

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的
地方政府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 1223 号

浙江中铭会计师事务所有限公司



2026 年 9 月 3 日

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.....	2
(一) 收入测算.....	2
(二) 成本测算.....	4
(三) 项目运营收益预测	5
(四) 债券还本付息安排	5
(五) 收益与融资平衡情况.....	6
(六) 其他事项说明	6
四、风险分析.....	7
五、评估结论.....	7



嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的 地方政府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 1223 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目聚焦产业空间需求、聚焦城乡一体布局、聚焦近期项目落地，统筹考虑产业发展、空间布局和开发建设时序，大力推进存量建设用地更新，精细化利用增量建设用地，促使产业功能区相对集中连片，全面提升发展质量和空间利用效能，加强全域协同合作。项目不仅是对土地资源的优化配置，更是推动区域高质量发展、实现经济转型升级和社会和谐的重要举措。通过科学规划和实施，该项目有望成为城市更新和产业升级的典范工程。项目位于嘉兴市秀洲区嘉北街道，东至和平街，南至洪殷路，西至华云港，北至北横港。片区总用地面积约 162.8521 公顷(2442.78 亩)，包含 4 个地块，地块总面积为 16.2823 公顷(244.23 亩)，地块完成开发后全部出让。

(二) 项目性质

项目为片区综合开发项目。

(三) 项目单位

项目单位为嘉兴市土地储备中心。

(四) 项目主管部门

项目主管部门为嘉兴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 2026 年 3 月至 2029 年 9 月。

(六) 主要内容与规模

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目包含 4 个地块，收储面积 244.23 亩，项目位置、四至范围及面积如下表所示：

序号	区块名称	地块名称	土地坐落及地块范围	土地面积（亩）	原用途	规划用途
1	嘉北低效工业用地再开发地块	地块一	东至城北路，南至云海路，西至振兴路，北至伟洋不锈钢厂房用地界	160.40	工矿仓储用地	工业用地
2	嘉北低效工业用地再开发地块	地块二	东至振兴路、南至中环西路、西至锦云公寓、北至北至锦云路	34.74	未利用地	住宅用地
3	嘉北低效工业用地再开发地块	地块三	东至和平街、南至吉力创意园用地界、西至河道、北至同心路	26.91	未利用地	住宅用地
4	嘉北低效工业用地再开发地块	地块四	东至中环西路、南至洪殷路、西至河道、北至万豪广场	22.18	未利用地	商业用地
合计				244.23		

二、项目投资估算及资金筹措情况

（一）投资估算

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目本次融资涉及 4 个土地储备地块，项目总投资为 38900.00 万元。

（二）资金筹措

本项目估算 38900.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 8900.00 万元，占比 22.88%；发行地方政府专项债券 30000.00 万元，占比 77.12%。

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 4 个地块，规划用途为工业用地、住宅用地和商业用地，可出让面积 244.23 亩，预计于 2029 年及以前完成出让。

1、项目区土地出让价格及出让收入预测

经嘉兴市土地储备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 2024 年至今，选取项目地块周边出让住宅用地 4 宗，商业用地 4 宗，工业用地 3 宗，本次评价参考上述宗地出让情况进行预测，具体如下表所示：

表 1 嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目周边土

地出让情况表（住宅用地）

序号	所属镇街（村）	地块位置	出让面积（亩）	出让金额（万元）	单位地价（万元/亩）	出让日期
1	嘉北街道	嘉北街道，东至中环西路绿化带及仁德路，南至百盛生活广场用地界，西至佑华国际幼儿园用地界，北至锦云路。	22.98	7,538.00	328.02	2025 年 4 月 01 日
2	秀洲区	嘉兴市秀洲区秀圣路东侧、义庄路北侧	18.10	12,138.00	670.61	2024 年 10 月 22 日
3	新城街道	大德路西侧、木桥港路北侧	66.42	48,129.00	724.62	2024 年 6 月 12 日
4	新城街道	德路西侧、木桥港路南侧	32.88	22,530.00	685.22	2025 年 9 月 29 日
以上项目出让区周边出让的类似住宅用地成交均价					604.12	

表 2 嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目周边土

地出让情况表（商业用地）

序号	所属镇街（村）	地块位置	出让面积（亩）	出让金额（万元）	单位地价（万元/亩）	出让日期
1	嘉北街道	嘉北街道，东至马家港绿化带，南至东升东路，西至中环西路绿化带，北至规划支路。	14.70	2956.00	201.09	2024 年 11 月 26 日
2	塘汇街道	塘汇街道，东至规划公园绿地，南至规划内部道路，西至新国鸿用地界，北至中环北路绿化带	10.52	3053.00	290.21	2023 年 11 月 09 日
3	新嘉街道	东至规划商业用地，南邻斜港，西邻中环西路，北至规划商业用地	13.20	3024.00	229.09	2025 年 3 月 31 日
4	新城街道	成秀路南侧、清涟路西侧	19.57	4040.00	206.44	2024 年 9 月 12 日
以上项目出让区周边出让的类似商业用地成交均价					233.71	

表 3 嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目周边土

地出让情况表（工业用地）

序号	所属镇街（村）	地块位置	出让面积（亩）	出让金额（万元）	单位地价（万元/亩）	出让日期
1	嘉北街道	嘉北街道，东至锦云路、南至时尚产业园一期用地界、西至振兴路、北至昌盛中路	66.73	3,367.64	50.47	2025 年 12 月 11 日
2	塘汇街道	塘汇街道，东至规划平安路，南至规划支路，西至西浜港绿化带，北至中环北路绿化带	55.15	3,106.64	56.33	2025 年 9 月 29 日
3	塘汇街道	塘汇街道，东至嘉兴市盐业公司塘汇盐仓库用地界，南至平东路，西至正原路，南至凯米光学(嘉兴)有限公司企业用地界	19.51	986.01	50.54	2025 年 7 月 07 日

