

温州市滨江商务区蒲州片 P03-06 地块
安置房工程
收益与融资平衡方案

申报单位：温州市城市基础设施建设投资有限公司

会签单位：温州市财政局 温州市住房和城乡建设局

二〇二二年九月

温州市滨江商务区蒲州片 P03-06 地块安置房工程 收益与融资平衡方案

一、项目基本情况

(一) 项目概况

温州市滨江商务区蒲州片 P03-06 地块安置房工程（以下简称“本项目”）位于温州市滨江商务区蒲州片 P03-06 地块，恒源路北侧，蒲西路东侧，蒲源路南侧，蒲中路西侧。

(二) 项目前期手续

工程已立项，批复依据为温鹿发改审【2018】53 号。本项目已完成可研批复等工作，项目已开工。

(三) 项目实施单位

项目实施单位：温州市城市基础设施建设投资有限公司，国有企业

(四) 行业主管部门

行业主管部门：温州市住房和城乡建设局，机关单位

(五) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2019 年 6 月

项目竣工日期：2023 年 12 月

项目建设期：2019 年 6 月-2023 年 12 月

项目主要建设内容：建设用地面积约 33,650 平方米，地块地上计入容积率建筑面积 114,408 平方米，其中住宅 94,878 平方米、商业 15,752 平方米、其他配套用房等 3,778 平方米。地下建筑面积 50,616 平方米，设置机动车位 1,304 个，地上 93 个，地下 1,211 个。征收房屋面积 27692 平方米，腾空土地面积 50.47 亩。

二、项目投融资规模

(一) 总投资概算

本项目总投资为 109,162 万元，其中建筑工程费用 83,205 万元（包括土建工程费、装修工程费、安装工程费等），工程建设其他费用 20,759 万元（包括建设管理费、勘察设计费等），基本预备费 5,198 万元。

（二）资金筹措

本项目概算 109,162 万元，其中：项目资本金 29,062 万元，占 27%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 80,100 万元，占 73%。

（三）分年度投资计划

2019 年已发行七年期棚户区改造专项债券 28,100 万元，票面利率 3.43%；2021 年已发行 7,300 万元，7 年期，票面利率 3.29%；2021 年已发行 3,500 万元，7 年期，票面利率 3.03%；2022 年计划发行专项债券 14,000 万元（其中，2022 年 1 月已发行七年期棚户区改造专项债券 7,000 万元，票面利率 2.81%；本期拟申请调整 2022 年 6 月 30 日发行的五常街道荆山安置房项目专项债券到本项目 6,000 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.80%，每年付息一次；2022 年第四季度计划发行七年期棚户区改造专项债券 1,000 万元），2023 年计划发行七年期棚户区改造专项债券 27,200 万元。

三、项目潜在风险评估

本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、浙江省对税金的规定，导致偿债能力减弱。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情况，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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，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。项目潜在风险评估较小。

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）项目收入来源及测算

本项目专项债券还本付息以住宅安置购房补差收入、商业面积出售收入、地下车位出售收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 130,544 万元。各项收入明细如下：

1.1 住宅安置购房补差收入

本项目住宅安置面积 94,878 平方米，补差均价 8,812 元/平方米，预计运营期住宅安置购房补差收入合计为 83,604 万元。

1.2 商业面积出售收入

本项目商业面积出售收入安置面积 10,752 平方米，补差均价 27,000 元/平方米，预计运营期商业面积出售收入合计为 29,030 万元。

1.3 地下车位出售收入

本项目计划出售地下车位 1,194 个，销售均价 150,000 元/个，预计运营期地下车位出售收入合计为 17,910 万元。

（二）项目成本（含税费）测算

本项目成本费用包括销售费用、补缴土地出让金及销售税金，预测债券存续期间支出合计为 6,147 万元。

2.1 销售费用

根据建设单位类似项目开发经验，销售费用约为商业面积出售收入的 2%。则运营期（债券存续期）销售费用合计为 582 万元。

2.2 补缴土地出让金及销售税金

根据建设单位类似项目开发经验，本项目商业面积出售需要补缴土地出让金及销售税金约为商业面积出售收益和地下车位出售收入的 12%。则运营期（债券存续期）补缴土地出让金及销售税金合计为 5,565 万元。

（三）项目收益

本项目债券存续期间总收入 130,544 万元，扣除相关支出 6,147 万元，项目收益为 124,397 万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年份	运营收入	运营成本（含税费）	项目收益
2025	21,757	1,025	20,732
2026	21,757	1,025	20,732
2027	21,757	1,025	20,732
2028	21,757	1,025	20,732
2029	21,757	1,025	20,732
2030	21,759	1,022	20,737
合计	130,544	6,147	124,397

（四）债券还本付息安排表

本项目专项债券计划发行金额为 80,100 万元。已于以前年度发行七年期棚户区改造专项债券 28,100 万元，票面利率 3.43%；2021 年已发行 7,300 万元，7 年期，票面利率 3.29%；2021 年已发行 3,500 万元，7 年期，票面利率 3.03%；2022 年计划发行专项债券 14,000 万元（其中，2022 年 1 月已发行七年期棚户区改造专项债券 7,000 万元，票面利率 2.81%；本期拟申请调整 2022 年 6 月 30 日发行的五常街道荆山安置房项目专项债券到本项目 6,000 万元，期限 5 年，实际发行年利率 2.80%，每年付息一次；2022 年第四季度计划发行七年期棚户区改造专项债券 1,000 万元），2023 年计划发行七年期棚户区改造专项债券 27,200 万元。假设七年期融资利率为 3.50%，每年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初债券本金余额	本期债券新增本金	本期债券偿还本金	期末债券本金余额	当年偿还利息合计	当年还本付息合计
以前年度	-	38,900	-	38,900	1,926	1,926
2022	38,900	14,000	-	52,900	1,310	1,310
2023	52,900	27,200	-	80,100	1,710	1,710
2024	80,100	-	-	80,100	2,662	2,662
2025	80,100	-	-	80,100	2,662	2,662
2026	80,100	-	28,100	52,000	2,662	30,762
2027	52,000	-	6,000	46,000	1,698	7,698
2028	46,000	-	10,800	35,200	1,530	12,330
2029	35,200	-	8,000	27,200	1,184	9,184
2030	27,200	-	27,200	-	952	28,152
合计		80,100	80,100		18,296	98,396

（五）收益与融资平衡情况

上述项目收益与融资平衡方案经第三方评估机构审核确认，显示本项目可用于偿还融资本息的项目收益 124,397 万元，对应本项目融资到期本息总计 98,396 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26，项目偿债能力较强。

附件：温州市滨江商务区蒲州片 P03-06 地块安置房工程项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告（华服字[2022]0244-9 号）