



新城河区块综合改造G#-1 安置房工程项目



一、项目概况

项目位于白沙路街道，东至规划路，南至北二环规划绿化带，西至梅林路规划绿化带，北至规划居住用地。总用地面积 39743 平方米。

工程新建建筑面积 148065.41 平方米，其中地上建筑面积 98702.87 平方米（含住宅 89815.86 平方米）、地下建筑面积 49362.54 平方米，建筑占地面积 8822.44 平方米，容积率 2.48，建筑密度 22.2%；设置机动车停车位 1005 个（地上 19 个、地下 986 个）、上落客货车位 11 个、非机动车停车位 1053 个（地上 54 个、地下 999 个）；安置房总套数 730 套，设 67 平方米、127 平方米和 157 平方米户型。

工程新建 11 幢 14-26 层住宅、若干低层配套设施用房和地下室（局部二层），布设安置房、物业经营用房、物业管理用房、社区配套用房、室内体育场馆、养老服务用房、配套商业用房、门卫、消控监控室、生活水泵房、配电用房、垃圾房、地下车库、地下储藏室等。同步实施给排水、电气、暖通、智能化等公用工程，道路、各类管线、照明等室外工程。

项目开工日期：2024 年 5 月底开工

项目竣工日期：预计 2027 年 5 月底竣工

项目建设期：36 个月。

二、项目立项审批情况

2023 年 1 月 31 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2023〕13 号）。

2023 年 12 月 26 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕317 号）。

2024 年 2 月 07 日，项目经慈溪市发展和改革局审批，取得《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2024〕23 号）。

三、投资情况及资金来源

（一）项目投资概算

项目投资概算由静态投资和建设期利息构成，其中静态投资按照项目建议书批复确定，建设期利息根据融资计划测算。

经测算，项目投资概算为 103,639 万元，其中：初步设计批复的静态投资 101,026 万元。项目建设期利息根据融资计划测算 2,613 万元。投资构成明细详见下表所示：

投资构成明细表

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	比例
1	工程费	77,788	75.06%
2	工程建设其他费用	19,950	19.25%
4	预备费	3,288	3.17%
5	建设期利息	2,613	2.52%
	合计	103,639	-

其中：

(1) 建设投资：101,026 万元，系根据项目初步设计批复确定。

(2) 建设期利息：2,613 万元，系结合建设资金需求及财政资金安排，项目计划发行专项债券 60,000 万元，已于 2023 年上半年发行 10,000 万元，期限 10 年（利率 2.99%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2024 年下半年发行专项债券 7,500 万元，期限 10 年（利率 2.11%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，另将本项目 2,508 万元调整转出至慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目，将 5,000 万元调整转出至新城河区块综合改造 I#安置房工程；2025 年上半年发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年（利率 1.78%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

本期拟发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，债券利息按

年利率 2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；计划于 2026 年上半年、2026 年下半年和 2027 年上半年发行专项债券分别为 10,000 万元、10,000 万元和 10,008 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

(二) 项目资金来源

项目计划通过自筹资金安排 43,639 万元，占比 42.11%；发行地方政府专项债券 60,000 万元，占比 57.89%。

项目建设期内，资金投入计划如下表所示：

建设资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	合计
1	资金筹措	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	-	103,639
1.1	自筹投入	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,639	-	43,639
1.2	政府专项债券	-	10,000	-8	20,000	20,000	10,008	-	60,000
2	资金使用	15,533	3,163	11,418	25,642	29,927	13,102	4,854	103,639
3	资金余额	1,467	16,304	10,878	11,236	5,309	4,854	-	-

四、预期收益与融资平衡

(一) 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 103,639 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。

债券存续期内累计支付债券利息 12,607 万元，支付本金 60,000 万元。

项目以建成的安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租

产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前营运现金净流入预测为 90,392 万元。具体如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	4,596	18,362
1.1	融资活动现金流入	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,647	-	-
1.1.1	项目单位自筹	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,639	-	-
1.1.2	专项债券	-	10,000	-8	20,000	20,000	10,008	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	-	-	4,596	18,362
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	4,587	18,350
1.2.2	不动产租赁收入	-	-	-	-	-	-	9	12
2	现金流出	15,533	3,163	11,418	25,642	29,927	13,102	6,144	1,294
2.1	建设投资	15,533	3,013	11,119	25,320	29,210	11,977	4,854	-
2.2	融资活动现金流出	-	150	299	322	717	1,125	1,227	1,227
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	150	299	322	717	1,125	1,227	1,227
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	-	63	67
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	-	62	66
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	1	1
3	当年项目现金净流入	1,467	14,837	-5,426	358	-5,927	-455	-1,548	17,068
4	期末项目累计现金结存额	1,467	16,304	10,878	11,236	5,309	4,854	3,306	20,374

