

良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房
收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚咨字[2026]310F0216 号

容诚会

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

二〇二六年九月



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	1
(七) 项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模	2
(八) 项目前期准备情况	2
二、项目概算及资金筹措	2
(一) 项目概算	2
(二) 资金筹措	2
三、项目潜在风险	3
四、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
(二) 运营成本	5
(三) 相关税费	5
(四) 项目收益	5
(五) 债券还本付息安排	6
(六) 收益与融资平衡情况	7
(七) 其他事项说明	7
五、评估结论	10

良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房

收益与融资自求平衡专项评估报告

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所
浙江省杭州市上城区四季青街道新业
路 300 号鸿寿金融中心 2 幢 8 楼 801 室-1
TEL: 0571-8517 2737 FAX: 0571-8517 2737
E-mail: zj@rsmchina.com.cn
<https://www.rsm.global/china/>

一、项目基本情况

(一) 项目概况

良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房项目用地位于杭州市余杭区良渚街道，新甫路以南，良渚大道以西，东西大道快速路以北，杜文路以东。项目用地面积约 91.284 亩，总建筑面积约 23.7 万方，其中地上建筑面积约 15.4 万方，地下建筑面积约 8.3 万方。主要建设内容包括农民多高层公寓、配套公建用房、社区用房、地下车库（双层地下室）、道路、绿化景观及其他市政配套附属设施等。项目建成后，将为湖杭铁路建设涉及部分区域的居民拆迁安置提供居住保障，大幅改善拆迁居民生产生活条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障。为进一步提升余杭区城市形象做出贡献。

(二) 项目立项审批情况

本项目已取得杭州市余杭区发展和改革局《关于良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房初步设计的批复》（余发改中心〔2021〕592 号）、《关于调整新甫路南良渚大道西多高层公寓项目可行性研究报告有关内容的批复》（余发改中心〔2021〕290 号），项目代码为 2019-330110-47-01-824817。

(三) 项目性质

本项目属于政府投资性项目，所属棚户区改造项目，项目安置房销售、停车位销售及商铺销售收入可以产生一定的收益。

(四) 项目实施单位

本项目实施单位为杭州良渚新城城建投资有限公司。

(五) 项目业主

本项目业主单位为杭州良渚新城城建投资有限公司，单位性质为国有企业。

(六) 项目主管部门

本项目主管部门为杭州市余杭区住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工时间为 2023 年 5 月，计划 2026 年 12 月竣工，建设期为 44 个月。

拟建良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房。项目总建筑面积约 23.7 万方，其中地上建筑面积约 15.4 万方，地下建筑面积约 8.3 万方。主要建设内容包括农民多高层公寓、配套公建用房、社区用房、地下车库（双层地下室）、道路、绿化景观及其他市政配套附属设施等。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得初步设计批复、可研报告批复、建设用地规划许可证，其他审批文件正在获取中。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

总投资 113,143.00 万元，其中：工程费用 91,261.00 万元，占总投资的 80.66%；工程建设其他费 18,993.00 万元，占总投资的 16.79%；预备费 2,889.00 万元，占总投资的 2.55%。具体见表 1。

表1 总投资估算表

单位：人民币万元	
项目	估算金额
一、工程费用	91,261.00
二、工程建设其他费用	18,993.00
三、预备费	2,889.00
合计	113,143.00

（二）资金筹措

本项目概算 113,143.00 万元，其中：项目资本金 82,643.00 万元（资金来源：项目单位自有资金），占项目总投资的 73.04%；发行地方政府专项债券 30,500.00 万元，占项目总投资的 26.96%。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	2023年4月	10,000.00	7
2	2023年8月	10,000.00	7
3	2024年	9,800.00	7
4	2026年	700.00	5
	合计	30,500.00	

注：2023 年 4 月发行的专项债券实际利率 2.88%，2023 年 8 月发行的专项债券实际利率 2.68%，2024 年 5 月发行的专项债券实际利率 2.32%，从客观谨慎角度出发，债券发行利率暂按 2.00%测算，符合专项债券发行现状。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措							
项目资本金	397.80	26,202.27	20,090.37	12,995.14	12,922.75	10,034.67	82,643.00
债券发行			20,000.00	9,800.00		700.00	30,500.00
上年余额			-	-	-		-
合计	397.80	26,202.27	40,090.37	22,795.14	12,922.75	10,734.67	113,143.00
资金使用							
资金使用合计	397.80	26,202.27	40,090.37	22,795.14	12,922.75	10,734.67	113,143.00
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、项目潜在风险

