

宁波市政府专项债券

新城河区块综合改造 I#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）：慈溪市发展和改革局

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	- 3 -
一、项目基本信息	- 3 -
二、项目地点	- 3 -
三、项目建设内容	- 4 -
四、项目投资情况	- 5 -
五、项目单位	- 6 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设工期及运营模式	- 6 -
八、项目审批情况	- 7 -
九、项目投后管理	- 9 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 11 -
一、编制依据及原则	- 11 -
二、概算范围	- 11 -
三、概算说明	- 12 -
四、建设内容及投资概算	- 12 -
五、资金筹措	- 13 -
六、组合融资	- 14 -
第三章 项目收入分析	- 16 -
一、项目专项收入分析	- 16 -
二、项目运营期收入合计	- 19 -
第四章 项目运营支出分析	- 21 -
一、运营成本支出	- 21 -
二、财务费用支出	- 24 -
三、税费支出	- 24 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 27 -
一、项目收益分析	- 27 -

二、项目融资还本付息分析	27 -
三、项目收益与融资平衡分析	29 -
四、专项债券项目收支预算表	30 -
五、项目收益融资平衡评价结果	32 -
第六章 项目事前绩效评估情况	33 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ...	33 -
二、项目投资合规性与项目成熟度	34 -
三、项目资金来源和到位可行性	35 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	35 -
五、债券资金需求合理性	37 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	38 -
七、绩效目标设定及合理性	39 -
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	40 -
九、项目事前绩效评估结果	40 -
第七章 项目风险控制	42 -
一、影响项目施工进度的风险及控制措施 ...	42 -
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施 ...	42 -
三、影响项目收益实现的风险及控制措施 ...	43 -
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

新城河区块综合改造 I#安置房工程总投资 156,350 万元，其中：计划申请专项债券总额 80,000 万元，已发行 60,000 万元，本批次申请专项债券 10,000 万元，债务期限十年，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

项目全称为新城河区块综合改造 I#安置房工程(以下简称项目)，发展改革部门审批监管代码 2211-330282-04-01-346515，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 3302822200000000003993。

二、项目地点

本项目建设地点为慈溪市白沙路街道，东至规划居住用地，南至北二环路，西至东三环规划绿化带，北至开发大道，总用地面积 51525 平方米。

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,慈溪市本级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 年末全市本级政府债务余额 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同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》(慈发改审批〔2023〕299 号),本项目主要建设规模和内容:

工程新建建筑面积 202333.80 平方米，其中地上建筑面积 140091.05 平方米（含住宅 131794.57 平方米）、地下建筑面积 62242.75 平方米（地下室 56142.6 平方米、地下夹层 6100.15 平方米），建筑占地面积 10544.27 平方米，容积率 2.72，建筑密度 20.46%；设置机动车停车位 1406 个¹（地上 73 个、地下 1333 个）、上落客货车位 15 个、非机动车停车位 1452 个（地上 382 个、地下 1070 个）；安置房总套数 1212 套。

工程新建 13 幢 22-26 层住宅、多层配套设施用房和地下室（局部二层），布设安置房、物业用房、社区用房、养老服务用房、体育活动用房、门卫、消控室、水泵房、配电房、垃圾房等，同步实施电气、给排水、暖通、消防、人防、绿色建筑、智能化等公用工程，道路、综合管线等室外工程。

四、项目投资情况

本项目总投资 156,350 万元，其中工程费用 97,200 万元，占比 62.17%；工程建设其他费用 5,289 万元，占比 3.38%；征地和环境部分 45,708 万元，占比 29.24%；预备费 4,817 万元，占比 3.08%；建设期利息 3,336 万元，占比 2.13%。

从资金来源看，从资金来源看，计划使用单位自有资金 76,350 万元，占比 48.83%；专项债券资金 80,000 万元，占比 51.17%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

