

**金华市 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资
自求平衡方案专项评价报告**

金安会评[2018]211 号



金华市 2018 年土地储备专项债券项目收益与融资

自求平衡方案专项评价报告

我们接受委托，对 2018 年位于金华市区（含金东区、金华山、金义都市）和义乌市、武义县、磐安县等 4 个市（县）区块土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关土地储备单位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。

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财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省金华市境内 33 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

金华市区（含金东区、金华山、金义都市）和义乌市、武义县、磐安县等 4 个市（县）区块土地储备项目计划总融资金额 53.2 亿元，均以发行政府土地储备专项债券的形式融资，融资利率 3.6%，期限 5 年，每年支付利息，最后一年偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第一年	532000		532000	3.6%	19152
第二年	532000		532000	3.6%	19152
第三年	532000		532000	3.6%	19152
第四年	532000		532000	3.6%	19152
第五年	532000	532000		3.6%	19152
合计		532000			95760

2、出让产生的净现金流入

(1)基本假设条件及依据

金华市土地储备中心的土地储备项目包含金华市本级和义乌市、武义县、磐安县等 4 个市(县)区块等 33 块土地, 分别是市本级区块土地整理储备项目土地(含金东区、金华山、金义都市)、义乌市、武义县、磐安县等土地整理储备项目土地, 土地全部位于金华市境内, 经查询浙江省国土资源厅土地出让信息, 自 2017 年至今, 选取周边地区出让城镇住宅商服地块、工业地块、住宅、商业和工业用地等基准地价参考上述出让土地价格, 同一地段相同类型选取同一参考价格。

金华市 2015-2017 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.3%、7%和 5.1%, 近三年平均增速 6.47%, 在金华市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%, 此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增速, 即增速 6.5%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设金华市各区块土地储备项目, 自融资开始日起五年内完成土地挂牌交易。根据对可行性研究报告中预测的审核, 分别以 2018 年 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速, 以融资开始日起五年内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。按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算, 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

项目	按2018年GDP增速	按2018年GDP增速	按2018年GDP增速
	6.5%的100%	6.5%的90%	6.5%的80%
金东	317,237.81	307,674.30	298,342.83
金义都市	180,858.33	176,483.27	172,188.06
磐安	131,942.73	131,137.45	130,332.16
市直属	30,445.68	29,458.18	28,632.30
武义	378,122.76	366,723.79	355,601.41
义乌	476,526.45	462,161.00	448,144.09
金华市	89,840.75	87,132.40	84,489.76
合计	1,604,974.51	1,560,770.39	1,517,730.63

(3) 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入, 项目建设金包含项目资本金及融资资金, 通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询, 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕:按2018年GDP增速6.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下, 本息覆盖倍数为2.56、按2018年GDP增

速6.5%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.49、按2018年GDP增速7%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.42。

表 1-1:按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元						
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		19152	19152			
第二年		19152	19152			
第三年		19152	19152			
第四年		19152	19152	270699.08	0.00	270699.08
第五年	532000	19152	19152	1334275.43	0.00	1334275.43
合计	532000	95760	627760	1604974.51	0.00	1604974.51
本息覆盖倍数	2.56					

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元						
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		19152	19152			
第二年		19152	19152			
第三年		19152	19152			
第四年		19152	19152	263615.67	0.00	263615.67
第五年	532000	19152	19152	1297154.72	0.00	1297154.72
合计	532000	95760	627760	1560770.39	0.00	1560770.39
本息覆盖倍数	2.49					

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 6.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元						
年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
第一年		19152	19152			
第二年		19152	19152			
第三年		19152	19152			

第四年		19152	19152	256677.82	0.00	256677.82
第五年	532000	19152	19152	1261052.80	0.00	1261052.80
合计	532000	95760	627760	1517730.63	0.00	1517730.63
本息覆盖倍数	2.42					

综上所述，此次金华市发行的土地储备专项债券所对应的项目均可实现项目收益与融资自求平衡。

附件：1、项目收益及现金流入评价说明

2、项目现金流分析表

金华安泰会计师事务所

有限责任公司

中国金华市



中国注册会计师：

何时苗
印

中国注册会计师：

胡建
印

报告日期：2018年8月12日

附件 1:

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以金华市区(含金东区、金华山、金义都市)和义乌市、武义县、磐安县等 4 个市(县)土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速、政府收益、政策性基金等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制 2018 年土地储备项目土地出让收益预测表(2018 年 GDP (6.5%)增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅)。

二、项目收益及现金流入预测假设

(一)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;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)相关法律法规无重大变化;

(四)政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行;

(五)土地出让价格在正常范围内变动;

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明(以下内容分市县说明)

1、金华市本级包括:市直、金东区、金义都市、金华山

(1)金华市直

(一)建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称:金华市土地储备中心

企业住所:金华市双龙南街 818 号

企业性质:全额拨款事业单位

法定代表人:庄小巧

注册资本:17353 万元

经营年限:2017 年 07 月 21 日至 2022 年 07 月 21 日

主营业务:政府指定范围内的土地收储。

(二)项目概况

(1)项目位置及四至范围

金华市直 3 个土地储备地块，具体情况如下：

电大北山路校区区块：地块位于北山路 45 号，北临北山路，东临部队，南至通道，西至高恒置业；

金华银行后地区块：东至金柳苑，南至金竹路，西至洪源村厂房，北至金华市味王食品有限公司；

城北西加油站区块：冬至迎宾大道，南至广宁苑小区，西至柳湖花园小区，北至民防大厦。

（2）项目内容与规模

电大北山路校区地块：该块土地储备面积为 19558.5 平方米（29.3376 亩），均为商住用地，该地块目前正在洽谈中，尚未收储；

金华银行后地区块：该块土地储备面积为 31724.56 平方米（47.5866 亩），均为商住用地，预计近期签订收储合同；

城北西加油站区块：块土地储备面积为 3327.88 平方米（4.9918 亩），均为商住用地，2018 年 8 月委托土地评估。

（3）投资估算与资金筹措方式

A、投资估算

金华市土地储备中心本次融资涉及三个土地储备地块，预测项目总投资为 1.438308 亿元，其中：电大北山路校区区块土地整理储备项目地块总投资 0.821058 亿元，金华银行后地区块土地整理储备项目地块总投资 0.31725 亿元，城北西加油站区块土地整理储备项目地块总投资 0.3 亿元。

B、资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府土地储备专项债券。

C、自筹资金来源及落实情况

项目需自筹资金 0.688308 亿元，主要来自土地出让收益。

D、土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地收储资金需求，计划 2018 年将全部土地储备专项债券募集资金 0.75 亿元用于支付三个区块的土地收购、征迁费用，其中：电大北山路校区区块 0.35 亿元、金华银行后地区块 0.2 亿元、城北西加油站区块 0.2 亿元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取金华市相关地块及周边地区出让商住地块 9 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 金华市土地整理储备项目周边土地出让情况表（商住用地 1）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	东市北街以东、玉泉东路以北	婺城区	36718.02	1.5	55077.03	20929.27	5700	2017.5.10	商住
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	婺城区	1080.52	3.8	4105.97	995.16	9210	2017.5.26	商住
3	二环北路南侧、师大街西侧	婺城区	5645.44	4.5	25404.48	6006.75	10640	2017.5.26	商住

表 2 金华市土地整理储备项目周边土地出让情况表（商住用地 2）

序号	地块名称	区位 (m ²)	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	东市北街以东、玉泉东路以北	婺城区	36718.02	1.5	55077.03	20929.27	5700	2017.5.10	商住
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	婺城区	1080.52	3.8	4105.97	995.16	9210	2017.5.26	商住
3	金华山旅游经济区杭金衢高速以南、同创路以北、金粮街以东	金华山	63131.90	1.2	75758.28	26578.53	4210	2017/9/20	商住

表 3 金华山市土地整理储备项目周边土地出让情况表（商住用地 3）

序号	地块名称	区位 (m ²)	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	二环北路南侧、骆家塘街东侧	婺城区	1080.52	3.8	4105.97	995.16	9210	2017.5.26	商住

2	二环北路南侧、师大街西侧	婺城区	5645.44	4.5	25404.48	6006.75	10640	2017.5.26	商住
3	二环北路南侧、金盆街东侧	婺城区	36431	1.4	51003.4	21494.29	5900	2017.5.19	商住

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住土地 1 价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	东市北街以东、玉泉东路以北	36718.02	55077.03	20929.27	5700	0.7	3990
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	1080.52	4105.976	995.16	9210	0.2	1842
3	二环北路南侧、师大街西侧	5645.44	25404.48	6006.75	10640	0.1	1064
	综合单位地价						6896

商住土地 2 价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	东市北街以东、玉泉东路以北	36718.02	55077.03	20929.27	5700	0.4	2280
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	1080.52	4105.976	995.159	9210	0.1	921
3	金华山旅游经济区杭金衢高速以南、同创路以北、金粮街以东	63131.90	75758.28	26578.53	4210	0.5	2105
	综合单位地价						5306

商住土地 3 价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	二环北路南侧、骆家塘街东侧	1080.52	4105.976	995.159	9210	0.3	2763
2	二环北路南侧、师大街西侧	5645.44	25404.48	6006.748	10640	0.3	3192
3	二环北路南侧、金盆街东侧	36431	51003.4	21494.29	5900	0.4	2360
	综合单位地价						8315

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (6.5%) 增速, 现预测项目出让区土地价格如下:

金额单位: 人民币万元

项目	土地性质	预测单位地价					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
电大北山路校区区块	商住	6896.00	7344.24	7821.62	8330.02	8871.47	9448.12

金华银行后地区块	商住	5306.00	5650.89	6018.20	6409.38	6825.99	7269.68
城北西加油站区块	商住	8315.00	8855.48	9431.08	10044.10	10696.97	11392.27

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年金华市 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目周期内实现土地出让收入情况如下: (金额单位: 万元)

测算表一: 预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增幅(6.5%)

金额单位: 人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	电大北山路校区区块	13487.54	14364.23	15297.91	16292.27	17351.27	18479.10
2	金华银行后地区块	16833.05	17927.20	19092.47	20333.48	21655.15	23062.74
3	城北西加油站区块	2767.13	2947.00	3138.55	3342.56	3559.82	3791.21

