



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

浦江县城西区块老旧小区改造项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



## 目录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 项目概况 .....	2
(二) 项目立项审批情况 .....	2
(三) 项目性质 .....	2
(四) 项目实施单位 .....	2
(五) 项目业主 .....	2
(六) 项目主管部门 .....	3
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模 .....	3
(八) 项目前期准备情况 .....	3
二、项目概算及资金筹措 .....	4
(一) 项目概算 .....	4
(二) 资金筹措 .....	4
三、项目收益与融资平衡情况 .....	6
(一) 营运收入预测 .....	7
(二) 营运成本预测 .....	17
(三) 相关税费预测 .....	19
(四) 项目收益预测 .....	20
(五) 债券还本付息安排 .....	21
(六) 项目收益与融资平衡情况 .....	22
(七) 其他事项说明 .....	23
1. 现金流的充足性 .....	23
2. 现金流的稳定性 .....	23
(八) 风险分析 .....	24
(九) 总体评价 .....	25
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	25
(一) 市场风险及控制措施 .....	25
(二) 财务风险及控制措施 .....	25
(三) 管理风险及控制措施 .....	26
(四) 政策风险及控制措施 .....	26
五、本报告使用范围 .....	26



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 H0281 号

浦江县财政局：

我们接受浦江县财政局委托，对浦江县城西区块老旧小区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡测算评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

随着生活水平的提高，人们对生活品质的要求也逐年上升，在工作之余，寻找提升自身文化，满足兴趣爱好的要求，因此浦江县急需构建具有融合便民服务、文化、教育、生活等配套完善的现代化多功能建筑群体，来完善服务功能，提升城市形象。

本项目将打造包含社区综合服务设施、社区食堂、物流配送、社区托育中心、便民市场等多种业态为一体的建筑群体，项目选址浦江县城西区块，西山公园附近，地理位置优越，可以满足当地居民对现代化基础设施体系的需求，完善了当地便民服务、物流、餐饮、文化娱乐等功能，解决了当地居民日常生活配套需求。

### （二）项目立项审批情况

2024年6月6日，取得浦江县发展和改革局出具《关于浦江县城西区块老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》批复文号：浦发改〔2024〕46号，同意项目实施。

项目代码为：2405-330726-04-01-407576

### （三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，属于保障性安居工程项目。项目自身有社区综合服务设施出租收入、社区食堂出租收入、物流配送（含快递驿站）出租收入、托育中心出租收入、便民市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入，可以产生一定的收益。

### （四）项目实施单位

本项目实施单位为浦江县浦华城市更新建设有限公司。

### （五）项目业主

本项目业主单位为浦江县住房和城乡建设局。





## （六）项目主管部门

本项目主管部门为浦江县住房和城乡建设局。

## （七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工日期为 2024 年 8 月，项目竣工日期 2027 年 7 月，建设期为 36 个月。

建设内容及规模：该项目对浦江县城西区块四个老旧小区基础设施进行改建，总用地面积 135986 平方米，总建筑面积 119714 平方米（含地下建筑面积 20025 平方米）。主要建设内容为：在老旧小区片区改造范围内新建新型社区配套工程用来服务整个浦江城西片区，包含：社区综合服务设施 4 个共计 40000 m<sup>2</sup>、社区物流配送（含快递驿站）8 个共计 17000 m<sup>2</sup>、社区便民市场 4 个共计 15000 m<sup>2</sup>，社区食堂 4 个共计 18000 m<sup>2</sup>、社区托育中心 2 个共计 9689 m<sup>2</sup>。其他建设内容为：在老旧小区片区改造范围内改造停车位 900 个（600 个地下停车位，300 个地上沿街停车位），充电桩 120 个，道路 3.035KM，管线 4.8KM，以及水工设施等其他配套基础设施。

## （八）项目前期准备情况

本项目已完成选址审批、投资估算等，已取得可行性研究报告批复。

## （九）其他情况

根据《浙江省财政厅转发财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（浙财债〔2020〕16 号）、《浙江省财政厅转发财政部关于印发〈地方政府专项债券用途调整操作指引〉的通知》（浙财债〔2021〕25 号），为提高债券资金使用效益，发挥债券资金作用，加快重点民生工程建设，2024 年 11 月将浙江大学医学院附属第一医院钱塘院区科研创新中心建设工程专项债券资金 500 万元、浙江大学医学院附属第一医院庆春院区 3 号楼整修改造工程专项债券资金 100 万元、浙江大学医学院附属邵逸夫医院庆春院区改造提升工程专项债券资金 6500 万元、浙江农林大学学生宿舍扩建工程专项债券资金 1300 万元，共计调整 8400 万元，用于本项目建设。2025 年 10 月将未来乡村共富示范基础配套项目 8000 万元、练市镇新建污水处理及管网设施项目 11000 万元、南浔智能家居产



业园项目 7900 万元、练市镇“乡村振兴”万亩现代农业产业园建设项目 1000 万元、千金镇融杭产业协同创新平台基础设施建设项目 3000 万元、坎门新能源汽配产业服务园基础设施及配套项目 5200 万元、台州府城景区扩容提升项目（一期）1600 万元、临海市公办幼儿园改薄扩容项目（第二期）800 万元、括苍全域旅游综合开发项目 1500 万元，共计 40000 万元，用于本项目建设。调整后浦江县城区西区块老旧小区改造项目总发债额度 11.58 亿。

## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

浦江县城区西区块老旧小区改造项目总投资为 213,389.00 万元。其中：工程费用 89,429.00 万元，工程建设其他费用 113,799.00 万元，预备费 10,161.00 万元。具体见下表：

浦江县城区西区块老旧小区改造项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	估算金额
1	建安工程费	89,429.00
2	建设工程其他费	113,799.00
3	预备费	10,161.00
	项目总投资	213,389.00

### （二）资金筹措

本项目总投资为 213,389.00 万元，其中：项目资本金 97,589.00 万元（资金来源：财政资金安排），占项目总投资 45.73%；发行地方政府专项债券 115,800.00 万元，占项目总投资 54.27%。

按照债券融资计划，2024 年 10 月已发行专项债券 31,500.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 46,431.00 万元；

2024 年 11 月已发行专项债券 16,600.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 24,468.40 万元；

2024 年 11 月将浙江大学医学院附属第一医院钱塘院区科研创新中心建设工程专项债券资金 500 万元、浙江大学医学院附属第一医院庆春院区 3 号楼整修改造工程专项债券资金 100 万元、浙江大学医学院附属邵逸夫医院庆春院区改造提





升工程专项债券资金 6500 万元、浙江农林大学学生宿舍扩建工程专项债券资金 1300 万元，共计 8400 万元调入本项目；

2025 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.03%，到期本息合计 14,060.00 万元；

2025 年 10 月将未来乡村共富示范基础配套项目 8000 万元、练市镇新建污水处理及管网设施项目 11000 万元、南浔智能家居产业园项目 7900 万元、练市镇“乡村振兴”万亩现代农业产业园建设项目 1000 万元、千金镇融杭产业协同创新平台基础设施建设项目 3000 万元、坎门新能源汽配产业服务园基础设施及配套项目 5200 万元、台州府城景区扩容提升项目（一期）1600 万元、临海市公办幼儿园改薄扩容项目（第二期）800 万元、括苍全域旅游综合开发项目 1500 万元，共计 40000 万元调入本项目；

2025 年 10 月拟发行专项债券 9,300.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.90%，到期本息合计 14,694.00 万元。

债券发行计划及建设期资金平衡详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2024 年 10 月	20 年	2.37%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	31,500.00
2	2024 年 11 月	20 年	2.37%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	16,600.00
3	2024 年 11 月调整	20 年	2.52%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	500.00
4	2024 年 11 月调整	20 年	2.52%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	100.00
5	2024 年 11 月调整	20 年	2.38%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	6,500.00
6	2024 年 11 月调整	15 年	2.17%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	1,300.00
7	2025 年 2 月	20 年	2.03%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	10,000.00
8	2025 年 10 月调整	15 年	3.22%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	1,500.00
9	2025 年 10 月调整	15 年	3.10%	每半年支付利息， 到期一次偿还本金	1,600.00



10	2025 年 10 月调整	20 年	2.97%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	200.00
11	2025 年 10 月调整	20 年	2.58%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	800.00
12	2025 年 10 月调整	20 年	2.52%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	5,000.00
13	2025 年 10 月调整	20 年	2.21%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	11,000.00
14	2025 年 10 月调整	20 年	2.21%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	7,900.00
15	2025 年 10 月调整	20 年	2.21%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	1,000.00
16	2025 年 10 月调整	20 年	2.02%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	8,000.00
17	2025 年 10 月调整	20 年	2.02%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	3,000.00
18	2025 年 10 月	20 年	2.90%	每半年支付利息，到期一次偿还本金	9,300.00
合计					115,800.00

【注】出于谨慎性原则，已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率拟按2.9%测算。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
<b>资金筹措：</b>					
项目资本金	10,000.00	30,000.00	37,589.00	20,000.00	97,589.00
债券发行	56,500.00	59,300.00	-	-	115,800.00
上年余额					-
合计	66,500.00	89,300.00	37,589.00	20,000.00	213,389.00
<b>资金使用：</b>					-
资金使用金额合计	66,500.00	89,300.00	37,589.00	20,000.00	213,389.00
资金余额	-	-	-	-	-

### 三、项目收益与融资平衡情况

为满足浦江县市政建设需求，推进浦江县经济发展，完善浦江县基础配套设施。鉴于在建项目预计运营收益对应的政府性基金收入或专项收入均划入财政资金，由财政统筹使用，实现浦江县城西区块老旧小区改造项目自身收益与融资进



行自求平衡。浦江县城西区块老旧小区改造项目债券收益与融资自求平衡情况分析如下：

#### 基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或是国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 发行人制定的项目运营计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 项目营运收费价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### (一) 营运收入预测

根据浦江县城西区块老旧小区改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括社区综合服务设施出租收入、社区食堂出租收入、物流配送（含快递驿站）出租收入、托育中心出租收入、便民市场出租收入、停车费收入、充电桩服务费收入。

##### (1) 社区综合服务设施出租收入

本项目建设所形成的国有资产，不属企业资产等其他资产，收入能纳入政府性基金预算用于偿还专项债。此项目属于政府运作，以政府为主体发行专项债券，收入均有明确的收费依据，且定价低于市场价格，非商业化运作。

