

2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号

总体评价报告

升万百审字【2025】第 L-0668 号



北京升万百会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月三十日

目录

一、评价内容

二、总体评价结论

三、使用说明

四、审计报告附件

- 1.土地估价报告
- 2.营业执照复印件
- 3.执业证书复印件

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

评价报告

升万百审字【2025】第 L-0668 号

衡东县土地储备中心：

我们接受委托，对 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号进行总体评价，并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。衡东县土地储备中心会对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于前期阶段，在编制本评价报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动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，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

基于财政部对地方政府发行项目专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号能够以相对银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。

综上所述，通过发行 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

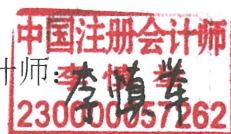
本评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

北京升万百会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年十月三十日

评价说明

一、评价内容

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，我们对2025年衡东县第三批土储债项目002号（以下简称“该项目”）如下内容进行评价：

（一）项目基本情况

| 区域 | 项目名称 | 项目概况 | 项目总投资 (万元) | 本期计划发行专项 债券规模 (万元) | 实施单位 |
|-----|------------------------------|---|---------------|--------------------------|-----------|
| 衡东县 | 2025年衡东县 第三批土储债 项目002号 | 本项目拟收储土地19.52亩；建设内容为土地及地上附着物补偿等。本项目收储时间为2025年，拟供应时间为2027年。计划总投资3126.62万元，其中拟申请专项债2800.00万元。 | 3126.62 | 1200.00 | 衡东县土地储备中心 |
| | 合计 | | 3126.62 | 1200.00 | |

（二）评估依据及分析

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）等文件。

《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）文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（三）评估假设

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.对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4.项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目实施单位编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；

5.项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动，在未来实现时与实际情况基本相符；

6.项目制定的配套商业设施出售计划能够顺利执行，出售价格在正常范围内变动；

7.项目实施单位拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收入等能够顺利执行；

8.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

项目实施单位对项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责。根据

我们对支持上述假设的证据的审核，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基础。我们认为，该项目收益及支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

（四）项目投资估算

项目总投资 3126.62 万元，其中土地收储成本 3070.62 万元，建设期利息 56.00 万元。

（五）资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资 3126.62 万元，资金主要来源于县级财政资金和申请专项债券，其中县级财政资金 326.62 万元，占比 10.45%，申请专项债券 2800.00 万元，占比 89.55%。其中已发行专项债券 1600.00 万元【2025 年湖南省专项债券三十三期】，发行利率 1.88%；本次拟申请发行 1200.00 万元，根据 2025 年 9 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 2%，债券期限为 5 年，每年付息一次。

项目还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 余额 | 本期新增 本金 | 本期偿 还本金 | 期末本金 余额 | 当年偿还 利息 | 当年还本 付息合计 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 2025年9月 | 0.00 | 1600.00 | | 1600.00 | | |
| 2025年11月 | 1600.00 | 1200.00 | | 2800.00 | | |
| 2026年 | 2800.00 | | | 2800.00 | 54.08 | 54.08 |
| 2027年 | 2800.00 | | | 2800.00 | 54.08 | 54.08 |
| 2028年 | 2800.00 | | | 2800.00 | 54.08 | 54.08 |
| 2029年 | 2800.00 | | | 2800.00 | 54.08 | 54.08 |
| 2030年 | 2800.00 | | 2800.00 | 0.00 | 54.08 | 2854.08 |
| 合计 | | 2800.00 | 2800.00 | | 270.40 | 3070.40 |

2. 债券发行计划

| 年度 | 规模（万元） |
|----------|---------|
| 2025年9月 | 1600.00 |
| 2025年11月 | 1200.00 |
| 合计 | 2800.00 |

本项目未来产生的净收益用于偿还本次专项债券本息。

（六）收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）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；

（2）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；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的收入能够顺利实现；

（6）项目运营所需的直接工资及福利费、燃料动力费、管理费、修理费无

重大变化，如果发生变化导致成本的增加，也能通过增加收入来弥补；

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，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基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流量预测编制基础的规定进行了列报。

