

寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目  
实施方案

实施单位盖章：寿县土地收购储备发展中心



主管部门盖章：寿县自然资源和规划局



市（县、区）财政局盖章：寿县财政局



编制日期：2025 年 5 月 2 日

# 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划 .....	1
(三) 项目情况 .....	3
(四) 项目立项文件或实施依据 .....	6
(五) 责任主体 .....	7
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	9
(一) 重要性分析 .....	9
(二) 经济效益分析 .....	10
(三) 社会效益分析 .....	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 .....	12
(一) 投资估算 .....	12
(二) 筹措方案 .....	14
(三) 项目实施安排 .....	16
(四) 债券资金用途 .....	16
四、项目收益与融资平衡情况 .....	16
(一) 项目预期成本收益 .....	16
(二) 融资收益平衡情况 .....	25
(三) 债务清偿能力评价 .....	26
五、专项债券管理 .....	27
(一) 债券资金概况 .....	27
(二) 债券资金管理 .....	28
(三) 职责分工 .....	28
六、项目风险控制 .....	29
(一) 潜在风险及控制措施 .....	29
(二) 还款保障措施 .....	30
七、资产管理措施 .....	31

（一）做好土地收储资产管理 .....	31
（二）做好土地出让资产管理 .....	32
<b>八、事前绩效评估 .....</b>	<b>33</b>
（一）总体结论 .....	33
（二）事前绩效评估情况 .....	34
<b>九、其他需要说明事项 .....</b>	<b>44</b>

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于淮南市寿县，寿县位于安徽省中部，淮河南岸，八公山南麓。在东经 116°27'—117°04'、北纬 31°54'—32°40'之间。东邻长丰县、淮南市，西隔淠水与霍邱县为邻，南与合肥蜀山区、肥西县、六安市毗连，北和凤台县、颍上县接壤，国土面积为 2948 平方公里，其中耕地面积为 276 万亩。

表 1-1 寿县 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	259.9	273.2	318.9
一般预算收入（亿元）	19.23	19.92	20.7
政府性基金收入（亿元）	20.21	24.68	——
其中：国有土地出让收入（亿元）	——	——	——
政府性基金支出（亿元）	36.13	29.43	——

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

根据《寿县国土空间总体规划（2021-2035 年）》及相关区县规划内容，寿县致力于打造“长三角绿色农产品基地、合肥都市圈先进制造业节点、长三角特色文化旅游目的地”。当地将严格按照“三区三线”要求，科学划定生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界。合理高效集约利用土地资源，提高土地集约节约利用水平，优先开发利用散乱、废弃、闲置和低效利用的土地。深入推进“三旧”改造，加大闲置土地处置力度，积极盘活存量用地资源，为产业发展和城市建设提供空间支撑。

经过长期的经济发展，我国步入了经济发展新常态，结果在百年未有之大变局下，逆全球化思潮泛起的大环境下，我国经济增长动力不足，叠加房地产市场不断下行，很有必要通过政策，拉动信心。在 2024 年 10 月 12 日国务院新闻办公室举行“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”新闻发布会上，针对专项债券适用范围，特别强调专项债券用于土地储备，考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目；另外，支持收购存量房，优化保障性住房供给，一方面用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房，另一方面保障性安居工程补助资金也调整方向，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。

通过运用土地专项债政策工具，可以提振房地产市场信心，拉动经济需求，从而保障国家经济健康平稳发展。

### （三）项目情况

#### 1.项目名称

寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目

#### 2.项目建设地点与内容

寿县土地储备项目情况如下：

表 1-2 项目概况表

项目概况			项目总 投资（万 元）	计划发行 债券规模 （万元）	计划 2025 年 专项债券总 规模（万元）
项目范 围	项目内容	项目类 型			
项目位 于寿县	本项目收储地块全部位于城 市规划区内，收储土地总面 积 34.91 公顷，合 523.65 亩， 共涉及 8 个地块。	新增土 地储备	60564.19	56000.00	56000.00

该项目地块详细信息如下表：

表 1-3 项目地块详细信息表

序 号	地块名称	地址
1	099. 寿春镇南门外农机路北侧通淝路东侧寿县城市建设投资有限公司地块--101. 寿春镇南门外农机路北侧通淝路东侧寿县城投房地产开发有限公司地块	寿春镇南门外农机路北 侧通淝路东侧
2	052. 寿县城南新区众兴路与紫金路交叉口东南侧寿县城市建设投资有限公司地块	寿县城南新区众兴路与 紫金路交叉口东南侧
3	067. 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司	寿寿县工业园区九里路 西侧、明珠大道南侧、正 阳路北侧
4	104. 城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A01 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	城南新区定湖大道东侧、 明珠大道南侧、淮滨路西 侧

5	050. 城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A02 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧
6	102. 芍陂东路与状元路交口东南侧 2018026(A-02)寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	芍陂东路与状元路交口东南侧
7	100. 芍陂东路与状元路交口东南侧 201826(A-01)寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	芍陂东路与状元路交口东南侧
8	055. 寿县城西区寿西湖安置小区北侧寿县城市建设投资有限公司地块	寿县城西区寿西湖安置小区北侧

### 3.项目建设期

项目地块计划于 2030 年内完成供应。

### 4.项目属性

本项目属于社会管理领域，属于非经营性项目，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）相关规定。

### 5.项目领域

本项目投向领域为社会管理——土地储备，符合财政部、国家发展改革委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《国务院办公厅关于优化完善地方专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）规定的“负面清单”领域，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》领域。

