



宁波石化产业园石化装备片区 配套基础设施建设项目 项目实施方案

一、项目概况

（一）项目名称

宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目（下称：本项目）

（二）项目所属行业规划

本项目属于市政和产业园区基础设施项目。

（三）建设规模及内容

工程位于镇海经济开发区（省级）范围内，紧邻国务院批准的宁波石化经济技术开发区。地块范围东至蛟川工业园区，南至镇浦路，西至岚湾工业区一期，北至宁波镇海石化仓储有限公司。建设内容包括标准厂房、配套道路以及园区电力、给排水、燃气等管线工程。具体如下：

1、建设标准厂房占地 180 亩，建筑面积约 300000 平方米，配建停车位 1680 个；

2、建设镇浦路等园区配套道路，长约 5400 米。

3、建设 18 孔电力管线 5500 米，工业给水管共 8500 米，生活给水管共 5000 米，污水管共 8500 米，燃气管约 3000 米等。

（四）项目建设计划

本项目根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目建设周期为 2023 年 5 月—2027 年 4 月，其中建设工期约为 48 个月。

（五）建设单位概况

单位名称：宁波市镇域土地整治有限公司

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道锦业街 18 号 9-1 室

法定代表人：杨红

统一社会信用代码：91330211MABX01ME4P

注册资本：100000 万元人民币

登记管理机关：宁波市镇海区市场监督管理局

营业期限：2022-08-09 至 无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：土地整治服务；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；住房租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；城市绿化管理；企业管理咨询；物业管理；房地产咨询；房地产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（六）项目主管部门

本项目的主管部门为宁波市自然资源和规划局镇海分局。

（七）立项审批情况

本项目于 2022 年 10 月 27 日经宁波市镇海区发展和改革局《关于镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目建议书的批复》（镇发改[2022]269 号）批复，项目赋码 2210-330211-04-01-220872。

本项目于 2023 年 3 月 14 日经宁波市镇海区发展和改革局《关于宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（镇发改〔2023〕21 号）批复，统一项目代码：2302-330211-04-01-174207，关联主项代码：2210-330211-04-01-220872。

(八) 其他事项

本项目已于 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 22 日(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）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 7 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本，则债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2023 年		2,500.00		2,500.000	3.17%	6.00
2024 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.23
2025 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.19
2026 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	78.84
2027 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.04
2028 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.87
2029 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.31
2030 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.66
2031 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.46
2032 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2033 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2034 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2035 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2036 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2037 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2038 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2039 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2040 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2041 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2042 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2043 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2044 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2045 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2046 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2047 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2048 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2049 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2050 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2051 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2052 年	2,500.000			2,500.000	3.17%	79.25
2053 年	2,500.000		2,500.000	-	3.17%	39.63
合计		2,500.00	2,500.00			2,344.48

因项目实施条件等发生变化，经相关单位申请，将原项目债券资金 2,500.00 万元调入宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目，原专项债券项目关于调出债券资金的还本付息义务止于 2023 年 10 月，但调出前关于调出资金的还本付息义务仍由原项目单位承担，由原项目收益予以平衡。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 日(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))，债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本，则债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2024 年	-	14,000.00	1,500.00	12,500.00	2.62%	183.40
2025 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2026 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2027 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2028 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2029 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2030 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2031 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2032 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2033 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2034 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2035 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2036 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2037 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2038 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2039 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2040 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2041 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2042 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2043 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2044 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2045 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2046 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2047 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2048 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2049 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2050 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2051 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2052 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2053 年	12,500.00			12,500.00	2.62%	327.50
2054 年	12,500.00		12,500.00	-	2.62%	163.75
合计		14,000.00	14,000.00			9,844.65

因项目实施条件等发生变化，经相关单位申请，将本项目债券资金 1,300.00 万元调出至宁波石化产业园棉丰片区配套基础设施建设项目、200 万元调出至宁波石化产业园高端装备片区配套基础设施建设项目，本专项债券项目关于调出债券资金的还本付息义务止于 2024 年 11 月，调出前关于调出资金的还本付息义务仍由本项目单位承担，

由本项目收益予以平衡。

二、投资情况及资金来源

（一）项目投资概算

根据可研报告，本项目估算总投资 278,400.00 万元，其中：工程费用 212,231.00 万元，占总投资额的 76%；工程建设其他费用 54,948.00 万元，占总投资额的 20%；预备费 11,221.00 万元，占总投资额的 4%。投资构成明细详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	金额	占比
一	工程费用	212,231.00	76%
二	工程建设其他费用	54,948.00	20%
三	预备费	11,221.00	4%
四	合计	278,400.00	100.00%

（二）资金筹措方案

综上，本项目静态总投资 278,400.00 万元，其中：资本金 56,400.00 万元，占比 20.26%；发行地方政府专项债券 222,000.00 万元，占比 79.74%。具体如下：

1. 资本金 56,400.00 万元，系项目单位自有资金。

2. 本项目已于 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 23 日（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）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 7 个月，存续期内每年 5 月 24 日、11 月 24 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 14,000.00 万元（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))，发行利率 2.62%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2024 年 9 月调入专项债券资金 1,000.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 27 日(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))，发行利率 2.62%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 9 月调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 3 月 29 日(2024 年宁波市其他项目收益专项债券(二期)——2024 年宁波市政府专项债券(三期))，发行利率 2.52%，发行期限 20 年，每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付债券利息，到期日为 2044 年 4 月 1 日，归属于本项目的债券存续期为 19 年零 6 个月，存续期内每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 日(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))，债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 14,500.00 万元(2025 年宁波市其他项目收益专项债券(四期)——2025 年宁波市政府专项债券

