



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

关于

义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地  
储备专项债券项目

收益与融资自求平衡测算评价报告



## 目录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 项目概况 .....	2
(二) 项目实施机构 .....	2
二、项目概算及资金筹措 .....	3
(一) 项目概算 .....	3
(二) 资金筹措 .....	3
三、项目收益与融资平衡情况 .....	3
(一) 土地出让收入预测 .....	4
(二) 土地出让收益预测 .....	7
(三) 债券还本付息安排 .....	7
(四) 项目收益与融资平衡情况 .....	8
(五) 总体评价 .....	8
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施 .....	9
(一) 市场风险及控制措施 .....	9
(二) 财务风险及控制措施 .....	9
(三) 管理风险及控制措施 .....	9
(四) 政策风险及控制措施 .....	10
五、本报告使用范围 .....	10



深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

SHENZHENHENGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 67 区留芳路 2 号凌云研发楼 401

电话：0755-27220563

深恒昇专评价字[2025]第 H0282 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关单位对本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：



## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

本项目位于义乌市北苑街道，共有 3 个地块，四至范围为东至宾王路，南至国贸大道，西至绣湖西路，北至雪峰西路，片区面积 181.38 公顷（2720 亩），收储面积 22.86 公顷（342.9 亩）。实施内容具体如下表所示：

序号	区县	地块	项目性质（存量/新增）	土地位置	土地面积（亩）	可出让面积（亩）	用地性质
1	义乌市	建设三村地块	新增	东至丹溪北路，西至绣湖西路，南至国贸大道，北至绣湖中学	89.25	65.70	住宅用地
2	义乌市	良库地块	新增	东至宾王路，西至华统集团，南至西城路，北至长和路	97.20	97.20	仓储用地
3	义乌市	原陆港集团地块	新增	东至宾王路，西至机场路，南至长和路，北至雪峰西路	156.45	156.45	仓储用地

本项目地块已纳入义乌市 2025-2027 年三年滚动计划。

### （二）项目实施机构

本项目实施机构为义乌市土地储备中心。

单位名称：	义乌市土地储备中心
统一社会信用代码	123307827549340960
单位住所：	浙江省义乌市宾王路 366 号
单位性质：	事业单位
负责人：	李荣俊
开办资金：	13.05 万元
主营业务：	贯彻落实国有储备土地资产管理，促进土地资源合理利用。参与拟订土地储备政策制度、编制土地储备计划和供应计划 各类用地的收购、储备、供应和调控等事务性工作 储备土地前期开发、保护、临时利用 供地方案的辅助编制并组织实施 土地储备库的建立、管理及资料、信息的收集和发布 土地储备管理信息系统建设 储备土地远程技术监管 储备土地监督管理相关辅助工作 土地储备资金和债券使用的具体工作





## 二、项目概算及资金筹措

### （一）项目概算

根据项目实施方案，本项目投资估算总额 290,642.62 万元，总投资构成如下表：

总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	建设三村地块	157,250.00
2	良库地块	11,962.62
3	原陆港集团地块	110,430.00
4	利息费用	11,000.00
合计		290,642.62

### （二）资金筹措

本项目总投资为 290,642.62 万元，其中：发行地方政府专项债券 110,000.00 万元，占总投资约 37.85%。2025 年 5 月已发行 54,700.00 万元，2025 年 11 月计划发行 55,300.00 万元。债券发行计划详见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	年限	融资利率	债券偿还方式	发行金额
1	2025 年 5 月	5 年	1.62%	每年支付利息，到期一次偿还本金	54,700.00
2	2025 年 11 月	5 年	2.40%	每年支付利息，到期一次偿还本金	55,300.00
合计					110,000.00

【注】出于谨慎性原则，已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率拟按 2.40% 测算。

## 三、项目收益与融资平衡情况

本次预测以义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、地块规



划用途、义乌市土地市场状况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测本项目土地出让收益。

#### 项目收益及现金流入预测基本假设条件及依据

(1) 国家及地方的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对发行人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及预见因素对发行人造成的重大不利影响。

#### (一) 土地出让收入预测

预计土地出让时限：良库地块预计土地出让时限为 2026 年 3 月，土地出让面积约 6.48 公顷（97.20 亩）；建设三村地块预计土地出让时限为 2027 年 12 月，土地出让面积约 4.38 公顷（65.70 亩）；原陆港集团地块预计土地出让时限为 2029 年 12 月，土地出让面积约 10.43 公顷（156.45 亩）。

