

新城河区块综合改造 G#-1 安置房

工程专项债券项目

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、项目投资估算	6
六、项目地点及建设工期	6
七、项目审批情况	7
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	8
一、项目实施的必要性	8
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 项目投资估算与资金筹措	12
一、编制依据及原则	12
二、估算范围	12
三、估算说明	12
四、建设内容及投资概算	13
五、资金筹措	21

六、融资情况	21
第四章 项目收入分析	22
一、项目经营性收入分析	22
二、项目收入合计	26
第五章 项目运营成本分析	26
一、人工成本	26
二、管理费支出	26
三、维修费支出	26
四、税费支出	27
第六章 项目收益与融资平衡方案	29
一、项目收益分析	29
二、项目融资本息	34
三、项目收益与融资平衡	34
第七章 项目风险控制	35
一、影响项目施工进度的风险及控制措施	35
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	36
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	36
第八章 投后管理及还款保障	36
一、还款责任及保障	36
二、项目资产管理	37

第一章 项目概况

新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程静态总投资 101,026 万元, 动态总投资 103,629 万元, 其中: 计划申请专项债券总额 60,000 万元, 本批次申请发行 20,000 万元, 债务期限十年。

一、项目名称

新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程 (以下简称“本项目”或“项目”), 属于专项债券支持的棚户区改造 (主要支持在建收尾项目, 适度支持新开工项目)。

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 (包括本项目)。

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 4 月 16 日
注册资本	5000 万元人民币	营业期限	2020 年 4 月 16 日至无固定期限
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, 持股比例 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合规、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慈溪市住房和城乡建设局相关预算资金等措施偿债。

四、项目建设内容

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。

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

单位：万元

项目建设内容	建设规模	建设成本单价	投资概算
1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、5#楼、6#楼、7#楼、8#楼、9#楼、10#楼、11#楼、12#楼、13#楼、14#楼	98702.87	0.65	63,742
地下建筑	49362.54	0.81	39,887
合计	-	-	103,629

五、项目投资估算

本项目动态总投资 103,629 万元，其中工程费用 77,788 万元，占比 75.06%；工程建设其他费用 19,950 万元，占比 19.25%；预备费 3,288 万元，占比 3.17%；建设期利息 2,603 万元，占比 2.52%。

表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
投资估算金额	77,788	19,950	3,288	2,603	103,629
占比	75.06%	19.25%	3.17%	2.52%	100%

从资金来源看，项目计划使用单位自有资金 43,629 万元，占比 42.10%；专项债券资金 60,000 万元，占比 57.90%。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。

项目为新建项目，建设期 36 个月，项目 2024 年 5 月已开工，预计 2027 年 5 月竣工验收投入使用。

七、项目审批情况

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）。

新城河区块综合改造G#-1安置房工程已取得相关部门的审批手续，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。

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

新城河区块作为慈溪市政府“东扩北延”发展战略的核心区域，其综合改造是顺应慈溪现代化区域性中心城市建设需求的重要举措。核心建设内容包括高层住宅及配套用房，旨在切实改善居民生活环境，提升区域整体宜居品质。

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，该项目不仅符合国家相关政策与慈溪市城市总体规划要求，与当前城镇发展方向保持一致，且与相关部门现有同类项目无重复建设，具备充分的必要性与可行性，对促进区域高质量可持续发展具有重要意义。

二、项目经济效益

项目所在区域商业配套成熟，商圈氛围浓厚，能够满足居民多层次、多样化的消费需求，生活便利性较高。区域内居住环境宜人，社区服务完善，整体宜居水平持续提升，为吸引人才、稳定居住人口提供有力支撑。上述区位优势将为项目带来乐观的收益预期。

项目以新城河 G#-1 地块安置房工程建成后的安置房销售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 1.30 倍，可确保项目还本付息。

