宁波市政府专项债券

慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程

实施方案

项目单位（盖章）：慈溪市欣汇建设开发有限公司

本级行业主管部门（盖章）：慈溪市住房和城乡建设局

本级发展改革部门（盖章）：慈溪市发展改革局

本级财政部门（盖章）：慈溪市财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况 ..... - 1 -
一、项目基本信息 ..... - 1 -
二、项目地点 ..... - 1 -
三、项目建设内容 ..... - 2 -
四、项目投资情况 ..... - 3 -
五、项目单位 ..... - 3 -
六、项目主管部门 ..... - 4 -
七、项目建设工期及运营模式 ..... - 4 -
八、项目审批情况 ..... - 5 -
九、项目投后管理 ..... - 6 -
第二章 项目投资情况与资金筹措 ..... - 8 -
一、编制依据及原则 ..... - 8 -
二、概算范围 ..... - 8 -
三、概算说明 ..... - 9 -
四、建设内容及投资概算 ..... - 9 -
五、资金筹措 ..... - 10 -
六、组合融资 ..... - 11 -
第三章 项目收入分析 ..... - 12 -
一、项目专项收入分析 ..... - 12 -
二、项目安排财政资金 ..... - 13 -
三、项目运营期收入合计 ..... - 14 -
第四章 项目运营支出分析 ..... - 16 -
一、运营成本支出 ..... - 16 -
二、财务费用支出 ..... - 17 -
三、税费支出 ..... - 17 -
第五章 项目收益与融资平衡方案 ..... - 20 -

一、项目收益分析 ..... - 20 -
二、项目融资还本付息分析 ..... - 20 -
三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 21 -
四、专项债券项目收支预算表 ..... - 23 -
五、项目收益融资平衡评价结果 ..... - 24 -
第六章 项目事前绩效评估情况 ..... - 26 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ... - 26 -
二、 项目建设投资合规性与项目成熟度 .... - 27 -
三、 项目资金来源和到位可行性 ..... - 27 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性 .... - 28 -
五、 债券资金需求合理性 ..... - 29 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .... - 29 -
七、 绩效目标设定及合理性 ..... - 30 -
八、项目事前绩效评估结果 ..... - 31 -
第七章 项目风险控制 ..... - 32 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ... - 32 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ... - 32 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ... - 33 -
第八章 还款保障情况 ..... - 34 -
一、还款责任及保障 ..... - 34 -
二、项目资产管理 ..... - 35 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 35 -

第一章　项目概况

慈溪市新城河C-4#地块安置房工程总投资55,156万元，其中：计划申请专项债券总额35,000万元，已发行10,000万元，本批次申请专项债券5,000万元，债务期限10年，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。

一、项目基本信息

项目全称为慈溪市新城河C-4#地块安置房工程（以下简称项目），发展改革部门审批监管代码2104-330282-04-01-261472，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码330282210000000001140。

二、项目地点

本项目建设地点位于白沙路街道，东临规划东三环绿化带和现状幼儿园，南临规划新横江绿化带，西临彭民路，北临规划文二路。

慈溪地处东海之滨，杭州湾南岸，是长三角地区大上海经济圈南翼重要的工商名城，也是中国国务院批准的沿海经济开放区。2025年末，全市行政区划面积1361平方公里，户籍人口107.44万人，下辖6个街道，14个镇。

2023—2025年，慈溪市经济基本面稳健，总量稳步扩容，产业结构持续优化。全市GDP由2023年2639.45亿元（同比+6.0%）、2024年2928.64亿元（同比+5.7%），增长至2025

年 3013.87 亿元（同比+4.0%）。三次产业结构由 2.4:59.1:38.5 调整为 2.4:52.0:45.6，一产占比保持稳定，二产为核心支柱，家电、汽配等制造业基底稳固，三产占比稳步提升，产业结构持续向好。

