

安徽省地方政府土地储备专项债券  
2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目  
实施方案

财政部门：来安县财政局

主管部门：来安县自然资源规划局

实施单位：来安县土地储备中心

2025 年 4 月 7 日

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目名称 .....	1
(二) 申报单位 .....	1
(三) 项目类型 .....	1
(四) 项目位置及四至范围 .....	1
(五) 项目地块情况 .....	1
(六) 土地储备计划纳入情况 .....	2
(七) 项目必要性 .....	2
二、用地基本情况 .....	2
(一) 现状情况 .....	2
(二) 规划情况 .....	3
三、项目实施情况 .....	3
(一) 项目实施阶段 .....	3
(二) 实施周期 .....	3
(三) 土地出让 .....	4
(四) 来安县经济、财政和债务有关数据 .....	1
四、资金平衡情况 .....	2
(一) 项目总投资 .....	2
(二) 债券申请及使用计划 .....	2
(三) 预期项目收益 .....	3
(四) 资金平衡分析结论 .....	6
五、资金管理方案 .....	3
(一) 总则 .....	7
(二) 预算管理 .....	8
(三) 募集资金使用 .....	9
(四) 额度管理 .....	9
(五) 预算编制 .....	9
(六) 预算执行和决算 .....	10
(七) 募集资金拨付 .....	10
(八) 募集资金本息偿还 .....	10
(九) 绩效管理 .....	10
(十) 部门职责 .....	11
(十一) 监督管理 .....	12
六、风险分析及管控措施 .....	12
(一) 价格波动风险 .....	12
(二) 规费比例上调风险 .....	12
(三) 现金流不足风险 .....	12
七、风险管理方案 .....	12
八、有关事项说明 .....	14
九、还款保障措施 .....	14
(一) 项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息 .....	14
(二) 必要时在限额内发行新增专项债 .....	14

（三） 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 .....	14
（四） 落实加强政府债务预算算理 .....	15

# 2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目 实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目名称

2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目。

### （二）申报单位

1. 单位名称：来安县土地储备中心。
2. 土地储备机构名录代码：TC341122。
3. 统一社会信用代码：12341122744860775W。

### （三）项目类型

本项目属于片区综合开发。

### （四）项目位置及四至范围

本项目位于滁州市来安县汊河新区，包含 2 个地块，合计收储面积 107.89 亩。其中：

地块一（地块标识码 3411222025R000684）：位于汊河新区中山大道南侧、霞光路东侧，总面积 48.23 亩；

地块二（地块标识码 3411222025R000696）：位于汊河新区中山大道南侧、正阳路西侧，总面积 59.66 亩。

### （五）项目地块情况

本项目含 2 个地块，其中：

地块一（地块标识码 3411222025R000684）（地块编号 3411222023B000206），位于汊河新区中山大道南侧、霞光路东侧，面积为 48.23 亩，2023 年 10 月 24 日由来安工投智慧新能源科技有限公司竞得土地并签订土地出让合同(编号

341122 出让 2023 年 123 号), 土地权属人为来安工投智慧新能源科技有限公司, 产权证书为皖(2024 年)来安县不动产第 0001223 号, 土地属清晰, 界址清楚、四邻无纠纷, 无法律纠纷, 目前为存量闲置土地。

地块二(地块标识码 3411222025R000696)(地块编号 3411222023B000300), 地块二位于汉河新区中山大道南侧、正阳路西侧, 面积为 59.66 亩, 2023 年 11 月 27 日由来安县新型工业科技投资有限公司竞得土地并签订土地出让合同(编号 341122 出让 2023 年 136 号), 土地权属人为来安县新型工业科技投资有限公司, 产权证书为皖(2024 年)来安县不动产第 0001915 号, 土地权属清晰, 界址清楚、四无纠纷, 无法律纠纷, 目前为存量闲置土地。

#### (六) 土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入来安县 2025 年度土地储备计划, 已取得《来安县人民政府关于同意来安县 2025 年度土地储备计划的批复》(来政秘【2025】32 号)。

#### (七) 项目必要性

来安县位于安徽省滁州市境内, 处于皖东经济区的战略核心位置, 与滁州市主城区相连, 向北可辐射至合肥等周边城市。作为滁州市的重要组成部分, 来安县充分发挥着其独特的地理和生态优势, 成为区域经济和城乡统筹发展的新引擎。县域总体呈现“北部丘陵、南部平原”的地貌特征: 北部逐渐起伏为丘陵山地, 资源较为集中; 南部则为广袤平原, 水网密布, 适宜农业和城镇建设。全县总面积约 1,200 平方公里, 根据最新普查数据, 常住人口约 45 万。近年来, 随着产业转型升级和城市化进程的不断加快, 来安县在区域经济和社会发展中展现出强劲的活力与吸引力。

