

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块

土地储备专项债券（一期）项目

实施方案

实施单位：台安县自然资源事务中心

（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）

主管部门：台安县人民政府

财政部门：台安县财政局

二〇二五年四月

目 录

第一章 项目概况 - 1 -

1.1 项目区域概况 - 1 -

1.2 地区经济、财政和债务状况 - 5 -

1.3 项目基本情况 - 5 -

1.4 建设单位概况 - 8 -

1.5 结论 - 9 -

第二章 项目实施重要性和经济社会效益分析 - 11 -

2.1 重要性分析 - 11 -

2.2 经济效益分析 - 12 -

2.3 社会效益分析 - 12 -

第三章 项目投资估算与资金筹措 - 13 -

3.1 编制范围 - 13 -

3.2 编制依据 - 13 -

3.3 项目估算费用定义及标准 - 13 -

3.4 项目总投资估算 - 14 -

3.5 项目资金筹措 - 14 -

3.6 绩效管理方案 - 16 -

第四章 项目专项债券融资方案 - 20 -

4.1 编制依据 - 20 -

4.2 债券规模和期限安排 - 20 -

4.3 投资者保护措施 - 20 -

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 - 22 -

5.1 项目预期收益 - 22 -

5.2 项目运营收入预测 - 23 -

5.3 资金平衡分析 - 23 -

5.4 结论分析 - 24 -

第六章 项目风险控制 - 25 -

6.1 编制依据 - 25 -

6.2 风险调查 - 26 -

6.3 风险识别与评价 - 26 -

6.4 风险管控方案 - 28 -

6.5 风险应急预案 - 31 -

第七章 主管部门责任 - 35 -

第一章 项目概况

1.1 项目区域概况

1.1.1 地形条件

台安县地处东北平原南端，辽河三角洲腹地。全境从东北向南倾斜，比降为万分之一，平均海拔 6 至 7 米，县城地面海拔 7.9 米。最高在桓洞镇祁木村，海拔 23.6 米；最低在韭菜台镇杨塘村，海拔 2 米左右。台安属近河床与河谷的平原地段，为河流中下游冲积物淤积而成的现代冲积层，其地层构造均为细岩相。由于常年受到流水营力的作用，形成典型的冲积地形。

1.1.2 地质条件

台安县大地构造属于阴山-天山东西向构造带的东延部分，位于华夏、新华夏构造体系的辽东半岛隆起带与松辽平原沉降盆地的复合部位。在东部山区出露的地层有：太古界鞍山群和元古界辽河群，主要是变质岩和混合岩；震旦纪地层，主要为石英岩；古生界寒武纪、奥陶纪地层，主要是石灰岩。在西部平原下部有古生界寒武纪、奥陶纪、二叠纪地层；中生界侏罗纪、白垩纪地层，岩性为火山岩、砾岩；新生界有第三系沉积半成岩层；最上部为第四纪冲积层等。

1.1.3 水文条件

台安境内无山多水，有辽河、浑河、绕阳河 3 条外河和小柳河等 11 条中小河流。

台安属富水区，为地表水及地下水汇集场，水源充盈，水域辽阔。地下水年可开采量 5.16 亿立方米。

1.1.4 气候条件

台安县属于暖温带大陆性季风气候，秋、冬季西伯利亚一带的寒冷干燥空气南侵，春、夏季海洋的温暖湿润气团北移，台安处于其过渡带，气候变化比较大。其特点是：四季分明，雨热同期，干冷同季，温度适宜，光照丰富，春季风大，冬季寒冷。按照气候学的标准：平均气温低于 10 度的定为冬季，22 度以上为夏季，10 度至 22 度为春、秋两季。根据多年气象资料，台安地区 3 至 5 月为春季，6 至 8 月为夏季，9 至 11 月为秋季，12 月至翌年 2 月为冬季。春季大风多，回暖快，降水少，蒸发量大，日照长；夏季温度高，降水多；秋季天高气爽，雨量逐减，气温逐降；冬季雪少，北风多，干燥寒冷。

1.1.5 地震条件

根据国家地震局编制的《全国地震烈度区划分》，本项目地区地震烈度为 7 度。设计基本地震加速度 0.10g，为第二地震组。

1.1.6 植被条件

台安地区植被属于华北植物区系，但也夹有长白山区系的植物。已知的植物，计有百余科，470 属，1039 种。原始植被已被破坏，绝大部分为次生林。主要植物群落为油松林、油松及落叶阔叶混交林、阔叶林和草本群落。

