

# 徐家埭片区城市有机更新工程

## 收益与融资平衡方案

平湖市林埭镇村镇  
建设开发有限公司



平湖市林埭镇人民政府



平湖市财政局



2022 年 5 月

# 徐家埭片区城市有机更新工程收益与融资平衡方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

本项目位于林埭镇徐家埭区域，用地 650 亩，本项目建设内容包括：拆迁农房 202 户，房屋面积 55500.00 平方米；企业拆迁 22 户，建筑面积 155443.08 平方米，占地 181 亩。区域建设，职工之家占地 10 亩，建筑面积 16000.08 平方米；友邻中心(农贸市场)，占地 14.8 亩(其中新增建设用地 10 亩)，建筑面积 16460.80 平方米；文化活动中心，占地 20 亩，建筑面积 22666.78 平方米；幼儿活动中心，占地 15 亩，建筑面积 11000.06 平方米；城镇化配套项目，占地 70 亩，建筑面积 134695.83 平方米；卫生院，占地 20 亩，建筑面积 26666.80 平方米；老旧小区改造(徐家埭社区)。配套建设，改造提升道路长度 4900 米，面积 100.62 亩；新建道路 1830.00 米，面积 65.88 亩；停车场占地 15 亩(其中新增建设用地 10 亩)；区域河道整治。

### （二）主管部门责任

1. 本项目实施单位为平湖市林埭镇村镇建设开发有限公司。
2. 本项目主管部门为平湖市林埭镇人民政府。

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，并对项目实施单位违规使用债券资金负监督责任。

### （三）建设周期

本项目预计于 2022 年 5 月开工建设，预计于 2026 年 5 月建成开放，建设期 48 个月。

### （四）分年度投资计划

2022 年投资 32000 万元，2023 年投资 75000 万元，2024 年投资 45000 万元，2025 年投资 48171.66 万元。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）前期手续

根据《平湖市发改局关于徐家埭片区城市有机更新工程可行性研究报告的批复》（平发改投〔2022〕13 号），本项目估算总投资 200171.66 万元，其中工程建设费用 126432.67 万元，工程建设其他费 64207.01 万元，预备费 9531.98 万元。

### （二）投融资规模和计划

本项目概算 200171.66 万元。其中：项目资本金 40171.66 万元（资金来源：财政资金），项目资本金占比 20.07%；发行地方政府专项债券 160000.00 万元，占比 79.93%。其中 2021 年 11 月发行专项债券 2500 万元，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%，

到期债券本息合计 4206.25 万元； 2022 年还将计划发行专项债 29500.00 万元，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 41300.00 万元，2023 年发行 60000 万，债券期限为 10 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 84000.00 万元，2024 年发行 30000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 54000.00 万元，2025 年发行 38000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期债券本息合计 68400.00 万元，本项目融资到期本息总计 251906.25 万元。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。

项目资金来源表

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	其中：本期债券用于项目资本金
	不含专项债券的项目资本金	已发行专项债券	后续债券	其他债务融资			
200171.66	40171.66	2500	157500		251906.25		

三、项目运营收益与融资平衡情况

(一) 收益来源和规模

专项债存续期间预计产生的项目收入测算如下：（万元）

年度	出租收入	城镇化配套销售收入	广告费收入	停车场收入	土地出让收入	合计
2026	4094.30	3457.49	664.30	753.27		8969.36
2027	4629.37	3457.49	781.98	775.87		9644.71
2028	5204.90	3462.49	906.11	799.15		10372.65
2029	5665.23	3462.49	985.15	823.12		10935.99
2030	5923.75	3462.49	1014.70	847.81		11248.75
2031	6194.46		1045.14	873.25	55875.00	63987.85
2032	6477.93		1076.50	899.45	71850.00	80303.88
2033	6774.79		1108.79	926.43		8810.01
2034	7085.69		1142.06	954.22		9181.97
2035	7411.30		1176.32	982.85		9570.47
2036	7752.31		1211.61	1012.33		9976.25
2037	8109.50		1247.96	1042.70		10400.16
2038	8483.65		1285.39	1073.98		10843.02
2039	8875.54		1323.96	1106.20		11305.70
2040	9286.06		1363.68	1139.39		11789.13
2041	9716.11		1404.59	1173.57		12294.27