2023-2025 年，慈溪市财政收支运行平稳，全市财政总收入由 393.76 亿元增至 414.49 亿元，一般公共预算收入由 221.71 亿元增至 231.36 亿元，税收收入为财政收入核心支撑。支出端持续优化结构，重点倾斜民生保障、产业发展及基建配套领域，严控一般性支出，2023-2024 年一般公共预算支出维持 250 亿元以上水平，2025 年压减至 239.45 亿元。

2023-2025 年，慈溪市法定显性政府债务规模逐年增长，全部债务余额均控制在法定限额内。2023 年末全市政府债务余额 200.71 亿元，专项债占比 63.8%；2024 年末债务余额增至 313.52 亿元，专项债占比提升至 74.9%；2025 年末债务余额进一步增至 398.74 亿元，专项债务占比升至 80.2%。债务资金主要用于存量债务化解、市政基建、产业配套、水利交通及保障性住房等公益性领域。

三、项目建设内容

根据慈溪市发展和改革局关于慈溪市新城河 C-4#地块安置房工程的核准，本项目主要建设规模和内容是：新建 1 幢 14 层住宅、4 幢 25 层住宅、若干多层公共配套用房和二层地下室，安置房总套数 432 套。工程新建建筑面积

68971.85 平方米，其中地上建筑面积 43694.41 平方米（含住宅建筑面积 39464.26 平方米、公共配套用房建筑面积 4230.15 平方米）、地下建筑面积 25277.44 平方米，建筑占地面积 3488.47 平方米，建筑密度 19.16%，容积率 2.40，绿地率 35%；设置机动车停车位 470 辆（地上停车位 35 辆、地下停车位 435 辆）、非机动车停车位 522 辆、上落客货车停车位 5 辆。

四、项目投资情况

本项目动态总投资 55,156 万元，其中工程费用 37,942 万元，占比 68.79%；工程建设其他费用 3,339 万元，占比 6.05%；征地和环境部分 12,098 万元，占比 21.93%；预备费 1,211 万元，占比 2.20%；建设期利息 566 万元，占比 1.03%。

从资金来源看，单位自有资金 20,156 万元，占比 36.54%；专项债券资金 35,000 万元，占比 63.46%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为慈溪市欣汇建设开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

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	营业期限	永久

统一社会信用代码	91330282MA2H510B6E
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（项目单位为企业的填报）	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国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位不属于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，且不存在正在进行中的司法诉讼等有可能影响到债券项目推进、债券资金使用的法律风险。

六、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，统一社会信用代码113302820029764 61L。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，于2021年开始准备前期工作，土建工程建设期36个月，已于2024年4月开工建设，预计2027年4月竣工验收投入使用。项目现状为正在施工建设中。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘察、施工、监理等单位。主要包括：勘察设计、建筑

施工工程、监理均为全部招标，招标组织形式均为委托招标，招标方式均为公开招标。

本项目运营期10年，项目进入运营期后，运营工作由慈溪市欣汇建设开发有限公司负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。包含项目在合作期内的运营、管理、维护。主要包括C-4#地块安置房销售、管理工作等。

八、项目审批情况

1.立项审批。

2021年4月16日，慈溪市发展和改革局下发《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程项目建议书的批复》（慈发改审批〔2021〕84号），同意项目建设。

2022年4月16日，慈溪市发展和改革局下发《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2022〕354号），同意项目建设。

2023年2月9日，慈溪市发展和改革局下发《关于慈溪市发展和改革局关于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕15号），同意项目建设。

2.用地审批。2022年10月18日，慈溪市人民政府下发《关于同意拍卖出让新城河C-4#地块国有建设用地使用权的批复》（慈政函〔2022〕107号）。

3.规划审批。2023年2月13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，项目名称为慈溪市新城河C-4#地块安置房工程项目，位于白沙街道宏坚村，总建筑面积68971.85平方米，其中地上建筑面积43694.41平方米，地下建筑面积25277.44平方米。

