

温州生态园三垟湿地生态建设示范片区工程 收益与融资平衡方案



温州生态园建设项目
前期研究中心



温州生态园管理委员会
发改和文化旅游局



温州生态园财政局

二〇二二年六月

温州生态园三垟湿地生态建设示范片区工程 收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

（一）项目概述

温州生态园三垟湿地生态建设示范片区工程（以下简称“本项目”）选址于温州生态园三垟湿地内，北临五福源路，东接三垟湿地南仙堤，西靠沙河浹，南至沙滩头前河，项目用地总面积 278,985 平方米（折合 418.48 亩），其中建设用地面积 196,069 平方米（折合 294.10 亩），河流水面 82,916 平方米（折合 124.37 亩）。本项目主要包括湖心景观区、活水净化区、漫滩展示区以及瓯柑保护区 4 大区块等。瓯柑展示园面积 53,473 平方米，榕树园面积 10,000 平方米，园路及铺装场地面积 13,500 平方米，绿化面积 117,961 平方米，桥梁 7 座、面积 1,200 平方米，码头 500 平方米，河道驳岸 4,988 米。本项目设置自动售卖机 20 个，机动车停车位 352 个，充电桩 49 个，广告牌数 100 个。

（二）项目前期手续

2021 年 12 月 2 日，取得温州市发展和改革委员会生态园分局出具的项目建议书和可行性研究报告的批复（温发改生审〔2021〕53 号）；

2021 年 12 月 28 日，取得温州市自然资源和规划局生态园分局出具的生态建设项目土地权属和选址意见函（红线编号 202112280701）；

2022 年 1 月 14 日，取得温州市发展和改革委员会生态园分局出具的项目初步设计的批复（温发改生基建〔2022〕2 号）。

（三）项目实施单位

温州生态园建设项目前期研究中心。

（四）项目主管部门

温州生态园管理委员会发改和文化旅游局。

（五）项目开工、竣工日期，建设期

项目开工日期：2022 年 04 月

项目竣工日期：2022 年 10 月

项目建设期：2022 年 04 月-2022 年 10 月

二、投融资规模

（一）项目概算

本项目总投资为 68,313 万元，其中建筑工程费用 19,961 万元，工程建设其他费 47,276 万元，基本预备费 1,076 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 68,313 万元，其中：项目资本金 48,313 万元（资金来源：由财政资金安排），占比 71%；发行地方政府专项债券 20,000 万元，占比 29%。

三、项目潜在风险

本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况，导致偿还能力减弱。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状况，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，项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债权本金时，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。经评估，本项目潜在风险较小。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）运营收入

本项目以游览车收入、画舫船与手划船收入、中小生态湿地研学收入、瓯柑展示园采摘体验收入、瓯柑销售收入、自动售卖机租赁收入、北入口停车位收费收入、北入口充电桩运营收入、广告收入作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 54,633 万元。各项收入明细如下：

1.1 游览车收入

本项目游览车日均游客乘坐数量按 1,000 人次计算，车票价格首年按 10 元/人，每 5 年递增 3%，每年按 360 天测算；运营期首年游客按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当游客比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内游览车收入共计 6,420 万元。

1.2 画舫船与手划船收入

本项目画舫船、手划船日均游客乘坐数量按 400 人次计算，车票价格首年按 40 元/人，每 5 年递增 3%，每年按 360 天测算；运营期首年划船游客按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当游客比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内画舫船与手划船收入共计 10,266 万元。

1.3 中小學生生态湿地研学收入

本项目园区面向中小學生开展生态湿地研学课程，研学课程将从自然、社会、自我三个维度出发，以“湿地印象”、“湿地科普”以及“野生生物”为主题，有机融入实验探究与新劳动教育，学生们在此会系统地了解湿地知识、探索湿地生物多样性、认识湿地保护的重要性，感受湿地生态服务价值。参考温州研学同类项目经验，本项目预计年招待中小學生研学预计 2 万人次，费用标准参考湿地运营单位温州榕源文旅有限公司“秋水欢歌”行水三垟研学活动约 300 元/人，综合考虑项目特征，本项目收费标准暂定 300 元/人。本项目中小學生生态湿地研学日均研学人次按 65 人次计算，研学费用首年按 300 元/人，每 5 年递增 3%，每年按 360 天测算。运营期首年学生按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当学生比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内中小學生生态湿地研学收入共计 12,512 万元。

