

奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房 及周边配套基础设施建设工程 专项债券项目实施方案

一、项目基本情况

（一）项目所在地及行业的概况

项目名称：奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程（以下简称“本项目”）

奉化区，隶属于浙江省宁波市，位于浙江省东部沿海，宁波市南部。2017-2021 年，奉化分别实现一般公共预算收入 42.94 亿元、49.47 亿元、60.00 亿元、64.51 亿元和 74.18 亿元，政府性基金收入分别为 61.50 亿元、92.50 亿元、106.77 亿元、268.60 亿元和 196.76 亿元。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施主体：宁波市奉化区经开控股有限公司

项目业主：宁波市奉化区经开控股有限公司

2. 项目概况

（1）项目建设内容

本项目位于奉化经济开发区滨海新区，建设内容包括集中式租赁住房项目和周边配套基础设施建设项目等两个子项目。其中：

(一) 集中式租赁住房项目总用地面积为 54,099 m²，总建筑面积为 154,837 m²，建设内容包括集中式租赁住房、商业用房、室内体育场馆、配套用房以及道路广场、室外管线、室外照明等工程。

(二) 周边配套基础设施建设项目主要包括滨港路、支路一、支路二及金海路新建工程与滨海大道改扩建工程。

1. 滨港路、支路一、支路二及金海路新建工程主要建设 4 条道路和 2 座桥梁以及配套建设管线工程、路灯照明工程等，总用地面积约 126,472 m²。

2. 滨海大道改扩建工程主要建设路面工程、路基工程、桥涵工程、隧道工程等主体工程及路灯照明工程、地下管线工程等附属工程，路线长度约 7.3km，为双向六车道。

(2) 投资规模

本项目静态总投资（不含建设期利息）估算为 249,044.00 万元，其中建筑工程费用 201,803.00 万元，工程建设其他费 36,241.00 万元，基本预备费 11,000.00 万元。

(3) 项目立项审批情况

项目已立项，批复为奉发改投〔2022〕69 号。

(4) 预计开工竣工时间

2022 年-2026 年

(5) 项目分年建设计划

单位：人民币万元

| 年份 | 以前年度 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 合计 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 建设期资金流出 | 44,000.00 | 32,556.00 | 92,556.00 | 42,556.00 | 37,376.00 | 249,044.00 |

二、项目投资估算及资金筹措方案

本项目静态总投资 249,044.00 万元，其中不含专项债券、银行贷款的项目自有资金 50,044.00 万元，占 20.09%；计划发行地方政府专项债券 179,000.00 万元，占比 71.87%；计划申请银行贷款 20,000.00 万元，占 8.03%。

项目资金来源表

金额单位：万元

| 项目名称 | 项目静态总投资 | 资金来源 | | | | | 项目融资到期本息 |
|-----------------------------------|------------|--------------|---------|-------|--------|--------|------------|
| | | 不含专项债券的项目资本金 | 前期债券 | 本期债券 | 后续债券 | 其他债务融资 | |
| 奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套设施基础设施建设工程 | 249,044.00 | 50,044.00 | 142,900 | 8,700 | 27,400 | 20,000 | 352,675.70 |

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 15,277.57 万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 264,321.57 万元。

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目运营收入

本项目专项债券还本付息以集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、充电桩收入、广告位收入、路侧广告位出租收入、路侧停车位收入、隧道施工塘渣出售收入、政府性基金收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 597,883.00 万元。各项收入明细如下：

1) 集中式租赁用房出租收入

参考可行性研究报告而得，本项目建成后可出租集中式租赁住房建筑面积共计 106,108 m²，参照目前奉化类似住房租金水平，项目集中式租赁住房出租价格定为 32 元/m²/月，每 3 年上涨 10%。前两年出租率按 80%、90%计算，第三年开始达到 95%并保持不变。运营期集中式租赁用房出租收入合计为 184,255.00 万元，运营期(2027 年-2036 年的 25%、2037 年-2056 年的 100%)的收入用于债券还本付息，占本项收入的 82.59%；运营期（2027 年-2036 年的 75%）的收入用于偿还银行融资，占本项收入的 17.41%。

2) 配套商业出租收入

参考可行性研究报告而得，本项目拟建商业用房可对外出租建筑面积为 15,986 m²，参照目前奉化类似商业经营用房租金水平，项目商业用房出租价格定为 60 元/m²/月，且每 3 年上涨 10%。前两年出租率按 80%、90%计算，第三年开始达到 95%并保持不变。运营期配套商业出租收入合计为 52,049.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

3) 停车场收入

参考可行性研究报告而得，本项目停车场设置停车位数量 696 个，除去 100 个充电桩车位外，可收费车位按 596 个计算，首年出租率按 80%计，第二年开始达到 90%并保持不变。停车位价格参照奉化商铺办公楼停车位价格，并考虑每车位周转率

及所在地理位置等因素，暂定停车位收费单价为 20 元/个/天，且每 3 年上涨 10%，按 365 天计。运营期停车场收入合计为 18,679.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

