

温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程
(二期)
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2025]0183-4 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 2

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 11

三、项目收益和融资平衡情况 14

 1. 项目收益 15

 2. 债券还本付息安排表 16

四、评估要素 20

 1. 资金充足性 20

 2. 资金稳定性 31

五、评估结论 32

温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程（二期）

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

温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程（二期），以下简称“本项目”，主要位于瓯海区仙岩街道。

本项目包括园区配套道路建设工程、南片区管网迁改工程、时尚智造产业众创空间改造提升工程等 3 大工程，项目主要位于瓯海区仙岩街道，总用地面积约 313,713 平方米，折合约 470.57 亩。本项目改造提升时尚智造产业众创空间建筑面积约 82,700 平方米；新建园区配套道路 1,400 米，新建各类管网累计长度 11,773 米，配套建设管理服务用房 268 平方米；各类管网迁改累计长度约 65,200 米；设置停车位 500 个，充电桩 100 个。

项目建成后，设有 5G 基站 8 个、移动售货亭 15 个等各类配套设施。

（2）项目立项审批情况

项目已立项，可研批复为温瓯发改审〔2023〕113 号。

（3）项目性质

该项目是政府投资性、公益性项目，所属行业领域为市政和产业园区基础设施，项目自身能产生一定收益。

- (4) **项目实施单位：**温州市瓯海区交通工程建设中心，为行政事业单位。
- (5) **项目业主：**温州市瓯海区交通工程建设中心，为行政事业单位。项目形成资产属于政府所有。
- (6) **项目主管部门：**温州市瓯海区发展和改革局，为政府部门。
- (7) **项目开工、竣工日期，建设期。**
- 项目开工日期：2024 年 9 月
- 项目竣工日期：2028 年 6 月
- 项目建设期：2024 年 9 月-2028 年 6 月
- (8) **项目前期准备情况：**已完成项目立项，取得可研报告批复，已开工建设。

2. 估算

本项目总投资为 140,080 万元，其中建筑工程费用 88,235 万元（包括人工费、材料费、施工机具使用费等），工程建设其他费 47,940 万元（包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费等），基本预备费 3,905 万元（包括基本预备费及涨价预备费）。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	温州市	瓯海区
1	工程费用	88,235	44,118	44,117
2	工程建设其他费	47,940	23,970	23,970
3	预备费	3,905	1,952	1,953
4	合计	140,080	70,040	70,040

3. 资金筹措

本项目概算 140,080 万元，其中：财政资金 70,080 万元（资金来源：财政预算安排），占比 50.03%；其中温州市财政资金为 25,040 万元、瓯海区财政

资金为 45,040 万元；发行地方政府专项债券 70,000 万元，占比 49.97%，其中温州市计划发行 45,000 万元、瓯海区计划发行 25,000 万元。

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时尚智造产业众创空间租赁收入、停车位收入、充电桩收入、5G 基站收入、移动售货亭租赁收入、土地出让收益、土石方销售收入和财政补助资金作为债券还款来源，债券存续期间运营收入合计 222,200 万元。各项收入明细如下：

1.1 时尚智造产业众创空间租赁收入

本项目时尚智造产业众创空间改造提升工程通过老旧房屋改造提升的方式，在区块一整理得到 12,700 平方米，时尚智造产业众创空间运营期内计划由温州市瓯海区交通工程建设中心委托第三方运营团队全权负责物业的运营，主要满足入驻企业及员工的生活配套。据了解，瓯海片区范围内时尚智造产业众创空间租金水平在 105~140 元/m²·月之间。本项目时尚智造产业众创空间选址周边消费人群质量较高，项目建成后，将使客群流动性加大，作为中间载体，综合判断本项目所处地段商业价值将进一步提升。故租赁价格暂按 80 元平方米·月保守估计，假设每 3 年 3%的比例递增，每年按 12 月测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内收入合计 20,895 万元。

序号	地址	面积（平方米）	租金（元/月）	单位面积租金（元/月·平方米）	与本项目距离（公里）
1	瓯海仙岩老农伯一楼店铺	20	6,666	333.30	1.56
2	瓯海仙岩易康综合门诊部周边	70	6,500	92.86	1.80
3	瓯海仙岩浙江宏顺鞋业有限公司周边	20	2,500	125.00	2.00

4	瓯海仙岩康贝佳母婴奶粉店	80	6,666	83.33	2.50
5	瑞安塘下凤都六路 199 号	60	4,166	69.43	4.50
6	瓯海茶山瓯海之光	101	15,000	148.51	4.57

1.2 停车位收入

本项目设置停车位 500 个，其中 250 个停车位可面向有停车位需求的市民及企业事业人员开放使用。收费标准参考相关政策文件《温州市区机动车停放服务收费管理暂行办法》（温政发〔2016〕35 号）：政府投资的公共停车场（不包含交通场站停车场、公立医院停车场）30 分钟（含）内不收费；30 分钟以上收费 5 元/车·次，200 元车·月；临时收费以每日的零点到 24 点为一个计费周期。考虑到瓯海区停车位相对紧张，社会资本投资的停车场收费标准一般在 10~20 元·次，因此本项目停车位收费暂按 5 元/次考虑，日均按 20 元考虑，假设每 3 年 3%比例递增，每年按 360 天测算，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内停车位收入合计 3,083 万元。

1.3 充电桩收入

为应对省市对于配建充电桩的要求并顺应当前新能源汽车保留量呈现爆发式增长的态势，本项目可收费充电桩数量为 50 个，主要面向有新能源车辆充电需求的市民及企业事业人员。根据温州市对充电桩服务价格的相关规定，并调查温州市内各区停车场充电桩收费情况，温州各市区大部分停车场充电桩收费范围为 1.3~1.8 元/kwh，如下：

