

天长市处置存量闲置土地项目四  
专项债券

实  
施  
方  
案



天长市财政局  
天长市自然资源和规划局  
天长市土地储备中心

2025 年 4 月 7 日

情况简介

项目名称	天长市处置存量闲置土地项目四
项目所属领域	土地储备
项目地点	天长市
主管部门	天长市自然资源和规划局
实施单位	天长市土地储备中心
地块信息	包含天长市科技工业发展有限公司4综地块，共计363.78亩
项目合法性	项目地块均已纳入天长市2025年土地储备年度计划和处置存量闲置土地清单。
拟发行债券金额	85600万元
债券发行计划	2025年发行
拟发行债券期限	7年
拟发行债券利率	2.50%
项目收入来源	土地出让收入
债券存续期净收益	128,155.62
债券存续期本息和	100,580.00
本息覆盖倍数	1.27
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的自求平衡。

# 目 录

一、区域情况简介 .....	5
(一) 区域情况 .....	5
1、区域基本情况 .....	5
2、区域经济情况 .....	5
(二) 项目情况 .....	8
1、参与主体 .....	8
2、项目基本情况 .....	8
二、项目经济社会效益分析 .....	11
(一) 重要性分析 .....	11
(二) 经济效益分析 .....	12
(二) 社会效益分析 .....	12
(四) 绩效目标 .....	12
三、项目投资估算及资金筹措 .....	15
(一) 收购地块价格确定 .....	15
(二) 投资估算 .....	17
(二) 资金筹措方案 .....	17
四、项目预期收益测算 .....	19
(一) 融资还本付息情况 .....	19
(二) 预期收益 .....	19
1、项目收入的预测 .....	19
2、项目成本预测 .....	32
3、项目收益及本息覆盖 .....	33
4、土地出让计划合理性 .....	33
五、项目风险评估及控制措施 .....	35
(一) 风险评估情况 .....	35
(二) 潜在风险应对措施 .....	36
六、资金管理方案 .....	38
(一) 总则 .....	38
(二) 资金流入管理 .....	39
(三) 资金流出管理 .....	39
(四) 预算管理 .....	40
(五) 债券资金存储 .....	41
(六) 债券资金使用 .....	41
(七) 项目收入及运营成本 .....	42
(八) 资产管理 .....	43
(九) 资金绩效管理 .....	43
(十) 部门职责 .....	44
(十一) 监督管理 .....	45
七、还款保障措施 .....	47
(一) 总则 .....	47

（二）成立债务管理领导小组 .....	48
（三）明确各部门职责 .....	48
（四）应急处置 .....	49
（五）政府债务预算管理 .....	51
（六）监督管理 .....	52
（七）项目资产管理 .....	52

一、区域情况简介

（一）区域情况

1、区域基本情况

天长市位于安徽省东部、高邮湖西岸，与长江、淮河相邻，西与安徽省来安县接壤，北与江苏省淮安市盱眙县、金湖县毗邻，东与江苏省扬州市高邮市隔湖相望，南与江苏省扬州市仪征市、南京市六合区相连。天长市地理位置优越、区位优势显著、交通便捷，是南京都市圈县级城市之一，市区距扬州 50 千米，距南京 75 千米，西傍京沪铁路，长深高速、宿扬高速、宁连一级公路过境而过，内河航道诸多，经高邮湖连接洪泽湖直达长江。全市国土面积 1770 平方千米，境域东西宽约 53 千米，南北长约 56 千米，边界总长 293.13 千米，其中省界 270 千米，县界 25.13 千米。

天长县域经济综合实力一直在全省保持前十名，是全省唯一一个连续十年十强的县市，在滁州市连续多年保持综合考核第一的位次，县域经济综合实力一直稳居全省十强、中部百强，连续三年跻身全国科学发展百强县行列。天长市坚决贯彻落实滁州市委、市政府各项决策部署，坚持把稳增长放在突出位置，精准发力攻坚，全力拼经济、拼项目、拼投资，打好强信心、稳经济、促发展组合拳，经济稳中向好态势更加巩固，经济社会发展始终争创一流、走在前列。

2、区域经济情况

表 1-1 天长市 2022-2024 年经济基本情况表

项目	年份		
	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	686.11	701.39	777.2

地区生产总值增速（%）	7.30	3.10	8.5
第一产业（亿元）	44.02	43.14	44
第二产业（亿元）	419.03	408.98	452.9
第三产业（亿元）	223.06	249.27	280.3
产业结构			
第一产业（%）	6.4	6.1	5.7
第二产业（%）	61.1	58.3	58.3
第三产业（%）	32.5	35.5	36