4.施工许可。2023年4月3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330282202404030301），载明建设单位为慈溪市欣汇建设开发有限公司，工程名称为慈溪市新城河C-4#地块安置房工程，建设面积68971.85平方米。

5.公开招标。经公开招标，项目主体工程由中铁二十二局集团有限公司中标承建；工程监理由宁波宁大工程建设监理有限公司中标负责；工程设计由浙江工业大学工程设计集团有限公司中标负责。

综上，慈溪市新城河C-4#地块安置房工程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，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

慈溪市欣汇建设开发有限公司负责做好项目收入归集管理，对于收取的项目专项收入，缴入专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还。

慈溪市财政局收到慈溪市欣汇建设开发有限公司上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在慈溪市欣汇建设开发有限公司名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得违规将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章　项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据慈溪市发展和改革局《于同意慈溪市新城河C-4#地块安置房工程初步设计的批复》(慈发改审批〔2023〕15 号),本项目投资概算的主要文件依据包括:

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.《宁波造价信息》(2022年8月)、《浙江造价信息》(2022年8月);

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、建设期利息等。工程费用包括主体建筑、附属工程、设备工程等三个部分;工程建设其他费用包括建设管理费、建设用地使用费(含契税)、可行性研究费、勘

察设计费、研究试验费、日照分析费、交通评价费、工程检测费等；预备费包括基本预备费和涨价预备费，根据国家有关规定，目前一般不计涨价预备费；建设期利息主要是指工程在建设期内发生并计入固定资产的利息，本项目主要是建设期发生的支付专项债的借款利息。

三、概算说明

项目投资概算使用的主要测算标准如下：

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地区工程造价信息进行调整，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地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4.其他费用按照有关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 、二部分费用合计的3%计入。

6.建设期利息：专项债券已发行部分按实际利率计取，计划发行部分暂按1.80%融资利率计取。

四、建设内容及投资概算

本项目总投资55,156万元，项目投资费用概算明细如下：

表 2-1 项目投资概算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资概算金额	占比
1	工程费用	37,942	68.79%
2	工程建设其他费用	15,437	27.98%
3	预备费用	1,211	2.20%
建设投资小计		54,590	98.97%
4	建设期利息（发行费用）	566	1.03%
项目总投资合计		55,156	100.00%

五、资金筹措

本项目总投资概算55,156万元，从资金来源看，单位自有资金20,156万元，占比36.54%；专项债券资金35,000万元，占比63.46%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金、用作项目资本金的专项债券资金合计55,156万元，占比100.00%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	分类型占比
单位自有资金	13,000	500	500	646	145	5,365	20,156	36.54%
专项债券	-	-	-	-	15,000	20,000	35,000	63.46%

合计	13,000	500	500	646	15,145	25,365	55,156	100.00%
分年度占比	23.56%	0.91%	0.91%	1.17%	27.46%	45.99%	100.00%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性,主要依据是:《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发〔2024〕52号),中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号)。

六、融资情况

本项目计划申请专项债券35,000万元,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。

表2-3 专项债券分年度发行计划表

单位:万元

发行年度	期次	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
2026年	上半年	10,000	10年	每半年支付一次	到期还本
	下半年	5,000	10年		
2027年	上半年	20,000	10年		
合计		35,000			

2.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,具体投向为C-4#地块安置房工程建设,包含房屋主体结构施工、设备工程投资、附属工程建设等相关资本性投入。

第三章　项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目经营性收入合计45,027万元，系新城河C-4#地块安置房销售收入及新城河区块综合改造F#安置房10%的销售收入。

表3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	安置房销售收入	45,027
合计		45,027

（一）安置房销售收入分析。

1.收入定价：本项收入定价10,000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。C-4#地块及F#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10,000元/平方米，扣除用于其他项目平衡收益约1,050元/平方米，最终以8,950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C-4#地块安置房工程初步设计的批复》《关于同意慈溪市新城河F4#地块安置房工程初步设计的批复》，C-4#地块安置房可售住宅面积39464.26平方米，F4#地块安置房可售住宅面积