2.收入预测评价

1.运营规模

项目计划供应土地 19.52 亩，文冲路 2023-1#地块 19.52 亩，其中 2027 年供应 19.52 亩。

项目土地供应计划表

| 序号 | 供地计划（亩） | | 供地年份 |
|----|---------------|-------|--------|
| | 土地性质/宗地编号 | 累计面积 | 2027 年 |
| 1 | 文冲路 2023-1#地块 | 19.52 | 19.52 |

2.销售单价

通过选取与本次预测涉及项目的多个周边类似用途地块市场土地交易价格作为标地，项目具体可比地块信息如下：

| 序号 | 土地坐落 | 土地面积 (亩) | 土地用途 | 出让年限 | 成交价（万元） | 成交单价 (万元/亩) |
|----|------------------------------|-------------|------|----------------|-------------|----------------|
| 1 | 衡东县沅水镇兴衡大道以南 | 0.3600 | 商住用地 | 居住70年 商业40年 | 109.4000 | 303.8889 |
| 2 | 衡东县交通路与衡岳路交叉口处西南角 | 11.2600 | 商住用地 | 居住70年 商业40年 | 7062.1000万元 | 627.1847 |
| 3 | 交通路与衡岳路交叉口处西南角（交通路2021-1#地块） | 11.200 | 商住用地 | 居住70年 商业40年 | 8474.5200万元 | 752.6217 |

((数据来源: <http://175.6.242.139:8888/portal/index>))

从三年可比地块的出让的情况看, 出让单价约为 55 • 评估价格为 157.31 万元/亩, 但考虑到经济不断回升向好, 预期出让价格可能会有所上涨。基于谨慎性原则, 结合参考案例价格, 本项目文冲路 2023-1#地块的出让单价暂定为 220 万元/亩。

3.运营收入

本项目收入为土地出让收入。经计算, 项目计算期内项目总收入 4293.64 万元。

项目计划供应土地 19.52 亩, 文冲路 2023-1#地块 19.52 亩。按上述供地计划和供地价格计算, 项目可实现总供地收入 4293.64 万元。具体情况如下表:

项目预期收入测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 单位 | 计算期 | | | | | | |
|-----|--------------------|-----|---------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|
| | | | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 |
| 一 | 项目总收入 | 万元 | 4293.64 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 土地供应收入 | 万元 | 4293.64 | | | 4293.64 | | | |
| 1.1 | 拟收储衡水县城乡建设投资有限公司土地 | 万元 | 4293.64 | | | 4293.64 | | | |
| | 交易量 | 亩 | 19.52 | | | 19.52 | | | |
| | 单价(不含税价) | 万元 | | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 |
| | 增值税-销项税 | 13% | 558.17 | | | 558.17 | | | |

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

3.经营成本预测

1.土地供应国家规定计提费用。

土地供应国家规定计提费用，包括支农支出费用、廉租房建设费用、土地出让业务费、农田水利基金、教育资金及土地收益基金。

（1）土地增值收益

土地出让增值收益为土地供应收入扣减土地储备成本。由上述测算可知，项目土地供应收入为 4293.64 万元，土地储备成本为 3070.62 万元，项目土地增值收益 1223.02 万元。

（2）国家规定计提费用

在土地供应过程中，还应缴纳一定比例的资金（支农支出、廉租房建设、土地出让业务费、农田水利建设基金、教育资金、土地收益基金），这部分资金应从土地收益中扣除，扣除后的土地收益可用于项目建设及还款需求。经计算，国家规定计提费用为 339.11 万元，其中：土地出让业务费 12.23 万元，农业土地开发资金 1.95 万元，教育资金 60.44 万元，廉租住房保障资金 60.44 万元，农田水利建设资金 96.71 万元，国有土地收益基金 107.34 万元。具体见下。

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（（1992）财综字第 172 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。本项目按 1%计提经计算，项目需上缴土地出让业务费 12.23 万元。

②农业土地开发资金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）文件，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（财综〔2004〕49号）新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例按15%计提，每平方米15元计算。经计算，项目需上缴土地出让支农支出1.95万元。

③教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定，从2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴教育资金60.44万元。

④廉租住房保障资金

根据《财政部、建设部、国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25号）以及财政部、住房和城乡建设部《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），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目暂按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的5%计算。经计算，项目需上缴土地出让廉租房支出60.44万元。

⑤农田水利建设资金

根据2011年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》及财政部、水利部《关于从土地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），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设

中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的8%计算。经计算，项目需上缴农田水利建设基金 96.71 万元。