### 6.项目是否使用过抗疫特别国债资金

本项目未使用过抗疫特别国债资金。

## 7.项目批复情况

表 1-4 审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
土地储备年度计划	2024 年 12 月 5 日	寿县人民政府	寿县人民政府关于执行寿县 2025 年度土地储备计划和 2025-2027 年度土地储备三年滚动计划的批复	寿政秘〔2024〕207 号

## 8.项目审批情况

### （1）实施单位是否纳入全国土地储备机构名录

本项目实施单位为寿县土地收购储备发展中心，已纳入全国土地储备机构名录。

### （2）地块是否纳入经政府批准的土地储备年度计划

项目中所有地块已全部纳入《寿县 2025 年度土地储备计划和 2025-2027 年度土地储备三年滚动计划》，并取得县政府批复文件。

### （3）项目所有地块是否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

项目中所有地块已全部在全民所有土地资产管理信息系统中生成了储备地块标识码。

### （4）是否具有实施方案且方案具备可行性、合规性、合法



性

本项目已编制实施方案，且已编制法律意见书和项目收益与融资平衡报告，报告已说明方案具有可行性、合规性和合法性。

（5）项目是否有土地权属（包括抵质押，查封等情况）的说明及措施

050.城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A02 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块、104.城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A01 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块已抵押，在债券发行前，将完成相关解押工作。

（6）涉及存量国有建设用地的项目是否有依法收回文件或收购协议

项目中所有涉及存量国有建设用地的项目已取得收购协议。

#### （四）项目立项文件或实施依据

2024 年 10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。

2024 年 10 月 17 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价

格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地资源的利用效率和债券资金的使用效益。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布了《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）通知，要求地方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。

2025 年 3 月 6 日，《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）标志着我国土地储备专项债政策进入了一个新的阶段。这一政策的核心在于聚焦存量闲置土地的收储，通过优化审核流程、创新资金调配和强化风险防控等手段，推动土地资源从“存量包袱”向“发展引擎”转化，为地方财政与实体经济高质量发展提供坚实支撑。

根据以上依据开展本轮土地储备项目。

### **（五）责任主体**

项目所涉及的项目组织实施单位为寿县土地收购储备发展中心，项目主管部门为寿县自然资源和规划局，资产管理部门为寿县自然资源和规划局，项目形成资产权属性质为国有，权属人为寿县自然资源和规划局。

组织实施单位基本信息如下：

表 1-6 项目实施单位基本信息表

单位名称	寿县土地收购储备发展中心
统一社会信用代码	12341422744886692A
单位性质	事业单位
法定代表人	黄绍璋
主要职能	收购并储备存量国有土地；收回因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或其它原因停止使用的原行政划拨土地；根据县政府要求，收购变现特困企业的土地，盘活特困企业土地资产；收购收回城区范围的无主地，被依法收回的土地期限已满的土地和荒芜、闲置的土地，被依法没收的土地；收回以出让方式取得土地使用权后无力继续开发而又不具备转让条件的土地；收购储备土地使用权人申请土地收储机构收购的土地；收购储备县政府认为其它需要收购储备的土地；对收购、收回及招标、拍卖的土地进行公告，开展有关业务和法规宣传工作；承办上级交办的其他工作。

项目主管部门、资产管理部门、权属人基本信息如下：

表 1-7 项目主管部门、资产管理部门、权属人基本信息表

单位名称	寿县自然资源和规划局
统一社会信用代码	11340422MB19873886
单位性质	县政府工作部门
法定代表人	王永贤
主要职能	县自然资源局贯彻落实党中央、省委关于自然资源工作的方针政策和决策部署，按照市委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对自然资源工作的集中统一领导。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

2024 年 10 月 12 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，考虑到各地闲置未开发的土地相对较多，将支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。土地储备专项债券发行的重启，既可以调节土地市场的供需关系，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，又有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，对促进房地产市场止跌回稳具有重要意义。

2024 年 10 月 17 日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，财政部指出，在具体操作上，关于专项债用于土地储备，主要是支持各地结合实际情况，与存量土地的业主企业合理确定收购价格，妥善处理回收存量土地涉及的债权债务关系，合理确定专项债券项目内容和地块范围，及时安排债券发行和支出，提高土地

资源的利用效率和债券资金的使用效益。

这项政策主要是为地方政府以收回收购的方式盘活存量土地提供资金支持。为用好这项政策，国家将指导地方规范程序、明确标准，重点围绕“怎么收”来推动落实。考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。自然资源部还将会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。对于收回来的土地，再次组织供应用于房地产的，需要严格把控。市场确有需求的，才可以优化条件、精准投放，但必须控制在收回收购总量的一定比例之内。

## （二）经济效益分析

项目总投资 60564.19 万元，项目计算期内总收入为 146168.91 万元。

从地方经济发展角度来看，通过本轮项目的投资，可以盘活地方的存量土地，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，减轻房地产企业流动性和债务压力，从而激活地方经济，从而改善地方财政，提升人民生活幸福感。

## （三）社会效益分析

### 1. 国家层次

本轮土地储备专项债的重启，可以起到以下几点效果：

第一，土储专项债可以缓解地方政府资金压力，维护基金预

算跨期平衡，配合地方政府做好规划衔接。

第二，降低资金占用和债务负担，解决企业被动拿地但又无法开发的困境。

第三，可以侧面解决新增地方债缺项目和资金闲置问题，改善地方债务资金使用效率。

第四，助力稳定房地产市场。

## 2.省级层次

本轮土地储备专项债的重启，将有效缓解地方财政，盘活地方企业，从而能更好地落实省委具体工作部署，实现省委“千村引领、万村升级”工程，切实履行高质量发展承诺，通过优化生产、生活、生态空间格局，实现地区的可持续发展。