本项目位于滁州市来安县汉河新区范围内, 包含 2 个地块, 合计收储面积为 107.89 亩。

为保障土地储备等重点领域的合理融资需求, 并结合 2025 年来安县土地收储计划, 来安县政府决定通过发行地方政府土地储备专项债券实施本项目, 以满足土地收储融资的各项要求。

## 二、用地基本情况

#### (一) 现状情况

项目范围内现状为净地，位于来安县汭河镇阳明湖公园片区，地理位置优越，“已完成“三通一平”，景色迷人，交通配套基础完善，临近滁宁城际，依托区域总体规划进行配套设施建设，同时通过出让土地实现收储，借助引进优质企业推进招商引资和城市更新建设。

项目内地块一（地块标识码 3411222025R000684）及地块二（地块标识码 3411222025R000696）均位于滁宁城际相官站北侧，四周交通便利，阳明湖公园基础设施配套完善（篮球场、网球场、足球场等体育配套设施），教育资源优越，区域内有来安天立学校内，均为优质住宅用地。项目内地块国土空间规划图件及各项批复文件齐全、符合规划要求，并处于城镇开发边界之内。项目用地无违法情况，目前已纳入来安县 2025 年度土地储备计划，为后续区域整体提升和功能融合奠定了坚实基础。

## （二）规划情况

项目地块位于来安县汭河镇阳明湖公园片区，片区符合上位规划、相关规划要求，依据《来安县汭河核心区控制性详细规划》、《来安县国土空间总体规划（2021—2035 年）》，片区不占生态红线，不占用永久基本农田，全部位于城镇开发边界内，符合三区三线要求。地块一（地块标识码 3411222025R000684）规划用途为商业用地和城镇住宅用地，容积率： $\leq 2.0$ ，建筑密度： $\leq 26\%$ ，绿地率： $\geq 40\%$ ；地块二（地块标识码 3411222025R000696）规划用途为商业用地和城镇住宅用地，容积率： $\leq 2.0$ ，建筑密度： $\leq 28\%$ ，绿地率： $\geq 35\%$ 。

# 三、项目实施情况

## （一）项目实施阶段

本项目为新实施项目。

## （二）实施周期

项目整体实施周期：2025 年 06 月至 2029 年 12 月。

具体地块实施周期：

地块一（地块标识码 3411222025R000684）：2025 年 06 月至 2029 年 12 月；

地块二（地块标识码 3411222025R000696）：2025 年 06 月至 2029 年 12 月。

### （三）土地出让

本项目两个地块预期于 2029 年出让。来安县 2022 年、2023 年及 2024 年经营性用地出让情况如下：

来安县土地储备中心2022年度组织公开出让经营性用地（商住项目）成交统计表 单位：万元

公告号	宗 地 位 置	编号	出让用地面积		规划用途	容积率	限高 (米)	成交时间	竞 买 保证金 (万 元)	起始价 (万元)	成交价款 (万元)	亩均价 (万元)	竞 得 人	交地时间
			平方米	亩										
来自然资规 告字 [2021]23号	汉河新区正 阳路东侧、 泉香路北侧	LASZ2021 -29	10284.00	15.43	商服	≤1.0	24	2022.1.4	1560	3100	3100	200.91	来安永阳城 市建设投资 有限公司	2022.8.23
	汉河新区正 明路西侧、 泉香路北侧	LASZ2021 -30	15828.50	23.74	商服	≤1.2	36	2022.1.4	2400	4800	4800	202.19	来安永阳城 市建设投资 有限公司	2022.8.23
	汉河新区湖 滨南路南侧 、正明路东 侧	LASZ2021 -31	12467.60	18.70	商服	≤2.0	100	2022.1.4	1900	3750	3750	200.53	来安永阳城 市建设投资 有限公司	2022.8.23
	汉河新区湖 滨南路南侧 、知善路西 侧	LASZ2021 -32	25608.80	38.41	商服	≤1.5	100	2022.1.4	3900	7700	7700	200.47	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2022.8.23
	汉河新区隆 兴路东侧、 永丰路北侧	LASZ2021 -33	20761.50	31.14	商服	≤2.0	100	2022.1.4	4700	9400	9400	301.86	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2022.8.23
来自然资规 告字 (2022 ) 1号	汉河新区泉 香路南侧、 中山大道北 侧、正阳西 路西侧	LASZ2022 -1	66472.00		商住	≤2.0	80	2022.2.18	9500	31000			未成交	
来自然资规 告字 (2022 ) 5号	汉河新区长 宁路东侧、 文山路北侧	LASZ2022 -2	5674.50	8.51	公用设施	≤0.5	15	2022.5.27	173	173	173	20.33	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2022.5.27





