

中国视谷芯机产业社区片区开发项目
用于土地储备的地方政府专项债券项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告
天平咨[2026]0346号

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年8月28日





浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHEJIANG TIANPING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：杭州市拱墅区湖州街567号

北城天地商业中心9幢11楼

电话：0571-56832573

传真：0571-88862995

网址：www.zjtp.com

中国视谷芯机产业社区片区开发项目
用于土地储备的地方政府专项债券项目
财务评估报告

天平咨[2026]0346号

一、项目基本情况

1、项目概况

项目位于萧山区湘湖单元，东至区界，南至顺瑛路，西至三江路，北至城镇开发边界，项目范围面积451.8亩，共有22个地块，地块总面积451.8亩，其中出让面积227.62亩。

2、项目性质

本项目属于片区综合开发项目，项目内地块均属于新增土地储备。

3、项目实施单位

项目实施单位系杭州市萧山区土地储备中心，土地储备机构名录代码：TC330109，统一社会信用代码：123301094704558517。

4、项目主管单位或部门

项目主管部门系杭州市规划和自然资源局萧山分局。

5、项目实施期限

本项目为新实施项目，项目于2026年启动收储，2030年3月完成土地出让。

6、项目主要内容与规模

项目收储面积451.8亩，可出让面积227.62亩，其中：

①XS160102-15地块(65.4亩)，拟用于城镇住宅用地，预计2026年启动实施，2030年3月完成出让；

②XS160102-11(124亩)区块，拟用于工业用地，预计2027年启动实施，2028年3月完成出让；

③XS160102-07地块(38.22亩)，拟用于工业用地，预计2026年启动实施，2026年12月完成出让。

二、项目投资概算及资金筹措情况

1、项目投资概算

本项目预计总投资约 40515 万元，其中土地补偿费 15400 万元、安置补助费 800 万元、地上附着物和青苗补偿费 2800 万元、拆迁补偿费 18000 万元、用于土地储备的地方政府专项债券付息 3515 万元。

2、项目资金筹措方式

本项目预计总投资 40515 万元，资金来源为：发行专项债券 37000 万元，财政安排用于土地储备的地方政府专项债券付息资金 3515 万元。

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

1、基本假设条件及依据

项目地块计划于 2030 年 3 月完成出让，顺利出让基于以下基本假设：

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 相关法律法规无重大变化；

(4) 政府制定的土地出让计划、可返还收益等能够顺利执行；

(5) 土地价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

2、收入测算

本项目后续预计出让地块共 3 个，拟出让面积 227.62 亩，结合地块的地理区位和周边条件，同时参考近年来附近区域土地出让情况（如下表所示），按照住宅用地 2000 万/亩、工业用地 100 万/亩估算的价格水平进行估算。

年度	地块名称	性质	容积率	土地面积 (m ²)	成交价 (万元)	土地价格 (万元/亩)
2024 年	湘湖单元（闻堰北区块） XS160106-07 地块	工业	2.8	13,118.00	1,717.80	87.30
2025 年	蜀山单元（蜀山南片区） XS150201-42 地块	住宅	1.2	31,348.00	110,331.00	2,345.00
2025 年	湘湖单元（闻堰北片区） XS160101-01 地块	住宅	1.1	64,021.00	135,959.00	1,415.00

经测算，预计本项目土地出让金为 147,022.00 万元。具体信息

如下表所示：

序号	地块	性质	面积 (亩)	容积率	四至范围	测算单 价(万 元/ 亩)	土地出让 金 (万元)	预计出 让时间
1	XS160102-15 地块	住宅	65.40	1.3	东至区界，南 至顺瑛路，西 至三江路，北 至城镇开发边 界	2,000	130,800.00	2030 年 3 月
2	XS160102-11 地块	工业	124.00	2.2		100	12,400.00	2028 年 3 月
3	XS160102-07 地块	工业	38.22	3.0		100	3,822.00	2026 年 12 月
			227.62				147,022.00	

