



# 信谊小学东安置房项目

## 实施方案

### 一、项目概况

#### (一) 项目名称

信谊小学东安置房项目（下称：募投项目）

#### (二) 项目所属行业规划

本项目属于棚户区改造项目。

#### (三) 建设规模及内容

募投项目建设单位为宁波市虹晟置业有限公司，主要建设内容包括住宅、社区服务用房及物业等建筑工程，给排水、电气、消防、暖通、弱电、燃气等公用工程，以及绿化景观、道路广场、室外管网及照明灯配套工程。本项目位于海曙区望春街道，东至望童北路、南至徐家漕路，西至信谊小学，北至沿河绿化。项目用地面积约 3.74 万平方米，总建筑面积约 12.67 万平方米，其中：地上建筑面积约为 9.11 万平方米，地下约 3.56 万平方米，容积率 2.68，建筑密度 20.22%，绿地率 30%，计划安置总户数 806 户。其中涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置房预测约 400 套。

#### (四) 项目建设计划

募投项目根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，实际于 2020 年 10 月开工，预计于 2024 年 12 月底前竣工验收完成，计划建设工期 51 个月。

#### （五）立项审批情况

2020 年 8 月 25 日，宁波市海曙区发展和发改局出具《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164 号），同意募投项目的初步设计报告。

#### （六）管理实施单位概况

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164 号），募投项目由宁波市虹晟置业有限公司（以下简称“虹晟公司”）统一管理，其基本信息如下：

单位名称：宁波市虹晟置业有限公司

企业登记注册类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省宁波市海曙区西门街道布政巷 16 号 1814 室

法人代表：钟招娣

主要经营范围：房地产建设开发，房屋租赁，物业服务，房产经纪，商品信息咨询服务以及其他按法律、法规、国务院决定

等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。（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）

## 二、投资情况及资金来源

### （一）项目总投资情况及资金筹措渠道

根据《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164号），募投项目概算总投资为136,156.08万元，其中：工程费67,379.51万元，工程建设其他费52,822.26万元（包含建设用地费45,000.00万元），预备费2,256.05万元，建设期贷款利息13,698.26万元。资金来源：由项目单位自筹和专项债券额度组成。

其中：涉及用于高塘三村地块拆迁户的安置用房静态投资成本约60,781.55万元；资金来源为：项目资本金35,801.55万元，政府专项债24,980.00万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，需增加自有资金1,468.96万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为62,250.51万元。

地方政府债券已于2021年发行0.8亿元、计划于2022年3月发行0.5亿元、2023年发行1.198亿元。以前年度累计已发行债券为0.8亿元，2022年计划发行0.5亿元。

### （二）融资本息情况

#### 1. 已发行专项债券本息情况

募投项目已于2021年5月（2021年宁波市棚改专项债券（一期）-2021年宁波市政府专项债券（二期））发行专项债券

8,000.00 万元，发行债券票面利率 3.19%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	融资利率	应付利息
2021 年		8,000.00		8,000.00	3.19%	0
2022 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2023 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2024 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2025 年	8,000.00			8,000.00	3.19%	255.20
2026 年	8,000.00		8,000.00	0.00	3.19%	255.20
合计		8,000.00	8,000.00			1,276.00

## 2. 计划发行专项债券本息情况测算

募投项目总共拟发行专项债券 24,980.00 万元，其中 8,000.00 万元已于 2021 年 5 月发行，5,000.00 万元计划于 2022 年 3 月发行，剩余 11,980.00 万元计划于 2023 年发行，假设债券票面利率为 3.20%，期限 5 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	融资利率	应付利息
2022 年		5,000.00		5,000.00	3.20%	0
2023 年	5,000.00	11,980.00		16,980.00	3.20%	160.00
2024 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2025 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2026 年	16,980.00			16,980.00	3.20%	543.36
2027 年	16,980.00		5,000.00	11,980.00	3.20%	543.36
2028 年	11,980.00		11,980.00	0.00	3.20%	383.36
合计		16,980.00	16,980.00			2,716.80

## 三、预期收益与融资平衡

### （一）收支预测

募投项目收益主要包括：销售停车位净现金流、土地出让产

生的净现金流。

## 1. 项目净收益预测

### (1) 土地出让净收益情况

#### ①基本假设条件及依据

根据项目资金平衡安排，项目现金流入包括平衡地块土地出让收入。相应平衡地块位于宁波市海曙区，系高塘三村棚户区改造后的可出让地块。经查询宁波土地交易中心土地出让信息，2020年至2021年期间，平衡地块周边出让的城镇住宅地块主要为三块，系海曙区西门地段HS08-05-06地块、海曙区西门地段HS08-04-01d地块、海曙区HS05-04-22[社区学院南侧]地块。

#### ②出让产生的净收益

宁波市2018年~2020年全市生产总值同比增速按可比价格计算分别为7.0%、6.8%和3.3%，近三年平均增速为5.7%。2021年宁波市GDP目标增速为7%，此次预测按照近三年平均增速与2021年目标增速孰低计算土地出让价格的增长，即增速为5.7%。

