

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目 实施方案

实施单位盖章：灵璧县土地储备发展中心



主管部门盖章：灵璧县自然资源和规划局



财政部门盖章：灵璧县财政局



二〇二五年四月七日

目 录

一、 项目基本情况	1
(一) 灵璧县 2022-2024 年经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目情况	2
1、项目概况	2
2、项目位置	2
(三) 项目立项情况、事实依据	2
1、项目立项情况	2
2、实施依据	2
(四) 项目主体	3
(五) 项目实施安排	4
1、前期手续进度情况	4
(六) 编制原则	4
二、 项目实施重要性和经济社会效益分析	5
(一) 重要性分析	5
(二) 经济效益分析	5
(三) 社会效益分析	5
三、 项目事前绩效评估情况	6
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	6
1、项目实施的必要性	6
2、项目实施的公益性	7
3、收益性	8
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	8
1、项目立项情况	8
2、项目实施依据	8
(三) 项目资金来源和到位可行性	9
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	9
(五) 债券资金需求合理性	9
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	9
(七) 绩效目标合理性	10
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	11
四、 项目资金筹措方案及使用计划	11
(一) 投资估算	11
(二) 资金筹措	11
五、 项目收益与融资平衡情况	11
(一) 项目还本付息情况	11
(二) 项目收益情况	12
(三) 融资收益平衡情况	13
六、 专项债券管理	15
(一) 债券资金概况	15
(二) 债券资金管理	15
(三) 职责分工	15
七、 项目风险控制	16

(一) 潜在风险及控制措施	16
(二) 还款保障措施	18
八、 其他需要说明事项	18
附：项目收益及现金流入预算项目说明	19
1、土地出让价格预测	19
2、土地出让收入预测	21
3、项目成本测算	22
4、土地出让收益预测	23
5、收入、成本相关来源	28

一、项目基本情况

（一）灵璧县 2022-2024 年经济、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）	317.72	333.38	355.70
地区生产总值增速（%）	4.80	5.90	5.60
第一产业（亿元）	67.52	62.90	64.50
第二产业（亿元）	75.58	75.43	77.50
第三产业（亿元）	181.33	195.06	213.70
产业结构			
第一产业（%）	21.25%	18.87%	18.13%
第二产业（%）	23.79%	22.63%	21.79%
第三产业（%）	57.07%	58.51%	60.08%
固定资产投资（亿元）	/	/	/
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	14.29	17.44	16.10
一般公共预算支出	73.73	76.87	68.70
地方政府一般债券收入	/	/	/
地方政府一般债券还本支出	/	/	/
转移性收入	/	/	/
转移性支出	/	/	/
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	13.35	9.78	5.75
政府性基金支出	38.74	20.11	17.01
地方政府专项债券收入	/	/	/
地方政府专项债券还本支出	/	/	/
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	/	/	/
国有资本经营支出	0.00	0.00	0.00
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2024 年底地方政府债务余额	125.45		
2024 年地方政府债务限额	125.88		

（二）项目情况

1、项目概况

本项目涉及一个地块，规划收储面积 105.56 亩。具体情况如下：

序号	项目名称	土地规划性质	规划收储面积(亩)	项目投资总额(万元)	自有资金(万元)	本次发债(万元)	项目实施方
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	商业、住宅	105.56	8000.00	0.00	8000.00	灵璧县土地储备发展中心

2、项目位置

本项目位于宿州市灵璧县，凌山路东侧，汴河路南侧，古汴路北侧。

（三）项目立项情况、事实依据

1、项目立项情况

2025 年 3 月 13 日，灵璧县人民政府通过《实施 2025 年度国有土地储备计划的批复》【灵政秘〔2025〕12 号】

2、实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《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）。

2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《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）。

