

安徽省专项债券
宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目
实施方案



财政部门：郎溪县财政局

主管部门：郎溪县自然资源和规划局(县林业局)

实施单位：郎溪县土地收购储备中心



出具日期：2025 年 4 月 7 日



目 录

项目情况简介	4
一、项目基本情况.....	7
（一）郎溪县经济、财政和债务有关数据	7
（二）项目情况.....	8
1. 参与主体.....	8
2. 项目基本情况.....	9
（三）符合社会发展规划和行业相关规划	10
1. 符合社会发展规划.....	10
2. 符合行业规划.....	13
3. 符合郎溪县国土空间规划.....	19
（四）项目建设及运营方案.....	19
二、经济社会效益分析.....	20
（一）重要性分析.....	20
（二）经济效益分析.....	21
（三）社会效益分析.....	21
三、绩效评估分析.....	22
（一）事前绩效评估情况.....	22
1. 项目实施的必要性、公益性、收益性.....	22
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度.....	24
3. 项目资金来源和到位可行性.....	25
4. 项目收入、成本、收益预测合理性.....	26
5. 债券资金需求合理性.....	26
6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	27
7. 绩效目标合理性.....	27
8. 事前绩效评估结论.....	28
（二）绩效目标.....	28
1. 设定情况.....	28
2. 审核情况.....	33
四、项目投资估算及资金筹措方案.....	35
（一）投资估算.....	35

1. 项目合规情况.....	35
2. 项目投资估算.....	36
(二) 资金筹措方案.....	39
1. 资金来源.....	39
2. 项目分年度融资情况.....	40
3. 资金筹措及使用计划.....	40
4. 项目实施计划安排.....	40
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	41
(一) 预期收益.....	41
1. 项目收入预测.....	41
2. 项目成本预测.....	44
3. 项目可偿债收益.....	46
(二) 债务还本付息情况.....	46
1. 专项债券还本付息情况.....	46
2. 总体债务还本付息情况.....	47
(三) 偿债指标计算.....	48
(四) 资金测算平衡情况.....	48
1. 项目现金流量预测.....	48
2. 项目收益与融资自求平衡情况.....	49
(五) 其他事项说明.....	50
六、项目融资计划及资金管理方案	51
(一) 项目发行地方政府专项债券募集资金计划	51
(二) 项目主管部门及职责.....	51
(三) 项目资金管理方案.....	52
1. 资金流入管理.....	53
2. 资金流出管理.....	53
3. 专项债券资金管理办法.....	54
4. 资金预算绩效评价.....	59
5. 应急处置预案.....	59
(四) 专项债券发行依据.....	63
七、项目风险评估及控制措施（含压力测试）	66
(一) 资金落实风险及控制措施.....	66

(二) 影响项目收益实现的风险及控制措施	66
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施	67
(四) 敏感性分析 (压力测试)	68
八、投资者保护措施 (还款保障计划)	69
(一) 项目还款责任与保障	69
(二) 项目收入管理	69
(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	69
(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	70
(五) 落实加强政府债务预算管理	72
(六) 项目资产管理	73
九、其他需要说明的事项	74
十、相关附件	75
(一) 地方政府专项债券项目绩效目标表	75
(二) 事前绩效评估评分表	77
十一、相关测算表格	79
(一) 项目投资估算表	79
(二) 资金筹措及使用计划表	79
(三) 项目还本付息表	79
(四) 项目收入测算表	79
(五) 项目总成本费用测算表	80
(六) 项目现金流量预测表	80
(七) 项目收益与融资自求平衡测算表	81

项目情况简介

项目名称	宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目
项目类型	土地储备
项目总投资	43100.00 万元
项目地点	项目地点分别位于郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河路南侧(2021-47 号地块)、郎溪县郎步街道栖凤园东侧(2022-48 号地块)、郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角(2022-70 号地块)
项目实施单位	郎溪县土地收购储备中心
项目主管部门	郎溪县自然资源和规划局(县林业局)
列入土地储备计划情况	依据郎溪县人民政府《关于同意郎溪县 2025 年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》(郎政复〔2025〕9 号):“原则同意你局提出的存量闲置土地清单地块(涉及 11 宗面积 699 亩)纳入 2025 年土地储备计划。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)、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号)等相关要求,你局要会同县财政局切实做好土地储备专项债券申报、发行和使用等具体实施工作,稳妥推进闲置存量房地产用地处置工作。”
项目实施安排	拟于 2025 年完成土地收储工作,计划 2027 年、2029 年、2030 年进行土地出让。
拟发行债券金额及计划	本项目拟申请发行政府专项债券 40400.00 万元,其中拟 2025 年申请发行专项债券 40400.00 万元。
拟发行债券期限	5 年期
拟发行债券利率	2.5% (实际以中标利率为准)
项目重要性	本项目属于土地储备项目,是具有一定收益的公益性项目,符合专项债券的支持类型。郎溪县作为安徽东南门户,是长三角城市群、G60 科创走廊重要节点城市,上海大都市圈、南京都市圈、杭州都市圈重要县级城市;是国家发改委批准的苏皖合作示范

	<p>区的主阵地,“一地六县”长三角生态优先绿色发展产业集中合作区建设的主战场,长三角(宣城)产业合作区的重要组成部分;绿色智能制造产业园被列入《长三角一体化发展规划“十四五”实施方案》。本项目的实施符合国家、省、市、县规划以及行业规划要求,符合郎溪县国土空间规划的要求。本项目旨在盘活存量闲置土地,提高土地使用效率,为无力进行开发的企业纾困,符合国家对存量闲置土地回收收购的政策及发行土地储备专项债券的要求。</p>
项目收益来源	主要为土地出让收入。
债券存续期可偿债收益	55674.70 万元
债券存续期本息及发行费	5094.44 万元
本息覆盖倍数	1.22
本息覆盖能力	能够合理保障融资资金的本金和利息,可以实现项目收益与融资自求平衡。
项目审核清单符合性	<p>项目清单资料取得情况如下:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.实施单位已纳入全国土地储备机构名录(郎溪县土地收购储备中心名录代码 TC341821); 2.本项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划(郎溪县人民政府《关于同意郎溪县 2025 年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》(郎政复〔2025〕9 号); 3.项目内所有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(土地标识码: 2021-47 号地块 3418212025R001442、2022-48 号地块 3418212025R001410、2022-70 号地块 3418212025R001505); 4.已编制“一案两书”且具备可行性、合规性、合法性; 5.已取得项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明; 6.已取得土地权属(包括抵质押、查封等情况)的说明及措施;

	<p>7.已纳入处置存量闲置土地清单（郎溪县处置闲置存量土地项目清单）；</p> <p>8.经备案的土地估价机构出具地价评估报告（2021-47 号地块土地估价报告、2022-48 号地块土地估价报告、2022-70 号地块土地估价报告）；</p> <p>9.企业土地成本材料（2021-47 号地块土地出让合同及票据、2022-48 号地块土地出让合同及票据、2022-70 号地块土地出让合同及票据）；</p> <p>10.基础价格下调幅度的集体决策文件（郎溪县人民政府专题会议纪要第 2 号《研究土地储备项目申报地方政府专项债券相关事宜》）；</p> <p>11.企业收购意愿文件(《郎溪开创控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(开创控股〔2025〕17 号)、《郎溪国有资本建设投资发展控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(郎国控函〔2025〕4 号)；</p> <p>12.收储价格公示(2025 年第一批次土地储备专项债拟回收收购土地价格公示)；</p> <p>13.收储价格经县人民政府批准确认的文件(《郎溪县人民政府关于同意郎溪县三宗地回收收购土地公示价格的批复》（郎政复〔2025〕22 号）；经县政府领导签批的 2025 年第一批次土地储备专项债拟回收收购土地价格公示文件)。</p>
相关风险控制能力	<p>本项目经压力测试，当项目净收益为预期收益的 90%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍，当项目净收益为预期收益的 110%时，本息覆盖倍数为 1.34 倍。能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。</p>

一、项目基本情况

(一) 郎溪县经济、财政和债务有关数据

郎溪县县域总面积 1105 平方公里，辖 9 个镇 3 个街道 1 个省级开发区，2023 年末全县户籍总人口 344074 人。是中国绿茶之乡、江南水韵之城，第七届全国文明城市提名城市。位于长三角区域地理中心，皖苏浙“三省通衢”，两小时内通达上海、合肥、南京、杭州四大都市，“一小时通行圈”涵盖苏州、湖州、芜湖等 15 个重要城市，100 公里左右有南京禄口、宣城芜宣和杭州萧山等机场，2 条高速和 4 条国省干线纵横交错，宣杭铁路、商合杭高铁以及规划中的宁杭高铁(高速)二通道穿境而过，芜申运河定埠港开通了安徽省首个县级集装箱航线，连接长江、太湖，直达上海，被誉为“通江达海绿色生态皖东南第一港”。

2024 年全年，地区生产总值增长 6.2%；规上工业增加值增长 9.8%，全市第 3，其中高技术工业增加值增长 19.4%、全市第 3，战略性新兴产业产值增长 6.1%、全市第 4；全县社会消费品零售总额 88.8 亿元，同比增长 4.1%，居全市第 3 位。

表 1-1 郎溪县经济、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	年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）		214.8	220.01	237.62
地区生产总值增速（%）		3.8	7.1	6.2
第一产业（亿元）		21	21.41	22.31
第二产业（亿元）		116.9	115.48	121.86

第三产业（亿元）	76.9	83.12	93.45
产业结构			
第一产业（%）	4.2	4.9	4.2
第二产业（%）	5.5	8.2	7.5
第三产业（%）	1.1	6.0	4.7
固定资产投资增长（%）	4.9	10.6	7.6
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	22.0504	22.9709	23.0110
一般公共预算支出	35.5264	39.8625	39.9037
地方政府一般债券收入	3.7880	3.9773	1.9174
地方政府一般债券还本支出	3.5829	3.7595	1.3760
转移性收入	19.4793	26.1083	22.7568
转移性支出	2.4204	5.4563	4.4665
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	11.9012	9.3346	6.2102
政府性基金支出	13.9965	11.6928	12.3869
地方政府专项债券收入	6.3680	9.0044	7.0516
地方政府专项债券还本支出	3.8676	6.7777	1.3574
（三）近三年国有资本经营预算收支(万元)			
国有资本经营收入	142	299	319
国有资本经营支出			6
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2023 年末地方政府债务余额	42.1793		
2023 年地方政府债务限额	67.1271		
2022 年地方政府债务限额	67.6267		
2021 年地方政府债务限额	63.72		

（二）项目情况

1.参与主体

主管部门：郎溪县自然资源和规划局（县林业局）

实施单位：郎溪县土地收购储备中心（已纳入全国土地储备机构

名录，名录代码 TC341821)

参与主体基本信息如下所示：

表 1-2 主管单位基本信息表

机构名称	郎溪县自然资源和规划局（县林业局）
统一社会信用代码	11341722MB1682621B
机构性质	机关
机构地址	安徽省宣城市郎溪县郎步街道涛峰路 117 号
负责人	吴晓
赋码机关	中共郎溪县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 08 月 16 日

