



| Heng An CPA |

Suzhou Hengyan Certified Public Accountants
S12VF, Foresight International Business Centre,
No101, Kefa Road, Suzhou New District, China
Postcode: 215011
Tel: (86) 512-68327331
Fax: (86) 512-68327335
Website: www.haxzd.com

苏州恒安会计师事务所
苏州市高新区科发路101号
致远国际商务大厦南12A层
邮编: 215011
电话: (86) 512-68327331
传真: (86) 512-68327335
网址: www.haxzd.com

苏州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备

专项债券项目财务评估报告

恒安专审(2026)2006号

目录	页次
报告正文-----	1
附件: 1、项目收益及现金流入财务评价说明	
2、专项债券项目信息披露表	
会计师事务所营业执照复印件	





Heng An CPA

Suzhou Hengan Certified Public Accountants
S12V/F, Foresight International Business Centre,
No.101, Kefa Road, Suzhou New District, China
Postcode: 215011
Tel: (86) 512-68327331
Fax: (86) 512-68327335
Website: www.haxzd.com

苏州恒安会计师事务所
苏州市高新区科发路101号
致远国际商务大厦南12A层
邮编: 215011
电话: (86) 512-68327331
传真: (86) 512-68327335
网址: www.haxzd.com

财务评估报告

恒安专审(2026)2006号

苏州市财政局:

受苏州市财政局委托,对苏州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在本报告具体内容披露。

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。

由于预测事项通常并非如预测那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估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。

本报告仅供苏州市区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目之目的使用,不得作为其他任何目的。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



**苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目
项目收益及现金流入财务评价说明**

一、编制基础

本次预测以苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- (一) 国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目测算相关依据

- (一) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- (二) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (三) 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- (四) 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》（财预[2020]94号）；
- (五) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- (六) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- (七) 《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- (八) 《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）；
- (九) 《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- (十) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）；

(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施主体为苏州市土地储备中心(已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录,代码为TC320500,统一社会信用代码:123205004669568054)。

(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目共1个,涉及1宗地,总规模10.3651公顷。所有地块土地权属为国有建设用地,不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地。具体地块情况如下:洋南路以北、齐白桥路以西地块,面积60353平方米,苏城大道以北、齐门北大街以东地块,面积34073平方米,虎泉路以西、路南街以南地块,面积9225平方米。

(三) 项目时序方案

本项目预计总周期约60个月,计划实施期约5年,自2026年4月前启动,计划全部工作于2031年4月前完成。

(四) 项目资金筹措与使用

项目所需土地储备费用共103500.00万元,均为土地取得费用,拟全部通过专项债券筹集。专项债券资金期初一次性投入,专项用于洋南路北和苏城大道北地块收购过程中发生的相关费用。

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目	103500	0	0	0	0	103500	0

(五) 项目预期

通过本项目实施，可达成以下预期成果：

1.资源盘活成果：盘活存量国有建设用地，解决低效用地闲置问题，促进土地集约节约利用，落实国土空间规划相关要求，推动姑苏区城市更新改造，优化区域土地利用布局。

2.收益平衡成果：经科学测算，项目收储开发后，通过市场化公开出让，预计实现土地出让总收入 147858.00 万元，扣除项目总成本 103500.00 万元及相关固定计提后，可实现足额收益覆盖专项债券本息，确保融资自求平衡，保障债券按期还本付息。

3.社会发展成果：带动项目周边区域地产开发、基础设施完善，提升周边人居环境和城市面貌，完善教育、医疗、商业等配套服务，满足居民居住环境改善需求，促进城市能级提升；调节土地供需关系，助力房地产市场平稳健康发展，维护土地市场秩序。

4.规范实施成果：严格按照专项债券管理要求，规范完成项目申报、债券发行、资金使用、信息披露等各项工作，建立健全“收购—储备—供应”的良性循环机制，保障投资者合法权益，充分发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。



五、项目收入预测

本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合各地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，申请发债项目预计总收入 147858.00 万元，具体地块预计出让收入详见下表。

地块名称	规划用途	容积率	面积（公顷）	预计楼面单价（元/m ² ）	预计出让收入（万元）
洋南路北和苏城大道北地块	城镇住宅用地、商业用地	>1.5 且 ≤2	10.3651	22109	147858.00

六、项目成本预测

1.收储成本

本次拟发行土地储备专项债券地块共 1 宗，均属于符合条件的新增土地储备地块，预期成本主要包括地块收购成本、前期开发费用和管护费用，依据企业收购涉及的各类补偿评估，测算本项目总投资估算 103500.00 万元，均为土地取得成本。

2.政策性成本

本项目土地出让政策性成本主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金，具体如下：

（1）农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2023]27 号）农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%，姑苏区属于四等，土地出让平均纯收益每平方米 90 元；

(2) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（苏财综[2021]64号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入5%计提。

通过测算，项目土地出让政策性成本共7532.83万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资103500.00万元，债券期限为5年，本次专项债券利率按2.0%计算（利率参考同期江苏省政府债券），利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为10350.00万元，则债券本息合计113,850.00万元。

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
苏州市本级 洋南路北和 苏城大道北 土地储备专 项债券项目	2026		103,500.00		103,500.00	0.00	0.00
	2027	103,500.00			103,500.00	2,070.00	2,070.00
	2028	103,500.00			103,500.00	2,070.00	2,070.00
	2029	103,500.00			103,500.00	2,070.00	2,070.00
	2030	103,500.00			103,500.00	2,070.00	2,070.00
	2031	103,500.00		103,500.00	0.00	2,070.00	105,570.00
2026-2031年合计（全周期）			103,500.00	103,500.00		10,350.00	113,850.00

八、项目债券融资及本息分析

按照项目出让收入和成本的预测评估数据，本项目在评价期内计算预计出让收入为147858.00万元，土地出让计提的政策性成本共计7532.83万元，扣除固定计提后可用于还本付息资金为140325.17万元，专项债券本金和利息合计113850.00万元，本息覆盖倍数1.23。

序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	147,858.00	
2	预计收储成本	103,500.00	
3	债券本金	103,500.00	
4	利息支出	10,350.00	利率2.00%,期限5年
5	土地出让计提的政策性成本	7,532.83	5=5.1+5.2
5.1	农业开发资金	139.93	5.1=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%

5.2	国有土地收益基金	7,392.90	$5.2=1 \times 5\%$
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	140,325.17	$6=1-5$
7	专项债券本息和	113,850.00	$7=3+4$
8	本息覆盖倍数	1.23	$8=6/7$

九、评估结论

通过对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

附件2-1：项目详细信息

项目1

项目名称	苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目										
项目类型（一级）	土地储备										
项目类型（二级）	10.3500										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	10.3500										
其中：用于符合条件的单只项目资本金额（亿元）											
项目简要描述	本次计划发行土地储备专项债券的项目1个，涉及1宗地，总规模10.3651公顷。所有地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地，具体地块情况如下：具体地块情况如下：虎泉路以西，路南街以南地块，面积9225平方米。										
项目建设期	2026年至2026年										
项目运营期	2027年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	10.3500										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）											
专项债券融资（亿元）	10.3500										
其他债务融资（亿元）											
	项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资（亿元）				10.3500							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）	14.0325										
	债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年及以后						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	11.3850										
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	10.3500										
债券存续期内项目总地方债务融资本息（亿元）	11.3850										
债券存续期内项目总地方债务融资本金（亿元）	10.3500										
项目收益预测依据	本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合各地块的规划用途和容积率，出让收入参照周边区域近三年上市单价。										



**吴江太湖新城片区
项目收益及现金流入财务评价说明**

一、编制基础

本次预测以吴江太湖新城片区涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。



二、基本假设条件

- (一) 国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- (一) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- (二) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (三) 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- (四) 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》（财预[2020]94号）；
- (五) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- (六) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- (七) 《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- (八) 《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）；
- (九) 《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- (十) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）；

(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施主体为苏州市吴江区土地储备中心(已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录,名录代码:TC320509,统一社会信用代码:123205844670963413)。



(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目共1个,涉及2宗地,总规模5.3036公顷。所有地块土地权属为国有建设用地,不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地。具体地块情况如下:

1.吴江区松陵镇诚心村十三组地块

该地块位于松陵镇,土地面积2.6800公顷,土地权利人为苏州市吴江东太湖综合开发有限公司,土地用途为城镇住宅用地,不动产权证号:吴国用(2013)第1009769号。

2.吴江区松陵镇诚心村地块

该地块位于松陵镇,土地面积2.6236公顷,土地权利人为苏州市吴江东太湖综合开发有限公司,土地用途为城镇住宅用地,不动产权证号:吴国用(2013)第1009764号。

(三) 项目时序方案

本项目预计总周期约60个月,计划实施期约5年,自2026年4月启动,计划全部工作于2031年4月前完成。

(四) 项目资金筹措与使用

根据地块收储成本及现有资金来源,结合江苏省政府下发的土地储备专项债券申请额度和苏州市财政局分配到各区县的额度,确定债券需求规模为33000.00万元,期限5年,利率拟按2.00%,利息每年支付,到期归还全部债券本金。

本期专项债券所筹资金于2026年末前全部使用完毕且专项用于本土地储备项目。

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
吴江太湖新城片 区	33000	0	0	0	0	33000	0

(五) 项目预期

吴江太湖新城片区土地储备专项债券项目实施后，可有效盘活目标地块，推进低效用地再开发，进一步优化区域土地资源配臵，助力吴江区落实国土空间规划要求、推进城市更新改造工作，为城市高质量发展注入动力；通过对该地块实施收储再开发，可显著提升项目综合收益，经测算，依托科学规范的收储流程与市场化开发模式，本项目预计实现土地出让收入 47519.00 万元，预期财政回报效果良好，可足额覆盖专项债券本息，覆盖倍数符合监管要求，项目整体风险可控；同时，项目实施还将带动周边地产有序开发，全面改善地块周边面貌及生态环境，更好地满足周边居民对优质居住环境的改善需求，助力提升吴江区城市能级与综合竞争力。此外，在项目实施过程中，将严格遵循市场规则，向投资者全面、详细披露项目相关信息，切实保障投资者合法权益，充分发挥专项债券在地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险中的重要支撑作用。

五、项目收入预测

项目收入来源于土地出让收入，该项目涉及 2 个地块，总面积 5.3036 公顷，用地性质为城镇住宅用地。依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入合计 47519.00 万元。其中吴江区松陵镇诚心村十三组地块预计出让价格 24012.00 万元，吴江区松陵镇诚心村地块预计出让地价 23507.00 万元。

地块名称	规划用途	容积率	面积 (公顷)	预计楼面单价 (元 /m ²)	预计出让收入 (万元)
吴江区松陵镇诚心村十三组地块	城镇住宅用地	≤2.0	2.6800	4480	24012.00
吴江区松陵镇诚心村地块	城镇住宅用地	≤2.0	2.6236	4480	23507.00
合计			5.3036		47519.00

六、项目成本预测

1.收储成本

根据经备案的苏州天元土地房地产评估有限公司评估，收购评估价格为 33000.00 万元，初步签

订预收购协议书。

2.政策性成本

本项目土地出让政策性成本主要包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、农业农村省级统筹资金，具体如下：

(1) 农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2023]27号）农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%，吴江区属于八等，土地出让平均纯收益每平方米 53 元；

(2) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（苏财综[2021]64号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 5%计提。

(3) 农业农村省级统筹资金：根据江苏省财政厅《关于印发土地出让收入用于农业农村省级统筹资金管理的通知》（苏财预〔2022〕105号），按土地出让收入的 2%计；

通过测算，项目土地出让政策性成本共 3368.49 万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资 33000.00 万元，债券期限为 5 年，本次专项债券利率按 2.0%计算（利率参考同期江苏省政府债券），利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为 3300.00 万元，则债券本息合计 36300.00 万元。

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
吴江太湖新城片区	2026		33,000.00		33,000.00	0.00	0.00
	2027	33,000.00			33,000.00	660.00	660.00
	2028	33,000.00			33,000.00	660.00	660.00
	2029	33,000.00			33,000.00	660.00	660.00
	2030	33,000.00			33,000.00	660.00	660.00
	2031	33,000.00			33,000.00	660.00	33,660.00
2026-2031 年合计（全周期）			33,000.00	33,000.00		3,300.00	36,300.00

八、项目债券融资及本息分析

本期债券存续期内，本项目预计出让收入 47519.00 万元，土地出让计提的政策性成本共计约 3368.49 万元，扣除固定计提后可用于还本付息资金为 44150.51 万元，专项债券本金和利息合计 36300.00 万元，本息覆盖倍数 1.22。

序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	47,519.00	
2	预计收储成本	33,000.00	
3	债券本金	33,000.00	
4	利息支出	3,300.00	利率 2.00%, 期限 5 年
5	土地出让计提的政策性成本	3,368.49	$5=5.1+5.2+5.3$
5.1	农业开发资金	42.16	$5.1=土地出让面积 \times 土地出让平均纯收益 \times 15\%$
5.2	国有土地收益基金	2,375.95	$5.2=1 \times 5\%$
5.3	农业农村省级统筹资金	950.38	$5.3=1 \times 2\%$
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	44,150.51	$6=1-5$
7	专项债券本息和	36,300.00	$7=3+4$
8	本息覆盖倍数	1.22	$8=6/7$

九、评估结论

通过对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。

附件2-2：项目详细信息

项目2

项目名称	吴江太湖新城片区										
项目类型（一级）	土地储备										
项目类型（二级）	3.3000										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	3.3000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）											
项目简要描述	本次计划发行土地储备专项债券的项目均个，涉及2宗地，总面积5.3036公顷，所有地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地，具体地块情况如下：1. 吴江区松陵镇咸心村十三组地块该地块位于松陵镇，土地面积2.6800公顷，土地权利人为苏州市吴江东吴太湖综合开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，不动产权证号：吴国用(2013)第1009769号；2. 吴江区松陵镇咸心村地块该地块位于松陵镇，土地面积2.6236公顷，土地权利人为苏州市吴江东吴太湖综合开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地，不动产权证号：吴国用(2013)第1009764号。										
项目建设期	2026年至2026年										
项目运营期	2027年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	3.3000										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	3.3000										
专项债券融资（亿元）	3.3000										
其他债务融资（亿元）											
	项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				3.3000							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）	4.4151										
	债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2031年及以后
2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年及以后
2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年及以后						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	债券存续期内项目总收益/项目总投资										
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.6300										
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.3000										
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.6300										
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.3000										
项目收益预测依据	依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入										



**吴中区新增地块项目
项目收益及现金流入财务评价说明**

一、编制基础

本次预测以吴中区新增地块项目涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。



二、基本假设条件

- (一) 国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- (一) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- (二) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (三) 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- (四) 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》（财预[2020]94号）；
- (五) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- (六) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- (七) 《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- (八) 《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）；
- (九) 《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- (十) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）；

(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。



四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施主体为苏州市吴中区土地储备中心(已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录,名录代码:TC320506),统一社会信用代码:12320506MB0227475F)。

(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目共1个,涉及2宗地,总规模9.0849公顷。所有地块土地权属为国有建设用地,不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地。具体地块情况如下:

1、六源电子地块

六源电子地块位于角直镇,土地面积6.4183公顷,原土地权利人为苏州六源电子科技有限公司,土地用途为工矿用地,不动产权证号为:吴国用(2011)字第0610283号。

2、太湖新城37号地块

该地块位于太湖新城,土地面积2.6666公顷,原土地权利人为苏州敏喆机械有限公司,土地用途为工矿用地,不动产权证号为:苏(2023)苏州市不动产权第6063561号。

(三) 项目时序方案

本项目预计总周期约60个月,计划实施期约5年,自2026年3月前启动,计划全部工作于2031年3月前完成。

(四) 项目资金筹措与使用

项目所需土地储备费用共30000.00万元,均为土地取得费用,拟全部通过专项债券筹集。专项债券资金期初一次性投入,专项用于该项目。

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
吴中区新增地块项目	30000	0	0	0	0	30000	0

(五) 项目预期

吴中区新增地块土地储备专项债券项目的实施，将有力推动低效用地再开发与土地资源优化配置，精准落实国土空间规划要求，为城市更新改造和高质量发展注入新动能。经科学测算，项目通过规范化的收储流程与市场化开发模式，预计可实现 86000.00 万元土地出让收入，财政回报效益显著，能够足额覆盖专项债券本息，覆盖倍数满足监管要求，项目整体风险可控。同时，项目的实施将有效带动周边地产有序开发，系统改善地块周边面貌与生态环境，更好满足居民对优质居住环境的改善需求，切实提升吴中区城市能级与综合竞争力。在项目推进过程中，将严格遵循市场规则，全面、详细披露项目信息，切实保障投资者合法权益，充分发挥专项债券在稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险中的关键支撑作用。

五、项目收入预测

项目收入来源于土地出让收入，该项目涉及 2 个地块，总面积 9.0849 公顷。依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入合计 86000.00 万元，其中六源电子地块土地面积 6.4183 公顷，容积率 1.02，规划用途为城镇住宅用地，预计楼面单价 10000 元/m²，预计出让收入约 65000.00 万元；太湖新城 37 号地块土地面积 2.6666 公顷，容积率 3.0，规划用途为商业服务业用地，预计楼面单价 2625 元/m²，预计出让收入约 21000.00 万元。

地块名称	规划用途	容积率	面积(公顷)	预计楼面单价(元/m ²)	预计出让收入(万元)
六源电子地块	城镇住宅用地	1.02	6.4183	10000	65000.00
太湖新城 37 号地块	商业服务业用地	3.00	2.6666	2625	21000.00
合计			9.0849		86000.00

六、项目成本预测

1. 收储成本

项目所需土地储备费用共 30000.00 万元，其中土地取得费用 24500.00 万元，前期开发费用 5500.00

万元，管护费用及其他费用 0.00 万元

2.政策性成本

本项目土地出让政策性成本主要包括土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农业农村省级统筹资金、市级留存，具体如下：

(1) 土地出让业务费：《江苏省财政厅江苏省自然资源厅国家税务总局江苏省税务局中国人民银行南京分行关于将国有土地使用权出让收入等四项非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（苏财综[2021]64 号）按土地出让收入的 1.00%计提（市级 0.30%；区级 0.70%）；

(2) 农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2023]27 号）农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15.00%，吴中区属于六等，土地出让平均纯收益每平方米 65 元；

(3) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（苏财综[2021]64 号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 5.00%计提；

(4) 农业农村省级统筹资金：根据江苏省财政厅《关于印发土地出让收入用于农业农村省级统筹资金管理的通知》（苏财预[2022]105 号），按土地出让收入的 2.00%计提；

(5) 市级留存：按土地出让收入的 30.30%、10.30%（太湖新城）计提；

通过测算，项目土地出让政策性成本共 26972.60 万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资 30000.00 万元，债券期限为 5 年，本次专项债券利率按 2.0%计算（利率参考同期江苏省政府债券），利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为 3000.00 万元，则债券本息合计 33000.00 万元。

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
吴中区新增地块项目	2026		30,000.00		30,000.00	0.00	0.00
	2027	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2028	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2029	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2030	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2031	30,000.00			30,000.00	600.00	30,600.00
2026-2031 年合计（全周期）			30,000.00	30,000.00		3,000.00	33,000.00

八、项目债券融资及本息分析

本期债券存续期内，本项目预计出让收入 86000.00 万元，土地出让计提的政策性成本共计约 26972.60 万元，扣除固定计提后可用还本付息资金为 59027.40 万元，土地储备专项债券本金和利息合计 33000.00 万元，本息覆盖倍数 1.79。

序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	86000.00	
2	预计收储成本	30000.00	
3	债券本金	30000.00	
4	利息支出	3000.00	利率 2.00%,期限 5 年
5	土地出让计提的政策性成本	26972.60	5=5.1+5.2+5.3+5.4+5.5
5.1	土地出让业务费	602.00	
5.2	农业土地开发资金	70.86	
5.3	国有土地收益基金	3207.10	
5.4	农业农村省级统筹资金	1216.93	
5.5	市级留存	21875.72	
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	59027.40	6=1-5
7	专项债券本息和	33000.00	7=3+4
8	本息覆盖倍数	1.79	8=6/7

九、评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建

设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。



附件2-3：项目详细信息

项目：3

项目名称	吴中区新增地块项目										
项目类型（一级）	土地储备										
项目类型（二级）	3.0000										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	3.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）											
项目简要描述	本次计划发行土地储备专项债券的项目共个，涉及宗地，总面积9.0849公顷，所有地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地，具体地块情况如下：1、六源电子地块六源电子地块位于角直镇，土地面积6.4183公顷，原土地权利人为苏州六源电子科技有限公司，土地用途为工业用地，不动产权证号为：吴国用（2011）字第0610283号。2、太湖新城7号地块该地块位于太湖新城，土地面积2.6666公顷，原土地权利人为苏州致品机械有限公司，土地用途为工业用地，不动产权证号为：苏（2023）苏州市不动产权第063561号。										
项目建设期	2026年至2026年										
项目运营期	2027年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	3.0000										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	3.0000										
专项债券融资（亿元）	3.0000										
其他债务融资（亿元）											
	项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年及以后	
专项债券融资（亿元）				3.0000							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）	5.9027										
	债券存续期内项目分年收益（亿元）										
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年及以后
2027年						5.9027					
2028年											
2029年											
2030年											
2031年											
2032年											
2033年											
2034年											
2035年											
2036年											
2037年											
2038年											
2039年											
2040年											
2041年											
2042年											
2043年											
2044年											
2045年											
2046年											
2047年											
2048年											
2049年											
2050年											
2051年											
2052年											
2053年											
2054年											
2055年											
2056年											
2057年											
2058年											
2059年											
2060年											
2061年											
2062年											
2063年											
2064年											
2065年											
2066年											
2067年											
2068年											
2069年											
2070年											
2071年											
2072年											
2073年											
2074年											
2075年											
2076年											
2077年											
2078年											
2079年											
2080年											
2081年											
2082年											
2083年											
2084年											
2085年											
2086年											
2087年											
2088年											
2089年											
2090年											
2091年											
2092年											
2093年											
2094年											
2095年											
2096年											
2097年											
2098年											
2099年											
2100年											
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.3000										1.9676
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	3.0000										1.7887
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.3000										1.9676
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	3.0000										1.7887
项目收益预测依据	依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入										



