

慈溪市新城河 C-7#地块安置房工程项目

情况说明



一、项目概况

慈溪市新城河 C-7#地块安置房工程项目位于慈溪市白沙路街道，东临规划绿化带，南临规划绿化带，西临彭民路，北临规划绿化带，总用地面积 28113 平方米。

工程新建住宅及公建配套用房，总建筑面积 121820 平方米，其中地上建筑面积 82720 平方米，地下建筑面积 39100 平方米，容积率 2.94，建筑密度 21.6%，绿地率 35%。

同步实施附属工程。

二、投资情况及资金来源

(一) 工程投资估算

项目总投资估算为 79,307 万元，其中：建设投资 76,067 万元，建设期利息 3,240 万元。项目总投资估算如下表所示（单位：万元）：

总投资估算表

序号	项目名称	投资金额
1	建设投资	76,067
1.1	土建工程	57,720
1.2	工程建设其他费用	15,201

序号	项目名称	投资金额
1.3	预备费	3,146
2	建设期利息	3,240
	投资估算	79,307

其中：

(1) 建设投资：76,067 万元，系根据慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河 C-7#地块安置房工程项目建议书的批复（慈发改审批[2021]85 号）确定。

(2) 建设期利息：3,240 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，由慈溪市欣汇建设开发有限公司拟通过发行专项债券筹集资金 30,000 万元，债券利率按 3.60%进行测算。

(二) 项目资金来源

项目计划通过建设单位自筹、慈溪市财政统筹以及争取发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中单位自筹资金为 14,307 万元，占总投资比例 18.04%；财政统筹资金为 35,000 万元，占 44.13%；发行专项债券 30,000 万元，占总投资比例 37.83%。

项目建设期内，资金平衡情况如下表所示（单位：万元）：

建设资金平衡情况表

序号	年度	2022	2023	2024	2025	合计
1	资金筹措	35,000	30,000	14,307		79,307
1.1	单位自筹	5,000		9,307		14,307
1.2	财政投入		30,000	5,000		35,000

序号	年度	2022	2023	2024	2025	合计
1.2	专项债券	30,000				30,000
2	资金使用	32,441	30,034	15,313	1,519	79,307
3	资金余额	2,559	2,525	1,519		

三、预期融资平衡测算

（一）项目收益与融资平衡测算

项目总投资 79,307 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

债券存续期内累计支付债券利息 16,200 万元，支付本金 30,000 万元。

项目以建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期 C-7#和 C-5-2、C-6 地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前运营现金净流入预测为 56,062 万元。

项目收益与融资平衡测算表

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	现金流入	35,000	30,000	14,307	6,774	8,268	11,649	8,778	5,817	2,857
1.1	其中：项目单位自筹流入	5,000		9,307						
1.2	财政投入资金		30,000	5,000						
1.3	专项债券资金	30,000								
1.4	项目运营现金流入				6,774	8,268	11,649	8,778	5,817	2,857
2	现金流出	32,441	30,034	14,773	3,049	2,020	2,232	2,147	2,041	1,936
2.1	其中：建设资金流出	31,901	28,954	13,693	1,519					
2.2	专项债券还本付息	540	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
2.3	项目运营现金流出				450	940	1,152	1,067	961	856
3	当年项目现金净流入	2,559	-34	-466	3,725	6,248	9,417	6,631	3,776	921
4	期末项目累计现金结存额	2,559	2,525	2,059	5,784	12,032	21,449	28,080	31,856	32,777
5	收益偿债覆盖率	1.21								

续表

序号	年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
1	现金流入	3,225	3,370	3,518	3,465	3,571	3,572	3,747	147,918
1.1	其中：项目单位自筹流入								14,307
1.2	财政投入资金								35,000
1.3	专项债券资金								30,000
1.4	项目运营现金流入	3,225	3,370	3,518	3,465	3,571	3,572	3,747	68,611
2	现金流出	2,027	2,063	2,099	2,091	2,117	2,121	31,625	134,816
2.1	其中：建设资金流出								76,067
2.2	专项债券还本付息	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	30,540	46,200
2.3	项目运营现金流出	947	983	1,019	1,011	1,037	1,041	1,085	12,549
3	当年项目现金净流入	1,198	1,307	1,419	1,374	1,454	1,451	-27,878	13,102
4	期末项目累计现金结存额	33,975	35,282	36,701	38,075	39,529	40,980	13,102	13,102
5	收益偿债覆盖率	1.21							