台安县境内常见野生饲用植物：红毛公、白毛草、小根蒜、苋菜、白羊草、老营草、分杈蓼、马子菟、毛毛草等。常见水生植物：芦苇、菱角、水花生、蒲草、荷花、鸭子咀、水葫芦、浙江草、鸡豆米。林木类：杨、柳、榆、桑、槐、松、柏、枫、杨、槲寄生、柳叶绣菊、合欢、皂角、刺槐、紫穗槐、花椒、臭椿、槭、文冠果（1979 年大量引进）、雪柳、连翘、迎春、曲柳、灯笼果、梧桐、枸杞、沙棘、怪柳以及银杏等。果树类：苹果、梨、葡萄、杏、李、枣、栗、桃、山楂、樱桃等。植物药材有荆芥穗、大力子、车前子、停力子、充玉子、草决明等。

1.1.7 自然资源条件

台安县地处北温带，属暖温带大陆性半湿润季风气候，四季分明、光照充裕，位于辽河、浑河、绕阳河及其支流冲积而成的平原，地势平坦，河流网络密布。耕地占土地资源比重较大，集中连片程度较高，是我国重要的农产品主产区。

境内生态环境良好，有辽宁鞍山大麦科自然保护区、辽宁鞍山西平森林公园、辽宁鞍山三岔河湿地公园等自然保护地。

1.1.8 交通通讯条件

1. 铁路

哈大、京沈高速铁路全线贯通，并融入全国高速铁路运输路网，距高铁鞍山西站车程仅需 15 分钟；位于铁东辖区内的鞍山火车站，为客货动兼营运输提供便利条件。

2. 公路

沈大、京沈高速公路纵贯南北，距高速公路鞍山出口仅 15 分钟车程。

1.1.9 公共设施条件

由于项目场址所处地理位置优越，区域基础设施配套程度达到七通一平（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），市政基础设施干线配套的完善。

1.1.10 施工条件

1、交通运输

该地区地理位置优越，交通十分便利，有利于产品、设备和原材料运输。建筑材料在市内运输可利用现有的城市道路和公路，建筑材料从外地运输可通过国家、省、县三级公路，运输条件可以保证。

2、材料采购

本工程所需的主要建筑材料，按照就近取材的原则，工程材料均可在鞍山市购买。本项目在施工十分便利，水、电供应可就地解决。

3、施工力量

台安县拥有一批水平高、经验丰富、实力雄厚的建设和管理人才，并在工程管理方面积累了许多宝贵的经验，同时，施工设备配套，机械设备齐全，完全有能力完成道路建设的要求，另外对于技术要求较高的工程，可通过招投标优选实力强的专业施工队伍，合理安排施工组织设计，委托监理单位加强施工监理，确保工程顺利完成。

4、施工机械

该地区建筑市场通过多年来的蓬勃发展，本地和周边地区建筑施工单位的施工机械设备经过不断的淘汰、更新、提高，完全能够满足该项目的施工需求。

1.2 地区经济、财政和债务状况

2024 年台安县地区生产总值 183.49 亿元，同比增长 13.45%；一般公共预算收入 10 亿元，同比增长 14.68%；政府性基金收入 3.86 亿元，同比增长-6.08%；政府性基金支出 5.56 亿元，同比增长-0.89%；年度债务余额 46.25 亿元，同比增长 1.85%。

台安县 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	144.2	161.73	183.49
一般公共预算收入	6.95	8.72	10
政府性基金收入	3.87	4.11	3.86
其中：国有土地使用权出让收入	3.69	3.96	3.7
政府性基金支出	5.13	5.61	5.56
其中：国有土地使用权出让支出	2.8	3.74	3.19
GDP增长	-6.19%	12.15%	13.45%
年度债务余额	38.3	45.41	46.25

1.3 项目基本情况

1.3.1 项目名称

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）

项目

1.3.2 项目建设地点

辽宁省鞍山市台安县域内

1.3.3 项目建设性质

存量闲置

1.3.4 项目建设工期

计划建设工期为 3 年，即 2025 年至 2027 年

1.3.5 项目建设内容及规模

本项目涉及存量闲置回购土地储备地块共 2 宗，包括：ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司地块）和 ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司地块），收储面积合计 43376.6 平方米，可出让面积合计 43376.6 平方米，其中：

一、ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司）

规划用地面积为 35230.6 平方米，规划用地性质为工业用地，该地块位于台安县工业园区（地块标识码 2103212025R000522）。

二、ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司）

规划用地面积为 8146 平方米，规划用地性质为居住用地，该地块位于台安县前进路南侧（地块标识码 2103212025R000519）。

1.3.6 投资估算及资金筹措

（1）项目总投资

本项目总投资合计 1373.52 万元，包括：工程费用 1091.37 万元、工程建设其他费用 76.75 万元、预备费 58.40 万元、专项债券利息 147.00 万元。

