



和顺、和众区块老旧小区改造项目 实施方案

一、项目概况

(一) 项目名称

和顺、和众区块老旧小区改造项目

(二) 项目性质

本项目为公益性项目，是具有一定收益的保障性租赁住房项目，项目自身能产生一定收益。

(三) 项目建设内容及规模

本项目包括和顺、和众社区保障性租赁住房提升改造工程，它山堰路南延（鄞州大道-庆元大道）工程，中惠路（檀江南路-蝶缘路）及保障房配套道路工程，和顺、和众社区智慧平台建设工程共 4 个部分。

项目主要建设内容为：改造和顺、和众 2 个老旧小区，其中和顺社区约 3000 户、和众社区约 3275 户，改造建筑面积约 119000 平方米，新建改造周边道路约 5.4 公里，给排水管网、燃气管网及配套绿化建设等。

(四) 项目主管单位

本项目主管部门为宁波市鄞州区住房和城乡建设局。

(五) 项目实施单位

本项目实施单位为宁波市鄞城集团有限责任公司。



（六）项目建设期

1. 项目开工日期：2022 年 1 月
2. 项目竣工日期：2026 年 12 月
3. 项目建设期：60 个月
4. 项目建设支出分年计划

单位：人民币万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
建设支出	9,238.00	11,372.50	4,147.78	11,278.72	27,800.00	63,837.00

二、投资情况及资金来源

本项目静态总投资 63,837.00 万元(工程费用 48,174.00 万元，占总投资额的 75.46%；工程建设其他费用 10,934.00 万元，占总投资额的 17.13%；预备费 4,729.00 万元，占总投资额的 7.41%)，其中不含专项债券的项目资本金 22,837.00 万元，发行专项债券 41,000.00 万元。按照债券融资计划，2022 年度发行专项债券 9,000.00 万元（其中：6 月发行专项债券 4,000.00 万元，票面利率 3.39%，债券期限 30 年，其他项目调入专项债券 5,000.00 万元¹，原债券期限 20 年），2024 年已发行专项债券 3,000.00 万元，票面利率 2.62%，2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 800.00 万元，票面利率为 2.06%，2025 年 11 月本期拟申请发行专项债券 30 年期专项债券 400.00 万元，2026 年拟申请发行 30 年期

¹调整债券为 2021 年 11 月发行的《2021 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）—2021 年宁波市政府专项债券（十七期）》，发行期限 20 年（2021 年-2041 年），票面利率 3.44%。

专项债券 27,800.00 万元。预计后期新发行专项债券年利率 2.46%，调整债券按票面利率 3.44% 计算，到期本息合计 72,000.00 万元（其中调整债券本息合计 8,354.00 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支付。

宁波鄞州区农村饮用水达标工程-农村自来水厂及供水管网延伸改造工程 2021 年度申请发行 20 年期专项债券 5,000.00 万元，截止 2022 年 3 月 31 日，已使用专项资金 0.00 万元，结余资金 5,000.00 万元。该项目在引水管道、主干管网以及水厂提升改造三项建设内容上均需要进行较大变更，导致无法按预定方案推进建设，需待大嵩片区城乡供水一体化整体方案明确后再确定。根据目前进度，5,000.00 万元的专项债资金无法全部使用完毕。

根据《关于开展专项债券资金用途调整工作的通知》（甬财债〔2022〕371 号），现将宁波鄞州区农村饮用水达标工程-农村自来水厂及供水管网延伸改造工程专项债券 5,000.00 万元，用于和顺、和众区块老旧小区改造项目。

和顺、和众区块老旧小区改造项目资金来源表

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	本期调整债券	本期发行债券	后续债券	其他债务融资	
和顺、和众区块老旧	63,837.00	22,837.00	12,800.00	0.00	400.00	27,800.00	-	72,000.00

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	本期调整 债券	本期发行债 券	后续债券	其他债 务融资	
小区改 造项目								

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 1,957.20 万元²，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为 65,794.20 万元。

三、预期收益与融资平衡

（一）收支预测

1. 项目收入

本项目专项债券还本付息以保障性租赁住房租金收入、停车场收入和路边智慧停车收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 119,660.61 万元。

1) 保障性住房租金收入

根据项目建议书，保障性租赁住房面积可出租面积约为 77,000 平方米，考虑与周边传统保障性租赁住房相比，本项目建设有建造智慧社区与物联网，出租单价按照 23.00 元/m²·月估算。

