


附件 3



苏州市区 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目实施方案

项目 1：苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目

1、项目主要内容

本项目为新增土地储备项目，共涉及 1 宗地，总规模 10.3651 公顷。地块为洋南路北和苏城大道北地块，规划用途为住宅用地、商业用地。

2、项目经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.盘活存量资产，提升土地价值：通过专项债券资金支持，完成洋南路北和苏城大道北地块的收储工作，通过规范管理和后续开发，优化土地利用方式，极大提升地块的市场价值，实现土地资源的保值增值。经测算，地块收储 103500.00 万元，收储开发后预计出让收入达 147858.00 万元，土地增值约 44358.00 万元，增值效益显著。

2.缓解资金压力，优化资金配置：通过发行土地储备专项债券，筹集项目所需全部资金 103500.00 万元，有效缓解政府储备资金压力，避免大量资金占用，将有限的财政资金投向其他重点领域，优化财政资金配置效率，发挥资金最大效益。

（二）社会效益分析

本项目的实施不仅具有显著的经济效益，更能产生多重正向社会效益，契合城市高质量发展和民生改善需求，具体体现在以下几个方面：

1.优化城市布局，助力姑苏区城市更新：本次收储地块位于姑苏区白洋湾街道、平江街道，属于城市重点发展区域。通过对低效用地的收储与后续规范开发，可有效优化区域土地利用结构，完善城市空间布局，推动姑苏区城市更新改造进程，破解老城区用地紧张、布局零散的难题，提升城市整体形象和空间品质。

2.保障土地集约利用，践行绿色发展理念：在建设用地总量紧张背景下，项目通过“存量挖潜”盘活闲置低效土地，避免土地资源浪费，践行“严控增量、优化存量、提高质量”的土地利用理念，推动土地集约节约利用。盘活存量土地资源，为城市未来发展预留空间，助力苏州市打造国家历史文化名城保护区与现代化城市融合发展的典范，服务区域经济社会高质量发展大局。

3、项目资金投入计划及建设计划

本次拟发行土地储备专项债券地块共 1 宗，依据企业收购涉及的各类补偿测算，本项目总投资为 103500 万元，均为土地取得成本，拟用本次土地储备专项债券资金。项目计划实施 5 年，至 2031 年 4 月计划实施完成。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
苏州市本级洋南路北和苏城大道北土地储备专项债券项目	103500	0	0	0	0	103500	0

4、项目预期收益情况

通过发行土地储备专项债券，可有效缓解土地收储资金压力，对符合收储条件的国有建设用地依法实施收储，推动存量土地资源盘活利用，提升地块综合效益，优化土地资源配置，实现土地资源高效集约利用。项目土地经收储整理、前期开发成熟后，纳入年度土地供应计划并依法依规公开出让。

按照项目出让收入和成本的预测评估数据，本项目在评价期内计算预计出让收入为 147858.00 万元，土地出让计提的政策性成本共计 7532.83 万元，扣除固定计提后可用于还本付息资金为 140325.17 万元，专项债券本金和利息合计 113850.00 万元，本息覆盖倍数 1.23。在合理预测土地出让收入、严格执行项目融资与实施方案的前提下，项目存续期内预期收益能够足额覆盖专项债券本金及利息支付需求，项目收益与融资规模总体实现自求平衡，收入、成本及收益测算依据充分、结果合理。

5、事前绩效评估申报表、审核表

项目 2：吴江太湖新城片区

1、项目主要内容

本项目为新增土地储备项目，涉及 2 个地块，总规模 5.3036 公顷。具体地块分别是吴江区松陵镇诚心村十三组（土地面积 2.6800 公顷，土地权利人为苏州市吴江东太湖综合开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地）、吴江区松陵镇诚心村（土地面积 2.6236 公顷，土地权利人为苏州市吴江东太湖综合开发有限公司，土地用途为城镇住宅用地）。

2、项目经济社会效益分析

（一）经济效益分析

吴江太湖新城片区土地储备专项债券项目的实施将产生显著经济效益。通过发行专项债，可有效盘活存量闲置土地，优化资源配置，为地块整理及基础设施配套提供稳定资金保障，加快形成“净地”“熟地”供应，提升土地利用效率与资产价值。项目通过规范收储与出让流程，稳定区域土地市场预期，有力带动周边片区开发、产业落地及城市更新进程。经科学测算，该项目预计可实现 47519.00 万元土地出让收入，显著增加政府性基金收入及相关税收，增强地方财政可持续性。在风险防控方面，项目以自身收益实现融资与偿债平衡，能够覆盖专项债券本息并满足监管要求，有效防范地方政府隐性债务风险，为吴江区稳投资、扩内需、促发展提供坚实支撑，助力城市高质量发展。

（二）社会效益分析

吴江太湖新城片区土地储备专项债券项目社会效益显著，契合区域生态宜居与协同发展定位，通过规范土地供应，调节供需关系，稳定房地产市场，缓解住房矛盾。项目收储开发可带动建筑等行业就业，成熟地块出让后将完善周边配套，发挥临近商圈及医疗休闲设施的区位优势，提升公共服务水平，优化人居环境。同时，项目提高土地集约节约利用效率，优化土地利用结构，带动地方经济增长，助力国土空间总体格局落地，为完善城市功能、推动地方经济增长注入新动能。

3、项目资金投入计划及建设计划

经测算，项目总投资 33000.00 万元，均通过专项债券的方式筹集。项目计划实施 5 年，自 2026 年 4 月启动，至 2031 年 4 月前计划实施完成。具体实施步骤待本次债券发行后，将根据实际情况动态调整。

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
吴江太湖新城片区	33000.00	0	0	0	0	33000.00	0

4、项目预期收益情况

项目收入来源于土地出让收入，该项目涉及 2 个地块，总面积 5.3036 公顷，用地性质为城镇住宅用地，依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入合计 47519.00 万元。按照本项目方案实施的条件下，债券存续期内本项目收益能保证债券正常的还本付息，本息覆盖倍数满足发债要求，可实现项目收益和融资的总体平衡。

5、事前绩效评估申报表、审核表

项目 3：吴中区新增地块项目

1、项目主要内容

吴中区新增地块项目土地储备专项债券项目涉及 2 个地块，分别是六源电子地块和太湖新城 37 号地块，地块具体情况如下：

1、六源电子地块

六源电子地块位于甪直镇，土地面积 6.4183 公顷，原土地权利人为苏州六源电子科技有限公司，土地用途为工矿用地，不动产权证号为：吴国用（2011）字第 0610283 号。该土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。周边 3 公里内有人民教育出版社实验小学，甪直高级中学，万嘉生活广场，博文广场，吴中区第二人民医院，医疗、商业等配套设施齐全，紧临吴淞路和鸿达路，交通区位相对较好。

2、太湖新城 37 号地块

该地块位于太湖新城，土地面积 2.6666 公顷，原土地权利人为苏州敏喆机械有限公司，土地用途为工矿用地，不动产权证号为：苏（2023）苏州市不动产权第 6063561 号。该土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。周边 3 公里内有华中师范附属小学，中学，医院市立医院总院，商业地下空间，永旺，格林小镇，医疗、商业等配套设施齐全，距离轨道交通 7 号线苏州湾站约 600 米，交通区位较好。

在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，盘活存量土地，提高土地资源的经济效

益和社会效益，促进社会经济发展，保障项目开发建设实施有序推进。苏州市自然资源和规划局吴中分局对项目实施方案进行了初审。经审核同意，计划对纳入 2026 年度土地储备计划中的六源电子地块、太湖新城 37 号地块发行土地储备专项债券，拟发行专项债券总额 30000.00 万元。

2、项目经济社会效益分析

通过实施土地储备专项债券项目，将有效盘活存量闲置土地，优化土地资源配置，为地块整理、基础设施配套及前期开发提供稳定的资金保障，加快推动净地、熟地供应，进一步提升土地利用效率与资产价值。通过规范化的收储与出让流程，有助于稳定区域土地市场预期，带动周边片区开发、产业落地及城市更新进程。经测算，该项目预计可实现 86000.00 万元土地出让收益，显著增加政府性基金收入及相关税收，增强地方财政可持续性。项目以自身收益实现融资与偿债平衡，能够足额覆盖专项债券本息并满足监管要求，为吴中区稳投资、扩内需、促发展提供坚实支撑，助力城市高质量发展。

吴中区土地储备专项债券项目的实施，将产生显著的社会综合效益。在稳定市场方面，通过规范土地收储与供应节奏，有效调节供需关系，助力稳定区域房地产市场，缓解住房供需矛盾。在民生改善方面，地块临近商圈及医疗、休闲设施的区位优势将得到充分发挥，通过完善周边配套设 施，显著优化人居环境，更好满足居民生活改善需求。在风险防控方面，依托合法合规的专

项债融资模式，有效减少对隐性债务的依赖，切实防范金融风险。在促进发展方面，土地收储开发直接带动建筑等相关行业就业，成熟地块入市后将进一步完善城市功能，优化土地利用结构，推动吴中区国土空间总体格局落地，为区域经济增长注入新动能。

3、项目资金投入计划及建设计划

据与属地政府及用地企业沟通协商，该项目总投资约 30000.00 万元，均通过专项债券的方式筹集。本期专项债券所筹资金于 2026 年末前全部使用完毕且专项用于本土地储备项目。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金 金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金 金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
吴中区新增地块项目	30000.00					30000.00	

4、项目预期收益情况

项目收入来源于土地出让收入，该项目涉及 2 个地块，总面积 9.0849 公顷。依据评估公司评估的地价确定预期土地出让收入合计 86000.00 万元，其中六源电子地块土地面积 6.4183 公顷，容积率 1.02，规划用途为城镇住宅用地，预计楼面单价 10000 元/m²，预计出让收入约 65000.00 万元；太湖新城 37 号地块土地面积 2.6666 公顷，容积率 3.0，规划用途为商业服务业用地，预计楼面单价 2625 元/m²，预计出让收入约 21000.00 万元

本项目土地出让政策性成本主要包括土地出让业务费、农业土地开发资金、国有土地收益基金、农业农村省级统筹资金、市级留存。通过测算，项目土地出让政策性成本共 26972.60 万元。

本项目计划发行债券 30000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率暂定为 2.00%，利息每年支付一次，本金到期一次性支付。本项目专项债券应付利息 3000.00 万元，本金和利息合计 33000.00 万元。

本期债券存续期内，本项目预计出让收入 86000.00 万元，土地出让计提的政策性成本共计约 26972.60 万元，扣除固定计提后可用于还本付息资金为 59027.40 万元，土地储备专项债券本金和利息合计 33000.00 万元，本息覆盖倍数 1.79。总体实现项目收益和融资的自求平衡。

5、事前绩效评估申报表、审核表

项目 4：相城区黄埭镇苏地 2023-WG-69 号地块

1、项目主要内容

项目总投资 31401.70 万元，所需发债资金 30000.00 万元，其余资金由财政承担。项目拟收回收购苏地 2023-WG-69 号地块，土地使用权人为苏州禾屿置业有限公司，位于黄埭镇方桥路西、春照路南，地块面积 54.62 亩（36412 平方米），土地用途城镇住宅，现状为空地。

2、项目经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过发行土地储备专项债券筹措资金，依法实施存量土地回收收购和储备管理，有利于盘活低效利用土地资源，提高土地要素配置效率，增强土地资产的经济价值，实现土地资源的集约节约利用。一是盘活存量土地资源，提升土地利用效率。本项目通过依法收储已供应未开发土地，将地块纳入政府统一管理和统筹安排，有利于理顺土地利用关系，优化土地资源配置结构，提高土地利用效率。通过规范储备和有序供应，增强土地资产的市场吸引力，提升土地资源综合利用效益。二是优化土地供应节奏，增强市场稳定性。通过政府统一储备和统筹供应安排，可根据市场情况合理安排出让时序，避免集中供应或长期闲置，提高土地供应的科学性和前瞻性。合理调节供地节奏，有利于增强市场预

期稳定性，促进土地市场平稳运行。三是形成稳定出让收益，实现资金良性循环。本项目以审慎测算的土地出让收入作为专项债券偿债资金来源，预计能够实现收益与融资总体匹配。通过专项债券资金支持，有效缓解土地收储阶段的资金压力，优化资金结构，提高财政资金使用效率，促进土地储备资金良性循环。

（二）社会效益分析

一是促进土地市场和房地产市场平稳运行。通过依法实施土地收储和有序供应，增强土地市场调节能力，有助于稳定区域土地市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。合理安排供地规模和节奏，有利于优化土地供需关系，提升市场运行的稳定性。二是提升城市发展空间保障能力。土地储备是城市建设和功能优化的重要基础。本项目实施后，可增强政府对土地资源的统筹能力，为区域后续建设发展预留空间，为完善基础设施和公共服务配套提供要素保障，提升城市综合承载能力。三是推动土地节约集约利用。通过收储和统一管理，有利于减少土地低效闲置现象，促进土地节约集约利用，优化土地利用结构，提升资源配置效率，实现自然资源的高效利用和可持续发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2026 年 3-5 月完成专项债券发行及资金拨付，2026 年 5 月完成地块收回收购、权属变更、权证注销，2026 年 6 月-2030

年 11 月地块储备管护阶段，做好地块日常管理及开发准备，2030 年 12 月完成地块挂牌出让，收缴土地出让金。具体实施步骤待本次债券发行后，将根据实际情况动态调整。

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本期地 方政府专项债 券资金金额⑧	其他资 金(非资 本金)⑨
相城区黄 埭镇苏地 2023-WG -69号地 块	31401.70	-	-	1401.70	-	30000	-

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

4、项目预期收益情况

本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，预计未来苏地 2023-WG-69 号地块申请发债项目预计总收益 4.18 亿元，可用于本项目还本付息，保障倍数满足覆盖债券本息要求。

5、事前绩效评估申报表、审核表

项目 5：苏州工业园区腾退项目

1、项目主要内容

苏州工业园区土地储备中心 2026 年计划发行土地储备专项债券的项目 1 个，总规模 7.7840 公顷。所有地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况。该项目属于符合条件的新增土地储备项目中的收购国有建设用地。具体地块情况如下：

该地块位于苏州工业园区沈浒路 200 号，原土地使用者为苏州有色金属研究院有限公司。宗地号为 82133，土地面积 7.784 公顷，现状用途为工业用地，规划用途为住宅。该地块周边路网发达，交通便利，周边学校、医院、商业配套成熟，收储后，可以快速完成“七通一平”土地开发。

2、项目经济社会效益分析

通过发行土地储备专项债券可确保土地储备业务有序开展，保障土地储备项目合理融资需求，优化国土空间开发布局、构建国土空间开发保护机制，促进土地资源资产高效配置和合理利用。通过收储再开发，能促进土地集约节约利用，极大提升土地价值，促进经济社会发展可持续性，建立“收购-储备-供应”的良性循环机制，规范土地市场秩序。

通过项目实施，能够盘活存量土地，进一步优化土地资源配

置，推动园区更好的更新改造，落实国土空间规划要求，推动城

市发展；通过收储再开发，可提升项目收益，经测算，该项目通过科学收储和市场化开发，将实现约 25.69 亿元的土地出让收入，回报显著，并覆盖专项债本息，覆盖倍数满足监管要求，风险可控；带动周边地产开发，提升项目周边面貌和环境，更好满足居民对居住环境改善需求，促进城市能级提升。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

3、项目资金投入计划及建设计划

本次拟发行土地储备专项债券地块属于符合条件的新增土地储备地块，预期成本主要包括地块收购成本、前期开发费用，项目总成本 22000 万元。本项目预计总周期约 60 个月，计划实施期约 5 年，自 2026 年 1 月前启动，计划全部工作于 2031 年 1 月前完成。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
苏州工业园区腾退项目	22000	0	0	2000	0	20000	0

注：其他资本金⑥为财政预算资金。

4、项目预期收益情况

本项目收储和开发后拟挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，申请发债项目预计总收入约 25.69 亿元。

按照项目出让收入和成本的预测评估数据，本项目在评价期内计算预计出让收入为 256900 万元，预计总成本为 22000 万元，刚性计提约 5138 万元，项目可用于还本付息资金为 229762 万元，保障倍数满足覆盖债券本息要求。

5、事前绩效评估申报表、审核表

项目 6：苏州高新区（虎丘区）南津桥北、京杭运河两侧土地储备专项债券项目

1、项目主要内容

项目总投资 30000.00 万元，所需发债资金 30000.00 万元。项目拟回收收购 3 宗地、总面积 94.1 亩（62752.10 平方米），土地使用权人均为苏州新高城市发展有限公司，宗地分别为①苏地 2021-WG-84 号地块，位于浒墅关经开区（镇）彩苑街南、京杭运河绿化地东，地块面积 3.2 亩（2113.5 平方米），土地用途零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地。②苏地 2021-WG-85 号地块，位于浒墅关经开区（镇）规划余公街南、规划蚕桑街东西，地块面积 49.8 亩（33189.1 平方米），土地用途零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地。③苏地 2021-WG-86 号地块，位于浒墅关经开区（镇）规划支三路南北、规划蚕桑街西，地块面积 41.2 亩（27449.5 平方米），土地用途零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地。

2、项目经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过发行地方政府专项债券资金，将企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地盘活利用，提高地块的社会经济效益，整合优化资源，实现自然资源高效充分利用。一是盘活土地资源，优化供需结构。通过专项债回收闲置土地，减少低效土地存量，优化市场供给结

构。收储地块计划通过调整规划用途，提升容积率和附加值等形式，提升土地利用效率。二是化解房企债务风险，稳定市场预期。专项债资金帮助房企快速回笼资金，降低存货压力和合同负债。三是促进投资与产业升级。土地储备将带动周边区域土地增值和商业发展，促进基础设施和公共服务配套完善，升区域综合经济实力。通过集约化、规模化的土地开发，可有效降低企业用地成本，提升项目投资吸引力，形成良性循环的经济发展态势。

（二）社会效益分析

一是促进土地市场与房地产市场稳定，调节土地供需关系。引入土储专项债有助于开展土地储备工作，通过合理的土地收储和供应计划，更好地调节土地市场的供需平衡。二是助力土储工作顺利开展，维护房地产市场平稳健康发展。土地前期的收储、开发以及储备管理都需要大量的时间和资金投入。三是提高土地利用效率。本项目实施后，通过土地储备开发，调整土地关系。有利于提高土地利用效率，促进提升产业布局和土地集约、节约利用，优化土地利用结构和布局，整合优化资源，实现自然资源高效充分利用。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目计划 2026 年 3 月开展收储，2026 年 6 月底前地块完成移交，实现收储。2026 年 6 月-2029 年 12 月，地块管护期。2030 年 1 月-2030 年 6 月，根据房地产市场行情，研究地块详规并经批准后调整，同步开展前期开发。2030 年 6 月-2031 年 3 月，地

块招商。按照实施计划进行土地开发与供应。具体实施步骤待本次债券发行后，将根据实际情况动态调整。

项目资金来源如下表所示：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
苏州高新区(虎丘区)南津桥北、京杭运河两侧土地储备专项债券项目	30000	-	-	-	-	30000	-

4、项目预期收益情况

本项目收储完成后拟重新挂牌上市，主要收入为地块上市土地出让金收入。结合各地块的规划用途和容积率，参照周边区域近三年上市地价，预计未来项目地块土地出让收入约 4.4 亿元，扣除固定计提后可用于还本付息资金约 4.03 亿元，可覆盖专项债券本息。

5、事前绩效评估申报表、审核表



常熟地区 2026 年江苏省政府新增 土地储备专项债券项目实施方案

项目：常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目

1、项目主要内容

本项目为新增土地储备项目，项目总投资为 48985.58 万元，所需债券资金 30000 万元，涉及常熟市天虹商场东北侧地块。该地块位于常熟市海虞北路 58 号，土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况，规划用途为城镇住宅用地。

特此承诺：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

2.1 经济效益分析

常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目具有显著经济效益。通过发行土地储备专项债券，能够有效盘活该地块存量闲置土地、优化区域土地资源配置，为地块整理、基础设施配套及前期开发提供稳定资金保障，加快推动地块形成净地、熟地供应，进一步提升土地利用效率与资产价值；同时，通过规范该地块收储与出让流程，稳定区域土地市场预期，带动周边片区开发、相关产业落地及城市更新进程，增强地方财政可持续性。

2.2 社会效益分析

常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目具有显著社会效益。契合常熟市生态宜居、区域协同发展的城市定位，通过发行专项债保障地块收储开发有序推进，能规范土地供应、调节供需关系，稳定区域土地及房地产市场，缓解住房供需矛盾，同时地块收储、开发等环节可直接带动建筑等行业就业，成熟出让后还能完善周边配套、优化居住环境，契合该地块临近商圈、医疗、休闲设施的区位特点，进一步提升区域公共服务水平，满足周边居民生活改善需求，提高土地集约节约利用效率，优化土地利用结构，助力常熟市国土空间总体格局落地，完善城市功能。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资 48985.58 万元，其中安排专项债券 30000.00 万元，财政资金 18985.58 万元。

本项目计划实施期约 5 年，自 2026 年 2 月启动，计划全部工作于 2030 年 12 月前完成。

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨

天虹商场 东北侧地 块土地储 备专项债 券项目	48985.58			18985.58		30000	
-------------------------------------	----------	--	--	----------	--	-------	--

注：⑥其他资本金为财政安排资金。

4、项目预期收益情况

经测算，本期债券存续期内，项目预计可产生收益 50787.49 万元，收益覆盖本息倍数为 1.54，项目收益能够保证债券正常的还本付息需要，可以实现项目收益和融资之间的平衡。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	天虹商场东北侧地块 土地储备专项债券项目	项目主管部门 (盖章)	常熟市自然资源 和规划局
(预计)开工时 间	2026 年 2 月	(预计)完成时间	2030 年 12 月
项目建设/运营 单位(盖章)	常熟市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	朱晓波 0512-52221759
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目为新增土地储备项目，项目总投资为 48985.58 万元，所需债券资金 30000 万元涉及常熟市天虹商场东北侧地块，该地块位于常熟市海虞北路 58 号。该地块土地权属为国有建设用地，不涉及抵押质押和查封等情况，规划用途为城镇住宅用地。		
必要性论证	根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2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）、《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）等文件，在当前房地产市场面临下行压力，新增建设用地供应缩减，建设用地总量管控日益趋紧的背景下，发行地方政府专项债券收回收购存量闲置土地，成为严控建设用地增量、优化存量资源配置、提升土地利用质量，助力存量闲置土地盘活的重要路径。发行土地储备专项债券是保障常熟市天虹商场东北侧地块土地储备业务有序推进的重要支撑，既能切实满足项目合理融资需求，更能助力优化常熟市国土空间开发布局、完善国土空间开发保护机制，推动地块土地资源资产高效配置与合理利用。通过对该地块低效用地进行收储，可有效实现“存量挖潜”，成功盘活区域存量土地资源，缓解当前建设用地紧张的矛盾；通过对收储后的地块实施再开发，能够促进土地集约节约利用，显著提升该地块的土地价值，助力增强经济社会发展的可持续性，同时建立起“收购—储备—供应”的良性循环机制，规范区域土地市场秩序，为土地市场健康发展奠定坚实基础。		
可行性论证	（1）该地块不涉及抵押质押和查封等情况，规划用途为城镇住宅用地。周边医疗、商业等配套设施齐全，交通区位较好，目前该地块是净地状态。 （2）常熟市土地储备中心严格遵循国土空间总体规划及控制性详细规划要求，立足城市长远发展全局，积极推进年度土地储备计划编制工作，已将该地块提纳入 2026 年度土地储备计划并启动实施。 （3）该项目总投资 48985.58 万元，其中通过专项债券的方式筹集 30000.00 万元，财政资金 18985.58 万元。地方政府通过多元化渠道统筹安排，确保收储成本资金到位，两者协同保障债务风险可控，形成“项目收益偿还+财政资金托底”的复合保障体系。		

公益性论证	常熟市天虹商场东北侧地块土地储备专项债券项目实施后，能够有效盘活该地块，推动低效用地再开发，进一步优化区域土地资源配臵，助力常熟市落实国土空间规划要求、推进城市更新改造，为城市高质量发展注入动力；通过对该地块进行收储再开发，可显著提升项目综合收益，经测算，依托科学规范的收储流程与市场化开发模式，同时，项目实施还将带动周边地产有序开发，全面改善地块周边面貌与生态环境，更好地满足周边居民对优质居住环境的改善需求，助力提升常熟市城市能级与综合竞争力。						
收益性论证	项目总投资 48985.58 万元，其中通过专项债券的方式筹集 30000.00 万元，财政资金 18985.58 万元。经测算，本期债券存续期内，项目预计可产生收益 50787.49 万元，收益覆盖本息倍数为 1.54，债券存续期间该项目收益能够保证债券正常的还本付息需要，可以实现项目收益和融资之间的平衡。						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		4.8986				
	财政资金	政府预算资金安排		1.8986			
		政府专项债券资金安排		3			
		其中：用作项目资本金					
						
	自筹资金	自有资金					
		市场化融资					
.....							
项目中长期目标	目标 1：有效盘活地块存量闲置土地、优化区域土地资源配臵，为地块整理、基础设施配套及前期开发提供稳定资金保障。 目标 2：规范土地供应、调节供需关系，稳定区域土地及房地产市场，提高土地集约节约利用效率，优化土地利用结构。						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	

	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
			组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
			措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	

	(10)	债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	100

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	

<p>资金匹配性</p>	<p>①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；</p>	<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>
<p>审核结果</p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>		<p>通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/></p>
<p>主管部门 审核意见</p>	<p>部门负责人:  部门: (盖章) </p>			
<p>绩效处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) </p>			
<p>分管处(科)室 审核意见</p>	<p>处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章) </p>			

附件 3



淮安市 2026 年江苏省政府新增土地储备 专项债券项目实施方案

项目 1：淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目

1、项目主要内容

项目拟对符合要求的新增土地储备项目进行收购，项目包含一宗地块，即灰厂地块，地块位于清江浦区西安路东侧、漕运西路南侧，面积 5.3345 公顷，地块规划用途为商业服务业设施、居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 26\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，总投资 24000 万元。经收购后，后期拟进行公开挂牌出让。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

专项债资金用于土地收储、平整和基础设施配套，直接带动工程建设、建材、机械等相关行业需求，刺激本地 GDP 增长。地块整理和临时管护需要劳动力，短期内可增加建筑、绿化、安保等岗位，缓解就业压力。

通过收储土地调节供应节奏，避免土地资源过度囤积或集中抛售，平抑市场波动。同时，将低效闲置土地转化为可开发用地，增加优质地块供给，满足产业发展和住房需求。

专项债以未来土地出让收益为还款来源，在不增加当期财政

赤字的前提下，为政府提供低成本资金（利率通常低于商业贷款），相比平台公司隐性债务，专项债纳入预算管理，透明度高，可减少地方债务无序扩张的风险。

本项目影响范围包括拟收购地块，主要涉及原用地单位的土地权益补偿及周边居民的居住环境。项目将重点做好原用地单位的协议谈判和合理补偿工作，同时关注周边居民对施工期环境影响的诉求，通过采取防尘降噪措施、优化施工时序等方式最大限度降低对居民生活的影响，确保各利益相关方的合法权益得到有效保障。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 24000 万元，拟发行专项债券融资 24000 万元。本期拟申请发行专项债券 24000 万元，债券期限 5 年。本项目建设周期为 3 个月，预计从 2026 年 4 月至 2026 年 6 月。

项目名称	发改委投资项目代码	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
			资本金			非资本金部分		
			②=④+⑤+⑥			③=⑦+⑧+⑨		
			已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目		24000					24000	

4、项目预期收益情况

债券存续期内预期收益 34556 万元，其中土地出让收入

34556 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 26400 万元，其中债务还本 24000 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 24000 万元），利息支出 2400 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 2400 万元）。项目收益覆盖倍数 1.31。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表			
2026年度			
项目名称	淮安市本级灰厂地块土地储备专项债项目	项目主管部门 (盖章)	淮安市自然资源和规划局
(预计) 开工时间	2026年4月	(预计) 完成时间	2026年12月
项目建设/运营 单位(盖章)	淮安市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	杨文祥 18932329130
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	项目拟对国有建设用地实施收购，涉及到一宗地块灰厂地块为企业因资金或经营原因无力开发且长期未动工的商业、住宅用地。用地面积为5.3345公顷。经收购后，后期拟进行公开挂牌出让		
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：</p> <ol style="list-style-type: none"> 《淮安市2026年度土地储备计划》； 2024年12月22日，国务院办公厅发布《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）； 2024年11月7日，自然资源部发布《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）； 2024年5月14日，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）。 2025年3月4日，自然资源部 财政部发布《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）。 <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：</p> <ol style="list-style-type: none"> 提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，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。 促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。 促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。 		
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目已纳入淮安市 2026 年度土地储备计划。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本次由淮安市申报的政府专项债券资金专项用于存量闲置土地储备，项目资金为专项债券资金。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目偿债测算均参考了周边类似项目经营水平，并综合考虑了一定的风险，项目自身收益可以覆盖还本付息，可以较好地保障债务清偿。偿债风险点主要包含：一是社会风险。项目涉及土地收储和开发，可能影响周边居民、企业和其他利益相关者的利益，信息不透明、沟通不畅等原因可能导致公众对土地收储的目的、用途等产生误解，引发负面舆论，造成不利影响；二是市场风险。土地市场波动、地价下跌或土地出让时间延迟，可能影响项目收益和偿债能力。</p>		
公益性论证	<p>(1) 本次募集的专项债券资金全部投向土地收储领域。项目的实施不仅解决土地资源低效利用问题，优化淮安市清江浦区土地资源配置，提高土地利用效率，为城市发展提供可持续的土地要素保障。同时，调节土地市场供应节奏，平衡供需关系，稳定地价和市场预期，促进房地产和土地市场健康平稳发展。另外，对收储地块进行基础设施完善、环境整治或功能升级，提升地块开发潜力，增强区域吸引力，为后续高质量出让奠定基础。再次，通过专项债融资推动土地储备工作，实现“土地增值—出让收益—债务偿还”的良性循环，补充地方财政收入，保障城市建设和公共服务投入。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体内容：本次募集的专项债券形成的公益性资本支出为存量闲置土地收储支出。</p>		

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 本次申请专项债券额度与 2026 年建设任务相匹配, 符合当年工程进度要求, 能够按时支付使用。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 项目收入为土地出让收入, 结合类似项目、统计公报及政府指导价等, 本着安全性、保守性的原则测算。项目收入及成本测算科学合理, 经测算, 项目自身收益可以覆盖还本付息。</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				2.4		
	财政资金	政府预算资金安排					
		政府专项债券资金安排				2.4	
		其中: 用作项目资本金					
	自筹资金	自有资金					
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	<p>目标 1: 通过发行再融资专项债, 将隐性债务置换成为地方政府专项债, 拉长债务期限, 降低利率, 减少利息支出, 缓解地方偿债压力, 逐步化解地方隐性债务, 实现地方财政的可持续发展, 让地方政府轻装上阵, 更好地发挥财政对经济社会发展的支持作用。</p> <p>目标 2: 提升土地价值, 增加政府财政收入, 保障土地储备专项债偿还能力。</p> <p>目标 3: 通过政府统一收储和供应, 可提升地块开发品质, 带动周边地价和房价的合理上涨。</p>						
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	
决策 (10)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作, 或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申报、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2		
		实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2	

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报，项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6.事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配,根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
主管部门 审核意见	部门负责:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

项目 2：淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目

1、项目主要内容

本项目拟对存量闲置土地实施收购，涉及到一宗地块大同路菜场地块（淮自然(浦)挂 2022 第 21 号）为企业因资金或经营原因无力开发且长期未动工的商业、住宅用地。用地面积为 1.1192 公顷。经收购后，后期拟进行公开挂牌出让。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

专项债资金用于土地收储、平整和基础设施配套，直接带动工程建设、建材、机械等相关行业需求，刺激本地 GDP 增长。地块整理和临时管护需要劳动力，短期内可增加建筑、绿化、安保等岗位，缓解就业压力。

通过收储闲置土地调节供应节奏，避免土地资源过度囤积或集中抛售，平抑市场波动。同时，将低效闲置土地转化为可开发用地，增加优质地块供给，满足产业发展和住房需求。

专项债以未来土地出让收益为还款来源，在不增加当期财政赤字的前提下，为政府提供低成本资金（利率通常低于商业贷款），相比平台公司隐性债务，专项债纳入预算管理，透明度高，可减少地方债务无序扩张的风险。

本项目影响范围包括拟收购地块，主要涉及原用地单位的土

地权益补偿及周边居民的居住环境。项目将重点做好原用地单位的协议谈判和合理补偿工作，同时关注周边居民对施工期环境影响的诉求，通过采取防尘降噪措施、优化施工时序等方式最大限度降低对居民生活的影响，确保各利益相关方的合法权益得到有效保障。

3、项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资约 17500 万元，拟发行专项债券融资 17500 万元。本期拟申请发行专项债券 17500 万元，债券期限 5 年。本项目建设周期为 6 个月，预计从 2026 年 4 月至 2026 年 9 月。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府 专项债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目	17500					17500	

