

丽水市区有机更新区块
城中片区综合开发土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
丽万【2025】咨字第 199 号



丽水万邦天义会计师事务所有限公司
中国·浙江

声明

1、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

2、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

3、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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。

4、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括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。

5、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。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。

6、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。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

**丽水市区有机更新区块
城中片区综合开发土地储备专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
丽万【2025】咨字第 199 号**

我们接受委托，于 2025 年对位于丽水市莲都区境内的“丽水市区有机更新区块城中片区综合开发土地储备专项债券项目”项目进行收益与融资自求平衡情况评估，并出具专项评估报告。

本期债券金额 85400 万元，期限 5 年。

总体评估情况如下：

一、项目基本情况

1、项目概况

（1）项目名称：丽水市区有机更新区块城中片区综合开发土地储备专项债券项目

（2）项目位置：位于丽水市区，东至和平路、南至中东路、西至大洋路、北至城北街。

（3）项目信息

此次丽水市本级申请的土地储备专项债券募集资金计划用于原羽绒厂地块，汽车东站地块，丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧地块，九里地块，后甫金三角地块，后甫紫金路丽青路西北侧地块，天宁村地块，开发路与丽阳路交叉口西北侧2#地块。上述八个地块均已通过律师事务所合法性审核。

丽水市本级土地储备项目信息

序号	地块名称	项目地点	项目类型	原用途	规划用途	收储土地面积（m ² ）	收储总成本（万元）
1	原羽绒厂	东至宇雷路，南至中东路，西至花园路，北至丽青路	片区综合开发（新增）	工矿用地	居住用地	22765	2000
2	汽车东站	东至和平路，南至丽青路，西至顺佳铭苑，北至湖岸春晓家园	片区综合开发（新增）	交通运输用地	居住用地	33371	32000
3	丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧	东至花园路，南至灯塔街，西至大洋路，北至丽阳街	片区综合开发（新增）	居住用地	居住用地	155399	485000
4	九里	东至老机场路，南至怡园街，西至开发路，北至寿元街	片区综合开发（新增）	居住用地	公共管理与公共服务用地	8940	19000
5	后甫金三角	东至湖岸春晓家园，南至奚渡街，西至开发路，北至长虹街	片区综合开发（新增）	居住用地、农用地	居住用地	25755	31005
6	后甫紫金路丽青路西北侧	东至紫金路，南至丽青路，西至宇雷路，北至长虹街	片区综合开发（新增）	商业用地	居住用地	12442	18000
7	天宁村	东至开发北路，南至人民路，西至寿尔福北路，北至城北街	片区综合开发（新增）	居住用地、农用地、工矿用地	居住用地、公共管理与公共服务用地	57101	23000
8	开发路与丽阳街交叉口西北侧 2#地块	东至开发北路，南至丽阳路，西至寿尔福北路，北至庆春街	片区综合开发（新增）	商业用地、仓储用地	居住用地	50262	22000
合计						366035	632005

（4）项目实施期限：启动时间 2025 年，土地出让时间 2025 年、2026 年。

（5）项目背景

本项目作为丽水市北城核心区有机更新的战略性工程，立足国家重大战略与地方发展需求，通过专项债券融资实施土地储备具有显著的必要性、紧迫性和示范价值。从政策合规性看，项目深度契

合《浙江省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作指引》等政策导向，精准对接“统筹债务化解与稳定发展”的宏观部署，创新构建“专项债+土地储备”闭环管理模式，严格遵循《土地储备资金财务管理办法》实现全周期资金监管，为同类地区提供可复制的财政工具运用范本。从城市发展维度，项目是落实丽水市“一脉三城”战略和跨山统筹发展的重要载体，通过收储城中片区低效用地，有效破解土地资源碎片化困局。依托《丽水市国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划，重点优化主城区功能布局，打造集行政服务、科技创新、生态宜居于一体的城市综合服务核心区。