三、项目社会效益

本项目作为一项聚焦民生改善与城市发展的重点工程，致力于为城市改造而搬迁的居民提供环境优美、配套完善的新型安居空间，切

实保障搬迁群众的居住权益，有力促进社会公平与社区稳定。

同时，本项目也是推动城市结构优化、增强区域功能的重要载体。通过系统推进旧城更新与土地资源整合，为核心城区注入新的发展活力，进一步提升城市综合服务能力与空间价值。

整体而言，本项目以社会效益和长期公共利益为导向，不仅是实现住有所居的民生保障工程，更是促进城市集约发展、构建宜居城市的重要实践，具有广泛而深远的社会意义。

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，详见表 2-1。

表 2-1 项目绩效目标表 (2026 年)							
项目名称		新城河区块综合改造 G#-I 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)		103,629					
项目债券资金总需求 (万元)		60000	本年度债券 资金需求 (万元)	20000			
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, 成本得到有效地控制。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。						
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	备注	
	产出指标	数量指标	工程实际完成率	100%	40%	完成率=实际完成数量/计划完成数量×100%	
		质量指标	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%
			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%
		时效指标	项目按计划开工率	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%
			工程进度达标率	100%			工程进度达标率=(实际施工进度/计划施工进度)×100%

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	时效指标	项目按计划完工率	100%	项目计划完工率=(实际完工进度/计划完工进度)×100%
		成本指标	建设投资增减率	≤5%	建设投资增减率=[(实际投资-计划投资)/计划投资]×100%≤5%
	效益指标	社会效益	改善居住环境	明显	效益明显, 得满分;
			优化区块功能结构	明显	效益较明显, 得 80%;
			提升城市形象	明显	效益一般, 得 60%;
			促进区域经济的可持续发展	明显	效益不明显, 得 20%
	满意度指标	满意度	公众满意度	≥80%	按照满意度计算得分
绩效目标审核	(签章)				
	主管部门审核				
	财政部门审核				

第三章 项目投资估算与资金筹措

一、编制依据及原则

1. 《浙江省水利水电工程概（预）算编制规定（2021）》（浙水建〔2021〕4号，简称2021《编规》）；
2. 《浙江省水利水电建筑工程预算定额（2021）》；
3. 《浙江省水利水电安装工程预算定额（2021）》；
4. 《浙江省水利水电工程施工机械台班费定额（2021）》；
5. 《〈浙江省水利工程计价依据（2021年）〉补充规定（一）》及《〈浙江省水利工程计价依据（2021年）〉勘误》（浙水建〔2025〕1号）；
6. 《宁波市建设工程造价信息》（2025年4月刊，慈溪除税价）
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）。

二、估算范围

本项目投资估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、建设期利息等。工程费用包括建筑工程、安装工程；工程建设其他费用包括建设管理费、勘察设计检测费等。

三、估算说明

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估算；
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，其中：

(1) 项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文，结合市场情况计取；

(2) 建设项目前期工作咨询费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文，结合市场情况计取；

5. 基本预备费按第一、二部分费用合计的 3% 计入；

6. 建设期利息：计划发行部分暂按 2.99%、2.11%、1.78%、1.90%、1.80% 融资利率计取。

四、建设内容及投资概算

本项目总投资 103,629 万元，项目投资费用概算明细如下：

表 3-1 项目投资估算明细表

序号	建设内容	概算金额 (万元)					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用	合计		单位	数量	单价 (万元)
一	工程费用	58,613.00	13,444.00	5,730.00	—	77,787.00	是			
1	主体部分	58,613.00	6,751.00	—	—	65,364.00	是	m ²	98,702.87	0.66
1.1	1#楼	1,581.00	311.00	—	—	1,892.00	是	m ²	5,761.91	0.33
1.2	2#楼	2,632.00	558.00	—	—	3,190.00	是	m ²	10,219.85	0.31
1.3	3#楼	2,021.00	375.00	—	—	2,396.00	是	m ²	7,897.69	0.30
1.4	4#楼	2,633.00	559.00	—	—	3,192.00	是	m ²	3,123.02	1.02
1.5	5#楼	1,581.00	315.00	—	—	1,896.00	是	m ²	5,762.50	0.33
1.6	6#楼	1,867.00	340.00	—	—	2,207.00	是	m ²	7,140.26	0.31
1.7	7#楼	1,875.00	383.00	—	—	2,258.00	是	m ²	7,520.44	0.30
1.8	8#楼	3,518.00	703.00	—	—	4,221.00	是	m ²	13,648.24	0.31

