

# 浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）

## 项目情况介绍

项目单位（盖章）：浦江县新农居建设投资有限公司



主管部门（盖章）：浦江县自然资源和规划局



2022 年 5 月

# 浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）项目情况介绍

## 一、项目基本情况

### （一）参与主体

1.项目单位：浦江县新农居建设投资有限公司

2.项目主管部门：浦江县自然资源和规划局

### （二）项目概况

浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）项目建设内容包括：开展农田整治工程：垦造耕地724亩、旱改水840亩、永久基本农田集中连片整治4400亩。项目开工日期2022年3月，项目竣工日期2024年12月，建设期为34个月。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）总投资为173,796.00万元，其中：财政预算安排项目资本金57,796.00万元，占33.26%；发行地方政府专项债券116,000.00万元，占66.74%。按照专项债融资计划，2022年本次调整增加的2021年11月已发行债券3,000.00万元，期限20年，预计年利率3.50%，到期本息合计5,100.00万元；后续计划发行113,000.00万元，期限20年，预计年利率3.80%，到期本息合计198,880.00万元。本项目融资到期本息合计203,980.00万元。

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额	其中：本期债券用于项目资本金额
	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			
173,796.00	57,796.00	3,000.00	113,000.00	0.00	203,980.00	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

本项目收入来源为补充耕地指标和建设用地增减挂钩节余指标净收益、石料出售、停车位收入。

### (1) 新增耕地、建设用地增减挂钩节余指标调剂收益

项目的直接经济效益主要来自于新增耕地、建设用地增减挂钩节余指标调剂收益。《浙江省国土资源厅关于做好城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂使用管理工作的通知》（浙土资规〔2018〕11号）、《浙江省国土资源厅浙江省财政厅浙江省物价局关于进一步做好补充耕地指标标准农田指标调剂和省统筹补充耕地的通知》（浙土资发〔2018〕20号），补充耕地指标价格如下：

土地指标	收购价格（万元/亩）
补充耕地数量指标	15.00
补充水田指标	15.00
一等标准农田	7.00
二等标准农田	4.00
粮食产能指标每亩每百公斤	1.00

根据《浙江省自然资源厅关于调整城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂规则的通知》对城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂实行最高限价和最低限价制度。不带规划建设用地空间的最低限价为50万元/亩、最高限价为70万元/亩（国家调剂价50万元/亩），带规划建设用地空间的最低限价为100万元/亩、最高限价为120万元/亩（国家调剂价100万元/亩）。参考《浙江省自然资源厅关于下达2020年度第三批城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂方案的函》（浙自然资厅函〔2020〕665号）建设用地复垦调入价150.00万元/亩；《浙江省自然资源厅关于下达2019年度第三批城乡建设用地增减挂钩节余指标调剂方案的函》（浙自然资厅函〔2019〕745号）建设用地复垦调入价100.00万元/亩。本次建设用地复垦指标收购单价（万元/亩）按照100.00万元/亩来测算。

浦江县新增耕地一般为9、10两级。本次新建旱地、水田按10级测算，旱地改水田按9级测算。按照41号文附件计算公式，粮食产能（公斤）=（16-平均耕地等级）\*亩数\*100，新建旱地、水田每亩产量600公斤，旱地改水田每亩产量700公斤。



按政策指标收购单价计算过程如下：

项目	旱地改水田 (万元/亩)	新建水田(万 元/亩)	新建旱地(万 元/亩)	建设用地复 垦(万元/亩)
补充耕地数量指标		15.00	15.00	
补充水田指标	15.00	15.00		
一等标准农田				
粮食产能指标每亩每百公斤	1.00	1.00	1.00	
每亩产量(公斤)	700.00	600.00	600.00	
指标收购单价(万元/亩)	22.00	36.00	21.00	100.00

根据可研可知经初步核算该工程土地整治产生的新增耕地724亩（其中新增水田325亩、新增旱地399亩），旱地改水田840亩，建设用地增减挂钩指标1111.5亩。计划新增水田1165亩、新增旱地399亩、建设用地增减挂钩1111.5亩指标用于平台交易。

根据浦江县与永康市2021年9月签订的补充耕地指标调剂协议，8等补充耕地指标（水田）按平均每亩66万元成交，高于8级耕地政策指标收购单价38万元。结合浦江当地实际市场交易情况，本次测算旱地改水田、新建水田按政策指导价的1.5倍测算，即按33万元/亩、54万元/亩。新建旱地按照政策指标收购单价21万元/亩测算。