假设项目涉及的可出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自2024年挂牌交易并出让完毕。地块可出让信息如下表：

地块名称	总用地面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	总计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
西门 HS08-03-04 地块 高塘三村地块	27,000.00	R2	2.9	78,300.00

以2018年-2020年GDP平均增速5.7%计算楼面地价增长率，考虑扣减30.2%的出让税费后可用于平衡土地相关净收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

可出让地块	按 2018 年-2020 年 GDP 平均增速 5.7% 预测地块出让金净收益	信谊小学东安置房债券额度占高塘三村棚户区改造项目 and 安置房项目总拟发债额度比例	信谊小学东安置房项目可分摊土地出让金收入
西门 HS08-03-04 地块 高塘三村地块	152,340.89	23.80%	36,257.13

## (2) 销售停车位净收益情况

根据提供的可行性研究报告、初步设计方案以及建设工程规划许可证，本项目新建住宅户数约 806 套，其中预计用于安置高塘三村地块拆迁户约 400 套，占比约 49.63%；新建停车位 841 个，按照上述占比，可分配给高塘三村地块拆迁户的停车位约 417 个。本次根据可分配的 417 个新建停车位按照 60% 比例出售后的收入，扣除相关税费后可产生的净现金流入为 670.40 万元。

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目营运净收益为 36,927.53 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 36,927.53 万元。

## 2. 项目净现金流情况

根据测算的项目现金流量表，募投项目至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，如下表所示：

金额单位：万元

现金总流入 A	现金流出总额 B	期末资金 C=A-B
99,258.25	89,674.55	9,583.69

## (二) 资金平衡测算

### 1. 项目收益/项目总债务本息覆盖倍数

融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入以及出售新建停车位产生的现金流入，其中土地交易产生的现金流入参照

2020年至2021年期间项目周边地块实际成交情况计算得出，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：在债券存续期内全部出让完毕平衡地块国有建设用地土地使用权、部分停车位出售的前提下，按2018年-2020年GDP平均增速5.7%计算土地价格增长的情况下，融资项目截至2028年可供偿债的项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为1.27，详见下表：

金额单位：万元

年度	债券、贷款本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地出让金收入	停车位出售净收益	小计
2021年	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	0.00	0.00
2022年	5,000.00	255.20	5,255.20	0.00	0.00	0.00
2023年	11,980.00	415.20	12,395.20	0.00	0.00	0.00
2024年		798.56	798.56	36,257.13		36,257.13
2025年		798.56	798.56	0.00	402.23	402.23
2026年		798.56	798.56	0.00	268.17	268.17
2027年		543.36	543.36	0.00	0.00	0.00
2028年		383.36	383.36	0.00	0.00	0.00
合计	24,980.00	3,992.80	28,972.80	36,257.13	670.40	36,927.53
本息覆盖倍数						1.27

## 2. 项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数

项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数即为项目收益/项目总债务本息覆盖倍数，为1.27。

## 3. 项目净现金流本息覆盖倍数

融资项目期末资金为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，融资项目截至2028年可供偿债的期末资金覆盖应偿还债券本息总额倍数为1.33，详见下表：

金额单位：万元

现金流入总额	现金流出总额	期末资金	债券本金	债券利息	应偿还本息金额	期末资金覆盖倍数
A	B	C=A-B	D	E	F=D+E	G=(C+F)/F
99,258.25	89,674.55	9,583.69	24,980.00	3,992.80	28,972.80	1.33

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专



项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的分析，我们认为，本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，保证项目的顺利实施。同时，土地出让金收入以及停车位出售收入作为资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了本项目债券还本付息要求。

#### 四、绩效评估内容与结论

##### （一）实施必要性/项目公益性/项目收益性

募投项目主要安置海曙区中心城区相关地块拆迁，部分老旧小区房屋大多建于上世纪 80 年代，房屋老旧，部分房屋安全隐患突出。地势低洼，逢雨必涝，居民希望换上新居的愿望很强烈。海曙区计划对部分区域启动片区棚改征收程序，新建信谊小学东安置房工程主要用于安置拆迁居民，作为选择房产安置的房源。

募投项目地块位于海曙区望春街道，周围被城市建筑环绕，大部分土地已用于建设各类住宅。整个地块布局杂乱，公建设施落后，水污染、空气污染和噪音污染严重，影响了该区域的发展。虽然地理位置好，但一直没有很好地接受到城市建设快速发展的辐射，发展速度缓慢。本项目实施将完善区域基础设施，建设中高档居住社区，显著提高区内人民的生活水平。

募投项目所在地块是海曙区存量土地中面积、用地条件、区位优势都较为突出的一个区块。中山路和望童北路这



两条呈十字走向、贯穿海曙南北、东西的主干道打通了海曙西部地区交通瓶颈。海曙区将依托该片区便捷的交通网络、密集的居住区，延伸城市服务功能，优化产业结构，重点增强商务、商贸、体育、社区服务等城市功能，形成城西服务业发展集聚区。