数据来源：天长市政府网站。

### （1）地区生产总值

天长市 2022 至 2024 年地区生产总值(GDP)增速分别为 7.3%、3.1%、8.5%。

### （2）产业结构

2022 年全县第一产业、第二产业、第三产业分别占比 6.4%、61.1%、32.5%；2023 年全县第一产业、第二产业、第三产业分别占比 6.1%、58.3%、35.5%；2024 年全县第一产业、第二产业、第三产业分别占比 5.7%、58.3%、36%。

### （3）区域财政收支情况

表 1-2 天长市 2022-2024 年财政收支情况表（单位：亿元）

年份 \ 项目	2022 年	2023 年	2024 年
一般公共预算收入	46.7	50.5	52.3
一般公共预算支出	73.7	76.2	79.6
地方政府一般债券收入	3.5	6.7	2.2
地方政府一般债券还本支出	2.6	6.2	1.6
政府性基金收入	34.4	38.3	14.9
政府性基金支出	62.4	73.2	35.2
地方政府专项债券收入	24.6	42.8	27.8

地方政府专项债券还本支出	0.5	11.7	12.1
国有资本经营收入	0.05	0.06	0.06
国有资本经营支出	0.01	0.01	0.01

数据来源：天长市人民政府。

### ①一般公共预算收支情况

2022 年，天长市一般公共预算收入 46.7 亿元，一般公共预算支出 73.7 亿元。

2023 年，天长市一般公共预算收入 50.5 亿元，一般公共预算支出 76.2 亿元。

2024 年，天长市一般公共预算收入 52.3 亿元，一般公共预算支出 79.6 亿元。

### ②地方政府一般债券情况

2022 年，天长市地方政府一般债券收入 3.5 亿元，地方政府一般债券还本支出 2.6 亿元。

2023 年，天长市地方政府一般债券收入 6.7 亿元，地方政府一般债券还本支出 6.2 亿元。

2024 年，天长市地方政府一般债券收入 2.2 亿元，地方政府一般债券还本支出 1.6 亿元。

### ③政府性基金收支情况

2022 年，天长市政府性基金收入 34.4 亿元，政府性基金支出 62.4 亿元。

2023 年，天长市政府性基金收入 38.3 亿元，政府性基金支出 73.2 亿元。

2024 年，天长市政府性基金收入 14.9 亿元，政府性基金支出 35.2 亿元。

#### ④地方政府专项债券情况

2022 年，天长市地方政府专项债券收入 24.6 亿元，地方政府专项债券还本支出 0.5 亿元。

2023 年，天长市地方政府专项债券收入 42.8 亿元，地方政府专项债券还本支出 11.7 亿元。

2024 年，天长市地方政府专项债券收入 27.8 亿元，地方政府专项债券还本支出 12.1 亿元。

## （二）项目情况

### 1、参与主体

根据市政府工作安排，本项目主管部门为天长市自然资源和规划局，实施单位为天长市土地储备中心。

天长市土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，隶属天长市自然资源和规划局，名录代码 TC341181，统一社会信用代码为 12341181740852225P。

### 2、项目基本情况

（1）项目名称：天长市处置存量闲置土地项目四

（2）项目区位：天长市

（3）项目地块基本信息：

1) 地块数量及面积：本项目包含天长市科技工业发展有限公司 4 宗



地块。详见表 1-1。

表 1-1 项目地块明细表

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积(亩)	拟出让土地面积(亩)	拟出让土地性质
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	63.78	商住
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	95.3	商住
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	99.88	商住
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	104.82	商住
合计				363.78	363.78	

2) 规划条件符合情况：所涉地块已全部纳入 2025 年天长市土地储备计划，且均纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单。项目规划条件均符合国土空间总体规划和详细规划。

### 3) 土地权属情况

经调查，上表地块 1 存在抵押，产权人已承诺回购前完成解押手续。其余地块无抵押、无查封。

### 4) 土地污染情况

该地块目前不在土壤污染调查名录内，无需污染治理。

### (4) 债券发行计划及融资平衡情况

项目拟申请专项债券资金 85600 万元用于存量闲置建设用地回购，债

券资金计划于 2025 年发行。

(5) 已完成的前期工作

序号	报批手续	进度情况
1	地块纳入 2025 年天长市土地储备计划	已完成
2	纳入处置闲置土地清单	已完成
3	地块标识码	已生成
4	地价评估报告	已完成
5	企业土地成本证明材料	已完成
6	集体决策证明材料	已完成
7	价格公示	已完成
8	企业出具的体现企业意愿证明材料	已完成

## 二、项目经济社会效益分析

### （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。这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

运用专项债券资金收回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，对于改善民生具有重要意义。

（二）社会效益分析

回收闲置土地可以为生态修复和环境保护创造条件，如恢复自然景观、治理污染地块等，实现绿色发展。有助于提升社区服务设施水平，在土地重新供应前，地方政府需积极改善市政基础设施和社区服务设施等公共配套服务设施水平，这不仅提升了土地的价值，也为居民提供了更好的生活环境，满足居民日益增长的生活品质需求。

