

总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府 专项债券项目财务评估报告书

青至同咨询（2026）027 号

青田至同会计师事务所（普通合伙）

2026 年 6 月 9 日



声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，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的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，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，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况	1
（一）项目概况	1
（二）项目性质	1
（三）项目单位	1
（四）项目主管单位	2
（五）项目实施期限	2
（六）主要建设内容与规模	2
（七）项目必要性	2
二、用地基本情况.....	5
（一）现状情况	5
（二）规划情况	6
三、项目概算及资金筹措.....	6
（一）项目概算.....	6
（二）资金筹措	7
四、项目应付本息情况.....	7
五、项目土地出让产生的净收益.....	8
（一）项目评估依据	8
（二）项目收益及现金流入预测假设	8
（三）土地出让产生的净收益	10
六、收益与融资平衡情况.....	11

七、风险分析	13
（一）债券利率变动风险	13
（二）项目收益变动风险	13
八、评估结论	13
（一）结论意见	13
（二）使用限制	14

总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目财务评估报告书

青至同咨询（2026）027 号

我们接受委托，对 2026 年丽水市青田县境内总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

经专项审核，我们认为，本次评估的项目，预期项目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。本期发行债券金额 20000 万元，期限 5 年。

总体评估情况如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

总工会区块城市有机更新土地储备项目位于青田县鹤城街道，项目储备地块标识码编号 3311212026R000264。项目总收储面积为 7.28 亩，出让面积 6.94 亩。项目为新实施项目，项目实施单位是青田县土地储备中心，项目实施期限为 2026 年 05 月至 2029 年 04 月。

（二）项目性质

本项目属于新增土地储备项目

（三）项目单位

1、单位名称：青田县土地储备中心

2、土地储备机构名录代码：TC331121

3、统一社会信用代码：123325226639096293

（四）项目主管单位

青田县自然资源和规划局

（五）项目实施期限

2026 年 05 月至 2029 年 04 月

（六）主要建设内容与规模

项目总收储面积为 7.28 亩，出让面积 6.94 亩。

（七）项目必要性

1、项目背景

本项目位于青田县鹤城街道核心区域，具体范围为临江东路、龙东路及鸣山路交汇处。作为青田县“城市提能”行动的关键一环，该区块不仅是展示侨乡形象的“城市封面”，也是老城区一块亟待缝合的“黄金伤疤”。

2、项目必要性分析

（1）项目实施的紧迫性

1) 安全隐患与功能滞后的倒逼：该区块多为上世纪 80-90 年代建筑，存在建筑老化、消防隐患、管网设施锈蚀严重等问题。

2) 抢抓政策窗口期的需要：2026年是“十五五”规划开局之年，国家及省级层面持续通过专项债、政策性金融工具支持城市更新。

(2) 项目实施的重要性

1) 落实“城市提能”战略的核心战役：2026年政府工作报告明确将“城市提能”作为八大重点工作之一，提出“走好‘小而美、优而雅、精而特’的城市建设道路”。总工会区块位于瓯江畔，紧邻核心商业区，其更新是连接“城景”的枢纽工程，直接关系到“国际滨水山地城市”气质能否落地。

2) 优化城市空间布局的必然要求：县长在调研该区块时强调，要处理好“老与新”、“存量与增量”的关系。该地块目前存在土地利用率低、业态低端等问题。通过收储和更新，可以盘活存量土地，引导发展楼宇经济和高端服务业，解决老城区“空心化”问题。

(3) 项目重大意义

本项目的实施是践行“人民城市人民建”理念的具体行动。该项目作为旧城改造的延续性工程，对于彻底打通老城区视觉廊道、完善公共服务配套、提升防洪排涝能力具有标杆意义。

3、效益分析

（1）经济效益

1) 土地价值释放与财政增收：目前该区域是青田最具商业价值的地段之一，但现有低矮旧房土地容积率低，价值未能充分体现。通过专项债资金注入进行土地储备和前期开发，将实现出让，显著提升土地出让价值。预计土地出让收益不仅能覆盖发债本息，还能为县财政提供新的财力增量，用于其他基础设施“补短板”。

