镇海区钟包村城中村改造

安置房及配套基础设施建设工程

地方政府专项债券项目

实施方案

项目单位（盖章）：宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司

本级行业主管部门（盖章）：宁波市镇海区住房和建设交通局

本级发展改革部门（盖章）：宁波市镇海区发展和改革局

本级财政部门（盖章）：宁波市镇海区财政局

2026 年 9 月

目录

第一章项目概况 - 1 -
一、项目基本信息 - 1 -
二、项目建设地点 - 1 -
三、项目建设内容 - 2 -
四、项目投资情况 - 2 -
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 - 4 -
九、项目投后管理 - 5 -
第二章项目投资情况与资金筹措 - 7 -
一、编制依据及原则 - 7 -
二、估算范围 - 7 -
三、估算说明 - 8 -
四、建设内容及投资估算 - 9 -
五、资金筹措 - 10 -
六、融资情况 - 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 - 16 -
第四章项目运营支出分析 - 20 -
一、运营成本支出 - 20 -
二、财务费用支出 - 22 -
三、税费支出 - 22 -
第五章项目收益与融资平衡方案 - 24 -
一、项目收益分析 - 24 -
二、项目融资还本付息分析 - 24 -

三、项目收益与融资平衡分析 ..... - 26 -
第六章项目事前绩效评估情况 ..... - 29 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 29 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ..... - 32 -
三、项目资金来源和到位可行性 ..... - 34 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ..... - 34 -
五、债券资金需求合理性 ..... - 36 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ..... - 36 -
七、绩效目标设定及合理性 ..... - 38 -
八、项目事前绩效评估结果 ..... - 39 -
第七章项目风险控制 ..... - 40 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ..... - 40 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ..... - 41 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ..... - 42 -
第八章还款保障情况 ..... - 44 -
一、还款责任及保障 ..... - 44 -
二、项目资产管理 ..... - 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ..... - 45 -

第一章项目概况

镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程动态总投资57524万元（静态总投资54824万元），其中：计划申请专项债券总额54000万元，已发行0万元，本批次申请专项债券11300万元，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

项目全称为镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码2608-330211-04-01-760050，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码265BM0340230000。

二、项目建设地点

本项目建设地点为宁波市镇海区庄市街道。

近三年，宁波市镇海区行政区划保持稳定，辖招宝山街道、蛟川街道、骆驼街道、庄市街道、贵驷街道5个街道及澥浦镇、九龙湖镇2个镇，全区陆域面积246平方公里，海岸线绵长，拥有镇海港区，是宁波重要临港产业片区；行政区常住人口稳步增长，2023年末51.8万人、2024年末53.2万人、2025年末54.0万人，城镇化水平持续处于高位。区域经济基础扎实，2023-2025年地区生产总值分别为1428.9亿元、1512.1亿元、1601.9亿元；财政运行平稳，一般公共

预算收入逐年提升，2024 年实现 91.1 亿元、2025 年达 92.8 亿元。全区严格落实地方政府债务限额管理，债务规模有序可控，新增债务资金重点投向基础设施、产业发展、城市更新等领域，依托稳定税源具备持续还本付息能力，区域经济财政基本面能够为本项目实施提供良好支撑。

三、项目建设内容

本项目对钟包村进行城中村改造，建设城中村安置房及配套基础设施：

1、钟包城中村安置房建设工程：用地总面积约 22639 平方米，总建筑面积约 72330 平方米，其中地上建筑面积约 47530 平方米，地下建筑面积约 24800 平方米。建设内容为城中村内安置房，安置房配套排水、供水、照明、供电、消防、安防等基础设施，配建居家养老、室内体育、婴幼儿照料等公共服务设施。

2、配套基础设施：新建安置房配套东侧及西侧两处通行通道，总长约 0.5 公里，同步配套雨污排水管网、照明、交通安保设施等；对安置房南侧后倪河北侧区域进行环境综合整治，整治范围面积约 10.5 亩。

四、项目投资情况

本项目动态总投资 57524 万元，其中工程费用 35351 万元，占比 61.45%；工程建设其他费用 17567 万元，占比

30.54%；预备费 1906 万元，占比 3.31%；建设期利息 2700 万元，占比 4.69%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 3524 万元，占比 6.13%；专项债券资金 54000 万元，占比 93.87%。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）为宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司，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	宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司		
法定代表人	徐渊	成立日期	2020 年 5 月 11 日
注册资本	33,500 万(元)	营业期限	2010-05-11 至无固定期限
统一社会信用代码	91330211554515663J		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计（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：工程管理服务；非居住房地产租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；市场营销策划；土地整治服务；不动产登记代理服务；规划设计管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；市政设施管理；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；物业管理；金属材料销售；日用品销售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；专用化学产品销售(不含危险化学品)（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	宁波市镇海发展有限公司 100%

宁波市镇海箭湖工程项目管理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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为宁波市镇海区住房和建设交通局，统一社会信用代码 11330211736956697R。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 48 个月，拟于 2026 年 9 月完成初步设计，2026 年 11 月初完成施工招标，2026 年 11 月开工建设，预计 2030 年 10 月竣工验收投入使用。

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、造价、设备材料采购等单位。

本项目运营期 10 年，项目进入运营期后，安置房运营工作由项目实施主体负责，配套项目运营工作由行业主管部门委托的法人主体负责，对委托期内的项目运营、管理、维护，主要包括：配套基础设施运维、管护等。

八、项目审批情况

立项审批。本项目为审批制项目。本项目镇海区发展和改革局已下发《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（镇发改〔2026〕150

号）、《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（镇发改〔2026〕153号），同意项目实施。

综上，本项目已取得项目可行性研究批复，其他相关审批手续尚在办理中，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。

宁波市镇海区住房和建设交通局主管部门和宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司负责做好项目收入归集管理，本项目无配套融资，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，剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