（四）绩效目标

地方政府专项债项目支出绩效目标表			
项目名称	天长市处置存量闲置土地项目四	投向领域	土储-处置闲置存量土地
主管部门	天长市自然资源和规划局	项目单位	天长市土地储备中心
项目属性	<input type="checkbox"/> 以前年度延续性项目 <input checked="" type="checkbox"/> 2025 年新增项目		
项目期限	2025 年 6 月至 2025 年 12 月		

项目拟投资数（万元）		项目资金总额： 85600 万元		执行率分值（10 分）	
		其中：1.土储专项 债券资金 85600 万元			
		2.财政资金 0.00 万元			
总体目标		目标 1：利用资金完成本项目土地收购。			
		目标 2：实现土地资源的合理配置。通过对土地的集中管理和有效储备，可以解决城市化进程中的土地供应不平衡问题。			
		目标 3：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。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重
	成本指标	经济成本指标	指标 1：总投资支出控制	不超过项目总投资估算 85600 万元	5 分
			指标 2：利息支出控制	不超过 14,980.00 万元	5 分
		社会成本指标	指标 1：和社会平均成本的比较	低于社会平均成本	5 分
		生态环境指标	指标 1：环境噪声限值	84~101dB(A)之间	3 分
			指标 2：废水排放浓度	pH6~9	3 分
		产出指标	数量指标	指标 1：回购面积	363.78 亩
	质量指标		指标 1：回购进度情况	100%	5 分
			指标 2：建设成果验收通过率	100%	5 分
	时效指标		指标 1：完成	100%	5 分
			指标 2：项目资金到位及时性	跟随回购进度及时到位	5 分
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地收入	符合当地同类型地块出让收入水平	5 分
			指标 2：项目实施后的盈利能力	偿还本项目专项债券本息后，仍有现金结余	4 分

			指标 3: 100% 收益实现情况下偿债覆盖率	不低于 1.2	5 分
		社会效益指标	指标 1: 优化土地资源配置	通过土地储备整合碎片化、低效利用的土地, 为城市规划和产业布局提供空间, 推动区域经济协调发展	5 分
			指标 2: 保障社会公共利益	通过土地储备来建设保障性住房、公共设施、绿化带等, 改善居民的生活质量, 缩小社会贫富差距, 提高城市的整体福利水平	5 分
			指标 3: 提升土地价值	通过基础设施配套 (如道路、水电等), 提升地块价值, 增加地方财政收入, 反哺公共服务投入	5 分
		生态效益指标	指标 1: 对未来可持续发展的影响	科学规划和土地整理, 推动城市生态修复、污染治理和绿色发展, 促进人与自然和谐共生	5 分
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众对本项目的满意度	90%以上	5 分

### 三、项目投资估算及资金筹措

#### （一）收购地块价格确定

根据《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）有关规定，“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”。确定收购价格依据如下：

1、土地出让合同价：根据实施机构提供的本项目5宗地块的《国有建设用地使用权出让合同》，本项目地块土地出让合同价如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积（亩）	合同价格（万元）
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	16,583.00
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	29,000.00
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	30,000.00
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	31,000.00

2、评估价：天长市土地储备中心委托安徽新天地房地产估价事务所有限公司对项目地块进行价格评估，地块评估价格如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积(亩)	评估价格(万元)
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	16,251.53
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	28,018.94
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	29,363.54
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	30,817.52

3、收购价确定：经比较该地块国有建设用地使用权出让价、土地评估价格，就低确定评估价格为收购基础价格。依据闲置土地调查认定结果，该地块闲置原因为企业自身原因。根据集体决策，收购价格确定如下，合计下调比例约 18.05%。

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积(亩)	拟回购价格(万元)
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	13300.00
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	23000.00
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	24,000.00
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	25300.00
合计				363.78	85600.00



## （二）投资估算

本项目投资估算为本项目拟收购价格。根据天长市人民政府网站发布的《天长市自然资源和规划局关于拟收回收购存量闲置土地价格的公示》以及《天长市人民政府研究土地储备专项债券发行工作专题会议纪要》，本项目拟回购价格总计为 85600 万元，即项目总投资为 85600.00 万元。

表 3-1 投资估算明细表

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出收储前土地性质	地块面积(亩)	投资额/回购价格(万元)
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	13300.00
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	23000.00
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	24,000.00
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	25300.00
合计				363.78	85600.00

## （二）资金筹措方案

项目总投资 85,600.00 万元，其中财政资金 0 万元，通过发行土储专项债方式筹措 85,600.00 万元。2025 年拟发行金额为 85,600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，本次

