

姜山镇核心7号地块拆迁安置小区项目 专项债项目情况说明

一、项目概况

（一）项目名称

姜山镇核心7号地块拆迁安置小区（下称：本项目）

（二）项目所属行业规划

本项目属于保障性安居工程项目——城中村改造项目。

（三）建设规模及内容

本项目拟对姜山镇曙光村、王伯桥村茅家圩自然村等城中村进行改造。项目总用地面积约 14049 平方米，总建筑面积约 47717 平方米，其中住宅约 31660 平方米，物业、社区等配套用房约 1657 平方米，非机动车库约 400 平方米，地下室约 14000 平方米。

（四）项目建设计划

本项目 2023 年 3 月已开工建设，计划 2026 年 2 月竣工验收，项目建设工期为 36 个月。

（五）立项审批情况

本工程经鄞州区发展和改革局《关于同意姜山镇核心7号地块拆迁安置小区项目建议书的批复》（鄞发改审批〔2020〕301号）同意实施，审批监管平台代码：2020-330212-47-01-169396。项目已获得鄞州区发展和改革局

《关于同意姜山镇核心 7 号地块拆迁安置小区项目可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2021〕16 号）。

（六）实施单位概况

项目业主：宁波市鄞州区姜山镇人民政府
机构地址：宁波市鄞州区姜山镇北大路 120 号
负责人：陆彬彬
统一社会信用代码：11330212002971695Y

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

本项目计划静态总投资 28980 万元（其中工程费 24455 万元，工程建设其他费 3145 万元，预备费 1380 万元）。资金来源预计债券资金 18000 万元，央补资金 476 万元，自有资金 10504 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 201 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 29181 万元。

（二）项目分年度投资计划

本项目分年度投资计划如下表所示。

项目分年度建设投资计划表

金额单位：万元

年度	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
静态投资	28980	4159	5909	8000	10912

（三）项目资本金来源及到位可行性

宁波市鄞州区姜山镇人民政府领导和管理本辖区政治、经济、文化、教育、科学、卫生、社会等各项事业，资金保障较为充足，项目资本金可及时到位。

三、预期收益与融资平衡

(一) 收支预测

1. 营运收入预测

(1) 安置房差价结算收入

本项目调产安置户数为 115 户（具体如下表），调产安置所需面积预计为 12492 平方米，考虑扩户收入情况，根据项目集体房屋结算案例并经综合分析，唐家新村项目基本无差价结算收入，其余项目综合按平均 10 万元/户预测差价结算收入，则安置房差价结算收入合计为 1100 万元。

序号	项目名称	户数	建筑面积 (m²)	预计安置房所需面积 (m²)
1	曙光村	47	2689	4475
2	茅家堰自然村	40	3000	4520
3	姜丽路拓宽工程	23	2098	2972
4	唐家新村	5	763	525
合计		115	8550	12492

(2) 安置房回购结算收入

本项目部分安置房将用于周边项目的安置，故可获得定向回购收入，相关项目的回购需求如下表，根据目前项目拆迁情况及拆迁政策，总回购需求面积为 7563 平方米。根据

原回购价评估报告及谈判情况，平均回购单价约为 13431 元/平方米，预计安置房回购结算收入为 10157 万元。

序号	项目名称	户数	建筑面积 (m²)	预计安置房所需面积 (m²)	预计结算回购价
1	金甬铁路姜山段项目	3	241	355	回购价 13860 元/平方米，可向上结算作为收入
2	雁湖路扩建工程	9	1297	1639	回购价 9033 元/平方米，可向上结算作为收入
3	姜山镇机场路拓宽工程	6	670	898	回购价 9033 元/平方米，可向上结算作为收入
4	周韩村楝树港泵站工程项目	4	543	695	回购价 14570 元/平方米，可向上结算作为收入
5	沈海高速拓宽工程	27	2950	3976	根据前期谈判预计回购价 16000 元/平方米，可向上结算作为收入
	合计	49	5701	7563	平均 13431 元/平方米

（3）多余安置房销售收入

本项目预计总安置房住宅面积为 31369 平方米，剩余安置房面积为 11314 平方米，参考目前姜山安置房市场价，预计销售单价为 15000 元/平方米。多余安置房销售收入合计为 16970 万元。

（4）停车位收入

本项目停车位共 352 个，运营期保守按单个车位月收益 150 元/月估算，出租率首年按 50%（首年按半年考虑），后续按 60%、80%、第 4 年起稳定至 80%，停车位收入合计为 260 万元。

上述收入合计为 28487 万元。

营运收入预测表

单位：万元

项目	安置房差价 结算收入	回购结 算收入	多余安置 房销售收 入	安置房停车 位收益	营运收入合计
2026 年	550	0	0	16	566
2027 年	550	0	0	19	569
2028 年	0	4,063	0	25	4,088
2029 年	0	3,047	0	25	3,072
2030 年	0	3,047	0	25	3,072
2031 年	0	0	3,394	25	3,419
2032 年	0	0	3,394	25	3,419
2033 年	0	0	3,394	25	3,419
2034 年	0	0	3,394	25	3,419
2035 年	0	0	1,697	25	1,722
2036 年	0	0	1,697	25	1,722
合计	1,100	10,157	16,970	260	28,487

