

宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施 工程建设项目实施方案

一、项目概况

(一) 项目名称

宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目

(二) 项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益项目，所属城镇老旧小区改造领域。

(三) 项目建设内容及规模

本项目建设内容包括海曙区老旧小区改造、旧改类未来社区创建、市政配套基础设施建设，具体规模如下：

1、老旧小区改造：改造海曙区内 69 个老旧小区，涉及 41946 户，改造面积约 612 万平方米，包括基础设施、公共服务设施、建筑物等更新改造，消防等专项改造。

2、旧改类未来社区创建：创建海曙区内 45 个旧改类未来社区项目，包括公共服务设施配套建设及其智慧化改造等。

3、市政等配套基础设施建设：配套道路建设与改造，包括大西坝路等 25 条，涉及长度约 12 公里，综合管网约 10 公里；生活污水改造项目 68 个，建设污水管网约 40 公里，污水处理设施 30 座等。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为宁波海益建设工程有限公司，属于国有企业。

（五）项目建设期

1. 项目开工日期：2023 年 11 月
2. 项目竣工日期：2028 年 8 月
3. 项目建设支出于 2023 年—2028 年分别发生

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
建设支出	500.00	27,000.00	65,400.00	114,600.00	90,000.00	134,934.00	432,434.00

二、投资情况及资金来源

本项目批复中估算总投资为 491,000.00 万元，静态总投资 432,434.00 万元。考虑建设期利息 17,629.10 万元，项目动态总投资为 450,063.10 万元。批复总投与动态总投资差异系利率差异造成的建设期利息差。静态总投资中不含专项债券的项目资本金 87,072.00 万元，计划申请专项债券 329,362.00 万元，银行贷款 16,000.00 万元。按照债券融资计划，2024 年已发行 21,800.00 万元，调入债券 256.60 万元，2025 年计划发行专项债券 45,800.00 万元，其中 2 月已发行 35,000.00 万元，票面利率 2.06%；8 月已发行 10,000.00 万元，债券期限 30 年，票面利率 2.29%；本期计划发行 800 万元，债券期限 30 年，预计债券年利率 2.46%（以下均按此年利率测算），后续计划申请 261,505.40 万元；2024 年调入 10 年期专项债券 256.60 万元，实际票面利率 2.82%。债券总额为 329,362.00 万元，项

目债券到期本息为 568,643.31 万元。2025 年银行贷款 16,000.00 万元，贷款期限 30 年，贷款利率 3.95%，银行贷款到期本息 34,960.00 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过自有资金统筹安排。

宁波市海曙区房屋投资建设发展有限公司的海曙区 2021 年城镇老旧小区改造工程因 2023 年债券资金使用进度缓慢，2024 年 5 月调整 256.60 万元至本项目。原债券发行日为 2023 年 5 月 22 日，到期日为 2033 年 5 月 23 日，起息日为 4 月底，期限为 10 年，实际票面利率 2.82%。

项目资金来源表

金额单位：万元

项目名称	项目总投资	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	
海曙区综合市政基础设施配套工程	432,434	87,072	67,056.60	800	261,505.40	16,000	603,603.31

三、预期收益与融资平衡

（一）收支预测

1. 项目收入

1) 配套用房出租收入

本项目建成后，发展了区域内商业配套设施，在小区周边建设超市、餐饮店、便利店等商业设施，方便居民购物和就餐。项目涉及海曙区内 69 个老旧小区，45 个旧改类未来社区，改造完成后，预计可出租面积为 200,000 平方米。参考海曙区附

近配套用房出租价格，一般在 2.3-3 元之间。本项目从 2029 年开始运营，考虑 5 年的物价上涨因素，预计出租价格为 2.6 元/天·m²，参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，租金每三年上涨 15%。运营期前三年出租率按 80%计算，第四年开始增长至 90%并保持不变，一年按 365 天计。由此预估运营期内配套用房出租收入 1,034,599.80 万元。参考依据如下：

