

阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地 储备项目

实 施 方 案

实施单位：阜阳市国土资源储备发展中心

主管部门：阜阳市自然资源和规划局

财政部门：阜阳市颍州区财政局

2025年4月7日

项目简介一览表

项目名称	阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目
项目类型	土地储备-新增土地项目
项目总投资	8722.83 万元
地块四至	卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东侧
主管部门	阜阳市自然资源和规划局
实施单位	阜阳市国土资源储备发展中心
财政部门	阜阳市颍州区财政局
收储用地现状	收储范围内征迁房屋面积 7000.00 平方米, 收储面积为 95.97 亩。
储备编号	2025CNC01
地块标识码	34122025R2507、34122025R2513
规划用途	商业用地
实施期限	项目 2025 年 5 月开始收储, 预计于 2025 年 9 月前完成收储, 2030 年完成出让。
拟发行债券金额	8500.00 万元
债券发行计划	拟于 2025 年发行 8500.00 万元。
拟发行债券期限	债券发行期限为 5 年
拟发行债券利率	3.00%
项目收益来源	本项目主要收入来源为土地出让收入。

债券存续期本息和	9775.00 万元
债券存续期净收益	15716.10 万元
本息覆盖倍数	1.61
压力测试后本息覆盖倍数	1.45/1.53
本息覆盖能力	能够覆盖债券本息，还款能力良好
相关风险控制能力	<p>1、进行风险预测，采取相应的防范措施。定期检查和对照费用支付情况，对项目费用超支和节约情况做出分析。提出改进方案，完善信息制度，掌握国家调价范围和幅度。</p> <p>2、一是资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。</p> <p>二是要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。</p> <p>三是培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。</p>

目录

一、项目基本情况	1
(一) 区域情况简介	1
(二) 区域财政情况	2
(三) 项目情况	2
(四) 项目立项情况或实施依据	4
(五) 项目实施主体情况	5
二、项目事前绩效评估	7
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	7
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	9
(三) 项目资金来源和到位可行性	10
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性	11
(五) 债券资金需求合理性	11
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	11
(七) 项目预期绩效评估	14
三、项目资金筹措方案及使用计划	17
(一) 投资估算	17
(二) 资金筹措方案	17
(三) 项目实施安排	18
(四) 资金使用计划	18
四、项目收益与融资平衡情况	19
(一) 收入测算	19
(二) 成本测算	21
(三) 项目预期收益	27
(四) 融资收益平衡情况	28
(五) 偿债计划	30
(六) 压力测试	31
五、专项债券管理	32
(一) 债券资金概况	32
(二) 债券资金管理	32
(三) 职责分工	41
六、项目风险控制	43
(一) 潜在风险及控制措施	43
(二) 还款保障措施	47
七、其他需要说明事项	55

一、项目基本情况

（一）区域情况简介

颍州历史悠久，西周时期为胡子国国都；战国时属楚地；秦汉以来，为历代郡、县、州、府所在地。1996 年，经国务院批准，县级阜阳市改设为颍州区、颍东区、颍泉区。

颍州区是一个多民族聚居的地区，除汉族外，还有回族、满族、壮族、苗族等 20 多个少数民族。2022 年末，颍州区常住人口为 90.1 万人。

颍州区地处黄淮海平原南端，淮北平原西部，安徽省西北部，地理坐标为东经 115°45'-116°04'、北纬 32°45'-33°00'。总面积 616.3 平方千米。截至 2024 年 7 月，颍州区下辖 5 个街道、7 个镇、1 个乡，分别为鼓楼街道、文峰街道、清河街道、颍西街道、西湖景区街道、王店镇、程集镇、三合镇、西湖镇、九龙镇、三十里铺镇、袁集镇、马寨乡。

颍州区地势平坦开阔，属典型的平原地貌，平均海拔高度在 30 米左右。颍州区属暖温带半湿润季风气候，四季分明，气候温和，雨量适中。年平均气温 15.1℃，年平均降水量 890 毫米左右，年平均日照时数 2201.2 小时，无霜期 219 天。

境内河道属淮河流域，主要河道有颍河、泉河、小润河、芦桥沟、九里沟等，河流纵横交错，水系较为发达。

（二）区域财政情况

表 1-1 阜阳市颍州区 2021-2023 年经济基本情况表

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		353.4	355.2	360
地区生产总值增速（%）		9.3	0.6	1.9
第一产业增加值（亿元）		26.8	27.9	27.7
第二产业增加值（亿元）		81.4	79.3	69.1
第三产业增加值（亿元）		245.18	248	263.2
产业结构				
第一产业（%）		7.58	7.85	7.69
第二产业（%）		23.03	22.33	19.19
第三产业（%）		69.39	69.82	73.12
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	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		37.1	20.79	18.96
一般公共预算支出		45.3	47.11	45.01
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		0.01	0.02	9.47
政府性基金支出		28.28	21.27	16.45
三、地方政府债务状况（亿元）				
截至 2023 年底地方政府债务余额		57.17		
2021 年地方政府债务限额		47.62		
2022 年地方政府债务限额		60.67		
2023 年地方政府债务限额		57.27		