(六期))，发行利率 2.06%，发行期限 30 年，每年 2 月 28 日、8 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）-2025 年宁波市政府专项债券（二十二期）），发行利率 2.29%，发行期限 30 年，每年 8 月 25 日、2 月 25 日支付债券利息，到期偿还本金。

后续计划发行 187,200.00 万元，其中 2025 年 11 月拟发行 10,900.00 万元，2026 年拟发行 119,800.00 万元，2027 年拟发行 56,500.00 万元。根据项目总投资、资金来源和预期工期，拟定项目发行计划，项目建设期内发行计划如下表：

金额单位：人民币万元

发行年份	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	备注
2025年11月	10,900.00	30 年	2.46%	半年付息	
2026年	119,800.00	30 年	2.46%	半年付息	
2027年	56,500.00	30 年	2.46%	半年付息	
合计	187,200.00				

5. 项目建设周期为 2023 年 5 月-2027 年 4 月，各项资金投入计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目资本金	100.00	5,350.00	100.00	100.00	50,750.00	56,400.00
政府专项债	2,500.00	14,800.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00	222,000.00
合计	2,600.00	20,150.00	28,500.00	119,900.00	107,250.00	278,400.00

结合前述投融资计划，项目静态总投资为 278,400.00 万元。由于项目收益实现前，债券利息由项目单位自有资金偿还，债券利息由项目自有资金偿还，需增加自有资金 6,036.00 万元。因此，考虑建设期利息后的动态总投资为 284,436.00 万元。

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该项目建设期和

债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、预期收益与融资平衡

(一) 收支预测

用于平衡本项目债务本息的收益为主要为产业园厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入、土地出让收入，债券存续期间收入合计 593,962.72 万元。各项收入的预测如下，其中：

1. 营运收入预测

(1) 产业园厂房出租收入

根据可研报告，可出租面积为 30 万平方米，参照片区周边同类型厂房出租价格，租金价格为 1.2 元/平方米·天，按每三年上涨 5%。项目完工起至后 5 个年度租赁率为 80%，之后每隔 5 年递增 5%，最高 90%计算，预计收入 439,171.26 万元；

(2) 停车位收入

根据可研报告，主要为厂房停车位的收入，共 1680 个，参照片区周边停车位出租价格，暂按 15 元/个·天计算，每三年上涨 5%，项目完工起至后 5 个年度租赁率为 80%，之后每隔 5 年递增 5%，最高 90%计算，预计收入 30,742.02 万元；

(3) 充电桩服务收入

根据可研报告，按停车位数量 25%配置充电桩，共 420 个，每个功率为 60kW，充电桩一天 24 小时可提供服务，但考虑到目前电动汽车数量以及电动汽车未来的增长趋势，本项目运营第 1 年充电桩对外使用率按 20%计算，之后每 5 年充电桩对外使用率上涨 5%，最高 90%。

根据《宁波市物价局关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（甬价费〔2018〕53号），新能源汽车公用充电桩充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时1.4元，允许上浮15%，下浮不限，具体价格由经营者在上限范围内自主确定。本项目拟按照1.4元/千瓦时的收费标准对新能源充电桩收取充电服务费(含电价)，扣除电费后服务价格为0.8元/千瓦时。债券存续期内预计可取得收入约6,470.44万元；

（4）土地出让收入

根据可研报告，本项目平衡地块为湾塘南工业区地块，面积约1041.78亩，用于平衡本项目债务本息的收益为117,579.00万元。各项收入的预测如下：

①**相关情况说明：**根据宁波国际投资咨询有限公司出具的《宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目可行性研究报告》，平衡地块为湾塘南工业区地块，面积约1041.78亩。贵单位拟用平衡地块出让后的土地出让金收入，扣除省级提留6%后，用于平衡因实施本项目所产生的债务本息。

镇海区2021-2024年全区生产总值同比增速按可比价格计算分别为21.55%、9.75%、3.33%、6.49%，此次预测按2021-2024年镇海区生产总值同比增速平均值估算土地出让价格的增长，即增速为10.28%。

②**项目土地出让价格及出让单价预测：**依据上表数据，采用市场法将选取案例与平衡地块进行比较，计算本项目出让区域内住宅用地平均楼面地价为1561元/平方米。具体计算如下表：

序号	地块	占地面积 (平方米)	出让时间	成交地价 (元/平方米)	权重	计算 权重 (元/平方米)
1	镇海区 ZH04-03-49-01 地块	15,897.00	2025/6/27	1,833.00	25%	458.25
2	镇海区 ZH01-01-26-03 地块	20,198.00	2024/2/20	1,445.00	25%	361.25
3	镇海区 XCL02-03-03a (高新区) 地块	86,620.00	2024/4/17	1,415.00	25%	353.75
4	镇海区 ZH08-04-01-31-b 地块	17,207.00	2024/3/1	1,549.00	25%	387.25
	均价					1,561.00

