

新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目
专项债券项目收益与融资自求平衡
财务评价报告

浙中会咨[2026]第 1215 号

浙江中铭会计师事务所有限公司



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) 项目主管部门	1
(五) 项目实施期限	1
(六) 主要内容与规模	1
二、项目投资估算及资金筹措情况	2
(一) 投资估算.....	2
(二) 资金筹措.....	2
三、项目预期收益与融资平衡财务评估.....	3
(一) 收入测算.....	3
(二) 成本测算.....	5
(三) 项目运营收益预测	6
(四) 债券还本付息安排	7
(五) 收益与融资平衡情况.....	8
(六) 其他事项说明	9
四、风险分析.....	11
五、评估结论.....	11



新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目 专项债券项目收益与融资自求平衡 财务评价报告

浙中会咨[2026]第 1215 号

一、项目基本情况

（一）项目概况

新埭镇作为嘉兴市对接上海的“东大门”和长三角生态绿色一体化发展示范区的重要节点，新兴路两侧现状存在建筑风貌陈旧、公共空间品质低下、土地利用碎片化等问题，与长三角一体化高质量发展要求存在显著差距。通过片区整体收储与风貌提升，可重塑城镇门户形象，增强区域吸引力，助力承接上海产业外溢与人口导入。该片区现状以工业、仓储及低效住宅为主，土地利用效率低下，通过土地收储与用途优化，可释放存量土地潜力，实现“腾笼换鸟”，为高品质住宅用地的落地腾挪空间。同时，针对当前片区公共服务设施匮乏、配套商业缺失等短板，项目实施将同步推进商业配套设施完善，提升区域生活品质。项目地块已纳入平湖市 2026 年度土地储备计划与 2025-2027 年度土地储备三年滚动计划。

（二）项目性质

项目为片区综合开发项目。

（三）项目单位

项目单位为平湖市土地储备中心。

（四）项目主管部门

项目主管部门为平湖市自然资源和规划局。

（五）项目实施期限

项目实施周期计划为 2025 年 1 月至 2028 年 12 月。

（六）主要内容与规模

本项目东至规划吴泾路，南至前市河，西至西落北港；北至后市河，收储

实施总面积 300 亩。项目地块信息如下：

序号	地块名称	土地坐落及地块范围	可出让面积（亩）	原用途	规划用途	项目总投资	申请债券金额	预计完成收储时间	预计出让时间
1	新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目地块-1	东至新兴路,南至新杨路,西至落北港,北至后市河	112.05	工业用地、住宅用地、交通运输用地、农用地	商住用地	103535.00	70000.00	2027 年	2027 年
2	新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目地块-2	东至迎新河,南至企业,西至新兴路,北至田	119.97	工业用地、住宅用地、交通运输用地、农用地	商住用地			2026 年	2026 年
3	新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目地块-3	东至美景华庭,南至新中路,西至新兴路,北至绿地	41.21	工业用地、住宅用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地、农用地	商住用地			2026 年	2026 年
4	新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目地块-4	东至迎新河,南至美景华庭,西至企业,北至绿地	9.22	工业用地、住宅用地	商住用地			2026 年	2026 年
5	新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目地块-5	东至规划道路,南至前市河,西至规划支路一,北至迎新路	17.55	农用地	商住用地			2028 年	2028 年
合计			300.0000			103535.00	70000.00		

二、项目投资估算及资金筹措情况

（一）投资估算

新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目本次融资涉及 5 个土地储备地块，项目总投资为 103535.00 万元。

（二）资金筹措

本项目估算 103535.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排

33535.00 万元，占比 32.39%；发行地方政府专项债券 70000.00 万元，占比 67.61%。

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

（一）收入测算

项目收入来源于土地出让收入。本项目包含 5 个地块，预计 2026-2028 年完成土地出让，其中 1 号地块预计可出让面积 7.47 公顷(112.05 亩)，规划用途为商住混合用地，预计出让年份为 2027 年；2 号地块预计可出让面积 8.00 公顷(119.97 亩)，规划用途为商住混合用地，预计出让年份为 2026 年；3 号地块预计可出让面积 2.75 公顷(41.21 亩)，规划用途为商住混合用地，预计出让年份为 2026 年；4 号地块预计可出让面积 0.61 公顷(9.22 亩)，规划用途为商住混合用地，预计出让年份为 2026 年；5 号地块预计可出让面积 1.17 公顷(17.55 亩)，规划用途为商住混合用地，预计出让年份为 2028 年。