4) 充电桩收入

参考可行性研究报告而得，本项目停车场设置充电桩数量 100 个，据调研，一般快充每小时充电 40 度，慢充每小时充电 7 度，考虑到快慢充电桩数量基本相同，整体计算 100 个充电桩平均每个按 23.5 度电/小时计。根据充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计算。据调查，充电桩当前的时间利用率基本在 5%~15%之间（有部分原因是充电桩位置被非充电车子占用导致无法利用，故运营期对充电桩停车位的管控也非常关键）。考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩时间利用率按 8% 计算，运营期内利用率每年递增 5 个百分点，时间利用率增长到 38%之后就不再提升；运营期第 1、2 年充电桩使用率分别为 70%、80%，之后按 90%计算。运营期充电桩收入合计为 30,575.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

5) 广告位收入

参考可行性研究报告而得，本项目在小区内电梯、大堂出入口、商业体外墙、新建道路灯箱及公交站牌等空白闲置部分设置有广告位。参考宁波地区道路、小区及商业体内公告区域广告收入行情并结合项目规模，项目广告费收入按 60 万元/年

进行计算，且每 3 年上涨 10%。运营期内广告位收入合计为 2,886.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

6) 路侧广告位出租收入

参考可行性研究报告而得，路侧广告位出租收入主要是来自市政道路两侧灯箱、公交车站牌等可供宣传的空白处出租作广告位得来的收入。根据项目道路长度并结合间隙距离等综合因素，设置此类灯箱、站牌合计 632 个，平均出租价格按 1,000 元/月计算，且每 3 年上涨 10%。考虑到此类收入的特点，灯箱、站牌等广告位前两年出租率按 70%、80%计算，第三年开始达到 90%并保持不变。运营期内路侧广告位出租收入 32,403.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

7) 路侧停车位收入

参考可行性研究报告而得，考虑到项目道路等级、路幅宽度等因素，项目在滨港路与支路二两条道路上设置路侧收费车位。上述道路合计长度 3,400m，预计总长的 75%（约 2,550m）可设路侧停车位，每个停车位按长度 6 米设置于道路两侧，经初步估算约可设置 850 个路侧停车位。考虑到路侧停车位的临时性，则每年出租率暂按 50%考虑。停车位价格参照奉化现有市政道路配套停车位价格，并考虑每车位周转率及所在位置等因素，暂定停车位收费单价为 15 元/个/天，且每 3 年上涨 10%，按 365 天计算。运营期路侧停车位收入合计为 11,130.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

8) 隧道施工塘渣出售收入

参考可行性研究报告而得，隧道施工塘渣出售收入主要为新建隧道施工时外运的碎石渣土等出售获得的收入，考虑本项目新建隧道长度和宽度，可出售塘渣约为 43.103 万 m^3 ，塘渣密度按 $2.5\text{t}/\text{m}^3$ 测算。考虑当前宁波地区塘渣市场行情，每吨塘渣出售价格按 80 元进行测算，在运营期第一年年初出售完毕。运营期隧道施工塘渣出售收入合计为 8,621.00 万元，100.00%用于债券还本付息。

9) 政府性基金收入

本项目计划将以下地块作为本项目收益，地块的规划用地性质如下表所示。根据项目建议书，目前项目周边区域同类土地出让价格约 50 万元/亩，考虑 2013 年到 2022 年年初滨海新区部分土地出让价格平均增长幅度为 11.6%，本次测算从谨慎性原则出发，土地出让价格增长幅度下浮约 45%后按年均 6.3%暂估。拟出让地块土地出让金在扣除 35%的相关规费后，其土地出让收益全部用于项目专项债券还本付息。本项目债券存续期内政府性基金收入合计为 395,823.00 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的政府性基金收益为 257,285.00 万元，100.00%用于债券还本付息。详见下表：

地块拟出让地块信息表

| 拟出让地块编号 | 面积(亩) | 用途 | 单价(万元/亩) | 成交金额(万元) | 出让收益(万元) | 拟出让年份 | 拟出让时预估单价 |
|----------------------------------|----------|----|----------|----------|----------|-------|----------|
| 滨海新区工业地块 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11 | 1,319.41 | 工业 | 300 | 395,823 | 257,285 | 2052 | 312.58 |

周边部分土地出让统计情况

| 出让地块名称 | 出让地块编号 | 面积(亩) | 用途 | 单价(万元/亩) | 成交金额(万元) | 出让时间 |
|---------------------|----------|---------|----|----------|----------|------------|
| 奉化经济开发区尚桥园区 5-1 号地块 | 2022-018 | 9.999 亩 | 工业 | 60 | 600 | 2022 年 7 月 |