根据上述近期土地市场情况及项目所在区域周边土地价格结合土地价格增长率 10.28%，若按计划于 2052 年出让，预测项目所在区域土地地价分别为 4046 元/平方米。

③土地出让收入预测：根据本项目建设及平衡地块出让计划，平衡地块拟在 2052 年出让，在扣除省级提留 6%、土地征地成本 2245 元/平方米（参考《宁波基准地价技术报告》）后预测实现土地出让净收益为 117,579.00 万元。

综上，债券存续期内各年收入如下表所示：

金额单位：人民币万元					
年度/收入类别	租赁住房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2027 年	7,008.00	490.56	39.24		7,537.80
2028 年	10,512.00	735.84	73.58		11,321.42
2029 年	10,512.00	735.84	88.30		11,336.14
2030 年	11,037.60	772.63	103.02		11,913.25
2031 年	11,037.60	772.63	117.73		11,927.96
2032 年	11,037.60	772.63	132.45		11,942.68
2033 年	12,313.82	861.97	147.17		13,322.96
2034 年	12,313.82	861.97	161.88		13,337.67
2035 年	12,313.82	861.97	176.60		13,352.39
2036 年	12,929.51	905.07	191.32		14,025.90
2037 年	12,929.51	905.07	206.04		14,040.62

年度/收入类别	租赁住房出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	土地出让收入	小计
2038 年	13,690.07	958.31	220.75		14,869.13
2039 年	14,374.58	1,006.22	235.47		15,616.27
2040 年	14,374.58	1,006.22	250.19		15,630.99
2041 年	14,374.58	1,006.22	264.90		15,645.70
2042 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2043 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2044 年	15,093.31	1,056.53	264.90		16,414.74
2045 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2046 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2047 年	15,847.97	1,109.36	264.90		17,222.23
2048 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2049 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2050 年	16,640.37	1,164.83	264.90		18,070.10
2051 年	17,472.39	1,223.07	264.90		18,960.36
2052 年	17,472.39	1,223.07	264.90	117,579.00	136,539.36
2053 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2054 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2055 年	18,346.01	1,284.22	264.90		19,895.13
2056 年	19,263.31	1,348.43	264.90		20,876.64
2057 年	6,421.10	449.48	88.30		6,958.88
合计	439,171.26	30,742.02	6,470.44	117,579.00	593,962.72

2. 营运成本预测

本项目涉及的成本费用包括工资福利费、水电费、办公费、修理费用、其他费用等，债券存续期间成本合计 56,710.13 万元。

（1）工资福利费

主要为根据有关规定应付给项目运营期经营范围内的管理人员的各种薪酬及福利费等，包括：工资、奖金、五险一金、福利费等，暂按当年经营性项目收入的 2% 计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 9,527.64 万元。

（2）水电费

主要指为保证项目日常运转所需相关的水电费用，暂按当年经营

性项目收入的 1.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 7,145.76 万元。

（3）办公费

主要指为保证单位正常运转所需相关费用，包括但不限于邮电费、汽车费、差旅费、交通费、业务招待费、劳务费等，暂按当年经营性项目收入的 1%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 4,763.83 万元。

（4）修理费用

主要指日常设施设备维护修理费用，暂定每年按工程费用 212,231.00 万元的 0.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 32,891.00 万元。

（5）其他费用

系除上述费用以外的其他各类成本费用，暂按当年经营性项目收入的 0.5%计取，债券存续期内预计发生的相关费用为 2,381.90 万元。

综上，债券存续期内各年成本费用如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/成本类别	工资福利费	水电费	办公费	修理费用	其他费用	小计
2027 年	150.76	113.07	75.38	1,061.00	37.69	1,437.90
2028 年	226.43	169.82	113.21	1,061.00	56.61	1,627.07
2029 年	226.72	170.04	113.36	1,061.00	56.68	1,627.80
2030 年	238.27	178.70	119.13	1,061.00	59.57	1,656.67
2031 年	238.56	178.92	119.28	1,061.00	59.64	1,657.40
2032 年	238.85	179.14	119.43	1,061.00	59.71	1,658.13
2033 年	266.46	199.84	133.23	1,061.00	66.61	1,727.14
2034 年	266.75	200.07	133.38	1,061.00	66.69	1,727.89
2035 年	267.05	200.29	133.52	1,061.00	66.76	1,728.62
2036 年	280.52	210.39	140.26	1,061.00	70.13	1,762.30
2037 年	280.81	210.61	140.41	1,061.00	70.20	1,763.03
2038 年	297.38	223.04	148.69	1,061.00	74.35	1,804.46
2039 年	312.33	234.24	156.16	1,061.00	78.08	1,841.81

年度/成本类别	工资福利费	水电费	办公费	修理费用	其他费用	小计
2040 年	312.62	234.46	156.31	1,061.00	78.15	1,842.54
2041 年	312.91	234.69	156.46	1,061.00	78.23	1,843.29
2042 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2043 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2044 年	328.29	246.22	164.15	1,061.00	82.07	1,881.73
2045 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2046 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2047 年	344.44	258.33	172.22	1,061.00	86.11	1,922.10
2048 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2049 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2050 年	361.40	271.05	180.70	1,061.00	90.35	1,964.50
2051 年	379.21	284.41	189.60	1,061.00	94.80	2,009.02
2052 年	379.21	284.41	189.60	1,061.00	94.80	2,009.02
2053 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2054 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2055 年	397.90	298.43	198.95	1,061.00	99.48	2,055.76
2056 年	417.53	313.15	208.77	1,061.00	104.38	2,104.83
2057 年	139.18	104.38	69.59	1,061.00	34.79	1,408.94
合计	9,527.64	7,145.76	4,763.83	32,891.00	2,381.90	56,710.13

