

# 新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目专项债券项目 实施方案

项目单位盖章：慈溪市欣汇建设开发有限公司



主管部门盖章：慈溪市住房和城乡建设局



财政部门盖章：慈溪市财政局



2026 年 6 月

## 目 录

第一章 项目概况 .....	4
一、项目名称 .....	4
二、项目单位 .....	4
三、项目主管部门 .....	5
四、项目建设内容 .....	5
五、项目投资概算 .....	5
六、项目地点及建设工期 .....	6
七、项目审批情况 .....	6
八、债券资金使用合规性 .....	7
九、项目建设运营模式 .....	7
第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估 .....	7
一、项目实施的必要性 .....	7
二、项目经济效益 .....	8
三、项目社会效益 .....	8
四、项目绩效评估情况 .....	9
第三章 项目投资概算与资金筹措 .....	13
一、编制依据及原则 .....	13
二、概算范围 .....	13
三、概算说明 .....	13
四、建设内容及投资概算 .....	14
五、资金筹措 .....	19

六、融资情况 .....	19
<b>第四章 项目收入分析 .....</b>	<b>20</b>
一、项目经营性收入分析 .....	20
二、项目收入合计 .....	23
<b>第五章 项目运营成本分析 .....</b>	<b>23</b>
一、人工福利支出 .....	23
二、税费支出 .....	23
<b>第六章 项目收益与融资平衡方案 .....</b>	<b>26</b>
一、项目收益分析 .....	26
二、项目融资本息 .....	29
三、项目收益与融资平衡 .....	29
<b>第七章 项目风险控制 .....</b>	<b>30</b>
一、项目工期变化产生的风险 .....	30
二、影响项目资金筹措的风险 .....	30
三、收入变动风险 .....	31
<b>第八章 投后管理及还款保障 .....</b>	<b>31</b>
一、还款责任及保障 .....	31
二、项目资产管理 .....	31



## 第一章 项目概况

新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目静态总投资 18,580 万元，动态总投资 19,035 万元，其中：计划申请专项债券总额 8,000 万元，本批次申请发行 2,600 万元，债务期限 10 年。

### 一、项目名称

新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目（以下简称本项目或项目），属于专项债券支持的城中村改造领域项目。

### 二、项目单位

项目单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，该单位已累计使用专项债券 337,992 万元，支持项目 7 个。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	慈溪市欣汇建设开发有限公司		
法定代表人	孙燕谋	成立日期	2020 年 04 月 16 日
注册资本	5000 万元	营业期限	永久
统一社会信用代码	91330282MA2H510B6E		
注册地址	浙江省慈溪市古塘街道三北大街 428 号 503 室		
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；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；建筑材料销售；园林绿化工程施工；城市绿化管理；金属材料销售（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）。		
单位类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	慈溪市国有资产投资控股有限公司直接持股 100%		

慈溪市欣汇建设开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资



的项目主体要求。

### 三、项目主管部门

本项目主管部门为慈溪市住房和城乡建设局。慈溪市住房和城乡建设局负责在依法依规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位慈溪市欣汇建设开发有限公司加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。负责制定还本付息资金归集计划，加强专项债券项目管理和监督，组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。本项目未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，可由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施偿债。

### 四、项目建设内容

根据《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计》，项目总用地面积 6436 平方米，总建筑面积 18486.90 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 12927.46 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 5559.44 m<sup>2</sup>，绿地率 35%，容积率 1.85。

相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

项目建设内容	建设规模 (m <sup>2</sup> )	建设成本单价 (万元)	投资概算 (万元)
1#楼	6124.62	0.968	5,927
2#楼	6180.65	0.990	6,120
3#楼	622.19	1.135	706
地下室	5559.44	1.130	6,282
合计	18486.90	—	19,035

### 五、项目投资概算

本项目动态总投资 19,035 万元，其中工程费用 9,648 万元，占比 50.68%；工程建设其他费用 1,010 万元，占比 5.31%；征地和环境部分 7,602 万元，占比 39.94%；预备费 320 万元，占比 1.68%；建设期利息

