

安徽省政府土地储备专项债券项目 实施方案

所属地区（隶属关系）：安徽省芜湖市无为市

项目名称：无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、
2024-5 号存量闲置土地项目

项目单位（盖章）：无为市土地储备中心（统一征地事务所）

主管部门（盖章）：无为市自然资源和规划局

财政部门（盖章）：无为市财政局

编制日期：2026 年 3 月 2 日

情况简介

项目名称	无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目
项目所属领域	土地储备
项目总投资	56462.04 万元
资金来源	单位自筹资金及专项债券资金
项目地点	无为市福渡镇、无城镇
主管部门	无为市自然资源和规划局
实施单位	无为市土地储备中心（统一征地事务所）
项目主要内容	收购无为市 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地
项目实施周期	实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月，其中收储期间为 2026 年 2 月至 2026 年 12 月
项目合法性	本项目已完成前期相关手续，项目实施主体已落实。项目整体手续完备，证件齐全
拟发行债券金额	56400.00 万元
债券发行计划	2026 年拟发行债券金额为 56400.00 万元
拟发行债券期限	7 年
拟发行债券利率	2.20%
项目收入来源	收购土地出让收入
债券存续期净收益	80032.08 万元
债券存续期本息和	65085.60 万元
本息覆盖倍数	1.23
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息覆盖本息倍数范围为 1.11 到 1.23。 从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	项目收益能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。
相关风险控制能力	良好

目录

一、项目基本情况	- 1 -
(一) 项目名称	- 1 -
(二) 参与主体	- 1 -
(三) 项目概况	- 2 -
(四) 纳入土地储备年度计划情况	- 3 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况	- 3 -
(一) 经济效益分析	- 3 -
(二) 社会效益分析	- 4 -
(三) 事前绩效评估情况	- 5 -
三、用地基本情况	- 12 -
(一) 现状情况	- 12 -
(二) 规划情况	- 13 -
(三) 其他情况	- 14 -
四、项目实施情况	- 15 -
(一) 实施阶段	- 15 -
(二) 实施周期	- 15 -
(三) 土地出让	- 15 -
(四) 其他情况	- 16 -
五、项目投资估算及资金筹措	- 18 -
(一) 投资估算	- 18 -
(二) 资金筹措及使用计划	- 20 -
六、项目预期收益及融资平衡情况	- 21 -
(一) 预期收益分析	- 21 -
(二) 专项债券还本付息情况	- 25 -
(三) 资金测算平衡情况	- 26 -
(四) 偿债指标计算	- 27 -
(五) 敏感性分析(压力测试)	- 27 -
七、项目风险管理	- 28 -
(一) 风险评估情况	- 28 -
(二) 风险防控措施	- 30 -
八、专项债券资金管理	- 31 -
(一) 职能分工	- 31 -
(二) 债券资金使用范围	- 33 -
(三) 项目收入管理	- 34 -
(四) 项目支出管理	- 34 -
(五) 项目还本付息管理	- 35 -
(六) 项目预算管理	- 35 -
(七) 项目绩效管理	- 36 -
(八) 项目资产管理	- 36 -

一、项目基本情况

(一) 项目名称

无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目

(二) 参与主体

1.主管部门

项目主管部门为无为市自然资源和规划局。

机构名称	无为市自然资源和规划局
统一社会信用代码	11340217MB171892XD
机构性质	机关
法定代表人	刘永昊
主要职能	按规定权限履行全民所有土地、矿产、草原、森林、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责自然资源调查监测评价；负责自然资源统一确权登记工作；负责自然资源资产有偿使用；负责建立空间规划体系并监督实施；负责统筹国土空间生态修复；负责组织实施最严格的耕地保护制度；负责矿产资源管理工作；统一领导和管理市林业局；完成市委、市政府交办的其他任务等

2.项目单位

项目单位为无为市土地储备中心（统一征地事务所）。

单位名称	无为市土地储备中心（统一征地事务所）
统一社会信用代码	123402170608376978
单位性质	事业单位
法定代表人	薛飞
主要职能	根据市政府确定的收储计划，对需要盘活和调整的存量土地和其他增量土地适时进行储备；根据土地利用和城市总体规划以及市场需求，适量储备土地；管理和运作由市政府依法收回的违法用地、闲置抛荒土地、代征土地及无主之地，并纳入政府土地储备库；完成市政府交办的其他任务

