

蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0014 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年一月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项情况及赋码	1
(三) 项目性质	2
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主及单位性质	2
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期、项目建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	3
二、项目概算及资金筹措	3
(一) 项目概算	3
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	3
(一) 运营收入	3
1. 收入可行性	3
2. 收入测算	3
(二) 运营成本	4
(三) 相关税费	4
(四) 项目收益	5
(五) 债券还本付息安排	5
(六) 收益与融资平衡	5
(七) 其他说明事项	5
1. 现金流充足性	6
2. 现金流稳定性	6
四、评估结论	6
五、评估说明	7



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地 址：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商业中心9幢11楼
电 话：0571-56832573
传 真：0571-88862995
网 址：www.zjtp.com

蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0014号

我们接受委托，对蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目的项目收益与融资自求平衡进行评估并出具财务评估报告。

我们根据《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）、《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）、《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预[2018]34号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等相关政策文件的要求进行财务评估。相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目选址位于蜀山街道，东至西河路，南至南四路，西至鲁公桥直河，北至第四桥横河。项目总用地面积约合123.3945亩，项目分两期实施，其中一期包括住宅一期（地块一）及幼儿园（地块三），二期包括住宅二期（地块二）。

（二）项目立项情况及赋码

2022年9月30日，杭州市萧山区发展和改革委员会向本项目建设单位下发了《关于蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资[2022]431号），根据该批复，杭州市萧山区发展和改革委员会同意本项目的可行性研究报告。

项目赋码：2020-330109-47-01-134182。

根据项目进展情况，目前实施蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目（一期）项目建设。

2023 年 5 月 29 日，该项目取得了杭州市萧山区发展和改革局下发的《关于蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目（一期）初步设计的批复》（萧发改投资[2023]243 号）。

（三）项目性质

2022 年 2 月 15 日，根据《关于下达萧山区 2022 年政府投资建设项目计划的通知》（萧发改[2022]16 号），项目被列入萧山区政府投资项目前期计划，属于政府投资性项目，属于公益性项目，所属行业领域为“保障性安居工程”，项目竣工后能够产生一定的收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位系杭州萧山城市建设投资集团有限公司。该公司成立于 2010 年 02 月 11 日，统一信用代码为 91330109699830509X，截至目前注册资本 428804.3078 万元人民币，地址位于浙江省杭州市萧山区工人路 59 号，法定代表人系徐宁军。

该公司经营范围：城市基础设施建设、土地开发、房地产开发、安置房建设、政府公共设施投资、政府相关城市资源经营**（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）。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位系杭州萧山城市建设投资集团有限公司，单位性质为政府控股的国有企业，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

项目主管部门系杭州市萧山区住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期、项目建设内容及规模

根据开工报告，项目开工日期：2023 年 8 月 11 日，结合目前项目建设情况，项目计划竣工时间约 2028 年 6 月。

建设内容包括主体建筑、配套公建的土建及装修、电气、给排水、通风、弱电、室外配套等工程。

地块一住宅总建筑面积约 264233.9 平方米，其中高层住宅面积约 147536.66 平方米，物业办公用房约 596.82 平方米，物业经营用房约 795.76 平方米。

地块三幼儿园总建筑面积约 9285.03 平方米，其中幼儿园约 5994.72 平方米，传达室约 15.84 平方米，垃圾房约 13.44 平方米，地下建筑面积约 3261.03 平方米。

（八）项目前期准备情况

项目已取得可研批复和初步设计批复、用地预审与选址意见书、建设工程施工许可证等前期手续。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据项目可研批复，项目分两期实施，估算总投资 203,922.51 万元，本次仅对一期项目申请发行专项债券。

根据初步设计批复，一期项目计划投资约 147374 万元（经概算审核：概[2023]047 号），其中：前期费 34645 万元，全过程代建开发费 96994 万元，其他费用 1766 万元，建设期财务成本 7299 万元，不可预见费 6670 万元。

