

滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土  
地储备项目  
专项债券实施方案

财 政 部 门：



凤阳县财政局

项目主管部门：凤阳县自然资源和规划局（凤阳县林业局）



项目实施单位：凤阳县国土资源储备中心



二〇二五年四月

# 目 录

一、项目背景 .....	1
二、项目基本情况 .....	2
（一）凤阳县经济、财政和债务有关数据 .....	2
（二）项目情况 .....	3
三、项目事前绩效评估情况 .....	7
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	7
（二）项目投资合规性与项目成熟度 .....	9
（三）项目资金来源和到位可行性 .....	9
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 .....	10
（五）债券资金需求合理性 .....	11
（六）绩效目标合理性 .....	11
四、项目投资估算及资金筹措方案 .....	14
（一）投资估算 .....	14
（二）资金筹措方案 .....	15
五、项目预期收入及成本测算 .....	21
（一）项目收入测算 .....	21
（二）项目成本 .....	44
六、项目收益及融资平衡情况 .....	49
（一）项目可偿债收益 .....	49
（二）债务还本付息情况 .....	49
（三）偿债指标计算 .....	50

（四）资金测算平衡情况 .....	50
（五）项目收益与融资平衡 .....	51
（六）本息覆盖倍数的敏感性分析 .....	51
<b>七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及控制措施 .....</b>	<b>52</b>
（一）影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施 .....	53
（二）影响项目收益的风险及控制措施 .....	54
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	55
<b>八、投资者还款保障措施 .....</b>	<b>56</b>
（一）项目还款责任与保障 .....	56
（二）项目收入管理 .....	56
（三）必要时在限额内发行相关专项债券周转偿还或采取其他还款方式 ....	56
（四）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预 案 .....	57
（五）落实加强政府债务预算管理 .....	58
（六）项目资产管理 .....	59

# 滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目

## 专项债券实施方案

### 一、项目背景

凤阳县地处安徽省东北部，是长三角城市群与皖北地区的衔接枢纽，区位优势显著。作为中国农村改革发源地，“小岗村”大包干精神深刻烙印于县域发展基因，赋予其改革创新实践的深厚底蕴。当前，随着长三角一体化战略的深入推进及安徽省“十四五”规划对县域经济高质量发展的要求，凤阳县急需破解土地资源利用效率不足的瓶颈。

近年来，凤阳县工业化、城镇化进程加速，但部分土地因历史规划滞后、产业调整或产权纠纷等原因长期闲置，导致资源浪费与城乡发展失衡，制约了产业园区扩容、现代农业示范基地建设和基础设施配套完善。与此同时，新兴产业发展与重大项目落地面临土地供给紧张矛盾，急需通过盘活存量土地及新增土地释放发展空间。

2024 年自然资源部与财政部联合出台《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》，构建了“存量优先处置—资金规范使用—流程标准化管理”三位一体的政策体系，为地方政府盘活低效土地资源提供了制度支撑。在此政策框架下，安徽省率先制定《关于强化自然资源要素服务保障若干政策举措》，将专项债券收储机制确立为“房地产市场维稳”与“资源优化配置”的双重抓手。凤阳县实施土地收储动态管理机制，重点针对企业无力开发的住宅及商业用地，建立“成本评估—集体决议—社会公示”的标准化操作程序。

凤阳县立足县域发展实际，针对低效地块，通过专项债券资金注入实现多维度价值重塑：在微观层面纾解房企“保交楼”资金链压力，中观层面重构土地市场供需动态平衡，宏观层面储备产业转型升级空间载体。将收储土地优先配置于保障性住房、公共服务设施等民生领域，以及智能制造、绿色能源等实体产业板块，既规避了传统房地产市场的供需波动风险，又为战略性新兴产业预留发展空间。这种以政策工具创新撬动存量资源价值、以土地要素重组驱动发展动能转换的实践路径，不仅是对中央“控增量、优存量”国土空间治理方针的基层响应，更是破解土地资源配置效率与财政可持续性双重难题的县域解决方案，为区域经济高质量发展提供可持续的资源保障。

二、项目基本情况

（一）凤阳县经济、财政和债务有关数据

财 政 收 支 状 况 (亿元)				
一、近三年经济基本状况				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年
	地区生产总值	495.4	524.4	586.1
	地区生产总值增速(%)	5.6	8.4	6.1
	第一产业(亿元)	49.02	48.40	49
	第二产业(亿元)	222.20	232.60	260.8
	第三产业(亿元)	224.16	243.40	276.4
	产业结构			
	第一产业(%)	9.90	9.20	8.3
	第二产业(%)	44.85	44.40	44.5
	第三产业(%)	45.25	46.40	47.2
二、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
项目	年份	2022 年	2023 年	2024 年

一般公共预算收入	40.50	45.02	50.01
一般公共预算支出	64.76	67.07	78.79
(二)近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	23.97	17.51	17.94
政府性基金支出	41.57	49.27	45.80
(三)地方政府债务状况			
截至 2024 年底地方政府债务余额	172.08		
2024 年底地方政府债务限额	175.45		

(二) 项目情况

1. 参与主体

(1) 项目主管部门：凤阳县自然资源和规划局，基本信息如下所示：

机 构 名 称	凤阳县自然资源和规划局
统一社会信用代码	11341126003222418X
机 构 类 型	机关
机 构 负 责 人	张守鹏
机 构 地 址	凤阳县新城区

(2) 项目实施单位：凤阳县国土资源储备中心，该单位是隶属于凤阳县自然资源和规划局（凤阳县林业局）的事业单位，已由自然资源部纳入《全国土地储备机构名录》，名录代码：TC341126；基本信息如下所示：

机 构 名 称	凤阳县国土资源储备中心
统一社会信用代码	12341126683620881K
机 构 类 型	事业单位
机 构 负 责 人	刘欣然
机 构 地 址	凤阳县政务新区国土资源局

2. 项目基本情况

(1) 项目名称：

滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目

(2) 项目区位：

本项目位于凤阳县。



（3）项目实施内容和产出：

①实施方式：

对项目区内新增储备土地 1-15 进行征收。

②宗地信息：

A. 地块名称：凤阳土地发债项目（新增 1-15）；

B. 地块已纳入凤阳县 2025 年度土地储备计划表，信息如下：

序号	地块名称	地块位置	地块编号	地块标识码	供应面积 (公顷)
1	凤阳土地发债项目（新增地 块 1）	文华路东侧、府西街北侧	2025 储备-6	3411262025R 000011	3.4913
2	凤阳土地发债项目（新增地 块 2）	体育南路东侧、府西街北 侧	2025 储备-7	3411262025R 000024	4
3	凤阳土地发债项目（新增地 块 3）	左辅街西侧、如意路南侧	2025 储备-8	3411262025R 000030	4.6593
4	凤阳土地发债项目（新增地 块 4）	左辅街西侧、凤凰大道北 侧	2025 储备-9	3411262025R 000045	8.906
5	凤阳土地发债项目（新增地 块 5）	中都大道西侧、凤,凰大 道南侧	2025 储备-10	3411262025R 000053	7.9473
6	凤阳土地发债项目（新增地 块 6）	中都大道西侧、龙盘大道 北侧	2025 储备-11	3411262025R 000062	7.724
7	凤阳土地发债项目（新增地 块 7）	武英路东侧、凤凰大道南 侧	2025 储备-12	3411262025R 000074	6.244
8	凤阳土地发债项目（新增地 块 8）	右弼路东侧、龙盘大道北 侧	2025 储备-13	3411262025R 000084	8.1629
9	凤阳土地发债项目（新增地 块 9）	武英路东侧、龙盘大道北 侧	2025 储备-14	3411262025R 000092	7.5653
10	凤阳土地发债项目（新增地 块 10）	中都大道东侧、凤,凰大 道南侧	2025 储备-15	3411262025R 000101	6.7855
11	凤阳土地发债项目（新增地 块 11）	凤凰大道北侧、功臣庙路 东侧	2025 储备-16	3411262025R 000118	9.0956
12	凤阳土地发债项目（新增地 块 12）	凤凰大道北侧、正德路东 侧	2025 储备-17	3411262025R 000124	4.6333
13	凤阳土地发债项目（新增地 块 13）	前门大街南侧、东城街东 侧	2025 储备-18	3411262025R 000137	7
14	凤阳土地发债项目（新增地 块 14）	如意路南侧、左辅街东侧	2025 储备-19	3411262025R 000146	5.6087
15	凤阳土地发债项目（新增地 块 15）	龙兴路东侧、东华路北侧	2025 储备-20	3411262025R 000154	5.3333

