

# 沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备 专项债券项目实施方案（脱密版）

实施单位盖章：沈阳市土地储备中心



主管部门盖章：沈阳市自然资源局



日期：二〇二五年五月

## **一、项目基本情况**

### **（一）项目情况**

本项目拟收储地块位于沈阳市内，收储地块面积 35.54 公顷，可出让面积 23.65 公顷。完成征地拆迁以及土地平整和市政基础设施建设，达到可供出让净地标准。

### **（二）项目立项情况或实施依据**

项目已获得相关审批，纳入 2025 年度土地储备年度计划、并获取依法收回文件、收购协议或批准征收文件等。

该项目为国有建设用地，土地权属清晰，无抵押、查封等情况。

该项目已纳入全民所有土地资产管理信息系统并且已生成储备地块标识码：2101042025R000255。

### **（三）项目主体**

项目主管单位为：沈阳市自然资源局，项目实施单位为：沈阳市土地储备中心。

## **二、项目实施重要性和经济社会效益分析**

### **（一）重要性分析**

#### **1.优化土地资源配置**

城市中存在土地利用效率低下、闲置或不合理利用的情况，如一些土地占据中心市区大量区位优越的土地却低效经营。土储项目通过收回、收购等方式将这些土地集中起来，根据城市规划和市场需求进行重新配置，使土地能够用于更符合城市发展需要的用途，提高土地利用效率。

## 2.调控土地市场

有助于政府掌握土地供应的主动权，避免土地供应的无序和失控。政府可以根据土地市场的供需状况，有计划地将储备土地投入市场，调节土地供应的节奏和规模，稳定土地价格，防止土地价格的大幅波动，为房地产市场和其他相关产业的稳定发展创造良好的条件。

## 3.保障公共利益和城市规划实施

为城市的基础设施建设、公共服务设施建设、公益事业等提供土地保障。例如，当需要建设学校、医院、公园、道路等公共设施时，土储项目可以确保有合适的土地可供使用，推动城市规划的顺利实施，提升城市的整体品质和居民的生活质量。

## 4.促进产业结构调整 and 升级

随着城市经济的发展，产业结构需要不断调整和升级。土储项目可以将一些不符合产业发展方向的土地收回，重新规划用于新兴产业、高端制造业、现代服务业等领域的发展，为产业升级提供空间支持，推动城市经济的可持续发展。

## （二）经济效益分析

通过本项目的实施，不仅能够提高项目所在地的土地价值，进一步带动金融、科技、商贸产业的发展，促进周边地区经济活跃度，其经济效益是十分巨大和显著的。

### 1.增加政府财政收入



土地出让是政府财政收入的重要来源之一。通过土储项目，政府对储备土地进行前期开发整理，将“生地”变成“熟地”后再出让，能够提高土地的价值和出让价格，从而增加政府的土地出让收入。此外，土储项目还可能带动相关产业的发展，如房地产开发、建筑、建材等，进而增加政府的税收收入。

## 2.带动相关产业发展

土储项目的实施涉及到土地征收、拆迁、安置、开发整理等多个环节，能够直接带动建筑、建材、运输、劳务等行业的发展，创造大量的就业机会和经济效益。同时，储备土地的出让也会吸引房地产开发企业、工业企业等投资，促进相关产业的集聚和发展，形成产业集群效应，推动区域经济的繁荣。

## 3.提升土地资产价值

对存量土地进行储备和开发整理，可以改善土地的基础设施条件和周边环境，提高土地的使用价值和经济价值。例如，通过完善交通、水电、通信等基础设施，使原本价值较低的土地变得更具吸引力和开发潜力，为土地使用者和投资者带来更高的经济效益。

# （三）社会效益分析

## 1.改善城市环境和居住条件：

在土储项目实施过程中，对一些老旧城区、棚户区、污染企业用地等进行改造和整治，可以拆除破旧房屋、清理污

染场地，建设公园、绿地、休闲广场等公共空间和配套设施，改善城市的生态环境和居民的居住条件，提升城市的形象和品质，增强居民的幸福感和归属感。

## 2. 促进社会公平

土储项目可以通过合理规划和土地分配，确保土地资源的公平利用。例如，优先保障保障性住房、经济适用房等民生项目的土地供应，帮助中低收入群体解决住房问题，促进社会的公平与和谐。同时，对于因土地征收而失去土地的农民和居民，土储项目通常会给予相应的补偿和安置，保障他们的合法权益，避免因土地问题引发社会矛盾。

