

安徽省专项债券
宁国市城南、城东片区土地储备（回收
存量闲置土地）项目
实施方案

财政部门：宁国市财政局



主管部门：宁国市自然资源和规划局



实施单位：宁国市土地收购储备中心



二〇二五年五月八日

目 录

一、项目基本情况	1
（一）宁国市经济、财政和债务有关数据	1
（二）项目情况	2
二、经济社会效益分析	7
（一）重要性分析	7
（二）经济效益分析	8
（三）社会效益分析	8
三、项目事前绩效评估	9
（一）事前绩效评估情况	9
（二）绩效目标	16
四、项目资金情况、项目实施计划及现状	17
（一）投资估算	17
（二）资金筹措方案	21
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况	21
（一）预期收益	21
（二）债务还本付息情况	39
（三）偿债指标计算	41
（四）资金测算平衡情况	42
（五）压力测试	45
六、专项债发行方案	46
（一）发行依据	46

(二) 发行计划	48
(三) 发行场所	49
(四) 品种和数量	49
(五) 兑付安排	50
(六) 承销或招投标	50
(七) 信息披露计划	50
七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及控制措施	51
八、投资者还款保障措施	53
(一) 项目还款责任与保障	53
(二) 项目收入管理	54
(三) 必要时在限额内发行相关专项债券周转偿还或采取其他还款方式	54
(四) 从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案	55
(五) 落实加强政府债务预算算理	56
(六) 项目资产管理	57
(七) 资金管理方案	57

一、项目基本情况

（一）宁国市经济、财政和债务有关数据

表 1 本区域经济、财政、债务数据

一、地方经济状况			
项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	431.7	454.3	460.4
地区生产总值增速（%）	10.7	6.0	7.0
第一产业（亿元）	27.4	28.5	28.2
第二产业（亿元）	252.6	269.1	262.5
第三产业（亿元）	151.7	156.7	169.7
产业结构			
第一产业（%）	6.3	6.3	6.1
第二产业（%）	58.5	59.2	57
第三产业（%）	35.1	34.5	36.9
固定资产投资增长（%）	17	14.9	10
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	35.19	37.23	39.03
一般公共预算支出	45.23	54.54	55.70
地方政府一般债券收入	3.98/4.01	4.66	10.21
地方政府一般债券还本支出	3.63	4.60	5.58
转移性收入	18.9	20.73	32.40
转移性支出	8.87	1.71	15.73
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	15.88	22.01	20.50
政府性基金支出	21.19	41.35	35.31

地方政府专项债券收入	11.82	19.25	23.86
地方政府专项债券还本支出	2.36	0.94	2.57
(三)近三年国有资本经营预算收支(万元)			
国有资本经营收入	812	1054	1072
国有资本经营支出	489	314	365
三、地方政府债务状况			
截至 2023 年底地方政府债务余额	120.02		
2020 年地方政府债务限额	67.37		
2021 年地方政府债务限额	77.2		
2022 年地方政府债务限额	96.37		

注：宁国市 2024 年统计公报数据、市级决算数据尚未发布。

（二）项目情况

1.参与主体

（1）主管部门：宁国市自然资源和规划局。

（2）实施主体：宁国市土地收购储备中心。

本期债券募投项目的实施主体为宁国市土地收购储备中心，该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。该土地储备中心基本信息如下表。

表 2 项目实施主体基本情况表

名称	宁国市土地收购储备中心
统一社会信用代码	12341702748928562D
法定代表人	徐勇
宗旨和业务范围	按照城市规划和年度计划提供城市建设用地；收购、储备、出让城市经营性建设用地及其他建设用地；经营城市土地，显化资产价值，为城市建设服务。
住所	宁国市外环西路与杨岭路交叉口东南 50 米
经费来源	全额拨款

开办资金	40 万元
举办单位	宁国市自然资源和规划局（林业局）
有效期	2021 年 03 月 29 日至 2026 年 03 月 29 日
登记管理机关	宁国市事业单位登记管理局

2.项目基本情况

（1）项目名称：宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目。

（2）项目地块基本情况

本项目拟收购存量闲置国有建设用地 6 宗，拟收储面积共计 18.0357 公顷，已全部纳入土地市场监测与监管系统的处置存量闲置土地清单，均为企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。

拟收储地块基本情况见表 3。

表 3 拟收储地块基本情况表

序号	地块名称	土地位置	拟收储面积 (公顷)	土地用途	地块权属
1	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	6.8440	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
2	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	5.2962	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
3	安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目	南山街道凤形路西侧	3.1710	城镇住宅用地、零售商业用地	宁国市建川置业有限公司
4	宁国市国新城镇化建设有限公司房地产存量土地收回项目	河沥溪街道胡乐路以南	1.6311	批发市场用地	宁国市国新城镇化建设有限公司
5	宁国市国有资产投资运营有限公司房地产项目	金桥路南侧	0.6357	商务金融用地	宁国市国有资产投资运营有限公司
6	安徽省宁国经济技术开发区建设投资有限公司存量土地收回项目	南山街道染坊路以南	0.4577	城镇住宅用地、零售商业用地	安徽省宁国建设投资集团有限公司
合计			18.0357	/	/

每宗用地情况分别如下：

①地块一

地块名称：安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目；

土地位置：南山街道凤形路西侧；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2022）宁国市不动产权第 0026086 号，土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，权利人为宁国市建川置业有限公司，该地块设置抵押权，已获得抵押权人同意收储的说明。

②地块二

地块名称：安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目；

土地位置：南山街道凤形路西侧；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2023）宁国市不动产权第 0000293 号，土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，权利人为宁国市建川置业有限公司，该地块未设置抵押。

③地块三

地块名称：安徽省宁国众益新型城镇化建设有限公司存量土地收回项目；

土地位置：南山街道凤形路西侧；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2022）宁国市不动产权第 0026085 号，土地用途为城镇住宅用地、零

售商业用地，权利人为宁国市建川置业有限公司，该地块设置抵押权，已获得抵押权人同意收储的说明。

④地块四

地块名称：宁国市国新城镇化建设有限公司房地产存量土地收回项目；

土地位置：河沥溪街道胡乐路以南；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2021）宁国市不动产权第 0012870 号，土地用途为批发市场用地，权利人为宁国市国新城镇化建设有限公司。该地块未设置抵押。