（三）项目情况

本次拟收储土地为首次收储，总面积为 95.97 亩，四至范围为卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东，拟规划用途为商业用地。根据国土空间总体规划，收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。根据城市总体规划，收储红线全部位于

适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

本项目实施单位为阜阳市国土资源储备发展中心，2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020 年版))的通知》(自然资办函(2020)827 号)。根据该通知，阜阳市国土资源储备发展中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341200。

本项目已于 2017 年 8 月 17 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2017 年度第 03 批次城市建设用地的批复》(皖政地〔2017〕749 号)及 2024 年 2 月 8 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2023 年第 38 批次城市建设用地的批复》(皖政地阜〔2024〕2 号)批准征收。

本项目已于全民所有土地资产管理信息系统中生成地块标识码(34122025R2507、34122025R2513)；同时已纳入阜阳市 2025 年土地储备年度计划，储备编号为 2025CNC01。

阜阳市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具规划预指标函(阜土储规设函〔2025〕004 号)，明确规划总用地面积:63959 m²，用地性质为商业用地，规划指标为容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 50%，绿地率不小于 5%。

本项目计划实施期限为 2025 年 5 月开始收储，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年完成出让。本项目共包含 1 宗地块，相关信息如下：

序号	地块名称	位置	面积(单位:亩)
1	地块一	卜子东路南侧、三清路北侧、霞光大道东	95.97

合计	/	95.97
----	---	-------



图 1-1 项目地界范围图

（四）项目立项情况或实施依据

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。

本项目已于 2017 年 8 月 17 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2017 年度第 03 批次城市建设用地的批复》(皖政地〔2017〕749 号)及 2024 年 2 月 8 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2023 年第 38 批次城市建设用地的批复》(皖政地阜〔2024〕2 号)批准征收。本项目已于全民所有土地资产管理信息系统中生成地块标识码（34122025R2507、34122025R2513）；同时已纳入阜阳市 2025 年土地储备年度计划，储备编号为 2025CNC01。

（五）项目实施主体情况

本项目实施主体为阜阳市国土资源储备发展中心，实施主体情况如表 1-2 所示。

表 1-2 项目实施主体情况一览表

机构名称	阜阳市国土资源储备发展中心
统一社会信用代码	123412007389464923
机构地址	阜阳市清河东路 322 号
法定代表人	姚景华

阜阳市国土资源储备发展中心负责编制土地储备年度计划，建立土地储备库承担城区范围内土地收购储备负责开展招商引资的有关

工作承办国有建设用地使用权公开招标、拍卖、挂牌交易业务，利用市招投标中心平台统一开展工作受市自然资源和规划局委托，开展国有建设用地使用权供后监管工作。

二、项目事前绩效评估

（一）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，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。

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，降低城投资金占用和债务负担，解决地方国企和城投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。

综上，政府进行土地储备是推动城市可持续发展、优化资源配置和保障公共利益的重要政策工具，必要性显而易见。

2、项目实施的公益性

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）文件精神，发挥地方政府专项债券强基础、补短板、惠民生、扩投资等积极作用，实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。

本项目债券项目属于“土地储备”项目，建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不完全以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的属性，符合地方政府专项债券项目的公益性要求。

土地储备往往与基础设施建设、公共设施改善等公共服务项目相关联。这些项目的实施不仅提升了城市形象，还改善了居民的生活环境，提高了公众的生活质量，从而增强了社会凝聚力和稳定性。本轮项目建成后，对提高阜阳市市政基础设施建设，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，有助于建设经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美的新兴城镇，不仅具有显著的环境效益和社会效益，从长远来看，必将有益于城市的经济发展，具有较好的经济效益和社会，具有显著的公益性。

3、项目实施的收益性

通过土地储备，政府可提前整合零散土地资源，统筹规划城市功能区（如商业区、居住区、生态空间等），避免无序扩张，破解土地碎片化，保障城市的可持续发展和土地资源的合理配置。政府能够为企业和投资者提供充足的建设用地，支持产业园区、商业设施、基础设施等项目的开发，直接推动经济增长。

本轮项目完成后，通过土地出让可直接实现可观的土地出让金，能够偿还债券本息；同时在优化土地资源配置、推动产业结构调整等方面将发挥重要作用，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。

基于以上，我们认为本项目具有必要性、公益性、收益性。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目总投资 8722.83 万元，其中征迁安置费用和报批费用共 8595.33 万元，建设期利息为 127.50 万元。项目总投资已经过主管部门批准确认，合法合规。

本项目实施单位为阜阳市国土资源储备发展中心，2020 年 5 月

13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发(土地储备机构名录(2020 年版))的通知》(自然资办函(2020)827 号)。根据该通知，阜阳市国土资源储备发展中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341200。

本项目已于 2017 年 8 月 17 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2017 年度第 03 批次城市建设用地的批复》(皖政地〔2017〕749 号)及 2024 年 2 月 8 日经安徽省人民政府《关于阜阳市 2023 年第 38 批次城市建设用地的批复》(皖政地阜〔2024〕2 号)批准征收。

本项目已于全民所有土地资产管理信息系统中生成地块标识码(34122025R2507、34122025R2513)；同时已纳入阜阳市 2025 年土地储备年度计划，储备编号为 2025CNC01。