序号	项目	价格（元/平米/天）
1	海曙石碶塘西佳苑商铺	2.50
2	集士港春华路商铺	2.40
3	甬水商务中心	3.00
4	集士港樱花里商铺	2.80

2) 停车位收入

本项目建设包括大西坝路等 25 条配套道路建设与改造，涉及长度约 12 公里，预计可设置 200 个道路停车位产生停车位收入。收费标准按照宁波市海曙区发展和改革局、宁波市海曙区综合行政执法局、宁波市公安局交通警察局海曙大队（海发改价〔2020〕15 号）的文件精神及宁波市海曙区综合行政执法局发布的《关于调整城市道路机动车停放服务收费时段的通知》，预计为 20 元/天，使用率前 3 年为 80%，第 4 年起为 90%，一年按 365 天计。参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素，单价每三年上涨 15%。预估运营期内停车位收入 7,960.05 万元。

3) 广告收入

本项目建成后,涉及 25 条配套道路,涉及长度约 12 公里,综合管网约 10 公里,污水管网约 40 公里,污水处理设施 30 座。道路及管网沿街公交车站台广告、人行道遮阳棚广告、沿街围墙广告位出租可产生 684 个广告位收取相关广告收入。遮阳棚广告和站台广告位大型广告位,平均在 5-15 万元/年之间,墙体广告价格一般在 3-10 万元/年之间。根据谨慎性,广告位平均按 3 万元/年收费,参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素,单价每三年上涨 15%。考虑谨慎性,使用率按 80%计算。运营期内广告收入 12,525.39 万元。

2、成本费用

本项目涉及的成本费用包括人员工资薪金及运维管理费。

本项目建成后,由原有企业管理框架内管理,再配备 10 名管理人员专职管理本项目,参考宁波市人均平均工资,谨慎性原则,薪资平均按 7.00 万/年·人计,参考海曙区 2023 年 GDP 增速及物价上涨因素,薪资每三年上涨 15%。运营期人工成本合计为 4,264.11 万元。

本项目运维管理费包括管理办公、维修、维护等费用,运维管理费按运营收入的 15%确定。债券存续期内发生的运维管理费为 158,262.78 万元。

3、相关税费

本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，配套用房出租收入、停车位收入和广告位收入需按 9%缴纳增值税，共计 87,117.12 万元，建设过程中工程费用及工程建设其他费产生可抵扣的进项税 34,005.30 万元，应缴纳增值税共计 53,111.82 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，共计 3,717.83 万元；根据规定以增值税的 3%缴纳教育费附加，共计 1,593.36 万元；以增值税的 2%缴纳地方教育费附加，共计 1,062.22 万元；根据《浙江省房产税施行细则》以租赁收入的 12%缴纳房产税，共计 113,900.91 万元。

债券存续期内，各项税费合计 173,386.14 万元。

项目预期收益表

金额单位：万元

一	收入	1,055,085.24
1	配套用房出租收入	1,034,599.80
2	停车位收入	7,960.05
3	广告收入	12,525.39
二	运营成本	335,913.03
1	人员工资薪金	4,264.11
2	运维管理费	158,262.78
3	相关税费	173,386.14
三	收益	719,172.21

本项目银行贷款 16,000.00 万元，其中 2029 年-2055 年配套用房出租收入的 6%用于偿还银行贷款本息；剩余配套用房出租收入和停车位收入和广告收入用于偿还债券本息。资金平衡相关收益具体如下：

