

丽水市龙泉市
龙泉市火车站前片区综合开发项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
丽万【2026】咨字第 002 号



丽水万邦天义会计师事务所有限公司
中国·浙江

声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

丽水市龙泉市
龙泉市火车站前片区综合开发项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
丽万【2026】咨字第 002 号

我们接受委托，于 2026 年对位于丽水市龙泉市境内的“龙泉市火车站前片区综合开发项目”项目进行收益与融资自求平衡情况评估，并出具专项评估报告。

本期债券金额 13800 万元，期限 5 年。

总体评估情况如下：

一、项目基本情况

1、项目概况

（1）项目名称：龙泉市火车站前片区综合开发项目

（2）项目位置：位于龙泉市剑池街道火车站前区块，东至剑川大道、南至茶坦村、西至茶坦村安置房、北至剑川隧道。

（3）项目信息

此次龙泉市申请的土地储备专项债券募集资金计划用于火车站前区块-01、火车站前区块-02、火车站前区块-03，该三大地块土地收储项目均已通过律师事务所合法性审核。

龙泉市土地储备项目信息

序号	项目名称	项目地点	项目类型	原用途	规划用途	收储土地面积		收储总成本（万元）
						公顷	亩	
1	火车站前区块-01	位于龙泉市剑池街道火车站前区块，东至剑川大道、南至茶坦村、西至茶坦村安置房、北至剑川隧道	片区综合开发	农用地	商服用地	3.6493	54.74	15180
2	火车站前区块-02					2.9033	43.55	
3	火车站前区块-03					6.3	94.50	
合计						12.85	192.79	15180

（4）土地出让时间：启动时间 2026 年，土地出让时间 2027 年。

（5）项目背景

龙泉市火车站前片区综合开发项目位于剑池街道火车站前区块，片区总面积 844.53 亩，规划用途为商服用地，是当地发展规划中的重要片区。该项目作为龙泉市“西进、南优”战略的重要组成部分，通过建设站前大道及配套基础设施，完善城市主干路网，提升火车站前区域的交通可达性，缓解城市东西向交通压力。片区规划结合“站城一体”模式，通过联建房小区改造、公共基础设施配套等措施，推动火车站前区块与主城区功能衔接，打造集居住、商业、交通于一体的综合片区。项目通过土地收储整合、连襟地块组合供应等创新模式，释放土地价值，吸引企业投资，预计带动片区商业能级跃升 30%以上。同时，该项目列入龙泉市年度重点工程，通过优

化控制性详细规划、提升土地利用效率，助力城市面积从 14.1 平方公里拓展至 26.1 平方公里，为产业升级和人口集聚提供空间支撑。

2、项目前期准备情况

龙泉市火车站前片区综合开发项目共涉及 3 个地块，片区总面积 844.53 亩，本次项目地块总面积（本次收储面积）192.79 亩，其中出让面积 181.29 亩。在本次收储面积中，火车站前区块-01 面积 54.74 亩，地块标识码为 3301182025R000919，地块来源为农转征；火车站前区块-02 面积 43.55 亩，地块标识码为 3301182025R000920，地块来源为其他；火车站前区块-03 面积 94.50 亩，地块标识码为 3301182025R000930，地块来源为农转征。

本项目地块已纳入龙泉市 2026 年度土地储备计划，已获龙泉市人民政府批复同意，批复文件为《龙泉市人民政府关于同意 2026 年土地储备计划的批复》（龙政函〔2025〕142 号）。

3、申报单位

（1）单位名称：龙泉市土地储备中心。

（2）土地储备机构名录代码：TC331181

（3）统一社会信用代码：12331181MB1T44810X

二、项目投资及资金筹措

1、项目投资：项目投资（收储总成本）15180 万元，其中土地取得费用约 14920 万元、其他费用约 260 万元。

2、资金筹措：项目估算总投资 15180 万元，其中：项目资本金

1380 万元(由财政资金安排),占 9.1%;发行地方政府专项债券 13800 万元,占 90.9%。

单位: 万元

序号	名称	项目总投资	资金来源			
			项目资本金	前期融资	本期债券	预计后续融资
1	龙泉水火车站前片区综合开发项目	15180	1380		13800	

