淮南市凤台县专项债券

凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块

实施方案

财政部门（公章）　　主管部门（公章）　　实施单位（公章）

申报日期：2025 年 4 月 10 日

项目简介一览表

项目名称	凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块
项目类型	土地储备-存量闲置土地项目
项目总投资	20739.00 万元
项目地点	东至西九路，西至南湖大道，南至西一路，北至八里路
实施单位	凤台县土地储备发展中心
主管部门	凤台县自然资源和规划局
财政部门	凤台县财政局
收储用地现状	收储用地为其他商服用地、城镇住宅用地，收储范围内现状无建(构)筑物，面积为 67780.6 平方米。
收储计划	收储后用地为城镇住宅用地，面积为 67780.6 平方米，容积率：≤2.2（防护绿带不参与容积率计算），建筑密度：均≤30%，绿地率：均≥35%。
实施期限	项目开始实施日期为 2025 年 1 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。
拟发行债券金额	17000.00 万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 17000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
项目收益来源	土地出让收入
融资本息和	19125.00 万元
可还本付息金额	23381.95 万元
本息覆盖倍数	1.22
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.10 到 1.22。 从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目　录

一、项目基本情况 4
（一）凤台县经济、财政和债务有关数据 4
（二）项目情况 4
（三）项目建设背景 9
二、项目分析 12
（一）可行性分析、预期成效及保障措施 12
（二）必要性分析、预期成效及保障措施 12
三、项目投资概算及资金筹措方案 13
（一）投资概算 13
（二）资金筹措方案 14
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 15
（一）预期收益 15
（二）债务还本付息情况 26
（三）偿债指标计算 30
（四）资金测算平衡情况 31
五、风险管理方案 32
（一）影响项目收益的风险及控制措施 32
（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施 33
六、专项债券全生命周期风险管理方案 35
七、还款保障措施 37
（一）还款责任及保障 37
（二）项目收入管理 37
（三）资金管理方案 37
八、事前绩效评估情况 42
附件一：事前绩效评估报告 43
附件二：地方政府债券支出绩效目标表 49

一、项目基本情况

（一）凤台县经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	348.47	355.53	396.56
地区生产总值增速（%）	-0.9	3.7	5.6
第一产业增加值（亿元）	42.62	41.04	41.75
第二产业增加值（亿元）	180.39	179.44	207.66
第三产业增加值（亿元）	125.47	135.04	147.14
产业结构			
第一产业（%）	12.2	11.5	10.5
第二产业（%）	51.8	50.5	52.4
第三产业（%）	36	38	37.1
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	28.85	30.88	29.24
一般公共预算支出	43.5	46.93	50.46
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	11.31	11.17	8.56
政府性基金支出	25.26	13.53	15.06
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2024 年底地方政府债务余额	86.87		
2024 年底地方政府债务限额	88.15		

（二）项目情况

1、参与主体

主管部门：凤台县自然资源和规划局

实施单位：凤台县土地储备发展中心

2、项目基本情况

（1）项目名称：凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块

（2）项目区位：东至西九路，西至南湖大道，南至西一路，北至八里路。

（3）收储计划：收储后用地为城镇住宅用地，面积为 67780.6 平方米，容积率：≤2.2（防护绿带不参与容积率计算），建筑密度：均≤30%，绿地率：均≥35%。

（4）实施期限：项目开始实施日期为 2025 年 1 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。

3、项目可行性

（1）凤台县土地储备发展中心资格

根据《土地储备管理办法》(自然资规（2025）2 号)要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020 年

版))的通知》(自然资办函(2020)827号)。根据该通知，凤台县土地储备发展中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为TC340421。

