

慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目
情况说明

一、项目概况

慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目位于古塘街道，东临新潮塘北苑，南临百花庵跟路，西临中江，北临东潮路。项目总用地面积 41988 平方米。工程新建住宅及公建配套用房，总建筑面积 152300 平方米。其中地上建筑面积 96600 平方米，地下建筑面积 55700 平方米，容积率 2.3，建筑密度 22%，绿化率 35%。同步实施道路等其他附属工程。

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 71,645 万元，其中：建设投资 69,252 万元、建设期利息 2,393 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	69,252
1.1	工程费	60,198
1.2	工程建设其他费用	5,846
1.3	预备费	3,208
2	建设期利息	2,393
	投资估算	71,645

其中：

1. 建设投资：69,252 万元，系根据《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目可行性研究报告的批复》和《慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目可行性研究报告》确定。

2. 建设期利息：2,393 万元，系结合建设资金需求安排，项目于 2022 年上半年和 2023 年上半年分别发行专项债券 20,000 万元和 15,000 万元，债券利率按 3.30%进行测算。

（二）项目资金来源

项目计划通过市财政投入和发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中财政投入金额为 36,645 万元，占总投资比例 51.15%；发行专项债券 35,000 万元，占总投资比例 48.85%。

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 年	合计
1	资金筹措	30,000	30,000	11,645		71,645
1.1	财政统筹	10,000	15,000	11,645		36,645
1.2	专项债券	20,000	15,000			35,000
2	资金使用	28,031	28,609	8,080	6,925	71,645
3	资金余额	1,969	3,360	6,925		

三、预期收益与融资平衡

(1) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 71,645 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 11,550 万元, 支付本金 35,000 万元。

项目以慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目建成的地块内房屋销售产生的现金净流入、停车位销售产生的现金净流入及管理用房租赁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营运现金净流入预测为 56,622 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	2031	2032	2033	合计
1	现金流入	30,000	30,000	11,645	8,806	14,638	11,730	5,914	5,921	5,927	5,938	119	119	130,757
1.1	其中：财政投入	10,000	15,000	11,645										36,645
1.2	专项债券资金	20,000	15,000											35,000
1.3	房票房销售收入				5,063	8,438	6,750	3,375	3,375	3,375	3,375			33,751
1.4	安置房销售收入				3,474	5,790	4,632	2,316	2,316	2,316	2,316			23,160
1.5	管理用房租赁收入				66	72	78	88	95	101	112	119	119	850
1.6	停车位销售收入				203	338	270	135	135	135	135			1,351
2	现金流出	28,031	28,609	8,080	8,414	1,682	1,592	1,407	1,411	1,415	1,418	20,904	15,329	118,292
2.1	其中：建设资金流出	27,701	27,701	6,925	6,925									69,252
2.2	专项债券还本付息	330	908	1,155	1,155	1,155	1,155	1,155	1,155	1,155	1,155	20,825	15,247	46,550
2.3	营运现金流出				334	527	437	252	256	260	263	79	82	2,490
2.4	当年项目现金净流入	1,969	1,391	3,565	392	12,956	10,138	4,507	4,510	4,512	4,520	-20,785	-15,210	12,465
3	期末项目累计现金结存额	1,969	3,360	6,925	7,317	20,273	30,411	34,918	39,428	43,940	48,460	27,675	12,465	
4	收益本息覆盖率													

(2) 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	59,112
运营成本	2,490
运营现金净流入合计	56,622
偿还债券本金	35,000
支付债券利息	11,500
债券本息合计	46,500
收益本息覆盖率	1.22

(3) 项目净现金流入本息覆盖率

项目净现金流本息覆盖率以项目还本付息前累计净现金流入除以债券还本付息总额计算。项目净现金流与融资测算如下表所示：

单位：万元

项 目	金 额
现金流入总额	130,757
现金流出总额	118,292
项目净现金流合计	12,465
偿还债券本金	35,000

项 目	金 额
支付债券利息	11,550
债券本息合计	46,550
净现金流入本息覆盖率	1.27

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。

1. 项目实施必要性

新潮塘区块是慈溪市“十四五”十大区块建设工程的板块之一。项目的实施，可解决城中村改造滞后问题，有助于优化城市功能，完善市域空间格局，提升城区能级和品质，满足慈溪经济社会可持续发展的需要。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