租金收入出租率均按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95%计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，收入每三年上涨 10%。

项目运行期内租金收入共计 96,107.07 万元。

² 未包含原债券发行日期至本项目调整日期期间的债券利息。

2) 停车场收入

本项目建成后，预计设置 273 个停车位，由于租户较为密集，按照 30%比例配备充电桩（即 81 个）。

根据对宁波市各地区停车设施经营现状的分析及未来停车需求的预测，运营期停车费按 10.00 元/个·天计算。

根据《宁波市物价局关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53 号），充电服务费（含电费）基准价为 1.40 元/度，允许上浮 15%。本项目扣除电费后，实现服务费 0.50 元/度。平均每辆新能源车每次需充电 100 度左右，结合目前宁波市新能源车普及情况，周转率初期按 2 次/天估算。

以上收入使用率按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95%计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，以上停车场收入每三年上涨 10%，谨慎性原则，全年按 300 天/年计算。

项目运行期内停车场收入共计 14,692.01 万元。

3) 路边智慧停车收入

本项目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。保障房周边道路长度为 3707 米，道路两边均设置路边停车位，共计设置 980 个路边停车位。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 10 元/日计。

路边停车位使用率按照首年 80%，第二年 90%，第三年开始保持 95% 计算。考虑价格上涨及 GDP 增长等因素，以上停车场收入每三年上涨 10%，考虑近几年法定假期均免费开放路边停车位，故谨慎性原则，全年按 200 天/年计算。

项目运行期内路边智慧停车收入共计 8,861.53 万元。

项目运营期各项运营收入测算汇总表

项 目	保障性住房租金收入	停车场收入	路边智慧停车收入	合 计
2027 年	1,700.16	259.92	156.80	2,116.88
2028 年	1,912.68	292.41	176.40	2,381.49
2029 年	2,018.94	308.66	186.20	2,513.80
2030 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2031 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2032 年	2,220.83	339.53	204.82	2,765.18
2033 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2034 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2035 年	2,442.92	373.47	225.30	3,041.69
2036 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2037 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2038 年	2,687.24	410.82	247.83	3,345.89
2039 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2040 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2041 年	2,955.99	451.90	272.60	3,680.49
2042 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2043 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2044 年	3,251.59	497.05	299.78	4,048.42
2045 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2046 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2047 年	3,576.74	546.76	329.76	4,453.26
2048 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61
2049 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61
2050 年	3,934.45	601.44	362.72	4,898.61
2051 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2052 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2053 年	4,327.92	661.61	399.03	5,388.56
2054 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
2055 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
2056 年	4,760.75	727.76	438.87	5,927.38
合 计	96,107.07	14,692.01	8,861.53	119,660.61

2. 项目运营成本

1) 成本费用

本项目涉及的成本费用包括人工成本、管理费用及其他费用，项目运营期费用预计合计 6,593.04 万元。

本项目员工预计 8 人，运营期首年人工成本均按 8 万元/年·人计算，考虑通货膨胀等因素，工资每三年上涨 10%。运营期人工成本合计为 3,059.97 万元。

本项目管理费用主要为停车位的日常管理费用，按停车费收入的 10%估算，运营期内发生的管理费用为 2,355.37 万元。

本项目其他费用系其他零星维修支出，按停车费收入的 5%估算，运营期内发生的管理费用为 1,177.70 万元。

项目运营期各项运营支出测算汇总表

单位：万元

项 目	人工成本支出	管理费用支出	其他费用支出	合 计
2027 年	64.00	41.67	20.84	126.51
2028 年	64.00	46.88	23.44	134.32
2029 年	64.00	49.49	24.74	138.23
2030 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2031 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2032 年	70.40	54.44	27.22	152.06
2033 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2034 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2035 年	77.44	59.88	29.94	167.26
2036 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2037 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2038 年	85.18	65.87	32.93	183.98
2039 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2040 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2041 年	93.70	72.45	36.23	202.38
2042 年	103.07	79.68	39.84	222.59