（2）收储计划可行性

1）项目已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单；

2）2025年1月2日，本项目取得凤台县人民政府批准，纳入凤台县2025年土地储备年度计划；

3）凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3404212025R000517。

（3）项目规划条件

1）收储用地现状：拟收储用地为其他商服用地、城镇住宅用地，收储范围内现状无建(构)筑物。

2）现行规划情况：

①根据国土空间总体规划，收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

②根据城市总体规划，收储红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

③根据现行控制性详细规划,收储红线范围内用地性质主要为城镇住宅用地。

（4）土地权属

凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块权利人为凤台县景

州置业有限责任公司，不动产权证书编号为34014406908，地块无质押和查封。

2025年4月9日，凤台县土地储备发展中心与凤台县景州置业有限责任公司签订了凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块的《拟收回国有建设用地使用权补偿协议书》。

（5）收储方案

收储范围为凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块，共67780.6平方米，由凤台县土地储备发展中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为其他商服用地、城镇住宅用地，收储完成后用地为城镇住宅用地。

项目2025年1月开始收储，预计于2025年12月前完成收储，2030年12月前完成出让。

4、项目合规性

（1）2020年5月13日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020年版))的通知》(自然资办函(2020)827号)。根据该通知，凤台县土地储备发展中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为TC340421；

（2）项目纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，具体详见附件《处置存量闲置土地清单》；

（3）2025年1月2日，地块纳入经凤台县人民政府批准的土地储备年度计划；

（4）项目地块在信息系统中已生成地块标识码，标识码为3404212025R000517，具体详见附件《地块标识码截图》；

（5）2025年3月6日，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地估价报告》；

（6）2021年8月30日，凤台县自然资源和规划局与凤台县景州置业有限责任公司签订《国有建设用地使用权出让合同》；

（7）2025年3月31日，凤台县自然资源和规划局2025年第11次局长办公会议上经集体决策确定以土地企业成本价23044.21784万元为基础价格，下调10%至20739万元作为该地块收回收购价格；

（8）2025年4月9日，凤台县自然资源和规划局、凤台县土地储备发展中心与凤台县景州置业有限责任公司签订《拟收回国有建设用地使用权补偿协议书》；

（9）2025年4月2日至2025年4月8日，凤台县2025年第一批拟收回收购存量闲置土地公告在凤台县人民政府官网发布；

（10）2025年4月8日，县政府召开专题会议批复决定凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块以土地企业成本价23044.21784万元为基础价格，下调10%至20739万元作为该地块收回收购价格。

5、项目合法性

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）和《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）要求，本项目实施单位（凤台县土地储备发展中心）已被列入全国土地储备机构名录；凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块已纳入处置存量闲置土地清单和凤台县政府批准的土地储备年度计划，地块已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码；项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划；土地权属明确且不存在质押和查封。

本项目实施单位承诺对于本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，将严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，将按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

本项目符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，均由有权部门依据法定程序出具，符合相关法律法规要求。本项目后续手续正在办理中，项目实施具有合法性。

（三）项目建设背景

1.根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

地方各级自然资源主管部门负责组织土地储备项目，并作为专项债申报的主体。在选择项目时，应优先考虑那些成熟度高、操作性强、预期效益显著且风险低的项目。项目实施方案需经过编制和审核，确保其可行性、合规性、合法性。审核内容包括项目是否纳

入收回收购存量闲置土地清单、项目实施主体是否在土地储备机构名录中、是否纳入土地储备计划、土地权属情况（包括是否存在抵质押、查封等）以及项目融资收益平衡情况。

2.《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）

（1）运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，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。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

（2）优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。

3.《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）

《办法》提出，各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。自然资源主管部门要会同财政部门于每年第三季度组织编制下一年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报省级自然资源主管部门备案。

《办法》强调，储备土地必须符合国土空间规划，存在污染、

文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。入库储备土地必须是产权清晰的土地。储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记，不得办理不动产抵押登记。

《办法》明确，自然资源部建立全民所有土地资产管理信息系统，对储备土地实行信息化管理，并纳入国土空间规划“一张图”监督实施。同时，各级自然资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和国家金融监督管理总局派出机构应建立符合本地实际的联合监管机制，按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

