2026年9月宁波市政府专项债券
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
收益与融资自求平衡财务评估报告

中会华债咨[2026]第009号

宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司：

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对2026年9月宁波市政府专项债券包含的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“该项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于宁波市镇海区庄市街道，为钟包村城中村改造民生工程。钟包村原有城中村居住设施老旧，基础配套存在短板，整体人居环境有待提升。随着片区城中村征迁工作持续推进，被拆迁村民安置需求日益迫切，群众改造意愿强烈，项目实施具备显著现实必要性与紧迫性。

本项目主要建设安置房及配套基础设施，项目建成后，可有效盘活片区低效土地、优化城市空间布局，补齐基础设施短板、消除安全隐患，切实保障征迁群众安居需求，完善片区综合服务功能，有效提升区域城市面貌与人居品质，助力片区有机更新与高质量发展。

（二）项目立项审批情况

本项目经宁波市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）同意实施，项目经宁波市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可行性研究报告的批复》（镇发改〔2026〕153号），同

意本项目的可行性研究报告，审批监管平台代码：2608-330211-04-01-760050。

（三）项目性质

该项目为政府投资性的民生项目，是具有一定收益的保障性安居工程——城中村改造项目。

（四）项目单位

该项目建设单位为宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司，负责完成本项目前期立项工作以及项目实施。

项目单位：宁波市镇海箭湖工程项目管理有限公司

住所：浙江省宁波市镇海区骆驼街道永平西路168号

负责人：徐渊

统一社会信用代码：91330211554515663J

（五）项目主管部门

该项目主管部门为宁波市镇海区住房和建设交通局。

（六）项目建设周期，主要建设内容

1.项目计划建设周期：2026年11月-2030年10月，项目建设工期为48个月。

2.主要建设内容为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。

（七）项目前期有关情况

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已完成可行性研究批复。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1.满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资金。

2.遵守规章制度

筹措资金要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3.讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

本项目静态总投资为54824万元（不含建设期利息），其中工程费用为35351万元、工程建设其他费用17567万元，预备费1906万元。由于项目收益实现前，债券利息由财政资金偿还，需增加其他财政资金2700万元，因此考虑建设期债券利息后的动态总投资为57524万元。

（三）资金筹措方案

本项目静态总投资54824万元，考虑建设期债券利息后的动态总投资为57524万元，项目资金来源计划债券资金54000万元，其他财政安排资金3524万元。

本项目拟申请地方政府专项债券总计54000万元，本次2026年9月拟发行11300万元，具体发行安排如下表。

专项债发行计划安排表

序号	年度	发行规模（万元）	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%

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入

该项目建成后，通过项目产生的收入偿还本次专项债券本息。主要效益为多

余安置房租赁收入、停车位收入、充电桩服务费收入、光伏发电收益及土地出让收入。运营期可实现运营收入合计 92753 万元。

（1）多余安置房租赁收入

根据可行性研究报告，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。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，出租率假设运营期首年 50%，次年 70%，后续稳定至 90%。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，运营期此部分收入合计为 989 万元。

（2）停车位收入

根据可行性研究报告，本项目设置停车位 505 个，运营期参考周边安置小区停车费收费价格情况，保守按单个车位月收益 120 元/月估算，出租率首年按 50%，次年 70%，后续稳定至 90%，运营期此部分收入合计为 607 万元。

（3）充电桩服务费收入

根据可行性研究报告，本项目充电桩数量总计约 8 个，其中慢充 4 个，快充 4 个，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）》及市场行情，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后保守预估首年服务费 0.4 元/度，后续不考虑增幅。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。运营期此部分收入合计为 70 万元。

（4）光伏发电收入

根据可行性研究报告，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。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。运营期此部分收入合计为130万元。

（5）土地出让收入

本项目城中村改造后可腾挪出让ZH06-02-01-05C及ZH06-02-01-03h两地块，两地块基本信息如下表。

土地出让计划情况表

地块名称	土地性质	土地面积（平方米）	容积率	预计出让时间
ZH06-02-01-05C	B1+B2	18959	2.8	2031年
ZH06-02-01-03h	R2	72763	2.2	2036年

项目土地出让楼面价参考周边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，土地等级为五级地，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。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。

周边同类用途用地出让案例表

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）	备注
镇海区ZH06-07-26地块（B2）	11278	2025年12月	5059.09	五级	2.2	2039	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	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	骆驼街道

项目收入（汇总）预测表

单位：万元

项目	1、专项收入				2、对应的政府性基金收入-土地出让收入	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**

（二）运营成本

本项目运营期成本包括人工成本、招租运营成本、维护成本。运营期预计成本合计 499 万元。

（1）人员成本

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。

（2）招租运营成本

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。

（3）维修费成本

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。

项目运营成本（汇总）预测表

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**

（三）相关税费

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。

项目相关税费支出表

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

（四）项目收益

根据上述依据（或假设），债券存续期内项目收入92753万元，运营成本499万元，相关税费121万元，项目营运净收益为92133万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为92133万元，具体如下表。

债券还本付息安排表

单位：万元

序号	项目	金额
一	项目收入	92753
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

序号	项目	金额
5	土地出让收入	90957
二	**项目成本**	499
1	用人成本	345
2	招租运营成本	54
3	维修成本	100
三	**相关税费**	121
四	**净收益**	92133