## 3.地方层次

### （1）提升城市形象，促进地方经济发展

本轮项目建成后，将极大的优化城市公共环境，提升寿县城市形象，增加旅游者对寿县的认同感，从而促进旅游业的发展，这也是与寿县的整体旅游发展战略相符。

### （2）完善市政基础设施，增加城市宜居感

本轮项目建成后，将解决居民休闲娱乐场所缺乏的困难问题，对提高寿县城市基础设施建设，改善群众生活环境，提高群众生活质量和健康水平，促进精神文明建设和社会稳定，都将起到重要作用，从而增强居民对城市的归属感，进而增加城市宜居

感。

### **（3）投资环境改善，带动相关行业发展**

本轮项目建成后，将盘活存量土地的使用，减少闲置土地荒废、烂尾项目情况，从而让城市形象得以提升，改善投资环境，促进当地经济发展。

## **三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划**

### **（一）投资估算**

#### **1. 编制依据**

（1）《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

（2）《关于寿县 2025 年第一批拟申报土地储备专项债券项目用地收储价格的公示》；

（3）《寿县人民政府关于公布寿县公示地价成果的通知》（寿政秘〔2023〕247号）；

（4）寿县 2022-2025 年国有出让土地使用权供应台帐；

（5）国家和地方发布的有关规范要求。

#### **2. 编制范围**

投资估算编制的范围包括项目范围内工程费用、土地费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息等。

#### **3. 投资估算说明**

本项目土地费用为土地回收成本。本项目总投资 60564.19 万

元，其中：工程费用（土地收储价格）56137.98 万元，工程建设其他费用 491.54 万元，预备费 2831.48 万元，建设期利息及债券发行费用 1103.20 万元。

#### 4. 项目总投资

本项目总投资 60564.19 万元，具体如下：

表 3-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	工程量	指标（元）	土地收储费用	合计	备注
一	工程费用（土地收储价格）	亩	523.65		56137.98	56137.98	92.69%
1	099. 寿春镇南门外农机路北侧通淝路东侧寿县城市建设投资有限公司地块	亩	87.75		2101.4400	2101.44	3.47%
2	101. 寿春镇南门外农机路北侧通淝路东侧寿县城投房地产开发有限公司地块	亩					
3	052. 寿县城南新区众兴路与紫金路交叉口东南侧寿县城市建设投资有限公司地块	亩	31.81		8172.1520	8172.15	13.49%
4	067. 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司	亩	70.35		8887.6400	8887.64	14.67%
5	104. 城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A01 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	亩	93.15		10432.7520	10432.75	17.23%
6	050. 城南新区定湖大道东侧、明珠大道南侧、淮滨路西侧 201364A02 寿县国有资产投资运营（集团）有限公司地块	亩	92.85		10388.4800	10388.48	17.15%



7	102. 芍陂东路与状元路交口东南侧 2018026(A-02)寿县国有资产投资运营(集团)有限公司地块	亩	35.55		6223.3200	6223.32	10.28%
8	100. 芍陂东路与状元路交口东南侧 201826(A-01)寿县国有资产投资运营(集团)有限公司地块	亩	19.95		2491.2800	2491.28	4.11%
9	055. 寿县城西区寿西湖安置小区北侧寿县城市建设投资有限公司地块	亩	92.25		7440.9120	7440.91	12.29%
二	工程建设其他费用					491.54	0.81%
1	项目建设管理费					372.92	0.62%
2	前期工作咨询费					59.14	0.10%
3	招标代理服务					59.49	0.10%
三	预备费					2831.48	4.68%
1	基本预备费			5.0%		2831.48	4.68%
2	价差预备费					0.00	0.00%
四	建设投资				56137.98	59460.99	98.18%
五	建设期利息及资金筹措费用					1103.20	1.82%
六	项目总投资				56137.98	60564.19	100.00%

## (二) 筹措方案

1.市场化融资资金筹措：本项目暂不涉及市场化融资。

2.地方政府债券资金筹措：本项目 2025 年通过地方政府专项债券融资 56000 万元。总投资 60564.19 万元，计划安排非融资资金 4564.19 万元，融资 56000 万元。项目拟融资占总投资比例 92.46%；非融资资金占总投资比例 7.54%。

项目资金按计划一年内投入。

表 3-2 项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期
----	----	----	-----

			2025
			1
	分年投资计划	100.00%	100%
1	项目总投资	60564.19	60564.19
1.1	建设投资（直接收储成本）	59460.99	59460.99
1.2	建设期利息	1047.20	1047.20
1.3	债券发行费用	56.00	56.00
1.4	流动资金	0.00	0.00
2	资金筹措	60564.19	60564.19
2.1	项目资本金	4564.19	4564.19
2.1.1	用于建设投资	3460.99	3460.99
2.1.2	用于建设期利息	1047.20	1047.20
2.1.3	用于债券发行费用	56.00	56.00
2.1.4	用于流动资金	0.00	0.00
2.2	债务资金	56000.00	56000.00
2.2.1	用于建设投资	56000.00	56000.00
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00
2.2.3	用于流动资金	0.00	0.00