¹ 设置充电停车位 203 个（慢充 196 个，快充 7 个），充电车位设置于地下室。

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	2020 年 4 月 16 日至长期
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	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，也符合使用专项债券的项目主体要求，不存在正在进行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 11330282002976461L。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，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。项目现状为项目建设中。

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。

本项目运营期十年，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(以下简称项目运营公司)负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：安置房及停车位销售、管理工作等。

八、项目审批情况

1.立项审批。本项目为审批制项目。2022 年 12 月 7 日，慈溪市发展和改革局下发《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程项目建议书的批复》(慈发改审批〔2022〕456 号)；

2023 年 11 月 14 日，慈溪市发展和改革局下发《慈溪市发展和改革局关于同意调整新城河区块综合改造 I#安置房工程项目建议书的批复》(慈发改审批〔2023〕289 号)；

2023年11月17日，慈溪市发展和改革局下发《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程可行性研究报告的批复》（慈发改审批〔2023〕292号）；

2023年11月29日，慈溪市发展和改革局下发《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程初步设计的批复》（慈发改审批〔2023〕299号）。

2.用地审批。2023年2月7日，慈溪市自然资源和规划局核发《不动产权证书》（浙（2023）慈溪市不动产权第0015614号），载明权利人为慈溪市欣汇建设开发有限公司，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，面积51525平方米。

3.规划审批。2024年4月6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I#安置房工程，用地位于慈溪市白沙路街道，面积51525平方米，用途为二类城镇住宅用地，土地取得方式为出让。

2023年8月14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I#安置房工程项目，位于白沙街道轻纺村，总建筑面积202333.8平方米，其中地上建筑面积140091.05平方米，地下建筑面积62242.75平方米。

4.施工许可。2024年2月7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330282202402070101)，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I#安置房工程，建设面积202333.8平方米。

5.公开招投标。2023年2月，经公开招标，勘察设计由华汇工程设计集团股份有限公司中标实施；2023年6月，经公开招标，监理由浙江工程建设管理有限公司中标实施；项目主体工程由中铁十四局集团有限公司施工。

综上，新城河区块综合改造I#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。

九、项目投后管理

(一)项目收入归集。

主管部门和项目单位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。

慈溪市财政局收到项目单位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宁波国库。

(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《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造I#安置房工程初步设计的批复》，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》（2018 版）。
- 3.《浙江省市政工程概算定额》（2018 版）。
- 4.《浙江省建设工程施工取费定额》（2018 版）。
- 5.《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。
- 6.《宁波建设工程造价信息》。
- 7.《浙江造价信息》；
- 8.《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。工程费用包括建安工程费用、设备工程购置费等；工程建设其他费用包括建设管理

费、土地出让金、勘察设计费、研究实验费、场地准备及临时设施费、市政公用设施费等。

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4.7%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156,350万元，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	97,200	62.17%
1.1	建筑工程费用	96,290	61.59%
1.2	设备工程购置费	910	0.58%
2	工程建设其他费用	5,289	3.38%
3	征地和环境部分	45,708	29.24%
4	预备费	4,817	3.08%
建设投资小计		153,014	97.87%
5	建设期利息（发行费用）	3,336	2.13%
项目总投资合计		156,350	—

五、资金筹措

本项目总投资概算156,350万元，从资金来源看，单位自有资金76,350万元，占比48.83%；专项债券资金80,000万元，占比51.17%；除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金占比48.83%，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	2028 年	合计	各类型占比
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----	-------

资金来源类型	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
单位自有资金	48,000	1,000	1,000	—	20,000	3,000	3,350	76,350	48.83%
专项债券	—	—	15,000	40,000	15,000	10,000	—	80,000	51.17%
其中：用作项目资本金	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	48,000	1,000	16,000	40,000	35,000	13,000	3,350	156,350	100.00%
分年度占比	30.70%	0.64%	10.23%	25.59%	22.39%	8.31%	2.14%	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