相城区黄埭镇苏地 2023-WG-69 号地块
项目收益及现金流入财务评价说明

一、编制基础

本次预测以相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- (一) 国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- (一) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- (二) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (三) 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- (四) 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》（财预[2020]94号）；
- (五) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- (六) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- (七) 《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- (八) 《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）；
- (九) 《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- (十) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）；



(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施单位为苏州市相城区土地储备中心，该机构已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录，代码为 TC320507，统一社会信用代码：12320507MB02737971，是相城区负责土地储备工作的专职机构。

(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目共 1 个，涉及 1 宗地，总规模 3.6412 公顷。该地块已纳入自然资源部土地市场动态监测与监管系统处置存量闲置土地清单，并已纳入相城区年度土地储备计划。符合土地储备专项债券申报要求。该宗地权属关系清晰，已依法办理不动产登记，不涉及抵押、质押、查封及其他权利限制情形，具备实施收回收购的条件。具体地块情况如下：

1.相城区黄埭镇苏地 2023-WG-69 号地块

相城区黄埭镇苏地 2023-WG-69 号地块，位于相城区黄埭镇方桥路西、春照路南，周边 3km 范围内教育、医疗、商业配套齐全。地块面积为 3.6412 公顷，土地用途为城镇住宅用地，容积率大于 1 且小于等于 1.6，现状为空地。

(三) 项目时序方案

本项目自 2025 年 10 月开始摸排启动，至 2030 年 12 月地块完成出让并实现专项债券资金回笼，涵盖项目前期准备、价格确定、债券申报、地块收储、管护、出让及还本付息全流程，其中专项债券期限 5 年。

(四) 项目资金筹措与使用

本项目总投资 31401.70 万元，资金来源为地方政府土地储备专项债券资金和区级财政配套资金，其中地方政府土地储备专项债券资金 30000.00 万元；区级财政配套资金 1401.70 万元。

2026 年拟发行的土地储备专项债券资金 30000.00 万元，区级财政配套资金 1401.70 万元，主要用于地块收储过程中发生的相关费用支付。

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块	31401.70	0	0	1401.70	0	30000	0

(五) 项目预期

1.完成地块收储工作:计划于2026年完成相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块的回收收购工作,依法办理土地使用权灭失及不动产权证注销手续,将地块纳入政府土地储备库统一管理,确保土地权属清晰、资产边界明确,为后续规划供应和依法出让奠定基础。

2.优化土地资源配置:通过政府统一收储和统筹规划实施,盘活3.6412公顷优质存量城镇住宅用地资源,提升土地集约节约利用效率,优化相城区住宅用地供应结构,增强土地要素对高品质住宅建设的支撑能力,更好满足区域居民改善性住房需求和城市品质提升需要。

3.实现收益融资平衡:本项目地块计划于2030年12月31日前依法组织挂牌出让,预计出让底价45442.00万元,在综合扣除收储成本及相关政策性成本后,预计土地出让净收益能够足额覆盖专项债券本息,本息覆盖倍数1.27,具备较好的偿债保障能力。通过合理安排出让时序、加强市场调研及动态资金管理,确保专项债券资金封闭运行,优先用于债券本息偿付,保障债券按期还本付息,实现项目收益与融资自求平衡,偿债风险总体可控。

4.结合区域发展定位和国土空间规划要求,依法依规统筹推进地块后续开发利用,优化土地功能布局,提升土地资源配置效率,促进片区空间结构完善和功能品质提升。通过统筹实施相关开发建设,进一步完善黄埭镇片区基础设施和公共服务配套条件,增强土地开发综合效益,推动区域协调发展,不断提升居民生活品质 and 区域综合承载能力。

五、项目收入预测

本项目收储地块完成后,计划于2030年12月31日前以挂牌方式出让,根据现行规划条件,地块用途为城镇住宅用地,规划容积率大于1且小于等于1.6,出让面积3.6412公顷。具体出让条件以届时依法批准的规划及出让文件为准。

本项目收入测算以地块当前市场评估价45442.00万元作为预计出让收入测算依据。具体地块预计出让收入详见下表。

地块名称	规划用途	容积率	面积（公顷）	预计楼面单价（元/m ² ）	预计出让收入（万元）
相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块	城镇住宅用地	>1.0且≤1.6	3.6412	12480	45442.00

六、项目成本预测

1.收储成本

经备案的土地估价机构开展市场价格评估，土地市场价格为45442.00万元。根据土地市场评估价格与企业原土地成本就低原则，确定收地基础价格为45442.00万元。综合考虑当前房地产市场形势、地块开发情况、企业意愿和发债额度，参考周边城市收回回购折扣幅度，经过集体决策确定该地块的拟收回收购价格为31401.70万元，相较收地基础价格下降14040.30万元，下调幅度31%，价格需经公示无异议后报市政府批准。

项目名称	评估价格（万元）	基础价格（万元）	决策价格（万元）	预计收储成本（万元）
相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块	45,442.00	45,442.00	31,401.70	31,401.70

2.政策性成本

本项目土地出让成本主要为土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金等基本政策成本，具体如下：

(1) 土地出让业务费：结合苏州市历年土地出让业务支出预算安排情况及同类项目测算经验，土地出让业务费用一般占土地出让收入的比例在1%左右。考虑本项目未来出让规模及工作量情况，为保持测算口径的合理性与审慎性，本方案按“土地出让收入的1%”计提土地出让业务费；

(2) 农业农村省级统筹资金：根据江苏省财政厅《关于印发土地出让收入用于农业农村省级统筹资金管理的通知》（苏财预[2022]105号），按土地出让收入的2%计提；

(3) 农业土地开发资金：根据《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2004]104号），农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益（对应所在城市等别）×15%；

(4) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入5%计提；

通过测算，项目土地出让成本共3671.00万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资 30000.00 万元，债券期限为 5 年，本次专项债券利率按 2.0% 计算（利率参考同期江苏省政府债券），利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为 3000.00 万元，则债券本息合计 33000.00 万元。

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
相城区黄埭镇苏地 2023-WG-69 号地块	2026		30,000.00		30,000.00	0.00	0.00
	2027	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2028	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2029	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2030	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2031	30,000.00		30,000.00	0.00	600.00	30,600.00
2026-2031 年合计（全周期）			30,000.00	30,000.00		3,000.00	33,000.00

八、项目债券融资及本息分析

全部及本期债券存续期内，本项目收入共计 45442.00 万元，政策性成本共计约 3671.00 万元，可用于偿还债券本息的净收益为 41771.00 万元，累计专项债本息 33000.00 万元，项目偿债覆盖倍数 1.27。

序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	45,442.00	评估机构评估
2	预计收储成本	31,401.70	集体决策
3	债券本金	30,000.00	
4	利息支出	3,000.00	利率 2.00%，期限 5 年
5	土地出让计提的政策性成本	3,671.00	5=5.1+5.2+5.3+5.4
5.1	土地出让业务费	454.00	5.1=1×1%
5.2	农业农村省级统筹资金	909.00	5.2=1×2%
5.3	农业开发资金	36.00	5.3=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%
5.4	国有土地收益基金	2,272.00	5.4=1×5%
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	41,771.00	6=1-5
7	专项债券本息和	33,000.00	7=3+4

8	本息覆盖倍数	1.27	8=6/7
---	--------	------	-------

九、评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。



附件2-4：项目详细信息

项目4

项目名称	相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）	3.0000									
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	其中，用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）									
项目简要描述	本次计划发行土地储备专项债券的项目共1个，涉及1宗地，总规模3.6412公顷。该地块已纳入自然资源部土地市场动态监测系统与监管系统存量闲置土地清单，并已纳入相城区年度土地储备计划。符合土地储备专项债券申报要求。该宗地权属关系清晰，已依法办理不动产登记，不涉及抵押、质押、查封及其他权利限制情形，具备实施收回收购的条件。具体地块情况如下：1.相城区黄埭镇苏地2023-WG-69号地块，位于相城区黄埭镇方桥路西、春照路南，周边3km范围内教育、医疗、商业配套齐全。地块面积为3.6412公顷，土地用途为城镇住宅用地，容积率大于1且小于等于1.6，现状为空地。									
项目建设期	—2026年至2026年									
项目运营期	—2027年至2031年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	3.14017									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.14017									
专项债券融资（亿元）	3.00000									
其他债务融资（亿元）										
	项目分年融资计划（亿元）									
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				3.0000						
其他债务融资（亿元）										
	债券存续期内项目总收益（亿元）									
	4.1771									
	债券存续期内项目分年收益（亿元）									
2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年及以后					
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	债券存续期内项目总收益/项目总投资									
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息									
债券存续期内项目总地方债务融资本息（亿元）	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息									
债券存续期内项目总地方债务融资本金（亿元）	债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金									
项目收益预测依据	依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入									



**苏州工业园区腾退项目
项目收益及现金流入财务评价说明**

一、编制基础

本次预测以苏州工业园区腾退项目涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- (一) 国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- (一) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- (二) 财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- (三) 财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- (四) 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》（财预[2020]94号）；
- (五) 《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- (六) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- (七) 《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- (八) 《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）；
- (九) 《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- (十) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）；



(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施主体为苏州工业园区土地储备中心(已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录,代码为 TC320508,统一社会信用代码: 12320500466956979D)。

(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目共 1 个,涉及 1 宗地,总规模 7.7840 公顷。所有地块土地权属为国有建设用地,不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地。具体地块情况如下:

1. 有色金属地块

该地块位于苏州工业园区沈浒路 200 号,原土地使用者为苏州有色金属研究院有限公司。宗地号为 82133,土地面积 7.7840 公顷,现状用途为工业用地,规划用途为住宅。该地块周边路网发达,交通便利,周边学校、医院、商业配套成熟,收储后,可以快速完成“七通一平”土地开发。

(三) 项目时序方案

本项目预计总周期约 60 个月,计划实施期约 5 年,自 2026 年 1 月启动,计划全部工作于 2031 年 1 月前完成。

(四) 项目资金筹措与使用

项目总投资 22000.00 万元,项目资金通过专项债券方式筹集 20000.00 万元,财政资金 2000.00 万元。

专项债券资金期初一次性投入,专项用于有色金属研究院地块收储、开发过程中发生的相关费用。

项目资金来源如下表所示:

项目名称	项目总投资(万元)①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
苏州工业园区腾退项目	22000	0	0	2000	0	20000	0

(五) 项目预期

通过项目实施，能够盘活存量土地，进一步优化土地资源配置，推动园区更好的更新改造，落实国土空间规划要求，推动城市发展；通过收储再开发，可提升项目收益，经测算，该项目通过科学收储和市场化开发，土地出让收益回报显著，并覆盖专项债本息，覆盖倍数满足监管要求，风险可控；带动周边地产开发，提升项目周边面貌和环境，更好满足居民对居住环境改善需求，促进城市能级提升。项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

五、项目收入预测

本项目收储和开发后拟挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，申请发债项目预计总收入约 25.69 亿元，具体地块预计出让收入详见下表。

地块名称	规划用途	容积率	面积(公顷)	预计楼面单价(元/㎡)	预计出让收入(万元)
有色金属地块	城镇住宅用地	1.60	7.7840	20627	256900.00

六、项目成本预测

1. 收储成本

依据企业收购涉及的各项补偿评估，测算本项目总投资估算 22000.00 万元，为收储成本。

2. 刚性计提

本项目刚性计提主要按照预计的土地出让收入的 2% 进行计提，通过测算，项目土地刚性计提成本共 5138.00 万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资 20000.00 万元，债券期限为 5 年，本次专项债券利率按 2.0% 计算，利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为 2000.00 万元，则债券本息合计 22000.00

万元。

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
苏州工业园区腾退项目	2026		20,000.00		20,000.00	0.00	0.00
	2027	20,000.00			20,000.00	400.00	400.00
	2028	20,000.00			20,000.00	400.00	400.00
	2029	20,000.00			20,000.00	400.00	400.00
	2030	20,000.00			20,000.00	400.00	400.00
	2031	20,000.00		20,000.00	0.00	400.00	20,400.00
2026-2031年合计（全周期）			20,000.00	20,000.00		2,000.00	22,000.00

八、项目债券融资及本息分析

按照项目出让收入和成本的预测评估数据，本项目在评价期内计算预计出让收入为 256900.00 万元，收储成本为 22000.00 万元，刚性计提约 5138.00 万元，项目可用于还本付息资金为 251762.00 万元。

专项债券融资本金 20000.00 万元，利息 2000.00 万元，本息合计 22000.00 万元，项目可用于还本付息资金为 251762.00 万元，本息覆盖倍数为 11.44。



序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	256,900.00	
2	预计收储成本	22,000.00	
3	债券本金	20,000.00	
4	利息支出	2,000.00	利率 2.00%, 期限 5 年
5	刚性计提	5,138.00	5=1×2%
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	251,762.00	6=1-5
7	专项债券本息和	22,000.00	7=3+4
8	本息覆盖倍数	11.44	8=6/7

九、评估结论

通过对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。



附件2-5: 项目详细信息

项目5

项目名称	苏州工业园区腾退项目										
项目类型（一级）	土地储备										
项目类型（二级）	土地储备										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.0000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）											
项目简要描述	<p>本次计划发行土地储备专项债券项目1个，涉及1宗地，总规模7.7840公顷。所有地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购的国有建设用地。具体地块情况如下：</p> <p>1. 有色金属地块 该地块位于苏州工业园区法清路200号，原土地使用者为苏州有色金属研究院有限公司，宗地号为82133，土地面积7.7840公顷，现状用途为工业用地，规划用途为住宅。该地块周边路网发达，交通便利，周边学校、医院、商业配套设施成熟。收储后，可以快速完成“七通一平”土地开发。</p>										
项目建设期	2026年至2028年										
项目运营期	2028年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	2.0000										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.0000										
专项债券融资（亿元）	2.0000										
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资（亿元）				2.0000							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）	25.1762										
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
2027年											
2028年					25.1762						
2029年											
2030年											
2031年											
2032年											
2033年											
2034年											
2035年											
2036年											
2037年											
2038年											
2039年											
2040年											
2041年											
2042年											
2043年											
2044年											
2045年											
2046年											
2047年											
2048年											
2049年											
2050年											
2051年											
2052年											
2053年											
2054年											
2055年											
2056年及以后											
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	11.4437										
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	11.4437										
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	12.5881										
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	11.4437										
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	12.5881										
项目收益预测依据	本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合各地块的规划用途和容积率，出让收入参照周边区域近三年上市地价。										



**苏州高新区（虎丘区）南津桥北、京杭运河两侧土地储备专项债券项目
项目收益及现金流入财务评价说明**

一、编制基础

本次预测以苏州高新区（虎丘区）南津桥北、京杭运河两侧土地储备专项债券项目涉及的项目地块预期的土地出让收入为基础，结合项目地块的规划用途和容积率、周边区域近三年上市地价等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算项目收益以及还本付息情况，实现项目收益和融资平衡。

二、基本假设条件

- （一）国家现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- （三）相关法律法规无重大变化；
- （四）政府制定相关实施方案、土地出让计划等能够顺利执行；
- （五）土地出让价格在正常范围内变动；
- （六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目测算相关依据

- （一）财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23号）；
- （二）财政部《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2020]36号）；
- （三）财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库[2020]43号）；
- （四）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》（财预[2020]94号）；
- （五）《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债[2019]8号）；
- （六）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（苏财债[2020]67号）；
- （七）《关于做好2026年土地储备专项债券发行准备工作的通知》；
- （八）《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）；
- （九）《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发[2024]104号）；
- （十）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资



发[2024]242号)；

(十一) 《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发[2025]45号)；

(十二) 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》的通知(苏自然资源函[2025]207号)；

(十三) 项目实施主体提供的项目批复、实施方案、收入成本测算资料等。

四、项目基本情况

(一) 项目实施主体

本项目实施单位为苏州高新区(虎丘区)土地储备中心(已纳入自然资源部最新认定的土地储备机构名录,代码为 TC320505,统一社会信用代码:12320511466991694P)。

(二) 项目概况

本次计划发行土地储备专项债券的项目属于符合条件的存量闲置土地中企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地(住宅用地和商服用地)。计划发行土地储备专项债券的项目共 1 个,涉及 3 宗地,总规模 6.2753 公顷。所有地块土地权属为国有,不涉及抵押质押和查封等情况。具体地块情况如下:

1、苏地 2021-WG-84 号

地块位于浒墅关经开区(镇)彩苑街南、京杭运河绿化地东,于 2022 年 1 月由苏州新高城市发展有限公司以 1205.00 万元竞价取得。地块面积 0.2114 公顷,土地用途为零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地,容积率 1.50,约定最晚开工日期为 2023 年 3 月 30 日,现状为空地。该项目属于符合条件的存量闲置土地中的企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地(商服用地)。

2、苏地 2021-WG-85 号

地块位于浒墅关经开区(镇)规划余公街南、规划蚕桑街东西,于 2022 年 1 月由苏州新高城市发展有限公司以 17955.00 万元竞价取得。地块面积 3.3189 公顷,土地用途为零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地,容积率 0.90,约定最晚开工日期为 2023 年 3 月 30 日,现状为空地。该项目属于符合条件的存量闲置土地中的企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地(商服用地)。

3、苏地 2021-WG-86 号

地块位于浒墅关经开区(镇)规划支三路南北、规划蚕桑街西,于 2022 年 1 月由苏州新高城市发展有限公司以 19406.00 万元竞价取得。地块面积 2.7450 公顷,土地用途为零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地,容积率 0.95,约定最晚开工日期为 2023 年 3 月 30 日,现状为空地。该项目属于符合

条件的存量闲置土地中的企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地（商服用地）。

（三）项目时序方案

本项目总周期约 60 个月，含项目前期准备阶段，收购阶段以及地块挂牌上市。计划实施期约为 5 年，2026 年 2 月前完成本项目的前期工作，2026 年 3 月-6 月完成地块移交，实现收储，计划全部工作于 2031 年 3 月前完成。

（四）项目资金筹措与使用

根据地块收储成本及现有资金来源，结合江苏省政府下发的土地储备专项债券申请额度和苏州市财政局分配到各区县的额度，确定发债债券需求规模为 30000.00 万元，期限 5 年，利率拟按 2.00%，利息每年支付，到期归还全部债券本金。

拟发行的专项债券资金 30000.00 万元，本期专项债券所筹资金于 2026 年度末前全部使用完毕且专项用于本土地储备项目。

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他 资本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
苏州高新区（虎丘区）南津桥北、京杭运河两侧土地储备专项债券项目	30000	0	0	0	0	30000	0

（五）项目预期

通过项目实施，能够盘活存量闲置土地，促进低效用地再开发，进一步优化土地资源配置，推动虎丘区更好地更新改造，落实国土空间规划要求，推动城市发展；通过收储再开发，可提升项目收益，经测算，该项目通过科学收储和市场化开发，将带动 43981.00 万元的土地出让收入，项目回报良好，并覆盖专项债本息，覆盖倍数满足监管要求，风险可控；带动周边地产开发，提升项目周边面貌和环境，更好满足居民对居住环境改善需求，促进城市能级提升。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

五、项目收入预测

本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合各地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，确定苏州高新区（虎丘区）南津桥北、京杭运河两

侧土地储备专项债券项目预计出让总收入 43981.00 万元,其中苏地 2021-WG-84 号地块土地面积 0.2114 公顷,容积率 1.50,预计出让收入 1379.00 万元;苏地 2021-WG-85 号地块土地面积 3.3189 公顷,容积率 0.90,预计出让收入 21482.00 万元;苏地 2021-WG-86 号地块土地面积 2.7450 公顷,容积率 1.00,预计出让收入 21120.00 万元。

具体地块预计出让收入详见下表。

地块名称	规划用途	容积率	面积(公顷)	预计楼面单价(元/m ²)	预计出让收入(万元)
苏地 2021-WG-84 号地块	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	1.50	0.2114	4349	1379.00
苏地 2021-WG-85 号地块	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	0.90	3.3189	5394	21482.00
苏地 2021-WG-86 号地块	零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地	0.95	2.7450	6412	21120.00
合计			6.2753		43981.00

六、项目成本预测

1.收储成本

根据经备案的苏州天元土地房地产评估有限公司出具的地价评估报告,3宗地块收回收购土地市场评估价格 32959.00 万元,土地成本 39748.54 万元,在市场评估价和土地成本之间,按照就低原则确定收地基础价格为 32959.00 万元,经集体决策确定基础价格下调幅度为 9%,经公示及区政府批准后的拟回购价格为 30000.00 万元。

项目名称	评估价格(万元)	成本价格(万元)	基础价格(万元)	决策价格(万元)	预计收储成本(万元)
苏地 2021-WG-84 号地块	1030.00	1241.96	1030.00	937.00	937.00
苏地 2021-WG-85 号地块	15410.00	18505.95	15410.00	14027.00	14027.00
苏地 2021-WG-86 号地块	16519.00	20000.63	16519.00	15036.00	15036.00
小计	32959.00	39748.54	32959.00	30000.00	30000.00