3. 税金及附加预测

债券存续期内，本项目涉及相关税金及附加预计 73,012.54 万元，具体如下：

（1）增值税：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，厂房、停车位出租的增值税为 9%，充电桩服务费增值税为 13%，本项目建设投资中进项税合计为 17,523.66 万元，以工程费用 212,231.00 万元按 9%税率计算所得，运营期内应交增值税共 22,020.92 万元。

（2）城市维护建设税、教育费附加与地方教育附加：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》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%缴纳教育附加；以增值税的2%缴纳地方教育附加，共计2,642.51万元；

（3）房产税：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48,349.11万元。

综上，债券存续期内各年税金及附加如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度/税费项目	房产税	应交增值税	税金及附加	小计
2027年	771.52	-	-	771.52
2028年	1,157.28	-	-	1,157.28
2029年	1,157.28	-	-	1,157.28
2030年	1,215.15	-	-	1,215.15
2031年	1,215.15	-	-	1,215.15
2032年	1,215.15	-	-	1,215.15
2033年	1,355.65	-	-	1,355.65
2034年	1,355.65	-	-	1,355.65
2035年	1,355.65	-	-	1,355.65
2036年	1,423.43	-	-	1,423.43
2037年	1,423.43	-	-	1,423.43
2038年	1,507.16	-	-	1,507.16
2039年	1,582.52	-	-	1,582.52
2040年	1,582.52	-	-	1,582.52
2041年	1,582.52	-	-	1,582.52
2042年	1,661.65	87.22	10.47	1,759.34
2043年	1,661.65	1,363.95	163.67	3,189.27
2044年	1,661.65	1,363.95	163.67	3,189.27
2045年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2046年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2047年	1,744.73	1,430.62	171.67	3,347.02
2048年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68
2049年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68
2050年	1,831.97	1,500.63	180.08	3,512.68
2051年	1,923.57	1,574.14	188.90	3,686.61
2052年	1,923.57	1,574.14	188.90	3,686.61
2053年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2054年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2055年	2,019.74	1,651.32	198.16	3,869.22
2056年	2,120.73	1,732.36	207.88	4,060.97
2057年	706.91	577.45	69.29	1,353.65

年度/税费项目	房产税	应交增值税	税金及附加	小计
合计	48,349.11	22,020.92	2,642.51	73,012.54

4. 项目收益预测

根据上述依据(或假设),债券存续期内项目运营收入 593,962.72 万元,运营总成本 129,722.67 万元,项目营运净收益为 464,240.05 万元,可用于偿还债券本息的收益为 464,240.05 万元,如下表所示:

金额单位:人民币万元

序号	项目	金额
一	项目收入	593,962.72
(一)	产业园厂房出租收入	439,171.26
(二)	停车位收入	30,742.02
(三)	充电桩服务收入	6,470.44
(四)	土地出让收入	117,579.00
二	营运总成本	129,722.67
(一)	税金及附加	73,012.54
(二)	工资福利费	9,527.64
(三)	水电费	7,145.76
(四)	办公费	4,763.83
(五)	修理费用	32,891.00
(六)	其他费用	2,381.90
三	项目净收益	464,240.05

5. 项目净现金流情况

根据测算的项目现金流量表,本项目至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余,如下表所示:

金额单位:万元

现金总流入 A	现金流出总额 B	期末资金 C=A-B
878,398.72	792,903.49	85,495.23

(二) 资金平衡测算

1. 项目债务还本付息安排

(1) 专项债券应付本息情况

本项目计划发行专项债券 222,000.00 万元，其中已发行 34,800.00 万元（2023 年该项目作为镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目的子项，已使用专项债 2,500.00 万元），拟发行 187,200.00 万元，具体情况如下：

①已发行专项债券应付本息情况

本项目已于 2023 年 10 月调入专项债券资金 2,500.00 万元，上述专项债券发行于 2023 年 5 月 23 日（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）），债券额度为 22,150.00 万元，发行利率 3.17%，债券存续期 30 年，到期日为 2053 年 5 月 23 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 7 个月，存续期内每年 5 月 24 日、11 月 24 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 5 月发行专项债券 14,000.00 万元（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）），发行利率 2.62%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目将于 2024 年 9 月本期调入专项债券资金 1,000.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 27 日（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）），发行利率 2.62%，发行期限 30 年，每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付债券利息，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 29 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 28 日、11 月 28 日支付利息，到期一次还本。

本项目将于 2024 年 9 月本期调入专项债券资金 1,300.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 3 月 29 日(2024 年宁波市其他项目收益专项债券（二期）——2024 年宁波市政府专项债券（三期）），发行利率 2.52%，发行期限 20 年，每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付债券利息，到期日为 2044 年 4 月 1 日，归属于本项目的债券存续期为 19 年零 6 个月，存续期内每年 4 月 1 日、10 月 1 日支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2024 年 12 月调出专项债券资金 1,500.00 万元，上述专项债券发行于 2024 年 5 月 28 日(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))，债券额度为 14,000.00 万元，发行利率 2.62%，债券存续期 30 年，到期日为 2054 年 5 月 28 日，归属于本项目的债券存续期为 6 个月，存续期内每年 5 月、11 月支付利息，到期一次还本。