如上表所示，本项目地块在对外出让后，可实现土地出让金 147,022.00 万元。同时，根据《浙江省人民政府关于加快建立被征地农民社会保障制度的通知》(浙政发[2003]26 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)等文件规定，需计提社会保障资金、社会保障风险准备金等相关规费，相关规费比例合计约 30%，扣除计提相关规费后，本项目预计可取得土地出让收益为 102,915.40 万元。

3、成本测算

本项目地块系一次性对外出让，暂不考虑相关运营成本。

4、运营收益

本项目可用于偿还专项债本息的运营收益为 102,915.40 万元。

5、债券还本付息安排

2026 年 7 月发行的“2026 年浙江省土地储备专项债券(四期)--2026 年浙江省政府专项债券(二十五期)”债券资金为 1,045,000.00 万元，该项目预计在年内有 8,900.00 万元债券资金无法使用完毕，根据相关要求，为加快专项债券使用进度，按规定程序报批后，现将“湘湖单元(上湘湖片区)XS160303-20 地块片区开发项目”无法使用完毕债券资金 5,500.00 万元调整用于本项目，且债券利息全部由本项目承担。

2026 年 6 月发行的“2026 年浙江省土地储备专项债券(三期)--2026 年浙江省政府专项债券(二十一期)”债券资金为 543,300.00

万元，该项目预计在年内有 14,500.00 万元债券资金无法使用完毕，根据相关要求，为加快专项债券使用进度，按规定程序报批后，现将“杭州市临安区极地区块片区综合开发项目”无法使用完毕债券资金 6,500.00 万元调整用于本项目，且债券利息全部由本项目承担。

2025 年 11 月发行的“2025 年浙江省土地储备专项债券（十期）--2025 年浙江省政府专项债券（五十八期）”债券资金为 217,400.00 万元，该项目预计在年内有 8,000.00 万元债券资金无法使用完毕，根据相关要求，为加快专项债券使用进度，按规定程序报批后，现将“城南片区”无法使用完毕债券资金 4,700.00 万元调整用于本项目，且剩余年度债券利息由本项目承担。

项目计划发行专项债券 37,000.00 万元，2026 年 7 月已发行 19,000.00 万元，期限 5 年，实际年利率 1.49%；2026 年下半年债券调整增加资金 18,000.00 万元，其中：如上文所述 4700 万元，剩余期限 4 年，实际年利率 1.63%；12000 万元，期限 5 年，实际年利率 1.49%；2026 年 9 月拟计划发行 1,300.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.00%。专项债券按年付息，到期一次性还本。预计专项债券到期本息合计为 39,742.12 万元。预计专项债券还本付息情况如下表所示：

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末剩余本金	本期偿还利息
2026 年		37,000.00		37,000.00	19.15
2027 年	37,000.00			37,000.00	541.54
2028 年	37,000.00			37,000.00	564.51
2029 年	37,000.00			37,000.00	564.51
2030 年	37,000.00		4,700.00	32,300.00	564.51
2031 年	32,300.00		32,300.00	0.00	487.90
合计		37,000.00	37,000.00	0.00	2,742.12

6、收益与融资平衡情况

本项目可用于偿还专项债本息的运营收益为 102,915.40 万元，项目计划发行专项债券 37,000 万元，预计本息合计为 39,742.12 万元，预计本项目收益覆盖专项债本息的倍数为 2.59，可实现融资平衡。