（四）项目主体

项目主管单位为：灵璧县自然资源和规划局

项目实施单位为：灵璧县土地储备发展中心

主要的工作职能是：

1. 土地储备管理

土地收储与盘活：统筹全市土地储备计划，通过征收、收购等方式整合国有土地资源，盘活存量土地。

土地权属管理：对储备土地进行权属登记、档案管理及临时利用监管。

2. 土地一级开发

土地整理与前期开发：负责储备土地的平整、基础设施建设（如道路、水电等），使土地达到“熟地”出让条件。

配套建设协调：推动地块周边公共服务设施和市政配套的规划落实。

3. 土地供应支持

土地供应计划实施：配合自然资源部门制定土地出让计划，为土地入市交易提供前期准备。

市场调控：通过合理供应土地资源，助力房地产市场平稳发展。

4. 重点项目保障

为城市更新、重大产业项目、公共设施建设等提供土地资源保障，支持城市发展战略。

5. 政策研究与执行

落实土地管理相关法规政策，参与制定地方性土地收储、开发等实施细则。

6. 跨部门协作

协调财政、住建、环保等部门，推进土地开发中的规划、资金、环保等事项。

（五）项目实施安排

1、前期手续进展情况

本项目地块已完成储备计划及地块信息工作。

2、实施进展情况

本项目 2025 年启动收储，计划 2026 年 6 月底完成地块收储以及土地整理，达到出让条件。

（六）编制原则

1、实事求是原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料，不弄虚作假；

2、合理利用资源，效益最高原则。利用有限经费，有限资源，尽可能满足需要；

3、尽量做到快、准的原则。一般投资估算误差都比较大。通过艰苦细致的工作，加强研究，积累的资料，尽量做到又快，又准拿出项目的投资估算；

4、运用先进技术的原则。从编制投资估算角度出发，在资料收集，信息储存，处理，使用以及编制方法选择和编制过程实现计算机化，网络化。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道单一且紧张的问题，提高资金的使用效率和管理透明度。

2. 促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3. 促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（三）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和

国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

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

三、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性

（1）符合国家政策导向。

党的十六大和十六届三中全会提出了全面建设小康社会的宏伟目标和“以人为、‘五个统筹’为核心的科学发展的全面统筹协调方针，要用 20 年时间全面建设本”小康社会，在此基础上继续努力，本世纪中叶基本实现现代化。这种深刻的社会转型，将给解决“三农”问题带来前所未有的历史机遇，为经济持续快速增长开辟广阔的空间，进而增加了大量的就业机会，使农村人口向城镇加快集聚，从而推动了区域城市化进程。因此，本项目的实施是将党中央国务院提出的加快农村城市化建设的战略落到实处的具体行动，是促进区城市化进程和经济可持续发展的需要，是符合国家加快农村城市化进程、促进城乡一体化战略的要求。

(2) 是提升城市形象，促进区域经济发展的要求。

本项目有利于改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，实现土地集约高效利用。同时，有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大规模，加快项目建设创造良好的环境。同时加快和推进灵璧县现代化城市建设进度，是促进灵璧经济快速健康发展的必然选择。

(3) 有利于各种资源融合，建设和谐社会

本项目的建设还能够增加就业机会，缓解社会就业压力，增加居民收入，为灵璧县社会稳定及经济持续发展提供保证，有利于建设和谐社会，对提高灵璧县的经济地位和综合竞争能力、加速推进灵璧县现代化进程具有重要的战略意义。综上所述，本项目的实施有利于促进城乡统筹协调发展的战略发展；是加快灵璧县产业带建设、完成产业空间布局的需要，是扩大就业平台的需要；有利于实现镇域发展规划；有利于促进土地资源集约利用，提高土地使用效率；有利于安置拆迁动迁居民；对促进区域经济可持续发展具有重要的意义，因此，本项目的实施是十分必要的。

2、项目实施的公益性

本项目的建设将提高经济能力，城区急需对基础设施项目进行建设和完善。本项目的建设，改善了该区域的环境面貌，提升了沿线地块的使用价值，为城市发展开拓新空间，同时开启了一个环境优雅、社会文明的窗口，给外来投资者良好的印象，将有效改善灵璧县区域地块投资环境。便利的交通将加速周边闲置土地的开发利用，增强对

外联系，带动三产的快速发展，会大幅提高项目区居民的收入和生活水准。随着社会经济的发展，人民物质文化水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲，文化教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高城市居民的生活质量。项目建成后，所在地人流、车流将有很大的增量，对交通和市场将有更高的要求。但考虑到周围的交通条件较好，建成后交通和市场环境应大体满足需求。

3、收益性

项目实施后，测算发债期内，可实现经营收入 35173.21 万元，项目债券到期还本前，累计营运收益 22,929.41 万元，项目本息覆盖倍率 2.50 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，有一定收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目立项情况