（2）资金筹措

本项目总投资合计 1373.52 万元，其中：建设单位自筹 246.52 万元，占总投资比例为 17.95%；本次拟申请发行 5 年期土地储备专项债券，申请发债资金额度为 980.00 万元，占总投资比例为 71.35%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 147.00 万元，占总投资比例为 10.70%。

1.3.7 建设目标和任务

（1）调控土地市场：通过土地储备，政府可以对土地市场进行宏观调控，平衡土地供需关系，防止土地价格过快上涨或下跌，保持土地市场的稳定。

（2）优化土地资源配置：土地储备通过对土地的储备和合理规划，可以提高土地利用效率，优化土地资源配置，促进经济和社会的可持续发展。

（3）保障公共利益：土地储备可以确保政府在必要时能够提供足够的土地用于公共设施建设，如学校、医院、公园等，满足公共需求。

（4）促进城市发展：土地储备为城市发展提供必要的土地资源，支持城市基础设施建设和城市更新，推动城市化进程。

（5）增加财政收入：通过土地的储备和出让，政府可以获得土地出让金，增加财政收入，用于公共支出和城市建设。

（6）稳定房地产市场：政府通过土地储备控制土地供应节奏，避免房地产市场出现过度投机和泡沫，保持房地产市场的稳定。

（7）促进社会公平：通过合理规划和分配土地资源，减少土地资源的不平等分配，促进社会公平。

1.3.8 主要技术经济指标

序号	地块名称	规划用地编号	位置	规划用地面积 (平方米)	规划用地性质	备注
1	鞍山鸿达新材料有限公司	ASBJTA007	台安县工业园区	35230.6	工业用地	存量
2	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	ASBJTA008	台安县前进路南侧	8146	居住用地	存量
合计				43376.6		

1.4 建设单位概况

1.4.1 项目建设单位

台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）

1.4.2 建设单位简介

台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）是一家位于辽宁省鞍山市台安县的事业单位，主要承担自然资源事务服务等职能。该中心的法定代表人为王江，注册资本为

527 万元人民币。

台安县自然资源事务中心的前身为台安县自然资源事务服务中心（台安县西平林场），成立于 2023 年 8 月 17 日，有效期至 2028 年 8 月 16 日。其主要职能包括自然资源事务服务、林业和草原发展服务以及土地储备等。

1.5 结论

1.5.1 资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型：存量闲置回购土地储备。

（2）数量：本项目涉及存量闲置回购土地储备地块共 2 宗，包括：ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司）和 ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司地块）。

（3）预估价值：本项目收入主要来源为回收土地出让收入，根据周边地块情况，经过预评估确定土地出让价值。经测算，本项目出让总价为 1830.95 万元。

1.5.2 资产权益归属、资产持有单位

（1）资产权益归属：台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）。

（2）资产持有单位：台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）。

1.5.3 资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例

（1）资产收入项目：本项目收入主要来源为回收土地出让收入，根据周边地块情况，经过预评估确定土地出让价值。经测算，本项目出让总价为 1830.95 万元。

（2）收支安排：本项目可用于偿债资金为 1574.62 万元，债券本息和为 1127.00 万元，债券本息覆盖倍数为 1.40 倍，满足项目偿债需求，能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。本项目现金流出包括建设投资现金流出 1226.52 万元，债券利息流出 147.00 万元，共计 1373.52 万元。项目现金流入共计 1574.62 万元，净现金流入共计 201.10 万元。表明项目具有良好的收益，能够满足项目持续运营。

（3）上缴财政部分的收入项目及比例：按要求上缴省级财政 14%后，可实现土地收入 1574.62 万元。

第二章 项目实施重要性和经济社会效益分析

2.1 重要性分析

2.1.1 提供财政收入和保障地方财政可持续性

土地储备通过土地使用权的转让和土地出让金，为政府提供了重要的财政收入来源。在当前经济增速放缓的背景下，地方政府对土地出让金的依赖愈发明显，合理、高效的土地储备工作将为地方财政的可持续性提供坚实保障。

2.1.2 推动基础设施建设和公共服务改善

土地储备通过合理配置土地资源，能够为大规模的公共项目提供足够的土地支持，确保基础设施建设的顺利推进。自然资源部特别强调，专项债券资金应精准用于与土地储备关联的项目，以防资金的误用和浪费。

2.1.3 调控土地市场和稳定土地供应

土地储备制度通过调控土地市场，平抑土地价格波动，防止市场过热或过冷，促进土地市场的健康发展。土地储备机构需要支付征地费、拆迁安置费等巨额费用，通过设立土地储备基金，可以有效解决资金不足的问题，确保土地资源的合理利用和高效开发。

2.1.4 实现城市规划和优化资源配置

土地储备有助于落实城市总体规划，推动城市功能布局优化和基础设施建设。通过土地储备基金的运作，政府可以更加灵活地配置土地资源，优化资源配置，提升土地利用效率。

综上所述，土地储备建设在提升城市竞争力方面具有重要意义。通过优化城市空间布局、提升基础设施水平、推动创新发展以及提升城市吸引力和影响力等措施，土地储备建设为城市的未来发展提供了更加强劲的动力和支撑。

