

**洞头海洋食品产业园区基础设施项目
收益与融资自求平衡方案**



洞头海洋食品产业园区基础设施项目

收益与融资自求平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目概况

洞头海洋食品产业园区基础设施项目（以下简称“项目”或“该项目”）是优化投资营商环境，做实招商引资基础，提升园区产业层次的需要；是完善配套基础设施，加快推进产业集聚，拓展产业园区发展空间的需要；是改善人居环境，提升整体形象，推进园区高品质产城融合建设的需要。

该项目位于洞头区霓屿街道，项目的建设有利于完善洞头产业园区的基础设施，有利于提升城市形象和品位，社会效益十分显著。

（二）项目立项审批情况

项目已立项，批复为洞发改固[2022]10号。

（三）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为“产业园区基础设施”，项目自身能产生一定收益。项目形成资产属政府所有。

（四）项目实施单位：温州市洞头区人民政府霓屿街道办事处，行政事业单位

（五）项目业主：温州市洞头区人民政府霓屿街道办事处，行政事业单位

（六）项目主管部门：温州市洞头区人民政府霓屿街道办事处，行政事业单位

(七) 项目开工、竣工日期，建设期

该项目计划建设期为 2022 年-2026 年，项目开工日期为 2022 年 6 月，计划工程试运行日期为 2027 年 1 月，计划竣工日期为 2027 年 2 月。

(八) 项目前期准备情况：已取得可行性研究报告批复。目前项目已于 2022 年 6 月开工。

(九) 项目建设内容：项目包含污水管网建设工程、园区配套道路建设工程、停车场及交通场站项目、园区防洪排涝工程、园区配套服务中心建设工程等，共计 5 个建设工程 9 大子工程。总用地面积约 165100 平方米，折合约 247.65 亩；总建筑面积约 26977 平方米；新建污水管网 5400 米；新建停车位 382 个，新建充电桩 46 个；新建道路长度约 6056 米；建设防洪护坡 32160 平方米，河道排涝 54468 平方米，以及其他配套工程；设置 48 处灯箱广告位。

二、投融资规模

(一) 项目概算

根据可行性研究报告，该项目总投资估算为 29,483.00 万元，其中：建筑安装工程 25,445.00 万元，工程建设其他费用 2,641.00 万元，预备费 1,397.00 万元。

(二) 资金筹措

项目投资估算金额为 29,483.00 万元，其中：项目资本金 6,483.00 万元（资金来源：财政预算安排），占 21.99%；发行地方政府专项债券 23,000.00 万元，占比 78.01%。

(三) 分年度投资计划

2022 年项目投资 10319 万元，其中专项债资金 9000 万元，财政预算安排 1319 万元；2023 年项目投资 4422 万元，其中专项债资金 3000 万元，财政预算安排 1422 万元；2024 年项目投资 5897 万元，其中专项债资金 5000 万元，财政预算安排 897 万元；2025 年项目投资 5897 万元，其中专项债资金 4000 万元，财政预算安排 1897 万元；2026 年项目投资 2948 万元，其中专项债资金 2000 万元，财政预算安排 948 万元。

三、项目潜在风险评估

本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现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，因项目取得的政府性基金或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，项目收入实现后予以归还。项目潜在风险评估较小。

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入来源及测算

该项目以土地出让净收入、配套服务中心等租赁收入、停车位租赁收入、充电桩服务收入、广告牌租赁收入作为债券还款来源。债券存续期间收入合计 50,602.10 万元。收入明细如下：

（1）土地出让净收入

根据项目可行性研究报告，拟将布袋岙 B-02、B-03，C-02 地块（红线图详见下图）出让，产生土地出让收益用于本项目专项债还本付息。根据温州市洞头区人民政府出具的《温州市洞头区人民政府关于同意将霓屿街道布袋岙片区 B02 地块、B03 地块、C02 地块出让收益用于洞头海洋食品产业园区基础设施项目收益的批复》（洞政函〔2022〕28 号），拟出让地块土地出让金在扣除相关规费后，其土地出让收益全部用于该项目的还本付息。