(续上表)

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	合计
1	现金流入	18,366	18,372	18,378	9,211	4,634	47	47	49	195,701
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	103,639
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	43,639
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
1.2	业务活动现金流入	18,366	18,372	18,378	9,211	4,634	47	47	49	92,062
1.2.1	不动产销售收入	18,350	18,350	18,350	9,174	4,587				91,748
1.2.2	不动产租赁收入	16	22	28	37	47	47	47	49	314
2	现金流出	1,298	1,301	1,306	4,362	9,169	20,943	20,550	10,151	175,303
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	101,026
2.2	融资活动现金流出	1,227	1,227	1,227	3,682	8,652	20,905	20,510	10,110	72,607
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	2,492	7,500	20,000	20,000	10,008	60,000
2.2.2	支付债券利息	1,227	1,227	1,227	1,190	1,152	905	510	102	12,607
2.3	营运成本	71	74	79	680	517	38	40	41	1,670
2.3.1	成本费用	69	72	76	79	83	29	31	32	599
2.3.2	税金及附加	2	2	3	601	434	9	9	9	1,071
3	当年项目现金净流入	17,068	17,071	17,072	4,849	-4,535	-20,896	-20,503	-10,102	20,398
4	期末项目累计现金结存额	37,442	54,513	71,585	76,434	71,899	51,003	30,500	20,398	

（二）项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”中累计运营现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率测算如下：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入总额	92,062
运营成本总额	1,670
运营现金净流入合计	90,392
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,607
债券本息合计	72,607
收益本息覆盖率	1.24

（三）项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	195,701

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流出总额	175,303
现金净流入合计	20,398
偿还债券本金	60,000
支付债券利息	12,607
债券本息合计	72,607
现金净流入本息覆盖率	1.28

五、绩效评估内容与结论

（一）项目实施必要性、公益性、收益性

1. 项目实施必要性

“大力推进新城河区块改造建设，打造城市新的核心区块”是慈溪市第十四次党代会作出的重大决策，新城河区块的建设顺应现代都市的发展需求，促进区块统筹发展。项目的实施可有效改善该区块民众居住条件，推进城市更新，优化国土空间规划，提升城市能级，有助于打造新城河区块高质量发展的新空间，为加快板块统筹发展，促进区块经济提供有力的保障。

2. 项目公益性

项目是“十四五”十大区块建设工程之一，建设目的以改善居住环境，优化区块功能结构、提升城市形象为方向，促进区块的统筹发展，注重社会发展的长期利益，不以盈利为目的，平衡

收益用于偿还债券本息或项目建设运营，不存在利润分配的可能性，符合《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94 号）中公益性项目的范畴。

3. 项目收益性

项目以新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程建成安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息的基础。目前项目所在区块紧邻中央商务区，周边小区林立，环境宜人，配套齐全，生活氛围较佳，区块经济发展平稳，前景较好，项目收益能得到较好的保障。经初步评估，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（二）项目建设投资合规性、成熟度

1. 项目建设投资合规性

项目由慈溪市欣汇建设开发有限公司建设实施，实施单位具备相应资质，项目已经慈溪市发展和改革局初步设计批复并经公开招投标后开工建设。项目符合《慈溪市政府投资项目管理辦法（修订）》（慈政发〔2012〕76 号）文件要求，与其他单位同类项目或单位内部相关项目不重复，项目建设流程合规。

2. 项目成熟度

项目由慈溪市欣汇建设开发有限公司负责建设，建设单位组织机构齐全，职责分工明确，管理制度完善。为确保项目的顺利完成，建设单位从运作方式、开发内容及标准、项目的风险识别与分配、财务分配等多方面进行综合评估。同时，建设单位从建设进度、管理方式、项目风险等多方面对项目进行综合评估，项目已经慈溪市发展和改革局初步设计批复并经公开招投标后开工建设。

项目严格按照法人负责制、招投标制、合同制和工程建设监理制等进行建设。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目根据客观需求，进行深入研讨，经充分论证后确定筹资途径。项目总投资 103,639 万元，所需资金来源为自筹资金 43,639 万元，发行专项债券 60,000 万元。已于 2023 年上半年发行 10,000 万元，期限 10 年（利率 2.99%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2024 年下半年发行专项债券 7,500 万元，期限 10 年（利率 2.11%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金，另将本项目 2,508 万元调整转出至慈溪市新潮塘安置房 3#地块建设项目，将 5,000 万元调整转出至新城河区块综合改造 I#安置房工程；2025 年上半年发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年（利率 1.78%），每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

本期拟发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金；计划于 2026 年上半年、2026 年下半年和 2027 年上半年发行专项债券分别为 10,000 万元、10,000 万元和 10,008 万元，期限 10 年，债券利息按年利率 2.04%进行测算，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。