2.政策性成本

本项目土地出让政策性成本主要包括土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、

农业农村省级统筹资金，具体如下：

(1) 土地出让业务费：《江苏省财政厅江苏省自然资源厅国家税务总局江苏省税务局中国人民银行南京分行关于将国有土地使用权出让收入等四项非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（苏财综[2021]64号）按土地出让收入的1%计；

(2) 农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2023]27号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%，虎丘区属于四等，土地出让平均纯收益每平方米90元；

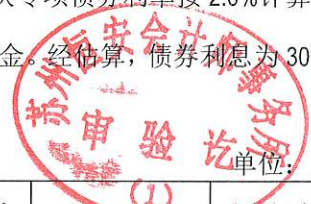
(3) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（苏财综[2021]64号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入5%计提；

(4) 农业农村省级统筹资金：根据江苏省财政厅《关于印发土地出让收入用于农业农村省级统筹资金管理的通知》（苏财预[2022]105号），按土地出让收入的2%计；

通过测算，项目土地出让政策性成本共3603.20万元。

七、项目债券融资及本息分析

本项目计划发行债券融资30000.00万元，债券期限为5年，本次专项债券利率按2.0%计算（利率参考同期江苏省政府债券），利息按年支付，到期归还全部债券本金。经估算，债券利息为3000.00万元，则债券本息合计33000.00万元。



单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
苏州高新区（虎丘区） 南津桥北、 京杭运河两 侧土地储备 专项债券项 目	2026		30,000.00		30,000.00	0.00	0.00
	2027	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2028	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2029	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2030	30,000.00			30,000.00	600.00	600.00
	2031	30,000.00		30,000.00	0.00	600.00	30,600.00
2026-2031年合计（全周期）			30,000.00	30,000.00		3,000.00	33,000.00

八、项目债券融资及本息分析

按照项目出让收入和成本的预测评估数据，本项目在评价期内预计出让收入为43981.00万元，土地出让计提的政策性成本约3063.20万元，扣除固定计提后可用于还本付息资金40377.80万元。专项债券规模30000.00万元，利息3000.00万元，专项债券本金和利息合计33000.00万元，本息覆盖

倍数 1.22。

序号	项目	金额（万元）	备注
1	预计出让收入	43,981.00	
2	预计收储成本	30,000.00	
3	债券本金	30,000.00	
4	利息支出	3,000.00	利率 2.00%, 期限 5 年
5	土地出让计提的政策性成本	3,603.20	5=5.1+5.2+5.3+5.4
5.1	土地出让业务费	439.81	5.1=1×1%
5.2	农业农村省级统筹资金	879.62	5.2=1×2%
5.3	农业开发资金	84.72	5.3=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%
5.4	国有土地收益基金	2,199.05	5.4=1×5%
6	扣除固定计提后可用于还本付息资金	40,377.80	6=1-5
7	专项债券本息和	33,000.00	7=3+4
8	本息覆盖倍数	1.22	8=6/7

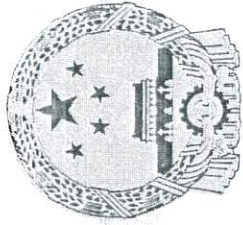


九、评估结论

通过我们对委托方提供的相关资料进行审核，提出融资项目审核评估结论如下：

基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目土地出让收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求。

综上所述，我们认为，在相关对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本融资项目拟发行的专项债券预期偿债来源能够合理保障偿还融资本息，实现融资项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本)

编号 320512666202401240125



扫描二维码，通过“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码
91320505791973211W (1/1)

名称 苏州恒安会计师事务所

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 徐海

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：企业管理咨询；企业管理；财务咨询；税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；招商代理；商务代理代办服务；商务代理代办服务；不动产权益代理；法律、行政法规、国务院部门批准的其他项目，凭营业执

出资额 30万元整

成立日期 2006年08月28日

主要经营场所 苏州高新区科发路101号致远大厦1302、1304、1305室



登记机关

2024年01月24日



姓名 田达春
Full name 男
性别 男
Sex 1967-08-29
出生日期 苏州恒安会计师事务所
Date of birth Working unit
工作单位 410224196708290011
Working unit Identity card No.
身份证号码

仅供报告附件使用



2022



ION

继续有效一年。
or another year after

田达春 410200010001

田达春 410200010001



年 / 月 / 日



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

仅供报告附件使用

2024



变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

徐海 320505010003

常熟地区2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

财务评估报告





公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changshu Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国 · 江苏 · 常熟

总机: 86 (512) 51533688

传真: 86 (512) 51533620

电子信箱: mailcs@jsgztycpa.com

Changshu · Jiangsu · China

Tel: 86 (512) 51533688

Fax: 86 (512) 51533620

E-mail: mailcs@jsgztycpa.com

常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目财务评估报告

苏公 L[2026]E6147 号

致: 常熟市财政局

我们接受委托, 对常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的评估依据是《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》。相关单位对债券存续期内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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性财务信息存在差异, 因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评估报告出具的意见, 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。

常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券资金拟用于常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目。经专项评估, 我们认为, 根据相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设, 本次评估的常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券, 债券存续期内项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息, 实现项目收益和融资自求平衡。





总体评估结果如下：

一、项目总投资及资金来源情况

1、常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券存续期内项目总投资 48,985.58 万元，明细如下：

单位：万元

表 1

序号	项目名称	项目总投资
1	常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	48,985.58
	合计	48,985.58

2、本期拟申请专项债券资金 30,000.00 万元，其中本期债券用于资本金金额 0 万元。剩余部分资金来源：其他资本金 18,985.58 万元、已有地方政府专项债券资金 0 万元、其他资金（非资本金）0 万元。

项目资金来源情况如下：

单位：万元

表 2

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	48,985.58	-	-	18,985.58	-	30,000.00	-
合计	48,985.58	-	-	18,985.58	-	30,000.00	-

二、应付专项债券本息情况

本期债券项目已有地方政府专项债券资金 0 万元，假设本期发行专项债券 30,000.00 万元，利率为 2%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。项目应付专项债券本息明细如下：





表 3 单位：万元

项目名称	本期债务存续期 还本付息	全部债务存续期 还本付息
常熟市天虹商场东北侧地块 土地储备专项债券项目	33,000.00	33,000.00
合计	33,000.00	33,000.00

三、债券存续期内项目总收益

表 4 单位：万元

项目名称	本期债务存续期 项目总收益	全部债务存续期内 项目总收益
常熟市天虹商场东北侧地块 土地储备专项债券项目	50,787.49	50,787.49
合计	50,787.49	50,787.49

四、项目收益与融资平衡

本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 5 单位：万元

项目名称	项目 总投资	本期债券存续期 内项目总收益①	发行 期限	本期债券存续期内项 目总债务融资本息②	项目收益覆 盖倍数 ③=①/②
常熟市天虹商场东 北侧地块土地储备 专项债券项目	48,985.58	50,787.49	5 年	33,000.00	1.54
合计	48,985.58	50,787.49		33,000.00	1.54

全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 6 单位：万元

项目名称	项目 总投资	全部债务存续期 内项目总收益①	发行 期限	全部债务存续期内项 目总债务融资本息②	项目收益覆 盖倍数 ③=①/②
常熟市天虹商场东 北侧地块土地储备 专项债券项目	48,985.58	50,787.49	5 年	33,000.00	1.54
合计	48,985.58	50,787.49		33,000.00	1.54





经上述测算，根据相关单位对项目自身收益及其所依据的各项假设，本次评估的常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券，本期债券存续期内项目收益覆盖倍数为 1.54，项目总收益能够合理保障偿还项目总债务融资本息。

本报告仅供委托方申请常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券使用，因使用不当造成的任何后果与本所及注册会计师无关。

附件：项目收益与现金流入评估说明

项目明细表





此页无正文，为常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目财务评价报告（苏公 L[2026]E6147 号）签章页。

公证天业会计师事务所（特殊
普通合伙）常熟分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·常熟

2026 年 6 月 11 日



常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券 项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以常熟市土地储备中心对相关土地储备项目预期土地出让收入为基础，结合项目的收储期及周边地块成交情况作为参考依据，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关土地储备项目收益与融资自求平衡方案。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
- 3、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 4、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目概况

1、项目组织实施机构

项目主管单位：常熟市自然资源和规划局

项目实施单位：常熟市土地储备中心

2、项目情况

本期土地储备专项债券项目，相关信息如下：

表 1

地块名称	位置	土地面积 (m ²)	权利人	不动产权证号
常熟市天虹商场东北侧地块	海虞北路 58 号	43,275	常熟市交通产业投资集团有限公司	苏 (2020) 常熟市不动产权第 8105519 号
		4,410	常熟市交投交通能源有限公司	苏 (2020) 常熟市不动产权第 8105517 号

注：上述不动产权利已于 2026 年 1 月 23 日依法办理注销登记。



四、项目资金来源情况

常熟地区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券存续期内项目总投资 48,985.58 万元，本期拟申请专项债券资金 30,000.00 万元，其中本期债券用于资本金额 0 万元。剩余部分资金来源：其他资本金 18,985.58 万元、已有地方政府专项债券资金 0 万元、其他资金（非资本金）0 万元。

项目资金来源情况如下：

单位：万元

表 2

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金②=④+⑤+⑥			非资本金部分③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券 资金金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	48,985.58	-	-	18,985.58	-	30,000.00	-
合计	48,985.58	-	-	18,985.58	-	30,000.00	-

其他资本金 18,985.58 万元，系财政安排资金。

五、应付专项债券本息情况

本期债券项目已有地方政府专项债券资金 0 万元，假设本期发行专项债券 30,000.00 万元，利率为 2%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金。项目应付专项债券本息明细如下：

单位：万元

表 3

项目名称	本期债务存续期 还本付息	全部债务存续期 还本付息
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	33,000.00	33,000.00
合计	33,000.00	33,000.00

以下为应付本息情况表：

项目：常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	本期新增融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年	-	30,000		30,000	2.00%		-



2027年	30,000			30,000		600.00	600.00
2028年	30,000			30,000		600.00	600.00
2029年	30,000			30,000		600.00	600.00
2030年	30,000			30,000		600.00	600.00
2031年	30,000		30,000	-		600.00	30,600.00
合计		30,000	30,000			3,000.00	33,000.00
其中：本期债务存续期还本付息合计（2026年-2031年）							33,000.00
其中：全部债务存续期还本付息合计（2026年-2031年）							33,000.00

六、债券存续期内项目总收益

表 4

单位：万元

项目名称	本期债务存续期项目总收益	全部债务存续期内项目总收益
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	50,787.49	50,787.49
合计	50,787.49	50,787.49

1、项目收入测算

项目收入来源于土地出让收入，地块面积 47,685 m²，用地性质为城镇住宅用地。依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入合计 55,245.00 万元，楼面单价 8,456.50 元/平方米。

本项目预期出让价格情况表

序号	地块名称	规划用途	占地面积 (m ²)	容积率	预计楼面地价 (元/m ²)	预计出让价格 (万元)
1	天虹商场东北侧地块	城镇住宅用地	47,685	1.37	8,456.50	55,245.00

2、项目政策性成本测算

本项目土地出让政策性成本主要包括土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农业农村省级统筹资金，具体如下：

(1) 土地出让业务费：《江苏省财政厅江苏省自然资源厅国家税务总局江苏省税务局中国人民银行南京分行关于将国有土地使用权出让收入等四项非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（苏财综〔2021〕64号）按土地出让收入的 1%计；

(2) 农业土地开发资金：《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发〔2023〕27号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%，常熟市属于八等，土地出让



平均纯收益每平方米 53 元；

(3) 国有土地收益基金：根据国务院《关于规定国有土地使用权出让收支管理的通知》和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（苏财综〔2021〕64 号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 5% 计提；

(4) 农业农村省级统筹资金：根据江苏省财政厅《关于印发土地出让收入用于农业农村省级统筹资金管理办法的通知》（苏财预〔2022〕105 号），按土地出让收入的 2% 计；

通过测算，项目土地出让政策性成本共 4,457.51 万元，明细如下：

项目成本测算表

序号	项目	金额（万元）	说明
1	土地出让业务费	552.45	土地出让收入总额 1%
2	农业土地开发资金	37.91	农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益×15%，常熟市属于八等，土地出让平均纯收益每平方米 53 元
3	国有土地收益基金	2,762.25	土地出让收入总额 5%
4	农业农村省级统筹资金	1,104.90	按照土地出让收入的 2% 计提农业农村省级统筹资金费
	合计	4,457.51	

3、项目总收益测算

项目收入扣除政策性成本的余额为 50,787.49 万元。

七、项目收益与融资平衡

本期债券存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

表 7

项目名称	项目总投资	本期债券存续期内项目总收益①	发行期限	本期债券存续期内项目总债务融资本息②	单位：万元
					项目收益覆盖倍数 ③=①/②
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	48,985.58	50,787.49	5 年	33,000.00	1.54
合计	48,985.58	50,787.49		33,000.00	1.54



全部债务存续期内项目收益偿还融资本金和利息情况如下：

单位：万元

表 8

项目名称	项目总投资	全部债务存续期内项目总收益①	发行期限	全部债务存续期内项目总债务融资本息②	项目收益覆盖倍数③=①/②
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目	48,985.58	50,787.49	5 年	33,000.00	1.54
合计	48,985.58	50,787.49		33,000.00	1.54

八、项目风险管理

（一）主要风险识别

结合常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目申报及实施特点，紧扣最新土地储备专项债管理政策要求，识别核心风险内容如下：

1、收益平衡风险。受当前房地产市场下行压力影响，若区域土地市场预期不及预期，可能导致地块出让价格低于测算值，出现土地出让收益无法足额实现、专项债本息覆盖不足的情况，影响偿债能力。

2、合规性风险。项目若未严格契合《常熟市国土空间总体规划（2021—2035 年）》要求，或未按规定纳入 2026 年度土地储备计划、未在全民所有土地资产管理信息系统完成标识码登记，以及土地权属存在抵质押、查封等未明确情形，将影响申报合规性。

3、土地收储实施风险。地块收储过程中可能出现收储价格与原土地使用权人预期分歧较大、协商难以达成一致的问题，同时若地块存在复杂债权债务关系，将增加土地解押难度，延误收储进度，进而影响项目整体推进时序。

4、资金管理风险。专项债资金若未严格执行专款专用、封闭管理要求，可能出现资金挪用、空转或使用效率偏低的情况，违反专项债资金管理规定，引发监管风险。

（二）风险管理策略

1、收益平衡风险管控。引入第三方专业机构，结合常熟市土地市场行情、周边同类地块出让价格，科学测算地块出让收益，建立动态调整机制，定期跟踪市场变化，合理调整收益预测参数，确保收益测算保守合理，保障专项债本息覆盖倍数持续满足监管要求；同时优化地块开发规划，提升地块利用价值，增强地块市场吸引力，降低土地出让收益不及预期的风险，确保项目融资收益自平衡。

2、合规性风险管控。项目申报前，严格对照《常熟市国土空间总体规划（2021



—2035年》及专项债申报政策要求，明确地块规划用途，确保项目已纳入2026年度土地储备计划，完成全民所有土地资产管理信息系统标识码登记；全面核查土地权属情况，提前梳理土地抵质押、查封等潜在问题，及时办理相关解除手续，确保土地权属清晰无争议；由自然资源、财政部门联合审核项目实施方案，论证项目可行性、合规性，确保符合申报全流程要求，避免合规性问题影响申报进程。

3、土地收储实施风险管控。提前开展地块摸底调查，全面掌握原土地使用权人诉求、地块债权债务及抵押登记等详细情况，建立沟通协调机制，主动与相关方对接协商，参考市场评估价建立灵活的收储价格协商机制，平衡各方利益，减少协商分歧；对存在复杂债权债务的地块，提前联合金融机构、司法部门制定解押方案，有序推进债权债务清理，确保收储工作顺利推进，保障项目按计划时序实施。

4、资金管理风险管控。严格执行专项债资金专户管理、专款专用、封闭运行，资金使用严格限定于地块整理、配套建设等土地储备相关工作，严禁挪用、空转。建立资金动态监控机制，定期上报进度，接受财政、自然资源部门监管。实施“事前绩效评估+事中跟踪评价+事后审计问责”全链条管理，确保资金使用合规高效，有效防范风险。

5、政策变动风险管控。安排专人跟踪国家及省市关于土地储备、专项债券管理的政策动态，及时掌握政策调整方向，加强与财政、自然资源部门的沟通对接，提前预判政策变动影响；在项目申报及实施方案中预留政策调整空间，建立政策变动应急响应机制，若政策发生调整，及时优化项目申报及实施流程，确保项目适应政策变化，顺利推进申报及实施工作。

此外，压实市县政府主体责任，由自然资源、财政部门联合加强项目全生命周期监管，定期开展项目抽查，及时排查风险隐患，建立风险预警体系，对高风险问题提前介入干预；同时严格履行信息披露义务，向投资者全面披露项目风险、收益及推进情况，保障投资者合法权益，确保项目平稳推进。



三、项目详细信息

项目1												
常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目												
土地储备												
项目名称												
项目类型（一级）												
项目类型（二级）	3. 000000000											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0. 000000000											
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）												
项目简要描述	收购存量闲置土地，严控建设用地增量，优化存量资源配置、提升土地利用质量，助力存量闲置土地盘活。											
项目建设期	2026年至2026年											
项目运营期	2026年至2031年											
项目运营期	5											
本项目本次拟发行债券期限（年）	4. 89855800											
债券存续期内项目总投资（亿元）	1. 89855800											
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	3. 000000000											
专项债券融资（亿元）												
其他债券融资（亿元）												
项目分年融资计划（亿元）												
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后			
专项债券融资（亿元）				3. 000000000								
其他债券融资（亿元）												
债券存续期内项目总收益（亿元）												
5. 078749												
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后			
										2026年	2032年	5. 07874900
2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	
2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	
2052年	2053年	2054年	2055年	2056年及以后								
债券存续期内项目总收益/项目总投资												
1. 04												
债券存续期内项目总债务融资本息												
1. 54												
债券存续期内项目总债务融资本金												
1. 69												
债券存续期内项目总地方债融资本息												
1. 54												
债券存续期内项目总地方债融资本金												
1. 69												
项目收益为收储土地出让收入扣除政策性成本的余额。												
项目收益预测依据												

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。





营业执照

(副本)

编号 320581666202407230244

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91320581MA1PBWXQ1Q (1/1)

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

负责人 刘震
成立日期 2017年07月06日

经营场所 江苏省苏州市常熟市琴川街道黄黄河路22号
汇丰时代广场4幢920



仅供验资、审计报告用



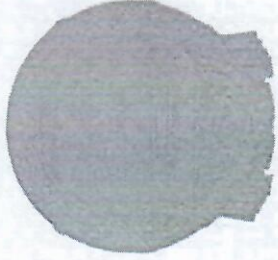
2024年07月23日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所分所 执业证书

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通
合伙）常熟分所

负责人：刘震

经营场所：江苏省苏州市常熟市琴川街道黄河
路22号汇丰时代广场4幢920

分所执业证书编号：320200283210

批准执业文号：苏财会[2017]86号

批准执业日期：2017年12月27日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：江苏省财政厅

2024年8月20日

中华人民共和国财政部制





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘震(110001022598)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会
年 月 日



刘震(110001022598)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会
年 月 日



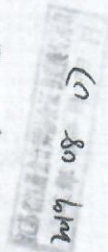
姓名 刘震
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-07-06
Date of birth
工作单位 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所
Working unit
身份证号码 320520197607060114
Identity card No.