7、现金流情况

项目收益与融资自求平衡分析结果显示，在专项债券存续期内还本付息资金充足，在专项债券到期后，尚有 63,173.28 万元的资金结余。项目现金流情况如下表所示：

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、现金流入							
项目资本金							0.00
专项债本金	37,000.00	0.00	0.00				37,000.00
垫付建设期专项债利息	19.15						19.15
土地出让收益	0.00	2,675.40	8,680.00	0.00	91,560.00	0.00	102,915.40
现金流入合计	37,019.15	2,675.40	8,680.00	0.00	91,560.00	0.00	139,934.55
二、现金流出							
建设期资金流出	37,000.00						37,000.00
偿还专项债本金					4,700.00	32,300.00	37,000.00
偿还专项债利息	19.15	541.54	564.51	564.51	564.51	487.90	2,742.12
归还建设期垫付利息		19.15					19.15
运营成本及税费							0.00
现金流出合计	37,019.15	560.69	564.51	564.51	5,264.51	32,787.90	76,761.27
当年现金净流量	0.00	2,114.71	8,115.49	-564.51	86,295.49	-32,787.90	63,173.28
期末现金净流量	0.00	2,114.71	10,230.20	9,665.69	95,961.18	63,173.28	

四、风险分析

本项目计划 2026 年开始收储，2030 年 3 月完成上述 3 块地的出让。根据上文测算结果，预计本项目收益覆盖专项债本息的倍数为 2.59 倍，无偿还风险。

假设利率上升 5%至 2.1%，同时土地价格下降 5%，则可用于偿还专项债本息的土地收益 97,769.63 万元，本息合计 39,748.62 万元，覆盖倍数 2.46 倍。

假设利率上升 10%至 2.2%，同时土地价格下降 10%，则可用于偿还专项债本息土地出让收益为 92,623.86 万元，本息合计 39,755.12 万元，覆盖倍数 2.33 倍。

由此可见，即使在利率上升 10%，同时土地出让价格下降 10%的情况下，本项目收益依然能够覆盖专项债本息。

当然不排除市场出现其他不可控因素，导致土地不能在专项债到期前完成出让，进而短期内存在无法及时偿还本息的情况。

五、评估结论

经评估，我们认为，在满足上文所提的土地出让相关假设条件且地块能够按预期计划出让的前提下，本次评估的中国视谷芯机产业社区片区开发项目用于土地储备的地方政府专项债券项目，预期产生的项目运营收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目可用来偿还专项债券本息的收益金额 102,915.40 万元，专项债券本息合计 39,742.12 万元，项目收益覆盖专项债券本息的倍数为 2.59 倍，项目能够实现收益与融资自求平衡。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）



注册会计师：

陈凤来

注册会计师：

郭家

2026 年 8 月 28 日



统一社会信用代码

91330000MA27U05291 (1/1)

营业执照

(副本)



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 浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 壹仟零叁拾捌万伍仟元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2016年05月16日

执行事务合伙人 丁天方

主要经营场所 杭州市拱墅区湖州街567号北城天地商务中心9幢10层

经营范围 许可项目：注册会计师业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：招投标代理服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；破产清算服务（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）。

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

报告附送件专用章

登记机关





会计师事务所 执业证书

名称：浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：丁天方

主任会计师：

经营场所：杭州市拱墅区湖州街567号
北城天地商务中心9幢10层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000009

批准执业文号：浙财会（2016）39号

批准执业日期：1999年2月12日设立，2016年12月27日转制

浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）

报告附送件专用章

证书序号：0007495

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：



2018年5月28日

中华人民共和国财政部制



姓名 蔡小凤

Full name 蔡小凤

Sex 男

Date of birth 1980-08-10

Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司

Working unit 浙江天平会计师事务所有限公司

Identity card No. 330823198008101916

Identity card No. 330823198008101916

Identity card No. 330823198008101916



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d

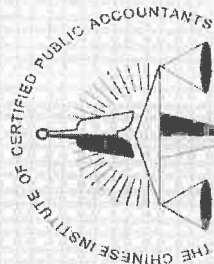
年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



蔡小凤的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



姓名

Full name

郭家贝

性别

Sex

女

出生日期

Date of birth

1990-10-10

工作单位

Working unit

浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)

身份证号码

Identity card No.

410526199010105905



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



郭家贝的年检二维码

证书编号: 330000090034
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 04 月 06 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d