测算表二: 预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	电大北山路校区区块	13487.54	14269.82	15097.47	15973.12	16899.56	17879.74
2	金华银行后地区块	16833.05	17809.37	18842.31	19935.16	21091.40	22314.71
3	城北西加油站区块	2767.13	2927.62	3097.43	3277.08	3467.15	3668.24

测算表三: 预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%, 即增幅 5.2%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	电大北山路校区区块	13487.54	14188.89	14926.71	15702.90	16519.45	17378.47
2	金华银行后地区块	16833.05	17708.37	18629.20	19597.92	20617.01	21689.10
3	城北西加油站区块	2767.13	2911.02	3062.39	3221.64	3389.16	3565.40

(3) 土地出让收益预测 (包含项目收益、成本、费用等财务数据)

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易:

测算表四: 金华市直土地储备区块第五年土地出让收益测算表 (6.5%)

金额单位: 人民币万元

序号	项 目	行次	电大北山路 校区区块	金华银行 后地区块	城北西加 油站区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	18479.10	23062.74	3791.21	45333.05	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	2965.90	3701.57	608.49	7275.95	
3	国有土地收益金 (收入 3%)	3=1*3%	554.37	691.88	113.74	1359.99	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	2217.49	2767.53	454.95	5439.97	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	184.79	230.63	37.91	453.33	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	9.24	11.53	1.90	22.67	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	15513.20	19361.17	3182.72	38057.10	

8	廉租房保障资金	8=7*10%	1551.32	1936.12	318.27	3805.71	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	1551.32	1936.12	318.27	3805.71	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	12410.56	15488.94	2546.18	30445.68	

测算表五：金华市直土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	电大北山路校区区块	金华银行后地区块	城北西加油站区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	17879.74	22314.71	3668.24	43862.69	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	2869.70	3581.51	588.75	7039.96	
3	国有土地收益金(收入 3%)	3=1*3%	536.39	669.44	110.05	1315.88	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	2145.57	2677.77	440.19	5263.52	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	178.80	223.15	36.68	438.63	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	8.94	11.16	1.83	21.93	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	15010.04	18733.20	3079.49	36822.73	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	1501.00	1873.32	307.95	3682.27	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	1501.00	1873.32	307.95	3682.27	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	12008.03	14986.56	2463.59	29458.18	

测算表六：金华市直土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	电大北山路校区区块	金华银行后地区块	城北西加油站区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	17378.47	21689.10	3565.40	42632.97	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	2789.24	3481.10	572.25	6842.59	
3	国有土地收益金(收入 3%)	3=1*3%	521.35	650.67	106.96	1278.99	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	2085.42	2602.69	427.85	5115.96	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	173.78	216.89	35.65	426.33	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	8.69	10.84	1.78	21.32	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	14589.23	18208.00	2993.15	35790.38	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	1458.92	1820.80	299.32	3579.04	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	1458.92	1820.80	299.32	3579.04	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	11671.38	14566.40	2394.52	28632.30	

根据上述测算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地

相关收益为 30445.68 万元；

同理计算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 29458.18 万元；

同理计算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 28632.30 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金华市直 3 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(6.5%)的 100%，90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(2) 金东区

(一) 建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称：金华市东新城市建设投资控股有限公司

企业住所：金华市国土资源局金东分局办公楼

企业性质：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：叶海峰

注册资本:6000 万元

经营年限：2001 年 09 月 07 日—9999 年 09 月 09 日

主营业务：土地综合开发、基础设施建设工程项目、水利项目发包。

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

金东区本次融资涉及 2 个土地储备地块，具体情况如下：

(1) 楼店区块

该地块位于金东区东孝街道，四至范围为金含公路以南、二环东路以西、实验二小以东、金瓯路以北。

(2) 工业区块

该地块位于金东区东孝街道，四至范围为金圆路以南、康济街以西、真源街以东、潜溪路以北。

2. 项目内容与规模

(1) 楼店区块

该区块内土地面积 600 亩（住宅 300 亩、商务用地 200 亩、基础设施配套 100 亩），包括地块内土地征收、房屋拆迁、市政道路建设等，收储面积 33.4 万平方米，该地块目前正在实施征收和拆迁工作。

（2）工业区块

该区块内工业企业回收二次开发利用，收储面积 13.3 万平方米，该地块目前正在实施征收和拆迁工作。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

金华市东新城市建设投资控股有限公司本次融资涉及 2 个土地储备地块，预测项目总投资为 10 亿元，其中：楼店区块土地储备项目投资总额 7.5 亿元、工业区块土地储备项目投资总额 2.5 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府土地储备专项债券。

（3）土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地收储资金需求，计划本次土地储备专项债券募集资金 3 亿元，其中楼店区块 1.5 亿元、工业区块 1.5 亿元；后续债券融资 7 亿元，其中楼店区块 6 亿元、工业区块 1 亿元。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取相关地块及周边地区出让 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 金东区土地整理储备项目周边土地出让情况表（居住商住用地）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	金东新区东兴路 南侧、清照路北侧	东孝 区块	43597.51	1.5	65396.26	55400	8471	2017.8	住宅
2	金东新区东兴路 南侧、清照路北侧	东孝 区块	68667.01	1.5	103000.51	65600	6369	2017.2	商住
3	金东新区晓郡西 侧地块	东孝 区块	21066.77	1.5	31600.16	29500	9335	2017.7	商住

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

对金东区 2 个地块土地储备项目土地出让价格及出让收入预测如下表：

商住土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	金东新区东兴路南侧、清照路北侧	43597.51	65396.26	55400	8471	0.2	1694.20
2	金东新区东兴路南侧、清照路北侧	68667.01	103000.51	65600	6369	0.6	3821.4
3	金东新区晓郡西侧地块	21066.77	31600.16	29500	9335	0.2	1867
	综合单位地价						7382.6

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (6.5%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下： 金额单位：万元

项目	土地性质	预测单位地价					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
楼店区块	商住	7382.6	7862.47	8373.53	8917.81	9497.47	10114.80
工业区块	商住	7382.6	7862.47	8373.53	8917.81	9497.47	10114.80

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年金华市 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目周期内实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增幅(6.5%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	楼店区块	246578.84	262606.46	279675.88	297854.82	317215.38	337834.38
2	工业区块	98188.58	104570.84	111367.94	118606.86	126316.30	134526.86

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%，即增幅 5.85%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	楼店区块	246578.84	261003.70	276272.42	292434.36	309541.76	327649.96
2	工业区块	98188.58	103932.61	110012.67	116448.41	123260.64	130471.39

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%，即增幅 5.2%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	楼店区块	246578.84	259400.94	272889.79	287080.06	302008.22	317712.65
2	工业区块	98188.58	103294.39	108665.69	114316.31	120260.76	126514.32

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：金东区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	楼店区块	工业区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	337834.38	134526.86	472361.24	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	54222.42	21591.56	75813.98	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	10135.03	4035.81	14170.84	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	40540.13	16143.22	56683.35	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	3378.34	1345.27	4723.61	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	168.92	67.26	236.18	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	283611.96	112935.30	396547.26	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	28361.20	11293.53	39654.73	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	28361.20	11293.53	39654.73	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	226889.57	90348.24	317237.81	

测算表五：金东区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	楼店区块	工业区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	327649.96	130471.39	458121.35	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	52587.82	20940.66	73528.48	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	9829.50	3914.14	13743.64	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	39318.00	15656.57	54974.56	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	3276.50	1304.71	4581.21	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	163.82	65.24	229.06	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	275062.14	109530.73	384592.87	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	27506.21	10953.07	38459.29	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	27506.21	10953.07	38459.29	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	220049.71	87624.59	307674.30	

测算表六：金东区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	楼店区块	工业区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	317712.65	126514.32	444226.97	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6+7	50992.88	20305.55	71298.43	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	9531.38	3795.43	13326.81	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	38125.52	15181.72	53307.24	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	3177.13	1265.14	4442.27	土地出让收入的1%

6	印花税	6=1*0.05%	158.86	63.26	222.11	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	8=1-2-7	266719.77	106208.77	372928.54	
8	廉租房保障资金	9=8*10%	26671.98	10620.88	37292.85	纯收益的 10%
9	土地储备资金	10=8*10%	26671.98	10620.88	37292.85	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	11=1-2-7-10	213375.82	84967.02	298342.83	

根据上述测算，在按 2018 年金东区 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 317237.81 万元；

同理计算，在按 2018 年金东区 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 307674.30 万元；

同理计算，在按 2018 年金东区 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 298342.83 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金东区 2 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(3) 金义都市新区

(一) 建设单位基本情况

1. 项目实施单位基本情况

单位名称:金华国际科技城开发有限公司

企业住所:浙江省金华市金东区傅村镇天山路 1 号

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李洁峰

注册资本:壹亿元整

经营年限:2016 年 02 月 26 日至长期

主营业务：金华国际科技城内工业地产开发、建设、房地产开发和经营、法律法规允许范围内的投资及投资管理(除证券、期货等金融业务，未经金融等行业监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)、物业管理、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（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）

(二) 项目概况

1. 项目位置及四至范围

金义都市新区融资涉及 1 个土地储备地块，具体情况如下：

金华市金义都市新区羊尖山区块：曹塘澧公路以东，金义快速路以北，羊尖山水库以西，明丽街以南。

2. 项目内容与规模

本项目区域面积 5295 亩，拆迁民房总建筑面积约 6000 m²，涉及楼村 1 个村庄的村民 30 户 80 人。地上建筑面积 126603 m²，其中：生产用房 68412 m²，生产研发用房 37513 m²，配套服务用房 20678 m²。地下建筑面积 32459 m²，其中：地下机动停车面积 30108 m²，地下非机动车停车面积 2351 m²。架空层面积 7091 m²。一期建筑占地面积为 30587 m²，总建筑面积 166153 m²。建筑密度 35%，容积率 1.45，绿地面积 25962 m²，绿地率 30%，机动车停车位 778 个，其中：机动车停车位（地上）40 个，机动车停车位（地下）738 个。完成一期区域面积 3.52 平方千米，面积 5295 亩内的“五横六纵”道路基础实施建设。