可获得节余指标调剂经济收益约164,799.00万元，具体明细如下：

表4新增耕地、建设用地增减挂钩节余指标调剂收益

单位：人民币万元

类型			合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	旱地改水田指标平台交易收入	指标数	840.00			145.00	255.00	220.00	220.00
		收入额	27,720.00	-	-	4,785.00	8,415.00	7,260.00	7,260.00
2	新增水田指标平台交易收入	指标数	325.00	100.00	150.00	75.00			
		收入额	17,550.00	5,400.00	8,100.00	4,050.00	-	-	-

类型			合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	新旱增 指地 平标 交台 收入易	指标数	399.00	60.00	60.00	60.00	79.00	70.00	70.00
		收入额	8,379.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,659.00	1,470.00	1,470.00
4	建设 用增 挂地 指减 平钩 交标 收入易	指标数	1,111.50	-	-	200.00	300.00	300.00	311.50
		收入额	111,150.00	-	-	20,000.00	30,000.00	30,000.00	31,150.00
	合计		164,799.00	6,660.00	9,360.00	30,095.00	40,074.00	38,730.00	39,880.00

### (2) 石料出售收益

实施期内，拟开展荷大园矿山边坡治理，治理面积12公顷，推进矿区削坡与宕底平整，预计产生石料100万方。根据密度的不同，一方石头的重量一般的重量在2.4吨至3.5吨之间，预计产生石料240万吨-350万吨，参考市场价格220-330元/吨不等，本次测算按200元/吨测算，按290万吨对外出售，石料在建设期可产生出售收益63,800.00万元。

### (3) 停车费

实施万亩田田园综合体基础配套道路提升，可形成2000个公共停车位。根据浦江县《关于调整我县城区道路机动车停车收费范围的通知》收费标准，平均每个停车位每天每辆车最高可收20元，本次测算按15元/车位测算，第一年停车率50%，逐年递增10%，达到90%后维持不变。运营期停车位费收入合计21,710.37万元。

#### 浦江县城城区道路机动车停车收费标准

车型	区域等级	收费标准	
		首小时内（元）	首小时后（元/半小时）
小型	核心区域	3	1
	一级区域	3	1

车 型	区域等级	收费标准	
		首小时内（元）	首小时后（元/半小时）
车	二级区域	2	1
备 注	1、前 20 分钟免费，24 小时内最高收费 20 元。 2、中、大型车根据所占用的车位，按小型车收费标准加倍计收。 3、实际停车时间超过免费停放时间的，免费停放时间计入停车计费时间。实际停车尾数时间在 15 分钟内的，不计停车尾数时间；实际停车尾数时间超过 15 分钟的，停车尾数时间按一个计费单位计算。 4、同一道路涉及不同区域的，执行高一级区域的收费标准		

浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）预计收入

单位：人民币万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
运营收入合计	250,309.37	33,000.00	22,000.00	8,800.00	7,207.50	10,017.00	30,861.50	41,037.60	39,814.05	40,964.05	1,192.46
其中：指标调剂收益	164,799.00	-	-	-	6,660.00	9,360.00	30,095.00	40,074.00	38,730.00	39,880.00	-
石料出售	63,800.00	33,000.00	22,000.00	8,800.00	-	-	-	-	-	-	-
停车费	21,710.37	-	-	-	547.50	657.00	766.50	963.60	1,084.05	1,084.05	1,192.46

接上表

浦江县全域土地综合整治与生态修复工程（二期）预计收入

单位：人民币万元

项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
运营收入合计	1,192.46	1,192.46	1,312.03	1,312.03	1,312.03	1,443.43	1,443.43	1,443.43	1,587.97	1,587.97	1,587.97
其中：指标调剂收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
石料出售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停车费	1,192.46	1,192.46	1,312.03	1,312.03	1,312.03	1,443.43	1,443.43	1,443.43	1,587.97	1,587.97	1,587.97



