

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程

项目情况介绍

项目单位（盖章）：浙江武义城市建设投资集团有限公司



主管部门（盖章）：武义县住房和城乡建设局



2022 年 7 月

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程

项目情况介绍

一、项目基本情况

（一）参与主体

1.项目单位：浙江武义城市建设投资集团有限公司

2.项目主管部门：武义县住房和城乡建设局

（二）项目概况

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程建设内容包括：总用地面积26,130平方米,总建筑面积64,877平方米,其中(地下室面积12,617平方米,商业建筑面积6,840平方米),拟建保障性租赁住房,配套建设居家养老用房、社区服务用房、物业服务用房、门卫、消防控制室、垃圾收集房、配电房、开闭所、尾气井等用房和配套附属工程及周边配套市政设施。

二、项目投资估算及资金筹措方案

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程总投资额52,000.00万元,其中:项目资本金11,000.00万元(资金来源:财政资金),占项目总投资的21.15%;发行地方政府专项债券41,000.00万元,占项目总投资的78.85%。按照专项债融资计划2022年本次调整增加发行10,000.00万元,期限20年,实际发行利率为3.19%,到期本息合计16,380.00万元;后续发行39,000.00万元,期限20年,预计年利率4.00%,到期本息合计52,200.00万元。每半年付息一次,到期一次性偿还本金。本项目融资到期本息合计71,856.00万元。

武义县保障性租赁住房（开发区项目）及周边配套工程资金来源表

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源	项目融资	债券	其中：本
-------	------	------	----	------

	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	到期本息	用于项目资本金金额	期债券用于项目资本金金额
52,000.00	11,000.00	2,000.00	49,000.00	0.00	71,856.00	0.00	0.00

三、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 收入可行性

本项目债券存续期为2022—2044年，2026年5月开始投入使用，收入主要来源为保障性租赁住房租金收入、商业区租赁收入、停车位收入、充电桩收入、物业费收入、广告费收入。

2. 收入测算

（1）保障性租赁住房租金收入

项目建成后将有44,524.00平方米保障性租赁住房用于出租，租赁价格参照周边区域租金价格，同时根据金华市人民政府办公室关于印发《金华市加快发展保障性租赁住房实施意见》的通知（金政办发〔2021〕89号）进行修正，文件指出“保障性租赁住房租金接受政府指导，租金标准应按低于同地段同品质的市场租赁住房租金的标准执行。政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%；其他主体投资或持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的90%”。故本项目保障性租赁住房租金按市场平均水平的85%进行修正，按照300元/平方米/年进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。项目运营期保障性租赁住房租金收入总计27,017.97万元。

周边区域租金价格情况

序号	地点	面积（平方米）	租赁价格（元/月）	租赁价格（元/平方米/年）
1	宏福大厦	45	1,000.00	266.67
2	三江御园	45	1,500.00	400.00
3	宏马时代广场	43	1,300.00	362.79
4	千禧花园	45	1,400.00	373.33
5	熟溪小区	50	1,600.00	384.00
	平均值			357.36
	保障性租赁住房调整系数			0.85
	保障性租赁住房租金价格			303.76

（2）商业区租赁收入

项目建成后将有6,840.00平方米配套公共空间（商业服务用房）用于出租，租赁价格参照周边区域门面房平均价格水平1,942.95元/平方米/年，按照1,800.00元/平方米/年作为基准价进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。项目运营期配套公共空间（商业服务用房）租赁收入总计24,903.93万元。

周边区域门面房租金情况

序号	地址	面积	租金（元/月）	租金（元/平方米/年）
1	武义县东升中路24号临街门面	60.00	10,500.00	2,100.00
2	沃尔玛购物广场临街门面	38.00	5,500.00	1,736.84
3	商业街店铺	50.00	8,300.00	1,992.00
*	平均值			1,942.95

（3）停车位收入

项目建设完成后将有442个停车位用于出租，周边区域停车位租金在250-450元/月，本项目考虑经济发展水平，暂按照周边区域停车位平均租金水平的70%，即250.00元/个/月作为基准价进行谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，第一年出租率按照50%测算，第二年出租率按照80%测算，以后逐年增长5%，出租率增长至90%时后续每年维持90%出租率，租金每3年增长5%。

项目建设完成后将有100个周边配套停车位，根据《关于武义县城区道路机动车泊位停车收费标准的通知》，道路停车采用差别化收费，按不同地段从高到低具体设置为一类、二类两个收费标准，本项目所属区块均属于一类区域，停车费2元/半小时，30分钟（含）内免费停车，第一小时不足一小时的按一小时计；一小时以后以半小时为计费单位。第一小时以后计费时段，不超过15分钟（含）不得计费，超过15分钟不足半小时的按半小时计费。当日20.00—次日8.00停车收费按1元/2小时*辆计收，余数不足2小时按2小时计，停车天数按365天/年；每辆小型车当天连续在同一个停车泊位上最高收20元，每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收40元，按照每个周边配套停车位每日收取15元谨慎性估计。项目于2026年5月投入运营，停车率按照30%测算，第二年停车率按照80%测算，以后逐年增长5%，停车率增长至90%时后续每年维持90%停车率，停车费每3年增长5%。

项目运营期停车位收入总计3,789.60万元。

（4）充电桩收入

项目建设完成后将有50个充电桩为该区域居民住户提供充电服务，充电价格由“电费+服务费”组成，电费归国家电网收取，本项目只收取服务费，服务费价格参照周边区域充电站价格水平0.60元/KWH进行谨慎性估计，同时充电桩日工作时长2-2.5小时左右，本项目暂按2小时估计，使用时间每年增长5%。项目于2026年5月投入运营，第一年使用率按照50%测算，第二年使用率按照60%测算，逐年增长5%，使用率增长至90%时后续每年维持90%使用率，收费每3年增长5%。项目运营期充电桩收入总计4,375.18万元。

