

湖州市南浔区旧馆街道工业园区更新
用于土地储备的地方政府专项债券项目
财务评估报告

杭良会所咨字[2026]005 号

杭州良致会计师事务所(普通合伙)

二〇二六年九月十五日



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目概况	1
(二) 项目立项审批情况	1
(三) 项目性质	1
(四) 项目单位	1
(五) 项目主管单位	1
(六) 项目实施期限	2
(七) 主要内容与规模	2
二、项目投资概算及资金筹措	2
(一) 项目投资概算	2
(二) 资金筹措	3
三、项目预期收益与融资平衡财务评估	4
(一) 收入测算	4
(二) 运营成本	5
(三) 项目收益	6
(四) 债券还本付息安排	6
(五) 收益与融资平衡情况	7
(六) 其他事项说明	7
1. 现金流充足性	7
2. 现金流稳定性	9
四、风险分析	9
五、评价结论	10

湖州市南浔区旧馆街道工业园区更新 用于土地储备的地方政府专项债券项目 财务评估报告

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目为“旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目”。项目类型为片区综合开发，具体为南浔区旧馆街道，东至大桥路，南至潘塘路，西至潘寺线，北至頔塘。

片区面积约 59.4567 公顷（891.85 亩），共包含 5 个地块，地块总面积 8.8470 公顷（132.70 亩），其中出让面积 8.8470 公顷（132.70 亩）。项目已纳入南浔区 2026 年土地储备计划，不存在土地违法情况。

（二）项目立项审批情况

本项目地块已正式纳入湖州市 2026 年度土地储备计划，批复文件为《湖州市人民政府关于同意 2026 年土地储备计划的批复》（湖政函〔2026〕19 号）。本项目共 5 个地块，对应储备地块标识码如下：

地块 1-2 号：3305032026R000274；地块 5-1 号：3305032026R000288；地块 14 号：3305032026R000299；地块 15 号：3305032026R000306；地块 2 号：3305032026R000313。

（三）项目性质

本项目属于政府投资项目，属于公益性项目，所属土地储备领域片区综合开发项目，项目土地出让可以产生一定收益。

（四）项目单位

本项目单位为湖州市土地储备中心，土地储备机构名录代码：TC330500。

（五）项目主管单位

本项目主管单位为湖州市自然资源和规划局南浔分局。

（六）项目实施期限

项目开始时间为 2026 年 5 月（开始做地时间），项目完成时间为 2027 年 12 月（预计出让时间）。

所有地块计划一次性启动实施，预计于 2026 年完成实施并出让地块 5-1，其他地块计划于 2027 年完成实施并出让。具体安排如表 1 所示。

地块 5-1 号：2026 年 12 月完成实施并出让；

地块 1-2 号、地块 14 号、地块 15 号：2027 年 6 月完成实施并出让；

地块 2 号：2027 年 12 月完成实施并出让。

表 1 地块实施计划表

序号	地块名称	启动实施时间	完成实施时间
1	地块 1-2 号	2026 年 5 月	2027 年 6 月
2	地块 5-1 号	2026 年 5 月	2026 年 12 月
3	地块 14 号	2026 年 5 月	2027 年 6 月
4	地块 15 号	2026 年 5 月	2027 年 6 月
5	地块 2 号	2026 年 5 月	2027 年 12 月

（七）主要内容与规模

本项目合计收储 5 个地块，总用地面积 8.8470 公顷（132.70 亩），片区整体范围 59.4567 公顷（891.85 亩）。项目主要建设内容为土地收购、征地拆迁、场地平整等土地储备前期整理工作。

二、项目投资概算及资金筹措

（一）项目投资概算

本项目总投资 10,747.00 万元，其中土地补偿费 5,960.00 万元、拆迁补助费 3,600.00 万元、场地平整 287.00 万元、其他费用 900.00 万元。详见表 2。