2) 撬动社会投资与消费：该项目建成后，将联动“侨博广场”、“西娜君澜五星级酒店”及“夜游太鹤湖”等现有文旅资源。通过引入高端商业及餐饮等业态，可形成“商业+文旅”的消费集聚区，预计将带动周边商圈消费增长，助力社会消费品零售总额的持续提升。

（2）社会效益

1) 人居环境改善：土地收储后的再开发，将彻底改变总工会区块“老、旧、乱”的现状，完善排水防涝、消防通道等基础设施，显著提升老城区居民的居住品质和生活安全感。

2) 公共服务补缺：通过统一规划，可在该区域增补停车设施、社区服务、休闲绿地等公共服务配套，让居民享受更加便捷的公共服务。

3) 城市形象提升：总工会区块作为青田的“城市门户”，

通过有机更新将展现更加现代、整洁、有序的城市形象。

（3）生态效益

1)城市“绿肺”功能提升：项目将落实海绵城市理念，更新地下综合管网，实现雨污分流。结合公园的联动开发，打通城市通风廊道，减少老城热岛效应。

2)绿色建筑示范：在后续开发建设中，将强制推行绿色建筑标准，使建筑本身成为一道风景线，助力实现“双碳”目标。

二、用地基本情况

（一）现状情况

1、地块名称：总工会区块城市有机更新项目

2、储备地块标识码：3311212026R000264

3、地块来源：依法征收

4、地块面积：7.28亩

5、权属人：工会部分土地使用权属于工会，其余部分土地使用权属于鹤城街道居民

6、土地权属情况：原权利人不为国企（属于工会和鹤城街道居民），不存在查封、抵押等情况

7、现状情况：地上建（构）筑物：上世纪80-90年代

建造，主体结构多为砖混结构；地下管线：管线老化严重、存在雨污合流问题、管线布局混乱；地面附属设施：包括老旧围墙、临时搭建物、废弃电线杆等

8、现状用途：住宅用地和其他建设用地

9、纳入土地储备计划情况：本项目地块已纳入青田县2026年土地储备计划

10、地块状态：已纳入计划

11、地块管理机构：青田县土地储备中心

（二）规划情况

1、国土空间规划情况：本项目位于城镇开发边界范围以内；

2、控制性详细规划：本项目符合《青田县中心城区鹤城区块控制性详细规划》等相关控规；

3、所在控规单元的用地布局规划：普通商品房用地。

三、项目概算及资金筹措

（一）项目概算

本项目总投资涉及土地取得费用。

本项目总投资为20000万元，其中：土地取得费用20000万元，2026年完成全部投资。

（二）资金筹措

本项目概算 20000 万元，其中：发行地方政府专项债券 20000 万元，占 100%。

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
总工会区块城市更新	20000			20000		

单位：万元

序号	名称 \ 年份	小计	2026
1	项目总投资	20000	20000
1.1	项目资本金	0	0
1.2	债券资金	20000	20000

四、项目应付本息情况

项目计划发行专项债券 20000 万元，期限 5 年，预计年利率 2%，到期本息合计 22000 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。自发行之日起 5 年债券全生命周期（2026-2031 年）还本付息情况如下：

债券还本付息安排表

单位：万元

项目名称	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
总工会区块城市更新	2026		20000		20000	0	0
	2027	20000			20000	400	400
	2028	20000			20000	400	400
	2029	20000			20000	400	400

机更新	2030	20000			20000	400	400
	2031	20000		20000	0	400	20400
	合计		20000	20000		2000	22000

五、项目土地出让产生的净收益

（一）项目评估依据

1、《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；

2、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

3、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）；

4、财政部印发《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）；

5、2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

6、其他与项目相关的依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

2、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；

3、假设预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

4、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、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；

6、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；

7、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；

8、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；

9、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；

10、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；

- 11、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- 12、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）土地出让产生的净收益

根据近期区域内及周边土地交易情况，确定目标宗地的土地单价及总体价格。经青田县规划、国土部门及评估机构，在充分分析估价对象所在区域的地价影响因素和掌握的土地市场交易资料的基础上对收储地块进行评估，计划在第 4 年完成土地出让。