3.非融资资金筹措：本项目非融资资金安排 4564.19 万元，其中单位自有资金 0 元，财政性资金 4564.19 万元，其他资金 0 元。

表 3-3 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	60564.19						4564.19				56000		
2025 年	60564.19						4564.19				56000		

### （三）项目实施安排

2026 年 5 月计划完成收储流程。

### （四）债券资金用途

此次申请专项债券资金主要用于土地储备收回。

本项目总投资 60564.19 万元，其中：工程费用（土地直接收储成本）56137.98 万元，工程建设其他费用 491.54 万元，预备费 2831.48 万元，建设期利息及债券发行费用 1103.20 万元。

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

本项目收入来源主要为土地出让收入。

#### 1.收储地块土地出让收入计算

本项目拟计划收储供应土地8宗，收储土地面积为523.65亩（349101.75平方米）。回收后拟进行调容调规，拟调整为住宅用

地（兼容部分配套商业）进行开发利用，因本期专项债发行期限为5年，最后一期债券本金于2030年到期，因此项目收益预测期为2026年5月至2030年4月。

参考寿县近三年项目周边土地平均出让价格进行测算。寿县近3年项目周边土地已出让价格一览表具体如下：

表 4-1 寿县近 3 年项目周边土地出让价格一览表

土地坐落	合同/决定书编号	批准文号	电子监管号	受让人/使用权人	主要用途	土地用途	出让/划拨面积	出让/划拨金额	出让单价（元/㎡）
寿县城南新区楚都大道与通淝路交叉路口西南侧	341521(2022 出 让)46 号	341521（2022 出 让）46 号	3415212022B01647	安徽大名城房地产开发有限公司	普通商品住房	普通商品住房	3.84624	17308.08	4500
寿县城南新区隐贤路南侧，通淝路东侧，安丰路北侧，众兴路西侧	341521(2022 出 让)88-1 号	341521（2022 出 让）88）1 号	3415212022B02546-2	寿县寿州置业有限公司	普通商品住房	普通商品住房	4.38336	16108.848	3675
寿县城南新区隐贤路南侧，通淝路东侧，安丰路北侧，众兴路	341521(2022 出 让)88-2 号	341521（2022 出 让）88）2 号	3415212022B02567-1	寿县寿州置业有限公司	普通商品住房	普通商品住房	4.40066	16172.4255	3675

西侧									
平均值									3950

2022年寿县 GDP 增速5.8%，2023年寿县 GDP 增速7.2%，2024年寿县 GDP 增速7.8%，故2022-2024年寿县近三年 GDP 增速均值为6.93%。出于谨慎性原则，本项目运营期内住宅用地出让价格按照每年增长6%测算。本项目拟2028年、2029年、2030年进行土地出让，按照近三年土地出让价格加乘增速一次进行测算，出让价格为3950\*（1+6%）≈4187元/m²。

寿县人民政府  
www.shouxian.gov.cn

请输入你想搜索的内容

全文

Q

首页

政务资讯

政府信息公开

政务服务

互动交流

走进寿县

数据发布

政务新媒体

您的位置: 首页 > 数据发布 > 数据集展示 > GDP数据

2022年GDP数据

发布时间: 2023-06-16 09:56 信息来源: 县统计局 浏览次数: 5702 字体【大 中 小】 分享到:   

初步核算，全年地区生产总值[3]（GDP）259.9亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值61.8亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值73.5亿元，同比增长15.1%；第三产业增加值124.6亿元，同比增长2.3%。三次产业结构由上年的24.2：26.2:47.9变化为23.8:28.3:47.9，其中工业增加值占GDP的比重为19.0%。全年常住居民人均地区生产总值达31143元(折合4630美元)，比上年增加2086元。

2023年GDP数据

发布时间: 2024-05-27 11:04 信息来源: 寿县统计局 浏览次数: 3656 字体【大 中 小】 分享到:   

年末全县户籍人口137.8万人，其中：男性73.5万人，女性64.3万人。全年人口出生率[2]4.31‰，比上年减少0.91个千分点；死亡率6.02‰，比上年增加1.13个千分点；自然增长率-1.71‰，比上年减少2.04个千分点。年末常住人口83.2万人。

初步核算，全年地区生产总值[3]（GDP）273.2亿元，按可比价格计算，比上年增长7.2%。分产业看，第一产业增加值59.7亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值80.2亿元，同比增长14.0%；第三产业增加值133.3亿元，同比增长5.4%。三次产业结构由上年的24.0:27.6:48.4变化为21.8:29.4:48.8，其中工业增加值占GDP的比重为19.5%。全年常住居民人均地区生产总值达32851元(折合4662美元)，比上年增加1708元。

## 【新闻发布会】2024年全县经济运行情况发布

发布时间: 2025-02-17 08:41

信息来源: 寿县统计局

文字大小: [ 大 中 小 ]

背景色: □□□□□□□□

时间: 2025年2月14日

地点: 统计局会议室

新闻发言人: 郑新民 (统计局副局长)

发布内容: 2024年全县经济运行情况



2024年，全县上下在县委、县政府的坚强领导下，坚持稳中求进工作总基调，准确全面贯彻新发展理念，统筹高水平保护和高质量发展，积极应对困难挑战、凝心聚力攻坚克难，推动经济运行稳中向好、稳中有进。根据地区生产总值统一核算结果，2024年全县地区生产总值为318.9亿元，同比增长7.8%。其中：一产业增加值58.9亿元，同比增长3.2%；二产业增加值106.1亿元，同比增长15.5%；三产业增加值153.9亿元，同比增长4.3%。