5 个地块位于嘉兴市平湖市，根据嘉兴市统计局网站公布数据，嘉兴市平湖市 2023-2025 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.00%、5.70%和 5.70%，三年平均增速 5.80%，此次预测按照近三年平均增速，即土地价格增速 5.80%。

1、项目区土地出让价格及出让金收入预测

经平湖市土地收储中心提供的数据及查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2023 年至今，取 5 个地块周边出让居住用地 1 宗。商住混合用地基准地价参考住宅用地出让土地价格。具体如下表所示：

表 1 新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目周边土地出让情况表
(商住混合用地)

序号	所属镇街 (村)	地块位置	出让面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/ 亩)	出让日期
1	新埭镇	平湖市新埭镇新中路 北侧、新埭中学东侧	35.04	21071.00	601.34	2023-10-24
周边出让住宅用地 2022 年至今出让成交均价					601.34	

注：鉴于本次出让地块以住宅性质为主，为确保数据统计的针对性和准确

性，本次土地出让分析采用住宅用地相关数据进行测算。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，现预测项目出让区土地价格如下：

新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目本次融资相关地块及周边地区 2023 年至今商业商务混合用地平均出让单位地价为 601.34 万元/亩，结合土地价格增长率预测项目出让土地价格。

2、土地出让收入预测

根据上述地块面积数据及预测单价，现预测项目地块预期实现土地出让收入情况如下：

测算表 1: 预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 100%

地块名称	面积（亩）	出让年度	预测单价（万元/亩）	预测出让收入（万元）
地块-2	119.97	2026 年	636.22	76327.31
地块-3	41.21	2026 年	636.22	26218.63
地块-4	9.22	2026 年	636.22	5865.95
地块-1	112.05	2027 年	673.12	75423.10
地块-5	17.55	2028 年	712.16	12498.41
合计	300.00			196333.39

测算表 2: 预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 90%，即增幅 5.22%

地块名称	面积（亩）	出让年度	预测单价（万元/亩）	预测出让收入（万元）
地块-2	119.97	2026 年	632.73	75908.62
地块-3	41.21	2026 年	632.73	26074.80
地块-4	9.22	2026 年	632.73	5833.77
地块-1	112.05	2027 年	665.76	74598.41
地块-5	17.55	2028 年	700.51	12293.95
合计	300.00			194709.55

测算表 3: 预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 80%，即增幅 4.64%

地块名称	面积（亩）	出让年度	预测单价（万元/亩）	预测出让收入
------	-------	------	------------	--------

			亩)	(万元)
地块-2	119.97	2026 年	629.24	75489.92
地块-3	41.21	2026 年	629.24	25930.98
地块-4	9.22	2026 年	629.24	5801.59
地块-1	112.05	2027 年	658.44	73778.20
地块-5	17.55	2028 年	688.99	12091.77
合计	300.00			193092.47

(二) 成本测算

根据《转发财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知》(浙财综字〔2004〕99号)、《浙江省财政厅 浙江省水利厅 中国人民银行杭州中心支行转发财政部 水利部关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》(浙财综〔2012〕105号)、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《转发财政部关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》(浙财建〔2012〕32号)、《平湖市人民政府办公室关于规范土地出让金特殊政策的通知》(平政办发〔2014〕82号)等文件,按法定计提比例计提成本、税费项目如下:

(单位:万元)

主要成本、 税费项目	农业土地 开发资金	土地收益基 金收入	农田水利建设 资金	教育资金	土地出让业务费
计提比例	4.5 万元/ 公顷	成交总价的 3%	土地出让金收 益的 10%按成交 总价的 2%预提	土地出让金收益的 10%按成交总价的 2%预提	成交总价的 2%
地块-2	35.99	2289.83	1526.55	1526.55	1526.55
地块-3	12.36	786.56	524.37	524.37	524.37
地块-4	2.77	175.98	117.32	117.32	117.32
地块-1	33.62	2262.69	1508.46	1508.46	1508.46
地块-5	5.27	374.95	249.97	249.97	249.97
合计	90.01	5890.01	3926.67	3926.67	3926.67