项目收益测算表（贷款）				
年度	配套用房出租收入	运营成本	本期贷款本息	期末累计收益- 本息余额
2029	911.04	70.00	632.00	209.04
2030	911.04	70.00	632.00	418.08
2031	911.04	70.00	632.00	627.12
2032	1,178.66	80.50	632.00	1,093.28
2033	1,178.66	80.50	632.00	1,559.44
2034	1,178.66	80.50	632.00	2,025.59
2035	1,356.05	92.58	632.00	2,657.06
2036	1,356.05	92.58	632.00	3,288.53
2037	1,356.05	92.58	632.00	3,920.00
2038	1,561.03	106.47	632.00	4,742.56
2039	1,561.03	106.47	632.00	5,565.12
2040	1,561.03	106.47	632.00	6,387.68
2041	1,793.61	122.44	632.00	7,426.85
2042	1,793.61	122.44	632.00	8,466.02
2043	1,793.61	122.44	632.00	9,505.19
2044	2,061.67	140.81	632.00	10,794.05
2045	2,061.67	140.81	632.00	12,082.91
2046	2,061.67	140.81	632.00	13,371.76
2047	2,369.14	161.93	632.00	14,946.97
2048	2,369.14	161.93	632.00	16,522.19
2049	2,369.14	161.93	632.00	18,097.40
2050	2,723.92	186.22	632.00	20,003.10
2051	2,723.92	186.22	632.00	21,908.80
2052	2,723.92	186.22	632.00	23,814.50
2053	3,133.89	214.15	632.00	26,102.24
2054	3,133.89	214.15	632.00	28,389.98
2055	3,133.89	214.15	16,000.00	15,309.72
合计	51,267.02	3,525.30	32,432.00	

项目收益测算表（债券）

年度	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	人员工资薪金	运维管理费成本	相关税费	本息	期末累计收益-本息余额
2029	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	4,942.22
2030	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	9,884.44
2031	14,272.96	116.80	205.20	-	2,325.90	1,671.63	7,981.11	14,826.66
2032	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	7,981.11	23,535.60
2033	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	8,234.09	31,991.56
2034	18,465.64	151.11	235.98	-	3,004.71	2,162.68	7,973.87	40,707.75
2035	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	51,935.80
2036	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	63,163.85
2037	21,244.75	173.78	271.55	-	3,456.92	2,488.16	7,973.87	74,391.90
2038	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	88,522.37
2039	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	102,652.84
2040	24,456.17	199.86	312.59	-	3,979.45	2,864.28	7,973.87	116,783.31
2041	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	134,207.90
2042	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	151,632.49
2043	28,099.89	229.82	359.78	-	4,572.47	3,291.03	7,973.87	169,057.08
2044	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	3,782.87	7,973.87	190,277.90
2045	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	4,247.58	7,973.87	211,034.01
2046	32,299.43	264.31	413.82	-	5,255.88	7,023.19	7,973.87	229,014.52
2047	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	250,866.50
2048	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	272,718.47
2049	37,116.56	303.93	476.06	-	6,039.85	8,070.70	7,973.87	294,570.45
2050	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	320,888.79
2051	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	347,207.13
2052	42,674.78	349.52	547.20	-	6,944.31	9,279.29	7,973.87	373,525.47
2053	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	7,973.87	405,004.59
2054	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	29,488.29	414,969.29
2055	49,097.61	401.95	629.28	-	7,989.41	10,675.85	52,842.21	401,580.07
2056	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	105,795.65	344,746.28
2057	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	46,626.91	347,081.23
2058	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	119,153.22	276,889.87
合计	983,332.78	7,960.05	12,525.39	738.81	158,262.78	173,386.14	553,542.21	

项目收益测算表（总）

年度	配套用房出租收入	停车位收入	广告收入	人员工资薪金	运维管理费成本	相关税费	项目收益
2029	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2030	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2031	15,184.00	116.80	205.20	70.00	2,325.90	1,671.63	11,438.47
2032	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2033	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2034	19,644.30	151.11	235.98	80.50	3,004.71	2,162.68	14,783.50
2035	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2036	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2037	22,600.80	173.78	271.55	92.58	3,456.92	2,488.16	17,008.47
2038	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2039	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2040	26,017.20	199.86	312.59	106.47	3,979.45	2,864.28	19,579.45
2041	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2042	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2043	29,893.50	229.82	359.78	122.44	4,572.47	3,291.03	22,497.16
2044	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	3,782.87	25,859.67
2045	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	4,247.58	25,394.96
2046	34,361.10	264.31	413.82	140.81	5,255.88	7,023.19	22,619.35
2047	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2048	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2049	39,485.70	303.93	476.06	161.93	6,039.85	8,070.70	25,993.21
2050	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2051	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2052	45,398.70	349.52	547.20	186.22	6,944.31	9,279.29	29,885.60
2053	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2054	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2055	52,231.50	401.95	629.28	214.15	7,989.41	10,675.85	34,383.32
2056	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
2057	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
2058	60,049.80	462.27	723.67	246.27	9,185.36	12,273.88	39,530.23
合计	1,034,599.80	7,960.05	12,525.39	4,264.11	158,262.78	173,386.14	719,172.21