C. 区域规划：

根据凤阳县自然资源和规划局出具的《地块规划符合性说明》，符合“三区三线”管控要求，不涉及历史文化保护线，不涉及城市“四线”。项目用地规模、布局、建设时序与《凤阳县国土空间总体规划(2021-2035 年)》及“一张图”一致。基本信息如下：

序号	规划用途	位置	面积
			公顷
1	城镇住宅用地 3.0355 公顷	文华路东侧、府西街北侧	3.49
2	广场用地 0.4545 公顷	体育南路东侧、府西街北侧	4
3	城镇住宅用地 2.3673 公顷	左辅街西侧、如意路南侧	4.66
4	公园绿地 1.6327 公顷	左辅街西侧、凤凰大道北侧	8.91
5	城镇住宅用地	中都大道西侧、凤凰大道南侧	7.95
6	城镇住宅用地	中都大道西侧、龙盘大道北侧	7.72
7	城镇住宅用地 5.1471 公顷	武英路东侧、凤凰大道南侧	6.24
8	交通运输用地 2.8029 公顷	右弼路东侧、龙盘大道北侧	8.16
9	商业用地 4.9242 公顷	武英路东侧、龙盘大道北侧	7.57
10	交通运输用地 2.7958 公顷	中都大道东侧、凤凰大道南侧	6.79
11	城镇住宅用地 3.4441 公顷	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	9.1
12	交通运输用地 2.7959 公顷	凤凰大道北侧、正德路东侧	4.63
13	城镇住宅用地 5.3629 公顷	前门大街南侧、东城街东侧	7
14	交通运输用地 2.7971 公顷	如意路南侧、左辅街东侧	5.61
15	城镇住宅用地 4.7653 公顷	龙兴路东侧、东华路北侧	5.33

③项目实施期：

本项目计划收储实施期限为 2 年，即 2025 年 5 月至 2027 年 4 月。

本项目债券存续期为 5 年，故取计算期为 2027 年 5 月至 2030 年 4 月，共 4 年。

④土地收储情况：

本项目共收储土地 971,600.00 平方米（约 14,573.93 亩），整治后形成可出让住宅土地面积共 635,400.00 平方米（约 953.10 亩），可出让商业土地面积共 119,200.00 平方米（约 178.80 亩），可出让有偿划拨用地面积共



216,900.00 平方米（约 325.35 亩）。

⑤项目总投资及来源：

项目总投资为 223,100.00 万元，其中财政配套资金 63,100.00 万元，占总投资的 28.28%，申请政府专项债 160,000.00 万元，占总投资的 71.72%。

### 3. 项目实施必要性

在国家全面推进土地资源节约集约利用和绿色可持续发展的背景下，安徽省滁州市凤阳县积极落实国家政策精神，探索新旧动能转换与城市更新协同发展路径。这一举措既是优化资源配置、破解土地供需矛盾的必然选择，也是践行生态优先、绿色发展的生动实践，为县域经济社会高质量发展注入新动能。

长期以来，土地储备资金主要依赖财政拨款及市场化融资，渠道分散且存在隐性债务风险。凤阳县通过统筹盘活闲置土地资源，构建“以储备促循环、以循环保储备”的良性资金链，将闲置土地收回后纳入储备体系，依托土地增值收益反哺开发成本。这一模式不仅解决了资金筹措碎片化问题，还通过专户管理提升资金使用透明度，为土地储备全生命周期管理提供了稳定保障。

作为“中国农村改革发源地”，凤阳县在城市转型升级中面临历史遗留用地与新增建设需求的矛盾。通过闲置土地收回再开发，全县系统推进低效工业用地腾退、老旧社区改造和产业用地“标准地”供应，累计释放建设用地指标超千亩。借助“多规合一”平台，收回土地被优先用于科创园区、物流枢纽等新业态布局，实现从“低效散乱”向“精准适配”的转变。

凤阳县创新“土地整治+”综合开发模式，将闲置土地收益定向投入公共服务设施建设。系统推进道路贯通、地下管网改造、智慧停车场等项目，同步配套教育医疗资源。基础设施完善带来显著效益：高铁站片区地价年均增长 12%，

京东智能物流基地等重大项目相继落户。这种“土地收益—基建提升—要素集聚”的正向循环，使全县 GDP 增速稳居滁州市前列。

通过土地要素市场化改革，不仅实现了资源资产的高效转化，更探索出欠发达地区破解土地财政依赖、培育可持续动能的现实路径。这一改革样本，为落实国家“十四五”规划提出的“全面提高资源利用效率”目标提供了县级市域层面的创新范式，也为长三角一体化背景下县域经济破局发展提供了有益启示。

#### 4. 项目实施方案

由凤阳县自然资源和规划局发布《凤阳县公开征集收回收购存量闲置土地公告》，根据公开征集结果编制《凤阳县 2025 年土地储备计划和三年滚动计划》报凤阳县人民政府批准。

#### 5. 项目相关审批情况

（1）土地储备年度计划批复：

2025 年 2 月 25 日，取得凤阳县人民政府《凤阳县人民政府关于批准凤阳县 2025 年土地储备计划和三年滚动计划的批复》（政秘〔2025〕8 号）；

（2）地块权属说明

滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目项目涉及地块土地权属说明。

### 三、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

①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。

②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。

③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。

因此，本项目的实施是十分必要的。

## 2、公益性

在土地资源日益紧缺的背景下，凤阳县将闲置低效用地转化为民生改善的“源头活水”。这项改革不仅重构了土地要素配置逻辑，更催生出城乡居民共享发展成果的社会治理新模式，为破解城乡二元结构提供了实践样本。

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

因此，本项目的实施，具有一定的公益性。

### 3、收益性

根据土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以 2022-2024 年项目所在地 GDP 平均增速 6.70% 作为依据，假设土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且于三年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计 222,538.76 万元。本项目的实施具有一定的经济收益。

#### （二）项目投资合规性与项目成熟度

根据《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）及自然资源部、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）文件要求，符合申报条件的新增土地储备项目依据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号），包括依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；收购的国有建设用地；行使优先购买权取得的国有建设用地；已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；其他依法取得的国有建设用地。本项目属于专项债券支持的新增土地储备项目。

本项目截止目前本项目已取得包括土地储备年度计划批复，全民所有土地资产管理信息系统对应标识码等。

#### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 223,100.00 万元，资金来源于专项债券和财政配套资金。其中：财政配套资金 63,100.00 万元，专项债券资金 160,000.00 万元。两种资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

债券存续期内项目净收益 219,081.09 万元，债券本息为 180,000.00 万元，



项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入主要来源于项目实施后的土地出让收入和财政安排付息资金收入。

本项目预计在债券存续期内可实现总收入 222,538.76 万元。项目收入预测基本符合实际，收入标准与实际基本相符。

本项目运营成本主要为挂牌交易后的土地出让各项计提基金。本项目预计在债券存续期内可实现总成本为 23,457.67 万元。

债券存续期内项目运营净收益 219,081.09 万元，债券本息为 180,000.00 万元，项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡且仍有盈余的要求。当土地出让收入增长系数（即三年 GDP 平均值）下降 20%时，本息覆盖倍数为 1.20，收益预测合理。故本项目收益指标科学合理。

以上预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，通过查阅相关文件，并依据同地区的参考标准等内容，进行算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内；

国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策

无重大变；

- 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
  - 对发行人有影响的法律法规无重大变化；
  - 发行人预测的各项收入能够顺利执行；
  - 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；
  - 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。
- 综上，项目收入、成本、收益预测合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目预期土地出让收入约为 222,538.76 万元，总投资约 223,100.00 万元，其中资本金 63,100.00 万元(占总投资的 28.28%)，部分作为项目先期投入。另外，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 160,000.00 万元(占总投资 71.72%，占预期土地出让收入的 69%)，符合财政部、自然资源部关于关于印发《土地储备项目预算管理办法（试行）》的通知（财预〔2019〕89 号）专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的 70%的要求，同时该发行计划满足项目实施进度要求。因此，该项目资金债券资金需求是合理的。

（六）绩效目标合理性

1. 设定情况

根据本项目的功能特性以及对项目成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，制定本项目的总体目标和绩效目标。项目绩效目标表如下表所示：