表 1-3 实施单位基本信息表

名称	郎溪县土地收购储备中心
统一社会信用代码	1234172275487031X3
宗旨和业务范围	加强国有土地资产管理、实行土地资产运营和规范化管理，组织国有土地使用权招标投标挂牌活动等。
住所	郎溪县建平镇学后村路 117 号
法定代表人	徐爱中
经费来源	财政全额拨款
开办资金	¥520 万元
举办单位	郎溪县自然资源和规划局（县林业局）
登记管理机关	中共郎溪县委机构编制委员会办公室
有效期	自 2021 年 04 月 23 日至 2026 年 04 月 23 日

2.项目基本情况

（1）项目名称：宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目

（2）项目地点：分别位于郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河路南侧(2021-47 号地块)、郎溪县郎步街道栖凤园东侧(2022-48 号地块)、郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（2022-70 号地块）。

（3）列入土地储备计划情况：依据郎溪县人民政府《关于同意郎溪县 2025 年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》(郎政复〔2025〕9 号)：“原则同意你局提出的存量闲置土地清单地块（涉

及 11 宗面积 699 亩) 纳入 2025 年土地储备计划。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)、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45 号) 等相关要求, 你局要会同县财政局切实做好土地储备专项债券申报、发行和使用等具体实施工作, 稳妥推进闲置存量房地产用地处置工作。”

(4) 项目内容和产出: 本项目涉及 3 宗存量闲置地块, 分别为郎溪县 2021-47 号地块(城镇住宅用地、零售商业用地)、郎溪县 2022-48 号地块(城镇住宅用地、零售商业用地)、郎溪县 2022-70 号地块(城镇住宅用地), 土地收储后规划用途不变, 计划于 2027 年出让 2021-47 地块(53159 m²), 2029 年出让 2022-48 地块(60940.8 m²), 2030 年出让 2022-70 地块(38879.6 m²)。

(5) 项目实施安排:

拟于 2025 年完成土地收储工作, 计划 2027 年、2029 年、2030 年进行土地出让。

(三) 符合社会发展规划和行业相关规划

本项目的实施符合国家、省、市、县规划以及行业规划要求, 符合郎溪县国土空间规划的要求。本项目旨在盘活存量闲置土地, 提高土地使用效率, 为无力进行开发的企业纾困, 符合国家对存量闲置土地回收收购的政策及发行土地储备专项债券的要求。

1.符合社会发展规划

(1)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和

2035 年远景目标纲要》

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出，要全面提高资源利用效率。加强土地节约集约利用，加大批而未供和闲置土地处置力度，盘活城镇低效用地，支持工矿废弃土地恢复利用，完善土地复合利用、立体开发支持政策，新增建设用地规模控制在 2950 万亩以内，推动单位 GDP 建设用地使用面积稳步下降。

要完善住房市场体系和住房保障体系，加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系；完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

（2）《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

深化要素市场化配置改革。围绕建立健全统一开放的要素市场，

深入推进土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场化配置改革。加快完善土地管理制度，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，健全长期租赁、先租后让、弹性年期供应等工业用地市场供应体系，探索增加混合产业用地供给，优化用地计划指标分配方式，用足用好国家建设用地审批权委托试点政策，完善省域内补充耕地指标调剂机制。

（3）《宣城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

推进土地要素市场化配置。建立健全城乡统一的建设用地市场，深化农村土地制度改革。扩大国有土地有偿使用范围，减少非公益性用地划拨。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。深化“亩均论英雄”和“标准地”改革。运用市场机制盘活存量土地和低效用地，提高土地使用效益。探索推进“云上供地”模式。

（4）《郎溪县国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

强化土地保障，对土地资源进行科学合理、适度有序的安排，统筹调度土地，积极盘活存量土地，切实保障有效投资用地需求。优先统筹安排重大项目用地指标，保障新上项目落地建设。多渠道解决新增建设用地指标。在符合国土空间规划前提下，通过村庄整治、土地整理等方式清理闲置土地，提升单位土地产值，发挥土地使用效益。

研究制定产业、环保、能源等方面政策确保规划重点项目建设需求。

2.符合行业规划

(1)《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)

《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》中提出,支持政府依法规范收回土地。依据法律法规规定的情形收回土地,充分保障企业合法权益。依法无偿收回土地的,必须严格履行法定程序。需要协商收回土地的,地方政府应与企业充分协商,视情给予合理补偿,补偿标准和方式无法达成一致的,依合同约定申请仲裁或提起诉讼,根据裁决或判决确定补偿方式并及时收回。允许通过非货币补偿方式协商收回土地,可为企业置换等价值的土地,或在具备实施条件的前提下,为其持有的其他存量房地产用地增加建筑容量、变更土地用途等。涉及调整规划条件或修改详细规划的,按照本通知关于合理调整规划条件的要求办理。

以合理价格收购土地。政府收购土地应坚持以需定购,按照各地明确的保障性住房定价机制,可以房屋销售价格扣除建安成本及合理利润,作为土地收购价格的高限。市场评估价格,或企业实际支付的原地价款、利息及经审计确认的直接投入之和低于高限的,从低确定土地收购价格。

对收回收购土地给予资金支持。建立可持续的资金保障机制,支持建设保障性住房和社区服务设施等公共配套服务设施,改善周边居

住环境和配套条件。对于符合条件的保障性住房项目，中央通过现有资金安排渠道适当给予补助，纳入地方政府专项债券支持范围。政府收回收购土地要坚持量力而行，统筹测算保障性住房需求和项目资金，在审慎研究论证、收支平衡前提下实施，防止借处置闲置存量土地之名新增地方政府隐性债务。

按照规定给予税收政策支持。对收购已建成商品房或收回收购土地用于保障性住房的，经市、县人民政府确认，可按照现有规定享受保障性住房税收优惠政策。

探索以“收回—供应”并行方式简化程序。市、县自然资源主管部门要简化流程，为存量房地产用地新受让人提供便利化服务，采取“收回—供应”并行方式依法办理规划和供地手续。对于收购已建成商品房或收回收购土地用于配售型保障性住房的，市、县人民政府批准土地使用权取得方式调整为划拨，土地使用权权利性质据此登记为划拨。

有序组织重新供应。土地收回收购后，市、县人民政府要积极适应市场形势和多样化需求，区分不同情况，改善市政基础设施，提升社区服务设施等公共配套服务设施水平采取重新划定宗地范围、调整规划条件、合理确定出让底价等措施，重新供应。在符合消防、安全等要求的条件下，权属清晰、合法合规的建(构)筑物可随同一并出让。

(2)《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)

《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲

置土地的通知》中提出，支持运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。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。支持使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。

优先回收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，也可以纳入回收收购范围。

市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据回收收购土地的情况动态更新。

土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%。收回收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金收回收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。

（3）《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）

《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》提出，为贯彻落实《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号，发挥

地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

明确发债要求及资金使用主体：申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。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，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。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，以及其他符合回收收购条件的土地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。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。

完善专项债券申报审核流程：地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性，包括纳入回收收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况、土地权属（是否存在抵质押、查封等情况）、项目融资收益平衡情况等，确保使用专项债券的土地储备项目融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金；配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作，将项目信息及时提供财政部门，加强与财政部门信息系统互联互通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。

对非“自审自发”试点地区，各地要按照国办发 52 号文要求，做好常态化项目储备，并由财政部、自然资源部对用于土地储备的专项债券项目进行审核把关，对审核通过的项目，省级财政部门择优安排发行，并依托地方政府债务管理信息实施系统进行全流程监管；对“自审自发”试点地区，土地储备项目经省级人民政府审核批准后，省级财政部门即可组织发行专项债券，项目清单同步报财政部、自然资源部备案。

做好资金和收益的综合平衡：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，根据地块区位特点、实施期限、项目收益等因素确定项目范围。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。各地要在评估本地区土地市场供需关系的基础上，认真做好项目需求论证，合理确定专项债券用于土地储备的发行期限。

严格监督管理：设区市、县人民政府要压实主体责任，对项目的真实性、合规性、合法性负责，并在省级财政、自然资源主管部门指导下，加强组织领导，规范推进实施，强化工作保障，审慎、稳妥运用专项债券支持土地储备相关工作，不得利用专项债券资金反复回购，造成债券资金空转、虚增财政收入等问题，坚决守住不发生重大风险的底线，切实保障土地使用权人合法权益。

省级财政部门、自然资源主管部门要加强对土地储备项目实施情

况及专项债券使用情况的监管、抽查，于每年第三季度，将上年度专项债券用于土地储备的发行、使用、资金偿还、项目进展等情况，联合报财政部、自然资源部。财政部、自然资源部对部分重点项目开展随机抽查。

3.符合郎溪县国土空间规划

根据郎溪县自然资源和规划局（县林业局）提供的《项目规划条件符合国土空间总体规划、详细规划的说明》，宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目包含 3 块宗地，分别为 2021-47 号地块、2022-48 号地块、2022-70 号地块，三块宗地均已纳入郎溪县国土空间总体规划和详细规划。

（四）项目建设及运营方案

本项目属于存量闲置土地收储项目，拟于 2025 年完成土地收储工作，计划 2027 年、2029 年、2030 年进行土地出让。项目单位（实施单位）郎溪县土地收购储备中心负责收储及土地入市工作。本项目不涉及项目运营。

二、经济社会效益分析

（一）重要性分析

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，具有以下几点重要性：

1.减少市场存量土地规模，改善土地供求关系。通过专项债券资金支持地方政府收回收购闲置土地，可以有效减少市场上未开发的土地供应量，优化土地资源的配置。有助于稳定土地市场的价格，防止因供过于求导致的地价下跌，进而影响房地产市场的稳定。

2.促进房地产市场平稳健康发展。通过调控土地供给，能够影响新建商品房的数量，从而间接调节房价，避免房地产市场出现剧烈波动。对已经动工地块中规划可分割暂未建设的部分进行回收，可以确保土地得到更有效的利用，提高土地使用效率。

3.支持盘活存量闲置土地。对于长期闲置、未能得到有效利用的土地，尤其是住宅用地和商服用地，通过专项债券资金的支持进行回收再利用，不仅有助于提升土地的价值，还能为城市的发展腾出空间，促进城市的更新和发展。

综上所述，运用专项债券资金收回收购存量闲置土地是一项综合性的政策措施，它对于优化土地资源分配、促进房地产市场平稳运行、增强地方财政实力以及保障社会和谐稳定等方面都具有不可忽视的重要性。

（二）经济效益分析

运用专项债券资金回收收购存量闲置土地有助于增强地方政府和企业的资金流动性。对于一些无力或无意愿继续开发的土地，政府通过专项债券资金进行回收，可以帮助相关企业解决资金周转问题，缓解其债务压力，同时也能让地方政府获得一定的财政收入，用于其他公共项目或偿还债务。在当前经济形势下，合理利用专项债券资金进行土地回收，可以避免因土地闲置造成的资源浪费和可能引发的金融风险，保障房地产市场的健康运行，维护宏观经济的稳定性。通过将符合条件的项目纳入地方政府专项债券的支持范围，可以在不新增隐性债务的情况下为保障性住房和公共配套设施建设提供必要的资金支持，这对于改善民生具有重要意义。

