衡情况	26
4.4 项目现金流分析	28
4.5 风险分析	31
4.6 总体财务评价	31
第五章 经济社会效益分析	32
5.1 经济效益分析	32
5.2 社会效益分析	33
第六章 项目风险控制	34
6.1 风险识别	34

6.2 风险管控措施.....	36
第七章 主管部门责任	41
第八章 事前绩效评估	42
8.1 项目实施的必要性、公益性及收益性.....	42
8.2 项目建设投资合规性及项目成熟度.....	42
8.3 项目资金来源和到位可行性.....	42
8.4 项目收入、成本、收益预测合理性.....	42
8.5 债券资金需求合理性.....	43
8.6 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施.....	43
8.7 绩效目标合理性.....	44
附件：绩效目标表.....	45

第一章 项目基本情况

1.1 项目名称

长兴岛保障性租赁住房新建项目。

1.2 区域状况介绍

1.2.1 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 个副省级城市之一，5 个计划单列市之一，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。

1.2.2 大连市经济、财政和债务情况

2025 年，大连市实现地区生产总值 10002.1 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。

1.3 项目所在区域状况介绍

大连长兴岛经济技术开发区，是辽宁省大连市开放先导区之一，

是国家规划的七大石化基地之一。

长兴岛经济技术开发区面积 349.5 平方公里，代管长兴岛、交流岛、凤鸣岛、西中岛、骆驼岛五个岛屿，岸线总长 186 公里。其中长兴岛本岛面积 252.5 平方公里，环岛岸线 91.6 公里，坐落在我国的内海——渤海湾东缘、瓦房店市西南部海域。它在全国 5000 多个岛屿中排行第五，在长江口以北沿海的众多岛屿中位居第一，因此被称为中华神州“海中的骄子”。

2010 年 4 月，大连长兴岛经济技术开发区经国务院正式批准升级为国家级经济技术开发区。

2025 年，一般公共预算收入完成 56.03 亿元，增长 10.5%，为年初预算的 112%。其中：税收收入完成 37.11 亿元，下降 4.9%；非税收入完成 18.92 亿元，增长 61.9%。市级转移支付 3.69 亿元，政府债务转贷收入 41.69 亿元，动用预算稳定调节基金 4 亿元，调入资金 0.13 亿元，上年结转资金 1.78 亿元，收入总量 107.32 亿元。

2025 年，一般公共预算支出完成 52.21 亿元，增长 13.2%。一般债务还本 46.1 亿元，上解上级 1.19 亿元，安排预算稳定调节基金 6.22 亿元，调出资金 0.2 亿元，结转下年 1.4 亿元，支出总量 107.32 亿元。收支相抵，总量平衡。

2025 年，政府性基金收入完成 14.81 亿元，增长 21.4%。市级转移支付 2.8 亿元，专项债转贷收入 95.7 亿元，上年结余收入 12.75 亿元，调入资金 0.2 亿元，收入总量 126.26 亿元。

2025 年，政府性基金支出完成 67.89 亿元，增长 48.7%。专项债

务还本 10.37 亿元，调出资金 0.05 亿元，年终结余 47.95 亿元，支出总量 126.26 亿元。收支相抵，总量平衡。

2025 年，长兴岛区偿还各类债务本息 35.14 亿元。截至 2025 年末，长兴岛区系统内债务余额 699.52 亿元。

1.4 项目建设目标和任务

本项目旨在通过新建规模化、标准化的保障性租赁住房，系统解决长兴岛产业园区企业员工的居住难题，并以此为支点推动区域发展。其核心目标包含三个层面：在基础保障层面，提供“小户型、低租金”的房源，直接满足员工的刚性居住需求；在经济发展层面，通过优化营商环境、降低企业非生产性成本，提升园区产业竞争力；在城市功能层面，促进产城融合，为长兴岛向现代化产业新城转型奠定基础。

项目建成后，将直接解决长兴岛产业园区企业员工的安居难题，显著提升其生活稳定感与归属感。项目通过提供关键配套，能有效降低企业运营成本，稳定劳动力队伍，从而优化整体营商环境，增强区域对产业的吸引力与承载力。长远来看，它将成为推动产城融合、完善城市功能、促进长兴岛从工业区向现代化产业新城转型升级的重要引擎。

1.5 项目基本情况

1.5.1 项目性质

新建项目。

1.5.2 建设地点

项目建设用地位于辽宁省大连市长兴岛，宝岛路南侧，滨海公路北侧，西至消防大队，东至拟规划道路（刘洼街延长线）。用地北侧跨路地块为海天大连精工厂区，用地南侧跨路地块为大连益丰物流装备有限公司。

1.5.3 建设内容和规模

新建保障性租赁住房 15 栋，配套公共辅助用房及相关配套工程等，总用地面积 185563.86m²，总建筑面积 385852.54m²。

1.6 建设工期

项目工程建设周期约 14 个月，项目计划于 2026 年 8 月开始动工，2027 年 10 月竣工验收。预计 2028 年投产。

1.7 项目备案情况

2026 年 5 月 12 日，取得大连长兴岛经济技术开发区经济发展局文件《大连市企业投资项目备案文件》（大长经开经备〔2026〕107 号），本项目符合备案条件，予以备案。

1.8 项目实施单位

大连长兴岛产业园运营管理有限公司，统一社会信用代码 91210244MA10WB0Q64；注册资本：50000 万元人民币；大连长兴岛产业园运营管理有限公司成立于 2021 年 2 月 10 日，注册地位于辽宁省大连长兴岛经济技术开发区管理委员会办公楼，法定代表人为初阳。经营范围包括许可项目：各类工程建设活动，房地产开发经营，医疗服务，旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务，自有资金投资的资产管理服务，工程管理服务，市政设施管理，城市绿化管理，企业管理咨询，物业管理，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，停车场服务，会议及展览服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），互联网销售（除销售需要许可的商品），从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训），幼儿园外托管服务，以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

第二章 项目提出背景及必要性

2.1 项目提出背景

（1）宏观政策背景：国家层面为产业园区配套建设提供明确指引

近年来，国家层面出台了一系列政策，为在产业集聚区配套建设居住设施提供了清晰的顶层设计。《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确将产业园区作为保障性租赁住房的重点建设区域，旨在缓解企业员工的住房困难。《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》进一步强调了“产城融合、职住平衡”的理念，要求产业园区在规划建设中同步考虑居住与生活服务功能，以减少长距离通勤，提升运行效率。大连市在《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》中积极响应，提出要结合产业园区需求，支持利用自有土地或集中建设保障性租赁住房。这些自上而下的政策框架，为本项目在长兴岛经济开发区内，针对园区企业员工集中建设保障性租赁住房提供了根本性的政策依据和行动方向，项目是从顶层设计到地方实践的关键落地环节。

（2）区域发展背景：长兴岛产业能级跃升与配套短板的矛盾凸显

长兴岛经济开发区作为省市经济发展的战略要地，已形成了以石化、装备制造为主导的产业集群，吸引了大量劳动力在此就业。然而，与产业高速发展、就业岗位激增形成鲜明对比的是，区域内的居住及