根据项目可行性研究报告及项目规划，项目建成后，为改善人民生活质量，完善社区生活配套，新建社区综合服务设施4个，共计40000m<sup>2</sup>，均对外出租。

社区综合服务设施出租收入=建筑面积\*出租率\*租金\*12；

社区综合服务设施建筑面积：40000.00平方米；

社区综合服务设施出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，运营期首年出租率按照70%来预测，后每年增长10%，增长到90%后保持不变；

社区综合服务设施租金：考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，根据金华市公共资源交易中心/浦江县人民政府官网“浦江县城西区块老旧小区改造项目公共资源交易专栏”披露的租金情况和58同城网站公示信息，参照浦江主城区周边类似项目，目前出租价格水平在120-208元/平方米·月之间，按照保守、谨慎原则，项目租

金按135元/平方米·月计；

浦江县公共资源交易专栏租金参考如下：

位置	面积(平方米)	租金(万元/年)	单价(元/月/平方米)
浦江县和平北路1号南起第3间	20	5	208.33
浦江县和平北路3号2间	44	10	189.39
浦江县月泉西路1	235.24	75	132.84

2.58同城租金参考如下：



**本人两个店 忙不过来 新店无心经营**

浦江县 - 市中心 - 大茶吧(和平北路店)

商业街店铺

个人房东

商业街店铺 可餐饮 可明火 下水

18m²

建筑面积

2500元/月

4.63元/m²/天



**临街店面出租，旺铺出租**

浦江县 - 市中心 - 浙江省金华市浦江县人民东路50号 | 空置中

商业街店铺 第1层

房主 朱先生 个人房东

商业街店铺 新房 临街 可明火 上水 下水

100m²

建筑面积

1.2万/月

4元/m²/天

社区综合服务设施出租收入					
年度	使用率	增长率	面积	单价	合计
2028年	70%		40,000.00	135.00	4,536.00
2029年	80%		40,000.00	135.00	5,184.00
2030年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2031年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2032年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2033年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2034年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2035年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2036年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2037年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2038年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2039年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2040年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2041年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2042年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2043年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2044年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2045年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2046年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
2047年	90%		40,000.00	135.00	5,832.00
合计					114,696.00

(2) 社区食堂出租收入



根据项目可行性研究报告及项目规划，项目建成后，为改善人民生活质量，完善社区生活配套，新建社区食堂4个，面积18000m²，均对外出租。


社区食堂出租收入=建筑面积\*出租率\*租金\*12；

社区食堂建筑面积：18000平方米；

社区食堂出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，运营期首年出租率按照70%来预测，后每年增长10%，增长到90%后保持不变；

社区食堂租金：考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，根据58同城网站公示信息，参照浦江主城区周边类似项目，目前出租价格水平在123-146元/平方米·月之间，按照保守、谨慎原则，项目租金按135元/平方米·月计；

社区食堂租金参考如下：



**古城西路18号新装修蛋糕店**


浦江县-浦江城西 | 古城西路 | 经营中

商业街店铺 1层

商业街店铺 临街 可餐饮

**32.5m²**  
建筑面积

**4000元/月**  
4.1元/m²/天



**出租浦江县市中心临街门面**

浦江县-市中心 | 和平南路75号 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 可明火

**30m²**  
建筑面积

**4400元/月**  
4.89元/m²/天

社区食堂出租收入					
年度	使用率	增长率	面积	单价	合计
2028 年	70%		18,000.00	135.00	2,041.20
2029 年	80%		18,000.00	135.00	2,332.80
2030 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2031 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2032 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2033 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2034 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2035 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2036 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2037 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2038 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2039 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2040 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2041 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2042 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40



2043 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2044 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2045 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2046 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
2047 年	90%		18,000.00	135.00	2,624.40
合计			360,000.00		51,613.20

### (3) 物流配送（含快递驿站）出租收入

根据项目可行性研究报告及项目规划，项目建成后，为改善人民生活质量，完善社区生活配套，新建社区物流配送（含快递驿站）8个，面积共计17000m²，均对外出租。

物流配送（含快递驿站）出租收入=建筑面积\*出租率\*租金\*12；

物流配送（含快递驿站）建筑面积：17,000.00平方米；

物流配送（含快递驿站）出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，运营期首年出租率按照70%来预测，后每年增长10%，增长到90%后保持不变；

物流配送（含快递驿站）租金：考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，根据58同城网站公示信息，参照浦江主城区周边类似项目，目前出租价格水平在70-90元/平方米·月之间，按照保守、谨慎原则，项目租金按70元/平方米·月计；

物流配送（含快递驿站）租金参考如下：

### 浦江县中山南路42号部分房屋招租公告

发布日期：2024-04-17 15:10 浏览次数：7



#### 招租公告 浦发拍字【2024】81号

受委托，本公司于2024年4月24日上午10:00在中拍平台对下列标的以拍卖形式进行公开招租。

(一) 浙江省浦江县标的及起拍价：

标的序号	招租标的	建筑面积约 (m²)	租赁使用期限	租赁使用权起拍价 (元)	拍卖保证金 (元)	租金付款方式
1	浦江县中山南路42号汽运公司中山南路东大楼北起至南第7间（原舒悦老人鞋）	36	3年	114000	23000	一次性缴清