序 号	建设内容	概算金额 (万元)				是否使用专 项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程 费	安装工程 费	室外附属工 程	其他费用		单位	数量	单价 (万元)
1.9	9#楼	3,545.00	703.00	-	-	是	m ²	14,362.16	0.30
1.10	10#楼	1,911.00	343.00	-	-	是	m ²	7,599.11	0.30
1.11	11#楼	1,670.00	308.00	-	-	是	m ²	6,542.37	0.30
1.12	12#楼	403.00	43.00	-	-	是	m ²	1,650.01	0.27
1.13	13#楼	44.00	2.00	-	-	是	m ²	107.88	0.43
1.14	14#楼	100.00	5.00	-	-	是	m ²	270.26	0.39
1.15	地下室	28,137.00	1,803.00	-	-	是	m ²	49,362.54	0.61
1.16	基坑围护	3,954.00	-	-	-	是	m	1,014.17	3.90
1.17	承插型盘扣式钢管支撑脚手架增加费	1,141.00	-	-	-	是	m ²	148,065.41	0.01
2	室外水、消防工程	-	72.00	-	-	是	m ²	5,261.50	0.01
3	室外电气工程	-	231.00	-	-	是	m ²	5,261.50	0.04

序 号	建设内容	概算金额 (万元)					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用	合计		单位	数量	单价 (万元)
4	变配电工程	-	3,702.00	-	-	3,702.00	是	m ²	148,065.41	0.03
5	抗震支架	-	296.00	-	-	296.00	是	m ²	148,065.41	0.00
6	电梯购置及安装费	-	1,330.00	-	-	1,330.00	是	部	38.00	35.00
7	充电桩预留	-	500.00	-	-	500.00	是	项		
8	智能化	-	562.00	-	-	562.00	是	m ²	148,065.41	0.00
9	室外工程	-	-	5,730.00	-	5,730.00	是			
9.1	绿化工程	-	-	634.00	-	634.00	是	m ²	16,180.13	0.04
9.2	景观铺装工程	-	-	926.00	-	926.00	是	m ²	13,363.32	0.07
9.3	市政道路	-	-	262.00	-	262.00	是	m ²	3,568.23	0.07
9.4	室外雨污水工程	-	-	402.00	-	402.00	是	m ²	5,261.50	0.08
9.5	海绵城市+雨水回收系统	-	-	63.00	-	63.00	是	项		#DIV/0!

序 号	建设内容	概算金额（万元）				是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用		单位	数量	单价（万元）
9.6	泛光照明	-	-	275.00	-	是	幢	11.00	25.00
9.7	交通标牌标线、交通设施工程、人防标示标牌	-	-	148.00	-	是	m2	98,702.87	0.00
9.8	游乐设施、体育设施	-	-	100.00	-	是	项		
9.9	光伏	-	-	227.00	-	是	W	378,000.00	0.00
9.1	信报箱	-	-	18.00	-	是	户	730.00	0.02
9.11	天然气	-	-	270.00	-	是	户	730.00	0.37
9.12	电话及网络入户	-	-	118.00	-	是	m2	98,702.87	0.00
9.13	有线电视	-	-	99.00	-	是	m2	98,702.87	0.00
9.14	自来水配套	-	-	888.00	-	是	m2	98,702.87	0.01
9.15	5G 信号网络	-	-	296.00	-	是	m2	98,702.87	