项 目	人工成本支出	管理费用支出	其他费用支出	合 计
2043 年	103.07	79.68	39.84	222.59
2044 年	103.07	79.68	39.84	222.59
2045 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2046 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2047 年	113.38	87.65	43.83	244.86
2048 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2049 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2050 年	124.72	96.42	48.21	269.35
2051 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2052 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2053 年	137.19	106.06	53.03	296.28
2054 年	150.91	116.66	58.33	325.90
2055 年	150.91	116.66	58.33	325.90
2056 年	150.91	116.66	58.33	325.90
合 计	3,059.97	2,355.37	1,177.70	6,593.04

2) 相关税费

本项目涉及相关税金及附加如下：停车场收入及租金收入需按 9%缴纳增值税，共计 9,880.22 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 4,880.48 万元，应缴纳增值税共计 4,999.74 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 349.98 万元；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，共计 149.99 万元；以增值税的 2%缴纳地方教育费附加，共计 99.99 万元；根据《浙江省房产税施行细则》以租金收入的 12%缴纳房产税，共计 10,580.61 万元。债券存续期内，合计相关税费 16,180.32 万元。

和顺、和众区块老旧小区改造项目预期收益表

金额单位：万元

一	收入	119,660.61
1	保障性住房租金收入	96,107.07
2	停车场收入	14,692.01
3	路边智慧停车收入	8,861.53
二	运营成本	22,773.36
1	人工成本	3,059.97
2	管理费用	2,355.37
3	其他费用	1,177.70
4	相关税费	16,180.32
三	收益	96,887.25

（二）资金平衡测算

本项目发行专项债券 41,000.00 万元。2022 年发行专项债券 9,000.00 万元（其中：6 月发行专项债券 4,000.00 万元，票面利率 3.39%，债券期限 30 年，其他项目调入专项债券 5,000.00 万元³，原债券期限 20 年），2024 年已发 30 年期专项债券 3,000.00 万元，票面利率 2.62%，2025 年拟申请发行 30 年期专项债券 1,200.00 万元，其中 2025 年 2 月已发行 30 年期专项债券 800.00 万元，票面利率 2.06%，2025 年 11 月本期拟申请发行 400.00 万元，2026 年拟申请发行 30 年期专项债券 27,800.00 万元。假设后期新发行专项债券年利率 2.46%，调整债券按票面利率 3.44% 计算，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

³调整债券为 2021 年 11 月发行的《2021 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）—2021 年宁波市政府专项债券（十七期）》，发行期限 20 年（2021 年-2041 年），票面利率 3.44%。

年份	债券期初 余额	发行金额	还款金额	付息	还本	债券期末余额
2022		9,000.00	153.80	153.80		9,000.00
2023	9,000.00		307.60	307.60		9,000.00
2024	9,000.00	3,000.00	346.90	346.90		12,000.00
2025	12,000.00	1,200.00	394.44	394.44		13,200.00
2026	13,200.00	27,800.00	754.46	754.46		41,000.00
2027	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2028	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2029	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2030	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2031	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2032	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2033	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2034	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2035	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2036	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2037	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2038	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2039	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2040	41,000.00		1,096.40	1,096.40		41,000.00
2041	41,000.00		6,010.40	1,010.40	5,000.00	36,000.00
2042	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2043	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2044	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2045	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2046	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2047	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2048	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2049	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2050	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2051	36,000.00		924.40	924.40		36,000.00
2052	36,000.00		4,856.60	856.60	4,000.00	32,000.00
2053	32,000.00		788.80	788.80		32,000.00
2054	32,000.00		3,749.50	749.50	3,000.00	29,000.00
2055	29,000.00		1,901.96	701.96	1,200.00	27,800.00
2056	27,800.00		28,141.94	341.94	27,800.00	-
合计		41,000.00	72,000.00	31,000.00	41,000.00	

债券存续期内项目可实现收入 119,660.61 万元,扣除项目运营成本 22,773.36 万元,可用于偿还融资本息的项目收益 96,887.25 万元,对应本项目融资到期本息总计 72,000.00 万元,项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.35。

本项目期末累计现金结存额 26,844.45 万元，对应本项目融资到期本息总计 72,000.00 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.37。

项目收益与融资平衡情况总表

单位：万元、倍

项目名称	项 目 总投资	用于资金 平衡的 项目收益	本年发行债 券金额	预计 融资 本息	项目收益对 融资本息的 覆盖倍数	期末资金对融资 本息的覆盖倍数
和顺、和众区块老旧小区改造项目	63,837.00	96,887.25	400.00	72,000.00	1.35	1.37