阜阳市自然资源和规划局于 2025 年 3 月 21 日出具规划预指标函(阜土储规设函〔2025〕004 号)，明确规划总用地面积:63959 m²，用地性质为商业用地，规划指标为容积率不大于 1.8，建筑密度不大于 50%，绿地率不小于 5%。

综上，项目投资合规，成熟度较高。

(三) 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资额为 8722.83 万元，项目资本金为 222.83 万元，剩余 8500.00 万元(占项目总投资的 97.45%)拟通过发行专项债券的方式筹措。

本项目专项债券拟作 1 年发行，拟于 2025 年发行 8500.00 万元，债券发行期限为 5 年，按年付息，到期一次还本。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要收入来源为土地出让收入。项目收入以邻近范围同类型地块近年出让地价作为依据，同时参考近三年生产总值(GDP)平均增速进行测算。

项目成本主要为土地出让业务支出、计提国有土地收益基金、计提教育资金、计提土地出让业务费、计提农业土地开发资金、计提农田水利建设资金、计提被征地农民基本养老保险政府统筹资金、计提乡村振兴资金等。

项目的各项收入、成本费用测算标准合理，计算准确无误，无漏项，收益水平合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目为政府投资项目，为具有一定收益的公益性项目，项目申请使用债券资金主要用于项目实施过程中需支付的征迁安置费用、报批费用，项目申请使用债券资金与项目性质、内容匹配。

本工程总投资 8722.83 万元，其中：征迁安置费用和报批费用共 8595.33 万元，建设期利息 127.50 万元。债券资金共计 8500.00 万元，约占项目总投资的 97.45%，根据项目收储进度申请，符合相关法律法规的要求。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划可行性

本项目以 8500.00 万元债券发行计划为基础，拟作 1 年发行，拟

于 2025 年发行 8500.00 万元，债券发行期限均为 5 年，按年付息，到期一次还本。按照 5 年期地方政府债券 3.00% 的票面利率测算，本项目还本付息金额共计 1275.00 万元。根据测算，本项目在债券存续期内运营可用于还本付息的累计净收益为 15716.10 万元，拟发行专项债券融资应还本付息总额为 1275.00 万元，本息保障倍数为 1.61，项目收益具有较强的合理性和可行性，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对债券还本付息保障性均较高。

本项目依据《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）、《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）和《加强地方政府专项债券资金使用的管理》（财预〔2019〕179 号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面作出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，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。

因此，本项目偿债计划具有较强可行性。

2、项目偿债风险点

结合项目具体内容和规模，经过充分论证，科学梳理，本项目偿债风险点主要集中在“债券资金发行、债券资金使用、债券资金管理、债券资金偿还”等四个环节上。

（1）债券资金发行

本项目计划发行 8500.00 万元专项债券，目前阜阳市颍州区财政运行状况合理，财政收支运行保持在合理区间，债务风险保持在合理区间。由此可见，本项目发行额度充分考虑地方政府财政收支状况和偿债能力，发行额度合理可行，风险较低。

（2）债券资金使用

本项目在债券资金使用支出环节可能存在由于收储方案变动的征迁费用增加、报批费用增加、各种费率、利率的提高等情况使得项目实际建设支出大于项目估算总投资，造成项目偿债能力低下，无法取得预期效益。

项目单位将严格落实《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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）等相关文件关于债券资金使用要求，制定多种资金保障措施和应急预案，提升债券资金使用效率，降低债券资金使用环节偿债风险。

（3）债券资金管理

本项目在债券资金管理环节可能会发生由于财政部门对项目单位在项目债券存续期内监管不当、管理制度不合理、指导不力等情况，

导致项目债券存续期内无法达到预期收益，出现偿债风险。

为做好项目资金管理，阜阳市颍州区财政局制定了一系列管理办法，从预算管理、债券资金管理、项目收入及运营成本管理、资产管理、绩效管理、部门责任和监督管理等多个方面做出切实可行的债券资金管理模式，同时依法加强对项目单位债券资金使用的指导，确保项目监管环境不发生偿债风险。

（4）债券资金偿还

本项目运营期内可能会发生由于价格、需求等变化导致项目收益出现不稳定，进而影响项目按时偿还本息，同时项目经营受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益。

此外本项目在实施期间，项目单位可根据项目实际情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。如果遇到项目运营发生不可抗拒风险，项目单位将通过追加资本金投入，保证专项债券及时还本付息，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

因此，本项目偿债风险较低、是安全可控的。

（七）项目预期绩效评估

经事前绩效评估，项目的实施具有重大社会效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。

根据项目实际情况，制定以下绩效评估表：

项目名称	阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目		使用领域	土地储备-新增土地项目	
主管部门	阜阳市自然资源和规划局		项目实施单位	阜阳市国土资源储备发展中心	
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: 8722.83 万元			执行率分值 (10)	
	其中: 1.政府专项债券资金 8500.00 万元				
	2.其他财政拨款资金 222.83 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: 2025 年 9 月前, 阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目完成收储。 2.融资成本目标: 计划发行政府专项债融资 8500.00 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。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本指标	项目实施总成本	≤8722.83 万元	5
			项目成本节约率	≥5%	5
		社会成本指标	低于社会平均成本	较低	5
		生态环境成本指标	大气、噪音和水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	收储土地面积	95.97 亩	10
		质量指标	管理制度	健全有效	10