四牌楼对面，临街店面，餐饮不能做

浦江县-市中心 | 和平南路12号 | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 280V 随时可看 随时入驻

50m²  
建筑面积

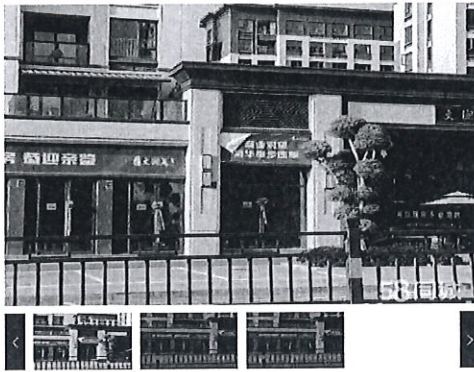
4500元/月  
3元/m²/天





## (出租) 浦江中心位置临街店面

临街门面 招租 临街 上水 下水 外摆区 更新于2024-02-12



6888 元/月 2.7元/m²/天

85m²

建筑面积

临街门面

物业类型

12个月

起租期

区域: 浦江新区-浦江城东

地址: 东山路



李先生

个人 已在58注册13年

已实名认证



微信扫码联系

点击查看电话

在线咨询

## 物流配送（含快递驿站）出租收入

年度	使用率	增长率	面积	单价	合计
2028 年	70%		17,000.00	70.00	999.60
2029 年	80%		17,000.00	70.00	1,142.40
2030 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2031 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2032 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2033 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2034 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2035 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2036 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2037 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2038 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2039 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2040 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2041 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2042 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2043 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2044 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2045 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2046 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
2047 年	90%		17,000.00	70.00	1,285.20
合计					25,275.60

## (4) 托育中心出租收入

根据项目可行性研究报告及项目规划，项目建成后，为改善人民生活质量，完善社区生活配套，新建社区托育中心2个，面积共计9688.85m²，均对外出租。

托育中心出租收入=建筑面积\*出租率\*租金\*12；

托育中心建筑面积：9688.85平方米；

托育中心出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，运营期首年出率按照70%来预测，后每年增长10%，增长到90%后保持不变；

托育中心租金：考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，根据58同城网站公示信息，参照浦江主城区周边类似项目，目前出租价格水平在60元/平方米·月左右，按照保守、谨慎原则，项目租金按60元/平方米·月计；

托育中心租金参考如下：



**店面宽，里面两个小房间**

浦江县-浦江西 | 浦江县人民法院共享法庭(飞轮村) | 经营中

档口摊位 1层

免租1个月 档口摊位 临街 外摆区

50m<sup>2</sup>  
建筑面积

3000元/月  
2元/m<sup>2</sup>/天

0.3-10



**东山路103号临街商铺 (近人力资源市场)**

浦江县-浦江城东 | 碧霞花坊(东山路店) | 空置中

临街门面 1层

临街门面 临街 下水

85m<sup>2</sup>  
建筑面积

5000元/月  
1.96元/m<sup>2</sup>/天

0.3-

托育中心出租收入					
年度	使用率	增长率	面积	单价	合计
2028 年	70%		9,688.85	60.00	488.32
2029 年	80%		9,688.85	60.00	558.08
2030 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2031 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2032 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2033 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2034 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2035 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2036 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2037 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2038 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2039 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2040 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2041 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2042 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2043 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2044 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2045 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2046 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
2047 年	90%		9,688.85	60.00	627.84
合计					12,347.52

#### (5) 便民市场出租收入

根据项目可行性研究报告及项目规划，项目建成后，为改善人民生活质量，



完善社区生活配套，新建社区便民市场4个，面积共计15000m<sup>2</sup>，均对外出租。

便民市场出租收入=建筑面积\*出租率\*租金\*12；

便民市场建筑面积：15,000.00平方米；

便民市场出租率：考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，运营期首年出率按照70%来预测，后每年增长10%，增长到90%后保持不变；

便民市场租金：考虑到本项目为国有性质，具有地方产业发展扶持意义，根据58同城网站公示信息，参照浦江主城区周边类似项目，目前出租价格水平在83-110元/平方米·月之间，按照保守、谨慎原则，项目租金按105元/平方米·月计；

便民市场租金参考如下：

**经营中奶茶店整体转让**

浦江-浦江城西 | 东方蓝郡 | 经营中

临街门面 1层

免租1个月 临街门面 临街 可餐饮

**30m<sup>2</sup>**

建筑面积

**2500元/月**

2.78元/m<sup>2</sup>/天

**地址位置特别好，人流量大**

浦江-浦江城南 | 和平南路99号 | 经营中

临街门面 1层

临街门面 临街 可餐饮 可明火

**180m<sup>2</sup>**

建筑面积

**1.98万/月**

3.67元/m<sup>2</sup>/天

便民市场出租收入					
年度	使用率	增长率	面积	单价	合计
2028 年	70%		15,000.00	105.00	1,323.00
2029 年	80%		15,000.00	105.00	1,512.00
2030 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2031 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2032 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2033 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2034 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2035 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2036 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2037 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2038 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2039 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2040 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2041 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2042 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2043 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2044 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2045 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
2046 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00