证书编号: 110001022598
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 04 月 30 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘震(110001022598)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d



淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项 债券项目财务评估报告



淮国源会咨询（2026）第 005 号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

电话：83718978 83710778

地址：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

电话：83718378

邮编：223005

传真：83715178

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.cn>

邮箱：hagycpa@163.com

目 录

一、项目现金流收益预测编制基础	1
二、项目评估测算的基本假设	2
三、建设项目的的基本情况	2
(一) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	2
(二) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目 ..	2
(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	3
(四) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南 侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	3
(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和 淮安区国道 233 东侧地块项目	3
(六) 淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	4
(七) 洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	4
四、评估参考文件	4
五、新增土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案	5
(一) 新增土地储备专项债券项目投资与资金来源	5
(二) 融资平衡方案	7
(三) 预期收益和预期支出情况	10
(四) 还本付息情况	12
六、项目资金平衡情况	15
七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况	21
八、评估意见	24
(一) 本批拟发债	24
(二) 项目全部债务	25



淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

淮国源会咨（2026）第 005 号

淮安市财政局：

我所接受委托，对淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的基础。而且，我们认为这些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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以对项目实施单位预计收益进行审核的结果为基础，结合项目所涉及的相关收费政策内容、收费政策的合法合规依据、覆盖



群体分布、预计产生的反映政府性基金收入或专项收入的稳定现金流规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

(一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化，本估算采用的利率为年利率 2%；

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的基本情况

本批项目由淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目，淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目，淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目，淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目，淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目，淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目，洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目七个单项工程组成，项目总投资 139,600.00 万元。

(一) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

本项目淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目包含一宗地块，即灰厂地块，地块位于清江浦区西安路东侧、漕运西路南侧，面积



5.3345 公顷，地块规划用途为商业服务业设施、居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。总投资 24,000.00 万元。

(二) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

本项目包含一宗地块，即大同路菜场地块（淮自然(浦)挂 2022 第 21 号），地块位于清江浦区大同路南侧、银川路西侧，面积 1.1192 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 17,500.00 万元。

(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

本项目包含一宗地块，即南马厂小区一期地块，地块位于于淮安经济技术开发区松园路北侧、竹园路西侧，面积 5.8806 公顷，地块规划用途为居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 19,900.00 万元。

(四) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

本项目包含两宗地块，（1）春晖路南侧，昆仑路西侧地块位于春晖路南侧、昆仑路西侧，面积 2.8252 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，（2）郭桥路南侧、楚盐路西侧地块位于郭桥路南侧、楚盐路西侧，面积 1.7610 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 9,100.00 万元。

(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目



本项目 2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块，分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中：淮安区博里北斗路北侧地块，位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路北侧、安居路东侧，拟收储面积：3.3516 公顷（50.27 亩）；淮安区国道 233 东侧地块，项目地址：淮安区海棠大道北侧、国道 233 东侧，拟收储面积：1.6208 公顷（24.31 亩）；项目总投资 34,400.00 万元。

（六）淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积 3.4324 公顷（51.49 亩），土地用途为居住用地。项目总投资 22,700.00 万元。

（七）洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

本项目淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源富集，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 3.84 公顷（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率 1.0-2.2，建筑限高 60 米。项目总投资 12,000.00 万元。

四、评估参考文件

（一）国务院《关于加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43 号）；

（二）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财



预〔2018〕34号）；

（三）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

（四）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）；

（五）财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）；

（六）《中共中央办公厅国务院办公厅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）。

五、新增土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案

（一）新增土地储备专项债券项目投资与资金来源

本批项目由淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目，淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目，淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目，淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目，淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233东侧地块项目，淮阴区2026年度土地储备专项债收储项目，洪泽区2026年度土地储备专项债收储项目七个单项工程组成。项目总投资139,600.00万元，其中淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目24,000.00万元、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目17,500.00万元、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目19,900.00万元、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧



地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 9,100.00 万元、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目 34,400.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 22,700.00 万元、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目 12,000.00 万元。项目资金来源 139,600.00 万元，其中资本金 3,700.00 万元和非资本金 135,900.00 万元。资本金 3,700.00 万元，其中其他资本金 3,700.00 万元（淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 1,200.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 2,500.00 万元）；非资本金 135,900.00 万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金金额 135,900.00 万元（淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目 24,000.00 万元、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目 17,500.00 万元、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目 19,900.00 万元、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 7,900.00 万元、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目 34,400.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 20,200.00 万元、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目 12,000.00 万元）。具体见下表：

新增土地储备专项债券项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨



		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	24,000.00					24,000.00	
淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	17,500.00					17,500.00	
淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	19,900.00					19,900.00	
淮安市工业园区春晖路南侧, 昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	9,100.00			1,200.00		7,900.00	
淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233 东侧地块项目	34,400.00					34,400.00	
淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	22,700.00			2,500.00		20,200.00	
洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	12,000.00					12,000.00	
合计	139,600.00			3,700.00		135,900.00	

(二) 融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益 186,386.00 万元，债券发行期限拟为 5 年，本批债券存续期内应付债务资金本息之和 149,490.00 万元（其中本批拟申请债券的本息之和 149,490.00 万元），项目收益覆盖倍数 1.25，其中：

1、淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 34,556.00 万元，其中土地出让收入 34,556.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 26,400.00 万元，其中债务还本 24,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 24,000.00 万元），利息支出 2,400.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 2,400.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.81。



2、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益23,500.00万元，其中土地出让收入23,500.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和19,250.00万元，其中债务还本17,500.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金17,500.00万元），利息支出1,750.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息1,750.00万元）。项目收益覆盖倍数1.22。

3、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益26,500.00万元，其中土地出让收入26,500.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和21,890.00万元，其中债务还本19,900.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金19,900.00万元），利息支出1,990.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息1,990.00万元）。项目收益覆盖倍数1.21。

4、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益10,700.00万元，其中土地出让收入10,700.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和8,690.00万元，其中债务还本7,900.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金7,900.00万元），利息支出790.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息790.00万元）。项目收益覆盖倍数1.23。

5、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233东侧地块项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益45,408.00万元，其中土地出让收入45,408.00万元。债券存



续期内应付债务资金本息之和 37,840.00 万元，其中债务还本 34,400.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 34,400.00 万元），利息支出 3,440.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 3,440.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.20。

6、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 29,622.00 万元，其中土地出让收入 29,622.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 22,220.00 万元，其中债务还本 20,200.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 20,200.00 万元），利息支出 2,020.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 2,020.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.33。

7、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 16,100.00 万元，其中土地出让收入 16,100.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 13,200.00 万元，其中债务还本 12,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 12,000.00 万元），利息支出 1,200.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 1,200.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.22。

具体情况见下表：

新增土地储备专项债券项目本批债券资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
1	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	34,556.00	5	26,400.00	1.31
2	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	23,500.00	5	19,250.00	1.22
3	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	26,500.00	5	21,890.00	1.21
4	淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	10,700.00	5	8,690.00	1.23
5	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和	45,408.00	5	37,840.00	1.20



	淮安区国道 233 东侧地块项目				
6	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	29,622.00	5	22,220.00	1.33
7	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	16,100.00	5	13,200.00	1.22
	合计	186,386.00		149,490.00	1.25

(三) 预期收益和预期支出情况

1、本批债券存续期内预期总收益 186,386.00 万元,应付债务资金本息之和 149,490.00 万元,预期收支差额 36,896.00 万元。具体情况见下表:

单位: 万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减: 土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					2,718.00	2,718.00
2028					2,718.00	2,718.00
2029					2,718.00	2,718.00
2030					2,718.00	2,718.00
2031	186,386.00		186,386.00	135,900.00	2,718.00	138,618.00
合计	186,386.00		186,386.00	135,900.00	13,590.00	149,490.00

2、各项目预期收益和预期支出情况

(1) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

单位: 万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减: 土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					480.00	480.00
2028					480.00	480.00
2029					480.00	480.00
2030					480.00	480.00
2031	34,556.00		34,556.00	24,000.00	480.00	24,480.00
合计	34,556.00		34,556.00	24,000.00	2,400.00	26,400.00

(2) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

单位: 万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减: 土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计



2026						
2027					350.00	350.00
2028					350.00	350.00
2029					350.00	350.00
2030					350.00	350.00
2031	23,500.00		23,500.00	17,500.00	350.00	17,850.00
合计	23,500.00		23,500.00	17,500.00	1,750.00	19,250.00

(3) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					398.00	398.00
2028					398.00	398.00
2029					398.00	398.00
2030					398.00	398.00
2031	26,500.00		26,500.00	19,900.00	398.00	20,298.00
合计	26,500.00		26,500.00	19,900.00	1,990.00	21,890.00

(4) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					158.00	158.00
2028					158.00	158.00
2029					158.00	158.00
2030					158.00	158.00
2031	10,700.00		10,700.00	7,900.00	158.00	8,058.00
合计	10,700.00		10,700.00	7,900.00	790.00	8,690.00

(5) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					688.00	688.00



2028					688.00	688.00
2029					688.00	688.00
2030					688.00	688.00
2031	45,408.00		45,408.00	34,400.00	688.00	35,088.00
合计	45,408.00		45,408.00	34,400.00	3,440.00	37,840.00

(6) 淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					404.00	404.00
2028					404.00	404.00
2029					404.00	404.00
2030					404.00	404.00
2031	29,622.00		29,622.00	20,200.00	404.00	20,604.00
合计	29,622.00		29,622.00	20,200.00	2,020.00	22,220.00

(7) 洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					240.00	240.00
2028					240.00	240.00
2029					240.00	240.00
2030					240.00	240.00
2031	16,100.00		16,100.00	12,000.00	240.00	12,240.00
合计	16,100.00		16,100.00	12,000.00	1,200.00	13,200.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
			①	②		③		④=①+②-			⑤=③+④	
淮安市本级灰厂地块	24,000.00	2026		24,000.00	24,000.00			24,000.00				
		2027	24,000.00					21,000.00	180.00	180.00	480.00	480.00
		2028	24,000.00					24,000.00	180.00	180.00	480.00	480.00



土地储备专项债项目		2029	21,000.00						21,000.00	480.00	480.00	480.00	480.00
		2030	21,000.00						21,000.00	480.00	480.00	480.00	480.00
		2031	21,000.00			24,000.00	21,000.00	0.00	480.00	480.00	21,480.00	21,480.00	
		小计		24,000.00	24,000.00	24,000.00	21,000.00		2,400.00	2,400.00	26,400.00	26,400.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	17,500.00	2026		17,500.00	17,500.00			17,500.00					
		2027	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2028	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2029	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2030	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2031	17,500.00			17,500.00	17,500.00	0.00	350.00	350.00	17,850.00	17,850.00	
		小计		17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00		1,750.00	1,750.00	19,250.00	19,250.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	19,900.00	2026		19,900.00	19,900.00			19,900.00					
		2027	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2028	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2029	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2030	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2031	19,900.00			19,900.00	19,900.00	0.00	398.00	398.00	20,298.00	20,298.00	
		小计		19,900.00	19,900.00	19,900.00	19,900.00		1,990.00	1,990.00	21,890.00	21,890.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市工业园	7,900.00	2026		7,900.00	7,900.00			7,900.00					



区存晖 路南 侧、昆 仑路西 侧地块 和郭桥 路南 侧、楚 盐路西 侧地块 土地储 备专项 债项目		2027	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2028	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2029	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2030	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2031	7,900.00				7,900.00	7,900.00	0.00	158.00	158.00	8,058.00	8,058.00
		小计			7,900.00	7,900.00	7,900.00	7,900.00			790.00	790.00	8,690.00
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
			①	②		③		④=①+②- ③	⑤		⑥=③+⑤		
淮安区 土地储 备专项 债收购 淮安区 博里北 斗路北 侧地块 和淮安 区国道 233东 侧地块 项目	34,400.0 0	2026		34,400.00	34,400.00			34,400.00					
		2027	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2028	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2029	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2030	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2031	34,400.00				34,400.00	34,400.00	0.00	688.00	688.00	35,088.00	35,088.00
		小计			34,400.00	34,400.00	34,400.00	34,400.00		3,440.00	3,440.00	37,840.00	37,840.00
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
			①	②		③		④=①+②- ③	⑤		⑥=③+⑤		
淮阴区 2026年 度土地 储备专	20,200.0 0	2026		20,200.00	20,200.00			20,200.00					
		2027	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	
		2028	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	
		2029	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	



项债收 储项目		2030	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	104.00	104.00	
		2031	20,200.00			20,200.00	20,200.00	0.00	404.00	404.00	20,604.00	20,604.00	
		小计		20,200.00	20,200.00	20,200.00	20,200.00		2,020.00	2,020.00	22,220.00	22,220.00	
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
				①	②	③	④=①+②- ③		⑤	⑥=③+⑤			
洪泽区 2026年 度土地 储备专 项债收 储项目	12,000.0 0	2026		12,000.00	12,000.00			12,000.00					
		2027	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2028	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2029	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2030	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2031	12,000.00				12,000.00	12,000.00	0.00	240.00	240.00	12,240.00	12,240.00
		小计		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		1,200.00	1,200.00	13,200.00	13,200.00	
合计			135,900.0 0	135,900.00	135,900.0 0	135,900.00		13,590.00	13,590.00	149,490.00	149,490.00		

根据上表，项目全部债券存续期内（2026年至2031年）还本付息总额为149,490.00万元。本期债券存续期内（2026年至2031年）还本付息总额为149,490.00万元。

六、项目资金平衡情况

（一）淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.4000
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000
项目简要描述	本项目淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目包含一宗地块，即灰厂地块，地块位于清江浦区西安路东侧、漕运西路南侧，面积5.3345公顷，地块规划用途为商业服务业设施、居住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤26%，绿地率≥35%。总投资24,000.00万元。
项目建设期	2026年至2026年
项目运营期	2027年至2031年



本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	2.4000										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）											
专项债券融资（亿元）	2.4000										
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资（亿元）				2.4000							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）											
3.4556											
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	3.4556	2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.44
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		2.6400		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.31		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		2.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.44		
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		2.6400		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.31		
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		2.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.44		
项目收益预测依据	灰厂地块，规划用途为商业、住宅用地，规划容积率：1.0<容积率≤2.5，发债周期为5年，评估市场价格为24821万元，结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，2031年预计土地出让收入34556万元。										

（二）淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.7500



其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000										
项目简要描述	本项目包含一宗地块，即大同路菜场地块（淮自然（浦）挂2022第21号），地块位于清江浦区大同路南侧、银川路西侧，面积1.1192公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。项目总投资17,500.00万元。										
项目建设期	2026年至2026年										
项目运营期	2027年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.7500										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）											
专项债券融资（亿元）	1.7500										
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资（亿元）				1.7500							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）											
2.35											
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	2.3500	2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.34
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		1.9250			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.22		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		1.7500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.34		
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		1.9250			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息				1.22		
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		1.7500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金				1.34		
项目收益预测依据	大同路菜场地块，规划用途为商业、住宅用地，规划容积率：1.0<容积率≤2.8，发债期限为5年，评估市场价格为17640万元，结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，2031年预计土地出让收入23500万元。										



(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.9900									
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目包含一宗地块，即南马厂小区一期地块，地块位于于淮安经济技术开发区松园路北侧、竹园路西侧，面积 5.8806 公顷，地块规划用途为居住用地，1.0<容积率≤2.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。项目总投资 19,900.00 万元。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.9900									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）										
专项债券融资（亿元）	1.9900									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 及以后	
专项债券融资（亿元）				1.9900						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）	2.65									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	2.6500	2032 年
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.33
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	2.1890		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.21	



债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	1.9900	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.33
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.1890	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.21
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	1.9900	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	1.33
项目收益预测依据	本项目地块收储整理后，预计于2031年出让，根据拟出让地块规划条件估算，预估土地出让总价为26500万元，本方案不计提政策性土地出让成本，即可用于还本付息的土地出让金收益为26500万元。		

（四）淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.7900									
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目包含两宗地块，（1）春晖路南侧，昆仑路西侧地块位于春晖路南侧、昆仑路西侧，面积2.8252公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，（2）郭桥路南侧、楚盐路西侧地块位于郭桥路南侧、楚盐路西侧，面积1.7610公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。项目总投资9,100.00万元。									
项目建设期	2026年至2026年									
项目运营期	2027年至2031年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	0.9100									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.1200									
专项债券融资（亿元）	0.7900									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				0.7900						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
1.07										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年



2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	1.0700	2032 年		
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后		
										债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.18
债券存续期内项目总债务融资本息(亿元)		0.8690		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.23		
债券存续期内项目总债务融资本金(亿元)		0.7900		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.35		
债券存续期内项目总地方债务融资本息(亿元)		0.8690		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息						1.23		
债券存续期内项目总地方债务融资本金(亿元)		0.7900		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金						1.35		
项目收益预测依据		项目收入来源于项目地块出让金收入, 预计供地时间为 2031 年底, 可出让土地为商住用地, 可出让面积 4.5862 公顷, 淮安市土地储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素, 对项目地块预期市场价格进行评估, 预期出让收入为 10700 万元。										

(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和
淮安区国道 233 东侧地块项目

单位: 亿元

项目名称	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目	
项目类型(一级)	土地储备	
项目类型(二级)		
本只专项债券中用于该项目的金额(亿元)	3.4400	
其中: 用于符合条件的重大项目资本金额(亿元)	0.0000	
项目简要描述	本项目 2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块, 分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中: 淮安区博里北斗路北侧地块, 位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路北侧、安居路东侧, 拟收储面积: 3.3516 公顷(50.27 亩); 淮安区国道 233 东侧地块, 项目地址: 淮安区海菜大道北侧、国道 233 东侧, 拟收储面积: 1.6208 公顷(24.31 亩); 项目总投资 34,400.00 万元。	
项目建设期	2026 年至 2026 年	
项目运营期	2027 年至 2031 年	
本项目本次拟发行债券期限(年)	5	
债券存续期内项目总投资(亿元)	3.4400	
其中: 不含专项债券的项目资本金(亿元)		
专项债券融资(亿元)	3.4400	
其他债务融资(亿元)		



项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				3.4400						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）	4.5408									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	4.5408	2032年
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.32	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.7840			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.20
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	3.4400			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.32
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.7840			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.20
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	3.4400			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.32
项目收益预测依据	淮安区博里北斗路北侧地块，土地拟使用债券资金规模为10150万元，该地块预计出让底价13398万元；淮安区国道233东侧地块，土地拟使用债券资金规模为24250万元，该地块预计出让底价32010万元。									

（六）淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：亿元

项目名称	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.0200
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000
项目简要描述	本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积 3.4324 公顷（51.49 亩），土地用途为居住用地。项目总投资 22,700.00 万元。
项目建设期	2026 年至 2026 年
项目运营期	2027 年至 2031 年



本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	2.2700									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.2500									
专项债券融资（亿元）	2.0200									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023年 及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 及以后	
专项债券融资（亿元）				2.0200						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
2.9622										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	2.9622	2032年
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年 及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.30	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	2.2220			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.33	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	2.0200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.47	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.2220			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.33	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	2.0200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.47	
项目收益预测依据	<p>淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目地块，规划用途为居住用地，发债周期为 5 年，目前地块评估价格为 22791.14 万元。结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，每年增幅约 5.38%，预计 2031 年土地出让收入 29622 万元。</p> <p>本次收购存量闲置土地过程中，不产生税费等相关费用，税费由土地出让时的买方承担。</p>									

（七）洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：亿元

项目名称	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	
项目类型（一级）	土地储备	淮安国源会计师事务所
项目类型（二级）		咨询报告 稽核



本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.2000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源丰富，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 3.84 公顷（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率 1.0-2.2，建筑限高 60 米。项目总投资 12,000.00 万元。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.2000									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）										
专项债券融资（亿元）	1.2000									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 及以后	
专项债券融资（亿元）				1.2000						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
1.61										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	1.6100	2032 年
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后
									债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.34
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			1.3200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			1.2000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.34
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）			1.3200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.22
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）			1.2000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.34



项目收益预测依据	<p>淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源富集，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 57.6 亩（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），收储价约 208.33 万元/亩，共计 12000 万元，根据平均每年约 6.83% 增幅计算，预计 2031 年土地出让价约 279.5 万元/亩，共计 16100 万元。</p> <p>本次收购存量闲置土地过程中，不产生税费等相关费用，税费由土地出让时的买方承担。</p>
----------	--

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	34,556.00	26,400.00	1.31
2	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	23,500.00	19,250.00	1.22
3	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	26,500.00	21,890.00	1.21
4	淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	10,700.00	8,690.00	1.23
5	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目	45,408.00	37,840.00	1.20
6	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	29,622.00	22,220.00	1.33
7	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	16,100.00	13,200.00	1.22
	合计	186,386.00	149,490.00	1.25

八、评估意见

（一）本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 2026-2031 年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目债券额度 135,900.00 万元。该项目在本批债券存续期内预期收益 186,386.00 万元，本批债券存续期内应付债务本息之和 149,490.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。本次评估的淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目预



期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（二）项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 186,386.00 万元，债务存续期内应付债务本息之和 149,490.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国 淮安



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 6 月 11 日





统一社会信用代码

9132089108930822X4

营业执照

编号: 201401010010001



扫描“二维码”或“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 淮安国源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈德茂

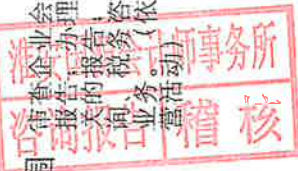
经营范围

成立日期 2014年01月02日

合伙期限 2014年01月02日至*****

主要经营场所 淮安经济技术开发区康一路22号

出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；清算事宜中的审计业务，出具审计报告；分立、清算是审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2019

年07月10日



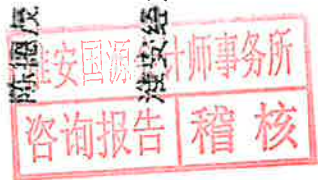
证书序号 0012318

说明

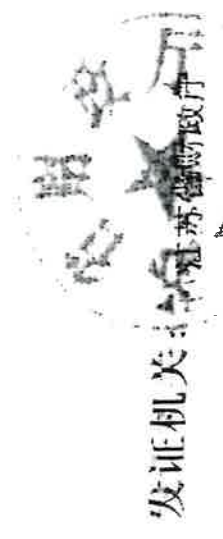
会计师事务所 执业证书

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》。

名称：
 淮安国源会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人：
 陈德茂
 主任会计师：
 淮安国源会计师事务所
 经营场所：
 淮安经济技术开发区小康城3区90号
 组织形式：
 普通合伙
 执业证书编号：
 32060014
 批准执业文号：
 苏财会[2013]66
 批准执业日期：
 2013年12月25日



淮安经济技术开发区小康城3区90号



发证机关
 二〇一三年十二月二日



姓名	陈德茂
Full name	陈德茂
性别	男
Sex	男
出生日期	1964-05-10
Date of birth	1964-05-10
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	320823196405100211
Identity card No.	320823196405100211



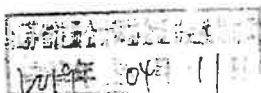
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

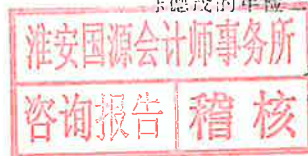
证书编号: 320800010002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

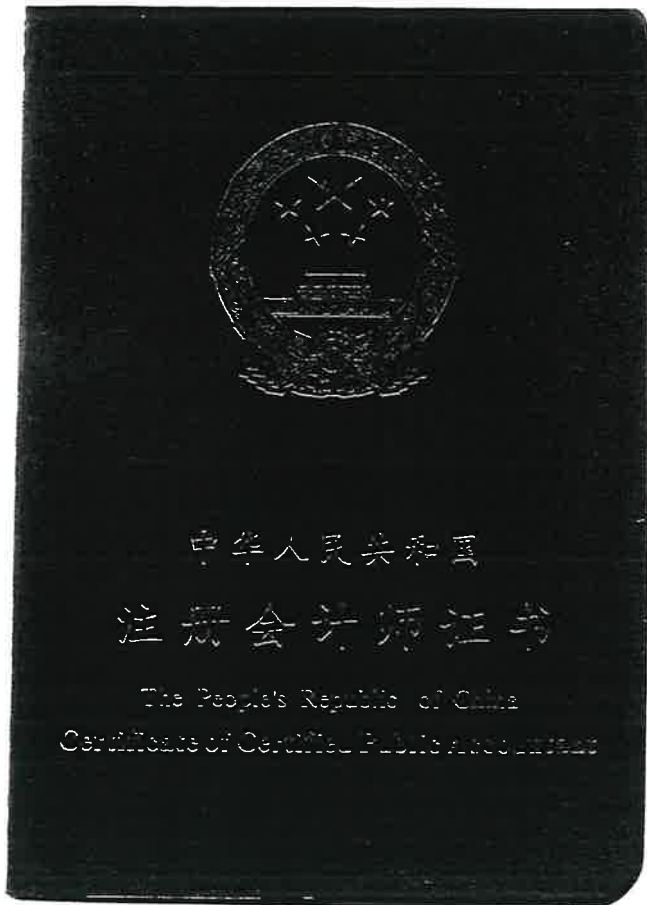
发证日期: 1997 年 12 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



陈德茂的年检二维码



年 月 日
/y /m /d



姓名	仇应波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966-09-07
Date of birth	
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	320802196609072038
Identity card No.	



