

笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）
综合整治工程融资平衡方案

杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处

杭州市上城区发展改革和经济信息化局

杭州市上城区财政局

二〇二二年七月

笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）

综合整治工程融资平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目概况

该项目建设是改善城市居住环境，打造“城市新门户，都市新中心”的需要；是改善区域生活条件，提升人们生活品质的需要；是提升区块影响力，加快产城融合发展的需要。

该项目位于杭州市上城区笕桥街道横塘社区笕桥片区，西邻备塘河，东靠笕桥机场，南至笕桥老街和笕新社区。项目总用地面积约 1266.3 亩（以实测为准）

（二）项目前期手续

截至目前，该项目取得了杭州市上城区住房和城乡建设局下发的《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程概算（另行）的批复》（上住建概发 2021[2021]6 号）、杭州市上城区发展改革和经济信息化局下发的《关于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程项目可行性研究报告的批复》（上发改经信审批[2021]30 号）。

（三）项目实施单位

项目实施单位系杭州市上城区人民政府笕桥街道办事处。

（四）项目主管部门及责任

项目主管部门系杭州市上城区发展改革和经济信息化局，其责任为：对项目进行监督管理，做好项目对应资产的管理工作。

（七）项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

该项目计划建设期为 2022 年至 2023 年，开工日期 2022 年 1 月，计划竣工日期 2023 年 12 月。

二、投融资规模

（一）项目概算

根据项目概算批复，该项目估算总投资 51,521.00 万元，其中，工程费用 37,932.00 万元，工程建设其他费 12,366.00 万元（含建设用地费 9,525.00 万元），预备费 1,223.00 万元。

（二）资金筹措

项目概算总投资金额为 51,521.00 万元，其中：项目资本金 26,521.00 万元（项目资本金来源为：财政预算安排），占项目概算金额 50.51%；发行地方政府专项债券 25,000.00 万元（2022 年已发行 16,000.00 万元，2022 年计划使用调整债券资金 500.00 万元，2023 年计划发行 8,500.00 万元），占项目概算金额 49.49%。

（三）分年度投资计划

项目 2022 年计划投资 36,817.00 万元，资金来源为：专项债券资金 16,500.00 万元，项目资本金 20,317.00 万元；2023 年计划投资 14,704.00 万元，资金来源为：专项债券资金 8,500.00 万元，项目资本金 6,204.00 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收入实现情况变化等导致偿债能力减弱。目前该项目按原计划顺利推进，项目潜在风险较小。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

项目竣工后，整治建设完成的厂房可实现对外出租，从而取得租赁收入。

2. 收入测算

（1）厂房租赁收入

根据项目可行性研究报告及项目实施单位提供资料，该项目范围内约有 114,490.00 平方米的厂房可用于出租，且收入归属于项目实施单位。在出租单价方面，结合项目所在区域的市场租赁水平，经分析论证，按 1.50 元/平方米/天的单价进行估算，并按租金每 5 年上涨 5%估算。

在出租率方面，基于谨慎性原则，第一年按 70%进行估算，第二年按 80%进行估算，第三年及以后年度按 90%进行估算。

预计该项目在专项债券存续期内产生的厂房租赁收入（含税）如下表所示：

年度	2024	2025	2026	2027	2028
厂房租赁收入 (含税)	4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49	5,641.49

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
厂房租赁收入 (含税)	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
厂房租赁收入 (含税)	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	87,255.06

(二) 运营成本

项目运营后，预计每年会产生一定的运营成本。运营成本主要为厂房租赁期间产生的人工成本、运行维修费用和广告宣传费用。

1、人工成本

项目运营并取得收入后，基于谨慎性原则，预计服务于上述收费项目的普通人员 30 人，管理人员 6 人，普通人员年人工薪酬（含工资、社保、公积金）按 6 万元/年/人估算，管理人员年人工薪酬（含工资、社保、公积金）按 9 万元/年/人估算，并按薪酬每五年上涨 10%估算；人工福利费按人工薪酬的 10%估算。

2、运行维修费用

运行维修费用包括公摊能耗支出、维修费、资产保险费等，项目运营并取得收入后，基于谨慎性原则，年运行维修费用按 800 万元进行估算。

3、广告宣传费用

基于谨慎性原则，年广告宣传费用按 200 万元进行估算，并按每五年上涨 5%估算。

预计项目在专项债券存续期内产生的成本如下表所示：

年度	2024	2025	2026	2027	2028
人工成本	257.40	257.40	257.40	257.40	257.40
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
广告宣传费用	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
成本合计	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
人工成本	283.14	283.14	283.14	283.14	283.14
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
广告宣传费用	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00
成本合计	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
人工成本	311.45	311.45	311.45	311.45	311.45	4,259.95
运行维修费用	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	12,000.00
广告宣传费用	220.50	220.50	220.50	220.50	220.50	3,152.50
成本合计	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	19,412.45

(三) 相关税费

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税〔2016〕36号印发)以及《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号),房产租赁收入按照不动产经营租赁服务缴纳增值税,增值税税率9%,物业收入按商业辅助服务缴纳增值税,增值税税率6%。