表 2 项目概算表

单位：人民币万元

项目	估算金额
土地补偿费	5,960.00

项目	估算金额
拆迁补助费	3,600.00
场地平整	287.00
其他费用	900.00
合计	10,747.00

（二）资金筹措

本项目资金筹措总额10,747.00万元，其中项目资本金1,747.00万元（资金来源：财政资金），占项目总投资的16.26%；发行地方政府专项债券9,000.00万元，占项目总投资额的83.74%。债券发行计划详见表3，资金平衡表详见表4。

表3 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2026年9月	7,600.00	5
2	2027年	1,400.00	5

注：从客观谨慎角度出发，债券发行利率暂按2.00%测算，符合专项债券发行现状。

表4 资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
资金筹措								
项目资本金	847.00	152.00	180.00	180.00	180.00	180.00	28.00	1,747.00
债券发行	7,600.00	1,400.00	-	-	-	-	-	9,000.00
上年余额	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,447.00	1,552.00	180.00	180.00	180.00	180.00	28.00	10,747.00
资金使用								
资金使用金额合计	8,447.00	1,552.00	180.00	180.00	180.00	180.00	28.00	10,747.00
资金余额	-	-	-	-	-	-	-	-

三、项目预期收益与融资平衡财务评估

(一) 收入测算

土地出让单价：本项目相邻区域近年成交地块平均价格：工业用地平均出让价格80.01万元/亩（见表5），城镇住宅用地平均出让价格653.85万元/亩（见表6），商业商务用地平均出让价格141.37万元/亩（见表7）；本项目按照谨慎原则，旧馆街道工业用地按65.00万元/亩测算，住宅用地按350.00万元/亩测算，商业商务用地按100.00万元/亩测算。

本项目出让面积为132.70亩，其中工业用地98.02亩，住宅用地24.40亩，商业用地10.28亩。计划在2026-2027年出让，土地出让总收入为15,939.00万元，出让计划见表8。

规费扣除：依据湖州市人民政府办公室《关于加强市区土地出让金收益管理的通知》及南浔区土地出让收支管理要求，土地出让金收入分配时采用按实扣除各项规费和政府专项计提后全额分配的办法。各项规费和政府专项计提详见表9。本项目规费扣除金额为4,896.00万元。

本项目土地出让总收入15,939.00万元，规费扣除4,896.00万元，土地出让净收益11,043.00万元。

表5 近2年工业用地情况表

序号	项目名称	用途	供应时间	供应面积 (亩)	出让亩均(万元/ 亩)
1	浔 2026(工)-8号	工业用地	2026.3.12	156.126	100.00
2	浔 2025(工)-24号	工业用地	2025.12.15	27.105	100.02
3	浔 2025(工)-27号	工业用地	2025.11.30	6.5655	60.01
4	浔 2025(工)-33号	工业用地	2025.12.18	58.1205	60.01
亩均价格					80.01

表6 近2年城镇住宅用地情况表

序号	项目名称	用途	供应时间	供应面积 (亩)	出让亩均(万元/ 亩)
1	2024-19号	城镇住宅用地	2025.1.8	3.1052	635.49
2	2026-8号	城镇住宅用地	2026.2.9	5.2457	602.40
3	2026-9号	城镇住宅用地	2026.3.9	3.427	723.67
亩均价格					653.85

表7 近2年商业用地情况表

序号	项目名称	用途	供应时间	供应面积 (亩)	出让亩均 (万元/ 亩)
1	2025-25 号 (双林 城镇单元)	商业用地	2025.12.17	31.79	127.40
2	2025-26 号 (塘北 单元)	商业用地	2025.12.17	19.53	149.00
3	2026-11 号 (浔东 单元)	商业/办公用地	2026.3.10	15.82	139.06
4	2026-16 号 (练南 城镇单元)	零售商业用地	2026.6.3	25.99	150.00
亩均价格					141.37

表8 项目土地出让规划

序号	地块	土地面 积 (亩)	规划 用途	出让时间	土地出让收入 (万元)	扣除规费 (万元)	土地出让净 收益 (万 元)
1	地块 1-2 号	38.36	工业	2027 年 6 月	2,493.00	499.00	1,994.00
2	地块 5-1 号	32.22	工业	2026 年 12 月	2,094.00	419.00	1,675.00
3	地块 14 号	24.40	住宅	2027 年 6 月	8,540.00	3,416.00	5,124.00
4	地块 15 号	10.28	商业	2027 年 6 月	1,028.00	205.00	823.00
5	地块 2 号	27.44	工业	2027 年 12 月	1,784.00	357.00	1,427.00

