



慈溪滨海经济开发区国际产业合作园

配套基础建设工程四期

情况说明

一、项目概况

(一) 项目概况

本项目位于慈溪滨海经济开发区的四期区块，项目包含规划横一路、规划横二路和规划纵三路 3 条市政道路，路线总长 7.376251km，总用地面积 274.73 亩。具体如下：

(1) 规划横一路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路，总用地面积 6.0588 公顷。路线全长约 2624m，道路规划宽度为 24m。按照城市次干路设计，设计时速 40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁 2 座。

(2) 规划横二路建设段西起规划纵一路，东至规划纵四路，总用地面积 5.6857 公顷。新建道路路线全长约 2423.251m，道路规划宽度为 24m，按照城市次干路设计，设计时速 40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁 2 座。

(3) 规划纵三路建设段北起规划横一路，南至金园大道，总用地面积 6.5710 公顷。新建道路路线全长约 2329m，道路规划宽度为 24m，按照城市次干路设计，设计时速 40km/h，双向四车道，沿线新建桥梁 1 座。

工程建设主要内容为：道路、桥涵，同步实施各类路灯、交

通安全设施及其他附属工程等。



（二）项目性质

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期系政府投资性公益项目，属产业园区基础设施领域。

（三）项目单位

项目实施单位慈溪市慈东工业发展有限公司，系由宁波慈溪交通集团有限公司和慈溪市国有资产投资控股有限公司共同持股的国有企业，成立于 2004 年 03 月 22 日，现有注册资金 10,000 万人民币，经营范围为：建筑工程基础设施建设，项目投资，房屋开发、出租，物业管理，市场营销服务（上市商品：农畜产品、豆制品、淡水产品、水果、熟食、禽蛋、蔬菜、日用品、调味品、粮油制品、海产品、腌腊制品）。

（四）项目开工日期、竣工日期、建设期

1. 开工日期：2024 年 3 月开工。
2. 竣工日期：预计 2027 年 3 月完工。
3. 项目建设期：36 个月。

二、投资情况及资金来源

（一）项目投资概算

项目总投资概算由静态投资和建设期利息构成，其中静态投资按照初步设计批复确定，建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目投资概算为 58,037 万元，其中：初步设计批复的静态投资 57,047 万元，建设期利息 990 万元。具体如下表所示：

投资构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	比例
1	工程费	45,580	78.53%
2	工程建设其他费用	6,344	10.93%
3	土地征地费用	3,590	6.19%
4	预备费	1,533	2.64%
5	建设期利息	990	1.71%
	合计	58,037	-

其中：

(1) 建设投资：57,047 万元，系根据《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪滨海经济开发区国际产业园配套基础建设工程四期-规划纵三路初步设计的复函》(慈发改慈滨审批(2023)15 号)、《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪滨海经济开发区国际产业园配套基础建设工程四期-规划横一路初步设计的复函》(慈发改慈滨审批(2024)3 号)、《慈溪市发展和改革局关于同意慈溪滨海经济开发区国际产业园配套基础建设工程四期-规划横二路初步设计的复函》(慈发改慈滨审批(2024)4 号)文件确定。

(2) 建设期利息：990 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目计划共发行专项债券 40,000 万元，其中：2025 年上半年计划发行专项债券 6,000 万元、下半年计划发行专项债券 4,000 万元，2026 年上半年计划发行专项债券 13,000 万元、下半年计划发行专项债券 8,000 万元，2027 年上半年计划发行专项债券 9,000 万元，期限均为 10 年（利率 1.80%）。

(二) 项目资金来源

项目计划通过市财政统筹、争取地方政府专项债券或其他方式解决项目建设筹资，其中项目单位自筹 18,037 万元，占比 31.08%；发行地方政府专项债券 40,000 万元，占比 68.92%。

项目建设期内，资金投入计划如下表所示：

资金投入计划表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	1,000	3,000	4,000	17,000	21,000	12,037	58,037
1.1	自筹投入	1,000	3,000	4,000	7,000		3,037	18,037
1.2	政府专项债券				10,000	21,000	9,000	40,000
2	资金使用	34	3,769	3,426	17,683	20,134	12,991	58,037
3	资金余额	966	197	771	88	954		-

