

新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块
收益与融资自求平衡财务评价报告

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

2026年9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	2
(六) 项目主管部门	2
(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	3
三、项目运营收益与融资平衡情况	4
(一) 运营收入	4
1. 收入可行性	4
2. 收入测算	4
(二) 相关税费	8
(三) 项目收益	8
(四) 债券还本付息安排	8
(五) 收益与融资平衡情况	9
(六) 其他事项说明	10
1. 现金流充足性	10
2. 现金流稳定性	10
(七) 总体评价	11
四、潜在影响项目收益和融资平衡结构的风险及控制措施	11
(一) 市场风险及控制措施	11
(二) 财务风险及控制措施	11
(三) 管理风险及控制措施	11
(四) 政策风险及控制措施	12
五、本报告使用范围	12

深圳成长会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CHENGZHANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道 89 号西门正中时代大厦 A 栋 1706

电话：0755-83913880

深成长专评价字[2026]第 1097 号

义乌市财政局：

我们接受义乌市财政局委托，对新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块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：由于相关项目尚处于建设或暂未开工阶段，在编制收益与融资自求平衡财务评价报告时运用假设性预测，包括有关项目自身收益在债券存续期内的推测性假设，而这些事项和行动预期在债券存续期内未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期所发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，本期债券项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的本期债券项目预期收益对应的政府性基金收入或专项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

项目位于稠江街道四海大道与富港大道交叉口西北侧，东侧为伏龙山路，南侧为恒通路，西侧为圣达街，北侧为汇通路。小区全部建成后，拟安置喻宅村、水冰塘村和春联东城自然村被拆迁户2,932.00户，项目的建设是保障云驿小镇被拆迁户利益、加快推进区域内城镇化进程、全面构建和谐社会的重要举措；是推进义乌市城乡统筹发展、城乡一体化、农民向集聚区集中，促进特色小镇城市化进程的需要；是改善拆迁区域内农民的居住条件的需要。

项目位于义乌市稠江街道，伏龙山北路以西，汇通路以南。主要建设内容包括27幢23-25层高层住宅、配套用房、幼儿园及物业管理用房、居家养老服务用房、公共文化设施用房、垃圾站、消控室、开闭所等配套用房。项目同时实施区内道路、给排水、电气、消防、绿化景观以及各类管线等附属配套工程。

（二）项目立项审批情况

2022年1月17日，本项目已取得《义乌市发展和改革局关于义乌市新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块工程建议书兼可行性研究报告的批复》（义发改投〔2022〕33号）。项目代码为2201-330782-04-01-463042。

2022年6月10日，本项目已取得《义乌市发展和改革局关于义乌市新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块初步设计的批复》（义发改投〔2022〕271号）。审定该项目概算投资241,927.00万元。

（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、停车位销售及出租可以产生一定的收益。本项目已于2022年纳入棚改计划。资产属于稠江街道，项目建成后资产由稠江街道作为唯一持有单位，统一负责资产的登记、确权、维护及日常运营管理。

（四）项目实施单位

本项目实施单位为义乌市建筑工务管理有限公司。

（五）项目业主

本项目业主单位为义乌市建筑工务管理有限公司。项目形成资产属于政府所有。

（六）项目主管部门

本项目主管部门为义乌市住房和城乡建设局。

（七）项目开工、竣工日期，建设期，主要建设内容及规模

项目开工日期为2022年1月，竣工日期为2026年6月，建设期为54个月。

项目建设内容与规模：新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块，规划总用地面积112,772.46平方米，总建筑面积523,517.00平方米，其中地上建筑面积338,257.00平方米，地下建筑面积185,260.00平方米，共设置安置房2932套。项目主要建设内容包括27幢23-25层高层住宅、配套用房、幼儿园及物业管理用房、居家养老服务用房、公共文化设施用房、垃圾站、消控室、开闭所等配套用房。项目同时实施区内道路、给排水、电气、消防、绿化景观以及各类管线等附属配套工程。

（八）项目前期准备情况

本项目已取得可研批复及初设批复。已完成环评审查，水保行政许可，用地预审意见，一标段建筑工程施工许可证、二标段建筑工程施工许可证，建设用地规划许可证，工程规划许可证。