⑥国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）要求，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。根据测算，本项目需缴纳土地交易服务费为 107.34 万元。

土地供应国家规定计提费用测算表

| 序号 | 费用类别 | 2027 年 | 合计 |
|----|----------|--------|--------|
| 1 | 土地出让业务费 | 12.23 | 12.23 |
| 2 | 农业土地开发资金 | 1.95 | 1.95 |
| 3 | 教育资金 | 60.44 | 60.44 |
| 4 | 廉租住房保障资金 | 60.44 | 60.44 |
| 5 | 农田水利建设资金 | 96.71 | 96.71 |
| 6 | 国有土地收益基金 | 107.34 | 107.34 |
| | 小计 | 339.11 | 339.11 |

2.财务费用

经计算，项目计算期内总财务费用 216.32 万元。

综上，项目计算期内，土地供应国家规定计提成本费用 339.11 万元，财务费用 216.32 万元。

具体情况如下表:

项目预期成本测算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 计算期 | | | | | | |
|-----|--------------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 合计 | 2025 年 1 | 2026 年 2 | 2027 年 3 | 2028 年 4 | 2029 年 5 | 2030 年 6 |
| 一 | 运营成本 | 339.11 | | | 339.11 | | | |
| 1 | 土地供应国家规定计提费用 | 339.11 | | | 339.11 | | | |
| 1.1 | 土地出让业务费 | 12.23 | | | 12.23 | | | |
| 1.2 | 农业土地开发资金 | 1.95 | | | 1.95 | | | |
| 1.3 | 教育资金 | 60.44 | | | 60.44 | | | |
| 1.4 | 廉租住房保障资金 | 60.44 | | | 60.44 | | | |
| 1.5 | 农田水利建设资金 | 96.71 | | | 96.71 | | | |
| 1.6 | 国有土地收益基金 | 107.34 | | | 107.34 | | | |
| 2 | 项目专项经营成本 | | | | | | | |
| 2.1 | 耗材动力费 | | | | | | | |
| 2.2 | 工资及福利费 | | | | | | | |
| 2.3 | 修理费 | | | | | | | |
| 2.4 | 其他费用 | | | | | | | |
| | 其中：其他营业费用 | | | | | | | |
| | 其他管理费用 | | | | | | | |
| | 其他相关费用 | | | | | | | |
| 二 | 折旧摊销费 | | | | | | | |
| | 折旧费 | | | | | | | |
| | 摊销费 | | | | | | | |
| 四 | 财务费用 | 216.32 | | | 54.08 | 54.08 | 54.08 | 54.08 |
| 五 | 总成本费用 | 555.43 | | | 393.19 | 54.08 | 54.08 | 54.08 |

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

（七）项目收益与融资自求平衡性评价

1.项目平衡性预测

本项目偿债资金来源为项目收益，净收益即可用于融资平衡的资金为 3904.88 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。项目模拟现金流量表如下：

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

项目现金流预测表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 计算期 | | | | | |
|----|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2025 年 1 | 2026 年 2 | 2027 年 3 | 2028 年 4 | 2029 年 5 | 2030 年 6 |
| | 合计 | | | | | | |
| 一 | 经营活动产生的现金流量 | | | | | | |
| 1 | 经营活动产生的现金流入 | | | 4293.64 | | | |
| 2 | 经营活动支付的现金流出（含税金） | | | 388.76 | | | |
| 3 | 经营活动产生的现金流量净额 | | | 3904.88 | | | |
| 二 | 投资活动产生的现金流量 | | | | | | |
| 1 | 购建资产支付的现金（不含利息） | 3070.62 | | | | | |
| 2 | 投资活动产生的现金流量净额 | -3070.62 | | | | | |
| 三 | 融资活动产生的现金流量 | | | | | | |
| 1 | 吸收资本金收到的现金 | 420.00 | 331.74 | | | | |
| 2 | 债券融资收到的现金 | 2800.00 | | | | | |
| 3 | 市场化融资收到的现金 | 0.00 | | | | | |
| 4 | 发行费支付的现金 | 0.00 | | | | | |
| 5 | 偿还利息支付的现金 | 216.32 | | 54.08 | 54.08 | 54.08 | 54.08 |

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

如上表，本期 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号存续期间有稳定的现金流入，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。综上，基于以上投资计划及资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况。