⑤地块五

地块名称：宁国市国有资产投资运营有限公司房地产项目；

土地位置：金桥路南侧；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2017）宁国市不动产权第 0010598 号，土地用途为商务金融用地，权利人为宁国市国有资产投资运营有限公司。该地块未设置抵押。

⑥地块六

地块名称：安徽省宁国经济技术开发区建设投资有限公司存量土地收回项目；

土地位置：南山街道染坊路以南；

权属情况：根据本地块不动产权证，证号皖（2024）宁国市不动产权第 0007303 号，土地用途为城镇住宅用地、零

售商业用地，权利人为安徽省宁国建设投资集团有限公司。
该地块未设置抵押。

（3）项目实施计划：本项目内 6 宗地块计划全部于 2025 年完成收购，拟申请债券假设于 2025 年年中发行，债券期限 7 年，因此，本项目计算期取 2025 年至 2032 年。

二、经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.是推动区域内高质量发展之必要之举

习近平总书记在党的十九大报告中明确指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，高质量发展是十四五乃至更长时期我国经济社会发展的主题是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，没有坚实的物质基础之基础，就不可能全面建成社会主义现代化强国。在强国建设，民族复兴的新征程，我们要坚定不移推动高质量发展。产业集聚是一个区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政或市场等多种手段，集聚多种生产要素，适应市场竞争和产业升级的新要求，提高城市集约化程度，满足城市化进程合理集聚的趋势，在一定空间范围内进行科学整合，使之成为结构合理，产业特色鲜明，集群竞争优势显著，功能布局优化的现代化产业分工协作生产区。

土地收购储备是人民政府运用市场机制，按照土地利用总体规划和城市建设规划，依照法定程序将国有土地使用权

收回收购或集体土地征用后储存进行前期开发并向社会提供建设用地的行为，本次拟收储的 6 宗地块均以出让取得，并办理了不动产权证，因历史原因至今未开发。本项目内地块均位于宁国市的核心区域，有效的开发建设有助于宁国市的城市建设、发展，有助于产生聚集效应，促进宁国市的高质量发展。

2.本项目是改善土地供求关系、改善土地供应质量、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。

本项目地块的回收，有助于平衡区域内的土地供应情况，通过合理的土地规划调整、重新出让，有助于项目地块价值的回归，在一段时间内为增强对土地供给的调控能力、稳定市场预期，房地产市场止跌回稳起到关键作用。同时，有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，助力房企集中资金用于保交房。

（二）经济效益分析

本项目内地块完成收储后，根据宁国市国土空间规划和详细规划的土地用途及主要用地指标，结合各地块周边的市场情况判断，预计在债券存续期内可实现土地出让收入 79739.79 万元，扣除出让过程中的政策性成本，可用于归还债券本息的项目可偿债收益为 61821.66 万元，能够覆盖债券还本付息额，经济上具备可行性。

（三）社会效益分析

本项目实施可有效减少宁国市市场存量房地产用地规模，从而稳定市场预期，避免土地供应过剩导致的市场波动，同时增加资金流动性，收回土地后，地块可以用于其他建设项目，特别是保障性住房的建设，有助于缓解房企的资金压力，促进保交房工作的顺利进行。

优化土地资源配置：专项债收回的土地可以形成“净地”“优地”，用于补齐公共服务设施短板，改善居住环境，满足居住需求，同时也可以腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资，促进房地产市场平稳健康发展：通过专项债收回闲置土地，可以减少市场上的闲置土地供应，改善供求关系，促进房地产市场的平稳健康发展。

三、项目事前绩效评估

（一）事前绩效评估情况

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

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

允许专项债券用于土地储备是针对推动房地产市场止跌回稳的一项重要举措，可产生多方面积极效应。当前宁国市存在一定闲置未开发的土地，但地方政府回收收购土地缺乏资金。通过发行专项债券，可以有效支持地方政府回收存量闲置土地。这项政策在调节土地市场供需关系上作用明显，可以减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，促进供需平衡，稳定市场预期。同时，有利于缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，助力房企集中资金用于保交房。因此本项目公益性、必要性显著。

本项目可用于偿还融资本息的收入为土地出让净收益。项目实施后，债券存续期内预计可实现土地出让收入79739.79万元，扣除土地出让过程中的政策性成本，债券存续期内可用于偿还债券本息的项目净收益为61821.66万元，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为1.26倍，能够保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，具备一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目内地块已全部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，属于全部为企业无力或无意愿

继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。本项目内地块已纳入经宁国市人民政府批复的土地收储计划。

项目权属情况已经过宁国市自然资源和规划局的核查，全部 6 宗地块均土地权属清晰，其中有 4 宗未设置抵押，2 宗设置了抵押的地块已取得抵押权人同意收储的证明。

项目规划条件已经过宁国市自然资源和规划局的核查，符合宁国市经批复的国土空间总体规划和详细规划。

土地收购价格以企业成本和地价评估值，就低确定基础价格，并已经过宁国市存量闲置土地协调推进机制集体决策，确定基础价格的下调幅度作为收购价格，收购价格已完成公示，并报宁国市人民政府批准确认。

宁国市土地储备交易中心已与企业就项目内地块分别签订收购意向协议。

综上，项目前期工作开展情况符合自然资发〔2024〕242 号文件规定，具备合规性，且成熟度良好。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 41769.62 万元。资本金来源为专项债券资金以及预算资金。

本项目宁国市人民政府高度重视本项目内地块的收储工作，本次专项债券发行后，项目资金保障能力将得到提高，后续资金到位具备较强的保障。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入，项目成本为土地出让相关计提资金。债券存续期内预测项目可偿债净收益共计 61821.66 万元。其中土地出让单价参考近三年宁国市同类土地实际出让单价，综合考虑地块位置、容积率、用途，选取与拟出让地块出让条件相近的地块出让单价作为参考值分别进行估算。项目成本为土地出让相关计提资金，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件进行估算。通过压力测试，当土地出让收入下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.16，项目偿债能力具有较强的保障。

本项目收入与成本的构成符合实际，计算过程中计取的数值依据较为充分，项目收益预测合理。

5.债券资金需求合理性

本项目拟通过发行政府债券筹集资金 41700 万元，债券期限 7 年，债券利率计算参考 2025 年安徽省政府同期债券发行结果，并考虑一定上浮确定。债券利息按每年支付一次，到期一次性偿还本金及当期利息，与实际已发行债券还本付息方式相一致。

项目债券存续期内预计项目土地出让收入为 79739.79 万元，扣除土地出让需要计提的政策性成本，债券存续期内可用于归还债券本息的项目可偿债净收益为 61821.66 万元，