镇海区财政局收到宁波市镇海区住房和建设交通局主管部门和宁波市镇海箭湖工程项目管理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，登记在宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司单位名下。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

镇海区发展和改革局已下发《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（镇发改〔2026〕150号）、《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（镇发改〔2026〕153号），根据可行性研究报告，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

2.《建设项目投资估算编审规程CECA/GC1-2015》；

3.《浙江省建设工程计价规则（2018版）》；

4.《浙江省建筑工程预算定额（2018版）》；

5.《浙江省安装工程预算定额（2018版）》；

6.《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》；

7.宁波市工程建设相关费用的规定。

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。工程费用包括安置房、配套基础设施涉及的建筑工程费、设备工程费、安装工程费

等；工程建设其他费用包括建设管理费、建设用地费、前期工作咨询费、研究试验费、勘察设计费、专项评价及验收费等。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

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地区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，《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》结合市场情况计取；

（2）建设可行性研究费：参考原国家计委计价格〔1999〕1283号文和《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》结合市场情况计取；

（3）建设勘察设计费：参考《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》结合市场情况计取；

（3）环境影响评价费：参考《浙江省工程建设其他费

用定额（2018版）》结合市场情况计取；

（3）节能评估费：参考《浙江省工程建设其他费用定额（2018版）》结合市场情况计取；

（4）建设用地费参考目前周边划拨及出让价格进行暂估；

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用（不含土地费）合计的5%计入。

6.建设期利息：专项债券暂按1.80%利率计取。

四、建设内容及投资估算

本项目动态总投资 57524 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	35351	61.45%
1.1	建筑工程费	27816	48.36%
1.2	安装工程费	494	0.86%
1.3	设备购置费	7041	12.24%
2	工程建设其他费用	17567	30.54%
3	预备费用	1906	3.31%
建设投资小计		54824	95.31%
4	建设期利息	2700	4.69%

序号	建设内容	投资估算金额	占比
项目动态总投资合计		57524	100.00%

五、资金筹措

本项目动态总投资估算57524万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金3524万元，占比6.13%；专项债券资金54000万元，占比93.87%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、用作项目资本金的专项债券资金（9000万元）合计12524万元，占比21.77%，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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	327	288	1955	954	3524	6.13%
专项债券	11300	13700	15300	11700	2000	54000	93.87%
其中：用作项目资本金		9000				9000	15.65%
合计	11300	14027	15588	13655	2954	57524	100.00%
分年度占比	19.64%	24.38%	27.10%	23.74%	5.14%	100.00%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：本项目属于保障性安居工程城中村改造领域，符合国家、省、市专项债券支持投向，具备申报专项债券条件；专项债券分年度筹资计划匹配项目建设时序，部分债券资金按政策用作项

目资本金，方案合规。配套财政资金规模较小，地方财政具备落实能力，财政压力可控。项目资金结构清晰，依托项目自身资源保障专项债券本息偿还，整体筹资方案风险可控，分年度资金安排贴合工程进度安排，资金使用效率较高，能够保障项目顺利实施。

六、融资情况

本项目使用专项债券融资 54000 万元。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 54000 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

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式	假设发行利率
1	2026 年	11300	10 年	每半年支付一次债券利息	到期还本	1.80%
2	2027 年	13700	10 年			1.80%
3	2028 年	15300	10 年			1.80%
4	2029 年	11700	10 年			1.80%
5	2030 年	2000	10 年			1.80%

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。本项目尚未发行专项债券。

第三章项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计1796万元，包括：多余安置房租赁收入989万元、停车位收入607万元、充电桩服务费收入70万元、光伏发电收益130万元。

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	多余安置房租赁收入	989
2	停车位收入	607
3	充电桩服务费收入	70
4	光伏发电收入	130
合计		1796

（一）多余安置房租赁989万元

1.收入定价：本项目周边有镇海鲲池小学、蛟川书院、龙赛中学、崇正书院等，教育资源丰富，区域租赁住宅市场活跃。基期出租平均单价参考周边在租安置房住宅单价主要集中在30-40元/平米/月，考虑项目区位因素、新旧程度等，首年平均出租单价保守按30元/平方米/月，运营期保守不考虑增长率。

表3-2近期周边安置房在租案例



2.出租面积及出租比例：本项目建设安置房 480 套，预期安置需求为 442 套，剩余 38 套，建筑面积约 3266 平方米，可在运营期通过租赁实现多余安置房租赁收入。运营期首年出租率 50%，次年 70%，后续稳定至 90%。

（二）停车位收入 607 万元

1.收入定价：本项目停车场收费价格依据参考甬价费〔2014〕48 号的收费标准，并考虑周边安置小区停车费收费价格情况，停车包月基本在 120-150 元/月/个，本项目停车位保守预期可实现收入 120 元/月/个。运营期保守不考虑增长率。

2.数量及利用率

项目设置停车位505个，预期首年使用率50%，次年70%，后续稳定至90%。

（三）充电桩服务费收入70万元

1.收入定价：本项目设置慢充与快充，慢充功率7KW，快充30KW。根据《宁波市物价局关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知（甬价费〔2018〕53号）》，充电服务费（含电费）基准价为每千瓦时1.40元，允许上浮15%。根据市场调研同时结合星星充电、特来电等app计费，镇海区充电服务费（含电费）基本在1.0-1.3元/度，结合本项目地理位置以及停车需求，本项目扣除平均电费0.7元/度，保守预估首年服务费0.4元/度。以下为相关调研案例。

表 3-3 目前周边充电桩案例



2.数量及利用率

项目充电桩数量总计约 8 个，其中慢充 4 个，快充 4 个，运营期日均充电时长按慢充服务费 8 小时，快充 2 小时计算。

（四）光伏发电收入 130 万元

1.收入定价：本项目光伏发电可售电价格参考《浙江省物价局关于完善居民生活用电阶梯电价政策有关事项的通知》（浙价资〔2012〕169 号）及《浙江省物价局关于电价调整有关事项的通知》（浙价资〔2016〕2 号），保守按 0.4153 元/KWh 测算，后续不考虑增长率。