温州瓯海及周边区市充电桩收费标准及分布

序号	名称	地址	综合电费
1	温州汽车南站充电站	温州市瓯海区温州大道新南站售票处前广场	1.50 元/kwh

2	温州威马中心瓯海旗舰店充电站	温州市瓯海区牛山南路 140 号	1.80 元/kwh
3	BP 快速充电站	温州瓯海沉木桥街	1.30 元/kwh
4	沈海高速清江服务区充电站	沈海高速清江服务区	1.60 元/kwh
5	乐清市北白象普优充电站	温州市乐清市北白象交通东路 535 号	1.50 元/kwh
6	温州威斯顿时尚宾馆充电站	温州市鹿城区鹿城路后巷 62 弄 27 号	1.64 元/kwh

本项目充电桩收费按 1.6 元/kwh 计，不设价格增长。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，快充输出功率基本处于 40kw~60kw 之间，本项目每台充电桩平均功率按 60kw 估算。每年按 360 天测算，运营期首年单桩使用率按 9%假设，运营期前 5 年度同比增长至 19%并保持稳定。预计运营期内充电桩收入合计 14,387 万元。

1.4 5G 基站收入

本项目在园区配套道路沿线智慧路灯多杆合一改造提升的过程中预留了 5G 基站位，项目内以辐射半径 100 米来设置 5G 基站，共设置 8 个 5G 基站，全部用于对外出租。根据全国其他地方 5G 基站租赁费用来看，预计租赁价格按 12 万元个·年计算，假设每 3 年 3%比例递增，运营期第 1~3 年的使用率分别为 60%、70%、80%，从第 3 年起达到稳定。预计运营期内 5G 基站收入合计 1,643 万元。

序号	名称	价格
1	昆明市城市灯杆 5G 微型通信基站	13 万元/杆·年
2	罗定市市区路灯杆微小基站公开租赁	8 万元/杆·年
3	阳新城投公司出租公共资源用于 5G 基站建设项目	11 万元/杆·年
4	蚌埠移动 2018 年第一批蚌埠市区路灯杆微基站租赁服务	10 万元/杆·年

1.5 移动售货亭租赁收入

本项目设置移动售货亭对外出租，分布于园区配套道路站点、产学研创新赋能中心、停车场等处。初步设定每年对外出租 **15** 个，移动售货亭租金为 **6** 万元/个·年计算，假设每 **3** 年 **3%** 比例递增，运营期第 **1~3** 年的使用率分别为 **60%**、**70%**、**80%**，从第 **3** 年起达到稳定。预计运营期内移动售货亭租赁收入合计 **1,540** 万元。

1.6 土地出让收益

为满足资金平衡要求，计划将瓯海片区二期选址范围内一宗住宅用地出让金分成收入用于本项目的资金平衡，预计出让面积约 **80.77** 亩。出让地块位于仙岩街道，位于本项目东侧区域。假设 **2032** 年土地出让，项目的实施将带动周边的土地增值，产生的增值收益用于本项目。根据瓯海区人民政府出具《关于同意将仙岩镇区建设规划 **K-02-04** 区块土地出让金收益用于平衡温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程（二期）专项债对应本息的批复》（温瓯政发〔**2024**〕**13**号）。

据统计，**2019~2024** 年本项目选址周边区域（以仙岩街道、茶山街道、北白象街道为主）出让的住宅用地共计 **6** 宗，其中以南白象街道的出让土地数量最多，茶山街道、丽岙街道均出让一宗地块，仙岩街道近几年暂无住宅地块出让，地价均值为 **1,737** 万元/亩。从地理区位上剖析，南白象街道相对更靠近温州市核心区，土地价值更高，均价在 **2,000** 万元/亩左右。本项目拟出让的地块位于仙岩街道，距离温州市核心区相对较远，土地价值较低，因此，本项目拟出让地块暂按 **400** 万元/亩保守估计，并考虑 **22%** 规费。综合以上，本项目债券存续期内土地出让收益为 **25,200** 万元，其中温州市土地出让收益 **6,300** 万元，瓯海区土地出让收益 **18,900** 万元。

