鹿城区棚户区改造双屿片区配套基础设施项目
收益与融资自求平衡方案

财务评估报告

华会咨字[2026]0150-2 号

浙江华明会计师事务所有限公司

2026 年 9 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 4
三、项目收益和融资平衡情况 6
1．项目收益 8
2．债券还本付息安排表 8
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

鹿城区棚户区改造双屿片区配套基础设施项目

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

鹿城区棚户区改造双屿片区配套基础设施项目（以下简称"本项目"）位于温州市鹿城区双屿街道，包括公共服务配套用房改造提升、市政配套道路建设及其他配套服务设施改造三大类工程。其中公共服务配套用房改造提升工程分别位于仰双片区中央涂单元 D-33 地块、双屿街道瓯浦垟社区、营楼桥社区；市政配套道路建设工程分别位于双屿街道牛岭村、营楼桥村、箬笠岙村、双岙单元；其他配套服务设施改造工程分别位于黄龙西单元 E 街坊及双岙单元、瓯浦垟社区、营楼桥社区等。本项目包括公共服务配套用房改造提升、市政配套道路建设及其他配套服务设施改造三大类工程共 8 个子项目。其中：①公共服务配套用房改造提升工程包括改造提升公共服务配套用房总建筑面积约 51,828 平方米，室外活动场地面积改造 1,000 平方米；②市政配套道路建设工程包括 6 条市政配套道路建设，总用地面积约 100,559 平方米（折合约 150.84 亩），包括瓯江路西延（双金路东一望榕路）道路工程、江湾路（瓯江路西延-鞋都大道）道路工程、华鹿路（鞋都大道－鹿城路）道路工程、锅炉厂路（华鹿路－牛三角路）道路工程、双岙南路及新泽北路（马坑新街－康华南路）道路工程、箬笠岙路、西岙支路及配套工程（康强路-E-33 地块）6 个子项目；③其他配套服务设施改造工程包括房屋建筑修缮面积 766 平方米、新建机动车位 85 个、改造机动车位 889 个、充电桩 155 个。项目主要建设内容包括公共体育配套，配套商业及服务用房；道路、桥梁、给排水管网、电力管沟、路灯照明、交通设施等市政配套道路建设及故居修缮、停车场改造等其他配套服务设施改造等。本项目建成后，本项目配套用房 16,822 平方米

（其中公共服务配套用房 14,822 平方米，棚户区运动设施配套用房 2,000 平方米），运动配套设施球馆 3 个（其中室内网球场 8 片、室内匹克球场 8 片、室内羽毛球场 10 片）可对外出租；机动车停车位 974 个、充电桩 155 个、大型广告位 6 个、灯杆广告牌 272 个可对外运营。

（2）项目审批情况

工程已立项，批复为温鹿发改审〔2026〕33 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：温州市鹿城区双屿街道城市建设中心，事业单位。

（5）项目业主：温州市鹿城区双屿街道城市建设中心，事业单位，项目形成资产属于政府所有。

（6）项目主管部门：温州市鹿城区双屿街道城市建设中心，事业单位。

（7）项目开工、竣工日期，建设期：

项目开工日期：2025 年 9 月

项目竣工日期：2029 年 11 月

项目建设期：2025 年 9 月-2029 年 11 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 78,030 万元，其中建筑工程费用（包括人工费、材料费、施工机具使用费等）38,106 万元，工程建设其他费用（包括土地费用、建设管理费、勘察设计费等）37,816 万元，基本预备费 2,108 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	38,106
2	工程建设其他费用	37,816
3	基本预备费	2,108
4	**总投资**	**78,030**

3．资金筹措

本项目概算 78,030 万元，其中：项目资本金 53,030 万元，占 67.96%（资金来源：财政预算安排）；发行地方政府专项债券 25,000 万元，占 32.04%。

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公共服务配套用房出租收入、棚户区运动设施配套用房出租收入、棚户区运动配套设施出租收入、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 67,002 万元。各项收入明细如下：