2025 年 3 月 13 日，灵璧县人民政府通过《实施 2025 年度国有土地储备计划的批复》【灵政秘〔2025〕12 号】

2、项目实施依据

2024 年 12 月 22 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52 号）。

2024 年 11 月 7 日，自然资源部发布《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）。

2024 年 5 月 14 日，自然资源部国家发展改革委发布《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）。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 8,000.00 万元，拟通过发行专项债券融资 8,000.00 万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入预测是依据项目区域的具体条件进行的。取价过程参照了公开市场土地交易信息等，较为合理。

项目收入扣除项是依据灵璧县住房和城乡建设局及灵璧县财政局出具的从土地出让收入中计提的各项费用和标准计算的，可实现程度更高，较为合理。

收益是项目收入与项目收入扣除项的综合结果。在收入与项目收入扣除项合理的基础上，本项目的收益预测较为合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 8,000.00 万元，拟通过发行专项债券融资 8,000.00 万元，资金均用于收储。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目通过发行专项债券融资 8,000.00 万元，计划 2025 年发行 8,000.00 万元，发行期限 5 年，假设融资利率 2.90%，每半年付息，到期一次性还本，发行费用按 1% 估算。

项目发行债券的数额与期限充分考虑了还本付息资金来源，即项

目运营期的收益分布，并按预测的项目运营收益规模与分布确定了项目拟发行的债券总额与期限。基于项目收入、成本与收益的预测，项目偿债计划是可行的。

由于收益的实现存在不确定性，因而本项目的偿债风险就是项目收益的实现风险，具体包括：一是运营后实际与预测的差异造成的风险；二是人员成本过度上升的风险。

（七）绩效目标合理性

本项目的绩效目标包括项目的总体目标与具体目标。具体包括：

- 1、数量指标：项目收储面积 70,375.00 平方米。
- 2、质量指标：项目验收合格率；
- 3、时效指标：2025 年 3 月项目立项等工作。预计 2026 年 6 月底完成收储计划；
- 4、成本指标：概算总投资 8,000.00 万元；
- 5、经济效益指标：项目自身能获得收益且自求平衡；
- 6、社会效益指标：通过发行本次地方政府债券，是否能增加社会公益服务水平以及是否带动地方经济投资的不断改善；
- 7、生态效益指标：对附近生态环境影响是否良好；
- 8、可持续影响指标：项目是否符合当地政府长远规划；
- 9、服务对象满意度指标：群众满意度。

上述绩效目标均以能够实现项目能够很好地落地依据，能够较好地促进项目实施单位按照项目计划、规划与方案逐项落实并克服具体执行中可能存在的困难，具有可实现性、合理性与前瞻性的特征，绩

效目标是合理的。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

除上述事项外，本项目暂不存在需要纳入事前绩效评估的其他事项。

四、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据项目实施计划，涉及 1 个项目，项目总投资估算 8,000.00 万元，各项目投资情况如下表：

金额单位：人民币万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额 (万元)	备注
灵璧县	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	1 年	8,000.00	

（二）资金筹措

项目资金来源于政府专项债资金，总投资估算为 8,000.00 万元，拟通过发行政府土地储备专项债券的方式筹集，发行期限 5 年，假设融资利率 2.90%，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

项目名称	项目总投资额 (万元)	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	8,000.00	8,000.00	0.00	8,000.00

五、项目收益与融资平衡情况

（一）项目还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	发行费用	当年还本付息合计
2025 年		8,000.00	0.00	8,000.00	116.00	8.00	124.00
2026 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	发行费用	当年还本付息合计
2027 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2028 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2029 年	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	232.00		232.00
2030 年	8,000.00	0.00	8,000.00	0.00	116.00		8,116.00
合计		8,000.00	8,000.00		1,160.00	8.00	9,168.00

（二）项目收益情况

本项目规划收储面积 105.56 亩，拟出让面积为 70,375.00 平方米。假设本次土地储备项目自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

经查询 2022 年至今灵璧县公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年灵璧县预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。按照 2022-2024 年 GDP 平均增速与 2025 年政府工作报告预计增速孰低计算预计 2025 年土地价格的增速。具体增长率选取如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均 GDP 增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	灵璧县	4.80%	5.90%	5.60%	5.43%	6.00%	5.43%

本次分别以预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第四年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第四年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按平均增速 100%预测的土地 收益	按平均增速 90%预测的项目 收益	按平均增速 80%预测的项目 收益
1	宿州市	灵璧县	灵璧县贝斯特 西侧地块收储 项目	22,929.41	22,460.02	21,997.74

