

浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北 仑集成电路产业平台配套基础设施项目

实施方案



宁波市公开投资有限公司

二〇二五年十月

浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施 项目实施方案

一、项目概况

(一) 建设内容及规模

根据宁波市北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》(仑发改基〔2020〕352号)，本项目建设规模及主要内容：

(1) 公共服务基础设施

主要包括集成电路产业创新服务综合体，用地面积约 2.7 万平方米，建筑面积约 6 万平方米；人才公寓，用地面积约 40,000 平方米；附属配套设施，用地面积约 12,500 平方米；集成电路产业平台智慧园区项目，新建多媒体展示平台、数字控制平台等。

(2) 市政基础设施

主要包括柴桥临港产业园区环区路(横中路-横二路)工程，长约 800 米，宽 20 米，配套建设桥梁 1 座；云台山路(东泰巷-大运河路)工程，长约 4,000 米，宽 36 米，配套建设桥梁 5 座，白云山东延(庙河江-集成电路产业园配套道路)工程，长约 450 米，宽 28 米，配套建设桥梁 1 座；白云山东延(临港

一路-学子路)工程,长约 300 米,宽 24 米;临港一路南延工程,长约 2,200 米,宽 44 米,配套建设桥梁 1 座;集成电路产业园配套供水管工程,新建 DN1000 自来水管,长约 1.6 千米;庙河变至协和区块电缆工程,新建 10KV 电力线路,长约 2.5 千米;信润石化 10KV 电力工程,新建 10KV 配套电力线路,长约 7.5 千米等。

(二) 投资规模

根据中冠工程管理咨询有限公司编制的《浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目可行性研究报告》,本项目静态总投资 495,939 万元,其中:工程费用 261,712 万元,工程建设其他费用 206,824 万元,预备费 27,403 万元。

(三) 项目审批文件

本项目于 2020 年 12 月 29 日取得由宁波市北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》(仑发改基〔2020〕352 号)。

(四) 项目开竣工时间

本项目已于 2021 年正式开工建设,预计于 2027 年完成项目建设并交付使用。

二、投资情况及资金来源

（一）投资情况

本项目立项批复估算总投资为 500,000 万元。项目静态总投资 495,939 万元，其中：工程费用 261,712 万元，占静态总投资的 52.77%；工程建设其他费用 206,824 万元，占静态总投资的 41.70%；基本预备费 27,403 万元，占静态总投资的 5.53%。由于项目收益实现前，融资利息由自有资金偿还，需增加自有资金 15,899 万元，因此考虑融资利息后的动态估算总投资为 511,838 万元。动态总投资与批复总投资差异原因系建设期利息测算利率不同导致。

动态估算总投资概算表

单位：万元

1	建设投资	495,939
1.1	建筑工程费用	261,712
1.2	设备购置费	206,824
1.3	安装工程费	27,403
2	建设期利息	15,899
合计		511,838

（二）项目筹资

为发挥政府在城市化建设中的主导作用，引入市场机制吸引投资，实现投资主体多元化的投融资模式，本次项目计划通过企业自有资金、发行地方政府专项债券的方式完成项目建设筹资。项目所需资金中，拟通过发行专项债券筹集 308,000 万元，占项目总投资的 60.18%，其余由自有资金解决，占项目总投资

的 39.82%。

融资主体拟就该项目发行专项债券 308,000 万元。

2021 年 5 月已发行 23,000 万元;2021 年 11 月已发行 25,000 万元(2022 年 5 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 25,000 万元);2022 年 6 月已发行 8,500 万元(2022 年 7 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 4,000 万元);2022 年 10 月已发行 6,000 万元;2023 年 5 月已发行 12,000 万元;2023 年 9 月已发行 7,000 万元;2024 年 3 月已发行 20,000 万元;2024 年 9 月已发行 5,000 万元。

按照债券融资计划,2025 年拟发行 16,600 万元(其中 2025 年 2 月已发行 11,500 万元,本期拟发行 5,100 万元),2026 年拟发行 100,000 万元,2027 年拟发行 113,900 万元。期限均为 30 年期。项目建设期为 2021 年-2027 年,各项资金投入计划如下:

资金投入计划

单位:万元

项 目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	合 计
自有资金	35,572.00	102,451.00	30,811.00	35,004.00	203,838.00
政府专项债	106,500.00	16,600.00	100,000.00	113,900.00	337,000.00
债券金额调整	-29,000.00				-29,000.00
合 计	113,072.00	119,051.00	130,811.00	148,904.00	511,838.00