2.发电量：本项目光伏装机容量为 285kW，通过全球气象资料软件 PVSYSTV6.8，得出项目所在城市宁波峰值日照

时数为每天3.67小时，年有效利用小时数为1058.24小时，每千瓦首年发电量为1058.24KWh，则项目年发电量为301598KWh（发电量测算已综合宁波阴雨、设备逐年损耗等因素做折减处理，取值审慎偏保守），运营期全年运营考虑。

（五）分年度收入情况

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：

表3-5项目分年度专项收入表

单位：万元

项目	多余安置房租赁收入	停车位收入	充电桩服务费收入	光伏发电收益	合计
2031年	59	36	7	13	115
2032年	82	51	7	13	153
2033年	106	65	7	13	191
2034年	106	65	7	13	191
2035年	106	65	7	13	191
2036年	106	65	7	13	191
2037年	106	65	7	13	191
2038年	106	65	7	13	191
2039年	106	65	7	13	191
2040年	106	65	7	13	191
合计	989	607	70	130	1796

二、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入90957万元

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计90957万元，为土地出让金收益。

1. 城中村改造可出让地块面积情况

本项目通过城中村改造，可实现多地块腾挪后出让，其中用于本次安置房及配套建设项目专项债还本付息的收益地块为 ZH06-02-01-05C 地块及 ZH06-02-01-03h 地块，具体信息如下，地块控规已法定。

表 3-6 用于本项目专项债还本付息的收益地块信息表

地块序号	用地性质	地块编号	地块土地面积（平方米）	容积率	预计出让时间
1#	B1+B2	ZH06-02-01-05C	18959	2.8	2031 年
2#	R2	ZH06-02-01-03h	72763	2.2	2036 年
合计			**91722**		

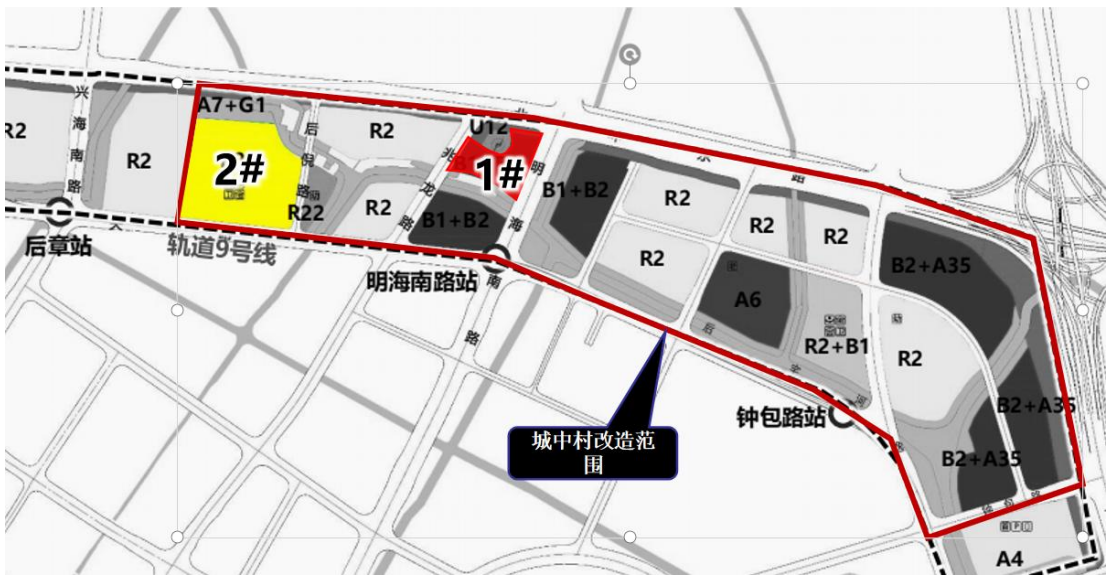


图 3-1 用于本项目专项债还本付息的收益地块位置图

2. 出让单价：

项目土地出让楼面价参考周边近期同类用途用地出让情况（如下表），考虑本项目出让地块位于庄市街道，土地

等级为五级，保守预计商办出让楼面价为2000元/平方米，住宅出让楼面价为9000元/平方米。

表3-7 周边近期同类出让用地案例

地块号	土地面积（㎡）	交易日期	成交价格（万元）	土地等级	容积率上限	楼面价（元/平方米）	竞得企业	备注
镇海区ZH06-07-26地块（B2）	11278	2025年12月	5059.09	五级	2.2	2039	宁波市璟诚企业运营管理有限公司	庄市街道
镇海区ZH06-04-03地块（R+B;B占17%）	58733	2025年12月	80009.47	五级	1.4	9730	宁波开投蓝城投资开发集团有限公司、宁波开投置业有限公司	庄市街道
镇海区ZH07-06-23-01地块（R2）	36479	2026年6月	49272.92	六级	1.6	8442	宁波浙君置业有限公司	骆驼街道

3. 可用于本项目的土地出让金收益

住宅类及商办类项目，按规定需上缴国家、省、市部分为土地出让金的30.2%，另区级提存预算平衡资金11%，剩余可用于本项目的土地出让金收益为土地出让金总额的58.8%。经测算，运营期土地出让金合计收入为154688万元，其中可用于本项目的土地出让金收益为90957万元。

表3-8 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入		
		2031年	2036年	合计
1	**对应的政府性基金收入**	6243	84714	90957
1.1	商办土地出让金收入	6243		6243
1.2	住宅土地出让金收入		84714	84714

合计	**6243**	**84714**	**90957**

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表。一是项目自有经营性专项收入（剩余安置房、车位、光伏、充电桩收益）；二是区级留存土地出让政府性基金收入，仅用于专项债券本息偿付，不属于项目市场化经营现金流。