（二）项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资测算表”中累计运营现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率计算如下：

单位：万元

项 目	金 额
运营收入总额	68,611
运营成本总额	12,549
运营现金净流入合计	56,062
偿还债券本金	30,000
支付债券利息	16,200
债券本息合计	46,200
收益本息覆盖率	1.21

（三）项目净现金流本息覆盖率

项目净现金流本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目净现金流本息覆盖率计算如下：

单位：万元

项 目	金 额
现金流入总额	147,918
现金流出总额	134,816
项目净现金流合计	13,102
偿还债券本金	30,000
支付债券利息	16,200
债券本息合计	46,200
净现金流本息覆盖率	1.28

四、绩效评估内容与结论

（一）项目实施必要性、项目公益性、项目收益性。

1. 项目实施必要性

项目的建设有利于改善拆迁居民住房条件和生活质量，解决居民高度关注的污水排放、垃圾收集、燃气供应等问题，改善医疗保障、文化娱乐等条件，切实为居民创造一个良好的生态环境。同时，项目的建设也有利于完善城市基础设施，增强城市综合服务功能，提升城市形象，推进城市整体发展。此外，项目为高层住宅，符合当前拆迁安置方式由宅基地安置向多高层住房安置的趋势，提高了土地利用效率，达到了严格控制建设用地总量、土地集约利用的目的，为慈溪的未来城市发展提供用地保障。

项目问题导向明确，符合《宁波市人民政府办公厅关于开展城中村改造攻坚行动的实施意见》（甬政办发〔2019〕21号）、《慈溪市城中村改造规划》《慈溪中心城区城市双修规划》等规定。

2. 项目公益性

本项目的建设为一项民生工程，是新城河项目开发建设拆迁安置配套工程的需要，其本质与特点决定了其投资活动主要是为社会提供使用价值，不以盈利为目的，关联收益用于偿还债券本息或项目建设运营，不存在利润分配的可能性，符合《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通

知》（财预〔2018〕34号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件中关于专项债券资金投向的规定，是公益性项目的范畴。

3. 项目收益性

项目以建成后部分安置房销售收入以及慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期C-7#和C-5-2、C-6地块建成后的部分停车场、充电桩出租收入作为专项债券还本付息的基础。慈溪经济发达，发展稳定，且居民对生活品质的要求日渐提高，项目前景明朗，收益可期，项目资金流入保障度较高。

（二）项目投资合规性、项目成熟度

1. 项目投资合规性

（1）主体合法性：项目债券由宁波市政府发行，发行主体合法。

（2）项目合规性：慈溪市欣汇建设开发有限公司系国有控股企业，具备相应资质。项目已取得《慈溪市新城河C-7#地块安置房工程项目建议书批复》等相关批复文件，建设符合《慈溪市政府投资项目管理暂行办法》等相关规定。项目与其他单位同类项目或单位内部相关项目不重复。

（3）募集资金用途合理性：项目募集所需资金真实、合理，满足募集需求，不存在重复募集、超申报项目募集等情况。

2. 项目成熟度

项目由慈溪市欣汇建设开发有限公司实施，主要职责包括负责综合管理项目开展，与各相关部门联络、协调，负责财务、设计、招投标、施工现场管理、前期及验收审核工作，邀请设计单位、质监站、监理单位负责项目实施的保障工作。

慈溪市欣汇建设开发有限公司为确保项目的顺利完成，从运作方式、开发内容及标准、项目的风险识别与分配、财务安排等多方面进行综合评估，并委托第三方编制《慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》，方案对项目建设地点、实施内容、建设进度和各阶段任务等进行了详细、明确的规划，为项目的顺利开展提供有效的支撑依据。

