

2025 年正定县回收收购存量闲置土地
第一批土地储备专项债券项目
实施方案

土地储备机构盖章：正定县国有土地储备管理中心



自然资源部门盖章：正定县自然资源和规划局



财政部门盖章：正定县财政局

编制单位盖章：河北荣晟项目管理有限公司



目录

- 一、项目基本情况 1
- 二、项目投资规模、计划及资金方案 13
- 三、项目运营与预期收益估算 22
- 四、项目融资与收益平衡财务评估 32
- 五、项目风险评估及控制措施 36
- 六、投资者保护措施（还款保障计划） 39
- 七、信息披露计划及主管部门责任 40
- 八、编制文件依据 42

一、项目基本情况

（一）项目概况

1.项目基本信息表

项目名称	计划收储地块信息	总投资(万元)	计划发行规模(万元)	发行年限	还本付息方式
2025年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目	(1) 收储正定 01#、02#地块(胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西); (2) 收储正定 10#、13#地块(胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西)。	103,267.98	81,000.00	3	在本期债券存续期内利息按年支付,本金最后一年一次性偿还。

2.项目实施单位

2025年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目实施主体是正定县国有土地储备管理中心,根据《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录(2020年版)>的通知》,该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。单位基本信息如下表:

名称	正定县国有土地储备管理中心
统一社会信用代码	12130123731407381G
法定代表人	吴郑磊
宗旨和业务范围	1、根据正定县土地利用总体规划年度土地利用计划结合市场要求制定土地收购储备和供应计划 2、对全县范围内需充分利用盘活调整的存量土地通过收回收购置换等形式予以储备并进行前期开发 3、筹集管理和运作土地储备基金并通过利用储备土地及地上建筑物保证储备土地的保值增值 4、负责储备土地出让和有关手续的审查报批工作 5、负责国有土地使用招标投标拍卖工作。
住所	正定新区商务中心 E 区 1125、1127、1131
经费来源	经费自理
开办资金	¥5 万元

举办单位	正定县自然资源和规划局
登记管理机关	正定县事业单位登记管理局

（二）项目列入规划情况

本项目涉及地块均已列入《正定县 2025 年度国有建设用地储备计划》。

（三）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性

土地资源优化配置与城市发展的必要性。土地收储是政府优化城市用地结构、提高土地资源利用效率的重要手段。通过合理安排城市建设用地和优化空间布局，可以有效降低土地浪费，促进城市经济持续发展。当前我国城市面临土地资源紧缺、环境压力增大等问题，土地收储能够为基础设施建设提供优质土地资源，改善城市环境，提高居民生活质量。

宏观调控与市场规范的必要性。土地收储制度是政府实施土地宏观调控的重要工具，通过统一储备和供应土地，能够规范土地市场秩序，防止国有土地资产流失。

保障粮食安全与生态保护的必要性。土地收储制度有利于保护耕地资源，通过盘活城市存量土地减少对农地的占用，从体制上保障耕地红线。同时，现代土地收储理念还包含对生态用地的保护，如森林、湿地等资源的储备，符合经济与生态协调发展的目标。

综上，本项目的建设是十分必要的。

2、项目实施的公益性

土地收储的公益性主要体现在以下几个方面：

优化土地资源配置：通过土地收储，政府可以调控土地市场，防止土地资源的无序开发和浪费，优化土地资源配置，提高土地利用效率。

促进城市规划实施：土地收储有助于政府根据城市规划需要，对土地进行合理布局，推进城市基础设施建设和公共服务设施的发展。

保护生态环境：通过对森林、湿地等土地资源的储备和保护，土地收储有助于维护生态平衡，促进可持续发展。

因此，项目具有公益性。

3、项目实施的收益性

根据项目类型，本项目收入来源为土地出让收入。参照拟出让地块周边区域土地用途相同，近期挂牌出让地块的价格，以及地块所在区域的基准地价水平预测土地出让价格，城镇住宅用地土地出让单价为每亩 729.75 万元，按照公开信息获取的石家庄市近三年 GDP 平均增速 5.50% 作为依据，假设自融资开始日起第三年（2027 年）开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计 134,610.42 万元。

综上所述，项目建设具有必要性、公益性、收益性。

4、项目投资合规性与项目成熟度

（1）项目纳入回收收购存量闲置土地清单情况

项目涉及地块均已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，并经省级备案。

（2）项目纳入经政府批准的土地储备年度计划情况

本项目涉及地块均已列入《正定县 2025 年度国有建设用地储备计划》。

（3）项目涉及地块在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码情况

项目涉及地块均已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码，明细如下：

储备地块标识码汇总表

地块名称	地块坐落	储备地块标识码
正定 01#、02#地块	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	1301232025R000167
正定 10#、13#地块	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	1301232025R000174