二、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

根据2022年1月17日，本项目获得审批《义乌市发展和改革局关于义乌市新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块工程建议书兼可行性研究报告的批复》（义发改投〔2022〕33号），本项目总投资预计为241,927.10万元。2022年6月10日，本项目已取得《义乌市发展和改革局关于义乌市新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块初步设计的批复》（义发改投〔2022〕271号），审定该项目概算投资241,927.00万元，具体见表1。调整原因为建设方案变化调整产生。

表1 总投资概算表

单位：人民币万元

费用名称	估算金额
1、建安工程费用	178,851.04
2、工程建设及其他费用	34,197.60
3、预备费	19,065.22
4、建设期利息	9,813.14
合计	241,927.00

(二) 资金筹措

本项目概算241,927.00万元，其中：项目资本金73,927.00万元（资金来源：财政预算拨款），占项目总投资的30.56%；发行地方政府专项债券168,000.00万元，占项目总投资的69.44%。债券发行计划见表2。

表2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行时间	发行额度（万元）	发行期限（年）	利率
1	2022年10月	32,000.00	5	2.57%
2	2023年3月	44,300.00	5	2.80%
3	2023年6月	13,000.00	5	2.52%
5	2024年6月	10,700.00	5	2.11%
6	2024年11月	30,000.00	5	1.76%
7	2025年6月	20,000.00	5	1.56%
8	2026年3月	4,900.00	5	1.62%
9	2026年9月	600.00	5	3.40%
10	2027年	12,500.00	5	3.40%

注：已发行债券按照实际利率，拟发行债券利率拟按3.4%测算。

表3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
资金筹措							
项目资本金	3,000.00	3,000.00	1,200.00	-	57,500.00	9,227.00	73,927.00
债券发行	32,000.00	57,300.00	40,700.00	20,000.00	5,500.00	12,500.00	168,000.00
上年余额							-
合计	35,000.00	60,300.00	41,900.00	20,000.00	63,000.00	21,727.00	241,927.00
资金使用							
资金使用合计	35,000.00	60,300.00	41,900.00	20,000.00	63,000.00	21,727.00	241,927.00
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、项目运营收益与融资平衡情况

（一）运营收入

1. 收入可行性

新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块债券存续期为2022—2032年，2026年开始投入使用，收入主要来源为安置房销售收入、停车位出售收入及停车位出租收入。本项目安置房销售价格按项目拆迁安置政策执行，停车位出售价格及出租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

项目总共有27.00栋 23 层-25 层高层住宅，总住宅户数2,932.00户，安置房总建筑面积318,418.00平方米，根据《义乌市城乡新社区集聚建设实施办法（试行）》，新社区集聚建设高层公寓的安置房安置价格即建成后安置房销售价格为项目综合成本价。综合成本价含安置房建设成本、财务成本、公建配套等费用，根据已批复的《关于义乌市新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块工程建议书兼可行性研究报告的批复》，该项目总投资约242,769.00万元，总建筑面积522,159.00平方米，该项目安置房项目综

合成本价约为4,869.00元/平方米。计划于2026年-2028年分三年按50%、40%、10%的比例出售。

预测期安置房销售收入合计约155,037.72万元。

（2）停车位出售收入

本项目共计建设有停车位3,965.00个，根据上海天华建筑设计有限公司提供的设计方案，人防车库建设面积约26,468.41平方米，非人防车库建设面积约148,487.49平方米。故本项目车位中约有15.00%的车位为人防车位（人防车位仅可用于出租，不可用于对外出售），85.00%的车位为非人防车位。本项目可供出售的停车位为3,370.00个，计划于2026年-2028年分三年按50%、40%、10%的比例出售。本项目系安置房项目，需要优先满足安置住户的停车位需求，车位与安置户数按照1:1进行配套，即有2,932.00个需要定向销售给安置户，根据相关协议价格，销售给安置住户的停车位价格暂定为10.00万元/个。剩余438.00个车位面向社会销售，该停车位销售价格参照周边集聚区地下停车位定价，按14.00万元/个计算。

