



徐戎地块棚改安置房项目专项债券项目 实施方案

一、项目概况

（一）项目名称

徐戎地块棚改安置房项目（以下简称“该项目”）

（二）项目实施单位及简介

该项目实施单位为宁波市鄞州区住房和城乡建设局。

鄞州区住房和城乡建设局是主管全区建设行政、房地产业、防空工作的区政府工作部门。

（三）项目概况

该项目位于宁波市鄞州区明楼街道，曙光北路以东，惊驾路以北，徐戎路以西，民安路以南的地块内。项目总用地面积 51,088 平方米，总建筑面积 156,084 平方米，其中住宅 102,929 平方米，物业、社区及其他配套用房 9,465 平方米，架空层 2,250 平方米，地下室 41,440 平方米。同时，为满足项目正常运行需要，项目需按照相关规范和标准要求完成场地内给排水、供电、道路广场及绿化景观的建设。

（四）项目审批文件

2019 年 7 月 22 日，该项目得到可行性研究报告批复，批复文件为《关于同意徐戎地块棚改安置房项目可行性研究报告的批复》（鄞发改投【2019】139 号）。2019 年 10 月

16 日，该项目得到初设批复，批复文件为《关于同意徐戎地块棚改安置房项目初步设计的批复》（鄞发改投【2019】235 号）。

（五）项目实施进度

项目预计开工竣工时间为 2019 年—2022 年，计划建设工期为 36 个月。2019 年至 2022 年分年建设期资金流出为 1,306 万元、32,000.33 万元、24,000 万元、22,759 万元。

二、投资情况及资金来源

项目静态总投资为 80,065.33 万元，建筑工程费用 72,592.08 万元（包括土建工程等）、工程建设其他费 5,141.25 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费等）、基本预备费 2,332.00 万元。项目自有资金 20,065.33 万元，融资主体拟就该项目发行专项债券 60,000 万元（其中：2020 年已发行 30,000 万元，实际发行利率 3.38%，2021 年已发行 10,000 万元，实际发行利率 3.03%，2022 年拟申请本期发行 10,000 万元，2022 年下半年预计发行 10,000 万元，期限均为 10 年期，发行债券年利率为 3.80%）。由于项目收益实现前，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 2,521 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 82,586.33 万元

三、预期收益与融资平衡

（一）收支预测

项目假设预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；国家税收政策不发生重大变化；国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目能够如期完工并交付使用，项目融资还款来源为项目结余；无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。项目收益及现金流入预测基于近三年财务数据，新旧项目规模对比以及对债券存续期内增长情况的合理预测，主要采用历年运营收支对比预测。

（二）资金平衡测算

该项目债券存续期内项目可实现收入 105,953.68 万元，扣除项目运营成本 3,214.66 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 102,739.02 万元，对应本项目融资到期本息总计 80,770 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

四、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性和发展性

1、 必要性

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容

辞的重要职责所在。

2、公益性

通过本项目的实施，将完善各类市政基础设施、服务设施，有效改善本项目地块拆迁户的居住环境，落实房屋结构质量和消防安全保障，增大绿地面积，增加地上容积率，减少建筑密度，从而切实提高居民居住条件，优化环境质量，提升生活品质。满足了被拆迁人的基本住房需求，对于维护社会稳定，体现公平社会以及建设和谐社会具有重要意义。

3、发展性

本项目通过对徐戎片区物质形态和内涵的双重改造，进行城市局部的重新规划，为城市营造经济发展、社会和谐、生态平衡的良好环境打下基础。符合城市发展的需求，符合宁波城市发展和国家“构建和谐社会”的大政方针，为最终实现发挥城市整体功能，改善城市景观，建设现代化城市，提高城市的品味和竞争力助力。

（二）项目投资合规性和项目成熟度

2019年7月22日，该项目得到可行性研究报告批复，批复文件为《关于同意徐戎地块棚改安置房项目可行性研究报告的批复》（鄞发改投【2019】139号）。2019年10月16日，该项目得到初设批复，批复文件为《关于同意徐戎地块棚改安置房项目初步设计的批复》（鄞发改投【2019】235号）。项目建设有充分的必要性，前期手续完善。项目成熟度、可靠程度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

项目资金通过项目实施单位投入资本金及向金融机构借入债务资金两种方式予以筹措。

本项目历时 36 个月，融资主体拟就该项目发行专项债券 60,000 万元（其中：2020 年已发行 30,000 万元，实际发行利率 3.38%，2021 年已发行 10,000 万元，实际发行利率 3.03%，2022 年拟申请本期发行 10,000 万元，2022 年下半年预计发行 10,000 万元，期限均为 10 年期，发行债券年利率为 3.80%）。由于项目收益实现前，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 2,521 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 82,586.33 万元

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本次融资项目收入主要为住宅购房补差收益、商业出售收入。债券存续期间预计产生运营收入 105,953.68 万元，本次融资项目支出主要为销售费用和补缴土地出让金。预计项目运营期费用合计 3,214.66 万元。

（五）债券资金需求合理性

项目拟申请债券资金本息额共计 60,000.00 万元，本息额共计 80,770.00 万元，项目收益预计为 102,739.02 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.27，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1. 可行性

项目债券为 10 年期债券，每半年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2023 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

2. 项目偿债风险

（1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

（3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

（4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框

架，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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

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		徐戎地块棚改安置房项目				
项目单位		宁波市鄞州区住房和城乡建设局		主管部门	宁波市鄞州区住房和城乡建设局	
项目建设期限		2019 年—2022 年		项目领域	棚户区改造	
项目总投资 (万元)		80,065.33				
项目债券资金总需求 (2019 年-2022 年)		60,000.00	本年度债券资金需求	20,000		
		总目标 (2019 年—2022 年)				
总体目标		目标 1：项目按计划实施				
本年度目标		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				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评分办法）
	产出指标	数量指标	基础设施工程实际完成率	>=80%	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。	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 5 分
		质量指标	可行性研究规范性	是/否	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招标招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分

			设计功能实现率		>=80%	反映项目初始设计功能实现程度	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5分
			项目设计变更率		<=10%	反映项目设计变更情况	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8分
			竣工后验收合格率		>=80%	反映竣工验收情况	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5分
			项目按计划开工率		>=80%	反映工程按计划开工情况	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		>=80%	反映工程建设进度情况	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）×100%，此项分值最高5分
			项目按计划完工率		>=80%	反映工程按计划完工情况	定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期间内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
			成本控制效果		定性指标	考核项目的成本节约情况	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。此项分值最高5分
			项目收益完成度		>=80%	考核项目包括项下现代农业综合体出租收入、剩余农用地出租收入、研学实践营地	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于80%不得分，

					出租收入等收益情况	此项分值最高 10 分
		社会效益	项目受益群众和企业		考核项目受益群众和企业情况	定性指标，此项分值最高 10 分
		生态效益 指标	区域环境		改善区域环境情况	定性指标，项目未发生对区域环境的负面影响，对区域环境改善有促进作用，此项分值最高 10 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	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，包括项目建设和带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
	满意度 指标	服务对象	群众、企业满意度	>= 70%	考核群众和企业对项目实施的满意度	周边居民/企业满意度加权平均值*分值，满意度小于 70%不得分。此项分值最高 10 分