2047 年	90%		15,000.00	105.00	1,701.00
合计					33,453.00

### (6) 停车费收入

按照预测停车收入测算。停车收入=车位个数\*使用率\*车位日单价\*365；

车位个数：900个（600个地下，300个地上）；

车位使用率：根据智研咨询发布的《2022-2028年中国智慧停车行业市场运营格局及前景战略分析报告》数据显示“国内各城市车位平均使用率约为30%，2016-2020年中国智慧停车市场规模发展态势迅猛，每年以超过20%的速度增长”。以及考虑项目建成后热度不断增长，且考虑到项目建成后达到稳定运营需要一定的培育期，因此项目首年车位使用率为70%，运营期第二年为80%，运营期第三年为90%，车位使用率到90%后就不再变化（即正常年份空置率10%）。

车位日单价：本项目采用各时段停车数量占总停车数量的比重调查情况，结合停车位日周转次数(根据每次停车时间和每日车位利用总时长综合估算)来对浦江县停车位的日收费收入进行测算，车位日单价按25元/个·日计。

停车租金参考如下：

浦江县发展和改革委员会  
2022年10月18日

附件

#### 关于核定浦江县城区公共停车场停车收费标准的批复 (征求意见稿)

浦江县公共事业发展有限公司：

你公司《关于申请核定我县城区公共停车场收费标准的请示》悉。为加强我县公共停车场停车服务管理，提高停车场利用率，缓解城区停车难问题，根据《浙江省定价目录》（2022年版）、浙江省物价局《关于规范机动车停放服务收费管理的通知》（浙价服〔2011〕408号）等有关规定，在前期试行收费的基础上，经研究，现就我县城区公共停车场停车收费标准批复如下：

##### 一、公共停车场收费范围

浦江县城区范围内政府投资的公共停车场。

##### 二、公共停车场收费标准

车辆型号	停放时间	收费标准
小型车	40分钟(含)内	免费
	40分钟—2小时(含)	4元
	2小时以上部分每小时	1元
备注	1、每24小时内最高不超过20元，超过24小时重新计收； 2、车型划分及计费标准：小型车是指额定载重2吨及以下或载客20座及以下的各种机动车；中型车是指额定载重2-10吨（含10吨）或载客20-40座（含40座）的各种机动车；大型车是指额定载重10吨以上或载客40座以上的各种机动车。小型车按标准收费，中型车按规定标准2倍收费，大型车按规定标准3倍收费； 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。	

##### 三、其他事项

1、执行公务或任务的军车（含武警车辆）、警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、救护车、市政工程施工车辆等免收停车费。

2、你单位可以根据停车需求等情况，合理制定停车收费优惠措施。

四、本批复自2022年11月1日起执行。

年度	使用率	增长率	停车费收入		
			停车位数量	单价	合计





2028 年	70%		900.00	25.00	574.88
2029 年	80%		900.00	25.00	657.00
2030 年	90%		900.00	25.00	739.13
2031 年	90%		900.00	25.00	739.13
2032 年	90%		900.00	25.00	739.13
2033 年	90%		900.00	25.00	739.13
2034 年	90%		900.00	25.00	739.13
2035 年	90%		900.00	25.00	739.13
2036 年	90%		900.00	25.00	739.13
2037 年	90%		900.00	25.00	739.13
2038 年	90%		900.00	25.00	739.13
2039 年	90%		900.00	25.00	739.13
2040 年	90%		900.00	25.00	739.13
2041 年	90%		900.00	25.00	739.13
2042 年	90%		900.00	25.00	739.13
2043 年	90%		900.00	25.00	739.13
2044 年	90%		900.00	25.00	739.13
2045 年	90%		900.00	25.00	739.13
2046 年	90%		900.00	25.00	739.13
2047 年	90%		900.00	25.00	739.13
合计					14,536.22

#### (7) 充电桩服务费收入

按照预测充电桩收入测算。充电桩收入=充电桩个数\*使用率\*功率\*日均充电时长\*充电价格；

充电桩个数：120个；

使用率：考虑到新能源当期普及率不高但处于高速发展的态势，本项目运营期首年充电桩实际利用率按30%计，运营期内利用率每年按10%递增；当达到70%后就不再提升。

功率：充电桩功率标准通常是依据国际电工委员会（IEC）发布的标准制定的。不同国家和地区的充电桩功率标准可能会有所不同，以下是一些常见的标准：目前，国家电网公司发布的充电接口标准中，交流充电的最大功率为50千瓦，直流充电的最大功率为200千瓦。城市快充以直流电为主，目前基本都为60KW以上。本项目运营期充电桩功率按照60KW来预测收入，日均充电4小时。

充电价格：根据浙江省人民政府办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见【浙政办发（2016）127号】充换电设施经营企业可向电动汽车用户收取电费和充换电服务费两项费用，其中充换电服务费暂实行政府指导价，结合



市场发展情况，逐步放开定价。根据浙江省定价目录（2022年版）政策解读【浙发改价格（2022）163号】放开“电动汽车充换电服务费”，实行市场调节价。参考目前充电桩的收费标准，充电桩收费约为1.6元/度，其中综合运营成本约为1元/度，因此充电桩净收入为0.6元/度；