本项目债券存续期内地块出让收入为 17,625.30 万元，扣除相关规费后实际可用于本项目的土地出让收益为 12,866.47 万元。详情如下：

拟出让地块信息

拟出让地块编号	出让面积（平方米）	用途	容积率	预计出让收入（万元）	楼面价（元/平方米）	亩单价（万元/亩）	扣除规费后收益（万元）
B-02	3,349.40	商业用地	1.50	1,004.80	2,000.00	200.00	733.50
B-03	4,716.54	商业用地	1.50	1,415.00	2,000.00	200.00	1,032.95
C-02	15,205.32	商住用地	2.00	15,205.50	5,000.00	666.67	11,100.02
合计	23,271.26			17,625.30			12,866.47

（2）配套服务中心等租赁收入

根据项目可行性研究报告，项目新建坝头生态停车场的配套设施 250 平方米，园区交通场站配套管理用房 600 平方米，园区配套服务中心合计 18918 平方米，共计 19768 平方米可用于出租。参照附近的灵昆租金价格，租金单价按 45 元/月/平方米测算，同时根据市场行情，租金每三年上涨 5%。

在出租率方面，2027 年按 70% 的水平进行估算，2028 年按 80% 的水平进行估算，2029 年及以后年份按 95% 估算。

预计项目于 2027 年 1 月试运行，2027 年可实现对外出租。因此，预计项目在专项债存续期内（专项债预计 2046 年到期，下同）产生的配套服务中心等租赁收入（含税）金额为 22,984.51 万元。

（3）停车位租赁收入

根据可行性研究报告，项目合计设置停车位 382 个，其中：坝头生态停车场设置停车位 105 个；园区交通场站设置停车位 88 个；园区配套服务中心设置停车位 189 个，竣工后可实现对外出租，从而取得停车位收入。

根据目前项目所在区域停车位出租的市场收费水平，运营期首年平均停车收费按每个车位日均 10 元计，同时根据市场行情，停车位租赁收入每三年上涨 5%。

在停车位周转率方面，2027 年按 8% 的水平进行估算，运营期内每年递增 10%，当周转率增长到 180% 之后便不再提升。

因此，预计项目在专项债存续期内产生的停车位租赁收入（含税）金额为 4,999.46 万元。

（4）充电桩服务收入

根据可行性研究报告，该项目共设置充电桩 46 个，其中：坝头生态停车场设置充电桩 13 个；园区交通场站设置充电桩 11 个；园区配套服务中心设置充电桩 22 个，充电桩收费标准按照“标准电价+服务费”来计算。据调查，目前充电桩收费 1.6 元/度，其中 1.0 元由国家电网收取，0.6 元由运营商收取。

在充电桩时间利用率方面，2027 年按 8% 的水平进行估算，平均充电功率为 60kw，运营期内充电桩利用率按每两年递增 2%，当时间利用率增长到 20% 之后便不再提升。

因此，预计项目在专项债存续期内产生的充电桩服务净收入（含税）金额为 4,584.06 万元。

（5）广告牌租赁收入

该项目电梯、园区周边、停车场、综合服务中心、职工活动中心等可设置灯箱广告，预计共设置 40 处灯箱广告，按 5 万/年收取。同时根据市场行情，租金每三年上涨 5%。

在出租率方面，2027 年按 70%的水平进行估算，2028 年按 80%的水平进行估算，2029 年及以后年份按 95%估算。

因此，预计项目在专项债存续期内产生的广告牌租赁收入（含税）金额为 5,167.60 万元。

（二）项目成本（含税费）测算

该项目成本费用主要由人工成本、园区配套设施出租管理成本、维护及维修费、管理及其他费用和税费构成。预计运营期支出合计 7,619.93 万元。

（1）人工成本

项目竣工后，在运营期内，人工成本以定员人数 8 人为基础进行估算，人均工资 7 万元/年，主要用于园区日常管理，人员工资每 3 年上涨 10%。预计项目在专项债券存续期内的人工成本为 1,494.66 万元。

（2）园区配套设施出租管理成本

园区配套设施出租管理成本主要系产业园配套设施的出租宣传成本等，按出租收入的 3%计提，以 6%的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的产业园出租管理成本为 689.53 万元。

（3）维护及维修费

维护及维修费以年折旧摊销费用 807.58 万元的 10%计提，以 9%的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的维护及维修费为 1,615.20 万元。