1.4 瓯柑展示园采摘体验收入

本项目瓯柑展示园开设采摘体验，年均游客数量按 8,000 人次计算，采摘价格首年按 50 元/人，每 5 年递增 3%；运营期首年游客按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当游客比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内瓯柑展示园采摘体验收入共计 710 万元。

1.5 瓯柑线上线下销售收入

本项目园内有瓯柑 80 亩，亩均年产量按 1.5 吨/年，则年产量合计 120 吨/年；瓯柑销售首年平均价格按 8,000 元/吨，每 5 年递增 3%；运营期首年销售量按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内瓯柑线上线下销售收入共计 1,711 万元。

1.6 自动售卖机租赁收入

本项目设置自动售卖机 20 个，首年租金按 300 元/月，每 5 年递增 3%；运营期首年租赁量按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，每年按 12 个月测算，当比重达到 90% 时，不再递增。预计运营期内自动售卖机租赁收入共计 130 万元。

1.7 北入口停车位收入

本项目设置机动车停车位 352 个，运营期首年车位平均使用率按 50% 计算，以后每年按 10% 递增，当比重达到 90% 时，不再递增。根据温州市人民政府关于印发温州市区机动车停放服务收费管理暂行办法的通知（温政发[2016]35 号），停车费价格 20 元/天，停车费价格每 5 年递增 3%，每年按 360 天测算。预计运营期内北入口停车位收入共计 4,517 万元。

1.8 北入口充电桩运营收入

本项目设置充电桩 49 个，功率 60kwh，收费暂按 1.60 元/kwh 估算，每年按 360 天测算，运营期首年单桩使用率按 9% 假设，以后年度同比增长 20%，从第五年起达到稳定。预计运营期内收入合计 14,092 万元。

1.9 广告收入

本项目道路、景观绿地等区域设置广告牌数 100 个，用于出租，广告牌租金暂按 2,000 元/月估算，租金年增长率按每 5 年增长 3% 计算，每年按 12 个月测算；运营期首年出租率按 50%，以后每年按 10% 递增，当出租率达到 90% 时，不再递增。预计运营期内广告收入共计 4,275 万元。

（二）运营成本

本项目成本费用主要由工资及福利费用、修理维护费、其他费用、游览车、画

舫和手划船运行成本、柑种植成本、外购燃料动力费用、充电桩成本构成。预计运营期 2023-2042 年的支出合计为：16,864 万元。

2.1 工资及福利费用

本项目游览车、画舫船、手划船等项目设置普通员工 10 人，管理人员 2 人。普通员工工资按 6 万元/年估算，管理人员工资按 8 万元/年估算，假设每 5 年 3% 的比例递增，福利费用按工资的 14% 计算，预计运营期工资及福利费用合计 1,815 万元。

2.2 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5% 计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 3,088 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 10% 计算，运营期年修理维护费用为 309 万元，预计运营期修理维护费用合计为 6,180 万元。

2.3 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10% 估算，预计运营期其他费用合计 185 万元。

2.4 游览车、画舫和手划船运行成本

游览车、画舫和手划船运行成本暂按运营收入的 15% 计取，预计运营期内项目游览车、画舫和手划船运行成本共计 1,537 万元。

2.5 柑种植成本

瓯柑种植成本暂按销售收入的 25% 计取。预计运营期内项目柑种植成本共计 429 万元。

2.6 外购燃料动力费用

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，参照本项目可行性研究报告，预计运营期外购燃料动力费合计 547 万元。