对融资本息及其他财务费用的覆盖倍数为 1.26 倍，可以实现项目收益与融资自求平衡，且年度申请债券资金规模与年度投资计划匹配，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目可用于偿还债券本息的收入为土地出让净收益，根据土地出让计划，债券存续期内预期土地出让净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，具备偿债可行性。偿债风险点主要包括：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。项目实施方案通过对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性。

7.绩效目标合理性

绩效目标反映项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、社会效益、可持续影响、满意度等绩效指标。对绩效目标进行了细化、量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，绩效指标具备可行性、合理性。

8.事前绩效评估结论

根据以上分析，本项目属于有一定收益的公益性项目，具备实施的必要性和可行性；项目实施立项依据充分；债券资金需求合理、满足项目收益与融资自求平衡，偿债风险较低；项目绩效目标表中绩效指标设置基本合理。综合评估，本项目事前绩效评估得分为 97 分，对本项目建议“予以支持”，具备申请专项债券资金的必要性和可行性。

宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地） 项目专项债券事前绩效评估得分表					
实施单位	宁国市土地收购储备中心				
主管部门	宁国市自然资源和规划局（林业局）				
财政部门	宁国市财政局				
论证要点	指标	评估要点	分值	得分	
项目实施的必要性、公益性、收益性（25分）	必要性	①是否与中央、省委省政府决策部署、部门职能和规划相关	3	3	
		②需求是否迫切	5	5	
		③是否有可替代性	5	5	
	公益性	是否属于公益性	6	6	
	效益性	是否有明显经济社会效益	6	6	
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	投资合规性和可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定、资金筹措程序是否科学规范	3	3	
		②事权、支出责任和财力是否匹配	2	2	
	项目成熟度	①是否已完成基础价格下调幅度的集体决策	5	5	
		②是否有经双方签字的拟回收收购土地项目协议书或体现企业意愿的其他相关文件材料	5	5	
项目资金来源和到位可行性（10分）	资金支持合理性	①财政部门和其他部门是否有其他资金重复投入	5	5	
		②资金支持方式是否科学合理	2	2	
	筹资风险可控性	筹资风险是否可控，筹措资金能否及时到位	3	3	
项目收入、成本、	收入实现可	①项目收益测算是否充分	5	5	

收益预测合理性 (20分)	能性	②项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响	5	4
	成本控制措施有效性	①成本测算是否充分	5	5
		②成本控制措施是否科学有效	5	5
债券资金需求合理性(5分)	合理性	投入产出比是否合理	5	5
偿债计划可行性和 风险点(10分)	计划内容明确性	内容是否明确、具体	1.5	1.5
	偿债计划可行性	①偿债计划是否完整、可行	2	2
		②偿债计划是否经过前期论证	2	2
	过程控制有效性	①组织机构是否健全、职责分工是否明确	1.5	1.5
		②实施单位各项业务和财务管理制度是否健全	1.5	1.5
		③是否制定有效的过程控制措施	1.5	1.5
绩效目标合理性 (15分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确	2	2
		②与部门长期规划、年度工作目标是否一致	2	2
		③是否与政策、项目内容高度相关	2	2
	目标合理性	①是否与申报预算的资金量相匹配	3	3
		②绩效指标是否细化、量化	4	3
		③指标值是否合理、可考核	2	1
合计			100	97

（二）绩效目标

1.设定情况

根据本项目的功能特性以及对项目产出指标、效益指标、满意度指标的分析，通过项目实施前后功能的对比，并以定量和定性相结合的分析方式，制定本项目的总体目标和绩效目标。项目绩效目标表如下表所示：

地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表					
项目名称	宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目				
实施单位	宁国市土地收购储备中心	主管部门		宁国市自然资源和规划局	
财政部门	宁国市财政局				
项目属性	<input checked="" type="checkbox"/> 存量闲置土地项目 <input type="checkbox"/> 新增土地储备项目				
项目资金 （万元）	项目投资总额	41769.62			
	其中：债券资金	41700			
	财政资金	69.62			
总体目标	实施目标（2025-2032年）				
	目标 1：减少市场存量房地产用地规模，增强对土地供给的调控能力，促进供需平衡； 目标 2：促进房地产市场止跌回稳； 目标 3：腾出空间支持实体经济发展，促进有效投资。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：收购闲置土地面积	18.0357 公顷	达到指标值
		质量指标	指标 1：债券资金规范管理使用率	100%	不小于指标值
		时效指标	指标 1：土地收购完成率	100%	不小于指标值
			指标 2：债券资金支出进度	100%	达到指标值
	成本指标	指标 1：项目投资控制数	41769.62 万元	不大于指标值	
	效益指标	经济效益指标	指标 1：债券存续期内收益	61821.66 万元	达到指标值
		社会效益指标	指标 1：减少市场存量房地产用地规模	18.0357 公顷	达到指标值
			指标 2：优化土地资源配置	显著提升	完善城市基础设施，提升城市的宜居性和吸引力
		可持续影响指标	指标 1：对区域经济的提升作用	有所提升	支持实体经济发展，促进有效投资
满意度指标	满意度指标	指标 1：企业满意度	≥90%	满意率	

四、项目资金情况、项目实施计划及现状

（一）投资估算

1. 项目合规情况

（1）政策依据

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），“五、土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成回收收购的，应当按照上述程序重新确定价格。”

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），“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。”

（3）项目前期工作开展情况

①已纳入经政府批准的土地储备年度计划：根据《宁国市人民政府关于同意将处置存量闲置土地清单地块纳入储备计划的批复》（宁政秘〔2025〕29号），本项目包含的6宗地块已全部纳入宁国市2025年度土地收储计划；

②已完成土地权属核查：根据宁国市自然资源和规划局出具的地块权属说明，本项目内地块已全部办理不动产权证书，土地权属清晰，均为权利人单独所有，无共有人，无权属争议，未涉及诉讼、仲裁或行政纠纷。无被司法机关、行政机关采取查封、预查封等限制性措施的情况。本项目 6 宗地块中共有 2 宗进行了抵押登记，抵押权人出具了同意土地收储的书面证明；