生活服务配套发展相对滞后。现有住房市场以面向家庭的商品住房和零散的村民自建房为主，缺乏针对园区广大产业工人、技术及管理岗位员工的规模化、标准化、经济适用的集中住宿解决方案。这种“重生产、轻生活”的现状，导致员工居住分散、通勤成本高昂、生活便利性不足，已成为制约产业园区进一步提升凝聚力、稳定性和运行效率的突出短板。因此，系统性地规划建设与产业规模相匹配的保障性租赁住房，是长兴岛在经济总量达到新阶段后，完善自身功能、实现可持续发展的内在要求。

（3）企业现实背景：员工住房问题转化为企业稳定的运营压力

随着园区企业产能的持续扩大和用工规模的增加，员工“住宿难”已从个人生活问题，演变为影响企业稳定运营的共性挑战。企业为解决员工住宿，往往需要投入额外资金进行租房补贴，或分散管理大量社会租赁房源，这不仅增加了非生产性支出，也带来了安全管理、后勤保障等繁重负担。部分企业虽自建了简易住房，但在居住品质、消防标准和规范性等方面存在不足。这种局面使得企业在员工队伍稳定、生产效率保障乃至安全生产管理方面均面临潜在风险。集中建设高品质、专业化管理的保障性租赁住房，将员工住宿需求从企业个体责任中有效剥离，转化为由专业化主体提供的公共服务，直接回应了园区众多企业的迫切呼声和现实痛点，是优化园区整体营商环境的有效措施。

本项目在此背景下提出。

2.2 规划政策符合性

（1）符合国家保障性住房建设根本要求

本项目严格遵循国家关于加快发展保障性租赁住房的战略导向。《关于规划建设保障性住房的指导意见》明确指出，重点要解决新市民、青年人等群体的住房困难。

长兴岛项目精准定位于服务园区内的产业工人、技术人员等新市民群体，通过新建“小户型、低租金”型房源，直接响应国家“以需定供、保障基本”的建设原则。项目由政府主导实施，能确保房源的稳定供给与租金的切实可控，是落实“租购并举”、实现“住有所居”民生目标的具体行动，完全符合国家顶层设计对保障性住房的根本定位。

（2）响应新型城镇化与产城融合核心战略

本项目建设是对国家新型城镇化与产城融合战略的深度实践。《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》等政策强调推动“产城融合、职住平衡”。项目选址于长兴岛产业集聚区核心区域，通过集中建设保障性住房社区，旨在实现企业员工“就近工作、就近生活”，能有效缩短通勤距离、提升生产效率与人员稳定性。这不仅是对产业园区配套短板的直接补强，更是推动长兴岛从单一工业园区向功能复合的现代化产业新城转型升级的关键举措，完全契合国家关于促进产业与城市协同发展的政策导向。

（3）贴合地方实施细则与建设规范

项目推进严格遵循省市各级具体规定，确保合规落地。在项目认定上，严格依据《大连市保障性租赁住房项目认定书核发管理规则（试

行)》等地方性细则执行。在建设标准上,项目规划设计全面遵守关于户型面积、配套设施、绿色建筑与安全质量的地方性规范。同时,项目的选址、土地供应及市政配套方案,均与《长兴岛经济技术开发区总体规划》相衔接。这种与地方实施细则全面对表的做法,保障了项目从规划、建设到运营的全流程合规性,使其成为一项可实施、可管理、可持续的标杆工程。

2.3 项目建设的必要性

(1) 稳定企业生产与降低综合成本的经济必要性

对于长兴岛的制造类企业而言,一支稳定的、经验丰富的劳动力队伍是保障连续生产、确保产品质量和订单交付的核心。员工居住问题若得不到妥善解决,将直接导致岗位流动性增加、熟练工流失,使企业蒙受持续的招聘与培训成本损失,并影响生产计划的稳定性。本项目的实施,通过提供租金可控、就近便捷的标准化住宿,能够极大增强员工,特别是产业工人和技术岗位员工的在岗稳定性与归属感。同时,项目将企业从自行解决员工住房的沉重负担中解放出来,使其能将更多资源与精力专注于核心业务拓展和技术升级。从区域经济整体视角看,这相当于为所有入驻企业提供了一项关键的、可降低其运营成本的“基础设施”,显著提升了长兴岛作为产业投资目的地的综合成本优势和竞争力。

(2) 完善园区功能与促进产城融合的结构必要性

长兴岛的远期目标,是建设成为世界级的现代化石化产业基地和装备制造中心。

一个世界级的产业基地，必然要求与之相匹配的、功能完善的现代化产业社区。本项目的建设，正是完善园区城市功能、推动“以产促城、以城兴产”的关键一步。项目规划不仅仅是建造保障性住房，更是打造一个集居住、基本商业、公共休闲和服务于一体的综合性社区。它的建成，将有效引导居住人口在产业周边集聚，大幅减少因“职住分离”产生的潮汐式通勤压力，提升片区全天候的活力。这将从根本上改变园区过去功能单一的格局，促进生产、生活、生态空间的合理布局与协同发展，为长兴岛从传统的工业区向综合功能强大的现代化产业新城转型升级奠定坚实的物理空间和社会结构基础。

（3）提升治理水平与保障安全发展的社会必要性

当前企业分散解决员工住宿的模式，存在居住点分散、管理主体不一、标准参差不齐等问题，在消防安全、治安管理、公共卫生等方面存在隐患，给地方社会治理带来了复杂性和压力。本项目采用“政府引导、国企建设、集中供应、专业运营”的模式，能够实现对园区内大规模就业人员居住空间的统一规划、统一建设、统一管理和统一服务。这种集中化、规范化的管理，不仅能极大提升居住品质和安全保障水平，更能有效提升区域社会治理效能和精细化程度。它将分散的、不易监管的居住状态，纳入规范化、制度化的管理框架，有利于营造安全、有序、和谐的园区社会环境，为长兴岛经济开发区的长治久安和高质量发展提供坚实的社会保障，其产生的社会效益和风险防控价值至关重要。

第三章 项目投资与融资方案

3.1 项目投资估算

3.1.1 编制范围

本项目投资估算编制分为工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期贷款利息。建设内容包括建筑工程、装修工程、给排水工程、暖通工程、电气工程、室外配套工程及项目周边配套工程等。

3.1.2 编制依据

- (1) 国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版，发改投资〔2006〕1325 号）；
- (2) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；
- (3) 《建筑安装工程费用项目组成》（建标〔2013〕44 号）；
- (4) 《辽宁省建设工程计价依据》（2017）；
- (5) 《建设工程造价咨询规范》（GB/T51095-2015）；
- (6) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；
- (7) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- (8) 大连市现行的人材机市场价格；
- (9) 大连市正在执行的有关建经文件；
- (10) 本项目方案设计图纸；
- (11) 其他与投资估算的相关规定及资料。