来自自然资源规 告字(2022 )9号	汉河新区正 阳路东侧、 泉香路北侧	LASZ2022 -3	36317.50	54.48	住宅	≤2.0	60	2022.9.7	5300	17500	17500	321.22	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2023.5.5
	汉河新区正 明路东侧、 中山大道北 侧	LASZ2022 -4	53045.00	79.57	住宅	≤2.0	60	2022.9.7	8000	25500	25500	320.47	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2023.5.5
	汉河新区向 荣路西侧、 黄文路南侧	LASZ2022 -5	47705.10	71.56	商住	≤2.0	80	2022.9.7	8200	27200	27200	380.10	来安永阳城 市建设投资 有限公司	2023.5.5
来自自然资源规 告字(2022 )13号	半塔镇丁城 村、312省道 西侧	LASZ2022 -6	5680.00	8.52	公用设施	≤1.0	50	2022.11.18	160	160	160	18.78	来安县协鑫 智慧风力发 电有限公司	2022.11.23
来自自然资源规 告字(2022 )14号	汉河新区繁 盛路西侧、 兴盛路北侧	LASZ2022 -7	15178.60	22.77	住宅	≤1.5	60	2022.12.21	4500	8700	8700	382.08	来安县新型 工业科技投 资有限公司	2024.1.3
	汉河新区长 江大街西侧 、永丰路北 侧	LASZ2022 -8	29498.60	44.25	商住	1.0-1.8	80	2022.12.21	8500	17000	17000	384.18	来安县永阳 城乡建设开 发投资有限 公司	2024.1.11
	汉河新区长 江大街西侧 、兴盛路南 侧	LASZ2022 -9	27761.10	41.64	商住	1.0-1.8	80	2022.12.21	8000	16000	16000	384.25	来安县城乡 文化旅游投 资发展有限 公司	2023.9.25
来自自然资源规 告字(2022 )15号	来安经开区 (来安片 区)中央大 道南侧、经	LASZ2022 -10	4072.20	6.11	商服 (公用设 施营业网 点)	≤0.5	18	2022.12.26	400	766	766	125.37	安徽交运集 团滁州汽运 有限公司	2023.6.30
合计				464.83							141749			



来安县土地储备中心2023年度组织公开出让经营性用地（商住项目）成交统计表 单位：万元

公告号	宗地位置	编号	出让用地面积		规划用途	容积率	限高 (米)	成交时间	竞买 保证金 (万元)	起始价 (万元)	成交价款 (万元)	亩均价(万 元)	竞得 人	交地时间
			平方米	亩										
来自自然资源规告字(2023)1号	三城镇冯巷村、广大路南侧	LASZ2023-1	2470.50	3.71	商服 (公用设施营业网点)	≤0.5	15	2023.2.3	300	300	300	80.86	来安县新视角能源有限公司	2023.2.7
来自自然资源规告字(2023)2号	汉河新区湖滨南路南侧、正阳路东侧	LASZ2023-2	4681.50	7.02	商服	≤1.0	24	2023.4.17	400	800	800	113.96	来安永阳城市建设投资有限公司	2023.6.5
	汉河新区湖滨南路南侧、正明路西侧	LASZ2023-3	3609.80	5.41	商服	≤1.2	36	2023.4.17	350	700	700	129.39	来安永阳城市建设投资有限公司	2023.6.5
	张山镇倒桥村、G345西侧	LASZ2023-4	2329.90	3.50	商服(加油站)	≤1.0	18	2023.4.17	428	428	428	122.29	来安县张山加油站	2023.4.24
来自自然资源规告字(2023)4号	张山镇苟滩村	LASZ2023-5	3994.80	5.99	公用设施	≤1.0	12	2023.6.28	110	110	110	18.36	来安县吉电新能源有限公司	2023.7.4
	汉河新区朝阳路西侧、文山路北侧	LASZ2023-6	2000.00	3.00	商服(加油站)	≤0.5	15	2023.6.28	400	400	400	133.33	来安永阳城市建设投资有限公司	2023.7.10
来自自然资源规告字(2023)5号	汉河新区中山路南侧、朝阳路西侧	LASZ2023-7	25459.70	38.19	商服	≤2.5	60	2023.9.7	2400	4700	4700	123.07	来安县新型工业科技投资有限公司	2023.11.7
	杨郢乡余庄村	LASZ2023-8	400.00	0.60	公用设施	≤1.0	150	2023.9.7	11	11	11	18.33	安徽龙源新能源有限公司	2023.9.14
	杨郢乡余庄村	LASZ2023-9	400.00	0.60	公用设施	≤1.0	150	2023.9.7	11	11	11	18.33	安徽龙源新能源有限公司	2023.9.14
	杨郢乡陡山村	LASZ2023-10	400.00	0.60	公用设施	≤1.0	150	2023.9.7	11	11	11	18.33	安徽龙源新能源有限公司	2023.9.14