本项目的实施既是对中央“统筹发展与安全”要求的创新实践，也是探索革命老区高质量发展新路径的破题之举。通过专项债券资金的高效运用，不仅可实现存量债务风险缓释，更将构建“土地整备-产业升级-城市焕新”的良性循环机制，为浙江建设共同富裕示范区贡献“丽水样本”。

2、项目前期准备情况

本次涉及做地实施土地面积 549.05 亩，共八个地块。原羽绒厂地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000310，汽车东站地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000327，丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000338、33112025R000340，九里地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000353，后甫金三角地块对应的储备地块标

识码编号为 33112025R000366，后甫紫金路丽青路西北侧地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000377，天宁村地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000388，开发路与丽阳街交叉口西北侧 2#地块对应的储备地块标识码编号为 33112025R000399。

本项目地块已纳入丽水市 2025 年度土地储备计划，已获丽水市人民政府批复同意，批复文件为《丽水市人民政府关于同意 2025 年土地储备计划的批复》（丽政函〔2025〕8 号）。

3、申报单位

- (1) 单位名称：丽水市土地储备中心。
- (2) 土地储备机构名录代码：TC331100
- (3) 统一社会信用代码：12332500728445598W

二、项目投资及资金筹措

- 1、项目投资：项目投资（收储总成本）632005 万元，其中房屋征收补偿费用预估约 627005 万元、其他费用约 5000 万元。
- 2、资金筹措：项目估算总投资 632005 万元，其中：项目资本金 162005 万元（由财政资金安排），占 26%；发行地方政府专项债券 470000 万元，占 74%。

单位：万元

序号	名称	项目总投资	资金来源			
			项目资本金	前期融资	本期债券	预计后续融资
1	丽水市区有机更新区块城中片区综合开发土地储备专项债券项目	632005	162005	8400	85400	376200

单位：万元

序号	名称 \ 年份	合计	2025	2026
1	项目投资（2+3）	632005	210000	422005
2	项目资本金	162005	116200	45805
3	债券资金	470000	93800	376200

三、评估要素

1、应付本息情况。

按照资金募集计划，2025 年 5 月已发行 8400 万元，期限 5 年，债券发行利率 1.62%，债券到期本息合计 9080 万元。

本期债券 85400 万元，期限 5 年，每年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金，预计债券到期本息合计 93940 万元（债券利息按年利率 2.00% 测算，下同）。预计后续融资（2026 年）376200 万元，期限 5 年，预计融资到期本息为 413820 万元。预计项目融资到期本息共计 516840 万元。

项目债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

发行时间	发行规模	发行期限	债券利率	到期本息	付息方式
2025 年 5 月	8400	5	1.62%	9080	按期付息，到期还本
2025 年（本期）	85400	5	2.00%	93940	
2026 年	376200	5	2.00%	413820	
合 计	470000			516840	

单位：万元、年

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025	0	93800		93800	0	0

2026	93800	376200		470000	1844.08	1844.08
2027	470000			470000	9368.08	9368.08
2028	470000			470000	9368.08	9368.08
2029	470000			470000	9368.08	9368.08
2030	470000		93800	376200	9368.08	103168.08
2031	376200		376200	0	7524	383724
合计		470000	470000		46840	516840

2、项目收入产生的净现金流入

（1）项目收入

① 土地市场情况

经统计，近三年丽水市本级国有土地使用权出让收入分别为：2022 年 82.06 亿元、2023 年 80.34 亿元、2024 年 68.84 亿元，合计 231.24 亿元。

本项目地块位于丽水市中心城区核心区域，周边市场活跃度非常高，周边成交案例有 2 个，具有较高参考价值（详见表 1）。

表 1 周边土地出让情况表

序号	地块名称	出让面积（公顷）	总建筑面积（m ² ）	出让金总额（万元）	单位楼面价（元/m ² ）	出让日期
1	丽阳街与寿尔福路交叉口西南侧地块	2.8688	60244	97300	16151	2023 年 4 月 4 日
2	宇雷路与丽阳街交叉口东北侧地块（LYDB-02）	2.3250（其中计容面积 1.8248	27372	52600	15082	2023 年 5 月 26 日