本项目计划使用专项债券 80,000 万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 80,000 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
2024 年	上半年	10,000	10 年	每半年支付一次	到期后一次性还本
2024 年	下半年	5,000	8.5 年	每半年支付一次	到期后一次性还本

发行年 度	期次	发行规模	发行 期限	付息方式	还本方式
2025 年	上半年	19,000	10 年	每半年支付 一次	到期后一次性还 本
2025 年	下半年	21,000	10 年	每半年支付 一次	到期后一次性还 本
2026 年	上半年	5,000	10 年	每半年支付 一次	到期后一次性还 本
2026 年	下半年	10,000	10 年	每半年支付 一次	到期后一次性还 本
2027 年	上半年	10,000	10 年	每半年支付 一次	到期后一次性还 本

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，具体投向情况新城河区块综合改造 I#安置房工程建设。本项目已发行专项债券 60,000 万元，主要用于房屋主体结构施工、室外附属及配套工程、设备投资、附属工程建设等支出。

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 125,876 万元，包括：不动产销售收入 122,680 万元，充电服务费收入 3,196 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	不动产销售收入	122,680
2	充电服务费收入	3,196
合计		125,876

（一）不动产销售收入分析

1. 收入定价

（1）安置房销售收入

本项收入定价 10,000 元/平方米。确定主要依据：参考慈溪市城区近期同类房源成交均价约 1.6 万元—2.2 万元/平方米。I#安置房工程位于新城河板块，地理位置优越，从审慎原则出发，定价 10,000 元/平方米，以 10,000 元/平方米作为本项目专项债券还本付息基础。

（2）停车位销售收入

本项收入定价 40,000 元/个。确定主要依据：参考慈溪市城区近期同类停车位成交均价约 3.5 万—6 万元/个。I#安

置房工程位于新城河板块,地理位置优越,从审慎原则出发,定价 40,000 元/个,以 40,000 元/个作为本项目专项债券还本付息基础。

2. 付费对象规模

(1) 安置房销售收入

根据《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》,安置房总住宅建设面积 131794.57 平方米,118615.11 平方米(按总住宅建筑面积的 90%)用于本项目专项债券还本付息。

(2) 停车位销售收入

根据《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》,设置地下机动车停车位 1333 个,其中充电桩车位 203 个,1017 个(除充电停车位外总地下机动车停车位的 90%)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,安置房和停车位于项目运行期间定价不考虑增长。

(二) 充电服务费收入分析

1. 收入定价:本项收入年定价 232 万元/年。

确定主要依据:根据《宁波市物价局关于核定新能源汽车公用充电桩充电服务价格的通知》“新能源汽车公用充电桩充电服务价格实行政府指导价管理,按照充电电量收取。充电服务费(含电费)基准价为每千瓦时 1.40 元,

允许上浮 15%，下浮不限，具体价格由经营者在上限范围内自主确定。”本项收入按政府部门规定的充电服务费扣除电费，按每千瓦时 0.40 元计算。

2.付费对象规模：根据《慈溪市发展和改革局关于同意新城河区块综合改造 I#安置房工程初步设计的批复》，共设置 203 个充电车位，慢充充电桩 196 个，首年利用率预计为 30%，每年上涨 5%，最高 50%，快充充电桩 7 个，首年利用率预计为 30%，每年上涨 5%，最高 40%。

3.年增长率：根据国家年度统计公报，2023 年至 2025 年教育文化娱乐类居民消费价格增长水平分别为 2.0%、1.5%、0.8%，三年平均增长为 1.43%。本项目根据上述涨幅，结合慈溪居民消费能力，可支配收入稳步增长的区域特征，综合确定收入定价每三年增长率设定为 8%。

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

年度 \ 收入类型	不动产销售收入	充电服务费收入	合计
2028	12,270	—	12,270
2029	18,404	232	18,636
2030	24,535	271	24,806
2031	30,670	310	30,980
2032	36,801	360	37,161