（四）项目建设支出及各项资金投入计划

该项目静态投资总额为54824万元。项目投资包括建筑工程费用、工程建设其他费和预备费。分年建设支出计划如下表。

项目分年度建设支出计划表

单位：万元

年度	合计	**2026年**	**2027年**	**2028年**	**2029年**	**2030年**
金额	54824	11300	13700	15000	12824	2000

考虑建设期利息后，需增加财政资金2700万元，项目动态总投资为57524万元，各项资金投入计划如下表。

各项资金投入计划表

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		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%
分年度投资合计	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%	

本项目资本金合计12524万元，占总动总投资的57524万元的21.77%。

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

（五）债券还本付息安排

本项目拟申请地方政府专项债券总计54000万元，计划2026年9月发行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，假设发行票面利率1.80%，债券期限10年。存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

上述专项债券利息合计9720万元，本息合计63720万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

项目本息情况表

金额单位：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	应付利息	应付本息
2026年		11300		11300		
2027年	11300	13700		25000	327	327
2028年	25000	15300		40300	588	588
2029年	40300	11700		52000	831	831
2030年	52000	2000		54000	954	954
2031年	54000			54000	972	972
2032年	54000			54000	972	972
2033年	54000			54000	972	972
2034年	54000			54000	972	972
2035年	54000			54000	972	972
2036年	54000		11300	42700	972	12272
2037年	42700		13700	29000	645	14345
2038年	29000		15300	13700	384	15684
2039年	13700		11700	2000	141	11841
2040年	2000		2000		18	2018
合计		54000	54000		9720	63720

（六）收益与融资平衡情况

现金流平衡分析表

单位：万元

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
现金流入																
财政资金流入	0	327	288	1,955	954											3,524
债券资金流入	11,300	13,700	15,300	11,700	2,000											54,000
其他融资资金流入																
运营期现金流入						6,358	153	191	191	191	84,905	191	191	191	191	92,753
现金流入总额	**11,300**	**14,027**	**15,588**	**13,655**	**2,954**	**6,358**	**153**	**191**	**191**	**191**	**84,905**	**191**	**191**	**191**	**191**	150,277
现金流出																
建设期资金流出	11,300	13,700	15,000	12,824	2,000											54,824
运营期现金流出						53	59	60	61	62	63	64	65	66	67	620
债券还本											11,300	13,700	15,300	11,700	2,000	54,000
债券付息	0	327	588	831	954	972	972	972	972	972	972	645	384	141	18	9,720
其他融资还本付息																
现金流出总额	**11,300**	**14,027**	**15,588**	**13,655**	**2,954**	**1,025**	**1,031**	**1,032**	**1,033**	**1,034**	**12,335**	**14,409**	**15,749**	**11,907**	**2,085**	119,164
现金净流量																
当年项目现金净流入	0	0	0	0	0	5,333	-878	-841	-842	-843	72,570	-14,218	-15,558	-11,716	-1,894	31,113
期末项目累计现金结存额	0	0	0	0	0	5,333	4,455	3,614	2,772	1,929	74,499	60,281	44,723	33,007	31,113	31,113

经测算，该项目建设完成后，可实现收入 92753 万元，运营成本 499 万元，相关税费 121 万元，项目实现的净收益 92133 万元。该项目发行债券总额 54000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 63720 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.45 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 150277 万元，现金流出总额 119164 万元，期末资金结余 31113 万元。该项目发行债券总额 63720 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 63720 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.49 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍

项　目	金　额
项目实现的净收益	92133
偿还债券本金	54000
支付债券利息	9720
债券本息合计	63720
覆盖倍数	1.45

项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍

项　目	金　额
现金流入总额	150277
现金流出总额	119164
项目资金结余	31113
偿还债券本金	54000
支付债券利息	9720
债券本息合计	63720
覆盖倍数	1.49

（七）其他事项

1、资金充足性

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.45。根据本报告中的现金流平衡分析表，本项目的现金流期末累计现金结存额为 31113 万元，不存在资金缺口。

2、资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，在扣除项目相关成本后，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

四、财务风险分析

1、运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动，全口径项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.30 倍到 1.59 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

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%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	82,920	87,526	92,133	96,740	101,346
债券本息合计	63,720	63,720	63,720	63,720	63,720
覆盖倍数	1.30	1.37	1.45	1.52	1.59

2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目新发行 10 年期债券按照 1.80%的利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。考虑项目的敏感性分析，按债券利率的-10.00%到 10.00%变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.42 倍到 1.47 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
债券利率变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	92,133	92,133	92,133	92,133	92,133
债券本息合计	62,748	63,234	63,720	64,206	64,692
覆盖倍数	1.47	1.46	1.45	1.43	1.42

五、财务评估说明

（一）财务评估依据

1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3.中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）；

4.财政部印发《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）；

5.《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）；

6.《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）；

7.《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）；

8.《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》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成

本预测选择区间数据较高值；

5.与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；②项目在建成投入后能够按照预期假设收费金额、收入分成等进行运营，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利执行；③预测期内经营运作未受到客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6.项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

7.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）使用限制说明

本报告是建立在前述假设基础上对项目收益覆盖专项债券本息的预测评估，仅供发行专项债券目的使用。

六、财务评估报告的声明

1、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

2、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

3、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

4、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

5、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

电话(Tel): 0574-27855685 27822088
传真(Fax):0574-26855670 27855678

七、财务评估结论

经评估，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的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，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中会华（宁波）会计师事务所有限公司

2026 年 9 月 7 日