三、预期收益与融资平衡

（一）运营收入

1. 收入可行性

项目以慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段工程建成的区块内工业厂房销售收入、停车位租赁收入产生的净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段实施方案的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素谨慎预测。

2. 收入测算

（1）工业厂房销售收入

平衡用工业厂房为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段工程建成的地块三、地块四、地块五、地块六、地块七、地块十二、地块十三、地块十四和部分地块十五的厂房。

地块三、地块四、地块五、地块六、地块七、地块十二、地块十三、地块十四和部分地块十五用地面积合计 594.08 亩，建筑面积合计 537784 平方米，计划于 2026 年至 2028 年每年销售 10%、2029 年至 2030 年每年销售 15%、2031 年至 2032 年每年销售 20%。销售单价以目前周边工业厂房的市场价格为基础，考虑到价格上涨的趋势，销售单价首年按 3000 元/平方米计，后每三年增长 5%计算。

(2) 停车位租赁收入

根据慈溪市发展和改革局、慈溪市公安局、慈溪市综合行政执法局三部门联合文件《关于进一步调整和完善机动车停放服务收费政策的通知（试行）》（慈发改价〔2021〕7号），项目停车场机动车停放服务实行市场调节价。

项目平衡用地下停车位 270 个，计划自 2027 年起出租，租赁价格按以下方式测算。考虑车辆的流动性，日间时段测算按照每个车位每天周转 3 次、日间每个泊位按 12 元/天计算，夜间每个泊位按 4 元/天计算。停车位租赁收入按每年增长 5% 计算。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 170,451 万元，其中工业厂房销售收入 168,676 万元，停车位租赁收入 1,775 万元，具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

年度 \ 项目	工业厂房销售收入	停车位租赁收入	合计
2026	16,134	-	16,134
2027	16,134	158	16,292
2028	16,134	168	16,302
2029	25,410	177	25,587
2030	25,410	187	25,597
2031	33,880	197	34,077
2032	35,574	207	35,781
2033	-	217	217
2034	-	227	227

项目平衡用收入预测表

单位：万元

年度 \ 项目	工业厂房销售收入	停车位租赁收入	合计
2035	-	237	237
合计	168,676	1,775	170,451

(二) 运营成本和税费

1. 运营成本费用

项目成本费用包含工业厂房成本及运营付现成本费用。工业厂房成本为征地成本、拍地成本和厂房建造成本，以综合成本单价 1630 元/平方米计算。项目运营付现成本费用主要为人工成本、管理费、维修费等，其中：人工成本按 2026 年至 2029 年 4 人、2030 年起 2 人，首年年薪 8 万元/人计算，每年增长 5%；管理费按租金收入的 5% 计算；维修费按租金收入的 1.5% 计算；日常动力费、其他费用分别按首年 13 万元/年、10 万元/年计算，每年增长 5%。

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

年度 \ 项目	不动产销售成本	人工成本	管理费	维修费	日常动力费	其他费用	合计
2026	8,766	32	-	-	-	-	8,798
2027	8,766	34	8	2	13	10	8,833
2028	8,766	36	8	3	14	11	8,838
2029	13,149	38	9	3	15	12	13,226
2030	13,149	20	9	3	16	13	13,210
2031	17,532	21	10	3	17	14	17,597

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	不动产 销售成 本	人工成 本	管理 费	维修费	日常 动力费	其他 费用	合计
2032	17,532	22	10	3	18	15	17,600
2033	-	24	11	3	19	16	73
2034	-	25	11	3	20	17	76
2035	-	25	12	4	21	18	80
合计	87,660	277	88	27	153	126	88,331

2. 税费

税金包括增值税、营业税金及附加和房产税等。根据国家现行税收政策，项目收入适用增值税税率 9%，城建税、教育费附加和地方教育附加按应缴增值税的 5%、3%、2%计缴，房产税按房屋租金的 12%计算，土地增值税根据增值额采用四级超率累进税率计缴。

债券存续内，对应于项目还本付息的出租成本及费用支出如下表所示：

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项 目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附 加（包括 地方）	房产税	土地增值 税	合计
2026	-	-	-	-	1220	1,220
2027	-	-	-	17	1220	1,237
2028	264	13	13	18	1220	1,528
2029	1,622	81	81	19	2160	3,963
2030	1,623	81	81	21	2160	3,966