以上债券本息合计 72,607 万元，具体还本付息情况如下表：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	本期债券 调整	本期专项 债券发行 金额	本期还本付息			期末专 项债券 余额
				还本	付息	合计	
2023	-	-	10,000	-	150	150	10,000
2024	10,000	-7,508	7,500	-	299	299	9,992
2025	9,992	-	20,000	-	322	322	29,992
2026	29,992	-	20,000	-	717	717	49,992
2027	49,992	-	10,008	-	1,125	1,125	60,000
2028	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2029	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2030	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2031	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2032	60,000	-	-	-	1,227	1,227	60,000
2033	60,000	-	-	2,492	1,190	3,682	57,508
2034	57,508	-	-	7,500	1,152	8,652	50,008
2035	50,008	-	-	20,000	905	20,905	30,008
2036	30,008	-	-	20,000	510	20,510	10,008
2037	10,008	-	-	10,008	102	10,110	-
合计	-	7,508	60,000	60,000	12,607	72,607	-

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目实施单位通过客观分析，对收入、成本、收益等进行了预测，并取得了《新城河区块综合改造 G#-1 安置房项目备案报告》《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2024〕23 号）。经评估，项目收入、成本、收益预测合理，主要预测原则如下：

1. 项目收入预测合理性：项目收入以新城河区块综合改造 G#-1 地块建成安置房、配套停车位销售及配套商业用房出租收入预测主要以当下市场价格为基础，以项目所在地相关价格为参照物，增长率参照近几年 GDP 增长率审慎选择，逐年计算确定项目收入。具体测算情况如下：

（1）不动产销售收入

①安置房销售收入

项目共建成住宅建筑面积约 89816 平方米，用于平衡项目专项债券的住宅面积为总面积的 80%，为 71853 平方米，销售价格根据项目周边近期安置房结算价格审慎预测，确定为安置房安置价 12,000 元/平方米。

②配套停车位销售收入

项目共建成地上停车位 19 个，地下停车位 986 个，用于平衡项目专项债券的地下配套停车位 789 个，销售价格参照项目周边近期同类型物业成交价格预测，确定为 7 万元/个。

(2) 不动产出租收入

配套商业用房出租收入：

项目建成物业经营用房、物业管理用房、社区配套用房、配套商业用房 8887 平方米，用于平衡项目专项债券的配套商业用房 1500 平方米，出租价格参照周边同类型房屋出租价格预测，起始租金为 25 元/平方米/月，每 3 年租金上涨 5%。

债券存续内，用于项目还本付息的运营现金流入为 92,062 万元，其中安置房销售收入 86,224 万元，配套停车位销售收入 5,524 万元，配套商业用房出租收入 314 万元，测算金额如下表所示：

项目平衡用收入预测表

单位：万元

年度 \ 项目	不动产销售收入		不动产租赁收入	合计
	安置房销售收入	配套停车位销售收入	配套商业用房出租收入	
2028	4,311	276	9	4,596
2029	17,245	1,105	12	18,362
2030	17,245	1,105	16	18,366
2031	17,245	1,105	22	18,372
2032	17,245	1,105	28	18,378
2033	8,622	552	37	9,211
2034	4,311	276	47	4,634
2035	-	-	47	47
2036	-	-	47	47
2037	-	-	49	49

年度 \ 项目	不动产销售收入		不动产租赁收入	合计
	安置房销售收入	配套停车位销售收入	配套商业用房出租收入	
合计	86,224	5,524	314	92,062

2. 项目成本预测合理性：项目成本包括地块内房屋建设成本，成本预测按照付现成本划分，包括人工成本、管理成本和其他成本，人工成本单价根据市场情况确定，管理费用和其他费用根据人工成本的一定比例确定。具体测算情况如下：

项目运营付现成本主要为管理用房的运营成本，包括人工成本、管理成本。其中：

人工成本按照运营 6 人测算，初期每人每年 9 万元，年增长率 5%，直至安置房销售完毕后人数减至 2 人；

管理成本按照人工成本的 10%测算；

其他费用按照人工成本的 5%测算。

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

年度 \ 项目	人工成本	管理费	其他费	合计
2028	54	5	3	62
2029	57	6	3	66
2030	60	6	3	69
2031	63	6	3	72
2032	66	7	3	76
2033	69	7	3	79
2034	72	7	4	83
2035	25	3	1	29

项目平衡用成本预测明细表

单位：万元

项目 年度	人工成本	管理费	其他费	合计
2036	27	3	1	31
2037	28	3	1	32
合计	521	53	25	599

3. 项目税金及附加税测算合理性：项目税金根据国家现行税收政策，项目各项收入适用增值税税率 9%，城建税、教育费附加和地方教育附加按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴。