充电桩服务费收入						
年度	使用率	充电桩个数	功率	时长	单价	合计
2028 年	30%	120.00	60.00	4.00	0.60	189.22
2029 年	40%	120.00	60.00	4.00	0.60	252.29
2030 年	50%	120.00	60.00	4.00	0.60	315.36
2031 年	60%	120.00	60.00	4.00	0.60	378.43
2032 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2033 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2034 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2035 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2036 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2037 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2038 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2039 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2040 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2041 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2042 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2043 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2044 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2045 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2046 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
2047 年	70%	120.00	60.00	4.00	0.60	441.50
合计						8,199.30

综上，本项目未来实现总收入233,618.70 万元，债券存续期内预计收入详见下表：

浦江县城西区块老旧小区改造项目预计收入

单位：人民币万元

年度	社区综合服务设施出租收入	社区食堂出租收入	物流配送（含快递驿站）出租收入	托育中心出租收入	便民市场出租收入	停车费收入	充电桩服务费收入	合计
2028 年	4,536.00	2,041.20	999.60	488.32	1,323.00	574.88	189.22	10,152.22
2029 年	5,184.00	2,332.80	1,142.40	558.08	1,512.00	657.00	252.29	11,638.57
2030 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	315.36	13,124.93
2031 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	378.43	13,188.00





2032 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2033 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2034 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2035 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2036 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2037 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2038 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2039 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2040 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2041 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2042 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2043 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2044 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2045 年	5,832.00	2,624.40	1,285.20	627.84	1,701.00	739.13	441.50	13,251.07
2046 年								0.00
2047 年								0.00
合计	103,032.00	46,364.40	22,705.20	11,091.84	30,051.00	13,057.96	7,316.30	233,618.70

## （二）营运成本预测

根据浦江县建筑设计院有限公司于 2024 年 3 月编制的浦江县城西区块老旧小区改造项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括人力成本、燃料及动力费、维修费用、其他运营费用。

### （1）人力成本

按照预测人员成本进行测算。人员成本=人员人数\*人员年均工资；

预计本项目运营期配置 12 名人员，参考金华市平均工资，人均工资按 7 万元/年(包含福利费)。福利费：根据《企业所得税法实施条例》第四十条规定：“企业发生的职工福利费支出，不超过工资薪金总额 14% 的部分，予以扣除”，因此，本项目人员福利费按工资的 14% 计。

### （2）燃料及动力费

本项目建成后，燃料及动力费主要为水、电费的支出，综合考虑在职员工数量、主要设备功率、建筑面积等因素，预计项目运营期间年水量为 130000L/年，用电方面主要用电能耗为充电桩，除充电桩外其余物业主要作租赁使用，电费为承租人负担，除充电桩外的公共用电预计能耗为 180000kwh/年，结合当地的水



电费收取标准，设定项目用水计收单价为 4.27 元/L，用电计收单价为 0.65 元/kwh。

### (3) 维修费用

参照行业经验，维保费一般为固定资产原值的 0.1%-0.2%，或当年折旧额的 5%-20%计算，结合本项目实际情况，按固定资产原值的 0.15%计算。

### (4) 其他运营费用

其他运营费用是除上述费用以外的办公费、管理费用等其他费用，参照《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》，项目运营管理及其他费用一般按收入的 1%-2%计提，参考同类项目的运营成本，结合本项目实际情况，管理及其他费用合计按经营收入的 1.8%计算(管理费按经营收入计提 1%，其他费计提 0.8%)。

综上，本项目预计运营成本共计10,624.38万元，债券存续期内运营成本详见下表：

浦江县城西区块老旧小区改造项目预计成本

单位：人民币万元

年度	人力成本	燃料及动力费	维修费用	其他运营费用	合计
2028 年	95.76	67.21	134.14	182.74	479.85
2029 年	95.76	67.21	134.14	209.49	506.60
2030 年	95.76	67.21	134.14	236.25	533.36
2031 年	95.76	67.21	134.14	237.38	534.49
2032 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2033 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2034 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2035 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2036 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2037 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2038 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2039 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2040 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2041 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2042 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2043 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2044 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2045 年	95.76	67.21	134.14	238.52	535.63
2046 年					0.00
2047 年					0.00





合计	1,723.68	1,209.78	2,414.52	4,205.14	9,553.12
----	----------	----------	----------	----------	----------

### (三) 相关税费预测

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中:根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》,文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额,在计算增值税销项税额时的计算公式为:增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率;

其中:进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务,根据规定其增值税率为9%,根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额,项目概预算的投资金额为含税金额,在计算运营成本时已换算为不含税成本,在预测进项税额时的计算公式为:增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率;

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等,本项目增值税涉及6%、9%、13%,按各收入乘以相应税率计算销项税额;城市维护建设税按增值税7%缴纳,教育费附加按增值税的3%缴纳,地方教育附加按增值税的2%缴纳,房产税按出租收入的12%。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。经测算,本项目税费合计为29,401.70万元。