项目还将完善区块内市政基础配套设施，其中市政道路工程规划道路路宽分别 16 米~70 米，道路总面积 622073 m²。分别为金义快速路扩建绿化附属工程（30m）、明丽街（40m）、曹塘澧公路扩建绿化附属工程（17m）、纵三路等道路建设工程（40m）、纵二路、纵四路、横二路等道路建设工程（30m）、横一路、横三路等道路建设工程（24m 道）、规划干、支路建设工程（20m 及以下宽度道路新建工程）。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目总投资 189944 万元，其中工程建设费 74589 万元，工程建设其它费用 67351 万元，预备费 14194 万元，建设期利息 33810 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金 39944 万元、政府本期土地储备专项债券 10 亿元整，预计后续融资 5 亿元整。

（3）土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地收储资金需求，计划 2018 年将全部土地储备专项债券募集资金 10 亿元用于支付该区块的土地收购、征迁费用。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取相关地块及周边地区出让 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 金华市土地整理储备项目周边土地出让情况表（工业用地）

序号	地块名称	区位（m ² ）	占地面积（m ² ）	中标总价（万元）	单位地价（元/m ² ）	出让日期	用途
1	金华市曹宅科技孵化园一期	金华市金东区	41448	3121.03	753	2017/9/7	工业用地
2	金华市曹宅科技孵化园二期	金华市金东区	27995	2108.02	753	2017/11/23	工业用地
3	塘雅含香 12-2 号区块	金华市金东区	10539	372.03	353	2017/7/19	工业用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

工业土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积（m ² ）	中标总价（万元）	单位地价（元/m ² ）	权重	计算权重（元/m ² ）
1	金华市曹宅科技孵化园一期	41448	3121.03	753	0.3	225.9
2	金华市曹宅科技孵化园二期	27995	2108.02	753	0.3	225.9
3	塘雅含香 12-2 号区块	10539	372.03	353	0.4	141.2
	综合单位地价					593.00

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP（6.5%）增速，现预测项目出让区土地价格如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地性质	预测单位地价					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
金义都市新区羊尖山区块	工业	593.00	631.55	672.60	716.31	762.87	812.46

(2)土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2021 年金华市 GDP 增速（6.5%）的 100%，90%和 80%为土地价格增长）。原预测项目 2020 年-2022 年内实现

土地出让收入，为简便运算，取 2021 年预测单位地价为准，则土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增幅 6.5%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	金义都市新区羊尖山区块	209329.00	222935.39	237426.19	252858.89	269294.71	286798.87

测算表二：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5% 的 90%，即增幅 5.85%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	金义都市新区羊尖山区块	209329.00	221574.75	234536.87	248257.28	262780.33	278152.98

测算表三：预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5% 的 80%，即增幅 5.2%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	金义都市新区羊尖山区块	209329.00	220214.11	231665.24	243711.83	256384.85	269716.86

（3）土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：金义都市新区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	金义都市新区羊尖山区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	269294.71	269294.71	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	43221.80	43221.80	
3	国有土地收益金（收入 3%）	3=1*3%	8078.84	8078.84	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	32315.37	32315.37	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	2692.95	2692.95	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	134.65	134.65	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	226072.91	226072.91	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	22607.29	22607.29	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	22607.29	22607.29	纯收益的 10%

10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	180858.33	180858.33	
----	--------------	------------	-----------	-----------	--

测算表五：金义都市新区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	金义都市新区 羊尖山区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	262780.33	262780.33	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	42176.24	42176.24	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	7883.41	7883.41	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	31533.64	31533.64	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	2627.80	2627.80	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	131.39	131.39	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	220604.08	220604.08	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	22060.41	22060.41	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	22060.41	22060.41	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	176483.27	176483.27	

测算表六：金义都市新区土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	金义都市新区 羊尖山区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	256384.85	256384.85	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	41149.77	41149.77	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	7691.55	7691.55	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	30766.18	30766.18	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	2563.85	2563.85	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	128.19	128.19	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	215235.08	215235.08	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	21523.51	21523.51	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	21523.51	21523.51	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	172188.06	172188.06	

根据上述测算，在按2018年金华市GDP增速6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为180858.33万元；

同理计算，在按2018年金华市GDP增速6.5%的90%即5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为176483.27万元；

同理计算，在按2018年金华市GDP增速6.5%的80%即5.2%计算土地价格增长率时，用于资金

平衡土地相关收益为 172188.06 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金华市金义都市新区羊尖山区块土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (6.5%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(4) 金华山

(一) 建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称:金华市土地储备中心

企业住所:金华市婺城区双龙南街 818 号

企业性质:全额拨款事业单位

法定代表人:庄小巧

注册资本:17353 万元

经营年限:2017.7.21-2022.7.21

主营业务:政府指定范围内的土地收储

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

金华市金华山旅游经济区本次融资涉及 5 个土地储备地块，具体情况如下：

(1) 赤松镇仙桥村地块

该地块位于金华山旅游经济区赤松镇仙桥村，四至范围为东至路，南至 03 省道，西至金华市双鹰工具厂，北至路。

(2) 尖峰区块

该地块坐落于金华山旅游经济区赤松镇山口冯村和罗店镇九龙村。赤松镇山口冯村四至范围为东至田地，南至村庄，西至田地，北至山地；罗店镇九龙村四至范围为东至山地，南至山地，西至山地，北至山地。

(3) 罗店镇后园村地块

该地块坐落于金华山旅游经济区罗店镇后园村，四至范围为东至旱地，南至旱地，西至旱地和民房，北对浙江大飞龙动物保健品有限公司

（4）罗店区块

该地块坐落于金华山旅游经济区罗店镇，四至范围为东至田，南至铸造厂，西至金罗公路，北至罗店供销社

（5）上张家工业园区地块

该地块坐落于金华山旅游经济区上张家工业园区，四至范围为东至道路，南至工业用地，西至工业用地，北至跃进水库。

2、项目内容与规模

（1）赤松镇仙桥村地块

该地块属于工业用地，罗店镇已向三为电力公司收回，项目投资总额 900 万元；

（2）尖峰区块

该地块属于工业和办公、住宅、仓储用地，目前属于尖峰水泥有限公司，项目投资总额 15000 万元；

（3）罗店镇后园村地块

该地块属于工业用地，目前属于金华易达光电技术有限公司，土地现状为空地，项目投资总额 1500 万元；

（4）罗店区块

该地块属于工业用地，目前属于波达纺织有限公司和金华市面砖厂，项目投资总额 3000 万元

（5）上张家工业园区地块

该地块属于工业和种养业，目前属于金华艾克中药饮片有限公司，项目投资总额 11000 万元。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

金华市金华山旅游经济区本次融资涉及 5 个土地储备地块，预计项目总投资为 31400 万元，其中：赤松镇仙桥村地块项目投资总额 900 万元；尖峰区块项目投资总额 15000 万元；罗店镇后园村地块项目投资总额 1500 万元；罗店区块项目投资总额 3000 万元；上张家工业园区地块项目投资总额 11000 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府土地储备专项债券。

（3）土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地储备资金需求，计划 2018 年将全部土地储备专项债券募集资金 3.05 亿元用于支付五个区块的土地收购、征迁费用，其中：赤松镇仙桥村地块 800 万元，尖峰区块 15000 万元，

罗店镇后园村地块 1500 万元，罗店区块 3000 万元，上张家工业园区地块 10200 万元。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取金华山相关地块及周边地区商住出让 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 金华市土地整理储备项目周边土地出让情况表（居住商住用地）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m²)	中标总价（万元）	出让日期	用途
1	杭金衢高速公路以南、同创路以北、金粮街以东	金华山旅游经济区	63131.9	26578.53	2017	商住
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	金华山旅游经济区	1080.52	995.16	2017	商住
3	法华街以东、天山路以南、宏业路以西	金华山旅游经济区	33103	7477.97	2017	商住

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m²)	中标总价 (万元)	单价(元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	杭金衢高速公路以南、同创路以北、金粮街以东	63131.9	26578.53	4210	0.3	1263
2	二环北路南侧、骆家塘街东侧	1080.52	995.16	9210	0.05	460.5
3	法华街以东、天山路以南、宏业路以西	33103	7477.97	2259	0.65	1468.35
	综合地价					3191.85

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (6.5%)增速，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	土地性质	预测单位地价（金额单位：人民币万元）					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
赤松镇仙桥村地块	商住旅游开发	3191.85	3399.32	3620.27	3855.58	4106.19	4373.09
尖峰区块	商住旅游开发	3191.85	3399.32	3620.27	3855.58	4106.19	4373.09
罗店镇后园村地块	商住旅游开发	3191.85	3399.32	3620.27	3855.58	4106.19	4373.09
罗店区块	商住旅游开发	3191.85	3399.32	3620.27	3855.58	4106.19	4373.09
上张家工业园区地块	商住旅游开发	3191.85	3399.32	3620.27	3855.58	4106.19	4373.09

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年金华市 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目周期内实现土地出让收入情况如下:(金额单位:万元)

测算表一:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增幅(6.5%)

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	赤松镇仙桥村地块	2510.94	2674.15	2847.97	3033.08	3230.23	3440.20
2	尖峰区块	64050.11	68213.37	72647.24	77369.31	82398.31	87754.20
3	罗店镇后园村地块	6809.31	7251.92	7723.29	8225.31	8759.95	9329.35
4	罗店区块	3285.49	3499.05	3726.49	3968.71	4226.68	4501.41
5	上张家工业园区地块	20981.20	22344.98	23797.40	25344.23	26991.61	28746.06

测算表二:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	赤松镇仙桥村地块	2510.94	2657.83	2813.31	2977.89	3152.09	3336.49
2	尖峰区块	64050.11	67797.04	71763.17	75961.31	80405.05	85108.75
3	罗店镇后园村地块	6809.31	7207.66	7629.31	8075.62	8548.05	9048.11
4	罗店区块	3285.49	3477.69	3681.14	3896.49	4124.43	4365.71
5	上张家工业园区地块	20981.20	22208.60	23507.80	24883.01	26338.66	27879.48

