

# 丁栅老集镇有机更新项目

## 收益与融资平衡方案

嘉善县临沪新城实业有限公司



姚庄镇人民政府



嘉善县财政局



2022 年 8 月



# 丁栅老集镇有机更新项目项目收益与融资平衡方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

项目主要对丁栅老集镇区域用地范围内房屋征收以及对总建筑面积100000平方米集镇房屋进行改造提升，包含建设青年创业社群以及乡村旅居社群等，同时建设及提升集镇内道路、管网、停车位、充电桩等基础设施。

### （二）主管部门责任

1. 本项目实施单位为嘉善县临沪新城实业有限公司。
2. 项目主管部门为姚庄镇人民政府。

主管部门责任：监督项目实施单位及时规范使用债券资金，提高债券资金效益，并对项目单位违规使用债券资金负监督责任。

### （三）建设周期

项目计划于2022年8月开工建设，预计于2025年12月竣工。

### （四）分年度投资计划

2022年投资7000万元，2023年投资20000万元，2024年投资33000万元，2025年投资40000万元。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）前期手续

项目目前已完成项目立项，可研经嘉善县发展和改革局批复。

### （二）投融资规模和计划

本项目概算100000.00万元。其中：项目资本金为40000.00万元（资金来源：项目单位自有资金），尚未到位，项目资本金占比40.00%；发行地方政府专项债券60000.00万元，占比60.00%。

## 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、项目收益与融资平衡情况

##### （一）运营收入

##### 1. 收入可行性

丁栅老集镇有机更新项目债券存续期为2022—2043年，2025年12月项目建成投入使用，项目运营收入来源于青年创业社区出租收入、停车位收入、充电桩收入以及商住土地出让收入。

##### 2. 收入测算

根据本项目的可行性研究报告，本项目可供出租青年创业社区100000.00平方米，配建停车位1000个，配置充电桩150个及可供出让的商住用地46.434亩。

青年创业社区出租收入：青年创业社区100000.00平方米自2026年开始出租，假设第1年出租率为70%，第2年出租率为80%，第3年及以后出租率为90%，租金参照周边租赁市场预计2026年出租单价为38.00元/平方米/月，并考虑每三年增长10%，本项目专项债存续期内青年创业社区出租收入测算如下：  
（万元）

年份	青年创业社区可租赁面积（平方米）	出租率	租赁单价（元/月/平方米）	青年创业社区出租收入（万元）
2026	100000.00	70.00%	38.00	3192.00
2027	100000.00	80.00%	38.00	3648.00
2028	100000.00	90.00%	38.00	4104.00
2029	100000.00	90.00%	41.80	4514.40
2030	100000.00	90.00%	41.80	4514.40





2031	100000.00	90.00%	41.80	4514.40
2032	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2033	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2034	100000.00	90.00%	45.98	4965.84
2035	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2036	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2037	100000.00	90.00%	50.58	5462.64
2038	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2039	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2040	100000.00	90.00%	55.64	6009.12
2041	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
2042	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
2043	100000.00	90.00%	61.20	6609.60
小计				93628.80

停车位收入：本项目配建停车位 1000 个，假设停车位使用率参照青年创业社区出租率。根据嘉善县停车收费标准，预计本项目每个停车位每天收费 15 元，每三年按 10%增长，专项债存续期内停车位收入测算如下：

年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入 (万元)
2026	1000.00	70.00%	15.00	378.00
2027	1000.00	80.00%	15.00	432.00
2028	1000.00	90.00%	15.00	486.00
2029	1000.00	90.00%	16.50	534.60
2030	1000.00	90.00%	16.50	534.60
2031	1000.00	90.00%	16.50	534.60
2032	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2033	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2034	1000.00	90.00%	18.15	588.06
2035	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2036	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2037	1000.00	90.00%	19.97	647.03
2038	1000.00	90.00%	21.97	711.83
2039	1000.00	90.00%	21.97	711.83
2040	1000.00	90.00%	21.97	711.83