3.土地储备机构名录代码

根据全民所有土地资产管理信息系统中“单位管理”——“土地储备机构”显示，无为市土地储备中心机构名录代码为 TC340225。

国土空间
基础信息平台

全民所有土地资产管理信息系统

业务办理

统计分析

系统管理

系统帮助

业务办理

0 工作中心

工作台

单位管理

土地储备机构

储备机构名录公示

所属行政区: 请选择

单位名称: 请输入内容

名录代码: 请输入内容

单位性质: 请选择

序号	所属行政区	单位名称	单位性质	统一社会信用代码	名录代码	单位级别	数据有效标识	创建人
1	无为市	无为市土地储备中心	公益1类	123402170608376978	TC340225	其他	有效	341422cb001

共 1 条

（三）项目概况

1.项目类型

本项目属于存量闲置土地项目。

2.项目位置及四至范围

2021-8 号地块：位于无为市无城镇恺帆路与老关路交叉口东南侧。地块四至：东至日新路，南至西河路，西至老关路，北至恺帆路。

2024-4 号地块：位于无为市福渡镇东部新城大江路西侧，东郊公馆西北侧。地块四至：东至大江路，南至排涝沟渠，西至排涝沟渠，北至绿化用地。

2024-5 号地块：位于无为市无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧。地块四至：东至经八路、南至纬八路、西至襄安南路、北至纬七路。

3.项目地块情况（对应的地块标识码）

本项目各地块标识码具体情况如下：

地块名称	标识码
2021-8 号地块	3402812026R000137
2024-4 号地块	3402812026R000124
2024-5 号地块	3402812026R000163

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目各地块已纳入无为市 2026 年度土地储备计划。详见《无为市人民政府办公室关于 2026 年度土地储备计划的批复》（无政秘〔2026〕11 号）。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

通过土地储备和开发，项目预计可实现土地出让净收益 80032.08 万元，带动区域经济增长。同时，项目的实施将吸引更多的投资与人才聚集，进一步提升城市的整体竞争力。

从地方经济发展角度来看，通过本项目的投资，可以盘活地方的存量土地，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，减轻房地产企业流动性和债务压力，从而激活地方经济，从而改善地方财政，提升人民生活幸福感。专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关

键举措,可见利用专项债回收收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

收购地块未来作为商住用地进行开发,将直接拉动建筑业、建材业、装饰装修、园林绿化、家电家居等一系列上下游产业的发展,产生显著的乘数效应。项目建成后,将形成新的税收来源,为地方财政带来持续稳定的增值税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税等税收收入。同时,商业综合体和住宅社区将创造大量就业岗位,促进消费,对优化无为市产业结构、增强经济活力、保障财政长期健康运行具有深远的积极影响。

(二) 社会效益分析

1.提高土地利用效率,改善土地供求关系

项目拟收购地块目前都未能发挥其应有的价值。通过申报土储债项目,将该地块重新纳入土地储备,进行统一规划和开发,能够使该地块得到更合理地利用,提高土地资源的整体利用效率,避免土地资源的浪费。

通过收购,可以减少市场存量用地规模,避免土地资源过度集中在企业手中,导致市场供大于求或供不应求的失衡状态,使土地供应更加合理,进而稳定土地市场预期,促进土地市场的平稳健康发展。

2.增强政府调控能力,提振市场信心

无为市收购存量闲置土地,增加了土地储备的来源和规模,使政府在土地市场调控中拥有更多的资源和能力,能够

更加灵活地应对市场变化，根据市场需求和经济发展需要，适时调整土地供应节奏和规模，保持土地市场的稳定。

同时，本次举措向市场传递出政府稳定土地市场的积极信号，有助于增强开发企业、金融机构等各方对市场的信心，稳定市场预期，避免市场出现过度恐慌或盲目乐观的情绪。

3.赋能企业发展，助力企业成长

对于土地权属企业来说，政府以合理价格收购地块，能够使其快速回笼资金，缓解企业的资金压力，避免项目烂尾，维护市场稳定。同时企业也可以根据自身发展战略和市场形势，合理利用资金，用于企业运营等关键项目，降低经营风险。促使企业重新思考和规划自身的业务布局和发展方向，为企业的转型升级提供了契机。

