

2026 年 1 月宁波市政府专项债券
星光家园南侧地块土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报（2025）第 078 号

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025 年 12 月 25 日



声 明

一、本财务评估报告仅供委托人参考备查使用，委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

二、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

三、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

四、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

五、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

六、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

目 录

一、项目基本情况.....	- 1 -
(一) 项目地块.....	- 1 -
(二) 项目位置.....	- 1 -
(三) 用地情况.....	- 1 -
(四) 项目类型.....	- 2 -
(五) 项目实施单位.....	- 2 -
(六) 项目主管部门.....	- 2 -
(七) 项目收储方案.....	- 2 -
(八) 项目前期有关情况.....	- 3 -
二、项目总投资情况.....	- 3 -
三、应付本息情况.....	- 3 -
(一) 发行债券情况.....	- 3 -
(二) 债券还本付息安排.....	- 3 -
四、土地出让产生的净收益.....	- 4 -
(一) 项目评估依据.....	- 4 -
(二) 项目收益及现金流入预测假设.....	- 5 -
(三) 项目运营收入、成本.....	- 6 -
(四) 项目净收益.....	- 7 -
五、收益与融资平衡情况.....	- 8 -
(一) 项目收益与融资平衡测算.....	- 8 -
(二) 项目收益本息覆盖率.....	- 11 -
(三) 项目现金净流入本息覆盖率.....	- 11 -
六、风险分析.....	- 12 -
(一) 运营收益变化形成的还本付息风险.....	- 12 -
(二) 预期不确定风险.....	- 12 -
(三) 关注到的其他风险.....	- 12 -
七、评估结论.....	- 13 -
(一) 结论意见.....	- 13 -
(二) 使用限制.....	- 13 -



慈溪天博会计师事务所
Cixi Tianbo Certified Public Accountants

2026 年 1 月宁波市政府专项债券 星光家园南侧地块土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡财务评估报告

慈天会咨报〔2025〕第 078 号

慈溪市土地储备中心：

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对 2026 年 1 月宁波市政府专项债券包含的星光家园南侧地块土地储备专项债券项目（以下简称项目或星光家园南侧地块项目）相关的项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目地块

项目地块为星光家园南侧地块。该地块原系城镇住宅—普通商品住房用地，于 2022 年 12 月 02 日公开出让，拍卖成交价 32,184 万元。原地块权利人已签订土地出让合同，取得成本为 33,157 万元（含契税、印花税）。项目地块对应的储备地块标识码编号 3302822025R000093。

（二）项目位置

项目位于宗汉街道，四至范围东至早教中心、南至北三环绿化带、西至规划路、北至规划路，收储面积 51.55 亩，其中：住宅用地 51.55 亩。

（三）用地情况

1. 现状情况

地址：浙江省宁波杭州湾新区滨海四路 262 号 16#305 室
电话：+（86）0574-63976992
传真：+（86）0574-63976989

项目地块权属人为慈溪市星南房产开发有限公司，电子监管号 3302822022B02730。地块约定开工日期 2025 年 1 月 1 日，到目前为止暂未动工。

地块不存在抵质押、查封等情况。

地块不存在土地违法，没有列入土地督查或自然资源部挂牌督办案件且尚未销号的情况。

2. 规划情况

星光家园南侧地块面积 34364 平方米，国土空间总体规划为城镇住宅用地，控制性详细规划为二类居住用地，控规容积率为 1.5-1.8，地块矢量套合“三区三线”全部位于城镇集中建设区内。

（四）项目类型

项目属于收购存量闲置土地项目。

（五）项目实施单位

项目实施单位为慈溪市土地储备中心（慈溪市统一征地事务所、慈溪市自然资源和规划信息中心）。基本信息如下：

土地储备机构名录代码：TC330282；

机构类型：事业单位；

统一社会信用代码：123302827421609357；

开办资金：人民币 10000 万元。

（六）项目主管部门

星光家园南侧地块土地储备专项债券项目主管部门为慈溪市自然资源和规划局。

（七）项目收储方案

1. 开发模式：项目实施储备的方式为收购。

2. 实施周期：2026 年 1 月至 2031 年 12 月。

3. 收储范围：星光家园南侧地块，面积 34364 平方米。

4. 供应出让计划：星光家园南侧地块计划于 2031 年出让。

（八）项目前期有关情况

1. 土地储备计划：项目地块已纳入 2025 年度土地储备年度计划。

2. 收购决策情况：星光家园南侧地块收购评估价格 26,405 万元，经市政府决策，以评估价格下浮一定比例后的价格收购。项目计划收购价格 25,000 万元。

3. 收购意向情况：根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号），针对项目收回事宜，政府与企业已初步达成一致意见。

