

浦江县健康驿站建设项目情况介绍

项目单位（盖章）：



主管部门（盖章）：



2022 年 5 月

浦江县健康驿站建设项目情况介绍

一、项目基本情况

（一）参与主体

1.项目单位：浦江县诗画里幸福产业有限公司

2.项目主管部门：浦江县卫生健康局

（二）项目概况

浦江县健康驿站建设项目包括浦江县集中隔离场所（健康驿站）、浦江县10万管核酸检测基地，分别位于毛亚线和和平南路交叉口北侧、浦江县人民医院东侧停车场（恒昌大道158号）。项目总用地面积22465平方米，总建筑面积27320平方米，其中地上建筑面积22220平方米，地下建筑面积5100平方米。浦江县集中隔离场所（健康驿站）总用地面积20153平方米，总建筑面积25300平方米，其中地上建筑面积20200平方米，地下建筑面积5100平方米，主要建设260间平疫结合集中隔离驿站、门诊楼（含物资后勤用房）以及道路广场、绿化景观、停车场等配套工程。浦江县10万管核酸检测基地建设项目总用地面积2312平方米，总建筑面积2020平方米，主要建设10万管核酸检测基地以及道路广场、绿化景观、停车位等配套工程。

二、项目投资估算及资金筹措方案

浦江县健康驿站建设项目总投资为20,650.00万元，其中集中隔离场所（健康驿站）总投资14,650.00万元、核酸检测基地总投资6,000.00万元。其中：财政预算安排项目资本金4,650.00万元，占22.52%；发行地方政府专项债券16,000.00万元，占77.48%。按照专项债融资计划，2022年调整使用2021年11月发行的6,400.00万元，期限20年，实际年利率3.50%，到期本息合计10,880.00万元；后期续发9,600.00万元，期限20年，预计年利率4.00%，到期本息合计17,280.00万元。本项目融资到期本息合计28,160.00万元。

浦江县健康驿站建设项目资金来源表

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	本期债券	后续债券	其他债务融资			
20,650.00	4,650.00	0.00	6,400.00	9,600.00	0.00	28,160.00	0.00	0.00

三、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 预期收益

1. 项目收入

鉴于2020-2021年新冠病毒肺炎的发展，历史上比较大的呼吸道病毒流行性感染，新冠肺炎或将成为全球或局部地区长期流行的传染性疾病。浦江县健康驿站建成后，疫情期间作为浦江县新冠隔离中心，有助于提升新冠疫情预防控事件能力、健全完善浦江县公共卫生防疫体系。无疫情期间，作为疗养院使用，主要面向患有某些慢性病、职业病患者及特殊职业人员，或处于亚健康状态的人员及期望得到保健养生的健康人员等，提供康复疗养、老年休养等服务。浦江县健康驿站本项目运营期按无集中爆发性疫情发生测算，收入来源为医养收入、日常核酸检测收入。

(1) 医养收入

浦江县健康驿站医养收入，根据市场调查，目前高端养老中心医养参考价为1万-1.2万/月/床，结合浦江现状和发展预测，该项目中每床收费定价为8500元/月（包括日常常规门诊检测、标准一日三餐费用），本项目可用于医养的房间260间，按一间一床测算。运营期前2年入住率70%，之后每两年增长10%，达到90%保持不变。债券存续期内医养收入合计为46,144.80万元。

参考医养收费标准

单位	单价(元/月)
山东省青岛疗养院	6000 起
天津疗养院体育中心	5000-65535
杭州丹青江南医院	4000-8000
上海普陀区康养中心	8000 起

杭州朗颐朗和长者公寓	5300-13300
------------	------------

（2）核酸检测净收益

核酸检测收益收入与成本随着技术发展、疫情的变动而变动，本次测算仅测算核酸检测净收益。根据第七次人口普查数据，浦江县全县常住人口为460726人，常态化核酸检测，全年检查人次=46万人*182次/年=8372万人次。《国家医疗保障局办公室国务院应对新型冠状病毒肺炎疫情联防联控机制医疗救治组关于降低新冠病毒核酸检测价格和费用的通知》（医保办发〔2022〕5号）多人混检不能超过8元/人份。目前已有部分省份调整混检价格至4元/人份、5元/人份。参考政府采购单，按每份20%利润，以新疆地区最低按3.5元/人份，利润0.7元测算。2024-2025年按全年1200万人次测算，2026-2031年按每两年递减300万人次测算，之后按全年100万人次测算。债券存续期内核酸检测净收益合计为5,880.00万元。

综上考虑，债券存续期内预计收入详见下表，本项目未来实现总收入52,024.80万元。

浦江县健康驿站建设项目预计收入

单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.医养收入	46,144.80	1,856.40	1,856.40	2,121.60	2,121.60	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80
房间数量		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
单价（万元/间/月）		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
入住率		70.00%	70.00%	80.00%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.核酸检测净收益	5,880.00	840.00	840.00	700.00	700.00	560.00	560.00	420.00	420.00	70.00
每份检测利润（元/次）		0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
预计检测人次（万人）		1,200.00	1,200.00	1,000.00	1,000.00	800.00	800.00	600.00	600.00	100.00
3.运营收入合计	52,024.80	2,696.40	2,696.40	2,821.60	2,821.60	2,946.80	2,946.80	2,806.80	2,806.80	2,456.80