3.1.3 投资估算

项目建设总投资为 259,440.00 万元，其中：工程费用 211,235.90 万元；工程建设其他费用 36,417.75 万元；基本预备费 5,242.85 万元；建设期利息 6,543.50 万元。

项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	项目名称	投资金额
1	长兴岛保障性租赁住房新建项目	259,440.00
1.1	建设投资	252,896.50
1.1.1	工程费用	211,235.90
1.1.2	工程建设其他费用	36,417.75
1.1.3	基本预备费	5,242.85
1.2	建设期利息	6,543.50

3.2 项目资金筹集方案

3.2.1 项目资金筹集情况

项目拟筹集资金 259,440.00 万元。其中：项目资本金 53,440.00 万元，占比 20.60%；拟申请债券金额 206,000.00 万元，占比 79.40%。

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
		2026 年	2027 年		
1	投资计划	185,091.00	74,349.00	259,440.00	-
2	资金筹资	185,091.00	74,349.00	259,440.00	100.00%
2.1	项目资本金	35,091.00	18,349.00	53,440.00	20.60%
2.2.1	其中：建设期利息	1,882.50	4,661.00	6,543.50	
2.2	申请专项债券	150,000.00	56,000.00	206,000.00	79.40%

3.2.2 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。

第四章 项目预期收益与融资平衡情况

4.1 项目净收益测算

4.1.1 运营收入（含税）

（1）保障性住房出租收入

《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）中指出：保障性租赁住房租金应低于同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金。本着上述原则，结合周边市场调研情况，住房日租金按 0.80 元/平方米估算，每 3 年增长 5%。可出租面积 32.93 万 m²。运营初期出租率按 80%估算，之后每年增长 10%，直到达产。经测算，债券存续期保障性住房出租收入合计 348,159.16 万元。

（2）商业建筑出租收入

本项目商业建筑日租金按 4.55 元/平方米估算，每 3 年增长 5%，可出租面积 2.96 万 m²。运营初期出租率按 80%估算，之后每年增长 10%，直到达产。经测算，债券存续期商业建筑出租收入合计 180,319.08 万元。

（3）停车位收入

本项目共建有 529 个停车位，月租金按 300 元/个估算，平均停车率 90%。经测算，债券存续期停车位收入合计 5,056.30 万元。

（4）充电桩服务收入

本项目共建有 59 个充电桩，功率 7kW 充电桩 44 个；功率 40kW 充电桩 15 个；年充电 3000h/个；综上计算充电量为 272 万 kwh，服务费按 0.5 元/度估算。经测算，债券存续期充电桩服务收入 4,012.00 万元。

综上所述，债券存续期运营收入（含税）合计 537,546.54 万元。

4.1.2 运营成本（含税）

（1）物业管理费

本项目建筑物出租、停车位及共享电动自行车运营均委托物业公司运营，按照可出租面积 35.89 万平方米计算，每平方米月管理费 1 元，每 3 年增长 5%。预计债券存续期内物业管理费合计为 15,933.01 万元。

（2）维护费

持有物业及车位等维护费按工程费用的 0.10%测算。基于以上预测，预计债券存续期内维护费支出合计为 6,231.58 万元。

综上所述，债券存续期预计运营成本（含税）合计 22,164.59 万元。

4.1.3 税费

（1）增值税

根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号）文件规定，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率减按 1.5%计算缴纳增值税。商业建筑出租、停车位出租增值税率 9%，充电桩收入增值税率 13%。经测算债券存续期增值税销项税 20,741.46 万元。

物业管理费增值税进项税税率 6%，维护费税率 9%，暂不考虑固定资产购入进项税抵扣因素。经测算，债券存续期增值税进项税 1,416.43 万元。

经测算，债券存续期应交增值税 19,325.03 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 1,352.75 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 7%，经测算债券存续期应缴教育费附加及地方教育附加 966.23 万元。

（4）房产税

根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号）文件规定，对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按 4% 的税率征收房产税。经测算，债券存续期保障性租赁住房应缴房产税 13,263.19 万元。

商业建筑出租计税依据为不含税租金收入，税率 12%。经测算，债券存续期商业建筑出租应缴房产税 19,851.60 万元。

综上，债券存续期应缴房产税合计 33,114.79 万元。

（5）企业所得税

企业所得税按利润总额的 25% 进行测算，利润总额=息税折旧前利润-折旧费用-利息支出，其中：1）预计形成固定资产原值 259,440.00 万元，残值率 5%，按 30 年折旧，每年折旧费用 8,215.60 万元；2）利息支出为运营期专项债券利息。经测算债券存续期应缴企业所得税 25,876.35 万元。

综上，项目应缴税费合计 80,635.15 万元。

4.1.4 项目净收益

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 434,746.80 万元，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

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	运营收入（含税）	537,546.54	11,836.35	13,277.47	14,718.59	15,447.85	15,447.85	15,447.85	16,187.93	16,187.93	16,187.93	16,938.81
(一)	保障性住房出租收入	348,159.16	7,596.29	8,545.83	9,495.37	9,976.14	9,976.14	9,976.14	10,456.92	10,456.92	10,456.92	10,937.70
1	可出租面积（万平方米）	—	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93
2	日租金（元/平方米）	—	0.79	0.79	0.79	0.83	0.83	0.83	0.87	0.87	0.87	0.91
3	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	出租率	—	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	商业建筑出租收入	180,319.08	3,932.66	4,424.24	4,915.82	5,164.31	5,164.31	5,164.31	5,423.61	5,423.61	5,423.61	5,693.71
1	可出租面积（万平方米）	—	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96
2	日租金（元/平方米）	—	4.55	4.55	4.55	4.78	4.78	4.78	5.02	5.02	5.02	5.27
3	日历天数	—	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	出租率	—	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(三)	停车位收入	5,056.30	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40
1	停车位数量	—	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00
2	月租金（元/个）	—	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	月份	—	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	出租率	—	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(四)	充电桩服务收入	4,012.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
1	充电量（万度）	—	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00
2	服务费（元/度）	—	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
二	运营成本（含税）	22,164.59	641.92	641.92	641.92	663.45	663.45	663.45	684.99	684.99	684.99	710.83
(一)	物业管理费	15,933.01	430.68	430.68	430.68	452.21	452.21	452.21	473.75	473.75	473.75	499.59