## 3. 推动就业和社会稳定：

土储项目及其带动的相关产业发展能够创造大量的就业岗位，包括短期的建筑施工就业和长期的产业就业，有助于缓解就业压力，提高居民收入水平，促进社会的稳定。此外，通过改善城市环境和居住条件，也有利于吸引人才流入，为城市的发展提供人力资源支持。

## 4. 传承历史文化和保护生态环境：

在土储项目中，可以注重对历史文化遗迹和生态环境的

保护。对于具有历史文化价值的地段，进行保护性开发，保留城市的历史记忆和文化特色；对于生态敏感区域，采取合理的保护措施，确保生态环境的平衡和稳定，实现城市发展与历史文化遗产、生态环境保护的有机统一。

### 三、项目资金筹措方案及使用计划

#### （一）投资估算

根据相关批复文件，本项目总投资预计为 230151 万元。

实施期间：5 年。

#### （二）资金筹措方案

项目拟筹集资金 230,151.00 万元，其中：自筹资金 24,200.00 万元，占比 10.51%；拟申请专项债券 205951.00 万元，占比 89.49%。

2025年计划申请专项债券资金205951.00万元。

#### （三）项目实施安排

##### 1.前期手续进度情况：

项目已获得相关审批，纳入2025年度土地储备年度计划、并获取依法收回文件、收购协议或批准征收文件等。

该项目为国有建设用地，土地权属清晰，无抵押、查封等情况。

##### 2.实施进度情况：

项目已获得相关审批，纳入2025年度土地储备年度计划、并获取依法收回文件、收购协议或批准征收文件等。



#### （四）资金使用计划

2025年申请的专项债券拟用于：

本项目拟收储地块位于沈阳市内，收储地块面积35.54公顷，可出让面积23.65公顷。完成征地拆迁以及土地平整和市政基础设施建设，达到可供出让净地标准。专项债券分别用于地款、征地和征拆补偿费用、前期土地开发费用等用途。

#### 四、项目收益与融资平衡情况

##### （一）项目预期收益

##### 1. 项目收益情况预估

##### （1）土地出让收入

根据控制性详细规划对该区域地块的划分及地块用地性质的定位，本项目达到净地可出让面积为23.65公顷，共涉及8个地块，地块规划为商住混合用地及商业用地，其中：商住混合用地可出让面积20.23公顷，容积率2.8-3.5，建筑面积61.84万平方米；商业用地可出让面积3.42公顷，容积率4.0，建筑面积13.68万平方米。

根据《土地估价报告》，预计分地段商住混合用地楼面地价2479元、5270元/平方米及商业用地楼面地价2523.00元/平方米，基于谨慎性考虑，暂不考虑区域经济社会发展及土地自然增值等因素带来的土地价格的增涨。

预计域内土地于2030年出让完毕。

经测算，土地出让收入合计341988.00万元。

土地出让收入测算表

金额单位：万元

地块 编号	用地性质	面积 (公顷)	容积 率	商业 比例	总建筑面积 (万平方米)	评估价 (元/平方米)	预计土地 出让总价	预计出 让时间
B01	商住混合用地	4.47	2.80	5%	12.52	5270	65,959.00	2030 年
B02	商住混合用地	4.58	2.80	5%	12.82	5270	67,582.00	2030 年
B03	商住混合用地	4.90	3.50	10%	17.15	4957	85,012.00	2030 年
B04	商住混合用地	1.04	4.50	-	4.68	2479	11,601.00	2030 年
B05	商住混合用地	2.02	2.80	5%	5.66	5270	29,807.00	2030 年
B06	商住混合用地	3.22	2.80	5%	9.02	5270	47,514.00	2030 年
B07	商业用地	1.27	4.00		5.08	2523	12,816.00	2030 年
B08	商业用地	2.15	4.00		8.60	2523	21,697.00	2030 年
合计	——	23.65	——	——	75.52	——	341,988.00	——

## (2) 计提政策性基金

本项目按照14%综合比例计提政策性基金，共计提47878.32万元。本项目净收益为294109.68万元。

## (3) 税费测算

本项目主要收益为土地储备项目，不涉及其他税费。

## 2.项目融资成本

本项目拟申请使用专项债券205951.00万元，其中：2025



年计划申请205951.00万元，专项债券利率暂按2.35%进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况详见下表：