2. 营运成本预测

(1) 人工成本

项目拟核定管理人员 2 名，首年薪酬平均 15 万元，其他人员成本按人员薪酬的 20% 预估，后续每年上浮 3%，运营期营业成本合计为 451 万元。

(2) 销售费用

本项目销售费用考虑按照多余安置房市场化销售收入的 2% 估算，该部分运营成本合计为 340 万元。

(3) 土地出让金成本

按照《宁波市人民政府办公厅关于市区国有划拨土地使用权补办出让的若干意见》（甬政办发〔2018〕92 号），个

人划拨住宅新标准，为住宅建筑面积乘以所在级别基准楼面地价的 3%确定。本项目所在区域为五级地，五级土地的楼面地价为 2386 元/平方米，考虑市场化销售需要单位补缴土地出让金，运营期土地出让金成本为 486 万元。

上述成本合计为 1277 万元。

营运成本预测表

单位：万元				
项目	人员工资及福利	销售费用	土地出让金	营运成本合计
2026 年	36	0	0	36
2027 年	37	0	0	37
2028 年	38	0	0	38
2029 年	39	0	0	39
2030 年	40	0	0	40
2031 年	41	68	81	190
2032 年	42	68	81	191
2033 年	43	68	81	192
2034 年	44	68	81	193
2035 年	45	34	81	160
2036 年	46	34	81	161
合计	451	340	486	1,277

3.相关税费预测

该项目涉及相关税金及附加如下：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）的规定收取增值税，安置房差价及回购结算收入、多余安置房销售收入比照销售不动产交纳 9%增值税，停车位租赁按 9%缴纳增值税，共计 2352 万元，建设过程中建筑工程费用、工程建设其他费用和预备费等可产生可抵扣的进项税 2091 万元，其他增值税进项税额忽略不计，应缴纳增值税共计 261 万元。根据《中华

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的规定以增值税的 7%缴纳城市维护建设税，根据《关于国家关于进一步加大财政教育投入的意见》（财综〔2011〕22 号）的规定以增值税的 3%缴纳教育费附加，以增值税的 2%缴纳地方教育费附加，印花税金额较少，予以忽略。相关税费共计 292 万元。

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目	增值税	城市维护建设税	教育费附加及 地方教育费附加	合计
2026 年	0	0	0	0
2027 年	0	0	0	0
2028 年	0	0	0	0
2029 年	0	0	0	0
2030 年	0	0	0	0
2031 年	0	0	0	0
2032 年	0	0	0	0
2033 年	0	0	0	0
2034 年	0	0	0	0
2035 年	119	8	6	133
2036 年	142	10	7	159
合计	261	18	13	292

4.项目收益预测

根据上述依据（或假设），项目营运净收益为 26918 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 26918 万元。

项目收益情况表

金额单位：万元

序号	内容	金额
一	运营收入	28,487
1	安置房差价结算收入	1,100

2	回购结算收入	10,157
3	多余安置房销售收入	16,970
4	安置房停车位收益	260
二	运营成本	1,277
1	用人成本	451
2	销售费用	340
3	土地出让金成本	486
三	相关税费	292
四	净收益	26,918

(二) 债券还本付息安排

本项目拟申请地方政府专项债券总计 18000 万元。2024 年 5 月已发行 3500 万元，债券期限 10 年，已发行利率为 2.36%。本次 2025 年 2 月计划发行 2500 万元，债券期限 10 年，假设发行利率为 1.80%。后续假设 2025 年 6 月发行 3500 万元，剩余 8500 万元在 2026 年上半年发行，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

上述专项债券利息合计 3436 万元，本息合计 21436 万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

项目本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增债券金额	本期偿还本金	期末本金	应付利息	应付本息
2024 年		3500		3500	41	41

年度	期初本金	本期新增债券金额	本期偿还本金	期末本金	应付利息	应付本息
2025 年	3500	6000		9500	137	137
2026 年	3500	8500		18000	267	267
2027 年	12000			18000	344	344
2028 年	12000			18000	344	344
2029 年	12000			18000	344	344
2030 年	12000			18000	344	344
2031 年	12000			18000	344	344
2032 年	12000			18000	344	344
2033 年	12000			18000	344	344
2034 年	12000		3500	14500	302	3802
2035 年	8500		6000	8500	207	6207
2036 年	8500		8500		77	8577
合计		18000	18000		3436	21436

（三）资金平衡测算

债券存续期内项目可实现净收入 26918 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 26918 万元，对应本项目融资到期本息总计 21436 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26；本项目期末累计现金结存额 5683 万元，对应本项目融资到期本息总计 21436 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.27，项目偿债能力较强。