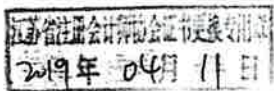
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

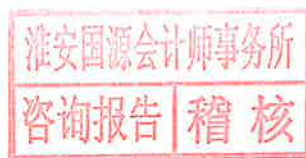
证书编号: 320800010001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 07 月 18 日
Date of Issuance



仇应波的年检二维码

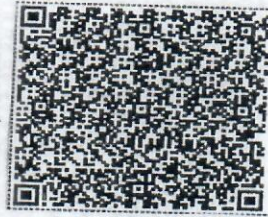


年 月 日
/y /m /d



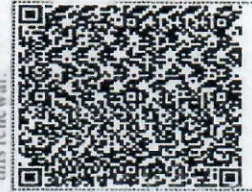
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



陈志岗(320506120005)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/m /d



陈志岗(320506120005)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



姓名 陈志岗
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-09-25
Date of birth
工作单位 常熟天瑞会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 321102197409251071
Identity card No.



320506120005

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2015

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项 债券项目财务评估报告



淮国源会咨询（2026）第 005 号

审计单位：淮安国源会计师事务所（普通合伙）

电话：83718978 83710778

地址：淮安经济技术开发区小康城 3 区 90 号

电话：83718378

邮编：223005

传真：83715178

防伪查询网址：<http://acc.mof.gov.cn>

邮箱：hagycpa@163.com.

盐城市区 2026 年江苏省政府新
增土地储备专项债券项目
财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0510 号

审计机构：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
地址：江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 3 栋 9 层 9-B
邮编：210000





北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

BEIJING ZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGSU BRANCH

地址：江苏省南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

邮编：210000

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0510 号

盐城市财政局：

我们接受委托，对盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。盐城市财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

项目总体情况如下：

1. 项目建设资金来源情况

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目包括天山路东、清河路北地块等 10 个项目，项目总投资 10.102 亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金 9.88 亿元；不含专项债券的项目资本金 0.222 亿元。项目建设资金来源情况如下：

表 1 盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目资金来源情况表

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥ [注 1]	已有 地方 政府 专项 债券 资金 金额 ⑦	拟使用 本期 地方 政府 专项 债券 资金 金额⑧	其他资 金（非 资本 金）⑨
1	天山东路、清河路北侧地块	0.6500					0.6500	
2	大洋村三期改造地块	1.6300					1.6300	
3	丹溪路南、东亭路西侧地块	1.8200					1.8200	
4	东闸北村棚户区改造项目	0.7398			0.0398		0.7000	
5	盐城高新区土储专项债项目	1.0600					1.0600	
6	大庆西路南、惠民路东地块	1.2800					1.2800	
7	人民路北、经三路西地块	0.1000					0.1000	
8	日月路西、开元路南地块	0.4500					0.4500	
9	世纪大道南、天山路西侧地块	0.8722			0.1822		0.6900	
10	大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	1.5000					1.5000	
	合计	10.1020			0.2220		9.8800	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

2. 融资应付本息情况

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目计划融资 9.88 亿元，其中：本次申请江苏省政府专项债券资金 9.88 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

(1) 本期债券存续期应付融资本息情况

表 2 盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期内应付本息情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	天山路东、清河路北侧地块	0.6500		0.6500	0.0601		0.0601	0.7101		0.7101
2	大洋村三期改造地块	1.6300		1.6300	0.1508		0.1508	1.7808		1.7808
3	丹溪路南、东亭路西侧地块	1.8200		1.8200	0.1684		0.1684	1.9884		1.9884
4	东闸北村棚户区改造项目	0.7000		0.700	0.0648		0.0648	0.7648		0.7648
5	盐城高新区土储专项债券项目	1.0600		1.0600	0.0981		0.0981	1.1581		1.1581
6	大庆西路南、惠民路东地块	1.2800		1.2800	0.1184		0.1184	1.3984		1.3984
7	人民路北、经三路西地块	0.1000		0.1000	0.0093		0.0093	0.1093		0.1093
8	日月路西、开元路南地块	0.4500		0.4500	0.0416		0.0416	0.4916		0.4916
9	世纪大道南、天山路西侧地块	0.6900		0.6900	0.0638		0.0638	0.7538		0.7538
10	大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	1.5000		1.500	0.1388		0.1388	1.6388		1.6388
	合计	9.8800		9.8800	0.9141		0.9141	10.7941		10.7941

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况

表 3 盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期内应付本息情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	天山东、清河路北侧地块	0.6500		0.6500	0.0601		0.0601	0.7101		0.7101
2	大洋村三期改造地块	1.6300		1.6300	0.1508		0.1508	1.7808		1.7808
3	丹溪路南、东亭路西侧地块	1.8200		1.8200	0.1684		0.1684	1.9884		1.9884
4	东闸北村棚户区改造项目	0.700		0.700	0.0648		0.0648	0.7648		0.7648
5	盐城高新区土储专项债券项目	1.0600		1.0600	0.0981		0.0981	1.1581		1.1581
6	大庆西路南、惠民路东地块	1.2800		1.2800	0.1184		0.1184	1.3984		1.3984
7	人民路北、经三路西地块	0.1000		0.1000	0.0093		0.0093	0.1093		0.1093
8	日月路西、开元路南地块	0.4500		0.4500	0.0416		0.0416	0.4916		0.4916
9	世纪大道南、天山路西侧地块	0.6900		0.6900	0.0638		0.0638	0.7538		0.7538
10	大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	1.500		1.500	0.1388		0.1388	1.6388		1.6388
	合计	9.8800		9.8800	0.9141		0.9141	10.7941		10.7941

3. 项目融资与收益平衡方案

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目以政府性基金收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

（1）本期债券存续期内资金平衡方案

表 4 盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	本期债券存续期内应付 债务本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	天山东、清河路北侧 地块	0.7972	0.7101	1.12
2	大洋村三期改造地块	2.0367	1.7808	1.14
3	丹溪路南、东亭路西 侧地块	2.2165	1.9884	1.11
4	东闸北村棚户区改造 项目	5.1878	0.7648	6.78
5	盐城高新区土储专项 债券项目	1.2948	1.1581	1.12
6	大庆西路南、惠民路 东地块	1.5851	1.3984	1.13
7	人民路北、经三路 西地块	0.1277	0.1093	1.17
8	日月路西、开元路 南地块	0.5485	0.4916	1.12
9	世纪大道南、天山 路西地块	1.6178	0.7538	2.15
10	大丰区 2026 年土地 储备专项债券项目	2.3347	1.6388	1.42
	合计	17.7468	10.7941	1.64

（2）项目全部债务存续期资金平衡方案

表 5 盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	本期债券存续期内应付 债务本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	天山东路、清河路北侧地块	0.7972	0.7101	1.12
2	大洋村三期改造地块	2.0367	1.7808	1.14
3	丹溪路南、东亭路西侧地块	2.2165	1.9884	1.11
4	东闸北村棚户区改造项目	5.1878	0.7648	6.78
5	盐城高新区土储专项债项目	1.2948	1.1581	1.12
6	大庆西路南、惠民路东地块	1.5851	1.3984	1.13
7	人民路北、经三路西侧地块	0.1277	0.1093	1.17
8	日月路西、开元路南地块	0.5485	0.4916	1.12
9	世纪大道南、天山路西侧地块	1.6178	0.7538	2.15
10	大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	2.3347	1.6388	1.42
	合计	17.7468	10.7941	1.64

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

4.其他说明

我们提醒报告信息使用者注意：由于被评价的各项目目前处于建设期，项目单位在编制项目收益与融资平衡测算报告时运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来是否发生具有不确定性，即使发生也可能与预测结果存在重大变动，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

附件：

1.项目详细信息


2.盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算说明



北京中名国成会计师事务所

(特殊普通合伙)江苏分所

中国·南京

中国注册会计师：
320900170030

中国注册会计师：
320000260001

二〇二六年六月十一日

附件 2:

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2026 年江苏省政府债券发行准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、储备计划、国土空间总体规划和详细规划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
2. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 国土空间总体规划和详细规划确定的内容不发生重大变化，项目拟出让方案、规模以及出让时间能够按照预期实现；
4. 政府专项债发行 5 年以上年利率不高于 1.85%，按照 1.85% 计算；
5. 项目单位提供的资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；
6. 预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；
7. 政府性基金收入，能按期足额到位；
8. 项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；
9. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目包括天山路东、清河路北側地块项目等 10 个项目，申请专项债券资金 9.88 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

（一）天山路东、清河路北侧地块项目

本项目本次申请额度为 0.65 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目主要内容**（1）地块基本情况**

天山路东、清河路北侧地块类型为收回收购存量土地项目，涉及一宗地块，位于东亭湖街道，土地面积共 1.68 公顷，地块编号为 TC320900-2601-01，地块标识码为 3209022026R000051。可供土地面积共 1.68 公顷，规划用地性质为商业用地。

（2）土地现状

上述地块已列入征收范围，目前为净地。

（3）收储成本

根据盐城市人民政府《关于同意盐城市区 2026 年度土地储备专项债券收回收购存量闲置土地项目收储价格的批复》（盐政复〔2026〕8号），天山路东、清河路北侧地块，收回面积 16800 平方米,收回土地补偿基础价格为 7,306.32 万元，基础价格下调幅度为 11%,拟确定收储补偿总价为 6500 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1511 单元控制性详细规划》项目地块用地规模及经济指标如下：

表 1-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)	容积率
天山路东、清河路北侧地块项目	天山路东、清河路北侧地块	商业用地	1.68	1.68	$\geq 2.0, \leq 2.2$

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 6,500.00 万元，其中江苏省政府专项债券 6,500.00 万元，本次拟申请金额 6,500.00 万元。项目资金来源如下：

表 1-2 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资 本金⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
天山路 东、清河 路北侧地 块项目	6,500.00					6,500.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 6,500.00 万元，本次申请发行 6,500.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
天山路 东、清河 路北侧地 块	2026		6,500.00		6,500.00		-
	2027	6,500.00			6,500.00	120.25	120.25
	2028	6,500.00			6,500.00	120.25	120.25
	2029	6,500.00			6,500.00	120.25	120.25
	2030	6,500.00			6,500.00	120.25	120.25
	2031	6,500.00			6,500.00	120.25	6,620.25

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
	全部债务存 续期		6,500.00	6,500.00		601.25	7,101.25
	其中：本期 债券存续期 (2026-2031 年度)		6,500.00	6,500.00		601.25	7,101.25

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 7,101.25 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 7,101.25 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 7,971.52 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 7,971.52 万元，项目收益预测如下：

表 1-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
天山路东、清河路北侧地块	9,072.00	1,100.48	7,971.52

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 16800 m²，其中可出让面积 16800 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 5400 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，天山路东、清河路北侧地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 1-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
天山路东、清河路北侧地块	7,971.52	7,101.25	1.12

表 1-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
天山路东、清河路北侧地块	7,971.52	7,101.25	1.12

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（二）大洋村三期改造地块项目

本项目本次申请额度为 1.63 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）地块基本情况

大洋村三期改造地块具体为开放大道东、黄海路两侧地块，项目类型为新增土地储备项目，总土地面积 1.93 公顷。地块编号为 TC320900-2602-01，地块标识码为 3209022026R000046，分为三个部分，其中黄海路南侧地块东至大洋村四、六组分界沟，南至大洋村中心河，西至悦达国际酒店，北至黄海路；黄海路北侧地块东至海悦路，南至黄海路，西至开放大道，北至滩涂巷（东段）、江动综合楼南侧公巷（西段）；拟建东升路地块东至大洋村四、六组分界沟南至黄海路，西至成佳巷，北至小洋河东支流。可供土地面积为 1.93 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。

（2）土地现状

根据根据盐城自然资源和规划局出具的《关于收回国有建设用地使用权的公告》，上述地块已列入征收范围，项目地块现状为征收中地块。

（3）征地成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及盐城市亭湖区人民政府大洋街道办事处《大洋城中村改造三期征收情况说明》，该地块预计补偿款、安置房款、服务费、净地清零等费用合计估算约需 16,300.00 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1411 单元（五星街道、大洋街道）单元层次详细规划》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 2-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)	容积率
大洋村三期改造地块	开放大道东、黄海路 两侧地块	城镇住宅用 地、商业用地	1.93	1.93	≤2.0
合计			1.93	1.93	≤2.0

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 16,300.00 万元，其中江苏省政府专项债券 16,300.00 万元，本次拟申请金额 16,300.00 万元。项目资金来源如下：

表 2-2 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
大洋村三期改造地块	16,300.00					16,300.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 16,300.00 万元，本次申请发行 16,300.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 2-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
大洋村三期改造地块	2026		16,300.00		16,300.00		-	
	2027	16,300.00			16,300.00	301.55	301.55	
	2028	16,300.00			16,300.00	301.55	301.55	
	2029	16,300.00			16,300.00	301.55	301.55	
	2030	16,300.00			16,300.00	301.55	301.55	
	2031	16,300.00		16,300.00		301.55	16,601.55	
	全部债务存续期			16,300.00	16,300.00		1,507.75	17,807.75
	其中：本期债券存续期（2026-2031 年度）			16,300.00	16,300.00		1,507.75	17,807.75

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 17,807.75 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 17,807.75 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号）以及同意的《项目实施方案》，盐城市

土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 20,367.19 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 20,367.19 万元，项目收益预测如下：

表 2-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
大洋村三期改造地块	23,160.00	2,792.81	20,367.19

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 19300 m²，其中可出让面积 19300 m²，计划土地用途为居住、商住用地，预期出让地面价 12,000.00 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，大洋村三期改造地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 2-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大洋村三期改造地块	20,367.19	17,807.75	1.14

表 2-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大洋村三期改造地块	20,367.19	17,807.75	1.14

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（三）丹溪路南、东亭路西侧地块项目

本项目本次申请额度为 1.82 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）地块基本情况

丹溪路南、东亭路西侧地块项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 1.575 公顷，位于东亭湖街道，地块编号为 TC320900-2603-01，地块标识码为 3209022026R000037，可供应面积 1.575 公顷，规划用途为商住用地。

（2）土地现状

根据《土地收储意向协议书》，上述地块已列入收储范围，目前为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及亭湖区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本价下浮约 10%后核算确定收储总价，拟收回收购价格为 18200 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市亭湖区 1512 单元（东亭湖街道）单元层次详细规划》、《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》和《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 3-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）
丹溪路南、东亭路西侧地块项目	丹溪路南、东亭路西侧地块	商住用地	≤1.8	1.575	1.575

(5) 项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 18,200.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 18,200.00 万元，本次拟申请金额 18,200.00 万元，项目资金来源如下：

表 3-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
丹溪路南、 东亭路西 侧地块	18,200.00					18,200.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 18,200.00 万元，本次申请发行 18,200.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 3-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
丹溪路 南、东 亭路西 侧地 块	2026		18,200.00		18,200.00		-
	2027	18,200.00			18,200.00	336.70	336.70
	2028	18,200.00			18,200.00	336.70	336.70
	2029	18,200.00			18,200.00	336.70	336.70
	2030	18,200.00			18,200.00	336.70	336.70

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2031	18,200.00		18,200.00		336.70	18,536.70
	全部债务存续期		18,200.00	18,200.00		1,683.50	19,883.50
	其中：本期债券存续期（2026-2031年度）		18,200.00	18,200.00		1,683.50	19,883.50

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 19,883.50 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 19,883.50 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号）和《项目实施方案》，盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 22,164.90 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 22,164.90 万元，项目收益预测如下：

表 3-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① 【注 1】	刚性计提②【注 2】	预计土地出让收益③ =①-②
丹溪路南、东亭路西侧地块	25,200.00	3,035.10	22,164.90

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 15750 m²，其中可出让面积 15750 m²，计划土地用途为商住，预期出让地面价 16,000.00 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，丹溪路南、东亭路西侧地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 3-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
丹溪路南、东亭路西侧地块	22,164.90	19,883.50	1.11

表 3-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
丹溪路南、东亭路西侧地块	22,164.90	19,883.50	1.11

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（四）东闸北村棚户区改造项目

本项目本次申请额度为 0.7 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）基本情况

东闸北村棚户区改造项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 4.8695 公顷，位于盐城市五星街道，地块编号为 TC320900-2604-01，地块标识码为 3209022026R000028，四至范围为：东至开放大道、西至老虎桥、南至小新河、北至东闸北路。可供应土地面积为 4.8695 公顷，规划用途为商住用地。

（2）土地现状

根据盐城市自然资源和规划局《关于收回国有建设用地使用权的公告》，项目地块现状为征收中地块。

（3）征地成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及东闸北村棚户区改造地块项目房屋征收工作指挥部《关于东闸北村棚户区改造地块房屋征收项目的情况说明》，块地预计未补偿费用 7,204.65 万元，地勘摸排等费用 193.12 万元，费用总计 7397.77 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1411 单元（五星街道、大洋街道）单元层次详细规划》和《盐城市国土空间总体规划(2021—2035 年)》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 4-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
东闸北村棚户区改造项目	开放大道西侧、东闸北路南侧地块	商住用地	≤2.0	4.8695	4.8695

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 7397.77 万元，其中：①江苏省政府专项债券 7000 万元，本次拟申请金额 7000 万元；②不含专项债券的项目资本金 397.77 万元。项目资金来源如下：

表 4-2 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
东闸北村棚户区改造项目	7397.77			397.77		7000	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 7,000.00 万元，本次申请发行 7,000.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85%进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 4-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
东闸北村棚户区改造项目	2026		7,000.00		7,000.00			
	2027	7,000.00			7,000.00	129.50	129.50	
	2028	7,000.00			7,000.00	129.50	129.50	
	2029	7,000.00			7,000.00	129.50	129.50	
	2030	7,000.00			7,000.00	129.50	129.50	
	2031	7,000.00		7,000.00		129.50	7,129.50	
	全部债务存续期			7,000.00	7,000.00		647.50	7,647.50
	其中：本期债券存续期（2026-2031 年度）			7,000.00	7,000.00		647.50	7,647.50

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 7,647.50 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 7,647.50 万元。

3.偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等

方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 51,877.57 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 51,877.57 万元，项目收益预测如下：

表 4-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① 【注 1】	刚性计提②【注 2】	预计土地出让收益③ =①-②
东闸北村棚户区改造项目	58,990.80	7,113.23	51,877.57

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 48695 m²，其中可出让面积 48695 m²，计划土地用途商住，预期出让地面价 12114.34 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，东闸北村棚户区改造项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 4-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东闸北村棚户区改造项目	51,877.57	7,647.50	6.78

表 4-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
东闸北村棚户区改造项目	51,877.57	7,647.50	6.78

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（五）盐城高新区土储专项债项目

本项目本次申请额度为 1.06 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）地块基本情况

盐城高新区土储专项债项目类型为新增土地储备项目，共涉及两宗地块，土地面积共 3.4159 公顷，分别为：

①地块 1 为健仁路南、创智路东地块（一），地块编号为 TC320900-2605-01，地块标识码为 3209032026R000043，位于盐都区盐龙街道健仁居委会，面积为 1.8913 公顷。规划用途为商业用地。

②地块 2 为东进路南、振兴路东地块（二），地块编号为 TC320900-2605-02，地块标识码为 3209032026R000060，位于盐都区盐龙街道孙吴居委会，面积为 1.5246 公顷。规划用途为商业用地。

（2）土地现状

根据《土地收储意向协议书》，项目地块现状均为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》和盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目对拟收购基础价格下调 5%后核算确定收储总价，拟收回收购价格为 10,600 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和《盐城市盐都区 1213 单元（盐龙街道）详细规划》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 5-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）
盐城高新区土储专项债	健仁路南、创智路东地块（一）	商业用地	≤3.5	1.8913	1.8913

项目	东进路南、振兴路东地块（二）	商业用地	≤2.5	1.5246	1.5246
合计				3.4159	3.4159

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 10,600.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 10,600.00 万元，本次拟申请金额 10,600.00 万元，项目资金来源如下：