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项 目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附 加（包括 地方）	房产税	土地增值 税	合计
2031	2,160	108	108	22	2880	5,278
2032	2,300	115	115	23	3381	5,934
2033	15	1	1	24	-	41
2034	16	1	1	25	-	43
2035	17	1	1	26	-	45
合计	8,017	401	401	195	14,241	23,255

（三）项目收益与融资平衡测算

项目总投资 58,037 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 7,200 万元，支付本金 40,000 万元。

项目以慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段建成的区块内工业厂房销售、停车位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运营现金净流入预测为 58,865 万元。具体如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	1,000	3,000	4,000	17,000	37,134	28,329	16,302	25,587
1.1	融资活动现金流入	1,000	3,000	4,000	17,000	21,000	12,037	-	-
1.1.1	项目单位自筹	1,000	3,000	4,000	7,000	-	3,037	-	-
1.1.2	专项债券	-	-	-	10,000	21,000	9,000	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	16,134	16,292	16,302	25,587
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	16,134	16,134	16,134	25,410
1.2.3	车位租赁收入	-	-	-	-	-	158	168	177
2	现金流出	34	3,769	3,426	17,683	30,152	23,061	11,086	17,909
2.1	建设投资	34	3,769	3,426	17,629	19,837	12,352	-	-
2.2	融资活动现金流出	-	-	-	54	297	639	720	720
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	-	-	54	297	639	720	720
2.3	营运成本	-	-	-	-	10,018	10,070	10,366	17,189
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	8,798	8,833	8,838	13,226
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	1,220	1,237	1,528	3,963
3	当年项目现金净流入	966	-769	574	-683	6,982	5,268	5,216	7,678
4	期末项目累计现金结存额	966	197	771	88	7,070	12,338	17,554	25,232

(续表)

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
1	现金流入	25,597	34,077	35,781	217	227	237	-	-	228,488
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	58,037
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	18,037
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
1.2	业务活动现金流入	25,597	34,077	35,781	217	227	237	-	-	170,451
1.2.1	不动产销售收入	25,410	33,880	35,574	-	-	-	-	-	168,676
1.2.2	车位租赁收入	187	197	207	217	227	237	-	-	1,775
2	现金流出	17,896	23,595	24,254	834	839	10,791	21,423	9,081	215,833
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	57,047
2.2	融资活动现金流出	720	720	720	720	720	10,666	21,423	9,081	47,200
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	10,000	21,000	9,000	40,000
2.2.2	支付债券利息	720	720	720	720	720	666	423	81	7,200
2.3	营运成本	17,176	22,875	23,534	114	119	125	-	-	111,586
2.3.1	成本费用	13,210	17,597	17,600	73	76	80	-	-	88,331
2.3.2	税金及附加	3,966	5,278	5,934	41	43	45	-	-	23,255
3	当年项目现金净流入	7,701	10,482	11,527	-617	-612	-10,554	-21,423	-9,081	12,655
4	期末项目累计现金结存额	32,933	43,415	54,942	54,325	53,713	43,159	21,736	12,655	

（二）项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”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测算如下表所示：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入总额	170,451
运营成本总额	111,586
运营现金净流入合计	58,865
偿还债券本金	40,000
支付债券利息	7,200
债券本息合计	47,200
收益本息覆盖率	1.25

（三）项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入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。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	228,488

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流出总额	215,833
现金净流入合计	12,655
偿还债券本金	40,000
支付债券利息	7,200
债券本息合计	47,200
现金净流入本息覆盖率	1.27

四、绩效评估内容与结论

（一）项目实施必要性、公益性、收益性

1. 项目实施必要性

慈溪滨海经济开发区已被列为全市城乡统筹发展综合试验区，将逐步建设成为慈溪市区域性先进制造产业聚集区。因此推进慈东片区整合发展，是加快慈溪市新型城市化的一个重大任务及抓手，是培育区域发展新增长点的一项重大举措，有利于区域内集中、有效、合理地配置生产要素和人力资源，有利于区域内统筹建设和利用基础设施，有利于区域内有效地加快推进经济结构调整。

2. 项目公益性

项目是慈溪滨海经济开发区国际产业合作园四期综合开发项目一阶段的配套基础工程，建设目的是为社会公共利益服务，

注重社会发展长期效益，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

项目以区块内工业厂房销售收入、商业及办公建筑物租赁收入、停车位租赁收入产生的净流入作为项目收益作为专项债券还本付息的基础。目前项目所在区块经济发展迅速，前景较好，项目收益能得到较好的保障。

