

城厢街道安置房项目
收益与融资自求平衡方案
财务评估报告
浙信会咨字(2025)第102号



浙江信服会计师事务所有限公司
Zhejiang Convincing Certified Public Accountants Co.,Ltd
TEL:0571-86699005 0571-86700288

2025年2月

目录

一、项目基本情况	2
(一) 项目概况	2
(二) 项目立项情况及项目代码	2
(三) 项目性质	2
(四) 项目实施单位	2
(五) 项目业主及单位性质	3
(六) 项目主管部门	3
(七) 项目开工、竣工日期、主要建设内容及规模	3
(八) 项目前期准备情况	4
二、项目投资概算及资金筹措	4
(一) 投资概算	4
(二) 资金筹措	4
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
(二) 运营成本	5
(三) 相关税费	5
(四) 项目收益	5
(五) 专项债券还本付息安排	6
(六) 收益与融资平衡	6
(七) 其他事项说明	7
四、评估结论	8
五、评估说明	8



城厢街道安置房项目
收益与融资自求平衡方案财务评估报告

浙信会咨字（2025）第 102 号

我们接受委托，对城厢街道安置房项目（以下简称“该项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评价报告。

我们的评价是依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《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）、《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）、《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）等文件的规定进行，同时参考了《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》的部分要求。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。

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，该项目是在这些假设的基础上恰当编制的。

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的收益与融资平衡情况存在差异。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

(一) 项目概况

项目的建设有利于解决安置用户的住房问题，改善居民居住环境和生活质量，加快城中村改造，提升萧山城市形象，推挤萧山城市化进程，因此有必要实施该项目。

项目拟占用土地 63.377 亩（经建设项目用地预审和选址意见书：用字第 330109202300290 号）。项目用地位于杭州市萧山区城厢街道，东至文澜支路，南至道源路，西至规划萧然东路，北至拱秀路，由 XSCQ2411-02 地块与 XSCQ2411-04 地块组成，建设总建筑面积约为 137,619.43 平方米的住宅片区及总建筑面积约为 10,142.43 平方米的配套幼儿园，完成城厢街道城中村居民的集中安置。

(二) 项目立项情况及项目代码

该项目于 2024 年 2 月 4 日取得杭州市萧山区发展和改革局《关于城厢街道安置房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资【2024】45 号），根据该批复，杭州市萧山区发展和改革局同意本项目的可行性研究报告。

项目代码为 2308-330109-04-01-177592。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资项目，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区建设有限公司，该公司成立于 2012 年 7 月 30 日，统一信用代码为 91330109599565082C，注册资本 237100 万元人民币，注册地址：浙江省杭州市萧山区北干街道袖清巷 28 号 A 座 13 楼，法定代表人：钟波。

该公司经营范围：萧山城区的开发建设，包括城中村、旧城改造的实施，城区土地整理、市政基础设施建设、社会公共配套设施建设；拆迁安置房建设、房地产开发。

（五）项目业主及单位性质

项目业主单位系杭州萧山城区建设有限公司，单位性质为国有企业，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、主要建设内容及规模

项目开工日期：2024 年 12 月；项目竣工验收日期：2028 年 3 月。

项目建设安置用房及配套设施，总建筑面积约 137,619.43 平方米，项目由两个地块组成，其中：

XSCQ2411-02 地块:总建筑面积 127,477 平方米，其中住宅面积 71,935.29 平方米、尾气井及排烟井 567.14 平方米、物业办公用房 255.15 平方米、物业经营用房 338.96 平方米、快递服务用房 46.65 平方米、公共文化设施用房 85.56 平方米、社区养老服务用房 502.86 平方米、婴幼儿照顾用房 283.96 平方米、垃圾收集房 82.8 平方米、消控室 56.58 平方米、配电房 850.21 平方米、公厕 82.77 平方米、其他配套用房 4,840.17 平方米，地下建筑面积 47,351.12 平方米。

XSCQ2411-04 地块:总建筑面积 10,142.43 平方米，其中地上建筑面积 7,129.23 平方米，地下建筑面积 3,013.20 平方米。

本工程按浙江省工程建设标准《普通幼儿园建设标准》(DB33/1040-2007)15个班规模设计，每班30人。

项目建设内容包括地上、地下土建安装及装修工程，室外景观工程，设备工程，变配电工程以及其他工程等。

(八) 项目前期准备情况

项目前期准备已结束，2024年10月23日取得建筑工程施工许可证，编号：330109202410230101，项目施工正在进行中。

二、项目投资概算及资金筹措

(一) 投资概算

根据杭州市萧山区发展和改革局《关于城厢街道安置房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资【2024】45号），项目估算总投资143,996.74万元，其中：工程费用65,795.71万元，工程建安费62,581.89万元，工程建设其他费6,312.09万元，不可预见费5,387.68万元，建设期财务成本3,919.37万元。

(二) 资金筹措

资金筹措方式为项目资本金133,496.74万元（项目资本金来源为：区财政统筹解决），占概算92.71%；发行地方政府专项债券10,500.00万元，占概算7.29%。

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和车位销售收入。

2、收入测算

(1) 安置房销售收入

根据《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，同时结合项目实际安置情况，优惠安置房价格为1470元/平方米，成本安置价格为3500元/平方米。项目建设住宅面积71,935.29平方米，预计约有61,658.82平方米住宅按1470元结算，10,276.47平方米住宅按3500元结算。因此，预计项目竣工后可取得安置房销售收入（含税）12,660.61万元。同时预计于2028年实现收入。