表 4-2 项目收入情况汇总表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			2025	2026	2027	2028	2029	2030
			1	2	3	4	5	6
1	项目经营收入							
1.1	住宅用地（兼容部分配套商业）出让收入							
	单价（元/平方米）			3950.00	3950.00	4187.00	4187.00	4187.00
	面积（平方米）	349101.75		0.00	0.00	79700.40	109000.55	160400.80
	收入	146168.91		0.00	0.00	33370.56	45638.53	67159.82
2	合计	146168.91		0.00	0.00	33370.56	45638.53	67159.82

表 4-3 项目年均收入情况

单位：万元

收入类型	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
土地出让金	0.00	0.00	33370.56	45638.53	67159.82

## 2.项目成本

本项目成本主要针对土地供应过程中涉及的税金及基金等。总成本费用包括土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房基金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金组成。

（1）土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》的通知（财综字〔1996〕1号），土地出让业务费，应按如下范围使用：

- 1）对有偿出让的土地地域内的勘探设计费；
- 2）为开展土地有偿出让工作所支付的广告费、咨询费；
- 3）土地出让给外商过程中的外方中介人佣金；
- 4）土地在进行出让（拍卖、招标等）时所支付的场地租金；
- 5）查处未补办出让手续而擅自转让、出租、抵押原属行政划拨土地使用权的单位和个人发生的开支；
- 6）为开展土地有偿出让工作及土地出让金征收管理工作所必需的办公费、购置费、调查研究费；
- 7）业务人员培训费、宣传费；
- 8）按规定由财政部门统一印制登记单、清算单、专用票据和财务报表所发生的费用；
- 9）对有关票据、报表等进行保管、仓储、运输所发生的费用；

10) 聘请财务会计等专业征管人员所必需的工资和酬金。

本项目新增土地出让按国有土地使用权出让收入总额的2%计提。

(2) 农业土地开发费：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），按照出让面积 $\times$ 15元/平方米 $\times$ 15%计提；

(3) 廉租住房资金：《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号），按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费） $\times$ 10%计提；

(4) 农田水利建设资金：根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费） $\times$ 10%计提；

(5) 教育资金：根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费） $\times$ 10%计提；

(6) 国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），按照土地出让收入 $\times$ 2.5%计提；



(7) 乡村振兴资金：根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，明确：在落实中央财政按现行规定统筹农田水利建设资金的**20%**、新增建设用地土地有偿使用费的**30%**政策及省财政按现行规定统筹农田水利建设资金的**30%**、新增建设用地土地有偿使用费的**20%**政策基础上，省财政再按**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，即：按照（土地出让收益-农田水利建设资金×**50%**）×**2%**计提。

(8) 本项目税金只涉及印花税，由受让人支付，本次测算不考虑。

经测算，本项目总成本费用为52368.11万元。

表 4-4 总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2026	2027	2028	2029	2030
			2	3	4	5	6
1	项目成本						
1.1	土地出让业务费	2923.38	0.00	0.00	667.41	912.77	1343.20
1.2	乡村振兴资金	2780.18	0.00	0.00	634.72	868.06	1277.40
1.3	农业土地开发费	52.37	0.00	0.00	11.96	16.35	24.06
	当年出让面积 (m²)	349101.75	0.00	0.00	79700.40	109000.55	160400.80
1.3	廉租住房资金	14319.32	0.00	0.00	3269.12	4470.94	6579.26
1.4	农田水利建设资金	14319.32	0.00	0.00	3269.12	4470.94	6579.26
1.5	教育资金	14319.32	0.00	0.00	3269.12	4470.94	6579.26
1.6	国有土地收益基金	3654.22	0.00	0.00	834.26	1140.96	1679.00
2	合计	52368.11	0.00	0.00	11955.71	16350.96	24061.44

### 3.项目损益情况

根据上述预测计算，项目运营期总收入 146168.91 万元，总成本费用 52368.11 万元，预计本项目累计盈余资金为 93,800.80 万元。

表 4-5 累计净现金流量表

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
一、经营活动产生的现金							
运营收入收到的现金		0.00	0.00	33,370.56	45,638.53	67,159.82	146,168.91
运营成本支付的现金		0.00	0.00	11,955.71	16,350.96	24,061.44	52,368.11
经营活动支付的税费		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
经营活动现金净流量		0.00	0.00	21,414.85	29,287.57	43,098.38	93,800.80
二、投资活动产生的现金							0.00
购建固定资产所支付的现金	59,460.99						59,460.99
投资活动现金净流量	-59,460.99						-59,460.99
三、融资活动产生的现金							0.00
1.融资活动现金流入	60,564.19	-					60,564.19
资本金流入	4,564.19	-					4,564.19
专项债券融资	56,000.00						56,000.00
2.融资活动现金流出	686.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	56,630.00	62,356.00
偿还专项债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56,000.00	56,000.00
专项债券融资利息	630.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	630.00	6,300.00
支付债券发行费用	56.00						56.00
融资活动现金净流量	59,984.59	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-1,260.00	-56,630.00	-727.81
四、本年现金净流量	523.60	-1,260.00	-1,260.00	20,154.85	28,027.57	-13,531.62	31,753.36
五、本年累计现金净流量	523.60	-523.60	-1,570.80	3,780.80	31,313.96	31,753.36	65,277.32

