

鹿城区墨池社区老旧小区改造提升项目（一期）
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-13 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2025 年 10 月

目录

一、项目概述	1
1. 概况	1
2. 估算	2
3. 资金筹措	3
二、项目运营收入及成本分析	3
1. 运营收入分析	3
2. 运营成本分析	3
三、项目收益和融资平衡情况	5
1. 项目收益	8
2. 债券还本付息安排表	9
四、评估要素	9
1. 资金充足性	11
2. 资金稳定性	15
五、评估结论	16

鹿城区墨池社区老旧小区改造提升项目（一期）

项目收益与融资自求平衡方案财务评估报告

一、项目概述

1. 概况

（1）项目概况

鹿城区墨池社区老旧小区改造提升项目（一期）（以下简称“本项目”）选址于五马-墨池历史街区辖区及周边的老旧小区，改造总用地面积 **25,100** 平方米（折合 **356.5** 亩）。本项目建设内容包括老旧小区改造、社区配套用房改造，周边道路及管网提升、打造数字智慧系统、环境综合整治等工程。本项目包括三个子项目，具体如下：①墨池-东瓯王庙-县学前（老旧小区）改造提升工程：涉及改造总建筑面积 **27,200** 平方米，沿街建筑立面整治 **16,343** 平方米，道路及管网改造 **10,700** 平方米，改造配套用房 **3,002** 平方米，打造数字智慧系统 **1** 项，环境综合整治 **1** 项等工程。②白塔巷及院落改造提升工程：包括白塔巷主街立面改造及院落的整体改造提升，改造面积合计 **1,462** 平方米。③东瓯王庙南片区（老旧小区）改造提升工程：涉及改造总用地面积 **49,611** 平方米，老旧小区改造 **46,816** 平方米，改造 **616** 户，配套用房改造 **11,000** 平方米；建设垃圾污水处理设施 **5** 个，消防设施 **10** 处，环境综合整治 **1** 项等工程；地下停车场建设工程 **3,000** 平方米。东瓯王庙南片区老旧小区配套用房 **11,000** 平方米，墨池-东瓯王庙-县学前老旧小区配套用房 **3,002** 平方米，改造白塔巷老旧院落 **1,463** 平方米可对外出租；设置停车位 **120** 个、充电桩 **36** 个、海报广告 **60** 幅可对外运营。

（2）项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2022〕108号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为保障性安居工程，项目自身能产生一定收益。

(4) 项目实施单位：温州市鹿城区历史文化街区建设服务中心，事业单位

(5) 项目业主：温州市鹿城区历史文化街区建设服务中心，事业单位，项目形成资产属于政府所有。

(6) 项目主管部门：温州市鹿城区住房和城乡建设局，行政单位

(7) 项目开工、竣工日期，建设期。

项目开工日期：2022 年 11 月

项目竣工日期：2026 年 12 月

项目建设期：2022 年 11 月-2026 年 12 月

(8) 项目前期准备情况：已完成立项，完成可研批复等，项目已开工。

2. 估算

本项目总投资为 **68,963** 万元，其中建筑工程费用（包括改造提升工程、建筑工程费、安装工程等）**30,108** 万元，工程建设其他费（包括政策处理费、建设管理费、勘察设计费等）**37,059** 万元，基本预备费 **1,796** 万元，详见下表：

项目估算总投资

单位：人民币万元

序号	项目名称	总投资
1	建筑工程费用	30,108
2	工程建设其他费	37,059
3	基本预备费	1,796
4	总投资	68,963

3. 资金筹措

本项目概算 **68,963** 万元，其中：项目资本金 **42,963** 万元，占 **62.30%**（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 **26,000** 万元，占 **37.70%**。

二、项目运营收入及成本分析

1. 运营收入分析

本项目专项债券还本付息以老旧小区配套用房出租收入、白塔巷老旧院落出租收入、停车位收入、充电桩运营收入和广告收入为基础作为债券还款来源，债券存续期间收入合计 **131,091** 万元。各项收入明细如下：

