



## 慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目

### 姚江流域生态水系工程

#### 情况说明

#### 一、项目概况

##### （一）项目概况

周巷镇地处东海之滨，位于沪、杭、甬经济金三角中心地带和杭州湾跨海大桥南桥头堡，东南紧靠东方大港宁波，北与上海隔海相望，是长三角环杭州湾产业带规划体系中的五级小城市、宁波都市区北部余慈中心城的核心区块。然而，周巷镇在快速发展的同时，也面临着周边区域排涝紧迫的形势。

建塘江排水系统是周巷镇以及周边区域行洪排涝的主要渠道，但目前建塘江平均河道宽度仅为规划河宽的一半，河槽深度也未达到规划要求，限制了河道行洪排涝、调蓄水量的基本水利功能，导致周巷镇地势相对较低的南部区域排涝不畅，甚至部分低洼地遭受内涝灾害。为响应民生呼吁，解决周巷镇排涝难得问题，慈溪市政府高度重视排涝水利工程建设，并在原《建塘江拓疏工程项目建议书》的基础上逐步完善实施方案。慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目姚江流域生态水系工程位于慈溪市域西部，是缓解排涝问题的主要体现，通过实施拓宽疏浚河道等工程，使涝水迅速排至杭州湾，提高区域的整体排涝能力。

##### （二）项目性质

慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目姚江流域生态水系工程属于政府投资性公益项目，属水利领域。



### （三）项目单位

项目实施单位为慈溪市水利投资建设有限公司，系由慈溪市欣农水利发展有限公司控股的国有企业，成立于 2016 年 9 月 20 日，现有注册资本为 11000 万元人民币，营业范围为：排涝工程、河道疏浚、农田水利及水利基础设施项目的投资、建设、管理经营（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。

### （四）项目开工日期、竣工日期、建设期，主要建设内容及规模

1. 开工日期：2022 年 12 月开工；
2. 竣工日期：预计 2025 年 12 月竣工；
3. 建设期：项目建设期 36 个月；
4. 项目建设内容及规模

根据初步设计批复，项目位于慈溪市姚江流域北侧周家路江、建塘江，主要建设内容包括：拓宽周家路江部分河道（长 3.6 千米），新建周家路江闸站 1 座；加固建塘江部分河道（长 6.1 千米），拆建二塘江闸泵 1 座，新/改建机埠 13 座，新/改建节制闸 3 座；新建跨江桥梁 15 座、跨支河桥梁 5 座、箱涵 1 座等。

#### （1）周家路江拓疏段

拓疏段 1 段河道宽度 18.7-25 米。西岸维持现状不变，东岸布置以重力式挡墙为主，压顶宽 60 厘米，顶高程 3.2 米，底板顶高程 0.8 米，厚 40 厘米，底板外侧设置 3 米宽水下平台。拓疏段 2 段河道总宽度 30 米，河道护岸型式结合河道两岸建筑物性质合理优化布置。

## （2）建塘江护岸整治段

护岸整治采用预制方桩或空心桩加固护岸，桩顶高程 2.65 米。

## （3）周家路江闸站

周家路江闸站主要由泵站、节制闸和进出水段等建筑物组成，顺水流方向长 77 米，垂直水流方向宽 56 米，场区地坪设计高程 4.3 米。泵站和节制闸并列布置，节制闸布置于东侧。节制闸底高程 0.00 米，设 3 孔，单孔净宽 8 米。

泵站布置 3 台潜水贯流泵，单机设计流量 5 立方米/秒。

## （4）桥梁

桥梁设计使用年限为中桥 50 年、小桥 30 年，桥梁设计安全等级为一级。

# 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 102,431 万元，其中：初步设计批复的静态投资 98,207 万元，占总投资的 95.88%；建设期利息 4,224 万



元，占总投资额的 4.12%。投资构成明细详见下表所示：

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	33,245	32.46%
2	工程建设其他费用	7,211	7.04%
3	征地和环境部分	57,751	56.38%
4	建设期利息	4,224	4.12%
	合计	102,431	