综上所述，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。

资金测算平衡表

序号	项 目	合计	2022 年及 以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	项目现金流入	185,454.81	9,391.80	11,680.10	4,494.68	11,673.16	28,554.46	2,116.88	2,381.49	2,513.80	2,765.18	2,765.18	2,765.18
1	业务活动现金流入	119,660.61						2,116.88	2,381.49	2,513.80	2,765.18	2,765.18	2,765.18
2	债券融资款	41,000.00	9,000.00	-	3,000.00	1,200.00	27,800.00						
3	资本金投入	24,794.20	391.80	11,680.10	1,494.68	10,473.16	754.46						
二	项目现金流出	158,610.36	9,391.80	11,680.10	4,494.68	11,673.16	28,554.46	1,410.08	1,441.29	1,456.90	1,492.96	1,492.96	1,492.96
1	业务活动现金流出	86,610.36	9,238.00	11,372.50	4,147.78	11,278.72	27,800.00	313.68	344.89	360.50	396.56	396.56	396.56
1.1	工程建设投资	63,837.00	9,238.00	11,372.50	4,147.78	11,278.72	27,800.00						
1.2	营运成本	22,773.36						313.68	344.89	360.50	396.56	396.56	396.56
2	债券还本付息	72,000.00	153.80	307.60	346.90	394.44	754.46	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40
三	现金结余	26,844.45	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34	6,520.56
1	期初现金	-	-	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34
2	期内变动	-	-	-	-	-	-	706.80	940.20	1,056.90	1,272.22	1,272.22	1,272.22
3	期末现金	26,844.45	-	-	-	-	-	706.80	1,647.00	2,703.90	3,976.12	5,248.34	6,520.56

资金测算平衡表(续)

		单位: 万元											
序号	项 目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一	项目现金流入	3,041.69	3,041.69	3,041.69	3,345.89	3,345.89	3,345.89	3,680.49	3,680.49	3,680.49	4,048.42	4,048.42	4,048.42
1	业务活动现金流入	3,041.69	3,041.69	3,041.69	3,345.89	3,345.89	3,345.89	3,680.49	3,680.49	3,680.49	4,048.42	4,048.42	4,048.42
2	债券融资款												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	1,532.61	1,532.61	1,532.61	1,576.22	1,576.22	1,576.22	1,624.21	1,624.21	6,538.21	1,504.96	1,504.96	1,504.96
1	业务活动现金流出	436.21	436.21	436.21	479.82	479.82	479.82	527.81	527.81	527.81	580.56	580.56	580.56
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	436.21	436.21	436.21	479.82	479.82	479.82	527.81	527.81	527.81	580.56	580.56	580.56
2	债券还本付息	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	1,096.40	6,010.40	924.40	924.40	924.40
三	现金结余	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57	25,242.03
1	期初现金	6,520.56	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57
2	期内变动	1,509.08	1,509.08	1,509.08	1,769.67	1,769.67	1,769.67	2,056.28	2,056.28	-2,857.72	2,543.46	2,543.46	2,543.46
3	期末现金	8,029.64	9,538.72	11,047.80	12,817.47	14,587.14	16,356.81	18,413.09	20,469.37	17,611.65	20,155.11	22,698.57	25,242.03

资金测算平衡表(续)

单位: 万元

序号	项 目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一	项目现金流入	4,453.26	4,453.26	4,453.26	4,898.61	4,898.61	4,898.61	5,388.56	5,388.56	5,388.56	5,927.38	5,927.38	5,927.38
1	业务活动现金流入	4,453.26	4,453.26	4,453.26	4,898.61	4,898.61	4,898.61	5,388.56	5,388.56	5,388.56	5,927.38	5,927.38	5,927.38
2	债券融资												
3	资本金投入												
二	项目现金流出	1,840.63	1,974.87	1,974.87	2,079.91	2,079.91	2,079.91	2,195.47	6,127.67	2,059.87	5,147.67	3,300.13	29,540.11
1	业务活动现金流出	916.23	1,050.47	1,050.47	1,155.51	1,155.51	1,155.51	1,271.07	1,271.07	1,271.07	1,398.17	1,398.17	1,398.17
1.1	工程建设投资												
1.2	营运成本	916.23	1,050.47	1,050.47	1,155.51	1,155.51	1,155.51	1,271.07	1,271.07	1,271.07	1,398.17	1,398.17	1,398.17
2	债券还本付息	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	924.40	4,856.60	788.80	3,749.50	1,901.96	28,141.94
三	现金结余	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18	26,844.45
1	期初现金	25,242.03	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18
2	期内变动	2,612.63	2,478.39	2,478.39	2,818.70	2,818.70	2,818.70	3,193.09	-739.11	3,328.69	779.71	2,627.25	-23,612.73
3	期末现金	27,854.66	30,333.05	32,811.45	35,630.15	38,448.85	41,267.56	44,460.65	43,721.53	47,050.22	47,829.93	50,457.18	26,844.45