1.1 老旧小区配套用房出租收入

本项目改造老旧小区配套用房 **14,002** 平方米，其中东瓯王庙南片区老旧小区配套用房 **11,000** 平方米、墨池-东瓯王庙-县学前老旧小区配套用房 **3,002** 平方米，可对外进行出租。根据周边市场调研，运营期首年的租赁价格暂按 **140** 元/平方米·月，租赁价格每三年递增 **10%**；运营期前三年出租率按照 **70%、80%、95%**，后续年度出租率按照 **95%**考虑。则运营期（债券存续期）内老旧小区配套用房出租收入共计 **105,958** 万元。

1.2 白塔巷老旧院落出租收入

本项目改造白塔巷老旧院落 **1,463** 平方米，可对外进行出租。根据周边市场调研，运营期首年的租赁价格暂按 **85** 元/平方米·月，租赁价格每三年递增 **10%**；运营期前三年出租率按照 **70%、80%、95%**，后续年度出租率按照 **95%**考虑。则运营期内（债券存续期）白塔巷老旧院落出租收入为 **6,737** 万元。

1.3 停车位收入

本项目中东瓯王庙南片区建造配套老旧小区设置 **120** 个停车位。参照类似项

目并按照当前的收费水平，运营期首年每个车位日均 30 元考虑（按每车位平均停车 2 次、每次收入 10 元），一年按 365 天计，收费价格每三年递增 10%；运营期前三年使用效率按照 70%、80%、90%，后续年度使用效率按照 95%考虑。则运营期（债券存续期）停车位收入共计 5,604 万元。

1.4 充电桩运营收入

本项目设置充电桩数量 36 个。充电桩的收入包括基本电费和服务费，根据温州市对充电桩服务价格的相关规定，本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计，其中充电桩综合运营成本平均 1.0 元/kwh，则充电桩服务净收入按 0.6 元/kwh 计；收费价格每三年递增 10%。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，本项目按每台充电桩平均功率按 60kw，一年按 365 天计。运营期首年充电桩时间利用率按 8%计，运营期内利用率每年递增 10%，当达到 20%后就不再提升。则运营期（债券存续期）充电桩运营收入共计 5,988 万元。

1.5 广告收入

本项目在文化街区内设置 60 幅海报广告。参照类似项目并结合项目实际情况，运营期首年广告位按 3 万元/年·个计，租赁价格每三年递增 10%；运营期前三年出租率按照 60%、70%、80%，后续年度出租率按照 80%考虑。则运营期（债券存续期）广告收入共计 6,804 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	老旧小区配套用房出租收入	白塔巷老旧院落出租收入	停车位收入	充电桩运营收入	广告收入	总收入
2027	1,647	104	92	91	108	2,042
2028	1,882	119	105	100	126	2,332
2029	2,235	142	118	110	144	2,749
2030	2,459	156	130	121	158	3,024
2031	2,459	156	130	133	158	3,036
2032	2,459	156	130	146	158	3,049

年份	老旧小区配套 用房出租收入	白塔巷老旧院 落出租收入	停车位收 入	充电桩运营 收入	广告收入	总收入
2033	2,705	172	143	161	174	3,355
2034	2,705	172	143	177	174	3,371
2035	2,705	172	143	195	174	3,389
2036	2,976	189	157	214	191	3,727
2037	2,976	189	157	227	191	3,740
2038	2,976	189	157	227	191	3,740
2039	3,274	208	173	227	210	4,092
2040	3,274	208	173	227	210	4,092
2041	3,274	208	173	227	210	4,092
2042	3,601	229	190	227	231	4,478
2043	3,601	229	190	227	231	4,478
2044	3,601	229	190	227	231	4,478
2045	3,961	252	209	227	254	4,903
2046	3,961	252	209	227	254	4,903
2047	3,961	252	209	227	254	4,903
2048	4,357	277	230	227	279	5,370
2049	4,357	277	230	227	279	5,370
2050	4,357	277	230	227	279	5,370
2051	4,793	305	253	227	307	5,885
2052	4,793	305	253	227	307	5,885
2053	4,793	305	253	227	307	5,885
2054	5,272	336	278	227	338	6,451
2055	5,272	336	278	227	338	6,451
2056	5,272	336	278	227	338	6,451
合计	105,958	6,737	5,604	5,988	6,804	131,091