其中：

(1) 建设投资：98,207 万元，系根据《宁波市发展和改革委员会关于同意慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目姚江流域生态水系工程初步设计的批复》（甬发改审批〔2022〕339 号）文件确定。

(2) 建设期利息：4,224 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目已发行专项债券 26,000 万元（2022 年 2 月发行 20,000 万元、期限 15 年、债券利率 3.22%；2024 年 5 月发行 6,000 万元、期限 15 年、债券利率 2.46%），拟于 2025 年上半年发行专项债券 3,000 万元，预计债券期限为十年，债券利率按 1.80%进行测算，拟于 2025 年下半年发行专项债券 4,500 万元，预计债券期限为十年，债券利率按 1.80%进行测算，拟于 2026 年上半年发行专项债券 6,500 万元，预计债券期限为十年，债券利率按 1.80%进行测算。



## （二）项目资金来源

项目计划通过项目单位自筹、财政投入、市场化融资、项目资本金和发行专项债券的方式完成项目建设筹资，其中单位自筹 32,122 万元，占比 31.36%；财政投入 12,219 万元，占比 11.93%；市场化融资 10,000 万元，占比 9.76%；项目资本金 8,090 万元，占比 7.90%；地方政府专项债券 40,000 万元，占比 39.05%。

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
1	资金筹措	100	30,090	21,719	6,500	32,686	10,500	836	102,431
1.1	项目单位自筹	100	2,000	-	-	25,186	4,000	836	32,122
1.2	财政投入	-	-	11,719	500	-	-	-	12,219
1.3	专项债券	-	20,000	-	6,000	7,500	6,500	-	40,000
1.4	市场化融资	-	-	10,000	-	-	-	-	10,000
1.5	项目资本金	-	8,090	-	-	-	-	-	8,090
2	资金使用	9	29,430	16,868	10,744	34,044	9,674	1,662	102,431
3	资金余额	91	751	5,602	1,358	-	826	-	-

## （三）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 40,000 万元，其中：①2022 年上半年已发行专项债券 20,000 万元，期限 15 年，利率 3.22%；②2024 年上半年已发行专项债券 6,000 万元，期限 15 年，利率 2.46%；③2024 年下半年计划发行专项债券 3,000 万元，期限 10 年，利率 1.80%；④2024 年下半年计划发行专项债券 4,500 万元，期限

10 年，利率 1.80%；⑤2026 年上半年计划发行专项债券 6,500 万元，期限 10 年，利率 1.80%。

债券存续期内，利息支出预计14,394万元，合计还本付息 54,394万元。融资存续期内还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	本期专项 债券发行 金额	本期还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2022	-	20,000	-	322	322	20,000
2023	20,000	-	-	644	644	20,000
2024	20,000	6,000	-	718	718	26,000
2025	26,000	7,500	-	818	818	33,500
2026	33,500	6,500	-	984	984	40,000
2027	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2028	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2029	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2030	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2031	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2032	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2033	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2034	40,000	-	-	1,043	1,043	40,000
2035	40,000	-	7,500	1,017	8,517	32,500
2036	32,500	-	6,500	851	7,351	26,000
2037	26,000	-	20,000	471	20,471	6,000
2038	6,000	-	-	149	149	6,000
2039	6,000	-	6,000	76	6,076	-

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	本期专项 债券发行 金额	本期还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
合计	-	40,000	40,000	14,394	54,394	-

#### （四）市场化融资还本付息安排

项目通过信贷融资10,000万元，其中2023年融资10,000万元，期限10年，年利率按实际提款日最新公布的5年期以上LPR基础上减30个基点确定为3.65%，此后遇LPR调整按年调整。借款本息合计12,650万元。融资存续期内还本付息情况如下：