表9 规费扣除比例

序号	名称	扣除标准	适用地块性质
1	农业土地开发资金	按出让面积每亩 5900 元提取	商业、住宅、工业
2	耕地开垦费	按耕地和园地面积每平方米 56 元， 即每亩缴纳 37333 元	商业、住宅、工业 (涉及农用地转用的 地块)
3	市级分成	按土地出让金收入的 17%/20%提取	商业、住宅
4	市级社保风险准备金	按土地出让金收入的 7%/10%提取 (商业、住宅 7%，工业 10%)	商业、住宅、工业
5	廉租住房保障资金	按土地出让总额的 2%提取	商业、住宅、工业
6	农田水利建设资金	按土地出让收入的 2%计提	商业、住宅、工业
7	教育资金	按土地出让收入的 2%计提	商业、住宅、工业
8	区级社保专项资金	按土地出让收入的 8%计提	商业、住宅、工业
9	“腾笼换鸟”专项经 费	按全口径土地出让收入的 0.5%计提	商业、住宅、工业

结合湖州市及南浔区土地出让金分配管理政策，住宅用地规费扣除比例约为40%，商业及工业用地规费扣除比例约为20%。

（二）运营成本

本项目无运营成本。

（三）项目收益

本项目债券存续期内土地出让总收入 15,939.00 万元，扣除规费后，总收益 11,043.00 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 11,043.00 万元。项目分年收益明细表见表 10。

表10 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计
2026	2,094.00	419.00	1,675.00
2027	13,845.00	4,477.00	9,368.00
合计	15,939.00	4,896.00	11,043.00

（四）债券还本付息安排

项目计划发行专项债券9,000.00万元。其中，2026年9月拟发行7,600.00万元，期限5年，预计年利率2.00%，到期本息合计8,360.00万元；2027年拟发行1,400.00万元，期限5年，预计年利率2.00%，到期本息合计1,540.00万元。本项目到期本息合计9,900.00万元。本次债券每一年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表11。

表11 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

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年9月	-	7,600.00	-	7,600.00	-	-
2027年	7,600.00	1,400.00	-	9,000.00	152.00	152.00
2028年	9,000.00	-	-	9,000.00	180.00	180.00
2029年	9,000.00	-	-	9,000.00	180.00	180.00

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
2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	180.00	180.00
2031 年	9,000.00	-	7,600.00	1,400.00	180.00	7,780.00
2032 年	1,400.00	-	1,400.00	-	28.00	1,428.00
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	900.00	9,900.00

（五）收益与融资平衡情况

上述估算表明，本项目可用于偿还融资本息的项目收益 11,043.00 万元，对应本项目融资到期本息总计 9,900.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.12。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1.12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详见表12。

表12 现金流测算表

单位：人民币万元

项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
现金流入	21,790.00	10,122.00	10,920.00	180.00	180.00	180.00	180.00	28.00
资本金流入	1,747.00	847.00	152.00	180.00	180.00	180.00	180.00	28.00
债券资金流入	9,000.00	7,600.00	1,400.00	-	-	-	-	-
运营期现金流入	11,043.00	1,675.00	9,368.00	-	-	-	-	-
现金流出	19,747.00	8,447.00	1,552.00	180.00	180.00	180.00	7,780.00	1,428.00
建设期资金流出	9,847.00	8,447.00	1,400.00					
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	9,900.00	-	152.00	180.00	180.00	180.00	7,780.00	1,428.00
当年项目现金净流入	2,043.00	1,675.00	9,368.00	-	-	-	-7,600.00	-1,400.00
期末项目累计现金结存额	2,043.00	1,675.00	11,043.00	11,043.00	11,043.00	11,043.00	3,443.00	2,043.00

2.现金流稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让净收益为基础，债券存续期内（2026年-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2,043.00万元的期末结余资金。