1.1 公共服务配套用房出租收入

本项目建设单位自持配套物业用房 14,822 ㎡，可对外出租。根据周边市场调研，租赁价格为 45 元/平方米·月；公共服务配套用房运营期前两年出租率按 70%、75%，之后按 80%计。则运营期（债券存续期）公共服务配套用房出租收入共计 17,160 万元。

1.2 棚户区运动设施配套用房出租收入

本项目棚户区运动设施配套用房 2,000 ㎡，可对外出租。根据周边市场调研，租赁价格为 45 元/平方米·月；棚户区运动设施配套用房运营期前两年出租率按 80%、85%，之后按 90%计。则运营期（债券存续期）棚户区运动设施配套用房出租收入共计 2,603 万元。

1.3 棚户区运动配套设施出租收入

本项目运动配套设施共有 3 个球馆，设室内网球场 8 片、室内匹克球场 8 片、室内羽毛球场 10 片，按运动种类整租给三家运营商。本项目可出租的运动配套球场共 26 片，根据周边市场调研，平均年租金为 13.5 万元/片；运营期首年按招引 2 家运营商（出租率 65%）计，之后按招引 3 家运营商（出租率 100%）计。则运营期（债券存续期）棚户区运动配套设施出租收入共计 9,354 万元。

1.4 停车位收入

本项目将改造及建设机动车停车位共 974 个。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 20 元/个·天考虑；运营期前两年使用率分别为 65%、70%，之后按 75%计。则运营期（债券存续期）停车位收入共计 14,285 万元。

1.5 充电桩运营收入

本项目将设充电桩 155 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，本项目服务费按 0.4 元/度计。另据了解，小汽车充电桩以快充为主，本项目按每台充电桩的平均功率按 60kw 考虑，一年按 365 天计；运营期首年日使用率为 10%，之后每年递增 8%，增长至 29%后不变。则运营期（债券存续期）充电桩运营收入共计 20,176 万元。

1.6 广告收入

本项目在建筑外立面设置大型广告位 6 个，沿线道路两侧路灯杆上设置灯杆广告牌 272 个。参照类似项目并结合项目实际情况，运营期内大型广告位年租金按 10 元/个·年计，运营期内灯杆广告日租金按 10 元/个·日计，一年按 365 天计。本项目大型广告位运营期前两年出租个数按 3、4 个，之后按 5 个计；灯杆广告运营期前两年出租率分别为 60%、70%，之后按 80%计。则运营期（债券存续期）广告收入共计 3,424 万元。

债券存续期内收入合计

单位：人民币万元

年份	公共服务配套用房出租收入	棚户区运动设施配套用房出租收入	棚户区运动配套设施出租收入	停车位收入	充电桩运营收入	广告收入	总收入
2030	560	86	228	462	326	90	1,752
2031	600	92	351	498	352	109	2,002
2032	640	97	351	533	380	129	2,130
2033	640	97	351	533	411	129	2,161
2034	640	97	351	533	443	129	2,193
2035	640	97	351	533	479	129	2,229
2036	640	97	351	533	517	129	2,267
2037	640	97	351	533	558	129	2,308
2038	640	97	351	533	603	129	2,353
2039	640	97	351	533	651	129	2,401
2040	640	97	351	533	704	129	2,454
2041	640	97	351	533	760	129	2,510
2042	640	97	351	533	821	129	2,571
2043	640	97	351	533	886	129	2,636
2044	640	97	351	533	945	129	2,695
2045	640	97	351	533	945	129	2,695
2046	640	97	351	533	945	129	2,695
2047	640	97	351	533	945	129	2,695
2048	640	97	351	533	945	129	2,695
2049	640	97	351	533	945	129	2,695
2050	640	97	351	533	945	129	2,695

2051	640	97	351	533	945	129	2,695
2052	640	97	351	533	945	129	2,695
2053	640	97	351	533	945	129	2,695
2054	640	97	351	533	945	129	2,695
2055	640	97	351	533	945	129	2,695
2056	640	97	351	533	945	129	2,695
合计	**17,160**	**2,603**	**9,354**	**14,285**	**20,176**	**3,424**	**67,002**