本项目已于 2025 年 2 月发行专项债券 14,500.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券(四期)——2025 年宁波市政府专项债券（六期）），发行利率 2.06%，发行期限 30 年，每年 2 月 28 日、8 月 28 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月发行专项债券 3,000.00 万元（2025 年宁波市其他项目收益专项债券（十一期）-2025 年宁波市政府专项债券（二十二期）），发行利率 2.29%，发行期限 30 年，每年 8 月 25 日、2 月 25 日支付债券利息，到期偿还本金。

则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调整)	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2023 年	-	2,500.00	-	2,500.00	3.17%	6.00
2024 年	2,500.00	16,300.00	1,500.00	17,300.00	3.17%、2.62%、2.52%	267.00
2025 年	17,300.00	17,500.00	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	615.00
2026 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	832.70
2027 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	832.90
2028 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.73
2029 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.17
2030 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.52
2031 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.32
2032 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2033 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2034 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2035 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2036 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2037 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2038 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2039 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2040 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2041 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2042 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2043 年	34,800.00	-	-	34,800.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	833.11
2044 年	34,800.00	-	1,300.00	33,500.00	3.17%、2.62%、2.52%、 2.06%、2.29%	816.73
2045 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2046 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2047 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2048 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、	800.35

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 (调整)	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
					2.29%	
2049 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2050 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2051 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2052 年	33,500.00	-	-	33,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	800.35
2053 年	33,500.00	-	2,500.00	31,000.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	760.73
2054 年	31,000.00	-	13,500.00	17,500.00	3.17%、2.62%、2.06%、 2.29%	544.25
2055 年	17,500.00	-	17,500.00	-		218.05
合计		36,300.00	36,300.00			24,627.22

②拟发行专项债券应付本息情况

本项目假设于 2025 年——2027 年期间发行 187,200.00 万元，其中 2025 年 11 月拟发行 10,900.00 万元，2026 年拟发行 119,800.00 万元，2027 年拟发行 56,500.00 万元，发行利率 2.46%，期限 30 年，在债券存续期自发行日期后每半年支付债券利息，到期偿还本金，则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2025 年	-	10,900.00		10,900.00	2.46%	-
2026 年	10,900.00	119,800.00		130,700.00	2.46%	267.30
2027 年	130,700.00	56,500.00		187,200.00	2.46%	3,215.10
2028 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,606.08
2029 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2030 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2031 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2032 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2033 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2034 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2035 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2036 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2037 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2038 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2039 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12

年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利息
2040 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2041 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2042 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2043 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2044 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2045 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2046 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2047 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2048 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2049 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2050 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2051 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2052 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2053 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2054 年	187,200.00			187,200.00	2.46%	4,605.12
2055 年	187,200.00		10,900.00	176,300.00	2.46%	4,605.12
2056 年	176,300.00		119,800.00	56,500.00	2.46%	4,336.98
2057 年	56,500.00		56,500.00		2.46%	1,389.90
合计		187,200.00	187,200.00			138,153.60

(2) 项目应付本息情况

综上，本项目债务应付本息合计 384,780.82 万元，其中：本金 222,000.00 万元，利息 162,780.82 万元。

2. 收益与融资平衡情况

(1) 项目收益/项目总债务本息覆盖倍数

融资项目收益为项目净收益总额，本期债务募投项目收益和现金流覆盖债务还本付息情况为：在债务存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.21，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	偿还专项债券/市场化融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	0.00	6.00	6.00	0.00
2024 年	0.00	267.00	267.00	0.00
2025 年	0.00	615.00	615.00	0.00
2026 年	0.00	1,100.00	1,100.00	0.00

年度	偿还专项债券/市场化融资本息合计			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	0.00	4,048.00	4,048.00	5,328.38
2028 年	0.00	5,439.81	5,439.81	8,537.07
2029 年	0.00	5,438.29	5,438.29	8,551.06
2030 年	0.00	5,438.64	5,438.64	9,041.43
2031 年	0.00	5,438.44	5,438.44	9,055.41
2032 年	0.00	5,438.23	5,438.23	9,069.40
2033 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,240.17
2034 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,254.13
2035 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,268.12
2036 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,840.17
2037 年	0.00	5,438.23	5,438.23	10,854.16
2038 年	0.00	5,438.23	5,438.23	11,557.51
2039 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,191.94
2040 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,205.93
2041 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,219.89
2042 年	0.00	5,438.23	5,438.23	12,773.67
2043 年	0.00	5,438.23	5,438.23	11,343.74
2044 年	1,300.00	5,421.85	6,721.85	11,343.74
2045 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2046 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2047 年	0.00	5,405.47	5,405.47	11,953.11
2048 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2049 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2050 年	0.00	5,405.47	5,405.47	12,592.92
2051 年	0.00	5,405.47	5,405.47	13,264.73
2052 年	0.00	5,405.47	5,405.47	130,843.73
2053 年	2,500.00	5,365.85	7,865.85	13,970.15
2054 年	13,500.00	5,149.37	18,649.37	13,970.15
2055 年	28,400.00	4,823.17	33,223.17	13,970.15
2056 年	119,800.00	4,336.98	124,136.98	14,710.84
2057 年	56,500.00	1,389.90	57,889.90	4,196.29
合计	222,000.00	162,780.82	384,780.82	464,240.05
本息覆盖倍数	1.21			