测算表三:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%, 即增幅 5.2%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	赤松镇仙桥村地块	2510.94	2641.50	2778.86	2923.36	3075.38	3235.30
2	尖峰区块	64050.11	67380.72	70884.51	74570.51	78448.17	82527.48
3	罗店镇后园村地块	6809.31	7163.40	7535.90	7927.76	8340.01	8773.69
4	罗店区块	3285.49	3456.34	3636.07	3825.14	4024.05	4233.30
5	上张家工业园区地块	20981.20	22072.22	23219.98	24427.41	25697.64	27033.92

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易：

测算表四：金华山土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元									
序号	项 目	行次	赤松镇仙桥 村地块	尖峰区块	罗店镇后园 村地块	罗店区块	上张家工业 园区地块	合计	备注
1	土地出让收入	1	3440.20	87754.20	9329.35	4501.41	28746.06	133771.22	
2	政府预留及交易税费	2=3+4+5+6	552.15	14084.55	1497.36	722.48	4613.74	21470.28	
3	国有土地收益金（收入 3%）	3=1*3%	103.21	2632.63	279.88	135.04	862.38	4013.14	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	412.82	10530.50	1119.52	540.17	3449.53	16052.55	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	34.40	877.54	93.29	45.01	287.46	1337.71	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.72	43.88	4.66	2.25	14.37	66.89	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2888.05	73669.65	7831.99	3778.93	24132.32	112300.94	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	288.80	7366.97	783.20	377.89	2413.23	11230.09	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	288.80	7366.97	783.20	377.89	2413.23	11230.09	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2310.44	58935.72	6265.59	3023.15	19305.85	89840.75	

测算表五：金华山土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元									
序号	项 目	行次	赤松镇仙桥村地块	尖峰区块	罗店镇后园村地块	罗店区块	上张家工业园区地块	合计	备注
1	土地出让收入	1	3336.49	85108.75	9048.11	4365.71	27879.48	129738.54	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	535.51	13659.95	1452.22	700.70	4474.66	20823.04	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	100.09	2553.26	271.44	130.97	836.38	3892.16	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	400.38	10213.05	1085.77	523.89	3345.54	15568.62	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	33.36	851.09	90.48	43.66	278.79	1297.39	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.67	42.55	4.52	2.18	13.94	64.87	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2800.98	71448.80	7595.89	3665.01	23404.82	108915.50	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	280.10	7144.88	759.59	366.50	2340.48	10891.55	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	280.10	7144.88	759.59	366.50	2340.48	10891.55	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2240.79	57159.04	6076.71	2932.01	18723.86	87132.40	

测算表六：金华山土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元									
序号	项 目	行次	赤松镇仙 桥村地块	尖峰区块	罗店镇后园 村地块	罗店区块	上张家工业 园区地块	合计	备注
1	土地出让收入	1	3235.30	82527.48	8773.69	4233.30	27033.92	125803.69	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	519.27	13245.66	1408.18	679.44	4338.94	20191.49	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	97.06	2475.82	263.21	127.00	811.02	3774.11	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	388.24	9903.30	1052.84	508.00	3244.07	15096.44	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	32.35	825.27	87.74	42.33	270.34	1258.04	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.62	41.26	4.39	2.12	13.52	62.90	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2716.03	69281.82	7365.51	3553.86	22694.98	105612.20	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	271.60	6928.18	736.55	355.39	2269.50	10561.22	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	271.60	6928.18	736.55	355.39	2269.50	10561.22	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2172.83	55425.46	5892.41	2843.08	18155.98	84489.76	

根据上述测算，在按2018年金华市GDP增速6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为89840.75万元；同理计算，在按2018年金华市GDP增速6.5%的90%即5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为87132.40万元；同理计算，在按2018年金华市GDP增速6.5%的80%即5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为84489.76万元。

(四)还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的金华山五个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速（6.5%）的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、义乌市

(一)建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称:义乌市人民政府土地储备中心

单位名称:义乌商贸服务业集聚区

企业住所:义乌市宾王路 99 号

企业性质: 全额拨款事业单位

法定代表人:李荣俊

注册资本:50 万

经营年限:2016 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 27 日

主营业务:政府指定范围内的土地收储。

(二)项目概况

1、项目位置及四至范围

义乌市本次融资涉及 3 个土地储备地块,具体情况如下:

(1) 市场区块

该地块位于义乌稠城,四至范围为东至江滨路,南至篁园市场,西至稠州路,北至化工路。

(2) 云驿小镇区块

该地块位于义乌稠江,四至范围为东至荷花路,南至恒通路,西至圣达街,北至四海大道。

(3) 义东北物流园(福田地块)区块

该地块位于义乌福田,四至范围为东至武德路,南至物流园路,西至规划道路,北至环城北路。

2、项目内容与规模

(1) 市场区块

该地块总面积 300 亩,项目成本预计 50 亿,预计 2018-2020 年出让,土地规划性质为商住,出让收益预计 55 亿。

(2) 云驿小镇区块

该地块总面积 880 亩,项目成本预计 6.38 亿,预计 2018-2020 年出让,土地规划性质为商住、仓储用地,出让收益预计 10.16 亿。

(3) 义东北物流园(福田地块)区块

该项目总面积 1400 亩，项目成本预计 3.94 亿，预计 2018-2020 年出让，土地规划性质为商住、仓储用地，出让收益预计 6.5 亿。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

义乌市土地储备中心本次融资涉及三个地地储备地块，预测项目总投资为 60.32 亿，其中：市场区块项目总投资 50 亿元，云驿小镇区块项目总投资 6.38 亿元，义东北物流园（福田地块）区块项目总投资 3.94 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府土地储备专项债券。

(3) 自筹资金来源及落实情况

项目需自筹资金 42.32 亿元，主要来自 2017 年下半年及 2018 年上半年土地出让收益。

(4) 土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地收储资金需求，计划 2018 年将全部土地储备专项债券募集资金 18 亿元用于支付叁个区块的土地收购、征迁费用，其中：市场地块 10 亿元，云驿小镇地块 5 亿元，义东北物流园（福田）地块 3 亿元。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

① 土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取义乌相关地块及周边地区出让居住商住用地 4 宗，商住仓储用地 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 金华市土地整理储备项目周边土地出让情况表（居住商住用地）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	义乌经济技术开发区江湾有机更新区块 1 号地块	稠江	128165.90	1.05	134574.20	228000.00	16942.33	2018/5/31	商服、住宅用地
2	义乌市城市有机更新剧院北侧地块	稠城	11919.62	3	35758.9	50220.00	14044.06	2018/6/21	商服、住宅用地

3	义乌市城市有机更新市场社区回迁房地块	福田	25088.71	2.3	57704.3	96790.00	16773.45	2018/6/27	商服、住宅用地
4	有机更新向阳-市场片区A地块	稠城	135663.31	1.95	264543.4	418250.00	15810.26	2018/6/29	商服、住宅用地

表2 义乌市土地整理储备项目周边土地出让情况表（商住仓储用地）

序号	地块名称	区位 (m²)	占地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m²)	出让日期	用途
1	稠江街道松门山里南侧	稠江	5547.52	1.2	6657.04	1288.00	1934.79	2017/12/29	服务设施用地
2	住宅小区东青溪西侧	福田	4998.76	1.5	7498.14	454.89	606.67	2017/5/25	公共服务设施
3	福田街道下西陶村	福田	4119.79	1.5	6179.69	720.00	1165.11	2017/12/27	公共设施、商业用地

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	义乌经济技术开发区江湾有机更新区块1号地块	128165.90	134574.20	228000.00	16942.33	0.2	3388.47
2	义乌市城市有机更新剧院北侧地块	11919.62	35758.9	50220.00	14044.06	0.2	2808.81
3	义乌市城市有机更新市场社区回迁房地块	25088.71	57704.3	96790.00	16773.45	0.3	5032.04
4	有机更新向阳-市场片区A地块	135663.31	264543.4	418250.00	15810.26	0.3	4743.08
	综合单位地价						15972.4

仓储土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m²)	权重	计算权重 (元/m²)
1	稠江街道松门山里南侧	5547.52	6657.04	1288.0000	1934.79	0.40	773.92
2	住宅小区东青溪西侧	4998.76	7498.14	454.8871	606.67	0.30	182.00
3	福田街道下西陶村	4119.79	6179.69	720.0000	1165.11	0.30	349.53
	综合单位地价						1305.45

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP

(6.5%)增速，现预测项目出让区土地价格如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地性质	预测单位地价					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
市场区块	商住	15972.4	17010.61	18116.30	19293.86	20547.96	21883.58
云驿小镇区块	商住仓储	1305.45	1390.3	1480.67	1576.91	1679.41	1788.57
义东北物流园(福田地块)区块	商住仓储	1305.45	1390.3	1480.67	1576.91	1679.41	1788.57

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年金华市 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目周期内实现土地出让收入情况如下：(金额单位：万元)

测算表一:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增幅(6.5%)

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	市场区块	319449.60	340213.82	362327.72	385879.02	410961.16	437673.63
2	云驿小镇区块	76586.78	81564.92	86866.64	92512.98	98526.32	104930.53
3	义东北物流园(福田地块)区块	121842.61	129762.38	138196.93	147179.73	156746.42	166934.93

测算表二:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%，即增幅 5.85%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	市场区块	319449.60	338137.40	357918.44	378856.67	401019.78	424479.44
2	云驿小镇区块	76586.78	81067.11	85809.54	90829.39	96142.91	101767.27
3	义东北物流园(福田地块)区块	121842.61	128970.40	136515.17	144501.31	152954.63	161902.48

测算表三:预计土地价格增速为 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%，即增幅 5.2%

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	市场区块	319449.60	336060.98	353536.15	371920.03	391259.87	411605.38
2	云驿小镇区块	76586.78	80569.30	84758.90	89166.36	93803.01	98680.77
3	义东北物流园(福田地块)区块	121842.61	128178.42	134843.70	141855.58	149232.07	156992.13