2．运营成本分析

本项目成本费用主要由人员工资及福利费、修理费、招商费、停车场运营成本和税费构成，预测债券存续期间支出合计为 8,295 万元。

2.1 人员工资及福利

本项目的人工主要用于片区基础设施出租出租管理等，据初步预计配置普通员工 12 名、管理人员 3 名，年工资分别按 7 万元/人、10 万元/人计，福利费用按人员工资的 14%考虑。则运营期（债券存续期）人员工资及福利合计为：3,510 万元。

2.2 修理费

本项目修理费指为了维护和保持固定资产正常工作状态所进行的修理保养工作所支付的费用。本项目折旧摊销费按平均年限折旧法计算；修理费按第一、二、三、四个 5 年分别按折旧费的 1%、2%、3%、4%。则运营期（债券存续期）修理费合计为：1,092 万元。

2.3 招商费

本项目招商费运营期首年按配套用房和广告出租收入的 10%，第 2-3 年按租金增长部分的 10%计。则运营期（债券存续期）招商费合计为：88 万元。

2.4 停车场运营成本

本项目停车场运营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）停车场运营成本合计为：1,727 万元。

2.5 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：1,878 万元。

债券存续期内支出合计

单位：人民币万元

年份	人员工资及福利费	修理费	招商费	停车场运营成本	税费	总支出
2030	130	14	74	39	62	319
2031	130	14	7	43	66	260
2032	130	14	7	46	70	267
2033	130	14	-	47	70	261
2034	130	14	-	49	70	263
2035	130	28	-	51	70	279
2036	130	28	-	53	70	281
2037	130	28	-	55	70	283
2038	130	28	-	57	70	285
2039	130	28	-	59	70	287
2040	130	42	-	62	70	304
2041	130	42	-	65	70	307
2042	130	42	-	68	70	310
2043	130	42	-	71	70	313
2044	130	42	-	74	70	316
2045	130	56	-	74	70	330
2046	130	56	-	74	70	330
2047	130	56	-	74	70	330
2048	130	56	-	74	70	330
2049	130	56	-	74	70	330

2050	130	56	-	74	70	330
2051	130	56	-	74	70	330
2052	130	56	-	74	70	330
2053	130	56	-	74	70	330
2054	130	56	-	74	70	330
2055	130	56	-	74	70	330
2056	130	56	-	74	70	330
合计	**3,510**	**1,092**	**88**	**1,727**	**1,878**	**8,295**

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 67,002 万元，扣除相关支出 8,295 万元，可用于债券还本付息的项目收益为 58,707 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
2030	1,752	319	1,433
2031	2,002	260	1,742
2032	2,130	267	1,863
2033	2,161	261	1,900
2034	2,193	263	1,930
2035	2,229	279	1,950
2036	2,267	281	1,986
2037	2,308	283	2,025
2038	2,353	285	2,068
2039	2,401	287	2,114
2040	2,454	304	2,150
2041	2,510	307	2,203
2042	2,571	310	2,261
2043	2,636	313	2,323
2044	2,695	316	2,379
2045	2,695	330	2,365
2046	2,695	330	2,365

年份	总收入	总支出	分年收益
2047	2,695	330	2,365
2048	2,695	330	2,365
2049	2,695	330	2,365
2050	2,695	330	2,365
2051	2,695	330	2,365
2052	2,695	330	2,365
2053	2,695	330	2,365
2054	2,695	330	2,365
2055	2,695	330	2,365
2056	2,695	330	2,365
合计	**67,002**	**8,295**	**58,707**