455 万元，占比 2.39%。

表 1-3 项目投资概算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	征地和环境部分	预备费用	建设期利息	合计
投资概算金额	9,648	1,010	7,602	320	455	19,035
占比	50.68%	5.31%	39.94%	1.68%	2.39%	100.00%

从资金来源看，项目单位自有资金 11,035 万元，占比 57.97%；专项债券资金 8,000 万元，占比 42.03%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

六、项目地点及建设工期

本项目建设地点位于白沙路街道,东至新城河 H-1 地块，南至规划文二路，西至规划彭民路，北至现状工业厂房。

项目为新建项目，建设期 36 个月，已于 2026 年 5 月 15 开工，预计于 2029 年 5 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

1.立项审批。2024 年 12 月 31 日，项目经慈溪市发展和改革局备案，并取得《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》。

2.规划审批。2026 年 01 月 06 日，慈溪市自然资源和规划局核发《建设用地规划许可证》，载明用地单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，用地项目名称为新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目，用地位于白沙路街道，面积 6436 平方米，用途为二类城镇住宅用地，土地取得方式为出让。

2026 年 01 月 07 日，慈溪市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》，载明建设单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，项目名称为新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目，位于白沙路街道，总建筑面积 18486.9 平方米，其中地上建筑面积 12927.46



平方米，地下建筑面积 5559.44 平方米。

3.施工许可。2026 年 04 月 09 日，慈溪市住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号 330282202604090101），载明建设单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，工程名称为新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程，建设面积 18486.90 平方米。

综上，新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

## **八、债券资金使用合规性**

债券发行后，由慈溪市欣汇建设开发有限公司向财政部门提出申请，财政部门经审核后拨付。本项目专项债券资金全部用于有一定收益且收益与融资自求平衡的公益性项目资本性支出，不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱项目的情形，不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

## **九、项目建设运营模式**

本项目实施主体经行业主管部门同意后，通过公开招标的方式确定施工方。建设期结束后进入运营期，运营工作由慈溪市欣汇建设开发有限公司负责，包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括 B-4-1 地块安置房销售、管理工作等。

# **第二章 项目实施必要性、经济社会效益与绩效评估**

## **一、项目实施的必要性**



本项目位于慈溪未来城市发展核心区域，通过建设高层住宅及配套用房，旨在积极推进城市建设，切实改善居民生活环境，助力提升城市综合能级。

项目上位规划层面，积极响应《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》的国家战略，并具体落实了慈溪市第十四次党代会提出的“大力推进新城河区块改造建设，打造城市新的核心区块”的决策部署。其发展理念与建设“功能完善、独具活力的核心商业区，生态亲水、灵动休憩的人文休闲带，环境优美、宜商宜居的品质生活圈”的总体规划目标高度契合。

综上，项目不仅符合国家政策与慈溪市城市总体规划，与城镇发展方针一致，且与相关部门同类项目无重复，具备充分的必要性与可行性。

## 二、项目经济效益

项目所在的新城河区块是慈溪从“县域经济”向“城市经济”转型、提升城市综合能级和核心竞争力的关键项目，是慈溪中心城区的“一中心四片区”中“一中心”的核心区，承载着慈溪提升城市能级、实现高质量发展、创造高品质生活的核心使命，是当前和未来慈溪城市发展的“主战场”和“新名片”，区域市场交易活跃，能够为项目未来的资金流入提供充分保障。

项目以新城河区块综合改造B-4-1地块安置房工程建成后的安置房、车位及储藏室销售及部分车位出租产生的现金净流入作为专项债券还本付息的基础，预测的收益本息覆盖率达1.11倍，可确保项目还本付息。

## 三、项目社会效益

新城河区块综合改造B-4-1地块安置房工程项目为因城市规划、基础设施建设及旧城改造而拆迁的居民提供了高标准、高质量的安身之所，确保了征迁群众的切身利益，是维护社会和谐稳定的坚实基础。