序号	建设内容	概算金额 (万元)				是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用		单位	数量	单价 (万元)
9.16	围墙	-	-	85.00	-	是	m	452.00	0.19
9.17	场地清障费用 (明河、暗河等)	-	-	919.00	-	是	项		
二	工程建设其他费用	-	-	-	19,951.00	是			
1	建设管理费	-	-	-	1,846.00	是			
1.1	建设单位管理费	-	-	-	624.00	是			
1.2	建设管理其他费	-	-	-	492.00	是			
1.3	工程监理费	-	-	-	730.00	是			
2	建设用地费 (包括高压线落地改造)	-	-	-	15,529.00	是			
3	可行性研究费	-	-	-	5.00	是			
4	研究试验费	-	-	-	398.00	是			
4.1	工程检测费 (包括桩基检测、节能检测)	-	-	-	398.00	是			

序号	建设内容	概算金额 (万元)					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用	合计		单位	数量	单价 (万元)
	等)									
5	勘测设计费	-	-	-	726.00	726.00	是			
5.1	工程设计费	-	-	-	726.00	726.00	是			
6	节能评估费	-	-	-	10.00	10.00	是			
7	场地准备及临时设施费	-	-	-	583.00	583.00	是			
8	工程保险费	-	-	-	117.00	117.00	是			
9	市政公用设施费	-	-	-	685.00	685.00	是			
9.1	市政基础设施配套费	-	-	-	-	-	是			
9.2	平战转换专项资金	-	-	-	104.00	104.00	是			
9.3	人防异地建设费	-	-	-	344.00	344.00	是			
9.4	高可靠性供电费	-	-	-	237.00	237.00	是			

序 号	建设内容	概算金额 (万元)					是否使用专项债券	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	室外附属工程	其他费用	合计		单位	数量	单价 (万元)
10	交通评价费	-	-	-	10.00	10.00	是			
11	日照分析费	-	-	-	15.00	15.00	是			
12	水土保持评估费	-	-	-	27.00	27.00	是			
三	预备费	-	-	-	3,288.00	3,288.00	是			
四	建设期贷款利息	-	-	-	2,603.00	2,603.00	否			
工程总投资		58,613.00	13,444.00	5,730.00	25,842.00	103,629.00				

五、资金筹措

本项目动态总投资估算 103,629 万元。计划使用单位自有资金 43,629 万元，占比 42.10%；专项债券资金 60,000 万元，占比 57.90%。

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计	分类型占
单位自有资金	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,629	43,629	42.10%
专项债券	-	10,000	-8	20,000	20,000	10,008	60,000	57.90%
合计	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,637	103,629	
分年度占比	16.40%	17.37%	5.78%	25.09%	23.16%	12.20%	16.40%	

六、融资情况

本项目计划使用专项债券 20,000 万元。

（一）专项债券融资

融资规模。项目计划发行专项债券 60,000 万元，本批次申请发行 20,000 万元，期限 10 年。本批次发行额度在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如下：

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
2023 年	上半年	10,000	10	2.99%	每半年支付一次
2024 年	下半年	-7,508	10	2.99%	每半年支付一次

发行年份	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式
2024 年	下半年	7,500	10	2.11%	每半年支付一次
2025 年	上半年	10,000	10	1.78%	每半年支付一次
	下半年	10,000	10	1.90%	每半年支付一次
2026 年	上半年	20,000	10	1.80%	每半年支付一次
2027 年	上半年	10,008	10	1.80%	每半年支付一次

资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于新城河区块综合改造 G#-1 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 80,326 万元，具体见下表：

表 4-1 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		80,326
1	住宅销售收入	76,856
2	停车位销售收入	3,156
3	不动产租赁收入	314

（一）住宅销售收入 76,856 万元

1. 收入定价：收入定价：本项收入定价 12,000 元/平方米。确定主要依据：慈溪市城区近期同类房成交均价约 1.6 万—2.2 万元/平方米。项目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，按 9,950 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《关于同意慈溪市新城河 F#地块安置房工程初步设计的批复》，G#-1 地块安置房可售住宅面积 89816 平方米，其中可售住宅面积的 80%（71853 平方米）用于本项目专项债券还本付息。

3. 收费单价年增长率：从审慎原则出发，项目运行期间定价不考虑增长。

（二）停车位销售收入 3,156 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。G#-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 70,000 元/个。

