

秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

容诚咨字[2025]310F0343 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所

二〇二五年十月十六日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目实施单位	1
(五) 项目业主	1
(六) 项目主管部门	2
(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
1.收入可行性	4
2.收入测算	4
(二) 运营成本	6
(三) 相关税费	7
(四) 项目收益	7
(五) 债券还本付息安排	8
(六) 收益与融资平衡情况	9
(七) 其他事项说明	9
1.现金流充足性	9
2.现金流稳定性	13
四、评估结论	13

秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

一、项目基本情况

(一) 项目概况

随着金华城市城市化进程的发展，外来务工人员的逐步增加，解决城市低收入居民问题进一步营造良好人才环境，吸引海内外人才来金华发展，是共享共建新城市的必然选择。

为营造金华经济技术开发区留住人才的环境和条件，建设保障性租赁住房势在必行。拟在涌雪街以东、仙源路以南、蒋马山背社区以西；仙源路以南、蒋马山背社区以北；八达路以北、环城南路辅路以西建造保障性租赁用房及配套设施。

(二) 项目立项审批情况

本项目已经获得审批《秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告的批复》（金开基〔2022〕9号），项目代码 2201-330791-04-01-363490。

本项目已经获得子项目金开仙源智造基地（蒋马山背保障性用房及配套项目）的审批《关于金开仙源智造基地（蒋马山背保障性用房及配套项目）初步设计的批复》（金开基〔2022〕48号），项目代码 2203-330791-04-01-478642。

本项目已经获得子项目乐乐研发中心及保障性用房项目的审批《关于乐乐研发中心及保障性用房项目初步设计的批复》（金开基〔2022〕53号），项目代码 2207-330791-04-01-108752。

(三) 项目性质

本项该项目属于政府投资性项目，所属领域为保障性安居工程，项目自身可以产生一定的收益。

(四) 项目实施单位

项目的实施单位为金华金开产业发展集团有限公司。

(五) 项目业主

项目业主为金华金开产业发展集团有限公司，单位性质为国有企业。

(六) 项目主管部门

项目主管部门为金华经济技术开发区建设局。

(七) 项目开工、竣工日期、建设期、主要建设内容及规模

本项目 2022 年 9 月开工，2026 年 12 月竣工，建设期 53 个月。

主要建设内容及规模：本项目建成后约有 1,312 套保障性租赁用房，可以解决 2,000 人的住房需求。

蒋马山背（西侧地块）保障性用房及配套园建设内容主要包括标准厂房和保障性住宅。总用地面积约 33,108 平方米（合 50 亩），总建筑面积 100,438 平方米，其中地上建筑面积 72,834 平方米，地下建筑面积 25,200 平方米，容积率 2.2，保障性租赁用房 528 套，机动车停车位 630 个。

蒋马山背（北侧地块）保障性用房及配套园建设内容主要包括保障性住宅和其他配套用房。总用地面积约 6,639 平方米（合 10 亩），建筑面积 20,447 平方米，其中地上建筑面积 14,605 平方米，地下建筑面积 5,842 平方米，容积率 2.2，保障性租赁用房 336 套，机动车停车位 150 个。

秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目--乐乐保障性用房地块建设内容主要包括保障性租赁住房和配套服务用房。总用地面积约 16,340 平方米（合 24.5 亩），总建筑面积 54,203 平方米，其中地上建筑面积 35,933 平方米（包括保障性租赁住宅 24,352 平方米、综合楼 7,532 平方米和配套服务用房 4,049 平方米），地下建筑面积 18,270 平方米，容积率 2.2，保障性租赁用房 448 套，机动车停车位 451 个。

(八) 项目前期准备情况

项目已获得可行性研究报告的批复，已完成选址审批以及项目前期勘验、建设条件分析、建筑设计、工艺方案设计及投资估算。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

本项目总投资 100,000.00 万元，其中蒋马山背（西侧地块）保障性用房及配套园总投资 35,000.00 万元，其中工程费 26,963.00 万元，工程建设其他费 4,856.00 万元（其中建设用地费 2,980.00 万元），预备费 3,181.00 万元；蒋马山背（北侧