项目超越了基础安置功能,通过打造现代化的居住社区与优良的生态环境,切实改善居民的生活条件,让发展成果惠及于民,显著提升群众的幸福感与获得感。

项目是优化城市空间、完善城市功能的关键举措。通过顺利推进旧城改造,为释放土地资源、提升中心城区综合承载力和核心竞争力提供了有力支撑。

综上所述,本项目是一项至关重要的民生与发展工程,注重的是长远的社会效益与公共利益,是推动城市可持续发展、构建和谐社会的重要实践。

#### **四、项目绩效评估情况**

按照《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知(财预〔2021〕61号)等法律法规及规范性文件规定,本项目已开展绩效评估工作,并设定项目绩效目标表(表2-1项目绩效目标表)。

表 2-1 项目绩效目标表  
(2026 年度)

项目名称		新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程					
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		36 个月		项目领域		城中村改造	
项目总投资（万元）		19,035					
项目债券资金总需求（万元）		8,000		本年度债券资金需求（万元）		8,000	
总体目标		总目标（2026 年 5 月至 2029 年 5 月）					
		项目计划于 2029 年 5 月建设完工，完成率 100%，质量验收一次性合格，成本得到有效控制。通过项目的实施，改善居住环境，促进区块功能结构，提升城市形象，致力于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。					
本年度目标		按工程建设计划，有序推进新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程建设					
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	评分细则	
	产出指标	数量指标	安置房建设计划完成率	100%	30%	完成率=实际完成数量/计划完成数量×100%	
			停车位建设计划完成率	100%	30%	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	评分细则	备注
绩效指标	数量指标	室外附属及配套工程计划完成率	100%	-	完成率=实际完成数量/计划完成数量×100% 计算得分	-
		设计功能实现率	≥95%	-	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	竣工验收合格率	100%	100%	一次验收通过率=(一次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	
		项目按计划开工率	100%	100%	项目计划开工率=(实际开工子项目数/计划开工子项目数)×100% 计算得分	
	时效指标	工程进度达标率	100%	100%	工程进度达标率=(实际进度/计划进度)×100% 计算得分	
		项目按计划完工率	100%	-	计划完工率=(实际完工子项目数/计划完工子项目数)×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	评分细则	备注
绩效指标	产出指标	建设投资增减率	≤5%	≤5%	成本节约率=[(实际成本-计划成本)/计划成本]×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			
		促进区域经济发展	明显			
	满意度指标	公众满意度	≥90%		根据结果，计算得分	
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：

### 第三章 项目投资概算与资金筹措

#### 一、编制依据及原则

- 1.《浙江省房屋建筑与装饰工程概算定额》（2018 版）；
- 2.《浙江省通用安装工程概算定额》（2010 版）；
- 3.《浙江省市政工程概算定额》（2018 版）；
- 4.《浙江省工程建设其它费用定额》（2018 版）等建设系统计价依据相关规定；
- 5.《宁波建设工程造价信息》《浙江造价信息》；
- 6.《宁波市建设工程造价信息》；
- 7.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）。

#### 二、概算范围

本项目投资概算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括单体工程、设备购置费、总体及市政配套等；工程建设其他费用包括土地拍卖价、建设管理费、勘察、设计、研究费、场地准备及临时设施费等。

#### 三、概算说明

- 1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和宁波市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；
- 2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入；
- 3.建筑材料价格均依据宁波市现行规定并结合当前的市场情况进行概算；
- 4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，项目建设管理费：参考财建〔2016〕504 号文，结合市场情况计取；
- 5.基本预备费按第一、二部分费用（不含用地）合计的 3%计入；
- 6.建设期利息：专项债券利息暂按 1.80%融资利率计取。