4、项目预期收益情况

债券存续期内预期收益 23500 万元，其中土地出让收入 23500 万元。债券存续期内应付债务资金本息之和 19250 万元，

其中债务还本 17500 万元（其中偿还本批拟申请债券本金 17500 万元），利息支出 1750 万元（其中偿还本批拟申请债券利息 1750 万元）。项目收益覆盖倍数 1.22。

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026年度	
项目名称	淮安市清江浦区大同路菜场地块土地储备专项债项目
(预计) 开工时间	2026年4月
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市土地储备中心
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续
项目主管单位(盖章)	淮安市自然资源和规划局
(预计) 完成时间	2026年12月
项目负责人及联系电话	谢志鹏 18105237309
项目内容简介	项目拟对存量闲置土地实施收购，涉及到一宗地块大同路菜场地块（淮自然(浦)挂2022第21号）为企业因资金或经营原因无力开发且长期未动工的商业、住宅用地。用地面积为1.1192公顷。经收购后，后期拟进行公开挂牌出让。
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据：</p> <ol style="list-style-type: none"> 《淮安市2026年度土地储备计划》； 2024年12月22日，国务院办公厅发布《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）； 2024年11月7日，自然资源部发布《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）； 2024年5月14日，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）。 2025年3月4日，自然资源部 财政部发布《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）。 <p>(2) 项目实施产生的作用和意义：</p> <ol style="list-style-type: none"> 提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，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。 促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。 促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度：项目已纳入淮安市 2026 年度土地储备计划。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性：本次由淮安市申报的政府专项债资金专项用于存量闲置土地储备，项目资金为专项债券资金。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点：项目偿债测算均参考了周边类似项目经营水平，并综合考虑了一定的风险，项目自身收益可以覆盖还本付息，可以较好地保障债务清偿。偿债风险点主要包含：一是社会风险。项目涉及土地收储和开发，可能影响周边居民、企业和其他利益相关者的利益。信息不透明、沟通不畅等原因可能导致公众对土地收储的目的、用途等产生误解，引发负面舆论，造成不利影响；二是市场风险。土地市场波动、地价下跌或土地出让时间延迟，可能影响项目收益和偿债能力。</p>
公益性论证	<p>(1) 本次募集的专项债券资金全部投向土地储备领域。项目的实施不仅解决土地资源低效利用问题，优化淮安市清江浦区土地资源配置，提高土地利用效率，为城市发展提供可持续的土地要素保障。同时，调节土地市场供应节奏，平衡供需关系，稳定地价和市场预期，促进房地产和土地市场健康平稳发展。另外，对收储地块进行基础设施完善、环境整治或功能升级，提升地块开发潜力，增强区域吸引力，为后续高质量出让奠定基础。再次，通过专项债融资推动土地储备工作，实现“土地增值—出让收益—债务偿还”的良性循环，补充地方财政收入，保障城市建设和公共服务投入。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体内容：本次募集的专项债券形成的公益性资本支出为存量闲置土地收储支出。</p>

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性：本次申请专项债券额度与 2026 年建设任务相匹配，符合当年工程进度要求，能够按时支付使用。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性：项目收入为土地出让收入，结合类似项目、统计公报及政府指导价等，本着安全性、保守性的原则测算，项目收入及成本测算科学合理，经测算，项目自身收益可以覆盖还本付息。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.75			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.75		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1：通过发行再融资专项债，将隐性债务置换成为地方政府专项债，拉长债务期限，降低利率，减少利息支出，缓解地方偿债压力，逐步化解地方隐性债务，实现地方财政的可持续发展，让地方政府轻装上阵，更好地发挥财政对经济社会发展的支持作用。</p> <p>目标 2：提升土地价值，增加政府财政收入，保障土地储备专项债偿还能力。</p> <p>目标 3：通过政府统一收储和供应，可提升地块开发品质，带动周边地价和房价的合理上涨。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
		实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

内容 (30)	项目成熟度 (10)	组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
监管明确性		筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	98

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报，项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配,根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
审核结果		通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
主管部门 审核意见	 部门负责人: <u>徐</u> (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>陈</u> 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人: <u>王</u> 处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”;
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目预算的依据。

项目 3：淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目

1、项目主要内容

项目地块位于松园路北侧，竹园路西侧，土地面积为 5.8806 公顷，土地权属为国有建设用地，现状用途为居住用地，目前为待开发空地。淮安开发控股有限公司于 2014 年 1 月 6 日，与淮安市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号：3208012014CR0012，电子监管号：3208002014B00071)，取得项目地块国有建设用地使用权，土地面积 5.8806 公顷，土地用途商业、住宅用地，土地出让价款 10850 万元，约定动工时间为 2014 年 8 月 13 日。因企业无资金开发建设，地块至今未动工。2026 年 2 月，淮安市人民政府认定为闲置土地，并已纳入自然资源部土地市场动态监测与监管系统处置存量闲置土地清单与淮安市 2026 年度土地储备计划。

项目地块拟于 2031 年初供应，依据《淮安市南马厂工业集中区控制性详细规划》，地块可供应面积为 5.8806 公顷，土地规划用途为居住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，拟供地方式为挂牌。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益

在政府财政层面，通过加快土地收储开发、保障土地出让稳定流入，有效弥补财政收支缺口，以低成本长期资金优化债务结构，同时盘活存量闲置土地提升财政收益，并通过规范融资管理、严控隐性债务、专户专款专用降低财政风险；在房地产市场层面，保障住宅用地有序稳定供应，平抑地价房价波动，优先保障刚需改善用地缓解供需矛盾，通过熟地出让规范土地市场、提升出让效率、减少寻租空间，同时引导房企理性拿地，推动市场向稳健经营转型；在产业与经济层面，直接拉动固定资产投资，带动上下游产业发展并撬动社会资本放大投资效应，在建设、开发、物业等环节创造大量就业岗位，通过补偿与收益分配增加居民财产性收入，还能带动城市配套产业发展、盘活土地空间，助力城市经济从土地依赖向产业与服务驱动转型，实现稳增长、促转型、惠民生的综合效果。

（2）社会效益分析

民生保障上，通过扩大普通商品住房供给，有效满足中低收入群体、新市民和青年人的居住需求，同步配套教育、医疗、养老、交通等公共服务设施，优化社区生态与生活的环境，切实提升居民幸福感；城市发展上，推动城市更新与存量土地盘活，优化空间布局、促进集约发展，完善市政基础设施并提升城市综合承载能力，助力海绵城市、智慧城市建设，同时塑造高品质城市风貌，增强区域竞争力；社会治理上，有效化解土地权属、拆迁安置等历史遗留问题，维护社会稳定，以规范透明的管理提升政府

治理效能、优化营商环境，还能统筹城乡土地开发、推动公共服务均等化，促进城乡融合与共同富裕。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他 资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
淮安市经 开区南马 厂小区一 期地块土 地储备专 项债项目	19900	0	0	0	0	19900	0

4、项目预期收益情况

本项目收入来源于土地出让收入实现，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。本项目地块收储整理后，预计于2031年出让，根据拟出让

地块规划条件估算，预估土地出让总价为 26500 万元，本方案不计提政策性土地出让成本，即可用于还本付息的土地出让金收益为 26500 万元。

本项目 19900 万元专项债券拟全部在 2026 年发行，发行期限 5 年，债券利率按 2.0% 计算。经测算，本项目全部专项债券存续期内，项目经营活动累计产生的可用于还本付息的净现金流为 26500 万元，专项债券本息合计为 21890 万元，该项目资金覆盖率 1.21 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

5、事前绩效评估申报表

附件3

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026年度	
项目名称	淮安市经开区南马厂小区一期地块土地储备专项债项目
(预计) 开工时间	2026年4月
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市土地储备中心
项目主管部门(盖章)	淮安市自然资源和规划局
(预计) 完成时间	2026年12月
项目负责人及联系电话	杨勇 13770360992
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续
项目内容简介	项目拟对存量闲置土地实施收购, 涉及到一宗地块南马厂小区一期地块为企业因资金或经营原因无力开发且长期未动工的商业、住宅用地, 用地面积为5.8806公顷, 经收购后, 后期拟进行公开挂牌出让
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据:</p> <ol style="list-style-type: none"> 《淮安市2026年度土地储备计划》; 2024年12月22日, 国务院办公厅发布《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); 2024年11月7日, 自然资源部发布《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); 2024年5月14日, 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); 2025年3月4日, 自然资源部 财政部发布《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)。 <p>(2) 项目实施产生的作用和意义:</p> <ol style="list-style-type: none"> 提供稳定的资金来源: 为土地储备工作提供了稳定的资金来源, 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。 促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施: 有了稳定的资金支持, 能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备, 保障土地供应与城市发展的需求相匹配, 推动城市的有序建设和发展。 促进城市基础设施建设和经济发展: 项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中, 完善基础设施能够提升土地价值, 吸引投资和项目落地, 进而推动地方经济的发展。
可行性论证	<p>(1) 项目投资合规性与项目成熟度: 项目已纳入淮安市2026年度土地储备计划。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性: 本次由淮安市申报的政府专项债资金专项用于存量闲置土地储备, 项目资金为专项债券资金。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点: 项目偿债测算均参考了周边类似项目经营水平, 并综合考虑了一定的风险, 项目自身收益可以覆盖还本付息, 可以较好地保障债务清偿。偿债风险点主要包含: 一是社会风险。项目涉及土地收储和开发, 可能影响周边居民、企业和其他利益相关者的利益, 信息不透明、沟通不畅等原因可能导致公众对土地收储的目的、用途等产生误解, 引发负面舆论, 造成不利影响; 二是市场风险。土地市场波动、地价下跌或土地出让时间延迟, 可能影响项目收益和偿债能力。</p>
公益性论证	<p>(1) 本次募集的专项债券资金全部投向土地存储领域, 项目的实施不仅解决土地资源低效利用问题, 优化淮安市经开区土地资源, 提高土地利用效率, 为城市发展提供可持续的土地要素保障。同时, 调节土地市场供应节奏, 平衡供需关系, 稳定地价和市场预期, 促进房地产和土地市场健康平稳发展。另外, 对收储地块进行基础设施完善、环境整治或功能升级, 提升地块开发潜力, 增强区域吸引力, 为后续高质量出让奠定基础。再次, 通过专项债融资推动土地储备工作, 实现“土地增值—出让收益—债务偿还”的良性循环, 补充地方财政收入, 保障城市建设和公共服务投入。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体内容: 本次募集的专项债券形成的公益性资本支出为存量闲置土地收储支出。</p>

收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性: 本次申请专项债券额度与 2026 年建设任务相匹配, 符合当年工程进度要求, 能够按时支付使用。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性: 项目收入为土地出让收入, 结合类似项目, 统计公报及政府指导价等, 本着安全性、保守性的原则测算, 项目收入及成本测算科学合理, 经测算, 项目自身收益可以覆盖还本付息。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.99			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	1.99			
		其中: 用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>目标 1: 通过发行再融资专项债, 将隐性债务置换成为地方政府专项债, 拉长债务期限, 降低利率, 减少利息支出, 缓解地方偿债压力, 逐步化解地方隐性债务, 实现地方财政的可持续发展, 让地方政府轻装上阵, 更好地发挥财政对经济社会发展的支持作用。</p> <p>目标 2: 提升土地价值, 增加政府财政收入, 保障土地储备专项债偿还能力。</p> <p>目标 3: 通过政府统一收储和供应, 可提升地块开发品质, 带动周边地价和房价的合理上涨。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	4
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容	项目成熟度	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2

(30)	(10)	措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报，项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

附件4

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理,风险是否可控;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整,是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关,设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标,是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行,投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标,政府债券资金是否过高或过低,绩效目标设定是否过高或过低;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
审核结果		通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
主管部门 审核意见	 部门负责人:  (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”。
2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。



项目 4：淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目

1、项目主要内容

本项目包含 2 个地块。春晖路南侧，昆仑路西侧地块，位于春晖路南侧，昆仑路西侧，土地面积为 2.8252 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。郭桥路南侧、楚盐路西侧地块可供应面积为 1.7610 公顷，地块规划用途为商住用地， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。项目总投资 9100 万元

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

项目总投资 9100 万元，通过收回市场闲置国有土地，解决土地资源低效利用问题，优化淮安市土地资源配置，提高土地利用效率，为城市发展提供可持续的土地要素保障。通过收储和改造闲置地块，调节土地市场供应节奏，平衡供需关系，稳定地价和市场预期，促进房地产和土地市场健康平稳发展。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目计划总投资 9100 万元，其中通过发行专项债券筹集 7900 万元，财政资金配套 1200 万元。项目于 2026 年 4 月正式启动，计划于 2026 年 12 月完成收储。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
淮安市工业园区春晖路南侧,昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目	9100			1200		7900	

4、项目预期收益情况

项目收入来源于项目地块出让金收入,预计供地时间为2031年底,可出让土地为商住用地,可出让面积4.5862公顷,淮安市土地储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素,对项目地块预期市场价格进行评估,评估总价为10700万元。本项目以该地块评估市场价格作为项目地块拟出让收入,本项目收益情况如下:

序号	年份	预计项目运营 收入	运营成本	净收益	债券还本支出	债券付息支出
1	2027					158
2	2028					158
3	2029					158
4	2030					158
5	2031	10700		10700	7900	158
	合计	10700	0	10700	7900	790

(2) 资金平衡情况

通过以上计算，项目全部债务存续期内，可累计实现收益10700万元，收益覆盖率为1.23倍。

5、事前绩效评估申报表

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目		项目主管部门 (盖章)	淮安市自然资源和规划局
(预计)开工时间	2026 年 4 月	(预计)完成时间	2026 年 12 月	
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市土地储备中心	项目负责人及联系电话	王加策 18252345378	
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续			
项目内容简介	本项目包含 2 个地块。春晖路南侧，昆仑路西侧地块，位于春晖路南侧，昆仑路西侧，土地面积为 2.8252 公顷，土地规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，拟供地方式为挂牌。郭桥路南侧、楚盐路西侧地块可供面积为 1.7610 公顷，土地规划用途为商住用地，1.0<容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，拟供地方式为挂牌。			
必要性论证	(1) 土地现状为待开发用地，产权清晰，符合《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)和《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》(苏自然资函〔2025〕207号)中规定的收购条件； (2) 通过收储闲置土地调节供应节奏，避免土地资源过度囤积或集中抛售，平抑市场波动。同时，将低效闲置土地转化为可开发用地，增加优质地块供给，满足产业发展和住房需求			
可行性论证	(1) 淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目收储方案及储备计划等相关材料已经淮安市人民政府批复同意。 (2) 淮安市工业园区春晖路南侧，昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目的资金将全部通过土地储备专项债券解决。债券期限 5 年，到期一次性取得收益，与地块整理、出让周期匹配，流动性风险低，资金来源及还款均有保障。			

公益性论证	<p>(1)专项债券资金投入领域及建设内容:项目投向领域为土地储备-收购存量闲置土地领域,资金用途收回收购存量闲置土地。</p> <p>(2)本期专项债券用于项目收购存量闲置土地,最终全部形成淮安市工业园区春晖路南侧、昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目的基本支出。</p>					
收益性论证	<p>(1)淮安市工业园区春晖路南侧,昆仑路西侧地块和郭桥路南侧、楚盐路西侧地块土地储备专项债项目的资金计划总投资9100万元,其中通过发行专项债券筹集7900万元,财政资金配套1200万元;</p> <p>(2)淮安市土地储备中心委托土地估价机构根据项目地块规划条件、使用年期等因素,对项目地块预期市场价格进行评估,评估总价为10700万元,收益覆盖倍数1.23倍;</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		0.91			
	财政资金	政府预算资金安排		0.12		
		政府专项债券资金安排		0.79		
		其中:用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>目标1:优化土地资源配置,提升土地利用效率</p> <p>目标2:稳定地方财政收入来源,推动区域经济高质量发展</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2

		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段, 是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2

		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科) 室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能够实现收益与融资自求平衡;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	 部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	 处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

项目 5：淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目实施方案

1、项目主要内容

2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块，分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中：淮安区博里北斗路北侧地块，位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路北侧、安居路东侧；拟收储面积：3.3516 公顷（50.27 亩）；淮安区国道 233 东侧地块，项目地址：淮安区海棠大道北侧、国道 233 东侧；拟收储面积：1.6208 公顷（24.31 亩）；项目总投资 3.44 亿元。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益

项目实施后，通过土地出让获取政府性基金收入，实现债券本息的按时偿还，并产生一定的盈余资金，为城市建设和发展提供持续的资金支持。同时，土地储备项目带动相关产业发展，促进区域经济增长，增加地方财政收入，形成良性循环的经济发展模式。

（2）社会效益

通过淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块专项债项目的实施，优化城市空间

布局，完善城市基础设施和公共服务设施，提升城市综合承载能力和吸引力，有利于改善城市人居环境，提高居民生活质量，增强人民群众对城市发展的认同感和满意度。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目计划总投资约 34400 万元，项目计划 2026 年 12 月前完成。2026 年计划投入资金 34400 万元，本次首次申请专项债券 34400 万元，项目无其他融资情况。

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目	34400	0	0	0	0	34400	0

4、项目预期收益情况

淮安区博里北斗路北侧地块，土地拟使用债券资金规模为 10150 万元，该地块预计出让底价 13398 万元；淮安区国道 233 东侧地块，土地拟使用债券资金规模为 24250 万元，该地块预计出让底价 32010 万元。

土地储备专项债收储项目计划 2026 年度申请 34400 万元，期限 5 年。债券利率按 2% 计算，则债券存续期内应付债务资金本息之和 37840 万元，其中债务还本 34400 万元，利息支出 3440 万元，项目总收益 45408 万元，本息偿付保障倍数为 1.20。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块项目	项目主管部门 (盖章)	淮安市自然资源和规划局淮安分局
(预计)开工时间	2026 年 1 月	(预计)完成时间	2026 年 12 月
项目建设/运营单位(盖章)	淮安市淮安区土地交易中心 (淮安市淮安区土地储备中心)	项目负责人及联系电话	王宝国 18936535902
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	2026 年度淮安区土地储备专项债券项目共包含两个地块，分别为淮安区博里北斗路北侧地块、淮安区国道 233 东侧地块。其中：淮安区博里北斗路北侧地块，位于淮安区博里镇紫荆路南侧、北斗路东侧、安居路东侧；拟收储面积：3.3516 公顷（50.27 亩）；淮安区国道 233 东侧地块，项目地址：淮安区海棠大道北侧、国道 233 东侧；拟收储面积：1.6208 公顷（24.31 亩）；项目总投资 3.44 亿元。		
必要性论证	<p>1、保障城市建设资金需求</p> <p>土地储备专项债券项目旨在为土地收储工作提供资金支持，推动城市建设与经济发展。城市建设涉及众多领域，包括道路、桥梁、给排水等基础设施建设，学校、医院、文化场馆等公共服务设施建设。这些项目的实施需要大量土地作为支撑，而土地储备工作前期需要投入巨额资金用于土地征收、拆迁补偿、土地平整等。发行土地储备专项债券可以用于项目储备过程中发生的征地和拆迁补偿费用、前期土地开发费用等与土地储备有关的支出，能够有效弥补资金缺口，确保城市建设项目按时推进，提升城市综合承载能力。</p> <p>2、规范土地市场秩序</p> <p>过去，土地储备资金来源较为分散，部分地区存在违规融资、资金使用不规范等问题，不仅增加了地方政府债务风险，也扰乱了土地市场秩序。土地储备专项债券的发行，要求项目必须严格按照相关规定进行立项、审批和实施，资金使用受到严格监管，有助于规范土地储备行为，杜绝违规操作，使土地市场交易更加透明、公平、有序，促进土地市场健康发展。</p> <p>3、优化土地资源配置</p> <p>通过土地储备专项债券项目，政府能够有针对性地针对城市低效用地、闲置土地进行收储和再开发，将土地资源向重点产业、民生项目和基础设施建设领域倾斜。这有助于提高土地利用效率，实现土地资源的优化配置，避免土地资源的浪费和不合理开发，推动城市可持续发展。</p>		

可行性论证	<p>土地出让收入是地方政府性基金预算的核心组成部分。专项债支持的储备项目通过提升土地价值、缩短供地周期、可显著增加土地出让收益、保障偿债能力。本项目地块通过债券融资推动淮安区土地储备工作，再以土地出让收益偿还债券本息，确保土地储备项目在财务上的可持续性；预期成果：整理后地块挂牌出让，出让金收益覆盖专项债本息，形成“收储—整理—出让—偿债”资金闭环。优化城市功能布局，促进房地产市场回稳，改善居民生活条件，推动区域经济发展。</p>					
公益性论证	<p>本项目的实施能够为淮安区进行土地储备和城市建设提供有力的资金保障，也是稳定房地产市场、促进经济发展的关键金融工具，实现经济、社会和城市建设的协调发展，推动经济高质量发展和城市可持续发展。</p>					
收益性论证	<p>淮安区博里北斗路北侧地块，土地拟使用债券资金规模为 10150 万元，该地块预计出让底价 13398 万元；淮安区国道 233 东侧地块，土地拟使用债券资金规模为 24250 万元，该地块预计出让底价 32010 万元。</p> <p>土地储备专项债收储项目计划 2026 年度申请 34400 万元，期限 5 年。债券利率按 2% 计算，则债券存续期内应付债务资金本息之和 37840 万元，其中债务还本 34400 万元，利息支出 3440 万元，项目总收益 45408 万元，本息偿付保障倍数为 1.20</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		3.44			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		3.44		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>通过淮安区土地储备专项债收购淮安区博里北斗路北侧地块和淮安区国道 233 东侧地块专项债项目及未来多个专项债券项目的实施，优化城市土地供应结构，提高土地利用效率，为城市建设和经济发展提供稳定的土地资源保障。推动城市产业升级和转型发展，促进新兴产业集聚，提升城市经济实力和竞争力。完善城市功能，提升城市品质，打造宜居、宜业、宜游的现代化城市，实现城市可持续发展目标。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分

决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5	
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请必要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100		

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益能否实现收益与融资自求平衡；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
审核结果		通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	

主管部门 审核意见	部门负责人  (盖章) 
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室 (盖章) 
分管处(科)室 审核意见	处(科)室 (盖章)   (盖章)

项目 6：淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目

1、项目主要内容

本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积 3.4324 公顷(51.49 亩)，土地用途为居住用地，项目总投资 22700 万元。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益

1、改善宏观市场与调控效益

回购企业闲置土地，不仅缓解了财政压力，也帮助企业盘活资产，实现了“政企双赢”。同时，通过收储闲置土地，减少潜在供应，改善市场关系，释放积极信号，助力房地产市场与宏观经济稳定。

2、促进区域经济可持续发展

土地储备项目能整合更多资源，推动片区综合开发，并通过市场化出让，产生稳定的土地出让收入。同时，土地资源的科学规划与合理利用，有助于提升区域土地价值和财政收入的长期稳定性。

3、支持城市更新与基础设施建设

土地储备专项债常与城市更新、交通基础设施等项目协同。既支持了基础设施建设，又提升了土地集约利用水平，实现了基础设施建设与土地增值的良性互动，加快土地供应节奏，优化土

地市场供需结构，为招商引资和产业落地提供保障。

(2) 社会效益

1、推动城市规划与发展

项目将位于城区的闲置土地收回重新开发，使城市功能分区更加明确，提高城市土地利用效率，优化城市空间结构，同时，带动周边地区的发展，提升城市的整体形象和承载能力。

2、促进土地资源合理配置

能够优化土地供应结构，优先保障基础设施、公共服务设施、保障性住房等民生项目以及重点产业项目的用地需求，推动城市功能完善和产业升级。

3、保障民生与社会稳定

有助于增加保障性住房的供给量，解决中低收入群体的住房困难问题，促进社会公平与和谐稳定，通过对老旧城区和棚户区进行改造，改善居民的居住条件和生活环境，同时消除一些安全隐患，提升居民的幸福感和满意度。

(3) 生态效益

对工业废弃地、污染地块进行生态治理，消除环境隐患，提升区域生态价值，有利于污染土地修复。储备土地中预留公园、绿道等生态用地，优化城市人居环境，绿地与公共空间规划。提升低碳城市导向，通过土地储备引导产业绿色升级，如新能源园区、低碳社区建设。

3、项目资金投入计划及建设计划

项目预计 2026 年 10 月完成收储，计划于 2031 年重新挂牌出让。项目总投资 22700 万元，其中：申请 2026 年土地储备专项债券 20200 万元，区级财政配套 2500 万元。

项目名称	项目总投资 (万元) ① =②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目	22700			2500		20200	

4、项目预期收益情况

淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目地块，规划用途为商业用地、居住用地（可配建不大于建筑面积 5%的商业），发债周期为 5 年，目前地块评估价格为 22791.14 万元。结合国民经济发展情况、淮安市土地交易市场分析，本次预计地价逐年增长，每年增幅约 5.38%，预计 2031 年土地出让收入 29622 万元。

年利率按 2% 预估，项目全部债务存续期内的本息合计支出 22220 万元，利息覆盖倍数测算如下表：

淮阴区 2026 年度土地储备专项债收储项目资金平衡方案（单位：万元）



项目名称	全部债务存续期内预期收益①	全部债务存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
淮阴区2026年度土地储备专项债收储项目	29622	22220	1.33

5、事前绩效评估申报

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026年度

项目名称	淮阴区2026年度土地储备专项债收储项目	项目主管部门 (盖章)	淮安市自然资源和规划局 淮阴分局
(预计) 开工时间	2026年11月	(预计) 完成时间	2026年10月
项目建设/运营单位 (盖章)	淮阴区土地储备开发中心	项目负责人及联系电话	刘加兴 13382305777
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	本项目位于淮阴区香港路东侧、九江路南侧，拟收储面积3.4324公顷（51.49亩），土地用途为居住用地，项目总投资22700万元。		
必要性论证	<p>1. 落实国家政策，盘活存量土地资源：项目是贯彻落实《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）等一系列国家关于盘活存量闲置土地政策的重要举措。该地块属于“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地”，是符合专项债申报条件的存量闲置土地。项目实施有利于将闲置土地资源重新纳入有效供给，实现土地资源的优化配置和高效利用。</p> <p>2. 补充城市建设资金，规范融资渠道：传统的土地储备资金来源有限，难以满足持续性需求。发行土地储备专项债券，能够为土地收储工作提供规范、稳定的资金支持，有效弥补财政资金缺口，保障城市建设项目顺利推进。同时，专项债券资金使用受到严格监管，有助于杜绝违规融资，规范土地储备行为和土地市场秩序。</p> <p>3. 保障土地有效供给，服务经济发展与民生改善：有助于增加区域住房供应，推动房地产及相关产业发展，创造就业，促进经济增长。同时，土地储备为后续可能配建的公共服务设施（如社区、养老、卫生服务用房等）提供空间载体，有利于完善城市功能，改善人居环境，提升民生福祉。</p> <p>4. 增强政府调控能力，促进市场平稳健康发展：通过专项债券项目对存量闲置土地进行收储，使政府能够更主动地根据市场需求调节土地供应节奏和规模，平抑土地市场波动，避免资源浪费，促进房地产市场与区域经济平稳健康发展。</p>		
可行性论证	<p>1. 政策依据充分，方案设计合规：项目严格依据国家及省、市关于运用地方政府专项债券支持土地储备的最新政策文件（如自然资发〔2024〕242号、自然资发〔2025〕45号，苏自然资函〔2025〕207号等）进行设计，实施方案明确项目属于政策鼓励的存量闲置土地盘活范围，并遵循了“就低确定收地基础价格”、集体决策、协商公示等规范流程，整体方案合规性强。</p> <p>2. 产权清晰，现状条件成熟：项目地块（淮阴区香港路东侧地块）四至范围明确，面积3.4324公顷，地块“他项权利状况”为无抵押、质押、查封，产权清晰。现状地上建筑物及构筑物已完全拆除，为“净地”状态，无需再进行拆迁，极大降低了实施难度和复杂性，项目成熟度高。</p> <p>3. 规划条件明确，开发路径清晰：地块已取得明确的建设用地规划条件（淮自然资条字第320800202320044号），容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等各项技术经济指标均已确定，配套设施要求详尽，为后续的土地价值评估、收储成本测算以及未来出让开发提供了法定依据和清晰指引。</p> <p>4. 资金测算与收益可实现平衡，风险可控： (1) 投资估算明确：项目总收储成本确定为22700万元，其中申请2026年专项债券20200万元，区级财政配套2500万元，资金筹措方案具体。 (2) 融资收益平衡：项目自身产生的收益可覆盖债务本息，实现了项目层面的融资与收益平衡，符合专项债券发行核心要求。 (3) 风险应对有策：方案识别了市场、资金、舆情等主要风险，并提出了相应的管理策略和应对措施，如审慎评估地价、分散地块风险、规范资金管理、建立舆情监控体系等，风险管理框架较为完整。</p> <p>5. 组织实施有保障：项目制定了详细的时序安排，从项目准备、材料申报、债券审核发行到资金使用与监管，各环节职责与时间节点明确，为项目顺利实施提供了组织和管理保障。</p>		

 						
公益性论证	<p>项目直接目标是盘活存量闲置土地资源，这并非以营利为唯一目的，而是为了解决土地资源浪费问题，促进土地节约集约利用，服务于城市总体规划 and 可持续发展这一公共目标。</p> <p>1、经济公益：盘活闲置资产，防止资源浪费，提升土地利用效率，为地方经济注入活力，创造税收和就业机会。</p> <p>2、社会公益：通过增加住房和配套服务供给，改善人居环境，响应“民生七有”需求，增强人民群众的获得感、幸福感与安全感。</p> <p>3、环境公益：项目实施注重生态环境保护 and 修复，规划中明确绿化率、海绵城市、绿色建筑等要求，有助于改善城市生态环境质量。</p> <p>4、治理公益：规范闲置土地处置，优化土地市场秩序，增强政府公共资源配置能力和宏观调控有效性，提升城市治理水平。</p>					
收益性论证	<p>本项目全部债务存续期内主要收入为国有土地使用权出让收入。全部债务存续期内预期土地出让收益为29622万元，2026年计划发行土地储备专项债券20200万元，还本付息合计22220万元，偿债备付率为1.33，可以实现融资平衡。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.27			
	财政资金	政府预算资金安排	0.25			
		政府专项债券资金安排	2.02			
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	其他财政资金				
		自有资金				
市场化融资						
					
项目中长期目标	<p>优化城市土地供应结构，提高土地利用效率，为城市建设和经济发展提供稳定的土地资源保障。推动城市产业升级和转型发展，促进新兴产业集聚，提升城市经济实力和竞争力。完善城市功能，提升城市品质，打造宜居、宜业、宜游的现代化城市，实现城市可持续发展目标。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	



内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益 匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
	总分					100

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据充分; ②决策过程规范;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件具备; ②实施计划合理,风险可控;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目符合专项债券资金支持领域; ②专项债券资金能够形成公益性资本支出;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身能够产生收益; ②项目收益能够实现收益与融资自求平衡;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	按项目实施内容和资金用途细化量化指标,按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值经过论证和合理测算,符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据可以获取;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目投资资金来源合规、可行,专项债券资金支持对象、范围、实施内容等明确且合规可行,投入经济; ②政府债券资金与绩效目标匹配	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
审核结果		通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
主管部门审核意见	部门负责人: <u>丁玲</u> 部门: (盖章) 			
绩效处(科)室审核意见	 处(科)室负责人: <u>李如</u> 处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室审核意见	处(科)室负责人: <u>丁玲</u> 处(科)室: (盖章) 			

注:1、每项审核内容均通过,则审核结果为“通过”,其中有一项审核内容不通过,则审核结果为“不通过”。

2、以上审核全部通过后,此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目的依据。

项目 7：洪泽区 2026 年度土地储备专项债收储项目

1、项目主要内容

本项目淮宝路南侧、南海路东侧地块：该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位条件优越。地块周边教育、医疗资源富集，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积 3.84 公顷（38400 平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率 1.0-2.2，建筑限高 60 米。项目总投资 12000 万元。本次项目拟储备以上一块二类居住用地，该地块为存量闲置土地。

特此承诺如下：本项目建设内容中不涉及楼堂馆所。

2、项目经济社会效益分析

通过本次项目的实施，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，减少洪泽区市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目计划总投资 12000 万元，计划 2026 年 2 月开始实施土地储备工作，计划 2026 年 12 月 31 日前完成。2026 年投入资金 12000 万元。项目本次申请专项债券 12000 万元，项目无其他融资情况。

项目名称	项目总投资 (万元)①= ②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方 政府专项 债券资金 金额④	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑤	其他资 本金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨
洪泽区 2026年 度土地 储备专 项债收 储项目	12000					12000	


4、项目预期收益情况

项目土地出让收入：淮宝路南側、南海路東側地塊，該地塊位於洪澤區城東單元核心發展區域，北臨城市主幹道淮寶路，西接南海路，區位條件優越。地塊周邊教育、醫療資源富集，臨近匯景醫院、漢開中學、職業技術學校、外國語學院、縣中等重要公共設施。地塊面積 57.6 畝（38400 平方米），規劃用途為二類城鎮住宅用地（普通商品住房），收儲價約 208.33 萬元/畝，共計 12000 萬元，根據平均每年約 6.83% 增幅計算，預計 2031 年土地出让價約 279.5 萬元/畝，共計 16100 萬元。

