

衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目

收益与融资自求平衡

财务评估报告

浙中瑞华咨字[2026]288 号

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

ZHEJIANG ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路 2 号利时广场 B 区 6 楼

电话：3032208

3025189

3035929

3050096

E-mail: 326530235@QQ.com

传真：3038618

衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目 收益与融资自求平衡 财务评估报告

浙中瑞华咨字[2026]288 号

我们接受委托，对衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们的审核依据是《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）等相关政策文件。相关单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设负责，这些数据及假设已在具体测算说明中披露。

根据我们对支持这些数据及假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些数据及假设没有为测算提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益测算是在这些数据及假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入测算编制基础的规定进行了列报。

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，在相关单位对项目收益测算及其所依据的各项数据及假设前提下，本次评估的衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目，预期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。

总体评估结果如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目地块位于廿里镇范围内，项目北侧为廿里老街，东侧为育才路，西侧为中兴路，项目位置佳，交通便利，配套成熟，景观视线通透，是条件优越的住宅开发用地。

（二）项目立项审批情况

项目于 2022 年 11 月经衢州市衢江区发展和改革局《关于衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目可行性研究报告批复的函》衢江发改批（2022）97 号文件批复，于 2022 年 12 月 19 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于调整衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目可行性研究报告的批复》衢江发改批（2022）119 号文件批复。投资项目编码为 2209-330803-04-01-159069。

（三）项目性质

本项目属于政府投资性项目，公益性项目，所属行业领域为棚户区改造，项目自身能产生一定收益。

（四）项目实施单位

项目实施单位为衢州市彩虹廿里建设有限公司，单位性质为国有企业。

（五）项目业主

项目业主单位为衢州市衢江区廿里镇人民政府，单位性质为政府机关，项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

衢州市衢江区住房和城乡建设局，单位性质为政府机关。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模。

1. 开工日期：2023 年 6 月

2. 预计竣工日期：计划 2027 年 6 月

3. 建设期：4 年

4. 主要建设内容及规模：项目占地面积约 27240 m²，布 8 幢 8-11 层住宅安置用房物业办公用房及相应的室外配套设施，总建筑面积约为 64840 m²其中：地上建筑面积 40490 m²，地下建筑面积约 24350 m²（其中人防地下室面积约 3000 m²），住宅及配套商业机动车停车数约 451 个，建设内容包含土建、水电安装（包括配电设备、监控安防设备费用）、消防、小区内市政道路、景观工程以及相应的室外配套设施等。

（八）项目前期准备情况

项目于 2022 年 11 月经衢州市衢江区发展和改革局《关于衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目可行性研究报告批复的函》衢江发改批（2022）97 号文件批复，于 2022 年 12 月 19 日经衢州市衢江区发展和改革局《关于调整衢江区廿

里镇廿里村棚改安置小区项目可行性研究报告的批复》衢江发改批〔2022〕119号文件批复，2023年2月8日完成初设批复。投资项目编码为2209-330803-04-01-159069。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

项目总投资约45058万元，其中：建安工程费用25269万元，建设工程其他费用18394万元，预备费用1395万元。

单位：万元

子项目	建安工程费用	工程建设其他费用	预备费	投资总额
地上建筑	10402	7572	574	18548
地下建筑	9948	7241	549	17738
地下室基坑支护	449	327	25	801
室外工程	3546	2581	196	6323
设备及工器具购置费	924	673	51	1648
投资总额	25269	18394	1395	45058

（二）资金筹措

本项目概算45058元，其中：项目资本金9058万元（资金来源：财政预算安排），占20.10%；发行地方政府专项债券36000万元，占79.90%。

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		项目资本金	前期债券	本期债券	后续债券	其他融资
衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目	45058	9058	25600	500	9900	

单位：万元

序号	名称\年份	小计	2023	2024	2025	2026	2027
1	项目总投资	45058	25926	4666	2066	1500	10900
1.1	项目资本金	9058	1926	3066	2066	1000	1000
1.2	债券资金	36000	24000	1600		500	9900

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

项目收入主要来源为安置房的结算、车位长租金以及用于项目平衡的周边征迁地块的出让收入。

2. 收入测算

(1) 安置房结算收入

根据项目实施进度,预计在 2027 年 6 月投入使用,假设项目建设的住宅(建筑面积约 23000 m²)均用于安置,安置基准价平均单价 3000 元/m²。其余住宅面积于 6 年内陆续销售,增购基准价平均单价 11000 元/m²、超户型价平均单价 11000 元/m²、商业用房平均单价 24000 元/m²。