（三）融资收益平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025年宿州市灵璧县预计GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：

按自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2025年宿州市灵璧县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为2.50；按2025年宿州市灵璧县预计GDP增速的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.45；按2025年宿州市灵璧县预计GDP增速的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为2.40。

按2025年灵璧县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027年	0.00	232.00	232.00	0.00

年度	融资本息支付			项目还款来源
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	22,929.41
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	22,929.41
本息覆盖倍数	2.50			

按 2025 年灵璧县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025 年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	22,460.02
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	22,460.02
本息覆盖倍数	2.45			

按 2025 年灵璧县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源
	本金	利息（含发行费用）	本息合计	土地相关收益
2025 年	0.00	124.00	124.00	0.00
2026 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2027 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2028 年	0.00	232.00	232.00	0.00
2029 年	0.00	232.00	232.00	21,997.74
2030 年	8,000.00	116.00	8,116.00	0.00
合计	8,000.00	1,168.00	9,168.00	21,997.74
本息覆盖倍数	2.40			

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	土储项目面积（平方米）	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行额	预计到期本息	土地出让收益对融资成本的覆盖倍数
灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	70,375.00	8,000.00	22,929.41	8,000.00	9,168.00	2.50

综上所述，灵璧县贝斯特西侧地块收储项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

六、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券 8,000.00 万元，2025 年计划发行 8,000.00 万元，债券期限 5 年期，票面年利率按照 2.90% 计算，债券存续期内每半年付息一次，其中全生命周期内债券利息 1,160.00 万元，发行费用 8.00 万元，本息合计 9,168.00 万元。实际利息以债券发行确定的利率计算为准。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

灵璧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项目管理。

灵璧县自然资源和规划局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。负责项目实施、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。

灵璧县土地储备发展中心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，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

灵璧县土地储备发展中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债券资产情况。

七、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合规性风险、资金筹集于偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

1. 项目合规性风险

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

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理，确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项、用地、规划等审批手续。

2. 资金筹集与偿还风险

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

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

3. 土地市场风险

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

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

4. 项目实施风险

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

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督

机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5. 管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，

定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

（二）还款保障措施

本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划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优先偿还政府债券本息。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。

八、其他需要说明事项

本项目无其他需要说明事项。

附：项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 市场情况

经查询灵璧县土地交易中心信息，本次土地收储项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

灵璧县贝斯特西侧地块收储项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(m²)	中标总地价 (万元)	平均价格(元/m²)	出让日期	用途
1	拍卖	灵璧县	铜山路东侧、汴河北侧、磬山路西侧	62,171.31	31,147.67	5,009.97	2021 年	商业、住宅
2	拍卖	灵璧县	罗河南侧、磬山路西侧	65,130.33	37,319.49	5,729.97	2021 年	商业、住宅
3	拍卖	灵璧县	山水小区东侧、界洪河南侧、团结沟西侧	32,217.16	22,809.64	7,079.96	2021 年	商业、住宅
4	拍卖	灵璧县	薄山路西侧、唐河南侧、闫河北侧	62,904.31	19,437.34	3,089.98	2022 年	商业住宅
5	拍卖	灵璧县	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧	70,571.35	20,959.59	2,969.99	2024 年	商业住宅
参考均价						4,494.07		

(2) 收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对本次土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

1) 2025 年土地出让价格预测（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2025 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	5.43%	商业、住宅	70,375.00	4,494.07	0.9	4,044.66

2) 2026-2030 年土地出让价格预测

①土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%比例测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,264.42	4,496.12	4,740.41	4,997.97	5,269.53

②土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%比例测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,242.45	4,449.91	4,667.51	4,895.75	5,135.15

③土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%比例测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	商业、住宅	4,044.66	4,220.47	4,403.92	4,595.34	4,795.08	5,003.51

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取灵璧县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 土地出让收入预测表(预计 GDP 增长 100%比例测算)

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地面积 (平方米)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	70,375.00	28,464.31	30,010.86	31,641.44	33,360.64	35,173.21	37,084.32

(2) 土地出让收入预测表(预计 GDP 增长 90%比例测算)

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地面积 (平方米)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	70,375.00	28,464.31	29,856.24	31,316.24	32,847.60	34,453.84	36,138.62