表 3-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

项目	1、专项收入				2、对应的政府性基金收入	合计
	①多余安置房租赁收入	②停车位收入	③充电桩服务费收入	④光伏发电收益		
2031 年	59	36	7	13	6243	6358
2032 年	82	51	7	13	0	153
2033 年	106	65	7	13	0	191
2034 年	106	65	7	13	0	191
2035 年	106	65	7	13	0	191
2036 年	106	65	7	13	84714	84905
2037 年	106	65	7	13	0	191
2038 年	106	65	7	13	0	191
2039 年	106	65	7	13	0	191
2040 年	106	65	7	13	0	191
合计	**989**	**607**	**70**	**130**	**90957**	**92753**

第四章项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计7640万元，包括：运营成本支出499万元，财务费用支出7020万元，税费支出121万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计499万元，包括：人工成本、招租运营成本、维护成本，安置房相关物业成本由安置房物业费覆盖，相关的运营成本不予考虑。

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	345
2	招租运营成本	54
3	维护成本	100
合计		**499**

（一）人员成本345万元

项目运营期拟核定管理后勤人员2名，人员成本包括人员薪资、福利费及用人单位承担的其他成本，考虑目前宁波劳动力市场情况，基期平均用人成本预估15万元/人/年，后续每年上浮2%，运营期该部分成本预计345万元。

（二）招租运营成本 54 万元

本项目涉及多余安置房招租运营，根据目前中介招租费用市场情况及日常办公运营成本情况，运营期前两年此部分成本按租赁收入的 10%预计，后期此部分成本降低至收入的 5%。运营期该成本合计约 54 万元。

（三）维修费成本 100 万元

本项目维修费主要包括 8 个充电桩的维修费、光伏发电维修费等，平均每年预计 10 万元。运营期该成本合计约 100 万元。

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：

表 4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

项目	人工成本	招租运营成本	维修费成本	合计
2031 年	30	6	10	46
2032 年	31	8	10	49
2033 年	32	5	10	47
2034 年	33	5	10	48
2035 年	34	5	10	49
2036 年	35	5	10	50
2037 年	36	5	10	51
2038 年	37	5	10	52
2039 年	38	5	10	53
2040 年	39	5	10	54
合计	**345**	**54**	**100**	**499**

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计7020万元，为专项债券付息7020万元。

表4-3 项目分年度财务费用表

单位：万元

项目	专项债付息	财务费用合计
2031年	972	972
2032年	972	972
2033年	972	972
2034年	972	972
2035年	972	972
2036年	972	972
2037年	639	639
2038年	387	387
2039年	144	144
2040年	18	18
合计	7020	7020

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、房产税等，考虑本项目有足够的增值税进项税用于抵扣增值税销项税，故本项目不考虑增值税、城市维护建设税、教育费附加，房产税税率为12%，按租赁收入进行计费，土地使用税5元/平米/年，经测算运营期合计税费121万元。

本项目税费支出详见下表：

表 4-4 项目分年度税费支出表

单位：万元

项目	房产税	土地使用税	税费合计
2031 年	6.00	1.00	7.00
2032 年	9.00	1.00	10.00
2033 年	12.00	1.00	13.00
2034 年	12.00	1.00	13.00
2035 年	12.00	1.00	13.00
2036 年	12.00	1.00	13.00
2037 年	12.00	1.00	13.00
2038 年	12.00	1.00	13.00
2039 年	12.00	1.00	13.00
2040 年	12.00	1.00	13.00
合计	111.00	10.00	121.00

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-5 项目分年度运营支出表

单位：万元

项目	运营成本	财务费用	相关税费	合计
2031 年	46	972	7.00	1025.00
2032 年	49	972	10.00	1031.00
2033 年	47	972	13.00	1032.00
2034 年	48	972	13.00	1033.00
2035 年	49	972	13.00	1034.00
2036 年	50	972	13.00	1035.00
2037 年	51	639	13.00	703.00
2038 年	52	387	13.00	452.00
2039 年	53	144	13.00	210.00
2040 年	54	18	13.00	85.00
合计	499	7020	121.00	7640.00

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，本项目未扣除财务费用的当年收益合计为92133万元，分年度收益情况如下表：

表5-1项目分年度收益表

单位：万元

项目	项目收入	运营支出 （不含财务费用）	年度收益 （未扣除财务费用）
2031年	6358	53	6305
2032年	153	59	94
2033年	191	60	131
2034年	191	61	130
2035年	191	62	129
2036年	84905	63	84842
2037年	191	64	127
2038年	191	65	126
2039年	191	66	125
2040年	191	67	124
合计	92753	620	92133

备注：运营支出合计为7640万元，其中财务费用-专项债利息为7020万元，不含财务费用的运营支出为620万元。

二、项目融资还本付息分析

本项目拟使用专项债券54000万元，其中预计2026年下半年发行11300万元,2027年上半年发行13700万元,2028年上半年发行15300万元，2029年上半年发行11700万元，2030年上半年发行2000万元，债券年利率假设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。本项目债券总利息 9720 万元分为两部分：一是 2026—2030 建设期资本化利息 2700 万元，计入项目总投资；二是 2031 年—2040 年运营期年度付息 7020 万元，逐年计入项目运营财务费用，二者相加为债券全周期应付利息总额。

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增债券金额	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
2026 年		11300		11300	1.80%		
2027 年	11300	13700		25000	1.80%	327	327
2028 年	25000	15300		40300	1.80%	588	588
2029 年	40300	11700		52000	1.80%	831	831
2030 年	52000	2000		54000	1.80%	954	954
2031 年	54000			54000	1.80%	972	972
2032 年	54000			54000	1.80%	972	972
2033 年	54000			54000	1.80%	972	972
2034 年	54000			54000	1.80%	972	972
2035 年	54000			54000	1.80%	972	972
2036 年	54000		11300	42700	1.80%	972	12272
2037 年	42700		13700	29000	1.80%	645	14345
2038 年	29000		15300	13700	1.80%	384	15684
2039 年	13700		11700	2000	1.80%	141	11841