4.《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）

《通知》提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。2024 年 11 月 7 日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。而且用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。《通知》明确，用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项

目为单位，确保项目融资收益平衡。

二、项目分析

（一）可行性分析、预期成效及保障措施

本项目地块均已开展土地评估，已确定收储价格，与各土地权利人已经公平友好协商的基础上签订收储协议。因此本项目具有充分的可行性。

本项目通过收回收购土地再开发，进一步完善城市功能，相关企业将回收资金用于更多社会民生项目，加快相关项目完工进度，增进群众福利，能够在一定程度上化解重大风险。土地再开发以后将有效改善周边人居环境，完善周边基础设施。闲置土地再开发将带来更多就业岗位，缓解就业压力。在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量要求和污染物排放标准，不会对环境质量产生不利影响。

项目后续土地开发符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

（二）必要性分析、预期成效及保障措施

地块供应后未及时进行开发，进行收回收购后，能重新规划和开发该土地，避免土地长期搁置，提升土地利用效率让宝贵的土地资源得到充分合理利用。

该土地收回重新规划后，不但能化解闲置问题，促进社会和谐稳定，又能依据新的产业规划引入更契合区域发展的项目，优化产业布局，稳定市场秩序，提振投资信心，有力推动区域经济的高质量发展。因此，本项目的实施是必要的。

本项目通过收回收购存量闲置土地，当前土地持有人能够回收资金，增加流动资金，增强抵御风险能力，更好促进企业进一步发展，提高经营能力，实现助企纾困。本项目将闲置土地收回收购以后再次组织出让，推动土地开发建设进度，完善相关地块及周边地区基础设施建设，实现集约节约用地，助推城市功能进一步完善，更好服务人民群众，实现新型城镇化。

本项目使用专项债券收购存量闲置土地，助力实体经济发展，实体经济作为经济发挥的基石，相关企业出售持有土地回笼资金，促使企业更好聚焦主责主业，增加投资能力，实现更好发展。

三、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算

1、企业取得成本

2021 年 7 月 30 日凤台县景州置业有限责任公司通过挂牌竞价竞得。根据凤台县自然资源和规划局与凤台县景州置业有限责任公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》，本项目每平方米单价 3300 元/平方米，出让价款 22367.598 万元，印花税 5.5919 万元，契税 671.02794 万元，企业土地成本合计 23044.21784 万元。

2、评估地价

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地估价报告》，本项目亩均单价按3444元/平方米，收储面积为67780.6平方米，收储地块评估价格为23343.64万元。

3、基础价格

本项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定，基础价格为23044.21784万元。

4、最终确认价格

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，本地块最终拟收储价格为20739.00万元，于2025年4月2日发布了地块的拟收回收购价格公示，并在公示结束后报凤台县人民政府确认。

本项目总投资概算为20739.00万元，计划发行债券17000.00万元。

（二）资金筹措方案

1、资金来源

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
20739.00	3739.00	0.00	0.00	17000.00	0.00
占总投资比例（%）	18.03%	0.00%	0.00%	81.97%	0.00%

2、项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计（万元）	2025 年	
	发行金额（万元）	期限
17000.00	17000.00	5 年

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 17000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、项目收入

（1）收入来源

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

（2）本次项目收益测算基于以下重要假设

1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）计算期

本项目发债期限为 5 年，最后一年（2030 年）还本。

（4）项目收入测算

1）拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为 67780.6 平方米，土地性质为居住用地。拟出让地块位于东至西九路，西至南湖大道，南至西一路，北至八里路。

2）拟出让土地计划

计划 2030 年一次性出让土地 67780.6 平方米。

3）土地出让收益

①土地出让价格预测

根据近几年类似用途的土地出让单价、《国有建设用地土地出让合同》土地出让单价、《土地估价报告》中土地评估单价，取三者中较低数，故本次项目土地价格预测取值为 3300.00 元/平方米（220 万元/亩）。