序号	所属镇街 (村)	地块位置	出让面积 (亩)	出让金额 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期
以上项目出让区周边出让的类似工业用地成交均价					54.45	

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和收入如下：

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)
地块一	160.40	2026 年	54.45	8733.25
地块二	34.74	2028 年	604.12	20987.04
地块三	26.91	2029 年	604.12	16256.80
地块四	22.18	2029 年	233.71	5183.63
合计	244.23			51160.72

（二）成本测算

根据《嘉兴市人民政府关于继续调整从土地出让收入中提留专项资金有关政策的通知》（嘉政发〔2007〕50号）、《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）、《关于印发浙江省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（浙财农〔2010〕30号）、《浙江省财政厅关于印发浙江省社会保障风险准备金管理办法的通知》（浙财社〔2021〕3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）、《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）、《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）、《嘉兴市人民政府关于印发嘉兴市先进制造业集群培育工程推进方案（2023—2027年）的通知》（嘉政发〔2023〕10号）、《浙江省财政厅关于建立健全土地出让收入省级统筹机制的通知》（浙财综〔2022〕33号）等文件，按法定计提比例计提成本、税费项目如下：（金额单位：人民币万元）

主要成本、税费项目	土地出让业务费	农业土地开发资金	土地收益基金	社会保障基金	廉租租房保障金
计提比例	成交总价的 2%	5900 元/亩	成交总价的 3%	成交总价的 10%	土地出让金收益的 10%,按成交总价的 2%预提
地块一	174.67	94.64	262.00	873.33	174.67
地块二	419.74	20.50	629.61	2098.70	419.74
地块三	325.14	15.88	487.70	1625.68	325.14
地块四	103.67	13.09	155.51	518.36	103.67
合计	1023.22	144.11	1534.82	5116.07	1023.22

续上表

主要成本、税费项目	教育资金	农田水利建设资金	腾笼换鸟专项经费	农业农村省统筹资金	合计
计提比例	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 0.5%	成交总价的 0.1%	
地块一	174.67	174.67	43.67	8.73	1981.05
地块二	419.74	419.74	104.94	20.99	4553.70
地块三	325.14	325.14	81.28	16.26	3527.36
地块四	103.67	103.67	25.92	5.18	1132.74
合计	1023.22	1023.22	255.81	51.16	11194.85

（三）项目运营收益预测

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目，预计将在 2026 年、2028 年和 2029 年出让，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：（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	预计土地出让收益	预计出让年度
嘉北低效工业用地再开发地块	地块一	8733.25	1981.05	6752.20	2026 年
	地块二	20987.04	4553.70	16433.34	2028 年
	地块三	16256.80	3527.36	12729.44	2029 年
	地块四	5183.63	1132.74	4050.89	2029 年
合计		51160.72	11194.85	39965.87	

（四）债券还本付息安排

嘉北低效工业用地再开发地块用于土地储备的地方政府专项债券项目计划

总融资金额 30000.00 万元，以发行政府土地储备专项债券的形式融资。其中 2026 年计划发行专项债 30000.00 万元，债券期限 5 年，其中 2026 年 7 月已发行专项债 3000.00 万元，债券期限 5 年，债券利率 1.49%/年，本次计划发行专项债 27000.00 万元，债券期限 5 年。假设未发行的 5 年期专项债券融资利率 2.00%/年，5 年期专项债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，应还本付息情况如下：（单位：人民币万元）

年度	期初本金金额	本期借入本金	本期偿还本金	融资利率	应付利息
2026 年		30000.00		1.49%，2.00%	
2027 年	30000.00			1.49%，2.00%	584.70
2028 年	30000.00			1.49%，2.00%	584.70
2029 年	30000.00			1.49%，2.00%	584.70
2030 年	30000.00			1.49%，2.00%	584.70
2031 年	30000.00		30000.00	1.49%，2.00%	584.70
合计		30000.00	30000.00		2923.50

（五）收益与融资平衡情况

上述测算表明，本项目可用于偿还融资本息的土地出让收益 39965.87 万元，对应本项目融资到期本息总计 32923.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.21 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.21 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如下：（单位：人民币万元）

年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	合计
现金流入							
资本金流入	5900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	8900.00
债券资金流入	30000.00						30000.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入	6752.20		16433.34	16780.33			39965.87
现金流入总额	42652.20	600.00	17033.34	17380.33	600.00	600.00	78865.87
现金流出							

年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	合计
建设期资金流出	35900.00	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	35976.50
运营期现金流出							
债券还本付息		584.70	584.70	584.70	584.70	30584.70	32923.50
现金流出总额	35900.00	600.00	600.00	600.00	600.00	30600.00	68900.00
现金净流量							
当年项目现金净流入	6752.20		16433.34	16780.33		-30000.00	9965.87
期末项目累计现金结存额	6752.20	6752.20	23185.54	39965.87	39965.87	9965.87	
平均偿债覆盖率	1.21						

2、现金流稳定性

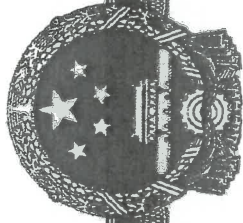
本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内（2026-2031年）各年现金净流量，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2031年项目本息偿还后，仍有9965.87万元的期末结余资金。

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



2021年12月15日

登记机关

与原件核对相符
再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制