#### 四、建设内容及投资概算

本项目总投资 19,035 万元，项目投资费用概算明细如下：

表 3-1 项目投资概算明细表

序号	建设内容	概算造价（万元）							是否 专用 项债 券	技术经济指标		
		建筑	电气	消防 电	给排水	消防 水	暖通	其他费 用		合计	单位	数量
一	工程费用	7,407	1,135	128	180	123	101	574	9,648	m2	18486.90	5218.90
(一)	建安工程费用	7,407	1,135	128	180	123	101	444	9,518	m2	18486.90	5148.58
A	建筑工程费用	7,066	374	128	108	123	101	147	8,047	m2	18486.90	4353.24
1	1#楼	1,384	117	29	35	9	4		1,578	m2	6124.62	2576.52
2	2#楼	1,462	114	64	43	29	18		1,730	m2	6180.65	2798.35
3	3#楼	241	9	4	1		9		264	m2	622.19	4236.81
4	大型机械费	61							61	项		
5	地下室(含夹层)	2,010	134	31	29	85	70		2,359	m2	5559.44	4243.68
6	桩基	1,108							1,108	m2	5559.44	1993.62
7	基坑围护	800							800	m	287.00	27882.58
8	抗震支架							16	16	m2	18486.90	8.61
9	泛光照明							14	14	m2	18486.90	7.71
10	智能化系统							117	117	m2	18486.90	63.54
B	室外附属及配套工程	341	761		72			297	1,471	m2	6436.00	2284.54
1	配套	63							63	m2	2252.60	279.19

序号	建设内容	概算造价 (万元)							是否 专项 债券	技术经济指标		
		建筑	电气	消防 电	给排水	消防 水	暖通	其他费 用		单位	数量	单价(元)
2	道路	117							是	m2	2196.61	532.27
3	景观(含围墙)	119							是	m2	582.02	2045.63
4	室外雨污水工程(含海绵城市)				69				是	m2	5031.23	136.59
5	室外给水				3				是	m2	5031.23	5.19
6	室外电气		22						是	m2	5031.23	43.61
7	有线配套、网通、电话(含三网合一和信号覆盖)							65	是	m2	18486.90	35.00
8	变配电工程		739						是	m2	18486.90	400.00
9	自来水配套工程							116	是	m2	12927.46	90.00
10	管道燃气配套设施建设费(包括远程抄表)							33	是	户	88.00	3700.00
11	场地处理	42							是	项		
12	标志标牌标线(包括地下室、人防、地上)							15	是	项	1.00	150000
13	体育器材							10	是	项	1.00	101700
14	光伏							38	是	KAV	94.50	4000.00
15	信报箱							5	是	户	88.00	600



序号	建设内容	概算造价 (万元)							是否专项债	技术经济指标		
		建筑	电气	消防电	给排水	消防水	暖通	其他费用		单位	数量	单价(元)
16	自来水接入费用							15	是	项	1.00	150000
(二)	设备工程购置费							130	是			
1	电梯							130	是	部	4.00	
二	工程建设其他费用							8,612	是			
1	建设管理费							381	是			
2	建设用地费(拍地价)							7,602	是	亩	9.65	787.77
3	可行性研究报告(备案报告)							3	是	万元		
4	勘察设计费							99	是	万元		
5	环境影响评价费							0	是	项		
6	节能评估费							3	是	m2	18486.90	1.60
7	场地准备及临时设施费							72	是	万元	9648.13	0.75%
8	工程保险费							20	是	万元	9648.13	0.21%
9	研究实验费							118	是			
10	市政公用设施费							298	是			
11	水土保持方案							5	是	m2	18486.90	2.43
12	交通评价费							4	是	m2	18486.90	1.89



## 五、资金筹措

本项目动态总投资概算 19,035 万元。单位自有资金 11,035 万元，占比 57.97%；专项债券资金 8,000 万元，占比 42.03%。

本项目计划使用分年度筹措计划如下：

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	分类型占比
单位自有资金	4,100	5,000	1,200	735	11,035	57.97%
专项债券	8,000	—	—	—	8,000	42.03%
合计	12,100	5,000	1,200	735	19,035	100.00%
分年度占比	63.57%	26.27%	6.30%	3.86%	100.00%	—