周边区域停车位价格

单位：人民币万元

序号	地址	停车位面积（m²）	车位价格（万元/个）
1	宾王广场地下室独立车库	18.00	20.00
2	金地高尔夫二期	30.00	15.00
3	稠江·锦都·盛世家园地下车库	11.00	16.17
*	平均值		17.06

预测期停车位销售收入合计约35,452.00万元。

（3）停车位出租收入

根据设计方案，本项目共建设人防车库建设面积约26,468.41平方米，约595.00个，该停车位将用于商业出租。根据《浙价法[2018]2号》等文件，机动车停放服务收费中规定，城市道路公共停车泊位根据区域类型、车型、停车时长、昼夜等不同，按1-12元/小时或3-15元/车次不等的标准收费（或相当于此标准），出于谨慎性原则，取每次停车收费10元，每个停车位每天可以收取3次。即每个停车位每天收费约30元。停车位第一年（2026年）预计使用率为70.00%，后续每年增长5.00%使用率，最高至90%。

预测期停车位收入合计约3,778.84万元。

综上考虑，本项目债券存续期内预计实现总收入194,268.56万元，具体数据详见表4。

表4 新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块预计收入

单位：人民币万元

序号	收入类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	安置房出售收入（万元）	155,037.72	77,518.86	62,015.09	15,503.77	-			
1.1	出售价格（元/平方米）		4,869.00	4,869.00	4,869.00				
1.2	出售面积（平方米）		318,418.00	318,418.00	318,418.00				
1.3	出售比率		50.00%	40.00%	10.00%				
2	停车位出售收入（万元）	35,452.00	17,726.00	14,180.80	3,545.20				
2.1	安置停车位销售单价（元/个）		100,000.00	100,000.00	100,000.00				
2.2	安置停车位数量（个）		2,932.00	2,932.00	2,932.00				
2.3	出售比率		50.00%	40.00%	10.00%				
2.4	普通停车位销售单价（元/个）		140,000.00	140,000.00	140,000.00				
2.5	普通停车位数量（个）		438.00	438.00	438.00				
2.6	出售比率		50.00%	40.00%	10.00%				
3	停车位出租收入（万元）	3,778.84	456.07	488.64	521.22	553.80	586.37	586.37	586.37
3.1	出租单价（元/天）		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
3.2	停车位数量（个）		595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00	595.00
3.3	出租比率		70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	收入合计	194,268.56	95,700.93	76,684.53	19,570.19	553.80	586.37	586.37	586.37

（二）相关税费

本项目税费成本主要为增值税以及相关附加税。根据现行税法规定，安置房销售收入、停车位出售收入及出租收入适用9%增值税税率；城建税税率7%；教育费附加税率3%；地方教育费附加税率2%。本项目建筑安装工程支出213,048.64万元，可取得进项税17,591.17万元。各项收入合计增值税销项税额16,040.52万元，应交增值税0万元，城建税0万元，教育费附加0万元，地方教育费附加0万元。本项目土地增值税汇算计算结果为0。税费成本合计0万元。

（三）项目收益

本项目债券存续期内总收入194,268.56万元，总成本0万元，总收益194,268.56万元，可用于偿还债券本息的收益为194,268.56万元。项目分年收益明细表见表6。

表6 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	营运收入合计	营运成本合计	相关税费	营运收益合计
2026	95,700.93	-	-	95,700.93
2027	76,684.53	-	-	76,684.53
2028	19,570.19	-	-	19,570.19
2029	553.80	-	-	553.80
2030	586.37	-	-	586.37
2031	586.37	-	-	586.37
2032	586.37	-	-	586.37
合计	194,268.56	-	-	194,268.56

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券168,000.00万元，到期本息合计187,904.75万元。2022年10月发行32,000.00万元，实际年利率2.57%，期限5年，到期本息合计36,112.00万元；2023年3月发行44,300.00万元，期限5年，实际年利率2.80%，到期本息合计50,502.00万元；2023年6月发行13,000.00万元，期限5年，实际年利率2.52%，到期本息合计14,638.00