表 5-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
盐城高新区 土储专项债 项目	10,600.00					10,600.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 10,600.00 万元，本次申请发行 10,600.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85%进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 5-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	单位：万元	
						当年偿 还利息	当年还本 付息合计
盐城高 新区土 储专	2026		10,600.00		10,600.00		-
	2027	10,600.00			10,600.00	196.10	196.10

项债 项目	2028	10,600.00			10,600.00	196.10	196.10
	2029	10,600.00			10,600.00	196.10	196.10
	2030	10,600.00			10,600.00	196.10	196.10
	2031	10,600.00		10,600.00		196.10	10,796.10
	全部债务存 续期		10,600.00	10,600.00		980.50	11,580.50
	其中：本期 债券存续期 (2026-2031 年度)		10,600.00	10,600.00		980.50	11,580.50

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 11,580.50 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 11,580.50 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 12,947.75 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 12,947.75 万元，项目收益预测如下：

表 5-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
盐城高新区土储专项 债项目	14,730.82	1,783.07	12,947.75

[注 1]预计土地出让收入：地块一规划收储面积 18913 m²，可出让面积 18913 m²，计划土地用途商住，预期出让地面价 4000 元/m²；地块二 15246 m²，可出让面积 15246 m²，预期出让地面价 4700 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，盐城高新区土储专项债项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 5-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
盐城高新区土储专项债项目	12,947.75	11,580.50	1.12

表 5-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
盐城高新区土储专项债项目	12,947.75	11,580.50	1.12

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（六）大庆西路南、惠民路东地块

本项目本次申请额度为 1.28 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）地块基本情况

大庆西路南、惠民路东地块，项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 2.8615 公顷，位于盐都区龙冈镇凤凰居委会五组，地块编号为 TC320900-2606-01，地块标识码为 3209032026R000036，可供应土地面积为 2.8615 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。

（2）土地现状

根据《土地收储意向协议书》，项目地块现状为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及盐城市盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目对拟收购基础价格下调 5% 后核算确定收储总价，拟回收收购价格为 12,800 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《盐城市盐都区龙冈镇城镇开发边界内详细规划》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 6-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积（公顷）	可出让面积（公顷）
大庆西路南、惠民路东地块	大庆西路南、惠民路东地块	城镇住宅用地、商业用地	$>1.01, \leq 2.0$	2.8615	2.8615

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 12,800.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 12,800.00 万元，本次拟申请金额 12,800.00 万元，项目资金来源如下：

表 6-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
大庆西路南、惠民路东地块	12,800.00					12,800.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 12,800.00 万元，本次申请发行 12,800.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 6-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
大庆西路南、惠民路地块	2026		12,800.00		12,800.00			
	2027	12,800.00			12,800.00	236.80	236.80	
	2028	12,800.00			12,800.00	236.80	236.80	
	2029	12,800.00			12,800.00	236.80	236.80	
	2030	12,800.00			12,800.00	236.80	236.80	
	2031	12,800.00		12,800.00		236.80	13,036.80	
	全部债务存续期			12,800.00	12,800.00		1,184.00	13,984.00
	其中：本期债券存续期（2026-2031 年度）			12,800.00	12,800.00		1,184.00	13,984.00

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 13,984.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 13,984.00 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 15,851.28 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 15,851.28 万元，项目收益预测如下：

表 6-4 项目预测收益汇总表

单位: 万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
大庆西路南、惠民路东地块	18,027.45	2,176.17	15,851.28

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 28,615 m²，其中可出让面积 28,615 m²，计划土地用途商住用地，预期出让地面价 6300 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，大庆西路南、惠民路东地块以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 6-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位: 万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大庆西路南、惠民路东地块	15,851.28	13,984.00	1.13

表 6-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位: 万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大庆西路南、惠民路东地块	15,851.28	13,984.00	1.13

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（七）人民路北、经三路西地块

本项目本次申请额度为 0.1 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）地块基本情况

人民路北、经三路西地块，项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，位于盐城市盐都区秦南镇，土地面积共 0.8565 公顷，地块编号为 TC320900-2607-01，地块标识码为 3209032026R000027。可供应土地面积为 0.8565 公顷，规划用途为商业用地。

（2）土地现状

上述地块已列入收储范围，目前为净地。

（3）收储成本

根据盐城市盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，人民路北、经三路西地块，面积 12.85 亩，根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币 1053.5 万元，基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素，经盐都区区集体决策，对拟收购基础价格(人民币 1053.5 万元)下调 5%，确定拟收购价格为人民币 1000 万元，土地储备专项债券额度为 1,000.00 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市盐都区 2581-2589、2521 单元(秦南镇)详细规划》项目地块用地规模及经济指标如下：

表 7-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)	容积率
人民路北、 经三路西地 块	人民路北、经三 路西地块	商业用地	0.8565	0.8565	≤2.5

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 1,000.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 1,000.00 万元，本次拟申请金额 1,000.00 万元，项目资金来源如下：

表 7-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
人民路北、 经三路西地 块	1,000.00					1,000.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 1,000.00 万元，本次申请发行 1,000.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85%进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 7-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

		单位: 万元					
项目 名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
人 民 路 北 、 经 三 路 西 地 块	2026		1,000.00		1,000.00		-
	2027	1,000.00			1,000.00	18.50	18.50
	2028	1,000.00			1,000.00	18.50	18.50
	2029	1,000.00			1,000.00	18.50	18.50
	2030	1,000.00			1,000.00	18.50	18.50
	2031	1,000.00		1,000.00		18.50	1,018.50
	全部债务存 续期			1,000.00	1,000.00		92.50

其中：本期 债券存续期 (2026-2031 年度)		1,000.00	1,000.00		92.50	1,092.50
-------------------------------------	--	----------	----------	--	-------	----------

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 1,092.50 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 1,092.50 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 1,277.47 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 1,277.47 万元，项目收益预测如下：

表 7-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
人民路北、经三路西 地块	1,456.05	178.58	1,277.47

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 8565 m²，其中可出让面积 8565 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 1700 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，人民路北、经三路西地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 7-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
人民路北、经三路西地块	1,277.47	1,092.50	1.17

表 7-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
人民路北、经三路西地块	1,277.47	1,092.50	1.17

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（八）日月路西、开元路南地块

本项目本次申请额度为 0.45 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）基本情况

日月路西、开元路南地块，项目类型为新增土地储备项目，项目涉及一宗地块，位于盐城市盐渎街道，地块编号：TC320900-2608-01，地块标识码 3209032026R000017，总用地面积 0.6929 公顷，可供应土地面积为 0.6929 公顷，规划用地性质为商业用地。

（2）土地现状

目前，项目地块现状为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》和盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，日月路西、开元路南地块，面积 10.39 亩，根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币 4737.36 万元，基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素，经

盐都区集体决策，对拟收购基础价格（人民币 4737.36 万元）下调 5%，确定拟收购价格为人民币 4500 万元，土地储备专项债券额度为 4,500.00 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

表 8-1 地块规划经济指标表

项目名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
日月路西、开元路南地块	0.6929	0.6929	商业用地	≤3.0

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 4,500.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 4,500.00 万元，本次拟申请金额 4,500.00 万元，项目资金来源如下：

表 8-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
日月路西、开元路南地块	4,500.00					4,500.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 4,500.00 万元，本次申请发行 4,500.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 8-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
日月路西、开元路南地块	2026		4,500.00		4,500.00		-	
	2027	4,500.00			4,500.00	83.25	83.25	
	2028	4,500.00			4,500.00	83.25	83.25	
	2029	4,500.00			4,500.00	83.25	83.25	
	2030	4,500.00			4,500.00	83.25	83.25	
	2031	4,500.00		4,500.00		83.25	4,583.25	
	全部债务存续期			4,500.00	4,500.00		416.25	4,916.25
	其中：本期债券存续期（2026-2031年度）			4,500.00	4,500.00		416.25	4,916.25

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 4,916.25 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 4,916.25 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 5,484.65 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 5,484.65 万元，项目收益预测如下：

表 8-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
----	--------------------	------------	-------------------

日月路西、开元路南地块	6,236.10	751.45	5,484.65
-------------	----------	--------	----------

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 6929 m²，其中可出让面积 6929 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 9000 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，日月路西、开元路南地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 8-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
日月路西、开元路南地块	5,484.65	4,916.25	1.12

表 8-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
日月路西、开元路南地块	5,484.65	4,916.25	1.12

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（九）世纪大道南、天山路西侧地块

本项目本次申请额度为 0.69 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）基本情况

世纪大道南、天山路西侧地块，项目类型为新增土地储备项目，地块位于盐城市盐城经济技术开发区新城街道，地块编号：TC320900-2609-01，地块标识码3209022026R000016，总面积 3.0369 公顷；计划供应的土地面积为可供应面积 2.4539 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。

（2）土地现状

目前，项目地块现状为净地。

（3）收储成本

根据盐城经济技术开发区管理委员会出具的《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本 9690.60 万元（盐城民都会计师事务所（普通合伙）出具的审计报告，确定收购基础价格为人民币 9690.6 万元）下浮 10%，确定拟收购价格为 8721.54 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

表 9-1 地块规划经济指标表

项目名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
世纪大道南、天山路西侧地块项目	3.0369	2.4539	城镇住宅用地、商业用地	>1.01, ≤1.5

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 8,721.54 万元，其中：①江苏省政府专项债券 6,900.00 万元，本次拟申请金额 6,900.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 1,821.54 万元。项目资金来源如下：

表 9-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨

		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
世纪大道南、天山路西侧地块	8,721.54			1,821.54		6,900.00	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 6,900.00 万元，本次申请发行 6,900.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 9-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
世纪大道南、天山路西侧地块	2026		6,900.00		6,900.00		
	2027	6,900.00			6,900.00	127.65	127.65
	2028	6,900.00			6,900.00	127.65	127.65
	2029	6,900.00			6,900.00	127.65	127.65
	2030	6,900.00			6,900.00	127.65	127.65
	2031	6,900.00		6,900.00		127.65	7,027.65
	全部债务存续期			6,900.00	6,900.00		638.25
其中：本期债券存续期（2026-2031 年度）			6,900.00	6,900.00		638.25	7,538.25

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 7,538.25 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 7,538.25 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 16,178.44 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 16,178.44 万元，项目收益预测如下：

表 9-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
世纪大道南、天山路西侧地块	18,404.25	2,225.81	16,178.44

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 24,539.00 m²，其中可出让面积 24,539.00 m²，计划土地用途商住用地，预期出让地面价 7500 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，世纪大道南、天山路西侧地块项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 9-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
世纪大道南、天山路西侧地块	16,178.44	7,538.25	2.15

表 9-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
世纪大道南、天山路西侧地块	16,178.44	7,538.25	2.15

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

（十）大丰区 2026 年土地储备专项债券项目

本项目本次申请额度为 1.5 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1. 项目概况

（1）基本情况

大丰区 2026 年土地储备专项债券项目回收收购的地块为广丰路东侧、飞达路南侧地块，总用地面积 31949 平方米，地块编号：TC320904-0016-01。该项目属于符合条件的存量闲置土地项目，目前该项目已纳入处置存量闲置土地清单，本次拟收回面积 3.1949 公顷（原地块 2025 年已收回面积 3.0072 公顷，剩余 3.1949 公顷为本次收回地块），地块标识码 3209042026R000450。

（2）土地现状

目前，项目地块现状为待开发空地。

（3）收储成本

根据盐城天翔丰华会计师事务所出具的《专项审计报告》（盐天丰所审〔2026〕25 号），苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 31,949 平方米土地上的土地出让金、税费等土地成本为 32,166.75 万元。根据江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司编制的《盐城市大丰区土地储备中心拟土地收储涉及苏州惠业

材料科技有限公司单独所有、位于盐城市大丰区广丰路东侧、飞达路南侧（31,949.0平方米）的一宗城镇住宅用途国有建设用地使用权市场价格评估》报告（土地估价报告编号为：（江苏）东诚亿（2026）（估）字第DFG-008号），评估收回土地面积为31,949.0平方米，土地权属设定为出让的国有建设用地使用权的单位价值：6,675.0元/平方米，总价值为21,326.00万元。根据自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）文件中“对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格”之规定，苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧3.1949公顷土地上的企业土地成本和土地市场价格进行比较，就低确定收地基础价格为21,326.00万元。根据市场形势、后续利用规划、合同履行情况等因素，收购补偿价格在收地基础价格上下调29.66%，按70.34%计取，取整确定收购补偿价为15000万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块1宗，用地规模及经济指标如下：

表 10-1 地块规划经济指标表

项目名称	征收面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
大丰区2026年土地储备专项债券项目	3.1949	3.1949	商住	>1.01, ≤2.2

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求15,000.00万元，其中：江苏省政府专项债券15,000.00万元，本次拟申请金额15,000.00万元，项目资金来源如下：

表 10-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨

大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	15,000.00					15,000.00	
----------------------	-----------	--	--	--	--	-----------	--

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2. 融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 15,000.00 万元，本次申请发行 15,000.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 10-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	2026		15,000.00		15,000.00		-	
	2027	15,000.00			15,000.00	277.50	277.50	
	2028	15,000.00			15,000.00	277.50	277.50	
	2029	15,000.00			15,000.00	277.50	277.50	
	2030	15,000.00			15,000.00	277.50	277.50	
	2031	15,000.00		15,000.00		277.50	15,277.50	
	全部债务存续期			15,000.00	15,000.00		1,387.50	16,387.50
	其中：本期债券存续期（2026-2031 年度）			15,000.00	15,000.00		1,387.50	16,387.50

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 16,387.50 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 16,387.50 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 24 日经盐城市大丰区人民政府批准的《关于大丰区 2026 年土地储备专项债券项目实施方案的批复》（大政复〔2026〕19 号），盐城市大丰区土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 23,346.90 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 23,346.90 万元，项目收益预测如下：

表 10-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益③ =①-②
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	26549.62	3202.72	23346.90

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 31949 m²，其中可出让面积 31949 m²，计划土地用途商住，预期出让地面价 8310.00 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，大丰区 2026 年土地储备专项债券项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 10-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	23,346.90	16,387.50	1.42

表 10-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

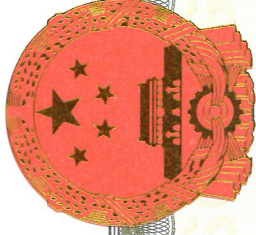
单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	23,346.90	16,387.50	1.42

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。



营业执照

编号 3201050002025090800039



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码
91320902MAE342G987 (1/1)

(副本)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人 郝斌

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2024年10月30日

经营范围

经营场所 南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以
审批结果为准）
一般项目：企业管理咨询；工程造价咨询；破产清算
服务；资产评估；许可类信息咨询服务；商务代理
服务；信息咨询服务；物业管理；社会经济咨询服务；
税务服务；新办企业税务服务；代理记账服务；（除
依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



2025年09月08日

登记机关



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负责人：郝斌

经营场所：南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

分所执业证书编号：110103753202

批准执业文号：苏财会〔2024〕114号

批准执业日期：2024年11月11日

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：江苏省财政厅

2025年9月22日

中华人民共和国财政部制





	姓名	郝斌
	Full name	
	性别	男
	Sex	
	出生日期	1978-10-10
	Date of birth	
	工作单位	江苏正道会计师事务所有限公司
Working unit		
身份证号码	320911781010121	
Identity card No.		

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

郝斌 320900170030

证书编号:
No. of Certificate 320900170030

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 12 月 30 日
Date of Issuance

同意调入广东中诚信江苏分所
注册事项 2024.10.17

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。


同意调出: 广东中诚信江苏分所
2024.12.18

When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名
Full name: 张松

性别
Sex: 女

出生日期
Date of birth: 1986-05-01

工作单位
Working unit: 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码
Identity card No.: 50023019860501 7520

证书编号:
No. of Certificate: 320000260001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 江苏注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2012 年 12 月 27 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



张松 320000260001

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



目 录

一、项目现金流收益预测编制基础	1
二、项目评估测算的基本假设	2
三、建设项目的的基本情况	2
(一) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	2
(二) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目 ..	2
(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	3
(四) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南 侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	3
(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和 淮安区国道 233 东侧地块项目	3
(六) 淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	4
(七) 洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	4
四、评估参考文件	4
五、新增土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案	5
(一) 新增土地储备专项债券项目投资与资金来源	5
(二) 融资平衡方案	7
(三) 预期收益和预期支出情况	10
(四) 还本付息情况	12
六、项目资金平衡情况	15
七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况	21
八、评估意见	24
(一) 本批拟发债	24
(二) 项目全部债务	25



淮安国源会计师事务所（普通合伙）

HUAIAN GUOYUAN C.P.A PARTNERSHIP

淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

淮国源会咨（2026）第 005 号

淮安市财政局：

我所接受委托，对淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具财务评估报告。

我们的评估是依据《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》进行的。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的假设负责。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的基础。而且，我们认为这些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。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能性重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以对项目实施单位预计收益进行审核的结果为基础，结合项目所涉及的相关收费政策内容、收费政策的合法合规依据、覆盖



群体分布、预计产生的反映政府性基金收入或专项收入的稳定现金流规模进行了评估。

二、项目评估测算的基本假设

(一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化，本估算采用的利率为年利率 2%；

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、建设项目的的基本情况

本批项目由淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目，淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目，淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目，淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目，淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目，淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目，洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目七个单项工程组成，项目总投资 139,600.00 万元。

(一) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

本项目淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目包含一宗地块，即灰厂地块，地块位于清江浦区西安路东侧、漕运西路南侧，面积



5.3345 公顷，地块规划用途为商业服务业设施、居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。总投资 24,000.00 万元。

(二) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

本项目包含一宗地块，即大同路菜场地块（淮自然(浦)挂 2022 第 21 号），地块位于清江浦区大同路南侧、银川路西侧，面积 1.1192 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 17,500.00 万元。

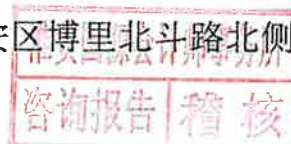
(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

本项目包含一宗地块，即南马厂小区一期地块，地块位于于淮安经济技术开发区松园路北侧、竹园路西侧，面积 5.8806 公顷，地块规划用途为居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 19,900.00 万元。

(四) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

本项目包含两宗地块，（1）春晖路南侧，昆仑路西侧地块位于春晖路南侧、昆仑路西侧，面积 2.8252 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，（2）郭桥路南侧、楚盐路西侧地块位于郭桥路南侧、楚盐路西侧，面积 1.7610 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 9,100.00 万元。

(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目



本项目 2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块，分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中：淮安区博里北斗路北侧地块，位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路北侧、安居路东侧，拟收储面积：3.3516 公顷（50.27 亩）；淮安区国道 233 东侧地块，项目地址：淮安区海棠大道北侧、国道 233 东侧，拟收储面积：1.6208 公顷（24.31 亩）；项目总投资 34,400.00 万元。

（六）淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积 3.4324 公顷（51.49 亩），土地用途为居住用地。项目总投资 22,700.00 万元。

（七）洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

本项目淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源富集，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 3.84 公顷（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率 1.0-2.2，建筑限高 60 米。项目总投资 12,000.00 万元。

四、评估参考文件

（一）国务院《关于加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43 号）；

（二）《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财



预〔2018〕34号）；

（三）《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；

（四）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）；

（五）财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）；

（六）《中共中央办公厅国务院办公厅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）。

五、新增土地储备专项债券项目融资与收益平衡方案

（一）新增土地储备专项债券项目投资与资金来源

本批项目由淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目，淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目，淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目，淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目，淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233东侧地块项目，淮阴区2026年度土地储备专项债收储项目，洪泽区2026年度土地储备专项债收储项目七个单项工程组成。项目总投资139,600.00万元，其中淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目24,000.00万元、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目17,500.00万元、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目19,900.00万元、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧



地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 9,100.00 万元、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目 34,400.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 22,700.00 万元、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目 12,000.00 万元。项目资金来源 139,600.00 万元，其中资本金 3,700.00 万元和非资本金 135,900.00 万元。资本金 3,700.00 万元，其中其他资本金 3,700.00 万元（淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 1,200.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 2,500.00 万元）；非资本金 135,900.00 万元，其中拟使用本期地方政府专项债券资金金额 135,900.00 万元（淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目 24,000.00 万元、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目 17,500.00 万元、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目 19,900.00 万元、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目 7,900.00 万元、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目 34,400.00 万元、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目 20,200.00 万元、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目 12,000.00 万元）。具体见下表：

新增土地储备专项债券项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资（万元）①=②+③	资金来源（万元）	
		资本金 ②=④+⑤+⑥	非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨



		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	24,000.00					24,000.00	
淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	17,500.00					17,500.00	
淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	19,900.00					19,900.00	
淮安市工业园区春晖路南侧, 昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	9,100.00			1,200.00		7,900.00	
淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233 东侧地块项目	34,400.00					34,400.00	
淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	22,700.00			2,500.00		20,200.00	
洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	12,000.00					12,000.00	
合计	139,600.00			3,700.00		135,900.00	

(二) 融资平衡方案

本批债券存续期内预期总收益 186,386.00 万元，债券发行期限拟为 5 年，本批债券存续期内应付债务资金本息之和 149,490.00 万元（其中本批拟申请债券的本息之和 149,490.00 万元），项目收益覆盖倍数 1.25，其中：

1、淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 34,556.00 万元，其中土地出让收入 34,556.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 26,400.00 万元，其中债务还本 24,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 24,000.00 万元），利息支出 2,400.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 2,400.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.81。