3. 项目收益/项目总地方债券本息覆盖倍数

项目收益/项目总地方债券本息为 1.21。

4. 项目净现金流本息覆盖倍数

本项目至债券存续期期末净现金流量为项目现金流入总额扣除现金流出总额得到的资金结余，在债券存续期内持续运营的前提下，本息覆盖倍数为 1.22，详见下表：

金额单位：人民币万元

现金总 流入 A	现金流出 总额 B	期末资 金 C=A-B	债务本 金 D	债务利 息 E	应偿还本息合 计 F=D+E	本息覆盖倍数 G=(C+F)/F
878,398.72	792,903.49	85,495.23	222,000.00	162,780.82	384,780.82	1.22

资金测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	资金来源	878,398.72	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	118,835.80	11,321.42	11,336.14	11,913.25	11,927.96	11,942.68	13,322.96
(一)	项目收入	593,962.72	-	-	-	-	7,537.80	11,321.42	11,336.14	11,913.25	11,927.96	11,942.68	13,322.96
(二)	项目资本金资金流入	62,436.00	106.00	5,617.00	715.00	1,200.00	54,798.00						
(三)	专项债券资金流入	222,000.00	2,500.00	14,800.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00						
二	资金支出	792,903.49	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	113,507.42	8,224.16	8,223.37	8,310.46	8,310.99	8,311.51	8,521.02
(一)	建设成本支出	284,436.00	2,606.00	20,417.00	29,115.00	121,000.00	111,298.00						
1	工程费用	278,400.00	2,600.00	20,150.00	28,500.00	119,900.00	107,250.00						
2	建设期利息（债券）	6,036.00	6.00	267.00	615.00	1,100.00	4,048.00						
(二)	运营成本	56,710.13	-	-	-	-	1,437.90	1,627.07	1,627.80	1,656.67	1,657.40	1,658.13	1,727.14
(二)	税金及附加	73,012.54	-	-	-	-	771.52	1,157.28	1,157.28	1,215.15	1,215.15	1,215.15	1,355.65
(四)	偿还债券本金	222,000.00											
(五)	偿还债券利息	156,744.82						5,439.81	5,438.29	5,438.64	5,438.44	5,438.23	5,438.23
三	净现金流量	85,495.23	-	-	-	-	5,328.38	3,097.26	3,112.77	3,602.79	3,616.97	3,631.17	4,801.94
四	累计净现金流量	85,495.23	-	-	-	-	5,328.38	8,425.64	11,538.41	15,141.20	18,758.17	22,389.34	27,191.28

续上表

序号	项目	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
一	资金来源	13,337.67	13,352.39	14,025.90	14,040.62	14,869.13	15,616.27	15,630.99	15,645.70	16,414.74	16,414.74	16,414.74	17,222.23
(一)	项目收入	13,337.67	13,352.39	14,025.90	14,040.62	14,869.13	15,616.27	15,630.99	15,645.70	16,414.74	16,414.74	16,414.74	17,222.23
(二)	项目资本金资金流入												
(三)	专项债券资金流入												
二	资金支出	8,521.77	8,522.50	8,623.96	8,624.69	8,749.85	8,862.56	8,863.29	8,864.04	9,079.30	10,509.23	11,792.85	10,674.59
(一)	建设成本支出												
1	工程费用												
2	建设期利息(债券)												
(二)	运营成本	1,727.89	1,728.62	1,762.30	1,763.03	1,804.46	1,841.81	1,842.54	1,843.29	1,881.73	1,881.73	1,881.73	1,922.10
(二)	税金及附加	1,355.65	1,355.65	1,423.43	1,423.43	1,507.16	1,582.52	1,582.52	1,582.52	1,759.34	3,189.27	3,189.27	3,347.02
(四)	偿还债券本金											1,300.00	
(五)	偿还债券利息	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,438.23	5,421.85	5,405.47
三	净现金流量	4,815.90	4,829.89	5,401.94	5,415.93	6,119.28	6,753.71	6,767.70	6,781.66	7,335.44	5,905.51	4,621.89	6,547.64
四	累计净现金流量	32,007.18	36,837.07	42,239.01	47,654.94	53,774.22	60,527.93	67,295.63	74,077.29	81,412.73	87,318.24	91,940.13	98,487.77