#### 2024 年义乌市土地市场状况分析

1. 2024 年共发布国有建设用地出让公告 230 宗规划总建筑面积 1345.93 万 m<sup>2</sup>（不含当年重新公告项目）。按用途分规划总建筑面积：商办用地 119 宗 226.47 万 m<sup>2</sup>；住宅用地 46 宗 156.16 万 m<sup>2</sup>；工业仓储用地 55 宗 932.39 万 m<sup>2</sup>；其他用地 10 宗 30.91 万 m<sup>2</sup>。与去年同期相比，总供地规划总建筑面积同比增加 30.3%；商服、住宅、工业仓储用地公告规划建筑面积同比分别 128.1%、-40.6%和 49.7%。详见下表：

规划用途	土地宗数(宗)	同比(%)	规划建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	同比(%)	楼面均价(元/m <sup>2</sup> )	同比(%)
住宅用地	46	-64.9	156.16	-40.6	8778	1.4
商办用地	119	-25.6	226.47	128.1	2737	-26.9
工业用地	55	1.9	932.39	49.7	243	-20.1
其他用地	10	-23.1	30.91	-36.1	1091	-39.8
各类用地	230	-35.8	1345.93	30.3	1673	-40.9

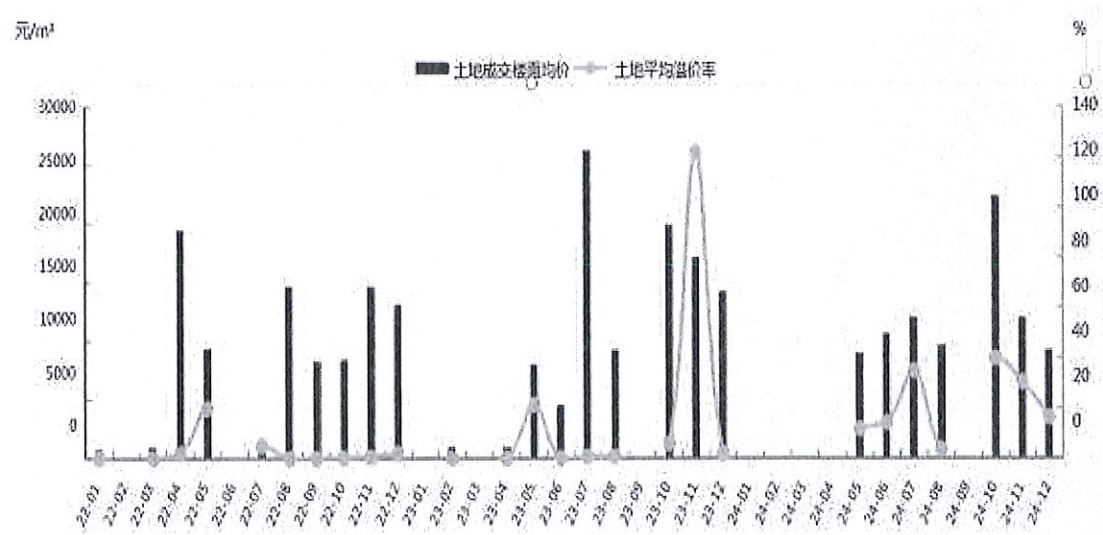


2. 2024 年成交国有建设用地 212 宗规划总建筑面积 1260.49 万 m<sup>2</sup>，成交价款 231.37 亿元。与去年同期相比，面积、价款分别增加 33.2%、-13.4%；平均溢价率 6.62%（成交结构详见下表）。详见下表：

规划用途	土地宗数 (宗)	同比(%)	规划建筑 面积(万 m <sup>2</sup> )	同比(%)	楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	同比(%)	溢价率 (%)	较去年同 期变化(%)	土地出让 金(亿元)	同比(%)
住宅用地	32	-72.4	142.12	-41.9	10406	25.2	18.7	13.5	147.89	-27.2
商办用地	114	-24.5	192.41	114.4	3007	-28.4	7.4	-6.1	57.86	53.5
工业用地	56	21.7	904.95	58.2	245	-23.4	0.5	-0.4	22.13	21
其他用地	10	-16.7	21.01	-47.3	1657	-18.5	20.8	--	3.48	-57.1
各类用地	212	-34.8	1260.49	33.2	1836	-35	13.8	7.9	231.37	-13.4