年度	出租收入	城镇化配套销售收入	广告费收入	停车场收入	土地出让收入	合计
2042	10166.65		1446.72	1208.78		12822.15
2043	10638.66		1490.12	1245.04		13373.82
2044	11133.15		1534.83	1282.39		13950.37
2045	11651.27		1580.87	1320.86		14553.00
合计	155274.62	17302.45	23790.78	20240.66	127725.00	344333.51

### （二）运营成本及相关税费

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）

年度	租赁成本	销售成本	广告成本	停车位成本	维修成本	人工成本	行政成本	税金及附加	成本合计
2026	40.94	17.29	33.22	37.66	68.97	120.00	100.00	666.59	1084.67
2027	46.29	17.29	39.10	38.79	68.97	120.00	100.00	745.93	1176.37
2028	52.05	17.31	45.31	39.96	68.97	120.00	100.00	831.19	1274.79
2029	56.65	17.31	49.26	41.16	68.97	120.00	100.00	899.05	1352.40
2030	59.24	17.31	50.74	42.39	68.97	120.00	100.00	937.07	1395.72
2031	61.94		52.26	43.66	68.97	120.00	100.00	925.06	1371.89
2032	64.78		53.82	44.97	68.97	120.00	100.00	966.72	1419.26
2033	67.75		55.44	46.32	68.97	120.00	100.00	1010.32	1468.80
2034	70.86		57.10	47.71	68.97	120.00	100.00	1055.96	1520.60
2035	74.11		58.82	49.14	68.97	120.00	100.00	1103.73	1574.77
2036	77.52		60.58	50.62	68.97	120.00	100.00	1153.75	1631.44
2037	81.10		62.40	52.14	68.97	120.00	100.00	1206.10	1690.71
2038	84.84		64.27	53.70	68.97	120.00	100.00	1260.92	1752.70
2039	88.76		66.20	55.31	68.97	120.00	100.00	1318.31	1817.55
2040	92.86		68.18	56.97	68.97	120.00	100.00	1378.40	1885.38
2041	97.16		70.23	58.68	68.97	120.00	100.00	1441.33	1956.37
2042	101.67		72.34	60.44	68.97	120.00	100.00	1507.21	2030.63
2043	106.39		74.51	62.25	68.97	120.00	100.00	1576.21	2108.33
2044	111.33		76.74	64.12	68.97	120.00	100.00	1648.47	2189.63
2045	116.51		79.04	66.04	68.97	120.00	100.00	1724.14	2274.70
合计	1552.75	86.51	1189.56	1012.03	1379.40	2400.00	2000.00	23356.46	32976.71

### （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 344333.51 万元，总成本 32976.71 万元，总收益 311356.80 万元，可用于偿还债券本息的收益 311356.80 万元，分年度项目收益如下：（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2026	8969.36	1084.67	7884.69

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2027	9644.71	1176.37	8468.34
2028	10372.65	1274.79	9097.86
2029	10935.99	1352.40	9583.59
2030	11248.75	1395.72	9853.03
2031	63987.85	1371.89	62615.96
2032	80303.88	1419.26	78884.62
2033	8810.01	1468.80	7341.21
2034	9181.97	1520.60	7661.37
2035	9570.47	1574.77	7995.70
2036	9976.25	1631.44	8344.81
2037	10400.16	1690.71	8709.45
2038	10843.02	1752.70	9090.32
2039	11305.7	1817.55	9488.15
2040	11789.13	1885.38	9903.75
2041	12294.27	1956.37	10337.90
2042	12822.15	2030.63	10791.52
2043	13373.82	2108.33	11265.49
2044	13950.37	2189.63	11760.74
2045	14553	2274.70	12278.30
合计	344333.51	32976.71	311356.80

#### （四）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 160000 万元。平湖市妇幼保健咨询中心工程项目于 2021 年 12 月发行专项债 20500 万元，受新冠疫情等影响，项目进度较慢，故计划按截止 2022 年 5 月建设进度调减专项债券资金 2500 万元至本项目，债券期限 20 年，专项债券融资利率为 3.5%；2022 年还将计划发行专项债 29500.00 万元，债券期限为 10 年，2023 年发行 60000 万，债券期限为 10 年，2024 年发行 30000 万元，债券期限为 20 年，2025 年发行 38000 万元，债券期限为 20 年，预计年利率 4.0%，到期本息总计 251906.25 万元。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		32000.00		633.75	633.75
2023	32000.00	60000.00		2467.50	2467.50
2024	92000.00	30000.00		4267.50	4267.50
2025	122000.00	38000.00		5627.50	5627.50
2026	160000.00			6387.50	6387.50
2027	160000.00			6387.50	6387.50