续上表

序号	项目	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
一		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
(一)	资金来源	17,222.23	17,222.23	18,070.10	18,070.10	18,070.10	18,960.36	136,539.36	19,895.13	19,895.13	19,895.13	20,876.64	6,958.88
(二)	项目收入	17,222.23	17,222.23	18,070.10	18,070.10	18,070.10	18,960.36	136,539.36	19,895.13	19,895.13	19,895.13	20,876.64	6,958.88
(三)	项目资本金资金流入												
(三)	专项债券资金流入												
二	资金支出	10,674.59	10,674.59	10,882.65	10,882.65	10,882.65	11,101.10	11,101.10	13,790.83	24,574.35	39,148.15	130,302.78	60,652.49
(一)	建设成本支出												
1	工程费用												
2	建设期利息（债券）												
(二)	运营成本	1,922.10	1,922.10	1,964.50	1,964.50	1,964.50	2,009.02	2,009.02	2,055.76	2,055.76	2,055.76	2,104.83	1,408.94
(二)	税金及附加	3,347.02	3,347.02	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,686.61	3,686.61	3,869.22	3,869.22	3,869.22	4,060.97	1,353.65
(四)	偿还债券本金								2,500.00	13,500.00	28,400.00	119,800.00	56,500.00
(五)	偿还债券利息	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,405.47	5,365.85	5,149.37	4,823.17	4,336.98	1,389.90
三	净现金流量	6,547.64	6,547.64	7,187.45	7,187.45	7,187.45	7,859.26	125,438.26	6,104.30	-4,679.22	-19,253.02	-109,426.14	-53,693.61
四	累计净现金流量	105,035.41	111,583.05	118,770.50	125,957.95	133,145.40	141,004.66	266,442.92	272,547.22	267,868.00	248,614.98	139,188.84	85,495.23

四、绩效评估内容与结论

（一）实施必要性/项目公益性/项目收益性

1. 实施必要性

国土空间规划是新时代统筹山水林田湖草和实现治理体系现代化的重要战略举措。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出要立足资源环境承载能力，推动形成高质量发展的国土空间开发保护新格局。2022年，经自然资源部批复同意，宁波市成为全国第一个开展全域国土空间综合整治的城市。镇海区作为全市全域国土空间综合整治的先行区，更是受到部省市各级领导的高度重视。蛟川示范片区位于甬舟高速门户，是宁波主城区北部门户枢纽，也是世界级石化的生态安全屏障和重要配套基地、甬江科创大走廊区的核心板块与联动区，地理位置极为关键。同时，蛟川示范片区内用地空间破碎、人居环境品质不高、生态系统不完整等问题也在镇海区内较为突出。

本项目实施有助于整合片区内的核心战略目标，重新梳理片区内生态、生活、生产三生空间框架，实现生态安全、城镇功能、产业发展、人居环境四重发展格局的优化完善，打造出一片兼具美丽与活力的“产城融合生态安全的活力片区”，助推镇海区探索出一条可实施、可复制的全域国土空间综合整治实施路径，项目的实施有充分的必要性。

2. 公益性

本项目建设不以盈利为目的。本项目建设为镇海区全域国土空间

综合整治蛟川示范片区项目，建设期费用和使用期运行费均由建设单位筹措，不额外对社会使用收费。

本项目服务社会公共利益，属于产业园区基础设施项目。项目建设将有利于实现万千亩耕地连片、村庄环境提升、特色产业集聚、生态环境优化、人居生活改善等整治效果，为宁波市建设共同富裕先行市的牵引性工程，推动资源重组、功能重塑、空间重构、产业重整、环境重生的基础性工作助力。

综上，本项目满足《地方政府融资平台公司公益性项债务核算暂行办法》关于公益性项目的定义，即公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的的投资项目，项目实施具有一定的公益性。

3. 收益性

本项目完工后，将产生稳定的产业园厂房出租收入、停车位收入、充电桩服务收入土地出让收入等，项目具有一定的收益性。

（二）项目投资合规性/项目成熟度

为推进镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目建设，主管部门前期集中力量，组织多方开展调研工作，并对未来的收入、成本进行估算，测算项目收益。本项目于 2022 年 10 月编制了项目建议书，经宁波市镇海区发展和改革局《关于镇海区全域国土空间综合整治蛟川示范片区项目建议书的批复》（镇发改[2022]269 号）批复同意实施，后续设计、勘察、招投标、施工等工作也将逐步落实。该项目建设投资合法、合规，具有一定的成熟度。

（三）项目资金来源和到位可行性

结合本案第二部分所述“投资情况及资金来源”，本项目涉及债务本息合计 384,780.82 万元。其中：地方政府专项债券交易活跃度

高、融资规模大，资金保障较为充足，可及时到位。资金来源合法合规，保障程度高，可充分保证项目建设用款需求。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

结合本案第三部分“预期收益与融资平衡”相关内容所述，项目收入、成本、收益预测比较合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目资本金比例 21.95%，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 384,780.82 万元，项目净收益预计为 464,240.05 万元，项目收益对债务本息的覆盖倍数计算为 1.21，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、偿债风险点及应对措施

1. 项目偿债计划可行性

本项目拟发行债券期限为 30 年，债券票面利率为 2.46%，计划自发行日后每半年支付债券利息，到期偿还本金。项目收益本息覆盖倍数为 1.21，有一定收益可以提前归还专项债券资金。总之，项目偿债计划可行。

2. 偿债风险点及应对措施

（1）施工风险

主要指在本项目施工过程中，施工单位管理组织措施不当、施工技术落后，施工单位人员素质较差，项目的发包方、承包方、监理方合作效率低下，建筑材料存在质量问题，工程事故等风险。

风险控制措施：严格执行招标采购工作，择优选择项目施工单位、设备、材料，明确各方权利、义务；保证项目建设中专业人员的配置，进行充分的项目交底工作；做好对现场材料的保管、设备的安装调试、