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
1	建筑面积 (万平方米)	——	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89
2	月物业费 (元/平方米)	——	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10	1.16
3	月份	——	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
(二)	维护费	6,231.58	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24
1	工程费用	——	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90
2	占比	——	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
三	税费	80,635.15	1,194.08	1,345.05	1,495.99	1,570.96	1,570.96	1,570.96	1,648.12	1,648.12	1,648.12	1,727.20
(一)	增值税	19,325.03	421.21	475.37	529.52	555.69	555.69	555.69	582.74	582.74	582.74	610.45
1	销项税	20,741.46	463.03	517.19	571.34	598.73	598.73	598.73	627.00	627.00	627.00	656.17
2	进项税	1,416.43	41.82	41.82	41.82	43.04	43.04	43.04	44.26	44.26	44.26	45.72
(二)	城市维护建设税	1,352.75	29.48	33.28	37.07	38.90	38.90	38.90	40.79	40.79	40.79	42.73
(三)	教育费附加及地方教育附加	966.23	21.06	23.77	26.48	27.78	27.78	27.78	29.14	29.14	29.14	30.52
(四)	房产税	33,114.79	722.33	812.63	902.92	948.59	948.59	948.59	995.45	995.45	995.45	1,043.50
1	保障性住房房产税	13,263.19	289.38	325.56	361.73	380.04	380.04	380.04	398.36	398.36	398.36	416.67
1.1	不含税租金收入	——	7,234.56	8,138.89	9,043.21	9,501.09	9,501.09	9,501.09	9,958.97	9,958.97	9,958.97	10,416.86
1.2	税率	——	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
2	商业建筑房产税	19,851.60	432.95	487.07	541.19	568.55	568.55	568.55	597.09	597.09	597.09	626.83
2.1	不含税租金收入	——	3,607.94	4,058.94	4,509.93	4,737.90	4,737.90	4,737.90	4,975.79	4,975.79	4,975.79	5,223.59
2.2	税率	——	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	企业所得税	25,876.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	息税折旧前利润	460,623.15	10,000.35	11,290.50	12,580.68	13,213.44	13,213.44	13,213.44	13,854.82	13,854.82	13,854.82	14,500.78
2	折旧摊销费用	242,360.20	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60
3	财务费用	122,516.50	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00

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
4	利润总额	95,746.45	-3,772.25	-2,482.10	-1,191.92	-559.16	-559.16	-559.16	82.22	82.22	82.22	728.18
四	运营期项目净收益	434,746.80	10,000.35	11,290.50	12,580.68	13,213.44	13,213.44	13,213.44	13,854.82	13,854.82	13,854.82	14,500.78

(续)

序号	收入/成本类别	运营期										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一	运营收入 (含税)	16,938.81	16,938.81	17,820.68	17,820.68	17,820.68	18,724.16	18,724.16	18,724.16	19,638.46	19,638.46	19,638.46
(一)	保障性住房出租收入	10,937.70	10,937.70	11,538.67	11,538.67	11,538.67	12,139.64	12,139.64	12,139.64	12,740.62	12,740.62	12,740.62
1	可出租面积 (万平方米)	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93
2	日租金 (元/平方米)	0.91	0.91	0.96	0.96	0.96	1.01	1.01	1.01	1.06	1.06	1.06
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(二)	商业建筑出租收入	5,693.71	5,693.71	5,974.61	5,974.61	5,974.61	6,277.12	6,277.12	6,277.12	6,590.44	6,590.44	6,590.44
1	可出租面积 (万平方米)	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96
2	日租金 (元/平方米)	5.27	5.27	5.53	5.53	5.53	5.81	5.81	5.81	6.10	6.10	6.10
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00
4	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(三)	停车位收入	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40
1	停车位数量	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00
2	月租金 (元/个)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
4	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
(四)	充电桩服务收入	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00

序号	收入/成本类别	运营期											
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	
1	充电量（万度）	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	
2	服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
二	运营成本（含税）	710.83	710.83	736.67	736.67	736.67	762.51	762.51	762.51	788.35	788.35	788.35	
（一）	物业管理费	499.59	499.59	525.43	525.43	525.43	551.27	551.27	551.27	577.11	577.11	577.11	
1	建筑面积（万平方米）	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	
2	月物业费（元/平方米）	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34	1.34	1.34	
3	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
（二）	维护费	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	
1	工程费用	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	
2	占比	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	
三	税费	1,811.71	1,909.25	2,189.09	2,189.09	2,189.09	2,477.61	2,477.61	2,477.61	3,241.11	3,711.73	3,711.73	
（一）	增值税	610.45	610.45	640.77	640.77	640.77	672.87	672.87	672.87	705.86	705.86	705.86	
1	销项税	656.17	656.17	687.95	687.95	687.95	721.52	721.52	721.52	755.97	755.97	755.97	
2	进项税	45.72	45.72	47.18	47.18	47.18	48.65	48.65	48.65	50.11	50.11	50.11	
（二）	城市维护建设税	42.73	42.73	44.85	44.85	44.85	47.10	47.10	47.10	49.41	49.41	49.41	
（三）	教育费附加及地方教育附加	30.52	30.52	32.04	32.04	32.04	33.64	33.64	33.64	35.29	35.29	35.29	
（四）	房产税	1,043.50	1,043.50	1,097.32	1,097.32	1,097.32	1,153.52	1,153.52	1,153.52	1,210.91	1,210.91	1,210.91	
1	保障性住房房产税	416.67	416.67	439.57	439.57	439.57	462.46	462.46	462.46	485.36	485.36	485.36	
1.1	不含税租金收入	10,416.86	10,416.86	10,989.21	10,989.21	10,989.21	11,561.56	11,561.56	11,561.56	12,133.92	12,133.92	12,133.92	
1.2	税率	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
2	商业建筑房产税	626.83	626.83	657.75	657.75	657.75	691.06	691.06	691.06	725.55	725.55	725.55	
2.1	不含税租金收入	5,223.59	5,223.59	5,481.29	5,481.29	5,481.29	5,758.83	5,758.83	5,758.83	6,046.28	6,046.28	6,046.28	
2.2	税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	

序号	收入/成本类别	运营期										
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
(五)	企业所得税	84.51	182.05	374.11	374.11	374.11	570.48	570.48	570.48	1,239.64	1,710.26	1,710.26
1	息税折旧前利润	14,500.78	14,500.78	15,269.03	15,269.03	15,269.03	16,054.52	16,054.52	16,054.52	16,848.64	16,848.64	16,848.64
2	折旧摊销费用	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60
3	财务费用	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	3,674.50	1,792.00	1,792.00
4	利润总额	728.18	728.18	1,496.43	1,496.43	1,496.43	2,281.92	2,281.92	2,281.92	4,958.54	6,841.04	6,841.04
四	运营期项目净收益	14,416.27	14,318.73	14,894.92	14,894.92	14,894.92	15,484.04	15,484.04	15,484.04	15,609.00	15,138.38	15,138.38

(续)

序号	收入/成本类别	运营期									
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
一	运营收入（含税）	20,574.35	20,574.35	20,574.35	21,641.25	21,641.25	21,641.25	22,729.75	22,729.75	11,334.16	
（一）	保障性住房出租收入	13,341.59	13,341.59	13,341.59	14,062.76	14,062.76	14,062.76	14,783.92	14,783.92	7,371.71	
1	可出租面积（万平方米）	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	32.93	
2	日租金（元/平方米）	1.11	1.11	1.11	1.17	1.17	1.17	1.23	1.23	1.23	
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00	
4	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
（二）	商业建筑出租收入	6,925.36	6,925.36	6,925.36	7,271.09	7,271.09	7,271.09	7,638.43	7,638.43	3,808.75	
1	可出租面积（万平方米）	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	2.96	
2	日租金（元/平方米）	6.41	6.41	6.41	6.73	6.73	6.73	7.07	7.07	7.07	
3	日历天数	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	182.00	
4	出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
（三）	停车位收入	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	171.40	85.70	
1	停车位数量	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	529.00	
2	月租金（元/个）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	