2.资金覆盖率

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号专项债券资金覆盖率可以达到 1.27 倍，系专项收入与本期债券还本付息总额之比率，见下表：

项目收益覆盖情况表

| 项目名称 | 预计用于融资平衡的相关收益 | 项目预计融资本金 | 项目总预计融资本息 | 预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数 |
|-------------------------|---------------|------------|------------|-------------------------|
| 2025 年衡东县第三批土储债项目 002 号 | 3904.88 万元 | 2800.00 万元 | 3080.00 万元 | 1.27 |

3.项目平衡性评价

根据《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（以下简称“通知”）文件要求，专项债券需要在满足政府专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的净现金流）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息规模）。

（1）稳定性

按照项目预计发生的筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出的影响进行分析。资金平衡表中的期末累计现金结存额大于 0 即表明

年度不存在资金缺口，资金能够保障建设和还本付息需要。由现金流量表可知，在债券存续期间，项目进入运营期后的期末累计现金结存额均大于等于 0，即：项目产生的净现金流入能使用于还本付息的资金的稳定性得到充分保障。

（2）项目收益抗压能力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择专项收入单因素变动压力测试。

| 单一敏感性分析 | -10% | 0% | 10% |
|---------------|---------|---------|---------|
| 项目收益变动 | 3514.40 | 3904.88 | 4295.37 |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.14 | 1.27 | 1.39 |
| 利率变动 | 1.80% | 2% | 2.20% |
| 项目总债务融资本息覆盖倍数 | 1.28 | 1.27 | 1.26 |

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

二、总体评价结论

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，并根据我们对项目投资支出、收益预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

三、使用限制

1.本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评

价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

四、附件

附件：土地估价报告

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

附件：土地估价报告

湖南中南地產土地估價有限公司

土地估价报告

土地估价结果一览表

| 估价说明：宗地土地用途为工业用地（M1），估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让 | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|--------|----------|------------|----------------|--------|--------|------------|------------|----------------|---------|---------------|--------------|
| 宗地名称 | 宗地编号 | 宗地位置 | 宗地用途 | 宗地面积 | 宗地权利人 | 宗地权利类型 | 宗地权利期限 | 宗地权利期限起止日期 | 宗地权利期限届满日期 | 宗地权利人 | 宗地权利人地址 | 宗地权利人电话 | 宗地权利人电子邮箱 |
| 湖南中南地產土地估價有限公司 | 湘中南地[2023]土(估)字第011号 | 长沙市天心区 | 工业用地(M1) | 1000.00平方米 | 湖南中南地產土地估價有限公司 | 出让 | 40年 | 2023年1月20日 | 2063年1月19日 | 湖南中南地產土地估價有限公司 | 长沙市天心区 | 0731-12345678 | hncn@163.com |

1. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

2. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

3. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

宗地基础设施情况表

| 基础设施名称 | 基础设施位置 | 基础设施用途 | 基础设施权利人 | 基础设施权利期限 | 基础设施权利期限起止日期 | 基础设施权利期限届满日期 | 基础设施权利人 | 基础设施权利人地址 | 基础设施权利人电话 | 基础设施权利人电子邮箱 |
|-----------------|--------|----------|----------------|----------|--------------|--------------|----------------|-----------|---------------|--------------|
| 宗地土地用途为工业用地(M1) | 长沙市天心区 | 工业用地(M1) | 湖南中南地產土地估價有限公司 | 出让 | 40年 | 2023年1月20日 | 湖南中南地產土地估價有限公司 | 长沙市天心区 | 0731-12345678 | hncn@163.com |

宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

1. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

2. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

3. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

4. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让

5. 宗地土地用途为工业用地(M1)，估价结果编号：湘中南地[2023]土(估)字第011号 估价日期：2023年1月20日 估价目的：咨询 估价期限的土地使用权性质：出让



地址：湖南省长沙市天心区

备案号：4309725HA0019

查询码：6EBE5A6D



土地估价报告

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地
专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉
处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用
地建设用地土地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(湘)至衡[2025]生(估)字第 3011 号

提交估价报告日期：2025 年 4 月 25 日

估价报告备案日期：2025 年 4 月 25 日

土地估价报告

项目名称：衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询
了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文
冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地上
地使用权市场价格评估(衡东县)