（三）社会效益分析

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，符合专项债券的支持范围。土地储备项目的生态价值主要体现在城市污染治理、绿化空间增加、公共空间增加和生态水系提升等；社会价值主要体现在保持生活稳定、提升人类社会生活品质方面发生的作用，具体包括改造城市基础设施、保障重大项目建设、通过城市更新或低效用地再开发等方式实现保障性住房建设等。本项目的实施对城市发展、公共服务设施完善、居民生活质量提升等方面带来显著的社会效益。

三、绩效评估分析

依据财政部《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（皖财债〔2021〕1485号），申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。根据本项目实施背景、项目手续、项目资金筹措方式、专项债券资金需求、资金平衡测算及偿债计划等，本项目事前绩效评估及结论如下：

（一）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

2024年10月12日的国新办发布会中，明确允许专项债券用于土地储备，特别是在确有需求的地区，可用于新增土地储备项目。《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），扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。本项目不属于负面清单范围。郎溪县作为安徽东南门户，是长三角城市群、G60科创走廊重要节点城市，上海大都市圈、南京都市圈、杭州都市圈重要县级城市；是国家发改委批准的苏皖合作示范区的主阵地，“一地六县”长三角生态优先绿色发展产业集中合作区建设的主战场，长三角（宣城）产业合作区的重要组成部分；绿色智能制造产业园被列入《长三角一体化发展

规划“十四五”实施方案》。目前，来自沪苏浙地区的规模工业企业已达 336 户，占全县规模工业企业数 89.6%，荣膺全国“最具投资营商价值县”“投资环境质量十佳县”。着眼于郎溪县的发展潜力及活力，吸引了越来越多的企业、人才来郎溪发展和安家，因此，亟需通过盘活存量闲置土地来提高土地利用效率，更多的用于保障性住房和配套基础设施建设，更好的服务于经济和社会的发展。因此，本项目的实施是必要的。

（2）项目实施的公益性

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，符合专项债券的支持范围。土地储备项目的生态价值主要体现在城市污染治理、绿化空间增加、公共空间增加和生态水系提升等；社会价值主要体现在保持生活稳定、提升人类社会生活品质方面发生的作用，具体包括改造城市基础设施、保障重大项目建设、通过城市更新或低效用地再开发等方式实现保障性住房建设等。本项目的实施对城市发展、公共服务设施完善、居民生活质量提升等方面带来显著的社会效益，项目的实施具有公益性。

（3）实施的收益性

本项目的实施符合国家、省、市、县规划以及行业规划要求，符合郎溪县国土空间规划的要求。项目总投资 43100.00 万元，项目收入为土地出让收入。本项目债券存续期内预计项目净收益为 55674.70 万元，需偿还专项债券本金 40400.00 万元，利息及发行费 5094.44 万元，债券存续期内项目净收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

能够合理保证偿还债券本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。项目收益性较好。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已取得的清单资料如下：

（1）实施单位已纳入全国土地储备机构名录（郎溪县土地收购储备中心名录代码 TC341821）；

（2）本项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划（郎溪县人民政府《关于同意郎溪县 2025 年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》（郎政复〔2025〕9 号）；

（3）项目内所有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（土地标识码：2021-47 号地块 3418212025R001442、2022-48 号地块 3418212025R001410 、 2022-70 号地块 3418212025R001505）；

（4）已编制“一案两书”且具备可行性、合规性、合法性；

（5）已取得项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明；

（6）已取得土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施；

（7）已纳入处置存量闲置土地清单（郎溪县处置闲置存量土地项目清单）；

（8）经备案的土地估价机构出具地价评估报告（2021-47 号地块土地估价报告、2022-48 号地块土地估价报告、2022-70 号地块土地估

价报告);

(9) 企业土地成本材料(2021-47 号地块土地出让合同及票据、2022-48 号地块土地出让合同及票据、2022-70 号地块土地出让合同及票据);

(10) 基础价格下调幅度的集体决策文件(郎溪县人民政府专题会议纪要第 2 号《研究土地储备项目申报地方政府专项债券相关事宜》);

(11) 企业收购意愿文件(《郎溪开创控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(开创控股〔2025〕17 号)、《郎溪国有资本建设投资发展控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(郎国控函〔2025〕4 号);

(12) 收储价格公示(2025 年第一批次土地储备专项债拟回收收购土地价格公示);

(13) 收储价格经县人民政府批准确认的文件(《郎溪县人民政府关于同意郎溪县三宗地回收收购土地公示价格的批复》(郎政复〔2025〕22 号); 经县政府领导签批的 2025 年第一批次土地储备专项债拟回收收购土地价格公示文件)。

本项目申请专项债券必要的批复手续已完成,其他必要的批复手续正在加紧完善,本项目已具备申请专项债券资金的条件,专项债券资金下达后,能够尽快形成实物工作量。

3.项目资金来源和到位可行性

宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地回收收购项目总投资为

43100.00 万元，其中财政预算资金 2700.00 万元，拟申请发行专项债券资金 40400.00 万元。本项目财政预算资金占总投资的比例为 6.26%，专项债券资金占总投资的比例为 93.74%。

项目资金来源于财政资金及专项债券资金，近年来郎溪县财政收入稳步增长，本项目的实施关系到郎溪县存量闲置土地的盘活，有利于提高土地利用效率，更好的服务于保障性住房和配套基础设施的建设，本项目资金来源有保障，且项目自身收益能够支持限额范围内发行 40400.00 万元专项债券。因此，本项目资金来源和到位可行性均有保障。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为土地出让收入。本项目收入及成本均依据郎溪县 2024 年住宅、商住用地成交单价为基础进行的合理预估，项目成本主要为计提土地专项资金，按照财政部、安徽省、宣城市有关部门颁布的相关文件确定扣减农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金，项目净收益=土地出让收入-计提土地专项资金，本项目收入、成本数据来源依据充分、收益测算逻辑合理准确。

5.债券资金需求合理性

本项目属于土地储备项目，是具有一定收益的公益性项目，符合专项债券的支持范围。本项目收益能够平衡专项债券本息，属于项目收益与融资自求平衡的债券品种。本项目总投资金额为 43100.00 万元，其中申请专项债券资金 40400.00 万元，占总投资的 93.74%，财

政配套资金 2700.00 万元，占总投资的 6.26%。

本项目年度政府专项债券资金需求，依据项目当年实施计划及投资计划制定，除专项债券资金外，有相应的财政配套资金投入，专项债券资金下达后能够尽快用于回购存量闲置土地，尽早为拿地企业纾困，不会导致资金闲置及沉淀现象，因此，本项目专项债券资金需求具有一定的合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目预期现金净流量优先用于平衡本项目专项债券还本付息，在债券存续期内，可用于资金平衡的项目可偿债收益为 55674.70 万元，足够覆盖本项目专项债券融资成本及利息支出，实现偿债收益与融资自求平衡。此外，项目偿债计划可行性还体现在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、落实加强政府债务预算管理、建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制，安徽省、宣城市、郎溪县均制定了债务风险应急预案，专项债券资金使用管理办法及绩效管理办法，层层落实专项债券资金“借、用、管、还”各个环节政府责任。项目偿债风险点主要包括项目土地出让收益实现风险、市场风险、土地投资成本测算不准确风险、利率波动风险等，在项目实施过程中，项目主管部门及实施单位应制定相关风险应对措施及处理预案。

7.绩效目标合理性

本项目的绩效目标反映项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度

等绩效指标。对绩效目标进行细化、量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，使绩效指标具备可行性、合理性。本项目的绩效目标设置具备合理性。

8.事前绩效评估结论

综上所述，并根据事前绩效评估评分情况，本项目事前绩效评估得分为 95 分，项目实施依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、项目成本、项目收益预测合理、测算规范；项目土地投资成本与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中绩效指标设置基本合理。

综合评估，本项目具备申请专项债券资金的必要性和可行性，建议安徽省人民政府“予以支持”。

(二) 绩效目标

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：

表 3-1：地方政府专项债券项目绩效目标表

项目名称	宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目	使用领域	土地储备	
主管部门	郎溪县自然资源和规划局 (县林业局)	项目实施单位	郎溪县土地收购储备中心	
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	2025 年至 2030 年			
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：43100.00 万元			执行率分值 （10 分）
	其中：1.政府专项债券资金 40400.00 万元			
	2.其他财政拨款资金 2700.00 万元			

	3.除财政拨款外的其他资金 0 万元					
总体目标	<p>1.预期产出目标: 本项目涉及 3 宗存量闲置土地, 分别为 2021-47 号静雅新苑西侧地块、2022-48 号栖凤园东侧地块、2022-70 号高湾地块, 土地收储后规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地, 计划于 2027 年出让 2021-47 地块 (53159 m²), 2029 年出让 2022-48 地块 (60940.8 m²), 2030 年出让 2022-70 地块 (38879.6 m²)。</p> <p>2.融资成本目标: 本项目拟申请专项债券资金 40400.00 万元, 其中, 2025 年拟申请发行 40400.00 万元。</p> <p>3.偿债风险目标: 债券存续期内, 项目可用于偿还专项债券本息的收益达到 55674.70 万元, 足够偿还专项债券本息及发行费 45494.44 万元, 可以实现项目收益与融资自求平衡。</p>					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准	分值权重 (90 分)
	成本指标 (20 分)	经济成本指标 (10 分)	指标 1: 项目投资控制数	43100.00 万元	集体决策后公示, 并经人民政府确认批复的土地成本价格	5
			指标 2: 项目可用于专项债券还本付息的净收益	55674.70 万元	≥55674.70 万元	5
		社会成本指标 (5 分)	指标 1: 占用社会资源	减少	减少	5
		生态环境成本指标 (5 分)	指标 1: 生态环境影响	无影响	无影响	5
	产出指标 (40 分)	数量指标 (15 分)	指标 1: 计划于 2027 年出让“2021-47”地块	53159 m ²	政府供地计划	5
			指标 2: 计划 2029 年出让“2022-48”地块	60940.8 m ²	政府供地计划	5
			指标 3: 计划 2030 年出让“2022-70”地块	38879.6 m ²	政府供地计划	5
		质量指标 (15 分)	指标 1: 2021-47 地块供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5

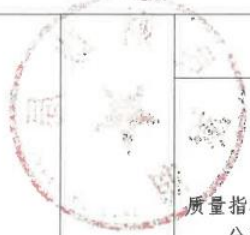
			指标 2: 2022-48 地块供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5	
			指标 3: 2022-70 地块供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5	
		时效指标（10分）	指标 1: 计划供地完成率	=100%	政府供地计划	5	
			指标 2: 资金使用效率	=100%	资金及时投入使用	5	
	效益指标（20分）	经济效益指标（11分）	指标 1: 项目土地出让收入	≥62682.75 万元	土地使用权招拍挂出让成交公示	4	
			指标 2: 债券存续期项目净收益	≥ 55674.70 万元	达到预期要求	4	
			指标 3: 地区经济发展	直接或间接带来的经济效益	盘活存量闲置土地，提高土地使用效率，增加财政收入	3	
		社会效益指标（6分）	指标 1: 城市发展水平、公共服务设施配套	城市发展、公共服务设施完善	城市发展、公共服务设施完善	3	
			指标 2: 居民生活质量	居民生活质量提升	居民生活质量提升	3	
		生态效益指标（3分）	指标 1: 生态价值实现	提高土地利用效率，增加生态空间	提高土地利用效率，增加生态空间	3	
		满意度指标（10分）	服务对象满意度指标（10分）	指标 1: 回购企业满意度	≥95%	满意率≥95%	5
				指标 2: 社会满意度	≥95%	满意率≥95%	5
	合计（分值）						100