工程验收等现场工作环节；识别、评估施工危险源，预防工程事故发生，做好项目安全施工的组织管理，及时整改质量、安全隐患。

（2）投资测算风险

主要指项目收益测算基于项目收入实现的假设，测算结果可能与实际存在一定差距，也可能还含不可避免的人为误差。因此，投资测算的偏差会对项目在实际运营中债券还本付息产生影响。

风险控制措施：构建科学、合理的投资测算模型，结合当地经济社会发展及财政状况进行项目压力测试，确定关键性因素对项目影响的敏感性强度；减小人为误差到可控范围，选择专业机构对项目进行投资测算和复核。

（3）财务风险

主要指项目建设期、运营期资金不能支付所导致的项目风险，如建设期的施工款、运营期的成本消耗、发行债券的本息等不能按期支付。

风险控制措施：加强对项目建设成本和运营成本的控制，降低成本；强化运营期项目收入管理，通过控制赊销比例、加快款项催收款等多措施加大现金流入；对项目自身收入管理同时，还需发挥其他融资渠道，提前制定项目收益不能支付成本或按期还本付息情况下的解决措施。

（4）生态环境风险

主要指来源于自然环境、社会文化环境、经济环境及其他现场不可预测的风险。如极端天气、未能预测到的特殊地质条件等；对耕地、草场的破坏，对水资源的污染；施工噪声对人民生活的影响等都可能造成项目资产的损失或工期的延误。

风险控制措施：加强地质条件勘察工作，择优确定项目地址，一定程度上规避项目对自然环境的破坏，以及因自然环境和施工条件带来的风险；对项目进行社会稳定性评估，降低社会风险；转移风险，如购买项目财产保险和施工人员人身保险等。

3. 项目偿债压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目收益变动情况敏感性分析							
收益变动率	-15%	-10%	-5%	0	5%	10%	15%
项目收益	394,604.04	417,816.05	441,028.05	464,240.05	487,452.05	510,664.06	533,876.06
债务还本付息额	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82	384,780.82
债券本息覆盖率	1.03	1.09	1.15	1.21	1.27	1.33	1.39

(七) 绩效目标合理性

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了产出指标、效益指标和服务对象满意度等绩效目标。

项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，且细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量

的指标值予以体现。绩效指标反映了项目产出、建设质量、建设进度及建设成本情况，项目建成后专项债券的偿还能力、综合效益实现情况等。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目名称		宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目				
项目单位		宁波市镇域土地整治有限公司	主管部门	宁波市自然资源和规划局镇海分局		
项目建设期限		2023年-2027年	项目领域	市政和产业园区基础设施项目		
项目总投资（万元）		284,436.00				
项目债券资金总需求		222,000.00	本年度债券	28,400.00		
（2023 年 2027 年单位：万元）			资金需求（单位：万元）			
总体目标	总目标（2023 年-2027 年）					
	宁波石化产业园石化装备片区配套基础设施建设项目主要包括标准厂房、配套道路以及园区电力、给排水、燃气等管线工程。					
本年度目标	工程进度正常进行。					
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
	产出指标	数量指标	镇浦路等园区配套道路	5400 米	用以考察项目的工程量完成情况。	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 30 分。
			建筑类工程总用地面积	180 亩	用以考察项目的工程量完成情况。	
			建筑类工程停车位数量	1680 个	用以考察项目的工程量完成情况。	
			18 孔电力管线	5500 米	用以考察项目的工程量完成情况。	
			生活给水管	5000 米	用以考察项目的工程量完成情况。	
			污水管	8500 米	用以考察项目的工程量完成情况。	
			燃气管	3000 米	用以考察项目的工程量完成情况。	
			工业给水管	8500 米	用以考察项目的工程量完成情况。	

	质量指标	项目验收合格率	100%	用以考察项目的完成质量。	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10分。
		项目完成及时性	100%	用以考察项目的完成时效。	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10分。
		专项偿债能力	本息覆盖倍数 ≥1.20	本指标是分析政信融资项目偿债能力的重要工具。	定量指标，低于1.2倍的，不得分，每多0.01得1分，此项分值最高10分。
	效益指标	经济收益	租赁收入 完成度≥90%	用以考察该项目预期收益的完成情况。	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
			停车位收入 完成度≥90%	用以考察该项目预期收益的完成情况。	
			充电桩服务费收入 完成度≥90%	用以考察该项目预期收益的完成情况。	
			土地出让收入 完成度≥90%	用以考察该项目预期收益的完成情况。	
	社会效益	居住环境及投资环境改善程度	明显	用以考察项目区域内居住环境及投资环境改善效果	定性指标，此项分值最高10分
		生态效益	建设区域内环保水平 符合环保要求	用以考察项目对周边环境影响	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
	满意度指标	服务对象满意度	社会公众满意度 90%	社会公众对项目实施效果的满意程度。	周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于90%不得分。此项分值最高10分
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：	
--	--------------	--	--	--	--	-------	--

（八）评估结论

综合上述绩效评估情况，本项目具有公益性且能产生稳定收益，投资合规，项目较成熟，收入成本预测合理，债券资金合理，偿债计划可行，因此，项目申请专项债券资金支持是必要和可行的。