地塊名稱	出讓面積 (畝)	規劃用途	預計出讓單價 (萬元/畝)	預計出讓總收 入(萬元)
淮寶路南側、南海 路東側地塊	57.6	二類城鎮住宅用地 (1.0<容積率≤2.2)	279.5	16100

本项目专项债券 2026 年度发行 12000 万元，发行期限 5 年，到期一次性还本，债券利率按 2% 计算，则债券存续期（2026 年—2031 年）内应付债务资金本息之和 13200 万元，其中债务还本 12000 万元，利息支出 1200 万元，项目总收益 16100 万元，项目整体收益覆盖倍数 1.22。

5、事前绩效评估申报表



江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026年度

项目名称	洪泽区2026年度土地储备专项 债收储项目	项目主管部门 (盖章)	淮安市自然资源和规划局洪泽分局			
(预计)开工时间	2026年2月	(预计)完成时间	2026年12月			
项目建设/运营 单位(盖章)	淮安市洪泽区土地储备中心	项目负责人及 联系电话	周宗骥 13915153763			
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续					
项目内容简介	淮宝路南侧、南海路东侧地块；该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位优势明显。地块周边教育、医疗资源丰富，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积3.84公顷（38400平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），规划容积率1.0-2.2，建筑限高60米。本项目土地储备收储基础价格为12000万元。					
必要性论证	<p>(1) 项目申请设立的依据： 《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 关于印发《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）》的通知 苏自然资函〔2025〕207号；</p> <p>(2) 项目实施产生的作用和意义： 通过本次项目的实施，运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是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资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。本项目聚焦“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地”，精准匹配政策支持范围。</p>					
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度： 项目实施严格按照依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）第一条的规定，聚焦“企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地”，涉及的两块存量闲置土地，地块均无抵押、查封等情况，符合《江苏省自然资源厅2025年专项债券申报指引》明确的存量闲置土地项目申报条件。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性： 本项目总投资为12000万元，其中拟申请本期专项债券12000万元，资金能够足额到位。</p> <p>(3) 项目偿债计划可行性和偿债风险点： 本期专项债5年，本次申请债券金额12000万元，项目还款来源为项目土地出让金，按照2%年利率估算，项目收益覆盖倍数为1.22，自身风险较小。</p>					
公益性论证	<p>(1) 专项债券资金投向领域及建设内容： 项目专项债券资金仅用于土地回购，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。</p> <p>(2) 专项债券资金形成的公益性资本支出具体包括哪些： 项目无公益性资本支持内容。</p>					
收益性论证	<p>(1) 专项债券资金需求合理性： 合规性：严格遵守了土地储备专项债券“融资规模不得超过成本性支出”和“就低确定基础价格”的核心监管原则。 审慎性：资金需求基于经审计的实际成本和审慎的市场评估价值，并采取两者低值，体现了风险控制。 匹配性：债券规模与项目审慎确定的土地储备总成本相匹配，融资结构总体可行。</p> <p>(2) 项目自身收入、成本、收益预测合理性： 淮宝路南侧、南海路东侧地块；该地块位于洪泽区城东单元核心发展区域，北临城市主干道淮宝路，西接南海路，区位优势明显。地块周边教育、医疗资源丰富，临近汇景医院、汉开中学、职业技术学校、外国语学院、县中等重要公共设施。地块面积57.6亩（38400平方米），规划用途为二类城镇住宅用地（普通商品住房），收储价约208.33万元/亩，共计12000万元，根据平均每年约6.83%增幅计算，预计2031年土地出让价约279.5万元/亩，共计16100万元。专项债按照年利率按2%计算，债券存续期内（2026年—2031年）本息合计13200万元，项目收益覆盖倍数1.22，符合相关项目收益平衡要求。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.2			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	1.2			
		其中：用作项目资本金				
	自筹资金	自有资金				
市场化融资						
项目中长期目标	<p>目标1：2026年内完成地块收储工作，收储完成率100%。 目标2：2031年前实现再出让，土地出让金到账不小于16100万元，实现项目收益平衡，拉动区域开发投资，优化城市功能布局，化解闲置土地矛盾。</p>					
一级指标 (参考指标)	二级指标 (参考指标)	三级指标 (参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分

决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	5
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	100

说明：此表一式3份，由财政部门指导项目主管部门和项目单位填报。项目单位根据项目主管部门和财政部门要求提供相关证明材料。

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门 审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室 审核	分管处(科)室 审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分; ②决策过程是否规范;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备; ②实施计划是否合理, 风险是否可控;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域; ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益; ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整, 是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值; ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关, 设置是否全面且规范; ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标, 是否按立项必要性设置了核心绩效指标;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算, 符合行业正常水平或事业发展规律; ②数据是否可以获取;	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行, 专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行, 投入是否经济; ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标, 政府债券资金是否过高或过低, 绩效目标设定是否过高或过低;	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
审核结果		通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
主管部门 审核意见	部门负责人:  部门: (盖章)			
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:  处(科)室: (盖章)			

注: 1、每项审核内容均通过, 则审核结果为“通过”, 其中有一项审核内容不通过, 则审核结果为“不通过”;
2、以上审核全部通过后, 此表交财政部门政府债务管理主管处(科)室作为是否纳入专项债券项目库的依据。

盐城市区 2026 年江苏省政府新增 土地储备专项债券项目项目实施方案

本次申请盐城市区 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目为天山路东、清河路北侧地块等 10 个项目，本期申请债券资金金额 9.88 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

项目 1：天山路东、清河路北侧地块

1、项目主要内容

(1) 地块基本情况

天山路东、清河路北侧地块土地储备专项债项目类型为收回收购存量土地项目，涉及一宗地块，土地面积共 1.68 公顷，为天山路东、清河路北侧地块，地块编号为 320902DK0001，地块标识码为 3209022026R000051，位于天山路东、清河路北侧地块，总用地面积 1.68 公顷。

(2) 土地现状

上述地块已列入收储范围，目前为净地。

(3) 收储成本

根据《关于请求批准实施盐城市区 2026 年度土地储备专项债券收回收购存量闲置土地项目收储价格的请示》（盐自然资发〔2026〕62 号），天山路东、清河路北侧地块，收回面积 16800 平方米，收回土地补偿基础价格为 7306.32 万元，基础价格下调幅度为 11%，拟确定收储补偿总价为 6500 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1511 单元控制性详细规划》项目地块用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
天山东、清河路北侧地块	天山东、清河路北侧地块	商业用地	1.68	1.68
合计			1.68	1.68

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

项目以存量土地收储与出让为核心，通过科学的融资规划与收益测算，实现了“成本可控、收益稳定、多方赋能”的经济目标，为区域经济高质量发展提供坚实支撑。

①实现融资自求平衡，保障财政稳健运行

项目通过 5 年期专项债券融资，以土地出让收入作为核心偿债来源，扣除收储成本、债券利息及政策性计提后，预期收益能覆盖债券本息，完全实现“项目收益自平衡”。土地出让后不仅能足额偿还债券本息，还将形成政府性基金收入盈余，为地方财政补充稳定资金，助力缓解财政收支压力，保障财政运行稳健性。

②盘活存量闲置资产，提升土地利用效率

项目针对企业无力开发、已供应未动工的存量商业用地进行

收储，有效盘活低效闲置土地资源，避免土地长期闲置造成的资源浪费。通过标准化整理与规划优化，使地块达到合规出让条件，显著提升土地资产价值，实现土地资源的集约化、高效化利用，为城市土地资产保值增值提供典型范例。

③降低融资成本，优化资金配置效率

项目以 1.85% 的年利率发行专项债券，融资成本显著低于商业银行同期贷款利率，有效降低了土地收储的财务成本。同时，专项债券资金定向用于地块收购，资金使用精准聚焦，避免了传统融资渠道的资金闲置问题，提升了财政资金与社会资本的配置效率，为同类存量土地盘活项目提供了低成本融资示范。

④带动产业链投资，激发经济增长活力

地块完成收储并出让后，将直接带动商业开发、建筑施工、建材供应等上下游产业投资，创造多元经济产出。同时，商业用地的后续开发运营将形成持续的经营收入、税收贡献，进一步激活区域经济活力，拉动就业增长，形成“土地收储 — 开发建设 — 产业赋能”的经济增长链条。

⑤稳定市场预期，促进房地产市场平稳发展

项目作为专项债券支持的存量土地盘活项目，通过规范的收储与有序出让，有效优化了区域土地市场供求结构，减少市场存量闲置土地规模，稳定了地价与市场预期。同时，为商业地产市场提供优质合规的开发用地，助力房地产市场止跌回稳，推动土地市场与房地产市场协同健康发展。

（2）社会效益分析

项目紧扣城市发展与民生需求，在政策落地、城市功能、民生改善等方面发挥重要作用，社会效益覆盖面广、辐射性强，契合新型城镇化发展的核心要求。

①落实国家政策导向，形成示范引领效应

项目严格遵循《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》《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》等国家政策要求，成功探索了“专项债券 + 存量土地盘活”的实践模式。其规范化的实施流程、清晰的收益平衡路径，为县域及市域层面利用专项债券盘活存量资产、化解市场风险提供了可复制、可推广的经验，彰显了国家政策在地方的有效落地。

②完善城市商业布局，提升城市功能品质

项目地块规划为商业用地，符合区域国土空间总体规划的功能定位。地块完成开发后，将填补区域商业配套短板，完善城市商业服务网络，提升城市综合承载能力与商业活力。同时，项目实施将带动地块周边道路、水电、绿化等基础设施配套升级，进一步优化城市空间环境，提升城市整体形象与品质。

③改善区域人居环境，增强居民获得感

项目对存量闲置地块进行收储整理，有效解决了地块长期闲置可能带来的环境杂乱、资源浪费等问题。通过规范化的土地整理与后续商业开发，将打造整洁、有序的城市空间，改善周边居

民的生活环境。同时，商业配套的完善将为居民提供更便捷的消费、休闲服务，提升居民生活便利度与幸福感，增强群众对城市发展的认同感。

④强化政府市场调控，规范土地市场秩序

项目通过政府集中收储、统一管理的方式，对存量闲置土地进行规范化处置，避免了土地私下交易、违规开发等乱象，有效规范了土地市场秩序。政府通过对储备土地的有序供应，实现对土地市场的精准调控，保障了土地市场交易的公平、公正、公开，提升了政府对土地资源的治理能力与调控水平。

⑤助力城乡一体化发展，推动区域协调进步

项目作为城市更新与存量资产盘活的重要举措，通过土地资源的优化配置，推动城市优质商业资源向区域集中，带动周边城乡结合部的发展。同时，项目产生的政府性基金收入可反哺城乡基础设施建设、公共服务提升，助力城乡要素双向流动，缩小城乡发展差距，契合城乡一体化发展的战略要求。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 6500 万元，其中江苏省政府专项债券 6500 万元，本次拟申请金额 6500 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
天山路 东、清河 路北側地 块土地儲 备专项債 项目	6500					6500	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 7,971.52 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 7,971.52 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 16800 m²，其中可出让面积 16800 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 5400 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	天山路东、清河路北側地块	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运营 单位(盖章)		项目负责人及 联系电话	15851079215, 李恒洲
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>(1) 地块基本情况 天山路东、清河路北側地块类型为收回收购存量土地项目, 涉及一宗地块, 位于东亭湖街道, 土地面积共 1.68 公顷, 地块编号为 TC320900-2601-01, 地块标识码为 3209022026R000051。可供土地面积共 1.68 公顷, 规划用地性质为商业用地。</p> <p>(2) 土地现状 上述地块已列入征收范围, 目前为净地。</p> <p>(3) 征地成本 根据《关于请求批准实施盐城市区 2026 年度土地储备专项债券收回收购存量闲置土地项目收储价格的请示》(盐自然资发〔2026〕62 号), 天山路东、清河路北側地块, 收回面积 16800 平方米, 收回土地补偿基础价格为 7,306.32 万元, 基础价格下调幅度为 11%, 拟确定收储补偿总价为 6500 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模 根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035)》与《盐城市亭湖区 1511 单元控制性详细规划》, 可出让面积为 16800 m²。</p>		
必要性论证	<p>(1) 贯彻国家政策部署, 落实专项债券管理要求 为深入贯彻落实《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)中“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”的核心要求, 自然资源部、财政部联合印发《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), 进一步明确专项债券支持土地储备的实施路径、操作规范与保障措施, 旨在通过专项债券机制激活土地要素活力, 推动房地产市场止跌回稳, 助力宏观经济平稳运行。本项目以存量闲置土地收储为核心, 通过专项债券融资保障土地收储资金需求, 完全契合国家顶层设计中“稳投资、促发展、防风险”的</p>		

政策导向，是严格落实国家专项债券管理与土地储备相关政策的直接体现，对打通政策落地“最后一公里”具有重要实践意义。

(2) 执行省级工作指引，规范项目申报与实施

江苏省自然资源厅、江苏省财政厅结合省内土地市场实际与专项债券管理实践，联合印发《关于印发用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）》，明确将符合规划要求、成熟度高、风险可控的存量闲置土地项目与新增土地储备项目纳入专项债券支持范围，并对项目申报条件、资金使用、收益测算、风险防控等作出细化规定，为全省规范推进土地储备专项债券项目提供了明确遵循。本项目严格按照省级工作指引要求，完成土地储备年度计划编制、地块标识码申领、实施方案编制等前置工作，项目类型、实施流程、资金筹措方式均符合省级政策规范，是江苏省内规范推进土地储备、盘活存量闲置土地的典型实践。项目的实施不仅能响应省级“审慎稳妥运用专项债券支持土地储备”的工作要求，更能为省内同类项目提供可参考的实施范例，推动全省土地储备专项债券项目规范化、标准化发展。

(3) 落实存量土地盘活要求，促进房地产市场企稳

当前，部分区域存量闲置土地规模较大，既造成土地资源浪费，也加剧了房地产市场供需失衡压力。《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）明确指出，运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是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资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。本项目所涉地块为企业无力或无意愿开发的已供应未动工商业用地，属于典型的存量闲置土地，通过专项债券资金支持实现收储整理，既能有效盘活低效闲置土地资源，提升土地节约集约利用水平，又能通过有序供应优化区域土地市场供求结构，缓解市场库存压力。同时，土地收储过程中释放的资金流动性，可进一步缓解相关市场主体的资金压力，形成“土地盘活—资金回笼—市场企稳”的良性循环，对推动房地产市场健康发展、维护区域经济稳定具有重要现实意义。

(4) 契合地方发展需求，完善城市功能布局

从地方发展实际来看，盐城市正处于城市化高质量推进阶段，城市功能优化、空间布局完善是当前发展的重要任务。本项目地块位于城市重点发展区域，规划为商业用地，其收储与后续开发能够填补区域商业配套短板，完善城市商业服务网络，提升城市综合承载能力与宜居性。同时，项目实施过程中同步推进的土地整理、基础设施配套等工作，能够有效改善地块及周边区域的环境面貌，助力城市形象提升。此外，项目通过专项债券融资方式解决土地收储资金难题，避免了地方财政当期大额支出压力，能够将有限的财政资源更多投向民生保障、公共服务等重点领域，符合地方“规范管理、精准高效使用专项债券资金”的工作导向，对推动城市可持续发展、增进民生福祉具有重要支撑作用。

可行性论证

1. 政策可行性：政策体系完善，支持依据充分

项目实施全程紧扣国家及省市相关政策要求，政策支持体系完备，为项目合规推进提供了坚实保障。

国家层面，《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）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；《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）进一步细化了专项债券支持存量土地盘活的的操作路径，将其列为促进房地产市场止跌回稳的关键举措；《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）则为项目实施提供了具体规范指引。

省级层面，江苏省自然资源厅、江苏省财政厅《关于印发用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）》明确将符合条件的存量闲置土地项目纳入专项债券申报范围，为本项目申报提供了直接政策依据。

地方层面，项目已纳入盐城市区2026年度土地储备计划，获得《关于盐城市区2026年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7号），收储价格经《关于请求批准实施盐城市区2026年度土地储备专项债券收回收购存量闲置土地项目收储价格的请示》（盐自然资发〔2026〕62号）批准，完全契合地方土地储备与专项债券管理的工作导向。综上，项目从国家到地方均具备充分的政策依据，合规性无虞。

2.资金可行性：来源渠道明确，收益覆盖充足

项目资金筹措模式清晰，融资成本合理，偿债来源稳定，完全能够保障项目全周期资金需求。

资金来源单一且有保障：项目总投资6500万元，资金来源为江苏省政府专项债券，无需地方财政配套或市场化融资，资金筹措方案简洁明确。专项债券作为地方政府合规融资渠道，发行流程成熟、审批机制顺畅，且项目符合专项债券申报条件，能够确保资金按时足额到位，无资金缺口风险。

融资成本具备优势：项目拟发行5年期专项债券，参考近期同期地方政府债券票面利率，按1.85%测算利息，每年付息一次、到期还本，存续期内本息合计7101.25万元。该利率显著低于商业银行同类期限贷款利率，能有效降低项目融资成本，减轻利息支付压力。

收益覆盖倍数达标：项目以土地出让收入为核心偿债来源，预计土地出让收入9072万元，扣除乡村振兴专项资金、土地出让业务费、农业土地开发资金等刚性计提1100.48万元后，预期可偿债收益7971.52万元，对债券本息的覆盖倍数达1.12，满足专项债券“项目收益自平衡”的核心要求。同时，土地出让计划与债券期限高度匹配，自融资开始日起四年内挂牌交易、五年内全部出让完毕，资金回笼节奏能够精准匹配偿债节点，确保还本付息无忧。

3.技术可行性：核心技术成熟，实施经验丰富

项目涉及的土地收储、整理等核心环节技术成熟，相关技术应用已形成标准化流程，完全能够满足项目实施需求。

土地收储技术成熟：项目地块现状为净地，已列入收储范围，土地收储仅需完成合规性交接、权属注销等流程，相关操作技术成熟、流程规范，无需复杂技术投入。

前期整理技术可控：项目无需大规模基础设施建设，仅需按规划要求完成地块标准化整理，使其达到出让条件。土地平整、权属界定、规划指标落地等技术均为土地储备领域常规应用技术，技术门槛低、实施难度小，本地相关企业具备充足的技术实力与实操经验。

收益测算技术科学：项目土地出让价格参照周边区域市场价格，结合规划用途、容积率等指标科学测算，刚性计提严格遵循省、市相关规定，测算方法符合专项债券项目收益测算规范，技术逻辑严谨、结果可靠。

4.操作可行性：基础条件扎实，实施流程顺畅

项目地块基础条件清晰、实施主体专业、管理机制完善，全流程操作具备极强的可落地性。

地块条件清晰无争议：项目为收回收购存量土地项目，土地面积1.68公顷，地块编号、标识码齐全，四至范围明确；地块已完成收储相关手续，现状为净地，无抵押、司法查封等权利限制，权属清晰，为收储工作扫清了核心障碍。

	<p>实施主体专业高效：项目实施主体为盐城市土地储备中心，该中心已纳入全国及江苏省土地储备机构名录，长期从事区域土地储备工作，建立了规范的“收储—开发—供应”全流程操作体系，在存量土地回收、专项债券资金使用、土地出让等环节具备丰富经验，能够保障项目高效推进。</p> <p>实施计划明确可控：项目制定了详实的时间节点计划，2026年4月启动收储、7月完成收储，后续按计划推进土地挂牌交易，各阶段工作任务、完成时限清晰；同时，项目已完成收储价格审批、规划指标确定等前置工作，实施流程顺畅，无重大不确定因素。</p> <p>资金管理规范闭环：专项债券资金实行专款专用，定向用于地块收储补偿，资金使用受严格监管；土地出让收入作为政府性基金收入纳入国库管理，实行分账核算，优先用于偿还债券本息，形成“资金筹措—使用—收益—偿债”的闭环管理机制，确保资金安全合规高效使用。</p>
公益性论证	<p>(1) 保障公共资源高效利用，服务社会整体利益</p> <p>专项债资金投入土地收储、整理及基础设施配套，本质是对城市公共资源的优化配置。通过科学规划土地“储、供、用”节奏，避免资源浪费或无序开发，确保土地作为核心公共资源优先服务于民生需求与城市长远发展，为教育、医疗、交通等公共设施建设预留空间，从根本上保障社会公共利益的最大化。</p> <p>(2) 强化就业保障与民生改善，助力社会稳定</p> <p>地块整理、临时管护等环节产生的建筑、绿化、安保等岗位，直接面向社会提供就业机会，尤其为低收入群体、农村转移劳动力等创造短期就业渠道，缓解就业压力，减少社会不稳定因素。同时，基础设施配套的完善将直接改善周边居民生活环境，提升公共服务可达性，让群众共享城市发展成果。</p> <p>(3) 促进社会公平与区域协调发展</p> <p>通过土地收储与整合，打破地块碎片化导致的资源分配不均问题，优先收储关键区域地块，支撑重点片区开发和公共设施建设，推动城市布局优化。这一过程中，优质土地资源的合理供应既能满足普通群众的住房需求，又能通过平衡供需关系平抑地价，防止少数群体囤积资源，维护土地市场的公平性，助力区域协调发展。</p> <p>(4) 夯实城市可持续发展基础，惠及长远民生</p> <p>项目以国土空间规划为指引，通过完善收储地块的基础设施、整治环境、升级功能，不仅提升区域吸引力和土地价值，更能为城市未来发展提供可持续的土地要素保障。这种“储备-开发-增值”的良性循环，最终将转化为更完善的公共服务、更优美的人居环境和更强的城市竞争力，让当前及未来居民持续受益，体现公益性的长远价值。</p> <p>(5) 维护财政与社会治理良性循环，保障公共服务可持续</p> <p>专项债以土地出让收益偿还，不增加当期财政赤字，且纳入预算管理，透明度高，可减少地方债务无序扩张风险。这种规范的融资模式能确保财政资金持续投入公共领域，为城市建设、民生工程提供稳定支持，避免因债务风险影响公共服务供给，从制度上保障社会公益性的实现。</p>

收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 7,971.52 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 7,971.52 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.12，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.12，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目（预计）投入资金总额		0.65
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	0.65
		其中：用作项目资本金	
		……	
	自筹资金	自有资金	
市场化融资			
……			
项目中长期目标	<p>中期目标（1-5 年，即债券存续期内）</p> <p>1.按期完成地块全流程收储与标准化整理，2026 年 7 月底前完成存量土地回收交接，确保地块达到“净地”出让条件，为后续挂牌交易奠定基础；严格规范使用专项债券资金，按计划足额支付收储补偿费用，保障资金使用合规高效。</p> <p>2.按既定时间节点推进土地出让，自融资开始之日起四年内完成土地挂牌交易，五年内实现全部地块出让完毕，确保土地市场供应有序；同步足额计提乡村振兴、农业土地开发等专项资金，保障政策要求落实到位。</p> <p>实现项目融资与收益自求平衡，通过土地出让形成稳定现金流，按计划足额支付债券利息，2031 年到期全额偿还债券本金，保障地方政府债务安全，专项债券融资安全系数维持在合理水平。</p> <p>3.完成地块周边基础配套衔接，配合城市规划要求，推动地块与周边道路、水电等基础设施的协同衔接，提升地块开发利用的基础条件，为后续商业项目落地创造良好环境。</p> <p>长期目标（5 年以上）</p> <p>1.优化城市商业空间布局，依托地块商业用地属性，引导优质商业项目落地，填补区域商业配套短板，形成功能完善、活力充足的商业业态，提升城市商业服务能级与综合承载能力。</p> <p>2.激活区域经济发展活力，通过商业项目开发运营，带动建筑、餐饮、零售、物业服务等上下游产业发展，创造持续的经济收益与就业岗位，为地方经济长期稳定增长注入动能。</p> <p>实现土地资源可持续利用，通过存量闲置土地盘活，提升城市土地节约集约利用水平，为城市后续发展预留优质空间，推动城市土地资源配置与国土空间总体规划深度契合。</p> <p>提升城市品质与民生福祉，借助商业项目建设优化区域人居环境，完善城市功能配套，为居民提供便捷的消费、休闲服务，增强群众对城市发展的认同感与满意度，助力宜居宜业现代化城市建设。</p> <p>3.形成可复制的存量土地盘活模式，总结“专项债券+存量闲置土地回收”的项目实施经验，为盐城市乃至江苏省同类存量土地盘活、专项债券规范使用提供实践范例，推动土地储备与专项债券管理工作提质增效。</p>		




一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2

内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： _____ 部门：(盖章) _____ 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室：(盖章) _____ 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室：(盖章) _____ 		

项目 2：大洋村三期改造地块项目

1、项目主要内容

（1）地块基本情况

大洋村三期改造地块项目类型为新增土地储备项目，位于开放大道东、黄海路两侧地块，土地面积 1.93 公顷。地块编号为 TC320900-2602-01，地块标识码为 3209022026R000046，分三个部分，其中黄海路南侧地块东至大洋村四、六组分界沟，南至大洋村中心河，西至悦达国际酒店，北至黄海路；黄海路北侧地块东至海悦路，南至黄海路，西至开放大道，北至滩涂巷（东段）、江动综合楼南侧公巷（西段）；拟建东升路地块东至大洋村四、六组分界沟南至黄海路，西至成佳巷，北至小洋河东支流。

（2）土地现状

根据盐城自然资源和规划局出具的《关于收回国有建设用地使用权的公告》，上述地块已列入征收范围，项目地块现状为征收中地块。

（3）征地成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及盐城市亭湖区人民政府大洋街道办事处《大洋城中村改造三期征收情况说明》，该地块预计补偿款、安置房款、服务费、净地清零等费用合计估算约需 1.63 亿元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1411 单元（五星街道、大洋街道）单元层次详细规划》，项目地块用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
大洋村三期 改造地块	开放大道东、黄海路两侧 地块	城镇住宅用地、商 业用地	1.93	1.93
合计			1.93	1.93

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

①国内融资与资本市场环境奠定良好基础

经调研，当前国内融资环境平稳、资本市场机制完善，政策支持实体经济，为本次融资项目推进提供了良好外部支撑，降低融资门槛与潜在风险。

②融资成本具备显著比较优势

本次融资项目可凭借自身优势，以低于商业银行同期贷款利率的成本筹措资金，有效降低财务支出，提升项目盈利与抗风险能力。

③资金筹措充足，保障项目顺利实施

优惠融资成本助力高效筹措资金，资金规模可完全覆盖项目各环节需求，有效避免资金短缺导致的工期延误，保障项目顺利实施。

④还款来源稳定且现金流充足

本次项目以土地出让收入为核心还款来源，土地出让计划合规、市场需求稳定，可形成充足稳定的现金流，降低还款违约风险。

⑤ 现金流可足额满足还本付息要求

项目土地出让收入产生的现金流，在覆盖运营成本及税费后，可足额满足融资还本付息需求，保障还款义务如期履行。

综上，在合理的收益预测及假设前提下，项目专项债券的偿债来源可保障本息偿还，实现融资与项目收益自求平衡，偿债风险可控。

(2) 社会影响效果分析

① 专项债券是落实积极财政政策的重要抓手

专项债券作为国家实施积极财政政策的重要工具，在扩大有效投资、稳定宏观经济运行、优化资源配置等方面发挥着关键作用。通过规范使用专项债券资金，能够有效引导社会资本投向重点领域，补齐基础设施和公共服务短板，为经济社会持续健康发展提供有力支撑。

② 增强地方政府资金流动性

将专项债券用于新增土地储备项目，能够为地方政府提供长期稳定、规范可控的资金来源，有效提升财政资金统筹调配能力和周转效率，增强地方政府在项目建设、运营保障等方面的资金保障水平，为重点项目顺利推进提供坚实资金基础。

③ 缓解地方政府资金压力

土地储备项目前期投入大、资金占用周期长，通过专项债券支持可有效减轻地方政府当期筹资压力，缓解财政收支矛盾，优化地方政府债务结构，使有限财力更多投向民生保障、公共服务和重点建设领域，提升财政资金使用效益。

④支持地方经济发展与民生保障

土地储备项目的实施，能够带动上下游产业发展，扩大就业岗位，拉动区域经济增长。同时，项目可为城市基础设施建设、公共服务设施完善提供空间保障，进一步提升民生服务水平，切实增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。

⑤推动城乡一体化发展

加快形成城乡经济社会发展一体化新格局是国家重要战略要求。土地储备项目有利于优化城乡空间布局，统筹土地资源配臵，促进城乡要素自由流动，推动城乡基础设施互联互通、公共服务均等化，助力构建城乡融合发展的新型城乡关系。

⑥改善居民生产生活环境

通过科学规划、合理收储和有序开发，土地储备项目能够完善城乡道路、管网、绿化等配套设施，提升区域环境面貌和居住品质，优化居民生产生活环境，满足人民群众对宜居宜业环境的需求，对提升城乡整体形象具有重要意义。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 16300 万元，其中江苏省政府专项债券 16300 万元，本次拟申请金额 16300 万元。项目资金来源如下。

项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥ 注 1	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
大洋村三 期改造地 块	16,300.00					16,300.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 7,971.52 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 7,971.52 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 16800 m²，其中可出让面积 16800 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 5400 元/

m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。



刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	大洋村三期改造地块	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运 营 单位(盖章)		项目负责人及 联系电话	15851079215, 李恒洲
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况</p> <p>大洋村三期改造地块土地储备专项债项目类型为新增土地储备项目,涉及一宗地块,土地面积 1.93 公顷,为大洋村三期改造地块。地块编号为 TC320900-2602-01,地块标识码为 3209022026R000046,位于开放大道东、黄海路两侧地块,总用地面积 1.93 公顷,分三个地块,其中黄海路南侧地块东至大洋村四、六组分界沟,南至大洋村中心河,西至悦达国际酒店,北至黄海路;黄海路北侧地块东至海悦路,南至黄海路,西至开放大道,北至滩涂巷(东段)、江动综合楼南侧公巷(西段);拟建东升路地块东至大洋村四、六组分界沟南至黄海路,西至成佳巷,北至小洋河东支流。</p> <p>(2) 土地现状</p> <p>根据盐城自然资源和规划局出具的《关于收回国有建设用地使用权的公告》,上述地块已列入征收范围,项目地块现状为征收中地块。</p> <p>(3) 征地成本</p> <p>根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》及《大洋城中村改造三期征收情况说明》,该地块预计补偿款、安置房款、服务费、净地清零等费用合计估算约需 1.63 亿元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模</p> <p>根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035)》与《盐城市亭湖区 1411 单元(五星街道、大洋街道)单元层次详细规划》,可出让面积为 19300 m²。</p>		
必要性论证	<p>(1) 贯彻落实国家专项债券管理政策要求</p> <p>为严格落实《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)精神,进一步规范地方政府专项债券使用与管理,本项目实施是贯彻国家政策导向、提升债券资金使用效益的具体体现。</p>		

	<p>(2) 执行部委土地储备专项债工作部署</p> <p>根据自然资源部、财政部联合发文要求，充分发挥专项债券稳经济、促发展作用，支持规范开展土地储备工作，项目建设契合国家层面政策导向，有利于强化土地要素保障。</p> <p>(3) 助力房地产市场平稳健康发展</p> <p>通过专项债券支持土地储备工作，可稳定土地市场供给，优化土地供应结构，有效推动房地产市场止跌回稳，促进区域经济与房地产市场平稳健康运行。</p> <p>(4) 落实省级土地储备专项债券申报指引</p> <p>按照江苏省自然资源厅、财政厅 2026 年土地储备专项债券项目申报工作指引，本项目符合政策支持方向，具备申报条件，可依规纳入专项债券支持范围。</p> <p>(5) 盘活存量闲置土地，提高土地利用效率</p> <p>项目聚焦存量闲置土地盘活与新增土地储备，有利于优化土地资源配置，提升土地节约集约利用水平，为地方发展提供可持续的空间保障。</p> <p>(6) 规范稳妥推进土地储备专项债实施工作</p> <p>依据省市相关文件要求，各地需加强组织领导、规范项目实施、强化保障措施，审慎稳妥推进专项债券支持土地储备工作，确保项目合法合规、风险可控。</p> <p>综上所述，本项目实施既是贯彻落实国家及省、市关于地方政府专项债券管理、土地储备相关政策文件的具体行动，也是稳定土地市场、推动房地产市场平稳健康发展的现实需要。项目符合专项债券支持方向，可有效盘活存量闲置土地、优化土地资源配置，在规范实施、风险可控的前提下，具备充分的实施必要性与政策可行性。</p>
可行性论证	<p>大洋村三期改造地块作为盐城市 2026 年度新增土地储备专项债券项目，拟申请 5 年期 1.63 亿元专项债券资金，用于地块征收收储工作。本项目从政策合规、实施主体、资金筹措、实施计划、收益平衡、风险防控等多维度论证，项目各项实施条件成熟、收益可覆盖债务本息、风险可控，具备全面实施的可行性。</p> <p>1.政策依据充分，申报合规性强</p> <p>本项目严格遵循国家及省级土地储备专项债券管理相关政策要求，申报条件、项目类型均符合专项债发行规范，政策支撑体系完善。项目紧扣《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）、《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）及江苏省 2026 年土地储备专项债券申报工作指引等核心文件要求，项目类型为新增土地储备项目，纳入盐城市区 2026 年度土地储备计划，完全契合专项债申报范围、申报标准等各项合规要求，立项及申报均具备充分的政策依据。</p> <p>2.实施主体资质合规，运营管理能力充足</p> <p>项目实施主体为盐城市土地储备中心，该主体已正式纳入全国土地储备机构名录及江苏省土地储备机构名录，是具备土地储备专项债券项目实施资质的合法主体，符合专项债项目对实施主体的资格要求。盐城市土地储备中心长期从事区域土地储备、收储开发等工作，拥有专业的运营管理团队和成熟的项目实施流程，在土地征收、成本核算、资金管理、土地出让等环节具备丰富的实操经验，能够保障项目全流程规范、高效推进。</p> <p>3.项目概况清晰，基础条件成熟</p> <p>地块权属与规划明确：项目位于开放大道东、黄海路两侧，总土地面积 1.93 公顷，地块编号、标识码齐全，规划用途为城镇住宅用地、商业用地，可出让面积 1.93 公顷，容积</p>