2.7 充电桩成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 6,171 万元。

（三）项目收益

本项目债券存续期间总收入 54,633 万元，扣除相关支出 16,864 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 37,769 万元。

| 年份 | 运营收入 | 运营成本 | 项目收益 |
|------|--------|--------|--------|
| 2023 | 1,504 | 635 | 869 |
| 2024 | 1,804 | 681 | 1,123 |
| 2025 | 2,118 | 733 | 1,385 |
| 2026 | 2,453 | 795 | 1,658 |
| 2027 | 2,804 | 865 | 1,939 |
| 2028 | 2,867 | 870 | 1,997 |
| 2029 | 2,867 | 870 | 1,997 |
| 2030 | 2,867 | 870 | 1,997 |
| 2031 | 2,867 | 870 | 1,997 |
| 2032 | 2,867 | 870 | 1,997 |
| 2033 | 2,930 | 876 | 2,054 |
| 2034 | 2,930 | 876 | 2,054 |
| 2035 | 2,930 | 876 | 2,054 |
| 2036 | 2,930 | 876 | 2,054 |
| 2037 | 2,930 | 876 | 2,054 |
| 2038 | 2,993 | 885 | 2,108 |
| 2039 | 2,993 | 885 | 2,108 |
| 2040 | 2,993 | 885 | 2,108 |
| 2041 | 2,993 | 885 | 2,108 |
| 2042 | 2,993 | 885 | 2,108 |
| 合计 | 54,633 | 16,864 | 37,769 |

（四）债券还本付息表

本项目专项债券计划发行金额合计为 20,000 万元。其中在《2022 年浙江省其他项目收益专项债券（七期）--2022 年浙江省政府专项债券（十二期）》中已

发行 7,000 万元，20 年期，票面利率 3.29%；本期拟申请调入债券 13,000 万元，（其中：申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的滨江区农转居拆迁安置房长二区块项目专项债券到本项目 5486 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.86%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的滨江区农转居拆迁安置房六区块扩点（五期）工程专项债券到本项目 916 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.86%；申请调整 2021 年 5 月 31 日发行的农转居拆迁安置房十三区块二期项目专项债券到本项目 2230 万元，期限 7 年，实际发行年利率 3.29%；申请调整 2021 年 5 月 31 日发行的滨江区农转居拆迁安置房八区块五期项目专项债券到本项目 870 万元，期限 7 年，实际发行年利率 3.29%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的滨江区农转居拆迁安置房八区块四期项目专项债券到本项目 665 万元，期限 7 年，实际发行年利率 3.03%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的滨江区农转居拆迁安置房十一区块西扩工程项目专项债券到本项目 2133 万元，期限 7 年，实际发行年利率 3.03%；申请调整 2021 年 11 月 30 日发行的浙大二院萧山区专项债券到本项目 700 万元，期限 15 年，实际发行年利率 3.37%。调入债券 2022 年计入全年利息）。本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

| 还本付息表 | 债券期初余额 | 本期发行 | 付息 | 还本 | 债券期末余额 | 年末收益 |
|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 合计 | - | 20,000 | 7,183 | 20,000 | - | 37,769 |
| 2022 | - | 20,000 | 509 | - | 20,000 | - |
| 2023 | 20,000 | - | 624 | - | 20,000 | 869 |
| 2024 | 20,000 | - | 624 | - | 20,000 | 1,123 |
| 2025 | 20,000 | - | 624 | - | 20,000 | 1,385 |
| 2026 | 20,000 | - | 624 | 6,402 | 13,598 | 1,658 |
| 2027 | 13,598 | - | 441 | - | 13,598 | 1,939 |
| 2028 | 13,598 | - | 441 | 5,898 | 7,700 | 1,997 |
| 2029 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 1,997 |
| 2030 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 1,997 |
| 2031 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 1,997 |
| 2032 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 1,997 |
| 2033 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 2,054 |
| 2034 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 2,054 |
| 2035 | 7,700 | - | 254 | - | 7,700 | 2,054 |
| 2036 | 7,700 | - | 253 | 700 | 7,000 | 2,054 |
| 2037 | 7,000 | - | 230 | - | 7,000 | 2,054 |
| 2038 | 7,000 | - | 230 | - | 7,000 | 2,108 |
| 2039 | 7,000 | - | 230 | - | 7,000 | 2,108 |
| 2040 | 7,000 | - | 230 | - | 7,000 | 2,108 |

| | | | | | | |
|------|-------|---|-----|-------|-------|-------|
| 2041 | 7,000 | - | 230 | - | 7,000 | 2,108 |
| 2042 | 7,000 | - | 115 | 7,000 | - | 2,108 |

(五) 收益情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 **37,769** 万元，对应本项目融资到期本息总计 **27,183** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.39**，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。