近几年成交地价一览

1、Ftjy2023008 国有建设用地成交价：280 万元/亩

公告正文

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌
(Ftgy2023016、Ftgy2023017、Ftjy2023008)中标公示
凤自然资规告2023044

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 3 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:	Ftjy2023008	宗地总面积:	1.57045公顷	宗地坐落:	凤凰镇后马场社区胶州路北段东侧、滨河大道北侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房	成交价:	6595.876万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			1.57045		
受让单位:	安徽长歌置业有限公司				
备注:					

2、Ftjy2023001 国有建设用地成交价：303.4 万元/亩

首页 > 交易信息> 土地矿权> 交易信息> 凤台县

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告中标公示

发布时间：2023-03-31 信息来源： 浏览次 【字号：大 中 小 】 [收藏] [打印] [下载] 分享：

已完成 未完成 未发生 当前位置

交易信息 2023-03-01 | 答疑澄清 | 中标公示 2023-03-31 | 合同公开 | 项目异常

宗地编号	Ftjy2023001	地块位置	凤台县城关镇谢郢社区境内，东至体育西路，南至刘凤路	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	0.30497	出让年限	70年	成交价(万元)	1387.9033
明细用途					
用途名称			面积		
城镇住宅-普通商品住房用地			0.304970		
受让单位	凤台县咏原商贸有限公司				
备注:					

3、Ftjy2021016 国有建设用地成交价：380 万元/亩

首页 > 交易信息> 土地矿权> 交易信息> 凤台县

凤台县自然资源和规划局国有土地使用权挂牌出让公告

发布时间：2021-11-18 信息来源： 浏览次 【字号：大 中 小 】 [收藏] [打印] [下载] 分享：

已完成 未完成 未发生 当前位置

交易信息 2021-10-18 | 答疑澄清 | 中标公示 2021-11-18 | 合同公开 | 项目异常

宗地编号	ftjy2021016	地块位置	凤台县城关镇临淮路南侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	2.19189	出让年限	70年	成交价(万元)	12493.754
明细用途					
用途名称			面积		
城镇住宅-普通商品住房用地			2.191890		
受让单位	安徽省通和房地产集团有限公司				
备注:					

淮南市 2022 年-2024 年 GDP 增速分别为 2%、5.1%、5%，2022 年-2024 年三年平均 GDP 增速为 4.03%，预计 2025 年当地 GDP 增长率为 6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 4.03%计算。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 4.27%）、90%（即 3.83%）、80%（即 3.63%）预测出让年份（2030 年）土地出让价格分别为 4020.76 元/平方米，3943.46 元/平方米，3867.38 元/平方米。

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2030 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 27252.95 万元、26729.01 万元和 26213.33 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算器（2025 年至 2030 年）					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	27252.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27252.95
	居住用地单价（元/平方米）		3300.00	3432.99	3571.34	3715.27	3865.00	4020.76
	居住用地数量（平方米）	67780.6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67780.6
2	土地出让收入（90%GDP 增长率）	26729.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26729.01
	居住用地单价（元/平方米）		3300.00	3419.69	3543.72	3672.25	3805.44	3943.46
	居住用地数量（平方米）	67780.6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67780.6
3	土地出让收入（80%GDP 增长率）	26213.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26213.33
	居住用地单价（元/平方米）		3300.00	3406.39	3516.21	3629.57	3746.59	3867.38
	居住用地数量（平方米）	67780.6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	67780.6

2、项目成本

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金、省级上划资金。根据凤台县国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，各种相关费用的计提具体情况如下：

（1）国有土地收益基金：按照土地出让收入的 8%计提；

（2）农业土地开发资金：按照 8.2 元/平方米计提；

（3）教育资金：按照土地出让收入的 2%计提；

（4）农田水利建设资金：按照土地出让收入的 2%计提；

（5）省级上划资金：按照土地出让收入的 2%计提；

由此可得，项目在计算期（2025 年至 2030 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 3871.00 万元、3797.64 万元和 3725.46 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本费用估算表