2．债券还本付息安排表

参考 2026 年 7 月 22 日二十年期国债收益率 2.1926%，以及 2026 年浙江省其他项目收益专项债券（十五期）——2026 年浙江省政府专项债券（二十九期）发行票面利率 2.32%，本项目从客观、谨慎角度出发，发行利率取 2.50%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 25,000 万元。其中 2026 年发行 6,100 万元（其中：2026 年 7 月已发行 3,500 万元，20 年期，票面利率 2.32%；2026 年 8 月调整 2026 年 6 月发行的温州市轻工产业智能制造基地配套设施建设项目专项债券到本项目 600 万元，期限 30 年，实际发行年利率 2.39%；本次发行 2,000 万元，期限 20 年）；2027 年预计发行 7,500 万元，20 年期；2028 年预计发行 7,500 万元，20 年期；2029 年预计发行 3,900 万元，20 年期。假设融资利率 2.50%，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
2026	-	-	6,100	-	6,100	7	7	-	7
2027	-	6,100	7,500	-	13,600	239	239	-	239
2028	-	13,600	7,500	-	21,100	427	427	-	427
2029	-	21,100	3,900	-	25,000	569	569	-	569
2030	1,433	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2031	1,742	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2032	1,863	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2033	1,900	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2034	1,930	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2035	1,950	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2036	1,986	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2037	2,025	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2038	2,068	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2039	2,114	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2040	2,150	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2041	2,203	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2042	2,261	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2043	2,323	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2044	2,379	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2045	2,365	25,000	-	-	25,000	618	618	-	618
2046	2,365	25,000	-	5,500	19,500	618	6,118	5,500	350
2047	2,365	19,500	-	7,500	12,000	394	7,894	-	-
2048	2,365	12,000	-	7,500	4,500	207	7,707	-	-
2049	2,365	4,500	-	3,900	600	64	3,964	-	-
2050	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2051	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2052	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2053	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2054	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2055	2,365	600	-	-	600	14	14	-	-
2056	2,365	600	-	600	-	7	607	-	-
合计	**58,707**	**-**	**25,000**	**25,000**	**-**	**12,504**	**37,504**	**5,500**	**11,480**

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，对鹿城区棚户区改造双屿片区配套基础设施项目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58,707 万元，对应本项目融资到期本息总计 37,504 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.57，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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
现金流入											
资本金流入*	3,098	6,415	16,148	16,336	12,275	-	-	-	-	-	-
债券资金流入	-	6,100	7,500	7,500	3,900	-	-	-	-	-	-
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	-	-	-	-	-	1,752	2,002	2,130	2,161	2,193	2,229
现金流入总额	**3,098**	**12,515**	**23,648**	**23,836**	**16,175**	**1,752**	**2,002**	**2,130**	**2,161**	**2,193**	**2,229**
现金流出											
建设期资金流出	3,098	12,508	23,409	23,409	15,606	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	-	-	-	-	-	319	260	267	261	263	279
债券还本付息	-	7	239	427	569	618	618	618	618	618	618
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**3,098**	**12,515**	**23,648**	**23,836**	**16,175**	**937**	**878**	**885**	**879**	**881**	**897**
现金净流量											
当年项目现金净流入	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**815**	**1,124**	**1,245**	**1,282**	**1,312**	**1,332**
期末项目累计现金结存额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**815**	**1,939**	**3,184**	**4,466**	**5,778**	**7,110**

*注:其中用于项目总投资 53,030 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	2,267	2,308	2,353	2,401	2,454	2,510	2,571	2,636	2,695	2,695	2,695
现金流入总额	**2,267**	**2,308**	**2,353**	**2,401**	**2,454**	**2,510**	**2,571**	**2,636**	**2,695**	**2,695**	**2,695**
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流出	281	283	285	287	304	307	310	313	316	330	330
债券还本付息	618	618	618	618	618	618	618	618	618	618	6,118
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**899**	**901**	**903**	**905**	**922**	**925**	**928**	**931**	**934**	**948**	**6,448**
现金净流量											
当年项目现金净流入	**1,368**	**1,407**	**1,450**	**1,496**	**1,532**	**1,585**	**1,643**	**1,705**	**1,761**	**1,747**	**-3,753**
期末项目累计现金结存额	**8,478**	**9,885**	**11,335**	**12,831**	**14,363**	**15,948**	**17,591**	**19,296**	**21,057**	**22,804**	**19,051**