(二) 融资收益平衡情况

1.项目融资情况

总投资60564.19万元，计划非融资资金安排4564.19万元，融资56000万元。项目拟融资占总投资比例92.46%；非融资资金占总投资比例7.54%。

项目资金按计划分年度投入。

表 4-6 项目资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2025 年	合计
1	资本金	4,564.19	4,564.19
1.1	财政安排资金		0.00
1.2	项目单位自筹资金	4,564.19	4,564.19
1.3	专项债券资金		0.00
1.4	其他资金		0.00
2	融资资金	56,000.00	56,000.00
2.1	专项债券资金	56,000.00	56,000.00
2.2	项目单位市场化融资		0.00
2.3	其他资金		0.00
3	其他资金		0.00
	合计	60,564.19	60,564.19

2.项目融资方案

本项目投向领域符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。本项目不属于地方政府专项债券禁止类项目清单，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），未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。

本项目专项债券融资本金56000.00万元，2025年计划全部发行债券56000.00万元，债券年利率按照2025年3月17日，5年期实际发行价1.73%，不低于1.3倍测算，即2.25%测算，债券期限为5年。利息按年支付，本金到期一次性偿还，应付债券利息共5670.00万元。

表 4-7 还本付息计划表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025年	56000.00	56000.00	0.00	56000.00	630.00	630.00
2026年	0.00		0.00	56000.00	1260.00	1260.00
2027年	0.00		0.00	56000.00	1260.00	1260.00
2028年	0.00		0.00	56000.00	1260.00	1260.00
2029年	0.00		0.00	56000.00	1260.00	1260.00
2030年	0.00		0.00	0.00	630.00	56630.00
合计		56000.00	0.00		5670.00	62300.00

（三）债务清偿能力评价

根据项目还本付息计划表、利润与利润分配表以及总成本费用表的有关数据可以计算项目本金、本息覆盖倍数，计算结果如附表。

项目本息覆盖倍数为1.51，可以实现项目收益与债务资金自求平衡。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内

变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。项目压力测试情况详见下表。

表 4-8 债券资金覆盖倍数压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.67	1.58	1.51	1.43	1.37

表 4-9 收益变动债券资金覆盖倍数压力测试表

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	84,420.72	89,110.76	93,800.80	98,490.84	103,180.88
债券本息合计	62,300.00	62,300.00	62,300.00	62,300.00	62,300.00
覆盖倍数	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66

表 4-10 利率变动债券资金覆盖倍数压力测试表

项目	压力测试指标及结果				
利率变动百分比	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	84,420.72	89,110.76	93,800.80	98,490.84	103,180.88
债券本息合计	56,070.00	59,185.00	62,300.00	65,415.00	68,530.00
覆盖倍数	1.67	1.58	1.51	1.43	1.37

基于上述分析，本项目在项目收益下浮10%的情况下，债券本息资金覆盖倍数为1.36，具有较高的债券还本付息能力。当发债利率上升10%时，债券本息资金覆盖倍数为1.37，本项目具备较高的债券还本付息能力。结合上述压力测试及分析，本项目拟发行56000.00万元专项债券，并以项目经营收入进行还本付息，可很好实现收支平衡，资金偿债能力较强。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目2025年申请发行专项债券56000万元，债券期限为5年，付息频率为12月/次，债券到期一次性还本。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

## （二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## （三）职责分工

寿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。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。

本项目主管部门是寿县自然资源和规划局，主要负责以下内容：

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。

项目实施单位为寿县土地收购储备发展中心，主要负责以下内容：

按照债券发行组织统一安排，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，按时足额缴交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。

## 六、项目风险控制

### （一）潜在风险及控制措施



项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

针对上述风险采取控制措施如下：

（1）该项目具有良好的社会效益和经济效益，应积极争取各有关部门对项目大力支持，主动与发改、财政、自然资源、农业农村等部门加强沟通，确保项目各种建设要素尽快具备，保障建设顺利。

（2）在实施过程中，实施单位要认真组织，周密安排，制定一些便民措施，文明施工，以赢得群众的积极配合和支持。

（3）加强相关部门的沟通，做好土地收回工作，确保整体工程建设资金顺利落到实处。

（4）做好土地出让市场化运作机制，通过拍卖、挂牌、招标等公开方式出让土地使用权，提高透明度，防止不规范行为。

## **（二）还款保障措施**

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。

## 七、资产管理措施

### （一）做好土地收储资产管理

1.遵循法律法规。根据《土地储备管理办法》，土地收储是为了调控土地市场、促进土地资源合理利用。本次项目实施由寿县自然资源主管部门统一管理，寿县土地收购储备发展中心承担具体实施工作。

2.编制土地储备计划。寿县土地收购储备发展中心应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模。

3.入库储备标准。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，在完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。可以纳入储备范围的土地包括依法收回的国有土地、收购的土地等。

4.入库土地产权清晰。入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利等情况进行审核。

5.补偿标准协商。收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级自然资源主管部门和财政部门确认。

6.办理登记手续。储备土地入库前，土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续，使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”。

7.前期开发、管护与供应。土地储备机构负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值，并组织对储备土地开展必要的前期开发。

## （二）做好土地出让资产管理

1.土地出让合规合法。严格遵守《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规，确保土地出让过程合法合规。确保出让土地符合国土空间规划，避免违反规划的出让行为。