	标		资金拨付程序	完整合规	10
		时效指标	出让完成率	100%	5
	效益指标	经济效益指标	项目总收益	≥15716.10 万元	10
			对当地经济发展的影响	程度明显	5
		社会效益指标	对当地社会发展的促进	程度明显	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	对周围环境无明显不良影响。	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度指标	服务对象满意度指标	受益对象对项目实施效果的满意度	90%	5

三、项目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) 阜阳市土地市场价格;

(3) 国家和地方发布的有关规范要求

2.编制范围

本项目仅涉及新增土地回收,总投资由征迁安置费用、报批费用、建设期利息组成,不涉及建安工程等费用。

3.总投资估算

项目总投资为 8722.837 万元,征迁安置费用和报批费用共 8595.33 万元,建设期利息为 127.50 万元。

(二) 资金筹措方案

1.政府财政资金: 222.83 万元。

2.地方政府债券资金筹措: 8500.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 8500.00 万元。

表 3-1 项目资金筹措情况(单位: 万元)

年度	项目投资	已到位资	非融资资金	地方政府专项债券融资
----	------	------	-------	------------

		金	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	计划以后发行金额
2025年	8722.83	/	222.83	/	/	/	8500.00	/
合计	8722.83	/	222.83	/	/	/	8500.00	/

（三）项目实施安排

项目 2025 年 5 月开始收储，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年完成出让。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表 3-2 项目用款计划(单位：万元)

项目总投资	以前年度用款金额	2025 年计划用款金额	以后年度计划用款金额
8722.83	0	8722.83	0

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 收入测算

根据项目目前建设情况及未来预测的经营情况，结合债券发行期限，本次测算周期取 5 年。

阜国土（挂）告字〔2023〕6号公告出让结果公示

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2023年3月28日10时00分在阜南县公共资源交易网公开出让3宗国有建设用地使用权，现将出让结果公示如下：

地块编号	土地位置	出让方式	土地面积	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人
[2023]-4	城南新区紫云路东侧、颍南路南侧、何园路北侧	挂牌	35459平方米 (合53.1885亩)	科研用地	50	不大于1.9	4521.0225	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-5	城南新区颍南路南侧、何西路西侧	挂牌	11701平方米 (合17.5515亩)	科研用地	50	不大于1.4	1491.8775	安徽善郡智城发展有限公司
[2023]-6	城南新区紫云路东侧、何园路南侧	挂牌	50926平方米 (合76.389亩)	商业用地	40	不大于1.1	11840.295	安徽善郡智城发展有限公司

办理流程公开

累计提交时间:
累计办理时间:
是否逾期: 否

阜阳市自然资源和规划局

2023年4月27日

阜国土（挂）告字〔2024〕1号成交公告

按照《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2024年4月12日至2024年5月16日以挂牌方式出让2宗国有建设用地使用权，现将成交情况公示如下：

地块编号	土地位置	出让方式	土地面积	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人	宗地级别	宗地设定开发强度
[2023]-7	何西路西侧、颍南路南侧	挂牌	890平方米 (合1.335亩)	科研用地	50	不大于1.4	113.475	安徽善郡智城发展有限公司	二级	七通一平
[2023]-8	紫云路东侧、淮河路北侧	挂牌	1688平方米 (合2.487亩)	商业用地	40	不大于1.1	385.485	安徽善郡智城发展有限公司	四级	七通一平

办理流程公开

累计提交时间:
累计办理时间:
是否逾期: 否

阜阳市自然资源和规划局

2024年5月16日

邻近商业用地出让情况明细表

地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	竞得人
[2023]-6	城南新区紫云路东侧、何园路南侧	50926 平方米 (合 76.389 亩)	商业用地	40	11840.295	安徽善郡智城发展有限公司

[2023] -8	紫云路东侧、淮河南路 北侧	1658 平方米 (合 2.487 亩)	商业用地	40	385.485	安徽善郡智城发 展有限公司
平均值					155.00	

根据项目邻近范围商业用地近年出让地块地价情况，阜国土（挂）告字〔2023〕6 号成交公告、阜国土（挂）告字〔2024〕1 号成交公告中邻近土地成交价格，成交地价均为 155 万元/亩，本地块 2025 年预测市场地价按照近年邻近地区地价取值为 155 万元/亩。此次预测按阜阳市颍州区最近三年生产总值(GDP)平均增速进行测算，经查询阜阳市颍州区政府公开信息，阜阳市颍州区 2021 年-2023 年全区生产总值(GDP)增速分别为 9.30%、0.60%、1.90%，拟定市场地价增速为 GDP 平均增速 3.93%。

本项目地块面积 95.97 亩，为单一的整体地块且面积大小合理，非不同地块打包项目，不适宜拆分出售。近年来阜阳市土地市场容量较好（详见下图 121 亩与 186.82 亩均一次性出售），且城南新区地价、区位优势明显，故决定一次性出售。