附加税按实缴增值税的12%进行估算,其中:城建税税率为7%、教育费附加税率为3%、地方教育附加税率为2%。房产租赁需要按照不含税租金收入的12%缴纳房产税。预计的税费情况如下表所示:

金额单位:万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028
增值税	362.30	414.05	465.81	465.81	465.81
房产税	483.06	552.07	621.08	621.08	621.08
城建税	25.36	28.98	32.61	32.61	32.61
教育费附加	10.87	12.42	13.97	13.97	13.97
地方教育费附加	7.25	8.28	9.32	9.32	9.32
税费合计	888.84	1,015.80	1,142.79	1,142.79	1,142.79

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
增值税	490.65	490.65	490.65	490.65	490.65
房产税	654.21	654.21	654.21	654.21	654.21
城建税	34.35	34.35	34.35	34.35	34.35
教育费附加	14.72	14.72	14.72	14.72	14.72
地方教育费附加	9.81	9.81	9.81	9.81	9.81
税费合计	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
增值税	515.50	515.50	515.50	515.50	515.50	7,204.53
房产税	687.33	687.33	687.33	687.33	687.33	9,606.07
城建税	36.09	36.09	36.09	36.09	36.09	504.37
教育费附加	15.47	15.47	15.47	15.47	15.47	216.15
地方教育费附加	10.31	10.31	10.31	10.31	10.31	144.09
税费合计	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	17,675.21

（四）项目收益

根据上文收入和支出的估算，项目竣工后，在专项债券存续期内的收支情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	2024	2025	2026	2027	2028
厂房租赁收入（含税）	4,387.83	5,014.66	5,641.49	5,641.49	5,641.49
成本合计	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40	1,257.40
税费合计	888.84	1,015.80	1,142.79	1,142.79	1,142.79
净收益	2,241.59	2,741.46	3,241.30	3,241.30	3,241.30

接上表

年度	2029	2030	2031	2032	2033
厂房租赁收入（含税）	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37	5,942.37
成本合计	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14	1,293.14
税费合计	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74	1,203.74
净收益	3,445.49	3,445.49	3,445.49	3,445.49	3,445.49

接上表

年度	2034	2035	2036	2037	2038	合计
厂房租赁收入（含税）	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	6,243.25	87,255.06
成本合计	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	1,331.95	19,412.45
税费合计	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	1,264.70	17,675.21
净收益	3,646.60	3,646.60	3,646.60	3,646.60	3,646.60	50,167.40

预计项目在专项债券存续期内总收入为 87,255.06 万元，总成本为 19,412.45 万元，相关税费合计 17,675.21 万元，总收益为 50,167.40 万元，可用于偿还专项债券本息的收益为 50,167.40 万元。

（五）债券还本付息安排

2022 年 5 月发行的“2022 年浙江省其他项目收益专项债券（十七期）-2022 年浙江省政府专项债券（二十八期）”，安排用于笕桥街道卫生服务新中心提升改造（一期）工程的债券资金，预计在 2022 年 8 月底前有 500.00 万元无法使用完毕。根据《浙江省财政厅关于做好地方政府专项债券用途调整有关事项的通知》（浙财函[2022]132 号）文件要求，为加快专项债券使用进度，按规定程序报批后，现将债券资金 500.00 万元调整用于笕桥街道环机场区域横塘社区东片区（笕桥片）综合整治工程。调整前已发生的债券利息由原项目承担，调整后的债券利息由新项目承担。

本项目计划发行专项债券 25,000.00 万元，其中：2022 年上半年已发行专

项债券 16,000.00 万元，期限 15 年，实际发行年利率 3.21%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，到期本息合计 23,704.00 万元；2022 年本项目预计使用调整债券资金 500.00 万元，该债券期限 10 年，实际发行利率 2.83%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，本项目承担调整后的债券利息，预计需承担本息合计 641.50 万元；2023 年拟发行专项债券 8,500.00 万元，期限 15 年，预计年利率 4.00%，每半年利息一次，到期一次性偿还本金，预计到期本息合计 13,600.00 万元。

上述 3 笔专项债券预计本息合计 37,945.50 万元。项目收益实现前，项目融资还本付息通过政府性基金预算收入统筹安排。专项债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2022		16,500.00		16,500.00	263.87
2023	16,500.00	8,500.00		25,000.00	697.75
2024	25,000.00			25,000.00	867.75
2025	25,000.00			25,000.00	867.75
2026	25,000.00			25,000.00	867.75
2027	25,000.00			25,000.00	867.75
2028	25,000.00			25,000.00	867.75
2029	25,000.00			25,000.00	867.75
2030	25,000.00			25,000.00	867.75
2031	25,000.00			25,000.00	867.75
2032	25,000.00		500.00	24,500.00	860.68
2033	24,500.00			24,500.00	853.60
2034	24,500.00			24,500.00	853.60
2035	24,500.00			24,500.00	853.60
2036	24,500.00			24,500.00	853.60
2037	24,500.00		16,000.00	8,500.00	596.80
2038	8,500.00		8,500.00	0.00	170.00
合计		25,000.00	25,000.00		12,945.50

（六）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还专项债券本息的项目收益为 50,167.40 万元，对应本项目融资到期本息总计 37,945.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。