

武义县特色产业生态园基础设施建设项目项目情况介绍

项目单位（盖章）：



主管部门（盖章）：



2022 年 5 月

武义县特色产业生态园基础设施建设项目情况介绍

一、项目基本情况

(一) 参与主体

- 1.项目单位：浙江武义经济开发有限公司
- 2.项目主管部门：浙江武义经济开发区管委会

(二) 项目概况

武义县特色产业生态园基础设施建设项目建设内容包括：新材料智慧化园区建设工程、110千伏变电站、特色产业生态园孵化器建设项目、真高山二期蓝领公寓建设项目、新火车站站前区块开发项目、物联感知基础设施建设项目、新材料区块配套基础设施工程、装备制造区块配套基础设施工程等内容。

二、项目投资估算及资金筹措方案

武义县特色产业生态园基础设施建设项目总投资额132,680.00万元，其中：财政预算安排项目资本金32,680.00万元，占项目总投资的24.63%；发行地方政府专项债券100,000.00万元，占项目总投资的75.37%。按照专项债融资计划2022年本次调整增加发行2,600.00万元，期限15年，实际发行利率为3.37%，到期本息合计3,914.30万元；后续年计划发行97,400.00万元，期限15年，预计发行利率3.9%，到期本息合计154,379.00万元。本项目融资到期本息合计158,293.30万元。

浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）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	后续债券	其他债务融资			

132,680.00	32,680.00	2,600.00	97,400.00	0.00	158,293.30	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—2040年，项目建成后可产生厂房租金收入、公寓租金收入、物业费收入、停车位收入。由于各子项目完工时间不同，部分项目在建设期（即2025年）即可产生收益。

2. 收入测算

(1) 厂房租金收入

根据规划，项目建设特色产业生态园孵化区厂房，建筑面积4万平方米，该厂房屋于2024年底建成后100%对外出租。考虑项目建成后的产业布局、投资强度、软硬件服务、区域位置等多重因素，结合当地市场出租价格，58同城目前武义县标准化厂房出租单价在0.50元-0.70元/㎡/天，运营第一年厂房租金单价按16元/平方/月测算。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%，参考当地厂房出租率，第一年（2025年）出租率为80%，第二年（2026年）出租率90%，第三年（2027年）及以后各年出租率95%。债券存续期内租金收入合计13,756.71万元。

(2) 蓝领公寓租金收入

根据规划建设内容，项目建成蓝领公寓建筑面积70722平方米，该蓝领公寓于2025年底建成后对外出租。结合当地公寓市场出租价格，58同城武义县目前普通公寓出租单价在23元/㎡/月，项目于2025年底建成，考虑建设期内租金增长，届时普通公寓出租单价预计24.81元/㎡/月。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%。参考当地房屋出租率，第一年（2026年）出租率为75%，

第二年（2027年）出租率80%，第三年（2028年）及以后各年出租率90%。债券存续期内蓝领公寓租金收入合计32,829.90万元。

同地区普通公寓参考租金

区域	面积（平方）	租金（元）	均价（元/月/平方）	备注
泉溪镇	35	780	22.29	一室一厅
城南片区	30	700	23.33	一室一厅
城南片区迎宾公寓	45	750	16.67	一室一厅
武义城东佳源商业广场	85	2250	26.47	两室一厅
小计	195	4480	22.97	
2026年届时预测租金			24.81	租金每三年增长 8%

注：以上数据来源2022年58同城网

（3）人才公寓租金收入

根据规划建设内容，项目于新火车站站前区块建设人才公寓，建筑面积274,000.00平方米，该人才公寓于2025年底建成后对外出租。结合当地中高端人才公寓市场出租价格，58同城武义县目前人才公寓出租单价在31.75元/m²/月，项目于2025年底建成，考虑建设期内租金增长，届时人才公寓出租单价预计34元/m²/月。未来遵循市场交易习惯，每三年租金调整一次，上浮比例8%，参考当地房屋出租率，第一年（2026年）出租率为75%，第二年（2027年）出租率80%，第三年（2028年）及以后各年出租率90%。债券存续期内人才公寓租金收入合计174,286.68万元。

同地区品质公寓参考租金

区域	面积（平方）	租金（元）	均价（元/月/平方）	备注
武义城东佳源商业广场	50	1720	34.40	桐琴 loft 公寓
武义城北中南名城	90	2600	28.89	三室两厅
武义城北明招雅苑	45	1500	33.33	一室一厅
武义城北栖霞花苑六区	55	1800	32.73	一室一厅
小计	240	7620	31.75	
2026年届时预测租金			34.00	租金每三年增长 8%

注：以上数据来源2022年58同城网

（4）物业费收入

物业负责共用设施设备的运行、维修、管理，区域内的巡视、检查，相关场地的清洁卫生，公共绿化、水景、建筑物的养护和管理等。按当年实际出租面积向园区业主收取物业费，通常公寓及工业园区等非住宅类实行市场调节定价，参考目前市场主流物业收费水平，本项目测算按1.5元/平方/月收取物业费，每三年上涨8%。债券存续期内物业费收入合计11,223.96万元。

（5）停车位收入

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》(武价〔2014〕24号)、《武义县城区道路机动车泊位停车收费项目建设实施方案》(武政办〔2014〕73号)，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8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取20元停车费；每辆大型车当天连续在同一个停车泊位上最高收取40元停车费。