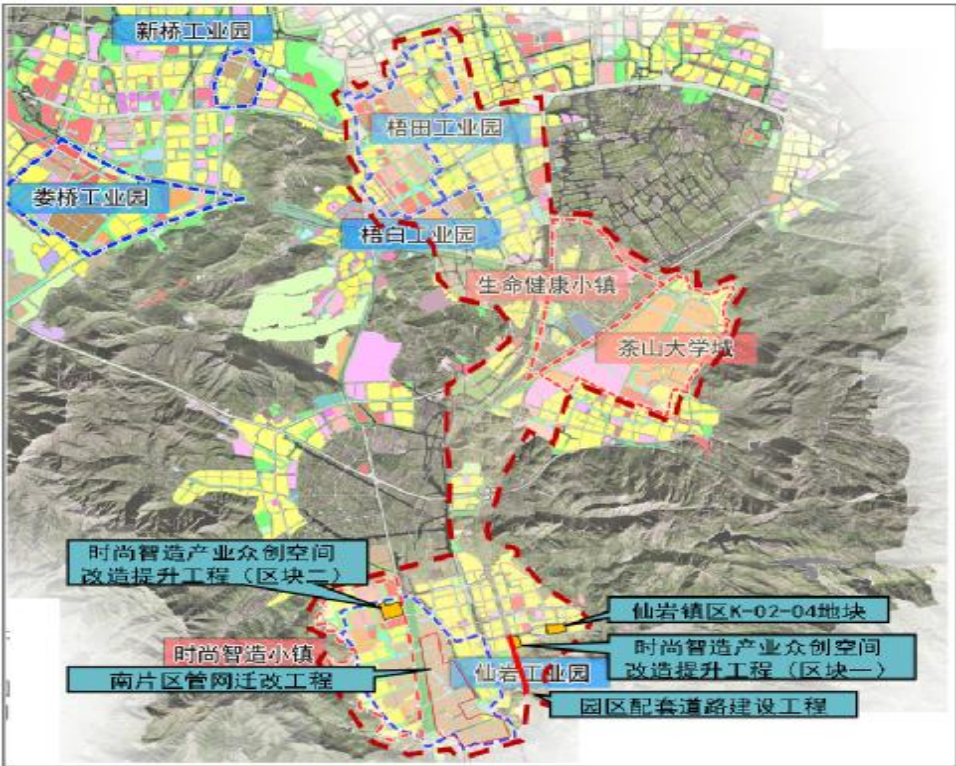
周边土地出让信息

序号	出让时间	所在镇街	地块编号	用地面积 (亩)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)
1	2020年9月	南白象街道	温州市生命健康小镇茶白片区上蔡单元A-16a地块	116.773	307813	307813	2636
2	2019年6月	南白象街道	温州市生命健康小镇茶白片区上蔡单元A片区地块	35.996	64960	77260	2146
3	2020年6月	南白象街道	温州市茶白片区南湖单元D-04地块	66.704	152081	152081	2280
4	2022年1月	茶山街道	温州市梧田片区高教单元G-05地块	64.48	52500	56700	879
5	2019年12月	南白象街道	温州市茶白片区梧田南单元B-10地块	101.422	177574	186574	1840
6	2024年8月 (挂牌中)	丽岙街道	温州市仙丽片区泊带单元A-16b地块	48.847	31200	-	639
平均地价(万元/亩)							1737

拟出让地块信息

序号	拟出让地块编号	地块坐落	用途	面积(亩)	容积率	单价(万元/亩)	成交金额(万元)	楼面价(元/㎡)	规费	出让收益(万元)
1	仙岩镇 K-02-04	仙岩镇区	住宅及商业	80.77	2.5	400	32,308.00	2,400.00	7,108.00	25,200

拟出让地块用地红线图





1.7 土石方销售收入

园区配套道路建设工程预计产出富余土石方约 7 万方，考虑松方系数约 9.18 万方。本项目约有 9.18 万方普通建筑用石料矿挖出可用于销售，矿产资源按照自然资源部要求由属地政府仙岩街道组织拍卖。根据周边区域勘查地质报告，普通建筑用石料矿成分中经济基础储量约占 85%。根据凝灰岩矿的特征，经济基础储量、按 2.66 吨立方米计，则该项目挖出的普通建筑用石料经济基础储量共计 20.75 万吨。根据水泥网信息中心公布的 2023 年 6 月 1 日浙江温州毛石料价格行情，当前温州市机制砂出厂价在 66~77 元/吨。本项目结合周边市场行情，机制砂综合单价暂按 70 元吨考虑，计划分 3 年销售。预计运营期内土石方销售收入合计 1,452 万元。

1.8 财政补助资金

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）中“对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险”。本项目债券存续期内财政补助资金为 154,000 万元，其中温州市财政补助资金为 100,000 万元，瓯海区财政补助资金为 54,000 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	时尚智造产业众创空间 租赁收入	停车位 收入	充电桩 收入	5G 基站 收入	移动售货亭 租赁收入	土地出让 收益	土石方 销售收入	温州市财政 补助资金	瓯海区财政 补助资金	合计
2029	732	108	373	58	54		484	5,000	2,700	9,509
2030	853	126	448	67	63		484	5,000	2,700	9,741
2031	975	144	537	77	72		484	5,000	2,700	9,989
2032	1,005	148	645	79	74	25,200	-	5,000	2,700	34,851
2033	1,005	148	774	79	74		-	5,000	2,700	9,780
2034	1,005	148	774	79	74		-	5,000	2,700	9,780

2035	1,035	153	774	81	76		-	5,000	2,700	9,819
2036	1,035	153	774	81	76		-	5,000	2,700	9,819
2037	1,035	153	774	81	76		-	5,000	2,700	9,819
2038	1,066	157	774	84	79		-	5,000	2,700	9,860
2039	1,066	157	774	84	79		-	5,000	2,700	9,860
2040	1,066	157	774	84	79		-	5,000	2,700	9,860
2041	1,098	162	774	86	81		-	5,000	2,700	9,901
2042	1,098	162	774	86	81		-	5,000	2,700	9,901
2043	1,098	162	774	86	81		-	5,000	2,700	9,901
2044	1,131	167	774	89	83		-	5,000	2,700	9,944
2045	1,131	167	774	89	83		-	5,000	2,700	9,944
2046	1,131	167	774	89	83		-	5,000	2,700	9,944
2047	1,165	172	774	92	86		-	5,000	2,700	9,989
2048	1,165	172	774	92	86		-	5,000	2,700	9,989
合计	20,895	3,083	14,387	1,643	1,540	25,200	1,452	100,000	54,000	222,200

温州市债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	土地出让 收益	温州市财政补助资金	合计
2029		5,000	5,000
2030		5,000	5,000
2031		5,000	5,000
2032	6,300	5,000	11,300
2033		5,000	5,000
2034		5,000	5,000
2035		5,000	5,000
2036		5,000	5,000
2037		5,000	5,000
2038		5,000	5,000
2039		5,000	5,000
2040		5,000	5,000
2041		5,000	5,000
2042		5,000	5,000
2043		5,000	5,000
2044		5,000	5,000
2045		5,000	5,000
2046		5,000	5,000
2047		5,000	5,000
2048		5,000	5,000
合计	6,300	100,000	106,300