2.2 经济效益分析

土地储备为城市建设提供了稳定的资金来源，加快城市建设的步伐，推动城市的集约化和规模化经营。土地作为城市的重要资产，通过有效的管理，可以实现城市资产的保值增值，促进城市的持续建设和发展。

2.3 社会效益分析

通过土地储备整理及相应配套基础设施的开发建设，可以实现用地结构调整，产业布局优化等宏观目标，完善区域功能，实现整体规划确定的各项目标，还将实现逐步完善产业经营、生活服务、交通运输及各项城市功能；通过搬迁，可以改善地区投资环境，加大吸引外资的力度，扩大招商引资的规模，进而完善鞍山城市功能，提升城市人气，优化城市空间。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 编制范围

本项目投资估算内容由工程费用、工程建设其他费用、预备费及专项债券利息四部分组成。

3.2 编制依据

- （1）建设单位提供的基础数据；
- （2）回购协议；

3.3 项目估算费用定义及标准

3.3.1 工程建设费

依据回购协议数据内容进行估算。

3.3.2 工程建设其他费用

依据有关国家标准及现行市场价格，分别确定各项取费如下：

（1）测绘费：依据《测绘生产成本费用定额及有关细则的通知》财建〔2009〕17 号文件；

（2）规划设计：依据《关于印发〈辽宁省城市规划设计行业收费标准〉的通知》辽规协[2002]16 号文件；

（3）工程招标费：依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号并结合市场价。

（4）前期工程咨询费：依据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299 号文件；

（5）土地价格评估费：依据《关于土地价格评估收费的通知》

（国家计委 国家土地管理局 1994 年 12 月 12 日发布计价格[1994]2017 号）文件；

（6）组卷报卷等相关费用：按工程费用 2%预估。

3.3.3 预备费

预备费按第一部分工程建设费用和第二部分工程建设其他费用合计的 5%计取。

3.3.4 专项债券利息

本项目拟申请专项债券 980.00 万元，还款期限为 5 年，利率按 3%计取。

3.4 项目总投资估算

本项目总投资合计 1373.52 万元，包括：工程费用 1091.37 万元、工程建设其他费用 76.75 万元、预备费 58.40 万元、专项债券利息 147.00 万元。

3.5 项目资金筹措

本项目总投资合计 1373.52 万元，其中：建设单位自筹 246.52 万元，占总投资比例为 17.95%；本次拟申请发行 5 年期土地储备专项债券，申请发债资金额度为 980.00 万元，占总投资比例为 71.35%；地方财政安排政府性基金收入付息资金 147.00 万元，占总投资比例为 10.70%。

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目投资估算表

附表 1

单位：万元

序号	项 目	工程费用（万元）	其他费用（万元）	合计（万元）	技术经济指标			投资占比
					单位	数量	单位造价（元/㎡）	
第一部分(工程费用)		1091. 37		1091. 37				79. 46%
1	鞍山鸿达新材料有限公司地块	517. 89		517. 89	㎡	35230. 60	147. 00	37. 71%
2	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	573. 48		573. 48	㎡	8146. 00	704. 00	41. 75%
第二部分(工程建设其他费用)			76. 75	76. 75				5. 59%
1	测绘费		1. 78	1. 78		财建[2009]17 号		0. 13%
2	规划设计		21. 30	21. 30		辽规协[2002]16 号		1. 55%
3	工程招标费		1. 50	1. 50		发改价格[2015]299 号		0. 11%
4	前期工程咨询费		26. 00	26. 00		发改价格[2015]299		1. 89%
5	土地价格评估费		4. 34	4. 34		计价格[1994]2017 号		0. 32%
6	组卷报卷等相关费用		21. 83	21. 83				1. 59%
第一、二部分费用合计		1091. 37	76. 75	1168. 12				85. 05%
第三部分（预备费）			58. 40	58. 40				4. 25%
1	基本预备费		58. 40	58. 40			5. 00%	4. 25%
第四部分（专项债券利息）			147. 00	147. 00				10. 70%
第五部分（建设总投资）		1091. 37	282. 15	1373. 52				100. 00%

3.6 绩效管理方案

3.6.1 绩效管理原则

（一）科学规范。项目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。

（二）协同配合。各级财政部门牵头组织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。

（三）公开透明。绩效信息是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。

（四）强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，绩效评价结果应与政策调整、改进管理实质性挂钩，体现奖优罚劣和激励相容导向，有效要安排、低效要压减、无效要问责。