年度	停车位(个)	使用率	收费(个/天)	停车位收入 (万元)
2041	1000.00	90.00%	24.17	783.11
2042	1000.00	90.00%	24.17	783.11
2043	1000.00	90.00%	24.17	783.11
小计				11089.89

充电桩收入：本项目配置充电桩 150 个，参照周边充电站充电费标准，本项目充电桩充电费收费按 1 元/kwh，服务费收费为 0.6 元/kwh 考虑，每根充电桩平均功率按 50kw，充电桩时间使用效率按 10%，每隔三年增加 2%至 20%保持不变。假设充电桩使用率第 1 年为 50%，第 2 年为 60%，第 3 年及以后为 70%，专项债存续期内充电桩收入测算明细如下：

年度	充电桩数量	充电桩使用率	时间使用效率	单位收费 (元/kwh)	充电桩收入 (万元)
2026	150.00	50%	10.00%	1.60	525.60
2027	150.00	60%	10.00%	1.60	630.72
2028	150.00	70%	10.00%	1.60	735.84
2029	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2030	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2031	150.00	70%	12.00%	1.60	883.01
2032	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2033	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2034	150.00	70%	14.00%	1.60	1030.18
2035	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34
2036	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34
2037	150.00	70%	16.00%	1.60	1177.34
2038	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2039	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2040	150.00	70%	18.00%	1.60	1324.51
2041	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
2042	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
2043	150.00	70%	20.00%	1.60	1471.68
小计					19552.32

土地出让收入：本项目腾退整理后可产生商住用地 46.434 亩，地位东至和



尚港 南至丝绸路 西至新栅路 北至西栅港。参照姚庄镇近三年商住土地平均出让价格，假设该地块每亩出让价格为 1000.00 万元，扣除税费等约 40% 支出后测算土地出让净收入为 27860.40 万元，预计于 2034 年 12 月之前出让。

根据上述测算，专项债存续期间预计产生的项目收入测算如下：（万元）

年份	青年创业社区 出租收入	停车位收入	充电桩收入	土地出让收入	项目收入
2026	3192.00	378.00	525.60		4095.60
2027	3648.00	432.00	630.72		4710.72
2028	4104.00	486.00	735.84		5325.84
2029	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2030	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2031	4514.40	534.60	883.01		5932.01
2032	4965.84	588.06	1030.18		6584.08
2033	4965.84	588.06	1030.18		6584.08
2034	4965.84	588.06	1030.18	27860.40	34444.48
2035	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2036	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2037	5462.64	647.03	1177.34		7287.01
2038	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2039	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2040	6009.12	711.83	1324.51		8045.46
2041	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
2042	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
2043	6609.60	783.11	1471.68		8864.39
合计	93628.80	11089.89	19552.32	27860.40	152131.41

## （二）运营成本及相关税费

根据本项目的可行性研究报告，本项目运营成本为人工成本、水电维修费、充电桩成本。假设本项目需要新增人员 30 人，项目建成第一年人均支出约 8 万元，以后每年按 5% 增长；水电维修费结合项目投资额，预计项目建成第一年支出 100.00 万元，以后每年按 5% 增长；充电桩成本主要为充电桩电费及运维支出，按充电桩收入的 60% 测算。相关税费主要为房产税和增值税及附加，房产税税率按出租收入 12% 测算，考虑增值税进项抵扣，增值税及附加税税负率