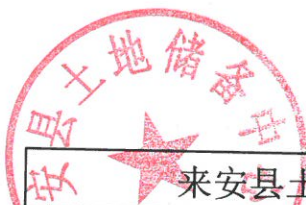


来自自然资源部公告字（2023）6号	杨郢乡余庄村	LASZ2023-11	400.00	0.60	公用设施	≤1.0	150	2023.9.7	11	11	11	18.33	安徽龙源新能源有限公司	2023.9.14
	新城区顿丘路西侧、陈郢路南侧	LASZ2023-12	57958.70	86.94	商住	≤1.8	80	2023.10.18	2100	10500	10500	120.77	来安县城基础设施开发有限公司	2024.1.11
	新城区陈郢路南侧、杨庙干渠东侧	LASZ2023-13	15686.60	23.53	住宅	≤1.6	60	2023.10.18	600	2830	2830	120.27	来安县城基础设施开发有限公司	2024.1.11
	新城区公园大道西侧、杨庙干渠东侧	LASZ2023-14	26970.30	40.46	住宅	≤1.6	60	2023.10.18	1000	4900	4900	121.11	来安县城基础设施开发有限公司	2024.1.11
	汉河新区向荣路西侧、王桥路南侧	LASZ2023-15	33560.30	50.34	商住	≤1.6	60	2023.10.18	4100	20200	20200	401.27	来安县新型工业科技投资有限公司	2024.4.16
	汉河新区中山大道南侧、霞光路东侧	LASZ2023-16	32155.90	48.23	商住	≤2.0	80	2023.10.18	3400	16900	16900	350.40	来安县新型工业科技投资有限公司	2024.10.25
	汉河镇旅游发展片区来河路北侧、唐楼路南侧、北辰一路东侧	LASZ2023-17	66122.90	99.18	商住	≤2.0	80	2023.10.18	6000	29800	29800	300.46	来安县城文化旅游投资发展有限公司	2024.1.2
	施官镇外环东路西侧、施官税务分局南侧	LASZ2023-18	3109.50	4.66	商服（公用设施营业网点）	≤1.0	18	2023.10.18	112	112	112	24.03	国网安徽省电力有限公司来安县供电公司	2023.10.25
	建阳南路东侧、新安镇卫生院北侧	LASZ2023-19	4687.30	7.03	商服	≤2.5	24	2023.10.18	420	830	830	118.07	滁州市千代置业有限公司	2023.10.26



来自自然资源规告字(2023)8号	汉河新区中山大道南侧、正阳路西侧	LASZ2023-20	39773.60	59.66	商住	≤2.0	60	2023.11.20	4200	21000	21000	352	来安县新型工业科技投资有限公司	2024.3.21
来自自然资源规告字(2023)9号	来安经开区(来城片区)盐业公司东侧、新奥燃气公司南侧、黎明路北侧	LASZ2023-21	1287.10	1.93	商服(加油站)	≤0.5	18	2023.11.24	244	244	444	178.23	凤阳鑫福鹏商贸有限公司	已交
	汉河镇相官村、104国道西侧	LASZ2023-22	5742.60	8.61	商服(加油站)	≤0.5	15	2023.11.24	700	1300	3360	425.08	来安永阳城市建设投资有限公司	2024.1.11
来自自然资源规告字(2023)10号	汉河新区中山大道南侧、正阳路西侧	LASZ2023-23	39773.60	59.66	商住	≤2.0	60	2023.11.20	4200	21000	21000	352	来安县新型工业科技投资有限公司	2024.3.21
	合计			499.79							118358			