（二）资金平衡测算

债券存续期内项目可实现收入 1,055,085.24 万元，扣除项目运营成本 335,913.03 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 719,172.21 万元，对应本项目融资到期本息总计 603,603.31 万元，项目收益对总债务融资本息的覆盖倍数为 1.19。

根据本项目的规划资料及相关备案文件，本项目静态总投资 432,434.00 万元，其中计划申请专项债券 329,362.00 万元，已发行的按实际利率，本期预计发行 800 万元，后期预计申请 261,505.40 万元，年利率按 2.46% 测算，年限为 30 年，调整债券实际票面利率 2.82%，年限为 10 年，到期债券本息 568,643.31 万元。银行贷款 16,000.00 万元，利率 3.95%，年限为 30 年，到期贷款本息 34,960.00 万元。本项目可用于资金平衡相关收益金额共计为 719,172.21 万元。其中用于债券资金平衡相关收益金额为 671,430.49 万元，用于银行融资资金平衡相关收益金额为 47,741.72 万元。项目收益覆盖总债务融资本息总额的倍数为 1.18 倍，其中收益覆盖债券本息的倍数为 1.37 倍，收益覆盖银行融资本息的倍数为 1.19 倍。

项目分年预期收益与融资本息平衡情况表

单位：万元

年度	预期收益	融资本息小计	债券还本	债券付息	其他债务融资还本	其他债务融资付息
2024 年		289.20	-	289.20	-	-
2025 年	-	1,570.90	-	938.90	-	632.00

2026 年	-	3,417.46	-	2,785.46	-	632.00
2027 年	-	5,186.20	-	4,554.20	-	632.00
2028 年	-	7,165.34	-	6,533.34	-	632.00
2029 年	11,438.47	8,613.11	-	7,981.11	-	632.00
2030 年	11,438.47	8,613.11	-	7,981.11	-	632.00
2031 年	11,438.47	8,613.11	-	7,981.11	-	632.00
2032 年	14,783.50	8,613.11	-	7,981.11	-	632.00
2033 年	14,783.50	8,866.09	256.60	7,977.49	-	632.00
2034 年	14,783.50	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2035 年	17,008.47	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2036 年	17,008.47	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2037 年	17,008.47	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2038 年	19,579.45	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2039 年	19,579.45	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2040 年	19,579.45	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2041 年	22,497.16	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2042 年	22,497.16	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2043 年	22,497.16	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2044 年	25,859.67	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2045 年	25,394.96	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2046 年	22,619.35	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2047 年	25,993.21	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2048 年	25,993.21	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2049 年	25,993.21	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2050 年	29,885.60	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2051 年	29,885.60	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2052 年	29,885.60	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2053 年	34,383.32	8,605.87	-	7,973.87	-	632.00
2054 年	34,383.32	30,120.29	21,800.00	7,688.29	-	632.00
2055 年	34,383.32	68,842.21	45,800.00	7,042.21	16,000.00	
2056 年	39,530.23	105,795.65	100,600.00	5,195.65	-	-
2057 年	39,530.23	46,626.91	43,200.00	3,426.91	-	-
2058 年	39,530.23	119,153.22	117,705.40	1,447.82	-	-
合计	719,172.21	603,603.31	329,362.00	239,281.31	16,000.00	18,960.00

项目收益与融资平衡情况表（总）

单位：万元、倍

项目名称	项目静态总投资	用于资金平衡的项目收益	本期发行债券金额	预计融资本息	项目收益对总债务融资本息的覆盖倍数
宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目	432,434.00	719,172.21	800.00	603,603.31	1.19

