

城南片区
土地储备项目专项债券
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平建咨[2025]0106 号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）建德分所

二〇二五年九月



目 录

一、应付本息情况	1-2
二、土地出让产生的净收益	2-3
（一）基本假设条件及依据	2-3
（二）土地出让产生的净收益	3-4
三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况	4-5
四、风险分析	5



浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

城南片区

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

土地储备项目专项债券

项目收益与融资自求平衡财务评估报告

天平建咨[2025]0106 号

一、应付本息情况

城南片区土地储备项目包含 4 个地块，分别是：白南山化工二厂搬迁地块、白南山化工二厂搬迁周边地块、新安江街道工业园区地块和杭衢铁路建德南站周边设施配套工程地块。

项目各地块位置及四至范围：本项目位于建德市城南片区，其中：白南山化工二厂搬迁地块主要位于新安江街道新蓬村，具体区位是东至山，南至厂区，西至道路，北至道路；白南山化工二厂搬迁周边地块主要位于新安江街道新蓬村，具体区位是东至山，南至道路，西至山，北至山；新安江街道工业园区地块具体区位是主要位于新安江街道新蓬村，具体区位是东至山，南至厂区，西至道路，北至空地；杭衢铁路建德南站周边设施配套工程地块涉及新安江街道黄泥墩村、更楼街道湖岑畈村，具体区位是东至建德南站站前广场，南至田，西至 320 国道，北至空地。

项目实施单位：建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心）。单位住所：浙江省建德市新安江街道新安东路 20 号，单位性质为事业单位，统一社会信用代码：123301824704819534，土地储备机构名录代码：TC330182 举办单位为建德市规划和自然资源局，法定代表人为唐琰斌。开办资金为 11.00 万元。宗旨和业务范围为拟订土地出让储备，做地计划，土地整治规划并组织实

施，承担土地整理相关事务性工作：拟订集体土地及共房屋征收补偿相关政策，承担集体土地上房屋征迁相关的事务性工作，实施矿产资源总体规划及专项工作，承担矿产资源相关事务性工作，承办地产交易相关事务性工作等。

项目预计总投资 107703.00 万元。

项目计划申请专项债券资金 86200.00 万元，其中 2025 年发行 42600.00 万元，其中：2025 年 7 月已发行 34600.00 万元，期限为 7 年，年利率为 1.67%；本次拟发行 8000.00 万元，期限 5 年，利率 2.10%，2026 年拟发行 43600.00 万元，期限为 5 年，年利率为 2.10%。发行债券每年付息一次，到期后本息合计为 95662.74 万元，本息覆盖倍数为 1.91。

预计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
2025		42600.00		42600.00	
2026	42600.00	43600.00		86200.00	745.82
2027	86200.00			86200.00	1661.42
2028	86200.00			86200.00	1661.42
2029	86200.00			86200.00	1661.42
2030	86200.00		8000.00	78200.00	1661.42
2031	78200.00		43600.00	34600.00	1493.42
2032	34600.00		34600.00	0.00	577.82
合计		86200.00	86200.00		9462.74

二、土地出让产生的净收益

（一）基本假设条件及依据

项目地块计划于 2028 年至 2030 年完成出让，顺利出让基于以下基本假设：

（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) 相关法律法规无重大变化；
- (4) 政府制定的土地出让计划、可返还收益等能够顺利执行；
- (5) 土地价格在正常范围内变动；
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

(二) 土地出让产生的净收益

根据建德市自然资源综合服务中心（建德市土地储备整治中心）提供的《城南片区土地储备专项债券项目实施方案》，项目各地块出让预计产生收益情况如下：

1、白南山化工二厂搬迁地块，储备地块标识码 3301822025R000243，地块性质住宅兼容商业用地（预计住宅占 90%，商业占 10%），容积率 1.5，土地收储面积 413.66 亩，计划出让面积 413.66 亩，预计 2028 年 12 月完成收储；

2、白南山化工二厂搬迁周边地，储备地块标识码 3301822025R00023，地块性质住宅兼容商业用地（预计住宅占 90%，商业占 10%），容积率 1.5，土地收储面积 233.42 亩，计划出让面积 233.42 亩，预计 2029 年 11 月完成收储；

3、新安江街道工业园区地，储备地块标识码 3301822025R000214，地块性质住宅兼容商业用地（预计住宅占 90%，商业占 10%），容积率 1.5，土地收储面积 665.8 亩，计划出让面积 665.8 亩，预计 2030 年 12 月完成收储；

4、杭衢铁路建德南站周边设施配套工程地，储备地块标识码 3301822025R000144，地块性质住宅兼容商业用地（预计住宅占 90%，商业占 10%），容积率 1.5，土地收储面积 309.9 亩，计划出让面积 309.9 亩，预计 2028 年 12 月完成收储。