地块)保障性用房总投资 15,000.00 万元,其中工程费 12,282.00 万元,工程建设其他费 1,355.00 万元(其中建设用地费 299.00 万元),预备费 1,363.00 万元;乐乐研发中心及保障性配套用房总投资 50,000.00 万元,其中工程费 41,633.00 万元,工程建设其他费 3,785.00 万元(其中建设用地费 735.00 万元),预备费 4,582.00 万元。

表1 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目总概算表

单位: 人民币万元

项目	估算金额
一、工程费用	80,878.00
二、工程建设其他费用	9,996.00
三、预备费	9,126.00
合计	100,000.00

(二) 资金筹措

本项目概算 100,000.00 万元,其中:项目资本金 34,500.00 万元(资金来源:财政预算安排),占项目总投资的 34.50%;发行地方政府专项债券 65,500.00 万元,占项目总投资的 65.50%。专项债发行计划见表 2,建设期资金平衡见表 3。

表2 债券发行计划表

单位: 人民币万元

序号	发行年份	发行额度 (万元)	发行期限 (年)
1	2022年	30,000.00	20
2	2023年	-	-
3	2024年5月	8,000.00	20
4	2025年2月	1,000.00	20
5	2025年8月	2,000.00	20
6	2025年10月	1,000.00	20
7	2026年	23,500.00	20
	合计	65,500.00	

注:前期专项债券已于2022年发行,发行债券金额30,000.00万元,按照实际发行利率3.19%;2024年5月份发行,发行债券金额8,000.00万元,按照实际发行利率2.53%;2025年2月份发行,发行债券金额1,000.00万元,按照实际发行利率2.00%。2025年8月份发行,发行债券金额2,000.00万元,按照实际发行利率2.30%。从客观谨慎角度出发,后续债券发行利率暂按2.70%测算。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
资金筹措						
项目资本金	397.00	300.00	6,519.00	8284.00	19,000.00	34,500.00
债券发行	30,000.00	-	8,000.00	4,000.00	23,500.00	65,500.00
上年余额	-	-	-	-		-
项目资本金合 计数+债券发 行合计数	30,397.00	300.00	14,519.00	12,284.00	42,500.00	100,000.00
资金使用						
资金使用金额 合计	30,397.00	300.00	14,519.00	12,284.00	42,500.00	100,000.00
资金余额	-	-	-	-	-	-

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

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

本项目收入来源为保障房租金收入、配套用房租金收入、工业厂房租金收入以及停车场收入。

2.收入测算

(1) 保障房租金收入：保障房租金收入=保障房数量*每套年租金

政府、国有企事业单位投资或者持有的保障性租赁住房，平均租金标准不高于同地段同品质项目市场平均租金的85%，本项目保障房租金为1250元/套/月，一年12个月，年租金为15,000.00元,每五年增长15%。根据秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告，该项目保障房数量为1312套，收益测算期为2027年至2046年（债券到期年），累计收入合计48,150.80万元。

(2) 配套用房租金收入：配套用房租金收入=配套用房面积*每平方米每天租金*365

综合考虑金华地区小区配套用房发展趋势，本项目配套用房出租价格暂按2元/平方米/天进行计算，一年365天，每五年增长15%。根据秋滨片区保障性租赁

用房及配套设施项目可行性研究报告，该项目配套用房面积为14,023.00平方米。收益测算期为2027年至2046年（债券到期年），累计收入合计25,046.26万元。

(3) 工业厂房租金收入：工业厂房租金收入=工业厂房面积*每平方米每天租金*365

本项目工业厂房出租价格暂按1.2元/平方米/天进行计算，一年365天，每五年增长15%。根据秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告，该项目工业厂房面积为50,984.00平方米。收益测算期为2027年至2046年（债券到期年），累计收入合计54,637.25万元。

(4) 停车场收入：停车场收入=停车位数量*每年停车收费标准

停车费标准250元/个/月，年收费标准为3,000.00元/个/年，按每5年增长15%计算。根据秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告，该项目停车位数量为1,231个。收益测算期为2027年至2046年（债券到期年），累积收入合计9,035.65万元。