3.6.2 绩效指标

本项目绩效指标包括项目的产出数量、质量、时效、成本，以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等。项目绩效目标表如下：

2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备 专项债券（一期）项目绩效目标表

项目名称	2025 年辽宁省鞍山市台安县存量闲置地块土地储备专项债券（一期）项目			
建设单位	台安县自然资源事务中心（台安县林业和草原发展服务中心、台安县土地储备中心）			
建设内容	本项目涉及存量闲置回购土地储备地块共 2 宗，包括：ASBJTA007 地块（鞍山鸿达新材料有限公司）和 ASBJTA008 地块（鞍山众达投资管理有限责任公司），收储面积合计 43376.6 平方米，可出让面积合计 43376.6 平方米。			
项目总投资	1373.52 万元			
绩效目标	优先收储闲置低效土地，建立土地收储储备制度，并加强后续土地利用的监管，以促进土地资源的节约集约利用，提高土地利用效率。			
	为重点项目建设提供土地保障，优化土地利用结构和布局，促进产业升级和转型发展，为城乡建设和经济发展提供有力支撑。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位
	产出指标	数量指标	涉及土地数量	2 块
			涉及占地面积	43376.6 m ²
		质量指标	项目竣工验收合格率。	100%
			资金使用合规率。	100%
		时效指标	开工及时率	100%
			完工及时率	100%
			项目建设时间进度。	3 年
			项目按计划资金支出率	100%
		成本指标	项目总投资	≤1373.52 万元
		经济效益指标	对经济发展的促进作用	明显
		社会效益指标	基本公共服务水平	有所提升
		生态效益指标	建设项目符合环评审批要求	符合
		可持续影响指标	建设项目适应未来一定时期内对环境要求程度	明显改善
		服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%

3.6.3 绩效评价结论

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

3.6.4 绩效管理机制

全面实施绩效管理，建立科学、合理的项目绩效评价管理体系，提高资源配置效率和使用效益。绩效管理机制如下：

1. 成立绩效评价小组

项目单位根据相关要求成立绩效评价小组，具体实施项目绩效评价工作。

2. 绩效评价实施过程

（1）制定绩效评价工作方案

工作方案包括项目绩效评价实施方案、评价指标体系及评价标准、评价调查问卷、访谈大纲、基础数据表、绩效评价资料清单。项目小组对项目绩效评价相关事项进行讨论与研究，并制定绩效评价指标体系以及所需的基础数据表，设计调查问卷，确定评价证据数据来源及证据收集方法。

（2）收集项目支出情况实施材料

根据制定的项目绩效评价工作方案收集项目支出情况实施材料，同时前往项目实施地，通过现场评价方法进行绩效评价。包括收集、审核基础资料；开展现场核查，核实项目是否实施以及项目实施情况是否良好，并进行拍照留痕；对收集的证据运用科学的方法进行综合分析。

（3）根据分析后的情况评分，形成综合评价结果，将评价结果纳入已确定的各项指标临界区间进行比较，确定绩效评价等级（优、良、中、差）。

（4）撰写项目绩效评价报告初稿，并与管理者沟通，根据反馈意见修改报告。

（5）对项目绩效评价工作进行总结，将项目基本情况、绩效评价工作情况、评价分析及评价结果、评价等级、经验及做法、问题及建议等形成书面报告。

3. 建立绩效评价工作档案

绩效评价项目小组对项目绩效评价工作进行总结，将工作背景、时间地点、工作基本情况、评价结果、评价等级、评价工作中的问题及工作建议等形成书面材料，建立项目绩效评价工作档案

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 43 号）；
3. 《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》（财库〔2015〕83 号）；
4. 《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）；
5. 《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）。

4.2 债券规模和期限安排

本次拟申请发行 5 年期土地储备专项债券，首年申请发债资金额度为 980.00 万元，债券利率按 3% 计算，在债券存续期内每年末付息，到期一次性还本。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

本次申请使用的债券资金将全部用于本项目建设，偿债来源为上述项目建成投入运营后项目单位的运营收益。

本次专项债券申请使用后，台安县人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的政府性基金收入或专项收入

作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1 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专项债券项目情况顺利建设投产运营；
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。

5.1.2 债券应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券 980.00 万元。本项目专项债券测算利率参考 2025 年 1 月 10 日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中相同待偿期的记账式国债收益率，为 1.42%，从客观、谨慎角度出发，专项债券利率暂按 3%进行测算，期限 5 年，在债券存续期每年末支付债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起 5 年债券存续期还本付息情况详见下表：

专项债券应还本付息汇总情况表

年限	支付本金	支付利息	合计
第 1 年		29.40	29.40
第 2 年		29.40	29.40

第 3 年		29.40	29.40
第 4 年		29.40	29.40
第 5 年	980.00	29.40	1009.40
合计	980.00	147.00	1127.00