项目分年预期收益与融资本息平衡情况表

单位：万元

年度	偿还专项债券、市场化融资本息合计			营运净收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年		41	41	
2025 年		137	137	
2026 年		267	267	530
2027 年		344	344	532
2028 年		344	344	4050
2029 年		344	344	3033

年度	偿还专项债券、市场化融资本息合计			营运净收益
	本金	利息	本息合计	
2030 年		344	344	3032
2031 年		344	344	3229
2032 年		344	344	3228
2033 年		344	344	3227
2034 年	3500	302	3802	3226
2035 年	6000	207	6207	1429
2036 年	8500	77	8577	1402
合计	18000	3436	21436	26918

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项 目 总投资 (静态)	用于资金 平衡的 项目收益	项目发行 债券金额	预计 融资 本息	期末累计 现金结存	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数	项目期末资金 对融资本息的 覆盖倍数
28980	26918	18000	21436	5683	1.26	1.27

四、潜在风险评估

本项目存在的潜在风险主要有以下几点：

（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：做好专门的测量工作；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。

五、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）必要性

城中村是在工业化、城镇化快速发展进程中形成的，普遍存在公共卫生安全风险大、房屋安全和消防安全隐患多、配套设施落后、环境脏乱差、社会治理难等突出问题。本项目是宁波城中村改造的重要组成部分，项目安置房的建设将有力解决城中村居民安置问题，助力完善城市总体规划的发展目标，打造宁波中心城区南门户，推动姜山镇的基础设施建设和人。因此，本项目的实施是十分必要的。

（2）公益性

本项目建设不以盈利为目的。项目建成后，将满足村民的安置需求，本项目紧挨海港城商业广场，拥有完善的基础配套服务设施，将给小区居民的生活带来便利，这些都将有效地改善姜山镇居民的居住条件。这对于维护社会稳定，促进社会公平及和谐社会建设具有重要的意义。

（3）收益性

本项目实施以后，一方面，项目建设可为当地建设施工单位提供一个较大型的工程，同时，这也为相应的施工人员提供一定的就业机会；另一方面，本项目建成后投入使用将

在物业管理、环保绿化、社区服务和零售业等行业提供多项岗位，这可在一定程度上缓解当地居民的就业压力，从而有助于增加居民收入。项目实施可解决当地居民就业，间接带动周边地区社会经济发展。

综上所述，本项目实施必要性充分，且为具有一定收益的公益性项目。

（二）项目建设投资合规性/项目成熟度

本工程经鄞州区发展和改革局《关于同意姜山镇核心7号地块拆迁安置小区项目建议书的批复》（鄞发改审批〔2020〕301号）同意实施，审批监管平台代码：2020-330212-47-01-169396。项目已获得宁波市发展和改革委员会《关于同意姜山镇核心7号地块拆迁安置小区项目可行性研究报告的批复》（鄞发改审批〔2021〕16号），目前项目已开工建设。

项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。此外，项目整体符合国家相关法律法规规定，符合国土空间规划和用途管制要求，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目静态总投资约28980万元，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201万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为29181万元。本项目拟发行专项债券18000万元，其余部分自有资金解决。

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

本项目结合实际情况进行测算，债券存续期内收入主要为安置房差价结算收入、安置房定向回购收入、多余安置房销售收入及停车位收入。债券存续期收益已进行合理分析评估，详见本方案三、预期收益与融资平衡预测说明，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。本项目估算静态总投资 28980 万元，其中政府专项债 18000 万元，债务性资金占总投资比例未超过 80%，符合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度》等有关规定。因此，本项目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

本项目拟申请地方政府专项债券总计 18000 万元。2024 年 5 月已发行 3500 万元，债券期限 10 年，已发行利率为 2.36%。本次 2025 年 2 月计划发行 2500 万元，债券期限 10 年，假设发行利率为 1.80%。

后续假设 2025 年 6 月发行 3500 万元，剩余 8500 万元在 2026 年上半年发行，假设发行债券票面利率 1.80%，债券期限 10 年。存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

根据相关测算，债券存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.26，因此，项目偿债计划可行。

（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。详见附件 1。

项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

附件 1：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表
(2025 年度)

项目名称		姜山镇核心 7 号地块拆迁安置小区					
项目单位		宁波市鄞州区姜山镇人民政府		主管部门 鄞州区征收中心（城中村改造中心）			
项目建设期限		2023 年-2026 年		项目领域 保障性安居工程——城中村改造			
项目静态总投资（万元）		28980					
项目债券资金总需求（2023-2026 年）		18000		本年度债券 资金需求 6000			
总体目标		总目标（2023 年-2036 年）					
目标		目标 1：项目按计划实施					
本年度目标		目标 1：建设进度、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（评扣分办法）	
	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	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	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/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
	效益指标	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%	考核项目收益等情况	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，此项分值最高10分
		项目受益群众	定性指标	考核项目受益公众情况	定性指标，项目受益群体引入和发展状况，此项分值最高10分
		区域环境	定性指标	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，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等	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	受益群众满意度	>=70%	考核对项目实施的满意度	周边满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分