(3) 土地出让收入预测表(预计 GDP 增长 80%比例测算)

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地面积 (平方米)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县贝斯特西侧地块收储项目	宿州市	灵璧县	70,375.00	28,464.31	29,701.56	30,992.59	32,339.71	33,745.38	35,212.20

3、项目成本测算

本项目成本主要为土地转让需计提的各项费用，根据 2021 年 4 月 9 日灵璧县财政局、灵璧县住房和城乡建设局发布的《从土地出让收入中计提的各项费用和标准》，出让土地需计提的费用标准为：国有土地收益基金-土地出让收入 4%%；教育资金-土地出让收益 10%；农田水利建设资金-土地出让收益 10%；农业土地开发资金-4 元/m²；土地出让业务费-土地出让收入 2%；乡村振兴基金-土地出让收入 2%；保障性住房建设资金-土地出让收益 5%；城市建设资金-土地出让收入 5%。按照以上标准，项目运营期限内，成本合计 12,243.80 万元。项目成本明细情况见下表：

项目成本明细表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	成本预测合计	12,243.80	0.00	0.00	0.00	0.00	12,243.80	0.00
1	国有土地收益基金（土地出让收入 4%）（万元）	1,406.93	0.00	0.00	0.00	0.00	1,406.93	0.00
2	农业土地开发基金（4 元/平方米）（万元）	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
3	土地出让业务费（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
4	城市建设基金（土地出让收入 5%）（万元）	1,758.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1,758.66	0.00
5	乡村振兴基金（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
6	教育基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
7	农田水利建设基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
8	保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）（万元）	1,528.63	0.00	0.00	0.00	0.00	1,528.63	0.00

4、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 4 年完成全部土地出让，考虑灵璧县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%比例进行测算。

(1) 土地出让收益预测表(100%)

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益（万元）	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00
1.1	土地出让收入合计（万元）	35,173.21	0.00	0.00	0.00	0.00	35,173.21	0.00
1.1.1	商住土地数量（平方米）	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价（元/平方米）		4,044.66	4,264.42	4,496.12	4,740.41	4,997.97	5,269.53
1.1.3	工业土地数量（平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价（元/平方米）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	12,243.80	0.00	0.00	0.00	0.00	12,243.80	0.00
1.2.1	国有土地收益基金（土地出让收入 4%）（万元）	1,406.93	0.00	0.00	0.00	0.00	1,406.93	0.00
1.2.2	农业土地开发基金（4 元/平方米）（万元）	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
1.2.4	城市建设基金（土地出让收入 5%）（万元）	1,758.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1,758.66	0.00
1.2.5	乡村振兴基金（土地出让收入 2%）（万元）	703.46	0.00	0.00	0.00	0.00	703.46	0.00
1.2.6	教育基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
1.2.7	农田水利建设基金（土地出让收益 10%）（万元）	3,057.25	0.00	0.00	0.00	0.00	3,057.25	0.00
1.2.8	保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）（万元）	1,528.63	0.00	0.00	0.00	0.00	1,528.63	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	(万元)							
1.4	用于资金平衡土地出让净收益 (万元)	22,929.41	0.00	0.00	0.00	0.00	22,929.41	0.00

(2) 土地出让收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益 (万元)	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00
1.1	土地出让收入合计 (万元)	34,453.84	0.00	0.00	0.00	0.00	34,453.84	0.00
1.1.1	商住土地数量 (平方米)	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价 (元/平方米)		4,044.66	4,242.45	4,449.91	4,667.51	4,895.75	5,135.15
1.1.3	工业土地数量 (平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价 (元/平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	11,993.82	0.00	0.00	0.00	0.00	11,993.82	0.00
1.2.1	国有土地收益基金 (土地出让收入 4%) (万元)	1,378.15	0.00	0.00	0.00	0.00	1,378.15	0.00
1.2.2	农业土地开发基金 (4 元/平方米) (万元)	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费 (土地出让收入 2%) (万元)	689.08	0.00	0.00	0.00	0.00	689.08	0.00
1.2.4	城市建设基金 (土地出让收入 5%) (万元)	1,722.69	0.00	0.00	0.00	0.00	1,722.69	0.00
1.2.5	乡村振兴基金 (土地出让收入 2%) (万元)	689.08	0.00	0.00	0.00	0.00	689.08	0.00
1.2.6	教育基金 (土地出让收益	2,994.67	0.00	0.00	0.00	0.00	2,994.67	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	10%) (万元)							
1.2.7	农田水利建设基金 (土地出让收益 10%) (万元)	2,994.67	0.00	0.00	0.00	0.00	2,994.67	0.00
1.2.8	保障性住房建设资金 (土地出让收益 5%) (万元)	1,497.33	0.00	0.00	0.00	0.00	1,497.33	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益 (万元)	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00
1.4	用于资金平衡土地出让净收益 (万元)	22,460.02	0.00	0.00	0.00	0.00	22,460.02	0.00