序号	收入/成本类别	运营期									
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年	
3	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	
4	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
(四)	充电桩服务收入	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	68.00	
1	充电量（万度）	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	272.00	136.00	
2	服务费（元/度）	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	
二	运营成本（含税）	818.50	818.50	818.50	848.65	848.65	848.65	878.79	878.79	439.40	
(一)	物业管理费	607.26	607.26	607.26	637.41	637.41	637.41	667.55	667.55	333.78	
1	建筑面积（万平方米）	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	35.89	
2	月物业费（元/平方米）	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55	1.55	
3	月份	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	6.00	
(二)	维护费	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	211.24	105.62	
1	工程费用	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	211,235.90	
2	占比	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.05%	
三	税费	4,012.00	4,012.00	4,012.00	4,351.55	4,351.55	4,351.55	4,699.76	4,699.76	2,339.79	
(一)	增值税	740.39	740.39	740.39	777.54	777.54	777.54	816.46	816.46	407.08	
1	销项税	792.21	792.21	792.21	831.06	831.06	831.06	871.69	871.69	434.69	
2	进项税	51.82	51.82	51.82	53.52	53.52	53.52	55.23	55.23	27.61	
(二)	城市维护建设税	51.83	51.83	51.83	54.43	54.43	54.43	57.15	57.15	28.50	
(三)	教育费附加及地方教育附加	37.02	37.02	37.02	38.88	38.88	38.88	40.82	40.82	20.35	
(四)	房产税	1,270.67	1,270.67	1,270.67	1,336.21	1,336.21	1,336.21	1,404.13	1,404.13	700.14	
1	保障性住房房产税	508.25	508.25	508.25	535.72	535.72	535.72	563.20	563.20	280.83	
1.1	不含税租金收入	12,706.28	12,706.28	12,706.28	13,393.10	13,393.10	13,393.10	14,079.92	14,079.92	7,020.68	
1.2	税率	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
2	商业建筑房产税	762.42	762.42	762.42	800.49	800.49	800.49	840.93	840.93	419.31	

序号	收入/成本类别	运营期								
		2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
2.1	不含税租金收入	6,353.54	6,353.54	6,353.54	6,670.72	6,670.72	6,670.72	7,007.73	7,007.73	3,494.27
2.2	税率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
(五)	企业所得税	1,912.09	1,912.09	1,912.09	2,144.49	2,144.49	2,144.49	2,381.20	2,381.20	1,183.72
1	息税折旧前利润	17,655.94	17,655.94	17,655.94	18,585.54	18,585.54	18,585.54	19,532.40	19,532.40	9,738.69
2	折旧摊销费用	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	8,215.60	4,107.80
3	财务费用	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	896.00
4	利润总额	7,648.34	7,648.34	7,648.34	8,577.94	8,577.94	8,577.94	9,524.80	9,524.80	4,734.89
四	运营期项目净收益	15,743.85	15,743.85	15,743.85	16,441.05	16,441.05	16,441.05	17,151.20	17,151.20	8,554.97

4.2 财务费用

本项目拟申请使用专项债券 206,000.00 万元，其中：2026 年自 2026 年大连市政府专项债券（六期）发行项目调整转入本项目债券资金 150,000.00 万元，债券期限 20 年，票面利率 2.51%；2027 年计划申请 56,000.00 万元，本项目专项债券测算利率参考 2026 年 9 月 2 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（30 年期）的中债国债收益率，为 2.14%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率按 3.20%进行测算，债券期限 30 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汇总情况表

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	测算 利率	测算利息	调整转入债 券票面利息	当年还本付 息合计
2026 年		150,000.00		3.20%		1,882.50	1,882.50
2027 年	150,000.00	56,000.00		3.20%	896.00	3,765.00	4,661.00
2028 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2029 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2030 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2031 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2032 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2033 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2034 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2035 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2036 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2037 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2038 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2039 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2040 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2041 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2042 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2043 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2044 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	测算 利率	测算利息	调整转入债 券票面利息	当年还本付 息合计
2045 年	206,000.00			3.20%	1,792.00	3,765.00	5,557.00
2046 年	206,000.00		150,000.00	3.20%	1,792.00	1,882.50	153,674.50
2047 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2048 年	56,000.00		-	3.20%	1,792.00		1,792.00
2049 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2050 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2051 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2052 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2053 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2054 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2055 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2056 年	56,000.00			3.20%	1,792.00		1,792.00
2057 年	56,000.00		56,000.00	3.20%	896.00		56,896.00
合计	——	206,000.00	206,000.00	——	53,760.00	75,300.00	335,060.00

4.3 项目收益与融资自求平衡情况

本项目收益及现金净流入 434,746.80 万元，债券存续期应还本付息 335,060.00 万元，融资本息覆盖的平均倍数为 1.30 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。

项目收益及现金净流入本息覆盖倍数表

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流 入
	本金	利息	本息合计	
2026 年	-	1,882.50	1,882.50	-
2027 年	-	4,661.00	4,661.00	-
2028 年	-	5,557.00	5,557.00	10,000.35
2029 年	-	5,557.00	5,557.00	11,290.50
2030 年	-	5,557.00	5,557.00	12,580.68
2031 年	-	5,557.00	5,557.00	13,213.44
2032 年	-	5,557.00	5,557.00	13,213.44
2033 年	-	5,557.00	5,557.00	13,213.44
2034 年	-	5,557.00	5,557.00	13,854.82

年度	融资本息支付			项目收益及现金净流入
	本金	利息	本息合计	
2035 年	-	5,557.00	5,557.00	13,854.82
2036 年	-	5,557.00	5,557.00	13,854.82
2037 年	-	5,557.00	5,557.00	14,500.78
2038 年	-	5,557.00	5,557.00	14,416.27
2039 年	-	5,557.00	5,557.00	14,318.73
2040 年	-	5,557.00	5,557.00	14,894.92
2041 年	-	5,557.00	5,557.00	14,894.92
2042 年	-	5,557.00	5,557.00	14,894.92
2043 年	-	5,557.00	5,557.00	15,484.04
2044 年	-	5,557.00	5,557.00	15,484.04
2045 年	-	5,557.00	5,557.00	15,484.04
2046 年	150,000.00	3,674.50	153,674.50	15,609.00
2047 年	-	1,792.00	1,792.00	15,138.38
2048 年	-	1,792.00	1,792.00	15,138.38
2049 年	-	1,792.00	1,792.00	15,743.85
2050 年	-	1,792.00	1,792.00	15,743.85
2051 年	-	1,792.00	1,792.00	15,743.85
2052 年	-	1,792.00	1,792.00	16,441.05
2053 年	-	1,792.00	1,792.00	16,441.05
2054 年	-	1,792.00	1,792.00	16,441.05
2055 年	-	1,792.00	1,792.00	17,151.20
2056 年	-	1,792.00	1,792.00	17,151.20
2057 年	56,000.00	896.00	56,896.00	8,554.97
合计	206,000.00	129,060.00	335,060.00	434,746.80
本息覆盖倍数	1.30			