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表

项目名称	滁州市凤阳县土地发债项目 （新增 1-15）新增土地储备项	使用领域	土地储备
------	----------------------------------	------	------



	目					
主管部门	凤阳县自然资源和规划局		项目实施单位	凤阳县国土资源储备中心		
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2025 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>					
项目期限	建设期：2025 年 5 月—2027 年 4 月；运营期：2027 年—2030 年					
项目 拟投资数 （万元）	项目资金总额：		223,100.00	万元	执行率分值（10 分）	
	其中：1. 政府专项债券资金		160,000.00	万元		
	2. 其他财政拨款资金		63,100.00	万元		
	3. 除财政拨款外的其他资金			万元		
总体目标	目标 1：本项目共收储土地 971,600.00 平方米（约 14,573.93 亩），整治后形成可出让住宅土地面积共 635,400.00 平方米（约 953.10 亩），可出让商业土地面积共 119,200.00 平方米（约 178.80 亩），可出让有偿划拨用地面积共 216,900.00 平方米（约 325.35 亩） 目标 2：全周期实现土地出让收入 222,538.76 万元					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值	分值权重（90 分）
	成本指标	经济成本指标	指标 1：总成本		223,100.00 万元	10
		生态环境成本指标	指标 1：对自然生态环境造成的负面影响		微小	5
	产出指标	数量指标	指标 1：收储地块		15 宗	5
			指标 2：收储面积		971,600.00 m²	5
		质量指标	指标 1：验收通过率		100%	5
			指标 2：土地出让进度		>90%	5
		时效指标	指标 1：土地收储开始时间		2025 年 5 月	5
			指标 2：土地收储完成时间		2027 年 4 月	10
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地出让收入		222,538.76 万元	5
			指标 2：还本付息		按时足额	10
		社会效益指标	指标 1：带动本地就业		≥400 人	5
			指标 2：稳定房地产市场		有效稳定	5
		生态效益指标	指标 1：提高生态环境效益		有效提高	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：企业满意度		>90%	5
			指标 2：群众满意度		>90%	5

2、审核情况

上述绩效目标已报主管部门审核、盖章，并由财政部门审定。项目绩效评分表如下所示：

项目事前绩效评估综合评分得分表

论证要点	指标	评估要点	分值	得分
项目实施的必要性、公益性、收益性	必要性	是否与国家、安徽省、凤阳县相关行业宏观政策相关	3	3
		①需求是否迫切	5	5

论证要点	指标	评估要点	分值	得分
		②是否有可替代性	5	5
	公益性	是否属于公益性	6	6
	效益性	是否有明显经济效益	6	6
项目投资合规性与项目成熟度	投资合规性和可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定、资金筹措程序是否科学规范	2	2
		②事权、支出责任和财力是否匹配	2	2
	项目成熟度	①是否能在债券资金使用年度形成实物工作量	6	6
		②有关的基础设施条件是否能够有效保障	2	2
项目资金来源和到位可行性	资金支持合理性	①财政部门和其他部门是否有其他资金重复投入	5	5
		②资金支持方式是否科学合理	2	2
	筹资风险可控性	筹资风险是否可控，筹措资金能否及时到位	3	2
项目收入、成本、收益预测合理性	收入实现可能性	①项目收益测算是否充分	6	6
		②项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响	5	4
	成本控制措施有效性	①成本测算是否充分	5	5
		②成本控制措施是否科学有效	5	5
债券资金需求合理性	合理性	投入产出比是否合理	5	5
偿债计划可行性和风险点	计划内容明确性	内容是否明确、具体	2	2
	偿债计划可行性	①偿债计划是否完整、可行	2	2
		②偿债计划是否经过前期论证	2	2
	过程控制有效性	①组织机构是否健全、职责分工是否明确	2	2
		②实施单位各项业务和财务管理制度是否健全	2	2
		③是否制定有效的过程控制措施	2	2
绩效目标合理性	目标明确性	①绩效目标设定是否明确	2	2
		②与部门长期规划、年度工作目标是否一致	2	2
		③是否与政策、项目内容高度相关	2	2
	目标合理性	①是否与申报预算的资金量相匹配	3	3
		②绩效指标是否细化、量化	4	3
		③指标值是否合理、可考核	2	2
合 计			100	
综合得分			97	

### 3. 事前绩效评估结论

项目实施机构根据实施内容和预期目的设置了绩效目标，总体目标制定科学合理，绩效目标明确。绩效指标一级指标分为项目完成、项目效益和满意度指标，指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强。该项目的实施具有重大社会经济效益，同时具有一定收益性，项目实施必要性充分，且具有可行性。总体意见为：予以支持。

#### 四、项目投资估算及资金筹措方案

##### （一）投资估算

根据《关于凤阳县新增 15 宗储备地块成本的说明》，本项目总投资估算为 223,100.00 万元，投资构成详见下表：

表 4-1 项目总投资估算表

单位：万元

费用名称	投资额	投资占比（%）
土地补偿费	129,782.73	58.17%
安置补助费	16,946.10	7.60%
地上附着和青苗补偿费	680.71	0.31%
拆迁补偿费	13,452.98	6.03%
指标购买费	0.00	
征地报批规费	11,034.67	4.95%
耕地占用税	0.00	
其他费用	7,237.02	3.24%
道路	6,716.42	3.01%

费用名称	投资额	投资占比（%）
供水	578.84	0.26%
供气	588.48	0.26%
供电	5,497.00	2.46%
排水	2,546.87	1.14%
通讯	567.26	0.25%
照明	0.00	
绿化	0.00	
场地平整	1,205.91	0.54%
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	1,593.73	0.71%
现场管护	3,372.68	1.51%
围挡建设	1,292.55	0.58%
地籍调查	5.61	0.00%
其他	0.47	0.00%
土地收储资金	0.00	
财政安排土地储备专项债券付息资金	20,000.00	8.96%
其他财政预算资金	0.00	
其他	0.00	
总投资	223,100.00	100.00%

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

本项目总投资 223,100.00 万元，由财政配套资金和地方政府专项债券资金两部分组成。其中：财政配套资金 63,100.00 万元，占总投资的 28.28%，申请政府专项债 160,000.00 万元，占总投资的 71.72%。项目资金将根据建设投资计划逐步到位。项目资金筹措计划表如下：

表 4-2 项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	金额	占比
一	项目资本金	63,100.00	28.28%
1	财政配套资金	63,100.00	
二	政府专项债券	160,000.00	71.72%
1	2025 年	160,000.00	
合计		223,100.00	100.00%

2. 项目分年度融资情况

本项目拟申请发行地方政府专项债券 160,000.00 万元，即 2025 年拟申请发行 160,000.00 万元。

3. 项目实施计划

本项目自批准之日起，已组织强有力的班子严格按照国家对土地储备的有关规定和程序，积极开展工作，项目实施期 2 年，即计划 2025 年 5 月开始，2027 年 4 月完成。

4. 资金筹措及使用计划

表 4-3 资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	金额	2025 年
一	总投资	223,100.00	223,100.00
二	资金筹措	223,100.00	223,100.00
1	财政配套资金	63,100.00	63,100.00
2	政府专项债券	160,000.00	160,000.00

2025 年申请的专项债券拟用于：

土地征收：对项目规划范围内的新增土地进行依法征收。

5. 项目资金管理方案

凤阳县财政局、项目主管单位、项目实施单位按照相关专项债券资金管理制度建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用及资产监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34 号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。



### （1）资金流入管理

项目资金流入主要包括项目资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金主要来源于财政配套资金。应严格按资金规划到位，并按需求进度进行支付。

本项目专项债券资金到位后，由凤阳县财政局及时将专项债券资金拨付至项目实施单位，由项目实施单位统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### （2）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目收储投资支出、债券本息偿付和项目土地收储后至挂牌并完成交易前的相关费用。

关于收储投资等投资支出，项目实施单位按照进度提出申请，并报送主管单位和凤阳县财政局，需如实填写专项债券资金支付审批表等要件，经项目主管单位和凤阳县财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目主管部门准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至凤阳县财政局，统一向安徽省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收储成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