年度 \ 收入类型	不动产销售收入	充电服务费收入	合计
2033	—	386	386
2034	—	386	386
2035	—	417	417
2036	—	417	417
2037	—	417	417
合计	122,680	3,196	125,876

二、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：

3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

年度 \ 收入类型	专项收入	合计
2028	12,270	12,270
2029	18,636	18,636
2030	24,806	24,806
2031	30,980	30,980
2032	37,161	37,161
2033	386	386
2034	386	386
2035	417	417
2036	417	417
2037	417	417

年度	收入类型	专项收入	合计
	合计	125,876	125,876

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 16,028 万元，包括：运营成本支出 899 万元，财务费用支出 12,252 万元，税费支出 2,877 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 899 万元，包括：人工成本 542 万元，管理费 66 万元，维修费 102 万元，充电桩日常运营电费 189 万元。

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	542
2	管理费	66
3	维修费	102
4	充电桩日常运营电费	189
合计		899

（一）人工成本分析

本项目设计定员为 6 人。参考宁波市统计局公布的 2025 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资为 63,043 元/年。本项目人员年薪按 85,000 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

慈溪市居民人均可支配收入较高且增速较快，根据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 %。

（二）管理费分析

管理费按充电服务费收入的 2% 计算。

（三）维修费分析

维修费按充电服务费收入的 3% 计算。

（四）充电桩日常运营电费分析

充电桩日常运营电费按 20 万元/年计算，每三年递增 3%。

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

年度	收入类型	人工成本	管理费	维修费	充电桩日常运营电费	合计
2028		51	0	0	0	51
2029		51	5	7	20	83
2030		51	5	8	20	84
2031		54	6	9	20	89
2032		54	7	11	21	93
2033		54	8	12	21	95
2034		56	8	12	21	97
2035		56	8	13	22	99
2036		56	8	13	22	99
2037		59	11	17	22	109
合计		542	66	102	189	899

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 12,252 万元，包括：专项债券付息 12,252 万元。分年度具体情况详见“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. 不动产销售收入适用增值税税率 9%，充电桩服务费收入适用增值税税率 13%；

2. 城建税税率为 7%；

3. 教育费附加费率为 3%；

4. 地方教育附加费率为 2%；

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

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

年度 \ 项目	增值税	城市维护建设税	教育费附加(包括地方)	合计
2025	-	-	-	-
2026	-	-	-	-
2027	-	-	-	-

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
2028	-	-	-	-
2029	-	-	-	-
2030	-	-	-	-
2031	-	-	-	-
2032	2,355	165	118	2,638
2033	41	3	2	46
2034	41	3	2	46
2035	44	3	2	49
2036	44	3	2	49
2037	44	3	2	49
合计	2,569	180	100	2,877

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	51	1,581	-	1,632
2029	83	1,581	-	1,664
2030	84	1,581	-	1,665
2031	89	1,581	-	1,670
2032	93	1,581	2,638	4,312

支出类型 年度	运营成本	财务费用	税费支出	合计
2033	95	1,507	46	1,648
2034	97	1,314	46	1,457
2035	99	1,027	49	1,175
2036	99	409	49	557
2037	109	90	49	248
合计	899	12,252	2,877	16,028

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

年度\类别	项目收入	运营支出	收益
2028	12,270	1,632	10,638
2029	18,636	1,664	16,972
2030	24,806	1,665	23,141
2031	30,980	1,670	29,310
2032	37,161	4,312	32,849
2033	386	1,648	-1,262
2034	386	1,457	-1,071
2035	417	1,175	-758
2036	417	557	-140
2037	417	248	169
合计	125,876	16,028	109,848

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 80,000 万元，其中：2024 年上半年已发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，债券利率 2.36%，