2. 付费对象规模：根据《关于同意慈溪市新城河 F#地块安置房工程初步设计的批复》，G#-1 地块可售停车位 986 个，其中 789 个停车位用于本项目专项债券还本付息。

3. 收费单价年增长率：从审慎原则出发，项目运行期间定价不考虑增长。

（二）不动产租赁收入 314 万元

1. 收入定价：本项收入定价 25 元/平方米·月。确定主要依据：慈溪市城区近期同类商铺出租均价约 25 元-35 元/平方米·月。G#-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 25 元/平方米·月。

2. 付费对象规模：根据《关于同意慈溪市新城河 F#地块安置房工程初步设计的批复》，G#-1 商铺面积 1500 平方，最高出租率不超过 90%。

3. 收费单价年增长率：从审慎原则出发，项目运行期间每三年增长 5%。

综合以上，运营期内，本项目分年度经营性收入如下表：

表 4-3 项目分年度经营性收入表

收入类型	收入数据	分年收入									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
合计		4,596	18,362	18,366	18,372	18,378	9,211	4,634	47	47	49
住宅销售收入	收入定价 (元/平方米)	9,950	9,950	9,950	9,950	9,950	9,950	9,950	-	-	-
	付费对象规模 (平方米)	3,862.10	15,448.40	15,448.40	15,448.40	15,448.40	7,724.20	3,862.10	-	-	-
	收入小计 (万元)	3,843	15,371	15,371	15,371	15,371	7,686	3,843	-	-	-
	收入定价 (元/个)	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000			
停车位销售收入	付费对象规模 (个)	39	158	158	158	158	79	39			
	收入小计 (万元)	158	631	631	631	631	316	158			
不动产租赁收入	收入定价 (元/平方米·月)	25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56	28.94
	付费对象规模 (平方米)	300	390	510	660	855	1,110	1,350	1,350	1,350	1,350
	收入小计 (万元)	9	12	16	22	28	37	47	47	47	49

二、项目收入合计

表 4-4 项目收入合计表

单位：万元

年度 \ 项目	不动产销售收入		不动产租赁收入	合计
	住宅销售收入	停车位销售收入	商铺租赁收入	合计
2028	3,843	158	9	4,010
2029	15,371	631	12	16,014
2030	15,371	631	16	16,018
2031	15,371	631	22	16,024
2032	15,371	631	28	16,030
2033	7,686	316	37	8,039
2034	3,843	158	47	4,048
2035	-	-	47	47
2036	-	-	47	47
2037	-	-	49	49
合计	76,856	3,156	314	80,326

第五章 项目运营成本分析

运营期内，本项目运营成本合计 599 万元，包括：人工成本 521 万元，管理费支出 53 万元，其他支出 25 万元。

一、人工成本

按照运营 6 人测算，每人每年 9 万元，每五年增长率 5%。

二、管理费支出

管理费用按照人工成本的 10% 测算。

三、其他支出

管理费用按照人工成本的 5%测算。

四、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、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：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。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

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									
		2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
合计		62	66	69	72	76	79	83	29	31	
人员支出	人数	6	6	6	6	6	6	6	2	2	
	人均支出	9.00	9.50	10.00	10.50	11.00	11.50	12.00	12.50	13.50	
	支出小计	54	57	60	63	66	69	72	25	27	
管理费支出		5	6	6	6	7	7	7	3	3	
其他支出		3	3	3	3	3	3	4	1	1	
税费支出		-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	现金流入	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,637	4,010	16,014
1.1	融资活动现金流入	17,000	18,000	5,992	26,000	24,000	12,637	-	-
1.1.1	项目单位自筹	17,000	8,000	6,000	6,000	4,000	2,629	-	-
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	-	-	-	-	-	-	4,010	16,014
1.2.1	不动产销售收入	-	-	-	-	-	-	4,001	16,002
1.2.2	动产租赁收入	-	-	-	-	-	-	9	12
2	现金流出	15,533	3,163	11,418	20,525	34,009	13,519	6,666	1,208
2.1	建设投资	15,533	3,013	11,119	20,203	33,228	12,468	5,462	-
2.2	融资活动现金流出	-	150	299	322	781	1,051	1,141	1,141
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.2	支付债券利息	-	150	299	322	781	1,051	1,141	1,141