2. 运营成本分析

本项目成本费用主要由人员工资及福利、修理维护费用、停车管理成本、出租运营成本、广告运营成本、管理及其他费用和税费构成，预测债券存续期间支出合计为 **34,209** 万元。

2.1 人员工资及福利

本项目按照 10 个工作人员考虑，职工每人年工资 6 万元，福利费用按人员工资的 14%考虑，每三年递增 10%。则运营期（债券存续期）人员工资及福利合计为：3,264 万元。

2.2 修理维护费用

本项目修理维护费用指为了维护和保持固定资产（包括房屋建筑物、构筑物、配套设施设施等）正常工作状态所进行的经常修理工作和日常保养工作所支付的费用。本项目总投资为 68,963 万元，即固定资产原值 68,963 万元，平均折旧年限为 40 年，残值率 5%，采用直线法计提折旧，则年折旧额为 1,638 万元；本项目修理维护费用按照年折旧额的 10%计算，运营期首年修理维护费用按 164 万元计，每三年递增 10%。则运营期（债券存续期）修理维护费用合计为：7,830 万元。

2.3 停车管理成本

本项目停车管理成本主要包含停车场的运营管理费用等，按照停车收入的 10%考虑。则运营期（债券存续期）停车管理成本合计为：560 万元。

2.4 出租运营成本

本项目出租运营成本主要包含出租用房的运营管理费用，按照各项出租收入之和的 3%考虑。则运营期（债券存续期）出租运营成本合计为：3,376 万元。

2.5 广告运营成本

本项目广告运营成本主要包含招商等广告运营成本，按广告收入的 10%考虑。则运营期（债券存续期）广告运营成本合计为：680 万元。

2.6 管理及其他费用

本项目管理及其他费用按照人员工资及福利的 10%考虑。则运营期（债券存续期）管理及其他费用合计为：327 万元。

2.7 税费

根据本项目运营内容，预计涉及的税目主要系房产税、增值税及其附加。本项目为房产税税率取 12%，增值税税率取 6%、9%、13%，销项税额先抵扣项目建设期积累的留抵进项税额；城市维护建设税按增值税的 7%缴纳，教育费附加率按增值税的 3%计算缴纳，地方教育费附加率按增值税的 2%计算缴纳。运营期税费合计为：18,172 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利	修理维护费用	停车管理成本	出租运营成本	广告运营成本	管理及其他费用	税费	总支出
2027	68	164	9	53	11	7	193	505
2028	68	164	11	60	13	7	220	543
2029	68	164	12	71	14	7	262	598
2030	75	180	13	78	16	8	288	658
2031	75	180	13	78	16	8	288	658
2032	75	180	13	78	16	8	288	658
2033	83	198	14	86	17	8	317	723
2034	83	198	14	86	17	8	317	723
2035	83	198	14	86	17	8	317	723
2036	91	218	16	95	19	9	348	796
2037	91	218	16	95	19	9	348	796
2038	91	218	16	95	19	9	348	796
2039	100	240	17	104	21	10	383	875
2040	100	240	17	104	21	10	383	875
2041	100	240	17	104	21	10	383	875
2042	110	264	19	115	23	11	422	964
2043	110	264	19	115	23	11	422	964
2044	110	264	19	115	23	11	422	964
2045	121	290	21	126	25	12	464	1,059
2046	121	290	21	126	25	12	869	1,464
2047	121	290	21	126	25	12	918	1,513
2048	133	319	23	139	28	13	1,007	1,662