单位: 万元、年

序号	名称	年份	合计	2026
1	项目投资 (2+3)		15180	15180
2	项目资本金		1380	1380
3	债券资金		13800	13800

三、评估要素

1、应付本息情况。

按照资金募集计划,本期债券 13800 万元,期限 5 年,债券利息按年利率 1.90%测算,每年偿还利息,债券到期时一次全部偿还本金,预计债券到期本息合计 15111 万元。预计项目融资到期本息共计 15111 万元。

项目债券存续期应还本付息情况如下:

单位: 万元、年

发行时间	发行规模	发行期限	债券利率	到期本息	付息方式
2026	13800	5	1.90%	15111	按期付息,到期还本
合 计	13800			15111	

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
2026	0	13800		13800	0	0
2027	13800			13800	262.2	262.2
2028	13800			13800	262.2	262.2
2029	13800			13800	262.2	262.2
2030	13800			13800	262.2	262.2
2031	13800		13800	0	262.2	14062.2
合计		13800	13800		1311	15111

2、项目收入产生的净现金流入

(1) 项目收入

① 土地市场情况

经统计，近三年龙泉市国有土地使用权出让收入具体如下：

2023 年-2025 年龙泉共计出让土地面积 2842.6309 亩，涉及土地出让金共计 24.6429 亿元。其中 2023 年出让土地 面积 738.2636 亩，土地出让金 2.9206 亿元；2024 年出让土 地面积 1061.0678 亩，土地出让金 14.4108 亿元；2025 年出 让土地面积 1043.2995 亩，土地出让金 7.3115 亿元。

项目位于龙泉市剑池街道火车站前区块，东至剑川大道、南至茶坦村、西至茶坦村安置房、北至剑川隧道。地块总出让面积 181.29 亩。

周边土地出让情况详见下表：

序号	地块名称	规划用途	出让面积 (平方米)	出让总价 (万元)	容积率	楼面价(元 /平方米)	出让时间
1	龙泉市松溪 弄 2 号 (SXN-04)地 块	物流仓储用 地、商服用地 (批发市场 用地)	105877.86	9882	0.5<容积 率≤0.8	1594	2024/11/21

② 出让地块规划情况

序号	地块名称	可出让用地面积		用地性质	出让年份	容积率
		面积(公顷)	面积(亩)			
1	火车站前区块-01	3.5420	53.13	商服用地	2027	2.5
2	火车站前区块-02	2.2440	33.66	商服用地	2027	2.5
3	火车站前区块-03	6.3000	94.50	商服用地	2027	4
合计		12.09	181.29			

③ 2026 年项目基准地价预测

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。

基于近期区域及辐射半径内土地交易实例数据，结合市场比较法和基准地价系数修正法，综合确定目标宗地市场单价及总地价。根据《土地储备管理办法》技术规范要求，龙泉市土地储备中心组织专业评估机构，通过多维度分析收储地块的区位条件、基础设施、规划指标、市场供需等核心参数，深度比对近三年土地招拍挂成交数据及协议转让案例，对拟收储地块进行评估，预测其 2026 年项目基准地价为：

序号	地块	可出让用地面积		2026 年土地评估价 (万元/亩)
		面积(公顷)	面积(亩)	
1	火车站前区块-01	3.5420	53.13	386.38
2	火车站前区块-02	2.2440	33.66	485.18
3	火车站前区块-03	6.3000	94.50	600

④ 未来地价预测

A、土地价格增长率确定：未来出让土地市场价一般按地区 GDP 增长率来预测，龙泉市 2022 年—2024 年生产总值(GDP)同比增速如

下：

名称 \ 年份	2022	2023	2024	平均增长率
GDP 增长率	3.10%	8.10%	7.50%	6.21%

根据龙泉市近三年 GDP 平均增长率 6.21%的历史数据，未来土地价格年增长率一般参照该经济指标进行预测。但鉴于当前房地产市场持续疲软的特殊情况，经专业研判后决定：本次土地价值预测采用保守模型，暂不考虑经济增长对土地价格的传导效应，2026 年及后续的土地年增长率按 0%进行平缓化处理。

