

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目

情况介绍

项目单位（盖章）：



主管部门（盖章）：



兰溪市财政局（盖章）：



2022 年 8 月

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目

情况介绍

一、项目基本情况

（一）参与主体

- 1.项目单位：兰溪市金兰创新城市建设公司
- 2.项目主管部门：兰溪市金兰创新城开发建设中心

（二）项目概况

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目位于上华街道全域土地范围，总面积约74.33平方公里，涉及陈家村、大园畈村等21个行政村。本项目能充分挖掘资源潜力，积极推进村庄整治、农田整治、生态修复等基本内容，并不断开展低效工业用地整治、一二三产业融合发展等若干特色整治项目，可以有效整合各类土地碎片化问题，极大拓展用地空间。项目选址、资金基本落实。

项目主要对项目区内农业用地、村庄建设用地、生态用地进行整治修复，优化农村生产、生活、生态空间。实施垦造耕地项目232.48亩，旱改水项目383.88亩，建设用地复垦项目688.97亩，永久基本农田集中连片整治项目16665亩，河道整治 27.59千米，防洪堤修复24.66千米，山塘水库修复3座等。

整体开工时间2022年9月、计划竣工时间2027年9月。

二、项目投资估算及资金筹措方案

兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目总投资为116,790.00万元，其中：财政预算安排项目资本金53,290.00万元，占45.63%；发行地方政府专项债券63,500.00万元，占54.37%。2022年6月发行60,000.00万元，期限5年，实际年利率2.61%，到期本息合计67,830.00万元。本期调整增加债券3,500.00万元，系2022年6月发行，实际发行利率为2.61%，期限5年，到期本息合计3,956.75万元。本项目融资到期本息总计71,786.75万元。每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表。

表1 兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目资金来源表

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源				项目融资到期本息	债券用于项目资本金金额	其中：本期债券用于项目资本金金额
	不含专项债券的项目资本金	已发专项债	后续债券	其他债务融资			
116,790.00	53,290.00	63,500.00	0.00	0.00	71,786.75	0.00	0.00

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

本项目收入主要来源于垦造耕地、旱改水、建设用地复垦指标调剂收益。根据《关于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目可行性研究报告的批复》，本项目实施垦造耕地232.48亩、旱改水383.88亩，建设用地复垦688.97亩。

依据《国务院办公厅关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》（国办发〔2018〕16号）、《浙江省国土资源厅关于做好城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂使用管理工作的通知》（浙土资规〔2018〕11号）、《浙江省国土资源厅浙江省财政厅浙江省物价局关于进一步做好补充耕地指标标准农田指标调剂和省统筹补充耕地的通知》（浙土资发〔2018〕20号），浙江省平台交易最低市场调剂指导价格为新增水田35万元/亩、新增旱地20万元/亩、建设用地增减挂钩指标50万/亩。

参照兰溪 2021 年补充耕地指标和城乡建设用地增减挂钩结余指标交易价格，垦造耕地按市场价格 50 万/亩计算，城乡建设用地增减挂钩结余指标按市场价格 150 万/亩计算。

根据兰溪市自然资源规划局《关于兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目土地交易指标的说明》，预计有 232.48 亩垦造耕地指标、383.88 亩旱改水指标、688.97 亩建设用地复垦指标纳入金华市市级指标调剂平台进行调剂。具体指标调剂计划见表 2。

表 2 土地交易指标调剂计划

单位：人民币万元

项目	调剂计划		
年份	垦造耕地（亩）	旱改水（亩）	建设用地复垦（亩）
2023 年	50	80	150
2024 年	50	80	150
2025 年	50	80	150
2026 年	50	80	150
2027 年	32.48	63.88	88.97
合计	232.48	383.88	688.97
调剂单价（万元/亩）	35	20	150
预计收益（万元）	8,136.80	7,677.60	103,345.50

预计垦造耕地指标收益8,136.80万元，旱地改水田指标收益7,677.60万元，建设用地复垦指标收益103,345.50万元。综上考虑，债券存续期内预计收入详见表4，本项目未来实现总收入119,159.90万元。收入明细见表3。

表3 兰溪市上华街道全域土地综合整治与生态修复工程项目收入测算表

单位：人民币万元

项目		小计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
垦造耕地	资源（亩）	232.48	50.00	50.00	50.00	50.00	32.48
	单价	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
	小计	8,136.80	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,750.00	1,136.80
旱地改水田	资源（亩）	383.88	80.00	80.00	80.00	80.00	63.88
	单价	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	小计	7,677.60	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,600.00	1,277.60
建设用地复垦	资源（亩）	688.97	150.00	150.00	150.00	150.00	88.97
	单价	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	小计	103,345.50	22,500.00	22,500.00	22,500.00	22,500.00	13,345.50
合计		119,159.90	25,850.00	25,850.00	25,850.00	25,850.00	15,759.90

2.相关税费

本项目税费成本主要为增值税及相关附加税。根据现行税法规定，本项目补充耕地指标收益适用6%增值税税率，城建税税率7%，教育费附加税率5%。本项目收入合计应交增值税6,744.91万元，城建税472.12万元，教育费附加337.24万元。税费成本合计7,554.27万元。详见表4。

表 4 税费成本明细表

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
增值税	1,463.21	1,463.21	1,463.21	1,463.21	892.07	6,744.91
城建税	102.42	102.42	102.42	102.42	62.44	472.12
教育费附加	73.16	73.16	73.16	73.16	44.60	337.24
合计	1,638.79	1,638.79	1,638.79	1,638.79	999.11	7,554.27

（二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入119,159.90万元，扣除项目运营成本7,554.27万元，可用于偿还融资本息的项目收益111,605.63万元，对应本项目融资到期本息总计111,605.63万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.55。