债券存续期应还本付息情况表

金额单位：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	测算 利率	测算利息	当年还本 付息合计
2025 年		205,951.00		205,951.00	2.35%		-
2026 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2027 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2028 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2029 年	205,951.00			205,951.00	2.35%	4,840.00	4,840.00
2030 年	205,951.00		205,951.00	-	2.35%	4,840.00	210,791.00
合计	—	205,951.00	205,951.00	—	—	24,200.00	230,151.00

## （二）融资收益平衡情况

本项目收益及现金净流入 294,109.68 万元，债券存续期应还本付息 230,151.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益及现金净流入规模测算表

金额单位：万元

收入/成本类别	合计	建设期					运营期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、现金流入							
1、自筹资金	24,200.00	-	4,840.0	4,840.00	4,840.00	4,840.00	4,840.00

收入/成本类别	合计	建设期					运营期
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			0				
2、债券资金流入	205,951.0 0	205,951.0 0	-	-	-		
3、土地出让净收益	294,109.6 8	-	-	-	-	-	294,109. 68
现金流入小计	524,260.6 8	205,951.0 0	4,840.0 0	4,840.00	4,840.00	4,840.00	298,949. 68
二、现金流出							
1、土地储备成本	205,951.0 0	205,951.0 0	-	-	-		
2、债券还本付息	230,151.0 0	-	4,840.0 0	4,840.00	4,840.00	4,840.00	210,791. 00
现金流出小计	436,102.0 0	205,951.0 0	4,840.0 0	4,840.00	4,840.00	4,840.00	210,791. 00
三、当年现金净流量	88,158.68	-	-	-	-	-	88,158.6 8
四、累计现金结存额	88,158.68	-	-	-	-	-	88,158.6 8
五、本息覆盖率	1.28						

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响专项债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，债券本息覆盖倍数仍然 $\geq 1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益压力测试表

序号	本息覆盖率-压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目净收益	264,698.71	279,404.20	294,109.68	308,815.16	323,520.65
2	需偿还的融资本息	230,151.00	230,151.00	230,151.00	230,151.00	230,151.00
3	本息覆盖率	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

总体而言，本项目专项债券募投项目经营收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受建设、政策影响较大。若经营性收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

主要说明项目对应此次拟发行的债券名称、发行时间、期限、金额等信息。根据债券期限说明付息频率、是否到期一次性还本。

### （二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做



好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

### （三）职责分工

主要说明财政部门、项目主管部门、项目单位等在债券资金管理、项目实施、还本付息等工作职责分工。包括但不限于以下内容：

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

项目单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和

信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，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。

## **六、项目风险控制**

### **（一）潜在风险及控制措施**

分类说明影响项目收益和融资平衡结果的各种风险及控制措施等，包括影响项目实施进度存在的风险、影响项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等，描述每项风险的情况、风险控制预案并说明应对措施。

### **（二）还款保障措施**

主要说明本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照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。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

附件

## 专项债券项目资金事前绩效评估报告

项目名称：沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专  
项债项目

项目单位：沈阳市土地储备中心

项目主管部门：沈阳市自然资源局

评估时间：二〇二五年五月



## 一、评估对象

**项目名称：**沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目

**项目单位：**沈阳市土地储备中心

**项目主管部门：**沈阳市自然资源局

**项目绩效目标：**项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能获得较好的财务效益、国民经济效益、社会效益。项目年度执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

**项目资金总额：**项目总投资 230151 万元

项目概况：

### 1、项目背景

城市中存在土地利用效率低下、闲置或不合理利用的情况，如一些土地占据中心市区大量区位优越的土地却低效经营。土储项目通过收回、收购等方式将这些土地集中起来，根据城市规划和市场需求进行重新配置，使土地能够用于更符合城市发展需要的用途，提高土地利用效率。

有助于政府掌握土地供应的主动权，避免土地供应的无序和失控。政府可以根据土地市场的供需状况，有计划地将储备土地投入市场，调节土地供应的节奏和规模，稳定土地价格，防止土地价格的大幅波动，为房地产市场和其他相关产业的稳定发展创造良好的条件。