4.4 项目现金流分析

本项目有稳定的运营收入，可覆盖债券存续期间融资的还本付息支出需求，且在融资本息偿还完毕仍有 106,230.30 万元的期末资金结余，本项目资金较稳定。

项目现金流量表

金额单位：万元

项目	合计	建设期		运营期								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
、现金流入												
1、项目资本金	53,440.00	35,091.00	18,349.00	-								
2、债券资金流入	206,000.00	150,000.00	56,000.00	-								
3、运营收入	537,546.54	-	-	11,836.35	13,277.47	14,718.59	15,447.85	15,447.85	15,447.85	16,187.93	16,187.93	16,187.93
现金流入小计	796,986.54	185,091.00	74,349.00	11,836.35	13,277.47	14,718.59	15,447.85	15,447.85	15,447.85	16,187.93	16,187.93	16,187.93
二、现金流出												
1、建设投资	252,896.50	183,208.50	69,688.00	-								
2、债券还本付息	335,060.00	1,882.50	4,661.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00
3、运营成本及税费	102,799.74	-	-	1,836.00	1,986.97	2,137.91	2,234.41	2,234.41	2,234.41	2,333.11	2,333.11	2,333.11
现金流出小计	690,756.24	185,091.00	74,349.00	7,393.00	7,543.97	7,694.91	7,791.41	7,791.41	7,791.41	7,890.11	7,890.11	7,890.11
三、当年现金净流量	106,230.30	-	-	4,443.35	5,733.50	7,023.68	7,656.44	7,656.44	7,656.44	8,297.82	8,297.82	8,297.82
四、累计现金结存额	106,230.30	-	-	4,443.35	10,176.85	17,200.53	24,856.97	32,513.41	40,169.85	48,467.67	56,765.49	65,063.31
五、本息覆盖率		1.30										

(续)

项目	运营期										
	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
一、现金流入											
1、项目资本金											
2、债券资金流入											
3、运营收入	16,938.81	16,938.81	16,938.81	17,820.68	17,820.68	17,820.68	18,724.16	18,724.16	18,724.16	19,638.46	19,638.46
现金流入小计	16,938.81	16,938.81	16,938.81	17,820.68	17,820.68	17,820.68	18,724.16	18,724.16	18,724.16	19,638.46	19,638.46
二、现金流出											
1、建设投资											
2、债券还本付息	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	5,557.00	153,674.50	1,792.00
3、运营成本及税费	2,438.03	2,522.54	2,620.08	2,925.76	2,925.76	2,925.76	3,240.12	3,240.12	3,240.12	4,029.46	4,500.08
现金流出小计	7,995.03	8,079.54	8,177.08	8,482.76	8,482.76	8,482.76	8,797.12	8,797.12	8,797.12	157,703.96	6,292.08
三、当年现金净流量	8,943.78	8,859.27	8,761.73	9,337.92	9,337.92	9,337.92	9,927.04	9,927.04	9,927.04	-138,065.50	13,346.38
四、累计现金结存额	74,007.09	82,866.36	91,628.09	100,966.01	110,303.93	119,641.85	129,568.89	139,495.93	149,422.97	11,357.47	24,703.85
五、本息覆盖率	1.30										

(续)

项目	运营期									
	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、现金流入										
1、项目资本金										
2、债券资金流入										
3、运营收入	19,638.46	20,574.35	20,574.35	20,574.35	21,641.25	21,641.25	21,641.25	22,729.75	22,729.75	11,334.16
现金流入小计	19,638.46	20,574.35	20,574.35	20,574.35	21,641.25	21,641.25	21,641.25	22,729.75	22,729.75	11,334.16
二、现金流出										
1、建设投资										
2、债券还本付息	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	1,792.00	56,896.00
3、运营成本及税费	4,500.08	4,830.50	4,830.50	4,830.50	5,200.20	5,200.20	5,200.20	5,578.55	5,578.55	2,779.19
现金流出小计	6,292.08	6,622.50	6,622.50	6,622.50	6,992.20	6,992.20	6,992.20	7,370.55	7,370.55	59,675.19
三、当年现金净流量	13,346.38	13,951.85	13,951.85	13,951.85	14,649.05	14,649.05	14,649.05	15,359.20	15,359.20	-48,341.03
四、累计现金结存额	38,050.23	52,002.08	65,953.93	79,905.78	94,554.83	109,203.88	123,852.93	139,212.13	154,571.33	106,230.30
五、本息覆盖率	1.30									

4.5 风险分析

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±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。

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	391,272.12	413,009.46	434,746.80	456,484.14	478,221.48
二、融资还本付息	335,060.00	335,060.00	335,060.00	335,060.00	335,060.00
三、本息覆盖率	1.17	1.23	1.30	1.36	1.43

4.6 总体财务评价

本项目的项目收益及现金净流入可以覆盖融资的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡，并具有一定的风险承压能力。

第五章 经济社会效益分析

5.1 经济效益分析

本项目的建设运营，将对长兴岛经济开发区产生多维度、可持续的积极经济影响。

在直接经济贡献层面，项目在建设期将形成可观的有效投资，直接拉动本地建筑、建材、运输及工程设计等相关产业的发展，并在施工阶段创造大量临时性就业岗位。进入运营期后，项目将通过物业管理、商业配套运营、社区服务等环节，转化为持续性的经济活动，提供稳定的长期就业机会，并产生持续的租金现金流与商业消费流，为地方财政贡献税收。

在对特定群体住房的根本改善上，项目直接服务于长兴岛产业园区内的广大企业员工，为他们提供了尊严、安全、经济且便利的居住选择。这有效解决了其“租不好、租不起、通勤远”的现实困境，大幅提升了生活品质与幸福感。

一个稳定、舒适的“家”能极大地增强他们对企业和区域的归属感与认同感，这是维护社会公平、促进不同群体共享发展成果的实质性举措。在降低企业运营成本与优化营商环境层面，项目的核心经济价值在于为园区企业提供了规模化、专业化、低成本的关键配套。它将企业从自行解决员工住宿的沉重负担中解放出来，使其能将更多资本与精力专注于核心的技术研发、生产扩张与市场开拓。这实质上是通过政府投资的基础设施，系统性降低了区域内所有入驻企业的综合运营成本，显著提升了长兴岛在招商引资中的独特竞争优势与吸引力。

在促进产业集聚与区域经济韧性层面，稳定、优质的居住保障是吸引和保留产业劳动力的基石。本项目通过解决产业员工的安居问题，有助于园区企业构建一支经验丰富、稳定性高的员工队伍，从而保障重点产业链的连续、安全

生产，减少因人员流动带来的效率损失和培训成本。这增强了主导产业的根植性与竞争力，有利于吸引上下游配套企业聚集，形成更为完善和富有韧性的产业集群，为长兴岛经济的长远、高质量发展注入强劲而稳定的内生动力。