阜国土（拍）告字〔2024〕10号成交公告

按照《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2024年12月5日至2024年12月26日以拍卖方式出让1宗国有建设用地使用权，现将成交情况公示如下：

地块编号	土地位置	出让方式	土地面积	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人
FCN2024003	三清路北侧、中心街南侧、庙东路东侧、邢庄路西侧	拍卖	80666平方米 (合120.999亩)	城镇住宅用地	70	不大于2.1且不小于1.0	53844.555	阜阳市建投置业有限公司

阜阳市自然资源和规划局

2024年12月26日

阜国土（拍）告字〔2024〕3号成交公告

按照《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2024年3月26日至2024年4月30日以拍卖转挂牌方式出让1宗国有建设用地使用权，现将成交情况公示如下：

地块编号	土地位置	出让方式	土地面积	土地用途	出让年限(年)	容积率	成交价(万元)	竞得人	宗地级别	宗地设定开发程度
[2024]-6	颍州区王店镇华信路南侧、紫云路西侧	拍卖转挂牌	124544平方米(合186.816亩)	批发市场用地	40	不大于1.5且不小于1.0	13263.936	阜阳瑞海农产品市场开发有限公司	批发市场六级	六通一平

阜阳市自然资源和规划局

2024年4月30日

项目收入来源于土地出让收入，通过阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目出让收入实现，假设地块在债券发行周期最后一年全部出让。

根据土地价格预测数据，阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目对应的土地出让收入为 18037.56 万元。

表 4-1 阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目收入测算表

年份	土地出让面积（亩）	单价（万元/亩）	土地出让收入(万元)
2025	/	155.00	/
2026	/	161.09	/
2027	/	167.42	/
2028	/	174.00	/
2029	/	180.84	/
2030	95.97	187.95	18037.56
合计			18037.56

(二) 成本测算

项目成本主要为土地出让业务支出、计提国有土地收益基金、

计提教育资金、计提土地出让业务费、计提农业土地开发资金、计提农田水利建设资金、计提被征地农民基本养老保险政府统筹资金、计提乡村振兴资金等。

(1) 土地出让业务支出

主要包括土地出让前发生的测绘费、航拍费、评估费等。结合项目规模，本次测算，土地出让业务支出综合按出让收入 0.5% 暂估，则土地出让业务支出= $18037.56 \times 0.5\% = 90.19$ 万元。

(2) 计提资金

根据《阜阳市人民政府办公室关于进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作的通知》(阜政办秘〔**【2016】**75 号)。

阜阳城区土地出让收入缴入市级财政后，市财政局应按规定及时计提各项应从土地出让收入中计提的资金，计提资金的标准如下(市级土地出让金平均纯收益为 41 元/m²):

1) 国有土地收益基金=土地出让金*4%;

2) 教育资金=土地出让金*2%;

3) 土地出让业务费=土地出让金*1%;

4) 农业土地开发资金-土地出让面积(m)*41*20%，其中市级 85%，省级 15%;

5) 农田水利建设资金=土地出让金*2%，其中市级 50%，省级 30%，中央 20%;

6) 被征地农民基本养老保险政府统筹资金=土地出让面积(m²)*25 元/m;

7) 保障性住房建设资金=土地出让面积(m)*41*10%。

阜阳市人民政府办公室

阜政办秘〔2016〕75号

阜阳市人民政府办公室关于进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作的通知

颍州、颍东、颍泉区人民政府，阜阳经济技术开发区管委会，市政府有关部门：

自2013年开始，阜阳城区国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）统一缴入市级财政，对市政府统一掌握阜阳城区土地出让情况，加强土地市场宏观管理，充分发挥土地资产效益，促进阜城经济社会发展发挥了重要作用。为进一步规范阜阳城区土地出让收入征缴和管理工作，现就有关事项通知如下：

一、确保土地出让收入完整

土地出让收入是指政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款，含以招标、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（不含代收代缴的税款）、补缴土地价款、划拨土地收入、土地租金等其他土地出让收入。各地、各部门要依据国家有关规定，严格执行土地出让收入范围，确保土地出让收入完整、准确，不得坐支、虚列土地出让收入。

在阜阳城区（不含阜合现代产业园区）内依法取得国有建设用地使用权的单位和个人，应按照与市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定和规定将土地出让金缴入市级财政。

二、严格按照规定计提各项资金

阜阳城区土地出让收入缴入市级财政后，市财政局应按规定及时计提各项应从土地出让收入中计提的资金，计提资金的标准如下（市级土地出让金平均纯收益为 41 元/m²）：

1. 国有土地收益基金=土地出让金×4%;
2. 教育资金=土地出让金×2%;
3. 土地出让业务费=土地出让金×1%;
4. 农业土地开发资金=土地出让面积（m²）×41×20%，其中市级 85%，省级 15%;
5. 农田水利建设资金=土地出让金×2%，其中市级 50%，省级 30%，中央 20%;
6. 被征地农民基本养老保险政府统筹资金=土地出让面积（m²）×25 元/m²;
7. 保障性住房建设资金=土地出让面积（m²）×41×10%。