现金流分析测算表（续）

单位：人民币万元

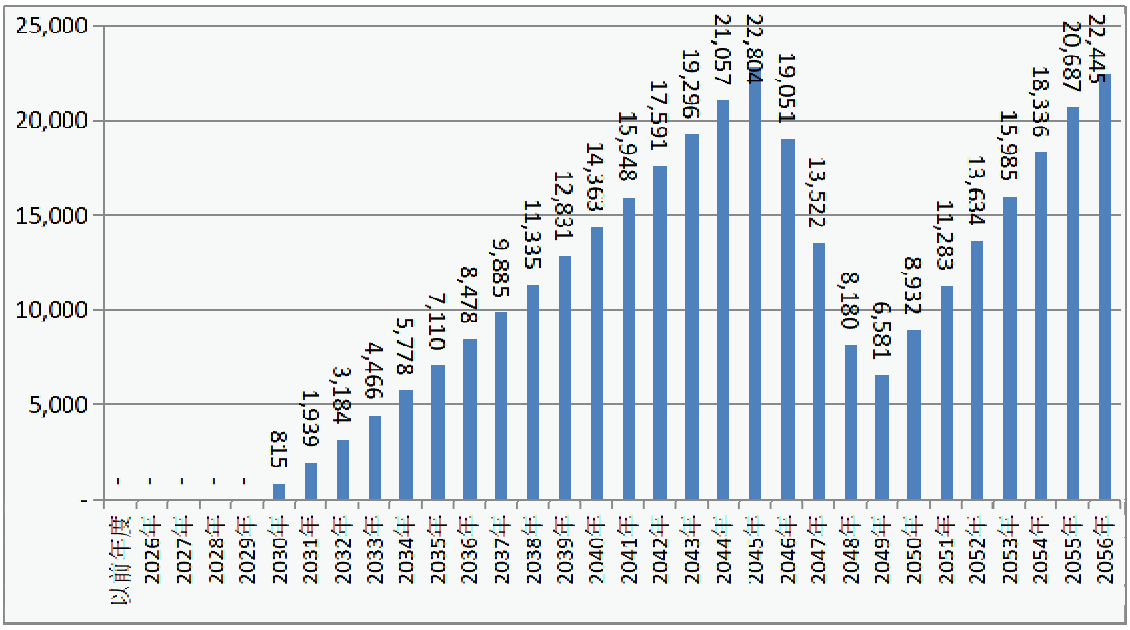
现金流模拟测算表	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
现金流入											
资本金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,272
债券资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,000
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
运营期现金流入	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	2,695	67,002
现金流入总额	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**2,695**	**146,274**
现金流出											
建设期资金流出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,030
运营期现金流出	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	8,295
债券还本付息	7,894	7,707	3,964	14	14	14	14	14	14	607	37,504
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	**8,224**	**8,037**	**4,294**	**344**	**344**	**344**	**344**	**344**	**344**	**937**	**123,829**
现金净流量											
当年项目现金净流入	**-5,529**	**-5,342**	**-1,599**	**2,351**	**2,351**	**2,351**	**2,351**	**2,351**	**2,351**	**1,758**	**22,445**
期末项目累计现金结存额	**13,522**	**8,180**	**6,581**	**8,932**	**11,283**	**13,634**	**15,985**	**18,336**	**20,687**	**22,445**	

2．资金稳定性

2.1 现金流

本项目专项债券还本付息以公共服务配套用房出租收入、棚户区运动设施配套用房出租收入、棚户区运动配套设施出租收入、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。

单位：人民币万元



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±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，鹿城区棚户区改造双屿片区配套基础设施项目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，并以公共服务配套用房出租收入、棚户区运动设施配套用房出租收入、棚户区运动配套设施出租收入、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。