项目主管部门及项目单位审定、盖章的地方政府专项债券项目绩效目标表如下所示:

地方政府专项债券项目绩效目标表

主管部门：郎溪县自然资源和规划局（县林业局）（签章） 财政部门：郎溪县财政局（签章）

项目名称	宣城市郎溪县 2021-47 号等二宗土地收回收购项目		使用领域	土地储备		
主管部门	郎溪县自然资源和规划局 (县林业局)		项目实施单位	郎溪县土地收购储备中心		
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	2025 年至 2030 年					
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：43100.00 万元					执行率分值 (10 分)
	其中：1.政府专项债券资金 40400.00 万元					
	2.其他财政拨款资金 2700.00 万元					
	3.除财政拨款外的其他资金 0 万元					
总体目标	1.预期产出目标：本项目涉及 3 宗存量闲置土地，分别为 2021-47 号静雅新苑西侧地块、2022-48 号栖凤园东侧地块、2022-70 号高湾地块，土地收储后规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地，计划于 2027 年出让 2021-47 地块（53159 m²），2029 年出让 2022-48 地块（60940.8 m²），2030 年出让 2022-70 地块（38879.6 m²）。 2.融资成本目标：本项目拟申请专项债券资金 40400.00 万元，其中，2025 年拟申请发行 40400.00 万元。 3.偿债风险目标：债券存续期内，项目可用于偿还专项债券本息的收益达到 55674.70 万元，足够偿还专项债券本息及发行费 45494.44 万元，可以实现项目收益与融资自求平衡。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准	分值权重（90 分）
	成本指标 (20 分)	经济成本指标 (10 分)	指标 1：项目投资控制数	43100.00 万元	集体决策后公示，并经人民政府确认批复的土地成本价格	5
			指标 2：项目可用于专项债券还本付息的净收益	55674.70 万元	≥ 55674.70 万元	5
		社会成本指标 (5 分)	指标 1：占用社会资源	减少	减少	5
		生态环境成本指标 (5 分)	指标 1：生态环境影响	无影响	无影响	5
	产出指标 (40 分)	数量指标（15 分）	指标 1：计划于 2027 年出让“2021-47”地块	53159 m²	政府供地计划	5
			指标 2：计划 2029 年出让“2022-48”地块	60940.8 m²	政府供地计划	5
			指标 3：计划	38879.6 m²	政府供地计划	5

			2030 年出让 “2022-70”地块		划	
	质量指标（15 分）	指标 1： 2021-47 地块 供地情况	达到供地要 求	政府供地计 划	5	
		指标 2： 2022-48 地块 供地情况	达到供地要 求	政府供地计 划	5	
		指标 3： 2022-70 地块 供地情况	达到供地要 求	政府供地计 划	5	
	时效指标（10 分）	指标 1：计划 供地完成率	=100%	政府供地计 划	5	
		指标 2：资金 使用效率	=100%	资金及时投 入使用	5	
	效益指标 （20 分）	经济效益指 标（11 分）	指标 1：项目 土地出让收入	≥62682.75 万 元	土地使用权 招拍挂出让 成交公示	4
			指标 2：债券 存续期项目净 收益	≥ 55674.70 万 元	达到预期要 求	4
			指标 3：地区 经济发展	直接或间 接带来的经济 效益	盘活存量闲 置土地，提高 土地使用效 率，增加财政 收入	3
		社会效益指 标（6 分）	指标 1：城市 发展水平、公 共服务设施配 套	城市发展、公 共服务设施 完善	城市发展、公 共服务设施 完善	3
			指标 2：居民 生活质量	居民生活质 量提升	居民生活质 量提升	3
		生态效益指 标（3 分）	指标 1：生态 价值实现	提高土地利 用效率，增加 生态空间	提高土地利 用效率，增加 生态空间	3
	满意度指 标（10 分）	服务对象满 意度指标（10 分）	指标 1：回购 企业满意度	≥95%	满意率≥95%	5
			指标 2：社会 满意度	≥95%	满意率≥95%	5
合计（分值）						100

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：

宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目

专项债券事前绩效评估评分表

主管部门：郎溪县自然资源和规划局(县林业局)（签章）

论证要点	指标	评估要点	分值	得分	评分情况
项目实施的必要性、公益性、效益性（25分）	必要性	①是否符合中央、省委省政府决策部署、部门职能和规划相关	3	3	本项目主管部门为郎溪县自然资源和规划局（县林业局），实施单位为郎溪县土地收购储备中心、郎溪县土地交易中心，属于其职责范围。本项目的建设符合国家、省级政策要求，符合郎溪县的相关规划要求。
		②需求是否迫切	5	5	本项目属于存量闲置土地项目，涉及企业有较强的回购意愿，本项目的实施有利于提高土地利用效率，提高政府公共配套及服务能力。本项目建设比较迫切。
		③是否有可替代性	5	5	本项目经充分论证，经政府决策、同意实施，具有不可替代性。
	公益性	是否属于公益性	6	6	本项目属于土地储备项目，属于具有一定收益的公益性项目。
	效益性	是否有明显经济社会效益	6	6	本项目的实施增加财政收入，可以纾困拿地企业，提高闲置土地使用效率，可提供更多的政府配套服务。项目具有一定的经济效益，社会效益显著。
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	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	3	3	本项目除申请专项债券外，其余资金由财政提供配套，纳入政府预算。
		②事权、支出责任和财力是否匹配	2	2	本项目报批主体均为郎溪县自然资源和规划局(县林业局)，事权、支出责任和财力匹配。
	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	5	5	本项目计划于 2025 年申请使用专项债券资金，债券资金下达后，可以尽快形成实物工作量。
		②项目审核清单资料完备性	5	5	项目审核清单资料已完备，项目成熟度较高。
项目资金来源和到位可行性（10分）	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	本项目资金来源为财政资金和申请专项债券资金，不存在资金重复投入。
		②资金支持方式是否科学合理	2	2	土地储备项目属于政府投资项目，由政府纳入预算和申请专项债券资金，资金支持方式比较合理。
	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	3	本项目属于郎溪县政府较为重视的项目，资金有保障。
项目收入、成本预测合理性（20分）	收入实现可能性	①项目收益测算是否充分	5	4	本项目收入及成本均依据郎溪县 2024 年住宅、商住用地成交单价为基础进行的合理预估，项目成本主要为计提土地专项资金，按照财政部、安徽省、宣城市有关部门颁布的相关文件确定扣减农田水利建设资金、教育资金、

					土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金，项目收益测算合理。
		②项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响	5	3	土地出让收入与市场价格有关。
	成本控制有效性	①成本测算是否充分	5	5	项目成本主要为计提土地专项资金，按照财政部、安徽省、宣城市有关部门颁布的相关文件确定扣减农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金，依据充分。
		②成本控制措施是否科学有效	5	5	具有完善的管理制度及成本控制措施。
债券资金需求合理性(5分)	合理性	投入产出比是否合理	5	5	本项目属于政府投资项目，具有一定的公益性，投资产出经过可行性分析及论证，投入产出符合行业标准。
偿债计划、可行性和控制措施（10分）	计划内容明确性	内容是否明确、具体	1.5	1.5	项目内容、总投资、资金来源、收益分析等内容比较明确、具体。
	偿债计划可行性	①偿债计划是否完整、可行	2	2	本项目资金平衡方案中明确了偿债计划，且偿债计划具备可行性。
		②偿债计划是否经过前期论证	2	2	资金平衡方案中偿债计划经过前期论证，具备一定的可行性。
	过程控制有效性	①组织机构是否健全、职责分工是否明确	1.5	1.5	郎溪县自然资源和规划局(县林业局)，组织机构健全，职责分工明确。
		②实施单位各项业务和财务管理制度是否健全	1.5	1.5	郎溪县自然资源和规划局(县林业局)，业务和财务管理制度健全。
		③是否制定有效的过程控制措施	1.5	1	项目单位制定了过程控制措施，控制措施基本健全。
绩效目标合理性（15分）	目标明确性	①绩效目标设定是否明确	2	2	根据绩效表，绩效目标设置比较明确。
		②绩效目标与部门长期规划、年度工作目标是否一致	2	2	项目建设符合部门长期规划，年度目标与部门工作计划一致。
		③绩效目标是否与政策、项目内容高度相关	2	2	与国家、省级相关政策高度相关，建设内容符合相关规划及实施计划。
	目标合理性	①绩效目标是否与申报预算的资金量相匹配	3	3	与预算资金和申请专项债券的额度相匹配
		②绩效指标是否细化、量化	4	3	绩效指标基本齐全，指标进行了细化、量化。
		③绩效指标值是否合理、可考核	2	1.5	绩效指标基本合理，具备可考核性。
合 计			100	95	

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.项目合规情况

项目已取得的清单资料如下：

（1）实施单位已纳入全国土地储备机构名录（郎溪县土地收购储备中心名录代码 TC341821）；

（2）本项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划（郎溪县人民政府《关于同意郎溪县 2025 年国有建设用地使用权储备供应年度计划的批复》（郎政复〔2025〕9 号）；

（3）项目内所有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（土地标识码：2021-47 号地块 3418212025R001442、2022-48 号地块 3418212025R001410 、 2022-70 号地块 3418212025R001505）；

（4）已编制“一案两书”且具备可行性、合规性、合法性；

（5）已取得项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明；

（6）已取得土地权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施；

（7）已纳入处置存量闲置土地清单（郎溪县处置闲置存量土地项目清单）；

（8）经备案的土地估价机构出具地价评估报告（2021-47 号地块土地估价报告、2022-48 号地块土地估价报告、2022-70 号地块土地估价报告）；

（9）企业土地成本材料（2021-47 号地块土地出让合同及票据、

2022-48 号地块土地出让合同及票据、2022-70 号地块土地出让合同及票据);

(10) 基础价格下调幅度的集体决策文件(郎溪县人民政府专题会议纪要第 2 号《研究土地储备项目申报地方政府专项债券相关事宜》);

(11) 企业收购意愿文件(《郎溪开创控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(开创控股〔2025〕17 号)、《郎溪国有资本建设投资发展控股集团有限公司关于土储专项债券项目申报的函》(郎国控函〔2025〕4 号);

(12) 收储价格公示(2025 年第一批次土地储备专项债拟收购回收土地价格公示);

(13) 收储价格经县人民政府批准确认的文件(《郎溪县人民政府关于同意郎溪县三宗地收回收购土地公示价格的批复》(郎政复〔2025〕22 号); 经县政府领导签批的 2025 年第一批次土地储备专项债拟收购回收土地价格公示文件)。