表-1 安置房结算收入明细表

单位: 万元

年度	安置基准价收入		增购基准价收入		超户型价收入		商业用房收入		结算收入(万元)
	住宅结算面积(m ²)	住宅结算单价(元/m ²)	住宅结算面积(m ²)	住宅结算单价(元/m ²)	住宅结算面积(m ²)	住宅结算单价(元/m ²)	商业用房结算面积(m ²)	商业用房结算单价(元/m ²)	
2027 年	23000	3000	1510	11000	738	11000	455	24000	10465
2028 年			1510	11000	738	11000	455	24000	3565
2029 年			1510	11000	738	11000	455	24000	3565
2030 年			1510	11000	738	11000	455	24000	3565
2031 年			1510	11000	738	11000	455	24000	3565
2032 年			1510	11000	740	11000	455	24000	3567
小计	23000		9060		4430		2730		28292

(2) 车位长租收入

根据可研,项目共设置了机动车停车位约 451 个,长租车位单价假设 2026 年及之后 6 年内平均售价 8 万元/个。则车位长租收入=8×451=3608 万元,在项目建成后至债券到期年之间平均实现:

表-2 车位长租收入明细表

单位：万元

年度	车位（个）	长租单价（万元/个）	长租收入（万元）
2027 年	75	8	600
2028 年	75	8	600
2029 年	75	8	600
2030 年	75	8	600
2031 年	75	8	600
2032 年	76	8	608
小计	451		3608

(3) 平衡地块出让收入

根据规划，预计项目用于安置的部分拆迁地块在项目建成后至债券到期年之间可出让地块约 80 亩，在债券存续期间均衡出让，出让收入测算如下：

① 土地市场情况

经查询浙江省国土资源网上交易系统土地出让信息，选取 2018-2020 年间相关地块周边地区出让块的 3 宗案例，本次评估参考这 3 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

表-3 衢州市棚户区改造项目周边土地出让情况表（商住用地）

单位：万元

序号	地块名称	位置	出让面积（亩）	成交价（万元）	单位价（万元/亩）	成交日期	用途
1	衢江区杜泽镇 B202001 号地块	衢江区杜泽镇镇区范围内	27.618	2164	78	2020.7.1	商住
2	衢江区廿里镇 B201501 地块	衢江区廿里镇镇区范围内，廿项线以东，通衢路与育才街之间	13.188	6743	511	2020.3.20	商住
3	衢江区廿里镇 GA201705 地块	衢江区廿里镇塘底村	72.686	4580	63	2018.4.13	住宅

② 项目土地出让价格预测

表-4 衢州市棚户区改造项目土地价格预测表（商住）

单位：万元

序号	地块名称	位置	出让面积（亩）	成交价（万元）	单位地价（万元/亩）	调整系数	预测单位地价（万元/亩）
1	衢江区杜泽镇 B202001 号地块	衢江区杜泽镇镇区范围内	27.618	2164	78	0.1	423
2	衢江区廿里镇 B201501 地块	衢江区廿里镇镇区范围内，廿项线以东，通衢路与育才街之间	13.188	6743	511	0.8	
3	衢江区廿里镇 GA201705 地块	衢江区廿里镇塘底村	72.686	4580	63	0.1	

③平衡地块出让收入预测

平衡地块出让收入=预测价格×可出让土地面积=423×80=33840 万元。

表-5 平衡地块收入

单位：万元

年度	可出让土地面积（亩）	预测价格（万元/亩）	长租收入（万元）
2027 年	13	423	5499
2028 年	13	423	5499
2029 年	13	423	5499
2030 年	13	423	5499
2031 年	13	423	5499
2032 年	15	423	6345
小计	80		33840

表-6 项目分项分年度收入表

单位：万元

年度	安置房结算收入	车位长租收入	平衡地块收入	收入合计
2027 年	10465	600	5499	16564
2028 年	3565	600	5499	9664
2029 年	3565	600	5499	9664
2030 年	3565	600	5499	9664

2031 年	3565	600	5499	9664
2032 年	3567	608	6345	10520
小计	28292	3608	33840	65740

（二）运营成本

本项目管理费用（管理员工资）按销售收入的 2% 计算，其他费用（销售费用等）按销售收入的 2% 计算。平衡地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项的比例为 35%，扣除成本=33840×35%=11844 万元。运营成本测算如下：

表-7 项目分项分年度成本表

单位：万元

年度	管理费用	其他费用	地块出让扣除成本	成本合计
2027 年	221	221	1974	2416
2028 年	83	83	1974	2140
2029 年	83	83	1974	2140
2030 年	83	83	1974	2140
2031 年	83	83	1974	2140
2032 年	84	84	1974	2142
小计	637	637	11844	13118

（三）相关税费

销售税金及附加包括增值税及附加税。

增值税=销项税-进项税

进项税用以抵扣增值税。

销项税=（销售收入-土地费用）/（1+增值税率）*增值税率

进项税=（工程费用+预备费）/（1+增值税率）*增值税率+（工程建设其他费用-土地费用）/（1+增值税率）*增值税率

根据现行政策规定，房地产销售、建筑市场增值税率为 9%；工程建设其他费用中部分发票税率为 6%，部分项目发票税率为 3%，部分发票无税点，因此综合考虑增值税率取 9%。