续上表

主要成本、 税费项目	廉租租房保障金	社会保障基金	二进二退专项	腾笼换鸟专项经费	印花税	合计
计提比例	土地出让金收益的10%按成交总价的2%预提	成交总价的17.5%	成交总价的2.0%	成交总价的1.0%	成交总价的0.05%	
地块-2	1526.55	13357.29	1526.55	763.27	38.16	24117.29
地块-3	524.37	4588.26	524.37	262.19	13.11	8284.33
地块-4	117.32	1026.54	117.32	58.66	2.93	1853.48
地块-1	1508.46	13199.04	1508.46	754.23	37.71	23829.59
地块-5	249.97	2187.22	249.97	124.98	6.25	3948.52
合计	3926.67	34358.35	3926.67	1963.33	98.16	62033.21

注：上述按国家及省级等法定计提比例计提的成本、税费系基于 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速的 100%计算土地价格的增长情况下的预计土地出让收入进行的测算。

（三）项目运营收益预测

新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目，预计将在融资开始日起三年内出让，假设全部于计划出让年度内出让完毕。以土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 1：按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的土地相关收益

金额单位：人民币万元

区块	地块名称	预计土地出让收入	按国家及省级等法定计提比例计提的成本、税费（注）	预计土地出让收益	预计出让年度
平湖市新埭镇新兴路两侧风貌提升片区	地块-2	76327.31	24117.29	52210.02	2026 年
	地块-3	26218.63	8284.33	17934.30	2026 年
	地块-4	5865.95	1853.48	4012.47	2026 年
	地块-1	75423.10	23829.59	51593.51	2027 年
	地块-5	12498.41	3948.52	8549.89	2028 年
合计		196333.39	62033.21	134300.18	

表 2：按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的土地相关收益

金额单位：人民币万元

区块	地块名称	预计土地出让收入	按国家及省级等法定计提比例计提的成本、税费（注）	预计土地出让收益	预计出让年度
平湖市新埭镇 新兴路两侧风貌提升片区	地块-2	75908.62	23985.15	51923.47	2026 年
	地块-3	26074.80	8238.98	17835.82	2026 年
	地块-4	5833.77	1843.35	3990.42	2026 年
	地块-1	74598.41	23569.42	51028.99	2027 年
	地块-5	12293.95	3884.02	8409.93	2028 年
合计		194709.55	61520.92	133188.63	

表 3：按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的土地相关收益

金额单位：人民币万元

区块	地块名称	预计土地出让收入	按国家及省级等法定计提比例计提的成本、税费（注）	预计土地出让收益	预计出让年度
平湖市新埭镇 新兴路两侧风貌提升片区	地块-2	75489.92	23853.06	51636.86	2026 年
	地块-3	25930.98	8193.59	17737.39	2026 年
	地块-4	5801.59	1833.17	3968.42	2026 年
	地块-1	73778.20	23310.63	50467.57	2027 年
	地块-5	12091.77	3820.25	8271.52	2028 年
合计		193092.47	61010.70	132081.77	

（四）债券还本付息安排

新埭镇新兴路两侧风貌提升片区储备土地项目计划发行政府土地储备 70000.00 万元，其中 2025 年 5 月已发行 1900.00 万元，债券期限 5 年，年利率 1.62%；2026 年计划发行 9000.00 万元，其中 2026 年 6 月已发行 2300.00 万元，债券期限为 5 年，年利率 1.49%，本次由 2025 年 5 月已发行的新仓老镇数智宜居未来社区开发片区储备土地项目专项债券 1561.00 万元调整到本项目，

债券利率为 1.62%，债券期限 5 年，本次计划发行 2300 万元。2027 年计划发行 44100.00 万元，2028 年计划发行 15000.00 万元，假设年融资利率 2.4%，期限五年，每年支付利息，最后一年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	债券应付 利息	债券应付 本息
2025		1900.00			
2026	1900.00	9000.00		30.78	30.78
2027	10900.00	44100.00		213.67	213.67
2028	55000.00	15000.00		1272.07	1272.07
2029	70000.00			1632.07	1632.07
2030	70000.00		3461.00	1632.07	5093.07
2031	66539.00		7439.00	1576.01	9015.01
2032	59100.00		44100.00	1418.40	45518.40
2033	15000.00		15000.00	360.00	15360.00
合计		70000.00	70000.00	8135.08	78135.08

（五）收益与融资平衡情况

上述测算表明，按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益 134300.18 万元，对应本项目融资到期本息总计 78135.08 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.72 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息；按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益 133188.63 万元，对应本项目融资到期本息总计 78135.08 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.70 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息；按 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速（5.80%）的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益 132081.77 万元，对应本项目融资到期本息总计 78135.08 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.69 倍，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。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如下：

现金流分析测算表一[预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速的 100%]