② 出让地块规划情况

序号	地块名称	可出让用地面积		用地性质	出让年份
		面积（m ² ）	面积（亩）		
1	原羽绒厂	22331	33.5	居住用地	2025
2	汽车东站	25299	37.9	居住用地	2025
3	丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧	100132	150.2	居住用地	2025
4	后甫金三角	25755	38.6	居住用地	2026
5	后甫紫金路丽青路西北侧	12442	18.7	居住用地	2026
6	天宁村	32109	48.2	居住用地、公共管理与公共服务用地	2026
7	开发路与丽阳街交叉口西北侧 2# 地块	49704	74.6	居住用地	2026
合计		267772	402		

③ 2025 年项目基准地价预测

根据近期区域内及周边土地交易情况，确定目标宗地的土地单价及总体价格。

基于近期区域及辐射半径内土地交易实例数据，结合市场比较法和基准地价系数修正法，综合确定目标宗地市场单价及总地价。根据《土地储备管理办法》技术规范要求，丽水市土地储备中心组织专业评估机构，通过多维度分析收储地块的区位条件、基础设施、规划指标、市场供需等核心参数，深度比对近三年土地招拍挂成交

数据及协议转让案例，对拟收储地块进行评估，其 2025 年项目基准地价为：

序号	地块名称	可出让用地面积		2025 年土地评估价 (万元/亩)
		面积 (m²)	面积 (亩)	
1	原羽绒厂	22331	33.50	1300
2	汽车东站	25299	37.90	1300
3	丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧	100132	150.20	2100
4	后甫金三角	25755	38.60	1300
5	后甫紫金路丽青路西北侧	12442	18.70	1300
6	天宁村	32109	48.20	1300
7	开发路与丽阳路交叉口西北侧 2#地块	49704	74.60	1550

④ 未来地价预测

A、土地价格增长率确定：未来出让土地市场价一般按地区 GDP 增长率来预测，丽水市 2022 年—2024 年生产总值(GDP)同比增速如下：

名称 \ 年份	2022	2023	2024	平均增长率
GDP 增长率	4.00%	7.50%	6.60%	6.02%

根据丽水市近三年 GDP 平均增长率 6.02%的历史数据，未来土地价格年增长率一般参照该经济指标进行预测。但鉴于当前房地产市场持续疲软的特殊情况，经专业研判后决定：本次土地价值预测采用保守模型，暂不考虑经济增长对土地价格的传导效应，2025 年后的土地年增长率按 0%进行平缓化处理。

B、项目收入

序号	地块名称	可出让用地面积		土地单价（万元/亩）		总价（万元）
		面积（m²）	面积（亩）	2025 年评估价	出让年市场预测价	
1	原羽绒厂	22331	33.50	1300	1300	43550
2	汽车东站	25299	37.90	1300	1300	49270
3	丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧	100132	150.20	2100	2100	315420
4	后甫金三角	25755	38.60	1300	1300	50180
5	后甫紫金路丽青路西北侧	12442	18.70	1300	1300	24310
6	天宁村	32109	48.20	1300	1300	62660
7	开发路与丽阳街交叉口西北侧 2#地块	49704	74.60	1550	1550	115630
合计		267772	402			661020

根据《国有建设用地使用权出让收支管理办法》相关规定，结合土地出让金分期缴纳操作规范，本次土地出让价款采用分期清缴方式实施：受让人须在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 30 个工作日内缴纳不低于总价款 50%的首期款项，剩余价款应在首期缴款届满 12 个月后的 15 个工作日内完成全额清缴。本项目地块计划于 2025、2026 年出让。为此，项目年度收入如下：