(3) 土地出让收益预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收益 (万元)	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00
1.1	土地出让收入合计 (万元)	33,745.38	0.00	0.00	0.00	0.00	33,745.38	0.00
1.1.1	商住土地数量 (平方米)	70,375.00	0.00	0.00	0.00	0.00	70,375.00	0.00
1.1.2	商住土地单价 (元/平方米)		4,044.66	4,220.47	4,403.92	4,595.34	4,795.08	5,003.51
1.1.3	工业土地数量 (平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	工业土地单价 (元/平方米)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	扣除项目合计	11,747.64	0.00	0.00	0.00	0.00	11,747.64	0.00
1.2.1	国有土地收益基金 (土地出让收入 4%) (万元)	1,349.82	0.00	0.00	0.00	0.00	1,349.82	0.00
1.2.2	农业土地开发基金 (4 元/平方米) (万元)	28.15	0.00	0.00	0.00	0.00	28.15	0.00
1.2.3	土地出让业务费 (土地出让	674.91	0.00	0.00	0.00	0.00	674.91	0.00

序号	项目	合计	债券存续期					
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	收入 2%) (万元)							
1.2.4	城市建设基金 (土地出让收入 5%) (万元)	1,687.27	0.00	0.00	0.00	0.00	1,687.27	0.00
1.2.5	乡村振兴基金 (土地出让收入 2%) (万元)	674.91	0.00	0.00	0.00	0.00	674.91	0.00
1.2.6	教育基金 (土地出让收益 10%) (万元)	2,933.03	0.00	0.00	0.00	0.00	2,933.03	0.00
1.2.7	农田水利建设基金 (土地出让收益 10%) (万元)	2,933.03	0.00	0.00	0.00	0.00	2,933.03	0.00
1.2.8	保障性住房建设资金 (土地出让收益 5%) (万元)	1,466.52	0.00	0.00	0.00	0.00	1,466.52	0.00
1.3	用于资金平衡土地出让收益 (万元)	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00
1.4	用于资金平衡土地出让净收益 (万元)	21,997.74	0.00	0.00	0.00	0.00	21,997.74	0.00

5、收入、成本相关来源

(1) 2021-2024 年灵璧县住宅国有土地供应目录

2021-2024年住宅国有土地供应目录									
序号	地块名称	土地使用权人	位置	用途	面积 (亩)	供地 方式	成交价款 (万元)	权属来源	供地时间
1	2020-34 (K40汽车南站南侧)	灵璧奥航房地产开发有限公司	铜山路东侧、汴河北侧、磐山路西侧	商业、住宅	93.2565	拍卖	31147.5611	国有存量	2021.1.8
2	2021-15 (汽车南侧地块)	安徽盐业地产集团有限责任公司	罗河南侧、磐山路西侧	商业、住宅	97.695	拍卖	37319.49	国有存量	2021.6.4
3	2021-20 (富康酒店北侧地块)	灵璧新华房地产有限公司	山水小区东侧、界洪河南侧、团结沟西侧	商业、住宅	48.3255	拍卖	22809.636	国有存量	2021.7.9
4	2022-8 (丽景花园B区地块B)	灵璧青山房地产开发有限公司	泰山路西侧、唐河南侧、闫河北侧	商业、住宅	94.356	拍卖	19437.336	2018年第7批次城镇4.5435亩、 2018年第2批次挂征7.965亩、 2019年第1批次挂征9.885亩、	2022.6.10
5	2023-12 (B-07-13原飞翔学校)	灵璧县浙豫房地产开发有限公司	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧	商业、住宅	105.8565	拍卖	20959.587	国有存量	2024.1.26