受托估价单位：湖南至衡房地产评估咨询有限公司

土地估价报告编号：(湘)至衡[2025]土(估)字第 3011 号

电子备案编号：4309725HA0019

提交估价报告日期：二〇二五年四月二十五日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用土地使用权市场价格评估(衡东县)。

二、委托估价方

委 托 方：衡东县土地储备中心

机构性质：机关

地 址：衡东县洑水镇文冲西路 18 号

统一社会信用代码：12430424743180671L

联系人：舒主任

联系电话：13875798333

邮政编码：421400

三、估价目的

根据《委托估价函》，衡东县土地储备中心因地方政府发行土地专项债券需咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用土地使用权市场价格。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规相关规定，衡东县土地储备中心特委托湖南至衡房地产评估咨询有限公司对本次涉及宗地在规划利用条件下的土地使用权价格进行评估，为委托方了解土地使用权市场价格提供参考依据。

四、估价期日

二〇二五年四月二十日。

五、估价日期

二〇二五年四月二十日至二〇二五年四月二十五日。

六、地价定义

衡东县土地储备中心拟咨询了解的位于衡东县荣桓大道与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗国有出让居住、商业用地建设用地土地使用权市场价值。根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的有关资料及估价人员的现场查勘,地价定义如下:

(一)估价期日

根据《委托估价函》,委托方约定的估价期日为 2025 年 4 月 20 日,估价师实地查勘之日也为 2025 年 4 月 20 日,本次评估设定估价期日为 2025 年 4 月 20 日。

(二)土地用途

经估价师实地查勘,待估宗地为待开发用地。根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地用途为居住、商业用地,对照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011),结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017),《自然资源部关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南〉的通知》(自然资发〔2023〕234 号),评估设定待估宗地土地用途为商服、住宅用地。

(三)土地面积

根据《委托估价函》、衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号),待估宗地土地面积为 13011.1 平方米,本次评估设定待估宗地土地面积为 13011.1 平方米。

(四)土地开发程度

经估价师实地查勘,待估宗地现状地上无建(构)筑物,有植被覆盖,地势较平坦。待估宗地实际土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。结合估价目的,本次评估设定待估宗地土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整。

(五)土地使用权类型

根据《委托估价函》、《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号:4304242023B000127),待估宗地的权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让。结合估价目的,本次评估设定土地使用权类型为出让。

(六) 土地使用年期

根据《委托估价函》，于估价期日，待估宗地于估价期日土地使用权类型为国有出让用地。剩余使用年限为商服 40 年、住宅 70 年。结合估价目的，本次评估设定待估宗地土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年。

(七) 土地利用条件

根据衡东县自然资源局《规划条件书》(东规条字 2023-14 号)，待估宗地用地性质为居住、商业用地(商业 10%，居住 90%)，容积率 <2.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑规模 $<32527\text{ m}^2$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 <54 米。根据土地最有效利用原则，本次评估设定待估宗地用途为商服、住宅用地(商住比例为 10%:90%)，容积率为 2.5，建筑密度为 25%。

(八) 价格类型

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，结合估价目的，本次评估设定价格类型为公开市场条件下的土地使用权正常市场价格。

(九) 权利状态

于估价期日，待估宗地未设立他项权利，本次评估设定待估宗地权利状态为无他项权利的完全权利条件。

(十) 地价内涵

综上所述，本次土地所估地价是指在公开市场条件下，于估价期日 2025 年 4 月 20 日，设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)及红线内场地平整，设定土地用途为商服、住宅用地(商住比例为 10%:90%)，设定土地使用年期为商服 40 年、住宅 70 年，设定容积率为 2.5，建筑密度为 25%，于规划利用条件下的国有出让土地使用权价格。

七、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，按照地价评估的基本原则和估价程序，经估价师实地查勘和在认真分析调查资料及土地市场的基础上，衡东县土地储备中心委托评估的位于衡东县老恒安路与文冲路交叉处的东北角(文冲路 2023-1#地)一宗土地，在“地价定义”条件下该宗地使用权价格如下：

土地面积：130193.1(平方米)
单位面积地价：2960(元/平方米)
楼面地价：944(元/平方米)

总地价：3070.62(万元)

大写金额：叁仟零柒拾万零陆仟贰佰元整

货币种类：人民币

估价结果具体情况详见《土地估价结果一览表》

北京升万百会计师事务所(普通合伙)