108447.54 平方米,其中可售住宅面积的 10%用于本项目专项债券还本付息，合计可售住宅面积 50309 平方米用于本项目专项债券还本付息。

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

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

收入类型 / 年度	安置房销售收入	合计
2028	9,005	9,005
2029	6,754	6,754
2030	6,754	6,754
2031	6,754	6,754
2032	6,754	6,754
2033	4,503	4,503
2034	4,503	4,503
合计	45,027	45,027

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计 9,624 万元。慈溪市新城河区块（329 国道—东横河）综合改造开发项目一期实施范围内出让住宅用地 C-5-2 地块,该地块面积

40.10 亩，拟于 2028 年出让，根据历史拍卖成交价，C-5-2 地块预计出让价格 400 万元/亩。慈溪市政府自 2028 年起，每年对该项目给予一定额度补贴，累计补贴 2 年，补贴额合计 9,624 万元，其中 2028 年补贴 4,812 万元，2029 年补贴 4,812 万元。

3-3 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

收入类型 / 年度	对应的政府性基金收入	合计
2028	4,812	4,812
2029	4,812	4,812
合计	9,624	9,624

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

收入类型 / 年度	专项收入	对应的政府性基金收入	合计
2028	9,005	4,812	13,817
2029	6,754	4,812	11,566
2030	6,754	-	6,754
2031	6,754	-	6,754
2032	6,754	-	6,754
2033	4,503	-	4,503

收入类型 年度	专项收入	对应的政府性基金收入	合计
2034	4,503	-	4,503
合计	45,027	9,624	54,651

第四章　项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计6,534万元，包括：运营成本支出262万元，财务费用支出5,904万元，税费支出368万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计262万元，主要系人工成本。

表4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	人工成本	262
合计		262

（一）人员成本分析

本项目设计定员为4人。参考宁波市统计局公布的2025年统计年鉴，宁波市行业从业人员人均工资为63,043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，年支出增长率均按照5%测算，主要依据是慈溪市统计局公布的《2025年慈溪市国民经济和社会发展统计公报》，全年全市居民人均可支配收入75,785元，比上年增长3.83%。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成

本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

收入类型 / 年度	人工成本	合计
2028	36	36
2029	36	36
2030	36	36
2031	38	38
2032	38	38
2033	38	38
2034	40	40
合计	262	262

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计5,904万元，包括：专项债券付息5,904万元,分年度具体情况详见表4-4 项目分年度运营支出表。

三、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，各项税、费的计取标准如下：

1.增值税税率：根据国家现行税收政策，不动产销售适用增值税税率9%。

2.城建税税率：按照增值税的7%计缴

3.教育费附加费率：按照增值税的5%计缴，包含地方教育费附加。

本项目税费支出详见下表：

4-3 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
2034	329	23	16	368
合计	329	23	16	368

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型 年度	运营成本	财务费用	税费支出	合计
2028	36	647	-	683
2029	36	647	-	683
2030	36	647	-	683
2031	38	647	-	685
2032	38	647	-	685
2033	38	647	-	685
2034	40	647	368	1,055
2035	-	647	-	647
2036	-	548	-	548

支出类型 年度	运营成本	财务费用	税费支出	合计
2037	–	180	–	180
合计	262	5,904	368	6,534

第五章　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：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别 / 年度	项目收入	运营支出	收益
2028	13,817	683	13,134
2029	11,566	683	10,883
2030	6,754	683	6,071
2031	6,754	685	6,069
2032	6,754	685	6,069
2033	4,503	685	3,818
2034	4,503	1,055	3,448
2035	-	647	-647
2036	-	548	-548
2037	-	180	-180
合计	54,651	6,534	48,117

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券35,000万元，其中2026年上半年发10,000万元，发行期限10年，债券利率1.97%；计划