5.2 项目运营收入预测

本项目收入主要来源为回收土地出让收入，根据周边地块情况，经过预评估确定土地出让价值。经测算，本项目出让总价为 1830.95 万元，按要求上缴省级财政 14% 后，可实现土地收入 1574.62 万元。

详见下表：

存量闲置地块收入测算表

序号	地块名称	土地性质	出让总面积 (m^2)	土地评估单价 (元/ m^2)	出让总价 (万元)	上缴省级 (14%)	县级土地收入 (万元)
1	鞍山鸿达新材料有限公司	工业用地	35230.6	215.42	758.94	106.25	652.69
2	鞍山众达投资管理有限责任公司 地块	居住用地	8146.00	1316.00	1072.01	150.08	921.93
合计			43376.6		1830.95	256.33	1574.62

5.3 资金平衡分析

本项目可用于偿债资金为 1574.62 万元，债券本息和为 1127.00 万元，债券本息覆盖倍数为 1.40 倍，满足项目偿债需求。能够合理保证偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

本项目现金流出包括建设投资现金流出 1226.52 万元，债券利息流出 147.00 万元，共计 1373.52 万元。项目现金流入共计 1574.62 万元，净现金流入共计 201.10 万元。表明项目具有良好的收益，能够满足项目持续运营。

综合覆盖倍数测算表

单位：万元

序号	地块名称	债券本息和	县级土地出让收入	覆盖倍数
1	鞍山鸿达新材料有限公司地块	534.75	652.69	1.22
2	鞍山众达投资管理有限责任公司地块	592.25	921.93	1.56
综合覆盖倍数		1127.00	1574.62	1.40

5.4 结论分析

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为鞍山市基础设施建设提供足够的资金支持，保证项目的顺利实施。同时，项目建成后的运营为本项目提供了充足、稳定的现金流入，满足项目还本付息要求。

第六章 项目风险控制

6.1 编制依据

（1）中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于建立健全重大决策社会稳定风险评估机制的指导意见（试行）》的通知（中办发[2012]2号）；

（2）国家发展改革委《关于印发国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法的通知》（发改投资[2012]2492号）；

（3）国家发展改革委办公厅《关于印发重大固定资产投资项目社会稳定风险分析篇章和评估报告编制大纲（试行）的通知》（发改投资[2013]428）；

（4）《辽宁省发展改革委关于印发辽宁省固定资产投资项目社会稳定风险评估管理办法的通知》（辽发改投资〔2015〕897 号）；

（5）《中共辽宁省委办公厅、辽宁省人民政府办公厅关于印发〈辽宁省加强新形势下重大决策社会稳定风险评估机制建设若干措施〉的通知》（辽委办发〔2022〕19 号）

（6）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

（7）《鞍山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

6.2 风险调查

6.2.1 调查的内容

- 1、项目的合法性。
- 2、项目所在地周边的自然环境现状和社会环境状况，以及项目实施可能对当地经济社会的影响。
- 3、利益相关者对项目建设实施的意见和诉求。
- 4、项目所在地政府及其有关部门、基层政府和基础组织、社会团体的态度。
- 5、同类项目曾引发的社会稳定风险。

6.2.2 调查范围

本次社会稳定风险调查范围包括可能受本项目建设和运行影响的利益群体。

6.2.3 调查方式方法

根据本项目的特点及项目所在地的实际情况，风险调查采用实地踏勘、走访群众、网上调查、舆情分析等多种方式方法，以达到广泛调查、充分收集各方意见和诉求的目的。

6.3 风险识别与评价

通过实地勘查、文献调查、走访群众、网上调查、舆情分析等多种方式方法，识别出本项目存在的主要社会稳定风险因素为：

6.3.1 项目筹建风险

项目筹建过程中，因策划、论证、决策、资金筹措、运作方式等原因导致项目半途而废的不乏其例。

6.3.2 项目选址

本项目附近是否有环境敏感点，是否符合项目选址原则。

6.3.3 施工期噪声影响

本项目施工期的噪声来源主要为施工机械、器具以及运输车辆产生的噪声，噪声是否会对周围居民的正常生活造成影响；

6.3.4 施工期扬尘影响

本项目施工期扬尘主要由土方开挖、堆放物料、运输车辆产生，扬尘是否会对周围居民造成影响。

6.3.5 施工期固体废弃物影响

施工期固体废弃物主要为建筑垃圾、弃土以及施工人员产生的生活垃圾。

6.3.6 施工期交通出行影响

本项目施工期是否会对周边交通造成影响

6.3.7 资金筹措与保障

项目的资金筹措方案是否合理，资金保障措施是否可行。

6.3.8 利率风险

在本期专项债券存续期内，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。

6.3.9 国家和地区政策风险

本项目所处行业，从投资、建设、经营和管理等方面均受到国家目前政策的大力支持，同时是辽宁省城市规划和发展的的重要组成部分以及辽宁省政府重点支持的行业。但根据本项目投资计划及工程进度需求，债券存续期较长，因此结合我国国民经济发展不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度调整的特点。国际宏观经济政策和产业政策调整将会影响项目单位的经营管理活动，不排除在一定时期内对项目单位经营环境和收入产生不利影响的可能性。