瓯海区债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	时尚智造产业众创空间 租赁收入	停车位 收入	充电桩 收入	5G 基站 收入	移动售货亭 租赁收入	土地出让 收益	土石方 销售收入	瓯海区财政 补助资金	合计
2029	732	108	373	58	54		484	2,700	4,509
2030	853	126	448	67	63		484	2,700	4,741
2031	975	144	537	77	72		484	2,700	4,989
2032	1,005	148	645	79	74	18,900	-	2,700	23,551
2033	1,005	148	774	79	74		-	2,700	4,780
2034	1,005	148	774	79	74		-	2,700	4,780
2035	1,035	153	774	81	76		-	2,700	4,819
2036	1,035	153	774	81	76		-	2,700	4,819
2037	1,035	153	774	81	76		-	2,700	4,819
2038	1,066	157	774	84	79		-	2,700	4,860
2039	1,066	157	774	84	79		-	2,700	4,860
2040	1,066	157	774	84	79		-	2,700	4,860
2041	1,098	162	774	86	81		-	2,700	4,901
2042	1,098	162	774	86	81		-	2,700	4,901
2043	1,098	162	774	86	81		-	2,700	4,901
2044	1,131	167	774	89	83		-	2,700	4,944
2045	1,131	167	774	89	83		-	2,700	4,944
2046	1,131	167	774	89	83		-	2,700	4,944
2047	1,165	172	774	92	86		-	2,700	4,989
2048	1,165	172	774	92	86		-	2,700	4,989
合计	20,895	3,083	14,387	1,643	1,540	18,900	1,452	54,000	115,900

2. 运营成本分析

根据项目可行性研究报告，本项目经营成本包含工资及福利费用、外购燃料动力费、修理维护费、其他费用、充电桩运营成本、物业经营成本、土石方销售成本、税金。债券存续期间运营成本合计为 **13,626** 万元。各项成本明细如下：

2.1 工资及福利费

本项目假设普通员工 8 人，管理人员 2 人。普通员工工资按 8 万元/年估算，管理人员工资按 10 万元/年估算，假设每 3 年 10%的比例递增，福利费用按工资的 14%计算，预计运营期工资及福利费用合计 2,554 万元。

2.2 外购燃料动力费

本项目外购燃料动力费主要为公共区域的水电费用，按照扣除土地出让收益和财政补助资金的收入的 1%计，预计运营期外购燃料动力费合计 430 万元。

2.3 修理维护费

本项目假设固定资产折旧采用年限平均法，残值按照固定资产原值的 5%计算，折旧年限暂按 20 年测算。正常运营年折旧费为 4,210 万元，项目修理费用按照年折旧费用的 1%计算，运营期年修理维护费用为 42 万元，预计运营期修理维护费用合计为 840 万元。

2.4 其他费用

本项目其他费用主要由其他管理费用构成，其他管理费用是指为管理和组织经营活动所发生的各项费用。为了简化计算，取工资及福利费用的 10%估算，预计运营期其他费用合计 259 万元。

2.5 充电桩运营成本

本项目充电桩运营成本（电费）按 0.7 元/kwh 估算，预计运营期充电桩运营成本合计 6,300 万元。

2.6 物业经营成本

根据项目可行性研究报告，暂按物业租赁收入的 3%考虑。预计运营期物业经营成本合计为 627 万元。

2.7 土石方销售成本

根据项目可行性研究报告，土石方销售成本暂按 7 元/吨考虑。预计运营期土石方销售成本合计为 144 万元。

2.8 税金

根据国家现行税收政策，本项目时尚智造产业众创空间租赁收入、停车位运营收入适用增值税税率 9%；5G 基站收入、移动售货亭租赁收入、土石方销售收入适用增值税税率 6%；充电桩收入、修理维护费、外购燃料动力费、充电桩运营成本适用增值税税率 13%；按应缴增值税的 7%、3%、2%计缴城建税、教育费附加和地方教育费附加，按 12%从租计缴房产税等税收。本项目运营期税金为 2,472 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	物业经营成本	土石方销售成本	税金	合计
2029	96	18	42	10	163	22	48	87	486
2030	96	20	42	10	196	26	48	101	539
2031	96	23	42	10	235	29	48	115	598
2032	105	20	42	11	282	30	-	119	609
2033	105	21	42	11	339	30	-	119	667
2034	105	21	42	11	339	30	-	119	667
2035	116	21	42	12	339	31	-	122	683
2036	116	21	42	12	339	31	-	122	683
2037	116	21	42	12	339	31	-	122	683
2038	127	22	42	13	339	32	-	126	701
2039	127	22	42	13	339	32	-	126	701
2040	127	22	42	13	339	32	-	126	701
2041	140	22	42	14	339	33	-	130	720
2042	140	22	42	14	339	33	-	130	720
2043	140	22	42	14	339	33	-	130	720
2044	154	22	42	15	339	34	-	134	740
2045	154	22	42	15	339	34	-	134	740
2046	154	22	42	15	339	34	-	134	740
2047	170	23	42	17	339	35	-	138	764
2048	170	23	42	17	339	35	-	138	764
合计	2,554	430	840	259	6,300	627	144	2,472	13,626

温州市债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	修理 维护费	合计
2029	21	21
2030	21	21
2031	21	21
2032	21	21
2033	21	21
2034	21	21
2035	21	21
2036	21	21
2037	21	21
2038	21	21
2039	21	21
2040	21	21
2041	21	21
2042	21	21
2043	21	21
2044	21	21
2045	21	21
2046	21	21
2047	21	21
2048	21	21
合计	420	420