（二）项目投资合规性、成熟度

1. 项目投资合规性

项目实施单位负责项目方案策划、项目申报、建设等工作，具备相应建设资质。项目目前已完成初步设计并取得批复文件，目前已经进行施工建设，符合《慈溪市政府投资项目管理办法（修订）》（慈政发〔2012〕76 号）文件要求，项目建设流程合规。

2. 项目成熟度

项目由慈溪市慈东工业发展有限公司负责建设，项目实施单位组织机构齐全，职责分工明确，管理制度完善。项目实施单位从工程建设进度、项目运作方式、项目风险等多方面进行综合评估，并委托第三方编制实施方案，项目前期工作较为充分。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目概算总投资 58,037 万元，所需资金来源包括地方单位自筹 18,037 万元，发行专项债券总额 40,000 万元。本项债券计划于 2025 年上半年计划发行专项债券 6,000 万元、下半年计划发行专项债券 4,000 万元，2026 年上半年计划发行专项债券 13,000 万元、下半年计划发行专项债券 8,000 万元，2027 年上半年计划发行专项债券 9,000 万元，期限均为十年，债券利率按 1.80% 进行测算，每半年支付债券利息，到期一次还本，资金来源客观可行。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目实施单位根据市场调查分析结果，结合项目建设期、通货膨胀等因素，以对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，对项目平衡用收入、成本、收益等进行了预测。经评估，项目平衡用收入、成本、收益预测总体合理。

1. 项目平衡用收入预测合理性：项目平衡用收入包括区内工业厂房销售收入、商业及办公建筑物租赁收入、停车位租赁收入，收入预测主要以当下市场价格为基础，以项目所在地相关价格为参照物，增长系数参照近几年的 GDP 增长率谨慎选择，逐年计算确定项目收入。

2. 项目成本费用预测合理性：项目成本包括人工成本、管理费、维修费、日常动力费、其他费用，人工成本单价根据市场情

况确定，管理费根据租金收入的一定比例确定，维护成本根据商业体投资总额的一定比例确定。

3. 项目关联税金及附加预测合理性：项目税金及附加主要包括增值税、房产税、城建税及教育费附加等，按税法规定测算。

4. 项目关联收益预测合理性：项目收益按照项目收入扣除项目成本、税金及附加计算确定。

（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《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）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

慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础建设工程四期所在区块经济发展迅速，工业发达，商业繁华，商业综合体店铺出租率较高，居民消费能力强，债券存续期内项目具有积极的盈利前景，现金流预期较为可靠、稳定，实现可能性高。

另外，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

项目平衡用收入变动风险。项目平衡用收入变动风险主要是市场行情及社会经济发展等各因素变化。如确实出现项目平衡用收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目平衡用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。

项目工期变化产生的风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目实施单位将做深做细项目建设工作，降低拆迁和工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

（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（2025 年度）

单位：万元

项目名称		慈溪滨海经济开发区国际产业合作园配套基础设施建设工程四期					
项目单位		慈溪市慈东工业发展有限公司		主管部门		慈溪滨海经济开发区管理委员会	
项目建设期限		(2024 年 3 月-2027 年 3 月) 36 个月		项目领域		产业园区基础设施	
项目总投资 (万元)		58,037					
项目债券资金总需求 (2025 年-2027 年) (万元)		40,000		本年度债券 资金需求 (万元)		10,000	
总体 目标	总目标 (2023 年-2027 年)						
	项目计划于 2027 年 3 月建设完工，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，进一步提高路网服务水平，为慈溪滨海经济开发区国际产业合作园的经济可持续发展奠定良好基础。						
绩效 指标	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	工程计划完工率	100%	40%		
		质量指标	设计功能实现率	100%	-		

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	本年指标值	备注
绩效指标	产出指标	质量指标	竣工后验收合格率	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%	
		完善开发区路网	明显	-	
		推进市政管线建设	明显	-	
	效益指标	促进区域经济发展	明显	-	
		公众满意度	≥90%		
	满意度指标	满意度			
绩效目标审核	主管部门审核	(签章)			
	财政部门审核				