率 2.0，完全契合《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》及亭湖区相关单元详细规划要求，土地规划用途清晰，开发定位明确。

实施进度有序推进：地块已被列入征收范围，目前处于征收实施阶段，征收工作具备一定基础，为后续快速完成收储奠定了良好条件；项目已制定明确的实施时间表，计划 2026 年 4 月启动收储、7 月完成收储，实施节奏可控。

征地成本测算科学：结合盐城市财政局相关预算意见及地块征收实际情况，测算地块补偿款、安置房款、服务费、净地清零等全部费用约 1.63 亿元，成本测算依据充分、内容全面，贴合地块征收实际需求，无虚增或漏算情况。

4.资金筹措明晰，融资成本具备优势

资金来源单一且无缺口：项目总投资 1.63 亿元，资金来源为江苏省政府专项债券，无财政配套及其他自筹资金要求，全额通过专项债券融资，资金筹措方案简单明晰，不存在资金来源不确定、配套资金不到位等问题，能足额保障地块征收收储的资金需求。

融资成本合理优惠：项目拟发行 5 年期专项债券，票面利率按 1.85% 测算，该利率参考中国地方政府债券信息公开平台近期同期票面利率确定，相较商业银行同类期限贷款利率具备显著成本优势，能有效降低项目整体资金成本，减少利息支出压力。

资金使用计划明确：专项债券资金计划于 2026 年全额拨付，专项用于地块征迁补偿、安置房建设、服务费支付等征地相关费用，资金使用用途合规，与项目实施进度高度匹配，能实现资金的精准投放和高效使用。

5.实施计划详实，时间节点清晰可控

项目已纳入盐城市区 2026 年度土地储备计划，制定了从前期筹备到债券发行、资金拨付、土地收储、土地出让的全流程实施步骤和时间节点。2026 年完成专项债券申报、发行与资金拨付，同年 4-7 月完成土地收储工作；土地出让环节明确自融资开始日起四年内挂牌交易、五年内全部出让完毕，各阶段工作任务、完成时限清晰，实施计划具备较强的可操作性，能保障项目按序时进度推进。

6.收益覆盖本息，实现融资自求平衡

项目以土地出让收入作为专项债券还本付息的核心资金来源，收益测算科学、覆盖倍数达标，能够实现项目融资与收益的自求平衡。

土地出让收益预测合理：参照周边区域土地市场价格，结合地块规划用途、容积率等指标，预测项目土地出让地面价 12000 元/㎡，预计总出让收入 23160 万元；扣除乡村振兴专项资金、土地出让业务费、农业土地开发资金等刚性计提费用 2792.81 万元后，项目预期可偿债收益达 20367.19 万元。

债务本息覆盖充足：项目专项债券存续期内应付本息合计 17807.75 万元，项目预期收益对融资本息的覆盖倍数达 1.14，收益能够充分覆盖债务本息，满足专项债券“项目收益自平衡”的核心要求；同时明确土地挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿债，进一步保障还本付息资金及时到位。

土地出让节奏匹配偿债周期：项目计划五年内完成全部土地出让，与专项债券 5 年的期限高度契合，土地出让资金回笼节奏能够匹配债券利息支付及到期本金偿还的时间要求，避免出现偿债资金与资金回笼时间错配的问题。

7.风险防控完善，还款保障措施到位

项目全面识别实施过程中的各类潜在风险，制定了针对性的防控策略和完善的还款保

	<p>障措施，确保项目实施及债务偿还风险可控。</p> <p>全维度风险防控：针对项目合规性、资金筹集与偿还、土地市场波动、项目实施推进等潜在风险，分别制定专项防控策略，如前期全面梳理审批文件确保合规、密切监测土地市场动态优化出让计划、建立项目进度跟踪机制保障收储按时完成等，从源头规避各类风险。</p> <p>多重还款保障：建立“土地出让收入为主、政府性基金收入为辅”的偿债资金来源体系，同时明确本级财政的兜底责任，若偿债出现困难，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债券本息，形成多重还款保障，确保债券本息按时足额偿付。</p> <p>全生命周期绩效管理：项目实施全流程推行绩效管理，事前开展绩效评估、事中考核资金使用效率和土地供应进度、事后进行综合效益评价，根据评估结果动态调整项目实施计划，确保资金使用高效、项目收益达标，进一步降低项目实施和偿债风险。</p> <p>综上，大洋村三期改造地块土地储备专项债券项目政策合规、主体合格、基础条件成熟、资金筹措明晰、实施计划可控、收益能够覆盖债务本息且风险防控完善，完全具备实施可行性，项目落地后可顺利完成土地收储任务，实现专项债券融资的自求平衡。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 落实国家政策，助力宏观经济稳定</p> <p>项目紧扣党中央、国务院盘活存量闲置土地、优化地方政府专项债券管理的政策导向，严格落实积极财政政策要求，充分发挥专项债券稳经济、促发展、扩有效投资的核心作用，同时通过规范土地储备稳定土地市场供应，助力房地产市场止跌回稳，为区域宏观经济平稳运行提供坚实支撑。</p> <p>(2) 优化土地资源配置，提升集约利用水平</p> <p>项目为新增土地储备且涉及存量国有建设用地整理，通过专业的土地收储、规划调整与前期开发，盘活城市低效利用土地资源，优化盐城市区土地供应结构与空间布局，有效提高土地节约集约利用水平，为城市后续产业发展、基础设施建设预留优质土地空间，保障城市发展的土地资源可持续供给。</p> <p>(3) 完善城市功能配套，提升城市综合品质</p> <p>项目地块规划为居住、商住用地，完成收储与开发后，将同步配套建设城市基础设施和公共服务设施，填补区域配套短板，优化城市功能布局，提升城市综合承载能力与宜居性；同时推动城市片区更新升级，助力盐城市打造宜居、宜业、宜游的现代化城市，契合城市高质量发展规划要求。</p> <p>(4) 推进城中村改造，切实保障民生福祉</p> <p>项目涉及大洋城中村三期改造与棚户区征收工作，通过土地收储与后续开发，彻底改善城中村区域人居环境差、基础设施不完善的现状，解决当地居民的居住、生活配套需求，显著提升居民生活质量与幸福感，增强群众对城市发展的认同感和满意度，是补齐民生短板、落实民生保障的重要民生工程。</p> <p>(5) 带动区域产业发展，促进城乡融合建设</p> <p>项目实施不仅能直接增加地方政府性基金收入，为城市建设积累资金，还能带动周边建筑、建材、物业服务等相关产业发展，创造就业岗位、激活区域经济活力；同时通过城市片区更新与基础设施完善，推动城市优质资源向城乡结合部辐射，提升当地城乡一体化发展水平，契合党和国家推动城乡融合、实现共同发展的战略要求。</p>

收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号）以及同意的《项目实施方案》，盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 20,367.19 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 20,367.19 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.14，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.14，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>						
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额				1.6300		
	财政资金	政府预算资金安排					
		政府专项债券资金安排				1.6300	
		其中：用作项目资本金					
						
	自筹资金	自有资金					
市场化融资							
.....							
项目中长期目标	<p>项目中长期目标：</p> <p>1.按期完成地块全流程征收与收储工作，实现地块达到标准化“熟地”出让条件，形成 1.93 公顷合规可供应的城镇住宅、商业用地，保障土地资源按规划如期入市，盘活区域土地资源，优化城市土地供应结构。</p> <p>2.规范使用专项债券资金，严格按照约定完成本息足额偿还，坚守项目融资自求平衡底线，保障地方政府债务安全，同时通过土地出让形成稳定的政府性基金收入，补充地方财政资金，助力缓解区域财政收支压力。</p> <p>项目长期目标：</p> <p>3.推动地块规划与盐城市国土空间总体规划、亭湖区单元详细规划深度落地，完善开放大道东、黄海路两侧区域居住与商业功能布局，带动地块周边基础设施与公共服务配套建设，优化城市空间结构，提升区域城市建设品质与综合承载能力。</p> <p>4.有序释放区域商住用地供给，优化当地房地产与商业用地市场供求关系，吸引优质开发主体落地，推动区域人居环境与商业配套提质升级，撬动住宅开发、商业运营及上下游产业投资，为地方经济持续健康发展注入新动能。</p> <p>5.以地块收储开发为契机，改善项目周边城中村人居环境，提升居民生活质量与幸福感，同时依托土地出让收益计提专项资金，反哺民生保障、乡村振兴等领域，助力区域城乡融合发展，增强居民对城市发展的认同感与满意度。</p> <p>6.落实国家及省市专项债券管理、土地储备开发相关政策要求，打造盐城市新增土地储备专项债券项目实施标杆，积累标准化、规范化的项目实施经验，提升区域土地储备与专项债券项目运营管理能力，为后续同类商住用地储备开发项目提供实践参考。</p> <p>7.秉持绿色发展理念，将生态环境保护与集约用地要求贯穿项目全生命周期，在土地开发与后续建设中落实生态配套标准，推动土地资源高效利用与生态保护协同推进，契合城市绿色宜居发展规划，助力现代化城市建设。。</p>						
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分	




决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3	
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过☑ 不通过□	通过☑ 不通过□	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过☑ 不通过□		通过☑ 不通过□

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： _____ 部门： (盖章) _____ 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室： (盖章) _____ 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室： (盖章) _____ 		

项目 3：丹溪路南、东亭路西侧地块项目

1、项目主要内容

（1）地块基本情况

丹溪路南、东亭路西侧地块项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 1.575 公顷，为丹溪路南、东亭路西侧地块，地块编号为 TC320900-2603-01，地块标识码为 3209022026R000037，位于丹溪路南、东亭路西侧，总用地面积 1.575 公顷。

（2）土地现状

根据《土地收储意向协议书》，上述地块已列入收储范围，目前为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本价下浮约 10% 后核算确定收储总价，拟回收收购价格为 18200 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市亭湖区 1512 单元（东亭湖街道）单元层次详细规划》《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》和《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
丹溪路南、东亭路西 侧地块项目	丹溪路南、东亭 路西侧地块	商住用地	≤1.8	1.575	1.575

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

①融资环境与资本市场基础良好

通过对当前国内宏观经济形势、金融政策导向及资本市场运行情况的全面调研，当前融资环境整体稳定有序，资本市场具备较强的资金承接能力，为本项目开展市场化融资提供了有利的外部环境与市场基础。

②融资成本优于商业银行贷款

结合当前市场利率水平及项目自身优势，本融资项目可通过合理设计融资方案，实现相较商业银行同期贷款利率更具优势的融资成本，有效降低项目整体财务费用，提升项目经济效益。

③资金筹措充足保障项目实施

凭借优惠的融资成本与良好的市场认可度，项目能够顺利完成所需资金的筹措工作，为项目建设、运营及各项工作推进提供足额、稳定的资金支持，确保融资项目按计划顺利实施。

④还款来源稳定且可持续

本项目以土地出让收入作为主要融资还款来源，该收入来源合规明确、预期稳定，可为项目提供持续、充足的现金流入，形

成可靠的偿债资金基础。

⑤具备充足的还本付息能力

稳定可预期的现金流入与合理的债务结构相匹配，项目经营性及资产性收益能够全面覆盖融资本息支出，按期足额满足融资还本付息要求，偿债能力总体可靠。

⑥实现项目收益与融资自求平衡

在相关收益预测合理、各项假设条件基本成立的前提下，本项目拟发行专项债券的预期偿债来源充足，能够合理保障债券本息按期兑付，实现项目收益与融资规模自求平衡。

(2) 社会影响效果分析

①专项债券是积极财政政策的重要抓手

专项债券作为国家实施积极财政政策的关键工具，在扩大有效投资、优化资源配置、稳定宏观经济大盘等方面发挥着不可替代的重要作用，是当前稳增长、补短板、惠民生的重要政策载体。

②项目实施有助于扩大有效投资、稳定经济运行

本项目依托专项债券实施，能够有效撬动社会资源、扩大有效投资，进一步发挥投资对地方经济的拉动作用，助力稳定地方经济增长，提升经济发展韧性。

③专项债券助力提升地方政府资金流动性

本项目通过专项债券支持新增土地储备工作，可显著增强地方政府资金统筹与周转能力，优化财政资金使用结构，有效缓解地方政府在项目建设、资金调度等方面的阶段性压力。

④项目实施支持地方经济发展与民生保障

专项债券资金精准投入土地储备等重点领域，既为地方基础设施建设和城市发展提供坚实资金保障，也间接带动就业、改善公共服务，有力支持地方经济高质量发展和民生持续改善。

⑤土地储备项目助力提升城乡一体化水平

土地储备项目的有序推进，是优化城乡空间布局、促进城乡要素合理流动的重要基础，有利于加快补齐城乡发展短板，推动城乡融合发展，持续提升区域城乡一体化建设水平。

⑥项目实施有利于改善居民生产生活环境

项目建设契合国家推动城乡一体化发展的战略要求，通过科学规划、规范实施土地储备工作，能够优化区域空间格局、完善配套设施条件，显著改善居民生产生活环境，提升群众获得感与幸福感。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 18,200.00 万元，其中江苏省政府专项债券 18,200.00 万元，本次拟申请金额 18,200.00 万元。项目资金来源如下：

表 2 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥ 注 1	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
丹溪路 南、东亭 路西侧地 块项目	18,200.00					18,200.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号）和《项目实施方案》，盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 22,164.90 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 22,164.90 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 15750 m²，其中可出让面

积 15750 m²，计划土地用途为商住，预期出让地面价 16,000.00 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	丹溪路南、东亭路西侧地块	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	 2026 年 4 月	(预计)完成时间	2026 年 7 月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	15851079215、李恒洲
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况</p> <p>丹溪路南、东亭路西侧地块项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 1.575 公顷，为丹溪路南、东亭路西侧地块，地块编号为 TC320900-2603-01，地块标识码为 3209022026R000037，位于丹溪路南、东亭路西侧，总用地面积 1.575 公顷。</p> <p>(2) 土地现状</p> <p>根据《土地收储意向协议书》，上述地块已列入征收范围，目前为净地。</p> <p>(3) 征地成本</p> <p>根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》及《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本价下浮约 10% 后核算确定收储总价，拟回收收购价格为 18200.00 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模</p> <p>根据《盐城市亭湖区 1511 单元(东亭湖街道、大洋街道、南洋镇)单元层次详细规划》、《盐城市亭湖区 1512 单元(东亭湖街道)单元层次详细规划》、《盐城市亭湖区 2212 单元(东亭湖街道、南洋镇)单元层次详细规划》《盐城市国土空间总体规划(2021-2035)》和《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》，可出让面积为 15750 m²。</p>		
必要性论证	<p>(1) 贯彻落实国家专项债券管理机制改革要求</p> <p>为全面贯彻落实《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)相关部署，进一步规范地方政府专项债券策划、申报、使用与管理，本项目严格对标国家政策要求，是落实积极财政政策、优化债券资金投向、提升资金使用效益的具体实践，也是地方政府执行上级政策的必要举措。</p> <p>(2) 落实国家部委支持土地储备专项债工作部署</p>		

根据自然资源部、财政部联合印发的《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）精神，国家明确要求发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的重要作用，强化专项债券对土地储备工作的支持力度。本项目实施，正是落实国家部委政策导向、规范土地储备融资行为的重要体现。

（3）助力推动房地产市场平稳健康发展

国家相关文件明确提出，通过专项债券支持土地储备工作，有利于稳定市场预期、优化土地供应结构、保障合理用地需求，有效推动房地产市场止跌回稳。本项目通过规范实施土地储备，有助于稳定市场信心、促进土地市场和房地产市场良性循环、健康发展。

（4）符合省级土地储备专项债券申报政策方向

依据江苏省自然资源厅、江苏省财政厅《关于印发用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）》要求，新增土地储备项目、符合条件的存量闲置土地项目均可纳入专项债券支持范围。本项目属于政策明确支持的项目类型，具备申报条件，符合省级专项债券项目储备与入库导向。

（5）响应盘活存量闲置土地、提高土地利用效率的政策要求

省级政策明确鼓励各地通过专项债券支持土地储备、盘活存量闲置土地，促进土地资源节约集约利用。本项目实施有利于盘活低效闲置土地资源、优化国土空间布局、提升土地资产价值，是落实节约集约用地、提高土地配置和利用效率的现实需要。

（6）落实地方规范稳妥推进专项债管理的工作要求

按照省级文件关于加强组织领导、规范推进实施、强化工作保障、审慎稳妥运作的总体要求，本项目严格履行前期论证、风险评估、收益平衡等程序，有利于提升专项债券项目管理规范化水平，防范地方政府债务风险，保障专项债券资金安全、高效、合规使用。

综上所述，本项目实施严格贯彻落实国家及省级专项债券相关政策要求，符合土地储备与房地产市场平稳健康发展导向，是规范使用专项债券、盘活存量土地的必要举措，具有充分的政策依据与现实必要性。

可行性论证

（1）政策依据充分合规

项目严格遵循《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）、《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）、《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）》（苏自然资函〔2025〕207号）等国家及省级专项债券管理政策，符合土地储备专项债申报要求，已获批纳入盐城市2026年度土地储备专项债券项目计划，政策层面具备明确且合规的实施依据。

（2）地块基础条件优良无瑕疵

项目地块为存量国有建设用地，土地权属清晰明确，无抵押、查封等权利限制，且地块现状为净地，无需额外开展场地清理、权属纠纷调处等工作，土地收储前期基础工作无阻碍，为项目顺利实施奠定良好基础。

（3）资金筹措方案明确且保障充足

项目资金来源单一且落地性强，全部由地方政府专项债券统筹保障，专项债券融资成本优于商业银行贷款利率，有效降低项目财务成本；资金使用计划明确对应项目核心用途，发行与拨付节奏匹配项目实施进度，资金保障体系完善。

（4）收益自求平衡能力达标可持续

	<p>项目以土地出让收入作为核心偿债来源，该收入来源稳定、可预期，扣除相关成本及计提费用后，可用于还款的现金流对专项债券本息具备足额覆盖能力，完全满足还本付息要求，符合专项债券“项目收益自平衡”的核心原则，财务层面具备可持续性。</p> <p>(5) 实施主体合规且实施流程规范</p> <p>项目实施主体为盐城市土地储备中心，该机构已纳入全国土地储备机构名录 (2025 年版)、江苏省土地储备机构名录 (2020 年版)，具备开展土地储备及专项债项目实施的合法资质与专业能力；项目制定了从前期筛选、实地核查到债券发行、资金拨付、土地收储的全流程实施步骤，明确各阶段时间推进安排，实施流程规范、可操作性强。</p> <p>(6) 风险防控与还款保障体系完善</p> <p>针对项目实施过程中可能存在的合规性、资金筹集与偿还、土地市场、管理运营等潜在风险，均制定了针对性的风险管理策略；同时建立多重还款保障措施，明确财政兜底责任，配套资金全生命周期绩效管理机制，能够有效规避各类实施风险，保障项目顺利推进。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 落实国家宏观政策，稳定地方经济大盘</p> <p>项目作为专项债券支持的土地储备项目，是落实《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)要求的具体举措，能够有效撬动有效投资、扩大社会投资规模，优化地方投资结构，助力盐城市稳定宏观经济运行，同时推动当地房地产市场止跌回稳。</p> <p>(2) 缓解地方财政压力，保障民生资金投入</p> <p>专项债券为地方土地储备提供低成本、稳定的资金来源，替代传统单一的财政拨款模式，有效增强盐城市政府资金流动性，缓解财政资金调度与筹措压力，让更多财政资源向教育、医疗、民生基建等领域倾斜，保障民生工程落地实施。</p> <p>(3) 优化城市空间布局，提升城市综合品质</p> <p>项目地块规划为商住用地，通过规范化的土地储备与后续开发，完善盐城市城区商住配套布局，补齐城市功能短板，推动国土空间总体规划和详细规划科学落地，助力打造宜居、宜业、宜游的现代化城市。</p> <p>(4) 契合国家发展战略，推动城乡一体化建设</p> <p>项目实施契合党和国家推动城乡经济社会发展一体化的战略要求，通过科学的土地储备优化城乡土地资源配置，提高土地利用效率，助力盐城市补齐城乡发展短板，推动城乡要素合理流动，促进城乡融合协调发展。</p> <p>(5) 改善居民人居环境，提升群众获得感幸福感</p> <p>项目在实施过程中注重生态环境保护和修复，通过污染土地治理、生态用地保护等措施改善区域生态环境；同时结合地块规划完善周边基础设施和公共服务设施，优化城市人居环境，提升居民生产生活质量，增强群众对城市发展的认同感、满意度和幸福感。</p>
<p>收益性论证</p>	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》(盐政复〔2026〕7 号)和《项目实施方案》，盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 22,164.90 万元，全部债务存续期内各年预期收益累计为 22,164.90 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.11，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.11，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>

项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.8200			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排	1.8200			
		其中:用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>1.本项目实施为土地储备工作提供稳定的资金来源,解决过去资金筹集渠道单一且紧张的问题,提高资金的使用效率和管理透明度。用低成本资金加速土地收储,稳定地价预期,短期内改善土地市场供需关系。</p> <p>2.其次,促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施,优化城市土地供应结构,提高土地利用效率,为城市建设和经济发展提供稳定的土地资源保障。同时,完善城市功能,提升城市品质,打造宜居、宜业、宜游的现代化城市,实现城市可持续发展目标。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段,是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2




	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
债券申请充要性		项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
债务资金与项目收益匹配性		项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章) 		

项目 4：东闸北村棚户区改造项目

1、项目主要内容

(1) 地块基本情况

东闸北村棚户区改造项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 4.8695 公顷，为开放大道西侧、东闸北路南侧地块，地块编号为 TC320900-2604-01，地块标识码为 3209022026R000028，位于开放大道西侧、东闸北路南侧，四至范围为：东至开放大道、西至老虎桥、南至小新河、北至东闸北路。

(2) 土地现状

根据盐城市自然资源和规划局《关于收回国有建设用地使用权的公告》，项目地块现状为征收中地块。

(3) 征地成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及东闸北村棚户区改造地块项目房屋征收工作指挥部《关于东闸北村棚户区改造地块房屋征收项目的情况说明》，这块地预计未补偿费用 7204.65 万元，地勘摸排等费用 193.12 万元，费用总计 7397.77 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市亭湖区 1411 单元（五星街道、大洋街道）单元层次详细规划》和《盐城市国土空间总体规划(2021—2035 年)》，项目地块用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
东闸北村棚户区改造项目	开放大道西侧、东闸北路南侧地块	商住用地	≤2.0	4.8695	4.8695

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

①专项债券融资成本优势显著

本项目计划发行5年期、利率1.85%的地方政府专项债券7000万元，相较商业银行贷款利率具备明显融资成本优势，低成本资金为盐城市东闸北村地块土地收储工作提供了充足资金支持，保障项目顺利推进。

②地块出让收入预期充足且稳定

盐城市东闸北村地块规划为居住、商业综合用地，地处盐城城区核心区位，项目测算过程中充分结合盐城本地周边同类地块的地价水平、当前土地市场的实际行情及未来发展趋势，对地块出让收入进行科学研判，得出的预期出让收入规模可观。稳定且充足的土地出让收入，成为盐城市地方政府偿还本次专项债券本息的核心现金流来源，为偿债工作奠定了坚实的物质基础。

③严格实现项目收益与融资自求平衡

盐城市东闸北村项目严格遵循财政部、自然资源部及江苏省关于土地储备专项债的“项目收益自平衡”核心原则，整个项

目的收益测算与融资规划形成闭环设计。土地出让收入在扣除土地收储成本、政策性计提成本、相关运营管理费用等所有支出后，剩余收益可完全覆盖专项债券的本金与利息，完全符合各级政策对专项债项目的收益要求，实现了项目融资与收益的自主平衡，不形成地方财政的额外负担。

④反哺盐城地方财政与区域发展

项目产生的土地出让盈余资金将作为盐城市政府性基金收入上缴国库，既为盐城市城市建设、民生保障等工作提供持续资金支持，还能带动东闸北村周边区域相关产业发展，促进盐城本地区域经济增长、增加地方财政收入，形成土地储备与地方发展的良性循环。

(2) 社会影响效果分析

①优化城市空间布局

项目实施过程中，将结合城市整体发展规划，对储备土地进行科学布局与合理划分，打破原有空间布局不合理、土地利用效率低下的现状。通过整合零散土地资源、明确功能分区，推动城市生产、生活、生态空间的协调发展，进一步优化城市空间结构，提升土地利用集约化水平，为城市长远发展预留充足空间。

②完善城市基础设施配套

以项目实施为契机，同步推进城市道路、供水、供电、排水、供热、燃气等基础设施建设，补齐城市基础设施短板。通过完善基础设施网络，提升基础设施承载能力，解决群众出行不便、配

套不完善等突出问题，为城市正常运转和居民生产生活提供坚实保障，推动城市功能持续升级。

③健全城市公共服务设施

依托项目配套资金支持，重点完善教育、医疗、养老、文化、体育、社区服务等公共服务设施，扩大公共服务供给覆盖面，提升公共服务质量。让居民能够便捷享受优质的教育资源、医疗服务和文化休闲服务，缩小城乡、区域公共服务差距，促进公共服务均等化发展。

④提升城市综合承载能力与吸引力

通过优化空间布局、完善基础设施和公共服务，有效提升城市综合承载能力，增强城市对人口、产业、资金的集聚效应。良好的城市环境和完善的配套设施，不仅能够吸引各类市场主体入驻发展，还能提升城市知名度和美誉度，增强城市在区域发展中的核心竞争力。

⑤改善城市人居环境

在土地储备和整理过程中，同步开展生态环境整治、绿化美化等工作，清理闲置废弃土地、整治周边环境，提升城市绿化覆盖率，改善城市空气质量和居住舒适度。着力打造宜居、宜业、宜游的城市环境，解决以往人居环境中的突出问题，让城市更整洁、更美丽、更宜居。

⑥提高居民生活质量与幸福指数

随着城市基础设施、公共服务设施的完善和人居环境的改

善，居民的出行、就医、就学、休闲等生活需求得到更好满足，生活便捷度和舒适度显著提升。同时，城市发展质量的提升能够增强人民群众对城市发展的认同感、归属感和满意度，切实提升居民生活质量和幸福指数，凝聚城市发展的强大合力。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 7397.77 万元，其中：①江苏省政府专项债券 7000 万元，本次拟申请金额 7000 万元；②不含专项债券的项目资本金 397.77 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
东闸北村棚户区改造项目	7397.77			397.77		7000	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），

盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 51,877.57 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 51,877.57 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 48695 m²，其中可出让面积 48695 m²，计划土地用途商住，预期出让地面价 12114.34 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	东闸北村棚户区改造项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	15851079215、李恒洲
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况</p> <p>东闸北村棚户区改造项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 4.8695 公顷，为开放大道西侧、东闸北路南侧地块，地块编号为 TC320900-2604-01，地块标识码为 3209022026R000028，位于开放大道西侧、东闸北路南侧，四至范围为：东至开放大道、西至老虎桥、南至小新河、北至东闸北路。</p> <p>(2) 土地现状</p> <p>根据盐城市自然资源和规划局《关于收回国有建设用地使用权的公告》，项目地块现状为征收中地块。</p> <p>(3) 征地成本</p> <p>根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》及《关于东闸北村棚户区改造地块房屋征收项目的情况说明》，这块地预计未补偿费用 7204.65 万元，地勘摸排等费用 193.12 万元，费用总计 7397.77 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模</p> <p>根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035)》与《盐城市亭湖区 1411 单元(五星街道、大洋街道)单元层次详细规划》和《盐城市国土空间总体规划(2021—2035 年)》，可出让面积为 48695 m²。</p>		
必要性论证	<p>(1) 落实国家及地方政策要求</p> <p>贯彻落实中央政治局会议、国务院常务会议关于稳经济、扩投资、盘活存量资产的相关部署，积极响应国家盘活存量闲置土地、规范土地储备管理、发挥专项债券稳经济促发展的政策导向，同时严格符合江苏省地方政府专项债券项目申报相关指引及要求，确保项目实施合规合法、贴合政策导向。</p> <p>(2) 缓解地方政府资金压力</p>		

同时严格符合江苏省地方政府专项债券项目申报相关指引及要求，确保项目实施合规合法、贴合政策导向。

(2) 缓解地方政府资金压力

本项目通过发行专项债券的方式补充土地储备专项资金，有效拓宽资金筹集渠道，缓解地方政府资金压力，增强地方财政资金流动性，为土地征收、整理、储备等各项工作的顺利开展提供坚实、稳定的资金支撑，保障项目按期推进。

(3) 推动土地资源合理利用

本项目属于新增土地储备项目，核心涉及东闸北村棚户区改造相关的存量国有建设用地，通过科学规范的土地征收、整理、储备流程，有效盘活区域内闲置、低效利用的土地资源，进一步优化城市土地供应结构，提高土地利用效率，推动土地资源向集约化、合理化利用转型，充分发挥土地资源的核心价值，为城市发展预留充足空间。

(4) 助力城市功能升级

紧密结合城市国土空间总体规划及区域发展布局，以土地储备工作为抓手，进一步优化城市空间结构，合理划分功能区域，同步完善周边基础设施和公共服务配套设施，着力补齐城市发展中的硬件短板，推动城市功能持续提升、品质不断优化，助力现代化城市建设，为区域经济社会高质量发展奠定坚实基础。

(5) 改善棚户区居民生活条件

本项目是东闸北村棚户区改造的配套土地储备项目，直接关联棚户区居民的切身利益，项目实施过程中涉及房屋征收、居民安置等重点工作。通过规范推进征收安置工作，妥善解决征迁群众的居住需求，有效改善棚户区居民居住环境简陋、配套设施缺失等问题，切实保障民生福祉，提升棚户区居民的生活质量。

(6) 稳定土地市场及宏观经济

通过专项债券资金支持土地储备工作，能够有效稳定区域地价预期，合理调节土地市场供需关系，避免土地市场波动过大。同时，土地储备及后续开发过程中，能够带动建筑、建材、工程设计等相关产业投资增长，充分发挥专项债券扩大有效投资、拉动经济增长的重要作用，助力稳定宏观经济大盘，推动区域经济平稳健康发展。

综上所述，本项目的实施既是落实国家及地方相关政策的必然要求，也是缓解地方资金压力、优化土地资源利用、升级城市功能、改善民生及稳定宏观经济的现实需要，项目实施具有充分的必要性和紧迫性。

可行性论证

(1) 政策可行性

项目实施具备充分的政策支持，严格遵循国务院、自然资源部、财政部及江苏省相关政策文件要求，符合国家关于盘活存量土地、规范土地储备管理、发挥专项债券稳投资促发展的政策导向，同时精准契合地方专项债券项目申报条件及管理规范，政策依据明确、导向清晰，确保项目实施合规合法、有章可循，为项目顺利推进提供坚实的政策保障。

(2) 资金可行性

项目资金筹措方案科学合理、切实可行，总投资 7397.77 万元，资金来源明确且稳定，拟发行专项债券 7000 万元，剩余 397.77 万元由地方财政配套补足，资金结构合理、缺口可控。