瓯海区债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	工资及福 利费用	外购燃料 动力费	修理 维护费	其他费用	充电桩 运营成本	物业 经营成本	土石方 销售成本	税金	合计
2029	96	18	21	10	163	22	48	87	465
2030	96	20	21	10	196	26	48	101	518
2031	96	23	21	10	235	29	48	115	577
2032	105	20	21	11	282	30	-	119	588
2033	105	21	21	11	339	30	-	119	646
2034	105	21	21	11	339	30	-	119	646
2035	116	21	21	12	339	31	-	122	662
2036	116	21	21	12	339	31	-	122	662
2037	116	21	21	12	339	31	-	122	662
2038	127	22	21	13	339	32	-	126	680
2039	127	22	21	13	339	32	-	126	680
2040	127	22	21	13	339	32	-	126	680
2041	140	22	21	14	339	33	-	130	699
2042	140	22	21	14	339	33	-	130	699

年份	工资及福利费用	外购燃料动力费	修理维护费	其他费用	充电桩运营成本	物业经营成本	土石方销售成本	税金	合计
2043	140	22	21	14	339	33	-	130	699
2044	154	22	21	15	339	34	-	134	719
2045	154	22	21	15	339	34	-	134	719
2046	154	22	21	15	339	34	-	134	719
2047	170	23	21	17	339	35	-	138	743
2048	170	23	21	17	339	35	-	138	743
合计	2,554	430	420	259	6,300	627	144	2,472	13,206

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 222,200 万元，扣除相关支出 13,626 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 208,574 万元。

债券存续期内分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2029	9,509	486	9,023
2030	9,741	539	9,202
2031	9,989	598	9,391
2032	34,851	609	34,242
2033	9,780	667	9,113
2034	9,780	667	9,113
2035	9,819	683	9,136
2036	9,819	683	9,136
2037	9,819	683	9,136
2038	9,860	701	9,159
2039	9,860	701	9,159
2040	9,860	701	9,159
2041	9,901	720	9,181
2042	9,901	720	9,181
2043	9,901	720	9,181
2044	9,944	740	9,204
2045	9,944	740	9,204
2046	9,944	740	9,204
2047	9,989	764	9,225
2048	9,989	764	9,225
合计	222,200	13,626	208,574

温州市债券存续期内分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2029	5,000	21	4,979
2030	5,000	21	4,979
2031	5,000	21	4,979
2032	11,300	21	11,279
2033	5,000	21	4,979
2034	5,000	21	4,979
2035	5,000	21	4,979
2036	5,000	21	4,979
2037	5,000	21	4,979
2038	5,000	21	4,979
2039	5,000	21	4,979
2040	5,000	21	4,979
2041	5,000	21	4,979
2042	5,000	21	4,979
2043	5,000	21	4,979
2044	5,000	21	4,979
2045	5,000	21	4,979
2046	5,000	21	4,979
2047	5,000	21	4,979
2048	5,000	21	4,979
合计	106,300	420	105,880

瓯海区债券存续期内分年收益表

单位：人民币万元

年份	总收入	总支出	分年收益
2029	4,509	465	4,044
2030	4,741	518	4,223
2031	4,989	577	4,412
2032	23,551	588	22,963
2033	4,780	646	4,134
2034	4,780	646	4,134
2035	4,819	662	4,157
2036	4,819	662	4,157
2037	4,819	662	4,157
2038	4,860	680	4,180
2039	4,860	680	4,180
2040	4,860	680	4,180
2041	4,901	699	4,202
2042	4,901	699	4,202
2043	4,901	699	4,202
2044	4,944	719	4,225

2045	4,944	719	4,225
2046	4,944	719	4,225
2047	4,989	743	4,246
2048	4,989	743	4,246
合计	115,900	13,206	102,694

2. 债券还本付息安排表

参考 2025 年 8 月 21 日十年期国债收益率 1.7667%，以及 2025 年浙江省其他项目收益专项债券（二十三期）——2025 年浙江省政府专项债券（四十五期）发行票面利率 1.70%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 3.00%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合计为 70,000 万元。其中温州市计划发行 45,000 万元、瓯海区计划发行 25,000 万元。

其中 2024 年 9 月已发行 5,000 万元，其中瓯海区已发行 5,000 万元，融资利率 2.21%，20 年期；

2025 年 8 月已发行 10,000 万元，其中瓯海区发行 10,000 万元，融资利率 2.20%，10 年期；

2025 年本期拟申请发行 10,000 万元，其中温州市发行 10,000 万元，10 年期；

2026 年拟申请发行 16,000 万元，其中温州市发行 11,000 万元、瓯海区发行 5,000 万元，20 年期；

2027 年拟申请发行 15,000 万元，其中温州市发行 12,000 万元、瓯海区发行 3,000 万元，20 年期；

2028 年拟申请发行 14,000 万元，其中温州市发行 12,000 万元、瓯海区发行 2,000 万元，20 年期；假设融资利率 3.00%，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：

债券存续期内总还本付息合计

单位：人民币万元

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	70,000	34,210	70,000	-	208,574	20,000	37,081
以前年度	-	5,000	-		5,000			
2025	5,000	20,000	111	-	25,000	-	-	111
2026	25,000	16,000	851	-	41,000	-	-	851
2027	41,000	15,000	1,316	-	56,000	-	-	1,316
2028	56,000	14,000	1,751	-	70,000	-	-	1,751
2029	70,000	-	1,961	-	70,000	9,023	-	1,961
2030	70,000	-	1,961	-	70,000	9,202	-	1,961
2031	70,000	-	1,961	-	70,000	9,391	-	1,961
2032	70,000	-	1,961	-	70,000	34,242	-	1,961
2033	70,000	-	1,961	-	70,000	9,113	-	1,961
2034	70,000	-	1,961	-	70,000	9,113	-	1,961
2035	70,000	-	1,961	20,000	50,000	9,136	20,000	21,286
2036	50,000	-	1,461	-	50,000	9,136	-	-
2037	50,000	-	1,461	-	50,000	9,136	-	-
2038	50,000	-	1,461	-	50,000	9,159	-	-
2039	50,000	-	1,461	-	50,000	9,159	-	-
2040	50,000	-	1,461	-	50,000	9,159	-	-
2041	50,000	-	1,461	-	50,000	9,181	-	-
2042	50,000	-	1,461	-	50,000	9,181	-	-
2043	50,000	-	1,461	-	50,000	9,181	-	-
2044	50,000	-	1,461	5,000	45,000	9,204	-	-
2045	45,000	-	1,350	-	45,000	9,204	-	-
2046	45,000	-	1,110	16,000	29,000	9,204	-	-
2047	29,000	-	645	15,000	14,000	9,225	-	-
2048	14,000	-	200	14,000	-	9,225	-	-