6.4 风险管控方案

为保护人民群众利益，规范工程建设、确保工程顺利实施，本项目制定了环境保护、交通组织以及施工组织等方案。各方案针对可能存在的问题制定了相关的措施。

结合这些措施的制定及落实情况，并针对社会稳定问题进一步完善相关措施。

6.4.1 项目筹建风险

项目在投资决策前期应实事求是，对项目投资要有较准确的估算，针对建设期的重要问题进行策划、论证，最大限度地避免决策失误，将风险降至最低限度。项目在开工建设前应按照国家、省及地方

政府的相关审批程序及合法性文件要求开展相关单项研究工作，按照先后程序履行相关单项报批手续，取得必要的支持性文件及批复，即合法性文件，并且进行完善的招标程序。

6.4.2 项目选址

项目的位置即要服从城市总体（区域）规划和近远期发展规划，又要兼顾考虑项目的地理位置、周边建（构）筑物、自然环境、交通运输、水源、地质情况、基础设施配套情况及劳动安全消防、项目投资、社会影响、生态影响等各方面因素，尽量少占地、节约用地，做到选址合法合理，满足规范及区域规划、土地等相关要求，减少对周边道路和村庄的不利影响。

6.4.3 噪声治理

合理安排施工计划和施工机械设备组合以及施工时间，禁止在中午和夜间施工，避免在同一时间集中使用大量的动力机械设备；选择低噪声的机械设备，对于开挖和运输土石方的机械设备以及翻斗车，可以通过排气消声器和隔离发动机振动部分的方法来降低噪声，其他产生噪声的部分还可以采用部分封闭或者完全封闭的办法，尽量减少振动面的振幅；闲置的机械设备等应该予以关闭；一切动力机械设备都应该经常检修；运输车辆尽量采用较低声级的喇叭，并在所经过的居民等敏感点地区禁止鸣笛。

6.4.4 扬尘治理

施工工地地面、车行道路应该进行硬化等降尘处理；土方工程施工时，应当采取洒水等抑尘措施；建筑垃圾、工程渣土等在 48 小时未能清运的，应该在施工工地内设置临时堆放场并采取围挡、遮盖等

防尘措施；运输车辆除泥、冲洗干净后方可驶出作业场所，不得使用空气压缩机等易产生扬尘的设备清理车辆、设备和物料尘埃；需使用混凝土的，应当使用预拌混凝土或者进行密闭搅拌并采取相应的扬尘防治措施，严禁现场露天搅拌；对工程材料、砂石、土方等易产生扬尘的物料应密闭处理。在工地内堆放，应当采取覆盖防尘网或者防尘布、定期采取喷洒粉尘抑制剂、洒水等措施。

6.5.5 固体废弃物治理

施工过程中的建筑垃圾及时清运、并尽量加以回收利用，防止因长期堆存而产生扬尘等污染；施工场地内设临时生活垃圾收集站。该生活垃圾与现有社区生活垃圾一并收集后送指定垃圾处置场所消纳处理；在施工过程中，产生的废弃包装物或容器由供货商回收处置。经以上防治方案运行实施后，可减少本工程在施工期对环境产生的影响。施工期环境影响均为短期影响，施工结束，以上影响将消除。

6.5.6 交通组织

严格执行经审批的交通调流方案，增设调流标志，设置必要的隔离设施，利用现有道路绕行，分流道路及车道数需满足项目所在地区施工期间车辆通行需求；按照交通管理规定，实施施工运输车辆限速限时通行；施工现场车辆进出场时，避开路段繁忙时段，以防造成施工现场周围交通不畅或发生事故等；与规划路网相衔接，施工期间不影响居民出行；制定好运输方案，减少对施工及运输途径路段道路、民房等的损毁，同时做好相应补救措施。

6.5.7 资金筹措与保障

资金使用时严格执行专款专用，按照施工合同支付工程款，根据

工程进度，把好中间环节，杜绝挪用现象发生。制定严格审查制度，审查工程资金流向等。

6.5.8 利率风险

由于国家宏观调控政策，对目前创业园区项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议投资公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