③已完成规划符合性核查：根据宁国市自然资源和规划局出具的规划条件说明，本项目内地块的规划条件符合宁国市国土空间总体规划和详细规划；

④已完成地价评估：项目内地块已完成土地市场价格评估；

⑤企业已递交企业土地成本相关材料，包括土地出让协议、缴纳土地出让金的票据以及相关税费的完税证明；

⑥已完成基础价格下调幅度的集体决策：2025 年 4 月 2 日，宁国市市委副书记、市长杜德林主持召开了宁国市自然资源和规划（林长制及绿化）委员会 2025 年第一次会议，会议议定原则同意按评估价为基础价格，在此基础上下浮 5% 确定收地价格。

⑦已完成收购价格公示，并报市、县人民政府批准确认：宁国市自然资源和规划局于 2025 年 4 月 3 日至 2025 年 4 月 7 日在宁国市人民政府网站完成了本项目内地块收购价格的

公示，根据《宁国市人民政府关于同意收回收购 12 宗存量闲置土地的批复》（宁政秘〔2025〕30 号），经过公示的收购价格已报宁国市人民政府批准确认。

⑧已签订意向收购协议：宁国市土地收购储备中心与 6 宗地块的权利人已分别签订了拟收回收购土地协议。

2.项目总投资

本项目包含 6 宗存量闲置地块，项目总投资估算 41769.62 万元，全部为存量闲置土地收购费用，债券发行费用由财政另行支付，未计入总投资。

各地块市场价格评估、企业成本、基础价格以及下调幅度等情况详见下表：

表 5 投资估算明细表

序号	地块名称	拟收储面积 (公顷)	评估价格 (万元)	企业成本 (万元)	基础价格 (万元)	下调 幅度	项目总投资（土 地收购费用）
1	安徽省宁国众益新型城镇 化建设有限公司存量土地 收回项目	6.8440	17411.34	25384.01	17411.34	5%	16540.77
2	安徽省宁国众益新型城镇 化建设有限公司存量土地 收回项目	5.2962	13473.74	19648.14	13473.74		12800.05
3	安徽省宁国众益新型城镇 化建设有限公司存量土地 收回项目	3.1710	7632.77	11764.04	7632.77		7251.13
4	宁国市国新城镇化建设有 限公司房地产项目	1.6311	3169.60	9631.26	3169.60		3011.12
5	宁国市国有资产投资运营 有限公司房地产项目	0.6357	1315.28	2778.11	1315.28		1249.52
6	安徽省宁国经济技术开发 区建设投资有限公司存量 土地收回项目	0.4577	965.29	1351.31	965.29		917.03
合计		18.0357	43968.02	70556.86	43968.02	/	41769.62

注：项目总投资为存量闲置土地收购费用，债券发行费用由财政另行支付，未计入总投资。

（二）资金筹措方案

1.资金来源

项目总投资 41769.62 万元，其中申请发行专项债券资金 41700 万元，预算资金 69.62 万元。

2.项目分年度融资情况

项目总投资 41769.62 万元，计划在 2025 年全部投入，拟在 2025 年申请发行专项债券 41700 万元。

3. 资金筹措及使用计划

表 6 资金筹措及使用计划表

序号	项目	合计 (万元)	资金使用计划
			2025 年
一	项目总投资	41769.62	41769.62
1	闲置存量土地收储费用	41769.62	41769.62
二	资金筹措	41769.62	41769.62
1	预算安排	69.62	69.62
2	政府专项债券	41700	41700

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目预期收益为土地出让收入扣减土地出让有关的计提资金后的土地出让净收益，全额用来偿还债券本金利息。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目实施单位

的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

1.项目收入

本项目收入为土地出让收入。

①土地市场情况

通过查询宣城市公共资源交易中心宁国市土地出让信息，2022 年-2024 年宁国市共出让居住用地 22 宗，成交单价在 140.07~318.48 万元/亩；2022 年-2024 年宁国市共出让商业用地 26 宗，成交单价在 39.94~300.45 万元/亩。

根据宣城市公共资源交易中心网站的宁国市国有建设用地使用权公开出让公告中标公示，近三年周边土地出让主要信息整理如下：

表 7 近三年周边类似土地出让成交信息表

序号	交易日期	地块位置	地块面积 (公顷)	土地性质	容积率	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交单价平 均值 (万元/ 亩)	备注
1	2024.1.4	宁国市国泰路 北侧、新安路西 侧	2.73849	住宅兼容商业用 地	1.0-1.5	9447.79	230.43	200	作为南山街 道凤形路西 侧 3 宗地块 参考价格
2	2023.2.23	宁国市宁城南 路北侧	6.99916	住宅兼容商业用 地	1.0-1.8	20997.48	199.98		
3	2024.9.30	西津街道燕津 路西侧、双河路 南侧	6.91675	城镇住宅兼容商 业用地	1.0-2.0	19712.74	189.91	180	作为染坊路 以南地块参 考价格
4	2023.4.26	西津街道潘村 竹林路北侧、燕 津路西侧	1.05135	城镇住宅兼容商 业设施用地	1.0-2.0	2838.65	179.66		
5	2023.8.2	南山街道宁墩 路北侧	0.726656	商服用地	1.0-1.3	1743.97	160.00	150	作为胡乐路 以南、金桥 路南侧 2 宗 地块参考价 格
6	2023.6.9	西津街道万家 路东侧、燕津路 西侧	5.85509	商业用地	1.0-1.2	13173.95	150.05		
7	2022.6.9	宁国市金桥路 北侧	1.90411	商务金融	1.0-1.8	4284.25	149.80		

以上出让价格公示按序号对应的网站截图如下：



全国公共资源交易平台（安徽省·宣城市）

宣城市公共资源交易中心

ggzyjy.xuancheng.gov.cn

所有信息

请输入关键字

敬老版

无障碍

用户中心

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

政务信息



首页> 土地矿权 > 宁国市 > 成交结果公告

交易公告

交易公告变更

挂牌信息

成交结果公告

项目异常

2023-12-15

2024-01-04

宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示 宁成交告字[2024]01号

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】 发布时间：2024-01-04 15:43 浏览：6235 次 【字体：大 中 小】 [打印]

交易公告

交易公告变更

挂牌信息

成交结果公告

项目异常

2023-12-15

2024-01-04

宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宁成交告字[2024]01号

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土地使用权规定》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12月15日至2024年1月4日公开出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	ngs2023-33	地块位置	宁国市国泰路北侧、新安路西侧	土地用途	住宅兼商业用地
土地面积(公顷)	2.73849	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	9447.7905
受让单位	宁国国华房地产开发有限公司				
备注：					

二、公示期：2024年1月4日至2024年1月14日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商业则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商业用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：宁国市自然资源和规划局