（4）项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划情况

项目涉及地块规划条件满足《河北省人民政府关于<正定县国土空间总体规划(2021-2035 年)>的批复》（冀政字([2024]70 号）、《石家庄市人民政府关于<石家庄市中心城区控制性详细规划>的批复》（石政函[2009]101 号）等文件要求，符合国土空间总体规划和详细规划。

（5）土地权属情况

根据《正定县国有土地储备管理中心关于土储专项债券项目地块土地权属情况的说明》，本项目涉及地块均不存在抵质押、查封等情况，权属清晰。

（6）收储程序合规性

土储中心委托经河北省自然资源厅备案的石家庄博源土地评估咨询有限公司、河北新世纪房地产评估经纪有限公司对项目涉及 2 个地块进行地

价评估，出具地价评估报告。随后，就基础价格下调幅度组织召开了集体决策会，出具《市国有建设用地使用权公开出让底价确定小组会议纪要》。土地储备中心与原土地权人签署《国有土地使用权（存量闲置）收购意向协议》，在正定县人民政府网站将拟收购地块的价格进行公示，报石家庄市人民政府批准确认，取得《石家庄市人民政府关于石家庄市第一批存量闲置土地收购方案的批复》。

综上所述，本项目合法合规，项目具有一定成熟度。

5、项目资金来源和到位可行性

2025年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目的预计投资金额为103,267.98万元，其中资本金22,267.98万元，占总投资的21.56%，符合《自然资源部财政部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）。剩余81,000.00万元资金通过发行政府专项债券取得。资本金由财政统筹。该项目资金来源可靠，资金到位具有可行性。

6、项目收入、成本、收益预测合理性

该项目收入稳定，收入来源于土地出让收入，项目成本为政策性计提基金，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

7、债券资金需求合理性

本项目总投资为103,267.98万元，拟申请发行地方政府专项债券81,000.00万元，占总投资的78.44%。该项目债券资金需求基本合理。

8、项目偿债计划可行性和偿债风险点

根据《2025年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目财务评估咨询报告》文件：债券存续期内，本项目预计净收益为117,521.57万元，债券本息合计90,720.00万元，通过测算，本期债券本息覆盖倍数为1.30，能够实现项目收益与融资自求平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果,在经营净收益在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

综上，该项目预期收入能够合理保障偿还本金和利息，项目具有一定的稳定性与风险抵抗能力，本项目偿债计划基本可行。

9、绩效目标合理性

本项目从产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。绩效指标设置基本能够反映项目的内容及建设效果，但部分指标不够细化、可衡量。如：数量指标不够细化、质量指标应设置需要达到的验收质量标准，绩效指标需进一步细化、完善。

10、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（四）绩效目标

1.设定情况

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

单位：万元

项目名称	2025 年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目				
项目主管部门	正定县国有土地储备管理中心		统一社会信用代码		12130123731407381G
项目实施主体	正定县国有土地储备管理中心		统一社会信用代码		12130123731407381G
项目负责人	张春川		联系电话		15633018868
项目资金（万元）	投资总额：103,267.98 万元				
	一、政府专项债券资金：81,000.00 万元				
	二、其他资金：22,267.98 万元				
债券资金用途	主要用于 2025 年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目				
绩效目标	目标 1：（1）收储正定 01#、02#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）； （2）收储正定 10#、13#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	指标 1：收储地块	（1）收储正定 01#、02#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）； （2）收储正定 10#、13#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）。	项目实施完成情况
		质量指标	指标 1：项目质量验收合格率	100（%）	项目实施完成情况
		时效指标	指标 1：收储完成时间	按时完成	项目实际情况

			指标 2: 项目相关手续完成情况	100%	申报程序的合规
		成本指标	指标 1: 总投资	≤103,267.98 万元	项目实施完成情况
绩效指标	效益指标	经济效益指标	指标 1: 取得收入	收入足以覆盖本息	项目实施完成情况
			指标 2: 促进经济发展, 提升综合实力	促进	项目实施完成情况
		社会效益指标	指标 1: 提升人民生活水平, 有效消除区域贫困	提升	项目实施完成情况
		生态效益指标	指标 1: 改善生态环境	改善	项目实施完成情况
		可持续影响指标	指标 1: 宏观调控土地市场, 提升城市居住质量	提升	项目实施完成情况
		还本付息指标	指标 1: 偿债来源	专项收入	财务评估咨询报告
			指标 2: 还本付息时间	按时还本付息	财务评估咨询报告
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%	调查问卷