3. 房开用地成交情况：2024 年，义乌成交楼面均价为 10406 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 25.19%；平均溢价率为 18.71%，较去年同期增长 13.49 个百分点；住宅用地出让金达 147.89 亿元，同比下降 27.2%。

2022年1月-2024年12月义乌住宅用地成交楼盘均价及溢价率走势



类似商住地块成交实例

公告号	地块名称	亩数（亩）	土地用途	容积率	成交价(万元)	成交价(万元/亩)	成交时间
义土挂（2022）73号	稠州北路与城北路交叉口西北侧地块	55.982	商业、二类城镇	2.80-2.90	139660	2495	2022.11.07
义土挂（2022）100号	义乌市城市有机更新湖大塘05	70.420	住宅用	2.60-2.85	160000	2272	2022.12.19





号	地块		地				
义土挂(2023)45号	稠城街道宾王路与江滨北路交叉口西侧地块	54.506		3.80-4.00	125510	2303	2023.06.30
义土挂(2023)61号	石桥头有机更新北苑路与景三路交叉口南侧地块	63.593		2.20-2.37	154800	2434	2023.08.28
义土挂(2024)41号	义乌市城市有机更新方台回迁房地块	58.198		3.00-3.20	178200	3062	2024.06.26
义土挂(2024)42号	义乌市有机更新秦塘地块二	76.578		1.10-1.35	176000	2298	2024.06.26
义土挂(2022)73号	稠州北路与城北路交叉口西北侧地块	55.982		2.80-2.90	139660	2495	2022.11.07
义土挂(2022)100号	义乌市城市有机更新湖大塘05地块	70.420		2.60-2.85	160000	2272	2022.12.19
义土挂(2023)45号	稠城街道宾王路与江滨北路交叉口西侧地块	54.506		3.80-4.00	125510	2303	2023.06.30
义土挂(2023)61号	石桥头有机更新北苑路与景三路交叉口南侧地块	63.593		2.20-2.37	154800	2434	2023.08.28

各地块出让预计收益如下：

①建设三村地块：本地块出让面积为 4.38 公顷（折合 65.7 亩），根据控规，本项目规划用途为商业服务业/居住用地，设定规划容积率为 2.5, 结合本地块的区位优势 and 绣湖三学区的优势，本地块土地单价预计为 2840 万/亩，本项目土地出让收益=2840×65.7=186588（万元）；

②良库地块：本地块 6.48 公顷（折合 97.2 亩），根据控规，本项目规划用途为商业服务业（商办、酒店和市场）/居住用地，设定规划容积率为 2.0, 结合本地块的区位状况，经对比分析，本地块土地单价预计为 885 万元/亩，本项目土地出让收益=885×97.2=86022（万元）；

③原陆港集团地块：本地块 10.43 公顷（折合 156.45 亩），根据控规，本项目规划用途为商业服务业/居住用地，设定规划容积率为 2.2, 结合本地块的区位状况，经对比分析，本地块土地单价预计为 1138 万元/亩，本项目土地出让收益=1138×156.45=178040.10（万元）。

综上所述，土地出让收益合计为 450,650.10 万元。

地块	规划用途	出让面积（亩）	预测单价（万元/亩）	土地出让收益
建设三村地块	商业服务业/居住用地	65.7	2840	186,588.00





良库地块	商业服务业（商办、酒店和市场）/居住用地	97.2	885	86,022.00
原陆港集团地块	商业服务业/居住用地	156.45	1138	178,040.10
合计				450,650.10

## （二）土地出让收益预测

本项目根据《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》（浙政发[2011]34号），及《金华市财政局关于进一步明确市区土地出让收入计提相关规费的通知》（金市财综[2012]155号），各项基金费用扣除暂按以下比例，最终以实际为准。土地出让收益测算如下：

序号	义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目	行次	金额
1	土地出让收入	1	450,650.10
2	土地成本支出	2	290,642.62
3	政府提留及交易税费	3=4+5+6+7	40,783.83
4	国有土地收益基金(收入3%)	4=1*3%	13,519.50
5	社会保障资金(收入5%)	5=1*5%	22,532.51
6	交易手续费(收入1%)	6=1*1%	4,506.50
7	印花税(收入0.05%)	7=1*0.05%	225.33
8	土地出让收益	8=1-2	160,007.48
9	农田水利建设资金	9=8*10%	16,000.75
10	教育资金	10=8*10%	16,000.75
11	城镇廉租住房保障金	11=8*10%	16,000.75
12	用于农业土地开发的土地出让金	12=8*15%	24,001.12
13	用于资金平衡土地相关收益	13=1-3-9-10-11-12	337,862.90