（二）资金筹措

资金筹措方式为：建设项目财政资金 111,374.00 万元，占估算投资 75.57%；发行专项债券 36,000.00 万元，占估算投资 24.43%。

三、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

项目竣工后，可取得安置房销售收入、住宅配套用房收入和车位销售收入。

2. 收入测算

（1）安置房销售收入

2017 年，杭州市萧山区人民政府办公室关于印发《杭州市萧山区人民政府办公室关于征收集体土地房屋实施多高层安置意见》的通知（萧政办发〔2017〕51 号）文件规定：高层每人安置 60 平方米，农户申购安置房的价格按相关文件执行，安置房建设的成本价核定，由征地费、拆迁费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、小区内基

基础设施配套费、建设管理费等组成。

根据项目方案报审、《杭州市萧山区人民政府办公室关于调整多高层住宅安置价格的通知》（萧政办发[2017]27号）和《杭州市萧山区拆迁安置房全过程代建开发实施办法（试行）》（萧政办发[2018]63号）文件，安置价格为1470元/平方米，成本价为3500元/平方米。

结合项目实际安置情况进行测算，按70%部分按安置价1470元/m²计算，30%部分按成本价3500元/m²计算，综合单价2079元/m²。估算安置房收入如下：

项目建设高层住宅建筑面积147,536.66平方米，按安置房住宅2079元/每平方米计算，预计项目竣工后可取得30,672.87万元的安置房销售收入（含税）；

（2）住宅配套用房收入

根据可研和初步设计批复，该项目配套用房建筑面积12,560.67平方米，按配套用房3500元/每平方米计算，预计项目竣工后可取得4,396.23万元的配套用房销售收入（含税）；

（3）机动车位出售收入

根据可研报告，该项目地下机动车停车位2356个，机动车位按6万元/每个，预计项目竣工后可取得14,136.00万元的车位销售收入（含税）。

综上所述，预计项目竣工后可取得49,205.10万元的运营收入（含税）。同时预计于2029年开始实现收入。

（二）运营成本

项目建设的安置房在竣工后均为安置给安置户的，因此暂不考虑运营成本。

（三）相关税费

经测算，项目在专项债券存续期内产生的收入合计为49,205.10万元，产生的销项税合计为4,026.81万元。因项目总投资金额中工程费用96,994.00万元，预计可取得8,008.68万元的进项税。因此，

该项目无需缴纳增值税和附加税，税费合计为 0.00 万元。

（四）项目收益

综上，预计项目竣工后，在专项债券存续期内，产生的可用于融资平衡的项目收益为 49,205.10 万元。具体如下表所示：

金额单位：万元

年度	安置房销售收入 (含税)	住宅配套用房收入 (含税)	车位销售收入 (含税)	相关税费	运营成本	项目收益
	1	2	3	4	5	6=1+2+3-4-5
2029	30,672.87		14,136.00			44,808.87
2030		4,396.23				4,396.23
合计	30,672.87	4,396.23	14,136.00			49,205.10

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 36,000 万元，其中：2024 年已发行 17,000 万元，发行利率 1.78%；2025 年拟发行 19,000 万元，发行期限 5 年，预计利率 2.4%，按年支付利息，到期一次还本。预计专项债券本息合计为 39,793.00 万元。专项债券还本付息情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2024 年	0.00	17,000.00		17,000.00	0.00
2025 年	17,000.00	19,000.00		36,000.00	302.60
2026 年	36,000.00			36,000.00	758.60
2027 年	36,000.00			36,000.00	758.60
2028 年	36,000.00			36,000.00	758.60
2029 年	36,000.00		17,000.00	19,000.00	758.60
2030 年	19,000.00		19,000.00	0.00	456.00
合计		36,000.00	36,000.00	0.00	3,793.00