单位：万元

100%GDP 增长率									
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	国有土地收益资金	按土地出让收入的 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2180.24	2180.24
2	农业土地开发资金	按 8.2 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.58	55.58
3	教育资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	545.06	545.06
4	农田水利建设资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	545.06	545.06
5	省级上划资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	545.06	545.06
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3871.00	3871.00
90%GDP 增长率									
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	国有土地收益资金	按土地出让收入的 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2138.32	2138.32
2	农业土地开发资金	按 8.2 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.58	55.58
3	教育资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	534.58	534.58
4	农田水利建设资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	534.58	534.58
5	省级上划资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	534.58	534.58
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3797.64	3797.64
80%GDP 增长率									

序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	国有土地收益资金	按土地出让收入的 8%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2097.07	2097.07
2	农业土地开发资金	按 8.2 元/平方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	55.58	55.58
3	教育资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	524.27	524.27
4	农田水利建设资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	524.27	524.27
5	省级上划资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	524.27	524.27
6	合计		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3725.46	3725.46

3、项目收益

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2025 年至 2030 年）内可用于资金平衡的土地出让收益按按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算分别为：23381.95 万元、22931.37 万元、22487.87 万元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：万元

序号	项　目	合计						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
100%GDP 增长率								
1	土地出让收入	27252.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27252.95
2	土地出让成本费用	3871.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3871.00
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	23381.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23381.95
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	23381.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23381.95
90%GDP 增长率								
1	土地出让收入	26729.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26729.01
2	土地出让成本费用	3797.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3797.64
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	22931.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22931.37
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	22931.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22931.37
80%GDP 增长率								

1	土地出让收入	26213.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26213.33
2	土地出让成本费用	3725.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3725.46
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	22487.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22487.87
5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	净收益（4-5）	22487.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22487.87

（二）债务还本付息情况

1、专项债券还本付息情况

（1）发行计划

1）本项目计划发行专项债券总额17000.00万元，发行期限5年；

2）债券发行费用为发行面值的1.1‰，按18.70万元测算；

3）债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；

4）按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025年计划发行17000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限5年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

（2）项目融资本息测算

1）自2026年至2029年，每年支付17000.00万元债券一年期利息。每年支付本息金额为425.00万元。

2）2030年支付17000.00万元债券本金和一年期利息。2030年支付本息金额为17425.00万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计19125.00万元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0.00	17000.00		17000.00	2.50%			
2026 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00	425.00	
2027 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00	425.00	
2028 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00	425.00	
2029 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00	425.00	
2030 年	17000.00		17000.00	0.00	2.50%	425.00	17425.00	
合计			17000.00			2125.00	19125.00	

2、偿债计划

本项目计划发行债券17000.00万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025年计划发行17000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限5年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的1.1‰。自申请使用资金开始计息之日起五年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

（1）2025年支付17000.00万元债券发行费用。2025年偿债金额为18.70万元（发行费用由地方财政支出）。

（2）自2026年至2029年，每年支付17000.00万元债券一年期利息。每年偿债金额为425.00万元。

（3）2030年支付17000.00万元债券本金和一年期利息。2030年偿债金额为17425.00万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为19143.70万元，详细计算内容见《偿债计划表》。

偿债计划表

单位：万元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	发行费用	偿债金额	备注
2025 年	0.00	17000.00		17000.00	2.50%		18.70	18.70	
2026 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00		425.00	
2027 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00		425.00	
2028 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00		425.00	
2029 年	17000.00			17000.00	2.50%	425.00		425.00	
2030 年	17000.00		17000.00	0.00	2.50%	425.00		17425.00	
合计			17000.00			2125.00	18.70	19143.70	

3、总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（万元）
专项债券本金总额	17000.00
专项债券利息总额	2125.00
专项债券本息总额	19125.00
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	17000.00
总债务利息	2125.00
总债务本息	19125.00