市场化融资还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	本金	利息	本息合计
2023	-	322	322
2024	-	371	371
2025	500	365	865
2026	750	344	1,094
2027	1,000	313	1,313
2028	1,000	276	1,276
2029	1,250	236	1,486
2030	1,250	190	1,440
2031	1,500	141	1,641
2032	1,500	85	1,585
2033	1,250	7	1,257
合计	10,000	2,650	12,650



### 三、预期收益与融资平衡

#### （一）运营收入

##### 1. 收入可行性

项目以慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区块内（湖塘新村安置房地块）部分安置房销售、停车位销售、商业配套销售、商业配套出租、停车位出租及政府性基金留存收入所产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。收入预测在实施方案的基础上，结合项目建设期、通货膨胀等因素谨慎测算。

##### 2. 收入测算

###### （1）不动产销售收入

①平衡用安置房销售收入：项目平衡用安置房建筑面积 31668.18 平方米，拟于 2027 年-2031 年分五年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 11,000 元/平方米确定。

②平衡用停车位销售收入：项目平衡用停车位 288 个，拟于 2027 年-2031 年分五年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 90,000 万元/个确定。

③平衡用商业配套销售收入：项目平衡用商业配套建筑面积 6666.7 平方米，拟于 2035 年-2039 年分五年销售，销售价格以实施方案确定的价格为基础，结合项目周边近期市场分析预测结果，按单价 18,500 元/平方米确定。

## （2）不动产租赁收入

平衡用商业配套出租收入：项目平衡用商业配套建筑面积 6666.7 平方米，拟于 2027 年-2035 年出租，预计当年出租率 70%，按每年 5% 增加，最高出租率不超过 90%。租赁价格根据市场分析结果测算，预计出租当年租金 40 元/平方米/月，租金每三年上涨 8%。

## （3）平衡用停车位租赁收入

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等三部门联合文件《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。预计投入首年高峰时段（8:00-22:00）平均每小时收费 3 元，非高峰时段

（22:00-8:00）每小时收费为 0.50 元，系于谨慎性原则考虑，项目不考虑非高峰时段收费。停车场车位收费定期调整。预计项目融资存续期内每三年增长 5%。

项目平衡用租赁停车位 113 个。预计投入使用首年停车场的高峰时段的利用率为 60%，每年上涨 10%，综合利用率最高上涨至 80%。

## （4）政府性基金留存收入

2025 年出让慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区内（湖塘新村安置房地块）100 亩，出让价格按 500 万元/亩计，土地出让产生的政府性基金留存收入 30,000 万元用于项目融资还本付息。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 84,286 万元，其中不动产销售收入 49,764 万元、不动产租赁收入 2,460 万元、车位租赁收入 2,062 万元、政府性基金留存收入 30,000 万元。具体如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

项目 年度	不动产销售 收入	不动产租赁 收入	车位租赁收 入	政府性基金留 存收入	合计
2025	-	-	-	30,000	30,000
2026	-	-	-	-	-
2027	7,486	224	114	-	7,824
2028	7,486	224	125	-	7,835
2029	7,486	224	137	-	7,847
2030	7,486	254	158	-	7,898
2031	7,486	267	159	-	7,912
2032	-	280	159	-	439
2033	-	318	167	-	485
2034	-	333	167	-	500
2035	4,317	336	167	-	4,820
2036	3,700	-	175	-	3,875
2037	3,083	-	175	-	3,258
2038	617	-	175	-	792
2039	617	-	184	-	801
合计	49,764	2,460	2,062	30,000	84,286

## （二）运营成本和税费

### 1. 运营成本费用



项目运营付现成本费用主要为人工成本、管理费及维修费，其中：人工成本按每年员工 4 人，人员工资及福利首年按 8 万/人/年计算，每三年递增 5%；管理费按不动产租赁收入、停车位租赁收入的 4%计算；维修费按不动产租赁收入、停车位租赁收入的 3%计算。