发行费 94.16 万元（发债金额的 1.1‰），由财政另行安排。

**表 3-2 项目资金筹措情况（单位：万元）**

序号	项目	合计	2025年
1	项目总投资	85600.00	85600.00
1.1	财政资金	0.00	0.00
1.2	专项债券本金	85600.00	85600.00

#### 四、项目预期收益测算

##### （一）融资还本付息情况

本项目拟发行专项债券 85,600.00 万元，拟于 2025 年发行金额 85,600.00 万元，假设发行利率 2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	债券利率	本期应付利息
2025 年	—	85,600.00	—	85,600.00	2.50%	—
2026 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2027 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2028 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2029 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2030 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2031 年	85,600.00	—	—	85,600.00	2.50%	2,140.00
2032 年	85,600.00	—	85,600.00	—	2.50%	2,140.00
合 计		85,600.00	85,600.00	—	—	14,980.00

本项目债券还本付息总额为 100,580.00 万元。

##### （二）预期收益

###### 1、项目收入的预测

###### 1、周边地块近年成交价格统计

###### 1) 周边地块近年成交价格统计明细表

序号	土地座落	面积 (平方米)	面积 (亩)	取得方式		规划用途	出让方式	成交价款 (万元)	亩均 (万元)
				来源	容积率				
1	市学苑路南侧、科教路西側、三王路北側、滨河路东侧	55247	82.87	新增	≤1.8	商住	挂牌	24861	300.00

2	体育路南侧、科教路东侧、兴业大道北侧、支路二西侧	66270	99.4	新增	$\leq 1.8$	商住	挂牌	29822	300.02
3	体育路南侧、郑集路西侧、兴业大道北侧、支路二东侧	66047	99.07	新增	$\leq 1.8$	商住	挂牌	29721	300.00
4	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	63535	95.3	新增	$\leq 2.0$	商住	挂牌	29000	304.30
5	金牛湖新区天才路南侧、童话路西侧	60843	91.26	新增	$\leq 2.0$	商住	挂牌	28000	306.82
6	金牛湖新区天才路南侧、童话路西侧	64272	96.41	新增	$\leq 2.0$	商住	挂牌	29000	300.80
7	天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	49667	74.5	新增	1.8	商住	拍卖	23840	320.00
8	天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	59998	90	新增	1.8	商住	拍卖	28800	320.00
9	体育路南侧、冶山路西侧、兴业大道北侧、新时代大道东侧	63070	94.6	新增	1.8	商住	挂牌	30274	320.00

相应土地成交亩均价高于本次地块对应评估价。

## 2) 中标公示截图

国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2024】6号中标公示

【发布时间: 2024-07-12 16:02】 【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印



公告公示信息

2024年7月12日，天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让1宗商住用地，成交1宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	中铁十八局集团产业发展有限公司	市学苑路南侧、科教路西侧、三王路北侧、滨河路东侧	55247	24861	24861	天土公告字[2024]6号	居住兼容商业	挂牌	2024/7/12

联系单位：天长市自然资源和规划局  
联系电话：7022417

办理流程公开

提交申请

提交人: 天长市自然资源和规划局

办理状态: 业务提交

提交时间: 2024/07/12 15:59:29

提交用时: 0天0小时1分13秒

服务系统

办理状态: 通过

办理时间: 2024/07/12 16:02:21

办理用时: 0天0小时3分52秒

累计提交时间: 0天0小时1分13秒

累计办理时间: 0天0小时3分52秒

国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2024】14号中标公示

【发布时间: 2024-11-11 16:11】 【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印



公告公示信息

2024年11月11日，天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让1宗商住用地，成交1宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市国控农文旅产业控股(集团)有限公司	体育路南侧、科教路东侧、兴业大道北侧、支路二西侧	66270	29822	29822	天土公告字[2024]14号	居住兼容商业	挂牌	2024/11/11

联系单位：天长市自然资源和规划局  
联系电话：7022417

办理流程公开

提交申请

提交人: 天长市自然资源和规划局

办理状态: 业务提交

提交时间: 2024/11/11 15:49:25

提交用时: 0天0小时1分4秒

服务系统

办理状态: 通过

办理时间: 2024/11/11 16:11:07

办理用时: 0天0小时22分42秒

累计提交时间: 0天0小时1分4秒

累计办理时间: 0天0小时22分42秒

您所在的位置: 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 出让结果公示

国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2024】18号中标公示

【发布时间: 2024-12-26 14:59】    【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印