B、项目收入

序号	地块	可出让用地面积		土地单价（万元/亩）		总价（万元）
		面积（公顷）	面积（亩）	2026 年评估价	出让年市场预测价	
1	火车站前区块-01	3.5420	53.13	386.38	386.38	20528
2	火车站前区块-02	2.2440	33.66	485.18	485.18	16331
3	火车站前区块-03	6.3000	94.5	600.00	600	56700
合计		12.09	181.29			93559

根据《国有建设用地使用权出让收支管理办法》相关规定，结合土地出让金分期缴纳操作规范，本次土地出让价款采用分期清缴方式实施：受让人须在《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起 30 个工作日内缴纳不低于总价款 50%的首期款项，剩余价款应在首期缴款届满 12 个月后的 15 个工作日内完成全额清缴。本项目地块计划于 2027 年出让。为此，项目年度收入如下：

项目收入（万元）					
序号	年份	火车站前区块-01	火车站前区块-02	火车站前区块-03	土地出让收入小计
1	2027	10264	8166	28350	46780
2	2028	10264	8165	28350	46779
合计		20528	16331	56700	93559

综上，在债券存续期项目收入 93559 万元。

（2）项目运营成本

项目获得收入后需承担以下费用：

根据调查，浙江省丽水龙泉市土地出让后需缴纳以下各种规费

（土地扣款项目）：

序号	专项基金	计提系数	标准	政策文件
1	农业土地开发资金	土地出让面积	3.75 元/平方米	浙财综字[2004]99 号、浙政发[2011]34 号
2	国有土地收益基金	国有土地使用权出让总成交价款	5%	浙政发[2011]34 号
3	廉租住房保障资金	土地出让收益率在 20%以上的，要严格按照“从土地出让收益中提取 10%以上”作为计提口径；土地出让收益率在 20%以内的，要按照“从土地出让收入总额中提取 2%以上”		浙政发[2011]34 号
4	农田水利建设资金	国有土地使用权出让收益	10%	财综[2011]48 号
5	教育资金	国有土地使用权出让收益	10%	财综[2011]62 号
6	社会保障风险准备金	国有土地使用权出让总成交价款	10%	浙人社发[2017]59 号、浙财社[2021]3 号
7	腾笼换鸟	国有土地使用权出让总成交价款	0.60%	浙政发[2021]31 号、龙工业高质办[2022]4 号
8	省级统筹上解支出	土地出让收入	0.10%	浙财综[2022]33 号

①经营成本：经项目申报单位确认，本项目从收储完成到出让阶段，其经营费用包括土地维护费用、安全管理费用、日常管理费用、财务审计费用等。该费用由政府承担，从财政预算中支出，为此本次项目该项费用按“0”考虑。

②规费：结合现行规费政策，综合上述表格“计提相关规费名目、计提系数”等内容，本项目债券存续期内相关规费为 33828 万元。

项目运营成本（扣款项目）=其他费（经营成本）+规费

项目扣款情况			
年份	运营成本（万元）		
	其他费	规费	小计
2027		16914	16914
2028		16914	16914
合计	0	33828	33828

综上，在债券存续期运营成本（扣款项目）33828 万元。

（3）项目收益预测

用于资金平衡收益=项目收入-扣款项目（运营成本）

单位：万元、年

年份	项目收入	扣款项目（运营成本）	用于项目资金平衡收益
2027	46780	16914	29866
2028	46779	16914	29865
合计	93559	33828	59731

合计项目债券存续期用于资金平衡相关总收益 59731 万元。

3、本次债券募投项目收益和现金覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收入为项目营运收入产生的现金流入，项目

收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金收入统筹安排，按照核定收入的期限，本次债券募投项目用于资金平衡相关收益对本息情况为：

项目覆盖债券还本付息情况

年度	借贷本息支付（万元）			用于资金平衡相关收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2026		0	0	59731
2027		262.2	262.2	
2028		262.2	262.2	
2029		262.2	262.2	
2030		262.2	262.2	
2031	13800	262.2	14062.2	
合计	13800	1311	15111	
用于资金平衡相关收益对本息覆盖倍数 3.95				