2.项目投资估算

2.1 项目投资估算编制依据

本项目土地投资成本根据《国有建设用地使用权出让合同》、《土地估价报告》、《基础价格下调幅度的集体决策文件》以及《收储价格经县人民政府批准确认的文件》进行测算。

2.2 项目投资估算明细

(1) 企业土地成本

①郎溪县建平镇桑园路东侧、胥河路南侧(2021-47)

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2021】-0047 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418002262；3418002240），土地出让价款为 15948.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185220300016616），印花税 3.987 万元，契税 478.44 万元。

本地块土地成本为 16430.427 万元。

②郎溪县郎步街道栖凤园东侧（2022-48）

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2022】-0048 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418007432；3418007379），土地出让价款为 18282.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185221200013658），印花税 4.5705 万元，契税 548.46 万元。

本地块土地成本为 18835.0305 万元。

③郎溪县郎川街道郎川大道和茅岭路交口东北角（2022-70）

根据《国有建设用地使用权出让合同》（341821 出让【2022】-0070 号）和中央非税收入统一票据（电子）（票据号码：3418007244；3418007530；3418007551），土地出让价款为 13413.00 万元。

根据《中华人民共和国税收完税证明》（No.334185230200005751），印花税 3.35325 万元，契税 402.39 万元。

本地块土地成本为 13818.74325 万元。

综上，企业土地总成本为 49084.20075 万元。

表 4-1 企业土地成本表

序号	宗地编号	面积 (m ²)	企业土地成本 (万元)	企业土地成本单价 (万元/m ²)
1	2021-47	53159	16,430.42700	0.3091
2	2022-48	60940.8	18,835.03050	0.3091
3	2022-70	38879.6	13,818.74325	0.3554
合计		152979.4	49,084.20075	

(2) 土地市场评估价格

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司为在安徽省自然资源厅备案的土地估价机构，受郎溪县自然资源和规划局委托，对本项目 3 宗地进行了地价评估，并分别出具了《土地估价报告》。本项目 3 宗地的土地估价结果如下：

表 4-2 土地市场评估价格表

序号	宗地编号	面积 (m ²)	土地市场评估价格 (万元)	土地市场评估单价 (万元/m ²)
1	2021-47	53159	15,708.48	0.2955
2	2022-48	60940.8	18,215.21	0.2989
3	2022-70	38879.6	11,488.92	0.2955
合计		152979.4	45,412.61	

(3) 土地集体决策价格

依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），土地市场评估价格相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。

根据郎溪县人民政府专题会议纪要（第 2 号），原则同意按照市场评估价格作为收地基础价格，即 2021-47 号地块 15708.48 万元、2022-48 号地块 18215.21 万元、2022-70 号地块 11488.92 万元。经集

体决策，一致同意以基础价格下调 5%作为收地价格，且取整百万元，即收地价格为 2021-47 号地块 14900 万元、2022-48 号地块 17300 万元、2022-70 号地块 10900 万元。

表 4-3 土地集体决策价格表

序号	宗地编号	面积 (m ²)	土地集体决策价格(万元)	土地集体决策单价(万元/ m ²)
1	2021-47	53159	14900.00	0.2803
2	2022-48	60940.8	17300.00	0.2839
3	2022-70	38879.6	10900.00	0.2804
合计		152979.4	43100.00	

(4) 投资估算

根据郎溪县人民政府批准确认的“2025 年第一批次土地储备专项债拟回收收购土地价格公示”，本项目投资估算如下：

表 4-4 项目投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
1	郎溪县 2021-47 号地块	14,900.00	34.57%
2	郎溪县 2022-48 号地块	17,300.00	40.14%
3	郎溪县 2022-70 号地块	10,900.00	25.29%
	总投资	43,100.00	100.00%

注：发行费用由财政另行支付，不计入项目总投资。

(二) 资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资为 43100.00 万元，其中财政资金 2700.00 万元，拟申请专项债券资金 40400.00 万元。本项目财政资金占总投资的比例为 6.26%，专项债券资金占总投资的比例为 93.74%。项目资金来源如下表所示：

表 4-5 资金筹措表

单位：万元

项目总投资	财政资金		融资		合计
	财政预算安排	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	
资金筹措	2700.00	0.00	40400.00	0.00	43100.00
占总投资比例（%）	6.26%		93.74%		100.00%

2.项目分年度融资情况

本项目 2025 年计划申请专项债券资金 40400.00 万元，发债期限为 5 年期。

表 4-6 资金筹措表

单位：万元

合计	2025 年	
	发行金额	期限
40400.00	40400.00	5

3.资金筹措及使用计划

本项目总投资 43100.00 万元，资金来源于财政资金、专项债券资金。2025 年拟申请专项债券 40400.00 万元，配套投入财政资金 2700.00 万元。

因此，财政资金 2700.00 万元，占项目总投资的 6.26%；拟申请专项债券 40400.00 万元，占项目总投资的 93.74%。项目资金筹措计划如下：

表 4-7 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目类别	合计	2025 年	比例
1	总投资	43,100.00	43,100.00	100%
2	资金筹措	43,100.00	43,100.00	100%
2.1	财政资金	2,700.00	2,700.00	6.26%
2.2	专项债券资金	40,400.00	40,400.00	93.74%

4.项目实施计划安排

拟于 2025 年完成土地收储工作，计划 2027 年、2029 年、2030

年进行土地出让。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1.项目收入预测

本项目收入主要来源于土地出让收入。

经查询郎溪县国有土地使用权供应结果，2023-2024 年郎溪县住宅、商住用地出让情况如下：

宗地编号	2024-60(挂)	2023-66(拍)	2023-22(拍)	2023-64(拍)	2023-65(拍)
交易状态	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
宗地名称	2024-60 号住宅用地	2023-66 号住宅用地	2023-22 号商住用地	2023-64 号商住用地	2023-65 号商住用地
行政区	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县
位置	郎步街道格墩	郎川街道马棚	郎步街道全民健身中心西侧	郎川街道香山名苑北侧	郎川街道金桥学校北侧
面积	66062.6 平方米	22546 平方米	40192 平方米	53049 平方米	61991 平方米
土地来源	农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地
土地用途	住宅用地	住宅用地	商住用地	商住用地	商住用地
供地方式	挂牌	拍卖	拍卖	拍卖	拍卖
土地开发程度	现状	现状	现状	现状	现状
土地级别	十四等	十四等	十四等	十四等	十四等
容积率	1.0<容积率≤1.6	≤1.3	≤1.4	≤1.6	≤1.6
成交单价	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)
成交总价格	19819（万元）	6764（万元）	12058（万元）	15915（万元）	18597（万元）
竞得人	郎溪智盛置业有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪县郎川城市运营有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司
土地使用年限	住宅用地 70 年、 商服用地 40 年	70 年	40/70 年	40/70 年	40/70 年
成交日期	2024 年 10 月 31 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日	2023 年 11 月 24 日

2024年10号公告成交信息

发布时间: 2024-10-31 16:35 来源: 县自然资源和规划局 (县林业局) 浏览次数: 415 字体: [大 中 小] 文本下载

土地交易信息公示			
2024-53(挂)	2024-58(挂)	2024-59(挂)	2024-60(挂)
已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
2024-53号工业用地	2024-58号工业用地	2024-59号工业用地	2024-60号住宅用地
宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县
十字园区	十字园区	十字园区	郎步街道格墩
45316平方米	18659平方米	14666平方米	66062.6平方米
农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地
工业用地	工业用地	工业用地	住宅用地
挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
现状	现状	现状	现状
十四等	十四等	十四等	十四等
≥1.2	≥1.2	≥1.2	1.0<容积率≤1.6
195(元/平方米)	150(元/平方米)	150(元/平方米)	3000(元/平方米)
884(万元)	280(万元)	2200(万元)	19819(万元)
郎溪县新城投资有限公司	安徽中淮铝业公司	安徽瑞康机械零部件有限公司	郎溪智盛置业有限公司
50年	50年	50年	住宅用地70年、商服用地40年
2024年10月30日	2024年10月30日	2024年10月30日	2024年10月31日

2023年12号公告成交信息

发布时间: 2023-11-24 11:45 来源: 县自然资源和规划局 (县林业局) 浏览次数: 442 字体: [大 中 小] 文本下载

土地交易信息公示				
宗地编号	2023-22(拍)	2023-64(拍)	2023-65(拍)	2023-66(拍)
交易状态	已经成交	已经成交	已经成交	已经成交
宗地名称	2023-22号商住用地	2023-64号商住用地	2023-65号商住用地	2023-66号住宅用地
行政区	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县	宣城市->郎溪县
位置	郎步街道全民健身中心西侧	郎川街道雪山名苑北侧	郎川街道金桥学校北侧	郎川街道马棚
面积	40192平方米	53049平方米	61991平方米	22546平方米
土地来源	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	农转征用地、增减挂钩用地	国有存量建设用地、增减挂钩用地
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	住宅用地
供地方式	拍卖	拍卖	拍卖	拍卖
土地开发程度	现状	现状	现状	现状
土地级别	十四等	十四等	十四等	十四等
容积率	≤1.4	≤1.6	≤1.6	≤1.3
成交单价	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)	3000(元/平方米)
成交总价	12058(万元)	15915(万元)	18597(万元)	6764(万元)
竞得人	郎溪县郎川城市运营有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司	郎溪经济开发区兴业房地产开发有限公司	安徽郎韵文化旅游有限公司
土地使用年限	40/70年	40/70年	40/70年	70年
成交日期	2023年11月24日	2023年11月24日	2023年11月24日	2023年11月24日

郎溪县近五年 GDP 的增长率分别为 13.52%、5.62%、2.44%、8.01%，平均增长率 7.40%。以郎溪县 2024 年住宅、商住用地成交单价 3000 元/m²为基础，从谨慎性原则考虑，按照 7%的增速预估以后年度的土地出让单价。

本项目土地收储后规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地，计划于 2027 年出让 2021-47 地块（53159 m²），2029 年出让 2022-48 地块（60940.8 m²），2030 年出让 2022-70 地块（38879.6 m²）。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

表 5-1 项目收入预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.土地出让收入	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75
单价（元/m ² ）	3,434.70	3,675.13	3,932.39	4,207.66	4,502.19	
数量（m ² ）		53,159.00		60,940.80	38,879.60	
收入合计	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75

附件

申报专项债券项目预期收入审核表

申报单位：郎溪县自然资源和规划局(县林业局)（盖章）

地区	项目名称	项目总投资	申报专项债券总需求	申报专项债券投向领域	债券存续期内项目预期收入来源		
省本级/市本级/区/县	与填报地债系统名称一致	按项目立项填列	与项目实施方案一致	与填报地债系统投向领域一致	预期总收入	1. 土地出让收入	
						收入金额	收费标准文件
郎溪县	宣城市郎溪县2021-47号等三宗土地收回收购项目	4.31亿元	4.04亿元	土地储备	6.268275亿元	6.268275亿元	经查询郎溪县国有土地使用权供应结果，2023-2024年郎溪县住宅、商住用地出让情况，郎溪县近五年GDP的增长率分别为13.52%、5.62%、2.44%、8.01%，平均增长率7.40%。以郎溪县2024年住宅、商住用地成交单价3000元/m ² 为基础，从谨慎性原则考虑，按照7%的增速预估以后年度的土地出让单价。本项目土地收储后规划用途为城镇住宅用地、零售商业用地，计划于2027年出让2021-47地块（53159m ² ），2029年出让2022-48地块（60940.8m ² ），2030年出让2022-70地块（38879.6m ² ）。
						经审核，我单位确认以上预期收入合规且符合行业收费标准。	
						行业主管部门（盖章）	