2、淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益23,500.00万元，其中土地出让收入23,500.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和19,250.00万元，其中债务还本17,500.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金17,500.00万元），利息支出1,750.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息1,750.00万元）。项目收益覆盖倍数1.22。

3、淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益26,500.00万元，其中土地出让收入26,500.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和21,890.00万元，其中债务还本19,900.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金19,900.00万元），利息支出1,990.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息1,990.00万元）。项目收益覆盖倍数1.21。

4、淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益10,700.00万元，其中土地出让收入10,700.00万元。债券存续期内应付债务资金本息之和8,690.00万元，其中债务还本7,900.00万元（其中偿还本批拟申请债券本金7,900.00万元），利息支出790.00万元（其中偿还本批拟申请债券利息790.00万元）。项目收益覆盖倍数1.23。

5、淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道233东侧地块项目。债券发行期拟为5年。债券存续期内预期收益45,408.00万元，其中土地出让收入45,408.00万元。债券存



续期内应付债务资金本息之和 37,840.00 万元，其中债务还本 34,400.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 34,400.00 万元），利息支出 3,440.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 3,440.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.20。

6、淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 29,622.00 万元，其中土地出让收入 29,622.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 22,220.00 万元，其中债务还本 20,200.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 20,200.00 万元），利息支出 2,020.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 2,020.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.33。

7、洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目。债券发行期拟为 5 年。债券存续期内预期收益 16,100.00 万元，其中土地出让收入 16,100.00 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 13,200.00 万元，其中债务还本 12,000.00 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 12,000.00 万元），利息支出 1,200.00 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 1,200.00 万元）。项目收益覆盖倍数 1.22。

具体情况见下表：

新增土地储备专项债券项目本批债券资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
1	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	34,556.00	5	26,400.00	1.31
2	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	23,500.00	5	19,250.00	1.22
3	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	26,500.00	5	21,890.00	1.21
4	淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	10,700.00	5	8,690.00	1.23
5	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和	45,408.00	5	37,840.00	1.20



	淮安区国道 233 东侧地块项目				
6	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	29,622.00	5	22,220.00	1.33
7	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	16,100.00	5	13,200.00	1.22
	合计	186,386.00		149,490.00	1.25

(三) 预期收益和预期支出情况

1、本批债券存续期内预期总收益 186,386.00 万元，应付债务资金本息之和 149,490.00 万元，预期收支差额 36,896.00 万元。具体情况见下表：

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					2,718.00	2,718.00
2028					2,718.00	2,718.00
2029					2,718.00	2,718.00
2030					2,718.00	2,718.00
2031	186,386.00		186,386.00	135,900.00	2,718.00	138,618.00
合计	186,386.00		186,386.00	135,900.00	13,590.00	149,490.00

2、各项目预期收益和预期支出情况

(1) 淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					480.00	480.00
2028					480.00	480.00
2029					480.00	480.00
2030					480.00	480.00
2031	34,556.00		34,556.00	24,000.00	480.00	24,480.00
合计	34,556.00		34,556.00	24,000.00	2,400.00	26,400.00

(2) 淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计



2026						
2027					350.00	350.00
2028					350.00	350.00
2029					350.00	350.00
2030					350.00	350.00
2031	23,500.00		23,500.00	17,500.00	350.00	17,850.00
合计	23,500.00		23,500.00	17,500.00	1,750.00	19,250.00

(3) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					398.00	398.00
2028					398.00	398.00
2029					398.00	398.00
2030					398.00	398.00
2031	26,500.00		26,500.00	19,900.00	398.00	20,298.00
合计	26,500.00		26,500.00	19,900.00	1,990.00	21,890.00

(4) 淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					158.00	158.00
2028					158.00	158.00
2029					158.00	158.00
2030					158.00	158.00
2031	10,700.00		10,700.00	7,900.00	158.00	8,058.00
合计	10,700.00		10,700.00	7,900.00	790.00	8,690.00

(5) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					688.00	688.00



2028					688.00	688.00
2029					688.00	688.00
2030					688.00	688.00
2031	45,408.00		45,408.00	34,400.00	688.00	35,088.00
合计	45,408.00		45,408.00	34,400.00	3,440.00	37,840.00

(6) 淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					404.00	404.00
2028					404.00	404.00
2029					404.00	404.00
2030					404.00	404.00
2031	29,622.00		29,622.00	20,200.00	404.00	20,604.00
合计	29,622.00		29,622.00	20,200.00	2,020.00	22,220.00

(7) 洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：万元

年度	预期收益			预期支出		
	土地出让收入	减：土地出让成本	合计	债务还本支出	利息支出	合计
2026						
2027					240.00	240.00
2028					240.00	240.00
2029					240.00	240.00
2030					240.00	240.00
2031	16,100.00		16,100.00	12,000.00	240.00	12,240.00
合计	16,100.00		16,100.00	12,000.00	1,200.00	13,200.00

(四) 还本付息情况

单位：万元

项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息		
			①	②		③		④=①+②-③	⑤	⑥=⑤-⑦	⑧=③+⑥	
淮安市本级灰厂地块	24,000.00	2026		24,000.00	24,000.00			24,000.00				
		2027	24,000.00					21,000.00	180.00	180.00	480.00	480.00
		2028	24,000.00					24,000.00	180.00	180.00	480.00	480.00



土地储备专项债项目		2029	21,000.00						21,000.00	480.00	480.00	480.00	480.00
		2030	21,000.00						21,000.00	480.00	480.00	480.00	480.00
		2031	21,000.00			24,000.00	21,000.00	0.00	480.00	480.00	21,480.00	21,480.00	
		小计		24,000.00	24,000.00	24,000.00	21,000.00		2,400.00	2,400.00	26,400.00	26,400.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	17,500.00	2026		17,500.00	17,500.00			17,500.00					
		2027	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2028	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2029	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2030	17,500.00					17,500.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
		2031	17,500.00			17,500.00	17,500.00	0.00	350.00	350.00	17,850.00	17,850.00	
		小计		17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00		1,750.00	1,750.00	19,250.00	19,250.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	19,900.00	2026		19,900.00	19,900.00			19,900.00					
		2027	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2028	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2029	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2030	19,900.00					19,900.00	398.00	398.00	398.00	398.00	
		2031	19,900.00			19,900.00	19,900.00	0.00	398.00	398.00	20,298.00	20,298.00	
		小计		19,900.00	19,900.00	19,900.00	19,900.00		1,990.00	1,990.00	21,890.00	21,890.00	
项目名称	债券金额	年度	期初本金余额	新增本金		偿还本金		期末本金余额	偿还利息		当年还本付息合计	其中：本期债券存续期内支付全部债券本息合计	
				当年新增本金	其中：本期新增本金	当年偿还本金	其中：偿还本期本金		当年偿还利息	其中：本期债券利息			
		①	②	③	④=①+②-③	⑤	⑥=③+⑤						
淮安市工业园	7,900.00	2026		7,900.00	7,900.00			7,900.00					



区存晖 路南 侧、昆 仑路西 侧地块 和郭桥 路南 侧、楚 盐路西 侧地块 土地储 备专项 债项目		2027	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2028	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2029	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2030	7,900.00						7,900.00	158.00	158.00	158.00	158.00
		2031	7,900.00				7,900.00	7,900.00	0.00	158.00	158.00	8,058.00	8,058.00
		小计			7,900.00	7,900.00	7,900.00	7,900.00			790.00	790.00	8,690.00
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
			①	②		③		④=①+②- ③	⑤		⑥=③+⑤		
淮安区 土地储 备专项 债收购 淮安区 博里北 斗路北 侧地块 和淮安 区国道 233东 侧地块 项目	34,400.0 0	2026		34,400.00	34,400.00			34,400.00					
		2027	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2028	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2029	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2030	34,400.00					34,400.00	688.00	688.00	688.00	688.00	
		2031	34,400.00				34,400.00	34,400.00	0.00	688.00	688.00	35,088.00	35,088.00
		小计			34,400.00	34,400.00	34,400.00	34,400.00		3,440.00	3,440.00	37,840.00	37,840.00
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
			①	②		③		④=①+②- ③	⑤		⑥=③+⑤		
淮阴区 2026年 度土地 储备专	20,200.0 0	2026		20,200.00	20,200.00			20,200.00					
		2027	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	
		2028	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	
		2029	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	404.00	404.00	



项目收 储项目		2030	20,200.00					20,200.00	404.00	404.00	101.00	101.00	
		2031	20,200.00			20,200.00	20,200.00	0.00	404.00	101.00	20,604.00	20,604.00	
		小计		20,200.00	20,200.00	20,200.00	20,200.00		2,020.00	2,020.00	22,220.00	22,220.00	
项目名 称	债券金额	年度	期初本金余 额	新增本金		偿还本金		期末本金余 额	偿还利息		当年还本付 息合计	其中：本期 债券存续期 内支付全部 债券本息合 计	
				当年新增 本金	其中：本期 新增本金	当年偿还 本金	其中：偿还 本期本金		当年偿还 利息	其中：本期 债券利息			
				①	②	③	④=①+②- ③		⑤	⑥=③+⑤			
洪泽区 2026年 度土地 储备专 项债收 储项目	12,000.0 0	2026		12,000.00	12,000.00			12,000.00					
		2027	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2028	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2029	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2030	12,000.00					12,000.00	240.00	240.00	240.00	240.00	
		2031	12,000.00				12,000.00	12,000.00	0.00	240.00	240.00	12,240.00	12,240.00
		小计		12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00		1,200.00	1,200.00	13,200.00	13,200.00	
合计			135,900.0 0	135,900.00	135,900.0 0	135,900.00		13,590.00	13,590.00	149,490.00	149,490.00		

根据上表，项目全部债券存续期内（2026年至2031年）还本付息总额为149,490.00万元。本期债券存续期内（2026年至2031年）还本付息总额为149,490.00万元。

六、项目资金平衡情况

（一）淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.4000
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000
项目简要描述	本项目淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目包含一宗地块，即灰厂地块，地块位于清江浦区西安路东侧、漕运西路南侧，面积5.3345公顷，地块规划用途为商业服务业设施、居住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤26%，绿地率≥35%。总投资24,000.00万元。
项目建设期	2026年至2026年
项目运营期	2027年至2031年



本项目本次拟发行债券期限（年）	5										
债券存续期内项目总投资（亿元）	2.4000										
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）											
专项债券融资（亿元）	2.4000										
其他债务融资（亿元）											
项目分年融资计划（亿元）											
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后		
专项债券融资（亿元）				2.4000							
其他债务融资（亿元）											
债券存续期内项目总收益（亿元）											
3.4556											
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年	
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	3.4556	2032年	
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年	
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年	
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年	
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后	
									债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.44
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		2.6400		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.31		
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		2.4000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.44		
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		2.6400		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.31		
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		2.4000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.44		
项目收益预测依据	灰厂地块，规划用途为商业、住宅用地，规划容积率：1.0<容积率≤2.5，发债周期为5年，评估市场价格为24821万元，结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，2031年预计土地出让收入34556万元。										

（二）淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.7500



其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目包含一宗地块，即大同路菜场地块（淮自然（浦）挂2022第21号），地块位于清江浦区大同路南侧、银川路西侧，面积1.1192公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。项目总投资17,500.00万元。									
项目建设期	2026年至2026年									
项目运营期	2027年至2031年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.7500									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）										
专项债券融资（亿元）	1.7500									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				1.7500						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
2.35										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	2.3500	2032年
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后
									债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.34
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		1.9250			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.22	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		1.7500			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.34	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		1.9250			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息				1.22	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		1.7500			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金				1.34	
项目收益预测依据	大同路菜场地块，规划用途为商业、住宅用地，规划容积率：1.0<容积率≤2.8，发债期限为5年，评估市场价格为17640万元，结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，2031年预计土地出让收入23500万元。									



(三) 淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.9900									
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目包含一宗地块，即南马厂小区一期地块，地块位于于淮安经济技术开发区松园路北侧、竹园路西侧，面积 5.8806 公顷，地块规划用途为居住用地，1.0<容积率≤2.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%。项目总投资 19,900.00 万元。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.9900									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）										
专项债券融资（亿元）	1.9900									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 及以后	
专项债券融资（亿元）				1.9900						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）	2.65									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	2.6500	2032 年
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资										1.33
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	2.1890		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.21	



债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	1.9900	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.33
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.1890	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.21
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	1.9900	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	1.33
项目收益预测依据	本项目地块收储整理后，预计于2031年出让，根据拟出让地块规划条件估算，预估土地出让总价为26500万元，本方案不计提政策性土地出让成本，即可用于还本付息的土地出让金收益为26500万元。		

（四）淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

单位：亿元

项目名称	淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目									
项目类型（一级）	土地储备									
项目类型（二级）										
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	0.7900									
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目包含两宗地块，（1）春晖路南侧，昆仑路西侧地块位于春晖路南侧、昆仑路西侧，面积2.8252公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，（2）郭桥路南侧、楚盐路西侧地块位于郭桥路南侧、楚盐路西侧，面积1.7610公顷，地块规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。项目总投资9,100.00万元。									
项目建设期	2026年至2026年									
项目运营期	2027年至2031年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	0.9100									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.1200									
专项债券融资（亿元）	0.7900									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				0.7900						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
1.07										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年



2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	1.0700	2032 年		
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后		
										债券存续期内项目总收益/项目总投资		1.18
债券存续期内项目总债务融资本息(亿元)		0.8690		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.23		
债券存续期内项目总债务融资本金(亿元)		0.7900		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.35		
债券存续期内项目总地方债务融资本息(亿元)		0.8690		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本息						1.23		
债券存续期内项目总地方债务融资本金(亿元)		0.7900		债券存续期内项目总收益/项目总地方债务融资本金						1.35		
项目收益预测依据		项目收入来源于项目地块出让金收入, 预计供地时间为 2031 年底, 可出让土地为商住用地, 可出让面积 4.5862 公顷, 淮安市土地储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素, 对项目地块预期市场价格进行评估, 预期出让收入为 10700 万元。										

(五) 淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和
淮安区国道 233 东侧地块项目

单位: 亿元

项目名称	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目
项目类型(一级)	土地储备
项目类型(二级)	
本只专项债券中用于该项目的金额(亿元)	3.4400
其中: 用于符合条件的重大项目资本金额(亿元)	0.0000
项目简要描述	本项目 2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块, 分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中: 淮安区博里北斗路北侧地块, 位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路北侧、安居路东侧, 拟收储面积: 3.3516 公顷(50.27 亩); 淮安区国道 233 东侧地块, 项目地址: 淮安区海棠大道北侧、国道 233 东侧, 拟收储面积: 1.6208 公顷(24.31 亩); 项目总投资 34,400.00 万元。
项目建设期	2026 年至 2026 年
项目运营期	2027 年至 2031 年
本项目本次拟发行债券期限(年)	5
债券存续期内项目总投资(亿元)	3.4400
其中: 不含专项债券的项目资本金(亿元)	
专项债券融资(亿元)	3.4400
其他债务融资(亿元)	



项目分年融资计划（亿元）										
	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资（亿元）				3.4400						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）	4.5408									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	4.5408	2032年
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.32	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	3.7840			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.20
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	3.4400			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.32
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	3.7840			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.20
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	3.4400			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.32
项目收益预测依据	淮安区博里北斗路北侧地块，土地拟使用债券资金规模为10150万元，该地块预计出让底价13398万元；淮安区国道233东侧地块，土地拟使用债券资金规模为24250万元，该地块预计出让底价32010万元。									

（六）淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：亿元

项目名称	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目
项目类型（一级）	土地储备
项目类型（二级）	
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	2.0200
其中：用于符合条件的重大项目资本金额（亿元）	0.0000
项目简要描述	本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积 3.4324 公顷（51.49 亩），土地用途为居住用地。项目总投资 22,700.00 万元。
项目建设期	2026 年至 2026 年
项目运营期	2027 年至 2031 年



本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	2.2700									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	0.2500									
专项债券融资（亿元）	2.0200									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023年 及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年 及以后	
专项债券融资（亿元）				2.0200						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
2.9622										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前		2022年		2023年		2024年		2025年		2026年
2027年		2028年		2029年		2030年		2031年	2.9622	2032年
2033年		2034年		2035年		2036年		2037年		2038年
2039年		2040年		2041年		2042年		2043年		2044年
2045年		2046年		2047年		2048年		2049年		2050年
2051年		2052年		2053年		2054年		2055年		2056年 及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.30	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	2.2220			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.33	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	2.0200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.47	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.2220			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.33	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	2.0200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.47	
项目收益预测依据	<p>淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目地块，规划用途为居住用地，发债周期为 5 年，目前地块评估价格为 22791.14 万元。结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，每年增幅约 5.38%，预计 2031 年土地出让收入 29622 万元。</p> <p>本次收购存量闲置土地过程中，不产生税费等相关费用，税费由土地出让时的买方承担。</p>									

（七）洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

单位：亿元

项目名称	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	
项目类型（一级）	土地储备	淮安国源会计师事务所
项目类型（二级）		咨询报告 稽核



本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	1.2000									
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0.0000									
项目简要描述	本项目淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源丰富，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 3.84 公顷（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率 1.0-2.2，建筑限高 60 米。项目总投资 12,000.00 万元。									
项目建设期	2026 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2031 年									
本项目本次拟发行债券期限（年）	5									
债券存续期内项目总投资（亿元）	1.2000									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）										
专项债券融资（亿元）	1.2000									
其他债务融资（亿元）										
项目分年融资计划（亿元）										
	2023 年 及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年 及以后	
专项债券融资（亿元）				1.2000						
其他债务融资（亿元）										
债券存续期内项目总收益（亿元）										
1.61										
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021 年及以前		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年
2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	1.6100	2032 年
2033 年		2034 年		2035 年		2036 年		2037 年		2038 年
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年 及以后
债券存续期内项目总收益/项目总投资									1.34	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	1.3200			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	1.2000			债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.34
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	1.3200			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.22
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	1.2000			债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.34



项目收益预测依据	<p>淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源富集，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 57.6 亩（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），收储价约 208.33 万元/亩，共计 12000 万元，根据平均每年约 6.83% 增幅计算，预计 2031 年土地出让价约 279.5 万元/亩，共计 16100 万元。</p> <p>本次收购存量闲置土地过程中，不产生税费等相关费用，税费由土地出让时的买方承担。</p>
----------	--

七、项目全部债务存续期收益与债券本息情况

项目全部债务存续期内资金平衡方案（单位：万元）

序号	项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	34,556.00	26,400.00	1.31
2	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	23,500.00	19,250.00	1.22
3	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目	26,500.00	21,890.00	1.21
4	淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	10,700.00	8,690.00	1.23
5	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目	45,408.00	37,840.00	1.20
6	淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	29,622.00	22,220.00	1.33
7	洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目	16,100.00	13,200.00	1.22
合计		186,386.00	149,490.00	1.25

八、评估意见

（一）本批拟发债

我们根据对上述评估的基础、评估测算的基本假设、项目实施拟执行的确认与计量政策和方法的假设的评估，对贵单位拟实施的淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 2026-2031 年度预期收益、应付债券本息及融资平衡情况发表如下评估意见：淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目债券额度 135,900.00 万元。该项目在本批债券存续期内预期收益 186,386.00 万元，本批债券存续期内应付债务本息之和 149,490.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。本次评估的淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目预



期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（二）项目全部债务

项目全部债务存续期内预期收益 186,386.00 万元，债务存续期内应付债务本息之和 149,490.00 万元，覆盖倍数 1.25 倍。预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

淮安国源会计师事务所（普通合伙） 中国注册会计师：

中国 淮安



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 6 月 11 日





营业执照

统一社会信用代码

9132089108930822X4

编号: 208200001000100001



扫描“二维码”或“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 淮安国源会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈德茂

经营范围 承办注册会计师业务，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期 2014年01月02日

合伙期限 2014年01月02日至*****

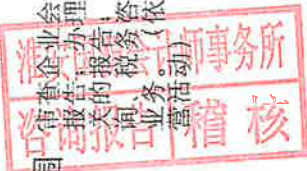
主要经营场所 淮安经济技术开发区康一路22号



登记机关

2019

年07月10日





证书序号 0012318

说明

会计师事务所 执业证书

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》。

名称：**淮安国源会计师事务所（普通合伙）**

首席合伙人：**陈德茂**

主任会计师：**陈德茂**

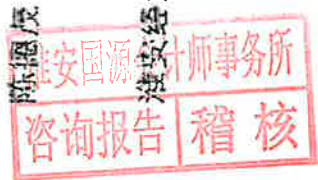
经营场所：**淮安经济技术开发区小康城3区90号**

组织形式：**普通合伙**

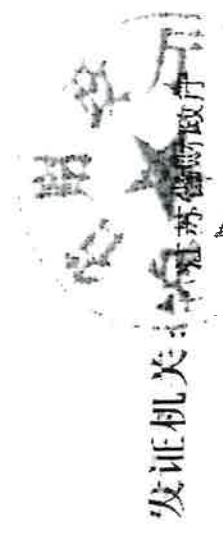
执业证书编号：**32060014**

批准执业文号：**苏财会[2013]66**

批准执业日期：**2013年12月25日**



淮安国源会计师事务所
淮安经济技术开发区小康城3区90号



发证机关
二〇一三年十二月二日



姓名	陈德茂
Sex	男
出生日期	1964-05-10
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	320823196405100211
身份证号码	320823196405100211
Identity card No.	