(3) 技术可行性

项目核心涉及土地征收、整理、储备等常规工作，相关技术成熟、流程规范，目前国内土地储备领域已形成完善的技术标准和操作规范，可直接借鉴应用。同时，项目实施过程中无需

	<p>复杂特殊技术，依托现有成熟的工程技术、规划设计技术及管理技术，即可满足项目各环节实施需求，技术门槛低、可操作性强，能够保障项目高质量推进。</p> <p>(4) 操作可行性</p> <p>实施主体为盐城市土地储备中心，该中心已纳入全国及江苏省土地储备机构名录，具备相应资质和丰富的土地储备操作经验，可规范推进项目全流程实施。同时，项目已明确详细的实施步骤、时间节点和保障措施，从项目筛选、实地核查、规划设计到资金使用、债券发行、风险防控，各环节流程规范、权责清晰，且建立了完善的风险防控体系和全生命周期绩效管理体系，可有效防范各类风险，确保项目有序推进、落地见效。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 完善城市基础设施，提升公共服务水平</p> <p>项目实施后，将以土地储备工作为重要契机，同步推进周边区域基础设施提质完善，重点优化城市道路路网、补齐供水供电等基础配套短板，同时带动教育、医疗、养老等公共服务设施升级扩容，进一步扩大公共服务供给覆盖面、提升服务便捷度，有效缩小区域内公共服务差距，促进公共服务均等化发展，切实便利群众日常生活、提升生活便捷度。</p> <p>(2) 改善人居环境，提升居民生活品质</p> <p>作为东闸北村棚户区改造的配套土地储备项目，将同步开展区域人居环境综合整治，清理闲置废弃土地、整治乱堆乱放等问题，完善区域绿化配套、提升绿化覆盖率，着力解决棚户区房屋老旧、配套缺失、环境脏乱等突出民生痛点，优化居住空间布局，切实改善居民居住条件，进一步提升居民生活舒适度、幸福感与归属感。</p> <p>(3) 助力城乡一体化发展</p> <p>项目紧密紧扣城乡一体化发展战略，通过科学优化土地资源配臵，推动城市优质基础设施、公共服务资源向周边区域辐射延伸，促进城乡基础设施互联互通、公共服务共建共享，有效缩小城乡发展差距、补齐城乡发展短板，助力打破城乡二元结构，推动区域协调、均衡、高质量发展。</p> <p>(4) 保障民生权益，提升群众获得感</p> <p>项目直接涉及东闸北村棚户区房屋征收与居民安置工作，始终坚持以人民为中心的发展思想，严格按照相关政策规定，规范兑付征收补偿资金、科学制定安置方案，妥善落实过渡安置、产权置换等保障措施，切实维护征迁群众的合法财产权益和基本生活需求，让群众共享项目发展成果，增强其对城市发展的认同感与满意度，持续提升群众获得感。</p> <p>(5) 推动生态环境保护，实现可持续发展</p> <p>项目实施过程中始终坚持生态优先、绿色发展理念，将生态环境保护与土地储备工作深度融合，对区域内潜在污染土地进行专业治理和修复，消除土壤、水体等环境隐患，同时合理规划生态用地、加强区域绿化建设，推动土地资源开发利用与生态环境保护协同发展，实现生态效益与社会效益的有机统一，助力城市可持续发展。</p> <p>(6) 带动就业增收，促进社会和谐稳定</p> <p>项目实施期间，土地整理、基础设施建设、房屋征收安置等多个环节，将直接带动建筑、建材、工程设计、物业服务等上下游相关产业发展，创造大量临时性和长期性就业岗位，有效吸纳周边剩余劳动力、下岗职工及困难群体就业，稳定居民收入来源、缓解区域就业压力，减少社会不稳定因素，助力促进社会和谐有序发展。</p>

收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 51,877.57 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 51,877.57 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 6.78，全部债务存续期内融资覆盖倍数 6.78，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		0.7398			
	财政资金	政府预算资金安排	0.0398			
		政府专项债券资金安排	0.7000			
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>(1) 按期完成土地收储，保障资金供给 在盐城市 2026 年专项债券项目实施周期内，按计划完成既定区域土地收储任务；通过发行专项债券拓宽资金来源，解决以往资金筹集单一、紧张的问题，以低成本资金保障土地收储工作有序推进，同时提高资金使用效率和管理透明度。</p> <p>(2) 调节市场供需，稳定地价预期 借助低成本资金加速土地收储节奏，合理引导市场预期，稳定区域地价水平，改善土地市场供需关系，带动相关产业短期投资增长，发挥专项债券稳投资、促发展的作用，助力稳定区域经济大盘。</p> <p>(3) 优化资源配置，完善城市功能 长期推动土地资源集约高效利用，优化城市土地供应结构，科学落实城市总体规划；以土地储备为支撑，完善城市基础设施和公共服务配套，提升城市综合承载能力，增强城市经济实力和区域竞争力。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3




		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
			组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
			措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
			可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2

		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处(科)室审核	分管处(科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： 部门：（盖章） 		
绩效处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章） 		
分管处（科）室 审核意见	处（科）室负责人： 处（科）室：（盖章） 		

项目 5：盐城高新区土储专项债项目

1、项目主要内容

(1) 地块基本情况

盐城高新区土储专项债项目类型为新增土地储备，共涉及两宗地块，土地面积共 3.4159 公顷，分别为：

①地块 1 为健仁路南、创智路东地块（一），地块编号为 T C320900-2605-01，地块标识码为 3209032026R000043，位于盐都区盐龙街道健仁居委会，面积为 1.8913 公顷。

②地块 2 为东进路南、振兴路东地块（二），地块编号为 T C320900-2605-02，地块标识码为 3209032026R000060，位于盐都区盐龙街道孙吴居委会，面积为 1.5246 公顷。

(2) 土地现状

根据《土地收储意向协议书》，项目地块现状均为净地。

(3) 收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》和盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目对拟收购基础价格下调 5%后核算确定收储总价，拟收回收购价格为 10,600 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和《盐城市盐都区 1213 单元（盐龙街道）详细规划》，项目地块用地规

模及经济指标如下：

表 1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
盐城高新区 土储专项债 项目	健仁路南、创智路 东地块（一）	商业用地	≤3.5	1.8913	1.8913
	东进路南、振兴路 东地块（二）	商业用地	≤2.5	1.5246	1.5246
合计				3.4159	3.4159

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

①专项债券融资精准支持盐城高新区土地储备

本项目依托盐城市地方政府专项债券进行资金筹措，专项用于盐城高新区内两宗新增土地储备项目。这体现了盐城市在贯彻落实 2024 年国务院办公厅 52 号文精神、运用专项债券支持土地储备方面的先行先试，也彰显了盐城高新区作为城市发展重点区域在土地资源配置中的优先地位。

②严格遵循“收益与融资自求平衡”的财政原则

项目实施方案严格按照财政部、自然资源部关于土地储备专项债券管理的相关要求，建立了完整的“项目收益与融资自求平衡”测算体系。以未来土地出让收入作为专项债券的还款来源，通过科学预测土地出让价格、出让时序和收益规模，确保债券资金的安全性、流动性和收益性，体现了盐城市在财政风险防控方面的审慎态度。

③低成本融资优势显著，减轻财政负担

本项目专项债券利率确定为 1.85%，期限 5 年，实行每年付息一次、到期还本的还款方式。相较于当前商业银行 5 年期贷款利率，专项债券的融资成本大幅降低，可为盐城市财政节约大量利息支出。这种低成本、长周期的资金支持模式，有效缓解了地方政府在土地收储过程中的资金压力，提升了财政资金的使用效率和配置灵活性。

④全周期资金闭环管理，确保专款专用

项目建立了完整的资金闭环管理体系：债券资金专项用于土地收购成本支付；土地出让收入纳入政府性基金预算管理，实行非税收入上缴国库；项目收益与经费账户分账核算，由税务部门代征土地出让收入并优先用于债券本息偿付。这种“借、用、管、还”一体化的资金管理模式，确保了专项债券资金的专款专用和安全运行。

(2) 社会影响效果分析

①贯彻国家政策，助力市场平稳

本项目积极响应 2024 年中央政治局会议关于盘活存量闲置土地的精神，认真落实国务院办公厅 52 号文及自然资源部 45 号文的相关要求，通过专项债券支持土地储备工作，有效推动盐城市房地产市场止跌回稳。项目的实施体现了地方政府运用金融工具服务宏观调控的能力，展现了盐城市在贯彻落实国家重大决策部署方面的执行力和担当精神。

②优化城市空间布局，提升城市综合承载力

项目位于盐城高新区核心区域，通过新增土地储备，为高新区产业发展、商业配套和公共服务设施建设提供了宝贵的土地资源。两宗地块规划为商业用地，将进一步完善高新区的商业服务功能，满足区域内企业和居民的多样化需求，推动高新区从单一产业功能区向产城融合的现代化新城区转型。

③改善人居环境品质，增强群众获得感

项目实施前，两宗地块为存量国有建设用地，部分区域存在闲置状况。通过土地收储和整理，将有效消除城市“斑点”，改善周边环境面貌。未来地块出让后建设的商业设施，将为周边居民提供便利的购物、休闲、娱乐服务，切实提升居民生活品质，增强人民群众对城市发展的认同感和满意度。

④推动城乡融合发展，服务新型城镇化战略

盐城高新区地处盐城市区与周边乡镇的连接地带，项目的实施有助于打破城乡二元结构，推动基础设施和公共服务向周边区域延伸。通过土地储备和有序开发，可以引导人口、产业和资源向高新区集聚，形成以城带乡、城乡互动的发展格局，为盐城市推进新型城镇化战略提供有力支撑。

⑤增强地方政府财力，保障民生领域投入

专项债券资金的有效使用，不仅解决了土地收储的资金需求，更重要的是通过盘活土地资源，为地方政府创造了可持续的财政收入来源。土地出让收益在偿还债券本息后的盈余部分，可

统筹用于教育、医疗、社保、交通等民生领域项目建设，形成“以地生财、以财惠民”的良性循环，让发展成果更多更公平惠及全市人民。

⑥促进土地资源集约节约利用，践行绿色发展理念

项目通过对存量国有建设用地的再开发再利用，避免了新增建设用地对耕地和生态用地的占用，体现了节约集约用地的原则。同时，项目实施方案中明确注重生态环境保护和修复，在土地收储和整理过程中将采取污染治理、生态修复等措施，实现土地资源开发利用与生态环境保护协调发展，为建设美丽盐城、实现碳达峰碳中和目标贡献力量。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 10600 万元，其中江苏省政府专项债券 10600 万元，本次拟申请金额 10600 万元。项目资金来源如下。项目资金来源如下：

表 2 项目资金来源情况表

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
盐城高新区土储专项债项目	10,600.00					10,600.00	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 12,947.75 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 12,947.75 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：地块一规划收储面积 18913 m²，可出让面积 18913 m²，计划土地用途商业，预期出让地面价 4000 元/m²；地块二 15246 m²，可出让面积 15246 m²，预期出让地面价 4700 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	盐城高新区土储专项债项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	15851079215, 李恒洲
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/>到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况</p> <p>盐城高新区土储专项债项目类型为新增土地储备,共涉及两宗地块,土地面积共 3.4159 公顷,分别为:</p> <p>①地块 1 为健仁路南、创智路东地块(一),地块编号为 TC320900-2605-01,地块标识码为 3209032026R000043,位于盐都区盐龙街道健仁居委会,面积为 1.8913 公顷。</p> <p>②地块 2 为东进路南、振兴路东地块(二),地块编号为 TC320900-2605-02,地块标识码为 3209032026R000060,位于盐都区盐龙街道孙吴居委会,面积为 1.5246 公顷。</p> <p>(2) 土地现状</p> <p>根据《土地收储意向协议书》,项目地块现状均为净地。</p> <p>(3) 征地成本</p> <p>根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》和《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》,本项目对拟收购基础价格下调 5%后核算确定收储总价,拟回收收购价格为 10,600 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模</p> <p>根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和《盐城市盐都区 1213 单元(盐龙街道)详细规划》,可出让面积为 34159 m²。</p>		

<p>必要性论证</p>	<p>(1) 贯彻中央决策部署，落实专项债券新政策</p> <p>本项目积极响应 2024 年中央政治局会议及国务院常务会精神，严格依据《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）等文件要求，将专项债券用于土地储备，是盐城市落实国家宏观调控政策、用好用足政策工具的重要举措。</p> <p>(2) 响应省市级工作要求，规范推进土地储备</p> <p>按照江苏省自然资源厅、财政厅联合发布的《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025 年）》，盐城市迅速组织各县（市、区）开展项目筛选与申报，确保土地储备工作与省级部署同频共振，体现了地方政府的执行力和担当。</p> <p>(3) 盘活存量闲置土地，优化土地资源配置</p> <p>项目涉及的高新区两宗存量国有建设用地，通过收回收购并重新收储，可有效解决土地闲置问题，提高土地利用效率，促进土地资源节约集约利用，为城市发展腾出宝贵空间。</p> <p>(4) 推动房地产市场止跌回稳，稳定市场预期</p> <p>在当前房地产市场调整周期，运用专项债券支持土地储备，有助于调节土地供应节奏，稳定地价预期，增强市场信心，推动房地产市场平稳健康发展，服务宏观经济大局。</p> <p>(5) 保障城市发展用地需求，服务地方经济建设</p> <p>盐城高新区作为区域经济增长极，急需新增经营性用地用于商业配套和产业升级。本项目的实施将为高新区后续招商引资、项目建设提供坚实的土地要素保障，助力盐城市经济高质量发展。</p> <p>综上所述，盐城高新区土地储备专项债券项目的实施，既是落实国家运用专项债券盘活存量土地政策的必然要求，也是破解高新区发展空间瓶颈、推动房地产市场止跌回稳的现实需要。项目通过政府主导的土地收储，有效调节市场供需、稳定地价预期，为高新区完善商业配套、提升城市功能提供坚实土地保障，对服务盐城稳经济大局、保障长远发展和群众利益具有十分紧迫的实施价值。</p>
<p>可行性论证</p>	<p>(1) 政策支持明确，制度保障完善</p> <p>国家及省级层面已出台一系列专项债券支持土地储备的配套政策，盐城市政府建立了由自然资源、财政、审计等部门共同参与的工作机制，为项目顺利实施提供了坚实的组织保障。</p> <p>(2) 项目前期工作扎实，已纳入年度储备计划</p> <p>两宗地块均已纳入盐城市区 2026 年度土地储备计划，并录入“全民所有土地资产管理信息系统”，取得储备地块标识码，项目合规性、成熟度高，具备立即启动的条件。</p> <p>(3) 资金筹措渠道可靠，收益覆盖本息</p> <p>项目资金全部通过申请专项债券解决，融资成本远低于商业银行贷款。经测算，预期土地出让净收益对债券本息的覆盖倍数超过监管要求，还款来源充足，能够实现项目收益与融资自求平衡。</p> <p>(4) 实施步骤清晰，工作机制健全</p> <p>项目制定了从纳入计划、债券申报、实地核查、规划设计到资金拨付的全流程时间表，并明确了自然资源、财政等部门的职责分工，确保各环节无缝衔接、高效推进。</p> <p>(5) 风险防控措施到位，管理规范</p> <p>项目建立了全生命周期绩效管理机制，对合规性、资金偿还、市场波动、运营管理等</p>

	潜在风险制定了针对性应对策略，并设立偿债准备金制度，牢牢守住不发生重大风险的底线。	
公益性论证	<p>(1) 优化盐城高新区空间布局，提升城市综合服务能级</p> <p>盐城高新区作为盐城市“产业强市”战略的核心承载区，目前商业配套相对滞后，难以满足日益增长的产业人口生活需求。本项目两宗地块均规划为商业用地，未来将建设集购物、餐饮、休闲、娱乐于一体的商业设施，补齐高新区公共服务短板，推动高新区从单一产业功能区向产城融合的现代化新城区转型升级。</p> <p>(2) 改善区域人居环境，提升周边居民生活品质</p> <p>项目地块现状为存量国有建设用地，存在一定的闲置杂乱现象。通过土地收储和整理，将彻底消除城市“斑点”，改善周边环境面貌。未来商业设施建成后，将为周边居民提供便捷的消费场所和休闲空间，切实提升居民的生活便利度和幸福感，让人民群众共享城市发展成果。</p> <p>(3) 创造就业岗位，带动区域经济活力</p> <p>项目建成后将吸引大量商业企业入驻，直接创造餐饮服务、零售管理、物业运营等各类就业岗位，间接带动周边物流、装修、广告等相关产业发展。对于高新区而言，商业配套的完善将增强对人才的吸引力，形成“以产聚人、以人兴城”的良性循环，为区域经济发展注入持久动力。</p> <p>(4) 增加地方财政收入，增强民生保障能力</p> <p>土地出让收益在偿还专项债券本息后仍有盈余，这部分资金将纳入政府性基金预算，统筹用于教育、医疗、社会保障、公共交通等民生领域。通过“以地生财、以财惠民”的机制，将土地增值收益转化为实实在在的公共服务，让发展成果更多更公平地惠及盐城人民。</p> <p>(5) 践行绿色发展理念，保护区域生态环境</p> <p>项目在实施过程中注重生态环境保护，将在土地收储和整理阶段开展污染治理和生态修复工作，确保地块符合环保要求后再行出让。同时，通过盘活存量建设用地，避免了新增建设用地对耕地和生态用地的占用，体现了节约集约用地和绿色发展理念，为建设美丽盐城贡献力量。</p> <p>(6) 促进城乡融合发展，服务新型城镇化战略</p> <p>盐城高新区地处盐城市区与周边乡镇的连接地带，项目的实施有助于打破城乡二元结构，推动基础设施和公共服务向周边区域延伸。通过土地储备和有序开发，引导人口、产业和资源向高新区集聚，形成以城带乡、城乡互动的发展格局，为盐城市推进以人为核心的新型城镇化提供有力支撑。</p>	
收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划 and 详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 12,947.75 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 12,947.75 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.12，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.12，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>	
项目资金来	项目（预计）投入资金总额	1.0600

源 (亿元)	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.0600		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>(1) 促进土地资源高效利用，支撑盐城可持续发展</p> <p>中长期内，通过科学规划和有序供应，实现土地资源的最优配置，为城市基础设施、产业升级、公共服务提供持续的土地要素保障，推动盐城经济社会全面协调可持续发展。</p> <p>(2) 完善城市功能配套，提升城市综合竞争力</p> <p>以高新区为重点，不断完善商业、文化、休闲等配套设施，增强城市吸引力和辐射力，助力盐城在区域竞争中脱颖而出，打造宜居宜业宜游的现代化城市。</p> <p>(3) 实现经济、社会、生态效益协调统一</p> <p>在追求经济效益的同时，始终将社会福祉和生态环境保护放在重要位置，探索土地开发与生态文明建设相融合的新路径，为子孙后代留下天蓝、地绿、水清的美好家园。</p> <p>(4) 打造专项债券支持土地储备的“盐城样板”</p> <p>总结本项目的成功经验，形成可复制、可推广的土地储备专项债券管理模式，为全市乃至全省同类项目提供示范，推动土地储备工作迈上新台阶。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3




		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

	(10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： 部门：(盖章)	  	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室：(盖章)		

项目 6：大庆西路南、惠民路东地块

1、项目主要内容

（1）地块基本情况

大庆西路南、惠民路东地块项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 2.8615 公顷，为：大庆西路南、惠民路东地块，地块编号为 TC320900-2606-01，地块标识码为 3209032026R000036，位于盐都区龙冈镇凤凰居委会五组。

（2）土地现状

根据《土地收储意向协议书》，项目地块现状为净地。

（3）收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》及盐城市盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目对拟收购基础价格下调 5%后核算确定收储总价，拟收回收购价格为 12,800 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《盐城市盐都区龙冈镇城镇开发边界内详细规划》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	容积率	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
大庆西路南、惠民路东地块	大庆西路南、惠民路东地块	城镇住宅用地、商业用地	$>1.01, \leq 2.0$	2.8615	2.8615

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

①专项债券精准滴灌盐都区重点地块收储

本项目依托盐城市地方政府专项债券政策，专项用于盐都区大庆西路南、惠民路东地块的土地收储工作。这一举措不仅体现了盐城市对国办发〔2024〕52号文件精神的快速响应和精准落地，更彰显了地方政府将有限财政资源优先投向重点区域、关键地块的精准调控思路，为盐都区城市更新和功能完善提供了坚实的资金保障。

②低成本融资模式大幅减轻地方财政负担

项目通过发行地方政府专项债券筹措全部资金，债券利率远低于同期商业银行贷款利率，融资成本优势极为显著。这种低成本、长周期的资金支持模式，有效缓解了盐都区财政在土地收储过程中的短期资金压力，将原本可能用于支付高额利息的财政资金释放出来，转而投向其他民生领域，实现了财政资金的优化配置和使用效率的最大化。

③收益自平衡机制筑牢偿债安全屏障

项目严格遵循财政部、自然资源部强调的“项目收益自平衡”

原则，构建了完整的“借、用、管、还”闭环管理体系。以地块未来出让收入作为专项债券的唯一还款来源，经科学测算，预期土地出让净收益对债券本息的覆盖倍数高于监管部门规定的最低标准，充分证明了项目自身具备良好的“造血”功能，能够实现土地开发与财政可持续的良性互动。

④基于盐都区市场行情的土地价值科学评估

项目委托专业评估机构，紧密结合盐都区当前土地市场交易价格、周边区域地价走势及未来发展规划，对大庆西路南地块进行了审慎的价值评估。地块规划为商住用地，这种复合型用地性质既顺应了当前房地产市场对品质住宅的需求，又兼顾了社区商业配套的完善，评估过程充分体现了专业性与前瞻性，为后续土地出让收益预测奠定了科学基础。

⑤盘活存量国有资产，实现保值增值

项目地块原为盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司持有的存量国有建设用地，通过政府收储后重新规划出让，实现了国有资产从“沉睡”到“激活”的转变。这一过程不仅避免了国有土地资产的闲置浪费，更通过科学规划和市场化运作，大幅提升了土地资产价值，为盐都区国有资产保值增值探索了有效路径。

⑥资金闭环管理确保专款专用与安全运行

项目建立了严格的资金闭环管理体系：债券资金专项用于土地收购成本支付；土地出让收入纳入政府性基金预算管理，实行非税收入上缴国库；项目收益与经费账户分账核算，优先用于债

券本息偿付。这种“来源可溯、去向可查、责任可究”的资金管理模式，有效防范了资金挪用风险，确保每一分债券资金都用在刀刃上。

（3）社会影响效果分析

①贯彻落实国家宏观调控政策，助力市场预期稳定

项目积极响应 2024 年中央政治局会议关于盘活存量闲置土地的精神，通过专项债券支持土地储备工作，以政府主导的土地收储调节市场供应节奏，稳定地价预期，向市场释放积极信号，为推动盐城市房地产市场止跌回稳贡献了地方力量。

②完善盐都区城市功能配套，提升区域宜居品质

地块规划为居住用地兼容商业，未来将建设高品质住宅小区及配套社区商业设施。这一规划定位将有效弥补盐都区部分区域商业配套不足的短板，满足周边居民日常购物、休闲、社交等多元化需求，同时通过高品质住宅的开发，提升区域整体居住环境和城市形象，让盐都区成为更具吸引力的宜居之地。

③改善人居环境，切实增强群众获得感与幸福感

项目地块现状虽为净地，但周边环境仍有提升空间。通过土地收储和科学规划开发，将彻底消除城市“斑点”，带动周边道路、管网等基础设施的完善升级。未来建成的高品质住宅和商业设施，将为居民提供更加舒适、便捷、现代的生活空间，让人民群众实实在在感受到城市发展带来的获得感与幸福感。

④创造就业岗位，激发区域经济内生动力

项目建设期间将直接带动建筑施工、材料供应、装修装饰等相关产业发展，创造大量临时就业岗位；项目建成投入运营后，商业配套部分将持续吸纳零售、餐饮、物业服务等从业人员，形成稳定的长期就业岗位。这种“以项目带产业、以产业促就业”的良性循环，将为盐都区经济发展注入持久活力。

⑤增强地方财政可持续性，反哺民生事业发展

土地出让收益在足额偿还专项债券本息后仍有盈余，这部分资金将纳入政府性基金预算，统筹用于盐都区教育、医疗、社保、交通等民生领域项目建设。通过“以地生财、以财惠民”的机制，将土地增值收益转化为实实在在的公共服务，让发展成果更多更公平地惠及全区人民。

⑥服务新型城镇化战略，促进城乡融合发展

盐都区作为盐城市中心城区的重要组成部分，兼具城市与乡村的双重特征。本项目的实施将进一步完善城市功能，增强中心城区的辐射带动能力，推动基础设施和公共服务向周边乡镇延伸，吸引人口、产业和资源有序集聚，为盐城市推进以人为核心的新型城镇化战略提供有力支撑，加快形成城乡经济社会发展一体化新格局。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 12800.00 万元，其中江苏省政府专项债券 12800.00 万元，本次拟申请金额 12800.00 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥ [注 1]	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
大庆西路 南、惠民 路东地块	12800.00					12800.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 15,851.28 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 15,851.28 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 28,615 m²，其中可出让面积 28,615 m²，计划土地用途商住用地，预期出让地面价 6300 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提:根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定,对土地出让收益进行国家刚性计提,其中:乡村振兴专项资金按收入的 10%计提,土地出让业务费按收入的 2%计提,农业土地开发资金根据出让面积计提,其中:盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²,大丰区 5.25 元/m²,盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排:项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息,根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	大庆西南、惠民路东地块	项目主管部门 (盖章)	盐城市自然资源和 规划局
(预计)开工 时间	2026 年 4 月	(预计)完成时间	2026 年 7 月
项目建设/运 营 单位(盖章)	盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	李恒洲 15851079215
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况 大庆西南、惠民路东地块，项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，土地面积共 2.8615 公顷，位于盐都区龙冈镇凤凰居委会五组，地块编号为 TC320900-2606-01，地块标识码为 3209032026R000036，可供应土地面积为 2.8615 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。</p> <p>(2) 土地现状 根据《土地收储意向协议书》，项目地块现状为净地。</p> <p>(3) 征地成本 根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》及盐城市盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目对拟收购基础价格下调 5%后核算确定收储总价，拟收回收购价格为 12,800 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模 根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》和《盐城市盐都区龙冈镇城镇开发边界内详细规划》，可出让面积为 28615 m²</p>		
必要性论证	<p>(1) 深入贯彻国家专项债券支持土地储备的宏观政策 本项目是盐城市盐都区积极响应 2024 年中央政治局会议及国务院常务会精神的具体行动，体现了地方政府运用政策工具服务发展大局的政治自觉。</p> <p>(2) 严格落实省级工作指引，规范推进土地储备 按照江苏省自然资源厅、财政厅联合发布的《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025 年)》，盐都区迅速组织项目筛选与方案编制，确保项目申报各环节符合省级规范，展现了地方政府在政策传导和执行层面的严谨性与高效率。</p> <p>(3) 盘活存量国有建设用地，破解盐都区发展空间瓶颈</p>		

	<p>项目地块原为盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司持有的存量建设用地，通过政府收回收购并重新收储，可有效盘活闲置多年的国有资产，为盐都区城市更新和功能完善腾出宝贵的土地资源，缓解土地要素供需矛盾。</p> <p>(4) 发挥专项债券稳经济作用，推动盐都区房地产市场止跌回稳</p> <p>在当前房地产市场调整期，通过政府主导的土地收储调节市场供应节奏，有助于稳定地价预期，增强市场信心，推动盐都区房地产市场平稳健康发展，服务全区稳经济、促投资的工作大局。</p> <p>(5) 保障盐都区居住用地供给，满足群众住房需求</p> <p>地块规划为居住用地兼容商业，未来将建设高品质住宅及配套商业设施，可有效增加盐都区商品住房供给，满足居民改善性住房需求，同时完善社区商业配套，提升居民生活便利度。</p> <p>综上所述，该项目是落实国家政策、盘活盐都区存量土地的必然要求，也是稳定土地市场、保障群众住房需求的重要举措，对优化城市功能、服务地方发展具有紧迫的现实意义。</p>
可行性论证	<p>(1) 国家及省级政策体系完备，项目实施有据可依</p> <p>从国务院办公厅国办发〔2024〕52号文到自然资源部、财政部自然资发〔2025〕45号文，再到江苏省自然资源厅、财政厅苏自然资函〔2025〕207号工作指引，已形成从顶层设计到操作细则的完整政策链条。盐都区在此基础上建立了由自然资源、财政、国资等部门共同参与的工作协调机制，实行集体决策筛选确定项目和资金需求，为项目顺利实施提供了坚实的制度保障和组织保障。</p> <p>(2) 项目前期工作扎实深入，已纳入年度储备计划</p> <p>本项目地块已正式纳入盐城市区2026年度土地储备计划，并通过“全民所有土地资产管理信息系统”生成储备地块标识码，实现了与国家、省级监管平台的实时对接和数据共享。项目实施前，相关部门对地块的面积、四至范围、用途、权属等情况进行了实地测量和权属界定，确认建设用地红线图和规划设计条件，确保项目启动前各项审批手续完备合规，项目成熟度高、可操作性强。</p> <p>(3) 土地权属清晰明确，无任何法律障碍</p> <p>经严格核查，本项目地块土地使用权人为盐城市盐都区国有资产投资经营有限公司，持有合法有效的《国有土地使用证》，土地权属自取得以来未发生任何变更。尤为重要的是，经核查确认该宗地不存在任何形式的抵质押、查封、冻结等权利限制情况，权属清晰无争议，为后续收储和出让工作扫清了法律障碍，确保了项目推进的顺畅性。</p> <p>(4) 资金筹措渠道可靠，偿债能力充足有保障</p> <p>本项目总投资所需资金全部通过申请地方政府专项债券解决，债券利率远低于同期商业银行贷款利率，融资成本优势显著，可有效减轻盐都区财政负担。项目委托专业评估机构紧密结合盐都区土地市场行情进行审慎价值评估，预期土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数高于监管部门规定的最低标准，还款来源充足可靠，能够实现项目收益与融资自求平衡，确保债券资金的安全性和可持续性。</p> <p>(5) 风险防控体系健全，全生命周期管理规范</p> <p>项目建立了涵盖合规性风险、资金筹集与偿还风险、土地市场风险、管理与运营风险的全方位防控体系，针对各类潜在风险制定了具体可行的应对策略。针对可能出现的偿债困难，</p>

	<p>专门设立了偿债准备金制度，并明确在极端情况下可通过调减投资计划、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，形成了多层级的风险兜底机制，确保项目稳健运行。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 优化盐都区城市功能布局，提升区域综合承载能力</p> <p>项目地块位于大庆西南、惠民路东，处于盐都区重点发展的核心区域。通过政府收储后统一规划开发，将进一步完善该区域的城市功能，优化空间布局，增强对人口和产业的吸纳能力。未来建成的高品质居住社区将带动周边基础设施和公共服务设施的完善升级，推动盐都区从城市边缘向功能完善、环境优美的现代化城区加速转型，提升区域整体形象和综合竞争力。</p> <p>(2) 改善人居环境品质，切实增强人民群众获得感</p> <p>项目地块现状虽为净地，但周边环境仍有较大提升空间。通过土地收储和科学规划开发，将彻底消除城市“斑点”，带动周边道路、供水、排水、供电、供气、通信等基础设施的系统完善和提档升级。未来建成的高品质住宅和完善的商业配套，将为居民提供更加舒适、便捷、现代的生活空间，让人民群众实实在在感受到城市发展带来的获得感、幸福感和安全感。</p> <p>(3) 完善公共服务配套，补齐社区商业功能短板</p> <p>地块规划为商住用地，未来将建设与居住规模相匹配的社区商业设施，涵盖便民超市、社区食堂、家政服务、休闲娱乐等多元业态，有效满足周边居民日常购物、餐饮、社交等生活需求。这一规划定位将填补区域商业配套空白，解决居民“买菜难、购物远”的实际问题，提升社区生活便利度和居民幸福感，构建便民生活圈。</p> <p>(4) 创造就业岗位，激发区域经济发展内生动力</p> <p>项目建设期间将直接带动建筑施工、材料供应、装饰装修、物流运输等相关产业发展，创造大量临时就业岗位，为本地劳动力提供就业机会。项目建成投入运营后，商业配套部分将持续吸纳零售服务、餐饮管理、物业运营、保安保洁等从业人员，形成稳定的长期就业岗位。这种“以项目带产业、以产业促就业”的良性循环，将为盐都区经济发展注入持久活力，促进居民增收和地方经济繁荣。</p> <p>(5) 增加地方财政收入，反哺民生事业发展</p> <p>土地出让收益在足额偿还专项债券本息后仍有盈余，这部分资金将严格纳入政府性基金预算管理，统筹用于盐都区教育、医疗卫生、社会保障、公共交通、文化体育等民生领域项目建设。通过“以地生财、以财惠民”的良性机制，将土地增值收益转化为实实在在的公共服务产品，让发展成果更多更公平地惠及全区人民，不断提升民生保障水平。</p> <p>(6) 服务新型城镇化战略，促进城乡融合发展</p> <p>盐都区作为盐城市中心城区的重要组成部分，兼具城市现代功能与乡村自然风貌的双重特征。本项目的实施将进一步增强中心城区的辐射带动能力，推动城市基础设施和公共服务向周边乡镇延伸覆盖，引导人口、产业和资源有序集聚，缩小城乡发展差距。这为盐城市深入推进以人为核心的新型城镇化战略提供了有力支撑，加快形成城乡经济社会发展一体化新格局。</p>

收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 15,851.28 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 15,851.28 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.13，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.13，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		1.2800			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		1.2800		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
.....						
项目中长期目标	<p>(1) 构建可持续的土地要素保障机制，支撑盐都区长远发展 以本项目为起点，建立健全“专项债券引导、市场机制运作、收益闭环管理”的土地储备新模式，确保盐都区未来城市建设和产业升级对土地的需求得到持续满足，为区域高质量发展提供要素动能。</p> <p>(2) 完善盐都区城市功能配套，打造宜居宜业现代化城区 通过本项目的开发建设，带动周边区域整体提升，逐步完善教育、医疗、商业、休闲等公共服务设施，将盐都区建设成为功能完善、环境优美、生活便利的现代化城市组团。</p> <p>(3) 探索土地开发与生态保护协调发展新路径 在项目实施中注重生态环境保护，积累污染治理、生态修复经验，逐步推广至全区其他土地储备项目，实现经济效益、社会效益与生态效益的协调统一。</p> <p>(4) 形成专项债券支持土地储备的“盐都经验” 通过本项目的全周期实践，系统梳理成功做法，形成可复制、可推广的土地储备专项债券管理模式，为全市乃至全省同类项目提供参考借鉴，展现盐都区在债务管理和土地资源利用领域的创新作为。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分