备注：

- 1. 项目预期总收入应与实施方案一致。
- 2. 项目预期收入明细按实施方案中收入构成分别填列。
- 3. 项目预期收入涉及到的行业主管部门均需审核确认。
- 4. 如无行业收费标准文件，则填“以类似项目收入标准测算”并提供具体测算过程作为依据。

2.项目成本预测

本项目成本主要为土地出让相关专项资金计提。

根据财政部、安徽省、宣城市、郎溪县有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金、乡村振兴资金。具体测算依据如下：

（1）农田水利建设资金：依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392号）：“农田水利建设资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入2%计提数，则按土地出让收入计提到2%。”本项目农田水利建设资金按土地出让收入2%计提。

（2）教育资金：依据《安徽省人民政府关于统一从土地出让收益中提取农田水利建设、教育资金的通知》（皖政秘〔2011〕392号）：

“教育资金的计提口径和比例，严格按照国家规定执行，从土地出让收益中按10%比例提取。年终清算时，严格核定扣除的相关收支项目，根据核定结果计算各专项资金全年应计提数。若全年应计提数小于土地出让收入2%计提数，则按土地出让收入计提到2%。”本项目教育资金按土地出让收入2%计提。

（3）土地收益基金：依据《郎溪县人民政府关于同意调整郎溪县土地收益等级范围和缴纳标准的批复》（郎政复〔2023〕1号），土地收益按实际转让的土地面积与缴纳标准的乘积计算应交数额；一

级住宅土地收益缴纳标准为 115 元/m²，二级住宅土地收益缴纳标准为 83.5 元/m²，三级住宅土地收益缴纳标准为 46 元/m²。2021-47 地块面积 53159 m²，为三级住宅；2022-48 地块面积 60940.8 m²，为一级住宅；2022-70 地块面积 38879.6 m²，为二级住宅。

（4）农业土地开发资金：依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49 号），农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。本项目土地出让平均纯收益征收标准按 8.2 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比例按 15% 计算。

（5）廉租房保障资金：依据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综〔2007〕64 号），从土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例安排用于廉租住房保障的资金；宣城市人民政府《关于印发宣城市市区廉租住房保障办法的通知》（宣政〔2008〕81 号），土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例，不得低于 10%。本项目廉租房保障资金按土地出让净收益 10% 计算。

（6）乡村振兴资金：依据安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县 2% 土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知（皖财农〔2022〕939 号），省财政按 2% 比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。本项目乡村振兴资金按土地出让收入 2% 计算。

注：土地出让（净）收益=土地出让收入-预计开发成本

根据以上预测信息，预测期内年度总成本费用情况如下：

表 5-2 项目成本预测表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.农田水利建设资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
2.教育资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
3.土地收益基金		244.53		700.82	324.64	1,270.00
4.农业土地开发资金	-	6.54	-	7.50	4.78	18.82
5.廉租房保障资金	-	463.66	-	834.18	660.43	1,958.28
6.乡村振兴资金	-	390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
成本合计	-	1,886.93	-	3,081.00	2,040.12	7,008.05
7.债券利息	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	5,050.00
8.债券发行费用	44.44					44.44
总成本费用合计	1,054.44	2,896.93	1,010.00	4,091.00	3,050.12	12,102.49

3.项目可偿债收益

本项目债券存续期内项目收入为 62682.75 万元，项目成本为 7008.05 万元，项目可偿债收益为 55674.70 万元。项目债券存续期内项目收益预测情况如下：

表 5-3 项目可偿债收益表

单位：万元

项目	年份	2025	2026	2027	2028	2029 年	2030 年	合计
收入	土地出让收入		-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75
扣除项	专项资金计提		-	1,886.93	-	3,081.00	2,040.12	7,008.05
收益	可用于资金平衡的项目相关收益(A)		-	17,649.69	-	22,560.79	15,464.22	55,674.70

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目总投资 43100.00 万元，拟于 2025 年申请专项债券 40400.00 万元（本期申请专项债券 40400.00 万元），发行期限 5 年。参考近期 5 年期国债平均发行利率，从谨慎性原则考虑，假设申请使用资金的

年利率为 2.50%，在项目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。自申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

表 5-4 债券应付本息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年		40,400.00		40,400.00	2.50%	
2026 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2027 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2028 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2029 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2030 年	40,400.00		40,400.00	0.00	2.50%	1,010.00
合计		40,400.00	40,400.00			5,050.00

综上，本项目专项债券本金 40400.00 万元，利息 5050.00 万元，本息合计 45450.00 万元。

2.总体债务还本付息情况

本项目计划申请专项债券 40400.00 万元，债券存续期内专项债券利息总额（含发行费）为 5094.44 万元，专项债券本息总额（含发行费）45494.44 万元。本项目不存在市场化融资。总体债务还本付息情况如下：

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	40400.00
专项债券利息总额	5094.44
专项债券本息总额	45494.44
市场化融资本金总额	0.00
市场化融资利息总额	0.00

市场化融资本息总额	0.00
总债务本金	40400.00
总债务利息	5094.44
总债务本息	45494.44

（三）偿债指标计算

1. 总投资收益率 = 项目可偿债收益 / 总投资 = 55674.70/43100.00=129.18%

2. 总债务本息保障倍数 = 项目可偿债收益 / 总债务融资本息 = 55674.70/45494.44=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 = 55674.70/40400.00 =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 = 55674.70/45494.44=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 = 55674.70/40400.00=1.38

项目	偿债指标
1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资	129.18%
2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息	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	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	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	1.38

（四）资金测算平衡情况

1.项目现金流量预测

根据上述项目总投资、项目收入、成本情况、偿债资金来源等，本项目现金流量预测如下：

表 5-5 项目现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入				
1	其他资金流入	2,700.00			
2	债券资金流入	40,400.00			
3	土地出让收入	-	-	19,536.62	-
	现金流入小计	43,100.00	-	19,536.62	-
二	现金流出				
1	土地收购支出	43,100.00			
2	专项资金计提		-	1,886.93	-
3	发行费用	44.44			
4	债券利息		1,010.00	1,010.00	1,010.00
5	债券本金				
	现金流出小计	43,144.44	1,010.00	2,896.93	1,010.00
三	净现金流量	-44.44	-1,010.00	16,639.69	-1,010.00
四	累计净现金流量	-44.44	-1,054.44	15,585.25	14,575.25

续上表：

序号	项目	2029 年	2030 年	合计
一	现金流入			
1	其他资金流入			2,700.00
2	债券资金流入			40,400.00
3	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
	现金流入小计	25,641.79	17,504.34	105,782.75
二	现金流出			-
1	土地收购支出			43,100.00
2	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05
3	发行费用			44.44
4	债券利息	1,010.00	1,010.00	5,050.00
5	债券本金		40,400.00	40,400.00
	现金流出小计	4,091.00	43,450.12	95,602.49
三	净现金流量	21,550.79	-25,945.78	10,180.26
四	累计净现金流量	36,126.04	10,180.26	

2.项目收益与融资自求平衡情况

本项目总投资 43100.00 万元，申请使用专项债券 40400.00 万元，
 剩余 2700.00 万元来源于财政资金。本项目债券存续期内预计项目净
 收益为 55674.70 万元，需偿还债券本金 40400.00 万元，债券利息及

发行费 5094.44 万元；债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 5-6 项目收益与融资平衡测算表

单位：万元/倍

项目	年份	2025	2026	2027	2028
收入	土地出让收入		-	19,536.62	-
扣除项	专项资金计提		-	1,886.93	-
收益	可用于资金平衡的项目相关收益 (A)		-	17,649.69	-
专项债支付本息情况	应付利息及发行费	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
	应付本金				
	应付本息合计 (B)	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
本息覆盖倍数 (A/B)		1.22			

续上表：

项目	年份	2029 年	2030 年	合计
收入	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
扣除项	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05
收益	可用于资金平衡的项目相关收益 (A)	22,560.79	15,464.22	55,674.70
专项债支付本息情况	应付利息及发行费	1,010.00	1,010.00	5,094.44
	应付本金		40,400.00	40,400.00
	应付本息合计 (B)	1,010.00	41,410.00	45,494.44
本息覆盖倍数 (A/B)		1.22		

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以较低的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，项目收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

（五）其他事项说明

本项目收入预估是基于目前政策、市场价格等进行的合理预估，成本基于计提资金标准进行的合理预估，如债券存续期间，相关政策、市场价格变化，则项目收入、成本会发生一定的变化，产生一定的收益偏差，项目现金流也会随之发生变化。

六、项目融资计划及资金管理方案

（一）项目发行地方政府专项债券募集资金计划

本项目总投资为 43100.00 万元，其中财政资金 2700.00 万元，2025 年拟申请专项债 40400.00 万元。

（二）项目主管部门及职责

郎溪县财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。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。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

本项目主管部门是郎溪县自然资源和规划局（县林业局），主要负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为郎溪县土地收购储备中心，主要负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供

项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴纳项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

（三）项目资金管理方案

项目主管部门与项目单位按照《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强财政资金管理制度建设的指导意见》（皖政办〔2016〕29号）和郎溪县转发意见以及相关专项债券资金管理制度，明确各自职责，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。

郎溪县财政局、郎溪县自然资源和规划局（县林业局）、郎溪县土地收购储备中心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，组织开展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

本项目资金流入主要包括财政资金、债券资金和项目收入流入。

财政配套资金需按要求申报财政预算，及时纳入财政预算安排。对于审批通过的财政资金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金到位后，由郎溪县财政局及时将专项债券资金拨付至项目主管部门，由项目主管部门统一管理，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。

本项目债券存续期内土地出让收入必须全部进入项目收入归集专户,用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时,应在相关协议中约定, 由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转,作为债券偿债准备金。

2.资金流出管理

本项目资金流出主要包括土地回购支出、债券本息偿付和专项计提资金。项目实施单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

根据工程进度一般需要提前一个月提出用款计划申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将专项债券资金划转至项目实施单位。项目实施单位申请拨款时，需根

据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

针对于本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目实施单位还款责任。

财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目实施单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目实施单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对于项目成本：项目实施单位应严格计划支出，预算外支出要及时上报审批。

3.专项债券资金管理办法

本项目专项债券资金管理参考如下办法执行：

（1）预算管理

1) 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纳入政府性基金预算管理。

2) 收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

3) 专项债券还本支出应当根据当年到期专项债务规模、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。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。

4) 专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《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。

5) 使用专项债券资金的项目主管部门和项目实施单位, 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。

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

7) 组合使用专项债券和市场化融资的项目, 项目对应的政府性基金收入和用于偿还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, 项目实施单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

(2) 资金使用

1) 财政部门、项目主管部门和项目实施单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理, 按照相关要求做好债券资金拨付使用。