（六）收益与融资平衡

根据上文测算结果，项目发行专项债券 36,000.00 万元，本息合计 39,793.00 万元。

项目竣工后，可用来偿还专项债券本息收益金额为 49,205.10 万元。项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 1.24 倍，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（七）其他说明事项

1. 现金流充足性

项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在专项债券存续期内还本付息资金充足，在专项债券到期后，尚有 9,412.10 万元的资金结余。

单位：万元

项目	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、现金流入								
项目资本金	49,851.41	4,800.00	19,000.00	31,700.00	6,022.59			111,374.00
专项债本金	17,000.00	19,000.00						36,000.00
运营收入	0.00		0.00			44,808.87	4,396.23	49,205.10
垫付建设期专项债利息	0.00	302.60	758.60	758.60	758.60			2,578.40
现金流入合计	66,851.41	24,102.60	19,758.60	32,458.60	6,781.19	44,808.87	4,396.23	199,157.50
二、现金流出								0.00
建设期资金流出	66,851.41	23,800.00	19,000.00	31,700.00	6,022.59			147,374.00
偿还专项债本金						17,000.00	19,000.00	36,000.00
运营成本								0.00
相关税费			0.00	0.00				0.00
偿还专项债利息	0.00	302.60	758.60	758.60	758.60	758.60	456.00	3,793.00
归还建设期垫付利息						2,578.40		2,578.40
现金流出合计	66,851.41	24,102.60	19,758.60	32,458.60	6,781.19	20,337.00	19,456.00	189,745.40
当年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,471.87	-15,059.77	9,412.10
期末现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,471.87	9,412.10	

2. 现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在专项债券到期后，仍有 9,412.10 万元的期末结余资金。

四、评估结论

经评价，我们认为，在相关融资主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的蜀山街道鲁公桥社区城中村改造安置房项目，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目可用来偿还专项债券本息的收益金额为 49,205.10 万元。
项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 1.24 倍，项目能够实现收益与
融资自求平衡。

五、评估说明

（一）项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评价，是基于以下假设：

- 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等无重大变化；
- 3、运营收入能够按照预估的金额收到款项；
- 4、项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）报告使用提示

我们对项目有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略，我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

陈凤

中国注册会计师：

邵家良

中国杭州

日期：2025 年 1 月 17 日



营业执照

统一社会信用代码
91330000MA27U05291 (1/1)

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



名称 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 丁天方

经营范围
许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：招投标代理服务；财政资金管理；破产清算服务（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）。

出资额 壹仟零叁拾捌万伍仟元

成立日期 2016年05月16日

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层

浙江天平会计师事务所
2014年12月25日
审计报告使用



登记机关

2024年01月17日



会计师事务所 执业证书

名称：浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：丁天方

主任会计师：

经营场所：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000009

批准执业文号：浙财会（2016）39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制

证书序号：0007495

说明

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



中华人民共和国财政部制



蔡小凤

Full name
姓 名

Sex
性 别

1980-08-10

Date of birth
出生日期

浙江天平会计师事务所有限公司

Working unit
工作单位

330623198008101916

身份证号码

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.

注册会计师任职资格检查
(浙江协(2021)00号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

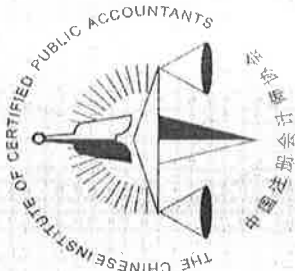
Annual Renewal Registration

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



蔡小凤的年检二维码

年 /y 月 /m 日 /d



姓名 郭家贝
Full name 郭家贝
性别 女
Sex 女
出生日期 1990-10-10
Date of birth 1990-10-10
工作单位 浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 410526199010105905
Identity card No. 410526199010105905



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.



郭家贝的年检二维码

证书编号: 330000090034
No. of Certificate 330000090034

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 浙江省注册会计师协会

发证日期: 2021 年 04 月 06 日
Date of Issuance 2021 /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

普通合伙
用章