温州市债券存续期内总还本付息合计

单位：人民币万元

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
合计	-	45,000	24,000	45,000	-	105,880	10,000	21,370
2025		10,000	-	-	10,000	-	-	-
2026	10,000	11,000	465	-	21,000	-	-	465
2027	21,000	12,000	810	-	33,000	-	-	810
2028	33,000	12,000	1,170	-	45,000	-	-	1,170
2029	45,000	-	1,350	-	45,000	4,979	-	1,350

还本 付息表	债券期初 余额	本期发行	付息	还本	债券期末 余额	年末收益	存续期 还本	存续期 付息
2030	45,000	-	1,350	-	45,000	4,979	-	1,350
2031	45,000	-	1,350	-	45,000	4,979	-	1,350
2032	45,000	-	1,350	-	45,000	11,279	-	1,350
2033	45,000	-	1,350	-	45,000	4,979	-	1,350
2034	45,000	-	1,350	-	45,000	4,979	-	1,350
2035	45,000	-	1,350	10,000	35,000	4,979	10,000	10,825
2036	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2037	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2038	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2039	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2040	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2041	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2042	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2043	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2044	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2045	35,000	-	1,050	-	35,000	4,979	-	-
2046	35,000	-	885	11,000	24,000	4,979	-	-
2047	24,000	-	540	12,000	12,000	4,979	-	-
2048	12,000	-	180	12,000	-	4,979	-	-

瓯海区债券存续期内总还本付息合计

单位：人民币万元

还本 付息表	债券期初 余额	本期发行	付息	还本	债券期末 余额	年末收益	存续期 还本	存续期 付息
合计	-	25,000	10,210	25,000	-	102,694	10,000	15,711
以前年度	-	5,000	-		5,000			
2025	5,000	10,000	111	-	15,000	-	-	111
2026	15,000	5,000	386	-	20,000	-	-	386
2027	20,000	3,000	506	-	23,000	-	-	506
2028	23,000	2,000	581	-	25,000	-	-	581
2029	25,000	-	611	-	25,000	4,044	-	611
2030	25,000	-	611	-	25,000	4,223	-	611
2031	25,000	-	611	-	25,000	4,412	-	611
2032	25,000	-	611	-	25,000	22,963	-	611
2033	25,000	-	611	-	25,000	4,134	-	611
2034	25,000	-	611	-	25,000	4,134	-	611
2035	25,000	-	611	10,000	15,000	4,157	10,000	10,461
2036	15,000	-	411	-	15,000	4,157	-	-
2037	15,000	-	411	-	15,000	4,157	-	-
2038	15,000	-	411	-	15,000	4,180	-	-
2039	15,000	-	411	-	15,000	4,180	-	-
2040	15,000	-	411	-	15,000	4,180	-	-

还本付息表	债券期初余额	本期发行	付息	还本	债券期末余额	年末收益	存续期还本	存续期付息
2041	15,000	-	411	-	15,000	4,202		
2042	15,000	-	411	-	15,000	4,202		
2043	15,000	-	411	-	15,000	4,202		
2044	15,000	-	411	5,000	10,000	4,225		
2045	10,000	-	300		10,000	4,225	-	-
2046	10,000	-	225		5,000	4,225	-	-
2047	10,000	-	105	3,000	2,000	4,246	-	-
2048	7,000	-	20	2,000	-	4,246	-	-

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，对温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程（二期）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 208,574 万元，对应本项目融资到期本息总计 104,210 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.00，项目偿债能力较强。

测算结果显示，本项目温州市仅计算专项债券收支情况下，温州市项目收益对债券本息的覆盖倍数为 **1.53**，项目偿债能力较强。

测算结果显示，本项目瓯海区仅计算专项债券收支情况下，瓯海区市项目收益对债券本息的覆盖倍数为 **2.92**，项目偿债能力较强。

表 1：本项目现金流分析测算表

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
现金流入									
财政资金流入 *	-	18,632	16,367	17,832	21,278	-	-	-	-
债券资金流入	5,000	20,000	16,000	15,000	14,000	-	-	-	-
其他融资资金流入									
运营期现金流入	-	-	-	-	-	9,509	9,741	9,989	34,851
现金流入总额	5,000	38,632	32,367	32,832	35,278	9,509	9,741	9,989	34,851
现金流出									
建设期资金流出	5,000	38,521	31,516	31,516	33,527	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	486	539	598	609
债券发行费用		-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	111	851	1,316	1,751	1,961	1,961	1,961	1,961
其他融资还本付息									
现金流出总额	5,000	38,632	32,367	32,832	35,278	2,447	2,500	2,559	2,570
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	7,062	7,241	7,430	32,281
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	7,062	14,303	21,733	54,014

*注：其中用于项目总投资 70,080 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

本项目现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入									
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入									
运营期现金流入	9,780	9,780	9,819	9,819	9,819	9,860	9,860	9,860	9,901
现金流入总额	9,780	9,780	9,819	9,819	9,819	9,860	9,860	9,860	9,901
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	667	667	683	683	683	701	701	701	720
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,961	1,961	21,961	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461	1,461
其他融资还本付息									
现金流出总额	2,628	2,628	22,644	2,144	2,144	2,162	2,162	2,162	2,181
现金净流量									
当年项目现金净流入	7,152	7,152	-12,825	7,675	7,675	7,698	7,698	7,698	7,720
期末项目累计现金结存额	61,166	68,318	55,493	63,168	70,843	78,541	86,239	93,937	101,657