## 2.项目运营成本

本项目运营成本主要包括工资福利费、日常运营费用、相关税费。

### (1) 人员工资及福利:

计划拟4人负责租金和停车场日常管理,按照人均年收入4.8万元/年考虑,每3年增长10%测算,债券存续期内运营收入444.48万元。

### 2.日常运营费用

本项目日常运营费用包含水电费、物业费、日常检修、宣传、办公用品采购等日常需要的费用。按停车费和租金收入的20%测算。运营期日常运营费用合计4,342.08万元。

### (3) 相关税费

本项目税费成本主要为增值税以及相关附加税。根据现行税法规定,补充耕地指标净收益适用6%增值税税率,停车费收入适用9%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%。土建费和设备费合计147,209.00万元,可获取增值税进项税12,154.87万元。收入合计增值税销项税额11,120.84万元,应交增值税0.00万元。税费成本合计0.00万元。

年度	合计	人员工资及福利	日常运营费用	相关税费
2025 年	128.70	19.20	109.50	0.00
2026 年	150.60	19.20	131.40	0.00
2027 年	172.50	19.20	153.30	0.00
2028 年	213.84	21.12	192.72	0.00
2029 年	237.93	21.12	216.81	0.00
2030 年	237.93	21.12	216.81	0.00
2031 年	261.73	23.24	238.49	0.00
2032 年	261.73	23.24	238.49	0.00
2033 年	261.73	23.24	238.49	0.00
2034 年	287.97	25.56	262.41	0.00
2035 年	287.97	25.56	262.41	0.00
2036 年	287.97	25.56	262.41	0.00
2037 年	316.81	28.12	288.69	0.00
2038 年	316.81	28.12	288.69	0.00



年度	合计	人员工资及福利	日常运营费用	相关税费
2039 年	316.81	28.12	288.69	0.00
2040 年	348.51	30.92	317.59	0.00
2041 年	348.51	30.92	317.59	0.00
2042 年	348.51	30.92	317.59	0.00
合计	4,786.56	444.48	4,342.08	0.00

## （二）融资平衡情况

债券存续期内项目可实现收入250,309.37万元，扣除项目运营成本4,786.56万元，可用于偿还融资本息的项目收益245,522.81万元，对应本项目融资到期本息总计203,980.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.20。

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	33,000.00	2,252.00	105.00	2,147.00	-	30,748.00	30,748.00
2023 年	22,000.00	4,399.00	105.00	4,294.00	-	17,601.00	48,349.00
2024 年	8,800.00	4,399.00	105.00	4,294.00	-	4,401.00	52,750.00
2025 年	7,207.50	4,399.00	105.00	4,294.00	128.70	2,679.80	55,429.80
2026 年	10,017.00	4,399.00	105.00	4,294.00	150.60	5,467.40	60,897.20
2027 年	30,861.50	4,399.00	105.00	4,294.00	172.50	26,290.00	87,187.20
2028 年	41,037.60	4,399.00	105.00	4,294.00	213.84	36,424.76	123,611.96
2029 年	39,814.05	4,399.00	105.00	4,294.00	237.93	35,177.12	158,789.08
2030 年	40,964.05	4,399.00	105.00	4,294.00	237.93	36,327.12	195,116.20
2031 年	1,192.46	4,399.00	105.00	4,294.00	261.73	-3,468.27	191,647.93
2032 年	1,192.46	4,399.00	105.00	4,294.00	261.73	-3,468.27	188,179.66

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	1,192.46	4,399.00	105.00	4,294.00	261.73	-3,468.27	184,711.39
2034 年	1,312.03	4,399.00	105.00	4,294.00	287.97	-3,374.94	181,336.45
2035 年	1,312.03	4,399.00	105.00	4,294.00	287.97	-3,374.94	177,961.51
2036 年	1,312.03	4,399.00	105.00	4,294.00	287.97	-3,374.94	174,586.57
2037 年	1,443.43	4,399.00	105.00	4,294.00	316.81	-3,272.38	171,314.19
2038 年	1,443.43	4,399.00	105.00	4,294.00	316.81	-3,272.38	168,041.81
2039 年	1,443.43	4,399.00	105.00	4,294.00	316.81	-3,272.38	164,769.43
2040 年	1,587.97	4,399.00	105.00	4,294.00	348.51	-3,159.54	161,609.89
2041 年	1,587.97	4,399.00	105.00	4,294.00	348.51	-3,159.54	158,450.35
2042 年	1,587.97	118,147.00	3,000.00	115,147.00	348.51	-116,907.54	41,542.81
合计	250,309.37	203,980.00	5,100.00	198,880.00	4,786.56	41,542.81	41,542.81

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1.20。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。