来安县土地储备中心2024年度组织公开出让经营性用地（商住项目）成交统计表 单位：万元

公告号	宗地位置	编号	出让用地面积		规划用途	容积率	限高（米）	成交时间	竞买保证金（万元）	起始价（万元）	成交价款（万元）	亩均价（万元）	竞得人	交地时间
			平方米	亩										
来自然资规告字（2023）11号	施官镇南沛村、滁天高速来安北服务	LASZ2023-24	4501.20	6.75	商服（公用设施营业网点）	≤0.5	12	2024.1.17	225（其中建筑物价款22）	225（其中建筑物价款22）	225	30.07	安徽省交通控股集团有限公司	2024.1.22
	施官镇南沛村、滁天高速来安北服务	LASZ2023-25	4414.80	6.63	商服（公用设施营业网点）	≤0.5	12	2024.1.17	227（其中建筑物价款22）	227（其中建筑物价款22）	227	30.92	安徽省交通控股集团有限公司	2024.1.22
来自然资规告字（2024）1号	施官镇贾龙村来六高速服务区东北侧	LASZ2024-1	3058.30	4.59	商服	≤0.5	12	2024.2.21	138	138	138	30.07	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
	施官镇西武村来六高速服务区西南侧	LASZ2024-2	3058.60	4.59	商服	≤0.5	12	2024.2.21	142	142	142	30.94	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
	施官镇贾龙村来六高速服务区东南侧	LASZ2024-3	467.70	0.70	商服	≤0.5	12	2024.2.21	23	23	23	32.86	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
	施官镇贾龙村来六高速服务区西北侧	LASZ2024-4	467.70	0.70	商服	≤0.5	12	2024.2.21	23	23	23	32.86	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
	舜山镇复兴村来六高速来安北收费站	LASZ2024-5	5994.30	8.99	商服	≤1.5	15	2024.2.21	328（其中建筑物价款38）	328（其中建筑物价款38）	328	32.26	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
	施官镇大唐村来六高速施官收费站	LASZ2024-6	6000.50	9.00	商服	≤1.5	15	2024.2.21	316（其中建筑物价款27）	316（其中建筑物价款27）	316	32.11	安徽来六高速开发有限公司	2024.2.26
来自然资规告字（2024）3号	张山镇桃花村、345国道南侧	LASZ2024-7	2750.00	4.13	商服（加油站）	≤1.0	18	2024.5.8	513	513	513	124.21	滁州市建邦新能源有限公司	2024.5.13



（四）来安县经济、财政和债务有关数据

1、来安县 2022-2024 年经济指标

年份项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	392.2	411.9	400.12
地区生产总值（GDP）增速（%）	6.6	7.4	0.1
第一产业（亿元）	29.2	28.4	28.66
第二产业（亿元）	195.6	210.1	182.05
第三产业（亿元）	167.4	173.4	189.41
产业结构			
第一产业（%）	7.5	6.9	7.2
第二产业（%）	49.9	51	45.5
第三产业（%）	42.7	42.1	47.3
固定资产投资额增速	16.1%	-1.6%	-8.8%
进出口总额（万美元）	87045	85300	57100
社会消费品零售总额（亿元）	153.4	165.6	172
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	353.51	396.73	420.31
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	428.22	490.22	526.79

2、来安县 2022-2024 年财政收支情况

金额单位:亿元

年份	2022 年	2023 年	2024 年
一般预算总收入（亿元）	25.43	28.02	29.0065
一般预算支出（亿元）	42.76	49.55	50.1589
政府性基金收入（亿元）	23.92	18.10	11.3251
政府性基金支出（亿元）	47.19	35.11	26.3462

2024 年省财政厅下达我县政府债务限额 1,290,948.45 万元。其中：一般债务限额 221,040.45 万元、专项债务限额 1,069,908.00 万元。截止 2024 年底，我县



政府债务余额 1,282,880.05 万元，其中：一般债务余额 216,737.05 万元、专项债务余额 1,066,143.00 万元。

四、资金平衡情况

(一) 项目总投资

根据第三方土地资产评估机构的评估结果，本项目两个地块的收购评估价格分别为 15,820.70 万元和 20,137.37 万元。2025 年来安县自然资源资产委员会第二次主任办公会会议决定，对拟回收收购本项目三个地块的价格依据市场评估价下浮 2%，作为最终回收收购价格。此外，本项目拟发行专项债 26,000.00 万元，发行费用按发行额度的 0.11% 计算。发行费用和土地收购费用详见表 1。