按项目收入 5%考虑；预计专项债存续期间各年度预计项目运营支出及相关税费如下：（单位：万元）

年份	人工成本	水电维修费	充电桩成本	相关税费	项目成本
2026	240.00	100.00	315.36	587.82	1243.18
2027	252.00	105.00	378.43	673.30	1408.73
2028	264.60	110.25	441.50	758.77	1575.12
2029	277.83	115.76	529.81	838.33	1761.73
2030	291.72	121.55	529.81	838.33	1781.41
2031	306.31	127.63	529.81	838.33	1802.08
2032	321.63	134.01	618.11	925.10	1998.85
2033	337.71	140.71	618.11	925.10	2021.63
2034	354.60	147.75	618.11	925.10	2045.56
2035	372.33	155.14	706.40	1019.87	2253.74
2036	390.95	162.90	706.40	1019.87	2280.12
2037	410.50	171.05	706.40	1019.87	2307.82
2038	431.03	179.60	794.71	1123.36	2528.70
2039	452.58	188.58	794.71	1123.36	2559.23
2040	475.21	198.01	794.71	1123.36	2591.29
2041	498.97	207.91	883.01	1236.37	2826.26
2042	523.92	218.31	883.01	1236.37	2861.61
2043	550.12	229.23	883.01	1236.37	2898.73
合计	6752.01	2813.39	11731.41	17448.98	38745.79

### （三）项目收益

根据上述项目运营收入成本，本项目债券存续期内总收入 152131.41 万元，总成本 38745.79 万元，总收益 113385.62 万元，可用于偿还债券本息的收益 113385.62 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年份	项目收入	项目成本	项目收益
2026	4095.60	1243.18	2852.42
2027	4710.72	1408.73	3301.99
2028	5325.84	1575.12	3750.72
2029	5932.01	1761.73	4170.28
2030	5932.01	1781.41	4150.60
2031	5932.01	1802.08	4129.93
2032	6584.08	1998.85	4585.23





2033	6584.08	2021.63	4562.45
2034	34444.48	2045.56	32398.92
2035	7287.01	2253.74	5033.27
2036	7287.01	2280.12	5006.89
2037	7287.01	2307.82	4979.19
2038	8045.46	2528.70	5516.76
2039	8045.46	2559.23	5486.23
2040	8045.46	2591.29	5454.17
2041	8864.39	2826.26	6038.13
2042	8864.39	2861.61	6002.78
2043	8864.39	2898.73	5965.66
合计	152131.41	38745.79	113385.62

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 60000.00 万元，其中 2022 年计划置换嘉善县千岛湖供配水工程于 2022 年 3 月 31 日发行的专项债券 7000.00 万元，债券期限 20 年，专项债融资年利率 3.29%；2023 年计划发行专项债 20000.00 万元，债券期限 20 年，假设专项债券融资利率 4.00%；2024 年计划发行专项债 33000.00 万元，债券期限 10 年，假设专项债券融资利率 4.00%。专项债券每半年付息一次，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如下：（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期发行债券	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2022		7000.00		115.15	115.15
2023	7000.00	20000.00		630.30	630.30
2024	27000.00	33000.00		1690.30	1690.30
2025	60000.00			2350.30	2350.30
2026	60000.00			2350.30	2350.30
2027	60000.00			2350.30	2350.30
2028	60000.00			2350.30	2350.30
2029	60000.00			2350.30	2350.30
2030	60000.00			2350.30	2350.30
2031	60000.00			2350.30	2350.30
2032	60000.00			2350.30	2350.30



年度	期初本金金额	本期发行债券	本期偿还本金	债券应付利息	债券应付本息
2033	60000.00			2350.30	2350.30
2034	60000.00		33000.00	1690.30	34690.30
2035	27000.00			1030.30	1030.30
2036	27000.00			1030.30	1030.30
2037	27000.00			1030.30	1030.30
2038	27000.00			1030.30	1030.30
2039	27000.00			1030.30	1030.30
2040	27000.00			1030.30	1030.30
2041	27000.00			1030.30	1030.30
2042	27000.00		7000.00	915.15	7915.15
2043	20000.00		20000.00	400.00	20400.00
合计		60000.00	60000.00	33806.00	93806.00

#### （五）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 113385.62 万元，对应本项目融资到期本息总计 93806.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