出让公告

公告调整

出让结果公示

合同信息公开

交易异常情况

2024-11-27

2024-12-26

公告公示信息

2024年12月26日，天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让1宗商住用地，成交1宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市国控农文旅产业控股(集团)有限公司	体育路南侧、郑集路西侧、兴业大道北侧、支路二东侧	66047	29721	29721	天土公告字[2024]18号	居住兼容商业	挂牌	2024/12/26

联系单位：天长市自然资源和规划局

联系电话：7022417

办理流程公开

提交申请

提交人: 天长市自然资源和规划局

办理状态: 业务提交

提交时间: 2024/12/26 14:52:08

提交用时: 0天0小时1分10秒

服务系统

办理状态: 通过

办理时间: 2024/12/26 14:59:15

办理用时: 0天0小时8分7秒

累计提交时间: 0天0小时1分10秒

累计办理时间: 0天0小时8分7秒

22

### 国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2023】5号中标公示

【发布时间：2023-08-10 17:27】 【来源：滁州市公共资源交易中心】 分享：

打印

出让公告

公告调整

出让结果公示

合同信息公开

交易异常情况

2023-07-11

2023-08-10

#### 公告公示信息

2023年8月10日，天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让5宗商住用地，成交5宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	63535	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼商业	挂牌	2023/8/10
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	66584	30000	30000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼商业	挂牌	2023/8/10
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	69881	31000	31000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼商业	挂牌	2023/8/10
4	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童溪 路西侧	60843	28000	28000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼商业	挂牌	2023/8/10
5	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童溪 路西侧	64272	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼商业	挂牌	2023/8/10

#### 办理流程公开

##### 提交申请

提交人：天长市自然资源和规划局

办理状态：业务提交

提交时间：2023/08/10 17:13:34

提交用时：0天0小时1分22秒

##### 服务系统

办理状态：通过

办理时间：2023/08/10 17:26:41

办理用时：0天0小时14分7秒

累计提交时间：0天0小时1分22秒

累计办理时间：0天0小时14分7秒

联系单位：天长市土地储备中心

联系电话：7022417

## 国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2023】5号中标公示

【发布时间: 2023-08-10 17:27】 【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印



### 公告公示信息

2023年8月10日, 天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让5宗商住用地, 成交5宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求, 现将成交结果公告如下:

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	63535	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	66584	30000	30000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	69881	31000	31000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
4	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童话 路西侧	60843	28000	28000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
5	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童话 路西侧	64272	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10

### 办理流程公开

#### 提交申请

提交人: 天长市自然资源和规划局

办理状态: 业务提交

提交时间: 2023/08/10 17:13:34

提交用时: 0天0小时1分22秒

#### 服务系统

办理状态: 通过

办理时间: 2023/08/10 17:26:41

办理用时: 0天0小时14分7秒

累计提交时间: 0天0小时1分22秒

累计办理时间: 0天0小时14分7秒

联系单位: 天长市土地储备中心

联系电话: 7022417



## 国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2023】5号中标公示

【发布时间: 2023-08-10 17:27】 【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印



### 公告公示信息

2023年8月10日, 天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让5宗商住用地, 成交5宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求, 现将成交结果公告如下:

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	63535	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	66584	30000	30000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、长乐 大道东侧	69881	31000	31000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
4	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童话路 西侧	60843	28000	28000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10
5	天长市文旅投资控股(集团)有限公司	金牛湖新区天 才路南侧、童话路 西侧	64272	29000	29000	天土公告 字[2023]5 号	居住兼容商 业	挂牌	2023/8/10

### 办理流程公开

#### 提交申请

提交人: 天长市自然资源和规划局  
办理状态: 业务提交  
提交时间: 2023/08/10 17:13:34  
提交用时: 0天0小时1分22秒

#### 服务系统

办理状态: 通过  
办理时间: 2023/08/10 17:26:41  
办理用时: 0天0小时14分7秒

累计提交时间: 0天0小时1分22秒  
累计办理时间: 0天0小时14分7秒

联系单位: 天长市土地储备中心  
联系电话: 7022417

国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2022】6号中标公示

【发布时间：2022-06-02 15:59】 【来源：滁州市公共资源交易中心】 分享：

打印



公告公示信息

2022年6月2日，天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让2宗商住用地，成交2宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市天翔房地产开发有限公司	市天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	49667	23840	23840	天土公告字[2022]6号	居住兼容商业	拍卖	2022/6/2
2	天长市凯祺置业有限公司	市天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	59998	28800	28800	天土公告字[2022]6号	居住兼容商业	拍卖	2022/6/2

办理流程公开

提交申请  
提交人：李忠林  
办理状态：业务提交  
提交时间：2022/06/02 16:28:30  
提交用时：0天0小时1分24秒

服务系统  
办理状态：通过  
办理时间：2022/06/02 16:53:01  
办理用时：0天0小时25分31秒

累计提交时间：0天0小时1分24秒  
累计办理时间：0天0小时25分31秒

联系单位：天长市土地储备中心  
联系电话：7022417

## 国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2022】6号中标公示

【发布时间: 2022-06-02 15:59】 【来源: 滁州市公共资源交易中心】 分享:

打印



### 公告公示信息

2022年6月2日, 天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让2宗商住用地, 成交2宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求, 现将成交结果公告如下:

宗地序号	竞得单位(竞得人)	用地位置	用地面积(平方米)	起始价(万元)	成交价(万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	天长市天翔房地产开发有限公司	市天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	49667	23840	23840	天土公告字【2022】6号	居住兼容商业	拍卖	2022/6/2
2	天长市凯锐置业有限公司	市天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	59998	28800	28800	天土公告字【2022】6号	居住兼容商业	拍卖	2022/6/2

### 办理流程公开

#### 提交申请

提交人: 李忠林  
办理状态: 业务提交  
提交时间: 2022/06/02 16:28:30  
提交用时: 0天0小时1分24秒

#### 服务系统

办理状态: 通过  
办理时间: 2022/06/02 16:53:01  
办理用时: 0天0小时25分31秒

累计提交时间: 0天0小时1分24秒  
累计办理时间: 0天0小时25分31秒

联系单位: 天长市土地储备中心  
联系电话: 7022417

您所在的位置: 首页 > 交易信息 > 土地矿权 > 出让结果公示

国有建设用地使用权公开出让公告 天土公告字【2022】2号中标公示

【发布时间: 2022-06-08 15:40】

【来源: 滁州市公共资源交易中心】

分享:

打印

出让公告

公告调整

出让结果公示

合同信息公开

交易异常情况

2022-05-06

2022-06-08

公告公示信息

2022年6月8日, 天长市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开出让1宗商住用地, 成交1宗。根据原国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求, 现将成交结果公告如下:

宗地序号	竞得单位 (竞得人)	用地位置	用地面积 (平方米)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	土地用途	出让方式	成交时间
1	安徽建和顺地产集团有限公司	体育路南侧、冶山路西侧、兴业大道北侧、新时代大道东侧	63070	30274	30274	天土公告字[2022]2号	居住兼容商业	挂牌	2022/6/8

联系单位: 天长市土地储备中心

联系电话: 7022417

办理流程公开

提交申请

提交人: 李忠林

办理状态: 业务提交

提交时间: 2022/06/08 15:44:01

提交用时: 0天0小时1分8秒

服务系统

办理状态: 通过

办理时间: 2022/06/08 15:57:13

办理用时: 0天0小时14分12秒

累计提交时间: 0天0小时1分8秒

累计办理时间: 0天0小时14分12秒

## 2、土地出让价格预测

本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息, 出让土地面积约为 363.78 亩, 拟于 2032 年一次性出让。可出让土地情况如下:

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟收储前土地性质	地块面积(亩)	拟出让土地面积(亩)	拟出让土地性质
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	63.78	63.78	商住
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	95.3	95.3	商住

28

3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	99.88	99.88	商住
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	104.82	104.82	商住
合计				<b>363.78</b>	<b>363.78</b>	

出让地块位于天长市内，经查询天长市周边地区最近成交类似土地出让情况，地块周边商住用地亩均成交价均值为 307.99 元/平方米，具体如下：

序号	土地座落	面积 (平方米)	面积 (亩)	取得方式		规划用途	出让方式	成交价款 (万元)	亩均 (万元)
				来源	容积率				
1	市学苑路南侧、科教路西侧、三王路北侧、滨河路东侧	55247	82.87	新增	≤1.8	商住	挂牌	24861	300.00
2	体育路南侧、科教路东侧、兴业大道北侧、支路二西侧	66270	99.4	新增	≤1.8	商住	挂牌	29822	300.02
3	体育路南侧、郑集路西侧、兴业大道北侧、支路二东侧	66047	99.07	新增	≤1.8	商住	挂牌	29721	300.00
4	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	63535	95.3	新增	≤2.0	商住	挂牌	29000	304.30
5	金牛湖新区天才路南侧、童话路西侧	60843	91.26	新增	≤2.0	商住	挂牌	28000	306.82
6	金牛湖新区天才路南侧、童话路西侧	64272	96.41	新增	≤2.0	商住	挂牌	29000	300.80
7	天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	49667	74.5	新增	1.8	商住	拍卖	23840	320.00
8	天宁大道南侧、新河路东侧、园林路西侧、体育路北侧	59998	90	新增	1.8	商住	拍卖	28800	320.00
9	体育路南侧、冶山路西侧、兴业大道北侧、新时代大道东侧	63070	94.6	新增	1.8	商住	挂牌	30274	320.00