单位地址：宁国市外环西路与杨岭路交叉口

邮政编码：242300

联系电话：0563-4012790

联系人：杨女士、许女士

办理流程公开

累计办理时间：0天0小时18分0秒

拍卖代理提交

提交人：安徽华信拍卖有限责任公司

提交时 2024-01-04 15:44:33

间：

交易中心产权科确认

办理状 已确认

态：

办理时 2024-01-04 16:05:01

间：

24



首页 > 土地矿业 > 宁国市 > 成交结果公告

[公示结束]宁国市自然资源和规划局国有建设用地使用权公开出让公告 宁交易国告字[2023]02号中标公示

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2023-02-23 08:00 浏览：133 次 【字体：大 中 小】 [打印]

交易公告

2023-01-12

交易公告变更



挂牌信息



成交结果公告

2023-02-23

项目异常



宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宁成交告字[2023]04号

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土地使用权规定》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1月13日至2023年2月22日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	ngs2023-02	地块位置	宁国市宁城南路北侧	土地用途	住宅兼容商业用地
土地面积(公顷)	6.99916	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	20997.48
受让单位	宁国市津瑞置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年2月23日至2023年3月4日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：宁国市自然资源和规划局

单位地址：宁国市外环西路与杨岭路交叉口

邮政编码：242300

联系电话：0563-4012790

联系人：杨女士、许女士

电子邮件：



首页 > 土地矿权 > 宁国市 > 成交结果公告

[正在公示]宁国市自然资源和规划局国有建设用地使用权公开出让公告 宁交易国告字[2024]07号中标公示

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2024-09-30 15:49 浏览：5009 次 【字体：大 中 小】 [打印]

交易公告

2024-08-26

交易公告变更



挂牌信息



成交结果公告

2024-09-30

项目异常



宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宁成交告字[2024]17号

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土地使用权规定》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8月26日 至 2024年9月30日拍卖挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	ngs2023-34	地块位置	西津街道燕津路西侧、双河路南侧	土地用途	城镇住宅兼容商业用地
土地面积(公顷)	6.91675	出让年限	城镇住宅70年、商业40年	成交价(万元)	19712.7375
受让单位	安徽省宁国市建川置业有限公司				
备注：					
地块编号	ngs2024-04	地块位置	西津街道宁国大道以东、燕津路以南	土地用途	城镇住宅兼容商业用地
土地面积(公顷)	6.24422	出让年限	城镇住宅70年、商业40年	成交价(万元)	/
受让单位	/				
备注：	流拍				

二、公示期：2024年9月30日 至 2024年10月9日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商业则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商业用途则在30日内

办理流程公开

累计办理时间：0天0小时7分0秒

拍卖代理提交

提交人：芜湖金鼎拍卖有限责任公司

提交时 2024-09-30 15:40:10

间：

交易中心产权科确认

办理状 已确认

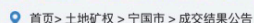
态：

办理时 2024-09-30 15:49:06

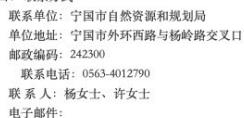
间：

办理用 0天0小时7分

时：



[打印]





首页 > 土地矿权 > 宁国市 > 成交结果公告

[公示结束]宁国市自然资源和规划局国有建设用地使用权公开出让公告 宁交易国告字[2023]10号中标公示

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2023-08-02 08:00 浏览：1082次 【字体：大 中 小】 [打印]



宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示 宁成交告字[2023]16号

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土地使用权规定》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7月12日至2023年8月1日拍卖出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	ngs2023-23	地块位置	南山街道宁墩路北侧	土地用途	商服用地
土地面积(公顷)	0.726656	出让年限	40年	成交价(万元)	1743.9744
受让单位	宁国市燕津城市运营服务有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年8月2日至2023年8月11日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：宁国市自然资源和规划局
单位地址：宁国市外环西路与杨岭路交叉口
邮政编码：242300
联系电话：0563-4012790
联系人：杨女士、许女士
电子邮件：

宁国市自然资源和规划局

2023年8月2日

全国公共资源交易平台（安徽省·宣城市）

宣城市公共资源交易中心

ggzyjy.xuancheng.gov.cn

所有信息

请输入关键字

敬老版

无障碍

用户中心

首页

交易信息

服务指南

监管信息

信用信息

专家服务

互动交流

政务信息

首页>土地矿权>宁国市>成交结果公告

[公示结束]宁国市自然资源和规划局国有建设用地使用权公开出让公告 宁交易国告字[2023]07号中标公示

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2023-06-09 08:00 浏览：165 次 【字体：大 中 小】 [打印]

交易公告

交易公告变更

挂牌信息

成交结果公告

项目异常

2023-05-06

2023-06-09

宁国市自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

宁成交告字[2023]13号

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土地使用权规定》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5月6日至2023年6月8日拍卖转挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

地块编号	ngs2023-20	地块位置	西津街道万家路东侧、燕津路西侧	土地用途	商业用地
土地面积(公顷)	5.85509	出让年限	40年	成交价(万元)	13173.9525
受让单位	宁国市津地置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年6月9日至2023年6月19日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

四、联系方式

联系单位：宁国市自然资源和规划局

单位地址：宁国市外环西路与杨岭路交叉口

邮政编码：242300

联系电话：0563-4012790

联系人：杨女士、许女士

电子邮件：

29

发布时间: 2025-01-09 16:43 来源: 宁国市应急管理局 浏览次数: 570 字体: [大 中 小]

为时能力因而增强。因为因条件挑战，我们的土地面积，逐年扩大，个个日之自来的土地，以美州为胜人。

2025年是实施“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划谋篇布局之年，做好今年的工作至关重要。我们将深入研究

综合考虑各项因素，建议今年经济社会发展的主要预期目标为：地区生产总值增长6.5%左右，一般公共预算收入增长2%以上，规上工业增加值增长8%以上，全社会固定资产投资增长6%左右，社会消费品零售总额增长5.5%以上，城乡居民人均可支配收入增长与经济增长保持同步。

根据项目内地块所在区域及土地市场情况分析，本项目内 6 宗地块计划在 2031 年、2032 年出让，参考宁国市近三年已出让类似土地的平均单价作为基期土地价格，按照 GDP