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

目前各城市住房租赁市场总体结构性供给不足，大户型住房供大于求，小户型住房供不应求，尤其是缺少位于产业集聚区、交通便捷地区，适应新市民、青年群体经济承受能力的小户型、低租金的租赁住房。保障性租赁住房的提出，进一步强化了对新市民、青年人等群体的住房保障力度，拓展了住房保障供给主体和渠道，缓解住房租赁市场结构性供给不足的问题。

本项目的建设能够切实增加小户型、低租金房源供给，优化租赁住房供应结构，改善市场供需不平衡的问题，缓解鄞州区近年来激增的租房需求，帮助鄞州区新市民、青年人等群体缓解阶段性住房困难，为城市安居乐业提供基本住房保障，将有力促进“十四五”时期新型城镇化更高质量发展。

通过本项目的实施，和顺、和众社区的基础配套设施能够得到有效的改善，有利于提升居民的生活水平。智慧社区平台建设为居民提供安全、高效、便捷的智慧化服务，对智慧城市建设具有举足轻重的作用。项目对周边配套道路进行改造提升，有利于实现《鄞州区综合交通规划（2017-2025）》中“打造品质公路”的要求。

本项目的实施，可以提供高品质的保障性租赁住房，满足

青年人才及家庭对于居住环境和居住品质需求，丰富完善综合配套设施，是解决新市民、青年人住房问题的重要举措，实现“新宁波人”住有所居的目标，增强归属感和幸福感，有利于提升城市吸引力与竞争力，助推鄞州区在下一波“抢人”大战中的发挥。因此，本项目的建设是必要的。

2. 公益性

本项目符合鄞州区城市建设发展的实际需要。有利于解决新市民、青年人住房问题，有利于促进房地产市场平稳发展，有利于推动住房租赁市场有序发展。缓解新市民、青年人等群体住房难问题，住房供需实现动态平衡。

3. 收益性

间接经济收益。本项目建成后，有效增加保障性租赁住房供给，完善住房保障体系建设。

直接收益。本项目收入来源包括保障性租赁住房租金收入、停车场收入和路边智慧停车收入，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 96,887.25 万元。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

已取得宁波市鄞州区发展和改革局出具的《关于同意和顺、和众区块保障性租赁住房项目项目建议书的批复》（鄞发改审批[2022]31号）；宁波市鄞州区发展和改革局出具《关于

同意将和顺、和众区块保障房改造及基础设施建设项目名称变更为和顺、和众区块老旧小区改造项目的批》（鄞发改审批[2023]23号）；宁波市鄞州区发展和改革局出具的《关于同意和顺、和众区块老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（鄞发改审批[2023]47号）

统一项目代码：2201-330212-04-01-356115。

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42个月，项目2022年发行专项债券9,000.00万元（其中6月发行专项债券4,000.00万元，债券期限30年，调整发行专项债券5,000.00万元，原债券期限20年），2024年已发行30年期专项债券1,200.00万元，2025年拟申请发行1,200.00万元，2025年2月已发行30年期专项债券800.00万元，本次拟申请发行30年期专项债券400.00万元，2026年拟申请发行30年期专项债券27,800.00万元。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保障性租赁住房租金收入、停车场收入和路

边智慧停车收入,预计产生运营收入 119,660.61 万元,运营成本包含人工成本、管理费用、其他费用和税金,预计产生运营成本 22,773.36 万元。

(五) 债券资金需求合理性

本项目资本金比例 35.77%,满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 72,000.00 万元,项目收益预计为 96,887.25 万元,项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.35,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,结余资金专账管理,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

	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	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
	项目受益群众	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
	区域环境	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
	可持续发展影响	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
满意度指标	居民满意度	>= 70%	考核居民对项目实施的满意度	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10分