根据本项目建设及出让计划，拟于 2032 年出让 363.78 亩商住用

地。项目位于天长市内，同时，结合安徽新天地房地产估价事务所有限公司出具的(皖)新天地[2025](估)字第 078 号、(皖)新天地[2025](估)字第 080 号报告拟出售土地评估情况，预测本次拟出让土地出让价款如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟出让土地性质	评估价(万元)	地块面积(亩)	评估单价(万元/亩)
1	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区金光大道西侧、颐养大道北侧、新村东路南侧、桧园路东侧	商住	16,251.53	63.78	254.81
2	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	28,018.94	95.3	294.01
3	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	29,363.54	99.88	293.99
4	天长市科技工业发展有限公司	金牛湖新区天才路南侧、长乐大道东侧	商住	30,817.52	104.82	294.00
合计				<b>104,451.53</b>	<b>363.78</b>	<b>284.20</b>

基于谨慎性考虑，取较低价格作为测算依据，即评估价格作为测算价格，并结合土地价格增长率（预测增速 6.30%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）进行计算。

### 3、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，结合土地价格增长率（预测增速 6.30%的 100%、90%和 80%为土地价格增速），拟于 2032 年累计出让土地约 363.78 亩。预测项目实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
2025 年	104,451.53	104,451.53	104,451.53
2026 年	111,031.98	110,373.93	109,715.89
2027 年	118,026.99	116,632.13	115,245.57
2028 年	125,462.69	123,245.18	121,053.94
2029 年	133,366.84	130,233.18	127,155.06
2030 年	141,768.95	137,617.40	133,563.68
2031 年	150,700.40	145,420.30	140,295.29
2032 年	160,194.52	153,665.64	147,366.17

## 2、项目成本预测

根据天长市财政局土地出让金计提，对土地出让金收入按规定计提以下项目：

- (1) 计提教育资金，占土地出让收入的 2%。
- (2) 计提农田水利基金，占土地出让收入的 2%。
- (3) 计提国有土地收益基金，占土地出让收入的 8%。
- (4) 计提农业开发资金，占土地出让收入的 2%。
- (5) 计提保障性住房资金，占土地出让收入的 2%。
- (6) 计提征地补偿金，占土地出让收入的 2%。
- (7) 计提省统筹，占土地出让收入的 2%。

扣除上述事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

序号	项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
1	土地出让收入	160,194.52	153,665.64	147,366.17
2	土地出让总费用	32,038.90	30,733.11	29,473.21
2.1	教育资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.2	农田水利基金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.3	国有土地收益基金	12,815.56	12,293.25	11,789.29
2.4	农业开发资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.5	保障性住房资金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.6	征地补偿金	3,203.89	3,073.31	2,947.32
2.7	省统筹	3,203.89	3,073.31	2,947.32
3	用于平衡土地相关收益	128,155.62	122,932.53	117,892.96



### 3、项目收益及本息覆盖

本项目拟用天长市科技工业发展有限公司共计 4 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下：

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素，本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80% 进行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

项目	按 GDP 预测增速 6.30%的 100%	按 GDP 预测增 速 6.30%的 90%	按 GDP 预测增速 6.30%的 80%
地块出让净收入（2032 年）	128,155.62	122,932.53	117,892.96
融资本息合计	100,580.00	100,580.00	100,580.00
本息覆盖倍数	1.27	1.22	1.17

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的天长市处置存量闲置土地项目四覆盖倍数大于 1.2，预计项目收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 4、土地出让计划合理性

近三年天长市经营性用地出让面积

年份	出让土地面积（亩）
2022	1514.4
2023	1321.88
2024	462.37
平均值	1099.55

根据天长市土地出让情况，近三年平均每年出让土地约 1099.55

亩，本项目预计于 2032 年出让 363.78 亩，土地出让进度符合天长市土地交易市场情况。

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### 1.正常运营的风险

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。

2）收储决策风险：收储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。

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。

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。

#### 2.影响融资平衡结果的风险

##### 2.1投资测算不准确风险

风险分析：影响本项目融资平衡最大的风险在于对地块出让过程中地价高估收入、低估成本费用支出，进而影响整体现金流量测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

##### 2.2利率波动风险

风险分析：在本专项债券存续期内，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。

## 2.3流动性风险

本次发行的专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所、北京证券交易所和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场、北京证券交易所和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本次发行债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

### （二）潜在风险应对措施

以上都是该项目潜在存在的各类客观影响风险因素，现阶段主要通过以下几种策略规避风险：

#### 1.项目管理方面的应对措施

1) 加强与主管部门、市政府沟通协调，争取给予本项目全方位的支持。

2) 全力做好项目的预算规划，项目的前期介入，建设期的危险事故防范等工作，按质按量完成收储及按期投入使用。

#### 2.运营方面的应对措施

1) 在内部的机构设置方面，应该进行有效合理配置，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) 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。