决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2	
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3	
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3	
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2	
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5	
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3	
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人:	部门: (盖章)	
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人:	处(科)室: (盖章)	

项目 7：人民路北、经三路西地块

1、项目主要内容

(1) 地块基本情况

人民路北、经三路西地块，项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，位于盐城市盐都区秦南镇，土地面积共 0.8565 公顷，地块编号为 TC320900-2607-01，地块标识码为 3209032026R000027。可供应土地面积为 0.8565 公顷，规划用途为商业用地。

(2) 土地现状

上述地块已列入收储范围，目前为净地。

(3) 收储成本

根据盐城市盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，人民路北、经三路西地块，面积 12.85 亩，根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币 1053.5 万元，基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素，经盐都区区集体决策，对拟收购基础价格(人民币 1053.5 万元)下调 5%，确定拟收购价格为人民币 1000 万元，土地储备专项债券额度为 1,000.00 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据《盐城市国土空间总体规划（2021-2035）》与《盐城市盐都区 2581-2589、2521 单元(秦南镇)详细规划》项目地块用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	收储面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)	容积率
人民路北、经三路西地块	人民路北、经三路西地块	商业用地	0.8565	0.8565	≤2.5

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

①专项债券全额覆盖，地方财政实现零配套

本项目资金需求全部通过申请专项债券解决，这种“零配套”模式极大减轻了盐都区财政的当期支出压力，让有限的财力资源得以集中投向教育、医疗等民生领域，体现了专项债券政策对基层财政的精准支持。

②收益自平衡实现偿债长效保障

该项目严格遵循土地储备专项债“项目收益自平衡”的核心原则，以地块未来土地使用权出让收入作为专项债券还本付息的核心还款来源，土地出让收入扣除土地收储成本、债券利息、土地出让政策性计提成本等相关费用后，可形成稳定且充足的现金流，能够全面覆盖专项债券的本金与利息支出，实现项目收益与融资的自求平衡，为债券本息按时足额偿付提供长效保障。

③产生净收益持续补充地方财政

盐城市该地块项目完成土地出让后，在足额偿还专项债券本息、扣除各项成本费用费用的基础上，还能产生可观的土地出让净收益，该部分收益将按规定纳入地方政府性基金收入，上缴国库后统一管理，为盐城市及盐都区的城市基础设施建设、民生工程推

进、产业发展扶持等工作补充持续的财政资金，进一步充实地方财政实力。

④带动产业发展激活区域经济活力

人民路北、经三路西地块规划为商业用地，其规范化的土地储备与后续商业开发，将直接带动盐都区秦南镇区域内商业贸易、服务业、配套产业等相关业态的发展，吸引市场主体投资布局，创造更多的经济发展机会，同时促进区域内就业岗位增加与居民收入提升，进一步激活秦南镇乃至盐都区的区域经济活力，推动区域经济稳步增长。

⑤优化资金配置提升土地储备管理效能

在专项债券资金支持下，该项目有效解决了盐城市以往土地储备工作中资金筹集渠道单一、资金供给紧张、资金使用效率不高的问题，专项债券资金定向用于该地块土地收储，实现了资金的精准配置与专款专用，同时依托专项债项目的规范化管理要求，提升了盐城市土地储备资金的整体管理透明度和使用效率，为当地后续土地储备工作的资金管理提供了可借鉴的范例。

⑥稳定土地市场推动土地价值合理提升

通过专项债券资金加速人民路北、经三路西地块的土地收储与前期整理，能够有效增加盐城市盐都区秦南镇区域的土地储备供应量，合理改善当地土地市场的供需结构，稳定区域地价预期，避免土地价格大幅波动。同时，地块按规划完成整理后，土地利用效率得到提升，为后续土地的合理出让与土地价值的稳步、合

理提升奠定坚实基础，促进当地土地市场的健康有序发展。

（3）社会影响效果分析

①落实国家政策发挥专项债稳经济作用

人民路北、经三路西地块土地储备专项债项目的实施，是盐城市积极贯彻落实国家优化完善地方政府专项债券管理机制、支持土地储备工作相关政策的具体实践，也是地方落实积极财政政策的重要抓手。项目通过专项债券撬动土地储备投资，有效带动了区域内有效投资的扩大，在稳定地方宏观经济、推动经济社会高质量发展方面发挥了重要的政策落地作用。

②缓解资金压力保障地方发展民生投入

专项债券为该地块土地储备提供了专项资金支持，有效弥补了盐城市地方财政在土地储备领域的资金缺口，增强了地方政府的资金流动性，缓解了地方在城市建设、土地开发方面的资金压力。地方政府得以将更多的财政资金倾斜到民生保障、公共服务、基础设施建设等核心领域，切实保障地方发展与民生投入的稳步推进。

③优化空间布局完善区域城市功能体系

该地块位于盐城市盐都区秦南镇桥居委会、秦北村一组，规划为商业用地，其规范化的土地储备与后续开发建设，将有效弥补秦南镇区域商业配套的不足，进一步优化区域城市空间布局，推动区域商业功能、服务功能的完善，形成更合理的城市功能体系，提升秦南镇区域的城市建设规划水平。

④完善配套设施提升城市综合承载能力

在项目实施过程中，地块的土地收储与后续开发将同步推动周边区域的基础设施和公共服务设施建设，包括道路交通、供水供电、绿化环境、便民服务等配套设施的完善，有效提升了盐城市盐都区秦南镇的城市综合承载能力，让区域能够更好地承接产业发展和人口集聚，增强城市对各类市场主体、人才的吸引力。

⑤改善人居环境增强居民城市发展认同感

人民路北、经三路西地块目前为净地，通过规范化的土地储备与后续商业开发，将彻底改变地块原有零散利用的状态，同步整治周边环境面貌，改善盐都区秦南镇桥居委会、秦北村一组周边居民的生活居住环境，切实提高居民的生活质量和幸福感。居民能够直观感受到城市建设与发展的成果，进一步增强对城市发展的认同感和归属感。

⑥助力城乡融合推进城乡一体化发展

该项目地处盐城市盐都区秦南镇，属于城乡融合发展的关键区域，其土地储备与商业开发建设，是盐城市推进城乡经济社会发展一体化的重要实践举措。项目的实施将推动城镇优质资源向乡村周边辐射，促进乡村与城镇在产业发展、基础设施、公共服务等方面的融合衔接，加快秦南镇城乡一体化发展步伐，契合国家推动城乡融合发展、构建城乡一体化新格局的战略要求。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 1,000.00 万元，其中：江苏省政府专项债

券 1,000.00 万元，本次拟申请金额 1,000.00 万元，项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
人民路北、经三路西地块	1,000.00					1,000.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 1,277.47 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 1,277.47 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 8565 m²，其中可出让面积 8565 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 1700 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让

完毕。

刚性计提:根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定,对土地出让收益进行国家刚性计提,其中:乡村振兴专项资金按收入的 10%计提,土地出让业务费按收入的 2%计提,农业土地开发资金根据出让面积计提,其中:盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²,大丰区 5.25 元/m²,盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排:项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息,根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	人民路北、经三路西地块	项目主管部门 (盖章)	 盐城市自然资源和规划局
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	李恒洲 15851079215
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>(1) 地块基本情况 人民路北、经三路西地块，项目类型为新增土地储备项目，涉及一宗地块，位于盐城市盐都区秦南镇，土地面积共 0.8565 公顷，地块编号为 TC320900-2607-01，地块标识码为 3209032026R000027。可供应土地面积为 0.8565 公顷，规划用途为商业用地。</p> <p>(2) 土地现状 上述地块已列入征收范围，目前为净地。</p> <p>(3) 征地成本 根据《关于请求批准实施盐城市区 2026 年度土地储备专项债券收购存量闲置土地项目收储价格的请示》(盐自然资发〔2026〕62 号)，人民路北、经三路西地块，面积 12.85 亩，根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币 1053.5 万元，基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素，经我区集体决策，对拟收购基础价格(人民币 1053.5 万元)下调 5%，确定拟收购价格为人民币 1000 万元，土地储备专项债券额度为 1,000.00 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模 根据《盐城市国土空间总体规划(2021-2035)》与《盐城市盐都区 2581-2589、2521 单元(秦南镇)详细规划》可出让面积为 8565 m²</p>		
必要性论证	<p>(1) 贯彻国家政策导向的刚性要求 近年来国家密集出台盘活存量闲置土地、优化地方政府专项债券管理机制的系列政策，明确允许专项债券支持土地储备工作。本项目作为盐城市盐都区秦南镇的新增土地储备项目，是地方政府落实国务院、自然资源部、财政部相关政策要求的具体实践，将国家层面的政策部署转化为地方土地开发建设的实际行动，是践行国家土地资源管理和财政政策导向的必然举措。</p> <p>(2) 推动地方土地市场平稳运行的现实需要</p>		

当前土地市场受多重因素影响，亟需通过科学的土地储备手段调节供需、稳定预期。本项目依托专项债券资金开展人民路北、经三路西地块的收储工作，能够合理增加盐都区秦南镇区域的土地储备供应量，优化当地土地市场供需结构，稳定区域地价预期，助力盐城市整体房地产市场止跌回稳，推动土地市场健康、有序、可持续运行。

(3) 优化秦南镇土地利用结构的客观需求

本项目地块位于盐都区秦南镇桥居委会、秦北村一组，属于区域内的存量国有建设用地，此前土地利用缺乏系统规划。通过本次规范化的土地储备与后续规划开发，能够盘活该区域闲置的国有建设用地资源，理顺土地利用关系，优化秦南镇整体土地利用布局，提高土地集约利用效率，让地块开发建设与盐城市国土空间总体规划、秦南镇详细规划高度契合，推动区域土地资源合理配置。

(4) 支撑盐都区区域经济高质量发展的重要保障

本项目地块规划为商业用地，其规范化储备与后续商业开发建设，将有效弥补秦南镇区域商业配套设施不足的短板，完善区域商业服务功能。同时，地块开发将带动周边商贸、服务业、配套产业等相关业态的集聚发展，吸引市场主体投资布局，为盐都区经济发展注入新动能，推动区域经济结构优化升级，为盐城市整体经济高质量发展提供坚实的土地资源和产业发展支撑。

(5) 提升秦南镇城镇建设与治理水平的内在要求

秦南镇作为盐都区的重要城镇，其建设与治理水平直接关系到盐城市城乡发展一体化进程。本项目的实施，将推动人民路北、经三路西地块及周边区域的土地规范化管理，解决以往土地利用零散、规划衔接不畅等问题，同时带动周边基础设施和公共服务设施的完善，助力秦南镇补齐城镇建设短板，提升城镇规划建设和精细化治理水平，推动城镇发展品质提档升级。

综上所述，本项目的实施既是盐城市落实国家政策，也是调节区域土地市场、优化土地资源配置的客观需要，更是支撑盐都秦南镇经济发展、提升城镇建设治理水平的关键举措，实施必要性突出且迫切。

可行性论证

(1) 政策依据充分，实施合规性强

本项目严格依照《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》《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》等国家层面政策，以及江苏省出台的土地储备专项债券申报工作指引等省级文件编制实施方案，项目申报、实施的各个环节均符合国家和省级政策规范要求，政策支撑体系完善，为项目合规实施奠定了坚实的政策基础。

(2) 地块权属清晰，无实质实施障碍

人民路北、经三路西地块为国有建设用地，土地使用权人明确且权属未发生变更，不存在抵质押、查封等权利限制情况，地块权属核查工作全面、细致，权属变更相关手续规范可操作。同时，该地块目前为净地状态，无需开展复杂的拆迁、清表等工作，从地块基础条件层面为土地收储工作的顺利开展扫清了各类实质障碍。

(3) 实施主体专业，资质与能力兼备

本项目由盐城市土地储备中心作为实施主体，该机构已正式纳入全国土地储备机构名录（2025年版）和江苏省土地储备机构名录（2020年版），具备开展土地储备工作的合法资质。同时，该机构拥有专业的土地储备运营管理团队，积累了丰富的土地收储、规划、

	<p>开发相关项目实施经验，能够按照规范流程推进项目各环节工作，保障项目实施的专业性和规范性。</p> <p>(4) 资金方案成熟，筹措落地性强</p> <p>本项目结合地块评估价格科学测算资金需求，采用地方政府专项债券实现全额融资，债券发行规模、期限、利率均经过盐城市财政、自然资源部门的联合科学测算，既契合地块收储的实际资金需求，也符合盐城市财政承受能力和债券市场的发行规律。专项债券的申报、发行流程已形成成熟的操作体系，资金筹措路径清晰、环节明确，无资金筹集断层风险，能够保障项目资金及时、足额到位。</p> <p>(5) 规划设计明确，与发展需求高度契合</p> <p>本项目地块已正式纳入盐城市区 2026 年度土地储备计划，并录入“全民所有土地资产管理信息系统”，地块规划用途为商业用地，容积率等经济指标明确，规划设计方案充分结合秦南镇的城镇发展定位和产业发展需求。地块的开发建设方向与秦南镇详细规划、盐城市国土空间总体规划深度衔接，能够有效服务于区域城镇建设和产业发展，规划层面具备充分的实施基础和发展支撑。</p> <p>(6) 保障机制健全，全流程管控到位</p> <p>为保障项目顺利实施，盐城市建立了由市政府牵头，自然资源、财政、审计、国有资产管理、纪检监察等多部门共同参与的工作机制，实现项目筛选、资金需求确定、实施方案编制等环节的集体决策，形成了多方协同、齐抓共管的工作格局。同时，项目制定了严格的资金管理规范、全生命周期绩效管理办法，明确了各部门的职责分工和项目实施各环节的管控要求，从组织、制度、监管等多方面为项目实施提供全方位、全流程的保障支撑。</p>
<p>公益性论证</p>	<p>(1) 完善基础设施配套，提升区域公共服务水平</p> <p>本项目实施过程中，地块的收储与后续商业开发将同步推动盐都区秦南镇桥居委会、秦北村一组周边区域的道路交通、供水供电、污水治理、绿化环境等基础设施的升级改造，同时带动周边便民服务、社区配套等公共服务设施的完善。通过补齐区域基础设施和公共服务短板，让周边居民直接共享城市建设发展成果，切实提升区域公共服务的覆盖面和保障能力。</p> <p>(2) 优化城镇人居环境，增强居民生活幸福感</p> <p>以往人民路北、经三路西地块及周边区域的土地利用缺乏系统规划，存在土地利用零散、环境整治不到位等问题。通过本次规范化的土地储备与开发建设，将对区域土地利用进行整体梳理，同步开展环境整治和生态修复工作，优化秦南镇周边居民的生活居住环境，改善居住舒适度和环境美观度，切实提升当地居民的生活质量和幸福感、获得感。</p> <p>(3) 带动就业创业增收，强化地方民生保障支撑</p> <p>本项目地块规划为商业用地，后续开发建设和商业运营将吸引零售、餐饮、服务、文创等各类市场主体入驻，不仅能够创造大量的就业岗位，为周边居民提供就近就业的机会，还能带动周边创业氛围形成，为创业群体提供发展平台。就业与创业机会的增加将直接推动居民收入提升，同时区域商贸繁荣将进一步带动地方财政收入增长，为盐城市和盐都区的民生保障、社会福利等工作提供坚实的经济支撑。</p> <p>(4) 推动城乡融合发展，促进区域协调共进</p> <p>本项目地处盐城市盐都区秦南镇，属于盐城市城乡融合发展的关键衔接区域，其实施是盐城市推进城乡经济社会发展一体化的重要实践。项目的开发建设将推动城镇优质的商</p>

	<p>业资源、基础设施、公共服务向乡村周边辐射延伸，促进城乡之间在产业发展、资源配置、设施建设等方面的深度融合衔接，缩小城乡发展差距，推动秦南镇及周边乡村实现协调共进、共同发展。</p> <p>(5) 坚守生态保护底线，实现绿色可持续发展</p> <p>项目在实施全过程中始终注重生态环境保护和修复，严格落实生态保护相关要求，针对地块及周边区域制定了污染土地治理、生态用地保护、绿化景观打造等具体措施，在土地资源开发利用的同时，最大限度保护区域生态环境。通过实现土地开发与生态保护的协调发展，助力盐城市秦南镇打造绿色宜居的现代化城镇，契合国家绿色发展、可持续发展的战略要求。</p> <p>(6) 提升城镇综合承载力，夯实公共发展基础</p> <p>本项目的实施将进一步优化秦南镇的城市空间布局，完善区域商业功能和城市服务功能，推动城镇基础设施和公共服务设施提档升级，有效提升秦南镇的城市综合承载能力。让秦南镇能够更好地承接产业集聚和人口集聚，为城镇的人口服务、产业发展、社会治理等公共发展工作奠定坚实的硬件基础，推动秦南镇实现更高质量的城镇发展。</p>																				
收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 1,277.47 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 1,277.47 万元，项目收益预测如下。本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.17，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.17，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>																				
项目资金来源 (亿元)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">项目（预计）投入资金总额</td> <td style="text-align: center;">0.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">财政资金</td> <td style="text-align: center;">政府预算资金安排</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">政府专项债券资金安排</td> <td style="text-align: center;">0.1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">其中：用作项目资本金</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">……</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">自筹资金</td> <td style="text-align: center;">自有资金</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">市场化融资</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">……</td> <td></td> </tr> </table>		项目（预计）投入资金总额		0.1	财政资金	政府预算资金安排		政府专项债券资金安排	0.1	其中：用作项目资本金		……		自筹资金	自有资金		市场化融资		……	
项目（预计）投入资金总额		0.1																			
财政资金	政府预算资金安排																				
	政府专项债券资金安排	0.1																			
	其中：用作项目资本金																				
	……																				
自筹资金	自有资金																				
	市场化融资																				
	……																				
项目中长期目标	<p>(1) 构建可持续的土地要素保障机制</p> <p>以本项目为起点，逐步建立健全“专项债券引导、市场机制运作、收益闭环管理”的土地储备新模式，确保盐都区未来城市建设和产业升级对土地的需求得到持续满足，为区域高质量发展提供要素动能。</p> <p>(2) 完善盐都区商业服务网络，提升城市综合功能</p> <p>通过本项目的示范带动，逐步在盐都区形成布局合理、业态多元、便民惠民的商业服</p>																				

	<p>务网络，完善城市综合功能，提升区域吸引力和竞争力，让盐都区成为宜居宜业的现代化城区。</p> <p>(3) 探索存量土地盘活的有效路径</p> <p>总结本项目的成功经验，形成可复制、可推广的存量国有建设用地盘活模式，为盐都区乃至盐城市其他类似地块的再开发提供参考借鉴，推动土地资源节约集约利用水平整体提升。</p> <p>(4) 实现经济、社会、生态效益协调统一</p> <p>在追求经济效益的同时，始终将社会福祉和生态环境保护放在重要位置，探索土地开发与城市功能完善、人居环境提升、生态文明建设相融合的新路径，为城市可持续发展贡献力量。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5




	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需 求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计 划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5

风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
	风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
	到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
	监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分				100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人: _____ 部门: (盖章) _____ 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章) _____ 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章) _____ 		

项目 8：日月路西、开元路南地块

1、项目主要内容

(1) 基本情况

日月路西、开元路南地块，项目类型为新增土地储备项目，项目涉及一宗地块，位于盐城市盐渎街道，地块编号：TC320900-2608-01，地块标识码 3209032026R000017，总用地面积 0.6929 公顷，可供应土地面积为 0.6929 公顷，规划用地性质为商业用地。

(2) 土地现状

目前，项目地块现状为净地。

(3) 收储成本

根据盐城市财政局《关于盐城市区 2026 年度土地储备资金收支项目预算（草案）的意见》和盐都区人民政府《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，日月路西、开元路南地块，面积 10.39 亩，根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币 4737.36 万元，基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素，经盐都区集体决策，对拟收购基础价格(人民币 4737.36 万元)下调 5%，确定拟收购价格为人民币 4500 万元，土地储备专项债券额度为 4,500.00 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如

下：

项目名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
日月路西、开元路南地块	0.6929	0.6929	商业用地	≤3.0

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

①激活存量土地，实现价值升级

该地块为盐都区存量国有建设用地，是盐城市新增土地储备专项债项目，依托专项债资金完成收储，无需前期开发资金投入，精准激活区域内低效闲置的国有土地资源，重构地块资产价值，成为盐城市存量土地提质增效的典型单地块示范项目，贴合城市土地发展向存量转型的政策方向。

②纯债融资运作，零财政配套

项目为盐城市 2026 年度土地储备专项债项目中典型的纯债券融资项目，总投资全部由地方政府专项债券承担，盐城市及盐都区财政无需提供任何配套资金，区别于其他需财政配套的土储项目，最大化释放专项债资金的独立支撑作用，避免地方财政资金占用，为区域财政腾出更多资金用于其他重点建设。

③纯债融资运作，零财政配套

项目严格遵循专项债“项目收益自平衡”原则，以日月路西、开元路南单地块的土地出让收入作为唯一偿债来源，收支闭环清晰独立，扣除收储成本、债券利息及政策性成本后的现金流可足

额覆盖专项债券本息，无需依托其他地块收益补充，是盐城市单地块土储专项债收益平衡的标杆案例，偿债风险可控性强。

④低息融资适配，降低资金成本

项目发行5年期专项债券执行专属低利率，融资成本远低于商业银行土地开发贷款，且采用按年付息的还款方式，大幅降低资金使用成本与短期偿债压力。该融资方案高度适配日月路西、开元路南这类中小面积商业地块的开发特性，为盐城市后续同类型中小体量土储项目提供了可复制的资金筹措模板。

⑤专款专用，资金效率最大化

项目专项债券资金定向用于日月路西、开元路南地块的收购款，全程专款专用，无跨项目调剂、无资金闲置沉淀，且无以前年度资金投入和以后年度资金需求，2026年可实现资金全额拨付与土地收储同步完成，资金使用效率高，是盐城市专项债资金封闭管理、规范使用的典型范例。

(2) 社会影响效果分析

①政策精准落地，打造实践范本

项目紧扣国家优化完善地方政府专项债券管理机制、支持土地储备工作的政策导向，严格遵循国家级、省级相关政策文件要求，从项目申报、债券发行到资金使用、项目实施全流程合规操作，成为盐城市将国家土储专项债政策落地到具体单地块的微观实践范本，为全市其他区域落实同类政策、开展单地块土地储备专项债项目提供了标准化的操作参考和实践经验。

②优化商业布局，补齐区域短板

日月路西、开元路南地块地处盐城市盐都区核心区域，项目结合盐都区国土空间总体规划，将该地块精准规划为商业用地并完成标准化土地储备，精准填补了区域内商业配套的局部空白，进一步优化了盐都区整体的商业空间布局，推动区域商业业态完善与发展升级，助力盐都区打造更具活力的商业板块。

③规范项目运作，树立行业标杆

作为盐城市盐都区典型的中小体量单地块土地储备项目，该地块权属清晰，无抵质押、查封等权属纠纷问题，项目从前期的实地核查、权属界定，到规划设计、债券申报发行，再到资金使用、项目推进，建立了全流程、标准化的运作体系，成为盐城市权属清晰、流程规范的纯新增土地储备项目合规标杆，为全市同类型单地块土储项目提供了可复制的规范化运作模式。

④释放财政活力，赋能民生建设

专项债券的成功发行使得原本计划用于该地块收储的财政资金得以释放，可统筹投入到盐都区教育、医疗、市政基础设施、民生保障等重点领域，实现土地储备工作与民生事业发展的双向赋能。

⑤完善城市功能，提升城市品质

通过对日月路西、开元路南地块的规范化储备与后续开发建设，将进一步推动地块周边基础设施和公共服务设施的完善升级，有效提升盐都区的城市综合承载能力，优化区域人居环境与

营商环境，助力盐城市盐都区打造宜居、宜业、宜商的现代化城市板块，推动盐城整体城市品质与功能的提档升级。

⑥稳定市场预期，助力地产平稳发展

项目以专项债券为工具开展土地储备工作，通过科学的地价测算、合理的收储节奏和透明的运作流程，为盐城市土地市场提供了明确的价格导向，有效稳定了区域地价与土地市场整体预期。同时，作为盐城市 2026 年度土地储备专项债的重要组成部分，项目与其他土储项目形成联动效应，进一步优化了盐城土地市场的供求关系，为当地房地产市场止跌回稳提供了关键的土地要素支撑，契合国家稳定房地产市场的政策要求。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 4,500.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 4,500.00 万元，本次拟申请金额 4,500.00 万元，项目资金来源如下：

表 8-2 资金来源情况表

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
日月路西、开元路南地块	4,500.00					4,500.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完

毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 5,484.65 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 5,484.65 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 6929 m²，其中可出让面积 6929 m²，计划土地用途商业用地，预期出让地面价 9000 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	日月路西、开元路南地块	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运 营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	李恒洲 15851079215
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>项目计划于2026年4月收储,预计2026年7月完成收储,自融资开始日起四年内土地挂牌交易,且全部于五年内出让完毕,具体情况如下:</p> <p>(1)基本情况 日月路西、开元路南地块,项目类型为新增土地储备项目,项目涉及一宗地块,位于盐城市盐渎街道,地块编号:TC320900-2608-01,地块标识码3209032026R000017,总用地面积0.6929公顷,可供应土地面积为0.6929公顷,规划用地性质为商业用地。</p> <p>(2)土地现状 目前,项目地块现状为净地。</p> <p>(3)收储成本 根据盐城市财政局《关于盐城市区2026年度土地储备资金收支项目预算(草案)的意见》和《关于明确2026年度土地储备专项债券项目的情况说明》,日月路西、开元路南地块,面积10.39亩,根据土地评估报告确定收购基础价格为人民币4737.36万元,基于项目实际情况、风险管控及资金安全等综合因素,经我区集体决策,对拟收购基础价格(人民币4737.36万元)下调5%,确定拟收购价格为人民币4500万元,土地储备专项债券额度为4,500.00万元。</p> <p>(4)项目拟出让方案及规模 根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划,项目地块完成土地整理后,可出让经营性地块1宗,面积0.6929公顷。</p>		
必要性论证	<p>(1)政策落地的必然要求 项目紧扣国家盘活存量闲置土地、优化地方政府专项债券管理机制的顶层部署,严格遵循国务院、自然资源部及财政部关于专项债支持土地储备的系列政策规定,是盐城市将国家级土地储备与专项债融合政策落地到具体地块的关键实践,也是地方响应国家稳经济、</p>		

促投资、推动房地产市场止跌回稳政策的具体行动，政策落地的必要性突出。

(2) 地方规划落地的核心支撑

日月路西、开元路南地块地处盐城市盐都区核心区域，项目实施与盐城市及盐都区国土空间总体规划、商业布局规划高度契合，是盐都区完善核心区域城市发展布局、推进城市板块提质升级的重要抓手。通过该地块的标准化收储与开发，能为地方发展规划落地提供核心土地资源支撑，推动区域规划从蓝图转化为实际。

(3) 存量土地盘活的现实刚需

该地块为盐都区存量国有建设用地，此前处于低效利用状态，区域内同类存量土地还存在利用不充分、资源配置效率低的问题。项目以专项债资金为支撑开展土地储备，能有效激活该宗低效闲置的国有土地资源，落实城市土地发展向存量挖潜转型的要求，实现土地资源的集约高效利用，是盘活区域存量土地的迫切需要。

(4) 破解土储资金难题的关键举措

盐城市土地储备工作长期面临资金筹措渠道单一、资金供给紧张的困境，制约了土地储备工作的常态化、高效化推进。项目以地方政府专项债券为核心资金来源，为地方土地储备工作开辟了低成本、可持续的融资新渠道，能有效缓解盐城市及盐都区土储资金筹措压力，保障土地储备工作有序开展。

(5) 区域发展提质的内在需求

盐都区核心区域目前存在局部商业配套空白、商业业态布局不完善的问题，制约了区域城市功能提升、居民生活品质改善和经济发展活力激发。项目将该地块精准规划为商业用地，其实施能有效填补区域商业发展短板，完善区域城市服务功能，同时通过土地开发带动周边基础设施升级，为区域发展提质增效提供内在支撑。

综上所述，本项目的实施是盐城市落实国家政策、支撑地方规划、盘活存量资源、破解资金难题、推动区域发展的多重必然需求，对盐都区乃至全市的土地资源利用和城市高质量发展具有重要的现实意义。

可行性论证

(1) 政策支撑充足，实施依据明确

项目拥有国家级、省级、市级多层级完整政策支撑体系，从国务院专项债管理机制优化意见，到自然资源部、财政部关于土地储备专项债的具体管理要求，再到江苏省专项债申报指引及盐城市地方实施细则，各层级政策条款清晰、实施要求明确，为项目从申报、发行到实施、运营的全流程合规推进提供了坚实且具体的政策依据，确保项目操作有章可循。

(2) 地块基础优良，开发条件成熟

日月路西、开元路南地块为出让国有建设用地，权属清晰归属于指定企业，无抵押、查封等权利限制，也无任何权属变更争议或纠纷，土地权属无瑕疵；且地块现状为净地，无需额外开展拆迁、清表等整理工作，土地前期开发基础优良，能大幅缩短项目推进周期，为项目顺利开展奠定了坚实的土地基础。

(3) 主体专业合规，执行能力过硬

项目实施主体为盐城市土地储备中心，该机构已正式纳入全国土地储备机构名录和江苏省土地储备机构名录，具备合法的土地储备运营资质，同时拥有专业的土地储备操作团队、丰富的项目实施经验和规范的运营管理体系，能够精准把控项目各环节流程要求，保障项目从前期核查、规划设计到资金使用、土地收储的全流程规范、高效推进。

	<p>(4) 融资偿债可控，资金保障稳固</p> <p>项目采用纯地方政府专项债融资模式，债券发行规模与地块收储成本高度匹配，无需盐城市及盐都区财政投入配套资金，规避财政资金占用；同时严格遵循“项目收益自平衡”核心原则，以地块自身土地出让收入作为唯一偿债来源，经科学测算，出让收益可足额覆盖债券本息，融资结构合理、偿债逻辑清晰，资金筹措和偿还的整体风险处于可控范围，为项目提供稳固的资金保障。</p> <p>(5) 保障机制健全，实施流程清晰</p> <p>盐城市建立了由市政府牵头，自然资源、财政、审计、纪检监察等多部门共同参与的专项工作机制，实现项目决策、申报、实施的集体统筹和跨部门协同，明确各部门职责分工，形成工作合力；且项目已纳入盐城市区 2026 年度土地储备计划，从前期实地核查、规划设计，到债券申报发行、资金拨付，再到土地收储的全流程均制定了标准化实施步骤和明确的时间节点，流程设计科学、落地可操作性强。</p>
公益性论证	<p>(1) 优化城市空间布局，提升规划科学性</p> <p>项目围绕盐都区核心区域发展定位和需求，将日月路西、开元路南地块精准规划为商业用地并开展规范化土地储备，推动盐都区核心区域商业空间布局更趋合理、城市功能分区更清晰，同时助力盐城整体城市空间结构优化，提升城市国土空间规划的科学性和落地性。</p> <p>(2) 完善公共配套设施，改善人居环境</p> <p>地块后续完成收储与开发建设后，将直接带动周边区域交通、市政、绿化等基础设施，以及教育、医疗、便民服务等公共服务设施的完善升级，有效提升盐都区的城市综合承载能力，让区域居民享受更优质、便捷的公共服务，切实改善人居环境和生活品质。</p> <p>(3) 助力城乡一体化发展，推动要素合理流动</p> <p>项目实施是盐城市推进城乡一体化发展的重要举措，通过完善盐都区核心区域的城市功能和商业配套，增强核心区域的辐射带动能力，吸引周边乡镇的产业、人口等发展要素向城区合理集聚，推动城乡资源优化配置和双向流动，加快城乡经济社会发展一体化进程。</p> <p>(4) 提升城市品质形象，打造现代化城市板块</p> <p>作为盐都区核心区域的重点商业用地储备项目，其后续开发建设将打造区域商业新节点，丰富区域商业业态，提升盐都区乃至盐城市的城市商业品质和整体形象，助力盐城市打造宜居、宜业、宜商、宜游的现代化城市板块，推动城市品质提档升级。</p> <p>(5) 释放地方财政资金，赋能民生事业发展</p> <p>项目采用纯专项债融资模式，全程不占用盐城市及盐都区财政配套资金，反而释放了地方政府原本计划用于该地块收储的财政资金；释放的资金可由地方统筹投入到教育、医疗、养老、市政民生工程等重点领域，间接为地方民生事业发展提供资金支撑，切实增进民生福祉。</p> <p>(6) 带动区域产业发展，促进经济均衡发展</p> <p>项目通过盘活盐都区存量土地、完善核心区域商业配套，将有效带动周边商贸、服务业、文旅等相关产业发展，培育区域经济新增长点，推动盐都区经济提质增效；同时助力盐城市各区域产业布局优化，促进全市区域经济均衡发展，提升地方经济发展的整体性和协调性。</p>