三、规范土地出让收入使用程序

各区申请使用土地出让金须报请市政府批准，市财政局在收到市政府批准文件后，根据市国土资源局在“缴交国有土地使用权出让金登记单”及土地出让合同内注明的范围，在扣除各项计提资金（工业项目及乡镇土地出让收入只扣除应缴纳的中央及省

级资金；其他项目出让收入计提的国有土地收益基金、教育资金及土地出让业务费由政府按资金用途统筹使用，其余计提资金只扣除应缴纳中央及省级资金）后按月结算，次月按照资金用途办理拨付至区级财政。

四、加强土地出让收支预算编制工作

市国土资源局应根据土地利用年度计划、土地市场供需情况等，编制土地出让年度收支预算，报市政府审批后实施。各区应在每年 12 月底前将土地出让收支决算报市财政局。市审计局应在每年初对上年度土地出让收支预决算进行审计。

本通知自下发之日起执行，原涉及土地出让收入征缴及管理与本通知不一致的，以本通知为准。



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)，为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县 2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理。

安徽省财政厅文件

皖财农〔2022〕939号

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

各市、县（市、区）财政局：

为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，经研究，制定了《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》，现印发给你们，请遵照执行。



2022年8月28日

-1-

项目成本预估表如下。

表 4-2 阜阳市城南新区 2025CNC01 地块土地储备项目成本测算表

序号	成本类型	数额（万元）
1	土地出让业务支出	90.19
2	国有土地收益基金	721.50
3	教育资金	360.75

4	土地出让业务费	180.38
5	农业土地开发资金	52.46
6	农田水利建设资金	360.75
7	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	159.95
8	保障性住房建设资金	26.23
9	乡村振兴资金	360.75
10	债券发行费用	8.50
合计		2321.46

经测算，本项目在出让期内总支出约为 2321.46 万元。

（三）项目预期收益

经测算，本项目预期收益为 15716.10 万元。项目预期收益测算详见表 4-3。

表 4-3 项目预期收益测算表

单位：万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益
2025 年	0.00	8.50	-8.50
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00
2030 年	18037.56	2312.96	15724.60
合计	18037.56	2321.46	15716.10

（四）融资收益平衡情况

1.项目融资本息

本项目专项债券拟作 1 年发行，拟于 2025 年发行 8500.00 万元，债券发行期限为 5 年，按年付息，到期一次还本。按照 5 年期地方政府债券 3.00% 的票面利率测算，本项目还本付息金额共计 9775.00 万元。

表 4-4 融资还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金	本期新增本金	期末本金	利率	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2025 年	0.00	8500.00	8500.00	3.00%	127.50		127.50
2026 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2027 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2028 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2029 年	8500.00		8500.00	3.00%	255.00		255.00
2030 年	8500.00		0.00	3.00%	127.50	8500.00	8627.50
合计					1275.00	8500.00	9775.00

2.融资平衡情况

经测算，本项目债务本息覆盖倍数为 1.61，融资平衡情况详见表 4-5，总体收益可完全覆盖对应融资本息，不能偿还的风险较低。同时，在债券存续期内，本项目现金流量情况良好，建设期应付债券利息及债券发行费用由财政资金代付，待实现运营收益后补回。

表 4-5 融资平衡情况

单位：万元

年度	本期发债		融资本息支付			项目还款分析		
	本期发债	期末余额	本金	利息	本息合计	项目收入	运营成本	项目净收益
2025	8500.00	8500.00		127.50	127.50	90.19	90.19	90.19
2026		8500.00		255.00	255.00	721.50	721.50	721.50
2027		8500.00		255.00	255.00	360.75	360.75	360.75
2028		8500.00		255.00	255.00	180.38	180.38	180.38
2029		8500.00		255.00	255.00	52.46	52.46	52.46
2030		0.00	8500.00	127.50	8627.50	360.75	360.75	360.75
合计			8500.00	1275.00	9775.00	159.95	159.95	159.95

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

（五）偿债计划

本项目依据《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）、《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）和《加强地方政府专项债券资金使用的管理》（财预〔2019〕179号）等相关文件规定，结合国务院常务会议精神，充分考虑项目融资平衡方案和区域财政收支情况等综合考虑，在债券资金管理、使用和偿还等方面作出了明确规定，制定了切实可行的项目偿债计划，确保按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金。

本项目自求平衡专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入等。将统一缴存到财政非税收入收缴专户，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还自求平衡专项债券本息。如偿还出现困难，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。

偿债风险点经系统分析，主要为工期拖延风险、工程事故的风险、设计风险、经营风险与财务风险等，方案中已拟定相应风险应对措施。

具体的分年偿债计划如下：

1. 建设期 2025 年利息为 127.50 万元，由本项目建设期利息予以抵扣。

2. 2026 年-2029 年每年产生的利息为 255.00 万元，利息由财政资

金偿还，待土地出让后使用土地出让金收益完成支付；

3. 2030 年产生的利息为 127.50 万元，偿还本金 8500.00 万元，合计本息偿还 8627.50 万元，由土地出让金收益完成支付。

综上，债券存续期内共需偿还利息 1275.00 万元，偿还本金 8500.00 万元，偿还本息合计 9775.00 万元。预计债券存续期内项目可实现用于还本付息的收益为 15716.10 万元，足以覆盖本息和，因此本项目偿债计划具有较强可行性。