2) 专项债券资金下达后, 原则上拨付到各项目实施单位。

3) 各项目实施单位严格按照项目编制的实施方案内容, 依据工程进度和合同约定, 依法合规使用资金。

4) 项目实施单位为国有企业等非预算单位的, 由项目实施单位在商业银行开立专项债券资金管理账户, 用于专项债券募集资金的接收、存储及划转, 并将开户信息报送项目主管部门和财政部门备案。

5) 项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。专项债券发行完成前,对已入库并提前告知额度、列入当年发行计划的项目,财政部门可预拨资金,加快项目建设进度,债券发行后及时归垫。

6) 项目实施单位应每月 30 日前向项目主管部门和财政部门报送专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

7) 项目主管部门和项目实施单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计划,避免债券资金闲置。

(3) 项目收入

1) 项目收入是指专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入,包括但不限于直接收费收入、公益产品销售收入、财政补贴等。

2) 专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入(可用于偿还市场化融资的专项收入除外),扣除支付必需的项目成本外,应当全部纳入政府性基金预算管理,专门用于偿还专项债券本息。

3) 项目主管部门、项目实施单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入、污水处理费收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收,其他未明确执收单位的,由财政部门委托项目主管部门征收。

(4) 还本付息管理

1) 项目主管部门、项目实施单位应切实做好专项债券还本付息管理。

2) 项目主管部门、项目实施单位每半年将专项债利息缴入财政部门指定的账户。

3) 专项债对应的项目，根据财政部门的还款通知，将项目收入缴入财政部门指定的账户。

(5) 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结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，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，项目实施单位负直接责任。

(6) 部门职责

1) 财政部门负责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督促和指导项目实施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 加强项目收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3) 项目实施单位职责。① 承担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，确保专项债券资金安全；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 30 日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度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；及时在地方政府债券管理系统中进行相关信息录入。③ 专项债券资金、项目收入、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。

(7) 监督管理

1) 财政和相关部门要加强对专项债券使用情况的监督检查，配合审计等部门做好对专项债券资金使用情况的审计、检查等工作。

2) 项目主管部门应加强对本行业专项债券发行、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实施单位在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。

4.资金预算绩效评价

郎溪县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,抓紧建立绩效评价结果与预算安排和政策调整挂钩机制,将本级部门整体绩效与部门预算安排挂钩,将下级政府财政运行综合绩效与转移支付分配挂钩。对绩效好的政策和项目原则上优先保障,对绩效一般的政策和项目要督促改进,对交叉重复、碎片化的政策和项目予以调整,对低效无效资金一律削减或取消,对长期沉淀的资金一律收回并按照规定统筹用于亟需支持的领域。本项目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、拨付进程及专项债券的再次申报等。

5.应急处置预案

本项目应急处置预案参考如下:

(1) 建立完善政府债务风险防控机制

为认真贯彻落实《中华人民共和国预算法》、《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)、《安徽省人民政府办公厅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)精神,郎溪县建立健全了政府性债务风险应急处置工作机制,坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置,牢牢守住不发生区域性系统性风险的底线切实防范和化解财政金融风险,维护经济安全和社会稳定。郎溪县成立了

政府性债务管理领导小组（债务应急领导小组），由县政府主要负责同志任组长，成员包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门、单位以及人民银行分支机构、银监部门负责人，根据工作需要可以适时调整成员单位。负责本地区政府性债务风险防控工作。

（2）部门职责

1）财政部门是政府性债务的归口管理部门，承担本级债务管理领导小组（债务应急领导小组）办公室职能，负责债务风险日常监控和定期报告，组织提出债务风险应急措施方案。

2）债务单位行业主管部门是本行业政府性债务日常管理的责任主体，也是政府性债务风险应急处置的责任主体，负责定期梳理本行业政府性债务风险情况，督促举借债务或使用债务资金的有关单位制定本单位债务风险应急预案；当出现债务风险事件时，落实债务还款资金安排，及时向债务应急领导小组报告。

3）发展改革部门负责评估本地区投资计划和项目，根据应急需要调整投资计划，牵头做好企业债券风险的应急处置工作。

4）审计部门负责对政府性债务风险事件开展审计，明确有关单位和人员的责任。

5）地方金融监管部门负责按照职能分工协调所监管的地方金融机构配合开展政府性债务风险处置工作。

6）人民银行分支机构负责开展金融风险监测与评估，牵头做好区域性系统性金融风险防范和化解工作，维护金融稳定。

7）银监部门负责指导银行业金融机构等做好风险防控，协调银

行业金融机构配合开展风险处置工作，牵头做好银行贷款、信托、非法集资等风险处置工作。

8) 其他部门(单位)负责本部门(单位)债务风险管理和防范工作，落实政府性债务偿还化解责任。

(3) 预警和预防机制

1) 预警监测

郎溪县财政局建立地方政府性债务风险评估和预警机制，根据财政部、省财政厅公布的风险评估和预警结果，结合各类债务风险预警指标做出预警，并及时通报有关部门和乡镇(街道)。郎溪县财政部门应当按照省、市财政部门相关规定做好本地区政府性债务风险评估和预警工作，及时实施风险评估和预警，做到风险早发现、早报告、早处置。

政府及其部门与其他主体签署协议承诺用以后年度财政资金支付的事项，纳入预警监测范围，防范财政风险。

2) 信息报告

乡镇(街道)建立政府性债务风险事件报告制度，发现问题及时报告，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。

① 政府债务风险事件报告

预计无法按期足额支付到期政府债务本息的，应当提前2个月以上向郎溪县政府报告，并抄送郎溪县财政局。发生突发或重大情况，各乡镇(街道)应立即向郎溪县政府报告，并抄送郎溪县财政部门。郎溪县财政局接报后应当立即将相关情况通报债务应急领导小组各

成员单位。

② 报告内容

包括预计发生违约的债务类别、债务人、债权人、期限、本息、原定偿还安排等基本信息，风险发生原因，事态发展趋势，可能造成的损失，已采取及拟采取的应对措施等。

③ 报告方式

一般采用书面报告形式。紧急情况下可采取先电话报告、后书面报告的方式。

3) 政府债券处置

对政府债券，郎溪县政府依法承担全部偿还责任。

4) 债务风险事件级别

按照政府性债务风险事件的性质、影响范围和危害程度等情况，划分为Ⅰ级（特大）、Ⅱ级（重大）、Ⅲ级（较大）、Ⅳ级（一般）四个等级。当政府性债务风险事件等级指标有交叉、难以判定级别时，按照较高一级处置，防止风险扩散；当政府性债务风险事件等级随时间推移有所上升时，按照升级后的级别处置。

（4）应急响应

各级政府对其举借的债务负有偿还责任。要加强日常风险管理，按照财政部《地方政府性债务风险分类处置指南》，妥善处理债务偿还问题。同时，要加强财政资金流动性管理，避免出现因流动性管理不善导致政府性债务违约。对因无力偿还政府债务本息或无力承担法定代偿责任等引发风险事件的，根据债务风险等级，相应及时实行分

级响应和应急处置。

（四）专项债券发行依据

1.专项债券发行的政策依据

（1）发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖

市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知财预（〔2017〕62号）第七条规定土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。第八条规定土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，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。

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

（5）地方政府债务信息公开

财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）第八条提出新增专项债券发行公开第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等。

2.发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

3.品种和数量

按安徽省要求和规定有序进行。

4.时间安排

专项债券发行以省政府发行时间为准。

5.上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

6.兑付安排

本项目利息按年支付一次，本金到期一次性偿还。

7.发行费

发行手续费为发行面值的 1.1‰。

8.招投标

按照安徽省厅统一要求。

七、项目风险评估及控制措施（含压力测试）

本项目主要依靠财政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）资金落实风险及控制措施

风险识别：资金落实风险主要是因专项债下达、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。制定应急处置预案，项目单位、主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证项目顺利进行。

（二）影响项目收益实现的风险及控制措施

1.项目收入风险

风险可能：由于对土地出让收入的判断不准确、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。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规

范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保土地供应后能基本按照预算实现收益。二是提高熟地的供地效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，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，坚决避免专项债券兑付风险。

2.市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目主管单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（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，基于本项目土地出让收入实现的假设，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，应当符合郎溪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：可约定提前还本，降低利率波动带来融资成本变高的风险。

（四）敏感性分析（压力测试）

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。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内运营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 7-1：项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元/倍

压力测试	压力测试变化比率				
收入成本增长率变动率	-10%	-5%	0%	5%	10%
偿债资金合计（A）	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
经营净收益	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
债券本息额（B）	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44
债券本金	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00
债券利息	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44
债券本息覆盖率（A/B）	1.11	1.17	1.22	1.28	1.34

八、投资者保护措施（还款保障计划）

（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 55674.70 万元，足够覆盖本项目专项债券本息（含发行费）45494.44 万元，实现项目收益与融资自求平衡。

本项目将加快项目土地回购进度及收储进度，确保及时上市供应，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，郎溪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。”

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.建立完善郎溪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。安徽省成立了政府性债务管理领导小组(政府性债务风险事件应急领导小组),根据相关政策及政府债务防控精神,郎溪县也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。

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)提出,严格监督管理,设区市、县人民政府要压实主体责任,对项目的真实性、合规性、合法性负责,并在省级财政、自然资源主管部门指导下,加强组织领导,规范推进实施,强化工作保障,审慎、稳妥运用专项债券支持土地储备相关工作,不得利用专项债券资金反复回购,造成债券资金空转、虚增财政收入等问题,坚决守住不发生重大风险的底线,切实保障土地使用权人合法权益。省级财政部门、自然资源主管部门要加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管、抽查,于每年第三季度,将上年度专项债券用于土地储备的发行、使用、资金偿还、项目进展等情况,联合报财政部、自然资源部。财政部、自然资源部对部分重点项目开展随机抽查。

2.实行政府性债务限额管理

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、县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，虽然郎溪县政府债务率在可控范围之内，但郎溪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

本次申报专项债券的 3 宗存量闲置土地通过充分调研、论证，并且国控集团、开创集团均充分表达了收购意愿，土地收储价格经集体决策和公示，并报县人民政府批准确认。对于存在抵押情况的地块，待签订收购土地项目协议书，专项债券资金批准、下达后，抵押权人和原土地使用权人同时向不动产登记机构申请办理土地解押和土地使用权注销登记手续，土地使用权注销完成后《收购土地项目协议书》生效，由郎溪县土地收购储备中心收储并重新安排入市交易。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。

九、其他需要说明的事项

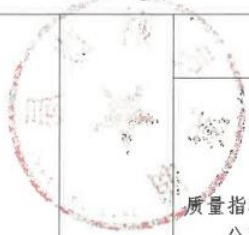
郎溪县政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险，将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。郎溪县政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。郎溪县财政局加强对还本付息资金的催调，郎溪县自然资源和规划局、郎溪县土地收购储备中心将加强本项目地块的收储及入市工作。