（三）偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

（1）总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=23381.95/17000.00=1.38

（2）总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=23381.95/19125.00=1.22

（3）总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=23381.95/17000.00=1.38

（4）专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=23381.95/19125.00=1.22

（5）专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=23381.95/17000.00=1.38

（四）资金测算平衡情况

1、资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期GDP增幅的100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为1.22、1.20和1.18，具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

单位：万元

序号	项目变动因素	按地区生产总值增速的100%预测	按地区生产总值增速%的90%预测	按地区生产总值增速的80%预测
1	土地出让收入	27252.95	26729.01	26213.33
2	土地收储专项债券本金	17000.00	17000.00	17000.00
3	土地收储专项债券利息	2125.00	2125.00	2125.00
4	土地出让计提的政策性成本小计	3871.00	3797.64	3725.46
5	项目可用于还款的现金流=1-5	23381.95	22931.37	22487.87
6	专项债本息和	19125.00	19125.00	19125.00
7	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.22	1.20	1.18

综上所述，预期项目收益高于债券本息，本项目可以实现资金平衡。

2、压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025年至2030年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=27252.95-3871.00-0.00=23381.95万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	24527.66	25890.30	27252.95
偿债资金合计	21038.22	22210.07	23381.95
债券还本付息额	19125.00	19125.00	19125.00
债券本息覆盖率	1.10	1.16	1.22

以上考虑了经营收入从-10.00%到0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.10到1.22。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、风险管理方案

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

本项目为土地储备项目，不涉及项目经营管理，因此没有经营风险。

2、市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，2024年9月26日中央政治局会议明确提出要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。土地出让计划

受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

针对市场风险，本项目土地出让价格已考虑到下行风险以低于当前周边地块的价格进行测算；每年的土地出让面积参考了淮南市凤台县土地供应计划，以保证未来土地成交和价格。

3、财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资和规划布局在实施过程可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，本项目将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

（二）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

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

本项目符合国土空间规划和控制性详细规划，土地回收价格经属地政府决策确定，土地收储计划经属地政府批复，项目规模设计较为合理。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行

测算，测算结果较为可。

2、利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

六、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求。主管部门和实施单位将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

1、项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

发行期风险管理以实施方案编制为核心，围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个总体要求，按照项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等发行标准。

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

2、项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

3、项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

七、还款保障措施

（一）还款责任及保障

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

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施单位须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（三）资金管理方案

项目建设单位建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，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，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，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1、财政部门、主管部门、项目单位及职责

根据《中华人民共和国预算法》、《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》(皖政（2015）25 号)等有关规定，切实加强地方政府债券资金管理，提高债券资金使用效益，本项目将执行如下资金管理方案。

（1）财政部门及职责

①财政部门负责根据政府综合财力、债务规模和经济发展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织填报地方政府债务管理系统，做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益；项目所有收入全额缴入财政部门指定的财政专户，由财政部门根据税收资料据核实后拨到项目单位，冲减项目收益，项目收益超过专项债券存续期间本息的部分，由财政部门按照项目资金性质返还项目单位或缴入县国库。

②财政部门负责按照专项债务风险防控要求督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保资金安全前提下，加快项目推进

进度、专项债券支出进度；统筹协调相关部门保障项目推进，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

③财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（2）主管部门及职责

①负责督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

②统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

③加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

（3）项目单位及职责

①承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还

债券本息。

②定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、债券资金使用情况和项目运营情况等。

③项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

④按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

2、资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金部分来源于地方财政配套资金。

3、债券发行与偿还

主管部门根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

项目收益债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

因项目取得的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。

4、绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根

据自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，编制项目预期绩效目标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

5、监督管理

财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展检查。

项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违

纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

八、事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），安徽省自然资源厅安徽省财政厅《关于做好2025 年运用政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》（皖自然资权函〔2025〕3 号），结合项目绩效目标表、项目实施方案等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

综合评价，对该项目应“予以支持”。

附件一：事前绩效评估报告

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）等文件要求，凤台县土地储备发展中心对“凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块”开展事前绩效评估。