三、预期收益与融资平衡

(一) 项目收益情况

1. 运营收入分析

本项目以人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益作为债券还款来源，债券存续期间收入合计916,541万元。各项收入明细如下：

1.1人才公寓出租收入

项目建成后，人才公寓有85,333平方米用于出租，出租单价按45元/平方米·月计。运营期首年出租率按70%计，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年人才公寓出租收入为3,226万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨8%。运营期人才公寓出租收入合计215,748万元。

1.2创新服务综合体出租收入

项目建成后，创新服务综合体有29,588平方米用于出租，创新服务综合体为商业办公类物业，鉴于该项目该物业层高约4.5米，其出租价格高于普通商业办公楼市场价格，本次测算出租单价按40元/平方米·月计。运营期首年出租率按70%计，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年创新服务综合体出租收入为994万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨8%。运营期内创新服务综合体出租收入合计66,461万元。

1.3厂房出租收入

项目建成后，厂房可出租面积约147,334平方米，其中60,667平方米用于柴桥集成电路产业基地配套道路(纬中路)工程债券还本付息，测算单价17元/平方米。鉴于该项目厂房层高约6.4米，有市场普通厂房层高的2倍，而且该项目厂房具有特殊功能，出租价格高于普通厂房市场价格20-30元/平方米·月，其出租价格按市场普通厂房价格2倍的低价45元/平方米·月测算，86,667平方米用于该项目租金单价按差价23元/平方米测算，剩余29,121平方米按45元/平方米测算。运营期首年出租率按70%计，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年厂房出租收入为4,448万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨8%。运营期内厂房出租收入合计297,585万元。

1.4 物业内停车位出租收入

项目建成后，可出租停车位607个(物业内地下车位均以出租考虑)；目前宁波物业内停车位租金价格大部分在200元/个/月以上，同时考虑到物业内停车位主要出租给业主使用，停车位以200元/个/月的优惠价出租。运营期首年出租率按70%计，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年物业内停车位出租收入为102万元。考虑物价上涨原因，出租单价每两年上涨8%。运营期内物业内停车位出租收入合计6,754万元。

1.5 路边智慧停车收入

该项目各市政道路均考虑设置路边智慧停车，每条市政道路按80%的长度考虑可以设置智慧停车位，每个智慧停车位约6m长，该项目可设置1,668个智慧停车位。参考宁波二级区域收费标准(日间超过30分钟，按2.5元-3元/30分钟收费)，收费按30.00元/日计。运营期首年占有率按70%，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年路边智慧停车收入为1,279万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨10%。运营期内路边智慧停车收入合计99,317万元。

1.6 路边广告收入

该项目市政道路两侧考虑设置部分路灯广告牌，公益广告和收费广告牌各占一半，收费广告牌约240个。参考宁波市区部分大厦电梯内广告收费2万元/个·年，该项目考虑到户外广告效益大的特点，每个广告牌暂按5万元/个·年计取，运营期首年上刊率按70%计，逐年递增10%直至90%保持不变，则运营期首年路边广告收入为840万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨10%。运营期内路边广告收入合计65,273万元。

1.7 物业收入

参考宁波当前一般公寓的物业收费3.00-4.50元/平方米·月，该项目考虑吸引人才、发展产业，物业收费按3.00元/平方米·月计，物业服务面积合计129,620平方米；则运营期首年物业收入为327万元。考虑物价上涨原因，收费每两年上涨10%。运营期内物业收入合计25,403万元。

1.8土地出让收益

运营期土地出让收益合计140,000万元。该项目平衡地块的规划用地性质由居住用地组成，拟出让地块土地出让金在扣除30%相关规费后，其土地出让收益全部用于平衡项目专项债券本息。根据《关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目土地出让收益地块变更的情况说明》，因规划调整，经宁波市北仑区财政局和宁波市自然资源和规划局北仑分局共同商议决定，将该项目运营期土地出让收益地块进行调整，调整后地块具体信息如下：

地块坐落	面积 (亩)	用途	容积率	单价(万 元/亩)	成交价格 (万元)	楼面价 (元/㎡)	出让收益 (万元)
东至穿山疏港高速出口，南至规划329国道，西至规划临港一路，北至万景山路	250	居住	2	1,400	350,000	10,500	140,000