二、项目总投资情况

项目总投资 25,000 万元，系根据 2025 年 4 月 23 日慈溪市人民政府专题会议决策确定的地块收购费用。

三、应付本息情况

（一）发行债券情况

项目计划发行专项债券25,000万元，其中：2026年上半年计划发行专项债券25,000万元，期限5年（利率1.75%）。

建设期内债券发行计划表

单位：万元、年

发行年度	期次	发行规模	发行期限	债券利率	付息方式	还本安排
2026	上半年	25,000	5	1.75%	每年支付一次	到期一次性还本
合 计		25,000	-	-	-	--

（二）债券还本付息安排

债券存续期内还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

项目 年度	期初专项 债券余额	本期专项债 券发行金额	本期还本付息			期末专项 债券余额
			还本	付息	合计	
2026	-	25,000	-	-	-	25,000
2027	25,000	-	-	438	438	25,000
2028	25,000	-	-	438	438	25,000
2029	25,000	-	-	438	438	25,000
2030	25,000	-	-	438	438	25,000
2031	25,000	-	25,000	436	25,436	-
合计	-	25,000	25,000	2,188	27,188	-

四、土地出让产生的净收益

（一）项目评估依据

1. 《中华人民共和国预算法》（2018年12月29日修订）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
3. 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；
4. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
5. 中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；
6. 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
7. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
8. 《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）；
9. 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；
10. 《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
11. 《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕

104 号)；

12. 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）；

13. 《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）；

14. 慈溪市人民政府 2025 年 4 月 23 日《市土地出让调控有关事宜专题会议纪要》；

15. 委托方提供的《项目实施方案》；

16. 其他法律法规、政策文件及规范性文件。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 预测期内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. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4. 预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

5. 预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

6. 与项目直接相关的假设：（1）星光家园南侧地块土地储备专项债券项目建设计划、融资计划能够顺利执行；（2）星光家园南侧地块能够按预期假设的价格出让；（3）预测期内土地出让相关政策性资金计提及税费相关规定无重大变化；

7. 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

8. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本报告评估结论是以上述预测假设为前提得出的，在上述预测假设变化时，本报告评估结论无效。

（三）项目运营收入、成本

1. 土地出让收入

（1）土地出让价格预测

本次出让地价采用市场比较法进行预测，通过选取项目周边 3 个用途相同、土地条件类似、属同一供需圈内的正常交易实例，从规划用途、交易情况、区域因素、个别因素、交易期日等因素进行对比打分，从而推测出预测年地块的楼面单价。

经查询浙江省土地使用权交易系统、慈溪市自然资源规划局土地出让信息，选取周边地块近三年出让的 3 宗居住用地作为参考。3 宗居住用地出让信息如下：

近三年周边 3 宗居住用地出让信息

单位：万元

地块	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	总地价 (万元)	楼面地价 (元/m²)	出让时间
新潮塘 5#	71,485	1.2<容积率 ≤1.6	84,474	57,870	6,851	2024 年 7 月 30 日
中横线北侧 D-2	43,347	1.0<容积率 ≤2.2	95,363	42,197	4,425	2025 年 6 月 30 日
原农批市场剩 余地块	86,025	1.0<容积率 ≤1.7	146,243	80,282	5,490	2025 年 11 月 17 日

以上述出让地块为参照物，经系数修正，得到平均楼面单价约 5,032 元/m²。

在此基础上，根据慈溪市未来 GDP 增速，谨慎预测土地价格增速为 5.14%。
预测项目地块于 2031 年的出让楼面地价为 7,147 元/m²。

（2）预期土地出让收入

根据以上未来价格预测数据，预测项目于 2031 年的土地出让收入为 44,211 万元。

2. 运营成本

主要为四项基本政策资金及省市统筹资金等，包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金及省市统筹资金、“腾笼换鸟”专项经费等。其中：

农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》

（财建〔2004〕174号）、《市政府办公室关于进一步完善国有土地出让收入专项资金提留办法的通知》（慈政办发〔2011〕250号）规定的办法计提。

农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金：根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48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）、《财政部 住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）、《市政府办公室关于进一步完善国有土地出让收入专项资金提留办法的通知》（慈政办发〔2011〕250号）的规定，均分别以土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出等相关支出的土地出让收益为基数，按照10%的比例计提。

省市统筹资金：以土地出让收入基数，按照相关文件规定的比例计提。

“腾笼换鸟”专项经费：《关于做好“腾笼换鸟”专项经费提取与管理工作的通知》（浙制高办〔2022〕6号）、《宁波市“腾笼换鸟”专项经费使用实施细则（试行）》（甬制造业办〔2022〕14号）等文件提取。

3. 相关税费：项目不涉及。

（四）项目净收益

1. 项目运营净现金预测

经测算，债券存续期内，项目土地出让产生的现金流入44,211万元，总成本流出10,129万元，预计项目平衡用运营净现金流入34,082万元，可用于偿还债券本息的净流入34,082万元。