一、评估对象

（一）项目名称

凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块。

（二）项目绩效目标

完成本项目实现能够产生反映为政府性基金收入的土地出让收益，且土地出让收益能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（三）项目资金构成

项目总投资为 20739.00 万元，其中：不含专项债券的资本金 3739.00 万元，占总投资的 18.03%，资金来源为财政资金。计划发行专项债券融资 17000.00 万元，占总投资的 81.97%。

（四）项目概况

1、实施单位

凤台县土地储备发展中心。

2、项目区位

东至西九路，西至南湖大道，南至西一路，北至八里路。

3、建设内容及规模

本项目拟收储土地67780.6平方米，该地块已纳入淮南市凤台县2025年度土地储备计划。

二、事前绩效评估的基本情况

（一）评估程序

为了对凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块作出科学、客观、公正的评估，淮南市土地储备中心进行了以下评估工作实施程序。

1、确定评估对象

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的有关要求，确定本次评估对象为凤台县城关镇八里塘社区ftjy2021014地块。

2、明确评估组织

适时开展业务调研，全面了解并收集项目相关信息资料。

3、形成绩效评估报告

在收集和整理相关资料的基础上，通过查阅资料、询问查证等方式，了解项目基本情况，对项目绩效进行初步分析、预测，进一步听取项目单位和设计单位的情况介绍，经过评估分析得出评估结论，形成事前绩效评估报告。

（二）评估思路

本次评估根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）等有关文件要求，遵循“独立、客观、公正、公平”的原则，针对项目的立项必要性、项目投

入经济性、项目绩效目标合理性、项目实施方案的可行性、项目筹资合理合规性等方面进行综合评估分析与论证，并提出相关建议。

（三）评估方式、方法

事前绩效评估方法一般包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法等。

1、成本效益分析法

将项目存续期内的支出与效益进行对比分析，以评估项目的资金及管理效率。

2、比较法

通过对绩效目标与预期实施效果、历史与当期情况、不同部门与地区同类项目安排的比较，综合分析项目的绩效情况。

3、因素分析法

通过综合分析影响项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对项目进行评估。

4、最低成本法

对预期效益不易计量的项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对项目进行评估。

三、评估内容和结论

（一）立项必要性

本项目地块位于淮南市凤台县，属于非企业原因导致的闲置存量土地，若一直闲置，将严重浪费土地资源。对地块进行收回收购后，能重新规划和开发该土地，避免土地长期搁置，地块重新供应

后，将提高土地利用效率，并将进一步助力淮南市凤台县发展进程。

该土地收回重新规划后，不但能化解邻避问题，促进社会和谐稳定，又能依据新的产业规划引入更契合区域发展的项目，优化产业布局，稳定市场秩序，提振投资信心，有力推动区域经济的高质量发展。因此，本项目的实施是必要的。

因此，项目建设是必要的、可行的。

（二）投入经济性

本项目通过收回收购存量闲置土地，当前土地持有人能够回收资金，增加流动资金，增强抵御风险能力，更好促进企业进一步发展，提高经营能力，实现助企纾困。

本项目将存量土地收回收购以后再次组织出让，推动土地开发建设进度，完善相关地块及周边地区基础设施建设，实现集约节约用地，助推城市功能进一步完善，更好服务人民群众，实现新型城镇化。

本项目使用专项债券收储，助力实体经济发展，实体经济作为经济发挥的基石，相关企业出售持有土地回笼资金，促使企业更好聚焦主责主业，增加投资能力，实现更好发展。

（三）效益分析

本项目通过收回收购土地再开发，进一步完善城市功能，相关企业将回收资金用于城市建设，加快相关项目完工进度，保障人民权益，能够在一定程度上化解重大风险。土地再开发以后将有效改

善周边人居环境，完善周边基础设施。存量闲置土地再开发将带来更多就业岗位，缓解就业压力。在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量要求和污染物排放标准，不会对环境质量产生不利影响。