收入预测情况表

单位：人民币万元

| 年份 | 集中式租赁用房出租收入 | 配套商业出租收入 | 停车场收入 | 充电桩收入 | 广告位收入 | 路侧广告位出租收入 | 路侧停车位收入 | 隧道施工塘渣出售收入 | 政府性基金收入 | 合计 |
|------|-------------|----------|--------|----------|--------|-----------|---------|------------|---------|-----------|
| 2027 | 3,260.00 | 921.00 | 348.00 | 184.00 | 60.00 | 531.00 | 233.00 | 8,621.00 | - | 14,158.00 |
| 2028 | 3,667.00 | 1,036.00 | 392.00 | 343.00 | 60.00 | 607.00 | 233.00 | - | - | 6,338.00 |
| 2029 | 3,871.00 | 1,093.00 | 392.00 | 534.00 | 60.00 | 683.00 | 233.00 | - | - | 6,866.00 |
| 2030 | 4,258.00 | 1,203.00 | 431.00 | 682.00 | 66.00 | 751.00 | 256.00 | - | - | 7,647.00 |
| 2031 | 4,258.00 | 1,203.00 | 431.00 | 830.00 | 66.00 | 751.00 | 256.00 | - | - | 7,795.00 |
| 2032 | 4,258.00 | 1,203.00 | 431.00 | 978.00 | 66.00 | 751.00 | 256.00 | - | - | 7,943.00 |
| 2033 | 4,684.00 | 1,323.00 | 474.00 | 1,126.00 | 73.00 | 826.00 | 282.00 | - | - | 8,788.00 |
| 2034 | 4,684.00 | 1,323.00 | 474.00 | 1,126.00 | 73.00 | 826.00 | 282.00 | - | - | 8,788.00 |
| 2035 | 4,684.00 | 1,323.00 | 474.00 | 1,126.00 | 73.00 | 826.00 | 282.00 | - | - | 8,788.00 |
| 2036 | 5,152.00 | 1,455.00 | 521.00 | 1,126.00 | 80.00 | 908.00 | 310.00 | - | - | 9,552.00 |
| 2037 | 5,152.00 | 1,455.00 | 521.00 | 1,126.00 | 80.00 | 908.00 | 310.00 | - | - | 9,552.00 |
| 2038 | 5,152.00 | 1,455.00 | 521.00 | 1,126.00 | 80.00 | 908.00 | 310.00 | - | - | 9,552.00 |
| 2039 | 5,667.00 | 1,601.00 | 573.00 | 1,126.00 | 88.00 | 999.00 | 341.00 | - | - | 10,395.00 |
| 2040 | 5,667.00 | 1,601.00 | 573.00 | 1,126.00 | 88.00 | 999.00 | 341.00 | - | - | 10,395.00 |
| 2041 | 5,667.00 | 1,601.00 | 573.00 | 1,126.00 | 88.00 | 999.00 | 341.00 | - | - | 10,395.00 |
| 2042 | 6,234.00 | 1,761.00 | 631.00 | 1,126.00 | 97.00 | 1,099.00 | 375.00 | - | - | 11,323.00 |
| 2043 | 6,234.00 | 1,761.00 | 631.00 | 1,126.00 | 97.00 | 1,099.00 | 375.00 | - | - | 11,323.00 |
| 2044 | 6,234.00 | 1,761.00 | 631.00 | 1,126.00 | 97.00 | 1,099.00 | 375.00 | - | - | 11,323.00 |
| 2045 | 6,857.00 | 1,937.00 | 694.00 | 1,126.00 | 107.00 | 1,209.00 | 412.00 | - | - | 12,342.00 |
| 2046 | 6,857.00 | 1,937.00 | 694.00 | 1,126.00 | 107.00 | 1,209.00 | 412.00 | - | - | 12,342.00 |

| 年份 | 集中式租赁用房出租收入 | 配套商业出租收入 | 停车场收入 | 充电桩收入 | 广告位收入 | 路侧广告位出租收入 | 路侧停车位收入 | 隧道施工塘渣出售收入 | 政府性基金收入 | 合计 |
|------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| 2047 | 6,857.00 | 1,937.00 | 694.00 | 1,126.00 | 107.00 | 1,209.00 | 412.00 | - | - | 12,342.00 |
| 2048 | 7,543.00 | 2,131.00 | 763.00 | 1,126.00 | 118.00 | 1,330.00 | 453.00 | - | - | 13,464.00 |
| 2049 | 7,543.00 | 2,131.00 | 763.00 | 1,126.00 | 118.00 | 1,330.00 | 453.00 | - | - | 13,464.00 |
| 2050 | 7,543.00 | 2,131.00 | 763.00 | 1,126.00 | 118.00 | 1,330.00 | 453.00 | - | - | 13,464.00 |
| 2051 | 8,297.00 | 2,344.00 | 839.00 | 1,126.00 | 130.00 | 1,463.00 | 499.00 | - | - | 14,698.00 |
| 2052 | 8,297.00 | 2,344.00 | 839.00 | 1,126.00 | 130.00 | 1,463.00 | 499.00 | - | 257,285.00 | 271,983.00 |
| 2053 | 8,297.00 | 2,344.00 | 839.00 | 1,126.00 | 130.00 | 1,463.00 | 499.00 | - | - | 14,698.00 |
| 2054 | 9,127.00 | 2,578.00 | 923.00 | 1,126.00 | 143.00 | 1,609.00 | 549.00 | - | - | 16,055.00 |
| 2055 | 9,127.00 | 2,578.00 | 923.00 | 1,126.00 | 143.00 | 1,609.00 | 549.00 | - | - | 16,055.00 |
| 2056 | 9,127.00 | 2,578.00 | 923.00 | 1,126.00 | 143.00 | 1,609.00 | 549.00 | - | - | 16,055.00 |
| 合计 | 184,255.00 | 52,049.00 | 18,679.00 | 30,575.00 | 2,886.00 | 32,403.00 | 11,130.00 | 8,621.00 | 257,285.00 | 597,883.00 |