综上所述，债券存续期内预计收入详见表 4，本项目未来实现总收入136,869.96 万元。

表 4 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目
运营收益总体规模预测表

单位：人民币万元

年份	保障房租金收入	配套用房租金收入	工业厂房租金收入	停车场收入	合计
2027 年	984.00	511.84	1,116.55	184.65	2,797.04
2028 年	1,968.00	1,023.68	2,233.10	369.3	5,594.08
2029 年	1,968.00	1,023.68	2,233.10	369.3	5,594.08
2030 年	1,968.00	1,023.68	2,233.10	369.3	5,594.08
2031 年	1,968.00	1,023.68	2,233.10	369.3	5,594.08
2032 年	2,263.20	1,177.23	2,568.06	424.7	6,433.19
2033 年	2,263.20	1,177.23	2,568.06	424.7	6,433.19
2034 年	2,263.20	1,177.23	2,568.06	424.7	6,433.19
2035 年	2,263.20	1,177.23	2,568.06	424.7	6,433.19
2036 年	2,263.20	1,177.23	2,568.06	424.7	6,433.19
2037 年	2,602.68	1,353.82	2,953.30	488.4	7,398.20
2038 年	2,602.68	1,353.82	2,953.30	488.4	7,398.20
2039 年	2,602.68	1,353.82	2,953.30	488.4	7,398.20
2040 年	2,602.68	1,353.82	2,953.30	488.4	7,398.20

年份	保障房租金收入	配套用房租金收入	工业厂房租金收入	停车场收入	合计
2041 年	2,602.68	1,353.82	2,953.30	488.4	7,398.20
2042 年	2,993.08	1,556.89	3,396.30	561.66	8,507.93
2043 年	2,993.08	1,556.89	3,396.30	561.66	8,507.93
2044 年	2,993.08	1,556.89	3,396.30	561.66	8,507.93
2045 年	2,993.08	1,556.89	3,396.30	561.66	8,507.93
2046 年	2,993.08	1,556.89	3,396.30	561.66	8,507.93
合计	48,150.80	25,046.26	54,637.25	9,035.65	136,869.96

(二) 运营成本

本项目运营成本主要包括主要为地上建筑面积管理费。

地上建筑面积管理费: 地上建筑面积管理费=管理费标准*地上建筑面积*365

保障房租赁管理费按1元/㎡/月, 根据秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目可行性研究报告, 该项目地上建筑面积为123,372.00平方米, 则年管理费约148.05万元, 每5年增长15%计算, 累计支出合计3,622.17万元。

综上所述, 债券存续期内成本估算详见表5, 本项目预计运营成本3,622.17万元。

表5 秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目成本估算表

单位: 人民币万元

年份	保障房管理费	运营成本
2027 年	74.02	74.02
2028 年	148.05	148.05
2029 年	148.05	148.05
2030 年	148.05	148.05
2031 年	148.05	148.05
2032 年	170.25	170.25
2033 年	170.25	170.25
2034 年	170.25	170.25
2035 年	170.25	170.25
2036 年	170.25	170.25
2037 年	195.79	195.79
2038 年	195.79	195.79
2039 年	195.79	195.79
2040 年	195.79	195.79
2041 年	195.79	195.79

年份	保障房管理费	运营成本
2042 年	225.15	225.15
2043 年	225.15	225.15
2044 年	225.15	225.15
2045 年	225.15	225.15
2046 年	225.15	225.15
合计	3,622.17	3,622.17

(三) 相关税费

依据《政府会计制度-行政事业单位会计科目和报表》，保障房无需缴纳税费。

(四) 项目收益

本项目债券（融资）存续期内总收入136,869.96万元，总成本3,622.17万元，总收益133,247.79万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益133,247.79万元。分年度收益详见表6。