(4) 管理及其他费用

项目其他零星费用按照人工成本的 10%考虑，以 6%的税率计提进项税，预计项目在专项债券存续期内的其他费用为 149.47 万元。

(5) 税费

配套服务中心等租赁收入、停车位租赁收入、广告牌租赁收入的销项税按 9%进行计算，充电桩服务收入的销项税按 13%进行计算。进项税根据项目概算和运营成本明细测算，工程费用进项税率为 9%，其他费用主要为咨询类等服务业，进项税率为 6%，预备费不考虑进项税，园区配套设施出租管理成本进项税率为 6%，维护及维修费进项税率为 9%，管理及其他费用进项税率为 6%。对应的税金及附加按实际缴纳增值税的 10%进行计算，其中：城建税适用税率为 5%，教育费附加适用税率为 3%，地方教育附加适用税率为 2%。房产税按配套服务中心等租赁收入出租收入的 12%计算。预计项目在专项债券存续期内的税费为 3,671.07 万元。

(三) 项目收益

该项目债券存续期间总收入 50,602.10 万元，扣除相关支出 7,619.93 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 42,982.17 万元。

(三) 债券还本付息安排

参考 2022 年 02 月 21 日十五年期国债收益率 3.1471%，以及 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（二期）-2022 年浙江省政府专项债券（四期）发行票面利率 3.21%，及参考 2022 年 05 月 27 日二十年期国

债收益率 3.0664%，以及 2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十九期）-2022 年浙江省政府专项债券（三十期）发行票面利率 3.19%，本项目从客观、谨慎角度出发，15 年期债券发行利率取 4.00%进行测算且按照每半年付息，到期一次性还本，7 年期债券发行利率取 4.00%进行测算且按照每年付息，到期一次性还本的方式。

该项目专项债券计划发行金额合计为 23,000.00 万元，其中：2022 年本期申请调整专项债券资金 9,000.00 万元，期限 15 年，年利率 3.20%（申请调整 2022 年 3 月 31 日发行的洞头区冷链物流中心建设项目专项债券到本项目 9,000.00 万元，期限 15 年，实际发行年利率 3.20%）；2023 年拟发行 3,000.00 万元，期限 7 年，预计年利率 4.00%；2024 年拟发行 5,000.00 万元，期限 7 年，预计年利率 4.00%；2025 年拟发行 4,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.00%；2026 年拟发行 2,000.00 万元，期限 20 年，预计年利率 4.00%。7 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，15 年期和 20 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年份	债券期初 余额	本期发行	付息	还本	债券期末 余额	年末收益	存续期 内还本	存续期内付 息
2022		9,000.00	144.00		9,000.00	0.00		144.00
2023	9,000.00	3,000.00	288.00		12,000.00	0.00		288.00
2024	12,000.00	5,000.00	408.00		17,000.00	0.00		408.00
2025	17,000.00	4,000.00	688.00		21,000.00	0.00		688.00
2026	21,000.00	2,000.00	808.00		23,000.00	0.00		808.00
2027	23,000.00		848.00		23,000.00	888.37		848.00
2028	23,000.00		848.00		23,000.00	1,017.06		848.00
2029	23,000.00		848.00		23,000.00	1,232.13		848.00
2030	23,000.00		848.00	3,000.00	20,000.00	14,168.55		848.00
2031	20,000.00		728.00	5,000.00	15,000.00	1,345.73		728.00
2032	15,000.00		528.00		15,000.00	1,360.37		528.00

年份	债券期初 余额	本期发行	付息	还本	债券期末 余额	年末收益	存续期 内还本	存续期内付 息
2033	15,000.00		528.00		15,000.00	1,464.71		528.00
2034	15,000.00		528.00		15,000.00	1,480.08		528.00
2035	15,000.00		528.00		15,000.00	1,524.46		528.00
2036	15,000.00		528.00		15,000.00	1,605.54		528.00
2037	15,000.00		384.00	9,000.00	6,000.00	1,650.70	9,000.00	264.00
2038	6,000.00		240.00		6,000.00	1,650.70		
2039	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2040	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2041	6,000.00		240.00		6,000.00	1,749.13		
2042	6,000.00		240.00		6,000.00	1,719.87		
2043	6,000.00		240.00		6,000.00	1,622.12		
2044	6,000.00		240.00		6,000.00	1,622.12		
2045	6,000.00		160.00	4,000.00	2,000.00	1,689.30		
2046	2,000.00		40.00	2,000.00	0.00	1,692.97		
合计		23,000.00	11,360.00	23,000.00		42,982.17	9,000.00	9,360.00

(四) 收益与融资平衡情况

上述估算显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 42,982.17 万元，对应该项目融资到期本息总计 34,360.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.25，项目偿债能力较强。