年份	人员工资及福利	修理维护费用	停车管理成本	出租运营成本	广告运营成本	管理及其他费用	税费	总支出
2049	133	319	23	139	28	13	1,007	1,662
2050	133	319	23	139	28	13	1,007	1,662
2051	146	351	25	153	31	15	1,105	1,826
2052	146	351	25	153	31	15	1,105	1,826
2053	146	351	25	153	31	15	1,105	1,826
2054	161	386	28	168	34	16	1,212	2,005
2055	161	386	28	168	34	16	1,212	2,005
2056	161	386	28	168	34	16	1,212	2,005
合计	3,264	7,830	560	3,376	680	327	18,172	34,209

三、项目收益和融资平衡情况

1. 项目收益

本项目债券存续期间总收入 **131,091** 万元，扣除相关支出 **34,209** 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 **96,882** 万元。

分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2027	2,042	505	1,537
2028	2,332	543	1,789
2029	2,749	598	2,151
2030	3,024	658	2,366
2031	3,036	658	2,378
2032	3,049	658	2,391
2033	3,355	723	2,632
2034	3,371	723	2,648
2035	3,389	723	2,666
2036	3,727	796	2,931
2037	3,740	796	2,944
2038	3,740	796	2,944
2039	4,092	875	3,217
2040	4,092	875	3,217
2041	4,092	875	3,217
2042	4,478	964	3,514

年份	总收入	总支出	分年收益
2043	4,478	964	3,514
2044	4,478	964	3,514
2045	4,903	1,059	3,844
2046	4,903	1,464	3,439
2047	4,903	1,513	3,390
2048	5,370	1,662	3,708
2049	5,370	1,662	3,708
2050	5,370	1,662	3,708
2051	5,885	1,826	4,059
2052	5,885	1,826	4,059
2053	5,885	1,826	4,059
2054	6,451	2,005	4,446
2055	6,451	2,005	4,446
2056	6,451	2,005	4,446
合计	131,091	34,209	96,882

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日三十年期国债收益率 2.075%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（十六期）——2025 年浙江省政府专项债券（二十八期）发行票面利率 1.95%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 4.00% 进行测算。本次债券发行按照每半年付息，到期一次性还本的方式。

本项目专项债券计划发行金额为 26,000 万元。其中 2023 年已发行 7,100 万元（其中：2023 年 3 月已发行 1,500 万元，20 年期，票面利率为 3.17%；2023 年 4 月已发行 1,500 万元，20 年期，票面利率为 3.12%；2023 年 6 月已发行 2,600 万元，20 年期，票面利率 2.97%；2023 年 8 月已发行 1,500 万元，20 年期，票面利率 2.90%）；2024 年发行 5,300 万元（其中：2024 年 3 月已发行 5,300 万元，20 年期，票面利率 2.52%）；2025 年发行 8,600 万元（其中：本期发行 8,600 万元），20 年期；2026 年发行 5,000 万元，30 年期。假设融资利率 4.00%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金，本期债券应还本付息情况如下表：

单位：人民币万元

年度	年度收益	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	存续期内 偿还本金	存续期内 偿还利息
以前年度	-	-	12,400	-	12,400	329	329	-	-
2025	-	12,400	8,600	-	21,000	349	349	-	349
2026	-	21,000	5,000	-	26,000	793	793	-	793
2027	1,537	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2028	1,789	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2029	2,151	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2030	2,366	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2031	2,378	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2032	2,391	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2033	2,632	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2034	2,648	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2035	2,666	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2036	2,931	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2037	2,944	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2038	2,944	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2039	3,217	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2040	3,217	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2041	3,217	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2042	3,514	26,000	-	-	26,000	893	893	-	893
2043	3,514	26,000	-	7,100	18,900	845	7,945	7,100	845
2044	3,514	18,900	-	5,300	13,600	611	5,911	5,300	611
2045	3,844	13,600	-	8,600	5,000	544	9,144	8,600	444
2046	3,439	5,000	-	-	5,000	200	200	-	-
2047	3,390	5,000	-	-	5,000	200	200	-	-
2048	3,708	5,000	-	-	5,000	200	200	-	-
2049	3,708	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2050	3,708	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2051	4,059	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2052	4,059	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2053	4,059	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2054	4,446	5,000	-	-	5,000	199	199	-	-
2055	4,446	5,000	-	-	5,000	200	200	-	-
2056	4,446	5,000	-	5,000	-	100	5,100	-	-
合计	96,882	-	26,000	26,000	-	19,853	45,853	21,000	17,330