项目收益与融资平衡情况表（债券）

单位：万元、倍

项目名称	项目静态总投资	用于资金平衡的项目收益	本期发行债券金额	本期调整债券金额	预计发债本息	项目收益对债券本息的覆盖倍数
宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目	432,434.00	671,430.49	800.00		568,643.31	1.18

项目收益与融资平衡情况表（银行贷款）

项目名称	项目静态总投资	用于资金平衡的项目收益	预计贷款本息	项目收益对银行贷款本息的覆盖倍数
宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目	432,434.00	47,741.72	34,960.00	1.37

资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项 目	合计	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	1,505,148.34	500.00	27,289.20	66,970.90	118,017.46	95,186.20	142,099.34	15,506.00	15,506.00	15,506.00	20,031.39	20,031.39
1	业务活动现金流入	1,055,085.24							15,506.00	15,506.00	15,506.00	20,031.39	20,031.39
2	银行贷款	16,000.00			16,000.00								
3	债券融资款	329,362.00		22,056.60	45,800.00	100,600.00	43,200.00	117,705.40					
4	资本金投入	104,701.10	500.00	5,232.60	5,170.90	17,417.46	51,986.20	24,393.94					
二	项目现金流出	1,371,950.34	500.00	27,289.20	66,970.90	118,017.46	95,186.20	142,099.34	12,680.64	12,680.64	12,680.64	13,861.00	14,113.98
1	业务活动现金流出	768,347.03	500.00	27,000.00	65,400.00	114,600.00	90,000.00	134,934.00	4,067.53	4,067.53	4,067.53	5,247.89	5,247.89
1.1	工程建设投资	432,434.00	500.00	27,000.00	65,400.00	114,600.00	90,000.00	134,934.00					
1.2	营运成本	335,913.03							4,067.53	4,067.53	4,067.53	5,247.89	5,247.89
2	银行贷款还本付息	34,960.00			632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
3	债券还本付息	568,643.31		289.20	938.90	2,785.46	4,554.20	6,533.34	7,981.11	7,981.11	7,981.11	7,981.11	8,234.09
三	现金结余	133,198.00	-	-	-	-0.00	-0.00	-0.00	2,825.36	5,650.72	8,476.08	14,646.47	20,563.88
1	期初现金	-	-	-	-	-	-0.00	-0.00	-0.00	2,825.36	5,650.72	8,476.08	14,646.47
2	期内变动	133,198.00	-	-	-	-0.00	-	0.00	2,825.36	2,825.36	2,825.36	6,170.39	5,917.41
3	期末现金	133,198.00	-	-	-	-0.00	-0.00	-0.00	2,825.36	5,650.72	8,476.08	14,646.47	20,563.88

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	20,031.39	23,046.13	23,046.13	23,046.13	26,529.65	26,529.65	26,529.65	30,483.10	30,483.10	30,483.10	35,039.23	35,039.23
1	业务活动现金流入	20,031.39	23,046.13	23,046.13	23,046.13	26,529.65	26,529.65	26,529.65	30,483.10	30,483.10	30,483.10	35,039.23	35,039.23
2	银行贷款												
3	债券融资款												
4	资本金投入												
二	项目现金流出	13,853.76	14,643.53	14,643.53	14,643.53	15,556.07	15,556.07	15,556.07	16,591.81	16,591.81	16,591.81	17,785.43	18,250.14
1	业务活动现金流出	5,247.89	6,037.66	6,037.66	6,037.66	6,950.20	6,950.20	6,950.20	7,985.94	7,985.94	7,985.94	9,179.56	9,644.27
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	5,247.89	6,037.66	6,037.66	6,037.66	6,950.20	6,950.20	6,950.20	7,985.94	7,985.94	7,985.94	9,179.56	9,644.27
2	银行贷款还本付息	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00
3	债券还本付息	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87
三	现金结余	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05	98,761.34	112,652.63	126,543.92	143,797.72	160,586.81
1	期初现金	20,563.88	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05	98,761.34	112,652.63	126,543.92	143,797.72
2	期内变动	6,177.63	8,402.60	8,402.60	8,402.60	10,973.58	10,973.58	10,973.58	13,891.29	13,891.29	13,891.29	17,253.80	16,789.09
3	期末现金	26,741.51	35,144.11	43,546.71	51,949.31	62,922.89	73,896.47	84,870.05	98,761.34	112,652.63	126,543.92	143,797.72	160,586.81