八、土地估价师签字

姓 名

证书号

签 名

马苗莹

2014430130

马苗莹

周长根

2006430019

周长根

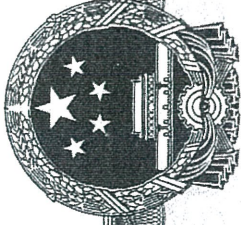
九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

李浩

湖南至衡土地评估咨询有限公司





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110108MA01LGN7X9



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京升万会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资人 李慎举

经营范围

从事会计师事务所业务；代理记账；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 100万元

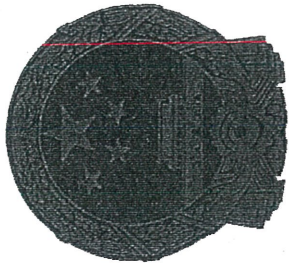
成立日期 2019年07月18日

主要经营场所 北京市海淀区八里庄路62号院1号楼10层1124



登记机关

2025年09月15日



会计师事务所 执业证书

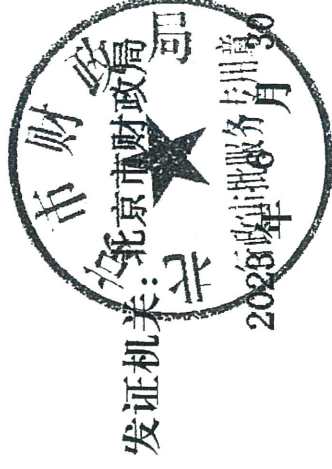
名称：北京升万百会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李慎举
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区林风二路38号院2号楼3层310
组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010326
批准执业文号：京财会许可[2019]0053号
批准执业日期：2019年10月18日



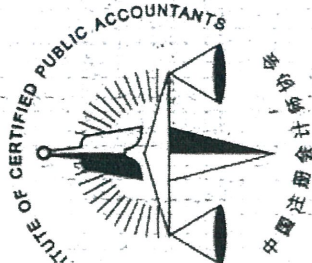
证书序号：0020041

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》。



中华人民共和国财政部制



李慎举 230000057262

姓名 李慎举

性别 男

出生日期 1979-04-11

工作单位 黑龙江正达金会计师事务所有限公司

身份证号 230523790411181

Working unit

Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
转出协会盖章
转出日期 2012年8月15日

转入协会盖章
转入日期 2012年11月9日

转出: 北京正达金会计师事务所
转入: 北京正达金会计师事务所

- 一、注册会计师执业时，应当向客户出示本证书。
- 二、本证书不得涂改、伪造、出借、转让。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应当将本证书缴还当地注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，并声明作废后，办理补发手续。

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转出: 北京正达金会计师事务所 2016.12.26
转入: 北京正达金会计师事务所 2016.12.26



项妍 110101309933

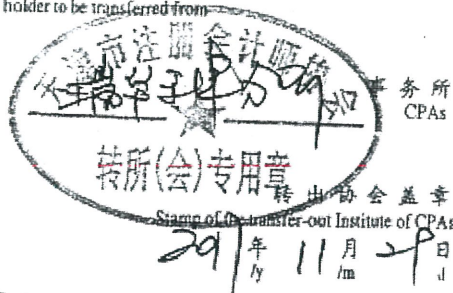
姓名 项妍
性别 女
出生日期 1984-02-20
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 天津分所
身份证号 120106198402208026
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

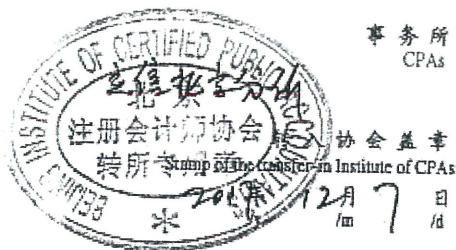
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

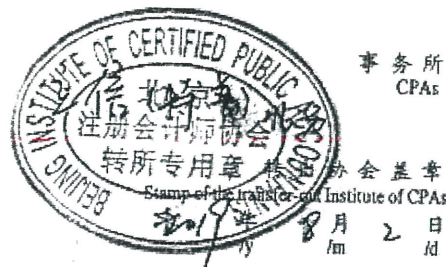
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