表 6-1 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
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	5,475	-10,009	-882	-2,656	14,806
4	期末项目累计现金结存额	1,467	16,304	10,878	16,353	6,344	5,462	2,806	17,612

(续表)

表 6-1 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	16,018	16,024	16,030	8,039	4,048	47	47	49	183,955
1.1	融资活动现金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	103,629
1.1.1	项目单位自筹	-	-	-	-	-	-	-	-	43,629
1.1.2	专项债券	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000
1.2	业务活动现金流入	16,018	16,024	16,030	8,039	4,048	47	47	49	80,326
1.2.1	不动产销售收入	16,002	16,002	16,002	8,002	4,001				80,012
1.2.2	动产租赁收入	16	22	28	37	47	47	47	49	314
2	现金流出	1,212	1,215	1,220	3,679	8,654	20,853	20,396	10,134	173,404
2.1	建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	101,026
2.2	融资活动现金流出	1,141	1,141	1,141	3,596	8,566	20,819	20,360	10,097	71,746

表 6-1 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
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	1,141	1,141	1,141	1,104	1,066	819	360	89	11,746
2.3	营运成本	71	74	79	83	88	34	36	37	632
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	4	5	5	5	5	33
3	当年项目现金净流入	14,806	14,809	14,810	4,360	-4,606	-20,806	-20,349	-10,085	10,551
4	期末项目累计现金结存额	32,418	47,227	62,037	66,397	61,791	40,985	20,636	10,551	

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	80,326
运营成本总额	632
运营现金净流入合计	79,694
偿还专项债券本金	60,000
支付专项债券利息	11,746
融资本息合计	71,746
收益本息覆盖率	1.11

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	183,955
现金流出总额	173,404
现金净流入合计	10,551
偿还专项债券本金	60,000
支付专项债券利息	11,746

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
融资本息合计	71,746
现金净流入本息覆盖率	1.15

债券存续期内，本项目运营收入为 80,326 万元，运营成本为 632 万元，项目运营收益为 79,694 万元，债券本息为 71,746 万元，累计净现金流为 10,551 万元，项目收益覆盖融资本息倍数为 1.11，净现金流覆盖融资本息倍数为 1.15，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、影响项目施工进度的风险及控制措施

项目施工风险是指在项目实施过程中，由于各种不确定因素的存在，可能导致项目实施主体遭受损失的风险。本项目的规模较大，涉及的施工内容较为复杂。因此，可能存在一定的建设进度及质量把控风险。例如，施工过程中可能出现技术难题、施工进度延误、施工质量问题等。这些风险不仅会影响项目的施工进度和成本，还可能对项目的社会效益和经济效益产生负面影响。

项目单位需要进行全面的风险管理。首先，应制定详细的项目计划和施工方案，明确各阶段的任务、时间节点和预期成果。其次，应建立完善的质量管理体系和工程管理制度，确保施工质量和进度得到有效控制。此外，应加强与各方的沟通和协调，及时解决可能出现的

问题。同时，应制定风险应对策略，针对可能出现的风险制定相应的应对措施。最后，应引入第三方监管机构对项目的施工质量和进度进行独立监控，以确保项目的顺利进行和预期效益的实现。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

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、影响项目收益实现的风险及控制措施

项目收益风险主要来自项目运营管理不当及成本不可控等各因素变化。如确实出现项目平衡用收入无法按时实现的情况，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，因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目平衡用收入实现后予以归还。或者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。

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	住宅	建筑物及附属设施	89816 m²	103,629	不动产销售收入、不动产租赁收入	79,694	71,746	90.03%
2	商铺		8887 m²					
3	车位		1005 个					
合计			-	103,629	-	79,694	71,746	90.03%

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，资产和权益登记在慈溪市欣汇建设开发有限公司名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，不会违规对应资产进行处置。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。