为城市的基础设施建设、公共服务设施建设、公益事业等提供土地保障。例如，当需要建设学校、医院、公园、道路等公共设施时，土储项目可以确保有合适的土地可供使用，推动城市规划的顺利实施，提升城市的整体品质和居民的生活质量。

随着城市经济的发展，产业结构需要不断调整和升级。土储项目可以将一些不符合产业发展方向的土地收回，重新规划用于新兴产业、高端制造业、现代服务业等领域的发展，为产业升级提供空间支持，推动城市经济的可持续发展。

## **2、项目主要内容**

本项目拟收储地块位于沈阳市内，收储地块面积 23.65 公顷，完成征地拆迁以及土地平整和市政基础设施建设，达到可供出让净地标准。

## **3、总投资与资金来源**

本项目拟申请使用专项债券 205951.00 万元，其中：2025 年计划申请 205951.00 万元，专项债券利率暂按 2.35% 进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本。

## **二、评估方式和方法**

### **（一）评估程序。**

#### **1、前期准备阶段**

本阶段工作内容是根据委托事项成立评价工作组，对本项目

进行相关政策、可行性研究报告等项目资料进行研究，初步搭建报告框架及评价维度，结合项目的具体情况和特点编写项目初步资料清单和访谈提纲。



## **2、第二阶段为访谈阶段**

本阶段工作内容是根据访谈，充分了解项目的背景、建设内容、技术及经济可行性、运营模式以及财务可行性，并根据具体内容调整完善绩效评价指标体系。

## **3、第三阶段为评估报告编制阶段**

本阶段主要工作内容是根据搜集、访谈、调研获得的资料进行综合评价、分析并完成初步测算，针对债券发行的不同维度进行分析后形成专项债券发行可行性的初步结论。并按照规定的文本格式和要求撰写事前绩效评价报告。

## **4、第四阶段为沟通确定阶段**

项目组编写完初步报告后，与被评价单位针对报告内容进行充分沟通，破除信息壁垒，相应完善和调整后的规定的时间内提交正式版绩效评价报告，并建立绩效评价档案，评价工作结束后，评价工作组建立绩效评价工作档案将收集、核查的绩效评价相关材料、数据、调研材料、评价工作底稿、评价报告等整理归档。

### **（二）论证思路及方法。**

#### **1、事前绩效评估基本思路**

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《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）等政策要求，收集项目



相关资料并运用科学合理的评估方法，就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

## 2、评价依据

(1)类似工程技术经济的有关资料。

(2)要设备材料按市场询价加运费计算。

(三) 评估方式。

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

## 三、评估内容

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性。

通过本项目的实施，不仅能够提高项目所在地的土地价值，进一步带动金融、科技、商贸产业的发展，促进周边地区经济活跃度，其经济效益是十分巨大和显著的。

### 1. 增加政府财政收入

土地出让是政府财政收入的重要来源之一。通过土储项目，政府对储备土地进行前期开发整理，将“生地”变成“熟地”后再出让，能够提高土地的价值和出让价格，从而增加政府的土地出让收入。此外，土储项目还可能带动相关产业的发展，如房地产开发、建筑、建材等，进而增加政府的税收收入。

### 2. 带动相关产业发展

土储项目的实施涉及到土地征收、拆迁、安置、开发整理等多个环节，能够直接带动建筑、建材、运输、劳务等行业的发展，创造大量的就业机会和经济效益。同时，储备土地的出让也会吸引房地产开发企业、工业企业等投资，促进相关产业的集聚和发展，形成产业集群效应，推动区域经济的繁荣。

### 3. 提升土地资产价值

对存量土地进行储备和开发整理，可以改善土地的基础设施条件和周边环境，提高土地的使用价值和经济价值。例如，通过完善交通、水电、通信等基础设施，使原本价值较低的土地变得更具吸引力和开发潜力，为土地使用者和投资者带来更高的经济效益。

### 4. 改善城市环境和居住条件：

在土储项目实施过程中，对一些老旧城区、棚户区、污染企业用地等进行改造和整治，可以拆除破旧房屋、清理污染场地，建设公园、绿地、休闲广场等公共空间和配套设施，改善城市的生态环境和居民的居住条件，提升城市的形象和品质，增强居民的幸福感和归属感。