表 1 项目投资概算表

单位：人民币万元

	评估价格	收购价格
地块一	15,820.70	15,504.00
地块二	20,137.37	19,735.00
土地收购费用小计	35,958.07	35,239.00
发行费用	28.6	
合计	35,267.60	

(二) 债券申请及使用计划

本项目资金筹措总额 35,267.60 万元，发行地方政府专项债券 26,000.00 万元，占项目总投资额的 73.72%。债券发行计划详见表 2，建设期资金平衡表详见表 3。

表 2 债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行额度	发行期限（年）
1	2025	26,000.00	5
	合计	26,000.00	

注：从客观谨慎角度出发，后续债券发行利率暂按 2.30% 测算，符合专项债券发行现状。



表 3 建设期资金平衡表

单位：人民币万元

项目	2025 年	合计
资金筹措	-	-
项目资本金	9,267.60	9,267.60
债券发行	26,000.00	26,000.00
上年余额	-	-
合计	35,267.60	35,267.60
资金使用	-	-
资金使用金额合计	35,267.60	35,267.60
资金余额	-	-

项目计划发行专项债券 26,000.00 万元，期限 5 年。2025 年拟发行 26,000.00 万元，期限 5 年，预计年利率 2.30%，到期本项目专项债券本息合计总计 28,990.00 万元。本次债券每一年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券还本付息安排表见表 4。

表 4 债券还本付息安排表

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025		26,000.00		26,000.00	-	-
2026	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2027	26,000.00	-		26,000.00	598.00	598.00
2028	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2029	26,000.00			26,000.00	598.00	598.00
2030	26,000.00		26,000.00	-	598.00	26,598.00
合计		26,000.00	26,000.00		2,990.00	28,990.00

### （三）预期项目收益

#### 1、基本假设条件及依据

土地出让单价：参考项目周边地块近三年拍卖成交价，当前项目地块商住用地地价为 381.81 万元/亩。来安县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、7.4%、0.1%，近三年平均增速为 4.70%，来安县 2025 年 GDP 预计增速为 6.0%。出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2025 年 GDP 预计增速孰低来计算土地价格的增长，即土地价格增速为 4.70%。同时未来项目周期内土地价格仅按照预计增速增长一次，由此 2029 年出让时商住用地为 399.76 万/亩。

表 5 近三年周边同类型地块成交情况

单位：人民币万元

用地性质	编号	公告号	成交时间	单价（万/亩）	面积（亩）	平均价（万/亩）
商住	LASZ2021-10	来自自然资规告字[2021]7 号	2022/3/29	501.85	81.3	381.81
	LASZ2022-5	来自自然资规告字（2022）9 号	2023/5/5	380.10	71.56	
	LASZ2022-8	来自自然资规告字（2022）14 号	2024/1/11	384.18	44.25	
	LASZ2022-9		2023/9/25	384.25	41.64	
	LASZ2023-15	来自自然资规告字（2023）6 号	2024/4/16	401.27	50.34	
	LASZ2023-16		2024/10/25	350.40	48.23	
	LASZ2023-17		2024/1/2	300.46	99.18	
	LASZ2023-20	来自自然资规告字（2023）8 号	2024/3/21	352.00	59.66	

出让面积：本项目共两个地块，合计 107.89 亩，计划 2029 年出让。其中，地块一 48.23 亩，地块二 59.66 亩，均为商住用地。土地出让总收入为 43,130.00 万元，出让计划见表 6。

表 6 项目土地出让规划

单位：人民币万元

序号	地块	标识码	坐落四至	项目用途	面积(亩)	预计单价（万元/亩）	出让时间	预计出让总金额	
1	地块一	3411222025R000684	汧河新区中山大道南侧、霞光路东侧	商住	48.23	399.76	2029 年	19280.38	
2	地块二	3411222025R000696	汧河新区中山大道南侧、正阳路西侧	商住	59.66		2029 年	23849.62	
合计									43130.00

规费扣除：依据国务院、安徽省和滁州市相关文件，本项目需扣除农业土地发展资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和土地出让业务费等土地出让规费及政府专项提存，扣除情况详见表 7。

表 7 来安县土地出让收益计提基金标准

项目	来安县计提标准	各级政府支配比例%				政策依据	提取金额 (万元)
		中央	省	市	县		
农业土地发展资金	8.2 元/平方米		15		85	财综[2006]68 号	58.98
国有土地收益基金	总价 4%				100	财综[2006]68 号	1,725.20
农田水利建设资金	净收益 10%	20	30		50	皖政办[2015]9 号、 财综[2011]48 号	786.24
教育资金	净收益 10%				100	皖政办[2015]9 号、 财综[2011]62 号	786.24
土地出让业务费	总价 2%				100	财综[2006]68 号,财 综字[1995]326 号	862.60
合计							4,219.26