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
2028	160000.00			6387.50	6387.50
2029	160000.00			6387.50	6387.50
2030	160000.00			6387.50	6387.50
2031	160000.00			6387.50	6387.50
2032	160000.00		29500.00	5797.50	35297.50
2033	130500.00		60000.00	4007.50	64007.50
2034	70500.00			2807.50	2807.50
2035	70500.00			2807.50	2807.50
2036	70500.00			2807.50	2807.50
2037	70500.00			2807.50	2807.50
2038	70500.00			2807.50	2807.50
2039	70500.00			2807.50	2807.50
2040	70500.00			2807.50	2807.50
2041	70500.00		2500.00	2807.50	5307.50
2042	68000.00			2720.00	2720.00
2043	68000.00			2720.00	2720.00
2044	68000.00		30000.00	2120.00	32120.00
2045	38000.00		38000.00	760.00	38760.00
合计	0.00	160000.00	160000.00	91906.25	251906.25

#### （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 311356.80 万元，对应本项目融资到期本息总计 251906.25 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.24 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

各年度现金流分析测算表如下：（单位：万元）

年份	资本金流入	现金流入			现金流出			当年现金净流量	项目累计现金流量
		专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2022		32000.00		32000.00	32000.00	633.75	32633.75	-633.75	-633.75
2023	15000.00	60000.00		75000.00	75000.00	2467.50	77467.50	-2467.50	-3101.25
2024	15000.00	30000.00		45000.00	45000.00	4267.50	49267.50	-4267.50	-7368.75
2025	10171.66	38000.00		48171.66	48171.66	5627.50	53799.16	-5627.50	-12996.25
2026			7884.69	7884.69		6387.50	6387.50	1497.19	-11499.06
2027			8468.34	8468.34		6387.50	6387.50	2080.84	-9418.22
2028			9097.86	9097.86		6387.50	6387.50	2710.36	-6707.86
2029			9583.59	9583.59		6387.50	6387.50	3196.09	-3511.77
2030			9853.03	9853.03		6387.50	6387.50	3465.53	-46.24
2031			62615.96	62615.96		6387.50	6387.50	56228.46	56182.22
2032			78884.62	78884.62		35297.50	35297.50	43587.12	99769.34
2033			7341.21	7341.21		64007.50	64007.50	-56666.29	43103.05
2034			7661.37	7661.37		2807.50	2807.50	4853.87	47956.92
2035			7995.70	7995.70		2807.50	2807.50	5188.20	53145.12

年份	资本金流入	现金流入			现金流出			当年现金净流量	项目累计现金流量
		专项债融资	预计收益	现金流入总额	建设资金支出	债券还本付息	现金流出总额		
2036			8344.81	8344.81		2807.50	2807.50	5537.31	58682.43
2037			8709.45	8709.45		2807.50	2807.50	5901.95	64584.38
2038			9090.32	9090.32		2807.50	2807.50	6282.82	70867.20
2039			9488.15	9488.15		2807.50	2807.50	6680.65	77547.85
2040			9903.75	9903.75		2807.50	2807.50	7096.25	84644.10
2041			10337.90	10337.90		5307.50	5307.50	5030.40	89674.50
2042			10791.52	10791.52		2720.00	2720.00	8071.52	97746.02
2043			11265.49	11265.49		2720.00	2720.00	8545.49	106291.51
2044			11760.74	11760.74		32120.00	32120.00	-20359.26	85932.25
2045			12278.30	12278.30		38760.00	38760.00	-26481.70	59450.55
合计	40171.66	160000.00	311356.80	511528.46	200171.66	251906.25	452077.91	59450.55	

#### (六) 潜在风险评估情况

项目推进比较顺利，专项债券资金给予积极保障，本项目将如期完工，并实现收益，故项目潜在风险较小。

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 1.24 倍。同时，以上项目融资平衡情况已经通过浙江中铭会计师事务所有限公司审计，项目收益可以覆盖融资本息，债券本息偿还安全度较高。