本项目现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入								
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	74,109
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	70,000
其他融资资金流入								-
运营期现金流入	9,901	9,901	9,944	9,944	9,944	9,989	9,989	222,200
现金流入总额	9,901	9,901	9,944	9,944	9,944	9,989	9,989	366,309
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	140,080
运营期现金流出	720	720	740	740	740	764	764	13,626
债券发行费用	-	-	-	-				-
债券还本付息	1,461	1,461	6,461	1,350	17,110	15,645	14,200	104,210
其他融资还本付息								-
现金流出总额	2,181	2,181	7,201	2,090	17,850	16,409	14,964	257,916
现金净流量								
当年项目现金净流入	7,720	7,720	2,743	7,854	-7,906	-6,420	-4,975	108,393
期末项目累计现金结存额	109,377	117,097	119,840	127,694	119,788	113,368	108,393	

表 2：温州市现金流分析测算表

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
现金流入								
财政资金流入 *	7,510	3,472	2,817	13,686	-	-	-	-
债券资金流入	10,000	11,000	12,000	12,000	-	-	-	-
其他融资资金流入								
运营期现金流入	-	-	-	-	5,000	5,000	5,000	11,300
现金流入总额	17,510	14,472	14,817	25,686	5,000	5,000	5,000	11,300
现金流出								
建设期资金流出	17,510	14,007	14,007	24,516	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	21	21	21	21
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	465	810	1,170	1,350	1,350	1,350	1,350
其他融资还本付息								
现金流出总额	17,510	14,472	14,817	25,686	1,371	1,371	1,371	1,371
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	-	-	-	3,629	3,629	3,629	9,929
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	3,629	7,258	10,887	20,816

*注：其中用于项目总投资 25,040 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

温州市现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入									
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入									
运营期现金流入	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
现金流入总额	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	21	21	21	21	21	21	21	21	21
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	1,350	1,350	11,350	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050	1,050
其他融资还本付息									
现金流出总额	1,371	1,371	11,371	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071	1,071
现金净流量									
当年项目现金净流入	3,629	3,629	-6,371	3,929	3,929	3,929	3,929	3,929	3,929
期末项目累计现金结存额	24,445	28,074	21,703	25,632	29,561	33,490	37,419	41,348	45,277

温州市现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入								
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	26,735
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	45,000
其他融资资金流入								-
运营期现金流入	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	106,300
现金流入总额	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	178,035
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	70,040
运营期现金流出	21	21	21	21	21	21	21	420
债券发行费用	-	-	-	-				-
债券还本付息	1,350	1,350	1,350	1,350	12,185	12,840	22,330	72,000
其他融资还本付息								-
现金流出总额	1,371	1,371	1,371	1,371	12,206	12,861	22,351	142,460
现金净流量								
当年项目现金净流入	3,929	3,929	3,929	3,929	-6,906	-7,561	-7,201	39,325
期末项目累计现金结存额	49,206	53,135	57,064	60,993	54,087	46,526	39,325	

表 3：瓯海区现金流分析测算表

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
现金流入									
财政资金流入 *	-	11,122	12,895	15,015	7,592	-	-	-	-
债券资金流入	5,000	10,000	5,000	3,000	2,000	-	-	-	-
其他融资资金流入									
运营期现金流入		-	-	-	-	4,509	4,741	4,989	23,551
现金流入总额	5,000	21,122	17,895	18,015	9,592	4,509	4,741	4,989	23,551
现金流出									
建设期资金流出	5,000	21,011	17,509	17,509	9,011	-	-	-	-
运营期现金流出		-	-	-	-	465	518	577	588
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	111	386	506	581	611	611	611	611
其他融资还本付息									
现金流出总额	5,000	21,122	17,895	18,015	9,592	1,076	1,129	1,188	1,199
现金净流量									
当年项目现金净流入		-	-	-	-	3,433	3,612	3,801	22,352
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	3,433	7,045	10,846	33,198

*注：其中用于项目总投资 45,040 万元。项目收益实现前，债券利息和债券发行费用由政府性基金预算收入统筹安排。

瓯海区现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
现金流入									
财政资金流入*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入									
运营期现金流入	4,780	4,780	4,819	4,819	4,819	4,860	4,860	4,860	4,901
现金流入总额	4,780	4,780	4,819	4,819	4,819	4,860	4,860	4,860	4,901
现金流出									
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	646	646	662	662	662	680	680	680	699
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	611	611	10,611	411	411	411	411	411	411
其他融资还本付息									
现金流出总额	1,257	1,257	11,273	1,073	1,073	1,091	1,091	1,091	1,110
现金净流量									
当年项目现金净流入	3,523	3,523	-6,454	3,746	3,746	3,769	3,769	3,769	3,791
期末项目累计现金结存额	36,721	40,244	33,790	37,536	41,282	45,051	48,820	52,589	56,380

瓯海区现金流分析测算表（续表）

单位：人民币万元

现金流模拟测算表	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	合计
现金流入								
财政资金流入 *	-	-	-	-	-	-	-	46,624
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	25,000
其他融资资金流入								-
运营期现金流入	4,901	4,901	4,944	4,944	4,944	4,989	4,989	115,900
现金流入总额	4,901	4,901	4,944	4,944	4,944	4,989	4,989	187,524
现金流出								
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	70,040
运营期现金流出	699	699	719	719	719	743	743	13,206
债券发行费用	-	-	-	-				-
债券还本付息	411	411	5,411	300	5,225	3,105	2,020	35,210
其他融资还本付息								-
现金流出总额	1,110	1,110	6,130	1,019	5,944	3,848	2,763	118,456
现金净流量								
当年项目现金净流入	3,791	3,791	-1,186	3,925	-1,000	1,141	2,226	69,068
期末项目累计现金结存额	60,171	63,962	62,776	66,701	65,701	66,842	69,068	

