

新街街道新和新润社区安置房
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0422 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年十月



目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项情况及项目赋码	1
(三) 项目性质	1
(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	4
(五) 专项债券还本付息安排	5
(六) 收益与融资平衡	5
(七) 其他事项说明	6
1. 现金流充足性	6
2. 现金流稳定性	6
四、评估结论	7
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

新街街道新和新润社区安置房

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平咨[2025]0422 号

我们接受委托，对新街街道新和新润社区安置房（以下简称“该项目”或“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。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

项目位于萧山区新街街道，拟占用土地面积约78.5175亩，总建筑面积约197032.19平方米。

（二）项目立项情况及项目赋码

2023年9月18日，杭州市萧山区发展和改革局向本项目建设单位下发了《关于新街街道新和新润社区安置房项目可行性研究报告的批复》（萧发改投资【2023】457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。

项目赋码：2108-330109-04-01-470836。

（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经济技术开发区国有资产经营有限公司。该公司成立于 1997 年 1 月 27 日，统一信用代码为 91330109255710055R，截至目前注册资本 50000 万元人民币，地址位于萧山区市心北路 99 号，法定代表人系江峰。

该公司经营范围：国有资产投资，开发，管理，经营，开发区内土地综合开发、公共基础设施建设(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经济技术开发区国有资产经营有限公司，单位性质为萧山经济技术开发区管理委员会下属国有企业，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

项目开工日期：2023 年 12 月；项目竣工日期：2026 年 12 月。

根据项目初步设计批复，项目建设安置用房及配套设施，总建筑面积约 197032.19 平方米。项目由 2 个地块组成，其中：

地块一总建筑面积约 166696.07 平方米，其中：住宅 99692.83 平方米，尾气井及其他 956.88 平方米，配套服务用房 1496.23 平方米，物业经营用房 503.12 平方米，物业办公用房 370.76 平方米，配套公共文化设施用房 143.17 平方米，社区养老服务用房 674.64 平方米，社区管理服务用房 934.09 平方米，婴幼儿照护服务用房 274.67 平方米，消防控制室 62.14 平方米，公厕 79.78 平方米，门卫 30.03 平方米，快递服务用房 30.03 平方米，垃圾房 81.18 平方米，可再生资源回收房 21.2 平方米，配电房 1008.96 平方米，开闭所 206.62 平方米，地下建筑面积 60129.74 平方米。

地块二总建筑面积 30336.12 平方米，其中：住宅约 16878.14 平方米，尾气井及其他 119.5 平方米，配套服务用房约 97.03 平方米，

物业经营用房 75.99 平方米, 物业办公用房 67.03 平方米, 配套公共文化设施用房 55.11 平方米, 社区养老服务用房 408.28 平方米, 快递服务用房 30.59 平方米, 消防控制室 51.29 平方米, 垃圾房 80.15 平方米, 可再生资源回收房 20.47 平方米, 配电房 251.92 平方米, 开闭所 198.39 平方米, 地下建筑面积约 12002.23 平方米。

项目建设内容包括住宅土建及安装、配套公建、地下车库、设备、景观绿化、给排水、室外配套等工程。

(八) 项目前期准备情况

项目已取得可行性研究报告批复、初步设计批复等资料, 项目已处于施工过程。

二、项目概算及资金筹措

(一) 项目概算

项目总投资金额 130,000.00 万元, 其中: 工程费用 82,052.00 万元, 工程建设其他费用 7,105.00 万元, 预备费 4,457.00 万元, 征地拆迁费 36,386.00 万元。

(二) 资金筹措

资金筹措方式为: 项目资本金 110,000.00 万元 (资金来源: 开发区管委会财政资金解决), 项目资本金占比 84.62%; 发行地方政府专项债券 20,000.00 万元, 占比 15.38%。

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、车位销售收入和商业配套出租收入。

2. 收入测算

(1) 安置房销售收入

根据项目施工图主要经济技术指标, 项目建设住宅面积 116,570.97 平方米。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

实际情况，因高层安置房比多层安置房需多安置补偿 10 m²/人，按政策安置的 60 m²按 1470 元安置价，增补的 10 m²按 3,500 元成本价，以上为农民户安置标准，若为非农，全部面积均按 3,500 元安置价。结合项目实际安置情况进行测算，116,570.97 平方米的 85%部分按安置价 1,470 元/m²计算，15%部分按成本价 3,500 元/m²计算。预计项目竣工后可取得 20,685.52 万元的安置房销售收入（含税）。同时预计于 2027 年实现收入。

（2）车位销售收入

项目建设机动车位 1390 个，根据项目拆迁安置方案，车位单价按 3 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）4,170.00 万元。同时预计于 2027 年实现收入。

（3）商业配套出租收入

本项目提供 1593.26 m²其他配套用房，预测 2027 年租金为 3.00 元/m.天，后续保持不变，预计项目竣工后每年可获得商业配套出租收入（含税）174.46 万元。同时预计于 2027 年起实现收入。债券存续期内（2024-2035 年）可获得商业配套出租收入（含税）1,570.14 万元。

（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

项目竣工后取得的销售收入包含的税金，增值税按 9%，城建税按增值税的 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育附加按增值税的 2%进行测算。商业配套出租对应的房产税按 12%计算。预计项目取得销售收入的同时，对应相关税费金额为 2,616.63 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 23,809.03 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）	车位销售收入（含税）	商业配套出租收入	相关税费	项目收益
	1	2	3	4	5=1+2+3-4
2027	20,685.52	4,170.00	174.46	2,333.90	22,696.08
2028			174.46	35.34	139.12
2029			174.46	35.34	139.12
2030			174.46	35.34	139.12
2031			174.46	35.34	139.12
2032			174.46	35.34	139.12
2033			174.46	35.34	139.12
2034			174.46	35.34	139.12
2035			174.46	35.34	139.12
合计	20,685.52	4,170.00	1,570.14	2,616.63	23,809.03