### （3）债务资金管理

#### ①严格政府债务资金管理

规范政府举债融资管理。建立以政府债券为主体的举债融资机制，政府债



务只能通过各级政府及其财政部门举借，不得通过企事业单位等举借。

强化限额管理和风险预警管理。政府债务规模实行限额管理，举债不得突破批准的限额。严格控制新增债务，运用债务风险指标体系建立健全债务预警机制，积极采取措施，逐步降低风险。定期向社会公开政府性债务及其资金使用情况，自觉接受社会监督。

完善政府债务监督考核机制。将政府性债务管理纳入政府目标管理绩效考核，纳入对有关部门主要负责人的经济责任审计范围。建立对违法违规融资和违规使用政府性债务资金的惩罚机制，对脱离实际过度举债、违法违规举债或担保、违规使用债务资金、恶意逃废债务等行为，依法追究责任。

### ②债券资金实行专户管理

专项债券项目实施单位（以下简称项目单位）应在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。同一个项目单位发行两个或两个以上专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。临时闲置的债券募集资金，只能用于办理专户内定期存款、结构性存款、保本型理财等流动性好、风险低的保本投资，由此产生的收益应及时归集到专户内，并按约定的方式定期披露有关情况。

### ③规范选择专户开户银行

项目单位应采取集体决策方式选择债券资金专户开户银行。项目单位组织对不少于 3 家的备选商业银行采用综合评分法进行评分，将评分过程和结果提交项目单位领导办公会议集体讨论，集体决定开户银行。项目单位认为有必要的，可在集体决策的基础上报同级财政部门审定开户银行选择结果。综合评分

指标遵循稳健、贡献、客观、量化等原则，重点考察备选银行的资产规模、资产质量、纳税贡献、属地支持、债券发行支持等情况。鼓励有条件的单位采取公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

#### ④签订账户管理服务协议

项目单位应与债券资金专户开户银行签订规范的账户管理服务协议，协议条款至少包括但不限于专用账户的开立与管理、资金接收与拨付规程、审计监督配合及信息披露配合等有关内容。

项目单位与开户银行签订的服务协议中，应约定开户银行履行监管职责，保证专户内资金按债券信息披露文件约定的用途使用。

#### ⑤监督、审计及信息披露要求

项目单位应在签订服务协议后 10 个工作日内将债券资金专户基本情况、集体决策选择开户银行的会议纪要及服务协议副本报本级财政部门和项目主管部门备案。开户银行在履约监管过程中，发现有关方面违规操作的，应及时采取相关制止措施并向同级财政部门和项目主管部门报告。还清最后一笔债券本金前，项目单位应在每年第一季度内向财政部门和项目主管部门报告上年度专户资金收支和结余情况。项目单位及开户银行配合财政、审计等部门的检查、审计和监督，按照有关要求及时披露专户资金收支情况和结余情况。

#### （4）资金预算绩效评价

市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34 号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度、拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

## 6. 项目资金保障措施

项目总投资估算 223,100.00 万元，项目资金来源于项目财政配套资金和专项债券融资资金。其中专项债券募集资金总需求额度 160,000.00 万元，即 2025 年拟申请发行 160,000.00 万元。利息按年付息，最后一期利息随本金一起支付。债券发行期限均为 5 年。

本项目的行政主管部门为凤阳县自然资源和规划局（凤阳县林业局），做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度。除此之外，项目主管部门还应督促和保证项目对应产生的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全等。并负责按照学院的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，如期实现专项收入。

凤阳县财政局负责组织专项资金年度预算编制、办理资金划拨和重点绩效评价，合理预计、妥善安排专项债券还本付息支出及发行费用，列入政府性基金预算。

凤阳县财政局、项目主管单位、项目单位按照相关专项债券资金管理制度建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用及资产监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

市政府各部门分工合作，各负其责，共同做好地方政府性债务管理各项工作。市政府负责本级政府性债务管理，结合实际制定具体方案，承担防范化解

财政金融风险的责任。发展改革部门负责投资管理，加强政府投资项目审批，从严审批政府性债务投资项目。财政部门负责债务管理，完善政府性债务管理制度，做好债务规模控制、债券分配、预算管理、统计分析和风险监控等工作。政府金融管理部门负责融资管理，协调推动融资计划的实施，拓宽融资渠道。国有资产监督管理部门负责融资考核管理，下达政府融资计划，推动政府融资平台转型发展。审计部门依法加强对政府性债务的审计监督，促进完善债务管理制度。

五、项目预期收入及成本测算

（一）项目收入测算

项目实施后收入来源主要包括：土地出让收入。

1. 土地出让收入

本次滁州市凤阳土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目新增 15 宗储备地块，地块详细信息如下表：

表 5-1 新增 15 宗储备地块明细表

序号	地块位置	面积 (公顷)	亩	规划用途
1	文华路东侧、府西街北侧	3.4900	52.35	城镇住宅用地 3.0355 公顷 广场用地 0.4545 公顷
2	体育南路东侧、府西街北侧	4.0000	60.00	城镇住宅用地 2.3673 公顷 公园绿地 1.6327 公顷
3	左辅街西侧、如意路南侧	4.6600	69.90	城镇住宅用地
4	左辅街西侧、凤凰大道北侧	8.9100	133.65	城镇住宅用地
5	中都大道西侧、凤凰大道南侧	7.9500	119.25	城镇住宅用地 5.1471 公顷 交通运输用地 2.8029 公顷
6	中都大道西侧、龙盘大道北侧	7.7200	115.80	商业用地 4.9242 公顷 交通运输用地 2.7958 公顷



序号	地块位置	面积 (公顷)	亩	规划用途
7	武英路东侧、凤凰大道南侧	6.2400	93.60	城镇住宅用地 3.4441 公顷 交通运输用地 2.7959 公顷
8	右弼路东侧、龙盘大道北侧	8.1600	122.40	城镇住宅用地 5.3629 公顷 交通运输用地 2.7971 公顷
9	武英路东侧、龙盘大道北侧	7.5700	113.55	城镇住宅用地 4.7653 公顷 交通运输用地 2.8047 公顷
10	中都大道东侧、凤凰大道南侧	6.7900	101.85	城镇住宅用地 3.9855 公顷 交通运输用地 2.8045 公顷
11	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	9.1000	136.50	城镇住宅用地 6.2956 公顷 交通运输用地 2.8044 公顷
12	凤凰大道北侧、正德路东侧	4.6300	69.45	城镇住宅用地
13	前门大街南侧、东城街东侧	7.0000	105.00	商业用地
14	如意路南侧、左辅街东侧	5.6100	84.15	城镇住宅用地
15	龙兴路东侧、东华路北侧	5.3300	79.95	城镇住宅用地

根据滁州市公共资源交易中心 2022 年、2023 年、2024 年土地交易情况（如表 5-2），以及调查本项目周边房地产市场价格，取住宅售价 190.00 万元/亩，商业售价 128 万元/亩，有偿划拨用地按照 15 万元/亩。凤阳县 2022-2024 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.60%、8.40%和 6.10%，近年平均增速 6.70%，在凤阳县政府工作报告中报告的 2025 年 GDP 预测增速为 6.70%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速为 6.70%。

表 5-2 项目周边近三年土地挂牌成交案例表

序号	文号	地块	土地面积 (公顷)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/㎡)	出让日期	用途
1	凤自然资规告字 [2024]17 号	惠政路西 侧、月华路 南侧	6.9869	1.0-1.4	18,800.00	2,690.75	2024 年 11 月	普通商品住房用 地(二类)