收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划 and 详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 5,484.65 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 5,484.65 万元；本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.12，全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.12，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>					
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		0.45			
	财政资金	政府预算资金安排				
		政府专项债券资金安排		0.45		
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金		.		
市场化融资						
.....						
项目中长期目标	<p>(1) 构建可持续的土地要素保障机制</p> <p>以本项目为起点，逐步建立健全“专项债券引导、市场机制运作、收益闭环管理”的土地储备新模式，确保盐都区未来城市建设和产业升级对土地的需求得到持续满足，为区域高质量发展提供源源不断的要素动能。</p> <p>(2) 完善盐都区商业服务网络，提升城市综合功能</p> <p>通过本项目的示范带动，逐步在盐都区形成布局合理、业态多元、便民惠民的商业服务网络，完善城市综合功能，提升区域吸引力和竞争力，让盐都区成为宜居宜业宜游的现代化城区。</p> <p>(3) 探索存量土地盘活的有效路径</p> <p>总结本项目的成功经验，形成可复制、可推广的存量国有建设用地盘活模式，为盐都区乃至盐城市其他类似地块的再开发提供参考借鉴，推动土地资源节约集约利用水平整体提升。</p> <p>(4) 实现经济、社会、生态效益协调统一</p> <p>在追求经济效益的同时，始终将社会福祉和生态环境保护放在重要位置，探索土地开发与城市功能完善、人居环境提升、生态文明建设相融合的新路径，为城市可持续发展贡献力量，打造人与自然和谐共生的美丽盐都。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分




决策 (40)	项目实施的 必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的 公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的 收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2	2

		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算 合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求 合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和 到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： _____ 部门： (盖章) _____ 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室： (盖章) _____ 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： _____ 处(科)室： (盖章) _____ 		

项目 9：世纪大道南、天山路西侧地块

1、项目主要内容

(1) 基本情况

世纪大道南、天山路西侧地块，项目类型为新增土地储备项目，地块位于盐城市盐城经济技术开发区新城街道，地块编号：TC320900-2609-01，地块标识码 3209022026R000016，总面积 3.0369 公顷；计划供应的土地面积为 2.4539 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。

(2) 土地现状

目前，项目地块现状为净地。

(3) 收储成本

根据盐城经济技术开发区管理委员会出具的《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本 9690.60 万元（盐城民都会计师事务所（普通合伙）出具的审计报告，确定收购基础价格为人民币 9690.6 万元）下浮 10%，确定拟收购价格为 8721.54 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

项目名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
世纪大道南、天山路西侧地块项目	3.0369	2.4539	城镇住宅用地、商业用地	> 1.01, ≤ 1.5

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

①撬动社会资本，激活区域经济活力

作为盐城市经开区 2026 年度重点土地储备项目，世纪大道南、天山路西侧地块的开发出让将形成强大的产业带动效应，吸引房地产、建筑施工、商业运营、生活配套等上下游关联产业集聚发展，有效撬动社会资本参与经开区区域开发建设，进一步扩大区域内有效投资规模，激发市场主体活力，推动经开区市场经济实现良性发展。

②创造增量收入，充实地方财政储备

项目地块完成规范化收储与整理后，将按照盐城市国土空间规划进行市场化出让，为盐城市带来稳定且可观的土地出让政府性基金收入。该收入除优先保障专项债券本息偿付外，还能产生可观的盈余资金，这部分资金将纳入地方财政统筹管理，成为盐城市城市建设、民生改善的重要资金补充，有效充实地方财政资金储备。

③践行自平衡原则，保障财政稳健发展

盐城市经开区世纪大道南、天山路西侧地块项目严格恪守财

政部、自然资源部关于土地储备专项债“项目收益自平衡”的核心要求，以地块后续出让收益作为专项债券还本付息的核心资金来源，经科学测算收益对债券本息的覆盖能力充足，可实现按时足额偿债，不会给盐城市及经开区地方财政带来额外偿债压力，是地方践行专项债管理要求、保障财政稳健运行的典型实践。

④打造运作范式，形成土地开发循环

项目通过“专项债融资—土地储备—规划整理—土地出让—收益偿债并反哺建设”的运作路径，在盐城市经开区构建起一套可复制、可推广的土地开发良性循环模式。该模式不仅能保障本项目的经济收益落地，还能为盐城市其他区域的土地储备项目提供标准化的经济运作参考，推动全市土地资源开发与财政资金使用的协同发展，实现土地资源的经济价值最大化。

⑤创新融资模式，降低土地储备成本

项目摒弃传统土地储备单一的融资方式，采用地方政府专项债券搭配财政配套资金的多元化筹措模式，专项债券利率远低于商业银行常规贷款利率，大幅降低了盐城市经开区土地储备的整体融资成本；同时资金使用与项目收储步骤高度匹配，专款专用的管理方式进一步提升了资金使用效率，让低成本资金切实服务于土地储备核心工作。

（2）社会影响效果分析

①带动就业创业，增强城市发展认同感

项目的实施不仅让盐城市经开区的城市面貌得到显著提升，

更通过土地开发、配套建设与产业带动，创造大量的施工、运营、服务等就业岗位，同时为本地创业者提供了商业配套、产业协作等发展机会，让当地群众切实感受到城市发展带来的实际红利。这不仅能提升群众的生活水平，更能有效增强群众对盐城市城市建设和发展的认同感、满意度与归属感，凝聚起城市建设与发展的强大民心合力。

②辐射周边乡村，助力城乡一体化发展

盐城市经开区是当地城乡融合发展的核心区域，本项目的落地与实施将推动经开区优质的城市建设资源、公共服务资源向周边乡村辐射延伸，加快区域内城乡基础设施互联互通、公共服务均等化发展进程，有效缩小城乡发展差距，推动城市发展成果向乡村覆盖，助力盐城市加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，契合国家城乡融合发展的战略要求。

③坚持生态优先，提升居民人居品质

项目实施全过程始终坚守生态保护与土地开发相协调的原则，针对地块及周边区域开展污染土地治理、生态用地保护与修复等专项工作，有效改善经开区局部生态环境质量，守护城市生态底色；同时通过城市空间优化、生活配套完善、生态环境改善，大幅提升地块周边居民的居住环境与生活品质，打造宜居宜业的城市生活场景，切实提升群众日常生活的舒适度与幸福感。

④科学规划地块，优化经开区空间格局

通过对盐城市经开区世纪大道南、天山路西侧地块的规范化

收储、专业整理与科学规划，有效补齐经开区城市空间布局的短板，推动区域内经营性用地、基础设施用地、公共服务用地的科学配比与合理布局，改变区域土地利用零散化的现状，提升经开区城市空间的整体利用效率，助力打造结构合理、功能互补、疏密有度的现代化城区空间格局。

⑤以项目带建设，完善区域基础配套

以本次土地储备项目实施为重要契机，盐城市将同步推进世纪大道南、天山路西侧地块周边的道路、供水、供电、燃气、绿化等基础市政设施建设，同时结合区域人口分布与生活需求，配套规划建设教育、医疗、社区服务、文体休闲等公共服务设施，全面补齐经开区民生服务短板，提升区域基础设施与公共服务的配套水平，让城市建设更贴合群众的实际生活需求。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 8,721.54 万元，其中：①江苏省政府专项债券 6,900.00 万元，本次拟申请金额 6,900.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 1,821.54 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资(万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ [注 1]	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金(非资本金)⑨
世纪大道南、天山路西侧地块	8,721.54			1,821.54		6,900.00	

[注 1]其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 16,178.44 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 16,178.44 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 24,539.00 m²，其中可出让面积 24,539.00 m²，计划土地用途商住用地，预期出让地面价 7500 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府

性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息,根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	世纪大道南、天山路西侧地块	项目主管部门 (盖章)	 盐城市自然资源和规划局
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年7月
项目建设/运营 单位(盖章)	 盐城市土地储备中心	项目负责人及 联系电话	李恒洲 15851079215
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>1.项目概况</p> <p>(1)基本情况</p> <p>世纪大道南、天山路西侧地块，项目类型为新增土地储备项目，地块位于盐城市盐城经济技术开发区新城街道，地块编号：TC320900-2609-01，地块标识码 3209022026R000016，总面积 3.0369 公顷；计划供应的土地面积为可供应面积 2.4539 公顷，规划用途为城镇住宅用地、商业用地。</p> <p>(2)土地现状</p> <p>目前，项目地块现状为净地。</p> <p>(3)收储成本</p> <p>根据盐城经济技术开发区管理委员会出具的《关于明确 2026 年度土地储备专项债券项目的情况说明》，本项目以土地成本 9690.60 万元（盐城民都会计师事务所(普通合伙)出具的审计报告，确定收购基础价格为人民币 9690.6 万元)下浮 10%，确定拟收购价格为 8721.54 万元。</p> <p>(4)项目拟出让方案及规模</p> <p>根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，出让面积为 24539 平方米。</p>		
必要性论证	<p>(1)城市规划落地的资源保障需求</p> <p>项目地块开发建设完全契合盐城市国土空间总体规划及经开区详细规划要求，其实施能保障规划中经营性用地的有序供应，推动盐城经开区城市空间布局优化调整，让城市规划从蓝图转化为实际，为盐城经开区乃至主城区的科学化、规范化城市建设，奠定坚实的土地资源基础。</p> <p>(2)土地市场与财政发展的双重需求</p>		

当前土地市场受宏观环境影响存在波动，项目通过专项债有序开展土地收储，能稳定盐城经开区世纪大道南、天山路西侧周边地价预期，改善区域土地供需结构，助力房地产市场止跌回稳；同时践行专项债“项目收益自平衡”原则，实现土地资源开发与财政资金使用的协同，既破解传统土地储备资金瓶颈，又避免地方财政负担过度增加，助力盐城财政可持续发展。

（3）政策落地的核心实践需求

紧扣中央盘活存量闲置土地、优化专项债券管理的顶层部署，严格落实国务院、自然资源部及财政部关于专项债券支持土地储备的系列政策要求，同时契合江苏省专项债券项目申报指引，是盐城市将国家及省级政策落地到经开区具体地块开发的关键实践，也是地方响应稳经济、扩投资政策的重要举措。

（4）区域经济高质量发展的内生需求

土地储备是区域经济发展的前置性工作，本项目的实施将直接带动盐城经开区周边基础设施建设，为后续招商引资、产业布局提供优质土地资源，有效扩大区域内有效投资、激发市场活力，推动区域产业结构优化升级，助力盐城经开区打造经济发展新增长点，带动区域经济实现高质量发展。

综上所述，本项目的实施是盐城市落实各级政策、稳定土地市场、保障城市规划落地、推动经开区经济高质量发展的必要举措，兼具政策符合性、市场必要性和发展迫切性。

可行性论证

（1）政策支持可行性

项目拥有国家级、省级、市级多层次完整政策支持体系，既遵循国务院、自然资源部、财政部出台的专项债券管理、土地储备相关核心文件，又严格按照江苏省自然资源厅、财政厅发布的土地储备专项债券项目申报指引执行，同时契合盐城市 2026 年度土地储备专项债券项目的整体部署，申报、建设、运营全流程均有明确具体的政策依据，合规性得到充分保障，政策层面无实施障碍。

（2）地块条件可行性

本项目位于盐城市经开区世纪大道南、天山路西侧，地块现状为净地，无地上附着物清理、拆迁等实施阻碍，可直接开展收储与后续整理工作；土地使用权归属清晰，为盐城东方投资开发有限公司且权属未发生变更，经专业核查无抵押、查封等权利限制，从源头上规避了权属纠纷，地块基础条件能保障收储工作顺利推进。

（3）主体运营可行性

项目实施主体为盐城市土地储备中心，该机构已正式纳入全国土地储备机构名录（2025 年版）和江苏省土地储备机构名录（2020 年版），具备开展土地储备工作的合法资质；同时拥有专业的土地收储、规划设计、资金管理、项目运营团队，能够高效完成地块收储、整理、出让等全流程工作，专业能力和运营水平可保障项目按既定计划落地实施。

（4）资金收益可行性

资金层面，项目采用专项债券 + 地方财政配套的筹措模式，债券发行规模、期限、利率均已精准确定，融资成本低于商业银行贷款利率，财政配套资金也已纳入盐城市及经开区财政统筹，资金来源稳定、成本可控；收益层面，项目精准测算地块出让预期收益，收益对专项债券本息覆盖倍数较高，且经压力测试后抗风险能力较强，同时盐城市制定了完善的偿债保障措施，可实现项目收益与融资自求平衡，资金和收益层面均具备实施可行性。

<p>公益性论证</p>	<p>(1) 完善盐城经开区基础设施与公共服务：以本次土地储备项目为契机，盐城市将同步推进世纪大道南、天山路西侧地块周边的道路、绿化、供水、供电、燃气等基础设施建设，同时配套规划建设教育、医疗、社区服务、文体休闲等公共服务设施，有效补齐经开区民生服务短板，全面提升区域基础设施配套水平，让城市基础设施建设更贴合群众生活需求。</p> <p>(2) 增强盐城群众对城市发展的认同感：项目的落地不仅能让盐城市经开区的城市面貌得到显著提升，还能通过土地开发带动周边产业发展，创造更多的就业机会和创业发展空间，让当地群众切实感受到城市发展带来的便利与实惠，有效增强群众对盐城市城市发展的认同感、满意度和幸福感，凝聚起城市建设与发展的民心合力。</p> <p>(3) 保障盐城市城市可持续发展：本项目严格遵循土地资源合理开发利用的原则，通过科学的土地储备和规划设计，提高盐城市经开区土地利用效率，避免土地资源闲置和浪费，实现土地资源的集约节约利用；同时将生态保护贯穿于土地开发全流程，实现土地资源开发利用与生态环境保护的协调发展，为盐城市打造现代化宜居城市、实现城市长期可持续发展夯实资源和生态基础。</p> <p>(4) 改善盐城市经开区人居与生态环境：项目实施过程中始终坚持生态保护与土地开发相协调的原则，针对地块及周边区域开展污染土地治理、生态用地保护与修复等工作，有效改善经开区局部生态环境质量，守护城市生态底色；同时通过优化城市空间、完善生活配套，大幅提升地块周边居民的居住环境和生活品质，打造宜居宜业的城市生活场景，提升群众日常生活的舒适度。</p> <p>(5) 优化盐城市经开区城市空间布局：本项目作为盐城市经开区重点土地储备项目，通过对世纪大道南、天山路西侧地块的规范化收储和专业整理，能够补齐经开区城市空间布局的短板，推动区域内经营性用地、基础设施用地、公共服务用地的科学配比与合理布局，提升盐城经开区城市空间的整体利用效率，助力打造结构合理、功能互补、疏密有度的现代化城区空间格局。</p> <p>(6) 助力盐城市城乡一体化发展进程：盐城市经开区是当地城乡融合发展的核心区域，本项目的实施能够推动经开区优质的城市建设资源、公共服务资源向周边乡村辐射延伸，加快区域内城乡基础设施互联互通、公共服务均等化发展，有效缩小城乡发展差距，助力盐城市加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，契合国家城乡融合发展的战略要求。</p>		
<p>收益性论证</p>	<p>根据 2026 年 2 月 26 日，经盐城市人民政府批准的《关于盐城市区 2026 年度土地储备计划的批复》（盐政复〔2026〕7 号），盐城市土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 16,178.44 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 16,178.44 万元，项目收益预测如下；本期债券存续期内融资覆盖倍数 2.15，全部债务存续期内融资覆盖倍数 2.15，均大于 1 倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>		
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<p>项目（预计）投入资金总额</p>		<p>0.69</p>
	<p>财政资金</p>	<p>政府预算资金安排</p>	
		<p>政府专项债券资金安排</p>	<p>0.69</p>

		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	<p>(1) 高效完成地块收储，筑牢项目发展基础</p> <p>在盐城市 2026 年度专项债券项目实施周期内，高质量完成经开区世纪大道南、天山路西侧地块的土地收购、整理等全部收储工作，确保地块达到出让标准；同时建立规范化、精细化的资金管理体系，保障专项债券和财政配套资金专款专用，大幅提升土地储备资金的使用效率和管理透明度，为地块后续开发及盐城市同类土地储备项目树立实操标杆。</p> <p>(2) 优化土地供应体系，支撑区域发展需求</p> <p>以本项目地块储备为切入点，进一步完善盐城市及经开区的土地储备和供应体系，科学调控土地供应节奏、优化城市经营性用地与公共服务用地的供应结构；为盐城经开区后续产业升级、招商引资、城市基础设施建设提供稳定、优质的土地资源保障，推动区域土地资源供应与经济社会发展需求精准匹配，助力经开区产业布局和城市建设有序推进。</p> <p>(3) 推动城市品质升级，构建良性发展格局</p> <p>依托世纪大道南、天山路西侧地块的后续开发建设，打造集居住、商业、配套服务于于一体的现代化城市片区，推动盐城经开区完善城市功能、提升城市形象与综合承载能力；以点带面带动整个经开区乃至盐城市主城区的城市建设水平提升，同时通过土地出让形成稳定的政府性基金收入，实现债券本息按时偿还并产生盈余，将盈余资金反哺于城市建设和民生改善，构建“土地储备—融资开发—收益反哺”的良性循环，助力盐城市打造宜居、宜业、宜游的现代化城市，实现城市经济社会的可持续高质量发展。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3




		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3

	(10)	成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定,是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人： 部门： (盖章) 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室： (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人： 处(科)室： (盖章) 		

项目 10 大丰区 2026 年土地储备专项债券项目

1、项目主要内容

(1) 地块基本情况

大丰区 2026 年土地储备专项债券项目收回收购的地块为广丰路东侧、飞达路南侧地块，地块位于大丰区丰华街道广丰路东侧、飞达路南侧，总用地面积 31949 平方米，地块编号：TC320904-0016-01。该项目属于符合条件的存量闲置土地项目，目前该项目已纳入处置存量闲置土地清单，本次拟收回面积 3.1949 公顷(原地块 2025 年已收回面积 3.0072 公顷,剩余 3.1949 公顷为本次收回地块)，地块标识码 3209042026R000450。

(2) 土地现状

目前，项目地块现状为待开发空地。

(3) 收储成本

根据盐城天翔丰华会计师事务所出具的《专项审计报告》(盐天丰所审〔2026〕25号)，苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 31949 平方米土地上的土地出让金、税费等土地成本为 32166.75 万元。根据江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司编制的《盐城市大丰区土地储备中心拟土地收储涉及苏州惠业材料科技有限公司单独所有、位于盐城市大丰区广丰路东侧、飞达路南侧(31949.0 平方米)的一宗城镇住宅用途国有建设用地使用权市场价格评估》报告(土地估价报告编号为：(江苏)东诚亿(2026)(估)字第 DF06-008 号)，评估收回

土地面积为 31,949.0 平方米，土地权属设定为出让的国有建设用地使用权的单位价值：6675.0 元/平方米，总价值为 21,326.00 万元。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）文件中“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”之规定，苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 3.1949 公顷土地上的企业土地成本和土地市场价格进行比较，就低确定收地基础价格为 21,326.00 万元。根据市场形势、后续利用规划、合同履行情况等因素，收购补偿价格在收地基础价格上下调 29.66%，按 70.34% 计取，取整确定收购补偿价为 15,000 万元。

（4）项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

表 1 地块规划经济指标表

项目名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	3.1949	3.1949	商住	> 1.01, < 2.2

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

①盘活土地资产，提升资源经济价值

通过专项债券资金收储企业闲置、低效利用的房地产用地，

将“沉睡”土地资源转化为可出让的熟地，直接增加地方政府土地出让收入。

②拉动产业链发展，激活经济增长动能

土地储备专项债支持的地块出让后，房企开发投资建设将直接拉动建筑业、建材业、家居家电等产业增长。土地储备收益中可按比例提取资金用于片区开发配套的市政工程，形成“土地收储-基础设施完善-土地价值提升”的良性循环。

③优化地方财政收支结构

在土地出让收入下滑周期中，专项债券资金可填补土地储备资金缺口，保障城市建设项目资金链。专项债券以土地出让收入作为还款来源，形成“融资-收储-出让-偿债”的闭环，实现财政资金的良性循环。

④防范化解企业金融风险

政府收储房企闲置土地可帮助企业回收资金，降低债务违约风险，缓解房企流动性压力。专项债收储行为可遏制土地市场非理性降价抛售，稳定市场主体信心。

（2）社会效益分析

①推动土地资源高效集约利用

通过专项债资金优先收储《处置存量闲置土地清单》中的地块，遏制土地闲置浪费，有效缓解耕地保护与城市发展的用地矛盾。对收储土地进行统一规划，可将碎片化地块整合为连片开发区域，优化城市空间布局。

②促进房地产市场平稳健康发展

专项债收储调控土地供应节奏，避免因土地集中出让导致房价大起大落，稳定住房价格预期，缓解购房者观望情绪。防止土地价格暴跌引发的居民住房资产缩水，使城镇居民家庭住房资产估值波动幅度控制在±5%以内，保障居民财产性权益，维护社会财富稳定。

③提升社会治理与公共服务效能

专项债资金封闭管理、专款专用的机制，杜绝了土地储备中的资金挪用、违规操作等问题，规范土地市场秩序。政府通过专项债收储土地，可根据房地产市场周期灵活调节土地供应规模，在市场过热时增加供应平抑地价，在市场低迷时减少供应稳定预期，增强政府宏观调控能力，提升城市治理的精细化水平。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 15,000.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 15,000.00 万元，本次拟申请金额 15,000.00 万元，项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源(万元)					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用 本期地 方政府 专项债 券资金	其他资本 金⑥	已有地 方政府 专项债 券资金 金额⑦	拟使用本期 地方政府专 项债券资金 金额⑧	其他资金 (非资本 金)⑨

			金额⑤				
大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	15,000.00					15,000.00	

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 7 月完成收储。自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 24 日经盐城市大丰区人民政府批准的《关于大丰区 2026 年土地储备专项债券项目实施方案的批复》（大政复〔2026〕19 号），盐城市大丰区土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 23,346.90 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 23,346.90 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 31,949 m²，其中可出让面积 31,949 m²，计划土地用途商住，预期出让地面价 8310.00 元/m²，预计土地出让总收入 26,549.62 万元，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按

收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积计提，其中：盐城市本级、亭湖区、盐南区、开发区 7.05 元/m²，大丰区 5.25 元/m²，盐都区 4.5 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由盐城市大丰区财政局分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	大丰区 2026 年土地储备专项债券项目	项目主管部门 (盖章)	
(预计)开工 时间	2026 年 4 月 	(预计)完成时间	2026 年 7 月 7 日
项目建设/运 管 单位(盖章)	盐城市大丰区土地储备中心	项目负责人及 联系电话	顾正林, 13645106299
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>大丰区 2026 年土地储备专项债券项目收回的地块为广丰路东侧、飞达路南侧地块, 地块位于大丰区丰华街道广丰路东侧、飞达路南侧, 总用地面积 31949 平方米, 地块编号: TC320904-0016-01。该项目属于符合条件的存量闲置土地项目, 目前该项目已纳入处置存量闲置土地清单, 本次拟收回面积 3.1949 公顷(原地块 2025 年已收回面积 3.0072 公顷, 剩余 3.1949 公顷为本次收回地块), 地块标识码 3209042026R000450。</p> <p>根据盐城天翔丰华会计师事务所出具的《专项审计报告》(盐天丰所审[2026]25号), 苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 31949 平方米土地上的土地出让金、税费等土地成本为 32166.75 万元。根据江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司编制的《盐城市大丰区土地储备中心拟土地收储涉及苏州惠业材料科技有限公司单独所有、位于盐城市大丰区广丰路东侧、飞达路南侧(31949.0 平方米)的一宗城镇住宅用途国有建设用地使用权市场价格评估》报告(土地估价报告编号为:(江苏)东诚亿(2026)(估)字第 DF06-008 号), 评估收回土地面积为 31949.0 平方米, 土地权属设定为出让的国有建设用地使用权的单位价值: 6675.0 元/平方米, 总价值为 21326.00 万元。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)文件中“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”之规定, 苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 3.1949 公顷土地上的企业土地成本和土地市场价格进行比较, 就低确定收地基础价格为 21326.00 万元。根据市场形势、后续利用规划、合同履行情况等因素, 收购补偿价格在收地基础价格上下调 29.66%, 按 70.34%计取, 取整确定收购补偿价为 15,000 万元。</p>		
必要性论证	1.项目申请设立的依据包括《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)、《自然资源部 国家发展改革委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)、《自然资源部关于运用地方政		

	<p>府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）、《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）和《江苏省自然资源厅 江苏省财政厅关于印发〈用于土地储备的专项债券项目申报工作指引（2025年）〉的通知》（苏自然资函〔2025〕207号）等文件；</p> <p>2.通过开展广丰路东侧、飞达路南侧地块土地储备专项债券工作，优化土地资源配置，提升土地利用效率，将闲置土地转化为具有更高经济价值的建设用地，推动城市的可持续发展；稳定房地产市场，实现经济、社会和城市建设的协调发展，推动经济高质量发展和城市可持续发展。</p>
可行性论证	<p>1.项目建设投资合规性与项目成熟度</p> <p>项目地块位于盐城市国土空间总体规划确定的建设用地范围内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。其规划用途为商住混合用地，与大丰区控制性详细规划相契合。依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等相关规定，经盐城市大丰区国土空间规划利用工作委员会集体决策研究同意，并与土地使用权人协商一致，确定了地块的收购价格等关键事宜，项目建设投资完全符合国家及地方在土地储备、规划等方面的政策法规要求。</p> <p>该地块已被纳入大丰区2026年度土地储备计划，同时录入“全民所有土地资产管理信息系统”。目前，地块现状为待开发空地，土地地类为建设用地，在苏州惠业材料科技有限公司不动产权证范围内，国有土地使用权证已登记，且未抵押、未查封，与邻宗地无重复及纠纷，也不涉及土地复垦类项目新增耕地，项目前期准备工作充分，实施条件成熟，具备快速推进的基础。</p> <p>2.项目总投资预计为15,000万元，拟申请专项债券资金15,000万元，根据《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）等政策文件，土地储备专项债券是合法合规的融资渠道。盐城市大丰区具备申请专项债券的资格和条件，且过往在专项债券申请及使用方面有着良好的记录和经验。从当前专项债券发行的整体形势来看，政府高度重视土地储备等基础设施领域的资金支持，资金发行规模和速度有保障。盐城市大丰区土地储备中心作为项目实施主体，在债券申请流程、资料准备等方面已做好充分准备，预计专项债券资金能够按时足额到位，为项目建设提供坚实的资金保障，资金来源有政策支持，到位可行性较高。</p>
公益性论证	<p>（1）该项目专项债券资金投向土地储备领域，主要用于收购苏州惠业材料科技有限公司持有的广丰路东侧、飞达路南侧地块。具体建设内容包括土地收购、权属界定、规划设计等土地储备前期工作，通过对存量闲置土地的收储与整理，推动土地资源重新进入市场流通，优化土地供应结构；</p> <p>（2）专项债券资金形成的公益性资本支出主要为土地回收收购补偿费用。该支出通过盘活长期闲置的土地资源，提升土地利用效率，缓解耕地保护与城市发展的用地矛盾，同时助力稳定房地产市场、完善城市空间布局，间接服务于公共利益。此外，资金使用严格遵循“专款专用”原则，通过规范土地储备融资机制，防范财政金融风险，保障地方财政可持续性，最终惠及区域经济社会发展与民生改善。</p>

收益性论证	<p>(1) 根据盐城天翔丰华会计师事务所出具的《专项审计报告》(盐天丰所审[2026]25号), 苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 31949 平方米土地上的土地出让金、税费等土地成本为 32166.75 万元。根据江苏东诚亿土地房地产资产评估咨询有限公司编制的《盐城市大丰区土地储备中心拟土地收储涉及苏州惠业材料科技有限公司单独所有、位于盐城市大丰区广丰路东侧、飞达路南侧 (31949.0 平方米) 的一宗城镇住宅用途国有建设用地使用权市场价格评估》报告 (土地估价报告编号为: (江苏)东诚亿(2026)(估)字第 DF06-008 号), 评估收回土地面积为 31949.0 平方米, 土地权属设定为出让的国有建设用地使用权的单位价值: 6675.0 元/平方米, 总价值为 21326.00 万元。根据自然资源部《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发[2024]242号)文件中“对拟回收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”之规定, 苏州惠业材料科技有限公司在广丰路东侧、飞达路南侧 3.1949 公顷土地上的企业土地成本和土地市场价格进行比较, 就低确定收地基础价格为 21326.00 万元。根据市场形势、后续利用规划、合同履行情况等因素, 收购补偿价格在收地基础价格上下调 29.66%, 按 70.34% 计取, 取整确定收购补偿价为 15000 万元, 拟申请专项债券资金 15000 万元, 资金需求与项目实际成本紧密相关, 贴合项目需求;</p> <p>(2) 从融资本息来看, 项目拟申请政府专项债券 15000 万元, 期限 5 年, 利率按 1.85% 测算, 存续期内 (2026-2031 年) 需还本付息 16,387.50 万元, 资金偿还压力明确可控。从预期收益来看, 项目地块完成整理后为商住用地, 可出让面积 31949 平方米, 预期出让地面价 8310 元/m², 预计土地出让总收入 26549.62 万元。扣除按政策计提的乡村振兴专项资金 (收入的 10%)、土地出让业务费 (收入的 2%) 及农业土地开发资金 (按大丰区标准 5.25 元/m²) 等政府收益及政策性基金 3202.72 万元后, 预计土地出让净收益达 23346.90 万元, 收益来源稳定且测算依据充分。从收益覆盖能力来看, 本期债券及全部债务存续期内, 项目预期收益对融资本息的覆盖倍数均为 1.42, 表明土地出让净收益能够足额覆盖债券本息, 具备基本的偿债保障能力。</p> <p>综上, 项目以土地出让产生的政府性基金收入作为偿债来源, 收益与融资本息的匹配性良好, 可实现融资与收益的自求平衡。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目 (预计) 投入资金总额		1.5
	财政资金	政府预算资金安排	
		政府专项债券资金安排	1.5
		其中: 用作项目资本金	
		
	自筹资金	自有资金	
		市场化融资	
.....			