预期增速预测出让单价，则本项目内地块预计产生土地出让收入共计 79739.79 万元。

表 8 土地价格预测表

序号	地块位置	土地用途	预计出让时间	预计出让面积（亩）	预计出让单价（万元/亩）	预计出让收入（万元）
1	南山街道凤形路西侧	二类居住用地	2032 年	102.66	310.80	31906.45
2	南山街道凤形路西侧	二类居住用地	2032 年	79.44	310.80	24689.74
3	南山街道凤形路西侧	二类居住用地	2031 年	47.57	291.83	13882.28
4	胡乐路以南	商业用地	2031 年	24.47	218.87	5355.78
5	金桥路南侧	商务用地	2031 年	9.60	218.87	2101.16
6	染坊路以南	居住用地，兼容商业用地	2031 年	6.87	262.65	1804.38
	合计	/	/	270.61	/	79739.79

关于宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目收入情况的说明

根据有关文件精神，结合我市发展实际及需求，我市计划以宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目申请安徽省新增政府专项债券。

本项目总投资 41769.62 万元。其中：由财政资金进行统筹安排 69.62 万元，拟申请专项债券资金 41700.00 万元。

本项目涉及到的收入为土地出让收入，经市政府与财政局确认，土地出让收入全额纳入政府性基金预算管理，专项用于偿还债券本息，土地明细详见附件 1。

我市将根据项目土地收储进度及资金使用计划进行财政拨款，确保及时投入，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

主管部门：宁国市自然资源和规划局

财政部门：宁国市财政局

2025 年 5 月 8 日


附件



申报专项债券项目预期收入审核表

申报单位：（盖章） 宁国市土地收购储备中心

单位：亿元

地区	项目名称	项目总投资	申报专项债券总需求	申报专项债券投向领域	债券存续期内项目预期收入来源			
省本级/市本级/区/县	与填报地债系统名称一致	按项目立项填列	与项目实施方案一致	与填报地债系统投向领域一致	预期总收入	1. 土地出让收入		
						收入金额	收费标准文件	涉及主管部门
宁国市	宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目	4.176962	4.17	土地储备	7.973979	7.973979	以类似项目收入标准测算，具体为根据安徽省宣城市公共资源交易中心网站公示的宁国市国有建设用地使用权出让成交结果，选取与本项目条件（规划用途、位置、容积率等）相同或类似地块的成交价格作为预测土地出让单价，按照可出让面积测算土地出让收入。	宁国市自然资源局
						经审核，我单位确认以上预期收入为真且以类似土地出让成交价格为依据测算。		
行业主管部门（盖章）								

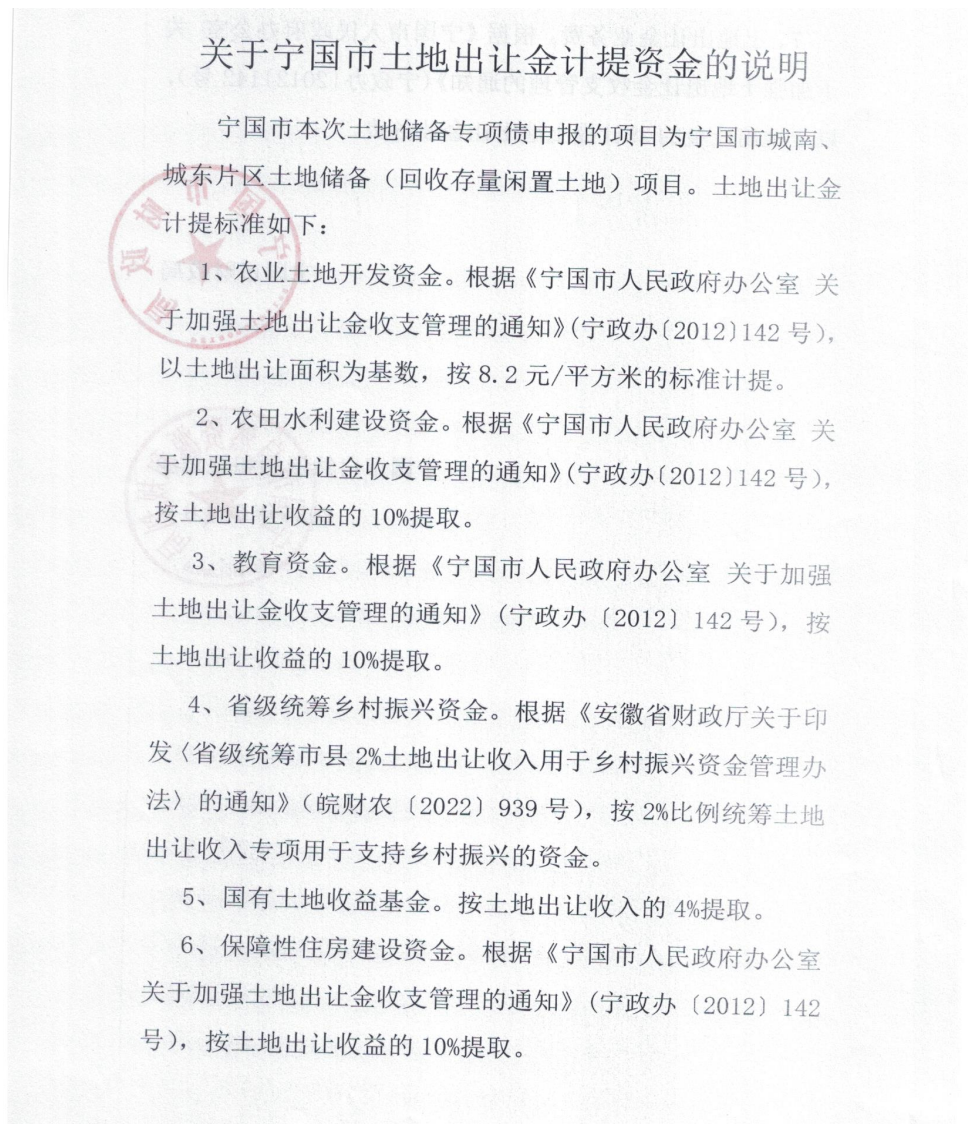


备注：

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

2.项目成本

本项目成本为土地出让金计提资金，根据宁国市财政局、宁国市自然资源与规划局出具的《关于宁国市土地出让金的说明》（详见下图），按照财政部、安徽省、宁国市有关部门颁布的相关文件确定计提资金包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金以及土地出让业务费。



7、土地出让金业务费。根据《宁国市人民政府办公室 关于加强土地出让金收支管理的通知》(宁政办(2012)142 号),以土地出让金的 2%计提土地出让金业务费。



宁国市自然资源和规划局

2025年5月8日



根据上述说明,本项目土地出让金计提资金及标准如下:

(1) 农业土地开发资金。根据《宁国市人民政府办公室关于加强土地出让金收支管理的通知》(宁政办〔2012〕142号),以土地出让面积为基数,按 8.2 元/平方米的标准计提。

（2）农田水利建设资金。根据《宁国市人民政府办公室关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142号），按土地出让收益的10%提取。

（3）教育资金。根据《宁国市人民政府办公室关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142号），按土地出让收益的10%提取。

（4）省级统筹乡村振兴资金。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》（皖财农〔2022〕939号），按2%比例统筹土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

（5）国有土地收益基金。按土地出让收入的4%提取。

（6）保障性住房建设资金。根据《宁国市人民政府办公室关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142号），按土地出让收益的10%提取。

（7）土地出让金业务费。根据《宁国市人民政府办公室关于加强土地出让金收支管理的通知》（宁政办〔2012〕142号），以土地出让金的2%计提土地出让金业务费。

据上，项目土地出让相关的政策性成本共计17918.13万元，具体如下表：

表9 项目土地出让成本计算表

序号	土地出让政策性成本（应计提资金）	金额（万元）
1	农业土地开发资金	147.89
2	农田水利建设资金	3797.02

序号	土地出让政策性成本（应计提资金）	金额（万元）
3	教育资金	3797.02
4	省级统筹乡村振兴资金	1594.80
5	国有土地收益基金	3189.59
6	保障性住房建设资金	3797.02
7	土地出让金业务费	1594.80
合计		17918.13

3.相关税费

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等相关规定，土地所有者出让土地使用权和土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。因此，本项目免征增值税。

4.可偿债收益

根据上述项目总投资、项目收入、项目成本情况，本项目可偿债收益预测如下：

表 10 项目可偿债收益计算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	土地出让收入	79739.79	0.00	0.00	0.00	0.00
2	土地出让计提的政策性成本	17918.13	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	农业土地开发资金	147.89	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	农田水利建设资金	3797.02	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	教育资金	3797.02	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2.4	省级统筹乡村振兴资金	1594.80	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	国有土地收益基金	3189.59	0.00	0.00	0.00	0.00
2.6	保障性住房建设资金	3797.02	0.00	0.00	0.00	0.00
2.7	土地出让金业务费	1594.80	0.00	0.00	0.00	0.00
3	可偿债收益（1-2）	61821.66	0.00	0.00	0.00	0.00

续表：

序号	项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入	0.00	0.00	23143.60	56596.19
2	土地出让计提的 政策性成本	0.00	0.00	5114.27	12803.86
2.1	农业土地开发资金	0.00	0.00	48.34	99.55
2.2	农田水利建设资金	0.00	0.00	1071.48	2725.54
2.3	教育资金	0.00	0.00	1071.48	2725.54
2.4	省级统筹乡村振兴资金	0.00	0.00	462.87	1131.92
2.5	国有土地收益基金	0.00	0.00	925.74	2263.85
2.6	保障性住房建设资金	0.00	0.00	1071.48	2725.54
2.7	土地出让金业务费	0.00	0.00	462.87	1131.92
3	可偿债收益（1-2）	0.00	0.00	18029.33	43792.33

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

本项目 2025 年拟申请政府专项债券 41700 万元，债券期限 7 年。根据《2025 年安徽省政府第二批政府债券发行结果公告》，2025 年安徽省政府专项债券（十一期）、（十七期）、（十八期），均为 7 年期债券，票面利率分别为 1.85%、

2.04%、 2.03%。参考以上近期 7 年期债券实际发行利率，从谨慎性原则考虑，本项目申请使用债券资金的假设年利率考虑一定上浮，按 2.50%进行测算，债券续存期内每年付息一次，到期时偿还本金及最后一次利息。

假设 2025 年拟申请债券 41700 万元于年中发行，则本项目债券存续期自 2025 年-2032 年。债券利率按照 2.50%进行测算，本项目债券存续期内每年需偿付债券利息 1042.50 万元，7 年本息共计 48997.50 万元。自申请使用资金开始计息之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

表 11 债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期发行金额	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	0	41700	0	41700	0	0
2026 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2027 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2028 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2029 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2030 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2031 年	41700	0	0	41700	1042.5	1042.5
2032 年	41700	0	41700	0	1042.5	42742.5
合计	/	41700	41700	/	7297.5	48997.5

2.总体债务还本付息情况

表 12 项目总体债务还本付息情况表

单位：万元

项目	金额
专项债券本金总额	41700.00
专项债券利息总额	7297.50
专项债券本息总额	48997.50
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	41700.00
总债务利息	7297.50
总债务本息	48997.50

（三）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=61821.66/
41769.62=1.48

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本
息=61821.66/48997.50=1.26

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本
金=61821.66/41700=1.48

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本
息=61821.66/48997.50=1.26

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本
金=61821.66/41700=1.48

（四）资金测算平衡情况

1. 融资收益资金平衡测算情况

本项目债券存续期内预计项目出让净收益为 61821.66 万元，需偿还债券本金 41700 万元，债券存续期内债券利息 7297.50 万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.26 倍，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 13 项目融资收益平衡测算表

单位：万元

序号	项目	合计	年份							
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让收入	79739.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23143.60	56596.19
2	土地出让计提的政策性成本	17918.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5114.27	12803.86
3	用于项目资金平衡的收益（1-2）	61821.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18029.33	43792.33
4	偿还债券本息	48997.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	42742.50
4.1	偿还债券本金	41700.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41700.00
4.2	支付债券付息	7297.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50
5	本息覆盖倍数（3÷4）	1.26								

2.项目现金流量预测

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，本项目现金净流入预测如下：

表 14 项目现金流量预测表

单位：万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、现金流入	121509.41	41769.62	0.00	0.00	0.00
1、预算安排	69.62	69.62	0.00	0.00	0.00
2、债券资金流入	41700.00	41700.00	0.00	0.00	0.00
3、项目收入	79739.79	0.00	0.00	0.00	0.00
二、现金流出	108685.25	41769.62	1042.50	1042.50	1042.50
1、土地收储费用	41769.62	41769.62	0.00	0.00	0.00
2、土地出让金计提资金	17918.13	0.00	0.00	0.00	0.00
3、相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、债券利息	7297.50	0.00	1042.50	1042.50	1042.50
5、债券本金	41700.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、净现金流量	12824.16	0.00	-1042.50	-1042.50	-1042.50
四、累计净现金流量	/	0.00	-1042.50	-2085.00	-3127.50