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	2057 年	2058 年
一	项目现金流入	35,039.23	40,265.69	40,265.69	40,265.69	46,295.42	46,295.42	46,295.42	53,262.73	53,262.73	53,262.73	61,235.74	61,235.74	61,235.74
1	业务活动现金流入	35,039.23	40,265.69	40,265.69	40,265.69	46,295.42	46,295.42	46,295.42	53,262.73	53,262.73	53,262.73	61,235.74	61,235.74	61,235.74
2	银行贷款													
3	债券融资款													
4	资本金投入													
二	项目现金流出	21,025.75	22,878.35	22,878.35	22,878.35	25,015.69	25,015.69	25,015.69	27,485.28	48,999.70	87,721.62	127,501.16	68,332.42	140,858.73
1	业务活动现金流出	12,419.88	14,272.48	14,272.48	14,272.48	16,409.82	16,409.82	16,409.82	18,879.41	18,879.41	18,879.41	21,705.51	21,705.51	21,705.51
1.1	工程建设投资													
1.2	营运成本	12,419.88	14,272.48	14,272.48	14,272.48	16,409.82	16,409.82	16,409.82	18,879.41	18,879.41	18,879.41	21,705.51	21,705.51	21,705.51
2	银行贷款还本付息	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	632.00	16,000.00			
3	债券还本付息	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	7,973.87	29,488.29	52,842.21	105,795.65	46,626.91	119,153.22
三	现金结余	174,600.29	191,987.63	209,374.97	226,762.31	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99	133,198.00
1	期初现金	160,586.81	174,600.29	191,987.63	209,374.97	226,762.31	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99
2	期内变动	14,013.48	17,387.34	17,387.34	17,387.34	21,279.73	21,279.73	21,279.73	25,777.45	4,263.03	-34,458.89	-66,265.42	-7,096.68	-79,622.99
3	期末现金	174,600.29	191,987.63	209,374.97	226,762.31	248,042.04	269,321.77	290,601.50	316,378.95	320,641.98	286,183.09	219,917.67	212,820.99	133,198.00

四、事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 必要性

老旧小区居民往往是社会中较为弱势的一部分人群，他们的生活条件较差，居住环境也不够舒适。同时，老旧小区往往存在着交通不便、基础设施不完善等问题，这些问题不仅影响了居民的生活，也制约了城市的经济发展。通过改善老旧小区的人居环境，可以提高居民的生活质量，让他们享受到更好的居住条件和公共服务设施，从而增加他们的幸福感和获得感。改善老旧小区的人居环境，亦可让更多的人分享城市发展的成果，缩小贫富差距，实现社会的共同富裕。

本项目拟对海曙区内 69 个老旧小区进行提升改造，包括对各小区破损的建筑立面、屋面和楼道进行改造，改造停车位以增加停车位数量，改造活动设施和消防设施等。本项目的建设能有效改善小区配套设施落后、环境恶化、安全隐患多的情况，能从根本上实现城市功能、居住功能全面提升，从而改善老旧小区人居环境，满足居民对美好生活的向往。

未来社区是面向未来生活品质的重要举措，强调“一心三化九场景”，即以人民美好生活向往为中心，以人本化、生态化、数字化为价值导向，以和睦共治、绿色集约、智慧共享为基本内涵，构建未来邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务、治理九大场景，打造具有归属感、舒适感和未来

感的新型城市功能单元。通过科技创新和人文关怀，未来社区可以提供更加智能、便利、可持续的生活方式，为居民创建一个更美好的生活环境。

本项目拟对海曙区内有一定未来社区创建优势的 45 个小区进行旧改类未来社区创建，通过“一心三化九场景”的搭建，公共服务设施配套建设及其智慧化改造，实现公共服务均衡化，打造各社区融合既有、彰显文化、面向未来的未来社区。本项目的实施是全区未来社区建设的重要举措，项目的实施将有助于打造一个更加宜居、便利、舒适的海曙区，进一步提高海曙居民生活品质。