2040 年	2000		2000		1.80%	18	2018
合计		54000	54000			9720	63720

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

年度	偿还专项债券融资本息合计			营运净收益	覆盖情况
	本金	利息	本息合计		
2026 年		0.00	0.00		可覆盖
2027 年		327.00	327.00		
2028 年		588.00	588.00		
2029 年		831.00	831.00		
2030 年		954.00	954.00	0.00	
2031 年		972.00	972.00	6305.00	
2032 年		972.00	972.00	94.00	
2033 年		972.00	972.00	131.00	
2034 年		972.00	972.00	130.00	
2035 年		972.00	972.00	129.00	
2036 年	11300.00	972.00	12272.00	84842.00	
2037 年	13700.00	645.00	14345.00	127.00	
2038 年	15300.00	384.00	15684.00	126.00	
2039 年	11700.00	141.00	11841.00	125.00	
2040 年	2000.00	18.00	2018.00	124.00	
合计	54000.00	9720.00	63720.00	92133.00	
本息覆盖倍数	1.45				

备注：上述营运净收益为未扣除财务费用的运营净收益。

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 1.45，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

收支类别	公式	金额（万元）
一、建设资金来源	**A=H+I+K+L+M**	**57524**
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	3524
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	3524
（二）地方政府专项债券	I>=AF	54000
其中：用作项目资本金	AF	9000
（三）项目单位市场化融资	K	
（四）单位自筹资金	L	
（五）其他资金	M	
二、项目建设支出	**B=N+O+P+Q**	**57524**
（一）项目建设成本（不含财务费用）	N	54824
（二）财务费用-专项债券付息	O	2700
（三）财务费用-市场化融资付息	P	
（四）其他建设支出	Q	
三、项目运营预期收入	**C=R+S+T**	**92753**
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	90957

其中：对应的政府性基金收入	AG	90957
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	1796
（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**	**7640**
（一）项目运营成本（不含财务费用）	U	499
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	7020
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	
（四）税费支出	X	121
（五）其他运营支出	Y	
五、专项债券还本	**E**	**54000**
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（未扣除专项债利息涉及的财务成本）对全部融资本息的覆盖倍数为1.45倍，项目无其他外部融资安排，故偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为1.45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。

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

（一）项目实施必要性

1.政策依据充分。党中央、国务院持续部署实施城市更新行动、城中村改造工作，城中村改造纳入地方政府专项债券城市更新支持范畴。本项目属于城中村改造领域，是城市更新保障性安居工程的重要组成部分。项目实施符合国务院办公厅《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕26号）、《中华人民共和国城乡规划法》、《宁波市镇海区国土空间总体规划（2021-2035）》等政策法规要求。钟包村城中村改造项目已列入2024年国家城中村改造计划，本项目是落实国家城中村改造任务、完成改造目标的关键环节。

2.实际需求迫切。钟包村现状自建民房布局散乱、建设标准不一，片区管网、环卫、绿化等基础设施配套不足，存在消防安全隐患、内涝、环境脏乱等突出问题。随着钟包村城中村征迁工作持续推进，被拆迁村民安置需求日益突出，亟需集中建设安置住房及配套基础设施，妥善保障征迁群众居住安置，群众改造意愿强烈，具备紧迫的现实实施需求。

3.产出效益明确。项目建成后可提供安置房，新建安置房配套通道；实施安置房南侧后倪河北侧环境综合整治约10.5亩。项目具有显著的社会效益和环境效益。项目通过区域城中村改造，可腾挪出出让地块，产生土地出让金收益，用于本项目专项债本息偿付。

4.属于专项债券支持范围。本项目属于专项债券“保障性安居工程——城中村改造”领域，根据国办发〔2024〕52号《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》附件2地方政府专项债券可用作项目资本金的行业明确城市更新城中村改造及其他城市更新基础设施建设专项债券可用作项目资本金。

5.无交叉重复。经排查，本项目建设内容与区域内其他在建或已建项目不存在交叉重复。

（二）项目实施公益性

本项目属于有收益的公益性民生工程，公益性特征突出。

面向社会公共需求，持续增进民生福祉。项目主要为钟包村城中村征迁居民提供产权调换安置住房，同步建设小区配套基础设施工程，聚焦群众最直接的居住保障、生活配套需求，着力解决城中村居民住房困难、配套缺失等民生痛点，持续增进区域社会福利。

服务对象具有普遍性。项目服务对象为钟包村城中村范围内被征地拆迁的本地村民，覆盖多个自然村常住居民，面向片区广大群众提供普惠性居住保障服务，服务群体范围清晰、受众广泛。

以社会效益、环境效益最大化为核心目标，不以盈利为首要目的。项目建设首要目标是落实征迁安置政策、保障群众居住权益、改善人居环境、整治城中村脏乱差面貌、消除安全风险、完善城市基础功能。项目不以追求商业利润最大化作为建设运营目标；优先统筹人居改善、城市风貌提升、社区治理、生态环境改善等社会效益与环境效益，符合公共基础设施、保障性安置住房项目公益属性定位。

（三）项目实施收益性

本项目现金流方案依法合规、测算逻辑合理，具备可行性，满足专项债券收益自求平衡相关管理要求。

收入来源具备合规性。项目预期收益主要来源于城中村改造后腾挪地块出让收益、多余安置房租赁收入、配套经营性用房出租收益、配套车位收入等，收入类型符合城中村改造安置房专项债券项目收益相关政策规定，除专项债外无其他外部融资，不存在依靠违规收入平衡融资的情形。