注：债券发行费用由财政另行支付。

续表：

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、现金流入	0.00	0.00	23143.60	56596.19
1、预算安排	0.00	0.00	0.00	0.00
2、债券资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00
3、项目收入	0.00	0.00	23143.60	56596.19
二、现金流出	1042.50	1042.50	6156.77	55546.36

项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1、土地收储费用	0.00	0.00	0.00	0.00
2、土地出让金计提资金	0.00	0.00	5114.27	12803.86
3、相关税费	0.00	0.00	0.00	0.00
4、债券利息	1042.50	1042.50	1042.50	1042.50
5、债券本金	0.00	0.00	0.00	41700.00
三、净现金流量	-1042.50	-1042.50	16986.83	1049.83
四、累计净现金流量	-4170.00	-5212.50	11774.33	12824.16

（五）压力测试

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对收入、债券存续期内土地出让净收益、债券还本付息额、债券本息覆盖倍数进行压力测试，当收入变动±10%时，相关指标变动情况详见下表：

表 15 项目压力测试情况表

压力测试因素	变动情况				
收入波动范围	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让净收益	56877.80	59349.73	61821.66	64293.60	66765.53
债券还本付息额	48997.5	48997.5	48997.5	48997.5	48997.5
债券本息覆盖倍数	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规

模，压力测试下收入减少 10%时，债券本息覆盖倍数仍大于 1.1，从财务角度上分析投资具备可行性。

六、专项债发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

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

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

2.地方政府债务限额管理

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会

会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

3.地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88号)第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

4.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号)第四条第(二)点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅 2016 年 10 月 27 日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88 号)第 7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

5.地方政府债务信息公开

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

(二) 发行计划

宁国市城南、城东片区土地储备(回收存量闲置土地)项目总投资为 41769.62 万元，其中拟申请发行政府专项债券

41700.00 万元，全部申请于 2025 年发行，债券期限为 7 年，债券续存期内每年付息一次，到期时偿还本金及最后一次利息。

（三）发行场所

通过财政部政府债券发行系统、财政部上海证券交易所政府债券发行系统、财政部深圳证券交易所政府债券发行系统发行。

（四）品种和数量

本项目 2025 年拟发行专项债券 41700 万元，假设融资利率 2.50%，期限 7 年，在债券存续期内每半年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。此次债券品种为记账式固定利率付息债券、新增债券。债券发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。债券基本信息如下：

表 16 债券基本信息

发行规模	肆億壹仟柒佰萬元整(RMB:417,000,000.00 元)
募集资金用途	宁国市城南、城东片区土地储备（回收存量闲置土地）项目
债券期限	7 年期
债券利率	固定利率，测算假设融资利率 2.50%
还本付息方式	利息每年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付

（五）兑付安排

本项目 7 年期债券，利息按年支付，本金到期后一次性偿还。

（六）承销或招投标

本次专项债券发行将采用承销或招投标方式。

（七）信息披露计划

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。按此规定，本期专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅官方网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

- 每期债券发行日五个工作日之前披露专项债券发行基本信息。
- 每期债券发行结束当日披露专项债券发行结果公告。

➤ 每期债券每个付息日五个工作日之前披露专项债券付息公告。

➤ 每期债券兑付日五个工作日之前披露专项债券还本付息公告。

➤ 每期债券存续期内随时披露内容可能影响到本次专项债券按期足额兑付的重大事项。

七、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及控制措施

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国土空间规划要求，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。

2.利率波动风险

风险识别:利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产(如 贷款或债券)而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益 平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。 风险控制措施:可约定提前还债，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。

八、投资者还款保障措施

(一) 项目还款责任与保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88 号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预[2016]155 号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减

投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

（二）项目收入管理

本项目债券存续期间，项目收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目地块完成收储后，债券存续期内预计可实现收入 79739.79 万元，扣除项目成本 17918.13 万元，本项目可用于资金平衡的项目相关收益为 61821.66 万元，足够覆盖本项目本息 48997.50 万元，实现项目收益与融资自求平衡。

本项目将加快项目收购进度，适时出让，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。除例行审计之外，项目单位需不定期对项目收入进行内部审计，以保证债券存续期内项目收入专款专用，落实对于债权人的承诺。

（三）必要时在限额内发行相关专项债券周转偿还或采取其他还款方式

必要时宁国市自然资源和规划局可申请发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若本项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，宁国市人民政府将按照财预[2017]89 号文件规定“因项目取得的政府

性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。”

此外，财库[2018]61号文件指出了“各地可根据项目具体情况，在严格按照市场化原则保障债权人合法权益的前提下，研究开展地方政府债券提前偿还、分年偿还等不同形式的本金偿还工作，防范宁国市偿债资金闲置浪费或挪用风险。”以及“发行地方政府债券偿还到期地方政府债券的，如债券到期时库款比较充裕，在严格保障财政支付需要的前提下，地方财政部门可使用库款垫付还本资金。待债券发行后，及时将资金回补国库。”保障地方政府按期偿还本金。

（四）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

1.建立完善宁国市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案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安保不发生系统性财政金融风险，印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施，虽然宁国市政府债务率在可控范围之内，但宁国市政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

（五）落实加强政府债务预算算理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

（六）项目资产管理

本项目资产权属当前较为清晰，对于存在抵押的地块，抵押权人出具了同意土地收储的书面证明，权利人在收储前将完成地块的解押登记。在债券存续期间，项目单位将定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（七）资金管理方案

宁国市财政局、项目主管单位、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。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

项目主管部门为宁国市自然资源和规划局，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度。

项目单位为宁国市土地收购储备中心，主要职责为做好本项目融资与收益平衡评估；配合做好项目收益专项债券发行方案的编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目推进责任，确保地块如期完成收购、出让，早日实现收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属；根据国家和安徽省有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

宁国市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，组织项目专项债券发行工作以及项目专项债券还本付息，并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。

2.资金流入管理

项目资金流入主要包括预算资金、债券资金。及时按要求申报财政预算，使本项目资金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的资金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目非标专项债券资金由项目单位统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户（以下简称债券资金专户），用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

3.资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目土地收储费用支出、债券本息偿付。

关于土地收储费用支出，项目单位按照进度提出申请，填写专项债券资金支付审批表，并抄送财政局，经财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

4.资金预算绩效评价

市财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。