（五）专项债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 20,000 万元，其中：2024 年上半年已发行 10,000 万元，期限 5 年，实际年利率 1.78%，按年支付利息，到期一次还本；2025 年上半年已发行 7,000 万元，期限 10 年，实际年利率 1.70%，每半年支付利息，到期一次还本；2025 年下半年计划发行 3,000 万元，期限 10 年，预计年利率 2.20%，每半年支付利息，到期一次还本。预计专项债券到期本息合计 22,740.00 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	本期支付利息
2024		10,000.00		10,000.00	
2025	10,000.00	10,000.00		20,000.00	237.50
2026	20,000.00			20,000.00	363.00
2027	20,000.00			20,000.00	363.00
2028	20,000.00			20,000.00	363.00
2029	20,000.00		10,000.00	10,000.00	363.00
2030	10,000.00			10,000.00	185.00
2031	10,000.00			10,000.00	185.00
2032	10,000.00			10,000.00	185.00
2033	10,000.00			10,000.00	185.00
2034	10,000.00			10,000.00	185.00
2035	10,000.00		10,000.00	0.00	125.50
合计		20,000.00	20,000.00		2,740.00

（六）收益与融资平衡

根据上文测算结果，项目发行专项债券 20,000.00 万元，本息合计 22,740.00 万元。项目竣工后，可用来偿还专项债券本息的收益金额为 23,809.03 万元。项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 1.05 倍，项目能够实现收益与融资自求平衡。

（七）其他事项说明

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 1,069.03 万元的资金结余（金额单位：万元）

项目	以前年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、现金流入：							
资本金	46,574.26	6,628.32	7,000.00	49,797.42			
专项债本金		10,000.00	10,000.00				
垫付建设期专项债利息			237.50	363.00			
项目收益					22,696.07	139.12	139.12
现金流入合计	46,574.26	16,628.32	17,237.50	50,160.42	22,696.07	139.12	139.12
二、现金流出：							
建设期资金流出	46,574.26	16,628.32	17,000.00	49,797.42			
专项债还本							10,000.00
专项债付息			237.50	363.00	363.00	363.00	363.00
归还建设期垫付利息					600.50		
现金流出合计	46,574.26	16,628.32	17,237.50	50,160.42	963.50	363.00	10,363.00
本期现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	21,732.57	-223.88	-10,223.88
期末现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	21,732.57	21,508.69	11,284.81

接上表

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、现金流入：							
资本金							110,000.00
专项债本金							20,000.00
垫付建设期专项债利息							600.50
项目收益	139.12	139.12	139.12	139.12	139.12	139.12	23,809.03
现金流入合计	139.12	139.12	139.12	139.12	139.12	139.12	154,409.53
二、现金流出：							
建设期资金流出							130,000.00
专项债还本						10,000.00	20,000.00
专项债付息	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	125.50	2,740.00
归还建设期垫付利息							600.50
现金流出合计	185.00	185.00	185.00	185.00	185.00	10,125.50	153,340.50
本期现金净流量	-45.88	-45.88	-45.88	-45.88	-45.88	-9,986.38	1,069.03
期末现金净流量	11,238.93	11,193.05	11,147.17	11,101.29	11,055.41	1,069.03	

2. 现金流稳定性

本项目融资还本付息以运营收入为基础，融资存续期内（2024—2035 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；且在专项债券到期后，仍有 1,069.03 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 23,809.03 万元，对应本项目融资到期本息总计 22,740.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.05 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，本次评估的新街街道新和新润社区安置房项目，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

（一）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；
- 3、安置房销售收入、车位销售收入和商业配套出租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:

李虎

中国·杭州

2025 年 10 月 10 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



(副本)

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（特殊普通合伙）

报告附送件专用章

登记机关



2025年04月10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：33000009

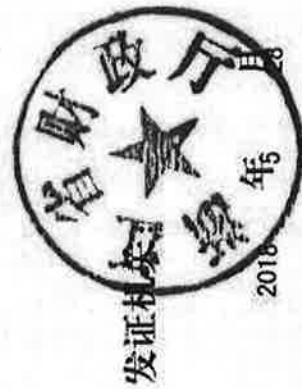
批准执业文号：浙财会〔2016〕39号

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》。



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）
报告附送件专用章



姓名 蔡小凤
 Full name 蔡小凤
 Sex 男
 出生日期 1980-08-10
 Date of birth 1980-08-10
 工作单位 浙江天平会计师事务所有限公司
 Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司
 身份证号码 330823198008101916
 Identity card No. 330823198008101916



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
(浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

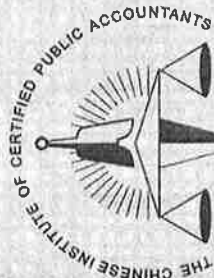
Annual Renewal Registration

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



蔡小凤的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会

姓名 乔印虎

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1986-10-26

Date of birth

工作单位 浙江天平会计师事务所有限责任公司

Working unit

身份证号码 411526198610264818

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

(浙注协[2021]50号)

2021
检

浙江省注册会计师协会

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.



乔印虎的年检二维码

年 月 日
/y /m /d

（伙）
章