单位：万元

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
现金流入										
资本金流入		15000.00	10000.00	8535.00						33535.00
债券资金流入	1900.00	9000.00	44100.00	15000.00						70000.00
其他融资资金流入										
土地出让现金净流入		74156.79	51593.51	8549.89						134300.18
现金流入总额	1900.00	98156.79	105693.51	32084.89						237835.18
现金流出										
建设期资金流出	1900.00	24000.00	54100.00	23535.00						103535.00
运营期现金流出										
债券还本付息		30.78	213.67	1272.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	78135.08
现金流出总额	1900.00	24030.78	54313.67	24807.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	181670.08
现金净流量		74126.01	51379.83	7277.81	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	56165.10
当年项目现金净流入		74126.01	51379.83	7277.81	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	56165.10
期末项目累计现金结存额		74126.01	125505.84	132783.65	131151.58	126058.51	117043.50	71525.10	56165.10	
平均偿债覆盖率	1.72									

现金流分析测算表一[预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速的 90%]

单位：万元

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
现金流入										
资本金流入		15000.00	10000.00	8535.00						33535.00

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
债券资金流入	1900.00	9000.00	44100.00	15000.00						70000.00
其他融资资金流入										
土地出让现金净流入		73749.71	51028.99	8409.93						133188.63
现金流入总额	1900.00	97749.71	105128.99	31944.93						236723.63
现金流出										
建设期资金流出	1900.00	24000.00	54100.00	23535.00						103535.00
运营期现金流出										
债券还本付息		30.78	213.67	1272.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	78135.08
现金流出总额	1900.00	24030.78	54313.67	24807.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	181670.08
现金净流量		73718.93	50815.31	7137.86	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	55053.55
当年项目现金净流入		73718.93	50815.31	7137.86	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	55053.55
期末项目累计现金结存额		73718.93	124534.24	131672.10	130040.03	124946.95	115931.95	70413.55	55053.55	
平均偿债覆盖率	1.70									

现金流分析测算表一[预计土地价格增速为 2023-2025 年平湖市 GDP 平均增速的 80%]

单位：万元

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
现金流入										
资本金流入		15000.00	10000.00	8535.00						33535.00
债券资金流入	1900.00	9000.00	44100.00	15000.00						70000.00
其他融资资金流入										
土地出让现金净流入		73342.68	50467.57	8271.52						132081.77
现金流入总额	1900.00	97342.68	104567.57	31806.52						235616.77
现金流出										
建设期资金流出	1900.00	24000.00	54100.00	23535.00						103535.00
运营期现金流出										
债券还本付息		30.78	213.67	1272.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	78135.08

年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	合计
现金流出总额	1900.00	24030.78	54313.67	24807.07	1632.07	5093.07	9015.01	45518.40	15360.00	181670.08
现金净流量		73311.90	50253.90	6999.45	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	53946.69
当年项目现金净流入		73311.90	50253.90	6999.45	-1632.07	-5093.07	-9015.01	-45518.40	-15360.00	53946.69
期末项目累计现金结余		73311.90	123565.79	130565.24	128933.17	123840.10	114825.09	69306.69	53946.69	
平均偿债覆盖率	1.69									

2、现金流稳定性

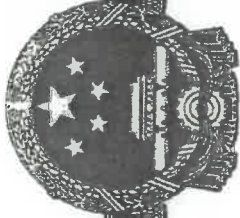
本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2025-2033 年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；在考虑不同的土地出让价格增速（100%、90%、80%）的情况下，在 2033 年项目本息偿还后，分别有 56165.10 万元、55053.55 万元、53946.69 万元的期末结余资金。

四、风险分析

客观政策、土地出让计划和价格等发生变化，项目收益及现金流入低于预期，可能导致项目收益无法覆盖债券本息。项目偿债资金来源高度依赖土地出让收入，受宏观经济、政策调整、市场供需等多重因素影响。若项目推进过程中出现政策环境变化、土地出让进度滞后或土地成交价格下跌等情形，存在无法足额覆盖债券本息的风险。

五、评估结论

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，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，并以土地出让金收入所对应的充足、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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330401684507709P (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 浙江中铭会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 沈凯军
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；法规规定的其他业务；企业信用征集、评定、企业资信及履约能力评估。(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)

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2009年01月09日
营业期限 2009年01月09日至2029年01月08日
住所 嘉兴市由拳路309号紫御大厦1901室

与原件核对相符
再次复印无效

登记机关