年度	销项税额	进项税额	建设投资增值税进项留底抵扣	应交增值税	城市维护建设税	教育费附加	房产税	合计
2028年	833.34	33.51	799.84	-	-	-	1,033.55	1,033.55
2029年	954.43	35.02	919.41	-	-	-	1,181.21	1,181.21
2030年	1,075.52	36.54	1,038.98	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2031年	1,079.09	36.60	1,042.49	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2032年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2033年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2034年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2035年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2036年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2037年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2038年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2039年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2040年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86



2041 年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2042 年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2043 年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2044 年	1,082.66	36.67	1,046.00	-	-	-	1,328.86	1,328.86
2045 年	1,082.66	36.67	220.60	825.40	57.78	41.27	1,328.86	2,253.30
2046 年	-	-		-	-	-	-	-
2047 年	-	-		-	-	-	-	-
合计	19,099.65	654.98	17,619.27	825.40	57.78	41.27	23,476.45	24,400.90

#### (四) 项目收益预测

根据上述测算，浦江县城西区块老旧小区改造项目在债券存续期内的总收入 233,618.70 万元，总成本 33,954.08 万元，项目净收益 199,664.62 万元，可用于偿还债券本息的收益为 199,664.62 万元。项目分年收益明细表如下：

浦江县城西区块老旧小区改造项目收益明细表

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出			项目净收益
		运营成本	税费	合计	
2028 年	10,152.22	479.85	1,033.55	1,513.40	8,638.82
2029 年	11,638.57	506.60	1,181.21	1,687.81	9,950.76
2030 年	13,124.93	533.36	1,328.86	1,862.22	11,262.71
2031 年	13,188.00	534.49	1,328.86	1,863.35	11,324.65
2032 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2033 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2034 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2035 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2036 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2037 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2038 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2039 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2040 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2041 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2042 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2043 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2044 年	13,251.07	535.63	1,328.86	1,864.49	11,386.58
2045 年	13,251.07	535.63	2,253.30	2,788.93	10,462.14
2046 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2047 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	233,618.70	9,553.12	24,400.96	33,954.08	199,664.62





### （五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 115,800.00 万元，到期本息合计 168,655.37 万元。

按照债券融资计划，2024 年 10 月已发行专项债券 31,500.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 46,431.00 万元；

2024 年 11 月已发行专项债券 16,600.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.37%，到期本息合计 24,468.40 万元；

2024 年 11 月将浙江大学医学院附属第一医院钱塘院区科研创新中心建设工程专项债券资金 500 万元、浙江大学医学院附属第一医院庆春院区 3 号楼整修改造工程专项债券资金 100 万元、浙江大学医学院附属邵逸夫医院庆春院区改造提升工程专项债券资金 6500 万元、浙江农林大学学生宿舍扩建工程专项债券资金 1300 万元，共计 8400 万元调入本项目；

2025 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.03%，到期本息合计 14,060.00 万元；

2025 年 10 月将未来乡村共富示范基础配套项目 8000 万元、练市镇新建污水处理及管网设施项目 11000 万元、南浔智能家居产业园项目 7900 万元、练市镇“乡村振兴”万亩现代农业产业园建设项目 1000 万元、千金镇融杭产业协同创新平台基础设施建设项目 3000 万元、坎门新能源汽配产业服务园基础设施及配套项目 5200 万元、台州府城景区扩容提升项目（一期）1600 万元、临海市公办幼儿园改薄扩容项目（第二期）800 万元、括苍全域旅游综合开发项目 1500 万元，共计 40000 万元调入本项目；

2025 年 10 月拟发行专项债券 9,300.00 万元，债券期限 20 年，债券年利率 2.90%，到期本息合计 14,694.00 万元。

其中：2024 年 11 月调整的 8,400.00 万元在债券发行至 2024 年 10 月利息由原项目承担，利息合计 36.95 万元。2025 年 10 月调整的 40,000.00 万元在债券发行至 2025 年 10 月利息由原项目承担，利息合计 940.53 万元。

应还本付息情况如下：

债券还本付息测算表

单位：人民币万元

年数	年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期 余额	应付利息	还本付息合 计
----	----	------------	------------	------------	------------	------	------------





1	2024 年	0.00	56,500.00		56,500.00	0.00	0.00
2	2025 年	56,500.00	59,300.00		115,800.00	1,521.21	1,521.21
3	2026 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
4	2027 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
5	2028 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
6	2029 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
7	2030 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
8	2031 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
9	2032 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
10	2033 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
11	2034 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
12	2035 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
13	2036 年	115,800.00			115,800.00	2,723.17	2,723.17
14	2037 年	115,800.00		1,500.00	114,300.00	2,723.17	4,223.17
15	2038 年	114,300.00		1,600.00	112,700.00	2,650.07	4,250.07
16	2039 年	112,700.00		1,300.00	111,400.00	2,625.27	3,925.27
17	2040 年	111,400.00			111,400.00	2,597.06	2,597.06
18	2041 年	111,400.00			111,400.00	2,597.06	2,597.06
19	2042 年	111,400.00			111,400.00	2,597.06	2,597.06
20	2043 年	111,400.00		200.00	111,200.00	2,597.06	2,797.06
21	2044 年	111,200.00		80,900.00	30,300.00	2,510.24	83,410.24
22	2045 年	30,300.00		30,300.00	0.00	482.30	30,782.30
	合计		115,800.00	115,800.00		52,855.37	168,655.37