(2) 车位销售收入

项目建设可售住宅机动车位839个，单价按2.5万元/个进行估算，预计项目竣工后可取得车位销售收入（含税）2,097.50万元。同时预计于2028年实现收入。

(二) 运营成本

项目建设的安置房在竣工后均为直接对外出售，因此暂不考虑运营成本。

(三) 相关税费

项目交付后取得安置房销售收入、车位销售收入。销售收入销项税按9%进行计算，进项税根据项目概算明细测算，工程费用、工程建安费进项税率为9%，其他费用主要为咨询类等服务业，进项税率为6%，预备费不考虑进项税。经测算本项目进项税金额大于项目销项税金额，在专项债存续期内产生的增值税销项税额可全额抵扣，因此本项目无须缴纳增值税及其附加税。

(四) 项目收益

根据以上收入和支出的估算，项目竣工后，预计项目在专项债券存续期内的收支情况如下表所示：

金额单位：万元

年度	安置房收入	车位收入	运营成本	相关税费	项目收益
2028	12,660.61	2,097.50	0.00	0.00	14,758.11
2029	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	12,660.61	2,097.50	0.00	0.00	14,758.11

预计项目在专项债券存续期内总收入为 14,758.11 万元，总成本为 0.00 万元，净收益为 14,758.11 万元，可用于偿还专项债券本息的收益为 14,758.11 万元。

（五）专项债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 10,500 万元，其中：2024 年 10 月 23 日已发行 1800 万元，期限 5 年，利率 1.85%；2025 年度拟发行 8700 万元，期限 5 年，预计利率 2.4%。专项债券按年支付利息，到期一次还本。预计专项债券到期本息合计 11,710.50 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	本期发行	本期支付利息	本期偿还本金	期末剩余本金
2024		1,800.00			1,800.00
2025	1,800.00	8,700.00	33.30		10,500.00
2026	10,500.00		242.10		10,500.00
2027	10,500.00		242.10		10,500.00
2028	10,500.00		242.10		10,500.00
2029	10,500.00		242.10	1,800.00	8,700.00
2030	8,700.00		208.80	8,700.00	-
合计		10,500.00	1,210.50	10,500.00	

（六）收益与融资平衡

上述估算表明，该项目在债券存续期间总收入 14,758.11 万元，扣除相关运营支出 0.00 万元，可用于债券还本付息的项目收益 14,758.11 万元。对应本项目融资

到期还本付息 11,710.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（七）其他事项说明

1、现金流充足性

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.26 倍。预计项目现金流量情况如下表所示：

金额单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
一、现金流入								
项目资本金	453.17	9,300.00	48,321.70	36,241.28	39,180.59			133,496.74
其中:含建设期专项债务利息		33.30	242.10	242.10				517.50
专项债本金	1,800.00	8,700.00						10,500.00
运营收入					14,758.11			14,758.11
现金流入总额	2,253.17	18,000.00	48,321.70	36,241.28	53,938.7			158,754.85
二、现金流出								
建设期资金流出	2,253.17	17,966.70	48,079.60	35,999.18	39,180.59			143,479.24
专项债还本						1,800.00	8,700.00	10,500.00
运营成本及税费					0.00	0.00	0.00	0.00
偿还专项债利息		33.30	242.10	242.10	242.10	242.10	208.80	1,210.50
现金流出总额	2,253.17	18,000.00	48,321.70	36,241.28	39,422.69	2,042.10	8,908.80	155,189.74
三、现金净流量								
当年现金净流入	0.00	0.00	0.00	0.00	14,516.01	-2,042.10	-8,908.80	3,565.11
期末累计现金结存额	0.00	0.00	0.00	0.00	14,516.01	12,473.91	3,565.11	

注：项目投资概算中包含建设期财务成本。

2、现金流稳定性

该项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2024—2030 年）现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间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 3,565.11 万元的期末结余资金。

四、评估结论

本项目可用于偿还融资本息的项目收益为 14,758.11 万元，对应本项目融资到期本息总计 11,710.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍。

经评估，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，本次评估的城厢街道安置房项目，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。

五、评估说明

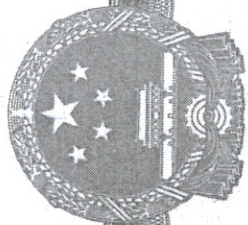
项目收益及现金流入预测假设

我们对项目作出上述评估，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，相关的税收制度和税收政策无重大变化；
- 3、项目收益优先或全部用来偿还专项债券本息；
- 4、项目能够按期完工并交付使用，债券期内预测的各项收入能够顺利实现；
- 5、项目收入预测数据均以收付实现制为基础，安置房销售收入、车位销售收入能够按照预估的金额收到款项；
- 6、业主单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响，若项目实施后产生不可预见的超额支出，由业主单位申请区财政统筹解决。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330104MA2H2AWT5F (1/1)



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

名称 浙江信服会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陈华妹

经营范围

一般项目：税务服务；财务咨询(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)。许可项目：从事会计师事务所业务(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)。

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2020年01月21日

住所

浙江省杭州市上城区同方国际大厦五层511室-1



登记机关

2023年02月21日