## （二）项目投资合规性/项目成熟度

募投项目已于2020年8月25日经宁波市海曙区发展和改革局批复，并出具《海曙区发展和改革局关于同意信谊小学东安置房项目初步设计的批复》（海发改投[2020]164号），项目投资合法、合规。本项目已于2020年9月开工，项目实施已顺利开展，具备可持续的建设条件。

## （三）项目资金来源和到位可行性

募投项目本次拟发行专项债券资金2.598亿元，其中：计划2021年发行0.8亿元、计划2022年发行0.5亿元、2023年发生1.198亿元。截至评价日，已发行债券0.8亿元，2022年计划再发行0.5亿元，2023年发行1.198亿元。债券票面利率3.20%，期限5年，在债券存续期内自发行日后每年支付债券利息，到期偿还本金。地方政府专项债券交易活跃度高、融资规模大，资金保障较为充足，可及时到位。

## （四）项目收入、成本、收益预测合理性

募投项目收益主要包括：销售停车位净现金流；土地出让产生的净现金流。

## 1. 土地出让净收益情况

根据项目资金平衡安排，项目现金流入包括平衡地块土地出让收入。相应平衡地块位于宁波市海曙区，系高塘三村棚户区改造后的可出让地块。经查询宁波土地交易中心土地出让信息，2020年至2021年期间，平衡地块周边出让的城镇住宅地块主要为三块，系海曙区西门地段HS08-05-06地块、海曙区西门地段HS08-04-01d地块、海曙区HS05-04-22[社区学院南侧]地块。

宁波市2018年~2020年全市生产总值同比增速按可比价格计算分别为7.0%、6.8%和3.3%，近三年平均增速为5.7%。2021年宁波市GDP目标增速为7%，此次预测按照近三年平均增速与2021年目标增速孰低计算土地出让价格的增长，即增速为5.7%。

以2018年-2020年GDP平均增速5.7%计算楼面地价增长率，考虑扣减30.2%的出让税费后可用于平衡土地相关净收益情况后，信谊小学东安置房项目可分摊土地出让金收入36,257.13万元。

## 2. 销售停车位净收益情况

根据提供的可行性研究报告、初步设计方案以及建设工程规划许可证，本项目新建住宅户数约806套，其中预计用于安置高塘三村地块拆迁户约400套，占比约49.63%；新建停车位841个，按照上述占比，可分配给高塘三村地块拆迁户的停车位约417个。本次根据可分配的417个新建停车位

按照 60%比例出售后的收入，扣除相关税费后可产生的净现金流入为 670.40 万元。

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目运营净收益为 36,927.53 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 36,927.53 万元。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测比较合理。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目资金需求量较大，仅通过自有资金难以解决。依靠地方政府专项债券的带动作用及金融机构市场化融资优势，可以有效缓解企业融资压力，推动项目进程，加快提升安置房的设施建管水平。根据 2019 年 9 月国务院常务会议会议精神，专项债券可作为符合条件的重大项目资本金，但比例不得高于 80%。本项目总投资 62,250.51 万元，其中 24,980.00 万元发行政府专项债券，远低于 80%，专项债券资金比例符合规定，债券资金需求合理。

#### （六）项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施

募投项目拟发行债券期限为 5 年，债券票面利率为 3.20%，计划自发行日后每年支付债券利息，到期偿还本金。本息覆盖倍数为 1.27，有一定收益可以提前归还专项债券资金。总之，项目偿债计划可行。

募投项目偿债风险点对应为：收入来源主要依靠土地出让收益和销售停车位净收益。受宏观环境、经济下行、政策

等因素导致土地出让价格的增速放缓，造成项目收益不达预期，进而导致债券信用风险上升。

为保障募投项目后续收益的持续性，建议在较合理的时间出让土地。

### （七）绩效目标合理性

募投项目为未来 5 年城市发展提供空间资源要素保障，满足宁波加快转型发展，城乡统筹，重点区块建设等多方面需要；完善区域基础设施，建设中高档居住社区，显著提高区内人民的生活水平；依托该片区便捷的交通网络、密集的居住区，延伸城市服务功能，优化产业结构，重点增强商务、商贸、体育、社区服务等城市功能，形成城西服务业发展集聚区。

基于上述总体绩效目标，结合项目实际情况，募投项目具体绩效指标设置如下：

指标一：信谊小学东安置房建成，指标值：400 套；

指标二：建设工期，指标值：51 个月；

指标三：建设质量，指标值：一次性验收合格；

指标四：建设成本节约率，指标值：大于等于 0；

指标五：债务本息覆盖倍数，指标值： $\geq 1.5$ ；

指标六：安置住户落户率，指标数：大于等于 85%；

指标七：安置小区交付率，指标数：大于等于 90%；

指标八：停车位成交率，指标数：大于等于 90%；

指标九：居住环境质量持续性满意度，指标数：大于等

于 85%;

指标十：群众满意度，指标数：大于等于 85%。

设置的绩效目标反映了项目产出情况、项目建设质量达标情况、项目建设进度情况及项目建设成本情况；项目建成后专项债券的偿还能力情况、综合效益实现情况等。此外，绩效目标细化、量化，具有操作性。总之，项目绩效目标比较合理。