## 六、融资情况

融资规模。本项目计划申请专项债券总额 8,000 万元，本批次申请发行 2,600 万元，期限 10 年。本批次发行额度在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

专项债券具体融资情况：

表 3-3 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排	备注
2026 年	上半年	2,600	10	1.80%	每半年 支付一次	到期一次性 还本	预测 利息
	下半年	5,400	10	1.80%			

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于安置房工程等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况详见表 3-1。



## 第四章项目收入分析

### 一、项目经营性收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计 11,403 万元，系新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房、车位、储藏室销售收入及部分车位出租收入，收入定价、付费对象规模等如下：

#### （一）安置房销售收入 10,611 万元

1.收入定价：本项收入定价 9,900 元/平方米。确定主要依据：慈溪市城区近期同类房源成交均价约 1.6 万-2.2 万元/平方米。B-4-1 地块安置房位于新城河板块，地理位置优越，从审慎原则出发，定价 9,900 元/平方米作为本项目专项债券还本付息基础。

2.付费对象规模：根据《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计》，B-4-1 地块安置房可售住宅面积 10719.5 平方米。

3.年增长率：从审慎原则出发，B-4-1 地块安置房于项目运行期间定价不考虑增长。

#### （二）车位销售收入 388 万元

1.收入定价：本项收入定价 40,000 元/个。确定主要依据：慈溪市城区近期同类车位成交均价约 7 万-18 万元/个。B-4-1 地块安置房位于新城河板块，地理位置优越，从审慎原则出发，定价 40,000 元/个。

2.付费对象规模：根据《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计》，B-4-1 地块安置房可售地下车位 97 个。

3.年增长率：从审慎原则出发，B-4-1 地块安置房配套地下车位于项目运行期间定价不考虑增长。

#### （三）储藏室销售收入 352 万元

1.收入定价：本项收入定价 40,000 元/个。B-4-1 地块安置房位

于新城河板块，地理位置优越，根据储藏间面积，定价 40,000 元/个。

2.付费对象规模：根据《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计》，B-4-1 地块安置房配套储藏室 88 个。

3.年增长率：从审慎原则出发，B-4-1 地块安置房配套储藏室于项目运行期间定价不考虑增长。

#### （四）车位出租收入 52 万元

1.收入定价：本项收入定价 300 元/个·月。确定主要依据：慈溪市城区近期同类车位出租均价约 200 元-450 元/个。B-4-1 地块安置房位于新城河板块，地理位置优越，定价 300 元/个·月。

2.付费对象规模：根据《新城河区块综合改造 B-4-1 地块安置房工程初步设计》，B-4-1 地块安置房地上可出租停车位 35 个。

#### 3.年增长率

（1）收费单价年增长率：从审慎原则出发，B-4-1 地块安置房地上停车位于项目运行期间定价不考虑增长。

（2）付费者规模年增长率：慈溪市经济发展较好，私家车辆普及率高，对车位需求较急切。从审慎原则出发，项目预计投入使用当年出租率为 20%，每年根据安置房销售比例增长，最高出租率不超过 75%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

4-1 项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入								
		年度	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
合计			2,273	2,275	2,278	1,713	1,713	1,142	9	
安置房销售 收入	收入定价	元/平方米	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	9,900	-	
	付费对象规模	平方米	2,143	2,143	2,143	1,608	1,608	1,074	-	
	收入小计	万元	2,122	2,122	2,122	1,592	1,592	1,061	-	
停车位 销售收入	收入定价	元/个	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	
	付费对象规模	个	19	19	19	15	15	10	-	
	收入小计	万元	76	76	76	60	60	40	-	
储藏室 销售收入	收入定价	元/个	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	
	付费对象规模	个	18	18	18	13	13	8	-	
	收入小计	万元	72	72	72	52	52	32	-	
停车位 出租收入	收入定价	元/个·月	300	300	300	300	300	300	300	
	付费对象规模	个	8	14	22	25	25	25	25	
	收入小计	万元	3	5	8	9	9	9	9	