2. 公益性

本项目不仅包括老旧小区改造及未来社区创建，还包括市政等配套基础设施建设。通过配套道路建设与改造、给水供水等市政基础设施信息化改造、生活污水改造等，进一步促进海曙城市的有机更新。海曙区作为宁波市的中心城区，拥有良好的经济基础和发展优势，本项目的实施有利于提高海曙区的吸引力和竞争力，吸引更多的人才和资本流入，进一步促进海曙经济的高质量发展。

3. 收益性

本项目可偿债收益来源主要为配套用房出租收入、停车位收入、广告收入。项目预计可实现直接收益较为可观。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目 2023 年 10 月 13 日已取得海曙区发展和改革局《关于同意宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目项目建议书暨可行性研究报告的批复》（海发改投【2023】175 号）。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金来源包括建设单位自筹资金与地方政府项目收益专项债券资金，将根据项目建设进度到位和投入，具有筹措可行性。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《宁波市海曙区老旧小区改造及配套基础设施工程建设项目建议书暨可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内预计产生运营收入 1,055,085.24 万元，预计产生运营成本 335,913.03 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）债券资金需求合理性

本项目拟申请债券资金本息额共计 568,643.31 万元，其他融资本息共计 34,960.00 万元，项目收益预计为 719,172.21 万元，项目收益对总债务本息的覆盖倍数计算为 1.19，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

本项目债券为 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。

本项目自 2029 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：需做好度汛方案，避免在汛期因施工不当造成险情；做好专门的勘测工作，需注重原建筑物的基本

结构，防止因施工导致的建筑物损毁问题；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



项目名称		宁波市海曙区老旧小区改造及配套设施工程建设项目			
项目单位		宁波海益建设工程有限公司			
项目建设期限		2023 年至 2028 年	项目领域		城镇老旧小区改造
项目静态总投资（万元）		432, 434. 00			
项目债券资金总需求		329, 362. 00	本年度债券资金需求	45, 800. 00	
总目标		总目标（2023 年-2058 年）			
总体目标	目标 1：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				
	目标 2：改善老旧小区的人居环境，缩小贫富差距，实现社会的共同富裕				
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：提高专项债使用效率				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释
	产出指标	数量指标	改造面积	612 万平方米	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

	配套设施建设与改造 包括大西坝路等25条，涉及长度约12公里，综合管网约10公里；生活污水改造项目68个，建设污水管网约40公里，污水处理设施30座		用以反映项目前期的可行性研究情况 反映建设工程履行公开招投标程序情况 反映项目初始设计功能实现程度	定性指标，规范得5分，不规范不得分。 定性指标，规范得2分，不规范不得分 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
质量指标	可行性研究规范性 招投标规范性 设计功能实现率 项目设计变更率 竣工后验收合格率	是/否 是/否 >=80% <=10% 100%	反映项目前期设计的可行性研究情况 反映建设工程履行公开招投标程序情况 反映项目初始设计功能实现程度 反映项目设计变更情况 反映竣工验收情况	定性指标，规范得5分，不规范不得分。 定性指标，规范得2分，不规范不得分 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 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 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 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 定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
		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。
		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
		>=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
时效指标	项目按计划开工 工程进度达标率 项目按计划完工	2023年11月 >=80% 2028年8月	反映工程按计划开工情况 反映工程建设进度情况 反映工程按计划完工情况	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 定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
		>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，按计划完工率小于80%不得分；按计划完工率=（建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×100%，此项分值最高5分
		2028年8月	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=（建设期内实际完成工程量/建设计划完成工程量）×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	项目收益完成度	100%	考核项目收益等情况	定量指标，收益小于100%不得分，此项分值最高10分

指标	益					
	社会效益	项目受益群众				
	生态效益指标	区域环境				
	可持续影响	可持续影响度				
	服务对象	使用人员满意度				
			定性指标	考核项目受益公众情况		定性指标, 此项分值最高 10 分
			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
			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
			>= 70%	考核企业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