4、总体评估

根据 2017 年财政部公布财预[2017]89 号《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》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（1）资金充足性：从项目借贷本息支付、项目收益结果分析，龙泉市火车站前片区综合开发项目对本息覆盖倍数 3.95，本次项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（2）资金稳定性：本期债券期限为 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金收入统筹安排，项目收益实现后归垫。债券存续期内

用于资金平衡相关收益完全覆盖融资本息且有盈余资金，在满足项目资金需求后，本次项目债券存续期内均不存在资金缺口且累计资金结余 ≥ 0 （详见附录一：现金流量分析测算表）。可见，项目资金稳定性全部可以得到保证。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致政府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，我们认为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。

附录一：现金流量分析测算表

按照项目建设资金投入、项目收益实现时间及项目营运收入现金净流入情况。拟定本期债券利率 1.90%，期限 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对龙泉市火车站前片区综合开发项目进行现金流分析测算如下：

表 1：项目现金流分析表（金额单位：万元）

序号	项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一	现金流入	74911	15180	29866	29865	0	0	0
1	项目收入现金净流入	59731		29866	29865			
2	项目资本金流入	1380	1380	0	0	0		
3	债券资金流入	13800	13800	0	0	0		
4	政府性基金收入统筹资金	0						
二	现金流出	30291	15180	262	262	262	262	14062
1	建设投入	15180	15180	0	0	0		
2	还本	13800						13800
3	付息	1311	0	262	262	262	262	262
4	归垫统筹资金	0						
三	现金变动（一二）	44620	0	29604	29603	-262	-262	-14062
四	累计盈余资金		0	29604	59207	58944	58682	44620

四、风险分析

1、主要风险分析

（1）市场波动风险

项目收益高度依赖土地出让收入，若宏观经济下行、区域产业需求不足或同类项目竞争加剧，可能导致土地成交价格不及预期或出让周期延长，影响资金回笼效率。

（2）政策调整风险

土地收储、出让相关规费计提标准及财政分配政策存在动态调整可能，若国家或地方层面出台新的收入分配要求（如提高专项基金提取比例），将直接压缩项目净收益空间。

（3）资金流动性风险

项目收入实现与债务偿还周期存在时间错配，若前期收益未有效沉淀或管理不善，可能导致偿债高峰期资金储备不足，需依赖外部统筹调度。

（4）实施操作风险

土地收储涉及征地补偿、规划审批、招拍挂等复杂环节，若前期手续滞后、成本控制不力或招商进度缓慢，可能影响项目整体推进效率。

2、项目抗风险能力结论

（1）收益覆盖基础稳固

项目预期收益对债券本息形成合理安全边际，测算覆盖倍数处于可控区间，且收入来源依托土地资产处置，具备较强的

政策刚性和实物保障属性。

（2）风险缓释机制健全

动态调整机制：可通过弹性定价、分阶段出让等方式对冲市场波动；

政策沟通前置：与主管部门保持政策动向跟踪，提前预留规费计提调整空间；

资金闭环管理：建立专项账户隔离资金用途，匹配收益与偿债周期，降低流动性风险。

（3）综合抗风险能力

项目兼具政策导向性与资产变现能力，在宏观经济平稳运行、土地市场供需基本平衡的前提下，能够通过收益自平衡机制实现债务偿付。极端情景下，政府性基金预算的统筹调节功能可为偿债提供托底保障，整体风险等级可控。

3、结论

项目风险敞口集中于市场与政策维度，但通过收益测算审慎性、资金管理规范性与政策适配性三重约束，具备抵御常规风险的能力，符合专项债券“自求平衡”的核心要求。建议强化过程监测与动态压力测试，确保全周期风险可控。

(此页无正文)



丽水万邦天义会计师事务所有限公司

中国 浙江

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026 年 1 月 19 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913311026995197452(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 丽水万邦天义会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2010年01月05日

法定代表人 应进强

住所 浙江丽水市丽青路141号

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（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）



登记机关

2023年08月31日



会计师事务所 执业证书

名称：丽水万邦天义会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：应进强

经营场所：浙江丽水市丽青路141号

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：33000421

批准执业文号：浙财会字〔2009〕88号

批准执业日期：2009年12月31日

证书序号：0019774

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：



2023年11月22日

中华人民共和国财政部制



吴增元 330000121957



应进强 330000121616