融资存续期内，对应于项目还本付息的人工成本、管理费用、维修费支出如下：

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	维修费	合计
2028	32	14	10	56
2029	32	14	11	57
2030	34	16	12	62
2031	34	17	13	64
2032	34	18	13	65
2033	35	19	15	69
2034	35	20	15	70
2035	35	20	15	70
2036	37	7	5	49
2037	37	7	5	49
2038	37	7	5	49
2039	39	7	6	52
合计	453	180	135	768

## 2. 税费

税费包括增值税、营业税金及附加、房产税和土地增值

税。根据国家现行税收政策，项目各项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分别按应缴增值税的5%、3%、2%计缴，房产税按房屋租金的12%计算。

融资存续期内，项目涉及的相关税金及附加如下表所示：

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	合计
2028	-	-	-	38	38
2029	-	-	-	40	40
2030	-	-	-	45	45
2031	163	8	8	47	226
2032	34	2	2	48	86
2033	38	2	2	53	95
2034	39	2	2	55	98
2035	396	20	20	55	491
2036	319	16	16	19	370
2037	268	13	13	19	313
2038	64	3	3	19	89
2039	65	3	3	20	91
合计	1,386	69	69	495	2,019

### (三) 收益与融资平衡情况

#### 1. 项目融资平衡测算

##### (1) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 102,431 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

融资存续期内累计支付债券利息 14,394 万元，支付本金

40,000 万元。

融资存续期内累计支付市场化融资利息 2,650 万元，支付本金 10,000 万元。

项目以慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区块内（湖塘新村安置房地块）部分安置房销售、停车位销售、商业配套销售、商业配套出租、停车位出租及政府性基金留存收入现金净流入作为专项债券还本付息基础。融资存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为 81,499 万元。具体如“项目收益与融资平衡测算表”所示。

## （2）项目分账收益与融资平衡总体情况

项目分账管理、分别平衡情况如下：

①2022 年-2027 年，平衡用不动产销售净收益的 80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息；2028 年-2039 年，平衡用不动产销售净收益的 78%用于平衡专项债券债务本息，22%用于平衡市场化融资债务本息。

②2022 年-2027 年，平衡用停车位租赁净收益的 80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息；2028 年-2039 年，平衡用停车位租赁净收益的 78%用于平衡专项债券债务本息，22%用于平衡市场化融资债务本息。

③2022 年-2027 年，平衡用不动产租赁净收益的 80%用于平衡专项债券债务本息，20%用于平衡市场化融资债务本息；2028 年-2039 年，平衡用不动产租赁净收益的 78%用于平衡专项债券债务本息，22%用于平衡市场化融资债务本息。



④平衡用政府性基金返还收入净收益的 90%用于平衡专项债券债务本息，10%用于平衡市场化融资债务本息。

上述净收益的平衡拟根据实际情况按实调整，对于投运初期资金压力较大出现收益不足情况，可考虑提前处置部分不动产确保现金流可周转。

具体情况如“项目收益——专项债券资金平衡表”“经营性收益——市场化融资资金平衡表”所示。

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	现金流入	100	30,090	21,719	6,500	62,686	10,500	8,660	7,835	7,847	7,898
1.1	融资活动现金流入	100	30,090	21,719	6,500	32,686	10,500	836	-	-	-
1.1.1	项目单位自筹	100	2,000	-	-	25,186	4,000	836	-	-	-
1.1.2	财政投入	-	-	11,719	500	-	-	-	-	-	-
1.1.3	专项债券	-	20,000	-	6,000	7,500	6,500	-	-	-	-
1.1.4	市场化融资	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	-
1.1.5	项目资本金	-	8,090	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	-	7,824	7,835	7,847	7,898
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	7,486	7,486	7,486	7,486
1.2.2	不动产租赁收入	-	-	-	-	-	-	224	224	224	254
1.2.3	车位租赁收入	-	-	-	-	-	-	114	125	137	158
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	30,000	-	-	-	-	-
2	现金流出	9	29,430	16,868	10,744	34,544	11,088	4,111	2,413	2,626	2,590