2.审核情况

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

（五）项目所在区域情况

正定县，隶属于河北省石家庄市，位于石家庄中部，太行山东麓，辖区总面积 486 平方千米，地势西北高，东南低。属温带季风气候，大陆季风气候明显，四季分明。县人民政府驻常山西路 1 号。截至 2023 年 2 月，正定县下辖 2 个街道、6 个镇、2 个乡。根据第七次人口普查数据，截至 2020

年 11 月 1 日零时，正定县常住人口为 549321 人。

正定县是国家历史文化名城，有 1600 多年的建城史，历来都是郡、州、路、府治所。正定县前身为真定县，最初为鲜虞国都城，后为中山国辖内东垣邑，建县始于秦始皇统一中国后设立的东垣县，“真定”一名始于汉高祖十一年（前 196 年）改东垣县为真定县，最终于清雍正元年（1723 年）改为正定县。县城内建有“九楼四塔八大寺，二十四座金牌坊”，素有“古建筑艺术宝库”美称。正定县是三国名将赵云的故里，赵云号称常胜将军，被誉为一身是胆。县城内现有赵云庙、子龙广场等景点。

正定县交通便利，京广铁路，京广高铁，北京—港澳高速公路、京昆、石黄高速公路过境而过，石家庄正定国际机场坐落于境内。是中国国际数字经济博览会的永久举办地，拥有中国（河北）自由贸易试验区正定片区、石家庄综合保税区、正定新区、正定高新技术产业开发区等功能区。正定县还是全国文明城市、国家卫生城市、国家园林县城、全国双拥模范县。

二、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目建设投资方案

1. 投资方案的编制依据及原则

①土地估价评估报告；

②《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）；

③ 《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）；

④ 自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发《土地储备管理办法》的通知；

⑤ 《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）。

- 编制原则：
- （1）综合性原则，全面系统地综合考察影响投资的各种因素；
 - （2）可操作性原则，拟定具有可操作性的实施方案；
 - （3）相关性和准确性原则，实现投资决策结论的客观性和公正性；
 - （4）实事求是原则，实事求是地设计和评价所有投资方案；
 - （5）科学性原则，选择系统合理的决策评价指标，使用科学的决策方法。

2. 项目总投资

根据项目实施计划，本项目总投资估算 103,267.98 万元，具体以实际发生费用为准。

投资估算表

单位：万元

项目名称	地块名称	募投项目土地四至范围	土地规划性质	面积(亩)	总投资
2025年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专	正定 01#、02#地块	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	城镇住宅用地	99.58	63,443.30
	正定 10#、13#地块	胜利大街东、月屏路北、	城镇住宅	57.51	39,824.68

项债券项目		月牙路南、向河大街西	用地		
合计				157.09	103,267.98

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

2025年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目的预计投资金额为103,267.98万元，其中81,000.00万元资金通过发行政府专项债券取得；资本金22,267.98万元由财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金	22,267.98	21.56%
政府专项债券	81,000.00	78.44%
合计	103,267.98	100.00%

项目资金来源情况			
资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	103,267.98	100.00%	
一、资本金	22,267.98	21.56%	
(一)自有资金	22,267.98	21.56%	
(二)专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			

3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金(不含用作资本金部分)	81,000.00	78.44%	
(一)已发行专项债券			
(二)本期拟发行专项债券	81,000.00	78.44%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

2. 项目前期工作及实施计划

(1) 已完成前期工作

本项目涉及地块均已列入《正定县 2025 年度土地储备计划》。

③项目实施计划

本项目计划 2025 年完成征地和拆迁补偿，2027 年完成土地出让工作。

3. 资金使用计划

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2025 年	合计
资本金	22,267.98	22,267.98
政府专项债券	81,000.00	81,000.00
合计	103,267.98	103,267.98

(三) 项目资金管理方案

项目主管单位已建立起完善的政府专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，保障投资者合法权益。

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，并按照中发[2018]34号的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.主管部门职责

主管部门及职责项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2.资金流入流出管理

本项目资金流入管理项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金应由项目主管单位专账核算，专款专用，不得挪用。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。项目对应的用于偿还专项债券的基金收入和其他经营性专项收入要及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

关于建设投资等投资支出，负责实施的单位按照进度提出申请，并报

送所需单位如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、工程进度等要件，经项目单位、项目主管部门后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，项目单位应依法承担偿还责任。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

3.项目绩效管理

（1）科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系推动绩效管理工作有序开展。

（2）协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

（3）公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

（4）强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（5）绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、