项目后续土地开发符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

（四）项目收益性分析

本项目土地出让收入为债券充足、稳定的现金净流入，项目收入已经列明项目收入类型、土地出让单价、土地出让亩数，项目收入核算符合实际。项目成本核算详实、合理，成本测算有对应的依据。

本项目计算期内总收入为 27252.95 万元，土地出让成本为 3871.00 万元，形成的收益为 23381.95 万元，债券本息和为 19125.00 万元，收益可完全覆盖本息，本息覆盖倍数为 1.22 倍，具有良好的偿债能力。

由此可见，本项目产生的现金流入能够覆盖现金流出，还本付息资金有充分保障。

（五）筹资合规性和合理性

项目总投资为 20739.00 万元，其中：不含专项债券的资本金 3739.00 万元，占总投资的 18.03%，资金来源为财政资金。计划发

行专项债券融资 17000.00 万元，占总投资的 81.97%。

项目资金来源合法合规，资金风险可控。

（六）总体结论

综合上述绩效评估情况，凤台县城乡供水一体化工程项目的实施是必要且可行的，符合地方政府专项债券支出方向，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

四、相关建议

1.后期项目实行过程中注重补充项目相关业务的管理制度。

2.进一步提升预算绩效管理意识，提高绩效目标编制的合理性科学性。

3.建立健全项目的相关业务管理制度，探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。

4.对项目风险点的识别工作还要加强，并细化相关的保障措施。

附件二：地方政府债券支出绩效目标表

地方政府债券支出绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="2">凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块</td><td>使用领域</td><td colspan="2">土地储备-回收存量闲置土地</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="2">凤台县自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">凤台县土地储备发展中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="5">以前年度延续性项目（）　2025 年新增项目（√）</td></tr>
<tr><td>项目期限</td><td colspan="5">2025 年 1 月至 2030 年 12 月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目拟投资数（万元）</td><td colspan="4">项目资金总额：20739.00 万元</td><td rowspan="4">执行率分值（10）</td></tr>
<tr><td colspan="4">其中：1.政府专项债券资金 17000.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="4">2.其他财政拨款资金 3739.00 万元</td></tr>
<tr><td colspan="4">3.除财政拨款外的其他资金 0.00 万元</td></tr>
<tr><td>总体目标</td><td colspan="5">1.预期产出目标：预计 2025 年 12 月完成凤台县城关镇八里塘社区 ftjy2021014 地块收储工作，预期计算期内净收益为 23381.95 万元；
2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 17000.00 万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化；
3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">绩效目标</td><td>一级</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td>分值权重（90）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">成本指标</td><td>经济成本</td><td>控制日常成本支出，不超过规定标准。</td><td>运营期收益-运营支出-债券本息≥0</td><td>5</td></tr>
<tr><td>社会成本</td><td>低于社会平均成本。</td><td>较低</td><td>5</td></tr>
<tr><td>生态环境成本</td><td>大气、噪音和水资源污染</td><td>程度较低</td><td>4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>地块收储指标</td><td>项目计划收储居住用地面积为 67780.6 平方米，均为居住用地，容积率：≤2.2（防护绿带不参与容积率计算），建筑密度：均≤30%，绿地率：均≥35%。</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td>勘察、设计、招标等前期工作合规率</td><td>合规率≥90%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>地块验收合格率</td><td>100%</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">时效指标</td><td>项目计划开工及时率</td><td>及时率≥90%</td><td>5</td></tr>
<tr><td>项目计划完工及时率</td><td>及时率≥90%</td><td>5</td></tr>
</table>

		成本指标	总投资	不超过 20739.00 万元	5
	效益指标	经济效益	达产净收益	≥23381.95 万元	5
			债券是否及时还本付息	及时率≥90%	5
		社会效益	提升当地城乡一体化水平	是	5
			改善居民生产生活环境	是	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	4
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	周边居民满意度	≥90%	5