2.土地权属清晰。出让前必须确保土地权属无争议，产权清晰，避免因权属问题引发纠纷。

3.评估和定价。对土地进行准确的评估，合理定价，确保土地出让价格既能反映市场价值，又能保障国家和集体的利益。

4.信息公开透明。出让信息要公开透明，包括出让公告、竞买条件、出让结果等，以保证公平竞争。

5.合同条款明确。出让合同中应明确土地的用途、使用年限、开发建设要求、违约责任等条款，避免因合同条款不明确而产生纠纷。

6.资金管理。确保土地出让金及时、足额收取，并按照规定用途使用，防止资金挪用。

7.风险控制与后续监管。评估土地出让可能带来的社会、经济和环境风险，并制定相应的风险控制措施。出让后，应加强对土地使用情况的监管，确保土地按照合同约定的用途和条件进行开发利用。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

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。

## （二）事前绩效评估情况

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，寿县土地收购储备发展中心对“寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目”开展事前绩效评估。

### 1.评估对象

#### （1）项目名称

寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目。

#### （2）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。

#### （3）项目资金构成

项目总投资为 60564.19 万元，其中：不含专项债券的资本金 4564.19 万元，占总投资的 7.54%，资金来源为财政资金。

计划发行专项债券融资 56000 万元；占总投资的 92.46%。

#### （4）项目概况

##### 1) 实施单位

寿县土地收购储备发展中心。

##### 2) 建设地点

本项目淮南市寿县。

##### 3) 建设内容及规模

本项目收储地块全部位于城市规划区内，收储土地总面积 34.91 公顷，合 523.65 亩，共涉及 8 个地块。

#### 2.事前绩效评估的基本情况

##### （1）评估程序

为了对寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目作出科学、客观、公正的评估，寿县土地收购储备发展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寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目。

##### 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。

## （2）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。

## （3）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。

### 3.评估内容和结论

#### （1）项目实施必要性、公益性、收益性分析

##### 1) 必要性

本项目的实施可以缓解地方政府资金压力，维护基金预算跨期平衡，配合地方政府做好规划衔接；可以降低资金占用和债务负担，解决企业被动拿地但又无法开发的困境；可以侧面解决新增地方债缺项目和资金闲置问题，改善地方债务资金使用效率；可以助力稳定房地产市场，切实推动高质量发展承诺，优化生产、生活、生态空间格局，实现地区的可持续发展。

##### 2) 公益性

本项目的实施将极大的优化城市公共环境，提升城市形象，增强居民对城市的归属感，进而增加城市宜居感；将解决居民休闲娱乐场所缺乏的困难问题，对提高城市基础设施建设，改善群众生活环境，提高群众生活质量和健康水平，促进精神文明建设和社会稳定；将盘活存量土地的使用，减少闲置土地荒废、烂尾项目情况，从而让城市形象得以提升，改善投资环境，促进当地经济发展。

##### 3) 收益性

本项目的实施可以将低效、闲置土地转化为高价值资产，在化解企业债务积压的同时，释放土地开发潜力，实现“政策



赋能—土地增值—资金循环”的闭环；土地收储后的增值收益将与产业税收联动，形成“土地财政—产业税收—公共服务”的良性循环，打破单一土地依赖的脆弱性；可以催化城市功能升级，吸引高附加值产业，提升区域宜居性，形成“土地提质—人口集聚—消费升级”的正向反馈，为城市长期竞争力筑基。将有效带动当地经济结构的调整，促进地方经济的繁荣和发展。

## **（2）项目投资合规性与项目成熟度分析**

本项目申报 8 宗地块已录入全民所有土地资产管理信息系统并生产地块标识码，已纳入寿县 2025 年度寿县土地储备年度计划及三年滚动计划，并且土地回收价格已公示并报县政府批准，前期工作已开展。

## **（3）项目资金来源与到位可行性分析**

本项目总投资 60564.19 万元，其中项目资本金 4564.19 万元，占总投资的比例约为 7.54%；剩余约 92.46%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 56000 万元，计划于 2025 年发行，发行期限 5 年。项目资本金来源于县财政资金，将按照资金筹措使用计划筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

## **（4）项目收入、成本、收益预测合理性分析**

根据测算，本项目债券存续期内项目收入（不含税）主要为土地出让收入，预计约为 146168.91 万元。运营成本（不含税）主要构成为土地出让业务费、农业土地开发费、乡村

振兴资金、廉租住房资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金等，预计约为 52368.11 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

### **(5) 债券资金需求合理性分析**

项目拟申请债券资金本息额共计 61,236.00 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 93,800.80 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.51，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

### **(6) 项目偿债计划可行性和偿债风险点分析**

#### **1) 可行性**

项目债券为 5 年期债券，利息按年支付，第 5 年一次偿还本金。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2026 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专项管理，用于债券还本，偿债计划可行。

#### **2) 项目偿债风险**

##### **①收入变动风险**

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、安徽省及淮南市、寿县调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

##### **②政策风险**

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，

因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

### ③利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

## （7）绩效目标合理性分析

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

## （8）总体结论

根据以上评估分析，绩效评估小组认为寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目社会、经济效益明显，绩效目标设置基本合理且实现有保障，综合评价该项目应予以支持。

## 4.评估的相关建议

### （1）严格项目建设全过程管理

实施单位寿县土地收购储备发展中心应实施项目建设全过程控制。建立健全项目“四制”建设，建立有效的招投标

控制机制，严格履行审核审批程序，在概算范围内有效控制投资成本，加强价款支付审核，确保资金安全；加强与施工单位对接与沟通，准确掌握建设进度，重视文明施工和质量管理，及时办理结决算，以及按规定办理建设项目档案和资产移交等工作。