现金流测算具备合理性。结合镇海区庄市街道区位、区域土地出让行情、周边物业租赁水平、项目建设规模、运营周期开展收益测算；同时足额预估运营维护成本、税费等各

项支出，测算参数选取审慎、测算逻辑完整，现金流预测客观合理。

收益实现具备可行性。项目紧贴征迁安置刚性需求，周边教育资源集聚，区域内人口逐年稳定增长，车位依托安置小区常住居民形成稳定客流，经营性配套具备持续运营基础。经测算，项目全周期综合收益能够覆盖对应融资本息支出，收益覆盖水平满足专项债管控要求；项目实施主体运营管理经验成熟，能够保障现金流稳定实现，具备可持续偿债能力。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

（一）项目建设投资合规性

1.立项审批合规。项目已取得镇海区发展和改革局《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程项目建议书的批复》（镇发改〔2026〕150号）及《关于镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程可行性研究报告的批复》（镇发改〔2026〕153号），审批程序符合《政府投资条例》及地方相关规定。项目属于审批制项目，监管代码及穿透式系统编码已按规定落实。

2.产业政策与行业标准。项目建设符合国家产业结构调整指导目录及城中村改造相关政策。建筑设计严格执行《住宅设计规范》GB50096-2011、《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）、《城市居住区规划设计标准》

GB50180-2018 等现行国家及行业标准。

3.行政许可手续。项目单位已启动规划选址、用地预审、环评、节能审查等前置审批手续办理工作，承诺依法取得各项许可后方开工建设，不存在未批先建情形。

4.招标合规。项目勘察、设计、施工、监理及重要设备材料采购均采用公开招标方式，委托具有相应资质的招标代理机构组织实施，符合《中华人民共和国招标投标法》及宁波市相关规定。

（二）项目成熟度

1.前期准备有序推进。项目已取得项目建议书批复和可研批复，后续各项工作按计划推进：2026 年 6 至 11 月完成前期工作，2026 年 11 月开工建设。

2.土地要素保障。安置房建设用地选址于庄市街道钟包村城中村范围内，根据《镇海区庄市街道（ZH06）控制性详细规划》，该地块规划用途为二类居住用地（R2），适用于安置房建设。地块现状主要为村庄建设用地和少量农田，地势平坦，征地工作有序推进，土地要素保障总体可行。

3.市政配套条件成熟。地块周边给水、排水、供电、通信、燃气等市政配套设施管线已基本建成，可就近接入，建设条件良好。

4.建设工期安排合理。计划建设工期 48 个月（2026 年 11 月至 2030 年 10 月），各配套子项滚动推进建设，各阶段

节点清晰，时序安排紧凑合理。

三、项目资金来源和到位可行性

1.资金来源渠道明确，筹资规模合理。项目动态总投资57524万元（含建设期利息2700万元），资金来源为：申请地方政府专项债券54000万元（占比93.87%）、镇海区财政出资3524万元（占比6.13%），资金来源结构清晰，无其他市场化融资安排。动态总投资57524万元与建设内容规模相匹配，项目投资估算与宁波市同类项目水平相当。

3.合规性审查。财政出资3524万元加专项债券用作项目资本金部分（9000万元）合计12524万元，占动态总投资约21.77%，符合固定资产投资项目最低资本金比例要求。资金筹措行为合法合规，不存在新增地方政府隐性债务问题。

4.资金到位可行。财政出资3524万元规模较小，分年度逐步到位，镇海区财力可承受。专项债券54000万元分5年申报发行，匹配项目建设时序，预计可按时到位保障项目实施。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

（一）收入测算全面充分

项目收入测算全面充分，项目运营期收入合计92753万元，具体如下：

1.土地出让金区级留存收入90957万元。城中村改造腾挪后可出让地块2宗：1#商办地块（ZH06-02-01-05C，约28.4

亩，容积率 2.8），按楼面价 2000 元/㎡测算。；2#住宅地块（ZH06-02-01-03h，约 109 亩，容积率 2.2），按楼面价 9000 元/㎡测算；区级留存 58.8%部分用于偿债。出让单价参考周边近期同类用地成交案例，保守取值具有可实现性。

2.专项收入 1796 万元。包括：多余安置房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、光伏发电收益。

（二）成本测算客观严谨

运营期运营成本及税费合计 620 万元，主要包括：管理后勤人员 2 名人工成本、招租运营成本、维修费、房产税及土地使用税。人员配置及薪酬标准参照宁波市劳动力市场及行业平均水平，测算合理。安置房物业费由住户自行承担，不纳入项目运营成本，成本测算客观严谨。

（三）投入产出合理

项目净收益（未扣除运营期财务费用）92133 万元，覆盖债券本息 63720 万元，覆盖倍数 1.45 倍。与同类城中村改造安置房项目相比，覆盖倍数处于合理偏优水平。项目采用“安置房建设+配套基础设施”的综合改造方案，实现土地资源集约利用和综合效益最大化，方案优化合理。

（四）预期收益可实现

专项收入方面，项目周边教育资源丰富（鲲池小学、蛟川书院、龙赛中学、宁波大学等），租赁市场需求有坚实支

撑；年光伏年发电量约 30.16 万 kWh，经 PVSYSTV6.8 软件模拟，技术参数可靠。土地出让收入方面，宁波镇海区近三年 GDP 稳步增长（2023 年 1428.9 亿元至 2025 年 1601.9 亿元），一般公共预算收入逐年提升（2025 年达 92.8 亿元），区域房地产市场基本面稳健，土地出让预期具有可实现性。

五、债券资金需求合理性

1.实施期限设置合理。建设期 48 个月（2026 年 11 月至 2030 年 10 月），运营期 10 年（2031 至 2040），债券期限 10 年。项目运营期首年即可产生土地出让收入及专项收入，周期内可覆盖债券利息，期限结构合理。

2.建设内容真实。建设内容为钟包村安置房、配套安置房通道、后倪河环境整治（一期 3.1 亩+二期 7.4 亩），经可研批复确认，无虚增建设内容或扩大投资规模情形。