项目收入（万元）									
序号	年份	原羽绒厂	汽车东站	丽东新村、丽阳路以南大洋路东侧	后甫金三角	后甫紫金路丽青路西北侧	天宁村	开发路与丽阳街交叉口西北侧 2#地块	小计
1	2025	21775	24635	157710					204120
2	2026	21775	24635	157710	25090	12155	31330	57815	330510
3	2027				25090	12155	31330	57815	126390
合计		43550	49270	315420	50180	24310	62660	115630	661020

综上，在债券存续期项目收入 661020 万元。

（2）项目运营成本

项目获得收入后需承担以下费用：

根据调查，浙江省丽水市本级土地出让后需缴纳以下各种规费（土地扣款项目）：

序号	土地出让收入计提相关规费名目	计提系数	单位	标准	政策文件
1	国有土地收益基金收入	土地出让价款收入	万元	5%	浙政发[2011]34 号
2	农业土地开发基金收入	出让面积	元/m²	6.15	浙财综字[2004]99 号、 浙政发[2011]34 号
3	教育资金收入	土地出让收益	万元	10%	财综[2011]62 号
4	农田水利建设资金收入	土地出让收益	万元	10%	财综[2011]48 号
5	补充社会保障资金	土地出让价款收入	万元	10%	浙人社发[2017]59 号、 浙财社[2021]3 号
6	省级统筹上解支出	土地出让收入合计	万元	0.1%	浙财综[2022]33 号
7	廉租住房保障资金	土地出让价款收入	万元	2.5%	浙政发[2011]34 号
8	新一轮制造业攻坚(腾笼换鸟)	土地出让价款收入	万元	0.6%	浙政发[2021]31 号

①经营成本：经项目申报单位确认，本项目从收储完成到出让阶段，其经营费用包括土地维护费用、安全管理费用、日常管理费用、财务审计费用等。该费用由政府承担，从财政预算中支出，为此本次项目该项费用按“0”考虑。

②规费：结合现行规费政策，综合上述表格“计提相关规费名目、计提系数”等内容，本项目债券存续期内相关规费为 120472 万元。

项目运营成本（扣款项目）=经营成本（其他费）+规费

项目扣款情况			
年份	运营成本（万元）		
	其他费	规费	小计
2025	0	37201	37201
2026	0	60236	60236
2027	0	23035	23035
合计		120472	120472

综上，在债券存续期运营成本（扣款项目）120472 万元。

（3）项目收益预测

用于资金平衡收益=项目收入-扣款项目（运营成本）

单位：万元、年

年份	项目收入	扣款项目（运营成本）	用于项目资金平衡收益
2025	204120	37201	166919
2026	330510	60236	270274
2027	126390	23035	103355
合计	661020	120472	540548

合计项目债券存续期用于资金平衡相关总收益 540548 万元。

3、本次债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收入为项目营运收入产生的现金流入，项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金收入统筹安排，按照核定收入的期限，本次债券募投项目用于资金平衡相关收益对本息情况为：

项目覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付（万元）			用于资金平衡相关收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2025		0	0	540548
2026		1844.08	1844.08	
2027		9368.08	9368.08	
2028		9368.08	9368.08	

2029		9368.08	9368.08	
2030	93800	9368.08	103168.08	
2031	376200	7524	383724	
合计	470000	46840	516840	
用于资金平衡相关收益对本息覆盖倍数 1.05				

4、总体评估

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（1）资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，丽水市区有机更新区块城中片区综合开发土地储备专项债券项目对本息覆盖倍数 1.05，本次项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（2）资金稳定性：本期债券期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金收入统筹安排，项目收益实现后归垫。债券存续期内用于资金平衡相关收益完全覆盖融资本息且有盈余资金，在满足项目资金需求后，本次项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余 ≥ 0 （详见附录一：现金流量分析测算表）。可见，项目资金稳定性全部可以得到保证。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、项目收益实现时间及项目营运收入现金净流入情况。拟定本期债券利率 2.00%，期限 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对丽水市区有机更新区块城中片区综合开发土地储备专项债券项目进行现金流分析测算如下：