#### (六) 项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下。

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
运营前融资		6,967.55	6,967.55	
2028 年	0.00	2,723.17	2,723.17	8,638.82
2029 年	0.00	2,723.17	2,723.17	9,950.76
2030 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,262.71
2031 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,324.65
2032 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,386.58



2033 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,386.58
2034 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,386.58
2035 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,386.58
2036 年	0.00	2,723.17	2,723.17	11,386.58
2037 年	1,500.00	2,723.17	4,223.17	11,386.58
2038 年	1,600.00	2,650.07	4,250.07	11,386.58
2039 年	1,300.00	2,625.27	3,925.27	11,386.58
2040 年	0.00	2,597.06	2,597.06	11,386.58
2041 年	0.00	2,597.06	2,597.06	11,386.58
2042 年	0.00	2,597.06	2,597.06	11,386.58
2043 年	200.00	2,597.06	2,797.06	11,386.58
2044 年	80,900.00	2,510.24	83,410.24	11,386.58
2045 年	30,300.00	482.30	30,782.30	10,462.14
合计	115,800.00	52,855.37	168,655.37	199,664.62
本息覆盖倍数	1.18			

上表估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 199,664.62 万元，对应本项目融资到息本息总计 168,655.37 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

### （七）其他事项说明

#### 1. 现金流的充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息现金流充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.18 倍，我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

#### 2. 现金流的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2024 年—2047 年）各年现金流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2047 年项目偿还本息后，仍有 31,009.25 万元的期末结余资金。2024 年—2047 年项目现金净流入与期末项目累计现金结存额情况如下：

现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
2024 年	10,000.00	56,500.00	—	66,500.00	—	—	—	—





2025 年	30,000.00	59,300.00	-	89,300.00	-	1,521.21	-1,521.21	-1,521.21
2026 年	37,589.00	-	-	37,589.00	-	2,723.17	-2,723.17	-4,244.38
2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	-	2,723.17	-2,723.17	-6,967.55
2028 年	-	-	10,152.22		1,513.40	2,723.17	5,915.65	-1,051.90
2029 年	-	-	11,638.57		1,687.81	2,723.17	7,227.59	6,175.69
2030 年	-	-	13,124.93		1,862.22	2,723.17	8,539.54	14,715.23
2031 年	0	0	13,188.00		1,863.35	2,723.17	8,601.48	23,316.71
2032 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,723.17	8,663.41	31,980.12
2033 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,723.17	8,663.41	40,643.53
2034 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,723.17	8,663.41	49,306.94
2035 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,723.17	8,663.41	57,970.35
2036 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,723.17	8,663.41	66,633.76
2037 年	0	0	13,251.07		1,864.49	4,223.17	7,163.41	73,797.17
2038 年	0	0	13,251.07		1,864.49	4,250.07	7,136.51	80,933.68
2039 年	0	0	13,251.07		1,864.49	3,925.27	7,461.31	88,394.99
2040 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,597.06	8,789.52	97,184.51
2041 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,597.06	8,789.52	105,974.03
2042 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,597.06	8,789.52	114,763.55
2043 年	0	0	13,251.07		1,864.49	2,797.06	8,589.52	123,353.07
2044 年	0	0	13,251.07		1,864.49	83,410.24	-72,023.66	51,329.41
2045 年	0	0	13,251.07		2,788.93	30,782.30	-20,320.16	31,009.25
2046 年	0	0	-		-	-	-	31,009.25
2047 年	0	0	-		-	-	-	31,009.25
合计	97,589.00	115,800.00	233,618.70	213,389.00	33,954.08	168,655.37	31,009.25	31,009.25

### （八）风险分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表。

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
运营期现金流入	233,618.70	210,256.83	233,618.70
运营期现金流出	33,954.08	33,954.08	37,349.49
累计净现金	199,664.62	176,302.75	196,269.21
本息合计	168,655.37	168,655.37	168,655.37
本息保障倍数	1.18	1.05	1.16

经测算：收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.05；当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.16。因此，本项目具有较强的抗风险能力。



## （九）总体评价

综上所述，在浦江县城西区块老旧小区改造项目营运收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浦江县城西区块老旧小区改造项目在项目预计自身收益实现的情况下，预期浦江县城西区块老旧小区改造项目自身收益对应的政府性基金收入或专项收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

### （三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

### （四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

## 五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



(以下无正文)



中国·深圳

中国注册会计师：

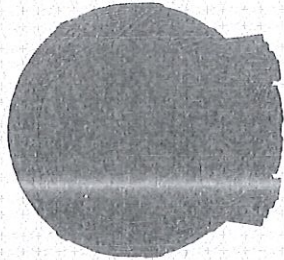


中国注册会计师：



2025 年 10 月 10 日





会计师事务所

执业证书

名称：深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

伙)

首席合伙人：李建均

主任会计师：

经营场所：

深圳市宝安区新安街道兴东社区67  
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470338

批准执业文号：深财会（2021）2号

批准执业日期：2021年1月13日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局

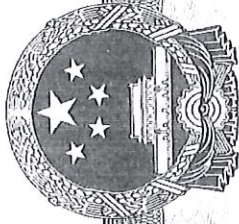
2024年1月29日

中华人民共和国财政部制



证书序号：0021207





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日