### （2）重视项目建设过协同配合

投资项目建设场地属于项目建设的范围，项目建设范围内不涉及民族和宗教问题，对当地居民原有的生活方式无明显负面影响。但施工单位应认真组织，周密安排，制定一些便民措施，文明施工，以赢得群众的积极配合和支持。

### （3）加强项目的事前事后绩效管理

项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

## 5.其他需要说明的问题

寿县土地收购储备发展中心对提供的各项基础数据和相关资料的真实性负责。寿县土地收购储备发展中心根据以上基础数据进行了恰当编制并对项目预期绩效实现情况进行了

预测和假设。本评估报告为项目实施单位、项目审批部门、财政部门等作为预算安排、开展绩效运行监控和绩效评价的参考。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测信息存在差异。

附表 8-1 项目事前绩效评估表

项目支出绩效目标表					
项目名称	寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目				
财政部门	寿县财政局	使用领域			土地储备
主管部门	寿县自然资源和规划局	项目实施单位			寿县土地收购储备发展中心
项目属性	以前年度延续性项目()2025 年新增项目(√)				
项目期限	2025 年至 2030 年 4 月				
项目拟投资数(万元)	项目资金总额：19209.58 万元				执行率 分值(10 分)
	其中：1.政府专项债券资金 11000.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 8209.58 万元				
	3.除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	1.预期产出目标：预计 2025 年 12 月完成寿县花园小学南侧寿县寿州置业有限公司地块存量闲置土地项目，运营期总收益达到 23000 万元以上； 2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 11000.00 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。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90 分)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	扣除还本付息后，项目有盈余。	5
		社会成本	低于社会平均成本	程度较低	5
		生态环境成本	大气、水资源污染	程度较低	5
	产出指标	地块收储指标	收储土地面积	按计划收储土地总面积 5.65 公顷	20
质量指标		地块验收	合格	5	

		时效指标	项目按期完成率(%)	100%	5
		成本指标	总投资	不超过 19209.58 万元	5
	效益指标	经济效益	项目总收益	≥23000.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	是否有助于提升就业率	是	5
			是否推动当地产业发展	是	5
		生态效益指标	是否设置环境保护管理机构	是	5
		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	当地居民对项目的满意度	≥90%	10

## 九、其他需要说明事项

该土地储备项目已达到可出售状态。

附件：

申报专项债券项目预期收入审核表

单位：亿元

申报单位：寿县自然资源和规划局		债券存续期内项目预期收入来源			
地区	项目名称	申报专项债券总投资	申报专项债券总需求	中报专项债券投向领域	预期总收入
省本级/市本级/区/县	与专项债券系统名称一致	与专项债券系统名称一致	与项目实施方案一致	与填报地债券系统投向领域一致	与填报地债券系统投向领域一致
淮南市区/寿县	寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目	6.0564	5.6	土地储备—新增储备项目	14.6169 (等于分项预期收入合计)
					14.6169
					根据近3年寿县住宅用地土地出让成交价格情况，近3年项目周边住宅用地成交平均价格为3950元/m <sup>2</sup> ，2022年寿县GDP增速5.8%，2023年寿县GDP增速7.2%，2024年寿县GDP增速7.8%，故2022-2024年寿县近三年GDP增速均值为6.93%。出于谨慎性原则，本项目运营期内住宅用地出让价格按照每年增长6%测算。本项目拟2028年、2029年、2030年进行土地出让，按照近三年土地出让价格加乘增速一次进行测算，出让价格为3950*(1+6%)≈4187元/m <sup>2</sup> 。本项目土地出让349101.75m <sup>2</sup> ，出让收入为146168.91万元。
					经审核，我单位确认以上预期收入合规且符合行业收费收费标准。

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。



项目支出绩效目标表					
项目名称	寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目				
财政部门	寿县财政局	使用领域	土地储备		
主管部门	寿县自然资源和规划局	项目实施单位	寿县土地收购储备发展中心		
项目属性	以前年度延续性项目( ) 2025年新增项目( <input checked="" type="checkbox"/> )				
项目期限	2025年至2030年4月				
项目拟投资数(万元)	项目资金总额: 60564.19万元 其中: 1. 政府专项债券资金56000.00万元 2. 其他财政预算资金4564.19万元 3. 除财政拨款外的其他资金0.00万元				执行率 分值(10分)
总体目标	1. 预期产出目标: 预计2025年12月完成寿县安徽寿州控股集团有限公司项目包收储项目, 运营期总收益达到130000万元以上; 2. 融资成本目标: 计划发行政府专项债券融资56000.00万元, 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。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90分)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出, 不超过规定标准。	扣除还本付息后, 项目有盈余。	5
		社会成本	低于社会平均成本	程度较低	5
		生态环境成本	大气、水资源污染	程度较低	5
	产出指标	地块收储指标	收储土地面积	按计划收储土地总面积34.91公顷	20
		质量指标	地块验收	合格	5
		时效指标	项目按期完成率(%)	100%	5
		成本指标	总投资	不超过60564.19万元	5
	效益指标	经济效益	项目总收益	≥130000.00万元	5
			债券是否及时还本付息	是	5
		社会效益	是否有助于提升就业率	是	5
			是否推动当地产业发展	是	5
		生态效益指标	是否设置环境保护管理机构	是	5
		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	当地居民对项目的满意度	≥90%	10