2024 下半年从新城河区块综合改造 G#-1 安置房工程专项债券资金用途调整转入 5,000 万元，剩余期限 8.5 年，债券利率 2.99%；2025 年上半年已发行专项债券 19,000 万元，期限 10 年，债券利率 1.78%，2025 年下半年已发行专项债券 21,000 万元，期限 10 年，债券利率 1.90%；2026 年上半年已发行专项债券 5,000 万元，期限 10 年，债券利率 1.97%，2026 年下半年计划发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，债券利率 1.80%；2027 年上半年计划发行专项债券 10,000 万元，期限 10 年，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
2024	—	15,000	—	15,000	1.57%	118	118
2025	15,000	40,000	—	55,000	1.59%	555	555
2026	55,000	15,000	—	70,000	1.88%	1,172	1,172
2027	70,000	10,000	—	80,000	1.99%	1,491	1,491
2028	80,000	—	—	80,000	1.98%	1,581	1,581
2029	80,000	—	—	80,000	1.98%	1,581	1,581
2030	80,000	—	—	80,000	1.98%	1,581	1,581
2031	80,000	—	—	80,000	1.98%	1,581	1,581

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
2032	80,000	-	-	80,000	1.98%	1,581	1,581
2033	80,000	-	5,000	75,000	1.94%	1,507	6,507
2034	75,000	-	10,000	65,000	1.88%	1,314	11,314
2035	65,000	-	40,000	25,000	2.28%	1,027	41,027
2036	25,000	-	15,000	10,000	2.34%	409	15,409
2037	10,000	-	10,000	-	1.80%	90	10,090
合计		80,000	80,000	-	-	15,588	95,588

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	2024 年	-	-	118	118	建设资金平衡
2	2025 年	-	-	555	555	建设资金平衡
3	2026 年	-	-	1,172	1,172	建设资金平衡
4	2027 年	-	-	1,491	1,491	建设资金平衡
5	2028 年	10,638	-	1,581	1,581	可平衡

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	
6	2029 年	27,610	—	1,581	1,581	可平衡
7	2030 年	50,751	—	1,581	1,581	可平衡
8	2031 年	80,061	—	1,581	1,581	可平衡
9	2032 年	112,910	—	1,581	1,581	可平衡
10	2033 年	106,648	5,000	1,507	6,507	可平衡
11	2034 年	95,577	10,000	1,314	11,314	可平衡
12	2035 年	54,819	40,000	1,027	41,027	可平衡
13	2036 年	39,679	15,000	409	15,409	可平衡
14	2037 年	29,848	10,000	90	10,090	可平衡
合计		122,100	80,000	15,588	95,588	
本息覆盖倍数		1.28				

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 1.28，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
一、建设资金来源	$A=H+I+K+L+M$	156,350
(一) 财政安排资金	$H=AA+AB+AC+AD+AE$	—
其中：中央预算内投资	AA	—

收支类别	公式	金额
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	$I \geq AF$	80,000
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	76,350
(五) 其他资金	M	—
二、项目建设支出	$B=N+O+P+Q$	156,350
(一) 项目建设成本（不含财务费用）	N	153,014
(二) 财务费用—专项债券付息	O	3,336
(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	$C=R+S+T$	125,876
(一) 财政资金	$R=AG+AH+AI+AJ$	—
其中：对应的政府性基金收入	AG	—
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	—

收支类别	公式	金额
(二) 项目专项收入	S	125,876
(三) 其他收入	$T \geq AK + AL$	-
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	$D = U + V + W + X$	16,028
(一) 项目运营成本（不含财务费用）	U	899
(二) 财务费用—专项债券付息支出	V	12,252
(三) 财务费用—市场化融资付息支出	W	-
(四) 税费支出	X	2,877
(五) 其他运营支出	Y	-
五、专项债券还本	E	80,000
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 1.28 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