2. 项目运营成本

本项目经营成本包含充电桩运营成本、日常管理费用、维护养护费用、相关税费。2027 至 2056 年，债券存续期间经营成本估算合计为 54,376.00 万元。

1) 充电桩运营成本

参考可行性研究报告而得，本项目成本单价按 0.7 元/kwh 计算，时间使用率参照充电桩收入。运营期充电桩运营成本合计为 13,386.00 万元。根据收入比例测算，运营期 100%的成本计入用于债券还本付息的收益。

2) 日常管理费用

参考可行性研究报告而得，本项目日常管理费用按市场上同类项目结合项目实际情况，按每年 15 万元进行计算，且每 3 年上涨 10%。运营期日常管理费用合计为 750.00 万元。根据收

入比例测算，日常管理费用的 90.98%计入用于债券还本付息的收益；9.02%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

3) 维护养护费用

参考可行性研究报告而得，本项目维护养护费用按项目总投资原值的 0.05%进行测算，即每年按 133 万元计。运营期维护养护费用合计为 3,990.00 万元。根据收入比例测算，维护养护费用的 87.12%计入用于债券还本付息的收益；12.88%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

4) 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、广告位收入、路侧广告位出租收入和路侧停车位收入需按 9%缴纳增值税，充电桩收入和隧道施工塘渣出售收入需按 13%缴纳增值税，共计 29,395.68 万元，可用于抵扣的进项税金额为 20,253.99 万元。根据《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；根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12%缴纳房产税。债券存续期间，相关税费合计 36,250.00 万元。根据对应的收入测算，相关税费的 90.25%计入用于债券还本付息的收益；9.75%计入用于偿还银行贷款还本付息的收益。

成本预测情况表

单位：人民币万元

| 年份 | 充电桩运营成本 | 日常管理费用 | 维护保养费用 | 相关税费 | 合计 |
|------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|
| 2027 | 81.00 | 15.00 | 133.00 | 460.00 | 689.00 |
| 2028 | 150.00 | 15.00 | 133.00 | 518.00 | 816.00 |
| 2029 | 234.00 | 15.00 | 133.00 | 546.00 | 928.00 |
| 2030 | 298.00 | 17.00 | 133.00 | 601.00 | 1,049.00 |
| 2031 | 363.00 | 17.00 | 133.00 | 601.00 | 1,114.00 |
| 2032 | 428.00 | 17.00 | 133.00 | 601.00 | 1,179.00 |
| 2033 | 493.00 | 19.00 | 133.00 | 661.00 | 1,306.00 |
| 2034 | 493.00 | 19.00 | 133.00 | 661.00 | 1,306.00 |
| 2035 | 493.00 | 19.00 | 133.00 | 661.00 | 1,306.00 |
| 2036 | 493.00 | 21.00 | 133.00 | 727.00 | 1,374.00 |
| 2037 | 493.00 | 21.00 | 133.00 | 727.00 | 1,374.00 |
| 2038 | 493.00 | 21.00 | 133.00 | 727.00 | 1,374.00 |
| 2039 | 493.00 | 23.00 | 133.00 | 800.00 | 1,449.00 |
| 2040 | 493.00 | 23.00 | 133.00 | 800.00 | 1,449.00 |
| 2041 | 493.00 | 23.00 | 133.00 | 800.00 | 1,449.00 |
| 2042 | 493.00 | 25.00 | 133.00 | 880.00 | 1,531.00 |
| 2043 | 493.00 | 25.00 | 133.00 | 880.00 | 1,531.00 |
| 2044 | 493.00 | 25.00 | 133.00 | 880.00 | 1,531.00 |
| 2045 | 493.00 | 28.00 | 133.00 | 968.00 | 1,622.00 |
| 2046 | 493.00 | 28.00 | 133.00 | 968.00 | 1,622.00 |
| 2047 | 493.00 | 28.00 | 133.00 | 968.00 | 1,622.00 |
| 2048 | 493.00 | 31.00 | 133.00 | 1,065.00 | 1,722.00 |
| 2049 | 493.00 | 31.00 | 133.00 | 1,685.00 | 2,342.00 |
| 2050 | 493.00 | 31.00 | 133.00 | 2,288.00 | 2,945.00 |
| 2051 | 493.00 | 34.00 | 133.00 | 2,508.00 | 3,168.00 |
| 2052 | 493.00 | 34.00 | 133.00 | 2,508.00 | 3,168.00 |
| 2053 | 493.00 | 34.00 | 133.00 | 2,508.00 | 3,168.00 |
| 2054 | 493.00 | 37.00 | 133.00 | 2,751.00 | 3,414.00 |
| 2055 | 493.00 | 37.00 | 133.00 | 2,751.00 | 3,414.00 |
| 2056 | 493.00 | 37.00 | 133.00 | 2,751.00 | 3,414.00 |
| 合计 | 13,386.00 | 750.00 | 3,990.00 | 36,250.00 | 54,376.00 |