土地出让收入预测

单位：万元

序号	项 目	单位	合计
1	土地出让收入	万元	44,211
2	土地出让相关政策性资金计提及税费	万元	10,129
3	可用于债券平衡收益	万元	34,082

2. 项目现金净流入预测

经测算，债券存续期内，项目现金流入总额 71,399 万元，现金流出总额 62,317 万元，期末现金结余 9,082 万元。

五、收益与融资平衡情况

（一）项目收益与融资平衡测算

债券存续期内，项目累计支付债券利息2,188万元，支付债券本金25,000万元。

项目以土地出让产生的现金净流入作为债券还本付息基础。债券存续期内，上述用于还本付息的付息前运营现金净流入预测为34,082万元。具体如下表所示：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1	现金流入	25,000	438	438	438	438	44,647	71,399
1.1	融资活动现金流入	25,000	438	438	438	438	436	27,188
1.1.1	财政投入	-	438	438	438	438	436	2,188
1.1.2	专项债券	25,000	-	-	-	-	-	25,000
1.3	政府性基金留存收入	-	-	-	-	-	44,211	44,211
2	现金流出	25,000	438	438	438	438	35,565	62,317
2.1	建设投资	25,000	-	-	-	-	-	25,000
2.2	融资活动现金流出	-	438	438	438	438	25,436	27,188
2.2.1	偿还债券本金	-	-	-	-	-	25,000	25,000
2.2.2	支付债券利息	-	438	438	438	438	436	2,188

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元

序号	年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
2.3	营运成本	-	-	-	-	-	10,129	10,129
2.3.1	成本费用	-	-	-	-	-	10,129	10,129
2.3.2	税金及附加	-	-	-	-	-	-	-
3	当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	9,082	9,082
4	期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	9,082	-

（二）项目收益本息覆盖率

项目收益本息覆盖率以“项目收益与融资平衡测算表”中累计运营现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目收益本息覆盖率测算如下：

项目收益本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
运营收入总额	44,211
运营成本总额	10,129
运营现金净流入合计	34,082
偿还债券本金	25,000
支付债券利息	2,188
债券本息合计	27,188
收益本息覆盖率	1.25

（三）项目现金净流入本息覆盖率

项目现金净流入本息覆盖率以项目还本付息前累计现金净流入除以债券还本付息总额计算。项目现金净流入本息覆盖率测算如下：

项目现金净流入本息覆盖率测算表

单位：万元、倍

项目	金额
现金流入总额	71,399
现金流出总额	62,317
现金净流入合计	9,082
偿还债券本金	25,000
支付债券利息	2,188
债券本息合计	27,188
现金净流入本息覆盖率	1.33

六、风险分析

（一）运营收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到10.00%变动测算，收益变动对债券本息的覆盖倍数范围为1.16倍到1.35倍。敏感性测算分析表如下：

敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	31,422	32,752	34,082	35,413	36,743
债券本息合计	27,188	27,188	27,188	27,188	27,188
覆盖倍数	1.16	1.20	1.25	1.30	1.35

根据以上测算分析，星光家园南侧地块土地储备专项债券项目具有较强偿债能力，项目专项债券的本息可通过项目收益偿还。

（二）预期不确定风险

基于项目尚处于前期阶段，对项目收益编制预测运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和事项预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（三）关注到的其他风险

1. 项目实施进度风险

项目实施流程较为复杂，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目不能按照计划进度推进，带来一定的项目实施风险。对此，项目单位一方面严格遵守土地收储相关规定，完善收购手续，确保项目实施合法合规。另一方面，做深做细前期工作，加强与相关部门的沟通，降低项目实施过程中的难度，为项目投资和进度控制打好基础，确保收购工作按

计划进行。

2. 项目资金筹措风险

土地储备资金主要依赖于地方政府财政资金和专项债券，但财政资金有限，专项债券也存在由于政策变化等因素导致债券额度不能按计划全部发行的风险，由此可能导致项目后续资金筹措出现问题。针对该风险，一是建立健全的土地储备资金管理制度，降低对单一资金来源的依赖，同时加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是做好投融资规划和资金使用审核，确保资金专款专用，避免管理漏洞。

若项目的假设条件存在变化，导致未能按预期实现土地出让收入，进而导致未能及时偿还到期债券本息时，按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，或者由财政部门采取扣减主管部门相关预算资金等措施偿债。

七、评估结论

（一）结论意见

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以星光家园南侧地块出让产生的现金净流入作为还本付息的资金来源。通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期债券存续期内出现无法满足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，可以满足项目建设资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

（二）使用限制

1. 报告中引用的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，因此本报告中的评估意见不能被作为鉴证报告来使用。

2. 本专项评价报告仅供发行人申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何

目的。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

慈溪天博会计师事务所有限公司

2025年12月25日