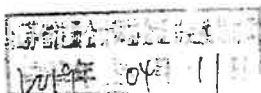
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

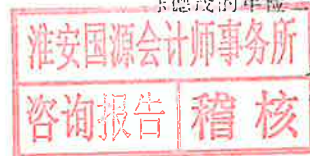
证书编号: 320800010002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

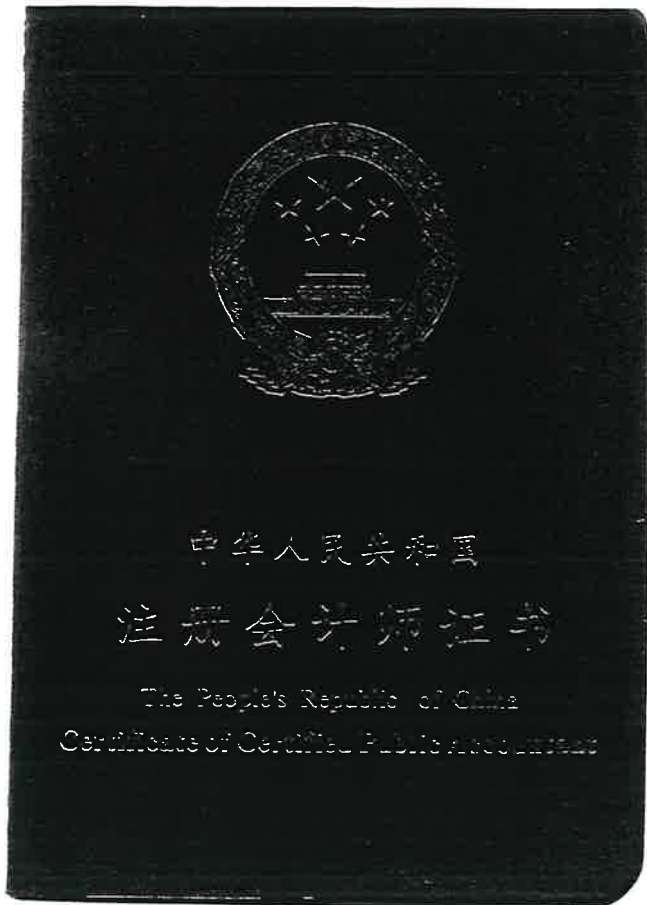
发证日期: 1997 年 12 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d



陈德茂的年检二维码



年 月 日
/y /m /d



姓名	仇应波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966-09-07
Date of birth	
工作单位	淮安国源会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	320802196609072038
Identity card No.	



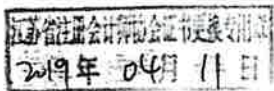
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

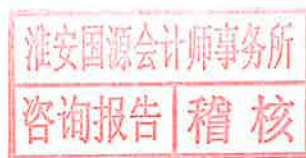
证书编号: 320800010001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 07 月 18 日
Date of Issuance /y /m /d



仇应波的年检二维码



年 月 日
/y /m /d

响水县 2026 年江苏省政府新增
土地储备专项债券项目

财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0507 号

审计机构：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

地址：江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 3 栋 9 层 9-B

邮编：210000





北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

BEIJING ZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP JIANGSU BRANCH

地址：江苏省南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

邮编：210000

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0507 号

响水县财政局：

我们接受委托，对响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。响水县财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

项目总体情况如下：

1. 项目建设资金来源情况

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目名称为灌江路南侧、大宝路东侧地块。项目总投资 1.4758 亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金 1.08 亿元；不含专项债券的项目资本金 0.3958 亿元。项目建设资金来源情况如下：

表 1 响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目资金来源情况表

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额 ⑦[注 2]	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资 金（非 资本 金）⑨ [注 3]
1	灌江路南侧、 大宝路东侧地 块	1.4758			0.3958		1.0800	
	合计	1.4758			0.3958		1.0800	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

2. 融资应付本息情况

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目计划融资 1.08 亿元，其中：本次申请江苏省政府专项债券资金 1.08 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

（1）本期债券存续期应付融资本息情况

表 2 响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	灌江路南侧、大宝路东侧地块	1.0800		1.0800	0.0999		0.0999	1.1799		1.1799

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
合计		1.0800		1.0800	0.0999		0.0999	1.1799		1.1799

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况

表 3 响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期内应付本息情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	灌江路南侧、大宝路东侧地块	1.0800		1.0800	0.0999		0.0999	1.1799		1.1799
合计		1.0800		1.0800	0.0999		0.0999	1.1799		1.1799

3. 项目融资与收益平衡方案

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目以政府性基金收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

(1) 本期债券存续期内资金平衡方案

表 4 响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期资金平衡情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
1	灌江路南侧、大宝路东侧地块	1.4728	1.1799	1.25
合计		1.4728	1.1799	1.25

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

表 5 响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期资金平衡情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续期内应付 债务本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	灌江路南侧、大宝路 东侧地块	1.4728	1.1799	1.25
	合计	1.4728	1.1799	1.25

综上所述，该项目可以实现项目收益和融资平衡。

4.其他说明

我们提醒报告信息使用者注意：由于被评价的各项目目前处于建设期，项目单位在编制项目收益与融资平衡测算报告时运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来是否发生具有不确定性，即使发生也可能与预测结果存在重大变动，因此实际结果仍可能与预测信息存在差异。

附件：

1.项目详细信息

2.响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算说明



北京中名国成会计师事务所

(特殊普通合伙) 江苏分所

中国·南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年六月十一日

附件 2:

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2026 年江苏省政府债券发行准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、储备计划、国土空间总体规划和详细规划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
2. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 国土空间总体规划和详细规划确定的内容不发生重大变化，项目拟出让方案、规模以及出让时间能够按照预期实现；
4. 政府专项债发行 5 年以上年利率不高于 1.85%，按照 1.85% 计算；
5. 项目单位提供的资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；
6. 预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；
7. 政府性基金收入，能按期足额到位；
8. 项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；
9. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目名称为响水县 2026 年土地储备专项债券项目，申请专项债券资金 1.08 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况

（1）地块基本情况

响水县灌江路南侧、大宝路东侧地块项目属于符合条件的新增存量土地储备项目，项目位于响水县城灌江路南侧、大宝路东侧。项目面积 3.1018 公顷，地块编号：TC320921-0076-01，地块标识码 3209212026R000066，可供应土地面积为 3.1018 公顷，规划用途为城镇住宅用地。

（2）土地现状

目前，项目地块现状为净地。

（3）收储成本

根据《关于审批〈灌江路南侧、大宝路东侧地块专项债券实施方案〉的请示》（响自然资发〔2026〕14号），灌江路南侧、大宝路东侧地块土地储备总费用为 14,758.00 万元。其中，土地取得费用 13,453.00 万元；前期开发费用 302.00 万元；管护费用及其他费用 31.00 万元；其他支出 972.00 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

表 1-1 地块规划经济指标表

地块名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
灌江路南侧、大宝路东侧地块	3.1018	3.1018	城镇住宅用地	$\geq 1.1, \leq 1.4$

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 14,758.00 万元，其中：①江苏省政府专项债券 10,800.00 万元，本次拟申请金额 10,800.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 3,958.00 万元。项目资金来源如下。项目资金来源如下：

表 1-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
灌江路南侧、 大宝路东侧地 块	14,758.00			3,958.00		10,800.00	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 12 月前完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 10,800.00 万元，本次申请发行 10,800.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85%进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

项目 名称	年度	期初本 金余额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	单位: 万元	
						当年偿 还利息	当年还本付 息合计
灌江 路南 侧、 大宝 路东 侧地 块	2026		10,800.00		10,800.00		-
	2027	10,800.00			10,800.00	199.80	199.80
	2028	10,800.00			10,800.00	199.80	199.80
	2029	10,800.00			10,800.00	199.80	199.80
	2030	10,800.00			10,800.00	199.80	199.80
	2031	10,800.00		10,800.00		199.80	10,999.80

全部债务存续期	10,800.00	10,800.00	999.00	11,799.00
其中：本期债券存续期（2026-2031年度）	10,800.00	10,800.00	999.00	11,799.00

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 11,799.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 11,799.00 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 25 日经响水县人民政府批准的《响水县 2026 年储备计划》（响政复〔2026〕9 号）以及同意的《项目实施方案》，响水县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 14,727.72 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 14,727.72 万元，项目收益预测如下：

表 1-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入 ①[注 1]	刚性计提 ②[注 2]	预计土地出让收益 ③=①-②
灌江路南侧、大宝路东侧地块	16,749.72	2,022.00	14,727.72

[注 1]预计土地出让收入：灌江路南侧、大宝路东侧地块可供应土地面积为 31018 m²，土地规划用途为城镇住宅用地，预期出让地面价 5400 元/m²；上述地块自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提 3.75 元/m²。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4. 项目平衡方案

通过调研及预测，灌江路南侧、大宝路东侧地块以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 1-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
灌江路南侧、大宝路东侧地块	14,727.72	11,799.00	1.25

表 1-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

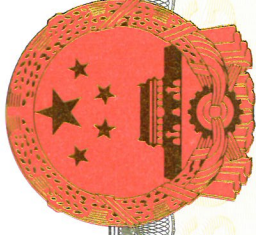
单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
灌江路南侧、大宝路东侧地块	14,727.72	11,799.00	1.25

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的响水县2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。



营业执照

编号 3201050002025090800039



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码

91320902MAE342G987 (1/1)

(副本)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人 郝斌

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2024年10月30日

经营范围

经营场所 南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以
审批结果为准）
一般项目：企业管理咨询；企业管理咨询；工程造价
咨询；资产评估；许可类信息评估；服务策划；破
产清算服务；信息咨询服务；物业管理；商务商
务；新业务开发；项目绩效评价；社会经济咨询；（除
依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



2025年09月08日

登记机关



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负责人：郝斌

经营场所：南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

分所执业证书编号：110103753202

批准执业文号：苏财会〔2024〕114号

批准执业日期：2024年11月11日

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：江苏省财政厅

2025年9月22日

中华人民共和国财政部制





	姓名	_____
	Full name	丁继颖
	性别	_____
	Sex	女
	出生日期	_____
	Date of birth	1975-03-02
	工作单位	_____
	Working unit	江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司
身份证号码	_____	
Identity card No.	320902197503020643	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：
No. of Certificate 320900150015

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年 月 日
二〇一 九 二

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



丁继颖 320900150015

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from


同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2025年 3月 25日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2025年 3月 25日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名
Full name: 张松

性别
Sex: 女

出生日期
Date of birth: 1986-05-01

工作单位
Working unit: 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码
Identity card No.: 50023019860501 7520

证书编号:
No. of Certificate: **320000260001**

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: **江苏注册会计师协会**

发证日期:
Date of Issuance: **2012** 年 **12** 月 **27** 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



张松 320000260001

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



阜宁县 2026 年江苏省政府新增
土地储备专项债券项目

财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0509 号

审计机构：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

地址：江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号 3 栋 9 层 9-B

邮编：210000





北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

BEIJING ZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP YANCHENG BRANCH

地址：江苏省南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

邮编：210000

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目 财务评估报告

中名国成咨字【2026】第 XJS0509 号

阜宁县财政局：

我们接受委托，对阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算进行评价并出具财务评估报告。阜宁县财政局及项目实施单位对该平衡测算及其依据的各项假设负责，这些假设已在后附的平衡测算说明中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具财务评估报告。

经对支持这些假设的证据的评价，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。我们认为，在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

项目总体情况如下：

1. 项目建设资金来源情况

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目为阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目。项目总投资 2.48 亿元，计划发行江苏省政府专项债券资金 2.48 亿元；项目建设资金来源情况如下：

表 1 阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目资金来源情况表

序号	项目名称	项目总投资 ①=②+③	资金来源（亿元）					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有 地方 政府 专项 债券 资金 金额 ⑦	拟使 用本 期地 方政 府专 项债 券资 金金 额⑧	其他资 金（非 资本 金）⑨
1	阜宁县香港路 路北，厦门路 路西地块土 地储备专项 债券项目	2.4800					2.4800	
	合计	2.4800					2.4800	

2. 融资应付本息情况

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目计划融资 2.48 亿元，其中：本次申请江苏省政府专项债券资金 2.48 亿元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，在融资期内每年支付融资利息一次；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

(1) 本期债券存续期应付融资本息情况

表 2 阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期内应付本息情况表

单位：亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资 本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债 券融 资	其他 债务 融资	项目总 债务融 资本金	专项债 券融 资成 本	其他 债务 融资 成本	项目总 债务融 资成 本	专项债 券融 资本 息之 和	其他债 务融 资本 息之 和	项目总 债务融 资本 息之 和
1	阜宁县香港路 路北，厦门路 路西地块土 地储备专项 债券项目	2.4800		2.4800	0.2294		0.2294	2.7094		2.7094

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
	合计	2.4800		2.4800	0.2294		0.2294	2.7094		2.7094

(2) 全部债务存续期应付融资本息情况

表 3 阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期内应付本息情况表

单位: 亿元

序号	项目名称	应付项目总债务融资本金			应付项目总债务成本			应付项目总债务本息之和		
		专项债券融资	其他债务融资	项目总债务融资本金	专项债券融资成本	其他债务融资成本	项目总债务融资成本	专项债券融资本息之和	其他债务融资本息之和	项目总债务融资本息之和
1	阜宁县香港路北, 厦门路西地块土地储备专项债券项目	2.4800		2.4800	0.2294		0.2294	2.7094		2.7094
	合计	2.4800		2.4800	0.2294		0.2294	2.7094		2.7094

3. 项目融资与收益平衡方案

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目以政府性基金收入（详见后附测算说明）作为还本付息的资金来源，项目投资资金平衡情况如下：

(1) 本期债券存续期内资金平衡方案

表 4 阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

本期债券存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	本期债券存续期内 预期收益①	本期债券存续期内应付 债务本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	2.9984	2.7094	1.11
	合计	2.9984	2.7094	1.11

(2) 项目全部债务存续期资金平衡方案

表 5 阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

全部债务存续期资金平衡情况表

单位：亿元

序号	项目名称	全部债务存续期内 预期收益①	全部债务存续期内应付 债务本息之和②	项目收益覆盖倍 数③=①/②
1	阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	2.9984	2.7094	1.11
	合计	2.9984	2.7094	1.11

综上所述，可以实现项目收益和融资平衡。

4.其他说明


我们提醒报告信息使用者注意：由于被评价的各项目目前处于建设期，项目单位在编制项目收益与融资平衡测算报告时运用了一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来是否发生具有不确定性，即使发生也可能与预测结果存在重大变动，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。


附件：

1.项目详细信息

2.阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目收益与融资平衡测算说明



中国注册会计师:  和 斌

中国注册会计师:  张 强

二〇二六年六月十一日

附件 2:

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目

收益与融资平衡测算说明

一、编制基础

根据江苏省财政厅《关于做好 2026 年江苏省政府债券发行准备工作的通知》等相关文件规定，结合项目的批复文件、储备计划、国土空间总体规划和详细规划等其他相关资料，遵循了会计核算的一般原则，编制了本项目收益与融资平衡测算说明。

二、基本假设

项目收益与融资平衡测算说明基于以下重要假设：

1. 国家现行政策、法律以及当前政治、经济环境不发生重大变化；
2. 国家现行利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 国土空间总体规划和详细规划确定的内容不发生重大变化，项目拟出让方案、规模以及出让时间能够按照预期实现；
4. 政府专项债发行 5 年以上年利率不高于 1.85%，按照 1.85% 计算；
5. 项目单位提供的资金来源能按预计方式实现，不存在计划外的融资；
6. 预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；项目建成后，形成收益模式与现有的经营情况不存在重大变化，负荷能够预期实现；
7. 政府性基金收入，能按期足额到位；
8. 项目单位申请项目和预期出让收益提交审核的资料、文件真实、完整且合规、合法；
9. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、本期债券募投项目概述

阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目为阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目，申请专项债券资金 2.48 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

（一）阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目

本项目本次申请额度为 2.48 亿元，期限 5 年，具体情况如下：

1.项目概况**（1）地块基本情况**

阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目类型为新增土地储备项目，共涉及一宗地块，为香港路北，厦门路西地块，土地面积共 6.9997 公顷，该地块位于花园街道香港路北侧，厦门路西侧，地块编号为 TC320923-0093-01，地块标识码为 3209232026R000060。

（2）土地现状

上述地块已列入征收范围，目前为待开发状态。

（3）收储成本

根据阜宁县人民政府 2026 年 2 月 25 日会议纪要，该地块土地估价机构评估市场价格为 26,891.76 万元，经会议研究确定，在现时点土地评估价基础价格上下调 7.78%，确定地块收购价格为 24,800 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

《阜宁县 2026 年度土地储备资金收支项目预算初审意见》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 1-1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	香港路北，厦门路西地块	商住用地	6.9997	6.9997
合计			6.9997	6.9997

（5）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 24,800.00 万元，其中：①江苏省政府专项债券 24,800.00 万元，本次拟申请金额 24,800.00 万元；项目资金来源如下。项目资金来源如下：

表 1-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	24,800.00					24,800.00	

项目计划于 2026 年 6 月收储，预计 2026 年 10 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

2.融资本息情况

本项目拟申请发行政府债券金额 24,800.00 万元，本次申请发行 24,800.00 万元。债券发行期间，计划发行债券利率参考中国地方政府债券信息公开平台公布的近期同期票面利率，5 年期按 1.85% 进行测算，每年付息一次，到期偿还本金；自融资之日起存续期内应还本付息情况如下：

表 1-3 项目拟申请发行政府债券还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项	2026		24,800.00		24,800.00		-
	2027	24,800.00			24,800.00	458.80	458.80
	2028	24,800.00			24,800.00	458.80	458.80
	2029	24,800.00			24,800.00	458.80	458.80
	2030	24,800.00			24,800.00	458.80	458.80
	2031	24,800.00		24,800.00		458.80	25,258.80

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
债券项目	全部债务存续期		24,800.00	24,800.00		2,294.00	27,094.00
	其中：本期债券存续期（2026-2031年度）		24,800.00	24,800.00		2,294.00	27,094.00

综上，本期债券存续期内应还本付息金额为 27,094.00 万元，全部债务存续期内应还本付息金额为 27,094.00 万元。

3. 偿债预期收益

根据 2026 年 2 月 25 日经阜宁县人民政府批准的《阜宁县土地储备中心 2026 年度土地储备计划》（阜政复〔2026〕9 号）以及阜宁县人民政府《关于同意阜宁县香港路北、厦门路西地块土地储备专项债券项目收储实施方案的批复》（阜政复〔2026〕8 号）以及《项目实施方案》，阜宁县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 29,983.99 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 29,983.99 万元，项目收益预测如下：

表 1-4 项目预测收益汇总表

单位：万元

项目	预计土地出让收入① [注 1]	刚性计提②[注 2]	预计土地出让收益 ③=①-②
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	34,102.54	4,118.55	29,983.99

[注 1]预计土地出让收入：规划收储面积 69997 m²、其中可出让面积 69997 m²，计划土地用途为商住用地，预期出让地面均价 4872 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

[注 2]刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积按 3.75 元/m²计提。

[注 3]项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

4.项目平衡方案

通过调研及预测，阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目以政府性基金收入作为还本付息的资金来源，项目收益对融资本息覆盖倍数的情况如下：

表 1-5 本期债券存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

单位：万元

项目名称	本期债券存续期内预期收益①	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	29,983.99	27,094.00	1.11

表 1-6 全部债务存续期内项目收益对融资本息的覆盖倍数情况

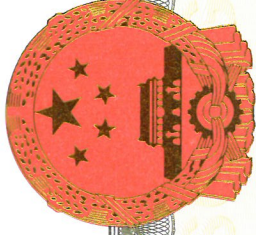
单位：万元

项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	29,983.99	27,094.00	1.11

综上所述，可以实现项目融资与收益平衡。

四、收益与融资平衡测算结论

在项目能够按期实施和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的阜宁县2026年江苏省政府新增土地储备专项债券项目，在发行债券的存续期内，预期项目的收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目融资与收益平衡。



营业执照

编号 3201050002025090800039



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码
91320902MAE342G987 (1/1)

(副本)

名称 北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人 郝斌

类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2024年10月30日

经营范围

经营场所 南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以
审批结果为准）
一般项目：企业管理咨询；工程造价咨询；破产清算
服务；资产评估；许可类信息咨询服务；商务咨询；
税务咨询；信息咨询服务；物业管理；社会经济咨询；
财务代理；项目策划；招投标代理；政府采购代理服务
；新业务开发；项目运营；项目外包；项目合作；项目
；财务代理；项目运营；项目外包；项目合作；项目
；财务代理；项目运营；项目外包；项目合作；项目



2025年09月08日

登记机关



会计师事务所分所 执业证书

名称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

负责人：郝斌

经营场所：南京市建邺区奥体大街68号3栋9层9-B

分所执业证书编号：110103753202

批准执业文号：苏财会〔2024〕114号

批准执业日期：2024年11月11日

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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：江苏省财政厅

2025年9月22日

中华人民共和国财政部制





	姓名	郝斌
	Full name	
	性别	男
	Sex	
	出生日期	1978-10-10
	Date of birth	
	工作单位	江苏正道会计师事务所有限公司
Working unit		
身份证号码	320911781010121	
Identity card No.		

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

郝斌 320900170030

证书编号:
No. of Certificate 320900170030

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 12 月 30 日
Date of Issuance

同意调入广东中诚信江苏分所
注册事项 2024.10.17

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。


同意调出: 广东中诚信江苏分所
2024.12.18

When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.

3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name: 张松

性别 Sex: 女

出生日期 Date of birth: 1986-05-01

工作单位 Working unit: 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所

身份证号码 Identity card No.: 50023019860501 7520

证书编号: 320000260001
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 27 日
Date of Issuance y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



张松 320000260001

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