四、评估要素

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对鹿城区墨池社区老旧小区改造提升项目（一期）收益与融资自求平衡情况分析评估如下：

1. 资金充足性

根据本报告中的现金流分析测算表，本项目的现金流期末累计结余均大于 0，不存在资金缺口。测算结果显示，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 96,882 万元，对应本项目融资到期本息总计 45,853 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.11，项目偿债能力较强。

现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	以前年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入												
资本金流入*	3,693	3,549	37,192	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	12,400	8,600	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	2,042	2,332	2,749	3,024	3,036	3,049	3,355	3,371	3,389
现金流入总额	10,122	12,149	42,192	2,042	2,332	2,749	3,024	3,036	3,049	3,355	3,371	3,389
现金流出												
建设期资金流出	15,764	11,800	41,399	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	505	543	598	658	658	658	723	723	723
债券还本付息	329	349	793	893	893	893	893	893	893	893	893	893
其他融资还本付息	-											
现金流出总额	10,122	12,149	42,192	1,398	1,436	1,491	1,551	1,551	1,551	1,616	1,616	1,616
现金净流量												
当年项目现金净流入	-	-	-	644	896	1,258	1,473	1,485	1,498	1,739	1,755	1,773
期末项目累计现金结存额	-	-	-	644	1,540	2,798	4,271	5,756	7,254	8,993	10,748	12,521

*注:其中用于项目总投资 42,963 万元。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。

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	3,727	3,740	3,740	4,092	4,092	4,092	4,478	4,478	4,478	4,903	4,903
现金流入总额	3,727	3,740	3,740	4,092	4,092	4,092	4,478	4,478	4,478	4,903	4,903
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	796	796	796	875	875	875	964	964	964	1,059	1,464
债券还本付息	893	893	893	893	893	893	893	7,945	5,911	9,144	200
其他融资还本付息											
现金流出总额	1,689	1,689	1,689	1,768	1,768	1,768	1,857	8,909	6,875	10,203	1,664
现金净流量											
当年项目现金净流入	2,038	2,051	2,051	2,324	2,324	2,324	2,621	-4,431	-2,397	-5,300	3,239
期末项目累计现金结存额	14,559	16,610	18,661	20,985	23,309	25,633	28,254	23,823	21,426	16,126	19,365