慈溪市新潮塘安置房3#地块建设项目以改善城市居民住房条件和生活环境为目的，有助于完善城市功能，提升城区能级和品质，项目注重社会发展长期效益，不以盈利为目的，平衡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）中公益性项目的范畴。

3. 项目收益性

项目以慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目建成的房屋销售产生的现金净流入、停车位销售产生的现金净流入及管理用房租赁产生的现金净流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）项目投资建设合规性/项目成熟度。

1. 项目投资建设合规性

（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：慈溪市海虹建设投资有限公司系国有控股企业，具备相应资质。项目已经慈溪市发展和改革局可研性研究批复，目前正着手方案阶段建设工程勘察设计，项目建设符合《慈溪市政府投资项目管理办法》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

慈溪市海虹建设投资有限公司自成立以来一直从事政府项目投资，组织机构齐全，职责分工明确，管理制度完善。为确保项目的顺利完成，建设单位从运作方式、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《慈溪市新潮塘板块综合开发项目实施方案》《慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目可行性研究报告》等文本。目前项目周边基础设施和公共服务设施逐步完善，社区配套建设日趋成熟，项目发展前景较为乐观。

（三）项目资金来源和到位可行性。

项目计划通过市财政统筹资金和发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中市统筹资金投入金额为 36,645 万元，占总投资比例 51.15%；发行专项债券 35,000 万元，占总投资比例 48.85%。

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。

项目以慈溪市新潮塘安置房 3#地块建成的房屋销售产生的现金净流入、停车位销售产生的现金净流入及管理用房租赁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《慈溪市新潮塘板块综合开发项目实施方案》，通过客观分析和市场调查，对收入、成本、收益等进行了预测，并编制了慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目项目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：项目收入包括房屋销售收入、车位销售收入及管理用房租赁收入，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：项目成本包括地块内物业管理用房出租成本、房屋销售税金，成本预测按照付现成本划分，包括人工成本、管理费、维修费，人工成本单价根据市场情况确定，费用根据出租收入的一定比例确定。

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 35,000 万元，以慈溪市新潮塘安置房 3#地块建成的房屋销售产生的现金净流入、停车位销售产生的现金净流入及管理用房租赁产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。

根据《慈溪市新潮塘区块控制性详细规划》，新潮塘区块确定为具有“乐活·生态·智能”等综合品质的高尚城市生活社区，

将配置丰富全面的公共设施和公共空间，打造慈溪生活品质示范社区和慈溪社区文化品牌。项目地理位置优越，周边已有檀悦府、阅江府、美的君耀府等多个小区，故项目发展前景良好，平衡现金流入保障度较高。

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、新潮塘区块等因素变化。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《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》《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，设置了明确的“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。

(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项。

无。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表
(2022 年度)

项目名称		慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目				
项目单位		慈溪市海虹建设投资有限公司		主管部门	慈溪市住房和城乡建设局	
项目建设期限		2021 年 12 月至 2024 年 6 月		项目领域	棚户区改造	
项目总投资（万元）		71683				
项目债券资金总需求（2022 年—2023 年）		35000		本年度债券资金需求	20000	
总体目标	总目标（2021 年—2024 年）					
	项目计划于 2024 年建设完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效的控制。通过项目的实施，改善该区块城中村改造滞后、城市特色有待加强、社区品质有待提高的问题。着力打造“乐活·生态·居住”等综合服务一体化的城市生活社区，为提升城市形象，促进区块发展提供重要保障。					
本年度目标	完成项目征地；项目前期准备工作完毕，工程建设内容完成率达 30%					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标	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%	100%	
			竣工后验收合格率	100%	100%	

		时效指标	项目按计划开工率	100%	100%	
			工程进度达标率	100%	100%	
			项目按计划完工率	100%	100%	
		成本指标	建设投资增减率	≤5	≤5%	
	效益指标	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		
		经济效益	提升区块投资价值	明显		
			促进区块经济发展	明显		
	满意度指标	满意度	公众满意度	80%		