表6 分年收益明细表

单位：人民币万元

年份	运营收入	运营成本	预期收益
2027 年	2,797.04	74.02	2,723.02
2028 年	5,594.08	148.05	5,446.03
2029 年	5,594.08	148.05	5,446.03
2030 年	5,594.08	148.05	5,446.03
2031 年	5,594.08	148.05	5,446.03
2032 年	6,433.19	170.25	6,262.94
2033 年	6,433.19	170.25	6,262.94
2034 年	6,433.19	170.25	6,262.94
2035 年	6,433.19	170.25	6,262.94
2036 年	6,433.19	170.25	6,262.94
2037 年	7,398.20	195.79	7,202.41
2038 年	7,398.20	195.79	7,202.41
2039 年	7,398.20	195.79	7,202.41
2040 年	7,398.20	195.79	7,202.41
2041 年	7,398.20	195.79	7,202.41
2042 年	8,507.93	225.15	8,282.78
2043 年	8,507.93	225.15	8,282.78
2044 年	8,507.93	225.15	8,282.78

年份	运营收入	运营成本	预期收益
2045 年	8,507.93	225.15	8,282.78
2046 年	8,507.93	225.15	8,282.78
合计	136,869.96	3,622.17	133,247.79

(五) 债券还本付息安排

项目按照债券融资计划，2022年5月已发行专项债券30,000.00万元，债券期限20年，债券年利率3.19%，资金已到位，到期本息合计49,140.00万元；2024年5月专项债券需求8,000.00万元，债券期限20年，债券年利率2.53%，资金已到位，到期本息合计12,048.00万元，2025年2月专项债券需求1,000.00万元，债券期限20年，债券年利率2.00%，到期本息合计1,400.00万元，2025年8月专项债券需求2,000.00万元，债券期限20年，债券年利率2.30%，到期本息合计2,920.00万元，2025年10月专项债券需求1,000.00万元，债券期限20年，预计债券年利率2.70%，到期本息合计1,540.00万元，2026年专项债券需求23,500.00万元，债券期限20年，预计债券年利率2.70%，到期本息合计36,190.00万元，专项债券到期本息总计103,238.00万元。每年付息两次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表7。

表 7 债券还本付息安排表

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
2022 年		30,000.00		30,000.00	478.50	478.50
2023 年	30,000.00			30,000.00	957.00	957.00
2024 年 5 月	30,000.00	8,000.00		38,000.00	1,058.20	1,058.20
2025 年 2 月	38,000.00	1,000.00		39,000.00	1,159.40	1,159.40
2025 年 8 月	39,000.00	2,000.00		41,000.00	10.00	10.00
2025 年 10 月	41,000.00	1,000.00		42,000.00	-	
2026 年	42,000.00	23,500.00		65,500.00	1,569.65	1,569.65
2027 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2028 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2029 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2030 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2031 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90

2032 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2033 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2034 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2035 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2036 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2037 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2038 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2039 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2040 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2041 年	65,500.00			65,500.00	1,886.90	1,886.90
2042 年	65,500.00		30,000.00	35,500.00	1,408.40	31,408.40
2043 年	35,500.00			35,500.00	929.90	929.90
2044 年	35,500.00		8,000.00	27,500.00	828.70	8,828.70
2045 年	27,500.00		4,000.00	23,500.00	717.50	4,717.50
2046 年	23,500.00		23,500.00	-	317.25	23,817.25
合计		65,500.00	65,500.00		37,738.00	103,238.00

(六) 收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益133,247.79万元，对应本项目融资到期本息总计103,238.00万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.29，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

本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1.29倍。我们未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。各年度现金流分析测算表详见表8。