接上表

浦江县健康驿站建设项目项目预计收入

单位：人民币万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
1.医养收入	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80	2,386.80
房间数量	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
单价（万元/间/月）	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
入住率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2.核酸检测净收益	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00
每份检测利润（元/次）	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
预计检测人次（万人）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3.运营收入合计	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80	2,456.80

2.项目运营成本

本项目经营成本主要包含工资福利费、燃料动力费、修理费、日常运营费用、相关税费。

(1) 工资福利费

老年公寓工资及福利费包括护理人员工资和管理人员工资，运营期第一年，护理人员工资暂取5000元/月/人，管理人员工资暂取7000元/月/人，医生工资暂取10000元/月/人。护理人员数量取房间数量的1/5即52人，管理人员5人，医生10人，后勤人员6人。薪酬每三年递增5%。债券存续期内工资及福利费合计11,779.41万元。

(2) 燃料动力费

燃料动力费主要包括水电费，暂取50元/人/月，每三年递增5%，全年0.31万人次，债券存续期内燃料动力费合计357.86万元。

(3) 修理费

运营稳定期的年修理费暂按建筑安装工程费、设备购置安装费之和的0.5%计，运营期前三年维修率分别为0%、40%、60%测算，之后年度按100%测算。债券存续期内修理费合计1,608.84万元。

(4) 日常运营费用

日常运营费用包括门诊材料、护理人员培训费、疗养院宣传费等其他费，按当年运营收入的5%计算，债券存续期内管理费合计2,601.24万元。

(5) 相关税费

根据《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税〔2019〕20号）规定：医疗机构接受其他医疗机构委托，按照不高于地（市）级以上价格主管部门会同同级卫生主管部门及其他相关部门制定的医疗服务指导价格（包括政府指导价和按照规定由供需双方协商确定的价格等），提供《全国医疗服务价格项目规范》所列的各项服务，可适用医疗机构提供的医疗服务免征增值税政策。

根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(2020年第8号)第三条明确，对纳税人提供生活服务取得的收入免征增值税。生活服务的范围包括医疗服务。

综上考虑，债券存续期内成本估算详见下表，本项目预计运营成本16,347.35万元。

浦江县健康驿站建设项目成本估算表

单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
运营成本	16,347.35	660.32	696.07	720.21	782.24	788.50	788.50	809.37	809.37	791.87	820.77
其中：工资及福利费	11,779.41	510.00	510.00	510.00	535.50	535.50	535.50	562.56	562.56	562.56	590.60
燃料动力费	357.86	15.50	15.50	15.50	16.28	16.28	16.28	17.09	17.09	17.09	17.95
修理费	1,608.84	-	35.75	53.63	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38
日常运营费用	2,601.24	134.82	134.82	141.08	141.08	147.34	147.34	140.34	140.34	122.84	122.84

续上表

浦江县健康驿站建设项目成本估算表

单位：人民币万元

项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
运营成本	820.77	820.77	851.31	851.31	851.31	883.56	883.56	883.56	916.99	916.99
其中：工资及福利费	590.60	590.60	620.25	620.25	620.25	651.56	651.56	651.56	684.00	684.00
燃料动力费	17.95	17.95	18.84	18.84	18.84	19.78	19.78	19.78	20.77	20.77
修理费	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38	89.38
日常运营费用	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84	122.84

（二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入 52,024.80 万元，扣除项目运营成本 16,347.355 万元，可用于偿还融资本息的项目收益 35,677.45 万元，对应本项目融资到期本息总计 28,160.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

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	-	224.00	224.00	-		-224.00	-224.00
2023 年	-	416.00	224.00	192.00		-416.00	-640.00
2024 年	2,696.40	608.00	224.00	384.00	660.32	1,428.08	788.08
2025 年	2,696.40	608.00	224.00	384.00	696.07	1,392.33	2,180.41
2026 年	2,821.60	608.00	224.00	384.00	720.21	1,493.39	3,673.80
2027 年	2,821.60	608.00	224.00	384.00	782.24	1,431.36	5,105.16
2028 年	2,946.80	608.00	224.00	384.00	788.50	1,550.30	6,655.46
2029 年	2,946.80	608.00	224.00	384.00	788.50	1,550.30	8,205.76
2030 年	2,806.80	608.00	224.00	384.00	809.37	1,389.43	9,595.19
2031 年	2,806.80	608.00	224.00	384.00	809.37	1,389.43	10,984.62
2032 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	791.87	1,056.93	12,041.55
2033 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	820.77	1,028.03	13,069.58
2034 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	820.77	1,028.03	14,097.61
2035 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	820.77	1,028.03	15,125.64
2036 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	851.31	997.49	16,123.13

2037 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	851.31	997.49	17,120.62
2038 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	851.31	997.49	18,118.11
2039 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	883.56	965.24	19,083.35
2040 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	883.56	965.24	20,048.59
2041 年	2,456.80	608.00	224.00	384.00	883.56	965.24	21,013.83
2042 年	2,456.80	384.00	-	384.00	916.99	1,155.81	22,169.64
2043 年	2,456.80	9,792.00	-	9,792.00	916.99	-8,252.19	13,917.45
合计	52,024.80	21,760.00	4,480.00	17,280.00	16,347.35	13,917.45	13,917.45

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1.27。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。