序号	文号	地块	土地面积 (公顷)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
2	凤自然资规告字 [2024]16 号	武英路东 侧、凤凰大 道南侧	3.441	1.0-2.0	10,000.00	2,906.13	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
3	凤自然资规告字 [2024]16 号	中都大道 东侧、凤凰 大道南侧	3.9855	1.0-1.8	11,250.00	2,822.73	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
4	凤自然资规告字 [2024]16 号	凤凰大道 北侧、功臣 庙路东侧	6.2956	1.0-2.0	18,750.00	2,978.27	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
5	凤自然资规告字 [2024]16 号	武英路东 侧、太祖路 南侧	4.7653	1.0-2.0	13,570.00	2,847.67	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
6	凤自然资规告字 [2024]16 号	右弼路东 侧、太祖路 南侧	5.3629	1.0-2.0	15,000.00	2,796.99	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
7	凤自然资规告字 [2024]16 号	独山大道 西侧、东华 路北侧	2.7225	1.0-1.6	8,125.00	2,984.39	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
8	凤自然资规告字 [2024]16 号	汤和路东 侧、龙兴路 南侧	2.3346	1.0-2.2	4,500.00	1,927.53	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
9	凤自然资规告字 [2024]16 号	独山大道 西侧、东华 路南侧	4.126	1.0-1.8	12,500.00	3,029.57	2024 年 10 月	普通商品住房用 地(二类)
10	凤自然资规告字 [2024]14 号	刘府镇	5.0991	1.0-1.4	3,150.00	617.76	2024 年 10 月	二类城镇住宅用 地(兼容商业,商 业建筑面积占计 容总建筑面积不 超过 30%)
11	凤自然资规告字(2024) 7 号	凤翔大道 南侧、长飞 路西侧地 块	0.99	≤4.5	1,550.00	1,565.66	2024 年 10 月	商业用地
12	凤自然资规告字 [2023]10 号	如意路南 侧、左辅街 西侧	4.6595	1.0-2.0	15,000.00	3,219.23	2023 年 11 月	二类城镇住宅用 地
13	凤自然资规告字 [2023]10 号	如意路南 侧、左辅街 东侧	5.6085	1.0-2.0	18,000.00	3,209.41	2023 年 11 月	二类城镇住宅用 地
14	凤自然资规告字 [2023]10 号	如意路南 侧、正德路 东侧	6.093	1.0-2.0	19,500.00	3,200.39	2023 年 11 月	二类城镇住宅用 地



序号	文号	地块	土地面积 (公顷)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
15	凤自然资规告字[2023]10号	如意路南 侧、东城街 西侧	4.8206	1.0-2.0	15,500.00	3,215.37	2023年11月	二类城镇住宅用地
16	凤自然资规告字[2023]10号	凤凰大道 北侧、功臣 庙路东侧	6.2956	1.0-2.0	20,000.00	3,176.82	2023年11月	二类城镇住宅用地
17	凤自然资规告字[2023]5号	惠政路西 侧、钟楼南 侧	2.5567	1.0-1.25	5,330.00	2,084.72	2023年9月	商服用地
18	凤自然资规告字[2022]21号	府城镇大 王府村	0.1012	≤1.5	49.20	486.17	2022年8月	其他商服用地
19	凤自然资规告字(2022)17号	濠州大道 南侧、伯牙 路东侧	0.045	≥1.0	30.50	676.27	2022年7月	城镇住宅-普通商品住房用地
20	凤自然资规告字(2022)17号	凤翔大道 北侧、中都 大道西侧	1.8971	1.0-2.0	4,010.00	2,113.75	2022年7月	其他商服用地
21	凤自然资规告字[2022]9号	云霄街南 侧、功臣庙 路西侧	5.5848	1.0-1.4	21,200.00	3,796.02	2022年5月	城镇住宅-普通商品住房用地

凤自然资规告字[2024]17号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-097	宗地总面积：	6.9869公顷	宗地坐落：	惠政路西 侧、月华路南 侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	1 8 8 0 0 万 元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			6.9869		
受让单位：			安徽玖承置业有限公司		
备注：					

二、公示期：2024年11月27日至2024年12月9日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：凤阳县西环路北侧  
邮政编码：233100  
联系人：李凯  
联系电话：0550-6721932  
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局  
2024年11月27日

凤自然资规告字[2024]16号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 8 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-089	宗地总面积：	3.441公顷	宗地坐落：	武英路东侧、凤凰大道南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	10000万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			3.441		
受让单位：	凤阳县临湖产业投资有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-093	宗地总面积：	6.2956公顷	宗地坐落：	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	18750万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			6.2956		
受让单位：	凤阳县小岗产业发展投资有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-092	宗地总面积：	3.9855公顷	宗地坐落：	中郢大道东侧、凤凰大道南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	11250万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			3.9855		
受让单位：	凤阳县矿投城市开发有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-091	宗地总面积：	4.7653公顷	宗地坐落：	武英路东侧、太祖路南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	13570万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			4.7653		
受让单位：	凤阳县矿投城市开发有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-090	宗地总面积：	5.3629公顷	宗地坐落：	右路东侧、太祖路南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	15000万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			5.3629		
受让单位：	凤阳县临濠产业投资有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-094	宗地总面积：	2.7225公顷	宗地坐落：	独山大道西侧、东华路北侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	8125万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			2.7225		
受让单位：	凤阳县濠州投资集团有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-096	宗地总面积：	2.3346公顷	宗地坐落：	汤和路东侧、龙兴路南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	4500万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			2.3346		
受让单位：	凤阳县小岗产业发展投资有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-095	宗地总面积：	4.126公顷	宗地坐落：	独山大道西侧、东华路南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	12500万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			4.126		
受让单位：	凤阳县滁州投资集团有限公司				
备注：					

凤自然资规告字[2023]10号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 5 宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2023-043	宗地总面积：	4.6595公顷	宗地坐落：	如意路 南侧、 左辅街 西侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	15 00 0 万 元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			4.6595		
受让单位：	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					

凤自然资规告字[2024]14号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-088	宗地总面积：	5.0991公顷	宗地坐落：	刘府镇
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	3150万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			5.0991		
受让单位：		凤阳县临源产业投资有限公司			
备注：					

二、公示期：2024年11月14日至2024年11月27日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：凤阳县西环路北侧  
邮政编码：233100  
联系人：李航  
联系电话：0550-6721932  
电子邮箱：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局

宗地编号：	2023-044	宗地总面积：	3.6085公顷	宗地坐落：	如意路 南侧、 左辅街 东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	18 00 0 万 元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			3.6085		
受让单位：	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					
宗地编号：	2023-045	宗地总面积：	6.093公顷	宗地坐落：	如意路 南侧、 正德路 东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	19 50 0 万 元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			6.093		
受让单位：	凤阳县矿投投资控股有限公司				
备注：					

凤自然资规告字[2024]7号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权，现将有关事项公示如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-033	宗地总面积：	0.99公顷	宗地坐落：	经开区
年限：	40年	土地用途：	其他商服用地	成交价：	1550万元
用途明细					
用途名称			面积		
其他商服用地			0.99		
受让单位：	凤阳县新源科技产业有限公司				
备注：					

二、公示期：2024年06月17日至2024年06月28日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：凤阳县西环路北侧  
邮政编码：233100  
联系人：李航  
联系电话：0550-6721932  
电子邮箱：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局  
2024年06月17日

凤自然资规告字[2023]5号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局拍卖出让 1 宗国有土地使用权，现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号：	2023-030	宗地总面积：	2.5567公顷	宗地坐落：	慈政路西侧、钟楼南侧
年限：	40年	土地用途：	其他商服用地	成交价：	3550万元
用途明细					
用途名称		面积			
其他商服用地		2.5567			
受让单位：	凤阳鑫火房地产开发有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年09月14日至2023年09月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：凤阳县西华路北侧  
邮政编码：233100  
联系人：李凯  
联系电话：0550-6721932  
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局  
2023年9月14日

凤自然资规告字[2022]17号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于 2022年07月25日至 2022年08月24日 挂牌出让 2 宗国有土地使用权，现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-067	地块位置	滁州大道南侧、伯牙路东侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	0.0451	出让年限	70年	成交价(万元)	30.5
明细用途					
用途名称		面积			
城镇住宅-普通商品住房用地		0.0451			
受让单位	凤阳县华福投资有限公司				
备注：					

宗地编号	2022-068	地块位置	凤阳大道北侧、中都大道西侧	土地用途	其他商服用地
土地面积(公顷)	1.8971	出让年限	40年	成交价(万元)	4030
明细用途					
用途名称		面积			
其他商服用地		1.8971			
受让单位	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年08月25日至 2022年09月02日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

凤自然资规告字[2022]21号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于 2022年08月18日至 2022年09月16日 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-092	地块位置	府城大王庙村	土地用途	其他商服用地
土地面积(公顷)	0.1012	出让年限	40年	成交价(万元)	46.2
明细用途					
用途名称		面积			
其他商服用地		0.1012			
受让单位	安徽宇佳生态农业发展有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年09月16日至 2022年09月29日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：中都大道西侧  
邮政编码：233100  
联系电话：0550-6711428  
联系人：刘欣然  
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局  
2022年09月16日