序号	年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2.1	建设投资	9	29,108	15,902	9,655	32,861	9,010	1,662	-	-	-
2.2	融资活动现金流出	-	322	966	1,089	1,683	2,078	2,356	2,319	2,529	2,483
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	322	644	718	818	984	1,043	1,043	1,043	1,043
2.2.3	偿还市场化融资本金	-	-	-	-	500	750	1,000	1,000	1,250	1,250
2.2.4	支付市场化融资利息	-	-	322	371	365	344	313	276	236	190
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	-	93	94	97	107
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	-	56	56	57	62
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	37	38	40	45
3	当年项目现金净流入	91	660	4,851	-4,244	28,142	-588	4,549	5,422	5,221	5,308
4	期末项目累计现金结存额	91	751	5,602	1,358	29,500	28,912	33,461	38,883	44,104	49,412



(续表)

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1	现金流入	7,912	439	485	500	4,820	3,875	3,258	792	801	186,717
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,431
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,122
1.1.2	财政投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,219
1.1.3	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000
1.1.4	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000
1.1.5	项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,090
1.2	业务活动现金流入	7,912	439	485	500	4,820	3,875	3,258	792	801	54,286
1.2.1	不动产销售收入	7,486	-	-	-	4,317	3,700	3,083	617	617	49,764
1.2.2	不动产租赁收入	267	280	318	333	336	-	-	-	-	2,460
1.2.3	车位租赁收入	159	159	167	167	167	175	175	175	184	2,062
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000
2	现金流出	2,974	2,779	2,464	1,211	9,078	7,770	20,833	287	6,219	168,038

序号	年度	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,207
2.2	融资活动现金流出	2,684	2,628	2,300	1,043	8,517	7,351	20,471	149	6,076	67,044
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	7,500	6,500	20,000	-	6,000	40,000
2.2.2	支付债券利息	1,043	1,043	1,043	1,043	1,017	851	471	149	76	14,394
2.2.3	偿还市场化融资本金	1,500	1,500	1,250	-	-	-	-	-	-	10,000
2.2.4	支付市场化融资利息	141	85	7	-	-	-	-	-	-	2,650
2.3	营运成本	290	151	164	168	561	419	362	138	143	2,787
2.3.1	成本费用	64	65	69	70	70	49	49	49	52	768
2.3.2	税金及附加	226	86	95	98	491	370	313	89	91	2,019
3	当年项目现金净流入	4,938	-2,340	-1,979	-711	-4,258	-3,895	-17,575	505	-5,418	18,679
4	期末项目累计现金结存额	54,350	52,010	50,031	49,320	45,062	41,167	23,592	24,097	18,679	-

项目收益——专项债券资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	平衡用不动产销售净收益	-	-	-	-	-	7,486	7,486	7,486	7,486	7,317
1.1	用于专项债券平衡不动产销售净收益	-	-	-	-	-	5,989	5,839	5,839	5,839	5,707
1.2	平衡用收益比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	78%	78%	78%	78%
2	平衡用停车位租赁净收益	-	-	-	-	-	58	67	75	89	84
2.1	用于专项债券平衡停车位租赁净收益	-	-	-	-	-	46	52	59	69	66
2.2	平衡用收益比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	78%	78%	78%	78%
3	平衡用不动产租赁净收益	-	-	-	-	-	187	188	189	216	221
3.1	用于专项债券平衡不动产租赁净收益	-	-	-	-	-	150	147	147	168	172
3.2	平衡用收益比例	80%	80%	80%	80%	80%	80%	78%	78%	78%	78%