项目是推动“产城融合”、优化城市空间结构的关键催化剂。项目的规划建设超越了单一的居住功能，旨在打造一个融合居住、基本商业、公共休闲与服务的综合性产业社区。它的落地将有效引导人口在就业地周边集聚，显著缓解因“职住分离”产生的潮汐式交通压力与社会管理成本，使城市运行更加高效。同时，它将为片区注入持久的生活活力，带动本地生活性服务业的自然生长与繁荣，推动长兴岛从功能相对单一的工业园区，向生产、生活、生态功能协调发展的现代化滨海新城转型升级，全面提升区域的综合承载力和宜居度。

5.2 社会效益分析

（1）该项目的实施对当地居民收入和生活水平的影响

项目的建设将带动服务业等产业的发展，大幅度提升区域居民的生活质量。

（2）对区域经济的影响

本项目对城市形象与发展将产生积极正面的影响，为改善城市形象，奠定了良好的基础。对于城市的招商引资及拉动经济增长具有深远影响，可带动有关产业的发展。该项目还可以促进所在城市的经济和社会的发展，刺激周边服务业的发展，为当地的产业发展带来商机，吸引更多的投资商。

（3）对城市发展的影响

本项目，对大连市的城市形象与发展产生了积极正面的影响，为提高城市面貌、创建文明城市、奠定了良好的基础。

第六章 项目风险控制

6.1 风险识别

6.1.1 工程工期风险

项目的准备、实施中，虽然准备充足，但依旧会存在不确定因素，项目的管理手段及效率也会影响项目本身的建设工期。

因此，将影响项目工期正常进行的风险和不确定因素减少并降低到最低，应准备相应预案，为项目各阶段的实施创造弹性空间。

6.1.2 工程质量风险

在项目建设初期就必须明确管理方、承建方所建的房屋质量一定要有保证，不能着眼于眼前利益，降低建设成本。因此，核算及制定项目合理建造标准十分必要。

目前产生项目工程质量问题的主要原因为项目管理水平、设计任务书的条件深度、设计质量和施工企业的质量管理水平、技术能力、非正常施工操作等因素。因此，把握好设计、施工、监理等队伍，依法签订合作与服务关系，建立合理的违约赔偿制度，能够将质量风险因素降低到最小限度。

6.1.3 工程管理风险

本项目成立的项目小组成员及管理人员对投资项目的管理经验和水平有一定的差异，因此工作的顺利进行需及时和施工单位及建设单位进行沟通，避免多部门之间协作不顺，带来工作效率降低的问题，由此影响项目的实施效果和实施进度。

在项目施工过程中，如果未能合理安排施工方案，施工组织方式及施工措施不合理可能引起质量安全事故或影响周围群众的正常生产生活；文明施工和质量管理相关规定执行不力有可能引发安全质量事故，或造成环境污染，停水、

停电等突发状况，施工机械操作不当会引发安全事故，造成人身伤害。

由于本项目工程量大，施工时间较长，施工阶段施工人员较多，多为外来务工人员，流动性大，如果未对施工人员进行必要的生活管理，会对周边区域造成区域治安影响，容易引发社会稳定风险。

6.1.4 资金风险

资金风险表现为建设资金不到位，资金被截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。

6.1.5 社会稳定风险

项目的顺利建设需要当地基层政府和基层组织以及属地政府职能部门的积极配合，项目单位是否就项目情况与其充分沟通，是否建立社会稳定风险管理责任机制和联动机制等，都会为处置风险产生影响。

6.1.6 环境影响风险

本项目施工期间会产生扬尘、施工废水、生活污水和固体废弃物，施工机械运作、运输车辆出入会产生噪声和振动，如不及时进行合理处理，将会对周边环境造成污染，引发周边群众的不满。

通过前期调查，项目周边居住社区居民较少，企业工厂较多，员工群体人口密度大，未来施工建设期间，周边临近企业工厂等群众对施工阶段的环境问题会比较关注，虽然施工阶段的影响是暂时的，而且在此期间的环保措施、文明施工方案等均按照国家 and 地方相关规定执行，但由于环保标准与群众认知可能存在差异，受主观因素影响，仍会增加社会稳定风险。

运营期环境风险主要是：污水排放以及固废、固液、气体排放，以及小区安全管理对周边环境的影响等。

6.2 风险管控措施

6.2.1 工期风险防范措施

冬雨季施工防范措施：提前制定雨季施工方案并组织各分包单位对项目进行全面检查，对方案中各项措施进行落实、实施，检查施工中存在的隐患。所需材料要在雨季来临前落实到位，进入雨季后，每周定期综合检查。合理布置现场排水系统（包括排水路径、方法及挡水措施）。加强天气预报工作，暴雨前提前准备，合理安排每日的工作。

6.2.2 质量风险防范措施

1、项目建设前期，项目执行单位应聘请信誉良好的工程勘察单位对项目相关建设区进行工程详勘，按照国家有关规范和标准，全面做好项目的勘察工作，提交详细准确的工程地质、水文地质勘察以及地形测量资料，确保项目设计符合实际。

2、设计单位要严格按照国家有关工程设计规范进行设计，同时做好设计审查工作，在满足要求的前提下，降低工程造价。项目施工过程中设计单位的设计代表应认真进行技术交底和施工配合工作，出现问题，随时解决，及时防范和控制风险。

3、施工噪声治理风险防范

噪声的污染防治是一个总体工程，从最初的环境规划，到工程设计、管理到最后的污染防治，是一个整体的防治系统，只有各个环节均做到良好的控制，施工沿线的噪声影响才可达到最低限度。为此本工程提出了较为详尽的噪声环境保护施工，包括工程设计措施、管理措施、环境噪声防治措施等四个方面。

4、环境风险防范措施

1) 在项目设计中，充分考虑环境保护要求，将环境影响评价提出的环境保护措施全面落实到设计中，确保环境保护工程实施到位，尤其是水土保持措施

要加强。

2) 项目施工前制定严格的施工环境保护制度，与相关责任人签订环境保护责任书；施工中，严格执行施工期环境保护制度和措施，并向所有施工人员宣传环境保护的重要性和要求，提出个人环境保护的行为规范，明确违反环境保护规定的处罚措施。管理部门要加强项目施工期的环境管理和监督检查，发现问题及时纠正，并追究相关责任人的责任。

6.2.3 管理风险防范措施

1、项目实施周期较长，有关部门要重视项目的实施工作，必须制定切实可行的实施工作计划和方案，以保证项目的顺利实施。

2、对项目实施的全过程活动内容实施监督和评估，及时反馈和交流信息，总结经验，完善管理办法，实现项目的有效管理。

3、在各管理部门制定的管理办法中，要有明确的管理责任和奖惩制度，因管理不当造成管理失误的人或部门必须承担应有的责任。

4、配套设施相关部门要按照项目总工期的安排，合理制定各专业配套设施的进度计划，避免影响工程总进度。

5、道路配套专业设施管理部门应结合实际，按照专业设施发展的需要，合理组织专业工程的设计与施工或预留设施，避免道路完工后路面的再一次开挖。

6、宣传组织

在项目开展前期通过电视、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；在项目实施过程中通过一些媒体手段告知民众项目实施过程，让大家了解工程开展情况；在项目结束后做好项目的宣传工作，让民众知道项目建设完成对社会的意义。