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：义乌市土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	市场区块	云驿小镇 区块	义东北物 流园(福田 地块)区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	437673.63	104930.53	166934.93	709539.09	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	70246.62	16841.35	26793.06	113881.02	
3	国有土地收益金(收入5%)	3=1*3%	13130.21	3147.92	5008.05	21286.17	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	52520.84	12591.66	20032.19	85144.69	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	4376.74	1049.31	1669.35	7095.39	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	218.84	52.47	83.47	354.77	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	367427.01	88089.18	140141.87	595658.07	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	36742.70	8808.92	14014.19	59565.81	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	36742.70	8808.92	14014.19	59565.81	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	293941.61	70471.34	112113.50	476526.45	

测算表五：义乌市土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	市场区块	云驿小镇 区块	义东北物 流园(福田 地块)区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	424479.44	101767.27	161902.48	688149.19	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	68128.95	16333.65	25985.35	110447.94	
3	国有土地收益金(收入5%)	3=1*3%	12734.38	3053.02	4857.07	20644.48	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	50937.53	12212.07	19428.30	82577.90	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	4244.79	1017.67	1619.02	6881.49	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	212.24	50.88	80.95	344.07	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	356350.49	85433.62	135917.13	577701.25	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	35635.05	8543.36	13591.71	57770.12	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	35635.05	8543.36	13591.71	57770.12	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	285080.39	68346.90	108733.71	462161.00	

测算表六：义乌市土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	行次	市场区块	云驿小镇 区块	义东北物 流园(福田 地块)区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	411605.38	98680.77	156992.13	667278.28	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	66062.66	15838.26	25197.24	107098.16	
3	国有土地收益金(收入5%)	3=1*3%	12348.16	2960.42	4709.76	20018.35	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	49392.65	11841.69	18839.06	80073.39	土地出让收入的12%

5	交易手续费	5=1*1%	4116.05	986.81	1569.92	6672.78	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	205.80	49.34	78.50	333.64	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	345542.72	82842.51	131794.89	560180.12	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	34554.27	8284.25	13179.49	56018.01	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	34554.27	8284.25	13179.49	56018.01	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	276434.17	66274.01	105435.91	448144.09	

根据上述测算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 476526.45 万元；

同理计算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 462161.00 万元；

同理计算，在按 2018 年金华市 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 448144.09 万元。

(四)还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的义乌市三个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

3、武义县

(一)建设单位基本情况

单位名称:武义县土地储备中心

企业住所:武义县北岭新区

企业性质:全额拨款

法定代表人:张世华

注册资本: 1000 万元

经营年限: 2018 年 2 月 8 日至 2023 年 2 月 8 日

主营业务:政府指定范围内的土地收储

(二)项目概况

1. 项目位置及四至范围

武义县本次融资涉及 12 个土地储备地块，具体情况如下：

原武义弘久金属制品厂地块：武义县冷水坑村，东：山，南：神龙浮选，西：冷水坑村，北：

山

原武义神龙浮选厂地块：武义县冷水坑村，东：大塘口村小山包，南：永康江，西：仁和大道，北：冷水坑村山

原浙江欣裕厨具地块：武义县牛背金工业区，东：凤凰路，南：浙江得利福工贸有限公司，武义县金果包装材料有限公司，西：柳宅村，北：浙江圣雪休闲用品有限公司

原武义县水泥厂周地块：武义县白洋街道白洋渡，东：原水泥厂西界，南：武义江，西：开发大道，北：月季路

原武义县造纸厂周边地块：武义县白洋街道白洋渡，东：开发大道，南：武义江，西：鑫旺工艺品厂西界，北：阳山路

胡处区块：武义县熟溪街道胡处村周边，东：三美化工，南：武义江，西：金东化工西界，北：青年路、胡处村界、武义江

原凯来工贸地块：武义县仙洞村，东：风力齿轮，南：玫瑰路，西：黄果山二路，北：杜鹃路

原浙江天涯实业有限公司地块：武义县牛背金工业区，东：兰花路，南：原浙江天平钢结构制造有限公司，西：真高山，北：金丽温高速

原浙江恒泰机械制造有限公司地块：武义县百花山工业区，东：山，南：含笑路，西：浙江康王工贸有限公司，北：浙江万协工贸有限公司

原浙江天平钢结构制造有限公司地块：武义县百花山工业区，东：兰花路，南：兰花路，西：真高山，北：原浙江天涯实业有限公司

原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块：武义县百花山工业区，东：浙江嘉益日用品有限公司，南：金牛路，西：知音路，北：浙江浪达厨具有限公司

武义县城中村（汪常巷、熟溪村）区块：项目分两个地块，其中汪常巷地块东至振兴大厦、南至城东路、西至绿城别墅、北至绿城别墅；熟溪村地块东至下何巷、南至熟溪北路、西至县前街、北至壶山下街南 20 米。

2. 项目内容与规模

原武义弘久金属制品厂地块：储备面积 31.9 亩，规划为工业用地，建设装备制造特色产业园。

原武义神龙浮选厂地块：储备面积 286.6 亩，规划为工业用地，建设装备制造特色产业园。

原浙江欣裕厨具地块：储备面积 69 亩，规划为工业用地，建设小微企业园。

原武义县水泥厂周地块：储备面积 177.30 亩，该项目位于城郊结合部，土地规划性质为居住和商业用地，主要用于建设集文化旅游、商业商务、休闲娱乐等和一定社区功能为一体的 PK 竞艺

小镇

原武义县造纸厂周边地块：储备面积 119.25 亩，该项目位于城郊结合部，土地规划性质为居住和商业用地，主要用于建设集文化旅游、商业商务、休闲娱乐等和一定社区功能为一体的 PK 文艺小镇

胡处区块：储备面积 582.15 亩，该项目土地规划性质为工业用地，建设以含氟新型材料为主的新材料产业园

原凯来工贸地块：储备面积 172.5 亩，规划为工业用地，建设工业产业园。

原浙江天涯实业有限公司地块：储备面积 195 亩，规划为工业用地，建设小微企业园。

原浙江恒泰机械制造有限公司地块：储备面积 255 亩，规划为工业用地，建设小微企业园。

原浙江天平钢结构制造有限公司地块：储备面积 90 亩，规划为居住、商业用地。

原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块：储备面积 114.60 亩，规划为工业用地，建设浙中 5D 制造谷。

武义县城村（汪常巷、熟溪村）区块：汪常巷区块、熟溪村区块土地面积用地面积 55.81 亩，容积率 2.0。目前，地上附着物已拆除。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

预期开发成本（总投资）16.11 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金、政府土地储备专项债券。

（3）土地储备专项债券募集资金使用计划

土地储备专项债券募集的资金将用于相应的土地储备项目，并以对应地块的土地出让收益作为偿债资金来源，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取武义县经济开发区及周边地区出让城镇住宅商服地块 4 宗：胡处区块周边工业地块 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 土地整理储备项目周边土地出让情况表（居住商住用地）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	武义县科技城一期B地块	武义县经济开发区	17862.00	2.20	39296.40	13730.00	7686.71	2018.7.13	住宅
2	北岭新区湖滨路以北、建设路以西地块	武义县壶山街道	73946.00	2.40	177470.40	85400.00	11548.97	2017.11.8	商住
3	武义县科技城一期A地块	武义县经济开发区	17063.00	2.20	37538.60	7610.00	4459.94	2017.9.4	商住
4	原浮选厂地块	武义县熟溪街道	47864.00	2.00	95728.00	77600.00	16212.60	2017.5.4	商住

表 2 土地整理储备项目周边土地出让情况表（工业用地）

序号	地块名称	区位 (m ²)	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	武义县胡处地块待出让工业用地A-08地块	武义县经济开发区	24332.00	1	24332	1520	625	2018.3.16	工业
2	武义县原化纤厂地块待出让用地A-02地块	武义县经济开发区	2291.00	1	2291	145	633	2017.9.11	工业
3	武义县原化纤厂地块待出让用地A-06地块	武义县经济开发区	13030.80	1	13030.8	800	614	2017.9.11	工业

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住土地价格预测表 1

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	武义县科技城一期 B 地块	17862.00	39296.40	13730.00	7,687	0.5	3843.35
2	北岭新区湖滨路以北、建设路以西地块	73946.00	177470.40	85400.00	11,549	0.1	1154.90
3	武义县科技城一期 A 地块	17063.00	37538.60	7610.00	4,460	0.3	1337.98
4	原浮选厂地块	47864.00	95728.00	77600.00	16,213	0.1	1621.26
	综合楼面地价						7957.49

商住土地价格预测表 2

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价(万元)	单位地价(元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	武义县科技城一期 B 地块	17862	39296.4	13730	7687	0.2	1537.4

2	北岭新区湖滨路以北、建设路以西地块	73946	177470.4	85400	11549	0.3	3464.7
3	武义县科技城一期A地块	17063	37538.6	7610	4460	0.1	446
4	原浮选厂地块	47864	95728	77600	16213	0.5	8106.5
	单位地价						13554.6

工业土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位地价 (元/m ²)	权重	计算权重 (元/m ²)
1	武义县胡处地块待出让工业用地 A-08 地块	24332.00	24332.00	1520.00	624.69	0.50	312.35
2	武义县原化纤厂地块待出让用地 A-02 地块	2291.00	2291.00	145.00	632.91	0.30	189.87
3	武义县原化纤厂地块待出让用地 A-06 地块	13030.80	13030.80	800.00	613.93	0.20	122.79
	综合楼面地价						625.01

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为2018年GDP(6.5%)增速,现预测项目出让区土地价格如下:

金额单位:人民币万元

项目	土地性质	预测地价					
		2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
原武义弘久金属制品厂地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原武义神龙浮选厂地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原浙江欣裕厨具地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原武义县水泥厂周地块	商住1	7957.49	8474.73	9025.58	9612.25	10237.04	10902.45
原武义县造纸厂周边地块	商住1	7957.49	8474.73	9025.58	9612.25	10237.04	10902.45
胡处区块	商住1	7957.49	8474.73	9025.58	9612.25	10237.04	10902.45
原凯来工贸地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原浙江天涯实业有限公司地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原浙江恒泰机械制造有限公司地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
原浙江天平钢结构制造有限公司地块	商住	7957.49	8474.73	9025.58	9612.25	10237.04	10902.45
原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块	工业	625.01	665.64	708.90	754.98	804.05	856.32
武义县城村(汪常巷、熟溪村)区块	商住2	13554.60	14435.65	15373.97	16373.27	17437.54	18570.98

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年武义县 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一:预计土地价格增速为 2018 年武义县 GDP 增幅(6.5%)

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	原武义弘久金属制品厂地块	1329.19	1415.59	1507.60	1605.59	1709.96	1821.10
2	原武义神龙浮选厂地块	11941.86	12718.08	13544.75	14425.16	15362.80	16361.38
3	原浙江欣裕厨具地块	2875.05	3061.92	3260.95	3472.91	3698.65	3939.06
4	原武义县水泥厂周地块	91511.14	97459.36	103794.22	110540.84	117726.00	125378.19
5	原武义县造纸厂周边地块	94057.53	100171.27	106682.40	113616.76	121001.85	128866.97
6	胡处区块	63262.05	67374.08	71753.39	76417.36	81384.49	86674.48
7	原凯来工贸地块	24256.64	25833.32	27512.49	29300.80	31205.35	33233.70
8	原浙江天涯实业有限公司地块	8125.13	8653.26	9215.73	9814.75	10452.71	11132.13
9	原浙江恒泰机械制造有限公司地块	10625.17	11315.81	12051.33	12834.67	13668.92	14557.40
10	原浙江天平钢结构制造有限公司地块	47744.94	50848.36	54153.50	57673.48	61422.26	65414.71
11	原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块	4775.08	5085.46	5416.01	5768.05	6142.98	6542.27
12	武义县城城中村(汪常巷、熟溪村)区块	50432.15	53710.24	57201.40	60919.49	64879.26	69096.41

测算表二:预计土地价格增速为 2018 年武义县 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2017	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	原武义弘久金属制品厂地块	1329.19	1406.95	1489.25	1576.37	1668.59	1766.20
2	原武义神龙浮选厂地块	11941.86	12640.46	13379.92	14162.65	14991.16	15868.15
3	原浙江欣裕厨具地块	2875.05	3043.24	3221.27	3409.71	3609.18	3820.31

4	原武义县水泥厂周 地块	91511.14	96864.54	102531.11	108529.18	114878.14	121598.51
5	原武义县造纸厂周 边地块	94057.53	99559.90	105384.15	111549.12	118074.75	124982.12
6	胡处区块	63262.05	66962.88	70880.20	75026.70	79415.76	84061.58
7	原凯来工贸地块	24256.64	25675.65	27177.68	28767.57	30450.47	32231.83
8	原浙江天涯实业有 限公司地块	8125.13	8600.45	9103.58	9636.14	10199.85	10796.54
9	原浙江恒泰机械制 造有限公司地块	10625.17	11246.74	11904.68	12601.10	13338.26	14118.55
10	原浙江天平钢结构 制造有限公司地块	47744.94	50538.02	53494.49	56623.92	59936.42	63442.70
11	原浙江兄弟铜铝管 制造有限公司地块	4775.08	5054.42	5350.10	5663.08	5994.37	6345.04
12	武义县城村中村（汪 常巷、熟溪村）区 块	50432.15	53382.43	56505.30	59810.86	63309.80	67013.42

测算表三:预计土地价格增速为 2018 年武义县 GDP 增速 6.5%的 80%，即增幅 5.2%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2017 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	原武义弘久金属制品厂 地块	1329.19	1398.31	1471.02	1547.51	1627.98	1712.64
2	原武义神龙浮选厂地块	11941.86	12562.83	13216.10	13903.34	14626.31	15386.88
3	原浙江欣裕厨具地块	2875.05	3024.55	3181.82	3347.28	3521.34	3704.45
4	原武义县水泥厂周地块	91511.14	96269.71	101275.74	106542.08	112082.27	117910.54
5	原武义县造纸厂周边地 块	94057.53	98948.52	104093.85	109506.73	115201.08	121191.53
6	胡处区块	63262.05	66551.67	70012.36	73653.00	77482.96	81512.07
7	原凯来工贸地块	24256.64	25517.98	26844.92	28240.85	29709.38	31254.27
8	原浙江天涯实业有限公 司地块	8125.13	8547.64	8992.11	9459.70	9951.61	10469.09
9	原浙江恒泰机械制造有 限公司地块	10625.17	11177.68	11758.92	12370.38	13013.64	13690.35
10	原浙江天平钢结构制造 有限公司地块	47744.94	50227.68	52839.52	55587.17	58477.70	61518.54
11	原浙江兄弟铜铝管制造 有限公司地块	4775.08	5023.38	5284.60	5559.40	5848.48	6152.60
12	武义县城村中村（汪常巷、 熟溪村）区块	50432.15	53054.62	55813.46	58715.76	61768.98	64980.97

(3)土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：武义县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元																
序 号	项 目	行次	原武义弘久金属制品厂地块	原武义神龙浮选厂地块	原浙江欣裕厨具地块	原武义县水泥厂周边地块	原武义县造纸厂周边地块	胡处区块	原凯来工贸地块	原浙江天涯实业有限公司地块	原浙江恒泰机械制造有限公司地块	原浙江天平钢结构制造有限公司地块	原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块	武义县城城中村（江常巷、熟溪村）区块	合计	备注
1	土地出让收入	1	1821.10	16361.38	3939.06	125378.19	128866.97	86674.48	33233.70	11132.13	14557.40	65414.71	6542.27	69096.41	563017.81	
2	政府预留及交易税费	2=3+4+5+6	292.29	2626.00	632.22	20123.20	20683.15	13911.25	5334.01	1786.71	2336.46	10499.06	1050.03	11089.97	90364.36	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	54.63	490.84	118.17	3761.35	3866.01	2600.23	997.01	333.96	436.72	1962.44	196.27	2072.89	16890.53	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	218.53	1963.37	472.69	15045.38	15464.04	10400.94	3988.04	1335.86	1746.89	7849.76	785.07	8291.57	67562.14	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	18.21	163.61	39.39	1253.78	1288.67	866.74	332.34	111.32	145.57	654.15	65.42	690.96	5630.18	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	0.91	8.18	1.97	62.69	64.43	43.34	16.62	5.57	7.28	32.71	3.27	34.55	281.51	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	1528.82	13735.38	3306.84	105254.99	108183.82	72763.23	27899.69	9345.43	12220.94	54915.65	5492.23	58006.44	472653.45	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	152.88	1373.54	330.68	10525.50	10818.38	7276.32	2789.97	934.54	1222.09	5491.56	549.22	5800.64	47265.34	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	152.88	1373.54	330.68	10525.50	10818.38	7276.32	2789.97	934.54	1222.09	5491.56	549.22	5800.64	47265.34	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	1223.05	10988.30	2645.47	84203.99	86547.06	58210.58	22319.75	7476.34	9776.75	43932.52	4393.79	46405.15	378122.76	

测算表五：武义县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位：人民币万元																
序 号	项 目	行 次	原武义弘久金属制品厂地块	原武义神龙浮选厂地块	原浙江欣裕厨具地块	原武义县水泥厂周边地块	原武义县造纸厂周边地块	胡处区块	原凯来工贸地块	原浙江天涯实业有限公司地块	原浙江恒泰机械制造有限公司地块	原浙江天平钢结构制造有限公司地块	原浙江兄弟铜铝管制造有限公司地块	武义县城城中村（江常巷、熟溪村）区块	合 计	备 注
1	土地出让收入	1	1766.20	15868.15	3820.31	121598.51	124982.12	84061.58	32231.83	10796.54	14118.55	63442.70	6345.04	67013.42	546044.96	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	283.48	2546.84	613.16	19516.56	20059.63	13491.88	5173.21	1732.84	2266.03	10182.55	1018.38	10755.65	87640.22	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	52.99	476.04	114.61	3647.96	3749.46	2521.85	966.95	323.90	423.56	1903.28	190.35	2010.40	16381.35	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	211.94	1904.18	458.44	14591.82	14997.85	10087.39	3867.82	1295.58	1694.23	7613.12	761.41	8041.61	65525.40	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	17.66	158.68	38.20	1215.99	1249.82	840.62	322.32	107.97	141.19	634.43	63.45	670.13	5460.45	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	0.88	7.93	1.91	60.80	62.49	42.03	16.12	5.40	7.06	31.72	3.17	33.51	273.02	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	1482.73	13321.31	3207.15	102081.95	104922.49	70569.70	27058.62	9063.70	11852.53	53260.15	5326.66	56257.77	458404.74	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	148.27	1332.13	320.72	10208.19	10492.25	7056.97	2705.86	906.37	1185.25	5326.01	532.67	5625.78	45840.47	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	148.27	1332.13	320.72	10208.19	10492.25	7056.97	2705.86	906.37	1185.25	5326.01	532.67	5625.78	45840.47	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	1186.18	10657.05	2565.72	81665.56	83937.99	56455.76	21646.89	7250.96	9482.02	42608.12	4261.33	45006.21	366723.79	

测算表六：武义县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元																
序 号	项 目	行 次	原武义弘久金属制品厂地块	原武义冲龙浮选厂地块	原浙江欣裕厨具地块	原武义县水泥厂周边地块	原武义县造纸厂周边地块	胡处区块	原凯来工贸地块	原浙江天雁实业有限公司地块	原浙江恒泰机械制造有限公司地块	原浙江天平钢结构制造有限公司地块	原浙江兄弟铜铝管制业有限公司地块	武义县城城中村（江常巷、熟溪村）区块	合 计	备 注
1	土地出让收入	1	1712.64	15386.88	3704.45	117910.54	121191.53	81512.07	31254.27	10469.09	13690.35	61518.54	6152.60	64980.97	529483.94	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	274.88	2469.59	594.56	18924.64	19451.24	13082.69	5016.31	1680.29	2197.30	9873.73	987.49	10429.45	84982.17	
3	国有土地收益金（收入3%）	3=1*3%	51.38	461.61	111.13	3537.32	3635.75	2445.36	937.63	314.07	410.71	1845.36	184.58	1949.43	15884.52	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	205.52	1846.43	444.53	14149.27	14542.98	9781.45	3750.51	1256.29	1642.84	7382.23	738.31	7797.72	63538.07	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	17.13	153.87	37.04	1179.11	1211.92	815.12	312.54	104.69	136.90	615.19	61.53	649.81	5294.84	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	0.86	7.69	1.85	58.96	60.60	40.76	15.63	5.23	6.85	30.76	3.08	32.49	264.74	土地出让收入的万分之五
7	土地出让净收益	7=1-2	1437.76	12917.29	3109.88	98985.90	101740.29	68429.38	26237.96	8788.80	11493.05	51644.82	5165.11	54551.52	444501.77	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	143.78	1291.73	310.99	9898.59	10174.03	6842.94	2623.80	878.88	1149.30	5164.48	516.51	5455.15	44450.18	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	143.78	1291.73	310.99	9898.59	10174.03	6842.94	2623.80	878.88	1149.30	5164.48	516.51	5455.15	44450.18	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	1150.21	10333.83	2487.91	79188.72	81392.23	54743.51	20990.37	7031.04	9194.44	41315.85	4132.09	43641.22	355601.41	

根据上述测算，在按2018年武义县GDP增速6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为378122.76万元；同理计算，在按2018年武义县GDP增速6.5%的90%即5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为366723.79万元；同理计算，在按2018年武义县GDP增速6.5%的80%即5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为355601.41万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的武义县经济十二个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2018年GDP增速(6.5%)的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

4、磐安县

(一)建设单位基本情况

项目实施单位基本情况

单位名称:磐安县城市建设发展有限责任公司

企业住所:浙江省磐安县安文镇海螺街 35 号

企业性质:国有独资企业(法人独资)

法定代表人:马海鹏

注册资本:贰亿元

经营年限:50 年

主营业务:城市拆迁和基础设施项目的开发、建设与管理。

磐安县城市建设发展有限责任公司经磐安县工商行政管理局批准,由马海鹏于 2002 年 5 月 22 日出资成立。

(二)项目概况

1. 项目位置及四至范围

磐安县本次融资涉及柒个土地储备地块,具体情况如下:

(1) 华港塑胶工艺制造有限公司地块

该地块位于磐安县老城区,四至范围为东至山,南至安泰日用品,西到公路,北至路。

(2) 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块

该地块位于磐安县老城区,四至范围为东至山,南至路,西到路,北至华港塑胶工艺制造有限公司。

(3) 磐安县燃料有限公司地块

该地块位于磐安县老城区,四至范围为东至路,南至金国庆,西到路,北至路。

(4) 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块

该地块位于磐安县老城区,四至范围为东至金国庆户,南至金国庆户,西到环城北路,北至水沟。

(5) 绿海工艺厂有限公司地块

该地块位于磐安县老城区,四至范围为东至木材公司,南至木材公司,西到环城北路,北至燃

料公司。

(6) 磐安县安泰电子科技有限公司地块

该地块位于磐安县老城区，四至范围为东至水沟，南至路，西到环城北路，北至燃料公司。

(7) 城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块

该地块位于磐安县老城区，共包含六个区块。其中文明街区块四至范围为东至城滨路，南至海螺街，西至中街，北至城滨路；东溪街南区块四至范围为东至文溪防洪堤，南至文溪街防洪堤与新市路交叉口，西至新里路，北至东溪街；东溪街北区块四至范围为东至文溪，南至东溪街，西至中街，北至海螺街；县府东侧区块四至范围为东至 9 幢、10 幢西侧道路，南至龙山路，西至县政府，北至海螺山；桃坑坞区块四至范围为东至山体，南至造漆厂围墙，西至环城北路，北至城东木工机械厂周围；大田畈区块四至范围为东至昌文路及城上西区块，南至二中操场，西至文溪，北至九安悦龙湾。

2. 项目内容与规模

(1) 华港塑胶工艺制造有限公司地块

该地块土地储备面积为 2.79 亩，可出让面积为 2.79 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

(2) 浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块

该地块土地储备面积为 5.57 亩，可出让面积为 5.57 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

(3) 磐安县燃料有限公司地块

该地块土地储备面积为 7.27 亩，可出让面积为 7.27 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

(4) 中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块

该地块土地储备面积为 1.6 亩，可出让面积为 1.6 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

(5) 绿海工艺厂有限公司地块

该地块土地储备面积为 14.39 亩，可出让面积为 14.39 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

（6）磐安县安泰电子科技有限公司地块

该地块土地储备面积为 3.05 亩，可出让面积为 3.05 亩，均为居住、商业用地，该地块目前已完成征迁工作。

（7）城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块

该地块共包括六个区块，其中文明街区块土地储备面积为 39.51 亩；东溪街南区块土地储备面积为 20.41 亩；东溪街北区块土地储备面积为 26.65 亩；县府东侧区块土地储备面积为 2.21 亩；桃坑坞区块土地储备面积为 22.94 亩；大田畈区块土地储备面积为 33.13 亩；该地块土地储备面积为 144.85 亩，可出让面积为 121.9 亩，均为居住、商业用地，东溪街南区块已完成建设用地出让工作，其余地块目前已完成征迁工作。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

磐安县土地储备中心本次融资涉及柒个土地储备地块，预测项目总投资为 6.5026 亿元，其中：华港塑胶工艺制造有限公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.05 亿元，浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.09 亿元，磐安县燃料有限公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.11 亿元，中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.02 亿元，绿海工艺厂有限公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.27 亿元，磐安县安泰电子科技有限公司地块土地整理储备项目地块总投资 0.07 亿元；城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块土地整理储备项目地块总投资 5.8926 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府土地储备专项债券。

（3）自筹资金来源及落实情况

项目需自筹资金 0.5026 亿元，主要来自 2018 年上半年土地出让收益。

（4）土地储备专项债券募集资金使用计划

根据各区块土地收储资金需求，计划 2018 年将全部土地收储储备专项债券募集资金 6 亿元用于支付柒个区块的土地收购、征迁费用，其中：华港塑胶工艺制造有限公司地块 0.041 亿元，浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块 0.078 亿元，磐安县燃料有限公司地块 0.095 亿元，中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块 0.014 亿元，绿海工艺厂有限公司地块 0.23 亿元，磐安县安

泰电子科技有限公司地块 0.056 亿元；城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块 5.486 亿元。

(三)项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(1)土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，自 2017 年至今，选取磐安县相关地块及周边地区出让老城区住宅商服地块 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 磐安县土地整理储备项目周边土地出让情况表（居住商住用地）

序号	地块名称	区位	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	磐安县东溪街南地块	磐安县老城区	17500	21035	12020	2018.2.12	商住
2	磐安县城五指区块	磐安县老城区	14964	19453.2	13000	2018.4.11	商住
3	磐安县市口区块	磐安县老城区	26665	20265.40	7600	2018.7.25	商住

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住土地价格预测表

序号	地块名称	占地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单价 (元/m ²)	权重	计算权重(元/m ²)
1	磐安县东溪街南地块	17500.00	21035.00	12020	0.5	6010
2	磐安县城五指区块	14964.00	19453.20	13000	0.4	5200
3	磐安县市口区块	26665.00	20265.40	7600	0.1	760
	综合单位地价					11970

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为 2018 年 GDP (6.5%) 增速，现预测项目出让区土地价格如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地性质	预测单位地价					
		2018	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
华港塑胶工艺制造有限公司地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94
浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94
磐安县燃料有限公司地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94
中国石化销售有限公司浙	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94

江磐安石油支公司地块							
绿海工艺厂有限公司地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94
磐安县安泰电子科技有限公司地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94
城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块	商住	11970.00	12748.05	13576.67	14459.16	15399.00	16399.94

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2018 年磐安县 GDP 增速(6.5%)的 100%, 90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目周期内实现土地出让收入情况如下:

测算表一:预计土地价格增速为 2018 年磐安县 GDP 增幅(6.5%)

金额单位:人民币万元

序号	项目	2018	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	华港塑胶工艺制造有限公司地块	2226.42	2371.14	2525.26	2689.40	2864.22	3050.39
2	浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块	4444.86	4733.78	5041.47	5369.17	5718.16	6089.84
3	磐安县燃料有限公司地块	5801.46	6178.55	6580.16	7007.87	7463.38	7948.50
4	中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块	1276.80	1359.79	1448.18	1542.31	1642.56	1749.33
5	绿海工艺厂有限公司地块	11483.22	12229.63	13024.56	13871.15	14772.78	15733.00
6	磐安县安泰电子科技有限公司地块	2433.90	2592.10	2760.59	2940.03	3131.13	3334.65
7	城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块	115725.96	123248.15	131259.28	139791.10	148877.58	158554.57

测算表二:预计土地价格增速为 2018 年磐安县 GDP 增速 6.5%的 90%, 即增幅 5.85%

金额单位:人民币万元

序号	项目	2018	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	华港塑胶工艺制造有限公司地块	2226.42	2356.67	2509.85	2672.99	2846.73	3031.77
2	浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块	4444.86	4704.88	5010.70	5336.40	5683.26	6052.67
3	磐安县燃料有限公司地块	5801.46	6140.85	6540.00	6965.10	7417.83	7899.99

4	中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块	1276.80	1351.49	1439.34	1532.90	1632.54	1738.65
5	绿海工艺厂有限公司地块	11483.22	12154.99	12945.06	13786.49	14682.62	15636.98
6	磐安县安泰电子科技有限公司地块	2433.90	2576.28	2743.74	2922.08	3112.02	3314.30
7	城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块	115725.96	122495.93	130458.16	138937.91	147968.94	157586.87

测算表三:预计土地价格增速为 2018 年磐安县 GDP 增速 6.5%的 80%，即增幅 5.2%

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	华港塑胶工艺制造有限公司地块	2226.42	2342.19	2494.44	2656.57	2829.25	3013.15
2	浙江省磐安县安泰日用品有限公司地块	4444.86	4675.99	4979.93	5303.63	5648.36	6015.51
3	磐安县燃料有限公司地块	5801.46	6103.14	6499.84	6922.33	7372.28	7851.48
4	中国石化销售有限公司浙江磐安石油支公司地块	1276.80	1343.19	1430.50	1523.48	1622.51	1727.97
5	绿海工艺厂有限公司地块	11483.22	12080.35	12865.57	13701.83	14592.45	15540.96
6	磐安县安泰电子科技有限公司地块	2433.90	2560.46	2726.89	2904.14	3092.91	3293.95
7	城中村改造区块、大田畈、桃花坞地块	115725.96	121743.71	129657.05	138084.73	147060.30	156619.16

(3) 土地出让收益预测

按自融资开始日起第五年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：磐安县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（6.5%）

金额单位：人民币万元											
序 号	项 目	行次	华港塑胶 工艺制造 有限公司 地块	浙江省磐安 县安泰日用 品有限公司 土地	磐安县燃 料有限公 司土地	中国石化销 售有限公司 浙江磐安石 油支公司土 地	绿海工艺 厂有限公 司土地	磐安县安 泰电子科 技有限公 司土地	城中村改造 区块、大田 畈、桃花坞 土地	合 计	备 注
1	土地出让收入	1	3050.39	6089.84	7948.50	1749.33	15733.00	3334.65	158554.57	196460.29	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	489.59	977.42	1275.73	280.77	2525.15	535.21	25448.01	31531.88	
3	国有土地收益金（收入5%）	3=1*3%	91.51	182.70	238.46	52.48	471.99	100.04	4756.64	5893.81	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	366.05	730.78	953.82	209.92	1887.96	400.16	19026.55	23575.23	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	30.50	60.90	79.49	17.49	157.33	33.35	1585.55	1964.60	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.53	3.04	3.97	0.87	7.87	1.67	79.28	98.23	土地出让收入的万 分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2560.80	5112.42	6672.77	1468.56	13207.86	2799.44	133106.56	164928.41	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	256.08	511.24	667.28	146.86	1320.79	279.94	13310.66	16492.84	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	256.08	511.24	667.28	146.86	1320.79	279.94	13310.66	16492.84	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2048.64	4089.94	5338.21	1174.85	10566.29	2239.55	106485.25	131942.73	

测算表五：磐安县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.85%）

金额单位:人民币万元											
序 号	项 目	行次	华港塑胶 工艺制造 有限公司 地块	浙江省磐安 县安泰日用 品有限公司 土地	磐安县燃 料有限公 司土地	中国石化销 售有限公司 浙江磐安石 油支公司土 地	绿海工艺 厂有限公 司土地	磐安县安 泰电子科 技有限公 司土地	城中村改造 区块、大田 畈、桃花坞 土地	合计	备注
1	土地出让收入	1	3031.77	6052.67	7899.99	1738.65	15636.98	3314.30	157586.87	195261.23	
2	政府提留及交易税费	2=3+4+5+6	486.60	971.45	1267.95	279.05	2509.74	531.95	25292.69	31339.43	
3	国有土地收益金（收入5%）	3=1*3%	90.95	181.58	237.00	52.16	469.11	99.43	4727.61	5857.84	土地出让收入的 3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	363.81	726.32	948.00	208.64	1876.44	397.72	18910.42	23431.35	土地出让收入的 12%
5	交易手续费	5=1*1%	30.32	60.53	79.00	17.39	156.37	33.14	1575.87	1952.61	土地出让收入的 1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.52	3.03	3.95	0.87	7.82	1.66	78.79	97.63	土地出让收入的万 分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2545.17	5081.22	6632.04	1459.60	13127.25	2782.36	132294.18	163921.81	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	254.52	508.12	663.20	145.96	1312.72	278.24	13229.42	16392.18	纯收益的 10%
9	土地储备资金	9=7*10%	254.52	508.12	663.20	145.96	1312.72	278.24	13229.42	16392.18	纯收益的 10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2036.14	4064.98	5305.63	1167.68	10501.80	2225.88	105835.34	131137.45	

测算表六：磐安县土地储备区块第五年土地出让收益测算表（5.2%）

金额单位：人民币万元											
序 号	项 目	行次	华港塑胶工艺制 造有限公司地块	浙江省磐安县安泰日 用品有限公司土地	磐安县燃料有 限公司土地	中国石化销售有 限公司浙江磐安 石油支公司土地	绿苑工艺广有 限公司土地	磐安县安泰电 子科技有限公司土 地	城中村改造区块、大 田畝、桃花坞土地	合计	备注
1	土地出让收入	1	3013.15	6015.51	7851.48	1727.97	15540.96	3293.95	156619.16	194062.18	
2	政府预留及交易税费	2=3+4+5+6	483.61	965.49	1260.16	277.34	2494.32	528.68	25137.38	31146.98	
3	国有土地收益金（收入5%）	3=1*3%	90.39	180.47	235.54	51.84	466.23	98.82	4698.57	5821.87	土地出让收入的3%
4	补充社会保障资金	4=1*12%	361.58	721.86	942.18	207.36	1864.91	395.27	18794.30	23287.46	土地出让收入的12%
5	交易手续费	5=1*1%	30.13	60.16	78.51	17.28	155.41	32.94	1566.19	1940.62	土地出让收入的1%
6	印花税	6=1*0.05%	1.51	3.01	3.93	0.86	7.77	1.65	78.31	97.03	土地出让收入的万分之五
7	土地出让纯收益	7=1-2	2529.54	5050.02	6591.32	1450.63	13046.63	2765.27	131481.79	162915.20	
8	廉租房保障资金	8=7*10%	252.95	505.00	659.13	145.06	1304.66	276.53	13148.18	16291.52	纯收益的10%
9	土地储备资金	9=7*10%	252.95	505.00	659.13	145.06	1304.66	276.53	13148.18	16291.52	纯收益的10%
10	用于资金平衡土地相关收益	10=1-2-8-9	2023.63	4040.01	5273.05	1160.51	10437.31	2212.22	105185.43	130332.16	

根据上述测算，在按 2018 年磐安县 GDP 增速 6.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 131942.73 万元；同理计算，在按 2018 年磐安县 GDP 增速 6.5%的 90%即 5.85%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 131137.45 万元；同理计算，在按 2018 年磐安县 GDP 增速 6.5%的 80%即 5.2%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 130332.16 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的磐安县六个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（6.5%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、土地储备专项债券方案总体评价

（一）评价要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62 号)，推出土地储备专项债券。同年财政部公布财预[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，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，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映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。

（1）资金充足性

本项目积极响应并遵循国务院在 2014 年发布的国发[2014] 43 号《关于加强地方政府性债务管理的意见》，明确提出剥离融资平台公司政府融资职能，建立规范的地方政府举债融资机制，并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面，本次项目收益与融资自求平衡的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土的专项债券发行可满足土地储备项目的融资需求，深化财政与金融互动，引导社会资本加大投入，更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面，本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接，有利于防范和化解专项债务风险，通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制，推进地方政府债券的市场化改革。当前，我国处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期，土地储备项目需要大量资金支持。本次项目收益与融资自求平衡的专项债券项目旨在打造立足于我国国情，从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

（2）资金稳定性

根据专项债券发行计划，本次券发行金额为 53.2 亿元，期限为 5 年。债券与总投资之间差额由资本金等自筹资金方式投入。

根据提供的数据，本债券对应地块土地出让预计从 2018 年开始，至 2022 年完成，土地出让收入现金净流入为 160.50 亿元。在债券存续期内，土地出让净收入可有效覆盖债券对应地块土地收储及整理成本、债券利息支出。土地出让结束后的留存资金可以支付后期债券存续期间的利息支

出以及到期的本金偿还支出。期末项目累计净现金结余 93.52 亿元，本项目资金稳定性总体上可以得到保证。

（3）总体评价

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为发行土地储备专项债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措。同时，土地出让金收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足债券发行还本付息要求。

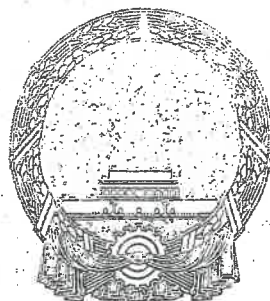
综上所述，此次金华市发行的土地储备专项债券所对应的项目均可实现项目收益与融资自求平衡。

附录一：现金流分析

根据提供的《资金平衡方案》中的资金投入及土地出让金额与进度（第一年资本金额外筹措发行费用），债券利率暂按 3.6%，债券按年支付利息，到期后一次偿还本金（第一次支付利息时间为 2019 年 9 月）进行了现金流分析测算如下表：

单位万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流模拟测算表							
现金流入							
资本金流入	591,078.08						584,078.08
债券资金流入	532,000.00						532,000.00
其他融资资金流入							
土地出让现金净流入					1,604,974.51		1,604,974.51
现金流入总额	1,123,078.08				1,604,974.51		2,728,052.59
现金流出							
建设期资金流出	1,165,053.08						1,165,053.08
运营期现金流出							
债券还本付息		19,152.00	19,152.00	19,152.00	19,152.00	551,152.00	627,760.00
现金流出总额	1,165,053.08	19,152.00	19,152.00	19,152.00	19,152.00	551,152.00	1,792,813.08
现金净流量							
当年项目现金净流入	-41,975.00	-19,152.00	-19,152.00	-19,152.00	1,585,822.51	-551,152.00	935,239.51
期末项目累计现金结存额	-41,975.00	-61,127.00	-80,279.00	-99,431.00	1,486,391.51	935,239.51	
平均偿债覆盖率							1.52



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913307027176653091 (1/1)

名称 金华安泰会计师事务所有限责任公司
类型 有限责任公司
住所 浙江省金华市婺城区八一北街118号汇金国际商务中心八楼
法定代表人 夏祖兴
注册资本 壹佰万元整
成立日期 1999年08月02日
营业期限 1999年08月02日至2019年08月02日止
经营范围 审查企业会计报表、验证企业资本；企业合并、分立、清算的财务审计；工程咨询；工程造价咨询；税务代理；会计业务咨询、代理记账；培训会计人员、其他会计咨询业务。 工商事务代理。（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



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告