（六）压力测试

按项目经营收益 100% 的情况下，项目预期收益为 15716.10 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.61；按预计项目收益下降 5% 情况下，此时项目预期收益为 14930.30 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.53；按预计项目收益下降 10% 情况下，此时项目预期收益为 14144.49 万元，项目债务本息覆盖倍数为 1.45，详见表 4-6。

表 4-6 压力测试表

单位：万元

项目收益下降	项目收益	还本付息	本息覆盖倍数
0%	15716.10	9775.00	1.61
5%	14930.30	9775.00	1.53
10%	14144.49	9775.00	1.45

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目按照资金募集计划,2025年专项债券需求为8500.00万元,期限为5年,每年支付利息,到期一次性偿还本金,预计债券存续期本息累计9775.00万元。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

项目本级财政部门、项目主管部门、项目实施单位应建立完善的专项债券资金使用管理制度,明确各部门职责,加强债券资金使用监管,组织开发新增债券资金绩效评价工作,确保债券资金合规使用,提高债券资金使用效率,保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则,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。同时为切实规范专项资金管理,保障资金安全、高效运行,发挥资金使用效益,会同政府有关部门,特制订以下管理方案:

1.总则

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

项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”,“借、用、管、

还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

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

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

项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第 81 号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

2.资金流入管理

本项目资金流入主要为资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

3.资金流出管理

本项目资金流出主要为项目投资支出。

投资支出由项目实施单位按照实际需求提出申请，报送阜阳市颍州区财政局，经阜阳市颍州区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由阜阳市颍州区财政局组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4.预算管理

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

收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- （1）收到新增项目收益专项债券额度；
- （2）债务收入短收；
- （3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专

项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

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

使用项目收益专项债券资金的阜阳市颍州区财政局以及项目实施单位，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，并将其分年纳入预算管理。

年度终了，阜阳市颍州区财政局应会同阜阳市自然资源和规划局在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目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。

5.债券资金存储

阜阳市颍州区财政局、阜阳市自然资源和规划局和项目实施单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金

库，根据项目进度办理支付。

项目单位为县属国有企业等非预算单位的，由项目单位在银行开立独立于日常经营账户的项目收益专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于项目收益专项债券募集资金的接收、存储及划转，并将开户信息报送阜阳市自然资源和规划局和阜阳市颍州区财政局备案。同一个项目单位发行两个或两个以上项目收益专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

鼓励项目实施单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

6.债券资金使用

项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，在办理资金支付前，项目实施单位应将“预算单位用款计划申请表”或“项目收益专项债券用款支付申请表”报阜阳市自然资源和规划局审批，报阜阳市颍州区财政局进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经阜阳市自然资源和规划局审批或不符合项目收益专项债券资金使用范围的，项目实施单位不得从债券资金专户拨付资金。

项目实施单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

阜阳市自然资源和规划局和项目实施单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，

对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，阜阳市颍州区财政局可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

项目实施单位应每月 5 日前向阜阳市自然资源和规划局和阜阳市颍州区财政局报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

阜阳市自然资源和规划局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。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后 3 个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

7.项目收入及运营成本

项目收入是指项目收益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。

项目收益专项债券对应项目，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）应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

阜阳市自然资源和规划局、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，由财政局委托人民政府征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对项目收益专项债券对应项目收

入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列项目收益专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

为保障项目运营期正常运营，项目运营成本（市场化融资部分除外）纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目实施单位编制项目运营成本年度预算报人民政府审核。年度预算批复后，阜阳市颍州区财政局根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目实施单位应编制项目年度运营成本收支情况经主管部门审核后报财政局。阜阳市自然资源和规划局及项目实施单位应严格控制项目运营成本。

8.资产管理

阜阳市自然资源和规划局和项目实施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，确保项目收益实现。

阜阳市颍州区财政局、国资部门应当会同人民政府和项目实施单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

9.绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由阜阳市自然资源和

规划局根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

开展重点项目绩效评价工作。由阜阳市颍州区财政局会同人民政府共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政局和人民政府应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，人民政府自评结果需报项财政局备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

明确绩效管理责任约束。阜阳市自然资源和规划局对项目绩效负管理责任，项目实施单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

10.部门职责

（1）阜阳市颍州区财政局职责

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

（2）阜阳市自然资源和规划局职责

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、加快项目收益专项债券支出进度。

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。

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

（3）项目实施单位职责。

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

项目建设期，每月 5 日前向项目实施单位及阜阳市颍州区财政局报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受阜阳市颍州区财政局、审计部门和项目实施单位的监督检查。

按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

11.监督管理

阜阳市颍州区财政局应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对人民政府和项目实施单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

阜阳市自然资源和规划局应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或

专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

阜阳市颍州区财政局、人民政府和项目实施单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

（三）职责分工

主要说明财政部门、项目主管部门、项目单位等在债券资金管理、项目实施、还本付息等工作职责分工。包括但不限于以下内容：

财政部门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。

项目主管部门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。

项目单位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。

资产持有单位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形成资产情况。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1.项目运营方面的风险