二、项目收入合计

本项目合计收入如下表：

表 4-2 项目收入合计表

单位：万元

项目 年度	安置房销 售收入	车位销售 收入	储藏室销 售收入	车位出租 收入	合计
2030	2,122	76	72	3	2,273
2031	2,122	76	72	5	2,275
2032	2,122	76	72	8	2,278
2033	1,592	60	52	9	1,713
2034	1,592	60	52	9	1,713
2035	1,061	40	32	9	1,142
2036	-	-	-	9	9
合计	10,611	388	352	52	11,403

第五章项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 716 万元，包括：人员支出 222 万元，税费支出 494 万元。

一、工资福利支出

本项目设计定员为 4 人。参考宁波市统计局公布的 2024 年统计年鉴，宁波市行业从业人员人均工资为 59,449 元/年。本项目人员年薪按 90,000 元/人/年计算（含社保成本）。本项支出测算时，每三年增长率按 5%测算。

二、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等。按现行国家有关法规，项目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分别按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴。

本项目税费支出详见下表：

5-1 项目分年度税费支出表

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)	合计
2030	—	—	—	—
2031	—	—	—	—
2032	—	—	—	—
2033	111	8	6	125
2034	197	14	10	221
2035	131	9	7	147
2036	1	—	—	1
合计	440	31	23	494

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

5-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型		分年度支出							
		2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
合计		36	36	36	163	259	185	1	
人员支出	人数	4	4	4	4	4	4	-	
	人均支出	9	9	9	9.45	9.45	9.45	-	
	支出小计	36	36	36	38	38	38	-	
税费支出		-	-	-	125	221	147	1	



## 第六章 项目收益与融资平衡方案

### 一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 6-1 项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

序号	年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	现金流入	12,100	5,000	1,200	735	2,273	2,275
1.1	融资活动现金流入	12,100	5,000	1,200	735	-	-
1.1.1	项目单位自筹	4,100	5,000	1,200	735	-	-
1.1.2	专项债券	8,000	-	-	-	-	-
1.2	业务活动现金流入	-	-	-	-	2,273	2,275
1.2.1	安置房销售收入	-	-	-	-	2,122	2,122
1.2.2	车位销售收入	-	-	-	-	76	76
1.2.3	储藏室销售收入	-	-	-	-	72	72
1.2.4	车位出租收入	-	-	-	-	3	5
2	现金流出	11,125	4,205	2,226	1,479	180	180
2.1	建设投资	11,102	4,061	2,082	1,335	-	-
2.2	融资活动现金流出	23	144	144	144	144	144
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	23	144	144	144	144	144
2.3	管运成本	-	-	-	-	36	36
2.3.1	运行成本	-	-	-	-	36	36
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-
3	当年项目现金净流入	975	795	-1,026	-744	2,093	2,095

表 6-1 项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

4	期末项目累计现金结存额	975	1,770	744		2,093	4,188
序号	年度	2032	2033	2034	2035	2036	合计
1	现金流入	2,278	1,713	1,713	1,142	9	30,438
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	19,035
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	11,035
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	8,000
1.2	业务活动现金流入	2,278	1,713	1,713	1,142	9	11,403
1.2.1	安置房销售收入	2,122	1,592	1,592	1,061	-	10,611
1.2.2	车位销售收入	76	60	60	40	-	388
1.2.3	储藏室销售收入	72	52	52	32	-	352
1.2.4	车位出租收入	8	9	9	9	9	52
2	现金流出	180	307	403	329	8,122	28,736
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	18,580
2.2	融资活动现金流出	144	144	144	144	8,121	9,440
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	8,000	8,000
2.2.2	支付债券利息	144	144	144	144	121	1,440
2.3	营运成本	36	163	259	185	1	716
2.3.1	运行成本	36	38	38	38	-	222
2.3.2	税金及附加	-	125	221	147	1	494