序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4	平衡用政府性基金返还收入净收益	-	-	-	30000	-	-	-	-	-	-
4.1	用于专项债券平衡政府性基金返还收入净收益	-	-	-	27000	-	-	-	-	-	-
4.2	平衡用收益比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
5	建设期用于专项债券付息的项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	建设期用于专项债券付息的资金	322	644	718	818	492	-	-	-	-	-
7	建设期用于专项债券付息的资金投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还专项债券利息	322	644	718	818	984	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043
9	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	偿还专项债券本息后的年营运现金净流量	-	-	-	27,000	-492	5,142	4,995	5,002	5,033	4,902
11	偿还专项债券本息后的累计营运现金净流量	-	-	-	27,000	26,508	31,650	36,645	41,647	46,680	51,582

(续表)

项目收益——专项债券资金平衡表

单位: 万元

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1	平衡用不动产销售净收益	-	-	-	3,926	3,365	2,805	562	562	48,481
1.1	用于专项债券平衡不动产销售净收益	-	-	-	3,062	2,625	2,188	438	438	37,964
1.2	平衡用收益比例	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	-
2	平衡用停车位租赁净收益	73	76	75	74	91	91	92	96	1,041
2.1	用于专项债券平衡停车位租赁净收益	57	59	59	58	71	71	72	75	814
2.2	平衡用收益比例	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	-
3	平衡用不动产租赁净收益	215	245	257	259	-	-	-	-	1,977
3.1	用于专项债券平衡不动产租赁净收益	168	191	200	202	-	-	-	-	1,545
3.2	平衡用收益比例	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	-

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
4	平衡用政府性基金返还收入净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000
4.1	用于专项债券平衡政府性基金返还收入净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	27,000
4.2	平衡用收益比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	-
5	建设期用于专项债券付息的项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	建设期用于专项债券付息的自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	2,994
7	建设期用于专项债券付息的财政投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还专项债券利息	1,043	1,043	1,043	1,017	851	471	149	76	14,394
9	偿还专项债券本金	-	-	-	7,500	6,500	20,000	-	6,000	40,000
10	偿还专项债券本息后的年营运现金净流量	-818	-793	-784	-5,195	-4,655	-18,212	361	-5,563	15,923
11	偿还专项债券本息后的累计营运现金净流量	50,764	49,971	49,187	43,992	39,337	21,125	21,486	15,923	15,923



经营性收益——市场化融资资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	平衡用不动产销售净收益	-	-	-	-	-	7,486	7,486	7,486	7,486	7,317
1.1	用于市场化融资平衡不动产销售净收益	-	-	-	-	-	1497	1647	1647	1647	1610
1.2	平衡用收益比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%	22%	22%	22%	22%
2	平衡用停车位租赁净收益	-	-	-	-	-	58	67	75	89	84
2.1	用于市场化融资平衡停车位租赁净收益	-	-	-	-	-	12	15	16	20	18
2.2	平衡用收益比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%	22%	22%	22%	22%
3	平衡用不动产租赁净收益	-	-	-	-	-	187	188	189	216	221
3.1	用于市场化融资平衡不动产租赁净收益	-	-	-	-	-	37	41	42	48	49
3.2	平衡用收益比例	20%	20%	20%	20%	20%	20%	22%	22%	22%	22%
4	平衡用政府性基金返还收入净收益	-	-	-	30000	-	-	-	-	-	-

序号	项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
4.1	用于市场化融资平衡政府性基金 退还收入净收益	-	-	-	3000	-	-	-	-	-	-
4.2	平衡用收益比例	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
5	建设期用于市场化融资付息的项目 资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	建设期用于市场化融资付息的自 筹资金	-	322	371	365	172	-	-	-	-	-
7	建设期用于市场化融资付息的财 政投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还市场化融资利息	-	322	371	365	344	313	276	236	190	141
9	偿还市场化融资本金	-	-	-	500	750	1,000	1,000	1,250	1,250	1,500
10	偿还市场化融资本息后的年营运 现金净流量	-	-	-	2,500	-922	233	427	219	275	36
11	偿还市场化融资本息后的累计营 运现金净流量	-	-	-	2,500	1,578	1,811	2,238	2,457	2,732	2,768