项目中长期目标	<p>目标 1：优化土地资源配置。将专项债券资金优先用于收储存量闲置土地，尤其是企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地。通过清理闲置土地，提高土地利用效率，减少土地资源浪费，让土地能够尽快投入到合理的开发建设中，优化城市土地布局，提升土地整体利用价值。</p> <p>目标 2：稳定房地产市场。改善土地市场的供需关系，避免市场上土地供应过量或无序的情况。通过专项债收储土地，调节土地投放节奏，稳定地价，进而稳定房价预期，促进房地产市场的平稳健康发展，助力房地产市场止跌回稳，恢复市场信心。</p> <p>目标 3：缓解资金压力。为地方政府开展土地储备工作提供充足的资金来源。在土地出让收入减少的背景下，专项债券资金可有效缓解地方财政在土地储备方面的资金压力。同时，对于持有闲置土地的企业，政府收储可使其回收部分资金，缓解企业资金紧张局面，有助于企业将资金集中用于保交房、新项目开发等关键环节。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5




		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5


		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
合 计					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人: <u>程政</u> 部门: (盖章) 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人: _____ 处(科)室: (盖章) 		



响水县 2026 年江苏省政府新增 土地储备专项债券项目实施方案

本次申请响水县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目为灌江路南侧、大宝路东侧地块项目，本期申请债券资金金额 1.08 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

灌江路南侧、大宝路东侧地块项目

1. 项目概况

(1) 地块基本情况

响水县灌江路南侧、大宝路东侧地块项目为属于符合条件的新增存量土地储备项目，项目位于响水县城灌江路南侧、大宝路东侧。项目面积 3.1018 公顷，地块编号：TC320921-0076-01，地块标识码 3209212026R000066，可供应土地面积为 3.1018 公顷，规划用途为城镇住宅用地。

(2) 土地现状

目前，项目地块现状为净地。

(3) 收储成本

根据《关于审批〈灌江路南侧、大宝路东侧地块专项债券实施方案〉的请示》（响自然资发〔2026〕14 号），灌江路南侧、大宝路东侧地块土地储备总费用为 14,758.00 万元。

(4) 项目拟出让方案及规模

根据最新批准的国土空间总体规划和详细规划，项目地块完

成土地整理后，可出让经营性地块 1 宗，用地规模及经济指标如下：

地块规划经济指标表

地块名称	收储面积（公顷）	可出让土地面积（公顷）	规划用途	容积率
灌江路南侧、大宝路东侧地块	3.1018	3.1018	城镇住宅用地	$\geq 1.1, \leq 1.4$

2、项目经济社会效益分析

（1）经济效益分析

本项目以土地出让为核心收益来源，依托科学的成本管控与融资规划，实现收益对债务的有效覆盖，同时从财政资金盘活、投资带动、资源配置优化等维度，为地方经济高质量发展注入动力，契合区域整体经济发展规划。

①实现项目融资自求平衡，创造直接财政收益

项目土地出让收益扣除各类法定专项计提费用后，可偿债收益能够充分覆盖专项债券本息，实现项目收益与融资的自求平衡，保障地方政府债务安全。同时，土地出让收入将纳入政府性基金预算，为地方财政新增可观收入，有效补充财政资金池，为地方各项事业发展提供资金支撑。

②盘活财政资金，缓解地方财政支出压力

项目通过专项债券融资承担主要资金投入，大幅降低财政当期自筹资金比例，有效减少财政即时支出压力。同时，项目解决了存量土地收回补偿费用的落实问题，借助专项债券资金盘活存量土地资源，避免财政资金长期沉淀，提升财政资金的使用效率

与流动性，改善地方财政资金周转状况。

③带动有效投资，撬动产业链协同发展

作为积极财政政策的落地载体，项目专项债券资金的投入直接带动土地收储、前期开发等领域的有效投资。地块完成收储并出让后，将进一步推动后续住宅开发、基础设施配套等上下游产业的投资落地，形成土地开发带动产业投资的传导效应，为地方经济增长提供有效支撑，助力稳定宏观经济大盘。

④优化土地资源配置，提升土地资产价值

项目对存量闲置土地进行收储整合，通过标准化的前期开发让土地达到出让条件，实现土地资源的集约化、规范化利用，避免土地低效闲置与浪费，有效提升土地资产的内在价值。同时，结合区域国土空间规划对土地用途的科学定位，让土地资源配置与城市发展需求相匹配，实现土地资产的保值增值，为地方积累可持续的土地资源收益。

⑤改善土地市场供求关系，推动房地产市场平稳发展

项目通过收储存量土地并有序供应住宅用地，有效增加区域住宅用地市场供给，优化土地市场供求结构，缓解供需失衡问题。同时，盘活存量土地能够减少市场存量土地规模，增强市场主体资金流动性，助力缓解房地产市场发展压力，推动房地产市场止跌回稳、健康发展，进而带动建筑、建材、物业等相关产业的良性发展。

(2) 社会效益分析

本项目作为响水县国土空间规划的重要落地项目，紧扣民生改善、城市发展、土地市场调控等核心方向，社会效益覆盖面广、辐射性强，既契合国家新型城镇化、乡村振兴等政策导向，也切实提升区域发展质量与居民获得感、幸福感。

①完善城市规划布局，推动城市高质量建设

项目地块位于城镇开发边界内，规划用途与区域国土空间总体规划高度契合，其实施将完善区域居住功能布局，填补相关住宅用地供应空白。同时，土地开发建设将带动周边道路、水电、绿化等基础设施的配套完善，提升城市基础设施建设水平与整体形象，推动城市规划落地实施，助力城市化进程向精细化、高质量方向发展。

②增加住宅用地供给，改善居民居住条件

项目完成土地收储并出让后，将为区域提供标准化的住宅开发用地，助力保障性住房与优质商品房项目建设，有效增加区域住宅供给总量，缓解居民住房需求压力，优化居民居住环境，提升居住品质。项目受益人群覆盖全县常住人口，是地方落实民生改善目标、增进民生福祉的重要民生工程。

③规范土地市场秩序，强化政府市场调控能力

项目严格按照国家土地储备相关管理办法实施，对闲置、低效利用的国有存量建设用地优先收储，通过政府集中收储、统一管理的方式，避免土地收益流失与违规开发行为，规范土地市场交易秩序。同时，政府通过对储备土地的有序供应，实现对土地

市场的精准调控，引导土地市场合理定价，保障土地市场交易的公平、公正、公开，提升政府对土地市场的治理与调控能力。

④助力城乡一体化发展，服务乡村振兴战略

项目实施是地方推进以人为本新型城镇化的重要举措，通过土地开发建设推动城市优质资源向周边区域辐射，带动城乡融合发展。同时，土地出让收入中按规定计提相关乡村振兴资金，将反哺乡村基础设施建设、产业发展与民生改善，推动形成城乡经济社会发展一体化新格局，缩小城乡发展差距，助力国家乡村振兴战略落地实施。

⑤落实国家政策导向，形成县域项目示范效应

项目是地方落实国家优化完善专项债券管理、盘活存量闲置土地等相关政策的重要实践，探索出“专项债券+土地储备”的存量土地盘活模式，为县域层面利用专项债券资金推进土地收储、化解市场发展风险提供了可复制、可推广的实践经验。同时，项目实施过程中的专户管理、绩效评价、信息披露等规范化操作，也为地方政府专项债券项目管理树立了示范，提升地方政府政策执行与项目管理能力。

⑥坚守绿色发展理念，实现开发与保护协同

项目实施全过程严格遵循地方绿色低碳发展理念，在土地收储、前期开发等各个阶段，严控对生态环境的影响，落实生态环境保护相关要求，注重土地开发与生态保护的协同推进，推动形成绿色生产生活方式，契合国家生态文明建设与地方绿色发展的

整体规划。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 14,758.00 万元，其中：①江苏省政府专项债券 10,800.00 万元，本次拟申请金额 10,800.00 万元；②不含专项债券的项目资本金 3,958.00 万元。项目资金来源如下：

项目名称	项目总投资（万元） ①=②+③	资金来源（万元）					
		资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
		已有地方政府专项债券资金金额④	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤	其他资本金⑥ 【注 1】	已有地方政府专项债券资金金额⑦	拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧	其他资金（非资本金）⑨
灌江路南側、大宝路东側地块	14,758.00			3,958.00		10,800.00	

【注 1】其他资本金为财政预算资金。

项目计划于 2026 年 4 月收储，预计 2026 年 12 月前完成收储，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 25 日经响水县人民政府批准的《响水县 2026 年储备计划》（响政复〔2026〕9 号）以及同意的《项目实施方​​案》，响水县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、

容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 14,727.72 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 14,727.72 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：灌江路南侧、大宝路东侧地块可供应土地面积为 31018 m²，土地规划用途为城镇住宅用地，预期出让地面价 5400 元/m²；上述地块自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10% 计提，土地出让业务费按收入的 2% 计提，农业土地开发资金根据出让面积计提 3.75 元/m²。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由地方分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	灌江路南侧、大宝路东侧地块	项目主管部门 (盖章)	响水县自然资源和规划局
(预计)开工 时间	2026年4月	(预计)完成时间	2026年12月
项目建设/运 营 单位(盖章)	响水县土地交易储备中心	项目负责人及 联系电话	闵大力 13851102278
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简 介	<p>1.项目概况</p> <p>(1)地块基本情况</p> <p>响水县灌江路南侧、大宝路东侧地块项目为属于符合条件的新增存量土地储备项目，项目位于响水县城灌江路南侧、大宝路东侧。项目面积3.1018公顷，地块编号：TC320921-0076-01，地块标识码3209212026R000066，可供应土地面积为3.1018公顷，规划用途为城镇住宅用地。</p> <p>(2)土地现状</p> <p>目前，项目地块现状为净地。</p> <p>(3)收储成本</p> <p>根据《关于审批〈灌江路南侧、大宝路东侧地块专项债券实施方案〉的请示》（响自然资发〔2026〕14号），灌江路南侧、大宝路东侧地块土地储备总费用为14,758.00万元。</p>		
必要性论证	<p>(1)项目申请设立的依据</p> <p>①《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)；</p> <p>②《自然资源部国家发展改革委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)；</p> <p>③《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)；</p> <p>④《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)；</p> <p>⑤《用于土地储备的专项债券项目申报工作指引(2025年)》(苏自然资函〔2025〕207号)。</p>		

	<p>(2) 项目实施产生的作用和意义；</p> <p>①保障城市建设资金需求；</p> <p>土地储备专项债券项目旨在为土地收储工作提供资金支持，推动城市建设与经济发展。城市建设涉及众多领域，包括道路、桥梁、给排水等基础设施建设，学校、医院、文化场馆等公共服务设施建设。这些项目的实施需要大量土地作为支撑，而土地储备工作前期需要投入巨额资金用于土地征收、拆迁补偿、土地平整等。仅依靠财政资金和传统融资方式难以满足需求，发行土地储备专项债券可以用于项目储备过程中发生的收储和拆迁补偿费用、前期土地开发费用等与土地储备有关的支出，能够有效弥补资金缺口，确保城市建设项目按时推进，提升城市综合承载能力。响水县 2026 年土地储备专项债券项目的地块目前由于资金问题，暂未正式收储，正亟需专项债券项目弥补资金缺口。</p> <p>②规范土地市场秩序</p> <p>过去，土地储备资金来源较为分散，部分地区存在违规融资、资金使用不规范等问题，不仅增加了地方政府债务风险，也扰乱了土地市场秩序。土地储备专项债券的发行，要求项目必须严格按照相关规定进行立项、审批和实施，资金使用受到严格监管，有助于规范土地储备行为，杜绝违规操作，使土地市场交易更加透明、公平、有序，促进土地市场健康发展。</p> <p>③优化土地资源配置</p> <p>通过土地储备专项债券项目，政府能够有针对性地对城市低效用地、闲置土地进行收储和再开发，将土地资源向重点产业、民生项目和基础设施建设领域倾斜。这有助于提高土地利用效率，实现土地资源的优化配置，避免土地资源的浪费和不合理开发，推动城市可持续发展。响水县 2026 年土地储备专项债券项目原为存量低效居住用地，通过项目的实施，有利于土地的盘活利用和城市的可持续发展。</p>
可行性论证	<p>(1) 项目建设投资合规性与项目成熟度；</p> <p>响水县灌江路南侧、大宝路东侧地块项目为属于符合条件的新增土地储备项目，项目位于响水县城灌江路南侧、大宝路东侧。项目面积 3.1018 公顷，地块编号：TC320921-0076-01，地块标识码 3209212026R000066，可供应土地面积为 3.1018 公顷，规划用途为城镇住宅用地。收储总价 14758 万元。</p> <p>(2) 项目资金来源和到位可行性；</p> <p>项目总投资资金来源采用财政自筹 + 专项债券融资的多元化模式，资金来源结构合理，符合专项债券项目资金筹措的政策要求；且各渠道资金均有明确的落实路径和保障措施，资金到位可行性高，能够全面保障项目建设投资需求。财政自筹资本金到位有保障，项目资本金由响水县财政统筹预算安排，地方财政已明确将该部分资金纳入年度财政预算体系，财政资金安排具有明确的计划和支撑。结合地方财政收支管理实际，该部分自筹资金拨付流程清晰、资金保障力度充足，能够按照项目实施进度及时、足额到位，满足项目前期建设的资金需求。</p>

<p>公益性论证</p>	<p>(1) 保障公共资源高效利用，服务社会整体利益</p> <p>专项债资金投入土地收储、整理及基础设施配套，本质是对城市公共资源的优化配置。通过科学规划土地“储、供、用”节奏，避免资源浪费或无序开发，确保土地作为核心公共资源优先服务于民生需求与城市长远发展，为教育、医疗、交通等公共设施建设预留空间，从根本上保障社会公共利益的最大化。</p> <p>(2) 强化就业保障与民生改善，助力社会稳定</p> <p>地块整理、临时管护等环节产生的建筑、绿化、安保等岗位，直接面向社会提供就业机会，尤其为低收入群体、农村转移劳动力等创造短期就业渠道，缓解就业压力，减少社会不稳定因素。同时，基础设施配套的完善将直接改善周边居民生活环境，提升公共服务可达性，让群众共享城市发展成果。</p> <p>(3) 促进社会公平与区域协调发展</p> <p>通过土地收储与整合，打破地块碎片化导致的资源分配不均问题，优先收储关键区域地块，支撑重点片区开发和公共设施建设，推动城市布局优化。这一过程中，优质土地资源的合理供应既能满足普通群众的住房需求，又能通过平衡供需关系平抑地价，防止少数群体囤积资源，维护土地市场的公平性，助力区域协调发展。</p> <p>(4) 夯实城市可持续发展基础，惠及长远民生</p> <p>项目以国土空间规划为指引，通过完善收储地块的基础设施、整治环境、升级功能，不仅提升区域吸引力和土地价值，更能为城市未来发展提供可持续的土地要素保障。这种“储备-开发-增值”的良性循环，最终将转化为更完善的公共服务、更优美的人居环境和更强的城市竞争力，让当前及未来居民持续受益，体现公益性的长远价值。</p> <p>(5) 维护财政与社会治理良性循环，保障公共服务可持续</p> <p>专项债以土地出让收益偿还，不增加当期财政赤字，且纳入预算管理，透明度高，可减少地方债务无序扩张风险。这种规范的融资模式能确保财政资金持续投入公共领域，为城市建设、民生工程提供稳定支持，避免因债务风险影响公共服务供给，从制度上保障社会公益性的实现。</p>													
<p>收益性论证</p>	<p>根据2026年2月25日经响水县人民政府批准的《响水县2026年储备计划》（响政复〔2026〕9号）以及同意的《项目实施方案》，响水县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为14,727.72万元，全部债务存续期各年预期收益累计为14,727.72万元，本期债券存续期内融资覆盖倍数1.25，全部债务存续期内融资覆盖倍数1.25，均大于1倍，可以实现项目融资与收益平衡。</p>													
<p>项目资金来源 (亿元)</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">项目(预计)投入资金总额</td> <td>1.4758</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">财政资金</td> <td>政府预算资金安排</td> <td>0.3958</td> </tr> <tr> <td>政府专项债券资金安排</td> <td>1.0800</td> </tr> <tr> <td>其中：用作项目资本金</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td></td> </tr> </table>	项目(预计)投入资金总额		1.4758	财政资金	政府预算资金安排	0.3958	政府专项债券资金安排	1.0800	其中：用作项目资本金			
项目(预计)投入资金总额		1.4758												
财政资金	政府预算资金安排	0.3958												
	政府专项债券资金安排	1.0800												
	其中：用作项目资本金													
													

	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	<p>(1) 中期目标</p> <p>①完成地块全流程收储与标准化前期开发，盘活区域存量闲置土地，形成合规可供应的二类城镇住宅用地，优化区域土地资源配置，保障土地按规划顺利入市。</p> <p>②规范使用专项债券资金，实现项目资金闭环管理与融资自求平衡，按时足额偿还债券本息，守住地方政府债务安全底线，同时通过土地出让为地方财政新增稳定基金收入，缓解财政收支压力。</p> <p>(2) 长期目标</p> <p>①推动地块规划与区域国土空间总体规划深度落地，完善开发区居住功能布局，带动周边基础设施配套建设，优化城市空间结构，提升区域城市建设品质，助力高质量城市化进程。</p> <p>②有序释放住宅用地供给，优化当地房地产市场供求关系，推动房地产市场平稳健康发展，撬动住宅开发及上下游产业投资，为地方经济持续健康发展注入动能。</p> <p>③通过后续住宅开发增加区域住房供给，改善居民人居环境，同时依托土地出让收益计提专项资金反哺民生保障、乡村振兴等领域，提升居民获得感，助力城乡一体化发展。</p> <p>④落地国家及省市专项债券、存量土地盘活相关政策，打造县域“专项债券+土地储备”标杆项目，形成可复制的实践经验，同步提升地方土地储备与专项债券项目运营管理能力，为后续同类项目实施奠定基础。</p> <p>⑤将绿色低碳发展理念贯穿项目全生命周期，实现土地开发与生态保护协同推进，落实地块开发生态配套要求，契合地方绿色发展规划，助力生态宜居城市建设。。</p>					
一级指标(参考指标)	二级指标(参考指标)	三级指标(参考指标)	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策(40)	项目实施的必要性(10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2



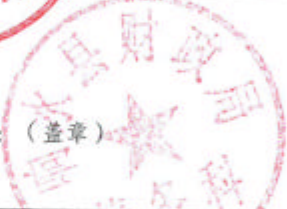
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4

	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4	
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5	
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5	
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5	
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
	总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审核	分管处 (科)室审核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项债券资金支持对象、范围、实施内容等是否明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/>
		不通过 <input type="checkbox"/>	不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	<p>部门负责人: <i>张景</i></p> <p>部门: (盖章)</p> 		
绩效处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <i>王学军</i></p> <p>处(科)室: (盖章)</p> 		
分管处(科)室 审核意见	<p>处(科)室负责人: <i>陈修明</i></p> <p>处(科)室: (盖章)</p> 		

阜宁县2026年江苏省政府新增土地 储备专项债券项目实施方案



本次申请阜宁县 2026 年江苏省政府新增土地储备专项债券项目项目为阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目，本期申请债券资金金额 2.48 亿元，债券期限 5 年，具体情况如下：

阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目

1、项目主要内容

(1)地块基本情况

阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目类型为新增土地储备项目，共涉及一宗地块，为香港路北，厦门路西地块，土地面积共6.9997公顷，该地块位于花园街道香港路北侧，厦门路西侧，地块编号为TC320923-0093-01，地块标识码为3209232026R000060。

(2)土地现状

上述地块已列入征收范围，目前为待开发状态。

(3)收储成本

根据阜宁县人民政府2026年2月25日会议纪要，该地块土地估价机构评估市场价格为26,891.76万元，经会议研究确定，在现时点土地评估价基础价格上下调7.78%，确定地块收购价格为24,800万元。

(4)项目拟出让方案及规模

《阜宁县 2026 年度土地储备资金收支项目预算初审意见》，项目地块用地规模及经济指标如下：

表 1 地块规划经济指标表

项目名称	地块名称	规划用途	征收面积 (公顷)	可出让面积 (公顷)
阜宁县香港路北, 厦门路西地块土地储备专项债券项目	香港路北, 厦门路西地块	商住用地	6.9997	6.9997
合计			6.9997	6.9997

2、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

① 稳定土地财政收入，弥补收支缺口

专项债资金用于土地收储和前期开发，快速形成可出让熟地，保障土地出让金稳定流入，缓解财政收支压力；同时融资成本更低、期限更长，有助于降低短期偿债压力、优化债务结构。

② 盘活存量土地，提升资源利用效率

聚焦存量闲置住宅用地收储，推动低效土地转化为高价值住宅用地，提升单位产出与财政收益；减少土地闲置浪费，实现土地资产保值增值。

③ 规范政府融资，防控隐性债务

专项债纳入政府性基金预算管理，实行项目收益与融资自求平衡，严禁新增隐性债务，替代不规范平台融资；资金专户管理、专款专用，提升财政透明度与规范性。

④保障住宅用地稳定供应，平抑房价波动

支持土地储备机构提前收储、有序供地，避免地价房价大起大落；优先保障刚需和改善型住宅用地，增加普通商品住房占比，缓解住房供需矛盾。

⑤推动土地市场规范化，提升出让效率

收储后土地权属清晰、配套完善，减少出让纠纷，提升房企拿地意愿，降低流拍率与溢价率波动；助力形成公开公平公正的土地市场，减少寻租空间。

⑥引导房企理性拿地，优化市场主体结构

稳定的土地供应与收益预期吸引稳健型房企，减少囤地捂地行为，推动房地产市场从高杠杆高周转向稳健经营转型。

⑦拉动固定资产投资，稳定经济大盘

土地收储、拆迁及前期开发直接形成固定资产投资，带动上下游产业发展；专项债撬动社会资本参与，形成政府与社会投资联动格局。

⑧带动就业与居民增收

各环节创造临时与长期就业岗位，稳定居民收入；拆迁补偿与土地收益分配增加被征地农民财产性收入，提升消费能力。

⑨推动城市产业升级与经济转型

住宅开发带动商业、教育、医疗等配套产业发展，完善城市功能；盘活存量土地为新兴产业腾出空间，推动城市从土地依赖型向产业驱动型、服务驱动型转型。

（2）社会效益分析

①增加住房供给，解决居住需求

专项债支持的住宅用地，优先用于建设普通商品住房，扩大住房供应规模，满足中低收入群体、新市民、青年人的基本居住需求，助力实现“住有所居”。

②完善公共服务配套，提升生活质量

土地储备同步配套教育、医疗等公共服务设施及公园绿地、智慧社区等，补齐城市短板，提升居民生活便利性与人居环境质量。

③优化城市空间布局，推动集约发展

土地储备专项债支持城市更新与存量盘活，推动城市内涵式发展，优化空间结构。通过整合碎片化土地，打造功能复合、职住平衡的片区，提升土地利用效率和空间品质。

④完善城市基础设施，提升综合承载力

专项债资金用于土地前期开发，同步完善市政基础设施，提升城市综合承载力；同时推动海绵城市、智慧城市、绿色城市建设，夯实城市可持续发展基础。

⑤塑造城市形象，提升区域竞争力

高品质住宅及配套设施建设，美化城市风貌，提升城市形象与吸引力，增强区域综合竞争力，助力打造宜居宜业宜游的现代化城市，提升城市软实力。

⑥化解历史遗留问题，维护社会稳定

专项债资金支持解决土地权属不清、拆迁纠纷等历史问题，

减少信访诉讼与政民矛盾，促进社会和谐稳定。

⑦提升政府治理能力，优化营商环境

土地储备专项债的规范化运作、全流程监管，推动政府提升土地、财政、项目管理效能；清晰供应计划与出让流程，为市场主体提供稳定预期，优化营商环境。

3、项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求 24,800.00 万元，其中：江苏省政府专项债券 24,800.00 万元，本次拟申请金额 24,800.00 万元项目资金来源如下：

序号	项目名称	项目总投资 (万元) ①=②+③	资金来源 (万元)					
			资本金 ②=④+⑤+⑥			非资本金部分 ③=⑦+⑧+⑨		
			已有地 方政府 专项债 券资金 金额④	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑤	其他资本 金⑥ 注 1	已有地方 政府专项 债券资金 金额⑦	拟使用本 期地方政 府专项债 券资金金 额⑧	其他资金 (非资本 金) ⑨
1	阜宁县香港路北、厦门路西地块土地储备专项债券项目	24,800.00					24,800.00	
	合计	24,800.00					24,800.00	

项目计划于 2026 年 6 月收储，预计 2026 年 10 月完成收储。

4、项目预期收益情况

根据 2026 年 2 月 25 日经阜宁县人民政府批准的《宁县土地储备中心 2026 年度土地储备计划》（阜政复〔2026〕9 号）以及阜宁县人民政府《关于同意阜宁县香港路北、厦门路西地块土

地储备专项债券项目收储实施方案的批复》（阜政复〔2026〕8号）以及《项目实施方案》，阜宁县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础，参照周边区域土地价格，结合当前土地市场情况，对土地挂牌交易出让价进行预测，并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测，本期债券存续期内各年预期收益累计为 29,983.99 万元，全部债务存续期各年预期收益累计为 29,983.99 万元，项目收益预测如下：

预计土地出让收入：规划收储面积 69997 m²、其中可出让面积 69997 m²，计划土地用途为商住用地，预期出让地面均价 4872 元/m²，自融资开始日起四年内土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕。

刚性计提：根据省、市关于土地出让金收入刚性计提的规定，对土地出让收益进行国家刚性计提，其中：乡村振兴专项资金按收入的 10%计提，土地出让业务费按收入的 2%计提，农业土地开发资金根据出让面积按 3.75 元/m²计提。

政府性基金收入安排：项目挂牌出让前由阜宁县财政局分年安排政府性基金收入额度用于偿还项目债务融资本息，根据项目偿还债务需要予以拨付。

5、事前绩效评估申报表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估申报表

2026 年度

项目名称	阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目	项目主管部门 (盖章)	阜宁县自然资源和规划局
(预计)开工时间	2026 年 6 月	(预计)完成时间	2026 年 10 月
项目建设/运营单位(盖章)	阜宁县土地储备中心	项目负责人及联系电话	唐晓波 0515-87870858
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 新增专项债券 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目内容简介	<p>(1) 地块基本情况</p> <p>阜宁县香港路北，厦门路西地块土地储备专项债券项目类型为新增土地储备项目，共涉及一宗地块，为香港路北，厦门路西地块，土地面积共 6.9997 公顷，该地块位于花园街道香港路北侧，厦门路西侧，地块编号为 TC320923-0093-01，地块标识码为 3209232026R000060。</p> <p>(2) 土地现状</p> <p>上述地块已列入征收范围，目前均为待开发状态。</p> <p>(3) 收储成本</p>		

	<p>根据阜宁县人民政府 2026 年 2 月 25 日会议纪要，该地块土地估价机构评估市场价格为 26,891.76 万元，经会议研究确定，在现时点土地评估价基础价格上下调 7.78%，确定地块收购价格为 24,800 万元。</p> <p>(4) 项目拟出让方案及规模</p> <p>根据《阜宁县 2026 年度土地储备资金收支项目预算初审意见》，可出让面积为 69997 m²。</p>
必要性论证	<p>(1) 对土地资产管理工作的有效促进</p> <p>《土地储备管理办法》第二条明确提出了国家各级资源管理部门都有调控土地市场的责任和义务,需要依法促进地方土地资源的合理利用,做好前期开发、储备,满足各方的土地供应及使用需求。而在第三条中则强调土地储备机构本身具有市、县级政府批准权限和独立法人资格,可以自然资源管理部门的身份来对土地收储工作作出调整例如对土地收储范围的调整、对国有土地依法收回、收购、行使优先购买权的权限等。因此,地方土地收储工作的每一项都必须要做到有据可查、有法可依,以满足社会经济现实发展需求,再结合本地状况提出土地储备总体要求,制定地方年度土地储备计划,保证有程序有重点的实现土地收储与供应,满足地方政府对土地的宏观调控要求最终做到对土地资源的有效集约与节约。客观讲,对土地收储工作的有效强化就是对国民经济顺利发展以及社会秩序稳定的有效保障,所以土地收储工作对地方发展非常必要。</p> <p>(2) 对土地市场的有效调控</p> <p>各级政府需要根据本地土地市场调控需要来定位所收储土地的基本规模与范围,并保证对土地进行合理规划。如果是闲置或利用效率较低的国有存量建设用地则要进行优先储备。政府方面还需要配合地方提出征用、收购、置换、收回等手段方式对某些相对分散的土地资源进行全面集中,满足土地资源组合优化,尽可能减少土地收益流失,实现土地市场的进一步规范化。</p> <p>(3) 缓解地方财政压力</p> <p>传统土地储备依赖财政拨款或城投平台融资,易滋生隐性债务。土地专项债通过市场化、透明化融资模式,可为土地收储、平整等前期工作提供低成本、长期限资金,减少政府隐债,缓解地方财政压力。</p> <p>综上所述,土地储备项目的实施对于提升土地利用效率、促进区域协调发展、缓解地方财政压力、提高地块出让竞争力与经济效益都具有重要的现实意义,是城市发展过程中不可或缺的重要举措。</p>
可行性论证	<p>(1) 政策可行性</p> <p>目前国家出台了一系列支持土地储备专项债政策,为项目的实施提供了政策保障。</p> <p>(2) 资金可行性</p> <p>本项目资金来源为土地储备专项债借款,资金来源有保障。</p> <p>(3) 技术可行性</p> <p>本项目涉及土地收购储备、整理、基础设施建设等多个方面,目前现有技术成熟,能够满足项目需求。</p> <p>(4) 操作可行性</p> <p>土地来源明确:本项目为新增土地储备项目,属已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地,无抵押、司法查封等情况。实施主体成熟:阜宁县土地储备中心具备丰富经验,建立了规范的收储-开发-供应流程,可高效完成地块前期整理。</p>

	资金闭环管理:专项债资金专款专用,土地供应收入纳入政府性基金预算,偿债来源稳定可控。		
公益性论证	<p>(1) 保障公共资源高效利用,服务社会整体利益</p> <p>专项债资金投入土地收储、整理及基础设施配套,本质是对城市公共资源的优化配置。通过科学规划土地“储、供、用”节奏,避免资源浪费或无序开发,确保土地作为核心公共资源优先服务于民生需求与城市长远发展,为教育、医疗、交通等公共设施建设预留空间,从根本上保障社会公共利益的最大化。</p> <p>(2) 强化就业保障与民生改善,助力社会稳定</p> <p>地块整理、临时管护等环节产生的建筑、绿化、安保等岗位,直接面向社会提供就业机会,尤其为低收入群体、农村转移劳动力等创造短期就业渠道,缓解就业压力,减少社会不稳定因素。同时,基础设施配套的完善将直接改善周边居民生活环境,提升公共服务可达性,让群众共享城市发展成果。</p> <p>(3) 促进社会公平与区域协调发展</p> <p>通过土地收储与整合,打破地块碎片化导致的资源分配不均问题,优先收储关键区域地块,支撑重点片区开发和公共设施建设,推动城市布局优化。这一过程中,优质土地资源的合理供应既能满足普通群众的住房需求,又能通过平衡供需关系平抑地价,防止少数群体囤积资源,维护土地市场的公平性,助力区域协调发展。</p> <p>(4) 夯实城市可持续发展基础,惠及长远民生</p> <p>项目以国土空间规划为指引,通过完善收储地块的基础设施、整治环境、升级功能,不仅提升区域吸引力和土地价值,更能为城市未来发展提供可持续的土地要素保障。这种“储备-开发-增值”的良性循环,最终将转化为更完善的公共服务、更优美的人居环境和更强的城市竞争力,让当前及未来居民持续受益,体现公益性的长远价值。</p> <p>(5) 维护财政与社会治理良性循环,保障公共服务可持续</p> <p>专项债以土地出让收益偿还,不增加当期财政赤字,且纳入预算管理,透明度高,可减少地方债务无序扩张风险。这种规范的融资模式能确保财政资金持续投入公共领域,为城市建设、民生工程提供稳定支持,避免因债务风险影响公共服务供给,从制度上保障社会公益性的实现。</p>		
收益性论证	<p>根据 2026 年 2 月 25 日经阜宁县人民政府批准的《阜宁县 2026 年储备计划》(阜政复[2026]9 号)以及阜宁县人民政府《关于同意阜宁县香港路北、厦门路西地块土地储备专项债券项目收储实施方案的批复》(阜政复[2026]8 号)以及《项目实施方案》,阜宁县土地储备中心以最新批准的国土空间总体规划和详细规划为基础,参照周边区域土地价格,结合当前土地市场情况,对土地挂牌交易出让价进行预测,并考虑规划用地性质、容积率、刚性计提等方面的影响对收益进行预测,本期债券存续期内各年预期收益累计为 29,983.99 万元,全部债务存续期各年预期收益累计为 29,983.99 万元;本期债券存续期内融资覆盖倍数 1.11,全部债务存续期内融资覆盖倍数 1.11,均大于 1 倍,可以实现项目融资与收益平衡。</p>		
项目资金来源 (亿元)	项目(预计)投入资金总额		2.48
	财政资金	政府预算资金安排	

		政府专项债券资金安排	2.48			
		其中：用作项目资本金				
					
	自筹资金	自有资金				
		市场化融资				
					
项目中长期目标	<p>目标 1：充分发挥地方政府专项债在稳增长、促发展中的“引擎”作用，通过精准的增量投资，推动阜宁县房地产市场实现止跌回稳。</p> <p>目标 2：在空间布局上紧密衔接城市总体规划，确保项目开发与城市发展方向高度契合。</p> <p>目标 3：通过前置储备足量的优质土地，为基础设施完善、公共服务升级及产业迭代预留充足载体。</p> <p>目标 4：此举既精准对接城镇化进程中的多元用地需求，也为新兴产业的落地生根提供了空间保障。</p>					
一级指标（参考指标）	二级指标（参考指标）	三级指标（参考指标）	指标解释	标准值	参考分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作、或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5

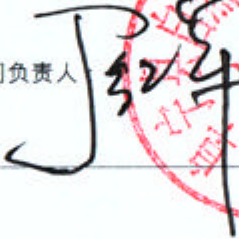

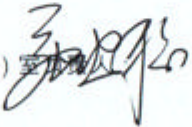


	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5	
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5	
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分, 是否符合客观实际	合理	5	5	
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	3	
	建设投资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3	
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2	
	内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学可行	可行	2	2
			组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确, 是否能够有效运转	有效	2	2
措施匹配性			项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2	
可借鉴性			项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
手续齐备性			项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
内容 (30)	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	

		债务资金与项目收益匹配性	项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	4
管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性 (10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	5
	资金来源和到位可行性 (10)	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠,是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可行性	各渠道资金能否及时、足额到位,有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3
总分					100	98

6、事前绩效评估审核表

江苏省政府专项债券项目事前绩效评估审核表

审核内容	审核要点	项目主管部 门审核	财政部门审核	
			绩效处 (科)室审 核	分管处 (科)室审 核
立项必要性	①项目立项依据是否充分； ②决策过程是否规范；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
实施可行性	①项目实施基本能力与条件是否具备； ②实施计划是否合理，风险是否可控；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目公益性	①项目是否符合专项债券资金支持的领域； ②专项债券资金是否能够形成公益性资本支 出；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
项目收益性	①项目自身是否能够产生收益； ②项目收益是否能实现收益与融资自求平 衡；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
目标规范性	①项目基本信息是否清晰完整，是否设定了 绩效目标、绩效指标及指标值； ②绩效目标是否与本部门职能、发展规划等 密切相关，设置是否全面且规范； ③是否按项目实施内容和资金用途细化量化 指标，是否按立项必要性设置了核心绩效指 标；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
目标合理性	①绩效指标和指标值是否经过论证和合理测 算，符合行业正常水平或事业发展规律； ②数据是否可以获取；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	
资金匹配性	①项目批复资金来源是否合规、可行，专项 债券资金支持对象、范围、实施内容等是否 明确且合规可行，投入是否经济； ②政府债券资金与绩效目标是否匹配。根据 设定的绩效目标，政府债券资金是否过高或 过低，绩效目标设定是否过高或过低；	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>

审核结果		通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>	通过 <input checked="" type="checkbox"/> 不通过 <input type="checkbox"/>
主管部门 审核意见	部门负责人  部门 (盖章) 		
绩效处(科)室 审核意见	处(科)室负责人  处(科)室 (盖章) 		
分管处(科)室 审核意见	处(科)室负责人  处(科)室 (盖章) 