万元；2024年6月发行10,700.00万元，期限5年，实际年利率2.11%，到期本息合计11,828.85万元；2024年11月发行30,000.00万元，期限5年，实际年利率1.76%，到期本息合计32,640.00万元；2025年6月发行债券20,000.00万元，期限5年，实际年利率1.56%，到期本息合计21,560.00万元。2026年3月已发行债券4,900.00万元，期限5年，实际年利率1.62%，到期本息合计5,296.90万元；

未来发行计划：2026年9月拟发行债券600.00万元，期限5年，预计年利率3.40%，到期本息合计702.00万元；2027年发行债券12,500.00万元，期限5年，预计年利率3.40%，到期本息合计14,625.00万元。本项目融资到期本息总计187,904.75万元。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。债券还本付息安排表见表7。

表7 债券还本付息安排表

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	2022年	0.00	32,000.00		32,000.00	0.00	0.00
2	2023年	32,000.00	57,300.00		89,300.00	822.40	822.40
3	2024年	89,300.00	40,700.00		130,000.00	2,390.40	2,390.40
4	2025年	130,000.00	20,000.00		150,000.00	3,144.17	3,144.17
5	2026年	150,000.00	5,500.00		155,500.00	3,456.17	3,456.17
6	2027年	155,500.00	12,500.00	32,000.00	136,000.00	3,555.95	35,555.95
7	2028年	136,000.00		57,300.00	78,700.00	3,158.55	60,458.55
8	2029年	78,700.00		40,700.00	38,000.00	1,590.55	42,290.55
9	2030年	38,000.00		20,000.00	18,000.00	836.78	20,836.78
10	2031年	18,000.00		5,500.00	12,500.00	524.78	6,024.78
11	2032年	12,500.00		12,500.00	0.00	425.00	12,925.00
	合计		168,000.00	168,000.00		19,904.75	187,904.75

（五）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194,268.56万元，对应本项目融资到期本息总计187,904.75万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.03，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

（六）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1.03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8。

表8 现金流量表

单位：人民币万元

年度	现金流入			现金流出			净现金流量	期末现金结存额
	资本金流入	债券资金流入	运营期现金流入	建设期现金流出	运营期现金流出	债券还本付息		
以前年度	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	3,000.00	32,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-
2023 年	3,000.00	57,300.00	-	59,477.60	-	822.40	-	-
2024 年	1,200.00	40,700.00	-	39,509.60	-	2,390.40	-	-
2025 年	-	20,000.00	-	16,855.83	-	3,144.17	-	-
2026 年	57,500.00	5,500.00	95,700.93	59,543.83	-	3,456.17	95,700.93	95,700.93
2027 年	9,227.00	12,500.00	76,684.53	21,727.00	-	35,555.95	41,128.58	136,829.51
2028 年	0	0	19,570.19		-	60,458.55	-40,888.36	95,941.15
2029 年	0	0	553.80		-	42,290.55	-41,736.75	54,204.40
2030 年	0	0	586.37		-	20,836.78	-20,250.41	33,953.99
2031 年	0	0	586.37		-	6,024.78	-5,438.41	28,515.58
2032 年	0	0	586.37		-	12,925.00	-12,338.63	16,176.95
合计	73,927.00	168,000.00	194,268.56	232,113.86	-	187,904.75	16,176.95	16,176.95

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（2022—2032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2032年项目本息偿还后，仍有16,176.95万元的期末结余资金。

（七）总体评价

综上所述，在新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块运营收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块在项目预计自身收益实现的情况下，预期新社区集聚稠江街道喻宅南侧地块自身收益对应的政府性基金收入或专项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和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2026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。



营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5FEJFM3R



(副本)

名称 深圳成长会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 师英周

成立日期 2018年12月19日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门
正中时代大厦A栋1706



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，请登录左下角的国家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



2025年03月10日



会计师事务所
执业证书

名称：深圳成长会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：师英周
主任会计师：
经营场所：深圳市龙岗区龙城街道尚景社区龙城大道89号西门正中时代大厦A栋1706
组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470308
批准执业文号：深财会（2019）125号
批准执业日期：2019年12月9日



证书序号：0021904

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