## （三）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券110,000.00万元，到期本息合计121,066.70万元。2025年5月已发行专项债券54,700.00万元，债券期限5年，债券年利率1.62%，到期本息合计59,130.70万元；2025年11月计划发行专项债券55,300.00万元，债券期限5年，债券年利率2.40%，到期本息合计61,936.00万元。应还本付息情况如下：

### 债券还本付息测算表

单位：人民币万元



年数	年度	期初本金 金额	当年新增本 金	当年偿还本 金	期末本期余 额	应付利息	还本付息合计
1	2025 年	0.00	110,000.00		110,000.00	443.07	443.07
2	2026 年	110,000.00			110,000.00	2,213.34	2,213.34
3	2027 年	110,000.00			110,000.00	2,213.34	2,213.34
4	2028 年	110,000.00			110,000.00	2,213.34	2,213.34
5	2029 年	110,000.00			110,000.00	2,213.34	2,213.34
6	2030 年	110,000.00		110,000.00	0.00	1,770.27	111,770.27
	合计		110,000.00	110,000.00		11,066.70	121,066.70

#### （四）项目收益与融资平衡情况

本项目融资收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至融资结束日内，项目产生的政府性基金收入用于偿还融资本息的情况如下：

按项目自身收益的 100%比例计算收益的情况下的本息覆盖倍数

项目	土地出让收益合计	融资本息合计	收益对本息的覆盖率
义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目	337,862.90	121,066.70	2.79

#### （五）总体评价

综上所述，在土地出让收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目在项目预计自身收益实现的情况下，预期义乌市北苑街道建设三村、良库、陆港片区土地储备专项债券项目自身收益对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施

### （一）市场风险及控制措施

（1）主要风险分析：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（2）风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，密切关注宏观经济市场，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### （二）财务风险及控制措施

（1）风险分析：本项目建设过程中，施工所需的原材料价格受市场因素影响而显著上涨，将导致施工成本增加、财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定的财务风险。

（2）风险控制措施：《项目可行性研究报告》中在测算项目总投资时已经考虑相关风险。同时，在本项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。如在项目建设过程中由于建设成本增加，导致财务风险出现，专项债券发行人将通过统筹安排积极筹措其他资金，以调整增加对应项目资本金的方式，确保项目顺利建设以及项目建设期内所发专项债券利息的全额兑付。

### （三）管理风险及控制措施

（1）风险分析：在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

（2）风险控制措施：项目管理单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习和引进先进、可靠、安全的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。



#### （四）政策风险及控制措施

（1）风险分析：地方政府发行的专项债券，如果国家针对专项债券发行政策进行调整，可能导致后续债券发行难以实现，进而影响项目后续建设。

（2）风险控制措施：本次债券发行是依据《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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度指导意见》（国办发〔2018〕101号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）等政策文件要求实施的，国家相关政策变化可能性较小。同时，如遇国家政策调整，专项债券发行人将根据调整后的国家政策，积极统筹安排地方专项资金，多渠道筹措项目建设后续资金，确保发行债券建设的项目按期完工，并顺利投入运营。

### 五、本报告使用范围

本专项评价报告仅供委托方和政府有关部门对委托人申请发行 2025 年浙江省政府地方专项债券时参考使用，不得用于本报告所限定范围以外的其他用途，委托方及相关当事人因使用报告不当造成的后果，与执行本专项审核评价业务的注册会计师及所在会计师事务所无关。



(以下无正文)



深圳市恒昇会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 10 月 13 日



证书序号: 0021207

## 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳市恒昇会计师事务所(普通合伙)

伙)

首席合伙人: 李建均

主任会计师:

经营场所:

深圳市宝安区新安街道兴东社区67  
区留芳路2号凌云研发楼401

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470338

批准执业文号: 深财会(2021)2号

批准执业日期: 2021年1月13日







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5GDUGR6Q



名称 深圳市恒昇会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 李建均

成立日期 2020年09月29日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道兴东社区67区留芳路2号凌云研发楼401



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年01月23日