（一）项目实施必要性

新城河区块是慈溪市“十四五”十大区块建设工程的板块之一。启动安置房工程，保障整个新城河区块综合改造工程的顺利推进，改善城市面貌，提升城市品质。本项目的实施在一定程度上满足各类拆迁安置户的住房要求，并在一定程度上增强了中心城区规划整体性和城市化进程，为新城河综合改造打下坚实基础。

（二）项目公益性

新城河区块综合改造 I#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）中公益性项目的范畴。

（三）项目收益性

项目以专项收入产生的现金净流入作为专项债券还本付息基础，收益取得方式符合法律法规及专项债券政策要求，

收益与项目直接相关，来源合规。测算参数参照区域同类项目运营水平合理确定，充分考虑空置率、成本上涨等因素，收入、成本测算逻辑合理。项目完成后形成稳定持续的净现金流，测算现金流能够覆盖项目融资本息，具备财务可行性。项目经营性收益主要用于平衡建设投入、项目运维及还本付息，兼顾项目公益性与可持续资金平衡。

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

项目单位负责项目方案策划、项目申报、建设等工作，具备相应建设资质。项目目前已完成初步设计并取得批复文件，目前已完成工程招标，符合《慈溪市政府投资项目管理办法（修订）》（慈政发〔2012〕76号）文件要求。

项目履行立项、用地等法定审批程序。项目建设标准、投资规模合理，不存在超标建设问题。项目勘察设计、施工、监理等环节依法开展招投标，工程质量、安全、资金管理规范。项目完工后按规定组织竣工验收，基本建设程序完整闭环，项目建设投资具备合规性。

（二）项目成熟度

项目由慈溪市欣汇建设开发有限公司负责实施，单位项目管理制度、招投标制度、监理制度到位，组织机构齐全，职责分工明确，为项目建设提供良好的参考依据。项目前期调研、方案论证工作有序开展，建设方案、投融资及收益平

衡方案基本稳定。目前已完成初步设计并取得批复文件，初步设计方案对项目建设地点、实施内容、建设进度和各阶段任务等进行了详细、明确的规划，为项目的顺利开展提供有效的支撑依据。

三、项目资金来源和到位可行性

项目概算总投资 156,350 万元，所需资金来源包括单位自有资金 76,350 万元，地方政府专项债券 80,000 万元。

项目根据客观需求，进行深入研讨，经充分论证后确定筹资途径，资金来源客观可行。本项目资金来源渠道明确，筹资规模与项目总投资匹配合理，项目筹资遵守专项债券管理政策，由项目收益自求平衡，筹资程序合法合规。自有资金符合项目资金管理规定，资金拨付计划与工程施工进度节点匹配。项目政策支撑充足、实施主体资金保障能力强，建设时序成熟，资金可按进度顺利落实到位，资金筹措可行性高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

项目实施单位根据市场调查分析结果，结合项目建设期、通货膨胀等因素，以对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，对项目平衡用收入、成本、收益等进行了预测。经评估，项目平衡用收入、成本、收益预测总体合理。预测方法说明如下：

（一）项目收入预测合理性

项目平衡用收入包括新城河区块综合改造1#安置房工程建成的安置房、停车位销售收入和充电桩服务费收入。收入预测以现行收入收费文件或相关收入市场价格为基础，以近期项目周边同类交易价格为参照，根据近几年居民消费价格增长水平审慎选择增长率，逐年计算确定项目收入。测算参数均参照项目所在地同区位、同类型收入的实际收费标准、使用率等真实运营数据取值，不高估收益和收益增长水平，收入测算整体审慎、客观、贴合市场实际。项目所有收入与项目建设内容高度匹配，政府补助收入取得文件支撑依据，收入来源真实可靠、测算依据充分。

（二）项目成本费用预测合理性

成本预测按照付现成本划分。项目成本包括运营成本、税费支出。运营成本包括人工成本、管理费、维修费及充电桩日常运营电费，人工成本单价根据市场情况确定，管理费、维修费根据充电服务收入的一定比例确定，成本单价参照相关市场价格、行业定额标准及同类片区运维成本水平取值，结合物价逐年合理上涨因素进行动态测算，税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按税法规定测算。项目成本预测严谨审慎、科学可行。