成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。

（6）项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

（7）当地财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。

三、项目运营与预期收益估算

（一）项目运营方案

1. 整体运营方案

（1）严格按照招投标程序及要求组织项目招投标，选择有实力的施工企业负责施工。

（2）落实建设资金来源，并制定资金使用计划，做到专款专用。

（3）建立质量保证体系，并严格遵照执行。

（4）实施过程中，加强调度指挥，协调各方关系。

（5）成立运营小组，对项目运营情况进行监控，并做好运营成果考核。

2. 具体运营内容

项目产生收入来源于土地出让收入；产生政策性计提基金成本。

（二）项目运营收益估算

1. 项目运营收入情况

2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目经济效益预测如下：

根据项目类型，本项目收入来源为土地出让收入。

参照拟出让地块周边区域土地用途相同，近期挂牌出让地块的价格，以及地块所在区域的基准地价水平预测土地出让价格，城镇住宅用地土地出让单价为每亩 729.75 万元。

正定县城镇住宅用地土地出让情况

单位：万元，万元/亩

地块名称	位置	地块性质	出让面积	出让价格	单价
太平河住宅 9 号地	胜利大街东、屏中路北、月屏路南、新兴街西	城镇住宅-普通商品住房用地	41.12	31,080.00	755.84
石家庄建拓房地产开发有限公司	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	城镇住宅-普通商品住房用地	57.51	41,990.00	730.13
石家庄万科文城房地产开发有限公司	东至白朴街，西至新城大街，北至承安路，南至三里屯路	城镇住宅-普通商品住房用地	66.19	46,550.00	703.28
均价					729.75

按照公开信息获取的正定县近三年 GDP 平均增速 5.50%作为依据，假设自融资开始日起第二年（2027 年）开始土地挂牌交易，且全部于 2027 年内出让完毕，预测城镇住宅用地出让单价为 856.90 万元/亩，实现土地出让收入共计 134,610.42 万元。

收入情况表

单位：万元，万元/亩

地块名称	位置	地块性质	出让面积	出让价格	出让金
正定 01#、02#地块	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	城镇住宅用地	99.58	856.90	85,330.10
正定 10#、13#地块	胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西	城镇住宅用地	57.51	856.90	49,280.32
合计			157.09		134,610.42

2. 项目运营成本

根据财政部、河北省及邢台市正定县有关部门颁布的相关文件确定，土地出让收入应按照相关标准计提保障性住房建设资金、土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金。

项目成本测算表

单位：万元		
类型	标准	金额
保障性住房建设资金	出让总价款 5%	6,730.52
国有土地收益基金	出让总价款 5%	6,730.52
农业土地开发资金	4,100.00 元/亩	64.41
农田水利建设资金	土地出让金净收益 10%	1,781.70
教育基金	土地出让金净收益 10%	1,781.70
合计		17,088.85

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

本项目拟发行债券 81,000.00 万元，计划发行期限为 3 年，利率 4%，在本期债券存续期内利息按年支付，本金最后一年一次性偿还。存续期内本息支付情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		81,000.00		81,000.00		—	—
2026	81,000.00			81,000.00	4%	3,240.00	3,240.00
2027	81,000.00			81,000.00	4%	3,240.00	3,240.00
2028	81,000.00		81,000.00	—	4%	3,240.00	84,240.00
合计		81,000.00				9,720.00	90,720.00

（二）收益与融资平衡情况

1、项目收益

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。各项目具体情况如下：2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目存续期内共可实现净收益为 117,521.57 万元。

2、收益与融资平衡情况

2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目用于资金平衡的相关收益为 117,521.57 万元，融资本息为 90,720.00 万元，覆盖倍数为 1.30。

2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	发债金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
2025 年正定县 回收收购存量 闲置土地第一 批土地储备专 项债券项目	103,267.98	117,521.57	81,000.00	90,720.00	1.30
合计	103,267.98	117,521.57	81,000.00	90,720.00	1.30

(三) 项目募投平衡情况

项目名称	2025 年正定县回收收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目								
项目类型（一级）	土地储备								
项目类型（一级）									
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）	8.1000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.0000								
项目简要描述	（1）收储正定 01#、02#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）； （2）收储正定 10#、13#地块（胜利大街东、月屏路北、月牙路南、向河大街西）。								
项目建设期	2025 年至 2025 年								
项目运营期	2026 年至 2028 年								
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	3								
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）	10.3267								
其中：不含专项债券的项目资本金	2.2268								
专项债券融资	8.1000								
其他债务融资	0.0000								
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2021 年及以后	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后