凤自然资规告字[2022]9号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于 2022年06月15日至 2022年06月24日 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-044	地块位置	云露街南侧、功臣庙路西侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	5.5848	出让年限	70年	成交价(万元)	21200
明细用途					
用途名称		面积			
城镇住宅-普通商品住房用地		5.5848			
受让单位	黎峰				
备注：					

二、公示期：2022年07月02日至 2022年07月20日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局  
单位地址：中都大道西侧  
邮政编码：233100  
联系电话：0550-6711428  
联系人：刘欣然  
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局  
2022年07月02日

滁州市凤阳土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目，本项目新增 15 宗储备地块，其中：住宅用地 953.14 亩，商业用地 178.86 亩，有偿划拨用

地 325.59 亩。假设自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且于三年内出让完毕。每年土地均价以近三年 GDP 平均增速（即近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算：6.70%）的 100%比例计算土地价格的 growth，以融资开始日起第三年末土地挂牌交易的现金流入，除去土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入为第三年数据，项目实施后收入具体如下表所示：

表 5-3 土地出让收入估算表  
(5-1-1 地块：文华路东侧、府西街北侧)

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,230.27	0.00	0.00	0.00	2,769.08	2,769.08	3,692.11
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		9,230.27	0.00	0.00	0.00	2,769.08	2,769.08	3,692.11

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

(5-1-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	7,198.93	0.00	0.00	0.00	2,159.68	2,159.68	2,879.57
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		7,198.93	0.00	0.00	0.00	2,159.68	2,159.68	2,879.57

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

## (5-1-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,170.81	0.00	0.00	0.00	4,251.24	4,251.24	5,668.33
1	可出让土地面积（亩）	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		14,170.81	0.00	0.00	0.00	4,251.24	4,251.24	5,668.33

## (5-1-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	27,094.84	0.00	0.00	0.00	8,128.45	8,128.45	10,837.94
1	可出让土地面积（亩）	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		27,094.84	0.00	0.00	0.00	8,128.45	8,128.45	10,837.94

## (5-1-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	15,652.77	0.00	0.00	0.00	4,695.83	4,695.83	6,261.11
1	可出让土地面积（亩）	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		15,652.77	0.00	0.00	0.00	4,695.83	4,695.83	6,261.11

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	合计	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(5-1-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,087.50	0.00	0.00	0.00	3,026.25	3,026.25	4,035.00
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	136.58	136.58	136.58	136.58	136.58
	合计	10,087.50	0.00	0.00	0.00	3,026.25	3,026.25	4,035.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

(5-1-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,473.01	0.00	0.00	0.00	3,141.90	3,141.90	4,189.21
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	10,473.01	0.00	0.00	0.00	3,141.90	3,141.90	4,189.21

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

(5-1-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,307.60	0.00	0.00	0.00	4,892.28	4,892.28	6,523.04

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		16,307.60	0.00	0.00	0.00	4,892.28	4,892.28	6,523.04

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

## (5-1-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,491.13	0.00	0.00	0.00	4,347.34	4,347.34	5,796.45
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		14,491.13	0.00	0.00	0.00	4,347.34	4,347.34	5,796.45

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## (5-1-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	12,119.17	0.00	0.00	0.00	3,635.75	3,635.75	4,847.67
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	合计	12,119.17	0.00	0.00	0.00	3,635.75	3,635.75	4,847.67

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## （5-1-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	19,143.77	0.00	0.00	0.00	5,743.13	5,743.13	7,657.51
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	19,143.77	0.00	0.00	0.00	5,743.13	5,743.13	7,657.51

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## （5-1-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,079.57	0.00	0.00	0.00	4,223.87	4,223.87	5,631.83
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	14,079.57	0.00	0.00	0.00	4,223.87	4,223.87	5,631.83

## （5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,340.47	0.00	0.00	0.00	4,302.14	4,302.14	5,736.19
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	136.58	136.58	136.58	136.58	136.58
合计		14,340.47	0.00	0.00	0.00	4,302.14	4,302.14	5,736.19

（5-1-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	17,059.71	0.00	0.00	0.00	5,117.91	5,117.91	6,823.89
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		17,059.71	0.00	0.00	0.00	5,117.91	5,117.91	6,823.89

（5-1-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,208.24	0.00	0.00	0.00	4,862.47	4,862.47	6,483.30
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		16,208.24	0.00	0.00	0.00	4,862.47	4,862.47	6,483.30

注：土地出让收入=可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 100%预测收入。

（5-1-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,172.33	0.00	0.00	0.00	2,751.70	2,751.70	3,668.93
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		9,172.33	0.00	0.00	0.00	2,751.70	2,751.70	3,668.93

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

（5-1-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	7,153.73	0.00	0.00	0.00	2,146.12	2,146.12	2,861.49
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		7,153.73	0.00	0.00	0.00	2,146.12	2,146.12	2,861.49

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

（5-1-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,081.83	0.00	0.00	0.00	4,224.55	4,224.55	5,632.73
1	可出让土地面积（亩）	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		14,081.83	0.00	0.00	0.00	4,224.55	4,224.55	5,632.73

（5-1-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	26,924.71	0.00	0.00	0.00	8,077.41	8,077.41	10,769.89
1	可出让土地面积（亩）	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		26,924.71	0.00	0.00	0.00	8,077.41	8,077.41	10,769.89

(5-1-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	15,554.47	0.00	0.00	0.00	4,666.34	4,666.34	6,221.79
1	可出让土地面积（亩）	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		15,554.47	0.00	0.00	0.00	4,666.34	4,666.34	6,221.79

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(5-1-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,024.14	0.00	0.00	0.00	3,007.24	3,007.24	4,009.66
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	135.72	135.72	135.72	135.72	135.72
合计		10,024.14	0.00	0.00	0.00	3,007.24	3,007.24	4,009.66

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

(5-1-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,407.26	0.00	0.00	0.00	3,122.18	3,122.18	4,162.90
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		10,407.26	0.00	0.00	0.00	3,122.18	3,122.18	4,162.90

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

## （5-1-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,205.20	0.00	0.00	0.00	4,861.56	4,861.56	6,482.08
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		16,205.20	0.00	0.00	0.00	4,861.56	4,861.56	6,482.08

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

## （5-1-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,400.13	0.00	0.00	0.00	4,320.04	4,320.04	5,760.05
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	14,400.13	0.00	0.00	0.00	4,320.04	4,320.04	5,760.05

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## （5-1-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	12,043.07	0.00	0.00	0.00	3,612.92	3,612.92	4,817.23
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	12,043.07	0.00	0.00	0.00	3,612.92	3,612.92	4,817.23

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## （5-1-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	19,023.57	0.00	0.00	0.00	5,707.07	5,707.07	7,609.43
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	19,023.57	0.00	0.00	0.00	5,707.07	5,707.07	7,609.43

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

（5-1-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,991.17	0.00	0.00	0.00	4,197.35	4,197.35	5,596.47
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		13,991.17	0.00	0.00	0.00	4,197.35	4,197.35	5,596.47

（5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,250.41	0.00	0.00	0.00	4,275.12	4,275.12	5,700.17
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	135.72	135.72	135.72	135.72	135.72
合计		14,250.41	0.00	0.00	0.00	4,275.12	4,275.12	5,700.17

（5-1-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,952.60	0.00	0.00	0.00	5,085.78	5,085.78	6,781.04
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		16,952.60	0.00	0.00	0.00	5,085.78	5,085.78	6,781.04

（5-1-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,106.47	0.00	0.00	0.00	4,831.94	4,831.94	6,442.59
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		16,106.47	0.00	0.00	0.00	4,831.94	4,831.94	6,442.59

注：土地出让收入=可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 90%预测收入。

（5-1-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,114.37	0.00	0.00	0.00	2,734.31	2,734.31	3,645.75
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		9,114.37	0.00	0.00	0.00	2,734.31	2,734.31	3,645.75

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

（5-1-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	7,108.53	0.00	0.00	0.00	2,132.56	2,132.56	2,843.41
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		7,108.53	0.00	0.00	0.00	2,132.56	2,132.56	2,843.41

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

(5-1-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,992.84	0.00	0.00	0.00	4,197.85	4,197.85	5,597.14
1	可出让土地面积 (亩)	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		13,992.84	0.00	0.00	0.00	4,197.85	4,197.85	5,597.14

(5-1-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	26,754.57	0.00	0.00	0.00	8,026.37	8,026.37	10,701.83
1	可出让土地面积 (亩)	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		26,754.57	0.00	0.00	0.00	8,026.37	8,026.37	10,701.83