(2) 从土地出让收入中计提的各项费用和标准

从土地出让收入中计提的 各项费用和标准

按照国家和省相关管理规定，结合专项债券专项审计要求，对从土地出让收入中计提的各项费用、标准进行了整理。

截至 2019 年 12 月底，灵璧县执行的政策为：

1. 国有土地收益基金（土地出让收入 4%）

文件依据：财政部《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）规定，由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18 号）规定，根据我省实际，省政府决定，各市、县政府从缴入地方国库的土地出让收入中，划出 4%—8% 用于建立土地收益基金。我县按照 4% 执行。

2. 教育资金（土地出让收益 10%）

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。计提的教育资金，暂不实施省级统筹。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村（含县镇，下同）学前教育、义务教育和高中阶段（以下简称农村基础教育）学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出，具体包括前期工作费、工程施工费、设备购置费、竣工验收费、项目管理费和不可预见的费用等。教育资金不得用于学校人员经费、公用经费等经常性开支。

3. 农田水利建设资金（土地出让收益 10%）

文件依据：安徽省人民政府办公厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号）规定，严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的 10% 分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到 2% 的政策不再执行。市、县计提的农田水利建设资金，中央按 20% 实行统筹、省级按 30%

实行统筹。留市县级的农田水利建设资金，实行专款专用，主要用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。具体使用范围包括：小型农田水利设施、田间工程和灌区末级渠系的新建、修复、续建、配套、改造；山丘区小水窖、小水池、小塘坝、小泵站、小水渠等“五小水利”工程建设；发展节水灌溉，推广渠道防渗、管道输水、喷灌滴灌等技术；牧区农田水利建设。同时，也可以用于上述农田水利设施的日常维护支出，但不得用于人员经费、公用经费等经常性开支。

4. 农业土地开发资金（4 元/m²）

文件依据：财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号）规定，**第三条** 土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市（地、州、盟）、县（市、旗）不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定，并将其中不超过 30% 的资金集中到各省、自治区、直辖市及计划单列市使用。**第四条** 本办法所称土地出让平均纯收益标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。由财政部、国土资源部根据全国城镇土地等别、城镇土地级别、基准地价水平、建设用地供求状况、社会经

济发展水平等情况制定、联合发布，并根据土地市场价格变动情况适时调整。**第五条** 用于农业土地开发的土地出让金纳入财政预算，实行专项管理。财政部门应分别对农业土地开发资金实行专账核算，按规定的标准和用途足额划缴及使用，不得截留、坐支和挪用，并实行社会公示制度。**第七条** 从土地出让金划缴的农业土地开发资金计算公式为：从土地出让金划缴的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准（对应所在城镇等别我县市区属于第六类标准参照 20 元/m²）×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%，我县按照 20%）。

第八条 本办法所称的农业土地开发主要包括：土地整理和复垦、宜农未利用地的开发、基本农田建设以及改善农业生产条件的土地开发。

5. 土地出让业务费（土地出让收入 2%）

文件依据：安徽省财政厅《安徽省国有土地使用权出让金征收管理实施办法》（财综字〔1995〕326 号）规定，按土地出让总收入的 2% 计提土地出让相关业务费。

6. 保障性住房建设资金（土地出让收益 5%）

文件依据：（1）财政部、住建部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕

41号)规定:市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后,作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径,严格按照不低于10%的比例安排资金,统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。土地出让收益较多、保障性安居工程资金需求较大、公共预算难以满足相关资金需要的市县,可以根据当地实际情况,进一步提高土地出让收益用于保障性安居工程的比例。

7.城市建设资金(土地出让收入5%)

文件依据:安徽省交通运输厅、安徽省财政厅《关于规范市级交通投资公司运作有关问题的通知》(皖交财〔2012〕272号)规定,按土地出让收入5%计提城市建设资金作为县交通投资公司还款来源。

[以下无正文,系盖章页]

[此页无正文,系盖章页]



2021年4月9日

从土地出让收入中计提的乡村振兴基金费 用和扣除标准

按照国家和省相关管理规定，灵璧县执行政策为安徽省财政厅发布的《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》（皖财农〔2022〕939 号），安徽省省级统筹乡村振兴基金的扣除标准及执行期限如下：

1. 扣除比例

扣除比例：省级财政按 2%的比例统筹市县土地出让收入，专项用于乡村振兴。具体统筹口径为预算科目“103014801 土地出让价款收入”。

2. 执行期限

该办法自印发之日起施行，有效期至 2025 年。