运营期收入预测详见下表：

运营期收入预测表

金额单位：人民币万元

年份	人才公寓出租收入	创新服务综合体出租收入	厂房出租收入	物业内停车位出租收入	路边智慧停车收入	路边广告收入	物业收入	土地出让收益	收入合计
2028年	3,226	994	4,448	102	1,279	840	327		11,216
2029年	3,686	1,136	5,084	117	1,461	960	373		12,817
2030年	4,147	1,278	5,719	131	1,644	1,080	420		14,419
2031年	4,479	1,380	6,177	141	1,808	1,188	462		15,635
2032年	4,479	1,380	6,177	141	1,808	1,188	462		15,635
2033年	4,837	1,490	6,671	152	1,989	1,307	508		16,954
2034年	4,837	1,490	6,671	152	1,989	1,307	508		16,954
2035年	5,224	1,609	7,205	164	2,188	1,438	559		18,387
2036年	5,224	1,609	7,205	164	2,188	1,438	559		18,387
2037年	5,642	1,738	7,781	177	2,407	1,582	615		19,942
2038年	5,642	1,738	7,781	177	2,407	1,582	615		19,942
2039年	6,093	1,877	8,403	191	2,648	1,740	677		21,629
2040年	6,093	1,877	8,403	191	2,648	1,740	677		21,629
2041年	6,580	2,027	9,075	206	2,913	1,914	745		23,460
2042年	6,580	2,027	9,075	206	2,913	1,914	745		23,460
2043年	7,106	2,189	9,801	222	3,204	2,105	820		25,447

年份	人才公寓出租收入	创新服务综合体出租收入	厂房出租收入	物业内停车位出租收入	路边智慧停车收入	路边广告收入	物业收入	土地出让收益	收入合计
2044 年	7,106	2,189	9,801	222	3,204	2,105	820		25,447
2045 年	7,674	2,364	10,585	240	3,524	2,316	902		27,605
2046 年	7,674	2,364	10,585	240	3,524	2,316	902		27,605
2047 年	8,288	2,553	11,432	259	3,876	2,548	992		29,948
2048 年	8,288	2,553	11,432	259	3,876	2,548	992		29,948
2049 年	8,951	2,757	12,347	280	4,264	2,803	1,091		32,493
2050 年	8,951	2,757	12,347	280	4,264	2,803	1,091		32,493
2051 年	9,667	2,978	13,335	302	4,690	3,083	1,200		35,255
2052 年	9,667	2,978	13,335	302	4,690	3,083	1,200		35,255
2053 年	10,440	3,216	14,402	326	5,159	3,391	1,320	140,000	178,254
2054 年	10,440	3,216	14,402	326	5,159	3,391	1,320		38,254
2055 年	11,275	3,473	15,554	352	5,675	3,730	1,452		41,511
2056 年	11,275	3,473	15,554	352	5,675	3,730	1,452		41,511
2057 年	12,177	3,751	16,798	380	6,243	4,103	1,597		45,049
合计	215,748	66,461	297,585	6,754	99,317	65,273	25,403	140,000	916,541

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由物业销售费用、营销费用、工资福利费用、管理费用、维修费、税金构成。预计运营期 2028-2057 年的支出合计为 211,344 万元。

2.1 营销费用

该项目营销费用包括前期招商费、广告宣传费、租户招待、临时工作人员等的各种开支费用，按运营收入的 3%计，运营期营销费用为 27,497 万元。

2.3 工资福利费用

该项目预计配置工作人员 163 名，薪资按 6 万元/年·人计，则运营期首年工资福利费用为 978 万元，考虑物价上涨原因，薪资每三年上涨 10%，运营期工资福利费用为 46,770 万元。

2.4 管理费用

该项目管理费用包括前期开办费、管理办公费等，按运营收入的 3%确定，运营期管理费用为 27,497 万元。

2.5 维修费

该项目维修费按 450 万元/年计，预计运营期第六年开始发生维修费用，则运营期维修费为 11,250 万元。

2.6 税金

该项目税金涉及增值税、附加税及房产税。本项目工程费用、人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告

收入按 9%计缴增值税；工程建设其他费用、物业收入按 6%计缴增值税；维修费按 13%计缴增值税；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育费附加；按租金的 12%从租计缴房产税。经测算，预计运营期内发生的税金为 98,330 万元。