7、其他组织

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。因此项目建设单位和部门应站在全局的高度，提高对社会问题工作的重视，全面加强信访和处置能力，在落实上述措施的同时，建议相关单位：

1) 加强与周围群体的沟通和交流，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；

2) 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；

3) 建立各施工标段与社区以及重点企事业单位的联系制度，加强与基层的沟通与协调，将矛盾发现和化解在基层。

6.2.4 资金风险防范措施

1、建设单位对资金的投入要做好资金调度与预算安排，并制订详细的项目实施计划和实施前的各项准备工作；建设单位应及时与财政部门做好沟通，安排落实资金到位计划。充分做好与上级单位财政部门的沟通工作，及时落实项目建设资金。按照工程整体进度情况，合理制定资金使用计划并严格执行，专款专用。

2、项目前期准备应充分预估工程量，合理安排资金使用计划，避免因建设方案变更、补偿标准变化、突发事件等导致资金不足的情况，保障项目按进度推进。项目建设资金如超出批复投资，应及时向有关部门申请追加投资，履行投资审批手续。

3、严格落实《国务院办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的意见》，健全源头预防、动态监管、失信惩戒相结合的制度保障体系，完善市场主体自律、政府依法监管、社会协同监督、司法联动惩处的工作体系，保障农民工劳动报酬权益，防止拖欠工资事件发生。资金筹措及保障的影响主要在准备期、

实施期，责任主体为项目单位、施工单位，协助单位为有关金融机构等。

6.2.5 社会稳定风险防范

1、项目单位、施工单位要严格按照《建设工程安全生产管理条例》《大连市建筑工程文明施工管理办法》及其他相关法律法规的要求开展工作，坚持决策民主、程序正当、结果公开的原则，应加强项目建设重大意义的宣传，做好各阶段公众参与的工作，使受影响群体充分了解项目进程，获得公众的理解和支持。

2、项目单位、施工单位应与所属综治、治安等部门就项目进行充分沟通，取得其支持和配合，建立社会稳定风险管理责任机制和联动机制。

3、对周边居民群众的一些历史遗留问题做好处理预案，统一口径，做到超前预想周密、操作实施可行。

4、建立完善的社会稳定风险管理体系，通过风险识别、风险评估、风险处理、风险监控等一系列活动来防范风险，从而达到预防、降低风险的目的。

5、树立危机公关意识，积极处理上访投诉信息，制定危机化解方案并及时落实，避免不满情绪的升级。

6、成立专人专班，与周边群众建立长效沟通机制，公布联系电话、邮箱等联系方式，第一时间获知民众的诉求，进行面对面交流，平等协商，征得群众理解，解决大家合理诉求，建立快速处理机制和突发应急预案，责任落实到人，尽量减少对周边居民的影响，一旦产生影响，做好解释工作。定期与有关政府部门协调沟通，确保社会稳定风险管理体系持续有效。

6.2.6 环境风险防范措施

建设期

1、施工现场严格按照施工平面图、布置图设置各项临时设施，设施布置整齐，出入口设置门卫；

2、施工现场设置明显的标牌、备齐五牌（工程概况牌、管理人员名单及监督电话牌、消防保卫牌、安全生产牌、文明施工牌），一图（施工现场平面图）；

3、施工现场严格划分施工区和生活区，并用围墙隔开，布置永久绿化带，场地道路平整畅通，无积水；

4、施工区材料堆放整齐，悬挂标牌标明材料的相关信息；

5、编制和执行各种有关施工安全的政策大纲及各方面应负的责任；对全体职工进行安全培训，并对事故和偶发事件报告；

6、配发和使用安全设备，如安全帽、安全鞋等；

7、制订安全工作措施，如脚手架、壳子板和开挖支撑等；现场消防设备齐全，并建立消防管理机构和消防制度；任命安全监理和安全员。

运营期

1、制订紧急反应计划；

2、任命安全监理和安全员；

3、制订安全管理系统（体制）；

4、配发和使用安全用品如安全帽、安全鞋、工作服、气体检漏器等。

第七章 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，在依法依规、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、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

第八章 事前绩效评估

8.1 项目实施的必要性、公益性及收益性

项目必要性：当前，长兴岛经济开发区产业快速发展与园区配套保障性住房供给不足的矛盾日益凸显，现有住宿条件难以满足日益增长的产业员工居住需求。本项目的建设，旨在为园区企业员工提供规模化、标准化、经济适用的住房及必要的生活配套，是稳定企业用工、优化营商环境、促进产城融合的关键举措。项目规模是基于对园区产业人口结构的深入调研确定的，能够精准匹配当前及未来一段时期的实际需求，因此该项目实施是必要的；

项目公益性：项目建成后，将有效缓解园区员工住房压力，提升生活品质，对服务实体经济、促进广大员工集聚、推动长兴岛高质量发展具有显著的社会效益，具有良好的公益性；

项目收益性：间接收益：项目的建设有助于当地经济的发展，积极带动周边地区经济发展；直接收益：可产生保障房出租收入等，作为专项债券还本付息的资金来源。具有较好的收益性。

8.2 项目投资建设合规性及项目成熟度

本项目已完成可行性研究报告的编制工作及备案工作，正在申请其他手续。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。

8.3 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 206,000.00 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。

8.4 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入，包括保障性住房出租收入等，本项

目专项收入对应的收入收费单价及其数量标准、经营成本参照周边市场相关数据，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、其他相关费用，因此项目的收入、成本预测合理。

8.5 债券资金需求合理性

本项目总投资 259,440.00 万元，其中项目配套资本金 53,440.00 万元，占比 20.60%，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 30 年，债券存续期预计净收益 434,746.80 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 1.30，偿债保障性较高，债券需求额度处于合理区间。

8.6 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

8.6.1 项目偿债计划可行性

项目债券各期均为 30 年期债券，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。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。

8.6.2 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。

8.7 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估。

附件：绩效目标表

项目编码			项目 名称	长兴岛保障性租赁住房新建项目				
主管部门及代 码			实施 单位	大连长兴岛产业园运营管理有限公司				
拟申请债券资 金总额（万元）		206,000.00						
其中：以前年度 已发行金额								
本年度拟发行 金额		150,000.00						
绩 效 目 标	中长期目标（2026 年-2057 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
		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。
	质 量 指 标	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 2 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	>=	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）× 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	<=	10.00	%	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) × 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	≥	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) × 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	≥	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) × 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	≥	80.00	%	建设进度控制要求	定量指标, 按工程进度达标率小于 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) × 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	≥	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	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	≥	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	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

指标								
生态效益指标	环境影响程度	考核项目对周边环境的影响情况		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*分值，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								