（三）项目投入产出比预测合理性

项目建设标准、投资规模、效益水平与区域已实施、在建安置房项目基本匹配，单位投资对应的运营收益、社会效

益处于合理区间，投入产出比符合行业常规水平，不存在投资虚高、收益偏低、投入产出失衡等问题。从项目自身看，在实施可行性、投资经济性、收益平衡性之间实现最优平衡，是现阶段适配片区发展、资金约束、运营可持续的最优实施方案。

（四）项目收益预测合理性

项目收益按照项目收入扣除项目运营成本、税金及附加后计算确定。待项目建设投运后，经营性收益可维持平稳增长。本次收益已充分考虑市场波动、空置率波动、运维成本上涨等不利因素，测算结果留有充足安全边际，项目全生命周期净现金流稳定充足，可有效覆盖专项债券融资本息需求。整体来看，项目预期收益逻辑清晰、支撑充分、风险可控，具备较高的可实现性。

五、债券资金需求合理性

项目募集资金用于项目建设，符合地方政府专项债券投向领域要求，不存在重复募集、超申报项目募集等情况，债券资金需求合理，满足项目建设资金需求，符合财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件要求。

项目建设的工期结合地区特点及实施条件合理确定，建设周期科学可行，与债券资金使用周期相匹配。项目严格按照现行行业规范控制建设标准，坚持经济适用原则，无超标建设、形象工程等问题。项目总投资测算依据充分、口径规范，专项债券资金需求结合实际建设内容、年度投资计划据实测算，筹资方案清晰、额度匹配合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（一）项目偿债计划可行性

项目发行债券 80,000 万元以安置房销售等专项收入作为专项债券还本付息的基础。项目具备持续性的资金来源。结合项目建设的工期、运营培育周期、现金流回流规律科学制定还本付息计划，偿债时序安排贴合项目实际运营情况。项目偿债方案体系完整、步骤清晰、计划科学合理，具备较强落地可行性。

项目实施与偿债目标、收益目标实现存在高度显著关联，项目建设是完善区域配套、激活经营性资产收益的核心前提，只有项目顺利完工并投入运营，才能形成稳定可持续的现金流，保障专项债券按期足额偿还，项目建设实施对偿债目标落地具有决定性作用。

项目单位组织架构健全、管理制度完善、运营经验充足，能够统筹推进项目建设、资产运营、资金归集及还本付息工作，项目偿债责任主体清晰、权责明确。同时项目建立完善

的全过程管控机制，对项目建设进度、工程质量、投资控制、资产运营、收益归集、资金使用等实行闭环管理，为专项债券本息按期足额偿还提供坚实制度保障。

（二）项目偿债风险点及应对措施

总体来看，新城河区块综合改造 I#安置房工程建成的安置房、停车位销售和充电桩充电服务产生的现金净流入为专项债券项目提供了稳定的现金流入，满足专项债券还本付息要求。但鉴于上述平衡用净现金流入受新城河区块综合改造 I#安置房工程建设进度、房屋销售市场行情及社会经济发展等各因素变化，建议审慎考虑相关风险要素。若项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现相关房屋、停车位销售等收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，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：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，具体指标如下：

一级指标	二级指标	三级指标	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	社会效益	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
	经济效益及影响	促进周边地块开发	明显
		促进区域经济发展	明显
满意度指标	满意度	公众满意度	≥85%

从决策上看，项目决策较为规范，符合经济社会发展规划、党委和政府重大决策部署，与单位职责相匹配。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

九、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

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预期的工期目标有一定的难度。如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。项目单位应做深做细项目建设工作，降低拆迁和工程实施难度，为项目投资和进度控制打好基础。同时细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

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，或由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施偿债。

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。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。