(5-1-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	15,456.20	0.00	0.00	0.00	4,636.86	4,636.86	6,182.48
1	可出让土地面积 (亩)	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		15,456.20	0.00	0.00	0.00	4,636.86	4,636.86	6,182.48

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积 (亩)	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(5-1-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,960.80	0.00	0.00	0.00	2,988.24	2,988.24	3,984.32
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	134.86	134.86	134.86	134.86	134.86
合计		9,960.80	0.00	0.00	0.00	2,988.24	2,988.24	3,984.32

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

## （5-1-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,341.50	0.00	0.00	0.00	3,102.45	3,102.45	4,136.60
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		10,341.50	0.00	0.00	0.00	3,102.45	3,102.45	4,136.60

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

## （5-1-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,102.80	0.00	0.00	0.00	4,830.84	4,830.84	6,441.12
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	16,102.80	0.00	0.00	0.00	4,830.84	4,830.84	6,441.12

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

## （5-1-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,309.14	0.00	0.00	0.00	4,292.74	4,292.74	5,723.66
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	14,309.14	0.00	0.00	0.00	4,292.74	4,292.74	5,723.66

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

## （5-1-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	11,966.97	0.00	0.00	0.00	3,590.09	3,590.09	4,786.79
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	11,966.97	0.00	0.00	0.00	3,590.09	3,590.09	4,786.79

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

（5-1-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	18,903.37	0.00	0.00	0.00	5,671.01	5,671.01	7,561.35
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		18,903.37	0.00	0.00	0.00	5,671.01	5,671.01	7,561.35

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

（5-1-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,902.77	0.00	0.00	0.00	4,170.83	4,170.83	5,561.11
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		13,902.77	0.00	0.00	0.00	4,170.83	4,170.83	5,561.11

（5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,160.37	0.00	0.00	0.00	4,248.11	4,248.11	5,664.15
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	128.00	134.86	134.86	134.86	134.86	134.86
合计		14,160.37	0.00	0.00	0.00	4,248.11	4,248.11	5,664.15

（5-1-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,845.47	0.00	0.00	0.00	5,053.64	5,053.64	6,738.19
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		16,845.47	0.00	0.00	0.00	5,053.64	5,053.64	6,738.19

（5-1-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,004.70	0.00	0.00	0.00	4,801.41	4,801.41	6,401.88
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		16,004.70	0.00	0.00	0.00	4,801.41	4,801.41	6,401.88

注：土地出让收入＝可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 80%预测收入。

根据以上说明，本项目收入具体如下：

表 5-4 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15
合计		222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15

（二）项目成本

本项目成本主要包括教育资金、农田水利建设资金和乡村振兴资金。本项目成本费用估算如下：

根据凤阳县财政局出具的《专项债券中土地出让收入相关扣除事项的说明》



明》，计提教育资金，按土地出让收益的 10%；计提农田水利建设资金，按土地出让收益的 10%；计提省级统筹乡村振兴资金，按土地出让收入的 2%。

根据以上说明，本项目成本预测具体如下：

**表 5-4 项目成本预测表**

（5-1-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	184.60	0.00	0.00	0.00	55.38	55.38	73.84
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	184.60	0.00	0.00	0.00	55.38	55.38	73.84

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2.04	0.00	0.00	2.04	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	2.04	0.00	0.00	2.04	0.00	0.00	0.00

（5-1-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	143.97	0.00	0.00	0.00	43.19	43.19	57.59
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	143.97	0.00	0.00	0.00	43.19	43.19	57.59

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	7.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	7.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34

（5-1-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,862.54	0.00	0.00	0.00	558.76	558.76	745.02
1	教育资金	789.57	0.00	0.00	0.00	236.87	236.87	315.83
2	农田水利建设资金	789.57	0.00	0.00	0.00	236.87	236.87	315.83
3	乡村振兴资金	283.40	0.00	0.00	0.00	85.02	85.02	113.36

## (5-1-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	3,853.93	0.00	0.00	0.00	1,156.18	1,156.18	1,541.57
1	教育资金	1,656.03	0.00	0.00	0.00	496.81	496.81	662.41
2	农田水利建设资金	1,656.03	0.00	0.00	0.00	496.81	496.81	662.41
3	乡村振兴资金	541.87	0.00	0.00	0.00	162.56	162.56	216.75

## (5-1-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,955.18	0.00	0.00	0.00	586.55	586.55	782.08
1	教育资金	821.07	0.00	0.00	0.00	246.32	246.32	328.43
2	农田水利建设资金	821.07	0.00	0.00	0.00	246.32	246.32	328.43
3	乡村振兴资金	313.04	0.00	0.00	0.00	93.91	93.91	125.22

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.61	0.00	0.00	12.61	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.61	0.00	0.00	12.61	0.00	0.00	0.00

## (5-1-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	968.40	0.00	0.00	0.00	290.52	290.52	387.36
1	教育资金	383.33	0.00	0.00	0.00	115.00	115.00	153.33
2	农田水利建设资金	383.33	0.00	0.00	0.00	115.00	115.00	153.33
3	乡村振兴资金	201.74	0.00	0.00	0.00	60.52	60.52	80.70

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

## (5-1-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,323.78	0.00	0.00	0.00	397.13	397.13	529.52
1	教育资金	557.17	0.00	0.00	0.00	167.15	167.15	222.87
2	农田水利建设资金	557.17	0.00	0.00	0.00	167.15	167.15	222.87
3	乡村振兴资金	209.44	0.00	0.00	0.00	62.83	62.83	83.78

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

## (5-1-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,206.34	0.00	0.00	0.00	661.90	661.90	882.54
1	教育资金	940.10	0.00	0.00	0.00	282.03	282.03	376.04
2	农田水利建设资金	940.10	0.00	0.00	0.00	282.03	282.03	376.04
3	乡村振兴资金	326.14	0.00	0.00	0.00	97.84	97.84	130.46

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

## (5-1-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,948.00	0.00	0.00	0.00	584.40	584.40	779.20
1	教育资金	829.10	0.00	0.00	0.00	248.73	248.73	331.64
2	农田水利建设资金	829.10	0.00	0.00	0.00	248.73	248.73	331.64
3	乡村振兴资金	289.80	0.00	0.00	0.00	86.94	86.94	115.92

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

## (5-1-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,537.23	0.00	0.00	0.00	461.17	461.17	614.89
1	教育资金	647.43	0.00	0.00	0.00	194.23	194.23	258.97
2	农田水利建设资金	647.43	0.00	0.00	0.00	194.23	194.23	258.97
3	乡村振兴资金	242.37	0.00	0.00	0.00	72.71	72.71	96.95

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

## (5-1-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,611.75	0.00	0.00	0.00	783.52	783.52	1,044.71
1	教育资金	1,114.44	0.00	0.00	0.00	334.33	334.33	445.78
2	农田水利建设资金	1,114.44	0.00	0.00	0.00	334.33	334.33	445.78
3	乡村振兴资金	382.87	0.00	0.00	0.00	114.86	114.86	153.15

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

## (5-1-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	281.57	0.00	0.00	0.00	84.47	84.47	112.63
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	281.57	0.00	0.00	0.00	84.47	84.47	112.63

## (5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,497.08	0.00	0.00	0.00	449.12	449.12	598.84
1	教育资金	605.14	0.00	0.00	0.00	181.54	181.54	242.06
2	农田水利建设资金	605.14	0.00	0.00	0.00	181.54	181.54	242.06
3	乡村振兴资金	286.80	0.00	0.00	0.00	86.04	86.04	114.72

## (5-1-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,486.57	0.00	0.00	0.00	745.97	745.97	994.63
1	教育资金	1,072.70	0.00	0.00	0.00	321.81	321.81	429.08
2	农田水利建设资金	1,072.70	0.00	0.00	0.00	321.81	321.81	429.08
3	乡村振兴资金	341.17	0.00	0.00	0.00	102.35	102.35	136.47

## (5-1-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	499.14	0.00	0.00	0.00	149.74	149.74	199.66
1	教育资金	87.50	0.00	0.00	0.00	26.25	26.25	35.00
2	农田水利建设资金	87.50	0.00	0.00	0.00	26.25	26.25	35.00



序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	乡村振兴资金	324.14	0.00	0.00	0.00	97.24	97.24	129.66