（二）融资平衡情况

本项目拟申请发行专项债券 179,000 万元。

其中，2022 年 6 月已发行 30 年期专项债券 20,000 万元，

票面利率 3.39%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（十四期）--2022 年宁波市政府专项债券（二十期））；2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 24,000 万元，票面利率 3.22%（2022 年宁波市其他项目收益专项债券（二十一期）--2022 年宁波市政府专项债券（二十八期））；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率 3.17%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（八期）--2023 年宁波市政府专项债券（十二期））；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 8,600 万元，票面利率 3.00%（2023 年宁波市其他项目收益专项债券（十二期）--2023 年宁波市政府专项债券（十八期））；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 46,300 万元，票面利率 2.53%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（三期）--2024 年宁波市政府专项债券（四期））；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率 2.62%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（七期）--2024 年宁波市政府专项债券（十一期））；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 4,000 万元，票面利率 2.25%（2024 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）--2024 年宁波市政府专项债券（十八期））。

2024 年 11 月已调入 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率为 2.25%（其中，奉化现代智造产业园基础设施提升工程因零星工厂拆迁、沿路两侧土地批复及沿线两侧管线改迁进度慢，2024 年 11 月已调出 5,000 万元至本项目；原债券为 2024

年 9 月发行，30 年期，票面利率为 2.25%，奉化现代智造产业园基础设施提升工程关于调整债券的还本付息义务由本项目承担。）

2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 8,700 万元；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,400 万元。假设 30 年期融资利率 2.46%，每半年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

债券融资本息情况表

单位：万元

| 年份 | 债券期初余额 | 本期发行 | 还本 | 债券调整 | 债券期末余额 | 当期需还利息 | 还款小计 |
|------|------------|-----------|----|----------|------------|----------|----------|
| 2022 | - | 44,000.00 | | | 44,000.00 | | - |
| 2023 | 44,000.00 | 23,600.00 | | | 67,600.00 | 1,688.55 | 1,688.55 |
| 2024 | 67,600.00 | 55,300.00 | | 5,000.00 | 127,900.00 | 2,835.75 | 2,835.75 |
| 2025 | 127,900.00 | 23,700.00 | | | 151,600.00 | 3,825.44 | 3,825.44 |
| 2026 | 151,600.00 | 27,400.00 | | | 179,000.00 | 4,549.73 | 4,549.73 |
| 2027 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2028 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2029 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2030 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2031 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2032 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2033 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2034 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2035 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2036 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2037 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2038 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2039 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2040 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2041 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2042 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2043 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |

| 年份 | 债券期初余额 | 本期发行 | 还本 | 债券调整 | 债券期末余额 | 当期需还利息 | 还款小计 |
|------|------------|------------|------------|----------|------------|------------|------------|
| 2044 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2045 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2046 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2047 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2048 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2049 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2050 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2051 | 179,000.00 | | | | 179,000.00 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 2052 | 179,000.00 | | 44,000.00 | | 135,000.00 | 4,886.75 | 48,886.75 |
| 2053 | 135,000.00 | | 23,600.00 | | 111,400.00 | 3,198.20 | 26,798.20 |
| 2054 | 111,400.00 | | 60,300.00 | | 51,100.00 | 2,036.00 | 62,336.00 |
| 2055 | 51,100.00 | | 23,700.00 | | 27,400.00 | 1,042.56 | 24,742.56 |
| 2056 | 27,400.00 | | 27,400.00 | | - | 337.02 | 27,737.02 |
| 合计 | | 174,000.00 | 179,000.00 | 5,000.00 | | 146,568.75 | 325,568.75 |

本项目计划申请银行贷款 20,000 万元，为 12 年期。2024 年已贷款 20,000 万元，银行贷款利率为 3.80%。自发行之日起贷款存续期内银行贷款还本付息情况如下表：

银行贷款本息情况表

单位:万元

| 年份 | 贷款期初余额 | 本期放款 | 还本 | 贷款期末余额 | 当期需还利息 | 还款小计 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2024 | - | 20,000.00 | | 20,000.00 | 760.00 | 760.00 |
| 2025 | 20,000.00 | - | | 20,000.00 | 760.00 | 760.00 |
| 2026 | 20,000.00 | - | 100.00 | 19,900.00 | 758.10 | 858.10 |
| 2027 | 19,900.00 | | 400.00 | 19,500.00 | 753.35 | 1,153.35 |
| 2028 | 19,500.00 | | 1,000.00 | 18,500.00 | 731.50 | 1,731.50 |
| 2029 | 18,500.00 | | 1,000.00 | 17,500.00 | 693.50 | 1,693.50 |
| 2030 | 17,500.00 | | 2,000.00 | 15,500.00 | 646.00 | 2,646.00 |
| 2031 | 15,500.00 | | 2,000.00 | 13,500.00 | 570.00 | 2,570.00 |
| 2032 | 13,500.00 | | 2,000.00 | 11,500.00 | 494.00 | 2,494.00 |
| 2033 | 11,500.00 | | 3,000.00 | 8,500.00 | 408.50 | 3,408.50 |
| 2034 | 8,500.00 | | 3,000.00 | 5,500.00 | 294.50 | 3,294.50 |
| 2035 | 5,500.00 | | 3,000.00 | 2,500.00 | 180.50 | 3,180.50 |
| 2036 | 2,500.00 | | 2,500.00 | - | 57.00 | 2,557.00 |
| 合计 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | 7,106.95 | 27,106.95 |

债券存续期内项目可实现收入 597,883.00 万元，扣除项目运营成本 54,376.00 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 543,507.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 352,675.70 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.54。