表 1：项目现金流分析表（金额单位：万元）

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	1172553	376919	692279	103355	0	0	0	0
1	项目收入现金净流入	540548	166919	270274	103355				
2	项目资本金流入	162005	116200	45805	0	0			
3	债券资金流入	470000	93800	376200	0	0			
4	政府性基金收入统筹资金	0							
二	现金流出	1148845	210000	423849	9368	9368	9368	103168	383724
1	建设投入	632005	210000	422005	0	0			
2	还本	470000						93800	376200
3	付息	46840	0	1844	9368	9368	9368	9368	7524
4	归垫统筹资金	0							
三	现金变动（一一二）	23708	166919	268430	93987	-9368	-9368	-103168	-383724
四	累计盈余资金		166919	435349	529336	519968	510600	407432	23708

四、风险分析

1、主要风险分析

（1）市场波动风险

项目收益高度依赖土地出让收入，若宏观经济下行、区域产业需求不足或同类项目竞争加剧，可能导致土地成交价格不及预期或出让周期延长，影响资金回笼效率。

（2）政策调整风险

土地收储、出让相关规费计提标准及财政分配政策存在动态调整可能，若国家或地方层面出台新的收入分配要求（如提高专项基金提取比例），将直接压缩项目净收益空间。

（3）资金流动性风险

项目收入实现与债务偿还周期存在时间错配，若前期收益未有效沉淀或管理不善，可能导致偿债高峰期资金储备不足，需依赖外部统筹调度。

（4）实施操作风险

土地收储涉及征地补偿、规划审批、招拍挂等复杂环节，若前期手续滞后、成本控制不力或招商进度缓慢，可能影响项目整体推进效率。

2、项目抗风险能力结论

（1）收益覆盖基础稳固

项目预期收益对债券本息形成合理安全边际，测算覆盖倍数处于可控区间，且收入来源依托土地资产处置，具备较强的

政策刚性和实物保障属性。

（2）风险缓释机制健全

动态调整机制：可通过弹性定价、分阶段出让等方式对冲市场波动；

政策沟通前置：与主管部门保持政策动向跟踪，提前预留规费计提调整空间；

资金闭环管理：建立专项账户隔离资金用途，匹配收益与偿债周期，降低流动性风险。

（3）综合抗风险能力

项目兼具政策导向性与资产变现能力，在宏观经济平稳运行、土地市场供需基本平衡的前提下，能够通过收益自平衡机制实现债务偿付。极端情景下，政府性基金预算的统筹调节功能可为偿债提供托底保障，整体风险等级可控。

3、结论

项目风险敞口集中于市场与政策维度，但通过收益测算审慎性、资金管理规范性与政策适配性三重约束，具备抵御常规风险的能力，符合专项债券“自求平衡”的核心要求。建议强化过程监测与动态压力测试，确保全周期风险可控。

(此页无正文)



丽水万邦天义会计师事务所有限公司

中国注册会计师:



中国浙江

中国注册会计师:



2025 年 8 月 6 日

统一社会信用代码

913311026995197452(1/1)

营业执照

(副本)



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 丽水万邦天义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 应进强

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、法规规定的其它业务。（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）

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2010年01月05日

住所 浙江丽水市丽青路141号

登记机关



2023年08月31日



会计师事务所 执业证书

名称：丽水万邦天义会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：应进强

经营场所：浙江丽水市丽青路141号

组织形式：有限责任

执业证书编号：33000421

批准执业文号：浙财会字〔2009〕88号

批准执业日期：2009年12月31日

证书序号：0019774

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》。

发证机关：



2023年11月22日

中华人民共和国财政部制



应进强 330000121616



詹东 330000121608