运营期成本预测详见下表：

运营期成本预测表

金额单位：人民币万元

年份	营销费用	工资福利费用	管理费用	维修费	税金	合计
2028 年	336	978	336		966	2,616
2029 年	385	978	385		1,103	2,851
2030 年	433	978	433		1,241	3,085
2031 年	469	1,076	469		1,320	3,334
2032 年	469	1,076	469		1,320	3,334
2033 年	509	1,076	509	450	1,402	3,946
2034 年	509	1,184	509	450	1,402	4,054
2035 年	552	1,184	552	450	1,489	4,227
2036 年	552	1,184	552	450	1,489	4,227
2037 年	598	1,302	598	450	1,580	4,528
2038 年	598	1,302	598	450	1,580	4,528
2039 年	649	1,302	649	450	1,676	4,726
2040 年	649	1,432	649	450	1,676	4,856
2041 年	704	1,432	704	450	1,776	5,066
2042 年	704	1,432	704	450	1,776	5,066
2043 年	763	1,575	763	450	1,881	5,432
2044 年	763	1,575	763	450	1,881	5,432
2045 年	828	1,575	828	450	3,855	7,536
2046 年	828	1,733	828	450	4,386	8,225
2047 年	898	1,733	898	450	4,784	8,763
2048 年	898	1,733	898	450	4,784	8,763
2049 年	975	1,906	975	450	5,215	9,521
2050 年	975	1,906	975	450	5,162	9,468
2051 年	1,058	1,906	1,058	450	3,660	8,132
2052 年	1,058	2,097	1,058	450	5,572	10,235
2053 年	5,348	2,097	5,348	450	6,624	19,867
2054 年	1,148	2,097	1,148	450	6,624	11,467
2055 年	1,245	2,307	1,245	450	7,171	12,418
2056 年	1,245	2,307	1,245	450	7,171	12,418
2057 年	1,351	2,307	1,351	450	7,764	13,223
合计	27,497	46,770	27,497	11,250	98,330	211,344

(二) 融资本息测算

本项目拟申请发行地方政府专项债券 308,000 万元，期限

均为 30 年。其中：

2021 年 5 月已发行 23,000 万元（实际债券利率 3.87%，发债期限 30 年）；2021 年 11 月已发行 25,000 万元（2022 年 5 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 25,000 万元，该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 3.58%）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

2022 年 6 月已发行 8,500 万元（2022 年 7 月因债券资金使用进度偏慢调出本项目 4,000 万元，该期债券发债期限 30 年，实际债券利率为 3.39%），每半年支付一次利息，到期偿还本金；2022 年 10 月已发行 6,000 万元（实际债券利率 3.22%，发债期限 30 年），每半年支付一次利息，并于 2033-2052 年等额还本；

2023 年 5 月已发行 12,000 万元（实际债券利率 3.17%，发债期限 30 年）；2023 年 9 月已发行 7,000 万元（实际债券利率 3%，发债期限 30 年）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

2024 年 3 月已发行 20,000 万元（实际债券利率 2.53%，发债期限 30 年）；2024 年 9 月已发行 5,000 万元（实际债券利率 2.25%，发债期限 30 年）。每半年支付一次利息，到期偿还本金；

按照债券融资计划，2025 年拟申请发行 16,600 万元（其中 2025 年 2 月已发行 11,500 万元，实际债券利率 2.06%，发债期限 30 年；本期拟申请发行 5,100 万元）；2026 年拟申请发

行 100,000 万元；2027 年拟申请发行 113,900 万元。假设 30 年期融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期调出	本期调入	本期偿还	期末本金余额	应付利息
2021		48,000				48,000	445
2022	48,000	14,500	29,000			33,500	1,338
2023	33,500	19,000				52,500	1,426
2024	52,500	25,000				77,500	2,079
2025	77,500	16,600				94,100	2,445
2026	94,100	100,000				194,100	2,853
2027	194,100	113,900				308,000	5,313
2028	308,000					308,000	8,115
2029	308,000					308,000	8,115
2030	308,000					308,000	8,115
2031	308,000					308,000	8,115
2032	308,000					308,000	8,115
2033	308,000				300	307,700	8,115
2034	307,700				300	307,400	8,105
2035	307,400				300	307,100	8,096
2036	307,100				300	306,800	8,086
2037	306,800				300	306,500	8,076
2038	306,500				300	306,200	8,067
2039	306,200				300	305,900	8,057
2040	305,900				300	305,600	8,047
2041	305,600				300	305,300	8,038
2042	305,300				300	305,000	8,028
2043	305,000				300	304,700	8,018
2044	304,700				300	304,400	8,009
2045	304,400				300	304,100	7,999
2046	304,100				300	303,800	7,989
2047	303,800				300	303,500	7,980
2048	303,500				300	303,200	7,970
2049	303,200				300	302,900	7,960
2050	302,900				300	302,600	7,951
2051	302,600				23,300	279,300	7,496
2052	279,300				4,800	274,500	7,041