其中：可用于偿还债券本息的项目收益 515,540.35 万元，对应本项目债券到期本息总计 325,568.75 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58；可用于偿还银行贷款本息的项目收益 27,966.65 万元，对应本项目银行贷款到期本息总计 27,106.95 万元，项目收益对贷款本息的覆盖倍数为 1.03。

本项目期末累计现金结存额 206,108.87 万元，对应本项目融资到期本息总计 352,675.70 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.58。

按照债券与银行贷款分账管理，仅计算债券收支情况下，本项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数如下表：

项目收益与融资平衡情况表（债券口径）

单位：万元、倍

| 运营收益* | 债券本金 | 债券利息 | 应偿还债券本息金额 | 项目收益覆盖倍数 |
|------------|------------|------------|------------|----------|
| 515,540.35 | 179,000.00 | 146,568.75 | 325,568.75 | 1.58 |

按照项目全口径收支计算，本项目收益覆盖应偿还债务和银行贷款本息总额倍数如下表：

项目收益与融资平衡情况表（全口径）

单位：人民币万元

| 运营收入 | 运营支出 | 项目运营收益 | 债券应偿还本息金额 | 银行借款应付本息 | 项目收益覆盖倍数 |
|------|------|--------|-----------|----------|----------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------|-----------|------------|------------|-----------|------|
| 597,883.00 | 54,376.00 | 543,507.00 | 325,568.75 | 27,106.95 | 1.54 |
|------------|-----------|------------|------------|-----------|------|

期末资金覆盖本息倍数表

单位：人民币万元

| 现金流入总额 A | 现金流出总额 B | 期末资金 C=A-B | 债券应偿还本息金额 D | 银行借款应付本息 E | 期末资金覆盖倍数 F=(C+D+E)/(E+D) |
|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------------------|
| 862,204.57 | 656,095.70 | 206,108.87 | 325,568.75 | 27,106.95 | 1.58 |

综上所述，按照项目债券口径收支计算，债券存续期内本项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.58。按照项目全口径收支计算，债券存续期内本项目收益对债务本息的覆盖倍数为 1.54。债券存续期内本项目期末资金对债务本息的覆盖倍数为 1.58，项目偿债能力较强。

资金测算平衡表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 |
|-----|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 一 | 项目现金流入 | 44,000.00 | 34,244.55 | 96,151.75 | 47,141.44 | 42,783.83 | 14,158.00 | 6,338.00 | 6,866.00 | 7,647.00 | 7,795.00 | 7,943.00 | 8,788.00 |
| 1 | 业务活动现金流入 | - | - | - | - | - | 14,158.00 | 6,338.00 | 6,866.00 | 7,647.00 | 7,795.00 | 7,943.00 | 8,788.00 |
| 2 | 债券融资款 | 44,000.00 | 23,600.00 | 55,300.00 | 23,700.00 | 27,400.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 其他融资资金流入 | - | - | 20,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 资本金投入 ^注 | - | 10,644.55 | 15,851.75 | 23,441.44 | 15,383.83 | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 债券调整 | - | - | 5,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二 | 项目现金流出 | 44,000.00 | 34,244.55 | 96,151.75 | 47,141.44 | 42,783.83 | 6,729.10 | 7,434.25 | 7,508.25 | 8,581.75 | 8,570.75 | 8,559.75 | 9,601.25 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 44,000.00 | 32,556.00 | 92,556.00 | 42,556.00 | 37,376.00 | 689.00 | 816.00 | 928.00 | 1,049.00 | 1,114.00 | 1,179.00 | 1,306.00 |
| 1.1 | 工程建设投资 | 44,000.00 | 32,556.00 | 92,556.00 | 42,556.00 | 37,376.00 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 营运成本 | - | - | - | - | - | 689.00 | 816.00 | 928.00 | 1,049.00 | 1,114.00 | 1,179.00 | 1,306.00 |
| 2 | 债券还本付息 | - | 1,688.55 | 2,835.75 | 3,825.44 | 4,549.73 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 3 | 其他融资还本付息 | - | - | 760.00 | 760.00 | 858.10 | 1,153.35 | 1,731.50 | 1,693.50 | 2,646.00 | 2,570.00 | 2,494.00 | 3,408.50 |
| 三 | 现金结余 | - | - | - | - | - | 7,428.90 | 6,332.65 | 5,690.40 | 4,755.65 | 3,979.90 | 3,363.15 | 2,549.90 |
| 1 | 期初现金 | - | - | - | - | - | - | 7,428.90 | 6,332.65 | 5,690.40 | 4,755.65 | 3,979.90 | 3,363.15 |
| 2 | 期内变动 | - | - | - | - | - | 7,428.90 | -1,096.25 | -642.25 | -934.75 | -775.75 | -616.75 | -813.25 |
| 3 | 期末现金 | - | - | - | - | - | 7,428.90 | 6,332.65 | 5,690.40 | 4,755.65 | 3,979.90 | 3,363.15 | 2,549.90 |