2026 年下半年发行 5,000 万元，发行期限 10 年，预计债券利率 1.80%；计划 2027 年上半年发行 20,000 万元，发行期限 10 年，预计债券利率 1.80%。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。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目 年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2026	-	15,000		15,000	1.32%	99	99
2027	15,000	20,000	-	35,000	1.87%	467	467
2028	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2029	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2030	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2031	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2032	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2033	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2034	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2035	35,000	-	-	35,000	1.85%	647	647
2036	35,000	-	15,000	20,000	1.99%	548	15,548
2037	20,000	-	20,000	-	1.80%	180	20,180
合计	-	35,000	35,000	-	-	6,470	41,470

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2026 年		-	99	99	建设资金平衡
2	2027 年		-	467	467	建设资金平衡
3	2028 年	13,134	-	647	647	可平衡
4	2029 年	24,017	-	647	647	可平衡
5	2030 年	30,088	-	647	647	可平衡
6	2031 年	36,157	-	647	647	可平衡
7	2032 年	42,226	-	647	647	可平衡
8	2033 年	46,044	-	647	647	可平衡
9	2034 年	49,492	-	647	647	可平衡
10	2035 年	48,845	-	647	647	可平衡
11	2036 年	33,297	15,000	548	15,548	可平衡
12	2037 年	13,117	20,000	180	20,180	可平衡
合计		54,021	35,000	6,470	41,470	
本息覆盖倍数		1.30				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.30，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算模板。

收支类别	公式	金额
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	55,156
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	-
其中：中央预算内投资	AA	-
超长期特别国债	AB	-
本地区一般公共预算	AC	-
本地区政府性基金预算	AD	-
其他财政资金	AE	-
（二）地方政府专项债券	I>=AF	35,000
其中：用作项目资本金	AF	-
（三）项目单位市场化融资	K	-
（四）单位自筹资金	L	20,156
（五）其他资金	M	-
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q	55,156
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	54,590
（二）财务费用-专项债券付息	O	566
（三）财务费用-市场化融资付息	P	-

收支类别	公式	金额
（四）其他建设支出	Q	-
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	54,651
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	9,624
其中：对应的政府性基金收入	AG	9,624
政府性基金预算安排补助	AH	-
一般公共预算安排补助	AI	-
其他财政资金	AJ	-
（二）项目专项收入	S	45,027
（三）其他收入	T>=AK+AL	-
其中：其他项目专项收入	AK	-
项目单位资金	AL	-
四、项目运营支出	D=U+V+W+X	6,534
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	262
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	5,904
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	-
（四）税费支出	X	368
（五）其他运营支出	Y	-
五、专项债券还本	E	35,000
六、市场化融资还本	F	-

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.30

倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍；项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经慈溪天博会计师事务所有限公司核算通过。

第六章　项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施必要性

项目是慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期的子项目,通过建设高层住宅及配套用房,改善居民生活环境，积极响应《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，落实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，符合建设“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”的理念。项目符合国家政策，符合慈溪市城市总体规划和城镇发展方针，与相关部门同类项目或内部相关项目不重复。

2.项目公益性

新城河 C-4#地块安置房工程以改善城市居民住房条件和生活环境为目的，提升城区能级和品质，项目注重社会发展长期效益，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）等文件中关于专项债券资金投向的规定，是公益性项目的范畴。

3.项目收益性

项目以新城河C-4#地块安置房工程建成后的安置房销售产生的现金净流入及部分政府性基金留存收入作为专项债券还本付息的基础。项目位于新城河区块，经济发展水平高，市场活跃，项目资金流入能得到较好的保障。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目前期各项工作按要求实施，立项审批规范，先后取得项目建议书、可行性研究报告、初步设计等批复；项目建设取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等许可证。项目实施过程符合《慈溪市政府投资项目管理办法（修订）》（慈政发〔2012〕76号）文件规定，建设流程合规。