本项目分年度共建设停车位750个，根据停车位投入使用的时间不同，第一年（2025年）使用率为70%，第二年（2026年）出租率80%，第三年（2027年）及以后各年出租率90%。债券存续期内停车位收入合计9,182.62万元。

2. 项目运营成本

本项目运营成本主要包括工资薪酬、外购燃料和动力费、物业耗材成本、维修费、其他费用、相关税费。

（1）工资薪酬

福利费按工资的14%计提，运营期第一年工资及福利费按当地现有的薪资水平，假设管理人员8万元/人·年，其他人员5万元/人·年，并考虑到薪酬增长因素，按每三年上涨8%进行预测（与测算收入增长幅度一致）。

项目2025年建成运营后，正常运营年度劳动定员为70人，其中物业管理人员10人，维修人员10人，保洁人员50人。考虑2025-2027年，仍在维保期限内，物业管理人员6人，维修人员2人，保洁人员8人；2027年之后按劳动定员为70人测算。债券存续期内工资薪酬合计6,399.60万元。

（2）外购燃料和动力费

项目运营后以出租为主，由承租方单独安装电表和水表缴纳水电费，本项目耗能主要为公共设备和照明耗能以及办公用水，工作人员日常用水较少忽略不计。

根据《国家发展改革委关于降低一般工商业电价的通知》（发改价格〔2019〕842号）和《公共建筑节能设计标准》（DGJ08-107-2012）等相关标准，按照项目现有设备耗电量估算，正常运营年度时预计年用电量为45.00万Kw·h，电费参照本地用电收费标准，取0.98元/Kw·h。债券存续期内外购燃料和动力费合计686.00万元。

（3）物业耗材成本

物业耗材主要包括维修工程的电线、五金件、辅材，设备维护保养的备品备件，清洁耗用的垃圾袋、扫把等一些保洁用品，办公室的办公用品等。按物业收入的20%测算，债券存续期内物业耗材成本合计2,244.78万元。

（4）维修费

为了设备正常使用，每年会发生场地维护、设备更新检修、设施维修等费用，维修费按工程投资估算的每年折旧费3%计算。年修理费为 $112,779.00 \times (1-5\% \text{残值率}) / 20 \text{年} \times 3\% = 160.71 \text{万元}$ ，2025年、2026年在维护期，不计算维修费，2027年按50%测算，之后按100%测算。债券存续期内维修费合计2,169.59万元。

（5）其他费用

其他费用包含项目行政办公费，主要为日常行政支出，如办公费、邮电通讯费、业务费、书报费、低值易耗品摊销等。每年按以上各项费用（不含工资薪酬）之和的10%计算。债券存续期内其他费用合计510.04万元。

（6）相关税费

本项目税费成本主要为增值税、相关附加税、房产税。根据现行税法规定，建筑业、停车收入、租金收入适用9%增值税税率，物业费适用6%增值税税率；城建税税率5%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%；房产税为租金收入的12%。

本项目工程费用112,779.00万元（含税），可取得进项税发票9,312.03万元。各项收入合计增值税销项税额21,378.48万元，应交增值税12,066.45万元，税金及附加1,206.64万元，房产税24,316.31万元。税费成本合计37,589.40万元。

（二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收241,279.87万元，扣除项目运营成本49,599.41万元，可用于偿还融资本息的项目收益191,680.46万元，对应本项目融资到期本息总计158,293.30万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.21。

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		87.62	87.62	-		-87.62	-87.62
2023 年		660.92	87.62	573.30		-660.92	-748.54
2024 年		1,916.72	87.62	1,829.10		-1,916.72	-2,665.26
2025 年	1,004.15	3,242.72	87.62	3,155.10	205.26	-2,443.83	-5,109.09
2026 年	11,623.07	3,886.22	87.62	3,798.60	1,436.16	6,300.69	1,191.60
2027 年	12,415.09	3,886.22	87.62	3,798.60	1,609.53	6,919.34	8,110.94
2028 年	13,953.58	3,886.22	87.62	3,798.60	2,187.68	7,879.68	15,990.62
2029 年	14,910.30	3,886.22	87.62	3,798.60	2,293.01	8,731.07	24,721.69
2030 年	14,910.30	3,886.22	87.62	3,798.60	2,293.01	8,731.07	33,452.76
2031 年	15,070.17	3,886.22	87.62	3,798.60	2,344.59	8,839.36	42,292.12
2032 年	16,103.63	3,886.22	87.62	3,798.60	2,458.36	9,759.05	52,051.17

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	16,103.63	3,886.22	87.62	3,798.60	3,530.98	8,686.43	60,737.60
2034 年	16,276.16	3,886.22	87.62	3,798.60	4,099.70	8,290.24	69,027.84
2035 年	17,391.42	3,886.22	87.62	3,798.60	4,332.89	9,172.31	78,200.15
2036 年	17,391.42	3,886.22	87.62	3,798.60	4,332.89	9,172.31	87,372.46
2037 年	17,577.29	3,798.60	-	3,798.60	4,409.19	9,369.50	96,741.96
2038 年	18,783.25	3,225.30	-	3,225.30	4,661.34	10,896.61	107,638.57
2039 年	18,783.25	1,969.50	-	1,969.50	4,661.34	12,152.41	119,790.98
2040 年	18,983.16	643.50	-	643.50	4,743.48	13,596.18	133,387.16
合计	241,279.87	58,293.30	1,314.30	56,979.00	49,599.41	133,387.16	133,387.16

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1.21。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。