本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取

还本资金,减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况,按照《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)规定,因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还,项目收入实现后予以归还。项目潜在风险评估较小。

四、项目运营收益与融资平衡情况

(一) 运营收入

1.收入可行性

本项目收入来源为安置房出售、停车位出售收入。本项目安置房销售价格按项目拆迁安置政策执行,停车位出售价格参照周边同类价格信息。

2.收入测算

(1) 安置房销售收入

项目实际安置多层住宅用房 1332 套,每套面积 120 平方米,计划于 2027 年-2029 年分三年按 50%、25%、25%的比例出售。根据杭州市余杭区人民政府办公室关于征求《关于规范余杭区征迁集体所有土地房屋实施多高层公寓安置的实施意见(征求意见稿)》意见的公示(补发),多高层公寓购买价格为优惠价、成本价、市场价,成本价参照征迁时的多高层公寓建设成本控制价执行。本次测算联体式住宅安置房综合成本价按照 2000 元/平方米确定。预计安置房多层住宅出售收入合计 31,968.00 万元。

项目高层住宅 192 套,每套面积 160 平方米,计划于 2027 年-2029 年面向余杭区域内对住宅有需求安置户进行出售,全部采取市场化销售方式(房票安置),安置房在运营期按 50%、25%、25%的比例进行出售,本次测算结合周边在售二手房及新开楼盘价格确定,暂按市场价 32000 元/平方米确定。预计高层住宅出售收入合计 98,304.00 万元。

项目安置房出售收入合计 130,272.00 万元。

(2) 地下停车位销售收入

本项目用于出售的地下停车位 298 个，2027 年-2029 年分别按 50%、25%、25%的比例进行出售。停车位销售价格参照周边集聚区地下停车位定价，按 7 万元/个计算，项目计算期内停车位出售收入 2,086.00 万元。

综上所述，本项目预计未来实现总收入 132,358.00 万元，收入明细详见表 4。

表4 良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房项目收入预测表

单位：人民币万元

项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年
安置房出售收入	31,968.00	15,984.00	7,992.00	7,992.00
每户面积m²		120.00	120.00	120.00
销售单价万元/m²		2,000.00	2,000.00	2,000.00
套数	1,332.00	666.00	333.00	333.00
高层住宅出售收入	98,304.00	49,152.00	24,576.00	24,576.00
每户面积		160.00	160.00	160.00
销售单价		32,000.00	32,000.00	32,000.00
套数	192.00	96.00	48.00	48.00
地下停车位出售收入	2,086.00	1,043.00	521.50	521.50
个数	298.00	149.00	74.50	74.50
单价		7.00	7.00	7.00
合计	132,358.00	66,179.00	33,089.50	33,089.50

（二）运营成本

本项目无运营成本。

（三）相关税费

本项目增值税适用税率为 9%，城建税税率 7%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。收入共产生销项税 10,928.64 万元，建设过程中工程费用及建设工程其他费用合计 110,254.00 万元，产生可抵扣的进项税 9,103.54 万元，需缴纳增值税为 1,825.10 万元，城建税为 127.76 万元，教育费附加为 54.75 万元，地方教育费附加为 36.50 万元，税费合计为 2,044.11 万元。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 132,358.00 万元，总成本 2,044.11 万元，总收益 130,313.89 万元，可用于偿还债券本息的收益 130,313.89 万元。项目分年收益明细表见表 5。

表5 分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	相关税费	项目收益
2027 年	66,179.00	-	-	66,179.00
2028 年	33,089.50	-	-	33,089.50
2029 年	33,089.50	-	2,044.11	31,045.39
合计	132,358.00	-	2,044.11	130,313.89

（五）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券 30,500.00 万元，期限 7 年，到期本息合计 36,053.52 万元。2023 年 4 月发行 10,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.88%，到期本息合计 12,016.00 万元；2023 年 8 月发行 10,000.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.68%，到期本息合计 11,876.00 万元；2024 年发行 9,800.00 万元，期限 7 年，实际年利率 2.32%，到期本息合计 11,391.52 万元。2026 年拟发行 700.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期本息合计 770.00 万元。本项目融资到期本息总计 36,053.52 万元。每一年付息一次，到期一次性偿还本金。债券还本付息安排表见表 6。

表 6 债券还本付息安排表

单位：人民币万

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
2023 年 4 月	-	10,000.00		10,000.00	-	0.00
2023 年 8 月	10,000.00	10,000.00		20,000.00		
2024 年	20,000.00	9,800.00		29,800.00	556.00	556.00
2025 年	29,800.00			29,800.00	783.36	783.36
2026 年	29,800.00	700.00		30,500.00	783.36	783.36
2027 年	30,500.00			30,500.00	797.36	797.36
2028 年	30,500.00			30,500.00	797.36	797.36