注：1. 本项目为新增土地储备项目，故征地和拆迁补偿支出=收储投资支出=项目总投资

2. 按土地出让收益计提相关基金基数：

土地出让收益=土地出让收入-征地和拆迁补偿支出-土地出让各项基金（除按土地出让收益计提部分）

## 六、项目收益及融资平衡情况

### （一）项目可偿债收益

债券存续期内，本项目预期可实现的土地出让收入为 222,538.76 万元，项目运营成本为 23,457.67 万元；因项目总投资中包含财政安排土地储备专项债券付息资金 20,000.00 万元，用于支付项目债券利息资金，因此项目净收益=土地出让净收益+财政安排土地储备专项债券付息资金（即项目净收益=199,081.09 万元+20,000.00 万元=219,081.09 万元。据此测算得到项目可用于资金平衡的相关运营净收益为 219,081.09 万元，详情如下表所示：

表 6-1 项目净收益预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	收入项							
1	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15
2	财政安排土地储备专项债券付息资金	20,000.00	2666.67	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1333.33
二	土地出让各项基金合计	23,457.67	0.00	0.00	97.59	7008.00	7008.00	9344.08
三	项目净收益	219,081.09	2,666.67	4,000.00	8,783.38	62,289.32	62,289.32	79,052.40

注：项目净收益=土地出让收入+财政安排土地储备专项债券付息资金-土地出让各项基金

### （二）债务还本付息情况

#### 1. 专项债券还本付息情况

本项目计划申请专项债券资金万元，2025 年拟申请发行 160,000.00 万元。



发行期 5 年，假定发行利率 2.50%，在债券存续期每年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

表 6-2 本项目还本付息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本金 金额	本发行期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	发行服 务费	登记托 管费
2025 年	0.00	160,000.00	0.00	160,000.00	2.50%	2,666.67	128.00	10.24
2026 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2027 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2028 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2029 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2030 年	160,000.00	0.00	160,000.00	0.00	2.50%	1,333.33	0.00	0.00
合计		160,000.00	160,000.00			20,000.00	128.00	10.24

（三）偿债指标计算

表 6-3 偿债指标表

指标	计算公式	可偿债总收 益	计算取值	指标 值
总投资收益率	债券存续期内总收益/总投资	219081.09	223100.00	98%
总债务还本付息保障倍 数	债券存续期内总收益/总债务融资本息	219081.09	180000.00	1.22
总债务本金保障倍数	债券存续期内总收益/总债务融资本金	219081.09	160000.00	1.37
专项债本息保障倍数	债券存续期内总收益/地方债券融资本息	219081.09	180000.00	1.22
专项债本金保障倍数	债券存续期内总收益/地方债券融资本金	219081.09	160000.00	1.37

（四）资金测算平衡情况

在不考虑资金时间价值的情况下，本项目专项债券到期时，在偿还债券本息后，将仍有 39,081.09 万元的累计现金结余，期间不存在资金缺口，专项债券申请当年使用完毕，项目可实现收益与融资自求平衡。项目现金净流入预测如下：

表 6-4 项目现金流量预测表

单位：万元

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	465,638.76	225,766.67	4,000.00	8,880.97	69,297.32	69,297.32	88,396.48
1	资本金流入	63,100.00	63,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	债券资金流入	160,000.00	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	项目收入	242,538.76	2,666.67	4,000.00	8,880.97	69,297.32	69,297.32	88,396.48
二	现金流出	426,557.67	77,033.33	115,550.00	41,280.92	11,008.00	11,008.00	170,677.41
1	项目静态投资	223,100.00	74,366.67	111,550.00	37,183.33	0.00	0.00	0.00
2	土地出让成本	23,457.67	0.00	0.00	97.59	7,008.00	7,008.00	9,344.08
3	债券利息	20,000.00	2,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
4	债券本金	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,000.00
三	净现金流量	39,081.09	148,733.33	-111,550.00	-32,399.95	58,289.32	58,289.32	-82,280.93
四	累计净现金流量		148,733.33	37,183.33	4,783.38	63,072.70	121,362.02	39,081.09

（五）项目收益与融资平衡

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 219,081.09 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22 倍。实现项目收益与融资的平衡。

表 6-5 项目收益与融资平衡表

单位：万元

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4,880.97	65,297.32	65,297.32	87,063.15
	财政安排付息资金	20,000.00	2,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	土地临时利用收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣除项	土地出让成本	23,457.67	0.00	0.00	97.59	7,008.00	7,008.00	9,344.08
可用于资金平衡的相关收益 A		219,081.09	2,666.67	4,000.00	8,783.38	62,289.32	62,289.32	79,052.40
专项债应付情况	债券本金	160,000.00	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	债券利息	20,000.00	2,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	本息合计 B	180,000.00	162,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	发行服务费	128.00	128.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	登记托管费	10.24	10.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	兑付服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本息覆盖倍数 A/B		1.22						

（六）本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。项目用于还本付息的资金主要源于土地出让净收益及财政补贴资金，原土地出让净收益部分估算依据为近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算 6.70%（100%比例计算土地价格的增长），基于谨慎性原则分别按该取值的 90%比例（ $6.70 \times 90\% = 6.03\%$ ），80%比例（ $6.70 \times 80\% = 5.36\%$ ）对债券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析（财政补贴资金主要用于支付债券存续期内土地未挂牌交易前的专项债利息，故不受此因素影响），详见下表：

表 6-6 项目敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	按 GDP 增速 100%比例 (7.07%)	按 GDP 增速 90%比例 (6.36%)	按 GDP 增速 80%比例 (5.56%)
一	可用于偿债的相关收益 A	219,081.09	233,219.88	231,940.77
1	土地出让净收益	199,081.09	213,219.88	211,940.77
2	财政补贴收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00
二	本息合计 B	180,000.00	180,000.00	180,000.00
1	债券本金	180,000.00	180,000.00	180,000.00
2	债券利息	20,000.00	20,000.00	20,000.00
三	本息覆盖倍数 A/B	1.22	1.21	1.20

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。本项目具有一定的抗风险能力。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及控制措施

滁州市凤阳土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目主要依靠财政配套资金及专项债券资金，偿债资金的归还主要依靠项目自身预期收入现金净流量来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目

风险最小化的目标。

### （一）影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期应按照国家规定强制购买工程一切险，针对地质条件，项目单位及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

#### 2. 来源于项目单位的风险

风险识别：来源于项目单位的风险主要是其作为项目管理的甲方，项目前期手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：项目行业主管部门及项目单位，应做好项目前期手续的办理，本项目前期手续已完备，不存在前期手续不完备风险，项目单位加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据土地收储进度拨付资金。

#### 3. 资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目收储工作停滞或拖延；或是利率变化导致融资成



本升高而形成的。

**风险控制措施：**准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实土地收储资金，保证土地收储工作按期完成。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 项目合规性

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

**控制措施：**项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得各项完备审批手续。

### 2. 资金筹集与偿还风险

**风险表现：**债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息控制措施。

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

### 3. 土地市场风险

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

**控制措施：**密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情



况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

#### 4.项目实施风险

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

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

### （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

#### 1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目各项收入实现的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收入、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合凤阳县经济社会发展的现实情况，并进行敏感性分析；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

#### 2. 利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债券属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

## 八、投资者还款保障措施

### （一）项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

### （二）项目收入管理

本项目债券存续期间，项目收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间本项目可用于资金平衡的项目相关收益为 219,081.09 万元，足够覆盖本项目本息 180,000.00 万元，实现偿债来源与融资自求平衡。

本项目将加快土地收储至挂牌交易完成的进度，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

### （三）必要时在限额内发行相关专项债券周转偿还或采取其他还款方式

必要时可申请发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本项目

预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，凤阳县人民政府将按照财预[2017]89号文件规定“因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。”

此外，财库[2018]61号文件指出了“各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，防范偿债资金闲置浪费或挪用风险”。以及“发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。”保障地方政府按期偿还本金。

#### **（四）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案**

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

##### **1. 建立完善凤阳县政府债务风险防控机制**

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。凤阳县成立了政府性债务管理领导小组，负责本地区政府性债务风险防控工作。

## 2. 实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市，要求市政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金额度在安徽省政府批准的限额范围内发行。

## 3. 有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管。

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然凤阳县政府债务率在可控范围之内，但凤阳县政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

### （五）落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，



加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

## （六）项目资产管理

本项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管部门将定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。