现金流分析测算表（续）

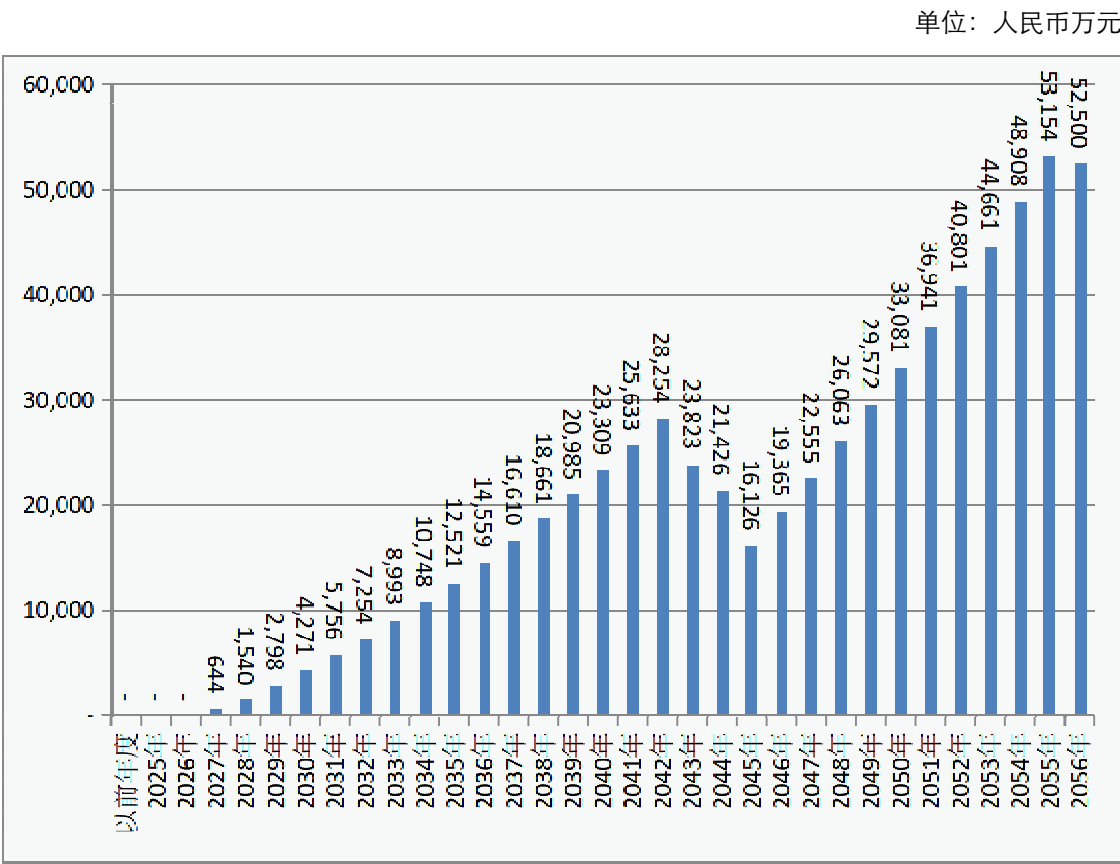
单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,434
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	4,903	5,370	5,370	5,370	5,885	5,885	5,885	6,451	6,451	6,451	131,091
现金流入总额	4,903	5,370	5,370	5,370	5,885	5,885	5,885	6,451	6,451	6,451	201,525
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68,963
运营期现金流出	1,513	1,662	1,662	1,662	1,826	1,826	1,826	2,005	2,005	2,005	34,209
债券还本付息	200	200	199	199	199	199	199	199	200	5,100	45,853
其他融资还本付息											-
现金流出总额	1,713	1,862	1,861	1,861	2,025	2,025	2,025	2,204	2,205	7,105	149,025
现金净流量											
当年项目现金净流入	3,190	3,508	3,509	3,509	3,860	3,860	3,860	4,247	4,246	-654	52,500
期末项目累计现金结存额	22,555	26,063	29,572	33,081	36,941	40,801	44,661	48,908	53,154	52,500	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以老旧小区配套用房出租收入、白塔巷老旧院落出租收入、停车位收入、充电桩运营收入和广告收入为基础，在扣除项目相关成本及费用后，专项债券还本付息有稳定的现金流入，且在专项债券存续期内每年都有资金结余。如下图所示。



债券存续期内资金留存情况

2.2 项目财务风险的敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

2.3 小结

综上，本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

五、评估结论

基于财政部对发行地方政府专项债券的要求，鹿城区墨池社区老旧小区改造提升项目（一期）可以通过发行专项债券的方式、以相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措，并以老旧小区配套用房出租收入、白塔巷老旧院落出租收入、停车位收入、充电桩运营收入和广告收入所对应的充足、稳定现金流作为后续资金回笼的手段。基于我们对项目收益与融资自求平衡情况的分析评估，我们未注意到本项目在专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。