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
2029 年	30,500.00			30,500.00	797.36	797.36
2030 年	30,500.00		20,000.00	10,500.00	797.36	20,797.36
2031 年	10,500.00		10,500.00	0.00	241.36	10,741.36
合计		30,500.00	30,500.00		5,553.52	36,053.52

（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 130,313.89 万元，对应本项目融资到期本息总计 36,053.52 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 3.61，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 3.61 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 7。

表7 现金流量表

单位：人民币万元

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入总额	245,501.00	397.80	26,202.27	40,090.37	22,795.14	12,922.75	10,734.67
资本金流入	82,643.00	397.80	26,202.27	20,090.37	12,995.14	12,922.75	10,034.67
债券资金流入	30,500.00		-	20,000.00	9,800.00	-	700.00
运营期现金流入	132,358.00	-					
现金流出总额	151,240.63	397.80	26,202.27	40,090.37	23,351.14	13,706.11	11,518.03
建设期资金流出	113,143.00	397.80	26,202.27	40,090.37	22,795.14	12,922.75	10,734.67
运营期现金流出	2,044.11	-					
债券还本付息	36,053.52		-	-	556.00	783.36	783.36
当年项目现金净流入	94,260.37	-	-	-	-556.00	-783.36	-783.36
期末项目累计现金结存额	94,260.37	-	-	-	-556.00	-1,339.36	-2,122.72

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
现金流入总额	66,179.00	33,089.50	33,089.50	-	-
资本金流入					
债券资金流入					
运营期现金流入	66,179.00	33,089.50	33,089.50	-	-
现金流出总额	797.36	797.36	2,841.47	20,797.36	10,741.36
建设期资金流出					
运营期现金流出		-	2,044.11		-
债券还本付息	797.36	797.36	797.36	20,797.36	10,741.36
当年项目现金净流入	65,381.64	32,292.14	30,248.03	-20,797.36	-10,741.36
期末项目累计现金结存额	63,258.92	95,551.06	125,799.09	105,001.73	94,260.37

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（2023 年—2031 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 2031 年项目本息偿还后，仍有 94,260.37 万元的期末结余资金。

五、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，满足良渚新城杜甫区块棚户区改造安置房的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（以下无正文，为《容诚咨字[2026]310F0216 号》报告之签字盖



中国注册会计师：

周起越

周起越

中国注册会计师
周起越
110100320190

中国·浙江

中国注册会计师：

徐志伟

徐志伟

中国注册会计师
徐志伟
110100320528

2026 年 9 月 2 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330402MA28AT3A2L (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 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

负责人 濮文斌

类型 特殊普通合伙企业分支机构

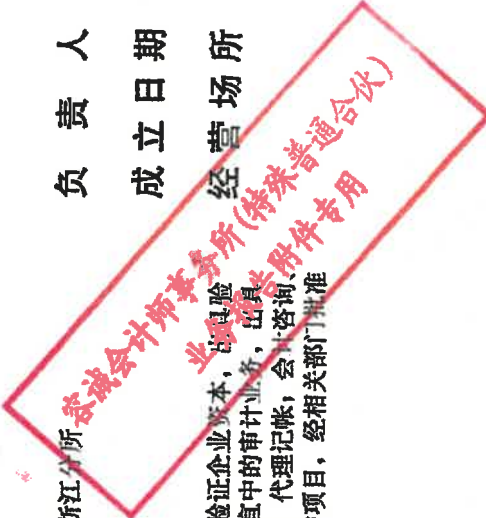
成立日期 2016年11月23日

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）

经营场所

浙江省杭州市上城区四季青街道新业路300号鸿寿金融中心2幢8楼801室-1



登记机关

2026年04月17日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5005219

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。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用章

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: 浙江省杭州市上城区四季青街道新业路300号
鸿寿金融中心2幢8楼801室-1

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

发证机关:



2026年4月28日

中华人民共和国财政部制



姓名 周起越
Full name 男
性别 男
出生日期 1988年11月30日
Date of birth
工作单位 浙江会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号 332528198811303610
ID 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.



周起越 110100320190

证书编号: 110100320190
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: 2018年4月2日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



姓名 徐志伟
Sex 男
出生日期 1993年5月20日
Date of birth
工作单位 浙江会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
证书编号 3422201199305200416
ID 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.



徐志伟 110100320528

证书编号: 110100320528
No. of Certificate
批准注册单位: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2020年7月2日
Date of Issuance

年 月 日
/ /

浙江分所