

城南汽车精品文化街区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 1148 号

浙江中铭会计师事务所有限公司

2026 年 6 月 9 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	3
(三) 项目运营收益预测	4
(四) 债券还本付息安排	5
(五) 收益与融资平衡情况	5
(六) 其他事项说明	5
四、风险分析	6
五、评估结论	7



城南汽车精品文化街区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 1148 号

一、项目基本情况

(一) 项目概况

城南汽车精品文化街区地块用于土地储备的地方政府专项债券项目由嘉兴市土地储备中心组织实施。项目位于嘉兴市经济技术开发区城南街道，四至范围为东至河道，南至昌盛南路，西至天琴路，北至广穹路，总用地面积约 129 亩，包含 4 子地块，地块完成开发后全部出让。其中城南-13 号地块面积 32 亩，东至智汇家园，南至嘉兴智慧产业园，西至天琴路，北至广穹路；南湖木业地块面积 18 亩，东至大树银龄养老中心，南至华严路，西至南湖仰望中心，北至无名河道；永高电池地块面积 65 亩，东至凯力电池，西、南至永高路，北至华严路；城南-17 号地块 14 亩，东至汇才公寓，南至百大通集团，西至长水路高架，北至姚家荡路。项目类型为片区综合开发，当前为新实施项目，地块不存在土地违法情形。项目所涉用地均符合国土空间规划要求，具备开展土地储备和后续开发的基础条件。根据规划引导，项目实施后将有效提升片区土地资源统筹能力，保障重点区域开发建设用地供应，具备良好的储备可行性和操作性。

(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 2028 年 12 月。

(六) 主要内容与规模

城南汽车精品文化街区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 129.00 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	城南汽车精品文化街区地块	城南-13号地块	东至智汇家园，南至嘉兴智慧产业园，西至天琴路，北至广穹路	32.00	工矿仓储用地	商服用地
2	城南汽车精品文化街区地块	南湖木业地块	东至大树银龄养老中心，南至华严路，西至南湖仰望中心，北至无名河道	18.00	工矿仓储用地	商服用地
3	城南汽车精品文化街区地块	永高电池地块	东至凯力电池，西、南至永高路，北至华严路	65.00	工矿仓储用地	商服用地
4	城南汽车精品文化街区地块	城南-17号地块	东至汇才公寓，南至百大通集团，西至长水路高架，北至姚家荡路	14.00	工矿仓储用地	商服用地
合计				129.00		

二、项目投资估算及资金筹措情况

（一）投资估算

城南汽车精品文化街区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 21525.00 万元。

（二）资金筹措

本项目估算 21525.00 万元，由财政资金统筹保障。其中预算安排 4625.00 万元，占比 21.49%；发行地方政府专项债券 16900.00 万元，占比 78.51%。

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，规划用途为商业用地，可出让面积 129.00 亩，预计于 2028 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商业用地 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 城南汽车精品文化街区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	东栅街道	东至南江路，南邻携李路，西邻庆丰路，北至规划横二路	74.60	16199.02	217.15	2024 年 7 月 23 日
2	长水街道	东至南湖大道绿化带，南至空地及泰英路，西至秦逸路，北至携李路绿化带	31.35	7308.07	233.11	2024 年 6 月 03 日
3	长水街道	东至普民路，南至乌桥路，西至商务大道绿化带，北至乌桥港绿化带	17.05	4532.80	265.85	2024 年 3 月 07 日
以上项目出让区周边出让的类似商业用地成交均价					238.70	

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）
城南-13 号地块	32.00	2027 年	238.70	7638.40
南湖木业地块	18.00	2026 年	238.70	4296.60
永高电池地块	65.00	2028 年	238.70	15515.50
城南-17 号地块	14.00	2026 年	238.70	3341.80
合计	129.00			30792.30

（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
城南-13 号地块	152.77	18.88	229.15	763.84	152.77
南湖木业地块	85.93	10.62	128.90	429.66	85.93
永高电池地块	310.31	38.35	465.47	1551.55	310.31
城南-17 号地块	66.84	8.26	100.25	334.18	66.84
合计	615.85	76.11	923.77	3079.23	615.85

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%	
城南-13 号地块	152.77	152.77	38.19	7.64	1668.78
南湖木业地块	85.93	85.93	21.48	4.30	938.68
永高电池地块	310.31	310.31	77.58	15.52	3389.71
城南-17 号地块	66.84	66.84	16.71	3.34	730.10
合计	615.85	615.85	153.96	30.80	6727.27

(三) 项目运营收益预测

城南汽车精品文化街区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、2027 年和 2028 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
城南汽车精品文化街区地块	城南-13号地块	7638.40	1668.78	5969.62	2027年
	南湖木业地块	4296.60	938.68	3357.92	2026年
	永高电池地块	15515.50	3389.71	12125.79	2028年
	城南-17号地块	3341.80	730.10	2611.70	2026年
合计		30792.30	6727.27	24065.03	

（四）债券还本付息安排

城南汽车精品文化街区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 16900.00 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 12000.00 万元，债券期限 5 年；2027 年计划发行专项债 4900.00 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		12000.00		2.00%	
2027 年	12000.00	4900.00		2.00%	240.00
2028 年	16900.00			2.00%	338.00
2029 年	16900.00			2.00%	338.00
2030 年	16900.00			2.00%	338.00
2031 年	16900.00		12000.00	2.00%	338.00
2032 年	4900.00		4900.00	2.00%	98.00
合计		16900.00	16900.00		1690.00

（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 24065.03 万元，对应本项目融资到期本息总计 18590.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29 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 1.29 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	2032 年 度	合计
现金流入								
资本金流入	300.00	340.00	2873.00	338.00	338.00	338.00	98.00	4625.00
债券资金流入	12000.00	4900.00						16900.00
其他融资 资金流入								
土地出让 现金净流入	5969.62	5969.62	12125.79					24065.03
现金流入 总额	18269.62	11209.62	14998.79	338.00	338.00	338.00	98.00	45590.03
现金流出								
建设期资 金流出	12300.00	5000.00	2535.00					19835.00
运营期现 金流出								
债券还本 付息	0.00	240.00	338.00	338.00	338.00	12338.00	4998.00	18590.00
现金流出 总额	12300.00	5240.00	2873.00	338.00	338.00	12338.00	4998.00	38425.00
现金净流 量								
当年项目 现金净流入	5969.62	5969.62	12125.79			-12000.00	-4900.00	7165.03
期末项目 累计现金 结存额	5969.62	11939.24	24065.03	24065.03	24065.03	12065.03	7165.03	
平均偿债 覆盖率	1.29							

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（2026-2032 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 7165.03 万元的期末结余资金。

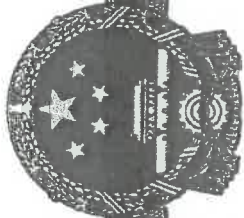
四、风险分析

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



2021年12月15日