（一）地方政府专项债券项目绩效目标表

地方政府专项债券项目绩效目标表

主管部门：郎溪县自然资源和规划局（县林业局）（签章） 财政部门：郎溪县财政局（签章）

75

			2030 年出让 “2022-70”地块		划	
	质量指标（15 分）	指标 1： 2021-47 地块 供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5	
		指标 2： 2022-48 地块 供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5	
		指标 3： 2022-70 地块 供地情况	达到供地要求	政府供地计划	5	
	时效指标（10 分）	指标 1：计划 供地完成率	=100%	政府供地计划	5	
		指标 2：资金 使用效率	=100%	资金及时投入 使用	5	
	效益指标 （20 分）	经济效益指标（11 分）	指标 1：项目 土地出让收入	≥62682.75 万 元	土地使用权 招拍挂出让 成交公示	4
			指标 2：债券 存续期项目净 收益	≥ 55674.70 万 元	达到预期要求	4
			指标 3：地区 经济发展	直接或间接 带来的经济 效益	盘活存量闲 置土地，提高 土地使用效率， 增加财政收入	3
		社会效益指标（6 分）	指标 1：城市 发展水平、公共 服务设施配套	城市发展、公共 服务设施完善	城市发展、公共 服务设施完善	3
			指标 2：居民 生活质量	居民生活质量 提升	居民生活质量 提升	3
		生态效益指标（3 分）	指标 1：生态 价值实现	提高土地利 用效率，增加 生态空间	提高土地利 用效率，增加 生态空间	3
	满意度指标（10 分）	服务对象满意度指标（10 分）	指标 1：回购 企业满意度	≥95%	满意率≥95%	5
			指标 2：社会 满意度	≥95%	满意率≥95%	5
合计（分值）					100	

（二）事前绩效评估评分表

宣城市郎溪县 2021-47 号等三宗土地收回收购项目

专项债券事前绩效评估评分表

主管部门：郎溪县自然资源和规划局（县林业局）（签章）

论证要点	指标	评估要点	分值	得分	评分情况
项目实施的必要性、公益性、效益性（25分）	必要性	①是否经中央、省委省政府决策部署、部门职能和规划相关	3	3	本项目主管部门为郎溪县自然资源和规划局（县林业局），实施单位为郎溪县土地收购储备中心、郎溪县土地交易中心，属于其职责范围。本项目的建设符合国家、省级政策要求，符合郎溪县的相关规划要求。
		②需求是否迫切	5	5	本项目属于存量闲置土地项目，涉及企业有较强的回购意愿，本项目的实施有利于提高土地利用效率，提高政府公共配套及服务能力。本项目建设比较迫切。
		③是否有可替代性	5	5	本项目经充分论证，经政府决策、同意实施，具有不可替代性。
	公益性	是否属于公益性	6	6	本项目属于土地储备项目，属于具有一定收益的公益性项目。
	效益性	是否有明显经济社会效益	6	6	本项目的实施增加财政收入，可以纾困拿地企业，提高闲置土地使用效率，可提供更多的政府配套服务。项目具有一定的经济效益，社会效益显著。
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	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	3	3	本项目除申请专项债券外，其余资金由财政提供配套，纳入政府预算。
		②事权、支出责任和财力是否匹配	2	2	本项目报批主体均为郎溪县自然资源和规划局（县林业局），事权、支出责任和财力匹配。
	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	5	5	本项目计划于 2025 年申请使用专项债券资金，债券资金下达后，可以尽快形成实物工作量。
		②项目审核清单资料完备性	5	5	项目审核清单资料已完备，项目成熟度较高。
项目资金来源和到位可行性（10分）	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	本项目资金来源为财政资金和申请专项债券资金，不存在资金重复投入。
		②资金支持方式是否科学合理	2	2	土地储备项目属于政府投资项目，由政府纳入预算和申请专项债券资金，资金支持方式比较合理。
	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	3	本项目属于郎溪县政府较为重视的项目，资金有保障。
项目收入、成本预测合理性（20分）	收入实现可能性	①项目收益测算是否充分	5	4	本项目收入及成本均依据郎溪县 2024 年住宅、商住用地成交单价为基础进行的合理预估，项目成本主要为计提土地专项资金，按照财政部、安徽省、宣城市有关部门颁布的相关文件确定扣减农田水利建设资金、教育资金、

					土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金，项目收益测算合理。
		②项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响	5	3	土地出让收入与市场价格有关。
	成本控制有效性	①成本测算是否充分	5	5	项目成本主要为计提土地专项资金，按照财政部、安徽省、宣城市有关部门颁布的相关文件确定扣减农田水利建设资金、教育资金、土地收益基金、农业土地开发资金、廉租房保障资金，依据充分。
		②成本控制措施是否科学有效	5	5	具有完善的管理制度及成本控制措施。
债券资金需求合理性(5分)	合理性	投入产出比是否合理	5	5	本项目属于政府投资项目，具有一定的公益性，投资产出经过可行性分析及论证，投入产出符合行业标准。
偿债计划、可行性和控制措施（10分）	计划内容明确性	内容是否明确、具体	1.5	1.5	项目内容、总投资、资金来源、收益分析等内容比较明确、具体。
	偿债计划可行性	①偿债计划是否完整、可行	2	2	本项目资金平衡方案中明确了偿债计划，且偿债计划具备可行性。
		②偿债计划是否经过前期论证	2	2	资金平衡方案中偿债计划经过前期论证，具备一定的可行性。
	过程控制有效性	①组织机构是否健全、职责分工是否明确	1.5	1.5	郎溪县自然资源和规划局(县林业局)，组织机构健全，职责分工明确。
		②实施单位各项业务和财务管理制度是否健全	1.5	1.5	郎溪县自然资源和规划局(县林业局)，业务和财务管理制度健全。
		③是否制定有效的过程控制措施	1.5	1	项目单位制定了过程控制措施，控制措施基本健全。
绩效目标合理性（15分）	目标明确性	①绩效目标设定是否明确	2	2	根据绩效表，绩效目标设置比较明确。
		②绩效目标与部门长期规划、年度工作目标是否一致	2	2	项目建设符合部门长期规划，年度目标与部门工作计划一致。
		③绩效目标是否与政策、项目内容高度相关	2	2	与国家、省级相关政策高度相关，建设内容符合相关规划及实施计划。
	目标合理性	①绩效目标是否与申报预算的资金量相匹配	3	3	与预算资金和申请专项债券的额度相匹配
		②绩效指标是否细化、量化	4	3	绩效指标基本齐全，指标进行了细化、量化。
		③绩效指标值是否合理、可考核	2	1.5	绩效指标基本合理，具备可考核性。
合 计			100	95	

十一、相关测算表格

相关测算明细详见对应章节内容：

（一）项目投资估算表

总投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值	占比
1	郎溪县 2021-47 号地块	14,900.00	34.57%
2	郎溪县 2022-48 号地块	17,300.00	40.14%
3	郎溪县 2022-70 号地块	10,900.00	25.29%
	总投资	43,100.00	100.00%

注：发行费用由财政另行支付，不计入项目总投资。

（二）资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目类别	合计	2025 年	比例
1	总投资	43,100.00	43,100.00	100%
2	资金筹措	43,100.00	43,100.00	100%
2.1	财政资金	2,700.00	2,700.00	6.26%
2.2	专项债券资金	40,400.00	40,400.00	93.74%

（三）项目还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本年发行金额	本年偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025 年		40,400.00		40,400.00	2.50%	
2026 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2027 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2028 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2029 年	40,400.00			40,400.00	2.50%	1,010.00
2030 年	40,400.00		40,400.00	0.00	2.50%	1,010.00
合计		40,400.00	40,400.00			5,050.00

（四）项目收入测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.土地出让收入	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75
单价（元/㎡）	3,434.70	3,675.13	3,932.39	4,207.66	4,502.19	

数量 (m²)		53,159.00		60,940.80	38,879.60	
收入合计	-	19,536.62	-	25,641.79	17,504.34	62,682.75

(五) 项目总成本费用测算表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1.农田水利建设资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
2.教育资金		390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
3.土地收益基金		244.53		700.82	324.64	1,270.00
4.农业土地开发资金	-	6.54	-	7.50	4.78	18.82
5.廉租房保障资金	-	463.66	-	834.18	660.43	1,958.28
6.乡村振兴资金	-	390.73	-	512.84	350.09	1,253.66
成本合计	-	1,886.93	-	3,081.00	2,040.12	7,008.05
7.债券利息	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	5,050.00
8.债券发行费用	44.44					44.44
总成本费用合计	1,054.44	2,896.93	1,010.00	4,091.00	3,050.12	12,102.49

(六) 项目现金流量预测表

单位：万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入				
1	其他资金流入	2,700.00			
2	债券资金流入	40,400.00			
3	土地出让收入	-	-	19,536.62	-
	现金流入小计	43,100.00	-	19,536.62	-
二	现金流出				
1	土地收购支出	43,100.00			
2	专项资金计提		-	1,886.93	-
3	发行费用	44.44			
4	债券利息		1,010.00	1,010.00	1,010.00
5	债券本金				
	现金流出小计	43,144.44	1,010.00	2,896.93	1,010.00
三	净现金流量	-44.44	-1,010.00	16,639.69	-1,010.00
四	累计净现金流量	-44.44	-1,054.44	15,585.25	14,575.25

续上表：

序号	项目	2029 年	2030 年	合计
一	现金流入			
1	其他资金流入			2,700.00
2	债券资金流入			40,400.00
3	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
	现金流入小计	25,641.79	17,504.34	105,782.75

二	现金流出			-
1	土地收购支出			43,100.00
2	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05
3	发行费用			44.44
4	债券利息	1,010.00	1,010.00	5,050.00
5	债券本金		40,400.00	40,400.00
	现金流出小计	4,091.00	43,450.12	95,602.49
三	净现金流量	21,550.79	-25,945.78	10,180.26
四	累计净现金流量	36,126.04	10,180.26	

(七) 项目收益与融资自求平衡测算表

单位: 万元/倍

项目	年份	2025	2026	2027	2028
收入	土地出让收入		-	19,536.62	-
扣除项	专项资金计提		-	1,886.93	-
收益	可用于资金平衡的项目相关收益 (A)		-	17,649.69	-
专项债支付本息情况	应付利息及发行费	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
	应付本金				
	应付本息合计 (B)	44.44	1,010.00	1,010.00	1,010.00
本息覆盖倍数 (A/B)		1.22			

续上表:

项目	年份	2029 年	2030 年	合计
收入	土地出让收入	25,641.79	17,504.34	62,682.75
扣除项	专项资金计提	3,081.00	2,040.12	7,008.05
收益	可用于资金平衡的项目相关收益 (A)	22,560.79	15,464.22	55,674.70
专项债支付本息情况	应付利息及发行费	1,010.00	1,010.00	5,094.44
	应付本金		40,400.00	40,400.00
	应付本息合计 (B)	1,010.00	41,410.00	45,494.44
本息覆盖倍数 (A/B)		1.22		

(八) 项目债券本息偿还能力评估表

单位: 万元/倍

压力测试	压力测试变化比率				
收入成本增长率变动率	-10%	-5%	0%	5%	10%
偿债资金合计 (A)	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
经营净收益	50,409.35	53,042.01	55,674.70	58,307.37	60,940.05
债券本息额 (B)	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44	45,494.44
债券本金	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00	40,400.00
债券利息	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44	5,094.44
债券本息覆盖率 (A/B)	1.11	1.17	1.22	1.28	1.34