6.5.9 国家和地区政策风险

由于国家宏观调控政策，对目前创业园区项目建设、运营、管理等方面的政策法规、地方政府的发展政策等不以个人或公司的利益为转移，当它们发生变化而给项目公司带来风险时，这种风险的规避只能从其他渠道采取有效方法，建议投资公司在跟地方政府的框架协议中尽可能争取优惠政策，包括税收优惠、延长收费期限或其他补偿等。

6.5 风险应急预案

为认真贯彻安全管理法律法规，科学应对重大突发事件进一步规范事故应急处置程序，防止和减少突发事件造成的人员伤亡和财产损失有效提高应急处置能力，结合单位实际，对项目突发重大事件应急处置工作，制定应急预案。制定原则如下：

1、统一领导，明确职责。应急工作在建设单位统一指导下实行领导负责，分工协作，密切配合，科学处置；

2、以人为本、快速反应。发生事故时后由迅速撤离无关人员立即组织员工实施抢险行动；

3、准确判断，协同应对。及时报告事故情况，准确判断事态趋势，充分发挥政府部门和外援力量，最大限度减少人员伤亡和车辆损失；

4、预防为主，平战结合。坚持预防为主，加强应急管理，定期组织应急演练，提高员工应急能力，积极做好应急保障工作；

对此，应根据实际情况，成立重大突发事件应急小组，组建应急队伍，并对员工岗位职责做了明确分工：

1、应急指挥人员职责

（1）组织制定现场应急处置方案，指挥突发事故应急处置工作；
（2）根据重大突发事故发展态势，科学、果断作出应急决策；
（3）应急行动扩大后，配合政府部门和外部救援队伍进行应急处置；

（4）负责日常应急管理工作，组织编制应急预案，定期开展应急演练保障必要的应急投入；

2、抢险组职责

（1）按照应急处置方案，组织实施人员搜救和事故工程抢险，指挥疏散；

（2）侦测现场情况，查找事故原因，消除事故隐患，控制事态发展；

（3）根据事态发展和抢险救援进展情况，提出扩大应急和结束应急建议；

（4）负责事故现场保护和清理，参与事故调查处理；

3、应急联络员职责

（1）按照应急指挥指令，负责引导疏散人员，报告、发布事故信息，负责外援队伍联络、接应和引导；

（2）对受伤人员进行现场急救，协助医疗急救人员救治、护送受伤人员；

（3）按照现场处置方案，在危险区域设置警戒标志，负责现场警戒；

（4）负责现场洗消，保护事故现场，清点伤亡人员，安抚家属，稳定群众情绪；

4、应急保障人员职责

（1）负责事故抢险应急装备、物资、防护品和资金调遣；

（2）按照应急指令，与外援单位联系，保障应急所需；

（3）负责应急人员交通、食宿等生活保障；

（4）协调民政、保险公司等相关单位，做好善后处置和社会救助工作；

5、后勤保障人员

（1）坚持“安全第一预防为主”方针，健全应急安全机构和制度，加强安全巡查、排查，消除事故隐患；

（2）合理划设车辆停放区域，严格车辆进场检查和登记制度，保证车辆司机联络畅通；

（3）定期检查场内消防器材、电气设备、安全标志等安全设施，对场内重点部位车辆实行 24 小时动态检查和电子监控；

（4）定期组织召开安全会议，加强员工及司机、押运员安全教育；

（5）设立值班电话，及时掌握安全预警信息，保持值班电话 24 小时畅通；

（6）发生事故时，现场人员应立即向负责人报告，并采取有效措施进行先期处置；

（7）负责人接到报告后应立即赶赴事故现场，根据事故情况准确预测事态发展，科学决策，及时报告政府部门，并告知外援队伍进行应急准备。

发生事故时，应根据事故情况迅速制定现场处置方案，防止盲目施救造成二次事故，导致事态扩大；参与事故抢险人员必须正确穿戴个体防护用品，防止造成不必要的人身伤害；发生事故时，停车场进出口要制定专人调度指挥，保持通畅。

项目单位设立应急工作领导小组，组建应急抢险队伍，制定和完善应急管理制度，明确应急职责。

根据应急工作需要，配备应急照明、值班电话、消防器材、防护用品、急救药品等应急物资，并定期邀请消防队指导开展应急演练工作，为突发事件应急处置提供有力保障。

应急预案是项目单位处置重大突发事件的行动方案，预案经评审、备案后，由单位负责人组织全体员工和单位相关人员、司机进行专题培训，使每个员工明确岗位应急职责、措施和注意事项，熟练掌握应急处置技能和应急装备、工具使用方法，熟悉应急处置程序和路线，通过培训教育和技能训练，不断提高员工应急处置能力。

第七章 主管部门责任

主管部门是台安县人民政府。台安县人民政府和台安县自然资源事务中心在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。

专项收入及时在付息日/还本日前将应还利息、本金转至财政厅指定账户足额缴入，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提前向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，主管部门要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：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截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开信息。