2. 资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息时尚智造产业众创空间租赁收入、停车位收入、充电桩收入、5G 基站收入、移动售货亭租赁收入、土地出让收益、土石方销售收入、财政补助资金为基础，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。如图 1 所示。

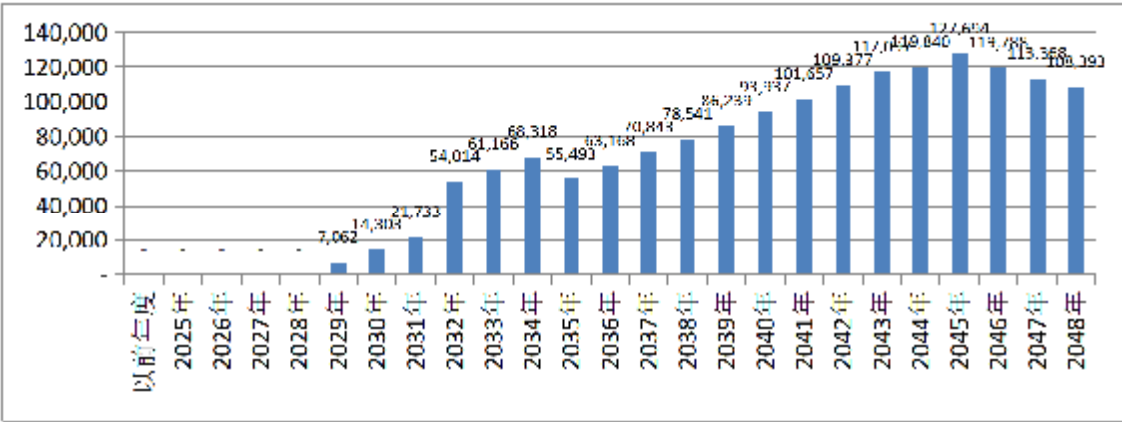


图 1 债券存续期内资金留存情况

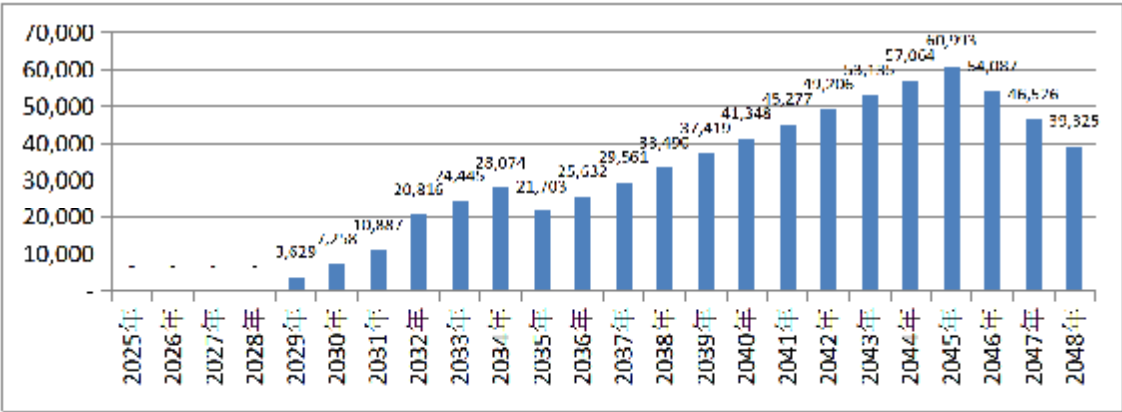


图 2 温州市债券存续期内资金留存情况

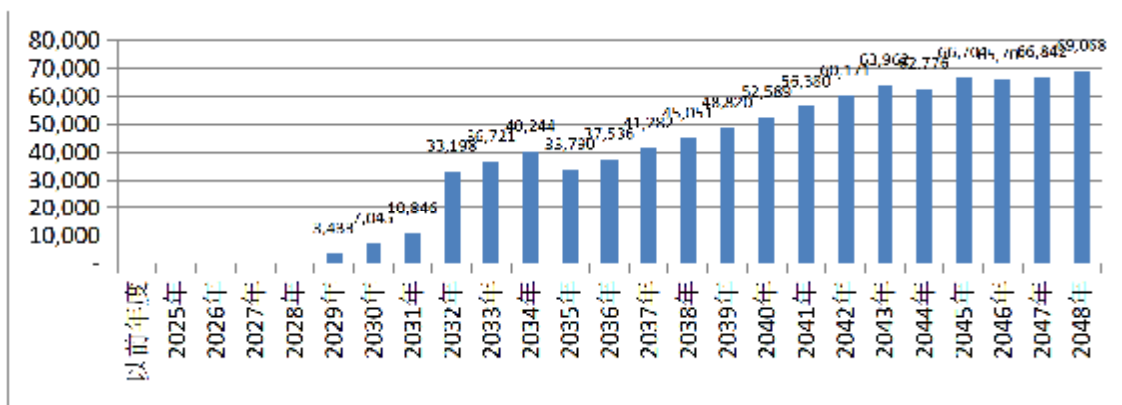


图 3 瓯海区债券存续期内资金留存情况

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，温州国家自主创新示范区瓯海片区基础配套工程（二期）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，并以时尚智造产业众创空间租赁收入、停车位收入、充电桩收入、5G 基站收入、移动售货亭租赁收入、土地出让收益、土石方销售收入、财政补助资金所对应的充足、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。