结合项目地块的地理区位和周边条件，住宅用地出让价按 2078.00 元/平方米计算，商业用地出让价按 2395.00 元/平方米计算，预计白南山化工二厂搬迁地块，储备地块标识码 3301822025R000243，土地出让金为 58179.40 万元，白南山化工二厂搬迁周边地，储备地块标识码 3301822025R00023，土地出让金为 32829.42 万元，新安江街道工业园区地，储备地块标识码 3301822025R000214，土地出让金为 93641.61 万，杭衢铁路建德南站周边设施配套工程地，储备地块标识码 3301822025R000144，土地出让金为 43585.97 万元。预计项目土地出让金共计 228236.40 万元。

三、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

根据上文测算结果，本项目地块在对外出让后，可实现土地出让收入 228236.40 万元。同时，根据《建德市人民政府关于同意调整土地出让金计提社会保障风险准备金比例的批复》（建政函〔2021〕138 号）、《浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》等文件规定，需计提社会保障资金、社会保障风险准备金等相关规费，两项合计约 20%，扣除计提相关规费后，预计项目收益 182589.12 万元。

债券存续期内收益情况

年份	土地出让净收益（万元）	合计（万元）
2025		
2026		
2027		
2028	81412.30	81412.30
2029	26263.53	26263.53
2030	74913.29	74913.29
2031		
2032		
2033		
合计	182589.12	182589.12

本项目拟发行专项债券 86200.00 万元，其中：2025 年第一期 34600.00 万元，期限 7 年；2025 年第二期 8000.00 万元，期限 5 年；2026 年 43600.00 万元，期限 5 年。预计本息合计 95662.74 万元。

因此，预计本项目地块完成出让后，收益覆盖专项债本息的倍数为 1.91 倍，无偿还风险。

四、风险分析

本项目计划 2030 年完成收储，2028 年至 2030 年完成出让，项目收益覆盖本息的倍数为 1.91 倍。

假设利率上升 10%，同时地价下降 10%，则土地出让收益为 164330.20 万元，本息合计 96609.01 万元，覆盖倍数 1.70 倍。

假设利率上升 20%，同时地价下降 20%，则土地出让收益为 146071.30 万元，本息合计 97555.29 万元，覆盖倍数 1.50 倍。

由此可见，即使在利率上升 20%，同时土地出让价格下降 20%的情况下，本项目收益依然能够覆盖专项债本息。

当然不排除市场出现其他不可控因素，导致土地不能在专项债到期前完成出让，进而短期内存在无法及时偿还本息的情况。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

建德分所

中国·杭州

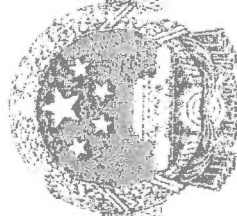
中国注册会计师：

吴士松

中国注册会计师：

邓松

2025 年 9 月 11 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330182MA28U3U786 (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 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）建德分所

成立日期 2017年06月19日

类型 特殊的普通合伙企业分支机构

营业期限 2017年06月19日至长期

负责人 周素娟

营业场所

浙江省杭州市建德市新安江街道新安东路、新安财富城6幢1701-1704

经营范围

会计查账、审计、验证等审计、会计业务，会计咨询，管理咨询，税务咨询，代理记账，培训服务。（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）



登记机关

2022年06月13日

证书序号: 5002937

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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)建德分所
报告附件专用章



发证机关

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

建德分所

负责人: 周素娟

经营场所: 建德市新安江街道新安东路新安财富

6幢1701-1704

分所执业证书编号: 330000093306

批准执业文号: 浙财会〔2017〕28号

批准执业日期: 2017年10月30日



姓名 吴士杰
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1967-02-13
Date of birth
工作单位 建德信安会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330126196702131746
Identity card No.

证书编号: 330000370522
No. of Certificate
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2012年12月30日
Date of Issuance

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)是德勤所
报告附送件专用章

2015/01/06号
年检报告用

年度检验登记

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



注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年7月30日

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from:

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

年度检验登记

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



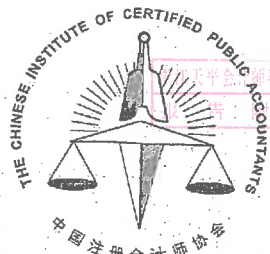
年 月 日

年度检验登记

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



日



天平会计师事务所（特殊普通合伙）建德分所
送件专用章

天平建德 200510106号
14344信 报告用

姓名 邓长松
Full name 男
性别 男
Sex 1958-08-06
出生日期 深圳财富会计师事务所
Date of birth 330126580806001
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天平建德 200510106号
14344信 报告用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天平建德 200510106号
14344信 报告用

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.



年 月 日

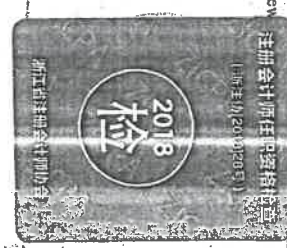
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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.



年 月 日

证书编号: 474700930001
No. of Certificate
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005年6月5日
Date of Issuance