（5）物业费收入

项目物业费收入参照金华市本级物业费价格水平3.00元/平方米/月（合36元/平方米/年），本项目按照20.00元/平方米/年作为基准价进行谨慎性估计，每3年增长5%。项目运营期物业费收入总计2,055.87万元。

（6）广告费收入

项目建成后室外拥有一块LED大屏进行广告的投放，参考金华火车站候车大厅LED屏媒体联播报价：10万元/月/5秒、18万元/月/10秒、25万元/月/15秒，基于谨慎性估计，按照8万元/月/10秒测算。按每小时6个广告测算，一天暂按8小时，即48个广告测算。项目于2026年5月投入运营，第一年广告投放率按照50%测算，第二年投放率按照80%测算，以后逐年增长5%，投放率增长至90%时后续每年维持90%投放率，收费每3年增长5%，债券存续期内运营期项目收入为93,198.52万元。

2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括人员成本、道路维修养护费、道路大修费用和其他费用。

（1）人员成本

项目基础设施维护人员5人，人均薪资按6.00万元/年计，每3年增长10%。项目运营期工资及福利费总计772.65万元。

（2）维修保养费

维修保养费按工程费用的3%计提,含对充电桩、广告位的维护费用。2026年属于质保期间，不计提，2027、2028年分别按30%、60%比例计提，之后按100%计提。运营期维修保养费合计15,969.30万元。

（3）其他费用

其他费用包含公共部分水电费、物业费、办公用品采购费用。按照运营期收入的10%计提。运营期其他费用合计15,534.12万元。

（4）相关税费

根据《营业税改征增值税试点实施办法》、《财政部税务总局住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）、《中华人民共和国房产税暂行条例》等相关文件规定，项目保障性住房租赁服务采用简易计税方法按照

5%征收率减按1.5%缴纳增值税，配套公共空间租赁、停车费、广告费按9%缴纳增值税，物业服务按6%缴纳增值税，充电桩收入按13%缴纳增值税，房产税按4%税率缴纳，城建税按5%税率缴纳，教育费及地方教育费附加按5%缴纳。项目运营期内增值税8,614.74万元，城建税550.50万元，教育费及地方教育费附加430.76万元，房产税2,076.89万元，税费合计11,672.89万元。

（二）融资平衡情况

本项目债券存续期内总收入155,341.07万元，总成本43,948.96万元，总收益111,392.11万元，可用于偿还债券本息的收益111,392.11万元，对应本项目融资到期本息总计71,856.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.55。

项目收支平衡测算表

单位：人民币万元

年度	项目收入	偿还本息支出			项目运营成本	项目收益当年结余	项目收益累计余额
		合计	已发行专项债本息支出	预计后续年度专项债本息支出			
2022 年		191.40	31.9	159.50	-191.4	-191.4	-191.4
2023 年		622.80	63.8	559.00	-622.8	-622.8	-814.2
2024 年		1,022.80	63.8	959.00	-1022.8	-1022.8	-1837
2025 年		1,362.80	63.8	1,299.00	-1362.8	-1362.8	-3199.8
2026 年	3,809.61	1,542.80	63.8	1,479.00	462.30	1804.51	-1395.29
2027 年	6,061.65	1,542.80	63.8	1,479.00	985.95	3532.9	2137.61
2028 年	6,441.36	1,542.80	63.8	1,479.00	1,296.70	3601.86	5739.47
2029 年	7,162.88	1,542.80	63.8	1,479.00	1,738.46	3881.62	9621.09
2030 年	7,177.09	1,542.80	63.8	1,479.00	1,739.88	3894.41	13515.5
2031 年	7,192.13	1,542.80	63.8	1,479.00	1,987.62	3661.71	17177.21
2032 年	7,568.65	1,542.80	63.8	1,479.00	2,387.27	3638.58	20815.79

年度	项目收入	偿还本息支出			项目运营成本	项目收益当年结余	项目收益累计余额
		合计	已发行专项债本息支出	预计后续年度专项债本息支出			
2033 年	7,586.82	1,542.80	63.8	1,479.00	2,391.41	3652.61	24468.4
2034 年	7,595.93	1,542.80	63.8	1,479.00	2,393.50	3659.63	28128.03
2035 年	7,984.51	1,542.80	63.8	1,479.00	2,472.31	3969.4	32097.43
2036 年	7,995.39	1,542.80	63.8	1,479.00	2,474.80	3977.79	36075.22
2037 年	8,006.27	1,542.80	63.8	1,479.00	2,477.30	3986.17	40061.39
2038 年	8,415.57	1,542.80	63.8	1,479.00	2,560.56	4312.21	44373.6
2039 年	8,428.34	1,542.80	63.8	1,479.00	2,563.47	4322.07	48695.67
2040 年	8,441.83	1,542.80	63.8	1,479.00	2,566.56	4332.47	53028.14
2041 年	8,882.54	1,542.80	63.8	1,479.00	2,656.59	4683.15	57711.29
2042 年	8,898.27	13,351.40	2031.9	11,319.50	2,647.43	-7100.56	50610.73
2043 年	8,914.75	12,920.00		12,920.00	2,651.18	-6656.43	43954.3
2044 年	9,379.28	8,520.00		8,520.00	2,745.69	-1886.41	42067.89
2045 年	9,398.20	9,180.00		9,180.00	2,749.98	-2531.78	39536.11
合计	155,341.07	71,856.00	3,276.00	68,580.00	43,948.96	39536.11	39536.11

综上所述，以上项目用于融资平衡的收益对融资本息覆盖倍数为1.55。同时，以上项目融资平衡情况已经通过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。