*注：其中用于项目总投资 50,044.00 万元。

续上表：

| 序号 | 项 目 | 2034 年 | 2035 年 | 2036 年 | 2037 年 | 2038 年 | 2039 年 | 2040 年 | 2041 年 | 2042 年 | 2043 年 | 2044 年 | 2045 年 |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一 | 项目现金流入 | 8,788.00 | 8,788.00 | 9,552.00 | 9,552.00 | 9,552.00 | 10,395.00 | 10,395.00 | 10,395.00 | 11,323.00 | 11,323.00 | 11,323.00 | 12,342.00 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 8,788.00 | 8,788.00 | 9,552.00 | 9,552.00 | 9,552.00 | 10,395.00 | 10,395.00 | 10,395.00 | 11,323.00 | 11,323.00 | 11,323.00 | 12,342.00 |
| 2 | 债券融资款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3 | 其他融资资金流入 | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 资本金投入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5 | 债券调整 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二 | 项目现金流出 | 9,487.25 | 9,373.25 | 8,817.75 | 6,260.75 | 6,260.75 | 6,335.75 | 6,335.75 | 6,335.75 | 6,417.75 | 6,417.75 | 6,417.75 | 6,508.75 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 1,306.00 | 1,306.00 | 1,374.00 | 1,374.00 | 1,374.00 | 1,449.00 | 1,449.00 | 1,449.00 | 1,531.00 | 1,531.00 | 1,531.00 | 1,622.00 |
| 1.1 | 工程建设投资 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.2 | 营运成本 | 1,306.00 | 1,306.00 | 1,374.00 | 1,374.00 | 1,374.00 | 1,449.00 | 1,449.00 | 1,449.00 | 1,531.00 | 1,531.00 | 1,531.00 | 1,622.00 |
| 2 | 债券还本付息 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 |
| 3 | 其他融资还本付息 | 3,294.50 | 3,180.50 | 2,557.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三 | 现金结余 | 1,850.65 | 1,265.40 | 1,999.65 | 5,290.90 | 8,582.15 | 12,641.40 | 16,700.65 | 20,759.90 | 25,665.15 | 30,570.40 | 35,475.65 | 41,308.90 |
| 1 | 期初现金 | 2,549.90 | 1,850.65 | 1,265.40 | 1,999.65 | 5,290.90 | 8,582.15 | 12,641.40 | 16,700.65 | 20,759.90 | 25,665.15 | 30,570.40 | 35,475.65 |
| 2 | 期内变动 | -699.25 | -585.25 | 734.25 | 3,291.25 | 3,291.25 | 4,059.25 | 4,059.25 | 4,059.25 | 4,905.25 | 4,905.25 | 4,905.25 | 5,833.25 |
| 3 | 期末现金 | 1,850.65 | 1,265.40 | 1,999.65 | 5,290.90 | 8,582.15 | 12,641.40 | 16,700.65 | 20,759.90 | 25,665.15 | 30,570.40 | 35,475.65 | 41,308.90 |

续上表:

| 序号 | 项 目 | 2046 年 | 2047 年 | 2048 年 | 2049 年 | 2050 年 | 2051 年 | 2052 年 | 2053 年 | 2054 年 | 2055 年 | 2056 年 | 合计 |
|-----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一 | 项目现金流入 | 12,342.00 | 12,342.00 | 13,464.00 | 13,464.00 | 13,464.00 | 14,698.00 | 271,983.00 | 14,698.00 | 16,055.00 | 16,055.00 | 16,055.00 | 862,204.57 |
| 1 | 业务活动现金流入 | 12,342.00 | 12,342.00 | 13,464.00 | 13,464.00 | 13,464.00 | 14,698.00 | 271,983.00 | 14,698.00 | 16,055.00 | 16,055.00 | 16,055.00 | 597,883.00 |
| 2 | 债券融资款 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 174,000.00 |
| 3 | 其他融资资金流入 | | | | | | | | | | | | 20,000.00 |
| 4 | 资本金投入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 65,321.57 |
| 5 | 债券调整 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 5,000.00 |
| 二 | 项目现金流出 | 6,508.75 | 6,508.75 | 6,608.75 | 7,228.75 | 7,831.75 | 8,054.75 | 52,054.75 | 29,966.20 | 65,750.00 | 28,156.56 | 31,151.02 | 656,095.70 |
| 1 | 业务活动现金流出 | 1,622.00 | 1,622.00 | 1,722.00 | 2,342.00 | 2,945.00 | 3,168.00 | 3,168.00 | 3,168.00 | 3,414.00 | 3,414.00 | 3,414.00 | 303,420.00 |
| 1.1 | 工程建设投资 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 249,044.00 |
| 1.2 | 营运成本 | 1,622.00 | 1,622.00 | 1,722.00 | 2,342.00 | 2,945.00 | 3,168.00 | 3,168.00 | 3,168.00 | 3,414.00 | 3,414.00 | 3,414.00 | 54,376.00 |
| 2 | 债券还本付息 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 4,886.75 | 48,886.75 | 26,798.20 | 62,336.00 | 24,742.56 | 27,737.02 | 325,568.75 |
| 3 | 其他融资还本付息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 27,106.95 |
| 三 | 现金结余 | 47,142.15 | 52,975.40 | 59,830.65 | 66,065.90 | 71,698.15 | 78,341.40 | 298,269.65 | 283,001.45 | 233,306.45 | 221,204.89 | 206,108.87 | 206,108.87 |
| 1 | 期初现金 | 41,308.90 | 47,142.15 | 52,975.40 | 59,830.65 | 66,065.90 | 71,698.15 | 78,341.40 | 298,269.65 | 283,001.45 | 233,306.45 | 221,204.89 | - |
| 2 | 期内变动 | 5,833.25 | 5,833.25 | 6,855.25 | 6,235.25 | 5,632.25 | 6,643.25 | 219,928.25 | -15,268.20 | -49,695.00 | -12,101.56 | -15,096.02 | 206,108.87 |
| 3 | 期末现金 | 47,142.15 | 52,975.40 | 59,830.65 | 66,065.90 | 71,698.15 | 78,341.40 | 298,269.65 | 283,001.45 | 233,306.45 | 221,204.89 | 206,108.87 | 206,108.87 |