(续表)

经营性收益——市场化融资金平衡表

单位：万元

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
1	平衡用不动产销售净收益	-	-	-	3,926	3,365	2,805	562	562	48,481
1.1	用于市场化融资平衡不动产销售净收益	-	-	-	864	740	617	124	124	10,517
1.2	平衡用收益比例	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	-
2	平衡用停车位租赁净收益	73	76	75	74	91	91	92	96	1,041
2.1	用于市场化融资平衡停车位租赁净收益	16	17	16	16	20	20	20	21	227
2.2	平衡用收益比例	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	-
3	平衡用不动产租赁净收益	215	245	257	259	-	-	-	-	1,977
3.1	用于市场化融资平衡不动产租赁净收益	47	54	57	57	-	-	-	-	432
3.2	平衡用收益比例	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	-
4	平衡用政府性基金返还收入净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000
4.1	用于市场化融资平衡政府性基金返还收入净收益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000



序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	合计
4.2	平衡用收益比例	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	-
5	建设期用于市场化融资付息的项目资本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	建设期用于市场化融资付息的项目自筹资金	-	-	-	-	-	-	-	-	1,230
7	建设期用于市场化融资付息的项目投入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	偿还市场化融资利息	85	7	-	-	-	-	-	-	2,650
9	偿还市场化融资本金	1,500	1,250	-	-	-	-	-	-	10,000
10	偿还市场化融资本息后的年营运现金净流量	-1,522	-1,186	73	937	760	637	144	145	2,756
11	偿还市场化融资本息后的累计营运现金净流量	1,246	60	133	1,070	1,830	2,467	2,611	2,756	2,756

#### （四）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融资还本付息总额计算。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	84,286
运营成本总额	2,787
运营现金净流入合计	81,499
偿还专项债券本金	40,000
支付专项债券利息	14,394
偿还市场化融资本息	10,000
支付市场化融资利息	2,650
融资本息合计	67,044
收益本息覆盖率	1.22

#### （五）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融资还本付息总额计算。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
----	----

## 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	186,717
现金流出总额	168,038
现金净流入合计	18,679
偿还专项债券本金	40,000
支付专项债券利息	14,394
偿还市场化融资本息	10,000
支付市场化融资利息	2,650
融资本息合计	67,044
现金净流入本息覆盖率	1.28

### （六）运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动测算，收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.14 倍到 1.29 倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	76,636	79,061	81,499	83,923	86,338
融资本息合计	67,044	67,044	67,044	67,044	67,044
覆盖倍数	1.14	1.18	1.22	1.25	1.29

## 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

项目的实施，有助于提高项目区的整体排涝能力，增强抵御水旱灾害能力，同时，可进一步增强河流水循环动力与水体流动性，加快水体交换，有效改善河流水质，且项目作为生态文明建设的重要组成部分，使水系资源与城市发展形成良好互动，推动共同富裕示范区的建成。

### 2. 项目公益性

项目是慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目的配套基础工程，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，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）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

项目以慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区块内（湖塘新村安置房地块）部分安置房销售、停车位销售、商业配套销售、商业配套出租、停车位出租及政府性基金留存收入产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。近年来，慈溪市经济发展迅速，房地产市场蓬勃发展，安置房出售率高，项目效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，已开工建设，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

项目由慈溪市水利投资建设有限公司负责建设，建设单位项目管理制度、招投标制度、监理制度到位，组织机构齐全，职责分工明确，为项目建设提供良好的参考依据。同时，为促进项目合理合规建设，建设单位从建设进度、运作方式、开发规模项目风险等多方面进行综合评估，并委托第三方编制《慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目实施方案》。方案对项目建设地点、实施内容、建设进度和各阶段任务等进行了详细、明确的规划，为项目的顺利开展提供有效的支撑依据。