四、风险分析

为确保潮州市南浔区旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目的顺利实施，防范各类风险，特制定以下风险分析及管控措施：

（一）偿债风险

风险：主要涉及债券本息无法按时足额偿付的风险，主要源于土地出让收益不及预期或偿债资金安排不合理。

管控措施：确保土地出让收益按时足额到账，通过合理规划出让时间和价格，保障偿债资金充足。如遇土地出让收益不足，及时启动财政补贴或其他资金补充机制。

（二）社会风险

风险：项目涉及土地收储和开发，可能影响周边居民、企业和其他利益相关者的利益。信息不透明、沟通不畅等原因可能导致公众对土地收储目的、用途等产生误解，引发负面舆论，造成不利影响。

管控措施：充分调研，制定公平、合理的土地回收价格及补偿标准。建立信息公开与沟通机制，通过官方网站、社区公告、新闻媒体等多种渠道，及时、全面地公开土地收储的相关信息，包括收储目的、范围、补偿标准、时间安排等。设立咨询热线和意见反馈邮箱，定期组织居民座谈会，解答公众疑问，听取意见和建议，增强公众参与度。

（三）环境风险

风险：在土地收储后的平整、清理等施工过程中，可能产生大量扬尘，影响空气质量，同时施工机械的噪声会对周边居民和生态环境造成干扰。

管控措施：加强施工环境管理，严格按照环保要求施工。合理安排施工时间，避免在居民休息时间进行高噪声作业，对施工机械进行定期维护和保养，降低噪声排

放。在收储和开发过程中，尽量减少对周边植被和水系的破坏，对于不可避免的破坏，制定生态修复计划，及时进行植被恢复、水系连通等工作。建立生态监测机制，对周边生态环境的变化进行长期监测，及时采取应对措施。

（四）市场风险

风险：土地市场波动、地价下跌或土地出让时间延迟，可能影响项目收益和偿债能力。

管控措施：建立土地市场价格监测机制，定期评估市场波动对项目收益的影响。优化土地出让策略，如设定合理的出让底价和出让时间窗口。通过多元化的土地开发和利用方式，降低单一市场风险。

（五）政策风险

风险：土地政策调整、财政补贴政策变化等可能影响项目资金安排和收益。

管控措施：密切关注国家和地方土地政策、财政政策的变化，及时调整项目规划。加强与上级主管部门的沟通，争取政策支持和指导。建立政策风险评估机制，提前制定应对预案。

五、评价结论

基于财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，并以各项运营收入所对应的充足、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。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式，满足湖州市南浔区旧馆街道工业园区更新用于土地储备的地方政府专项债券项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

（以下无正文，为《杭良会所咨字[2026]005 号》报告之签字盖章页。）

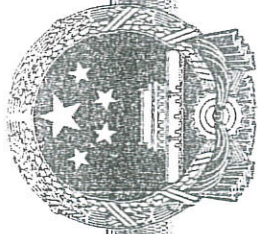


中国*杭州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 9 月 15 日



统一社会信用代码

91330110MA2CG4T633 (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 杭州良致会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 陈卫东

出资额 壹拾万元整

成立日期 2018年12月13日

主要经营场所 浙江省杭州市余杭区仓前街道时尚万通城2幢
209-6室

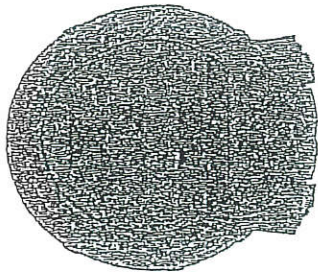
经营范围 服务：审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度决算审计，代理记账，会计咨询，税务咨询，成年入非证书劳动职业技能培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2026 年 03 月 06 日

证书序号: 001198



会计师事务所
执业证书



名称: 杭州良致会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 陈卫东
主任会计师:
经营场所: 浙江省杭州市余杭区仓前街道时尚万通城2幢209-6室
组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 33000489
批准执业文号: 浙财会〔2019〕14号
批准执业日期: 2019年2月21日

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》。