项目涉及的相关税金及附加明细表

单位：万元

项目 年度	增值税	城市维护 建设税	教育费附加 (包括地方)	房产税	合计
2028	-	-	-	1	1
2029	-	-	-	1	1
2030	-	-	-	2	2
2031	-	-	-	2	2
2032	-	-	-	3	3
2033	533	37	27	4	601
2034	383	27	19	5	434
2035	4	-	-	5	9
2036	4	-	-	5	9
2037	4	-	-	5	9
合计	928	64	46	33	1,071

4. 项目收益预测合理性：项目收益按照项目收入扣除项目成本计算确定。

（五）债券资金需求合理性

经评估，债券资金需求合理，满足项目建设资金需求，不存在超额发债的情况，符合财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件要求。

（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

新城河区块在东优北聚为主导的发展方向下已崛起成为城市发展的新核心，目前板块发展平稳，价值不断提升，具有良好的发展前景和可靠的现金流入以保障项目收益能够偿还债券本息。经敏感性分析确定，本项目即使收入下降 10%的情况下，项目现金流仍然可以覆盖债券本息。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	82,062	86,223	90,392	94,543	98,455
债券本息合计	72,607	72,607	72,607	72,607	72,607
覆盖倍数	1.13	1.19	1.24	1.30	1.36

此外，项目建立规范的债券资金管理制度，有效保障资金安全性，确保资金使用合法合规，提高资金使用效益。

2. 项目偿债风险点及应对措施

项目实施主要存在工程风险，包括地质风险、设计风险、工程质量风险、安全风险、进度延误风险、第三方责任风险、建设成本超支等风险。其次是维稳风险，主要包括环境影响、交通影响、安全文明施工、周边居民影响等方面。项目实施单位针对各项风险做出充分评估并制定风险分配原则，制定了不同类别的风险防范措施，通过风险控制方式，对可能出现的各项风险提出了降低风险发生概率和减少损失的措施，以达到防范和降低损失的目的。

若项目平衡用收入未能按预期实现，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，将由政府财政资金追加项目投入来满足债券存续期间的还本付息责任。

（七）绩效目标合理性

项目根据《宁波市项目支出绩效评价管理办法》规定，结合实际建设内容，设定了明确的“数量”“质量”“时效”“成本”“效益”等指标，绩效目标与项目实际总体相符、与工作目标相匹配，且已将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值进行了体现。

附件：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表 (2025 年)						
项目名称		新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程				
项目单位		慈溪市欣汇建设开发有限公司		主管部门 慈溪市住房和城乡建设局		
项目建设期限		2024 年至 2027 年		项目领域 棚户区改造		
项目总投资（万元）		103.639 万元				
项目债券资金总需求 (2023 年-2026 年)		60000 万元		本年度债券 资金需求 20000 万元		
总体目标		总目标（2024 年—2027 年） 项目计划于 2027 年建设完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效的控制。通过项目的实施，改善居住环境，促进区块统筹发展，提升城市形象，致力打造生态人文宜居新标杆，为加快板块统筹发展，促进区块的经济发展提供坚强保障和有力支撑。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标值 评分标准	
	产出指标	数量指标	总建筑面积 148065.41 平方米； 设置机动车停车位 1005 个； 同步完成其他辅助工程。	100%	40% 完成率=实际完成数量/计划完成数量×100%计算得分	
		质量指标	设计功能实现率	100%	-	设计功能实现率=(符合设计 要求产出数/实际产出数)×100% 计算得分
		质量指标	竣工后验收合格率	100%	-	验收通过率=(验收合格工程产 出数/实际完工应验收工程产 出数) ×100%计算得分

一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值	本年指标值	备注
绩效指标	产出指标	项目按计划开工率	100%	100%	项目计划开工率=(按计划开工子项目数/实际开工子项目数)×100%计算得分
		工程进度达标率	100%	100%	工程进度达标率=(实际施工进度/计划施工进度)×100%计算得分
		项目按计划完工率	100%	100%	项目计划完工率=(实际完工进度/计划完工进度)×100%计算得分
		建设投资增减率	≤5	≤5%	建设投资增减率=[(实际投资-计划投资)/计划投资]×100%≤5%计算得分
	效益指标	改善居住环境	明显	-	效益明显,得满分; 效益较明显,得80%; 效益一般,得60%; 效益不明显,得20%
		优化区块功能结构	明显	-	
		提升城市形象	明显	-	
		促进区域经济的可持续发展	明显	-	
	满意度指标	公众满意度	≥80%		按照满意度计算得分
	主管部门审核				
	财政部门审核				

填报人:

填报时间:

