郑州高新区

2026年运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地项目（第一批 •标段2）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

郑州高新技术产业开发区2026 年运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地项目(第一批 •标段 2)

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2025】第 1231 号

我们接受委托，对郑州高新技术产业开发区2026 年运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地项目(第一批 •标段2)（以下简称“本项目”）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 号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该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。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，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。

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

本项目拟收回收购的3宗存量闲置土地分布在郑州市高新技术开发区中心城区规划区内，拟收储土地面积合计 112655.96平方米（合 168.99亩），拟收储土地基本情况如下表：

表 1：回收存量闲置土地基本信息表

序号	区县	土地使用权人	土地证号	土地位置	土地面积（亩）	宗地面积（㎡）	土地用途	地块标识码
1	郑州高新区	郑州郑高高揽置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0028962号	枣园路东、明达路南	62.56	41705.63	城镇住宅用地	4101022025R001259
2	郑州高新区	郑州西美置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0109254号	滨河路北、双桥东路西	68.27	45512.81	城镇住宅用地	4101022025R001248
3	郑州高新区	郑州郑高高展置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0174829号	梧桐街南、黄兰路西	38.16	25437.52	商业服务用地	4101022025R001529
					168.99	112655.96		

2、项目建设周期

本项目建设周期为 2 年， 从2026年至2027年。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1 建设规模及建设内容

拟收回收购存量闲置土地储备项目包括土地收储、收储土地的管护与利用、收储土地的出让。

1、土地收储：通过征用、收购、置换等方式依法取得土地，并将取得的土地集中至土地储备库。

2、收储土地的管护与利用：对储备的土地进行管理和保护，确保其价值和用途。

3、收储土地的出让：本项目收储的土地包括商服用地和住宅用地，全部为可以出让方式供应的土地，将全部以挂牌、拍卖的方式出让。

本项目拟收储共3块土地，合计土地面积168.99亩，拟收回收购土地原出让金合计为123,727.15万元，收储土地评估价款金额为合计为92,881.71万元，根据《郑州市人民政府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》（郑政文〔2025〕31号），收地价格以基础价格为基础，根据市场形势、合同履约等情况，与土地使用权人协商一致后经集体决策确定。基础价格按土地市场评估价格确定，相较企业土地成本就低，收购价格最低可按照基础价格的95%，综合各方因素，本次收购最终确定的土地收购价格为92,881.71万元。项目所含地块已纳入郑州市2026年土地储备计划，项目所含地块收储价格已经公示，且已报相关政府批准确认。

表 2 项目主要建设技术指标一览表

序号	土地使用权人	土地证号	土地面积（亩）	土地出让金（万元）	合计金额（万元）	评估价款（万元）	折扣率（评估价/出让价）	基础价格（万元）	确定收购价格（万元）
1	郑州郑高高揽置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0028962号	62.56	50,111.00	50,174.56	39,341.85	78.51%	39,341.85	39,341.85
2	郑州西美置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0109254号	68.27	42,950.73	43,021.00	34,327.55	79.92%	34,327.55	34,327.55
3	郑州郑高高展置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0174829号	38.16	26,908.67	26,908.67	19,212.31	71.40%	19,212.31	19,212.31
			168.99	119970.4	120,104.23	92881.71		92881.71	92881.71

3.2 投资估算

本项目总投资 92,881.71万元。总投资构成如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地证号	土地性质	位置	面积（亩）	概算投资（万元）
1	郑州高揽（住宅）	豫（2023）郑州市不动产权第0028962号	城镇住宅用地	枣园路东、明达路南	62.56	39,341.85
2	郑州西美（住宅）	豫（2023）郑州市不动产权第0109254号	城镇住宅用地	滨河路北、双桥东路西	68.27	34,327.55
3	郑州高展（商业）	豫（2023）郑州市不动产权第0174829号	商业服务用地	梧桐街南、黄兰路西	38.16	19,212.31
	合计				168.99	92,881.71

3.3 资金筹措计划

本项目总投资为92,881.71万元，拟申请财政资金34,881.71万元，占总投资比例为37.55%，申请政府专项债资金58,000.00万元，占总投资比例为62.45%。本项目计划申请使用债券资金总额58,000.00万元，已于2026年使用债券资金12,800.00万元，本次申请使用4,500.00万元。

金额单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计	比例
1	财政资金	34,881.71	34,881.71	37.55%
2	专项债券资金	58,000.00	58,000.00	62.45%
	合计	92,881.71	92,881.71	100.00%

4、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式，项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

债券资金申请单位为郑州高新技术产业开发区土地储备中心，项目资产登记单位为郑州高新技术产业开发区土地储备中心。

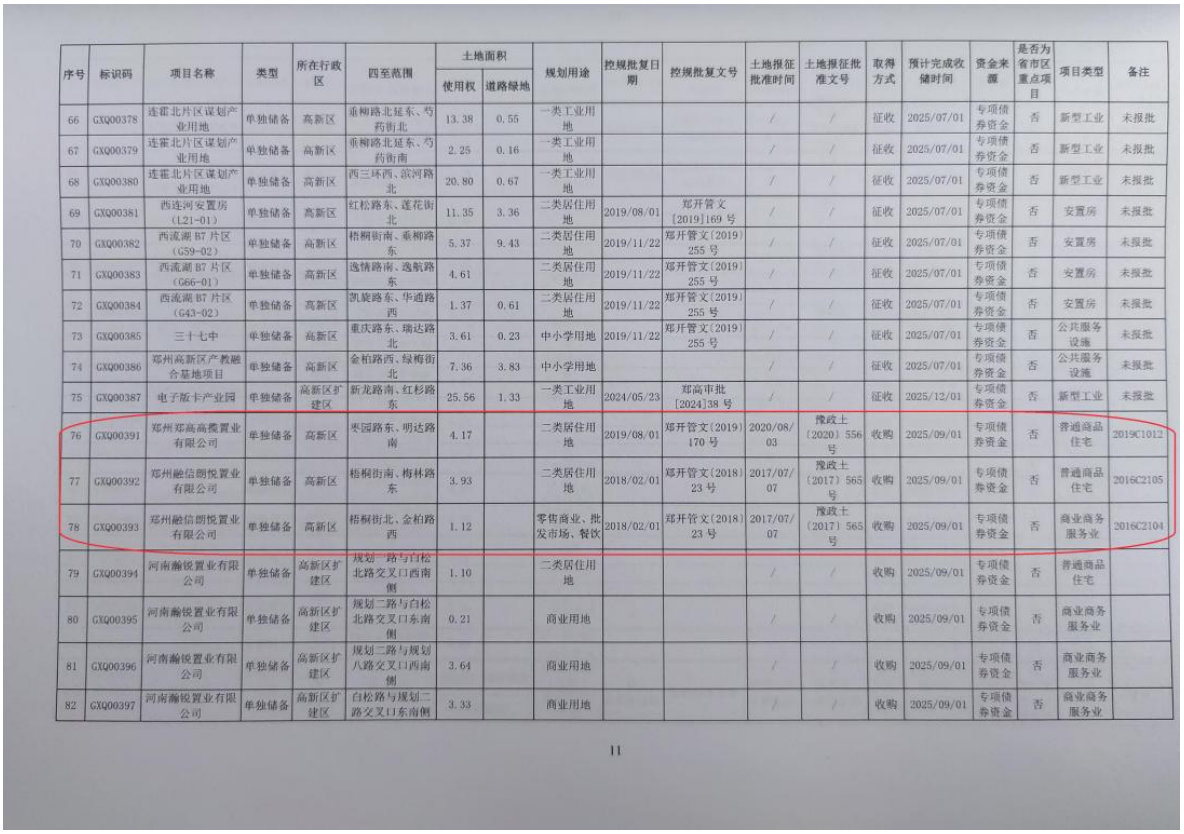
项目完工后由郑州高新技术产业开发区土地储备中心委托相应第三方负责运营管理。

按照实施计划，债券资金的具体拨付流程为申请债券资金到位后，财政直接拨付给郑州高新技术产业开发区土地储备中心。

为保证专项债券还本付息，该项目运营后债券存续期内的收入，在扣除运营成本支出后，由财政统筹进行还本付息。该项目不存在应由项目单位自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

5、项目建设手续审批情况

（1）本项目中拟收回收购的地块已经纳入土地市场动态监测与监管系统中经省自然资源主管部门审核的处置存量闲置土地清单，且纳入郑州市人民政府批准的土地储备计划。



序号	标识码	项目名称	类型	所在行政区	四至范围	土地面积		规划用途	控规批复日期	控规批复文号	土地报征批准时间	土地报征批准文号	取得方式	预计完成收储时间	资金来源	是否为省市区重点项目	项目类型	备注
						使用权	道路绿地											
66	GXQ00378	连霍北片区谋划产业用地	单独储备	高新区	垂柳路北延东、芍药街北	13.38	0.55	一类工业用地			/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	新型工业	未报批
67	GXQ00379	连霍北片区谋划产业用地	单独储备	高新区	垂柳路北延东、芍药街南	2.25	0.16	一类工业用地			/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	新型工业	未报批
68	GXQ00380	连霍北片区谋划产业用地	单独储备	高新区	西三环西、淇河路北	20.80	0.67	一类工业用地			/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	新型工业	未报批
69	GXQ00381	西连河安置房（L21-01）	单独储备	高新区	红松路东、莲花街北	11.35	3.36	二类居住用地	2019/08/01	郑开管文〔2019〕169号	/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	安置房	未报批
70	GXQ00382	西流湖B7片区（G59-02）	单独储备	高新区	梧桐街南、垂柳路东	5.37	9.43	二类居住用地	2019/11/22	郑开管文〔2019〕255号	/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	安置房	未报批
71	GXQ00383	西流湖B7片区（G66-01）	单独储备	高新区	逸情路南、逸航路东	4.61		二类居住用地	2019/11/22	郑开管文〔2019〕255号	/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	安置房	未报批
72	GXQ00384	西流湖B7片区（G43-02）	单独储备	高新区	凯旋路东、华通路西	1.37	0.61	二类居住用地	2019/11/22	郑开管文〔2019〕255号	/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	安置房	未报批
73	GXQ00385	三十七中	单独储备	高新区	重庆路东、瑞达路北	3.61	0.23	中小学用地	2019/11/22	郑开管文〔2019〕255号	/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	公共服务设施	未报批
74	GXQ00386	郑州高新区产教融合基地项目	单独储备	高新区	金柏路西、绿梅街北	7.36	3.83	中小学用地			/	/	征收	2025/07/01	专项债券资金	否	公共服务设施	未报批
75	GXQ00387	电子版卡产业园	单独储备	高新区扩建区	新龙路南、红杉路东	25.56	1.33	一类工业用地	2024/05/23	郑高审批〔2024〕38号	/	/	征收	2025/12/01	专项债券资金	否	新型工业	未报批
76	GXQ00391	郑州郑高高揽置业有限公司	单独储备	高新区	枣园路东、明达路南	4.17		二类居住用地	2019/08/01	郑开管文〔2019〕170号	2020/08/03	豫政土〔2020〕556号	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	普通商品住宅	2019C1012
77	GXQ00392	郑州融信朗悦置业有限公司	单独储备	高新区	梧桐街南、梅林路东	3.93		二类居住用地	2018/02/01	郑开管文〔2018〕23号	2017/07/07	豫政土〔2017〕565号	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	普通商品住宅	2016C2105
78	GXQ00393	郑州融信朗悦置业有限公司	单独储备	高新区	梧桐街北、金柏路西	1.12		零售商业、批发市场、餐饮	2018/02/01	郑开管文〔2018〕23号	2017/07/07	豫政土〔2017〕565号	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	商业商务服务业	2016C2104
79	GXQ00394	河南瀚锐置业有限公司	单独储备	高新区扩建区	规划一路与白松北路交叉口西南侧	1.10		二类居住用地			/	/	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	普通商品住宅	
80	GXQ00395	河南瀚锐置业有限公司	单独储备	高新区扩建区	规划二路与白松北路交叉口东南侧	0.21		商业用地			/	/	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	商业商务服务业	
81	GXQ00396	河南瀚锐置业有限公司	单独储备	高新区扩建区	规划二路与规划八路交叉口西南侧	3.64		商业用地			/	/	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	商业商务服务业	
82	GXQ00397	河南瀚锐置业有限公司	单独储备	高新区扩建区	白松路与规划二路交叉口东南侧	3.33		商业用地			/	/	收购	2025/09/01	专项债券资金	否	商业商务服务业	

11

（2）项目单位已至郑州市不动产登记中心查询土地登记情况，最新的查询结果如下：

序号	土地使用权人	土地证号	土地抵押信息	土地查封信息
1	郑州郑高高揽置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0028962号	2026/08/10查询：无	2026/08/10查询：无
2	郑州西美置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0109254号	2026/08/10查询：2024/5/20 抵押设立登记 权利人：河南资产管理有限公司 抵押金额：50000万元	2026/08/10查询：无
3	郑州郑高高展置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0174829号	2026/08/10查询：无	2026/08/10查询：无

郑州市自然资源和规划局高新分局关于使用专项债券收回收购在押存量闲置土地的措施，根据批准额度确定收购地块，由权利人解押后再与其签订《土地收储合同》，标明土地使用权注销后《土地收储合同》生效，并依据《土地收储合同》约定方式支付收购价款。

（3）本项目中拟收回收购的地块已在信息系统中已经生成地块标识码，并由备案的土地估价机构出具土地市场价格评估报告。

2025年04月10日，本项目收储价格已经在郑州高新技术产业开发区管理委员会网站（https://www.zzgx.gov.cn/tzgg/9221282.jhtml）进行公示。



郑州高新技术产业开发区管理委员会

郑州高新技术产业开发区2025年第一批运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地价格公示

序号	用地单位	用地位置	土地面积（平方米）	土地用途	收购价格（万元）
1	郑州郑高高揽置业有限公司	高新区枣园路东、明达路南	41795.63	城镇住宅用地、地下空间用途为交通服务场站用地	39341.85
2	郑州西美置业有限公司	高新区滨河路北、双桥东路西	45512.81	城镇住宅用地、地下空间用途为交通服务场站用地	34327.55
3	郑州郑高高展置业有限公司	高新区梧桐街南、黄兰路西	25437.52	商务金融兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地（地下空间为交通服务场站）	19212.31
4	郑州融信朗悦置业有限公司	高新区梧桐街南、梅林路东	39316.99	城镇住宅用地、地下空间用途为交通服务场站用地	28945.5215
5	郑州融信朗悦置业有限公司	高新区梧桐街北、金帆路西	11164.94	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地（地下空间为交通服务场站）	7364.894

任何单位和个人对公示数据内容有异议的，可向郑州市自然资源和规划局高新分局反映。单位反映情况的需加盖公章，个人反映情况的要签署真实姓名，并留下联系电话、地址、邮编。

公示时间：2025年4月10日-2025年4月16日

公示机关：郑州市自然资源和规划局高新分局

地址：郑州高新技术产业开发区智慧产业园17号楼13楼B1305

联系电话：0371-67986988

邮箱：zzgxqtdcbzx@126.com

2025年04月10日，郑州高新区出具了《郑州高新区土地规划和委员会会议纪要》（[2025]9号），会议研究决定了关于土储专项债的有关事宜，集体研究决定得了收储价格，会议研究确定郑州郑高高揽置业有限公司-豫(2023)郑州市不动产权第0028962号的收地价格为:39341.85万元；郑州西美置业　有限公司-豫(2023)郑州市不动产权第0109254号的收地价格为:34327.55万元;郑州郑高高展置业有限公司-豫(2023)郑州市不动产权第 0174829号的收地价格为:19212.31万元;郑州融信朗悦置业有限公司-豫(2019)郑州市不动产权第0364595号的收地价格为:28945.5215万元;郑州融信朗悦置业有限公司-豫(2019)郑州市不动产权第0364630号的收地价格为:7364.894万元。同意5宗国有建设用地的收地方案;依据郑政文[2025]31号及豫自然资发[2025]17号关于企业土地成本认定及审核程序要求，结合高新实际，由自然资源和规划分局根据企业提供的土地成本相关证明材料出具土地成本认定意见。

（4）2025年04月11日，郑州自然资源和规划局高新分局通过了《关于郑州高新区2025年第一批收回收购存量闲置土地企业成本认定意见》，依据郑政文[2025]31号及豫自然资发[2025]17号关于企业土地成本认定及审核程序要求，经土规委会研究并结合高新区实际，通过核实企业提供的土地成本相关证明材料。

（5）2025年04月15日，河南瑞成土地房地产评估有公司已出具《土地估价报告》。（河南瑞成土地房地产评估有公司为经河南省自然资源厅备案的土地评估机构）

（6）2025年04月17日，郑州自然资源和规划局高新分局通过了《郑州高新技术产业开发区2025年第二批运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地项目是否符合国土空间总体规划和详细规划的说明》。

（7）2025年07月24日，郑州高新区土地和规划委员会[2025]18号通过了郑州高新区土地和规划委员会会议纪要，通过集体决策研究通过了《关于第二批专项债储备事宜》、《郑州高新技术产业开发区政府关于河南海琛置业有限公司国有建设用地初步方案》、《郑州高新技术产业开发区政府关于河南海思置业有限公司国有建设用地初步方案》、《郑州高新技术产业开发区政府关于河南海悦置业有限公司国有建设用地初步方案》。

（9）2025年04月24日，郑州市自然资源和规划局（高新区）文件《郑州市自然资源和规划局关于郑州高新技术产业开发区2025年第一批运用地方政府专项债券资金收回收购五宗国有建设用地价格及方案的请示》（郑高自然资[2025]12号），郑州市自然资源和规划局（高新分局）拟按照公示价格收购五宗土地，并按照收购方案开展运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地。现将拟定的收地价格及方案报市政府审批。

（10）2025年04月25日，郑州市人民政府（高新区）通过了《关于郑州高新技术产业开发区2025年第一批运用地方政府专项债券资金收回收购五宗国有建设用地价格及方案的批复》（郑政高函[2025]17号），同意郑州市自然资源和规划局（高新分局）拟按照公示价格收购五宗国有建设土地

二、项目应付本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目计划申请使用债券资金总额58,000.00万元，已于2026年使用债券资金12,800.00万元，本次申请使用4,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。本项目还本付息如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		58,000.00		58,000.00	4.00%	2,320.00	2320
第 2 年	58,000.00			58,000.00	4.00%	2,320.00	2320
第 3 年	58,000.00			58,000.00	4.00%	2,320.00	2320
第 4 年	58,000.00			58,000.00	4.00%	2,320.00	2320
第 5 年	58,000.00			58,000.00	4.00%	2,320.00	2320

第 6 年	58,000.00			58,000.00	4.00%	2,320.00	2320
第 7 年	58,000.00		58,000.00	58,000.00	4.00%	2,320.00	60320
合计		58,000.00	58,000.00			16,240.00	74,240.00

三、现金流入基本假设条件及依据

1、基本假设

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据郑州市统计局统计公报，郑州市 2015 年-2024 年全市生产总值

（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、8.50%、8.20%、8.10%、6.50%、3.00%、4.70%、1.00%、7.40%、5.70%，近十年平均增速 6.32%，考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 7.00% 的平均增长率逐年递增；

2、收入分析

项目存续期内，本项目土地出让收入合计 136,916.29万元。

（1）土地出让收入

① 拟出让面积

根据本项目的收储计划，本次拟收回收购闲置土地3宗，其中在郑州高新区总体规划确定的中心城区规划区内的地块3宗。项目收储总面积为168.99亩，其中住宅用地2宗，面积130.83亩；商服用地1宗，面积38.16亩。

序号	区县	土地使用权人	土地证号	土地位置	土地面积（亩）	土地用途	可供出让的土地面积（亩）
1	郑州高新区	郑州郑高高揽置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0028962号	枣园路东、明达路南	62.56	城镇住宅用地	62.56
2	郑州高新区	郑州西美置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0109254号	滨河路北、双桥东路西	68.27	城镇住宅用地	68.27
3	郑州高新区	郑州郑高高展置业有限公司	豫（2023）郑州市不动产权第0174829号	梧桐街南、黄兰路西	38.16	商业服务用地	38.16
					168.99		168.99

②出让价格

根据中国土地市场网出让信息查询，本项目区域内近四年土地出让价格如下：

2021年高新区成交地块情况表

序号	挂牌号	位置	使用面积	成交价（万元）	土地性质	成交单价（万元/亩）
1	郑政高出〔2021〕4号（网）土地	雪松路东、落樱街（现银桂街）北	36715.14	39105	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	710.06
2	郑政高出〔2021〕5号（网）土地	雪松路东、金桂街南	49963.37	53102	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	708.55
3	郑政高出〔2021〕7号（网）土地	郁香路西、欢河路南	55111.41	72900	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	881.85
4	郑政高出〔2021〕8号（网）土地	红松路西、金盏街北、雀梅街南、川杨路东	46750.17	53455	零售商业、餐饮、旅馆兼容商务金融	762.28
5	郑政高出〔2021〕9号（网）土地	绿梅街南、金柏路东、雪梅街北、红杉路西	109944.27	120670	零售商业、餐饮、旅馆兼容商务金融	731.70

2022年高新区土地成交情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积	成交价（万元）	土地性质	土地单价
1	郑政高出〔2022〕1号	弯月西路南、欢河路东	28338.23	38606	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	908.22
2	郑政高出〔2022〕2号（网）	东风路南、冉屯西路东	96024.98	115944	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	804.96
3	郑政高出〔2022〕6号	梧桐街北、红杉路东	36919.44	37730	商品住宅	681.31
4	郑政高出〔2022〕7号	枣园路东、明达路南	41705.63	50111	商品住宅	801.03

2023年高新区成交土地情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积（㎡）	成交价（万元）	土地性质	土地单价
1	郑政高出〔2022〕11号（网）土地	五龙口南路南、电厂路东	28311.4	49277	城镇住宅（地下交通服务场站用地）；	1160.36
2	郑政高出〔2023〕2号（网）	科学大道北、金柏路东	26903.02	26316	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆兼容商务金融用地	652.12

3	郑政高出〔2023〕3号（网）	青杨街北、河阳路西	65187.24	63347	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	647.85
4	郑政高出〔2023〕4号（网）	玉兰街北、长椿路西	18957.83	2558	工业用地，地下交通服务场站用地	89.95
5	郑政高出〔2023〕5号	文竹街北、创新大道西	21618.46	1249	工业用地，地下交通服务场站用地	38.52
6	郑政高出〔2023〕6号	红杉路东、文竹街北	33350.29	3005	工业用地，地下交通服务场站用地	60.07
7	郑政高出〔2023〕7号	金盏街北、健杨路东	17194.47	2324	工业用地（新型工业用地），地下交通服务场站用地	90.11
8	郑政高出〔2023〕8号	梧桐街南、银兰路西	19585.53	1294	工业用地，地下交通服务场站用地	44.05
9	郑政高出〔2023〕9号	花柏路东、金盏街南	83225.74	7837	工业用地，地下交通服务场站用地	62.78
10	郑政高出〔2023〕10号	河阳路北、金柏路东	13521.22	1187	工业用地，地下交通服务场站用地	58.53
11	郑政高出〔2023〕11号	金柏路西、青梅街北	129509.57	8435	工业用地，地下交通服务场站用地	43.42
12	郑政高出〔2023〕12号	玉兰西街南、紫竹路东	16149.01	1456	工业用地	60.11
13	郑政高出〔2023〕13号	玉兰西街南、紫竹路东	70290.99	6285	工业用地，地下交通服务场站用地	59.61

2024年高新区成交土地情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积（㎡）	成交价（万元）	土地性质	成交单价（万元/亩）
1	郑政高出〔2024〕12号（网）	金柏路东、青梅街南	6720.82	392	工业用地，地下交通服务场站用地	38.88
2	郑政高出〔2024〕13号（网）	枫香街北、金柏路西	24560.19	1437	工业用地，地下交通服务场站用地	39.01
3	郑政高出〔2024〕9号（网）	莲花街南、创新大道东	55453.33	43115	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	518.33
4	郑政高出〔2024〕10号（网）	银屏路东、国槐街南	52289.48	67658	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	862.61
5	郑政高出〔2024〕8号	创新大道西、梧桐街北	90918.86	8055	工业用地，地下交通服务场站用地	59.06
6	郑政高出〔2024〕6号	青梅街南、金柏路西	57452.46	2215	工业用地，地下交通服务场站用地	25.70
7	郑政高出〔2024〕7号	金盏街北、梅林路东	9611.98	711	工业用地，地下交通服务场站用地	49.31
8	郑政高出〔2024〕4号	文竹街南、雪兰路东	21427.58	2008	工业用地，地下交通服务场站用地	62.47
9	郑政高出〔2024〕5号	金盏街北、红杉路西	175346.14	12884	工业用地、地下交通服务场站用地	48.99

10	郑政高出〔2024〕2号	文竹街北、雪兰路东	17891.36	1050	工业用地，地下交通服务场站用地	39.13
11	郑政高出〔2024〕1号	青梅街南、金柏路东	13738.48	748	工业用地（新型工业用地），地下交通服务场站用地	36.30
12	郑政高出〔2023〕16号	健杨路东、雀梅街北	6002.05	1259	文化设施兼容医疗卫生、社会福利用地	139.84
13	郑政高出〔2023〕18号	文竹街南、创新大道西	40978.93	3785	工业用地，地下交通服务场站用地	61.58
14	郑政高出〔2023〕17号	雪兰路西、文竹街北	16667.13	737	工业用地，地下交通服务场站用地	29.48
15	郑政高出〔2023〕19号	药厂街北、金梭路西	45171.14	6121	工业用地（新型产业用地），地下交通服务场站用地	90.34
16	郑政高出〔2023〕15号	红杉路西、河阳路北	49359.1	6093	工业用地（新型产业用地），地下交通服务场站用地	82.29

2025年高新区成交土地情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积（㎡）	成交价（万元）	土地性质	成交单价（万元/亩）
1	郑政高出[2024]15号（网）	玫瑰街南、西四环辅道西	6799.66	1316	交通服务场站用地	129.03
2	郑政高出[2025]1号（网）	枫香街南、黄兰路西	2344.07	3807	零售商业	1082.74
3	郑政高出〔2025〕2号（网）	金盏街北、花柏路西	25678.91	1391	工业用地，地下交通服务场站用地	36.11
4	郑政高出[2025]3号（网）	创新大道东、金盏街北	57769.42	5211	工业用地、交通服务场站用地	60.14
5	郑政高出[2025]5号（网）	杜鹃街南（原火炬街）、红叶路东	4117.51	872	交通服务场站用地（地下交通服务场站用地，零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地）	141.19
6	郑政高出[2025]7号（网）	梧桐街南、雪兰路东	19585.43	1167	工业用地，（地下交通服务场站用地）	39.72
7	郑政高出〔2025〕6号（网）	杜英街南、银兰路西	27049.73	2321	工业用地，地下交通服务场站用地	57.20
8	郑政高出〔2025〕9号（网）	梧桐街北、黄兰路东	153584.17	10994	工业用地（地下交通服务场站用地）	47.72
9	郑政高出〔2025〕11号（网）	红梅街南、红杉路东	13311.15	646	工业用地（地下交通服务场站用地）	32.35
10	郑政高出[2025]14号（网）	枫香街南、金柏路西	53647.59	1295	工业用地（地下交通服务场站用地）	16.09
11	郑政高出〔2025〕15号（网）	青梅街南、红杉路东	110608.53	4743	工业用地（地下交通服务场站用地）	28.59
12	郑政高出[2025]16号（网）	化工路北、西四环辅道东	18265.84	1110	工业用地（地下交通服务场站用地）	40.51
13	郑政高出[2025]18号（网）	花柏路东、雪梅街北	23631.76	1576	工业用地（地下交通服务场站用地）	44.46
14	郑政高出[2025]20号（网）	金盏街北、红杉路东	13311.07	658	工业用地（地下交通服务场站用地）	32.96
15	郑政高出〔2025〕17号（网）	金盏街北、翠柏路西	20193.33	1076	工业用地（地下交通服务场站用地）	35.52

综上可知，郑州高新区2021年全部用地成交宗地5宗，成交面积为447.73亩；2022年全部用地成交宗地4宗，成交面积为304.48亩；2023年全部用地成交宗地13宗，成交面积为815.71亩；2024年全部用地成交宗地16宗，成交面积为1025.38亩。2025年全年用地成交宗地15宗，成交面积为824.84亩。

郑州高新区住宅用地和商服用地供地及成交情况均有所下降，降幅低于郑州市整体住宅土地供应及成交情况。与此同时，高新区的土地价格也出现一定波动，2021年高新区住宅地块成交单价在700万-900万元/亩，商服用地成交单价在700万-800万元/亩；2022年高新区住宅地块成交单价在700万-1000万元/亩，无商服用地成交案例；2023年高新区住宅地块成交单价在700万-1200万元/亩，商服用地成交单价在600万-700万元/亩；2024年高新区住宅地块成交单价在600万-900万元/亩，无商服用地成交案例；2025年高新区无住宅地块成交案例，商服用地成交单价在1000万-1100万元/亩；

考虑上述地块所处的位置、地块的性质用途，以及目前地块的情况，参考高新区近五年土地出让的情况，对比同区位同类型土地出让价格如下：

与地块1成交地块相近案例情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积	成交价(万元)	土地性质	成交单价(万元/亩)	距离
1	郑政高出〔2022〕6号	梧桐街北、红杉路东	36919.44	37730	商品住宅	681.31	1.4km
2	郑政高出〔2024〕10号(网)	银屏路东、国槐街南	52289.48	67658	城镇住宅	862.61	3.3km
3	郑政高出〔2025〕4号(网)	药厂街北、银屏路西	76870.02	93362	城镇住宅	809.66	2.6km
平均价格						784.53	

与地块2成交地块相近案例情况表

序号	挂牌号	位置	使用面积	成交价(万元)	土地性质	成交单价(万元/亩)	距离
1	郑政高出〔2021〕4号(网)土地	雪松路东、落樱街(现银桂街)北	36715.14	39105	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	710.06	1.2km
2	郑政高出〔2021〕5号(网)土地	雪松路东、金桂街南	49963.37	53102	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	708.55	1.7km

3	郑政高出〔2021〕7号(网)土地	郁香路西、欢河路南	55111.41	72900	城镇住宅(地下交通服务场站用地)	881.85	3.9km
平均价格						766.82	

与地块3成交地块相近案例情况表

序号	挂网号	位置	使用权面积	成交价(万元)	土地性质	成交单价(万元/亩)	距离
1	郑政高出〔2021〕8号(网)土地	红松路西、金盏街北、雀梅街南、川杨路东	46750.17	53455	零售商业、餐饮、旅馆兼容商务金融	762.28	4.2km
2	郑政高出〔2021〕9号(网)土地	绿梅街南、金柏路东、雪梅街北、红杉路西	109944.27	120670	零售商业、餐饮、旅馆兼容商务金融	731.70	2.8km
3	郑政高出〔2023〕2号(网)	科学大道北、金柏路东	26903.02	26316	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆兼容商务金融用地	652.12	2.9km
平均价格						715.37	

参考中国土地市场网近几年郑州高新区本地普通商品住房用地、商服用地成交价格，结合本次拟出让的土地位置因素，考虑到近几年郑州高新区的住宅及商业地块成交案例较少，且考虑到房地产市场的真实状况，基于谨慎性原则，本次基础地价按照市场评估价格来测算，市场评估价格如下：

序号	项目	土地性质	位置	面积（亩）	评估价格（万元）	评估地块价格（万元）
1	郑州高揽（住宅）	城镇住宅用地	枣园路东、明达路南	62.56	39,341.85	628.87
2	郑州西美（住宅）	城镇住宅用地	滨河路北、双桥东路西	68.27	34,327.55	502.82
3	郑州高展（商业）	商业服务用地	梧桐街南、黄兰路西	38.16	19,212.31	503.47
	合计			168.99	92,881.71	549.63

设定住房用地 1 的基础地价为 628.87 万元/亩、住房用地 2 的基础地价为 628.87 万元/亩,商服用地的基础地价为 503.47 万元/亩。

③土地价格增速预测

根据郑州市统计局统计公报，郑州市 2015 年-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、8.50%、8.20%、8.10%、6.50%、3.00%、4.70%、1.00%、 7.40%、5.70%，近十年平均增速

6.32%，考虑物价上涨因素，根据谨慎性原则此次预测按照 5.70%计算土地价格增长。每年价格表如下所示：

项目	住宅1用地单价（万元/亩）	住宅2用地单价（万元/亩）	商服用地单价（万元/亩）
价格增幅	5.70%	5.70%	5.70%
第 1 年	628.87	502.82	503.47
第 2 年	664.71	531.48	532.16
第 3 年	702.60	561.78	562.50
第 4 年	742.65	593.80	594.56
第 5 年	784.98	627.64	628.45
第 6 年	829.72	663.42	664.27
第 7 年	877.02	701.23	702.14

结合本项目的基本情况，本项目可出让住宅用地 130.83 亩，可出让住宅用地拟于专项债存续期的第7年一次性出让；出让商服用地 38.16亩，可出让商服用地拟于专项债券存续期的第7年一次性出让。

项目现金流入情况如下：

年度	住宅用地土地1出让面积（亩）	住宅用地1单价（万元/亩）	住宅用地1出让收入（万元）	住宅用地土地2出让面积（亩）	住宅用地2单价（万元/亩）	住宅用地2出让收入（万元）	商服用地土地出让面积（亩）	商服用地单价（万元/亩）	商服用地出让收入（万元）	收入合计（万元）
第 1 年										
第 2 年										
第 3年										
第 4 年										
第 5 年										
第 6 年										
第 7 年	62.56	927.01	57,993.55	68.27	741.20	50,602.00	38.16	742.16	28,320.73	136,916.29
合计	62.56	927.01	57,993.55	68.27	741.20	50,602.00	38.16	742.16	28,320.73	136,916.29

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

根据《郑州市人民政府关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》，按照中央、省、市有关政策规定,计提土地成交总价款的 33%,具体包括

1. 省级财政集中资金,按土地出让总价款的3%计提。

2. 国有土地收益基金,按土地出让总价款的5%计提。

3. 保障性住房建设资金,按土地出让总价款的3%计提。

4. 农业土地开发、农田水利建设和教育资金,按土地出让总价款的5%计提。

5. 公共交通基础设施建设发展专项资金,按土地出让总价款的 17%计提,其中:轨道交通建设专项资金,按土地出让总价款的 15%计提,其他公共交通建设专项资金,按土地出让总价款的2%计提

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6年	第 7年	合计
1.上缴省财政费用							4107.49	4107.49
2. 国有土地收益基金							6845.81	6845.81
3.保障性安居工程资金							4107.49	4107.49
4.农业土地开发、农田水利建设和教育资金							6845.81	6845.81
5.公共交通基础设施建设发展专项资金							23275.77	23275.77
合计							45182.37	45182.37

五、经营产生的净收益

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表：

金额单位：万元

年度	收入（现金流入）	支出（现金流出）	运营现金净流入
第1年			
第2年			
第3年			
第4年			
第5年			
第6年			
第7年	136,916.29	45,182.37	91,733.91
合计	136,916.29	45,182.37	91,733.91

六、预期收益与融资平衡分析

本项目在收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 91,733.91万元，债券存续期本息合计74,240.00万元，计算的本息覆盖倍数为1.24：

金额单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息总额	本息覆盖倍数
第1年				74,240.00	1.24
第2年					
第3年					
第4年					
第5年					
第6年					
第7年	136,916.29	45,182.37	91,733.91		
合计	136,916.29	45,182.37	91,733.91		

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设本项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目计算的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

七、债券资金使用的合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，

不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

八、总体评价结果

综上所述，本项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为郑州高新技术产业开发区2026年运用地方政府专项债券资金收回收购国有建设用地项目(第一批·标段2)收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二五年十月十五日

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

（副 本）(2-1)

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。

出资额　壹佰万圆整

成立日期　2019年09月23日

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路25号主鼎国际大厦29层2906号

与原件核对一致

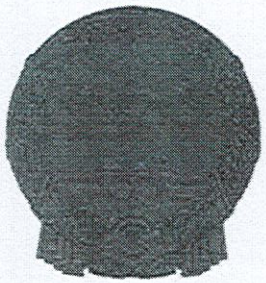
登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路25号王鼎国际大厦29层2906号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年4月20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》。

与原件核对一致

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025年 2月 15日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2021年6月30日



Full name 姓名 李桂国
Sex 性别 男
Date of birth 出生日期 1978-04-10
Working unit 工作单位 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Identity card No 身份证号码 410621197804105017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

与原件核对一致

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中天银河南分

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 12 月 30 日

证书编号：No. of Certificate 410000390044
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2004 年 09 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410100610006
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023 年 03 月 20 日
Date of Issuance

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

河南大河联合会计师事务所
2024 年 7 月 29 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
2024 年 7 月 29 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

与原件核对一致



姓　　名 Full name　酱冰冰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1990-05-03
工作单位 Working unit　河南大河联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410181199005037226

开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目一项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2025]第0709号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年七月二十八日

开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目一

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第0709号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目一的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目一的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

1.本项目申请债券

本项目拟申请专项债券资金总额53,500.00万元。假设专项债券资金利率4.0%，期限为7年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应还本息
第1年		53,500.00		53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第2年	53,500.00			53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第3年	53,500.00			53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第4年	53,500.00			53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第5年	53,500.00			53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第6年	53,500.00			53,500.00	4.00%	2,140.00	2,140.00
第7年	53,500.00		53,500.00	-	4.00%	2,140.00	55,640.00
合计		53,500.00	53,500.00			14,980.00	68,480.00

注：（1）土地出让前债券利息由财政资金进行支付。（2）假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利

息，以此类推。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

根据开封市土地整理储备中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、教育资金和农田水利建设资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 7 年
项目净收益	83,477.71	83,477.71

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一在债券存续期间的现金净流入，储备期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
83,477.71	68,480.00	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 113,771.56 万元、运营成本合计为 30,293.85 万元，偿债净收益合计为 83,477.71 万元。

本次评价的开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购

项目一申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月二十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目背景

为了贯彻关于“促进房地产市场止跌回稳”的相关会议精神，促进存量土地收储，国家部委陆续推出一揽子增量政策举措。

2024 年 6 月，自然资源部会同国家发展改革委推出了帮助企业盘活存量土地资产、鼓励并购转让、支持地方政府收地等三方面 18 条政策措施。10 月 12 日财政部在新闻发布会中指出，允许专项债券用于回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区可以用于新增土地储备项目。11 月 7 日，自然资源部印发的《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），要求各地积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，同时明确运用专项债收购存量土地的收购范围、收购价格、再供应原则等细则，为地方执行具体政策提供指导。12 月 22 日，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），扩大地方政府专项债投向领域，明确“允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。

为进一步推进存量土地收储专项债项目的实施，2025 年 1 月，财政部在新闻发布会上明确指出“在 2025 年新增发行的专项债额度内，地方可根据需要，统筹安排用于土地储备和收购存量商品房用作保障性住房这两个方面的专项债项目”，同时指出“已经明确了专项债管理的相关要求，地方已经可以做了”。同月，自然资源部会同财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布了新修订的《土地储备管理办法》，《办法》着重从强化储备计划管理、明确入库储备标准、规范实施前期开发、管护与供应、加强资金管理、落实监管责任等方面完善土地储备制度、规范土地储备管理，旨在保障“净地”供应，促进土地节约集约利用和高效配置，推动高质量发展。3 月 4 日，自然资源部、财政部联合发布《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），该文件是落实国办发〔2024〕52 号文的重要举措，并对（自然资发〔2024〕242 号）文的内容进一步细化，从明确发债要求及资金使用主

体、完善专项债申报审核流程、做好资金和收益的综合平衡、严格监督管理等四个方面进行了详细说明，并明确提出以单个土地储备项目（非单个地块）要求融资收益平衡。3 月 5 日，在第十四届全国人民代表大会第三次会议上，《2025 年政府工作报告》提出拟安排地方政府专项债券 4.4 万亿元、比上年增加 5000 亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。

本次开封示范区运用地方专项债资金开展闲置土地储备工作，是落实盘活存量土地、促进节约集约用地系列政策的重要举措，有利于推动开封示范区的高质量发展。

二、项目概况

（一）项目所在区域财政经济情况

本项目位于开封市城乡一体化示范区（简称示范区），示范区地处河南省会郑州和开封老城区之间，东起中心城区大梁门，西临郑州中牟，南至郑民高速，北依黄河大堤，现辖 8 个乡（场）、街道办事处，总人口 43 万，规划面积约 287.0 平方公里。

据统计，2021 年至 2023 年开封市实现地区生产总值分别为 2,557.03 亿元、2,657.11 亿元和 2,534.19 亿元，2021 年至 2023 年全市一般公共预算收入分别为 179.27 亿元、198.59 亿元、153.86 亿元，政府性基金收入分别为 210.35 亿元、169.91 亿元和 106.02 亿元。

（二）项目实施内容

本项目拟收储土地全部位于开封市城乡一体化示范区，共收储 2023-15 号、2023-14 号和 2022-23 号三宗土地，收储土地总面积 304.41 亩，全部为商住用地。该三宗土地分别于 2023 年、2022 年出让给了开封经开天睿建设有限公司、开封经开铭创建设有限公司和开封惠民城中村改造开发建设有限公司，到目前为止该三宗土地均未动工。本项目收储土地已达到出让条件，按照土地出让计划于收储第 7 年完成土地出让。

序号	辖区	宗地编号	具体位置	收储前土地使用权属	地块面积（亩）	土地用途	规划控制指标	地块标识码

序号	辖区	宗地编号	具体位置	收储前土地使用权属	地块面积（亩）	土地用途	规划控制指标	地块标识码
1	示范区	2023-15 号	开封示范区一大街以西、复兴大道以南 XQ0403-03	开封经开天睿建设有限公司	130.06	商住	容积率≥1.0 且≤2.0 万㎡/hm²；建筑密度≤30%；绿地率≥35.0%；商住比≤10%；年径流总量控制率≥80%；该地块项目应不低于30%采用装配式建造。	4102022025R000025
2		2023－14 号	开封示范区七大街东侧、金耀路以北 XQ0901-02	开封经开铭创建设有限公司	100.92	商住	容积率≥1.0 且≤2.5 万㎡/hm²；建筑密度≤25%；绿地率≥35%；商住比≤5%。用地项目年径流总量控制率≥80%；不低于 30%采用装配式建造。	4102022025R000032
3		2022-23 号	开封示范区六大街西侧、金耀路以北 XQ0902-03（2#地块）	开封惠民城中村改造开发建设有限公司	73.43	商住	容积率≥1.0 且≤2.5 万 m/hm²；建筑密度≤30%；绿地率≥35%；商住比≤40%	4102022025R000046
合计					**304.41**			

（三）项目储备期

根据本项目实施规模，拟实施时间为 12 个月，预计 2026 年 9 月开始收储，2027 年 8 月底收储完成。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 80,655.70 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备及工器具购置	安装工程	其他费用	合计	经济技术指标		
							单位	指标	造价（万元/亩）
一	土地收储费用				80,655.70	80,655.70			
1	2023-15 号宗地				34,101.31	34,101.31	亩	130.06	262.20
2	2023-14 号宗地				24,928.43	24,928.43	亩	100.92	247.01
3	2022--23 号宗地				21,625.96	21,625.96	亩	73.43	294.51
二	总投资合计				80,655.70	80,655.70			
	比例				100.00%	100%			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政资金	27,155.70	33.67%
专项债券资金	53,500.00	66.33%
合计	80,655.70	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3、分年度投资计划

本项目根据计划收储进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	27,155.70	27,155.70	33.67%
专项债券资金	53,500.00	53,500.00	66.33%
合计	80,655.70	80,655.70	100%
占比	100%	100%	

注：项目储备期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

项目实施单位是开封市土地整理储备中心。开封市土地整理储备中心负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	开封市土地整理储备中心

法定代表人	张万中	**有效期**	自 2021 年 04 月 06 日至 2026 年 04 月 06 日
开办资金	1,771.6 万元		
统一社会信用代码	12410200416307655P		
住所	河南省开封市示范区金明东街 91 号		
宗旨和业务范围	调控全市土地市场，促进土地资源合理利用；土地储备计划编制，土地整理储备土地现状调查，集体土地征收前期工作；全市自然资源和规划数据保管及信息化建设。		

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目一预期收益主要由土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目主管部门为开封市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局，债券资金申请单位为开封市土地整理储备中心。项目资产登记单位和实施单位为开封市土地整理储备中心。

按照土地收储进度，开封市土地整理储备中心向开封市城乡一体化示范区财政部门申请债券资金的使用，经审核后由开封市土地整理储备中心拨付给被收购方。

开封市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局组织土地出让，土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。财政部门将当年到期专项债券本息列入年度政府性基金预算统筹安排。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）地块控制性规划条件

出让收入测算基于控规进行。本项目拟收储的三宗土地均为商住用地，收储范围内总收储面积 304.41 亩，规划经营性用地面积为 304.41 亩，均为商住用地。其中 2023-15 号地块容积率≥1.0 且≤2.0 万㎡/h ㎡；建筑密度≤30%；绿地率≥35.0%；商住比≤10%。2023－14 号地块容积率≥1.0 且≤2.5 万㎡/h ㎡；建筑密度≤25%；绿地率≥35%；商住比≤5%。2022-23 号地块容积率≥1.0 且≤2.5 万 m/h ㎡；建筑密度≤30%；绿地率≥35%；商住比≤40%。

地块的规划控制指标如下表：

序号	宗地编号	地块面积（亩）	土地用途	规划控制指标
1-1	2023-15 号（开封示范区一大街以西、复兴大道以南 XQ0403-03）宗地	130.06	商住	容积率≥1.0 且≤2.0 万㎡/h ㎡；建筑密度≤30%；绿地率≥35.0%；商住比≤10% ；年径流总量控制率 ≥80%；该地块项目应不低于 30%采用装配式建造。
1-2	2023－14 号（开封示范区七大街东侧、金耀路以北 XQ0901-02）宗地	100.92	商住	容积率≥1.0 且≤2.5 万㎡/h ㎡；建筑密度≤25%；绿地率≥35%；商住比≤5%。用地项目年径流总量控制率≥80%；不低于 30%采用装配式建造。
1-3	2022-23 号（开封示范区六大街西侧、金耀路以北 XQ0902-03（2#地块）宗地	73.43	商住	容积率≥1.0 且≤2.5 万 m/h ㎡；建筑密度≤30%；绿地率≥35%；商住比≤40%
合计		304.41		

（2）土地出让价格预测

①示范区位置优势分析

开封市城乡一体化示范区位于河南省开封市西部，是郑开同城化战略的核心承载区，也是中原城市群高质量发展的重要引擎。作为国家级经济技术开发区和河南省改革开放的先行区，开封示范区立足“中原现代服务业集聚高地、郑开科创走廊重要节点、宋都文化创新传承示范区”功能定位，抢抓黄河流域生态保护和高质量发展、郑州国家中心城市都市圈建设等战略机遇，全力推进产业升级、城市提质、文旅融合，打造具有全国影响力的产城融合示范平台。

近年来，示范区人民政府不仅逐步实施水、电、气、暖等基础设施，还持续完善文化教育、医疗、交通等方面的公共服务设施。

水电气暖等基础设施方面：示范区内供水能力为 15 万㎥/天，城市供水能力充足。示范区有 220 千伏变电站三座，变电容量为 1,050 兆伏安；110 千伏变电站四座，变电容量为 360 兆伏安；另有 500 千伏大型变电站一座，充足的电力可为大工业的发展提供可靠保障。示范区内建设有接收中石油、五洲能源气源的横寨门站，与开封市东区接收中石化气源门站形成双气源的供气格局，东西门站间已建成城市高压环网，汴西安墩寺应急储备站储气能力达 30 万立方米，全市天然气气源充足、稳定，为发展工业提供了优越的条件。示范区以国家电投开封发电分公司热电联产为主热源，以分布式清洁能源为辅实施集中供热，热电联产热源供热能力 700MW/小时。排水系统完善，马家河污水处理厂已建成，日处理能力约 10 万吨。

教育方面：百年名校河南大学、开封大学、黄河水利学院、开封文化艺术职业学院、开封科技传媒学院，以及河南省最大的职业教育园区均位于示范区。其中，职业教育园区规划学校 11 所，规划在校生 7.8 万人。现开封市文化旅游学校、河南医药技师学院、河南化工技师学院、河南应用技术职业学院、开封市高级技术学院、商丘应用科技学院、开封市特殊教育学校等职业院校均已入驻园区。

医疗卫生方面：示范区内已投入使用的开封市疾病预防控制中心、开封市中医院自贸区院，及正在建设的一五五医院、妇儿医院、中心医院，大大提高了开封市疾控整体水平和对突出公共卫生事件的应急处置能力。

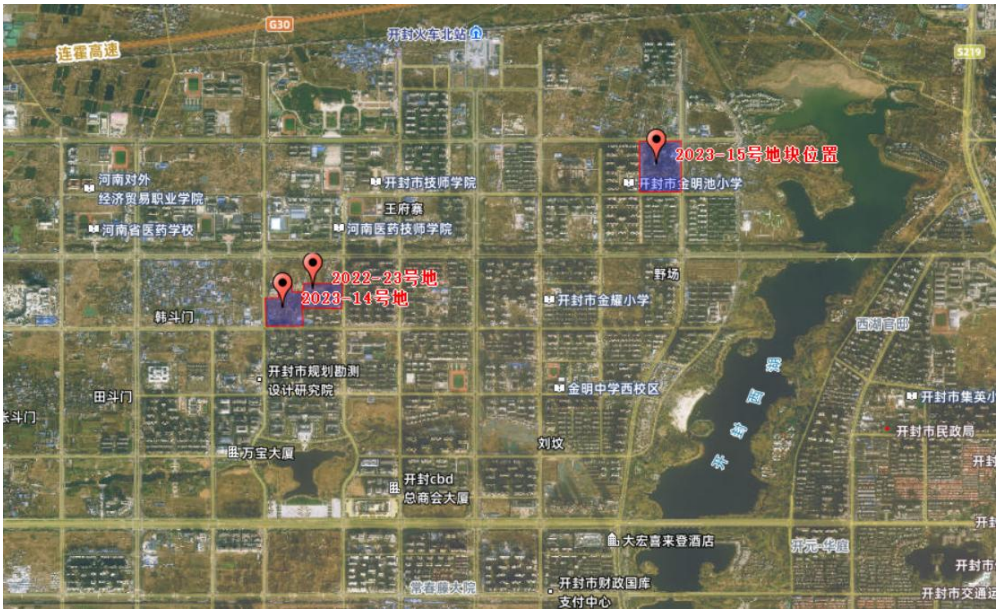
交通方面：开封示范区距新郑国际机场仅 40 分钟车程，距郑州国际陆港仅 50 分钟车程。开封通过郑徐高铁、郑开城际与郑州米字型高铁紧密相连。开封

区域内有连霍、大广、日兰-兰南、郑民、商登、安罗、机西等高速公路。目前已开通郑开大道、开港大道、郑汴物流通道、郑汴路（G220）等通道与郑州相连。

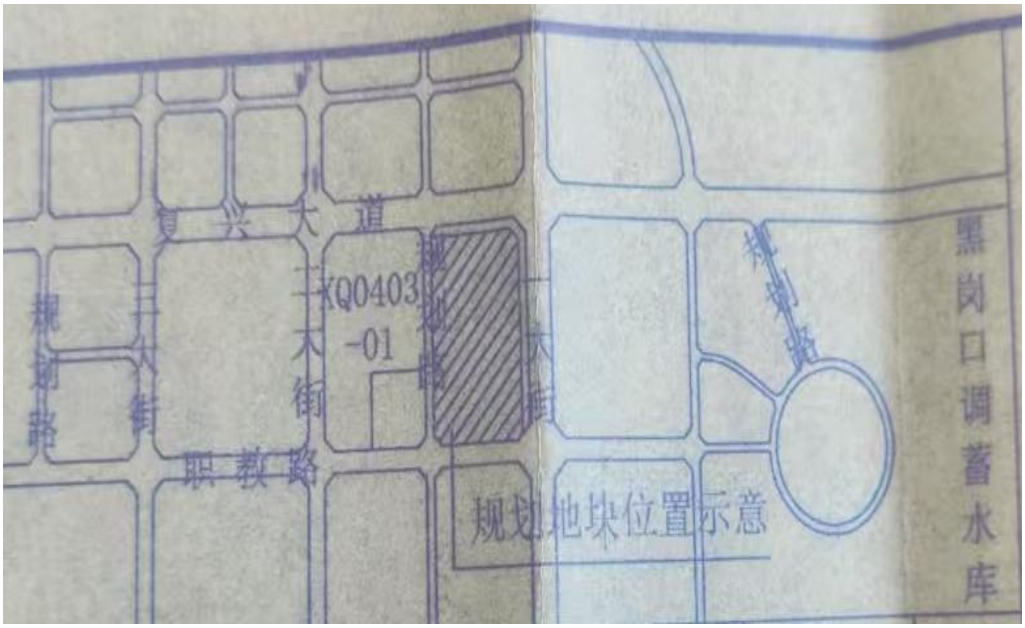
生活环境方面：示范区生活环境优美，建有中、高档住宅，可满足客商的居住要求，先后投入巨资建成了金明广场、晋安广场、东京艺术中心、皇宋大观、小宋城等生活休闲设施：位于金明广场中心的“黄河风”雕塑，是开封市的标志性雕塑。

②项目地块位置及周边配套优势分析

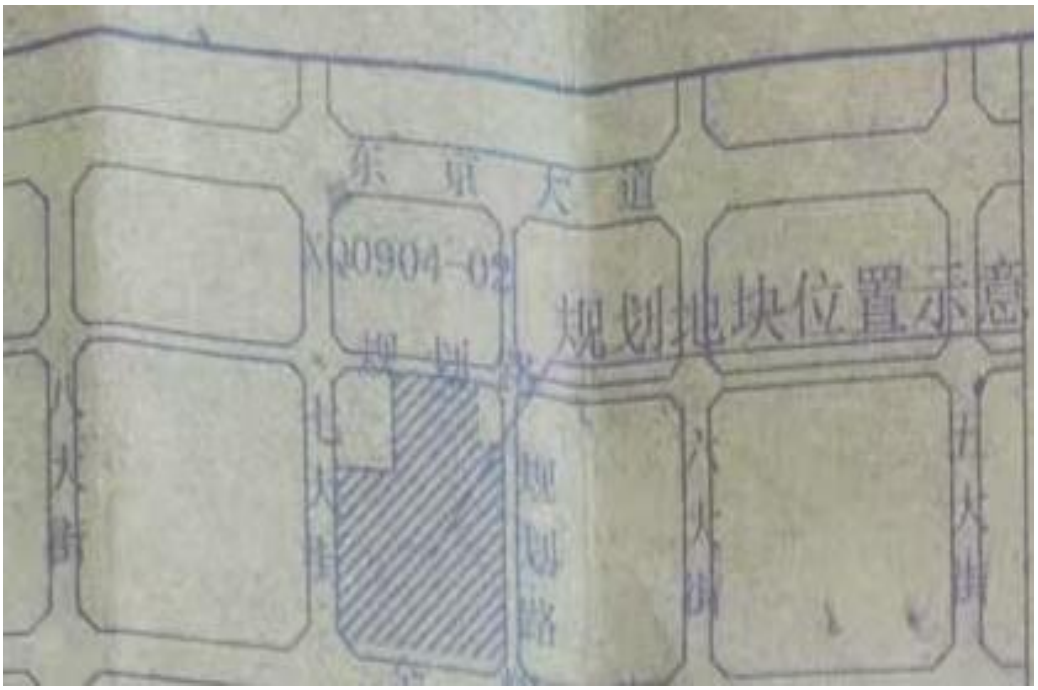
本项目三宗地块均位于示范区。如下图：



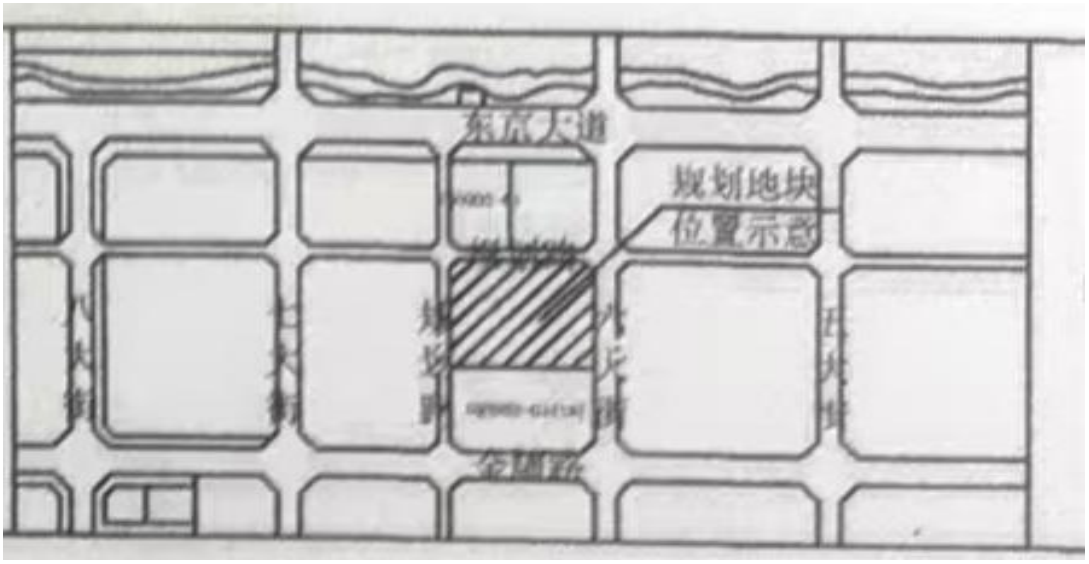
三宗地位置图



2023-15 号地的位置示意图



2023-14 号地的位置示意图



2022-23 号地的位置示意

1）2023－15 号地块位于一大街以西、复兴大道以南。距离开封西湖仅 500 多米，开封西湖是开封城区内最大的活水湖泊，拥有 6,000 亩的水域面积，被誉为开封的城市绿肺。地块周边均为近几年建成的或正在建设中的居住区，项目地块具有得天独厚的自然优势和宜居氛围。

项目地的优势主要体现在以下几个方面：

交通条件：项目地块附近公交路线主要有 38 路、8 路、16 路、16 路区间、21 路等，且项目地距离开封北站直线距离仅 1.9km，基地位置交通便利，出行方便。



项目地周边公交分布图

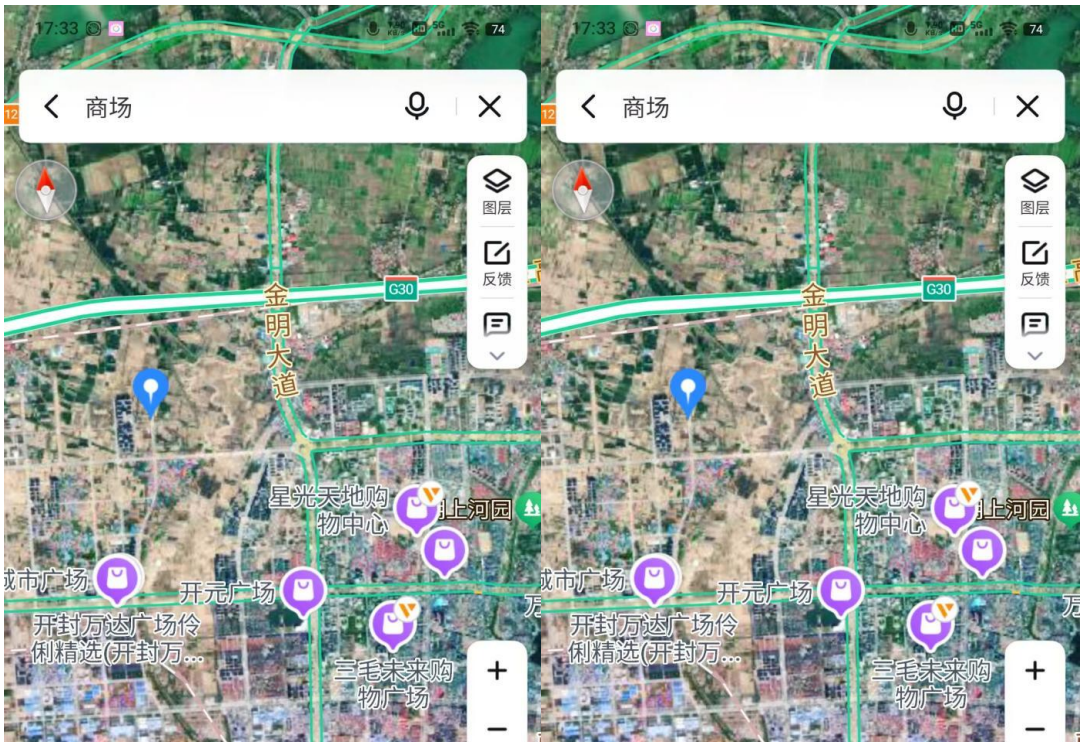
教育条件：距离项目地近的学校有开封市金明池小学、开封市郑开同城示范区小学、开封市金耀小学，开封市金明中学西校区、开封市实验幼儿园（守正园）等。



项目地周边学校分布图

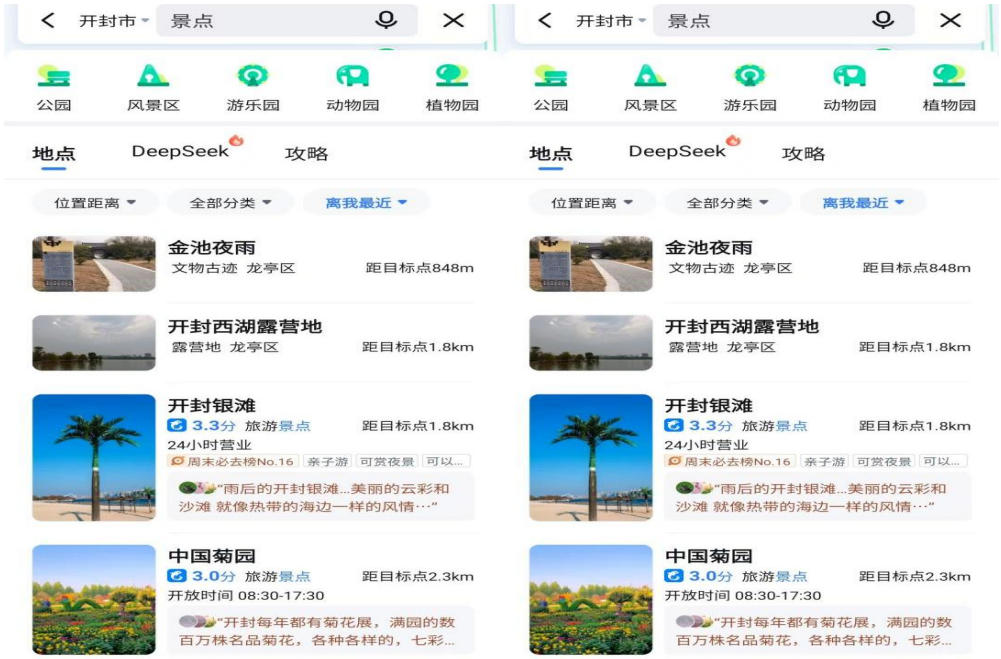
医疗卫生：项目地块距离正在建设中的开封市妇女儿童医院才 300 多米，距离项目地 3.5km 以内的医院主要有第二人民医院示范区、河南大学医院、开封新区妇幼保健院（西区分院）、开封市光明医院（西院区）等。

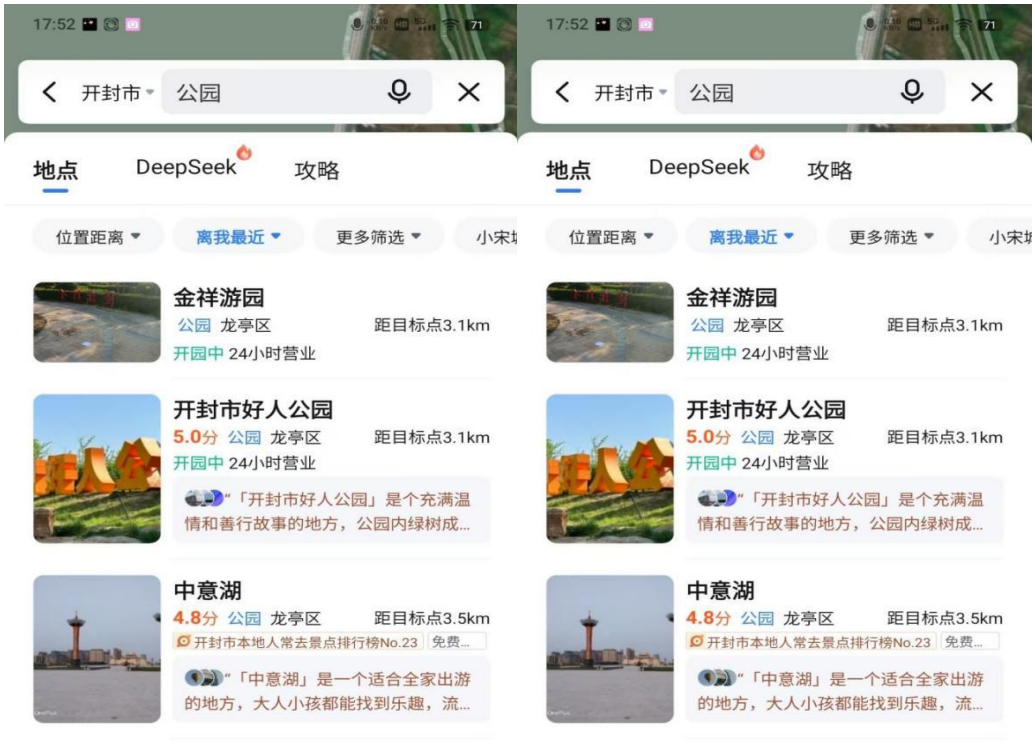
生活配套：周边有十余家大小银行和商超，距离开封万达广场 3.0km。



项目地周边商超、医院分部

公园及景观：项目地块距离开封西湖仅 500 多米，距离开封市好人公园和金祥游园 3.1km，地块具有得天独厚的自然优势。





项目地周边公园、景观分部图

2）2023－14 号和 2022-23 号两宗地相邻，均位于七大街东侧、六大街西侧、金耀路以北区域。地块东侧和南侧为居住区，北侧为职业教育园区，西侧为待开发地块。项目地的优势主要体现在以下几个方面：

交通条件：项目地块附近公交路线主要有 27 路、44 路、25 路、36 路、30 路等，且项目地距离开封旅游客运北站直线距离 2.8km，距离开封北站直线距离 2.9km，基地位置交通便利，出行方便。



项目地周边公交分布图

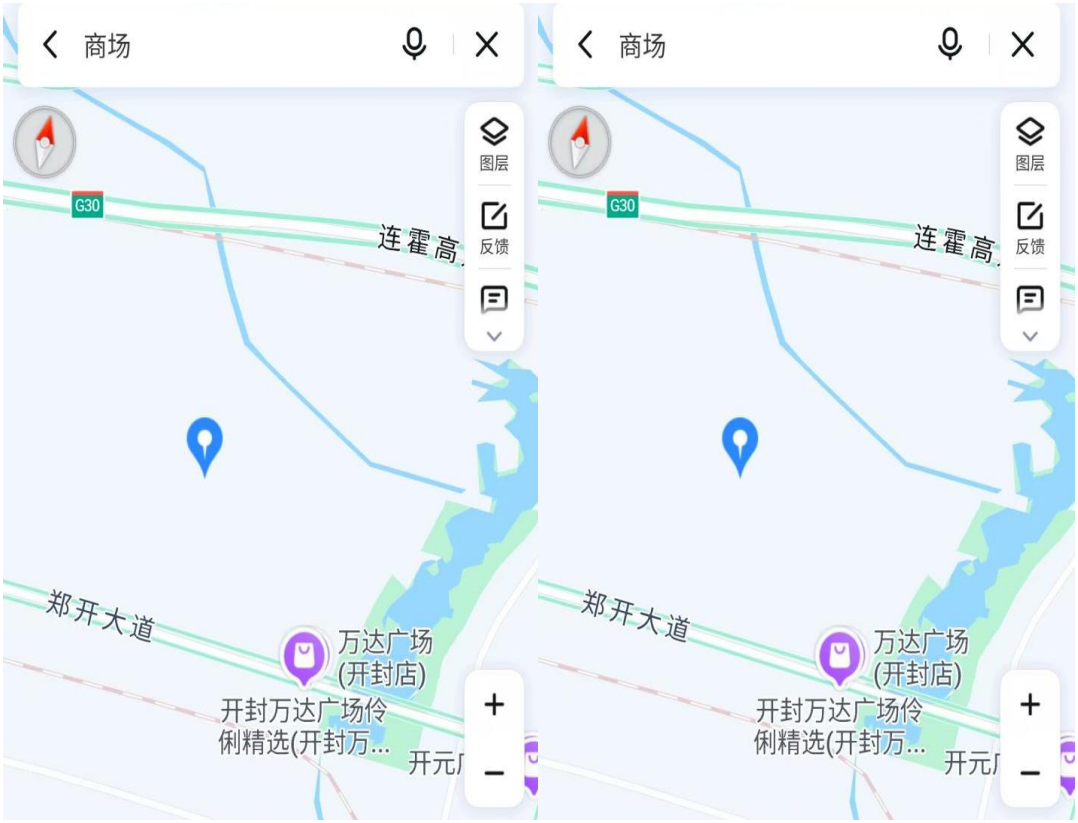
教育条件：距离项目地近的学校有开封市宇华实验学校、河南化工技师学院、开封市文化旅游学校、开封高中（西校区）、开封市金明中学（西校区）、金葵花幼儿园、世纪星幼儿园等。



项目地周边学校分布图

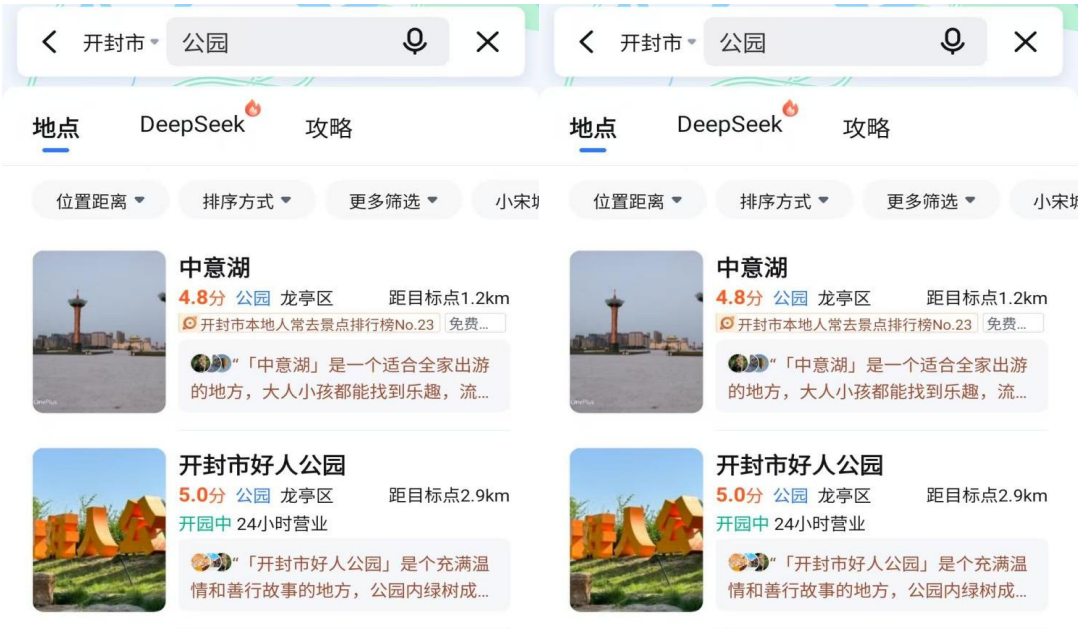
医疗卫生：距离开封市光明医院（西院区）700 多米、距离开封新区妇幼保健院（西区分院）2km。

生活配套：距离开封万达广场、大宏城市广场 2.5km。



项目地周边商场、医院分布图

公园及景观：项目地块距离开封市博物馆 1.5km，距离中意湖 1.2km，距离开封市好人公园 2.9km，景观资源较为丰富。



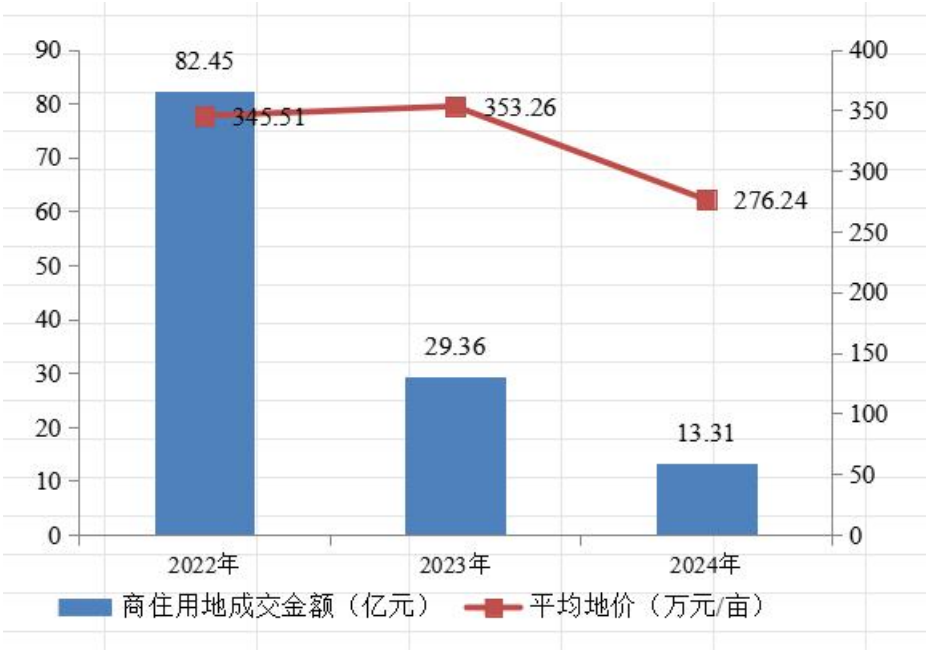
项目地周边公园分布图

综上，项目周边配套齐全，各大商场、银行、医院、超市、学校、公园都一应俱全，项目区位优势明显

③近三年开封市示范区商住用地出让情况

2022 年—2024 年开封市示范区共出让 93 宗土地，其中商住用地 61 宗。针对商住用地，从土地出让成交总额以及成交价格来看，2022 年共出让商住用地 38 宗，土地出让价款 82.45 亿元，出让均价 345.51 万元/亩；2023 年共出让 11 宗商住用地，土地出让价款 29.36 亿元，出让均价 353.26 万元/亩；2024 年共出让 12 宗商住用地，土地出让价款 13.31 亿元，出让均价 276.24 万元/亩。

土地用途类别	成交土地宗数			
	2022 年	2023 年	2024 年	合计
商住用地	38	11	12	61
商服用地	7	8	7	22
混合用地		1		1
公用设施用地	6		2	8
教育用地	1			1
总计	52	20	21	93



2022 年-2024 年开封市示范区商住用地出让情况

从商住用地成交价格、数量等角度分析，2022 年示范区土地市场整体表现良好，2023 年—2024 年受经济大环境的影响，示范区土地市场交易量大幅下

滑，土地价格有所下降。未来随着消费者信心的恢复、经济回暖，开封市示范区土地市场将保持稳中有涨的发展趋势。

④拟出让土地入市价格确定

根据项目土地评估报告，项目涉及2023-15号宗地、2023-14号宗地、2022-23号宗地地块评估价值分别为276.00万元/亩，260.00万元/亩、310.00万元/亩。土地出让收入测算以评估值为第1年基础价格。

2015年至2024年开封市GDP涨幅分别为9.40%、8.50%、7.80%、7.03%、6.70%、1.80%、7.00%、4.30%、0.90%、5.50%，年平均增长率为5.93%，根据谨慎原则，本次按照开封市近10年GDP平均增长率的85.00%预测土地价格增长率，即5.00%。

序号	地块名称	控规用地性质	净用地面积（亩）	基准价格（万元/亩）	年增长率	出让时间	出让单价（万元/亩）
1	2023-15号宗地	商住	130.06	276.00	5.00%	第7年	369.86
2	2023-14号宗地	商住	100.92	260.00	5.00%	第7年	348.42
3	2022--23号宗地	商住	73.43	310.00	5.00%	第7年	415.43

通过计算，本项目2023－15号地、2023－14号地及2022-23号地出让单价分别为369.86万元/亩、348.42万元/亩、415.43万元/亩测算。

（3）项目未来土地出让收入

该项目发债年限按照7年，按照土地出让计划，预计在收储第7年完成土地出让，按照预测单价，收储地块未来出让收入共计113,771.56万元。

运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期						
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	2023-15号宗地出让收入							48,103.99
1.1	出让面积（亩）							130.06
1.2	出让单价（万元/亩）							369.86
2	2023-14号宗地出让收入							35,162.55

序号	项目	债券存续期						
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
2.1	出让面积（亩）							100.92
2.2	出让单价（万元/亩）							348.42
3	2022-23号宗地出让收入							30,505.02
3.1	出让面积（亩）							73.43
3.2	出让单价（万元/亩）							415.43
4	出让收入合计（万元）							113,771.56

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。

上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

（2）农业土地开发资金

按照《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，项目所在地开封示范区土地出让平均纯收益标准按照第八等别，标准为53元/㎡。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

农业土地开发资金：土地出让面积×53元/㎡*30%

（3）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让的2%计提。

国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

（4）保障性安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让的3%计提。

保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%。

（5）教育资金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取；其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

因此，教育资金=（土地出让总价款-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程资金）*10%。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部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）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻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》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

因此，农田水利建设资金=（土地出让总价款-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程资金）*10%。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	类别	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	上解省财政费用							3,413.15	3,413.15
2	农业土地开发资金							322.68	322.68
3	国有土地收益基金							2,275.43	2,275.43
4	保障性安居工程资金							3,413.15	3,413.15
5	教育资金							10,434.72	10,434.72
6	农田水利建设资金							10,434.72	10,434.72
合计								30,293.85	30293.85

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，本项目在债券存续期间累计现金净流入为 83,477.71 万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目类别	合计
1	项目收入	113,771.56
2	项目成本	30,293.85
3	项目收益	83,477.71

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付				项目收益
	本期偿还本金	融资利率	应付利息	本息合计	
第 1 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 2 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 3 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 4 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 5 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 6 年		4.00%	2,140.00	2,140.00	
第 7 年	53,500.00	4.00%	2,140.00	55,640.00	83,477.71
合计	53,500.00		14,980.00	68,480.00	83,477.71
本息覆盖倍数	1.22				

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

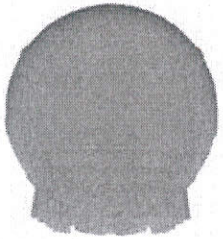
登记机关

2025 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22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》。

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
No.of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目二
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第090618号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年七月二十八日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目实施周期 4
（三）投资估算与资金筹措 4
（四）债券资金使用合规性 6
（五）项目主体及运作模式 7
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营收入分析 8
（三）项目运营成本分析 13
（四）净收益分析 15
（五）本息覆盖倍数 15
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

开封市本级2026年第一批土地储备

专项债券回购项目二

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第090618号

我们接受委托，对开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目二（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目二收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市土地整理储备中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据开封市土地整理储备中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目二偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非

财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 7 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从开封市土地整理储备中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目二

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1. 项目地块信息

本项目拟运用地方政府专项债券收储企业存量闲置土地3宗，均已纳入土地市场动态监测与监管系统，具体信息如下：

序号	地块标识码	宗地编号	地块名称	位置	面积/亩	规划性质	收储类型
1	4102022025R000055	2023－20号	十大街东侧、东京大道以南	河南省开封市龙亭区开封新区十大街东侧、东京大道以南	56.19	商住	存量闲置土地
2	4102022025R000088	2021－3号	十大街西侧、金耀路以南	河南省开封市龙亭区十大街西侧、金耀路以南	120.79	商住	存量闲置土地
3	4102022025R000079	2023－23号	十六大街以东、晋安西路北侧	河南省开封市龙亭区运粮河东E	64.74	商服	存量闲置土地

2.项目参与主体

本项目主管部门为开封市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局。

本项目申报单位为开封市土地整理储备中心。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	开封市土地整理储备中心
统一社会信用代码	12410200416307655P
机构性质	事业单位
法定代表人	张万中
机构地址	河南省开封市示范区金明东街 91 号
赋码机关	开封市事业单位登记管理局
名录代码	TC410201

开封市土地整理储备中心系具备独立法人资格的事业单位，已纳入全国土地储备机构名录。

（二）项目实施周期

本项目计划 2026 年 9 月开始实施，预计 2027 年 8 月完成收储工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据项目实施计划，本项目投资构成为土地收购款。根据河南金明房地产估价有限公司、河南方迪土地房地产评估规划有限公司、河南鑫佳房地产估价有限公司出具的《土地估价报告》，项目3宗土地评估价值53,109.81万元；根据政府认定结果，项目3宗土地成本价格98,707.55万元；本次基础价格以成本价与评估价就低原则，确定基础价格53,109.81万元，在基础价值基础上下浮5.00%确定本次收购价格，本项目估算投资总额为50,454.32万元。

表 3-2 项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	辖区	宗地编号	地块名称	具体位置	地块面积（亩）	土地用途	收购价格（计价基础下降5.00%）
1	示范区	2023－20号	十大街东侧、东京大道以南	河南省开封市龙亭区开封新区十大街东侧、东京大道以南	56.19	居住	13,344.75
2	示范区	2021－3号	十大街西侧、金耀路以南	河南省开封市龙亭区十大街西侧、金耀路以南	120.79	居住	27,883.69
3	示范区	2023－23号	十六大街以东、晋安西路北侧	河南省开封市龙亭区运粮河东 E	64.74	商服	9,225.87
合计					241.72		50,454.32

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

本项目投资估算总额50,454.32万元，其中：财政预算资金16,954.32万元，占总投资33.60%；专项债券资金33,500.00万元，占总投资66.40%。

表3-3项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	合计	占比
财政预算资金	16,954.32	16,954.32	33.60%
专项债券资金	33,500.00	33,500.00	66.40%
合计	**50,454.32**	**50,454.32**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本投资总额中未包含土地储备期利息，土地储备期利息由财政资金统一安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市土地整理储备中心，主管部门为开封市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局。项目资产登记单位和实施单位为开封市土地整理储备中心。

关于项目债券资金使用，按照土地收储进度，开封市土地整理储备中心向财政部门申请，经审核后由开封市土地整理储备中心拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由自然资源和规划部门组织土地出让，土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。财政部门将当年到期专项债券本息列入年度政府性基金预算统筹安排。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额33,500.00万元，其中：2026年计划使用33,500.00万元；本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。根据预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		33,500.00		33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 2 年	33,500.00			33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 3 年	33,500.00			33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 4 年	33,500.00			33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 5 年	33,500.00			33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 6 年	33,500.00			33,500.00	4.00%	1,340.00	1,340.00
第 7 年	33,500.00		33,500.00		4.00%	1,340.00	34,840.00
合计		33,500.00	33,500.00			9,380.00	42,880.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目运营收入分析

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由

税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1.土地出让面积

本项目收储范围内总收储面积241.72亩，其中住宅用地176.98亩；商业用地64.74亩。具体如下：

序号	地块标识码	宗地编号	地块名称	位置	面积/亩	规划性质
1	4102022025R000055	2023－20号	十大街东侧、东京大道以南	河南省开封市龙亭区开封新区十大街东侧、东京大道以南	56.19	商住
2	4102022025R000088	2021－3号	十大街西侧、金耀路以南	河南省开封市龙亭区十大街西侧、金耀路以南	120.79	商住
3	4102022025R000079	2023－23号	十六大街以东、晋安西路北侧	河南省开封市龙亭区运粮河东E	64.74	商服

2.出让价格

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择基准地价系数修正法、剩余法和市场比较法等，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格。各土地估价机构具备相应的土地评估资格和执业证书，评估方法科学、客观，评估过程规范，客观、准确地反映了土地的目前市场价值。

序号	宗地编号	地块名称	面积/亩	收储后规划用途	评估总价（万元）	单位面积总价（万元/亩）
1	2023－20号	十大街东侧、东京大道以南	56.19	商住	14,047.11	250.00
2	2021－3号	十大街西侧、金耀路以南	120.79	商住	29,351.25	243.00
3	2023－23号	十六大街以东、晋安西路北侧	64.74	商服	9,711.44	150.00

根据《城镇土地估价规程》，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，在充分分析待估宗地及其地价影响因素的基础上，结合掌握的土地市场交易资料，按照土地估价程序，选择适当的估价方法，评估得出待估宗地在本次地价定义条件下的国有建设用地使用权价格结果为：

土地面积：37458.97 平方米

土地单价：3750 元/平方米（合 250 万元/亩）

土地总价：14047.11 万元

土地总价大写：人民币壹亿肆仟零肆拾柒万壹仟壹佰元整

2023-20号

（三）、估价结果

评估土地面积：80524.7 平方米（折合 120.787 亩）

单位面积地价：3645 元/平方米（折合 243 万元/亩）

评估土地总价：29351.25 万元

大写：贰亿玖仟叁佰伍拾壹万贰仟伍佰元整（货币种类：人民币）

2021-3号

②估价结果

评估土地总面积：43161.97 平方米（折合 64.743 亩）

综合单位地价：2250 元/平方米（折合 150.00 万元/亩）

评估土地总价：9711.44 万元

大写：玖仟柒佰壹拾壹万肆仟肆佰元整。

（货币种类：人民币）

2023-23号

（详细数据见评估报告）

根据项目土地评估报告，项目涉及地块评估价值为商住用地 2023-20 号 250.00 万元/亩、2021-3 号的地块平均值 243.00 万元/亩，商服用地 2023-23 号地块 150.00 万元/亩，本项目土地出让价格测算以各地块评估值为基准。

3.开封市土地市场增长情况

2024 年河南省的地价水平总体上呈现小幅上升的趋势。具体来说，

2024 年第四季度，河南省的综合地价水平为 1544 元/平方米，与第三季度相比有所上升，环比上升了 4.42%。其中，商业用地地价水平为 2481 元/平方米，居住用地为 1941 元/平方米。

2024 年开封市土地出让成交数量为 183 宗，2023 年成交宗数为 152，同比增长 20.39%；成交面积为 1214.52 万㎡，同比增长 66.23%。



2024 年开封市土地出让成交价款为 89.43 亿元。其中，住宅用地的成交价款为 30.96 亿元；商服办公用地的成交价款为 20.78 亿元。



各地土地价格波动受经济增长水平、经济周期和利率水平影响较高，其中受经济增长水平影响最高。按照拟出让地块的评估价格，并

根据开封市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，2021 年至 2024 年开封市 GDP 涨幅分别为 7.00%、4.30%、0.90%、5.50%，剔除 2023 年特殊情况影响，剩余 3 年平均增长率为 5.6%。

2024 年开封市土地出让溢价率为 4.65%。其中，2024 年开封市住宅用地溢价率为 9.76%；商服办公用地溢价率为 5.7%，较上年增加了 0.05 个百分点。



2025 年 12 月开封土地市场报告显示，土地出让金达 34.53 亿元，同比增长 43.62%。住宅用地表现突出，成交规划建筑面积 123.91 万㎡，同比大增 123.57%。整体土地市场呈现量增价跌态势。

2015 年至 2024 年开封市 GDP 涨幅分别为 9.40%、8.50%、7.80%、7.03%、6.70%、1.80%、7.00%、4.30%、0.90%、5.50%，年平均增长率为 5.93%，本次预测按照开封市近 10 年 GDP 平均增长率的 85.00%预测土地价格增长率，即 5.00%。参考上述情况，根据谨慎性原则，本项目土地出让价格按每年增长 5.00%计算。

综上，本项目土地出让价格测算最终以各地块评估值为基础价格按照每年增长 5.00%计算未来土地出让价格。为缓解房地产市场压力，

本项目可出让土地拟于债券存续期的第 7 年一次性出让，出让年份预计商住用地 2023-20 号 335.02 万元/亩、2021-3 号的地块平均值 325.66 万元/亩，商服用地 2023-23 号地块 201.02 万元/亩。

表 5-2　项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	类型		合计	债券存续期
				第 7 年
面积（亩）	商住	2023-20 号	56.19	56.19
		2021-3 号	120.79	120.79
	商服	2023-23 号	64.74	64.74
单价（万元/亩）	商住	2023-20 号		335.02
		2021-3 号		325.66
	商服	2023-23 号		201.02
出让收入			**71,175.28**	**71,175.28**

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、教育资金以及农田水利建设资金。

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

2.农业土地开发资金

根据《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用

管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，开封市区等别为八等，标准为 53.00 元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

4.保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。

5.教育基金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取；其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

6.农田水利保障基金

根据《财政部水利部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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

表 5-3　项目土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	现金流出	合计
		第 7 年	
1	上解省财政费用	2,135.26	2,135.26
2	农业土地开发资金	128.19	128.19
3	国有土地收益基金	1,423.51	1,423.51
4	保障性安居工程资金	2,135.26	2,135.26
5	教育资金	6,535.31	6,535.31
6	农田水利建设资金	6,535.31	6,535.31
合计		**18,892.84**	**18,892.84**

（四）净收益分析

经测算，本项目偿债收益预计为 52,402.54 万元。

表 5-3　项目收益预测表

金额单位：万元

项目	第 7 年	合计
项目收入	71,175.28	71,175.28
项目成本	18,892.84	18,892.84
项目收益	52,282.44	52,282.44

（五）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	偿还本金	应付利息	应付本息支出	
第 1 年		1,340.00	1,340.00	
第 2 年		1,340.00	1,340.00	
第 3 年		1,340.00	1,340.00	
第 4 年		1,340.00	1,340.00	
第 5 年		1,340.00	1,340.00	
第 6 年		1,340.00	1,340.00	
第 7 年	33,500.00	1,340.00	34,840.00	52,282.44
合计	33,500.00	9,380.00	42,880.00	52,282.44
本息覆盖倍数	1.22			

注：土地出让前债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合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，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本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。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。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所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目二收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年七月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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。

此件与原件一致
再次复印无效

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用　复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目三

收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2026]0703 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）
Henan Everbrilliant Certified public accountants

开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目三收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2026]0703号

开封市土地整理储备中心：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对开封市本级2026年第一批土地储备专项债券回购项目三（以下简称“本项目”）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）项目概况

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。自然资源部于2024年11月11日发布了《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》，明确通过地方政府专项债券（专项债）收购闲置土地，以减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业的资金流动性。开封市同国内房地产市场一样面临诸多挑战，如房企融资困难、闲置土地增加等，导致市场整体活力减退。在这一背景下实施存量闲置土地收储尤显重要。

本项目的实施有助于提供稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道多样且不规范的问题提高了资金的使用效率和管理透明度。

本项目收储存量闲置地块全部位于全部位于开封市城乡一体化示范区国土规划范围内，具体如下：

序号	地块名称	位置	地块面积（平方米）	地块标识码
1	2022-55号	十一大街以东、职教路北侧	45758.30	4102022025R000086
2	2022-40号	十大街西侧、晋安西路北侧	69521.80	4102022025R000093
3	2022-39号	十一大街东侧、规划路北侧	30113.80	4102022025R000101
4	2023-22号	二十三大街东侧、十六号路北侧	50356.62	4102022025R000110
5	2022-13号	十二大街以东、安康路以北	37831.20	4102022025R000129
6	2022-14号	十一大街以西、安康路以北	42089.40	4102022025R000131
	合计		275671.12	

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

（三）项目单位

本项目项目单位是开封市土地整理储备中心。

（四）项目主体及运作模式

本项目实施单位、项目资产登记单位为开封市土地整理储备中心，债券资金申请单位为开封市自然资源和规划局城乡一体化示范区分局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

本项目实施单位将严格按照《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）、《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），发布收回收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收回收购意向地块和时序安排，纳入土地储备计划。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政部门将债券资金拨付到债券资金申请单位。债券资金申请单位按照收储计划向意向收储单位签署收回收购存量闲置土地协议，并报批相关要件，审核后拨付。

由开封市土地整理储备中心组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出

让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。项目不存在应由项目单位自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（五）项目建设工期

本项目拟于 2026 年 9 月开始收储，预计 2027 年 8 月完成，项目期限为 12 个月。

二、项目投资及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.估算范围

本项目土地收储投资估算范围为直接收储成本。

2.编制依据

（1）《中华人民共和国物权法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）；

（4）《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）；

（5）《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；

（6）《土地估价报告》。

4.投资估算

根据自然资发〔2024〕242 号文规定，土地储备机构委托经备案的土地价格评估机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。开封市委国土空间规划委员会根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度 5%。

本项目总投资为 85,297.11 万元，投资成本明细如下：

收储土地投资成本明细表

序号	宗地编号	面积（平方米）	认定企业土地成本（万元）	评估价值（万元）	收储价格（万元）
1	2022-55 号	45758.30	35,691.48	16,129.80	15,323.3100
2	2022-40 号	69521.80	54,227.00	23,985.02	22,785.7690
3	2022-39 号	30113.80	23,488.76	10,569.94	10,041.4430
4	2023-22 号	50356.62	12,333.35	9,970.61	9,472.0795
5	2022-13 号	37831.20	29,508.34	13,789.47	13,099.9965
6	2022-14 号	42089.40	32,829.73	15,341.59	14,574.5105
	合计	**275671.12**	**188,078.66**	**89,786.43**	**85,297.1085**

各收储地块出具的土地评估报告情况如下：

序号	地块名称	土地剩余年限	面积（平方米）	容积率	估价土地开发程度	评估地价（万元）	评估报告备案号
1	2022-55 号	商业 38.22/住宅 68.22	45758.30	2.2	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	16,129.80	4122125GA0016
2	2022-40 号	商业 38.22/住宅 68.22	69521.80	2.5	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	23,985.02	4104125GA0015
3	2022-39 号	商业 38.22/住宅 68.22	30113.80	2.5	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	10,569.94	4101425GA0070
4	2023-22 号	商服 38.9	50356.62	4	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	9,970.61	4101425GA0113
5	2022-13 号	商业 37.4/住宅 67.4	37831.20	2	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	13,789.47	4122125GA0012
6	2022-14 号	商业 37.4/住宅 67.4	42089.40	2.5	宗地外“七通”宗地内“土地平整”	15,341.59	4122125GA0013
	合计		275671.12			89,786.43	

（二）资金筹措方案

1.年度资金投资计划

本项目总投资 85,297.11 万元，其中申请使用地方政府专项债券

54,000.00万元，占总投资比例 63.31%；财政资金 31,297.11 万元，占总投资比例 36.69%。

项目分年度资金投资计划表

资金类型	投资金额（万元）	投资计划（万元）	
		2026 年	占比
专项债券	54,000.00	54,000.00	63.31%
财政资金	31,297.11	31,297.11	36.69%
总投资	85,297.11	85,297.11	100.00%

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2.债券融资还款计划

本项目申请使用专项债券资金总额为54,000.00 万元，其中 2026 年申请使用 54,000.00 万元，本次申请使用 1,400.00 万元。债券期限 7 年，债券利率 4%，债券存续期内每年付息一次，债券到期一次还本。

3.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（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.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3.财政部印发《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）；

4.中共中央办公厅 国务院办公厅印发《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）；

5.自然资源部国家发展改革委发布《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)；

6.自然资源部发布《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）；

7.《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）；

8.开封市人民政府《关于对 2025 年度土地储备计划批复》（汴自然资文〔2025〕44 号）。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1．预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2．预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3．预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4．预测期内经营运作未受到诸如人员、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5．预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6．预测期内项目的收费能够按照预计方案收取；

7．无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）债券本息情况

本项目申请使用专项债券资金总额为54,000.00万元，其中2026年申请使用 54,000.00 万元，本次申请使用 1,400.00 万元。预计债券资金年利率为 4%，债券期限 7 年，每年付息一次，到期一次还本。应还本付息情况如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

债券期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	预计利率	应付利息	应付本息合计
1		54,000.00		54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
2	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
3	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
4	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
5	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
6	54,000.00			54,000.00	4.00%	2,160.00	2,160.00
7	54,000.00		54,000.00		4.00%	2,160.00	56,160.00
合计		54,000.00	54,000.00			15,120.00	69,120.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

（四）项目预期收入

本项目收益来源为土地出让收入。

（1）开封市土地市场增长情况

2024 年河南省的地价水平总体上呈现小幅上升的趋势。具体来说，2024 年第四季度，河南省的综合地价水平为 1544 元/平方米，与第三季度相比有所上升，环比上升了 4.42%。其中，商业用地地价水平为 2481 元/平方米，居住用地为 1941 元/平方米。

2024 年开封市土地出让成交数量为 183 宗，2023 年成交宗数为 152，同比增长 20.39%；成交面积为 1214.52 万㎡，同比增长 66.23%。



2024 年开封市土地出让成交价款为 89.43 亿元。其中，住宅用地的成交价款为30.96 亿元；商服办公用地的成交价款为20.78 亿元。



各地土地价格波动受经济增长水平、经济周期和利率水平影响较高，其中受经济增长水平影响最高。按照拟出让地块的评估价格，并根据开封市未来 GDP 增速预测土地出让收入。同比增速按照可比价格计算，2021 年至 2024 年开封市 GDP 涨幅分别为 7.00%、4.30%、0.90%、5.50%，剔除 2023 年特殊情况影响，剩余 3 年平均增长率

为 5.6%。

2024 年开封市土地出让溢价率为 4.65%。其中，2024 年开封市住宅用地溢价率为 9.76%；商服办公用地溢价率为 5.7%，较上年增加了 0.05 个百分点。



2025 年 12 月开封土地市场报告显示，土地出让金达 34.53 亿元，同比增长 43.62%。住宅用地表现突出，成交规划建筑面积 123.91 万㎡，同比大增 123.57%。整体土地市场呈现量增价跌态势。

2015 年至 2024 年开封市 GDP 涨幅分别为 9.40%、8.50%、7.80%、7.03%、6.70%、1.80%、7.00%、4.30%、0.90%、5.50%，年平均增长率为 5.93%，本次预测按照开封市近 10 年 GDP 平均增长率的 85.00%预测土地价格增长率，即 5.00%。参考上述情况，根据谨慎性原则，本项目土地出让价格按每年增长 5%计算。

（2）本项目土地供应计划

本项目总计收储土地 6 宗，其中 5 宗商住用地、1 宗商服用地。按计划收储，为缓解房地产市场压力，在债券期间第 7 年一次性全部出让。

储备土地出让计划表

序号	地块名称	位置	收储后规划用途	面积（平方米）	容积率	出让年度

序号	地块名称	位置	收储后规划用途	面积（平方米）	容积率	出让年度
1	2022-55 号	十一大街以东、职教路北侧	商住	45758.30	2.2	2033 年
2	2022-40 号	十大街西侧、晋安西路北侧	商住	69521.80	2.5	2033 年
3	2022-39 号	十一大街东侧、规划路北侧	商住	30113.80	2.5	2033 年
4	2023-22 号	二十三大街东侧、十六号路北侧	商服	50356.62	4	2033 年
5	2022-13 号	十二大街以东、安康路以北	商住	37831.20	2	2033 年
6	2022-14 号	十一大街以西、安康路以北	商住	42089.40	2.5	2033 年

注:储备土地出让时间以最终实际出让时间为准。

（3）本项目土地出让收入

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，估价人员依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场勘查情况，在对掌握的土地市场交易资料和估价对象所在区域的地价影响因素进行充分分析的基础上，按照土地估价程序，选择基准地价系数修正法、剩余法和市场比较法，评估得出估价对象在本次地价定义下的国有建设用地使用权价格。各土地估价机构具备相应的土地评估资格和执业证书，评估方法科学、客观，评估过程规范，客观、准确地反映了土地的目前市场价值。

收储地块评估价

序号	地块名称	位置	收储后规划用途	地块评估均价（万元）
1	2022-55 号	十一大街以东、职教路北侧	商住	16,129.80
2	2022-40 号	十大街西侧、晋安西路北侧	商住	23,985.02
3	2022-39 号	十一大街东侧、规划路北侧	商住	10,569.94
4	2023-22 号	二十三大街东侧、十六号路北侧	商服	9,970.61
5	2022-13 号	十二大街以东、安康路以北	商住	13,789.47
6	2022-14 号	十一大街以西、安康路以北	商住	15,341.59
	合计			**89,786.43**

本项目收储土地计划以目前市场评估价为基准，每年增长 5%计

算未来土地出让收入。

（五）项目成本测算

土地出让支出主要为政策性专项基金，包括: 上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金以及教育资金。其中:

上解省财政费用：根据《河南省财政厅 国土资源厅 人民银行郑州中心支行<关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知>》(豫财办综〔2007〕44号),从2007年1月1日起，各市、县土地出让金总价款的3%由省统一管理使用。

国有土地收益基金：根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68 号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)的规定，对招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款(不含代收代缴的税费)中按 2%的比例提取国有土地收益基金。

农业土地开发资金：根据《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)和《省财政厅、国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行<河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法>》(豫财综(2004)103号)、《河南省土地专项资金管理试行办法》，按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的 30%提取农业土地开发资金。本地区计算标准为出让面积x53 (元/㎡)x30%。

保障性安居工程资金：根据《河南省人民政府<关于加快保障性安居工程建设的若干 意见>》(豫政〔2011〕84号)，2012年1月1

日后成交的出让土地,直接按照土地出让收入不低于 3%的比例,按宗提取作为保障性住房建设资金,并实行专户管理、专款专用,统筹用于保障性住房建设。

农田水利建设资金：根据《财政部 水利部<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)以及《河南省财政厅 水利厅<关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事页的通知>》(豫财综〔2011〕79 号)规定, 每季度结束后 10 个工作日内，各级财政部门按要求从土地出让收益中计提10%的农田水利建设资金。

教育资金：《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)以及《河南省财政厅 教育厅<关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知>》(豫财综〔2011〕94 号)的规定，各市、县，统一按照当年实际缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。

具体测算如下：

项目收益明细表

金额单位：万元

序号	项目 / 债券期间	1	2	3	4	5	6	7	合计
1	出让土地收入							116,722.36	116,722.36
1.1	拟收储地块出让面积（亩）							413.50	413.50
	年价格增长率		5%	5%	5%	5%	5%	5.00%	
2	土地出让政策性成本							33,120.58	33,120.58
2.1	省级财政集中资金(总价款的 3%)							3,501.67	3,501.67
2.2	国有土地收益基金(总价款的 2%)							2,334.45	2,334.45
2.3	农业土地开发资金(53 元/㎡*30%)							438.31	438.31
2.4	保障性住房建设资金(总价款的 3%)							3,501.67	3,501.67
2.5	农田水利建设（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%							11,672.24	11,672.24
2.6	教育资金（土地出让总收入-土地出让税费-土地开发费用）×10%							11,672.24	11,672.24
3	土地出让净现金流量							83,601.78	83,601.78

（六）融资平衡情况

经项目现金流量分析表，项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口，项目经营现金净流量覆盖债券本息倍数为 1.21 倍。

项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

债券期限	本息支付			可用于偿还债券的经营现金净流量	项目收益当年结余	项目收益累计结余
	本金	利息	本息合计			
1		2,160.00	2,160.00			
2		2,160.00	2,160.00		-2,160.00	-2,160.00
3		2,160.00	2,160.00		-2,160.00	-4,320.00
4		2,160.00	2,160.00		-2,160.00	-6,480.00
5		2,160.00	2,160.00		-2,160.00	-8,640.00
6		2,160.00	2,160.00		-2,160.00	-10,800.00
7	54,000.00	2,160.00	56,160.00	83,601.78	27,441.78	16,641.78
合计	54,000.00	15,120.00	69,120.00	83,601.78	16,641.78	
本息覆盖倍数						**1.21**

收储地块出让前债券利息，由市财政资金支付。

四、风险分析

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

（一）项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项:用地、规划等审批手续。

（二）资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难;

或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施:提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（三）土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施:密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性

（四）项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施:加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

（五）管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施:建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

（六）还本付息保障机制

开封市土地整理储备中心将本项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果开封市土地整理储备中心未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

五、评估结论

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，我们没有注意到导致本项目政府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，我们认为开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目三预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

此页无正文，为《开封市本级 2026 年第一批土地储备专项债券回购项目三收益与融资自求平衡财务评估报告》签字页。

河南光远会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 7 月 25 日

统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC

营业执照

（副本）

1-1

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　河南光远会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　赵恒彬

经营范围　许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期　2020年05月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2021年 12月 01日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月3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》。

发证机关：河南省财政厅

2025年　6　月　25　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110101300361

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2014 年/y 09 月/m 01 日/d

姓名 Full name 赵恒彬

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1982年12月10日

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所甘肃分所

身份证号码 Identity card No. 410727198212102916



4

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

河南协成所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年/y 12 月/m 2 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南光远 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年/y 12 月/m 2 日/d

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal

2021年6月30日 年/y 日/d

9

年检凭证

中国注册会计师协会

赵恒彬

会员编号110101300361

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年	2025-05-12	通过
2024年	2024-04-30	通过
2023年	2023-04-25	通过
2022年	2022-05-23	通过

证书编号：110101300362
No. of Certificate

批准注册协会：甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014年 09月 01日
Date of Issuance

4

姓名 Full name 聂淑娜

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1986年12月14日

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所甘肃分所

身份证号 Identity card No. 410527198612144663



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

河南分所同意

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 11月 24日

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal.

2021年6月30日

9

年检凭证

中国注册会计师协会

聂淑娜

会员编号110101300362

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年 2025-05-13	通过
2024年 2024-04-30	通过
2023年 2023-04-25	通过
2022年 2022-05-17	通过

洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第090251号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年七月二十三日

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....8
（五）项目主体及运作模式.....8
四、应付债券本息情况.....9
五、经营现金流分析.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营收入分析.....10
（三）项目运营成本分析.....27
（四）净收益分析.....28
（五）本息覆盖倍数.....29
六、总体评价结果.....29
七、使用限制.....29

洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第090251号

我们接受委托，对洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、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）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳市土地储备整理中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳市土地储备整理中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务

事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2026 年 7 月 23 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛阳市土地储备整理中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指洛阳市老城区 2026 年第一批土地储备专项债项目二

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目地块信息

本项目包含 7 宗地块，具体信息如下：

表 3-1　项目地块信息表

序号	产权所有人	地块名称	面积（亩）	土地用途	位置	地块标识码
1	洛阳九邑置业有限公司	LYTD-2023-43	19.784	居住用地	老城区道德路北侧	4103022025R000067
2	洛阳森元置业有限公司	LYTD-2023-44	81.1	居住用地	老城区邙岭大道与赵粉路西南角	4103022025R000019
3	洛阳豫立置业有限公司	LYTD-2023-45	52.292	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	老城区机场西路与金翠路西南角	4103022025R000022
4	洛阳豫晟置业有限公司	LYTD-2023-46	38.114	住宅兼容城镇社区服务设施用地	老城区金翠路与玉屏路东北角	4103022025R000071

序号	产权所有人	地块名称	面积（亩）	土地用途	位置	地块标识码
5	洛阳豫达置业有限公司	LYTD-2023-47	28.71	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	老城区机场西路与玉屏路东南角	4103022025R000043
6	洛阳豫浩置业有限公司	LYTD-2023-48	131.571	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	老城区后洞路与规划四路西南角	4103022025R000083
7	河南九鼎洛邑置业有限公司	LYTD-2023-50	86.242	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	老城区邙岭大道与金谷园北路东南角	4103022025R000050

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市自然资源和规划局、洛阳市自然资源和规划局老城分局。

本项目专项债券申请单位为洛阳市土地储备整理中心。

表 3-2　项目单位基本信息一览表

单位名称	洛阳市土地储备整理中心
统一社会信用代码	12410300729591810T
机构性质	事业单位
法定代表人	孙金山
机构地址	河南省洛阳市西工区凯旋东路 26 号
赋码机关	洛阳市事业单位登记管理局
土储机构代码	TC410300

洛阳市土地储备整理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，已纳入全国土地储备机构名录，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（二）项目建设周期

本项目实施期间 12 个月，计划 2026 年 9 月开始实施，预计 2027 年 8 月完成收储工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

根据项目实施计划，本项目投资构成为土地收购款。根据河南朋硕房地产评估有限公司出具的《土地估价报告》（河南）朋硕（2025）（估）字第04007号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04009号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04005号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04002号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04006号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04004号、（河南）朋硕（2025）（估）字第04003号，项目7宗土地评估价值217,696.63万元；根据政府认定结果，项目7宗土地成本价格246,949.11万元；本次基础价格为评估价值217,696.63万元，在基础价值基础上下浮0%确定本次收购价格，本项目估算投资总额为217,696.63万元。

投资总额中未包含储备期利息，储备期利息由财政资金统一安排。

表 3-3　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	基本信息					企业土地成本				评估价值	基础价格	下浮比例	收购价格
	地块名称	具体位置	土地使用权人	面积（亩）	规划用途	企业成本	其中：						
							土地出让金	税费等	利息				
1	LYTD-2023-43	老城区道德路北侧	洛阳九邑置业有限公司	19.784	居住用地	11,545.73	11,099.00	446.73		10,278.23	10,278.23	0%	10,278.23
2	LYTD-2023-44	老城区邙岭大道与赵粉路西南角	洛阳森元置业有限公司	81.1	居住用地	46,991.21	45,173.00	1,818.21		38,452.22	38,452.22	0%	38,452.22
3	LYTD-2023-45	老城区机场西路与金翠路西南角	洛阳豫立置业有限公司	52.292	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	28,939.76	27,820.00	1,119.76		26,683.04	26,683.04	0%	26,683.04
4	LYTD-2023-46	老城区金翠路与玉屏路东北角	洛阳豫晟置业有限公司	38.114	住宅兼容城镇社区服务设施用地	20,815.40	20,010.00	805.40		18,774.83	18,774.83	0%	18,774.83
5	LYTD-2023-47	老城区机场西路与玉屏路东南角	洛阳豫达置业有限公司	28.71	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	15,679.69	15,073.00	606.69		14,050.56	14,050.56	0%	14,050.56

序号	基本信息					企业土地成本				评估价值	基础价格	下浮比例	收购价格
	地块名称	具体位置	土地使用权人	面积（亩）	规划用途	企业成本	其中：						
							土地出让金	税费等	利息				
6	LYTD-2023-48	老城区后洞路与规划四路西南角	洛阳豫浩置业有限公司	131.571	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	73,635.14	70,786.00	2,849.14		63,881.97	63,881.97	0%	63,881.97
7	LYTD-2023-50	老城区邙岭大道与金谷园北路东南角	河南九鼎洛邑置业有限公司	86.242	居住用地兼容城镇社区服务设施用地	49,342.18	47,433.00	1,909.18		45,575.78	45,575.78	0%	45,575.78
合计				**437.813**		**246,949.11**	**237,394.00**	**9,555.11**		**217,696.63**	**217,696.63**		**217,696.63**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

本项目投资估算总额217,696.63万元。其中：专项债券资金190,000.00万元，占总投资87.28%。

本项目申请的专项债券资金专项用于回购存量闲置土地。结合项目实施计划，本项目资金使用计划如下：

表3-4　项目资金使用计划表

金额单位：万元

资金来源	第1年	合计	占比
财政预算资金	27,696.63	27,696.63	12.72%
专项债券资金	190,000.00	190,000.00	87.28%
合计	**217,696.63**	**217,696.63**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳市土地储备整理中心，主管部门为洛阳市自然资源和规划局、洛阳市自然资源和规划局老城分局，项目资产登记单位、建设和运营单位均为洛阳市土地储备整理中心。

关于项目债券资金使用，由洛阳市土地储备整理中心按照土地收储进度，向洛阳市自然资源和规划局、洛阳市自然资源和规划局老城

分局、洛阳市财政局申请，经审核后拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由洛阳市自然资源和规划局、洛阳市自然资源和规划局老城分局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强管理，确保资金安全、规范、有效使用。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 190,000.00 万元；2026 年已发行 16,000.00 万元，本次申请使用 174,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		190,000.00		190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 2 年	190,000.00			190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 3 年	190,000.00			190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 4 年	190,000.00			190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 5 年	190,000.00			190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 6 年	190,000.00			190,000.00	4%	7,600.00	7,600.00
第 7 年	190,000.00		190,000.00	-	4%	7,600.00	197,600.00
合计		**190,000.00**	**190,000.00**			**53,200.00**	**243,200.00**

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目运营收入分析

本项目收入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息。

1.出让面积

本项目总收储面积437.813亩，根据国土空间总体规划，未来出让用途均为住宅用地。

2.出让价格

本次定价基准样本均来源于中国土地市场网官方数据，为洛阳市近年来已完成招拍挂成交的城镇住宅用地，与本项目拟收储的7宗土地规划条件、出让交易模式完全匹配，具备横向对比基础。

表 5-2　供地结果信息表

金额单位：万元

时间	电子监管号	宗地位置	用途	供应方式	面积（亩）	土地出让金	单价
2026 年	4103002026B000180	西工区七一路与丽春东路西北角	普通商品住房用地（二类）	拍卖出让	55.46	46,922.00	846.01
2026 年	4103002026B000178	西工区九都路与御博路东南角	普通商品住房用地（二类）	拍卖出让	51.56	43,951.00	852.48
2025 年	4103002025B000701	王城大道与中州渠交叉口西北角	普通商品住房用地（二类）	拍卖出让	10.34	11,726.00	1,133.96
2024 年	4103002024B000517	西工区九都路与美术馆路东南角	普通商品住房用地（一类）	拍卖出让	21.12	19,604.09	928.42
2024 年	4103002024B000392	涧西区九都西路与涧滨西路西南角	普通商品住房用地（一类）	拍卖出让	2.67	2,258.00	845.17
2023 年	4103002023B00266	洛龙区伊洛路与广利街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	63.99	56,373.00	881.03
2021 年	4103002021B00498	老城区九都东路以南、金业路以东	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	16.23	16,454.00	1,013.99
2021 年	4103002021B00337	老城区定鼎路与春都路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	173.73	122,367.00	704.34
2021 年	4103002021B00068	老城区邙岭大道与二乔路东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	87.69	64,086.00	730.82
2021 年	4103002021B00050	老城区邙岭大道与二乔路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	75.72	53,974.00	712.79
平均值							**864.90**

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000180
项目名称：	西工区七一路与丽春东路西北角		
项目位置：	西工区七一路与丽春东路西北角		
土地面积(㎡)：	36975.32		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	46922

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-07-17	23461	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2027-06-17	23461	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳城鑫建设发展有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.9		约定交地时间：	2026-06-17
约定开工时间：	2027-06-17			约定竣工时间：	2030-06-17
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府			合同签订日期：	2026-06-17

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000178
项目名称：	西工区九都路与御博路东南角		
项目位置：	西工区九都路与御博路东南角		
土地面积(㎡)：	34371.18		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	43951

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2027-06-17	21975.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2026-07-17	21975.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	洛阳城鑫建设发展有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2026-06-17
约定开工时间：	2027-06-17				约定竣工时间：	2030-06-17
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-06-17

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000701
项目名称：	西工区王城大道与中州渠西北角地块二		
项目位置：	王城大道与中州渠交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	6893.88		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	11726

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2026-02-19	11726	--

土地使用权人：	河南央宸置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	3	约定交地时间：	2025-12-21
约定开工时间：	2026-12-21				约定竣工时间：	2029-12-21
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-12-21

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002024B000517	
项目名称：	西工区九都路与美术馆路东南角						
项目位置：	西工区九都路与美术馆路东南角						
土地面积(㎡)：	14077.09						
土地用途：	普通商品住房用地(一类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	19604.0944	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2025-01-19		19604.0944		--
土地使用权人：	洛阳鑫赟通实业有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	3.9	约定交地时间：	2024-11-20	
约定开工时间：	2025-11-20				约定竣工时间：	2028-11-20	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-11-20	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002024B000392	
项目名称：	涧西区九都西路与涧滨西路西南角						
项目位置：	涧西区九都西路与涧滨西路西南角						
土地面积(㎡)：	1781.12						
土地用途：	普通商品住房用地(一类)				供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业	
土地级别：	一级				成交价格(万元)：	2258	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注
	1		2024-12-11		2258		--
土地使用权人：	洛阳生态环境投资发展有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-10-12	
约定开工时间：	--				约定竣工时间：	--	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-10-12	

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002023B00266
项目名称：	洛龙区伊洛路与广利街东南角		
项目位置：	洛龙区伊洛路与广利街东南角		
土地面积(㎡)：	42657.25		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	56373

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-12	28186.5	土地出让金首期交纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2024-05-12	28186.5	剩余价款可在一年内缴清，分期交纳部分需按银行同期贷款支付利息。

土地使用权人：	洛阳联袂置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2023-05-12
约定开工时间：	2024-05-12				约定竣工时间：	2027-05-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002021B00498
项目名称：	老城区九都东路以南、金业路以东		
项目位置：	老城区九都东路以南、金业路以东		
土地面积(㎡)：	10818.01		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	16454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-23	16454	--

土地使用权人：	洛阳万福置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2021-06-23
约定开工时间：	2022-06-23				约定竣工时间：	2025-06-23
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2021-06-23

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002021B00337
项目名称：	老城区定鼎路与春都路西北角		
项目位置：	老城区定鼎路与春都路西北角		
土地面积(㎡)：	115822.29		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	122367

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-06-18	122367	--

土地使用权人：	河南碧桂园建设工程有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.8	约定交地时间：	2021-05-19
约定开工时间：	2022-05-19				约定竣工时间：	2025-05-19
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2021-05-19

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002021B00068
项目名称：	老城区邙岭大道与二乔路东北角		
项目位置：	老城区邙岭大道与二乔路东北角		
土地面积(㎡)：	58460.47		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	64086

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-02-11	64086	--

土地使用权人：	洛阳展鹏置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2021-01-12
约定开工时间：	2022-01-12				约定竣工时间：	2025-01-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2021-01-12

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息						
行政区：	河南省洛阳市本级			电子监管号：	4103002021B00050	
项目名称：	老城区邙岭大道与二乔路西北角					
项目位置：	老城区邙岭大道与二乔路西北角					
土地面积(㎡)：	50481.94					
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	挂牌出让	
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业	
土地级别：	五级			成交价格(万元)：	53974	
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额	备注
	1		2021-02-11		53974	--
土地使用权人：	洛阳展鹏置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.9	约定交地时间：	2021-01-12
约定开工时间：	2022-01-12				约定竣工时间：	2025-01-12
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2021-01-12

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考以上 10 宗案例，洛阳市城区近年已完成招拍挂成交的城镇住宅市场平均出让价格为 864.90 万元/亩。本次土地出让价格参考洛阳市各板块地价分层对比、老城区洛北片区同类成交地块对标、宗地自身区位规划条件综合研判，最终确定本项目土地出让基础单价 695.00 万元/亩。

（1）洛阳市中心城区住宅用地市场价格梯队

①城市核心成熟板块（西工核心、洛龙开元湖、老城古城内）：单价 900.00 万元/亩-1,134.00 万元/亩，配套成熟、商业教育资源密集，地价最高；

②主城成熟居住板块（涧西建成区、西工九都路沿线）：单价 845.00 万元/亩-930.00 万元/亩，配套完善、开发饱和；

③城北洛岭拓展更新板块（老城区邙岭大道沿线）：单价 704.00 万元/亩-731.00 万元/亩，属于城市北向拓展培育片区，配套持续建设中。

（2）老城区同片区地块对比

本项目7宗地块全部坐落于老城区洛北望朝岭、营庄城市更新片区，沿邙岭大道、机场西路布局，与参考案例中4宗老城区城北地块属同一开发板块，直接对标同片区真实成交地价：

①邙岭大道与二乔路西北角地块：704.34万元/亩；

②邙岭大道与二乔路东北角地块：730.82万元/亩；

③定鼎路与春都路西北角地块：712.79万元/亩；

④古城核心九都东路地块（文旅成熟区）：1,013.99万元/亩。

同片区城北更新地块成交单价区间为704.34万元/亩-730.82万元/亩，本次测算基准价695.00万元/亩，主动下浮预留市场下行缓冲空间。

本次收储7宗闲置存量用地集中布局于洛阳中心城区北向拓展核心板块，是全市盘活存量低效用地、优化主城空间格局、均衡住宅供给、推进城北城市更新的重要载体。片区区位交通优势突出，依托邙岭大道、机场西路等市级主干路网，可快速通达洛阳火车站、汽车站，联动各城区；全部宗地外部市政配套齐全，实现通路、通电、供水、排水、通讯、燃气、供暖“七通”，土地整理开发基础条件优越。区域居住氛围成熟，民生配套体系完备，教育资源覆盖多阶段，集聚翰林国学、乐其汇文鼎城、家育苑双语、定鼎北路第二实验等多所幼儿园，同步配备老城区第二小学墨香路校区、营庄学校、状元红初级中学、洛阳二外兰溪校区等中小学；医疗资源布局均衡，设有市三院老城门诊部、翠云峰医院，满足群众日常就医需求；生态休闲资源丰富，牡丹园、国花园、庄王山文化公园、翠云峰森林公园环伺，人居环境优良。

地块 1：LYTD-2023-43（道德路北侧，19.784 亩）

地块位于洛阳主城道北居住廊道，属于地铁 2 号线辐射范围，轨道交通串联洛龙政务区、西工商圈、洛阳火车站，依托定鼎北路、状元红路等城市纵向干道，快速联动涧西、瀍河各大功能板块，完善全市“轨道+主干道”综合交通体系。

地块 2：LYTD-2023-44（邙岭大道与赵粉路西南角，81.1 亩）

邙岭大道为洛阳市城北东西向城市发展主轴，西接周山大道通达涧西，东连洛吉快速辐射孟津，串联王城大道城市中轴线，是主城向北拓展、城乡融合的关键通道。

地块 3：LYTD-2023-45（机场西路与金翠路西南角，52.292 亩）

机场西路、金翠路均为市级规划城北主次干道，有效分流王城大道、邙岭大道车流，完善中心城区北部方格路网，缓解主城跨区拥堵。地块位于营庄更新单元核心，与周边多地块形成连片储备组团，可提升片区整体土地价值与开发效率，贴合洛阳市完整社区建设部署。

地块 4：LYTD-2023-46（金翠路与玉屏路东北角，38.114 亩）

地块兼顾对外主干道通勤与内部居住静谧性，适配全市刚改住房需求，填补城北低密小高层产品空白，形成“洛龙高端、西工刚需、城北刚改”分层供给格局，覆盖不同收入群体置业需求。片区布局市级统筹大型安置社区，导入稳定常住人群，商品住宅与安置房功能互补，加速城北片区成熟。

地块 5：LYTD-2023-47（机场西路与玉屏路东南角，28.71 亩）

地块处于连片储备组团中心，可共享市级统一规划的集中绿

地、停车场、综合服务中心，节约市级配套建设支出，实现公共资源集约利用。宗地周边全部规划居住功能，无工业、物流污染源，远离快速路噪音，契合洛阳市主城人居环境管控要求，持续提升中心城区整体居住品质。

地块 6：LYTD-2023-48（后洞路与规划四路西南角，131.571 亩）

本项目规模最大宗地，是洛阳市打造城北次级居住中心、推进城市北拓的战略地块。可独立形成完整 10 分钟生活圈，分流洛龙、西工人口承载压力。地块地处望朝岭更新东翼，远期拥有充足连片开发留白，是落实市级国土空间规划、拉长中心城区发展骨架的核心载体。周边临近翠云峰森林公园、翠云峰医院等市级重点配套，长期土地增值空间充足。

地块 7：LYTD-2023-50（邙岭大道与金谷园北路东南角，86.242 亩）

地块位于古城文旅板块与洛北更新片区衔接枢纽，金谷园北路直达古城文旅核心区，邙岭大道贯通城北组团，可承接古城外溢居住需求，打造洛阳“文旅+居住”融合示范板块。十字交叉口区位通达涧西、瀍河、洛龙、孟津全域，完善中心城区快速通勤网络。

整体来看，项目收储宗地片区兼具完善市政、成熟配套、便捷交通与优质生态，收储出让后可有效补充全市商品住宅供应，完善城北公共服务配套，稳定土地市场预期，支撑洛阳市城市建设。

（3）拟收储地块综合发展优势

本项目7宗地块集中布局于洛北市级城市更新核心板块，毗邻邙岭大道、机场西路等城市主干路，全部落在城镇开发边界内，规划以居住用地为主，兼容社区服务配套。叠加洛阳城市北拓一体化、片区连片综合开发、隋唐文旅升级、存量闲置土地盘活多重政策红利，地块拥有多项核心价值支撑。片区发展底盘稳固，土地增值逻辑清晰，本次测算选取基准单价充分兼顾长期增值潜力与短期市场波动，取值审慎客观。

①规划定位优势：纳入市级重点更新片区，用地属性清晰、开发约束宽松

上位规划明确，居住属性纯正。全部地块均符合洛阳市国土空间总体规划、老城区营庄片区控制性详细规划，规划用途为居住用地兼容城镇社区服务配套，无生态红线、文物核心保护区限制，可完整用于商品住宅及社区配套开发，开发落地条件成熟。片区规划打造“15-10-5分钟三级社区生活圈”，要求均衡配置中小学、社区文体、养老、商业配套，地块出让后可同步落地完善公共服务，提升住宅产品市场吸引力。

洛北城市更新核心承载区。地块所处望朝岭、营庄片区为洛阳市、老城区重点新型城镇化开发板块，已落地中交集团总投资57.49亿元营庄片区综合开发、总投资98.21亿元望朝岭片区连片开发两大市级重点工程，片区统一实施路网新建、市政管网铺设、公共服务配套建设，政府持续大额投入完善片区基础硬件，土地开发价值具备长期提升基础。

承接洛阳北扩一体化战略红利。洛阳推进主城向北联动孟津区一体化发展，邙岭大道作为城市北部东西向发展主轴，串联老

城、空港、孟津大学城，本项目地块沿邙岭大道、机场西路布局，处于主城向北拓展的核心过渡节点，是北部人居扩容的核心承载空间，中长期人口导入、居住需求持续释放。

②隋唐洛阳城顶层规划加持，片区增值驱动力充足

多级规划持续加码，片区综合价值稳步抬升。隋唐洛阳城作为国家“十四五”重点文化工程，同时被列为洛阳市城市更新首要片区，省市两级持续投入资金推进文化轴线贯通、遗址风貌展示、老城街区改造与文旅业态培育。通过系统性改造区域交通路网、公共景观与配套服务，文旅发展带来的外部红利持续外溢至北侧洛北片区，显著提升本项目地块的区位价值与城市品牌价值，为地价上行奠定政策基础。

遗址管控收紧核心区土地供给，稀缺性形成天然溢价支撑。受文物保护规划约束，隋唐洛阳城核心保护区、建设控制地带严格限制大规模住宅开发，建筑高度、容积率管控标准严苛，核心片区新增住宅用地近乎断供，未来仅能依靠存量盘活实现土地供给，经营性用地持续收缩。随着隋唐文旅产业持续发展，文旅从业人员、古城原住民改善、文旅配套置业等居住需求不断增长，主城成熟宜居地块供给逐年缩减，市场供需缺口持续扩大。本次收储 7 宗连片闲置净地供给稀缺，天然具备价格上涨空间。

承接古城居住外溢，地块区位承接文旅居住需求。本次 7 宗地块坐落于隋唐郭城北向延伸区域，金谷园北路、定鼎北路直通宫城与天街文旅主轴，15 分钟可达应天门、九洲池、洛邑古城等核心文旅节点，是距离隋唐遗址最近的连片宜居板块。片区现已实现道路、水电暖、通讯等“七通”配套，教育、医疗、公园等

民生资源全覆盖，无需受文物开发条款限制，可就近承接古城外溢居住需求，自住与文旅配套置业双重需求共同托举地价。

文旅产业链持续扩容，带动土地价值分层增值。按照规划，洛阳将打造全长 8 公里隋唐中轴线文化走廊，完善景区通票、夜间经济、汉服民宿、研学文旅等全链条业态，延长游客停留时间、扩大文旅消费规模。片区内商业、文旅配套用地将率先受益，租金预期上涨直接推高地价；而本次收储居住地块依托遗址文化景观资源，配套文旅居住需求，同步具备稳定溢价潜力。

城市更新盘活低效用地，实现土地价值重估。当前老城大量城中村、老旧厂区、低效闲置地块统一纳入城市更新范围，经考古前置、拆迁整治后，土地转型为文旅、商业及配套居住用地，完成价值重塑。存量用地经系统化整理开发后，收益水平大幅提升，也是片区地价长期上涨的核心支撑。

超级文旅 IP 引流市场资本，市场需求持续走强。隋唐洛阳城已成为洛阳标志性城市文化 IP，依托各类文旅宣传、影视及大型活动持续提升全国知名度，吸引外地文旅运营商、商业开发企业进驻，土地市场需求端持续扩容，直接支撑地块成交价格稳步走高。

城市北拓联动遗址文旅，重塑全市地价价值梯度。洛阳土地市场长期呈现“南重北轻”格局，洛龙、西工核心区域地价居高不下且土地供应紧张。依托邙岭大道、机场西路、定鼎北路城市主轴，洛北片区成为隋唐文旅向北延伸的唯一宜居承载区，同步纳入市级统一城市更新实施，道路立交、片区综合开发等基建项目持续落地，不断缩小与主城核心板块的地价差距。本次 7 宗地

块涵盖大、中、小多种体量，可适配刚需、改善、文旅配套等多元开发模式，市场房企竞拍意愿充足，出让价格具备稳定上涨空间。

历史文脉赋能居住产品，形成差异化价值溢价。隋唐时期洛北本就是世家大族聚居里坊，历史文脉底蕴深厚，高度契合当下国风宜居开发趋势。本次收储地块规划兼容社区服务设施，可打造唐风邻里、康养便民等特色配套住宅，与普通城郊楼盘形成产品差异化优势。伴随隋唐文旅 IP 影响力持续扩大，片区“文化宜居”标签持续强化，长期地价增长逻辑稳固。

③交通路网优势：主干路网环绕，内外通达性优越，微循环持续完善

城市主干道纵横交织。地块紧邻邙岭大道、机场西路、金翠路、玉屏路等城市主次干道，邙岭大道为北部东西大动脉，向西衔接丝路大道、王城大道快速路，向东连通定鼎大道、古城快速路；机场西路直通洛阳北郊机场，快速串联主城与空港板块，机动车出行效率高。

片区内部微循环路网成型。片区内赵粉路、后洞路、规划四路、琴书路等新建道路已逐步通车，形成完整内部路网闭环，打通地块之间、地块与主干道的连接通道，解决传统道北片区道路狭窄、通行不畅问题，建成后居住通勤、商业客流导入条件大幅优化。

公共交通覆盖完善。片区规划多条公交线路接驳洛阳站、老城古城核心区，未来随片区居住人口增加，公交班次、站点将持续加密，满足居民日常通勤、前往洛邑古城、中州路商圈、西工

商圈的出行需求，形成“主干道+支路+公交”立体化交通体系。

④地块规模与成片开发优势：连片大宗住宅用地，市场稀缺性突出

整体连片、体量充足，适配大型综合社区开发。项目合计收储 437.813 亩 7 宗存量用地，地块沿邙岭大道、机场西路带状集中分布，整体连片度高，无零散细碎地块分割，可统一规划打造大型高品质居住社区，同步配建幼儿园、社区服务中心、集中商业、绿地广场等配套，相比零散小地块具备更强的产品打造能力，对头部房企吸引力更高。

存量净地开发优势显著。本次收储为企业闲置存量用地，完成政府统一收储、权属厘清、前期评估公示，出让前可统一实施场地平整、管网配套，以成熟“净地”对外出让，规避企业自行开发的权属纠纷、拆迁遗留问题，大幅降低房企拿地后的开发周期与风险，市场接受度更高。

片区住宅用地供给稀缺。老城区古城核心以文旅、商业、存量改造为主，新增大规模住宅用地供应极少；洛北片区作为老城唯一规模化新增居住板块，连片大宗住宅用地稀缺，土地稀缺性将持续支撑长期出让价值稳定上行。

⑤政策红利优势：多重专项政策叠加，盘活开发保障力度充足

城市更新、完整社区建设政策倾斜。纳入洛阳市 2025-2030 年城市更新行动计划，片区同步推进完整社区试点建设，政府统筹投入教育、养老、文体等公共配套建设，出让地块可直接共享建成公共服务资源；同时老城区持续出台文旅、消费、人居配套

扶持政策，带动片区居住活力提升。

区域经济稳健增长支撑土地增值。老城区作为洛阳核心文旅商贸城区，第三产业、文旅消费持续扩容，人口集聚能力稳定；区域财政持续加大城北片区基建投入，宏观经济基本面为土地长期平稳增值提供底层支撑。

⑥人居与市场需求优势：人口持续导入，改善型居住需求旺盛

老城人口外溢+北部产业人口双向导入。老城区古城核心区人口密度高、居住空间有限，改善型购房需求持续向北疏导；同时北部空港产业园、古都科技产业社区、孟津大学城产业人口持续流入，形成稳定刚需、改善购房客群，片区住宅去化基础扎实。

文旅消费带动片区人居价值提升。老城区全力推进洛邑古城5A创建、汉服全产业链发展、全域文旅消费升级，全域城市界面、环境品质持续提升；洛北片区距离古城核心车程适中，既能享受古城文旅配套红利，又能规避老城核心拥堵、容积率过高的短板，形成差异化宜居优势。

片区品牌房企集中布局，市场认可度持续抬升。当前洛北邙岭大道沿线已有多家头部房企落地住宅项目，区域人居板块形象已形成市场共识，购房者、房企对片区发展预期稳定，同等规划条件下土地市场承接能力更强。

⑦配套远期升级优势：公共服务持续落地，片区价值逐步兑现

现阶段片区已启动多所中小学、社区卫生服务站、综合邻里中心规划建设，按照片区控规将分步落地15分钟生活圈全套配套；

同时片区同步规划城市绿地、休闲步道、集中商业街区，随着债券7年存续期内片区综合开发持续推进，教育、医疗、商业、生态配套逐步落地完善，地块出让时配套成熟度将显著高于当前，土地价值具备稳定上行空间。

3.土地价格增速

参考洛阳市老城区国民经济和社会发展统计公报数据，2021年至2025年洛阳市老城区GDP涨幅分别为6.8%、4.7%、3.8%、5.8%、6.4%，平均增长率为5.5%。基于谨慎性原则，综合考虑上述信息，本项目按照5.5%增长率预测未来土地出让价格。

土地出让价格的中长期增长趋势与区域经济发展水平、城市建设进度、产业集聚程度及不动产市场活力高度相关，其中GDP增速是研判区域土地价值增值潜力、确定地价增长系数的核心参考指标。本次结合洛阳市老城区历年宏观经济运行情况，对未来7年土地出让价格增长率取值符合土地价格市场化定价规律与行业预测惯例。

从区域发展基本面来看，老城区作为洛阳市核心主城区，城市底蕴深厚，配套设施成熟，依托城市更新提质、文旅产业升级、存量用地盘活、基础设施完善等重点工作，区域土地具备持续稳定增值的基础条件。老城区依托隋唐洛阳城文化资源，以文旅产业为核心引擎，同步推进洛北城市更新、存量闲置土地盘活，整体经济先承压调整、后稳步回升、逐年提质向好，第三产业主导特征突出，固定资产投资、财政收入、消费市场韧性持续增强，区域稳定的经济基本面为本项目土地长期增值提供坚实支撑。

从经济运行情况来看，2025年全区地区生产总值达到209.04

亿元，增长 6.4%，增速位于城市区第 3 名；规上工业增加值增长 13.9%，增速位于城市区第 2 名；固定资产投资增长 7.9%，增速位于城市区第 3 名；社会消费品零售总额增长 6.3%，增速位于全市第 1 名；一般公共预算收入增长 2.7%，财政运行稳健提质。

本次预测严格遵循谨慎性原则，充分兼顾区域经济发展阶段性波动、土地市场供需变化及宏观政策调控等多重不确定因素。从近五年增速波动来看，老城区 GDP 增速在疫情期间存在短暂小幅回落，2024 年、2025 年又开始稳步上升，近五年平均增长率 5.5%。本项目地价增速按近五年 GDP 平均增长率预测规避了单一年度高增速的乐观偏差和低增速的短期波动影响，能够客观反映老城区中长期经济发展的真实基本面，预留合理的风险缓冲空间，预测结果更加稳妥、严谨。

综合考虑土地市场评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 7 年一次性出让。经测算，项目收入预计 419,554.34 万元。

表 5-3　项目土地出让收入预测表

金额单位：万元

项目	合计	债券存续期						
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
面积（亩）	437.813							437.813
单价（万元/亩）		695.00	733.23	773.55	816.10	860.98	908.34	958.30
出让收入	**419,554.34**							**419,554.34**

（三）项目运营成本分析

根据《洛阳市人民政府关于印发深化市与区财政管理体制改革方

案的通知》（洛政〔2021〕22号）规定，**区级筹措资金收储土地的土地出让收入市级分成10%-30%，其余全部返还城市区。**其中：工业用地（含新型产业用地）按照市级10%、区级90%分成比例执行；城中村（经市政府批复认定的整村拆迁项目）按照市级20%、区级80%分成比例执行；旧城改造（拆除住宅房屋容积率超过1.2的项目）按照市级25%、区级75%分成比例执行；**其他经营性用地：中心城区（涧西区、西工区、老城区、瀍河区、洛龙区）按照市级30%、区级70%分成比例执行，**开发区（高新区、伊滨经开区、龙门园区）按照市级25%、区级75%分成比例执行。

综上，本项目土地出让成本按照土地出让收入的30%计提。

表5-4　项目土地出让成本预测表

金额单位：万元

序号	类型	合计	债券存续期						
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1	市级留存30%	125,866.30							125,866.30
合计		**125,866.30**							**125,866.30**

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表5-5　项目收益预测表

金额单位：万元

类型	合计	债券存续期						
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目收入	419,554.34							419,554.34
项目成本	125,866.30							125,866.30
项目收益	**293,688.04**							**293,688.04**

（五）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6　还本付息计算表

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	偿还本金	应付利息	应付本息支出	
第 1 年		7,600.00	7,600.00	
第 2 年		7,600.00	7,600.00	
第 3 年		7,600.00	7,600.00	
第 4 年		7,600.00	7,600.00	
第 5 年		7,600.00	7,600.00	
第 6 年		7,600.00	7,600.00	
第 7 年	190,000.00	7,600.00	197,600.00	293,688.04
合计	**190,000.00**	**53,200.00**	**243,200.00**	**293,688.04**
本息覆盖倍数	**1.21**			

注：土地储备期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合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，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本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。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。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所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为洛阳市老城区2026年第一批土地储备专项债项目二收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年七月二十三日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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。

此件与原件一致
再次复印无效

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用　复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

本附件仅用于会计师事务所申请特殊普通合伙转制或合并、分立、变更名称时使用
评价报告使用 复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓 名 Full name 张瑞芳
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1980-09-12
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



特殊普通合伙 和信会计师事务所 河南分所 4101[illegible]8559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

张瑞芳 370100010296

证书编号：370100010296
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024 年 01 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

濮阳县2026年第一批土储专项债项目 —1
（存量闲置部分）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 090607号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月二十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营收入分析 10
（三）项目运营成本分析 10
（四）本息覆盖倍数 14
六、总体评价结果 15
七、使用限制 16

濮阳县2026年第一批土储专项债项目—1（存量闲置部分）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第090607号

我们接受委托，对濮阳县2026年第一批土储专项债项目—1（存量闲置部分）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳县2026年第一批土储专项债项目—1（存量闲置部分）收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳县土地储备中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳县土地储备中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对濮阳县2026年第一批土储专项债项目—1（存量闲置部分）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 11 月 20 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳县土地储备中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县 2026 年第一批土储专项债项目—1（存量闲置部分）

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目地块信息

本项目拟运用地方政府专项债券收储企业存量闲置土地 10 宗，合计面积 579.22 亩，均已纳入土地市场动态监测与监管系统。

序号	地块名称	位置	规划性质	面积（亩）				地块标识码
				合计	城镇住宅用地	商业用地	其他用地	
1	2025 存量闲置—1（开州龙凤小镇）	濮阳县城关镇国庆路南侧、大庆路东侧	城镇住宅	100.72	100.70		0.02	4109282025R000122
2	2025 存量闲置—2（梅园）	濮阳县党校路南侧、吉庆路东侧	城镇住宅	30.46	30.46			4109282025R000136
3	2025 存量闲置—3（开州颐园 1）	龙苑路北侧、安庆路西侧	城镇住宅	38.17	38.06		0.11	4109282025R000144
4	2025 存量闲置—4（开州颐园 2）	龙苑路北侧、安庆路东侧	城镇住宅	20.93	16.05		4.88	4109282025R000150
5	2025 存量闲	位于 106 国	商住用	76.02	56.04		19.98	4109282025R000164

序号	地块名称	位置	规划性质	面积（亩）				地块标识码
				合计	城镇住宅用地	商业用地	其他用地	
	置—5（龙记檀府）	道东侧、石化东路南侧	地					
6	2025 存量闲置—6（开州熙悦府）	濮上路东侧富民路北侧	商住用地	98.69	98.69			4109282025R000170
7	2025 存量闲置—7（紫金院）	濮阳县金沙街南侧、二实小东侧	城镇住宅	43.70	43.70			4109282025R000187
8	2025 存量闲置—8（同创中心）	濮阳县学士路西侧、未来路北侧	商务金融	15.30	15.16		0.14	4109282025R000192
9	2025 存量闲置—9（开州大厦）	东至濮阳县建设投资有限公司、南至铁邱路、西至大庆路、北至昌盛路	商务金融	53.46		53.30	0.16	4109282025R000200
10	2025 存量闲置—10（开州八都小镇）	河南省濮阳市濮阳县城关镇国庆路南侧、学士路西侧	城镇住宅	101.77	101.69		0.08	4109282025R000732
合计				579.22	500.55	53.30	25.37	

备注 1：其他用地主要为机关团体用地、公园绿地、沟渠、城镇村道路用地、水浇地、供电用地等用途地块。

备注 2：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.项目参与主体

本项目主管部门为濮阳县自然资源局。

本项目专项债券申请单位为濮阳县土地储备中心。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	濮阳县土地储备中心
统一社会信用代码	124109283999661991
机构性质	事业单位
法定代表人	贾启峰
机构地址	濮阳县红旗路中段自然资源局院内
赋码机关	濮阳县事业单位登记管理局
土储机构代码	TC410928

濮阳县土地储备中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，已纳入全国土地储备机构名录，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（二）项目建设周期

本项目实施期间为 12 月，计划 2026 年 10 月开始实施，预计 2027 年 9 月完成收储工作。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目投资估算内容为回购存量闲置土地费用。

根据项目实施计划，本项目投资构成为土地收购款。根据土地估价报告，项目 10 宗土地评估价值 71,129.92 万元；根据政府认定结果，项目 10 宗土地成本价格 94,137.95 万元；

根据成本价与评估价孰低原则，2025 存量闲置—3（开州颐园 1）、2025 存量闲置—4（开州颐园 2）地块基础价格为土地成本价值，其余 8 宗地块基础价格为评估价值，10 宗地块在基础价格的基础上下浮 1%确定本次收购价格。基于以上，本项目估算投资总额为 69,830.84 万元。

本投资总额中未包含储备期利息，储备期利息由财政资金统一安排。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	地块名称	地块位置	规划用途	面积（亩）				费用合计	地块标识码
				合计	城镇住宅用地	商业用地	其他用地		
1	2025 存量闲置—1（开州龙凤小镇）	濮阳县城关镇国庆路南侧、大庆路东侧	城镇住宅	100.72	100.70		0.02	13,507.56	4109282025R000122
2	2025 存量闲置—2（梅园）	濮阳县党校路南侧、吉庆路东侧	城镇住宅	30.46	30.46			4,268.29	4109282025R000136
3	2025 存量闲置—3（开州颐园 1）	龙苑路北侧、安庆路西侧	城镇住宅	38.17	38.06		0.11	4,401.57	4109282025R000144
4	2025 存量闲置—4（开州颐园 2）	龙苑路北侧、安庆路东侧	城镇住宅	20.93	16.05		4.88	2,413.56	4109282025R000150
5	2025 存量闲置—5（龙记檀府）	位于 106 国道东侧、石化东路南侧	商住用地	76.02	56.04		19.98	8,379.35	4109282025R000164
6	2025 存量闲置—6（开州熙悦府）	濮上路东侧富民路北侧	商住用地	98.69	98.69			13,621.68	4109282025R000170
7	2025 存量闲置—7（紫金院）	濮阳县金沙街南侧、二实小东侧	城镇住宅	43.70	43.70			4,862.90	4109282025R000187
8	2025 存量闲置—8（同创中心）	濮阳县学士路西侧、未来路北侧	商务金融	15.30	15.16		0.14	1,277.05	4109282025R000192
9	2025 存量闲置—9（开州大厦）	东至濮阳县建设投资有限公司、南至铁邱路、西至大庆路、北至昌盛路	商务金融	53.46		53.30	0.16	3,450.56	4109282025R000200
10	2025 存量闲置—10（开州八都小镇）	河南省濮阳市濮阳县城关镇国庆路南侧、学士路西侧	城镇住宅	101.77	101.69		0.08	13,648.32	4109282025R000732
合计				579.22	500.55	53.30	25.37	69,830.84	

备注 1：其他用地主要为机关团体用地、公园绿地、沟渠、城镇村道路用地、水浇地、供电用地等用途地块。

备注 2：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

本项目投资估算总额69,830.84万元。其中：财政预算资金20,830.84万元；专项债券资金49,000.00万元。

结合项目实施计划，本项目资金使用计划如下：

表3-3项目资金使用计划表

金额单位：万元

资金来源	第1年	合计	占比
财政预算资金	20,830.84	20,830.84	29.83%
专项债券资金	49,000.00	49,000.00	70.17%
合计	69,830.84	69,830.84	100.00%
占比	100%	100%	

以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为濮阳县土地储备中心，主管部门为濮阳县

自然资源局，项目资产登记单位、建设和运营单位均为濮阳县土地储备中心。

关于项目债券资金使用，由濮阳县土地储备中心按照土地收储进度，向濮阳县自然资源局、濮阳县财政局申请，经审核后拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由濮阳县自然资源局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强管理，确保资金安全、规范、有效使用。

四、应付债券本息情况

本项目申请专项债券资金专项用于回购存量闲置土地，计划申请使用债券资金总额 49,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 49,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		49,000.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 2 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 3 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		49,000.00		4.00%	1,960.00	50,960.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

（二）项目运营收入分析

本项目收入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息。

1、出让面积

本项目总收储面积为 579.22 亩，包含城镇住宅用地 500.55 亩、商务金融用地 53.30 亩、其他用地 25.37 亩。其中城镇住宅用地与商务金融用地可用于出让，其他用地不可出让，因此本项目未来可出让土地总面积为 553.85 亩，包含城镇住宅用地 500.55 亩、商务金融用地 53.30

亩。

2、出让价格

参考近年濮阳县周边住宅用地土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下:

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积（㎡）	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	4109282021B00081	濮阳县城区长庆路西侧、铁丘路南侧	普通商品住房用地	26,097.30	39.15	8,572.96	219.00
2	4109282024B000154	东至茂名路，南至石化路，西至扶余路，北至未征地	普通商品住房用地	21,797.18	32.70	5,885.24	180.00
3	4109282021B10536	濮阳县城区解放路西侧、未来路北侧	普通商品住房用地	48,199.60	72.30	15,182.87	210.00
4	4109282022B00158	濮阳县城区工业路西侧，昌盛路南侧	普通商品住房用地	13,316.72	19.97	4,394.52	220.00
5	4109282021B10668	濮阳县城昆吾路东侧、华美路北侧	普通商品住房用地	24,902.86	37.35	6,723.77	180.00
平均价格							201.80

参考近年濮阳县周边商务金融用地土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下:

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积（㎡）	面积(亩)	成交价(万元)	单价（万元/亩）
1	4109282022B00035	濮阳县城区长庆路西侧、国庆路北侧	商务金融用地	4,000.02	6.00	2,460.01	410.00
2	4109282024B000189	五星乡大井村西、油坊村东	商务金融用地	1,566.08	2.35	352.37	150.00
3	4109282022B00760-1	濮阳县城区红旗路北侧、城关镇政府西侧	商务金融用地	5,474.86	8.21	1,437.15	175.00
4	4109282022B00136	市化工产业集聚区工业大道北侧、发展大道东侧	商务金融用地	10,000.00	15.00	2,595.00	173.00
5	4109282022B00141	濮阳县城区	商务金融用地	4,660.70	6.99	1,293.34	185.00
平均价格							218.60

参考上述案例，结合土地位置因素，基于谨慎性原则本项目濮阳县周边住宅地块土地出让收入测算暂按 185.00 万元/亩计算；濮阳县周

边商务金融用地土地出让收入测算暂按 190.00 万元/亩计算

2021 年至 2024 年濮阳县 GDP 涨幅分别为 9.50%、3.00%、2.30%、4.40%，平均增长率为 4.80%。根据谨慎原则，本次预测按照 4.00%增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑近年来土地出让价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 7 年一次性出让，出让年份商务金融用地土地出让单价为 226.88 万元，住宅用地土地出让单价为 220.90 万元。

经测算，土地出让收入预计 122,664.20 万元。

表 5-2　项目土地出让收入预测表

金额单位：万元

类型	单位/取费标准	计算期
		第 7 年
出让收入		122,664.20
收储土地类型及面积（亩）	城镇住宅用地	500.55
	商务金融	53.30
单价	城镇住宅用地	220.90
	商务金融	226.88

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让成本主要包含上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用、教育资金以及农田水利建设资金。

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。

2.农业土地开发资金

按照《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，濮阳县等别为十三等，标准为25元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

4.保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

5.教育基金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。其中，土地出让净

收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金以及实际支付的土地成本后的项目收益。

6.农田水利保障基金

根据《财政部水利部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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金以及实际支付的土地成本后的项目收益。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

表 5-2　项目土地出让成本预测表

金额单位：万元

序号	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
1	上解省财政费用	3,679.93	3,679.93
2	农业土地开发资金	276.93	276.93
3	国有土地收益基金	2,453.28	2,453.28
4	保障性安居工程资金	3,679.93	3,679.93
5	教育资金	11,257.41	11,257.41
6	农田水利建设资金	11,257.41	11,257.41
合计		32,604.89	32,604.89

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3　项目收益预测表

金额单位：万元

类型	合计	债券存续期
		第 7 年
项目收入	122,664.20	122,664.20
项目成本	32,604.89	32,604.89
项目收益	90,059.31	90,059.31

（五）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-4　还本付息计算表

金额单位：万元

年度	本息支付			项目收益现金流入
	偿还本金	应付利息	应付本息支出	
第 1 年		1,960.00	1,960.00	
第 2 年		1,960.00	1,960.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	
第 5 年		1,960.00	1,960.00	
第 6 年		1,960.00	1,960.00	
第 7 年	49,000.00	1,960.00	50,960.00	90,059.31
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	90,059.31
本息覆盖倍数	1.44			

注：储备期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合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，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本

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。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。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所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为濮阳县2026年第一批土储专项债项目—1(存量闲置部分)收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年十一月二十日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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。

此件与原件一致
再次复印无效

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

本附件仅供收益与融资日常平衡专项评价报告使用　复印无效

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name：刘方微
性别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-06-19

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2025年07月	年检通过

历年记录

2024年 通过

2024-06-19

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2025]第0406号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月二十日

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0406 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 23,700.00 万元，其中：2026 年计划使用 23,700.00 万元，本次申请使用 8,200.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加	本期减少	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		23,700.00		23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 2 年	23,700.00			23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 3 年	23,700.00			23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 4 年	23,700.00			23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 5 年	23,700.00			23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 6 年	23,700.00			23,700.00	4.00%	948.00	948.00
第 7 年	23,700.00		23,700.00	-	4.00%	948.00	24,648.00
合计		23,700.00	23,700.00			6,636.00	30,336.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）预计在债券存续期第 7 年开始运营并能够实现现金流入。

根据信阳市国土整理储备中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入为土地出让收入。

2、净现金流入

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）建成后以土地出让收入为基础，考虑各项成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

总收益	总收入	总成本
37,701.13	51,293.56	13,592.43

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）本息覆盖倍数为 1.24。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
37,701.13	30,336.00	1.24

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在 7 年期债券存续期运营收入合计为 51,293.56 万元、运营成本合计为 13,592.43 万元，偿债净收益合计为 37,701.13 万元。

本次评价的信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收

购项目（一）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

存量闲置土地项目专项债券的发行，不仅解决了眼前的资金问题，还在更深层次上优化了资源配置，稳定了市场预期，为经济的长期健康发展提供了支撑。其必要性主要表现为以下 3 个方面。

1.调节土地供需平衡：政府可通过专项债项目统筹规划土地供应规模和时间，平抑土地市场过热或低迷，促进房地产市场长期稳定。

2.稳投资、促增长：土地储备是固定资产投资的重要前置环节，专项债发行可加快土地开发进度，带动上下游产业（如基建、房地产、制造业）投资，助力经济稳增长。

3.缓解地方财政压力：土地出让收入是地方政府性基金收入的主要来源，专项债通过提前融资支持土地开发，缓解短期财政支出压力，同时为未来土地出让收入增长提供保障。

二、项目概况

（一）地块信息

本项目拟运用地方政府专项债券收储存量闲置土地 2 宗，合计面积 159.16 亩。

表 1-3　项目地块信息表

序号	地块名称	面积（亩）	地块标识码
1	信阳瑞茗房地产开发有限公司	84.44	4115022024R000794
2	信阳瑞宏房地产开发有限公司	74.72	4115022024R000787

（二）地块现状及用地性质

本项目拟收储土地为住宅用地 81.53 亩、商服用地 77.63 亩。

（三）项目建设期

本项目实施期间 7 个月，计划 2026 年 6 月开始实施，预计 2026 年 12 月完成收储工作。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目投资估算内容为回购存量闲置土地费用。

本投资总额中未包含建设期利息，建设期利息由财政资金统一安排。

金额单位：人民币万元

序号	基本信息					评估价值	基础价格	下浮比例	收购价格
	地块标识码	具体位置	土地使用权人	面积（亩）	规划用途				
1	4115032024R00794	位置南湾街道办事处，东至规划三路、南至南泷路、北至规划十三路	信阳瑞茗房地产开发有限公司	84.44	居住用地（R2）兼容商业用地≤30%	12,513.68	12,513.68	0%	12,513.68
2	4115032024R00787	东至地界、西至规划三路、南至南泷路、北至规划十三路	信阳瑞宏房地产开发有限公司	74.72	商业用地（B1）兼容住宅用地≤30%	11,904.86	11,904.86	0%	11,904.86
合计						**24,418.54**	**24,418.54**		**24,418.54**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
财政资金	718.54	2.94%
专项债券资金	23,700.00	97.06%
合计	24,418.54	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	718.54	718.54	2.94%
专项债券资金	23,700.00	23,700.00	97.06%
合计	24,418.54	24,418.54	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

信阳市自然资源和规划局为本项目主管部门，信阳市国土整理储备中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	信阳市国土整理储备中心
统一社会信用代码	12411500737421918W
机构性质	事业单位
法定代表人	陈辉
机构地址	河南省信阳市湖东大道 3 号
赋码机关	信阳市事业单位登记管理局
土储机构代码	TC411500

信阳市国土整理储备中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（一）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

7、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 7 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为信阳市国土整理储备中心，主管部门为信阳市自然资源和规划局，项目资产登记单位、建设和运营单位均为信阳市国土整理储备中心。

关于项目债券资金使用，由信阳市国土整理储备中心按照土地收储进度，向信阳市自然资源和规划局、信阳市财政局申请，经审核后拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由信阳市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目收入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息。

本项目收储范围内总收储面积 159.16 亩，其中可出让面积为 159.16 亩，具体为住宅用地 81.53 亩、商服用地 77.63 亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考信阳市同类型土地出让价格，如下：

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
1	浉河区平西安置区	浉河区五星街道办事处平西社区	信阳金申居房地产开发有限公司	住宅	3.66548	18968.859	2022/11/18	345.00
2	浉河区三里店安置区	浉河区老城街道办事处三里店社区	信阳金申居房地产开发有限公司	住宅	2.85617	13966.6713	2022/11/18	326.00
3	WG2022-1703	羊山新区新九大道与新三十四大街交叉口西北角	信阳申裕置业有限公司	二类居住用地（可兼容商业服务业设施用地小于2%）	5.634062	32959.2627	2022.11.7	390.00
4	未来希岸·壹号院	新三十六大街以东、新九大道以南	信阳智信置业有限公司	居住用地	3.004883	17353.1993	2022.11.7	385.00
5	WG2022-1706	羊山新区新五大道与新三十六大街交叉口西南角	信阳双信产业园区运营管理有限公司	商务用地（可兼容商业用地小于20%）	7.937028	36311.9031	2022.11.7	305.00

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
6	未来湖畔·捌号院	新三十六大街以西、新三路以南	信阳申鹏置业有限公司	居住用地	3.346118	19574.7903	2022.11.9	390.00
7	未来湖畔·壹号院	新三十四大街以西、云梦路以北	信阳丰信置业有限公司	居住用地	4.330502	25008.6491	2022.11.9	385.00
8	未来湖畔·贰号院	新三十六大街以西、云梦路以北	信阳申华置业有限公司	居住用地（商业＜2%）	2.864636	16543.2729	2022.11.9	385.00
9	WG2023-1201	羊山新区新九路与新十二街交叉口西南角	信阳申创开发运营有限公司	商业用地	2.878781	15545.4174	2023.6.26	360.00
10	WG2024-101	新三十街与新十一大道交叉口西南角	信阳市创立置业有限公司	商务用地，可兼容商业用地＜30%	2.253405	9802.3118	2024.3.12	290.00
11	WG2024-201	新七大道以南、新十八大街以东	信阳羊山新区好山水置业有限公司	商务用地	0.789782	3577.7125	2024.4.12	302.00

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 372.29 万元/亩，商服用地出让均价为 314.25 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目住宅用地土地出让基础价格为 260.00 万元/亩，商服用地土地出让基础价格为 220.00 万元/亩。

2021 年至 2024 年全国 GDP 涨幅分别为 6.80%、3.10%、5.40%、5.00%，平均增长率为 5.53%。根据谨慎原则，本次预测按照 5%增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 7 年出让，经测算，土地出让收入预计 51,293.56 万元。

项目土地出让收入预测表

金额单位：万元

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
面积（亩）	商服用地	77.63	77.63

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
	住宅用地	81.53	81.53
单价（万元/亩）	商服用地		294.82
	住宅用地		348.42
出让收入		159.16	51,293.56

2、运营成本预测

本项目土地出让成本主要包含上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、教育资金以及农田水利建设资金。

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。

2.农业土地开发资金

按照《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为20元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

4.保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地

出让总价的 3%提取。

5.教育基金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

6.农田水利保障基金

根据《财政部水利部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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

项目土地出让成本预测表

金额单位：万元

序号	类型	合计	债券存续期
			第 5 年
1	上解省财政费用	1,538.81	1,538.81
2	农业土地开发资金	63.66	63.66
3	国有土地收益基金	1,025.87	1,025.87
4	保障性安居工程资金	1,538.81	1,538.81
5	教育资金	4,712.64	4,712.64
6	农田水利建设资金	4,712.64	4,712.64
合计		**13,592.43**	**13,592.43**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第7 年运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 37,701.13 万元。

单位：人民币万元

类型	合计	债券存续期
		第 5 年
项目收入	51,293.56	51,293.56
项目成本	13,592.43	13,592.43
项目收益	**37,701.13**	**37,701.13**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 23,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		948.00	948.00	
第 2 年		948.00	948.00	
第 3 年		948.00	948.00	
第 4 年		948.00	948.00	
第 5 年		948.00	948.00	
第 6 年		948.00	948.00	
第 7 年	23,700.00	948.00	24,648.00	37,701.13
合计	23,700.00	6,636.00	30,336.00	37,701.13
本息覆盖倍数	1.24			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.24，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

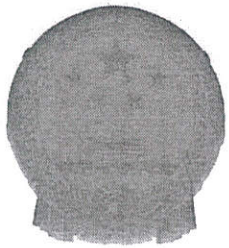
登记机关

2025 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
No.of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2025]第0405号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月二十日

信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第0405号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额78,000.00万元，已于2026年申请使用33,400.00万元，本次申请使用44,600.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加	本期减少	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		78,000.00		78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第2年	78,000.00			78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第3年	78,000.00			78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第4年	78,000.00			78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第5年	78,000.00			78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第6年	78,000.00			78,000.00	4.00%	3,120.00	3,120.00
第7年	78,000.00		78,000.00		4.00%	3,120.00	81,120.00
合计		78,000.00	78,000.00			21,840.00	99,840.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）预计在债券存续期第 7 年开始运营并能够实现现金流入。

根据信阳市国土整理储备中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入为土地出让收入。

2、净现金流入

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）建成后以土地出让收入为基础，考虑各项成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

总收益	总收入	总成本
120,962.05	164,836.86	43,874.81

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）本息覆盖倍数为 1.21。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
120,962.05	99,840.00	1.21

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在 7 年期债券存续期运营收入合计为 164,836.86 万元、运营成本合计为 43,874.81 万元，偿债净收益合计为 120,962.05 万元。

本次评价的信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收

购项目（二）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

存量闲置土地项目专项债券的发行，不仅解决了眼前的资金问题，还在更深层次上优化了资源配置，稳定了市场预期，为经济的长期健康发展提供了支撑。其必要性主要表现为以下 3 个方面。

1.调节土地供需平衡：政府可通过专项债项目统筹规划土地供应规模和时间，平抑土地市场过热或低迷，促进房地产市场长期稳定。

2.稳投资、促增长：土地储备是固定资产投资的重要前置环节，专项债发行可加快土地开发进度，带动上下游产业（如基建、房地产、制造业）投资，助力经济稳增长。

3.缓解地方财政压力：土地出让收入是地方政府性基金收入的主要来源，专项债通过提前融资支持土地开发，缓解短期财政支出压力，同时为未来土地出让收入增长提供保障。

二、项目概况

（一）地块信息

本项目拟运用地方政府专项债券收储存量闲置土地 3 宗，合计面积 349.40 亩。

表 1-3　项目地块信息表

序号	地块名称	面积（亩）	地块标识码
1	信阳政瑞置业有限公司	150.00	4115032024R000958
2	信阳政丰置业有限公司	94.83	4115032024R000994
3	信阳政祥置业有限公司	104.57	4115032024R001064

（二）地块现状及用地性质

本项目拟收储土地为住宅用地 244.83 亩、商服用地 104.57 亩。

（三）项目建设期

本项目实施期间 7 个月，计划 2026 年 6 月开始实施，预计 2026 年 12 月完成收储工作。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目投资估算内容为回购存量闲置土地费用。

本投资总额中未包含建设期利息，建设期利息由财政资金统一安排。

金额单位：人民币万元

序号	基本信息					评估价值	基础价格	下浮比例	收购价格
	地块标识码	具体位置	土地使用权人	面积（亩）	规划用途				
1	4115032024R000958	信阳市羊山新区新五大道与新十六大街交叉口东南角	信阳政瑞置业有限公司	150.00	二类居住用地（住宅）	64,299.03	64,299.03	0%	64,299.03
2	4115032024R000994	信阳市羊山新区新七大道与新十六大街交叉口东北角	信阳政丰置业有限公司	94.83	二类居住用地（住宅）	40,650.76	40,650.76	0%	40,650.76
3	4115032024R001064	信阳市羊山新区新十八大街与新七大道交叉口西北角	信阳政祥置业有限公司	104.57	商务用地（B2≤60%)	33,322.7626	33,322.7626	0%	33,322.7626
合计						138,272.5526	138,272.5526		138,272.5526

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
财政资金	60,272.5526	43.59%
专项债券资金	78,000.00	56.41%
合计	138,272.5526	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	60,272.5526	60,272.5526	43.59%
专项债券资金	78,000.00	78,000.00	56.41%
合计	**138,272.5526**	**138,272.5526**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

信阳市自然资源和规划局为本项目主管部门，信阳市国土整理储备中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	信阳市国土整理储备中心
统一社会信用代码	12411500737421918W
机构性质	事业单位
法定代表人	陈辉
机构地址	河南省信阳市湖东大道 3 号
赋码机关	信阳市事业单位登记管理局
土储机构代码	TC411500

信阳市国土整理储备中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（二）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

7、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 7 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为信阳市国土整理储备中心，主管部门为信阳市自然资源和规划局，项目资产登记单位、建设和运营单位均为信阳市国土整理储备中心。

关于项目债券资金使用，由信阳市国土整理储备中心按照土地收储进度，向信阳市自然资源和规划局、信阳市财政局申请，经审核后拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由信阳市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目收入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息。

本项目收储范围内总收储面积 349.40 亩，其中可出让面积为 349.40 亩，具体为住宅用地 244.83 亩、商服用地 104.57 亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考信阳市同类型土地出让价格，如下：

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
1	WG2022-1703	羊山新区新九大道与新三十四大街交叉口西北角	信阳申裕置业有限公司	二类居住用地	5.634062	32959.2627	2022.11.7	390.00
2	未来湖畔·捌号院	新三十六大街以西、新三路以南	信阳申鹏置业有限公司	居住用地	3.346118	19574.7903	2022.11.9	390.00
3	未来湖畔·壹号院	新三十四大街以西、云梦路以北	信阳丰信置业有限公司	居住用地	4.330502	25008.6491	2022.11.9	385.00
4	未来湖畔·贰号院	新三十六大街以西、云梦路以北	信阳申华置业有限公司	居住用地（商业＜2%）	2.864636	16543.2729	2022.11.9	385.00

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
5	未来希岸·壹号院	新三十六大街以东、新九大道以南	信阳智信置业有限公司	居住用地	3.004883	17353.1993	2022.11.7	385.00
6	WG2023-1101	羊山新区经南三路与纬南四路交叉口东南角	信阳申晖实业有限公司	住宅用地:	13.75816721	45402.1788	2023.5.16	220.00
7	WG2024-2801	羊山新区政和办事处向阳社区	成都云驰科技有限公司	城镇住宅用地	3.307530462	20870.6216	2024.12.30	420.67
8	WG2025-1701	羊山新区新三路与新二十四街交:叉口东北角	信阳申鹏置业有限公司	城镇住宅用地	6.453559732	32913.3192	2026.1.9	340.00
9	WG2025-1702	羊山新区新十八;街与步云路交叉口西北角	信阳嘉宁实业发展有限公司	城镇住宅用地	10.21643192	57774.2114	2026.1.9	377.00
10	WG2023-1102	羊山新区新九路与新八街交叉口西北角	信阳申信安居运营投资有限公司	住宅用地	3.800840996	27651.2565	2023.5.16	485.00
11	WG2022-1706	羊山新区新五大道与新三十六大街交叉口西南角	信阳双信产业园区运营管理有限公司	商务用地（可兼容商业用地小于20%）	7.937028	36311.9031	2022.11.7	305.00
12	WG2023-1201	羊山新区新九路与新十二街交叉口西南角	信阳申信安居运营投资有限公司	商业用地	2.878766606	15545.4174	2023.5.17	360.00
13	WG2023-1201	羊山新区新九路与新十二街交叉口西南角	信阳申创开发运营有限公司	商业用地	2.878781	15545.4174	2023.6.26	360.00
14	WG202	新三十街与新	信阳市	商务用	2.253405	9802.3118	2024.3.12	290.00

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
	4-101	十一大道交叉口西南角	创立置业有限公司	地，可兼容商业用地＜30%				
15	WG2024-201	新七大道以南、新十八大街以东	信阳羊山新区好山水置业有限公司	商务用地	0.789782	3577.7125	2024.4.12	302.00
16	WG2026-301	信阳市浉河区长安路 10 号	信阳市社会福利产业投资发展有限公司	商业用地	0.184829076	1067.3933	2026.2.25	385.00

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 377.77 万元/亩，商服用地出让均价为 333.67 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目住宅用地土地出让基础价格为 370.00 万元/亩，商服用地土地出让基础价格为 310.00 万元/亩。

2021 年至 2024 年全国 GDP 涨幅分别为 6.80%、3.10%、5.40%、5.00%，平均增长率为 5.53%。根据谨慎原则，本次预测按照 5.00%增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 7 年出让，经测算，土地出让收入预计 164,836.86 万元。

项目土地出让收入预测表

金额单位：万元

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
面积（亩）	商服用地	104.57	104.57
	住宅用地	244.83	244.83

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
单价（万元/亩）	商服用地		415.43
	住宅用地		495.84
出让收入		349.40	164,836.86

2、运营成本预测

本项目土地出让成本主要包含上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、教育资金以及农田水利建设资金。

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。

2.农业土地开发资金

按照《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为20元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

4.保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

5.教育基金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

6.农田水利保障基金

根据《财政部水利部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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

项目土地出让成本预测表

金额单位：万元

序号	类型	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	土地出让基金及费用							**13,634.29**	**13,634.29**
1.1	上解省财政费用							4,945.11	4,945.11
1.2	农业土地开发资金							447.33	447.33
1.3	国有土地收益基金							3,296.74	3,296.74
1.4	保障性安居工程资金							4,945.11	4,945.11
2	土地收益提取各类资金							**30,240.52**	**30,240.52**
2.1	教育资金							15,120.26	15,120.26
2.2	农田水利建							15,120.26	15,120.26

序号	类型	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
	设资金								
合计								**43,874.81**	**43,874.81**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第 7 年运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 120,962.05 万元。

单位：人民币万元

类型	合计	债券存续期
		第 7 年
项目收入	164,836.86	164,836.86
项目成本	43,874.81	43,874.81
项目收益	**120,962.05**	**120,962.05**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 78,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		3,120.00	3,120.00	
第 2 年		3,120.00	3,120.00	
第 3 年		3,120.00	3,120.00	
第 4 年		3,120.00	3,120.00	
第 5 年		3,120.00	3,120.00	
第 6 年		3,120.00	3,120.00	
第 7 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	120,962.05
合计	78,000.00	21,840.00	99,840.00	120,962.05
本息覆盖倍数	1.21			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

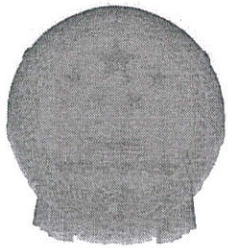
登记机关

2025 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
No.of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

信阳市中心城区2026年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2025]第0407号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年四月二十日

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0407 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《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》进行的，在审核过程中我们结合信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 89,800.00 万元，已于 2026 年申请使用 24,800.00 万元，本次申请使用 65,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加	本期减少	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		89,800.00		89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 2 年	89,800.00			89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 3 年	89,800.00			89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 4 年	89,800.00			89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 5 年	89,800.00			89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 6 年	89,800.00			89,800.00	4.00%	3,592.00	3,592.00
第 7 年	89,800.00		89,800.00		4.00%	3,592.00	93,392.00
合计		89,800.00	89,800.00			25,144.00	114,944.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）预计在债券存续期第 7 年开始运营并能够实现现金流入。

根据信阳市国土整理储备中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入为土地出让收入。

2、净现金流入

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）建成后以土地出让收入为基础，考虑各项成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

总收益	总收入	总成本
137,978.74	187,636.65	49,657.91

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）本息覆盖倍数为 1.20。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
137,978.74	114,944.00	1.20

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在 7 年期债券存续期运营收入合计为 187,636.65 万元、运营成本合计为 49,657.91 万元，偿债净收益合计为 137,978.74 万元。

本次评价的信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收

购项目（四）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为信阳市中心城区 2025 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年四月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

存量闲置土地项目专项债券的发行，不仅解决了眼前的资金问题，还在更深层次上优化了资源配置，稳定了市场预期，为经济的长期健康发展提供了支撑。其必要性主要表现为以下 3 个方面。

1.调节土地供需平衡：政府可通过专项债项目统筹规划土地供应规模和时间，平抑土地市场过热或低迷，促进房地产市场长期稳定。

2.稳投资、促增长：土地储备是固定资产投资的重要前置环节，专项债发行可加快土地开发进度，带动上下游产业（如基建、房地产、制造业）投资，助力经济稳增长。

3.缓解地方财政压力：土地出让收入是地方政府性基金收入的主要来源，专项债通过提前融资支持土地开发，缓解短期财政支出压力，同时为未来土地出让收入增长提供保障。

二、项目概况

（一）地块信息

本项目拟运用地方政府专项债券收储存量闲置土地 5 宗，合计面积 380.74 亩。

表 1-3　项目地块信息表

序号	地块名称	面积（亩）	地块标识码
1	信阳茶苑置业有限责任公司	70.79	4115032024R001297
2	信阳华诺置业有限责任公司	69.99	4115032024R001119
3	信阳文苑置业有限责任公司	144.7	4115032024R001015
4	信阳申鹏置业有限公司	50.19	4115032024R00918
5	信阳智信置业有限公司	45.07	4115032024R00906

（二）地块现状及用地性质

本项目拟收储土地为住宅用地 366.466 亩、商服用地 14.274 亩。

（三）项目建设期

本项目实施期间 7 个月，计划 2026 年 6 月开始实施，预计 2026 年 12 月完

成收储工作。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目投资估算内容为回购存量闲置土地费用。

本投资总额中未包含建设期利息，建设期利息由财政资金统一安排。

金额单位：人民币万元

序号	基本信息					评估价值	基础价格	下浮比例	收购价格
	地块标识码	具体位置	土地使用权人	面积（亩）	规划用途				
1	4115032024R001297	信阳市羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西北角	信阳茶苑置业有限责任公司	70.79	城镇住宅用地（可兼容商服用地5%）	19,877.98	19,877.98	0%	19,877.98
2	4115032024R001119	信阳市羊山新区紫藤路与花溪街交叉口东北角	信阳华诺置业有限责任公司	69.99	城镇住宅用地（可兼容商服用地5%）	18,944.95	18,944.95	0%	18,944.95
3	4115032024R001015	信阳市羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西南角	信阳文苑置业有限责任公司	144.7	城镇住宅用地（可兼容商服用地5%）	40,631.15	40,631.15	0%	40,631.15
4	4115032024R00918	信阳市高新技术产业开发区新三十六大街西侧、新三路南侧	信阳申鹏置业有限公司	50.19	城镇住宅用地	16,128.29	16,128.29	0%	16,128.29
5	4115032024R00906	信阳市高新技术产业开发区新三十六大街东侧、新九大道南侧	信阳智信置业有限公司	45.07	城镇住宅用地	14,408.41	14,408.41	0%	14,408.41
合计						**109,990.78**	**109,990.78**		**109,990.78**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
财政资金	20,190.78	18.36%
专项债券资金	89,800.00	81.64%
合计	**109,990.78**	**100.00%**

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	合计	占比
财政预算资金	20190.78	20190.78	18.36%
专项债券资金	89800.00	89800.00	81.64%
合计	**109,990.78**	**109,990.78**	**100.00%**
占比	**100.00%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

信阳市自然资源和规划局为本项目主管部门，信阳市国土整理储备中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	信阳市国土整理储备中心
统一社会信用代码	12411500737421918W
机构性质	事业单位
法定代表人	陈辉
机构地址	河南省信阳市湖东大道 3 号
赋码机关	信阳市事业单位登记管理局
土储机构代码	TC411500

信阳市国土整理储备中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

信阳市中心城区 2026 年第一批存量闲置土地收回收购项目（四）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

7、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 7 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为信阳市国土整理储备中心，主管部门为信阳市自然资源和规划局，项目资产登记单位、建设和运营单位均为信阳市国土整理储备中心。

关于项目债券资金使用，由信阳市国土整理储备中心按照土地收储进度，向信阳市自然资源和规划局、信阳市财政局申请，经审核后拨付给被收购方。

关于项目收益收缴，由信阳市自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目收入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息。

本项目收储范围内总收储面积 380.74 亩，其中可出让面积为 380.74 亩，具体为住宅用地 366.466 亩、商服用地 14.274 亩。

土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考信阳市同类型土地出让价格，如下：

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
1	WG2022-1703	羊山新区新九大道与新三十四大街交叉口西北角	信阳申裕置业有限公司	二类居住用地	5.634062	32959.2627	2022.11.7	390.00
2	未来湖畔·捌号院	新三十六大街以西、新三路以南	信阳申鹏置业有限公司	居住用地	3.346118	19574.7903	2022.11.9	390.00
3	未来湖畔·壹号院	新三十四大街以西、云梦路以北	信阳丰信置业有限公司	居住用地	4.330502	25008.6491	2022.11.9	385.00
4	未来湖畔·贰号院	新三十六大街以西、云梦路以北	信阳申华置业有限公司	居住用地（商业＜2%）	2.864636	16543.2729	2022.11.9	385.00

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
5	未来希岸·壹号院	新三十六大街以东、新九大道以南	信阳智信置业有限公司	居住用地	3.004883	17353.1993	2022.11.7	385.00
6	WG2023-1101	羊山新区经南三路与纬南四路交叉口东南角	信阳申晖实业有限公司	住宅用地:	13.75816721	45402.1788	2023.5.16	220.00
7	WG2024-2801	羊山新区政和办事处向阳社区	成都云驰科技有限公司	城镇住宅用地	3.307530462	20870.6216	2024.12.30	420.67
8	WG2025-1701	羊山新区新三路与新二十四街交:叉口东北角	信阳申鹏置业有限公司	城镇住宅用地	6.453559732	32913.3192	2026.1.9	340.00
9	WG2025-1702	羊山新区新十八;街与步云路交叉口西北角	信阳嘉宁实业发展有限公司	城镇住宅用地	10.21643192	57774.2114	2026.1.9	377.00
10	WG2023-1102	羊山新区新九路与新八街交叉口西北角	信阳申信安居运营投资有限公司	住宅用地	3.800840996	27651.2565	2023.5.16	485.00
11	WG2022-1706	羊山新区新五大道与新三十六大街交叉口西南角	信阳双信产业园区运营管理有限公司	商务用地（可兼容商业用地小于20%）	7.937028	36311.9031	2022.11.7	305.00
12	WG2023-1201	羊山新区新九路与新十二街交叉口西南角	信阳申信安居运营投资有限公司	商业用地	2.878766606	15545.4174	2023.5.17	360.00
13	WG2023-1201	羊山新区新九路与新十二街交叉口西南角	信阳申创开发运营有限公司	商业用地	2.878781	15545.4174	2023.6.26	360.00
14	WG202	新三十街与新	信阳市	商务用	2.253405	9802.3118	2024.3.12	290.00

序号	项目名称	土地坐落	受让人/使用权人	土地用途	出让面积（公顷）	出让金额（万元）	签订日期	出让单价（万元/亩）
	4-101	十一大道交叉口西南角	创立置业有限公司	地，可兼容商业用地＜30%				
15	WG2024-201	新七大道以南、新十八大街以东	信阳羊山新区好山水置业有限公司	商务用地	0.789782	3577.7125	2024.4.12	302.00
16	WG2026-301	信阳市浉河区长安路 10 号	信阳市社会福利产业投资发展有限公司	商业用地	0.184829076	1067.3933	2026.2.25	385.00

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 377.77 万元/亩，商服用地出让均价为 333.67 万元/亩，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目住宅用地土地出让基础价格为 370.00 万元/亩，商服用地土地出让基础价格为 310.00 万元/亩。

2021 年至 2024 年全国 GDP 涨幅分别为 6.80%、3.10%、5.40%、5.00%，平均增长率为 5.53%。根据谨慎原则，本次预测按照 5%增长率预测未来土地出让价格。

综合考虑评估价格和增长率信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5 年出让，经测算，土地出让收入预计 187,636.65 万元。

项目土地出让收入预测表

金额单位：万元

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
面积（亩）	住宅用地	14.27	14.27
	商服用地	366.47	366.47

项目	类型	合计	债券存续期
			第 7 年
单价（万元/亩）	住宅用地		415.43
	商服用地		495.84
出让收入		380.74	187,636.65

2、运营成本预测

本项目土地出让成本主要包含上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、教育资金以及农田水利建设资金。

1.上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。

2.农业土地开发资金

按照《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）、《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使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为20元/平方米。

3.国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

4.保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地

出让总价的 3%提取。

5.教育基金

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

6.农田水利保障基金

根据《财政部水利部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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金后的项目收益。

项目土地出让成本预测表

金额单位：万元

序号	类型	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1	土地出让基金及费用							**15,163.23**	**15,163.23**
1.1	上解省财政费用							5,629.10	5,629.10
1.2	农业土地开发资金							152.30	152.30
1.3	国有土地收益基金							3,752.73	3,752.73
1.4	保障性安居工程资金							5,629.10	5,629.10
2	土地收益提取各类资金							**34,494.68**	**34,494.68**

序号	类型	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
2.1	教育资金							17,247.34	17,247.34
2.2	农田水利建设资金							17,247.34	17,247.34
合计								**49,657.91**	**49,657.91**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第7年运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为137,978.74万元。

单位：人民币万元

类型	合计	债券存续期
		第7年
项目收入	187,636.65	187,636.65
项目成本	49,657.91	49,657.91
项目收益	**137,978.74**	**137,978.74**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券89,800.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第1年		3,592.00	3,592.00	
第2年		3,592.00	3,592.00	
第3年		3,592.00	3,592.00	
第4年		3,592.00	3,592.00	
第5年		3,592.00	3,592.00	
第6年		3,592.00	3,592.00	
第7年	89,800.00	3,592.00	93,392.00	137,978.74
合计	89,800.00	25,144.00	114,944.00	137,978.74
本息覆盖倍数	1.20			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.20，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

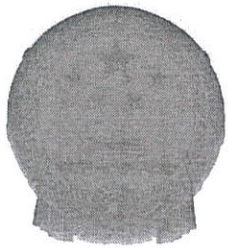
登记机关

2025 年 01 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日 至 6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：410001140008
No.of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

姓　　名 Full name　王伟东
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1973-01-27
工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

许昌市襄城县2026年第一批存量土地储备专项债券项目

财务评估报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2025】ZX第00350号

目 录

一、项目的基本情况.....1
二、债券应付本息情况.....4
三、评估依据和假设.....5
四、评估过程.....5
五、评估分析.....6
六、对投资者的保护措施.....6
七、项目风险及控制措施.....19
八、中介机构资质审核.....19
九、总体评价结论.....23

财务评估报告

我们接受委托，对许昌市襄城县2026年第一批存量土地储备专项债券项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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》。项目实施单位对该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。

本报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

许昌市襄城县2026年第一批存量土地储备专项债券项目（以下简称“本项目”）。

2、主管部门、项目申报单位及运作模式

项目主管部门：襄城县自然资源局。

项目债券资金申请单位：襄城县土地收购储备中心。

项目运作模式：项目由襄城县土地收购储备中心作为收购单位负责全过程监督管理工作，并负责后续土地的出让工作。襄城县土地收购储备中心根据项目进度向襄城县财政局申请拨付项目收购资金。在收到财政局拨付的收购资金后，襄城县土地收购储备中心应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。项目债券存续期内，襄城县土地收购储备中心负责将项目产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，襄城县土地收购储备中心与襄城县财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

本项目由襄城县自然资源和规划局组织土地出让，土地出让收入由税收部门代征，税务部门按照国库集中收缴制度等规定，将征收的土地出让收入及时足额缴入国库，纳入地方政府性基金预算管理。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是襄城县土地收购

储备中心，性质为事业单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目内容与规模

本项目拟收回收购土地 18.0637 公顷，约 270.95 亩。涉及 5 宗收回收购地块。

（1）纳入闲置存量土地项目清单情况

项目拟收回收购地块 5 宗，已纳入土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单。

（2）地块具体情况

5 宗地块均位于许昌市襄城县，地块权属清晰，已出具解除抵押相关说明，未取得其他专项债券或专项贷款。

5 宗地块均已纳入襄城县 2026 年年度土地储备计划，已完成价格评估及收回收购决策程序，已与使用权人协商一致并签订意向收储协议。具体情况如表 1.1 所示：

表 1.1 地块情况表

序号	地块编号	土地使用权人	宗地坐落	土地用途	土地面积（平方米）	面积（亩）	拟收购价（万元）
1	6-18-25	襄城县永辰置业有限公司	河南省许昌市襄城县库庄镇徐冢柳叶江路与金光路交叉口西北侧	其他商服用地	16981.96	25.47	1679.43
2	10-4-23	襄城县烟城建设投资有限公司	忠义路以西、产城路以东、柳叶江路以北、规划三路以南	城镇住宅用地商业用地	64745.60	97.12	11135.71
3	10-11-10	襄城县金瑞科技实业发展有限公司	河南省许昌市襄城县茨沟乡骞庄村中心路与如意路交叉口西北侧	其他商服用地	14088.58	21.13	1650.26
4	10-11-9	襄城县胜源房地产开发有限公司	河南省许昌市襄城县茨沟乡骞庄村烟城路与文博东路交叉口东南侧	城镇住宅用地商业用地	73562.58	110.34	14011.49
5	6-18-26	襄城县辰卓新能源科技有限公司	河南省许昌市襄城县库庄街道张和庄首山大道与建设路交叉口东北侧	其他商服用地	11261.58	16.89	1114.79

4、项目总投资

项目总投资 29591.68 万元，其中收购土地费用 29591.68 万元。

5、项目债券存续期

7 年。

6、项目土地出让时序

债券存续期最后一年出让。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的存量土地收购项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于 PPP 项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为襄城县土地收购储备中心，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

二、债券应付本息情况

项目总投资 29591.68 万元，拟安排财政预算资金 91.68 万元，项目计划申请使用债券资金总额 29500.00 万元。2026 年计划使用 29500.00 万元，本次申请使用 2000.00 万元。债券期限为 7 年，按年支付利息，第 7 年偿还全部本金，年利率按 4.00%计算，利息根据实际发行利率由财政预算资金安排支付。

债券存续期应还本付息情况如表 1.2 所示：

表 1.2 债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		29500		29500	4.00%	1180	1180
第 2 年	29500			29500	4.00%	1180	1180
第 3 年	29500			29500	4.00%	1180	1180
第 4 年	29500			29500	4.00%	1180	1180
第 5 年	29500			29500	4.00%	1180	1180
第 6 年	29500			29500	4.00%	1180	1180
第 7 年	29500		29500	0	4.00%	1180	30680
合计	-	-	29500	-	-	8260	37760

三、评估依据和假设

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、对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）现金流入

1、基本假设条件及依据

（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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2、收入预测

项目收入主要为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土

地使用权出让收入。

（1）近三年项目周边住宅土地出让价格

根据河南省土地使用权网上交易系统网站公开信息，项目周边住宅土地出让价格如下表所示：

表 5.1　项目周边住宅用地出让价格

坐落位置	宗地编号	使用权面积（平方米）	面积（亩）	使用性质	土地成本合计（万元）	折合（万元）/亩
襄城县茨沟街道马窑村文化路与文博西路交叉口东南侧	10-4-22	63692.40	95.54	城镇住宅用地/其他商服用地	21895.18	229.18
襄城县茨沟街道万桥村文博东路与文昌路交叉口西南侧	10-5-16	69999.21	105.00	城镇住宅用地/其他商服用地	24081.79	229.35
襄城县茨沟街道万桥村文昌路与文博西路交叉口东南侧	10-5-15	50866.25	76.30	城镇住宅用地/其他商服用地	17473.08	229.01

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为10-5-16，宗地总面积大写陆万玖仟玖佰玖拾玖点贰壹平方米（小写69999.21平方米），其中出让宗地面积为大写陆万玖仟玖佰玖拾玖点贰壹平方米（小写69999.21平方米）。

扫描全能王 创建

本合同项下的出让宗地坐落于文博东路与文昌路交叉口西南侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为___/___；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以___/___为上界限，以___/___为下界限，高差为___/___米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为10-4-22，宗地总面积大写陆万叁仟陆佰玖拾贰点肆平方米（小写63692.40平方米），其中出让宗地面积为大写陆万叁仟陆佰玖拾贰点肆平方米（小写63692.40平方米）。

— 3 —

扫描全能王 创建

本合同项下的出让宗地坐落于文化路与文博西路交叉口东南侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为/；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以/为上界限，以/为下界限，高差为/米。出让宗地竖向界限见附件2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为10-5-15，宗地总面积大写伍万零捌佰陆拾陆点贰伍平方米（小写50866.25平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万零捌佰陆拾陆点贰伍平方米（小写50866.25平方米）。

— 3 —

扫描全能王 创建

本合同项下的出让宗地坐落于文昌路与文博西路交叉口东南侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件2。

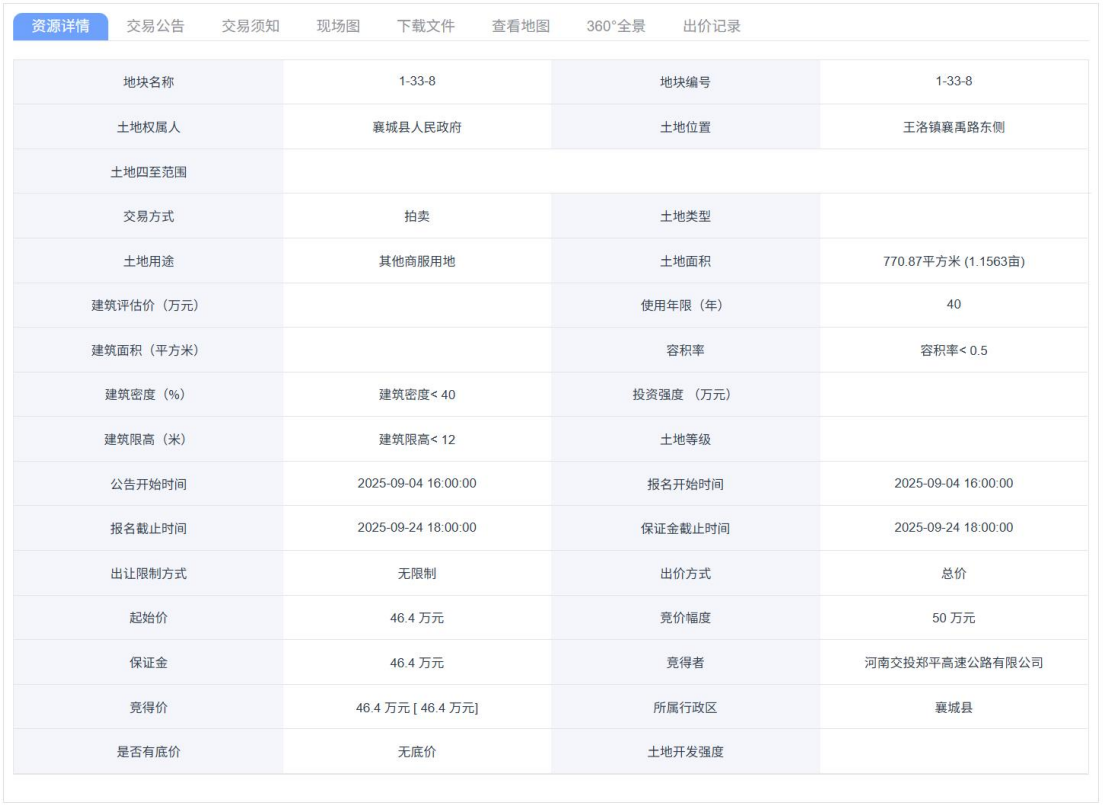
出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

（2）近三年项目周边其他商服用地出让价格

根据河南省土地使用权网上交易系统网站公开信息，2026 年襄城县暂无已成交其他商服用地，2024 年-2025 年项目周边其他商服用地出让价格如下表所示：

表 5.2　2024 年-2025 年项目周边其他商服用地出让价格

土地实例编号	时间	用途	面积（㎡）	面积（亩）	总价(万元）	单价（万元/亩）	单价（元/㎡）	位置	出让年限
1-33-8	2025.9.25	其他商服用地	770.87	1.16	46.4	**40.13**	601.92	王洛镇襄禹路东侧	40
6-15-2	2025.7.21	其他商服用地	27463.48	41.20	1600	**38.84**	582.59	库庄镇库一路北侧	40
10-17-5	2024.12.27	其他商服用地	7256.67	10.89	348.48	**32.01**	480.22	襄城县G344、颍汝干渠东南	40



资源详情　交易公告　交易须知　现场图　下载文件　查看地图　360°全景　出价记录

地块名称	1-33-8	地块编号	1-33-8
土地权属人	襄城县人民政府	土地位置	王洛镇襄禹路东侧
土地四至范围			
交易方式	拍卖	土地类型	
土地用途	其他商服用地	土地面积	770.87平方米 (1.1563亩)
建筑评估价（万元）		使用年限（年）	40
建筑面积（平方米）		容积率	容积率< 0.5
建筑密度（%）	建筑密度< 40	投资强度（万元）	
建筑限高（米）	建筑限高< 12	土地等级	
公告开始时间	2025-09-04 16:00:00	报名开始时间	2025-09-04 16:00:00
报名截止时间	2025-09-24 18:00:00	保证金截止时间	2025-09-24 18:00:00
出让限制方式	无限制	出价方式	总价
起始价	46.4 万元	竞价幅度	50 万元
保证金	46.4 万元	竞得者	河南交投郑平高速公路有限公司
竞得价	46.4 万元 [46.4 万元]	所属行政区	襄城县
是否有底价	无底价	土地开发强度	

资源详情 交易公告 交易须知 现场图 下载文件 查看地图 360°全景 出价记录

地块名称	6-15-2	地块编号	6-15-2
土地权属人	襄城县人民政府	土地位置	库庄镇库一路北侧
土地四至范围			
交易方式	拍卖	土地类型	
土地用途	其他商服用地	土地面积	27463.48平方米 (41.1952亩)
建筑评估价（万元）		使用年限（年）	40
建筑面积（平方米）		容积率	容积率< 2.5
建筑密度（%）	建筑密度< 45	绿地率（%）	25 ≤绿地率
投资强度 （万元）		建筑限高（米）	建筑限高< 36
土地等级		公告开始时间	2025-06-30 16:00:00
报名开始时间	2025-06-30 16:00:00	报名截止时间	2025-07-20 18:00:00
保证金截止时间	2025-07-20 18:00:00	出让限制方式	无限制
出价方式	总价	起始价	1600 万元
竞价幅度	50 万元	保证金	1600 万元
竞得者	襄城县北城建设投资有限公司	竞得价	1600 万元 [1600 万元]
所属行政区	襄城县	是否有底价	无底价
土地开发强度			

资源详情 交易公告 交易须知 现场图 下载文件 查看地图 360°全景 出价记录

地块名称	10-17-5	地块编号	10-17-5
土地权属人	襄城县人民政府	土地位置	襄城县G344、颍汝干渠东南
土地四至范围			
交易方式	拍卖	土地类型	商业用地
土地用途	其他商服用地	土地面积	7256.67平方米 (10.885亩)
建筑评估价（万元）		使用年限（年）	40
建筑面积（平方米）		容积率	容积率≤ 2
建筑密度（%）	建筑密度≤ 50	绿地率（%）	20 ≤绿地率
投资强度 （万元）		建筑限高（米）	建筑限高≤ 24
土地等级		公告开始时间	2024-12-06 17:30:00
报名开始时间	2024-12-06 17:30:00	报名截止时间	2024-12-26 16:30:00
保证金截止时间	2024-12-26 16:30:00	出让限制方式	无限制
出价方式	总价	起始价	348.48 万元
竞价幅度	50 万元	保证金	348.48 万元
竞得者	襄城县康福达机动车检测有限公司	竞得价	348.48 万元 [348.48 万元]
所属行政区	襄城县	是否有底价	无底价
土地开发强度			

（3）当前土地出让基础价

项目地块附近住宅用地出让价格平均为229.18万元/亩，其他商服用地出让价格平均为36.99万元/亩，根据襄城县同用途地块出让价格，同时考虑襄城县整体发展规划、未来土地供应数量以及该地块地理位置、周边环境等因素，谨慎起见，本项目城镇住宅用地商业用地土地出让基础价取值为210万元/亩，其他商服用地土地出让基础价取值为32万元/亩,计算未来年度土地出让价格。

（4）增长率

根据襄城县国民经济和社会发展统计公报及政府工作报告，襄城县2022-2025年生产总值（GDP）增速按可比价格计算分别为3.4%、4.9%、7.4%、6.8%，近四年平均增速约5.63%。

（5）项目土地供应方案和计划

项目拟收储土地270.95 亩，收购完成后计划出让土地270.95 亩，地块为城镇住宅用地商业用地、其他商服用地。根据债券发行计划，债券存续期第7年出让。

（6）项目土地出让价格

综上分析，基于谨慎性原则，项目在第7年出让时城镇住宅用地商业用地土地出让价格按292.00 万元/亩估算、其他商服用地土地出让价格按44.00万元/亩估算，且具有较大的上涨空间。

（7）项目预期收入

项目债券存续期预期土地出让收入为63371.88万元。

（二）现金流出

与预期的项目经营收入相关的支出包括地块出让计提及税费等。

1、土地出让计提：

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让总价的3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)，按土地出让总价的2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的30%计提，即按照出让土地6元/㎡提取。

（4）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（5）教育资金

根据《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）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号文），按照土地出让总收入的 10%计提。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部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）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻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》（豫财综〔2011〕79 号），按照土地出让总收入的 10%计提。

债券存续期内土地出让计提合计为 17827.11 万元。

2、相关税费

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号），“已经实施政府非税收入收缴管理制度改革的地方，土地出让收入收缴按照地方非税收入收缴管理制度改革的有关规定执行”，本项目收入反映为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，无需缴纳任何税费。

（三）预期收益融资平衡分析

从客观、谨慎角度出发，本项目申报使用专项债券资金 29500.00 万元。2026 年计划使用 29500.00 万元，本次申请使用 2000.00 万元。债券期限为 7 年，按年支付利息，第 7 年偿还全部本金，年利率按 4.00%计算，利息根据实际发行利率由财政预算资金安排支付。

通过合理的未来预期，本项目在债券存续期内可以产生持续稳定

的现金净流入，各年度现金结余可以使项目偿债资金得到稳定保障，具体情况如下表 5.1 所示：

表 5.1 项目预期收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	土地出让收入	63371.88							63371.88
1	住宅用地出让收入（万元）	60578.32							60578.32
1.1	住宅可出让土地面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	207.46
1.2	土地均价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	292.00
2	其他商服用地出让收入（万元）								2793.56
2.1	其他商服可出让土地面积（亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63.49
2.2	土地均价（万元/亩）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.00
二	土地出让计提	17827.11							17827.11
1	省调控	1901.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1901.16
2	国有土地收益基金	1267.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1267.44
3	农业土地开发资金	82.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.98
4	保障安居工程资金	1901.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1901.16
5	教育资金	6337.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6337.19
6	农田水利建设资金	6337.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6337.19
三	项目净收益	45544.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45544.77
四	还本付息合计	37760.00	1180.00	1180.00	1180.00	1180.00	1180.00	1180.00	30680.00
五	偿债覆盖率	1.48							

（四）结论

经上述测算，在对本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除计提等后可用于偿还债券本息的专项净收入为45544.77万元，偿还债券本息合计为30680.00万元，本息覆盖倍数为1.48倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

六、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

4、项目资产权属当前较为清晰，已出具解除抵押相关说明。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34 号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

七、项目风险及控制措施

（一）潜在风险评估及应对措施

本项目作为存量土地收储项目，不涉及工程建设，其潜在风险主要包括以下方面：

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，应提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资

收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在土地收储过程中，受房地产市场因素等影响，项目再次出让的价格存在一定不确定性，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：一是项目土地评估报告及实施方案编制过程中，在测算项目总投资时考虑相关风险，结合当地GDP等因素合理预测未来土地出让等收入。二是建立定期评估机制，依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排等信息。三是强促进现金回流。项目单位应实时监管项目的变现情况，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

4、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（二）还本付息保障机制

1、项目收益与融资自平衡机制

（1）严格项目筛选与收益测算

项目必须在全民所有土地资产管理信息系统中标识，并优先选择成熟度高、预期效益显著的地块，土储专项债项目需纳入土地储备计划，且必须满足“融资收益平衡”要求。项目实施方案需论证土地出让收入、开发成本等关键指标，确保未来土地出让收入能覆盖债券本息。

（2）土地出让收入专款专用

储备土地出让收入必须专项用于偿还对应项目的债券本金，不得挪用其他项目收入。若土地未能按期出让，允许发行周转专项债临时偿还，待土地出让后归还。

2、偿债备付金制度与财政保障

（1）建立偿债备付金

设立专项债券偿债备付金，通过动态调整项目全生命周期收益方案，提前储备偿债资金。资金来源包括专项收入、政府性基金收入及其他财政补助资金，形成多元化的偿债保障。

（2）财政预算与债务管理联动

地方政府需将专项债券还本付息纳入年度预算，提前编制还款计划明细表，并通过扣减预算资金等方式强制归集项目收益，避免资金

挪用。

3、全生命周期管理与动态监管

（1）穿透式审计与绩效评价

审计部门对专项债“借、用、管、还”全流程实施穿透式审计，重点核查资金支出进度、项目绩效目标达成情况，确保资金高效使用。

项目需定期公开绩效评价结果，接受社会监督，强化责任约束。

（2）信息化动态监测

依托土地储备监测监管系统，实时填报地块信息、资金使用及偿债进度，实现全流程透明化管理。土地权属、抵押状态等关键信息需动态更新，避免隐性债务风险。

4、风险防控与应急处置机制

（1）分层化解流动性风险

对因土地市场低迷导致偿债困难的项目，允许在专项债务限额内发行周转债券临时偿还，后续以土地出让收入归还。

（2）限制高风险用途

收储土地再出让时，原则上不得用于商品房开发（占比不超过50%），优先用于保障房、基础设施等低风险领域，降低市场波动对偿债能力的影响。

八、中介机构资质审核

《许昌市襄城县2026年第一批存量土地储备专项债券项目财务评估报告》由北京政德会计师事务所（普通合伙）依法出具。北京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市石景山区市场监督管理局

于 2022 年 6 月 13 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账:注册会计师业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:期政资金项目预算绩效评价服务:信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)：企业管理。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)(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。)” 北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

九、总体评价结论

经测算，在许昌市襄城县 2026 年第一批存量土地储备专项债券项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，仅为《许昌市襄城县2026年第一批存量土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）

北京政德会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国●北京

2025年7月29日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关　北京市石景山区市场监督管理局

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓 名 仇凌
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
Identity card No.
证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
北京政德会计师事务所(普通合伙)
4
5



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

仇凌(321000340047)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

姓名：仇凌
证书编号：321000340042

年 月 日
/y /m /d

北京政德会计师事务所(普通合伙)

7

2025 年年检二维码

仇凌　321000340042




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李振国
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：No. of Certificate 140100810064
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期：Date of Issuance 2010 年 11 月 01 日
4
5



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日

12

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

道泉

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

改德

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 5 日

13



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018 年 4 月 11 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019 年 4 月 25 日

7



2025 年年检二维码

李焕霞 140200810064


cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
李焕霞
会员编号 140200810064
最后年检时间
2025年08月
年检结果
年检通过
历年记录
2024年
2024-08-27
通过
2023年
2023-08-29
通过
2022年
2022-08-11
通过
2014年
2014-03-21
通过
北京国富会计师事务所(普通合伙)

禹州市（2019）002 等 3 宗存量闲置土地专项债券项目

财务评价报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

目　录

一、项目的基本情况.....1

（一）项目名称.....1

（二）申报单位.....1

（三）项目概况.....1

二、债券应付本息情况.....7

三、评估依据和假设.....9

（一）评估测算依据.....9

（二）项目收益及现金流入预测编制基础.....9

（三）项目收益及现金流入预测假设.....9

四、评估过程.....10

五、评估分析.....10

（一）项目投资估算.....10

（二）项目资金筹措.....10

（三） 预期出让收入.....11

（四） 预期成本.....14

（五） 项目收益预测及本息覆盖倍数.....16

（六） 敏感性分析.....16

六、评估结论.....17

附件一、财务评价报告附件.....19

一、项目的基本情况

（一）项目名称

禹州市（2019）002等3宗存量闲置土地专项债券项目（以下简称“本项目”）。

（二）申报单位

本项目申报单位为禹州市土地收购储备中心。

表1 申报单位基本信息

统一社会信用代码	12411081737441986X
机构名称	禹州市土地收购储备中心
机构性质	事业单位
宗旨及业务范围	为禹州市土地储备工作提供服务。统筹全市土地储备资源，参与编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。

（三）项目概况

1.地块情况

（1）地块信息

本项目属于存量闲置土地项目，已纳入经省自然资源厅审核的处置存量闲置土地清单。本项目包含3宗地块，项目总面积148.92亩。

表2 地块情况

序号	土地坐落	宗地编号	地块标识码	土地面积（亩）	土地用途	是否抵押
1	兴禹路南侧南北二路东侧	（2019）002	4110812025R000157	71.02	居住用地	抵押
2	环城东路西侧程庄路北侧	（2020）005	4110812025R000160	47.36	居住用地	抵押

3	禹王大道北侧褚河村南侧	（2023）058	4110812025R000213	30.54	商业服务业设施用地	抵押
合计				148.92		

备注：（2019）002宗地供地总面积（存量闲置土地清单面积）为5.0267公顷，包括土地使用净面积4.7347公顷以及部分道路面积。本次只回购土地使用净面积4.7347公顷（71.02亩）部分。

（2）地块解除抵押的措施及说明

本项目涉及三宗国有建设用地，上述三宗地块权属清晰，目前均存在合法有效的土地抵押登记情形，抵押权关系真实合规，无违规抵押、重复抵押问题。

为合规推进本次土地收储工作、保障土地储备专项债券顺利发行及资金规范使用，结合自然资源、专项债管理相关政策要求。并由土地权利人征求抵押权人同意，本项目对上述抵押地块采用“摸清现状→处置抵押→合同签署——→拨付资金”的闭环处置模式。

如本项目涉及地块后续通过专项债发行相关审核，由禹州市土地收购储备中心督促抵押人在专项债资金正式发行前，限期完成抵押登记注销工作。全部抵押注销手续办结后，需取得不动产登记部门出具的抵押登记注销凭证，确认地块无任何抵押、查封等他项权利限制。

专项债资金下达后，由禹州市土地收购储备中心按照《土地收购意向协议》确定的价格（该价格为公示价格并经政府批准确认），与土地权利人签署正式《土地收购合同》。所有收地价款均严格按照正式生效的《土地收购合同》约定的支付条件、支付节点、支付方式及金额进行拨付。

（3）专项债券形成资产

本项目专项债券形成资产为收储土地的所有权收归政府所有。

2.规划情况

根据《禹州市国土空间总体规划（2021—2035年）》，本项目地

块用地性质为居住用地。

根据所在地块的控制性详细规划，除（2023）058宗地为商业服务业设施用地外，其他宗地用地性质均为二类居住用地。宗地规划条件与控制性详细规划内容一致。

在国土空间规划划定的“三区三线”框架下，经精准矢量套合分析，本项目地块全部位于城镇开发边界内的集中建设区，属于允许建设区范畴，符合国土空间总体规划对于建设用地布局的管控要求。

综上，本项目土地用途完全符合上位规划要求，属于城镇开发边界内，为项目合法合规开发建设提供了有力保障。

3.手续办理情况

(1)本项目所涉地块均已经取得不动产权证书。

(2)项目地块已纳入经禹州市人民政府批准的2026年度土地储备计划。

(3)项目申报单位禹州市土地收购储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，名录代码为TC411081。

(4)项目纳已入土地市场动态监测与监管系统中经省自然资源主管部门审核的处置存量闲置土地清单。

(5)地块已经过权属核查。本项目已由土地权利人与禹州市自然资源和规划局共同出具了《存在抵押情况的说明及措施》，并取得了金融机构的认可。

(6)项目已由经备案的土地估价机构出具的土地市场价格评估报告。

(7)已提交由禹州市人民政府确认的企业土地成本。

(8)已出具基础价格下调幅度的集体决策的相关证明材料。

(9)市土储中心与企业签署了《土地回购意向协议》。

(10)已完成价格收储公示，并经禹州市人民政府审核通过。

(11)本项目已由土地权利人与禹州市自然资源和规划局共同出具了《存在抵押情况的说明及措施》，并取得了金融机构的认可。

(12)已编制实施方案，并同步编制财务评价报告及法律意见书。

4.项目运作模式

由禹州市土地收购储备中心负责实施，在专项债成功发行的前提下，拟在2026年完成存量闲置土地回购工作。根据国家调控政策要求、城镇建设需要和土地市场情况，开展土地供应。初步拟定在收储完成后第3年—第5年进行收储土地的供应，土地出让金优先偿还专项债本息，剩余收益以非税收入上缴禹州市财政。

5.投资估算与资金筹措

（1）投资估算范围

本项目为存量闲置土地回购，总投资估算涵盖土地回购价款，前期咨询费、其他费等。本项目前期工作成熟，专项债资金到位后即可开展回购，无项目建设期，不计算建设期利息。

（2）分项费用说明

①土地回购价款

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）要求，禹州市土地收购储备中心委托经备案的土地估价机构对本项目存量闲置土地开展了市场价格评估。禹州市土地储备专项债工作专班指定禹州市审计局对企业土地成本进行了认定，并按照“就低原则”确定了各地块的收地基础价格。本项目各地块市场评估价、经认定的企业土地成本、及根据“就低原则”确定的基础价格如下表所示：

表 3 地块市场评估价及土地认定成本

序号	宗地编号	土地面积（亩）	市场评估价格（万元）	经认定的企业土地成本（万元）	基础价格（万元）
1	（2019）002	71.02	12678.99	14600.65	12678.99
2	（2020）005	47.36	8669.40	9466.06	8669.40
3	（2023）058	30.54	2685.35	2743.14	2685.35
合　计		148.92	24033.74	26809.85	24033.74

本项目合计市场评估价格为 24033.74 万元，合计经认定的企业土地成本为 26809.85 万元。按照就低原则，确定本项目基础价格为 24033.74 万元。

2025 年 4 月，禹州市人民政府根据土地市场形势、合同履约情况等，经集体决策确定拟回购价格按基础价格下调 5%，并按照要求进行了公示，本项目回购价格为 22832.05 万元。具体如下表所示：

表 4 地块回购价格

序号	宗地编号	土地坐落	土地用途	面积（亩）	回购价格（万元）
1	（2019）002	兴禹路南侧南北二路东侧	居住用地	71.02	12045.04
2	（2020）005	环城东路西侧程庄路北侧	居住用地	47.36	8235.93
3	（2023）058	禹王大道北侧褚河村南侧	商业服务业设施用地	30.54	2551.08
合计				148.92	22832.05

②前期咨询费

本项目前期咨询服务包括项目前期尽职调查、存量土地价格评估、专项债发行咨询服务等。经市场询价并参考同类型项目收费标准，本项目前期咨询费按照 25.60 万元估算。

③其他费

其他费：按债券发行规模的 0.6%测算，计算为 80.40 万元。

（3）投资估算明细

本项目总投资 22938.05 万元，包括土地回购价款 22832.05 万元，前期咨询费 25.60 万元，其他费 80.40 万元。具体明细见下表。

表 5 投资估算明细表

序号	土地储备资金支出	金额（万元）
一	土地回购价款	22832.05
二	前期咨询费	25.60
三	其他费	80.40
四	合计	22938.05

（4）资金筹措方案

本项目总投资估算 22938.05 万元，计划使用财政预算资金 9538.05 万元，占比 41.58%；专项债券资金 13400.00 万元，占比 58.42%。

本项目计划申请使用债券资金总额 13400.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 5500.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

（5）资金筹措计划

本项目总投资估算 22938.05 万元，计划使用财政预算资金 9538.05 万元，占比 41.58%；专项债券资金 13400.00 万元，占比 58.42%。

本项目计划申请使用债券资金总额 13400.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 5500.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

表 6 债券情况表

项目名称	禹州市（2019）002 等 3 宗存量闲置土地专项债券项目
项目总投资（万元）	22938.05
申请额度（万元）	13400.00

发行利率	4.00%
发债规模占总投资比重	58.42%
募集资金用途	募集资金拟用于本项目存量土地回购
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期还本并支付最后一次利息。

二、债券应付本息情况

专项债券资金拟全部在 2026 年申请，拟发专项债券资金 13400.00 万元，期限五年。

本项目计划申请使用债券资金总额 13400.00 万元，已于 2026 年使用债券资金 5500.00 万元，本次申请使用 3000.00 万元。

2026 年 6 月 22 日公布的 5 年期以上 LPR 为 3.5%，基于谨慎原则，本项目融资利率在 5 年期 LPR 基础上上浮 50BP，按照 4.00％测算。利息按年支付，到期一次还本并支付最后一期利息。

经测算，本项目债券存续期利息合计 2680.00 万元，债券本金 13400.00 万元，债券本息合计 16080.00 万元。

自发行之日起 5 年债券存续期应还本付息情况如下：

表 7 债券还本付息计划表

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息
1	禹州市（2019）002等3宗存量闲置土地专项债券项目	2026		13400.00		13400.00	4.00%	536.00	536.00
		2027	13400.00			13400.00	4.00%	536.00	536.00
		2028	13400.00			13400.00	4.00%	536.00	536.00
		2029	13400.00			13400.00	4.00%	536.00	536.00
		2030	13400.00		13400.00	0.00	4.00%	536.00	13936.00
		合计						2680.00	16080.00

三、评估依据和假设

（一）评估测算依据

1.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2.《关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知》（财库〔2020〕43号）；

3.《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

4.《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）；

5.《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）；

6.《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）；

7.国家及地方其他相关法律、法规；

（二）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以预测期间经济环境的最佳估计为前提，以本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，并结合近三年项目周边地块成交情况、土地出让税费等条件编制。

（三）项目收益及现金流入预测假设

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.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。

4.土地出让政策及出让价格在正常范围内变动。

5.无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

（一）与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

（二）收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

（三）安排专业人员进行评估，起草财务评价报告。

（四）在上述工作基础上，与项目实施单位就评价结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

根据编制的实施方案，本项目总投资 22938.05 万元，包括土地回购价款 22832.05 万元，前期咨询费 25.60 万元，其他费 80.40 万元。

投资估算编制依据充分且详实，全面参照国家、地方及行业相关政策及规范标准，数据来源可靠、科学合理、论证过程严密。

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 22938.05 万元，计划使用财政预算资金 9538.05 万元，占比 41.58%；专项债券资金 13400.00 万元，占比 58.42%。本项目拟定的资本金占比符合《国务院关于调整和完善固定

资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）等有关规定要求。

（三）预期出让收入

（1）近三年周边土地成交情况

表8近三年周边土地成交情况（居住用地）

序号	宗地编号	规划用途	宗地坐落	土地面积（亩）	成交时间	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	（2022）004	居住用地	花园路南侧、科教二路西侧	81.65	2022.4.29	12903	201.11
2	（2022）013	居住用地	祥云大道南侧、古邑路西侧	76.15	2022.4.29	9433	180.81
3	（2021）128	居住用地	药城路东侧、大学路北侧	97.46	2022.06.17	20492	210.26
4	（2022）008	居住用地	祥云大道南侧、颍川路西侧	80	2022.06.17	19200	240
5	（2022）015	居住用地	祥云大道南侧、康城路东侧	119.5	2022.06.17	14443	185.79
6	(2022)012	居住用地	祥云大道北侧、康城路西侧	94.25	2022.12.28	10221	183.2
7	（2022）014	居住用地	祥云大道南侧古邑路东侧	100.74	2023.03.29	12011	201.63
8	（2021）129	居住用地	万福路南侧、燕京二路西侧	83.76	2023.03.30	17640	210.6
9	（2023）006	居住用地	大学路南侧、鸿发路北侧	20.27	2023.03.30	3545	200.28
10	（2021）130	居住用地	建设路南侧	76.58	2023.5.30	17630	230.22

序号	宗地编号	规划用途	宗地坐落	土地面积（亩）	成交时间	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
11	（2019）037	居住用地	轩辕大道东侧、建设路南侧	62.92	2023.10.10	8162	191.69
12	（2023）009	居住用地	西大街南侧、光明街东侧	26.72	2023.11.14	4390	171.48
13	（2024）041	居住用地	S103 西侧裴庄路南侧	20.15	2024.12.31	2960	146.90
14	（2025）008	居住用地	府东路东侧大同路南侧	25.29	2025.08.06	4820	190.59
15	（2025）027	居住用地	程庄路北侧、民治路西侧	33.44	2025.10.15	6650	198.86
16	（2025）028	居住用地	祥云大道南侧、民治路西侧	22.51	2025.10.15	4520	200.80
17	（2025）029	居住用地	颍昌路北侧、民治路西侧	29.93	2025.10.15	5950	198.80

表 9 近三年周边土地成交情况（商业用地）

序号	宗地编号	规划用途	宗地坐落	土地面积（亩）	成交时间	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	（2022）029	商业服务	禹王大道北侧园区大道东侧	21.02	2022.9.9	1057	85.04
2	（2023）067	商务用地	龙亭后街东侧钧台路北侧	4.341	2023.12.27	551	126.93
3	（2023）104	商业服务业设施用地	火龙镇 S235 省道北侧	2.93	2024.3.24	281.85	96.19

序号	宗地编号	规划用途	宗地坐落	土地面积（亩）	成交时间	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
4	(2024)025	商务用地	吴湾路东侧	1.5	2024.8.22	126	84.00
5	(2024)005	商务用地	振兴路西侧	10.36	2024.8.22	1327	128.09
6	（2025）023	商业服务业用地	裴庄路南侧	24.37	2025.5.15	2350	96.43
7	（2024）117	商业服务业用地	神屋镇禹神快速通道北侧	71.03	2025.10.15	6530	91.93
8	（2023）029	商业服务业用地	古城镇S103道路东侧	15.17	2025.10.15	1520	100.20
9	（2025）034	商务金融用地	方山镇坡村村境内	3.05	2025.12.11	280	91.80
10	（2025）035	商务金融用地	顺店镇南袁庄村境内	0.14	2025.12.11	13	92.86
11	（2025）036	商务金融用地	S103省道东侧	1.43	2025.12.11	137	95.80
12	（2025）049	商业用地	方岗镇东炉村境内	8.32	2026.4.21	740	88.94

（2）本项目预期出让收入

经统计，本项目周边居住用地近年平均出让单价为196.65万元/亩，本项目周边商业用地平均出让单价为98.19万元/亩。

本项目土地预期出让收入参照周边近年土地出让价格的平均值测算，按照谨慎性原则不考虑价格增长。

与往年土地出让面积对比：根据禹州市土地出让台账，禹州市近年均居住用地及商业用地出让面积为 581.90 亩。本次拟收储地块面积共计 148.92 亩，初步拟定在第 3 年—第 5 年分批次进行出让工作，年均计划出让面积约为 49.64 亩。与往年同期同类型用地年均出让面积相比，出让压力较低。同时，该地块具备交通便捷、配套设施相对完善的显著优势，区位条件优越，契合市场对优质居住/商业用地的需求。

本项目预期出让收入 26277.77 万元，具体如下表所示：

表 10 土地出让收入测算表

序号	宗地编号	规划用途	面积（亩）	预计出让单价（万元/亩）	预计出让收入（万元）	预计出让时间
1	（2019）002	居住用地	71.02	196.65	13965.95	2028
2	（2020）005	居住用地	47.36	196.65	9313.25	2029
3	（2023）058	商业服务业设施用地	30.54	98.19	2998.57	2030
合计			148.92		26277.77	

（四）预期成本

参考根据财政部及河南省有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、上解省级提留费用。具体测算依据如下：

（1）农业土地开发资金：依据《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（禹州市为 30 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

（2）农田水利建设资金::依据《财政部水利部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）按土地出让收益（收购土地成本不作为扣除项）10%的比例提取。

（3）教育资金:依据《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）。按土地出让收益（收购土地成本不作为扣除项）10%的比例提取。

（4）国有土地收益基金:依据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

（5）保障性安居工程资金:依据《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）。按土地出让收益 10%的比例提取。

（6）上解省财政提留费用，按照土地出让收益的 5%计。

表 11 土地出让收入计提表

序号	项目名称	金额（万元）
1	土地出让收入	26277.77
2	国有土地收益基金(=第 1 项*5%)	1313.89
3	土地储备成本(折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设等投入费用)	22832.05
4	土地出让收益	2131.83
5	上解省财政提留费用	106.59
6	保障性安居工程	213.18
7	农田水利建设基金	2496.39
8	教育资金	2496.39
9	农业土地开发金(=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 30 元/平方米	44.68

序号	项目名称	金额（万元）
	*15%)	
10	土地出让净收益	19606.66

本项目预计计提包含国有土地收益基金 1313.89 万元、上解省财政提留费用 106.59 万元，保障性安居工程 213.18 万元，农田水利建设基金 2496.39 万元，教育基金 2496.39 万元，农业土地开发基金 44.68 万元。预计总计提 6671.12 万元，计提资金金额占土地出让收入的比例为 25.39%。

（五）项目收益预测及本息覆盖倍数

项目可用于还本付息收入=收入—收入计提

=26277.77—6671.12

=19606.66 万元。

项目可累计实现总收入 26277.77 万元，扣除土地出让收入计提 6671.12 万元，可用于还本付息金额为 19606.66 万元。对融资本息 16080.00 万元的覆盖率为 1.22 倍。

（六）敏感性分析

敏感性分析用于评估土地可支配收益波动对项目偿债能力的影响，反映项目抗风险能力。详见下表：

表 12 敏感性分析表

单位：万元

指标情况	敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地可支配收益	17645.99	18626.32	19606.66	20586.99	21567.32
债券还本付息额	16080.00	16080.00	16080.00	16080.00	16080.00
债券本息覆盖率	1.10	1.16	1.22	1.28	1.34

六、评估结论

本项目可累计实现总收入26277.77万元，扣除土地出让收入计提6671.12万元，可用于还本付息金额为19606.66万元。对融资本息16080.00万元的覆盖率为1.22倍。

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

综上，经全面评估，本专项债发行项目实施方案中的资金平衡、收益成本测算、现金流预测及风险控制等内容具备较强科学性与可行性。项目资金平衡状态良好，经严谨测算，累计预期结余能够充分覆盖债券本息，本息覆盖倍数达到并高于财政部相关规定要求，偿债资金来源稳定可靠。各项收入成本测算过程规范，充分结合行业标准、市场调研数据及项目实际情况，以详实可靠的政策文件、市场价格等为依据，逻辑清晰、数据准确，涵盖了项目全生命周期的收支要素，具有较高的合理性与完整性。整体而言，本项目专项债发行风险可控，具备实施可行性与偿债保障能力。

（以下无正文）

（以下无正文，仅供土地储备专项债券项目《财务评价报告》签章使用）

北京政德会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国. 北京　　2026 年 10 月



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

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　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 李焕霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1971-05-18
工作单位 Working unit 山西晋弘会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 140202197105183023
北京政德会计师事务所（普通合伙）
1101060048841
证书编号: No. of Certificate 140200810064
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期: Date of Issuance 2010 年 11 月 01 日
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
山西省注册会计师年检专用章
2017 年 7 月 17 日
5



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 5 日

13





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019 年 4 月 1 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019 年 4 月 25 日

7

李焕霞年检二维码


李焕霞 140200810064
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
李焕霞
会员编号 140200810064
最后年检时间
2026年05月
年检结果
通过
历年记录
2025年
2025-05-16
通过
2024年
2024-04-22
通过
2023年
2023-05-19
通过
2022年
2022-06-15
通过


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓　　名 仇凌
Full name
性　　别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 321002730412303
Identity card No.


北京政德会计师事务所（普通合伙）
110106048241


证书编号：
No. of Certificate
321000340042
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
江苏省注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2014 年 /y 02 月 /m 27 日 /d
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
年检专用章
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
/y /m /d
5



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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年 08月 25日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 12月 5日
/y /m /d

10

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11





年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

仇凌(321000340042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

仇凌(321000340042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

7

仇 凌 年检二维码


年检二维码
321000340042
cmis.cicpa.org.cn
年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
仇凌
会员编号 321000340042
最后年检时间
2026年05月
年检结果
通过
历年记录
2025年
2025-05-16
通过
2024年
2024-04-22
通过
2023年
2023-05-19
通过
2022年
2022-06-15
通过