3) 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。

### 3.融资平衡结果方面的应对措施

1) 《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。

2) 加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

3) 为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

## 六、资金管理方案

天长市人民政府、天长市财政局、项目单位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。本项目严格执行非标专项债券资金专款专用的原则，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，加强资金的使用与管理。

### （一）总则

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

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

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

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

5、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。

6、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。

## **(二) 资金流入管理**

1、本项目资金流入主要为资本金、债券资金和土地出让收入流入。

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

3、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。

4、本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5、土储专项债券募集资金投资的项目必须是纳入土储计划的土储地块。

## **(三) 资金流出管理**

1、本项目资金流出主要为项目收储支出及土地出让计提成本支出。项目投资支出由负责实施的土储中心按照进度提出申请，并报送天长市财政局，如实填写专项债券资金支付审批表等要件，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2、土储项目财政计提和财务费用支出由运营单位按照实际需求

提出申请，报送项目单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3、关于债券本息偿付，由财政部门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。

#### **（四）预算管理**

1、土储专项债券收入、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、土储项目财政计提纳入政府性基金预算管理。

2、收到上级政府转贷的土储专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3、增加举借土储专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

- 1) 收到新增土储专项债券额度；
- 2) 债务收入短收；
- 3) 除上述情况以外需要调整债务收支的。

5、土储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。土储专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6、项目收入、支出，还本、付息、发行费用和项目收益应当按



照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7、使用土储专项债券资金的财政部门以及项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。备注：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除。

### **（五）债券资金存储**

1、财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对土储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。

2、项目单位设置土储专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于土储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单位和财政部门备案。同一个项目单位发行两个或两个以上土储专项债券所募集的资金，应分别设立独立的债券资金专户。

3、鼓励项目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。

### **（六）债券资金使用**

1、土储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，项目单位应将“预算单位用款计划申请表”或“土

储专项债券用款支付申请表”报项目主管单位审批，报财政部门进行用途审查。未经财政部门审批或不符合土储专项债券资金使用范围的，项目单位不得从债券资金专户拨付资金。

2、项目单位在完成土储专项债券资金支付后，按进度上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3、项目主管单位和项目单位要加快项目收储进度和土储专项债券资金支付进度。土储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，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。

4、项目单位应定期向主管部门报送土储专项债券资金使用进度及对应项目收储进度。

5、项目主管单位和项目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。项目收储完毕后，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土储专项债券本金。

## **（七）项目收入及运营成本**

1、项目收入是指土储专项债券对应项目土地出让产生的政府性基金收入或专项收入。

2、土储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，专门用于偿还土储专项债券本息。

3、项目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，其他未明确征收单位的，由财政局委托主管部门征收。

4、依托“非税收入收缴管理系统”对土储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，填列土储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。

### **（八）资产管理**

1、天长市自然资源和规划局和天长市土地储备中心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。

2、财政部门、国资部门应当会同项目主管单位和项目单位将各类土储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。

3、各类土储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，土储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。

### **（九）资金绩效管理**

1、按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管单位根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社

会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2、开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管单位共同制定土储专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管单位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。项目主管单位对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

## **（十）部门职责**

### **1、天长市财政局职责**

1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金。

3）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作

要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理：不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

## 2、天长市土地储备中心职责

（1）承担土储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，确保土储专项债券资金安全；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，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况。

3）土储专项债券资金、项目运营收入、计提支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（4）按要求做好土储专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

## （十一）监督管理

1、财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管单位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。

2、项目主管单位应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收

入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3、财政部门、项目主管单位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。

## 七、还款保障措施

### （一）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，财政部门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、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）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。

## （三）明确各部门职责

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、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。

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。

#### **（四）应急处置**

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》。

### （五）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）监督管理

1、财政部门应当会同项目主管部门建立和完善相关制度，加强对本地区项目专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

2、项目主管部门应当加强对募集资金建设项目的管理和监督履行国有资产运营维护责任，保障募集资金建设项目按期投入运营确保项目收益和融资平衡。项目单位应当按照有关规定，对募集资金进行专账管理，主动接受财政、审计部门的检查，依据规定的项目和指定的用途使用，不得截留、挤占、挪作他用。

3、有下列行为之一的，依法追究相关人员的行政责任和法律责任：

①违反资金使用规定，截留、挤占和挪用资金的：

②因工作失职造成资金严重损失浪费的。

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

## （七）项目资产管理

1、项目主管部门和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，确保项目实现收益。

2、项目主管部门应对使用债券资金形成的国有资产，按固定资产相关要求进行账务处理。国有资产管理部门应当会同项目主管部门和项目单位将使用债券资金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。

3、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。