综上所述，项目组织机构健全，分工明确，并按照《慈溪市工程建设项目招标投标管理办法》《建设工程项目管理制度》等工程建设管理制度实施，资金保障充分，实施方案基本可行。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目估算总投资 79,307 万元，所需资金来源包括慈溪市欣汇建设开发有限公司自筹 14,307 万元，慈溪市财政投入 35,000 万元，发行专项债券 30,000 万元。其中专项债券拟于 2022 年发行 30,000 万元，债券发行 15 年。

项目根据客观需求，进行深入研讨，经充分论证后确定筹

资途径，资金来源客观可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目以建成后部分安置房销售产生的现金净流入以及慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期 C-7# 和 C-5-2、C-6 地块建成后的部分停车场、充电桩出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。项目单位根据《慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》，通过客观分析和市场调查，对收入、成本、收益等进行了预测，并编制了慈溪市新城河 C-7# 地块安置房工程项目平衡收益及现金流入预测说明。经评估，项目收入、成本、收益预测合理。说明如下：

1. 项目收入预测：收入预测以目前市场价格为基础，以近期项目周边同类物业交易价格为参照，根据近几年 GDP 增长率审慎选择增长率，逐年计算确定项目收入。

2. 项目成本预测：成本预测按照付现成本划分。项目成本由停车场运营成本和充电桩运营成本组成，包括人工成本、管理费、维修费等，人工成本单价根据市场情况确定，费用按照出租收入的一定比例计算。

3. 项目收益预测：项目收益按照项目收入扣除项目成本计算确定。

（五）债券资金需求合理性

经评估，债券资金需求合理，满足项目建设资金需求，不

存在超额发债的情况，符合《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》等文件要求。

（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

项目发行债券 30,000 万元，以建成后部分安置房销售收入以及慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期 C-7#和 C-5-2、C-6 地块建成后的部分停车场、充电桩出租收入作为专项债券还本付息的基础。

新城河区块地理位置优越，根据慈溪市新城河区块控制性详细规划和《慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》，项目建成后，周边商业综合体较为发达，预计商铺出租率较高，客流量大，具备持续性的资金来源，具有积极的盈利前景和可靠、稳定的现金流以保障项目收益能够偿还债券本息。

此外，项目建立规范的债券资金管理制度，有效保障资金安全性，确保资金使用合法合规，提高资金使用效益。

2. 项目偿债风险点及应对措施

项目偿债风险主要来自于建设进度、房屋市场行情、新城河区块建设等因素变化。若本说明的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关销售收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，项目将在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况

下周转发行专项债券用于周转偿还，待项目平衡收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加项目投入来满足债券存续期间的还本付息责任。

（七）绩效目标合理性

项目根据《宁波市项目支出绩效评价管理办法》规定，结合实际建设内容，设定了明确的“数量”“质量”“时效”“成本”“效益”等指标，绩效目标与项目实际总体相符、与工作目标相匹配，且已将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值进行了体现。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表 (2022 年)				
项目名称		慈溪市新城河 C-7#地块安置房工程项目		
项目单位		慈溪市欣汇建设开发有限公司	主管部门	
项目建设期限		36 个月	项目领域	棚户区改造
项目总投资（万元）		79307		
项目债券资金总需求 （2022 年）（万元）		30000	本年度债券 资金需求（万元）	30000
总体 目标	总目标（2022 年—2024 年）			
绩效 指标	进一步优化新城河区块功能，完善空间格局，提升城区能级和品质，打造“乐活·生态·居住”等综合服务一体化的城市生活社区，提升城市形象，促进新城河区块发展。			
	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值 本年指标值 备注
	产出指标	数量指标	工程计划完成率	100% 30%
		质量指标	设计功能实现率	100%
			竣工后验收合格率	100%
	时效指标		项目按计划开工率	100%

144

一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标值	备注
绩效 指标	产出指标	工程进度达标率	100%	100%	
		项目按计划完工率	100%	100%	
		建设投资增减率	≤5	≤5%	
	社会效益	改善居住条件	明显		
		优化区块空间格局	明显		
		提升城市形象	明显		
	经济影响 满意度	提升区块投资价值 促进区块经济发展	明显		
		公众满意度	80%		
	社会效益	改善居住条件	明显		
	社会效益				



16