（1）组织架构风险：内部机构设置不合理、部门职责不清晰、内部控制管理机制不健全等情况导致的风险。

风险控制措施：在内部的机构设置方面，应该在项目初期就进行有效合理配置，避免机构设置不科学而造成的功能重复或者部分功能缺失的现象发生，建立健全内部管理机制。

（2）经营决策风险：经营活动决策机制不科学，决策程序不合理或未能有效执行导致的风险。

风险控制措施：建立科学的决策机制：明确决策流程 and 责任人，确保决策过程透明、公正。同时，要建立风险评估机制，对决策可能带来的风险进行预测和评估。

强化决策程序管理：制定合理的决策程序，确保决策过程符合公司战略和目标。同时，要加强对决策程序执行情况的监督和检查，确保程序得到有效执行。

引入专业顾问：在重大决策过程中，可以引入专业的顾问团队，为决策提供专业建议和意见，提高决策的科学性和准确性。

建立风险应对机制：针对可能出现的风险，制定相应的应对措施和预案。同时要加强对风险的监控和预警，及时发现并处理风险。

建立风险管理文化：将风险管理纳入单位文化中，形成全员参与

的风险管理氛围

(3) 人力资源风险：内部岗位职责不明确、关键岗位人员胜任能力不足等导致的风险。

风险控制措施：加大培训经费投入，注重重要岗位的人员素质以及专业知识培养。

(4) 管理方面风险：主要包括预算管理、收支管理、政府采购管理、资产管理等方面的风险。

风险控制措施：财务部门根据上级财政部门批复的预算和单位内部业务部门提出的支出需要，将预算指标按照部门进行分解分配，将支出控制在合理范围，避免因浪费而出现的超预算行为的发生。

2.项目融资平衡方面的风险

(1) 投资测算不准确风险：因项目总投资额核算不准确，物价超预期上涨等因素而使项目实际资金需求超出预算等均可能使项目面临收储资金不足的风险，造成土地收储不能按时完成。

风险控制措施：项目实施方进一步完善项目管理机制，严格投资控制，杜绝“三超”现象；严格执行项目预算管理审批制度、项目资金收付管理制度，并对资金的使用及归集情况进行实时监控，以确保项目实际投资控制在预算范围内。

(2) 利率波动风险：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：做好大量基础性的资料积累与数据分析工作，尽量提高利率定价能力，提高利率预测的准确性。可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险：因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本，在债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

（4）财务风险：包括资金周转风险、财务经营秩序混乱等。本项目投入资金大，实施周期长，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目收储延期的局面，则实施单位可能出现资金周转困难。财务经营秩序混乱风险包括会计信息严重失真，财务管理基础十分脆弱；没有科学的财务经营机制，资金的使用随意性极强；投资无度，回报率低；资产管理制度有漏洞，浪费严重等。

风险控制措施：资金要分期分批投入，充分考虑项目的特点，分期分批投入，保证项目的实施和如期完成。对每个分项目进行周密地安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

要健全完善财务管理制度，科学合理的财务管理制度是搞好经济管理工作的前提，也是有效防止财务风险的约束，因此建立较完善的

内部会计控制制度，就显得十分重要。主要包括财务组织管理制度、会计基础工作制度、资金管理制度、财务审批制度、资产管理制度、工程项目控制制度、财务分析制度等。

培养高素质的财务管理人员，全面提升财务人员综合素质，应该抓好财会人员的后续教育，不断提高财会人员的财务分析能力。及时发现财务风险征兆，及时提供决策信息，防范财务风险的发生。

3.风险综合管控

项目可能存在潜在的实施风险、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，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如下：

（1）建立定期评估机制。根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况，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，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（二）还款保障措施

1.总则

发行人应在募集说明书中约定投资者保护机制（例如交叉违约条款、事先约束条款等），明确发行人对发生重大事项时的应对措施。发行人应在募集说明书中约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或者全部债券本金。发行人应在募集说明书中设置应急预案，如下：

（1）预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

（2）统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

（3）明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，项目所在地财政局牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

（4）及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

（5）优先还本付息。项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息。

（6）若未按时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，

省级财政部门可采取适当方式扣回。

2.成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《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》（皖政〔2015〕25号）、《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）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。

3.明确各部门职责

项目所在地财政局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。

债务单位行业主管部门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。

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，牵头做好债券风险的应急处置工作。

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。

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。

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。

当地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。

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。

4.预警监测

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、

偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

5.应急处置

（1）建立完善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。2017年6月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）。

（2）实行政府性债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、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，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。

安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目募集资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

（3）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市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，并加强债务风险防控。

《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(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规定，安徽省人民政府印发了《安徽省政府性债务风险应急处置预案》。

6.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。

7.项目资产管理

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，将会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。

8.事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准

确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

9.依法责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

10.绩效评价机制

项目所在地人民政府、财政部门、项目实施单位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号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申报、同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门自评、财政重点评价、第

三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。加强项目绩效评价，建立起完善的专项债券资金使用绩效评价机制，组织开展新增债券资金绩效评价工作，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

七、其他需要说明事项

按照《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,分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号),省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息,不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责,要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任,督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。