表8 现金流量表

单位: 人民币万元

现金流模拟测算表	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入	236,869.96	30,397.00	300.00	14,519.00	12,284.00	42,500.00	2,797.04	5,594.08	5,594.08
资本金流入	34,500.00	397.00	300.00	6,519.00	8,284.00	19,000.00			
债券资金流入	65,500.00	30,000.00	-	8,000.00	4,000.00	23,500.00			
运营期资金流入	136,869.96	-	-				2,797.04	5,594.08	5,594.08
现金流出	160,697.07	29,740.00	957.00	14,519.00	12,284.00	1,569.65	1,960.92	2,034.95	2,034.95
建设期资金流出	53,836.90	29,261.50	-	13,460.80	11,114.60				
运营期资金流出	3,622.17	-	-				74.02	148.05	148.05
债券还本付息	103,238.00	478.50	957.00	1,058.20	1,169.40	1,569.65	1,886.90	1,886.90	1,886.90
当年项目现金净流入	76,172.89	657.00	-657.00	-	-	40,930.35	836.12	3,559.13	3,559.13
期末项目累计现金结存额	76,172.89	657.00	-	-	-	40,930.35	41,766.47	45,325.60	48,884.73

续上表

现金流模拟测算表	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
现金流入	5,594.08	5,594.08	6,433.19	6,433.19	6,433.19	6,433.19	6,433.19	7,398.20	7,398.20	7,398.20
资本金流入										
债券资金流入										
运营期资金流入	5,594.08	5,594.08	6,433.19	6,433.19	6,433.19	6,433.19	6,433.19	7,398.20	7,398.20	7,398.20
现金流出	2,034.95	2,034.95	2,057.15	2,057.15	2,057.15	2,057.15	2,057.15	2,082.69	2,082.69	2,082.69
建设期资金流出										
运营期资金流出	148.05	148.05	170.25	170.25	170.25	170.25	170.25	195.79	195.79	195.79
债券还本付息	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90	1,886.90
当年项目现金净流入	3,559.13	3,559.13	4,376.04	4,376.04	4,376.04	4,376.04	4,376.04	5,315.51	5,315.51	5,315.51
期末项目累计现金结存额	52,443.86	56,002.99	60,379.03	64,755.07	69,131.11	73,507.15	77,883.19	83,198.70	88,514.21	93,829.72

续上表

现金流模拟测算表	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
现金流入	7,398.20	7,398.20	8,507.93	8,507.93	8,507.93	8,507.93	8,507.93
资本金流入							
债券资金流入							
运营期资金流入	7,398.20	7,398.20	8,507.93	8,507.93	8,507.93	8,507.93	8,507.93
现金流出	2,082.69	2,082.69	31,633.55	1,155.05	9,053.85	4,942.65	24,042.40
建设期资金流出							
运营期资金流出	195.79	195.79	225.15	225.15	225.15	225.15	225.15
债券还本付息	1,886.90	1,886.90	31,408.40	929.90	8,828.70	4,717.50	23,817.25
当年项目现金净流入	5,315.51	5,315.51	-23,125.62	7,352.88	-545.92	3,565.28	-15,534.47
期末项目累计现金结存额	99,145.23	104,460.74	81,335.12	88,688.00	88,142.08	91,707.36	76,172.89

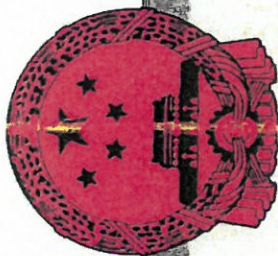
2.现金流稳定性

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（2022年—2046年）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2046年项目本息偿还以后，仍有76,172.89万元的期末结余资金。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以及完成资金筹措，并以各项运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足秋滨片区保障性租赁用房及配套设施项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91330402MA28AT3A2L



名称 容诚会计师事务所(普通合伙)浙江分公司

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

负责人 濮文斌

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，代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询。(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 2016年11月23日

营业期限 2016年11月23日至长期

住所(经营场所) 浙江省杭州市下城区环城北路169号汇金国际大厦西2幢1601室



登记机关

2019

年 07 月 03 日



会计师事务所分所 执业证书



名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

浙江分所

负责人：濮文斌

经营场所：杭州市下城区环城北路169号
汇金国际大厦西2幢1601室

分所执业证书编号：110100323301

批准执业文号：浙财会〔2017〕2号

批准执业日期：2017年1月23日

浙江分所

证书序号：5002888

说明

- 1、《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。
- 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、《会计师事务所执业证书》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：

2019年9月2日

中华人民共和国财政部制