			以 前								
专项债券融资							8.1 00 0				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益			11.7521 亿								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2019 年 及以前		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	
2025 年		2026 年		2027 年	11. 752 1	2028 年		2029 年		2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		2036 年	
2037 年		2038 年		2039 年		2040 年		2041 年		2042 年	
2043 年		2044 年		2045 年		2046 年		2047 年		2048 年	
2049 年		2050 年		2051 年		2052 年		2053 年		2054 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.14	
债券存续期内项目总债务融资本息			9.072 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.30	
债券存续期内项目总债务融资本金			8.1000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.45	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			9.072 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.30	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			8.1000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.45	
项目收益预测依据		根据可行性研究报告结合实际情况，确定收入成本。									

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

项目面临的主要风险包括财务风险、资金风险、管理风险、经营风险、市场风险和政策风险等因素。

1.财务风险

一是由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

2.资金风险

资金风险是指建设投资数额较大，建设资金按能否按时支付对项目进度影响巨大。如各筹措渠道能否按计划及时将建设资金拨付到项目专用账户。如果出现特殊情况，中断或延误资金供应，将影响项目建设。

3.管理风险

本项目存在因管理者管理不善而达不到预期的效果，不能保证项目实施符合建设要求，造成承办单位的管理风险。

4.经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目投入运营后的收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

5.市场风险

在本项目专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

6.政策风险

项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。

（二）风险控制措施

1.财务风险的防范

一是项目可行性研究报告编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

2.资金管理的防范

项目资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。项目资金实行财政监管制，资金拨付资料报财政审批。审批通过后资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。

资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和

随意扣压；资金拨付动向中，按不同专项资金的要求执行，不准任意改变。

对项目资金定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用。

3.管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好本项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

4.经营风险的防范

项目管理单位要密切关注收入情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

5.市场风险的防范

为控制项目资金平衡风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制度，用资金使用效率的收益对冲由利率波动造成的损失。

6.政策风险的防范

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

（三）敏感性分析

在经营收入上下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

项目名称	变动因素	预计土地出让净收益	融资本金	融资利息	融资本息合计	覆盖倍数
2025 年正定县收回收购存量闲置土地第一批土地储备专项债券项目	基准	117,521.57	81,000.00	9,720.00	90,720.00	1.30
	收入下降 5%	110,791.05	81,000.00	9,720.00	90,720.00	1.22
	收入增长 5%	124,252.09	81,000.00	9,720.00	90,720.00	1.37
	利率上升 5%	117,521.57	81,000.00	10,206.00	91,206.00	1.29

（四）其他事项说明

无。

六、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）项目预期现金净流量平衡本项目还本付息本项目通过收取专项收入，能够与本期专项债券募集资金本息实现自求平衡。

（二）主管部门及职责项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

（三）对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金应由项目主管单位专账核算，专款专用，不得挪用。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。项目对应的用于偿还

专项债券的基金收入和其他经营性专项收入要及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

关于债券本息偿付，项目单位应依法承担偿还责任。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

（四）项目单位应建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

七、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定：省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。全套信息披露文件通过河北省财政厅官方网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

(1) 【专项债券存续期公开】项目主管部门应组织开展本项目专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年6月底前公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

(2) 【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

(3) 【债券资金调整用途公开】地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由省级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

(二) 主管部门责任

本项目的行业主管部门应明确项目主管部门对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

八、编制文件依据

(一) 相关法律法规

- 1.中华人民共和国预算法；
- 2.中华人民共和国证券法；
- 3.国务院关于加强地方政府性债务管理的意见 ；

（二）财政部相关规定

- 1.财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知；
- 2.关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见；
- 3.关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知；
- 4.关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知；
- 5.关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知；
- 6.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；
- 7.关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知；
- 8.关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知；
- 9.财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见；
- 10.财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见；

（三）河北省相关规定

- 1.河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见；
- 2.《河北省政府性债务风险应急处置预案》；
- 3.《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》；

4.《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》；

（四）项目相关文件

1.《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020年版）>的通知》；

2.《正定县 2025 年度国有建设用地储备计划》；

3.《河北省人民政府关于<正定县国土空间总体规划(2021-2035 年)>的批复》（冀政字([2024]70 号）；

4.《正定县国有土地储备管理中心关于土储专项债券项目地块土地权属情况的说明》；

5.《市国有建设用地使用权公开出让底价确定小组会议纪要》；

6.《石家庄市人民政府关于石家庄市第一批存量闲置土地收购方案的批复》。

正定县国有土地储备管理中心

2025 年 4 月 16 日