项目由慈溪市欣汇建设开发有限公司负责实施，项目实施单位组织架构设置规范，职责分工明确，内部控制较完善。建设单位承担投资项目的立项、可行性研究、工程估算分析等前期工作，从建设必要性、需求分析、建设规模、建设方案、项目风险等多方面对项目进行综合评估，并委托第三方编制了《慈溪市新城河C-4#地块安置房工程可行性研究报告》《慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期实施方案》，为项目的顺利实施提供了保障，建设条件基本成熟。

三、项目资金来源和到位可行性

项目概算总投资55,156万元，所需资金来源包括单位自筹20,156万元，发行专项债券35,000万元（2026年上半年发行10,000万元，债券期限10年；预计2026年下半年发行5,000万元，债券期限10年；预计2027年上半年发行20,000万元，债券期限10年）。债券资金占总投资比例符合监管要求，筹资行为和程序合法合规，不存在过度依赖专项债、新增隐性债务的风险。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目以新城河C-4#地块安置房工程建成后的安置房销售产生的现金净流入、新城河区块综合改造F#安置房10%的销售收入及部分政府性基金留存收入作为债券还本付息基础。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，本项收入定价10,000元/平方米可实现性高。

政府性基金留存收入对应地块为慈溪市新城河区块（329国道—东横河）综合改造开发项目一期实施范围内出让的住宅用地C-5-2地块，该地块面积40.10亩，按历史同类地块拍卖价测算，预计出让价格400万元/亩。

成本囊括建设还本付息、人员成本、税费等全周期刚性支出。人员年薪按90,000元/人/年计算（含社保成本），测算时年支出增长率均按照5%测算，成本考虑充足。项目税金及附加主要包括增值税、城建税、教育税附加等，按税法规定测算，预测合规、合理。

五、债券资金需求合理性

经评估，债券申请额度严格锚定项目总投资扣除已落实资本金后的剩余缺口，没有超出实际建设需求申报。申请的资金均为项目批复的建设内容，不存在虚列项目、套取资金的情况。

债券存续期完全覆盖项目建设及运营回款周期，还本付息安排与项目专项收入的到账节奏高度契合，收益覆盖倍数稳定在合理区间。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目偿债方案内容全面、还款排布循序渐进，依托安置房销售及部分政府性基金返还作为偿债资金来源，分年度还本付息计划贴合收益节奏，实操性强。项目以国企作为实施及偿债主体，内部组织架构健全，偿还责任界定清晰；同时设立偿债专户实行专款专用，财政、审计全程监管收支，常态化开展现金流复盘，全过程管控机制完善，整体偿债规划稳妥可行。

项目主要存在的风险点有安置房供需变动、行业政策调整等风险。项目公司针对各类风险制定了完备应对举措：严格遵循安置房政策规范运营，平滑偿债周期。如确实出现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，因项目取得的政府性基金或专项收入

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，待项目收入实现后予以归还，或者通过处置可变现资产、调整预算支出结构、由政府财政资金追加项目投入等方式来满足债券存续期间的还本付息责任。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为改善居住环境，促进区块功能结构，提升城市形象，打造生态人文宜居新标杆，具体指标如下表所示：

一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值
产出指标	数量指标	安置房建设计划完成率	100%
		停车位建设计划完成率	100%
		室外附属及配套工程计划完成率	100%
	质量指标	设计功能实现率	≥95%
		竣工验收合格率	100%
	时效指标	项目按计划开工率	100%
		工程进度达标率	100%
		项目按计划完工率	100%
	成本指标	建设投资增减率	≤5%
效益指标	综合效益	改善居住环境	明显
		优化区块功能结构	明显
		提升城市形象	明显

一级指标	二级指标	三级指标	项目指标值
		促进区域经济发展	明显
满意度指标	满意度	公众满意度	≥90%

项目绩效目标与立项相关政策、规划、工作目标相符，与实际工作需要相匹配，具有一定的前瞻性和约束力；绩效指标全面充分、细化量化、可衡量、易获取且合理。

八、项目事前绩效评估结果

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，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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　还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，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，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。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人

大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。