3.建设标准合规。安置房按宁波市安置房建设标准设计，容积率 2.0，绿地率≥30%，平均单方造价与同期同类工程单方造价相当，未超标准建设。

4.债券需求测算合理。项目动态总投资 57524 万元，扣除财政出资 3524 万元后，剩余缺口 54000 万元由专项债券解决。债券资金按建设进度分 5 年申报发行，资金到位进度与工程投资计划匹配，避免资金闲置。其中 9000 万元专项债券用作项目资本金，符合相关政策规定。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）偿债方案完整可行

1.偿债计划清晰。专项债券54000万元，期限10年，年利率按1.80%测算，每半年付息，建设期利息2700万元计入动态总投资。项目预计2036年偿还11300万元、2037年13700万元、2038年15300万元、2039年11700万元、2040年2000万元。偿债资金来源为项目专项收入和土地出让金区级留存收入。

2.偿还能力充足。项目净收益92133万元，债券本息63720万元，覆盖倍数1.45倍，高于财政部要求的1.10倍最低标准。其中运营期首年即可产生土地出让收入及专项收入约，可覆盖当年债券本息。2036年为偿债高峰年，该年住宅地块出让收入区级留存部分可用于后期偿债，偿还能力充足。

3.偿还责任明确。按国办函〔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。项目单位（宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司）负责运营收入归集，主管部门（镇海区住房和建设交通局）负责审核监督，财政部门组织将到期债券本息缴入国库，职责分工明确。

4.还款保障机制健全。已建立“预算编制—收入征缴—资金上缴”闭环管理机制。

（二）组织机构健全

项目单位宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司为镇

海区属功能性国有企业，已先后承担镇海区多个安置房项目的建设管理任务，具备丰富的安置房项目建设管理经验，组织机构健全。

（三）风险控制措施

主要偿债风险点及应对措施：

1.土地出让价格下行风险。应对措施：已保守取价，安全边际较大；可按市场情况灵活安排地块出让时序。

2.土地出让时序延迟风险。应对措施：已锁定两处出让地块（控规已法定），2031 年和 2036 年两批出让，分散时间风险。

3.租赁收入不及预期风险。应对措施：已采用保守出租率假设（首年 50%、次年 70%、稳定 90%），储备房源仅 38 套，风险敞口有限。

4.债券利率上升风险。应对措施：参考 2026 年 6 月批次 10 年期专项债利率 1.80%取值，留有弹性空间；债券期限 10 年适中，利率波动对整体影响可控。

5.建设成本超支风险。应对措施：已按 5%计列预备费 1906 万元；实行公开招标和全过程造价控制。

6.区级财政兜底压力风险。应对措施：镇海区 2025 年一般公共预算收入达 92.8 亿元，本项目财政出资仅 3524 万元，占比低、压力可控。

七、绩效目标设定及合理性

本项目绩效目标设定为：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期，详见附件1。

绩效目标一级指标按照：产出指标、效益指标、满意度指标设定，反映了实际工作的需求和重点，使绩效目标更具针对性和实用性。二级指标按照：数量指标、质量指标、时效指标、成本指标设定，能够准确反映工作的成果和效率。经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响、服务对象满意度设定，充分考虑了多方面的影响，使绩效目标不仅关注短期效益，还注重长期可持续影响，综合来看，三级指标按照具体实施内容填写。绩效目标从多方面、多角度进行评估，尤其针对社会效益、生态效益、可持续发展等长期目标的影响，关注长期可持续影响，具有全面性、科学性和合理性。

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

本项目建设周期较长、投资规模较大、涉及安置房建设、配套基础设施完善与片区土地整理出让，结合城中村改造、城市更新同类项目经验，按照风险发生概率与影响程度，重点识别施工进度、资金筹措、项目收益实现三类主要风险，明确风险来源、判定风险等级，并制定针对性防控对策，确保项目平稳推进、风险可控。

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（一）主要风险因素

前期勘察与地下管线不确定风险：钟包村城中村建成年代久、房屋密集，地下给排水、电力、燃气、通信等管线资料不全，施工中易出现管线迁改、地质条件与勘察不符，导致工期延误。

征迁交地与现场协调风险：片区征迁清表、障碍物拆除滞后，或周边居民诉求、交通导改、施工扰民协调不到位，影响进场施工与连续作业。

恶劣天气与季节性施工限制：宁波地区台风、暴雨、汛期、高温等天气影响，基础施工、土方作业、室外配套工程易暂停，拖慢整体进度。

建材供应与劳务组织波动：钢筋、混凝土、砂石等主材价格上涨、供货延迟，或劳务人员不足、施工队伍履约能力

不足，造成工期滞后。

多专业交叉作业统筹不足：安置房建筑、配套基础设施等同步实施，工序衔接不畅、现场管理不到位，易出现窝工、返工。

（二）风险控制措施

强化前期勘查与管线排查：开工前完成详细地质勘察、地下管线探测，联合产权单位逐一确认，制定迁改预案，减少现场变更与停工。

压实征迁交地与属地联动：建立街道、村社、项目单位协同机制，提前完成清表交地；优化围挡、交通导改、降噪降尘方案，降低阻工与扰民风险。

优化施工组织与节点管控：编制总进度计划与分级节点计划；合理安排雨季、汛期施工内容，备足防汛、防雨、应急物资。

稳定材料供应与劳务保障：提前锁定主材采购渠道，签订保供协议；择优选择业绩优、实力强的施工与劳务单位，建立备选资源池。

加强现场统筹与变更管理：实行周例会、监理旁站、第三方巡查制度，严格设计变更与签证流程，确保手续规范、推进高效。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