综上所述，项目组织机构健全，分工明确，并按照《慈溪市工程建设项目招标投标管理办法》《建设工程项目管理制度》等工程建设管理制度实施，资金保障充分，实施方案基本可行。

## （三）项目资金来源和到位可行性

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。项目总投资 102,431 万元，所需资金来源为自筹资金



32,122 万元；财政投入 12,219 万元；发行专项债券 40,000 万元，其中 2022 年 2 月已发行 20,000 万元，债券期限十五年，债券利率为 3.22%；2024 年 5 月发行 6,000 万元，债券期限十五年，债券利率为 2.46%，每半年支付债券利息，到期一次还本；拟于 2025 年上半年发行专项债券 3,000 万元，债券期限十年，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；拟于 2025 年下半年发行专项债券 4,500 万元，债券期限十年，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；拟于 2026 年上半年发行专项债券 6,500 万元，债券期限十年，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；市场化融资 10,000 万元；项目资本金 8,090 万元。资金来源客观可行。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目以慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区块内（湖塘新村安置房地块）部分安置房销售、停车位销售、商业配套销售、商业配套出租、停车位出租及政府性基金留存收入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《慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目实施方案》，通过客观分析和市场调查，对收入、成本、收益等进行了预测，并编制了项目平衡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：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：成本预测按照付现成本划分。项目成本包括人工成本、管理费、维修费等，人工成本单价根据市场情况确定，费用按照出租收入的一定比例计算。

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

项目发行债券 40,000 万元（其中 20,000 万元已于 2022 年 2 月发行,6,000 万元已于 2024 年 5 月发行），以慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目区块内（湖塘新村安置房地块）部分安置房销售、停车位销售、商业配套销售、商业配套出租、停车位出租及政府性基金留存收入作为专项债券还本付息的基础。

项目具备持续性的资金来源，具有积极的盈利前景和可靠、稳定的现金流以保障项目收益能够偿还债券本息。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慈溪市共同富裕示范区（周巷）项目建设进度、租赁市场行情及社会经济发展等各因素变化。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

项目实施单位根据《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》等规定，结合实际建设内容，设置了“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)						
项目名称		慈溪市共同富裕示范区（周巷）建设项目姚江流域生态水系工程				
项目单位		慈溪市水利投资建设有限公司	主管部门	慈溪市水利局		
项目建设期限		36 个月	项目领域	水利领域		
项目总投资（万元）		102,461				
项目债券资金总需求 (2022 年-2025 年)		40,000	本年度债券 资金需求	7,500		
总体 目标	总目标（2023 年-2026 年）					
	项目已于 2022 年开工建设，计划于 2025 年 12 月完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效的控制。通过项目实施，综合整治建塘江排水系统，提高项目区的整体排涝能力，增强抵御水旱灾害能力，有效保证了行洪安全，保障人民群众的生命财产安全，消除安全隐患；增强河流水循环动力与水体流动性，加快水体交换，有效改善河流水质，对流域污染治理、改善地区水生态问题有重要意义；作为生态文明建设的重要组成部分，使水系资源与城市发展形成良好互动，推动共同富裕示范区的建成。					
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	工程实际完成率	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%	
			工程进度达标率	100%	
			项目按计划完工率	100%	
		成本指标	建设投资增减率	≤5%	
	效益指标	社会效益	促进生产生活生态融合	明显	-
			优化区块空间格局	明显	-
			提升城市形象	明显	-
		生态效益	改善河道情况	明显	-
	满意度指标	长效管理机制建设	河道管理制度健全完善	明显	-
		满意度	拆迁户满意率	≥80%	-
			周边居民满意度	≥80%	-
绩效目标审核	主管部门审核	(签章)			
	财政部门审核				

提报人：

提报时间：