## 2、土地出让预期收益

本项目债券存续期内土地出让总收入 43,130.00 万元，土地出让净收益 38,910.74 万元，可用于归还债券本息的项目收益合计 38,910.74 万元。项目分年收益明细表见表 8。

表 8 项目分年收益明细表

单位：人民币万元

年度	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计
2029	43,130.00	4,219.26	38,910.74
合计	<b>43,130.00</b>	<b>4,219.26</b>	<b>38,910.74</b>

## (四) 资金平衡分析结论

本次发债项目本息覆盖情况：按 2022 年至 2024 年来安县 GDP 平均增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2022 年至 2024 年来安县 GDP 平均增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

1、按照 2022 年至 2024 年三年平均 GDP 增速的 100%计算本息覆盖倍数情况下，融资本息覆盖倍数：

年度	本息合计	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计	本息覆盖倍数
2029	28,990.00	43,130.00	4,219.26	38,910.74	1.34

2、按照 2022 年至 2024 年三年平均 GDP 增速的 90%计算本息覆盖倍数情况下，融资本息覆盖倍数：

年度	本息合计	土地出让总收入合计	规费合计	土地出让净收益合计	本息覆盖倍数
2029	28,990.00	38,817.00	3,097.88	35,719.12	1.23

上述收益测算经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）专项评估，评估机构认为在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的 2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 五、资金管理方案

来安县政府高度重视项目资本金保障，前期已制定了《来安县政府性债务管理办法》。为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下资金管理方案。为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案。

### （一）总则

1.项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2.项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3.项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4.项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5.土地储备项目收益专项债券对应项目适用《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）和有关政府投资项目管理辦法、财政投资评审管理辦法财政财务规定。

## （二）预算管理

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

（1）收到新增项目收益专项债券额度；

（2）债务收入短收；

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

9.组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

### （三）募集资金使用

1、募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2、募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由本级项目主管部门专项用于 2025 年来安县 SG-04 存量地块专项债券项目，严禁用于本项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

### （四）额度管理

1、每年度本项目专项债券募集资金额度应当在省政府批准的分地区专项债务限额内安排，按照市人民政府批准的本项目专项债券分配方案限额拨款。

2、每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。自募集资金到账之日起，由项目管理使用单位按计划 and 承诺时间足额还本付息。地方财政、项目主管部门应当按照专项债务风险防控要求审核项目资金支出，确保募集资金依法依规安全运行。

3、未经地方财政和项目主管部门共同同意，项目管理使用单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

### （五）预算编制

1、本项目主管部门应当根据经营收入情况和下一年度主管部门建设计划，编制下一年度主管部门建设项目收支计划，提出下一年度主管部门建设资金需求，报地方项目主管部门审核、财政部门复核，财政部门将复核后的下一年度主管部门建设资金需求，经市级人民政府批准后按规定时间报省财政厅。

2、地方财政部门应当会同项目主管部门在省财政厅下达的专项债券额度内，提出专项债券额度分配方案或具体项目安排建议，报市人民政府审定，由市人民政府提交市人大或其常委会审查批准后实施。

3、本项目专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由地方项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

#### **（六）预算执行和决算**

1、募集资金的期限及利率。债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目主管部门根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

2、本项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

3、每年度末，募集资金管理使用单位应当向同级项目主管部门、财政部门上报募集资金使用收支决算报告，财政部门应当会同项目主管部门编制项目专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映项目专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

#### **（七）募集资金拨付**

1、项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，项目管理使用单位对提供资料的真实性、齐全性、合规性负责。

2、项目管理使用单位拟向项目具体实施企业或个人支付资金，应当参照财政部门资金支付的相关规定规定，严格要求项目具体实施企业提供相应的拨付依据全部资料后，才能将募集资金再支付给项目实施开发企业或项目施工方等交易对象账户。

#### **（八）募集资金本息偿还**

1、募集资金本息偿还坚持“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目使用单位还款责任。

2、地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

3、动态还款机制。如项目管理使用单位提前归还本项目募集资金本金，经财政、项目主管部门会商同意后可提前还款。

#### **（九）绩效管理**

1、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资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，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2、开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益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。

3、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”。

#### **（十）部门职责**

1、财政部门负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大常委会批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