年度	期初本金	本期增加	本期调出	本期调入	本期偿还	期末本金余额	应付利息
2053	274,500				19,000	255,500	6,689
2054	255,500				25,000	230,500	6,036
2055	230,500				16,600	213,900	5,670
2056	213,900				100,000	113,900	5,262
2057	113,900				113,900	0	2,802
合计	0	337,000	29,000	0	308,000	0	242,061

(三) 结论

本次融资项目运营收益 705,197 万元，总债务融资成本为 550,061 万元，债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.28。该项目建设完成后，期末资金结余 171,035 万元，项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.31。

因此，在计算期内，该项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以到达平衡。

四、事前绩效评价

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

该项目可有效节省土地，充分利用空间，综合考虑区域产业经济发展需求，提升城市形象，减少政策处理难度。通过停车位及配套、宿舍等工程的建设，方便群众生活，极大提升区域管理水平，实现城市精细化管理。推进智慧城市快速发展，打造城市新形。因此，本项目的建设是十分必要的。

2、公益性

本项目的建设将促进区域企业集聚效应，加强基础设施建

设，也将对北仑区经济发展和人民群众生活水平提高起到积极的推动作用。

3、收益性

间接经济收益。本项目建成后，不仅可以满足产业集聚需求，提升经济发展活力，也将对北仑区经济发展和人民群众生活水平提高起到积极的推动作用。

直接收益。本项目收入来源主要包括人才公寓出售收入、创新服务综合体出售收入、人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益，根据市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，并估算相关经营成本后，预计可产生收益 705,197 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目于 2020 年 12 月 29 日取得由宁波市北仑区发展和改革局印发的《北仑区发展和改革局关于浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目建议书的复函》（仑发改 基〔2020〕352 号）。

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。项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

项目 2021-2024 年累计已发行 30 年期专项债券 106,500

万元,调出 29,000 万元;2025 年拟申请发行 16,600 万元(2025 年 2 月已发行 11,500 万元,本期拟发行 5,100 万元);2026 年拟申请发行 100,000 万元;2027 年拟申请发行 113,900 万元。项目资本金将根据债券发行计划同步投入,可行性较高。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

根据浙江省“万亩千亿”新产业平台-宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施项目可行性研究报告并结合实际情况进行测算,本项目债券存续期内收入包含人才公寓出售收入、创新服务综合体出售收入、人才公寓出租收入、创新服务综合体出租收入、厂房出租收入、物业内停车位出租收入、路边智慧停车收入、路边广告收入、物业收入、土地出让收益,预计产生运营收入 916,541 万元,运营成本包含物业销售费用、营销费用、工资福利费用、管理费用、维修费、税金,预计产生运营成本 211,344 万元。债券存续期收益已由会计师事务所有限公司分析评估,预测合理性较高。

(五) 债券资金需求合理性

项目拟申请债券资金本息额共计 550,061 万元,项目收益预计为 705,197 万元,项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.28,偿债保障性较高,债券需求额度合理。

该项目建设完成后,期末资金结余 171,035 万元,项目期末资金覆盖融资本息总额的倍数为 1.31。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

1. 可行性

项目债券为 30 年期债券，每半年支付一次利息，除 2022 年 10 月发行的 6,000 万元系 2033 年-2052 年等额还本外，其余系到期一次还本。建设期债券利息均以自有资金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2028 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）绩效目标及目标合理性

本项目绩效目标从项目的产出数量、质量、时效、成本，经济效益、社会效益，可持续影响、服务对象满意度等设定。

附件：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		浙江省“万亩千亿”新产业平台—宁波北仑集成电路产业平台配套基础设施专项债券项目				
项目单位		宁波市仑开投资有限公司	主管部门	北仑区芯港小镇建设管理中心		
项目建设期限		2021 年至 2027 年	项目领域	市政和产业园区基础设施		
项目总投资（万元）		511,838				
项目债券资金总需求		308,000	本年度债券资金需求	16,600		
总体目标	总目标（2021 年-2027 年）					
	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
			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。
		质量指标	招投标规范性	是/否	反映建设工程履行公开招标程序情况	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
		时效指标	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=（建设期时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
		成本指标	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
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	≥80%	考核项目收益情况	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
		社会效益	项目受益群众		考核项目受益公众情况	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
		服务对象	使用人员满意度	≥70%	考核使用人员对项目实施的满意度	使用人员满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分