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

本项目的建设有利于完善滨海新区的交通出行、休闲、娱乐、购物及住宿等城市功能，完善滨海新区的城市配套功能，提高区域的城市综合承载能力，将有效缓解新区引进人才的住房困难问题；本项目四条市政道路建成后有利于进一步促进滨海新区的产业集聚，从而促进区域产业经济发展。

2. 公益性

项目建设将为新区人才提供 1,630 套住宿用房及配套商业、休闲娱乐场地，为“双招双引”项目等新区重大项目入驻新区引进的高级人才提供一个与身份相匹配的居住场所，有效缓解新区引进人才的住房困难问题。

3. 收益性

间接经济收益。本项目建成后四条市政道路建成后有利于进一步促进滨海新区的产业集聚，从而促进区域产业经济发展。

直接收益。本项目收入来源主要包括集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、充电桩收入、广告位收入、路侧广告位出租收入、路侧停车位收入、隧道施工塘渣出售收入、政府性基金收入，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 543,507.00 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目于 2022 年 5 月 20 日已获得宁波市奉化区发展和改革局《关于同意重新审批奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（奉发改投〔2022〕69 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

本项目建设工期共计预计为 2022 年-2026 年。计划发行专项债券 179,000 万元。其中：2022 年 6 月已发行 30 年期专项债券 20,000 万元，票面利率 3.39%；2022 年 10 月已发行 30 年期专项债券 24,000 万元，票面利率 3.22%；2023 年 5 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率 3.17%；2023 年 9 月已发行 30 年期专项债券 8,600 万元，票面利率 3.00%；2024 年 3 月已发行 30 年期专项债券 46,300 万元，票面利率 2.53%；2024 年 5 月已发行 30 年期专项债券 5,000 万元，票面利率 2.62%；2024 年 9 月已发行 30 年期专项债券 4,000 万元，票面利率 2.25%；2024 年 11 月已调入 30 年期专项债券 5,000 万元，

票面利率为 2.25%；2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 15,000 万元，票面利率为 2.06%；2025 年本期拟申请发行 30 年期专项债券 8,700 万元；2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,400 万元。

计划申请银行贷款 20,000 万元，为 18 年期。其中：2024 年已贷款 20,000 万元，银行贷款利率为 3.80%。

项目资本金将根据融资计划同步投入，可行性较高。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套设施建设工程项目建议书》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含集中式租赁用房出租收入、配套商业出租收入、停车场收入、充电桩收入、广告位收入、路侧广告位出租收入、路侧停车位收入、隧道施工塘渣出售收入、政府性基金收入，预计产生运营收入 597,883.00 万元，运营成本包含充电桩运营成本、日常管理费用、维护养护费用、相关税费，预计产生运营成本 54,376.00 万元。债券存续期收益已由浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）分析评估，预测合理性较高。

（五）债务资金需求合理性

本项目资本金比例 20%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债务资金本息额共计

352,675.70 万元，项目收益预计为 543,507.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数计算为 1.54，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 30 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 2027 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 (2025 年度) | | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | | 奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套设施建设工程 | | | | |
| 项目单位 | | 宁波市奉化区经开控股有限公司 | 主管部门 | | 奉化经济开发区管理委员会 | |
| 项目建设期限 | | 2022 年-2026 年 | 项目领域 | | 保障性租赁住房 | |
| 项目静态总投资（万元） | | 249, 044 | | | | |
| 项目债券资金总需求（2022 年-2026 年） | | 179, 000 | 本年度债券资金需求 | | 23, 700 | |
| 总体目标 | 总目标（2022 年-2056 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 |
| | | | 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 |

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 | | 奉化经济开发区滨海新区集中式租赁住房及周边配套基础设施建设工程 | | | | |
| 项目单位 | | 宁波市奉化区经开控股有限公司 | 主管部门 | 奉化经济开发区管理委员会 | | |
| 项目建设期限 | | 2022 年-2026 年 | 项目领域 | 保障性租赁住房 | | |
| 项目静态总投资 (万元) | | 249, 044 | | | | |
| 项目债券资金总需求 (2022 年-2026 年) | | 179, 000 | 本年度债券资金需求 | 23, 700 | | |
| 总体目标 | | 总目标 (2022 年-2026 年) | | | | |
| 本年度目标 | | 目标 1：项目按计划实施 | | | | |
| 绩效指标 | | 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。 |
| | | | 招标投标规范性 | 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 |