表 6-1 项目收益与融资平衡测算表

3	当年项目现金净流入	2,098	1,406	1,310	813	-8,113	1,702
4	期末项目累计现金结存额	6,286	7,692	9,002	9,815	1,702	-

单位：万元

## 二、项目融资本息

项目融资本息情况详见表 6-1。

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融资还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率测算如下表所示：

表 6-2 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	11,403
运营成本总额	716
运营现金净流入合计	10,687
偿还专项债券本金	8,000
支付专项债券利息	1,440
债券本息合计	9,440
收益本息覆盖率	1.13

## 三、项目收益与融资平衡

项目收益与融资平衡情况详见表 6-1。

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融资还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

表 6-3 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	30,438

表 6-3 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	28,736
现金净流入合计	1,702
偿还专项债券本金	8,000
支付专项债券利息	1,440
债券本息合计	9,440
现金净流入本息覆盖率	1.18

债券存续期内，本项目运营收入为 11,403 万元，运营成本为 716 万元，项目运营收益为 10,687 万元，债券本息为 9,440 万元，累计净现金流为 1,702 万元，项目收益覆盖融资本息倍数为 1.13，净现金流覆盖融资本息倍数为 1.18，能够实现项目收益与融资自求平衡。

## 第七章 项目风险控制

本项目周期较长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

### 一、项目工期变化产生的风险

受设计方案稳定性、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等影响，项目工期容易延期。而融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受到影响，用于偿还债券本息的项目净收益将减少，削弱项目偿债能力，



同时也会拖延项目投入使用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位将强化组织管理，做好前期工作，细化设计方案，减少变更次数，降低工期延误风险。

## **二、影响项目资金筹措的风险**

项目资金风险来源于资金供应不足、供应不及时或者市场利率波动过大等情况。若资金安排不到位，会影响本项目的建设、实施以及运营。市场利率的非预期性波动会给项目资金成本带来一定影响。当利率上升时，项目债务利息负担增加，造成项目成本增大，影响项目最终的盈利水平。针对可能出现的资金风险，建议项目实施单位合理制定项目实施计划，建立科学的融资结构，健全和完善企业融资风险管理的长效机制，做好融资风险防范工作。

## **三、收入变动风险**

项目未来运营收益受项目建设进度、社会经济发展等各项因素影响，运营收益变动影响项目投资收益的平衡。若确实出现未能按预期实现相关收入的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，可在专项债券限额内周转发行专项债券周转偿还，待项目收入实现后予以归还，或由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施补偿。

# **第八章 投后管理及还款保障**

## **一、还款责任及保障**

专项债券存续期内，主管部门及项目单位将按要求做好收入归集工作。项目收入由慈溪市欣汇建设开发有限公司即项目运营单位收取，缴入专门账户实行分账管理，其中用于专项债券还本付息的部分按程序及时上缴国库用于偿债。存续期内，主管部门及项目单位将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》规定，当项目建设、运营情况发

生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## 二、项目资产管理

专项债券存续期内，本项目形成的资产预计包括：

表 8-1 专项债券项目形成的资产情况表

单位：万元

序号	资产名称	资产类型	数量及单位	预估价值	该资产对应的收入类型	存续期内对应运营收益	其中上缴财政部分的收益	上缴比例
1	安置房	建筑物及附属设施	10719.5 m²	19,035	销售收入	10,611	9,440	82.79%
2	车位		132 个		销售/出租收入	440		
3	储藏室		88 个		销售收入	352		
合计				19,035		11,403	9,440	82.79%

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，部分用于销售（安置房）。债券续存期内，将专项债券项目对应资产销售产生的收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付，不用于偿还专项债券本息外的其他用途。在债券存续期间，慈溪市住房和城乡建设局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。