2、项目主管部门职责。

（1）督促和指导项目单位在确保资金安全前提下，加快项目进度、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）项目建设期，每月5日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

(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。

### **(十一) 监督管理**

1.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资金使用情况开展抽查或检查。

2.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。

3.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。

## **六、风险分析及管控措施**

### **(一) 价格波动风险**

若土地出让单价下降 10%，覆盖倍数将降至 1.23 倍。

应对措施：与意向购地单位提前签订地块合作意向协议，收取意向金，锁定开发商意向。

### **(二) 规费比例上调风险**

若规费比例上调，可能压缩净收益。

应对措施：定期跟踪政策变化，及时调整资金管理策略。同时积极争取规费中属于县级财政部门的，通过财政补贴的方式返还实施单位。

### **(三) 现金流不足风险**

若土地出让收入延迟，可能影响债券本息偿还。

应对措施：通过政府性基金预算收入统筹安排，确保债券本息按时偿还。建立应急资金池（规模为 1,000.00 万元），用于临时资金周转。

## **七、风险管理方案**

近年来，来安县积极探索和加强政府性债务管理，切实防范和化解财政金融风险，维护经济社会持续健康发展。全县债务率在全省相对偏低，各项指标控制在财政部风险预警线以下，债务规模适度，债务风险总体可控，近年来，在财政部风险预警和提示中，来安县均不在列。

### **1、强制度约束，促规范**

来安县按照《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号），成立防范化解重大风险工作领导小组和政府性债务管理工作领导小组，将政府债务风险划分为4个等级，实施“借、用、还”全流程监管。

### **2、优规模结构，降风险**

坚持“开前门、堵后门”并举防范地方债务风险，完成存量债务置换工作。

### **3、提监管力度，保透明**

出台政府债务信息公开办法，主动公开政府债务情况，完善全市政府性债务统计和债券资金使用等月报制度，推动政府债务公开制度化、常态化。同时，严格限定政府债务举借程序和资金用途，将举债项目列入预算调整，报人大批准；每年新增债券发行后，及时向人大报告预算调整情况。

### **4、强管控，建机制**

市政府债务规模实行限额管理，强化政府隐性债务监管。严格限定政府债务举借程序和资金用途。举债项目须列入年度债务预算。建立地方政府性债务风险预警机制。定期评估债务率等各项指标和本地区债务风险状况，确保不发生系统性区域性风险。

### **5、成立来安县防范化解重大金融风险工作领导小组**

组织贯彻落实党中央、国务院、省委、省政府和滁州市委、市政府关于防范化解重大风险的重大决策部署；以服务供给侧结构性改革为主线，统筹推进全市地方政府债务风险和金融风险防范处置工作，研究制定三年攻坚规划和年度战役计划；稳妥处置地方政府债务风险，着力解决好地方政府隐性债务问题，摸清政府资产负债情况，掌握真实风险底数，坚决打好市级政府隐性债务清理战、隐性债务存量稳妥处置战、隐性债务增量严控战；坚决防范化解金融风险，做好重点领域风险防范和处置，开展违法违规金融活动打击行动、互联网金融专项整治行动、地方金融机构不良资产压降行动，促进形成金融和实体经济、金融和房地产、金融体系内部的良性循环；依法监督问责，加强薄弱环节监管制度建设，压实各

地、各有关部门风险防范化解责任，强化监管协同，形成合力，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。

## **八、有关事项说明**

本项目将严格依法依规实施，符合国家专项债券投向领域的政策要求，不涉及“负面清单”中的限制领域，不存在重复融资情况。本单位对实施方案相关内容及附件资料的真实性、准确性负责。

## **九、还款保障措施**

### **（一）项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息**

本项目债券存续期间，收取的项目收益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，债券发行期间预计可实现的项目收益，足够覆盖本项目融资本金及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可采取适当方式扣回。

### **（二）必要时在限额内发行新增专项债**

来安县人民政府将按照财预[2017]89 号和财预[2018]28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。此外，财库〔2018〕61 号文件指出了地方政府债券可以“借新债、还旧债”的使用途径。若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，必要时来安县人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还本期债券本金。

若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可采取适当方式扣回资金。

### **（三）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、滁州市政府、来安县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、建立完善来安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案的通知》（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。来安县成立了政府性债务管理领导小组，负责本地市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、县，要求市、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，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，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市政府。本项目资金拟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》，对各市市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，虽然来安县人民政府债务率在可控范围之内，但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。

## **（四）落实加强政府债务预算算理**

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，专项债务纳入政府性基金预算管理。