### 5. 促进社会公平

土储项目可以通过合理规划和土地分配，确保土地资源的公平利用。例如，优先保障保障性住房、经济适用房等民生项目的土地供应，帮助中低收入群体解决住房问题，促进社会的公平与和谐。同时，对于因土地征收而失去土地的农民和居民，土储项目通常会给予相应的补偿和安置，保障他们的合法权益，避免因土地问题引发社会矛盾。



## 6. 推动就业和社会稳定：

土储项目及其带动的相关产业发展能够创造大量的就业岗位，包括短期的建筑施工就业和长期的产业就业，有助于缓解就业压力，提高居民收入水平，促进社会的稳定。此外，通过改善城市环境和居住条件，也有利于吸引人才流入，为城市的发展提供人力资源支持。

## 7. 传承历史文化和保护生态环境：

在土储项目中，可以注重对历史文化遗迹和生态环境的保护。对于具有历史文化价值的地段，进行保护性开发，保留城市的历史记忆和文化特色；对于生态敏感区域，采取合理的保护措施，确保生态环境的平衡和稳定，实现城市发展与历史文化遗产、生态环境保护的有机统一

### （二）项目建设投资合规性与项目成熟度。

本项目已获得相关审批，纳入 2025 年度土地储备年度计划，本项目已对拟新增土地的收储事宜履行相应审批程序并签订相关协议。

### （三）项目资金来源和到位可行性。

本项目拟申请使用专项债券 205951.00 万元，其中：2025 年计划申请 205951.00 万元，专项债券利率暂按 2.35% 进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本。按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性。



根据《沈阳市本级方和路北（一期）地块土地储备专项债项目实施方案》，本项目收入来源主要来源于政府性基金收入。本项目债券存续期政府性基金收入 341988.00 万元，全部为土地出让收入。本项目净收益 294,109.68 万元。

本项目收益及现金净流入 294,109.68 万元，债券存续期应还本付息 230,151.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

#### （五）债券资金需求合理性。

本项目拟申请使用专项债券 205951.00 万元，其中：2025 年计划申请 205951.00 万元，专项债券利率暂按 2.35% 进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起债券存续期还本付息情况。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点。

##### 1、项目偿债计划可行性

本项目拟申请使用专项债券 205951.00 万元，其中：2025 年计划申请 205951.00 万元，专项债券利率暂按 2.35% 进行测算，债券期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本。

本项目收益及现金净流入 294,109.68 万元，债券存续期应还本付息 230,151.00 万元，本息覆盖的平均倍数为 1.28 倍，能够合理保证偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，偿债计划可行。

##### 2、项目偿债风险点及应对措施

### 利率风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

### 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

### （七）绩效目标合理性。

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

### （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项。

政府专项债券自2018年大规模发行以来，专项债投资领域、组合融资领域、作为资本金领域根据每年的政策目标均有调整，因此建议将政府专项债券事前评估中加入关于投资领域是否符合当年政府专项债券申报领域的评估。

## 四、评估结论与相关建议

### （一）评估总体结论。



基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，该项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## （二）评估相关建议。

对于事前绩效评估有以下几点建议：

一是保障偿债收益落实。相关主管部门应该尽快针对可用于出让地块出具控制性详细规划，明确土地用途及预计出让计划。同时后期需加强对配套收益资源价值实现的监管，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。

二是完善项目库管理办法，建立项目的谋划、储备、投产协调机制。目前沈阳市专项债券发行管理执行项目库模式，大大优化了债券项目申报的流程，提高了发债项目的成熟度和可靠性。但建议进一步规范和加强专项债券项目管理，健全专项债券全生命周期预算管理机制，提高专项债券使用效益。项目库是贯彻落实重点项目“投产一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的要求，对专项债券项目研究谋划、筛选储备、限额控制、发行使用、风险防控、存续管理等工作进行规范化、精细化管理的数据库系统。项目库可以分为“储备库、发行库、执行库”三个子系统，实行一体化、滚动接续、全生命周期管理。

三是加强专项债项目的事前事后续效管理。《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕



34 号) 提出, “抓紧健全科学规范的管理制度, 完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程, 健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”, “投资主管部门要加强基建投资绩效评估, 评估结果作为申请预算的必备条件”。项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署, 牢固树立绩效理念, 加强专项债券项目的投资绩效管理, 要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标, 切实加强绩效监控和评价, 做好评价结果运用, 逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制, 以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成, 不断提高专项债券资金的投资效益, 充分发挥专项资金引导促进作用。