（一）主要风险因素

专项债券发行与资金到位滞后：专项债额度审批、发行节奏受政策与时间节点影响，可能出现资金拨付与工程进度不匹配。

投资超概算风险：建材价格上涨、人工成本上升、设计变更、政策规费调整，导致总投资超出批复概算。

资金管理与支付流程风险：资金调度、支付审核流程延迟，影响工程连续实施与债务偿付安排。

（二）风险控制措施

紧盯专项债申报与拨付：专人对接发改、财政部门，加快前期手续与材料上报，确保债券按期发行、资金及时到位。

严格概算与造价管控：执行限额设计，实行全过程造价咨询与跟踪审计，严控变更签证，杜绝不合理支出。

规范资金专户与专款专用：实行专项管理、封闭运行，按进度合规支付；建立资金使用预警，提前预判缺口、统筹调度。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（一）主要风险因素

土地出让节奏不及预期：片区土地整理、规划条件、出让计划受政策与市场影响，挂牌出让时间晚于现金流测算节点。

土地市场价格波动风险：宏观经济、房地产调控、区域市场供需变化，可能导致土地出让价格低于预期，影响收益

规模。

土地出让程序与流拍风险：地块出让公告、竞买人不足、竞价不及预期等，导致土地无法按期成交或收益不达测算。

收益归集与资金统筹风险：土地出让收入入库、划转、统筹安排流程滞后，影响专项债券本息按期偿付。

（二）风险控制措施

加快土地整理与出让前期：同步推进安置房建设与地块整理、规划完善，提前启动出让筹备，力争按计划挂牌成交。

强化市场研判与出让策略：密切跟踪宁波及镇海区土地市场，合理确定出让起始价与出让时机，提升地块吸引力。

优化地块策划与推介：结合片区定位完善配套规划，加强招商推介，吸引优质竞买主体，降低流拍概率。

做实审慎测算与现金流缓冲：按保守原则测算土地出让收益，合理安排偿债计划，预留资金安全垫；建立收益监测与预警机制，确保本息足额覆盖、按期偿付。

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，资产和权益登记在宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司名下。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。在债券存续期间，宁波市镇海区住房和建设交通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。

附件 1：债券项目事前评估绩效表

项目绩效目标表

（2026 年度）

<table>
<tr><td colspan="2">项目名称</td><td colspan="6">镇海区钟包村城中村改造安置房及配套基础设施建设工程</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目单位</td><td colspan="2">宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司</td><td>主管部门</td><td colspan="2">宁波市镇海区住房和建设交通局</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目建设期限</td><td colspan="2">2026 年-2030 年</td><td>项目领域</td><td colspan="2">保障性安居工程——城中村改造</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目动态总投资（万元）</td><td colspan="5">57524</td></tr>
<tr><td colspan="2">项目债券资金总需求 2026 年-2040 年）</td><td colspan="2">54000</td><td>本年度债券资金需求</td><td colspan="2">11300</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="6">总目标（2026 年-2040 年）</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期
目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益</td></tr>
<tr><td>本年度目标</td><td colspan="6">目标 1：项目按计划实施，专项债资金使用到位。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>指标解释</td><td>备注（评扣分办法）</td></tr>
<tr><td>产出指标</td><td>数量指标</td><td>基础设施工程实际完成率</td><td>>=80%</td><td>项目批复工程量包括钟包城中村安置房建设工程总建筑面积约 81003 平方米；配套基础设施：新建安置房配套东侧及西侧两处通行通道，总长约 0.5 公里；对安置房南侧后倪河北侧区域进</td><td>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 5 分</td></tr>
</table>

					行环境综合整治，整治范围面积约 10.5 亩。	
		质量指标	可行性研究规范性	是	用以反映项目前期的可行性研究情况	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分。
			招投标规范性	是	反映建设工程履行公开招投标程序情况	定性指标，规范得 2 分，不规范不得分
			设计功能实现率	>=80%	反映项目初始设计功能实现程度，本项目设计功能包括安置住宅、居家养老用房、婴幼儿照料用房等及安置房周边配套基础设施。	定量指标，设计功能实现率小于 80%不得分；设计功能实现率=（实际工程实现功能数量/计划实现功能数量）×100%，此项分值最高 5 分
			项目设计变更率	<=10%	反映项目设计变更情况	定量指标，设计变更率大于 10%不得分；设计变更率=（设计变更工程量/预算工程量）×100%，此项分值最高 8 分
			竣工后验收合格率	>=80%	反映竣工验收情况	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 5 分
		时效指标	项目按计划开工率	>=80%	反映工程按计划开工情况	定量指标，按计划开工率小于 80%不得分；按计划开工率=（实际开工工程量/计划开工工程量）×100%，此项分值最高 5 分
			工程进度达标率	>=80%	反映工程建设进度情况	定量指标，工程进度达标率小于 80%不得分；工程进度达标率 = 实际完成工程量（产值）/计划应完成工程量（产值）×100%，此项分值最高 5 分
			项目按计划完工率	>=80%	反映工程按计划完工情况，项目预计完工时间为 2030 年 10 月	定量指标，按计划完工率小于 80%不得分；按计划完工率=（建设期时间内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 5 分

		成本指标	成本控制效果	定性指标	考核项目的成本节约情况	定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 4-5 分；B：成本控制效果一般 3-3.9 分；C：成本控制效果不佳 0-2.9 分。此项分值最高 5 分
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	>=90%	考核项目收益等情况，本项目估算收益包括土地出让金收入、多余安置房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、光伏发电收益，项目运营期总收入 92753 万元	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 90%不得分，此项分值最高 10 分
		社会效益	项目受益群众	定性指标	考核项目城中村内受益群众数量情况，本项目惠及 362 户城中村村民。	定性指标，项目受益群众引入和发展状况，此项分值最高 10 分
		生态效益指标	区域环境	定性指标	改善区域环境情况	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
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善、营商环境提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 10 分
	满意度指标	服务对象	受益群众满意度	>=85%	考核对项目实施的满意度	周边受益群体满意度加权平均值*分值，满意度小于 85%不得分。此项分值最高 10 分