土地出让收入需计提印花税 0.05%、补充社会保障基金 10%、应提廉租住房保障资金 2%、国有土地收益基金 3%、教育资金收入（收益的 10%）、农田水利建设资金收入（收益的 10%）等。

土地出让收入计提税金比例表

序号	土地出让收入计提	计提系数	单位	标准
	相关税费名目			
1	印花税	土地出让总价	万元	0.05%
2	农业土地开发资金	出让面积	m²	3 元/m²
3	国有土地收益基金	土地出让总价	万元	3%
4	新增建设用地有偿使用费	出让面积	m²	16 元/m²
5	廉租住房保障资金	土地出让总价	万元	2%
6	补充社会保障资金	土地出让总价	万元	10%
7	教育资金	土地出让收益	万元	10%
8	农田水利建设资金	土地出让收益	万元	10%

地块出让留存收益如下表所示：

项目收益情况表

单位：万元

序号	收益实现时间	地块编号	项目收入	相关税费	用于资金平衡 相关收益
1	2029	3311212026R000264	30073	6547	23526
	合计		30073	6547	23526

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 23526 万元，对应本项目融资到期本息总计 22000 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.07，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、项目收益现金净流入情况。拟定本期债券利率 2%，期限 5 年，利息按每年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对总工会区块城市有机更新用于土地储备的地方政府专项债券项目进行现金流分析测算如下：

附录一：

现金流分析测算表

现金流模拟测算表	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
现金流入							
资本金流入							
债券资金流入	20000						20000
其他融资资金流入		400	400				800
土地出让金现金流入				23526			23526
现金流入总额	20000	400	400	23526			44326
现金流出							
建设期资金流出	20000						20000
运营期现金流出							
债券发行费用							
债券还本付息	0	400	400	400	400	20400	22000
其他融资还本付息				800			800
现金流出总额	20000	400	400	1200	400	20400	42800
现金净流量							
当年项目现金净流入	0	0	0	22326	-400	-20400	1526
期末项目累计现金结存额	0	0	0	22326	21926	1526	

七、风险分析

基于项目收益预测及其所依据的各项假设，项目未来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信息存在差异。主要的风险有：

（一）债券利率变动风险

2026 年浙江省政府专项债券包含的总工会区块城市有机更新土地储备项目，实际执行利率以发行的债券票面利率为准。本次财务评估与债券实际发行有一定的时间差，如果国际、国内宏观经济环境和国家经济政策等发生变化，会导致资本市场债券利率波动。债券利率的波动会影响项目的财务成本，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）项目收益变动风险

本项目未来土地出让收益既取决于社会经济环境、人们身体素质等宏观因素，也取决于项目单位战略发展方向、管理层的能力等微观因素，项目未来土地出让收益的变动也将影响项目投资收益的平衡。

八、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们没有注意到在地方政府专项债券存续期

内出现导致项目收益无法满足债券还本付息要求的情况，我们认为 2026 年浙江省政府专项债券包含的总工会区块城市有机更新土地储备项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

（二）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。

青田至同会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师

A handwritten signature in black ink over a red square seal. The seal contains the text '中国注册会计师' and '中大'.

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red square seal. The seal contains the text '中国注册会计师' and '李利'.

浙江·青田

2026 年 6 月 9 日



会计师事务所 执业证书

名称：青田至同会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

项大中

主任会计师：

经营场所：

浙江省丽水市青田县鹤城街道鹤城东路19号601室

组织形式：

普通合伙

执业证书编号：

33000161

批准执业文号：

浙财会〔1999〕389号

批准执业日期：

1999年12月28日



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》。

发证机关：



证书序号：0023567



营业执照

统一社会信用代码
91331121MAK056824R (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



(副本)

名称 青田至同会计师事务所（普通合伙）

出资额 叁拾万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2025年11月10日

执行事务合伙人 项大中

主要经营场所

浙江省丽水市青田县鹤城街道鹤城东路19号601室

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：税务服务；财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；工程造价咨询业务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

登记机关