附加税包括城建税 7%及教育费附加（教育费附加 3%，地方教育费附加 2%），以增值税为计税依据。

销售收入 31900 万元，销项税 1333 万元；项目总投资 45058 万元，可形成 2419 万元进项税，进项税大于销项税，因此项目无需交纳增值税。

（四）项目收益

本项目债券存续期内总收入 65740 万元，总成本 13118 万元，总收益 52622 万元，可用于偿还债券本息的收益 52622 万元。

表-8 分年度项目收益表

单位：万元

年度	项目收益		
	运营相关收入	运营相关成本	运营相关收益
2027 年	16564	2416	14148
2028 年	9664	2140	7524
2029 年	9664	2140	7524
2030 年	9664	2140	7524
2031 年	9664	2140	7524
2032 年	10520	2142	8378
合计	65740	13118	52622

（五）债券还本付息安排

本项目计划发行专项债券 36000 万元，2023 年上半年发行 15000 万元，期限 7 年，实际年利率 2.88%，到期本息合计 18024 万元；2023 年 8 月发行 6000 万元，期限 7 年，实际年利率 2.68%，到期本息合计 7125.6 万元；2023 年 9 月发行 3000 万元，期限 7 年，实际年利率 2.66%，到期本息合计 3558.6 万元；2024 年 11 月发行 1600 万元，期限 5 年，实际年利率 1.76%，到期本息合计 1740.8 万元；2026 年 9 月计划发行 500 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期本息总计 548 万元；2027 年计划发行 9900 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%，到期本息合计 10890 万元。本项目融资到期本息总计 41889 万元。每年付息一次，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。

表-9 债券还本付息安排表

单位：万元

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		24000		24000	0	0
2024	24000	1600		25600	673	673

2025	25600			25600	701	701
2026	25600	500		26100	701	701
2027	26100	9900		36000	711	711
2028	36000			36000	909	909
2029	36000		1600	34400	909	2509
2030	34400		24000	10400	881	24881
2031	10400		500	9900	208	708
2032	9900		9900	0	196	10096
合计		36000	36000		5889	41889

（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 52622 万元，对应本项目融资到期本息总计 41889 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.26，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

表 10-专项债券对应项目情况表

单位：万元

所属地 市	所属区 域	项目名 称	项目全周期 内 总投资 (0=1+2+3)	其中				土地收储 面积（亩）	计划出 让时间	本期申 请债券 期限	本期申 请债券 额度	本期债 券中用 于项目 资本金 金额	项目全 周期内 预期收 益	本期债 券存续 期内预 期收益	项目总 债务融 资本息	项目全 周期内 总收益 对总债 务融资 本息的 覆盖倍 数
				不含专 项债券 的项目 资本金 (1)	专项债 券融资 (2)	专项债 券融资 中用于 项目资 本金 额	其他债 务融资 (3)									
衢州市	衢江区	衢江区 廿里镇 廿里村 棚改安 置小区 项目	45058	9058	36000	0	0	34.917	2027年 -2032 年	5年	500	0	52622	44244	41889	1.26

表 11-现金流量分析表

单位：万元

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
资本金流入	1926	3066	2066	1000	1000						9058
债券资金流入	24000	1600		500	9900						36000
其他融资资金流入											0
运营期现金流入					16564	9664	9664	9664	9664	10520	65740
现金流入总额	25926	4666	2066	1500	27464	9664	9664	9664	9664	10520	110798
建设期资金流出	25926	4666	2066	1500	10900						45058
运营期现金流出					2416	2140	2140	2140	2140	2142	13118
其他融资还本付息											0
债券还本付息	0	673	701	701	711	909	2509	24881	708	10096	41889
现金流出总额	25926	5339	2767	2201	14027	3049	4649	27021	2848	12238	100065
当年项目现金净流入	0	-673	-701	-701	13437	6615	5015	-17357	6816	-1718	10733
期末项目累计现金结存额	0	-673	-1374	-2075	11362	17977	22992	5635	12451	10733	

通过以上现金流量分析表明该项目在债券存续期内现金流充足且稳定，建设期内债券利息支付可通过政府性基金预算收入统筹安排。

四、评估结论

(一)经上述测算,在发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评估的衢江区廿里镇廿里村棚改安置小区项目,按预测收入扣除运营成本,预期收益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。

(二)项目收益及现金流入预测假设

1. 假设预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化;
2. 假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
3. 假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化;
4. 假设项目能够如期完工并交付使用,预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现;
5. 假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现,并取得预期效益;应收款项能正常收回,应付款项需正常支付;
6. 假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化;
7. 假设项目单位管理层勤勉尽责,具有足够的管理才能和良好的职业道德,项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解;
8. 假设项目在预测期内的资产规模、构成,业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益;
9. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。
10. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的,在上述预测假设变化时,

本报告评估结论无效。

（三）使用限制

报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

浙江中瑞华会计师事务所有限公司

2026年8月31日