4.扩大有效投资，拉动经济增长

项目地块收储后再次出让直接服务于市民的商住两用需求。其成功出让和开发，将有效增加无为市，特别是项目所在区域的高品质住房和商业服务设施供给，有助于缓解供需矛盾，稳定房地产市场。同时，新的开发项目通常会配套建设社区服务、公共绿地、市政设施等，这将直接完善城市功能，提升片区的综合承载能力和人居环境质量，增强市民的获得感与幸福感。

（三）事前绩效评估情况

1.评估组织情况

（1）评估总体思路

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的相关要求，本项目组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目进行充分论证评估，形成了具体的评估结论。

（2）评估方法及论证思路

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，进行充分论证和评估。

（3）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（4）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目实施单位人员组成。

2.具体评估内容

（1）项目实施的必要性

①无为市本次运用地方专项债资金开展闲置土地收储工作，是落实盘活存量土地、促进节约集约用地系列政策的重要举措，有利于推动无为市中心城区高质量发展。

②项目改善土地供需关系和政企资金需求，助力房地产市场止跌回稳。

地方政府的政府性基金预算收入中，土地出让金收入占重要部分。运用土储专项债收购企业的闲置地块，可以有效减少市场上闲置未开发的土地数量，从而降低土地市场的存量规模，是调节土地市场供需关系的重要手段之一。通过减少闲置土地、增加土地供应，政府可以引导房地产市场回归理性，促进房价和地价的稳定。这有助于缓解房地产市场的波动，促进市场的止跌回稳。这有助于优化土地资源配置，提高土地利用效率，同时帮助地方政府补充土地储备资金缺口，增强企业资金流动性。

③项目有利于国土空间提质增效，夯实空间规划。

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，和各类开发保护建设活动的基本依据。《无为市国土空间总体规划（2021-2035年）》提出，不断提升城乡空间品质，优化中心城区空间结构和用地布局，形成“一带一屏、一核三区”国土空间总体格局及农业、生态、城镇空间分层布局，规划提出优化中心城区“两轴两带六片区”空间结构，完善交通、公共服务设施及防灾体系，推进区域协同发展，依托国土空间基础信息平台实施全生命周期管理。

收储地块现状均为存量闲置用地，位于无为市福渡镇和无城镇。符合国土空间规划提出的“优化中心城区空间结构和用地布局”等要求。因此，项目地块纳入本次收储范围有利于盘活土地资源，促进区域城市功能优化，落实空间规划要求。

综上所述，项目实施建设是必要的。

（2）项目投入与收益

①项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 56462.04 万元，项目所需资金拟申请专项债券资金 56400.00 万元，占总投资比例为 99.89%，单位自筹资金 62.04 万元，占总投资比例为 0.11%，项目资金可确保到位。

②项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，具备施工条件，其投资是合规且具有一定成熟度的。

项目收入来源于土地出让收入。经测算，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，本项目相关收益在债券存续期内可按计划实现。项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性。

③债券资金需求合理性

项目总投资为 56462.04 万元，项目所需资金拟申请专项债券资金 56400.00 万元，单位自筹资金 62.04 万元，符合相关要求，因此债券资金需求合理。

④测算方法科学性、投入方式最优性及投入成本与预期效益匹配性。

本项目预期土地出让收入测算是依据当地位于同一区域、同一供需圈、相似用地条件下的近期出让商住土地成交案例结合各地块收购评估价确定本次出让基础价格，同时结合无为市近年 GDP 增长情况预测未来年份土地出让单价增长情况，预期收入测算依据充分。

本项目预期成本结合当地情况，收回收购存量闲置土地再次出让时财政计提费用按照安徽省财政厅《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》（皖办发〔2022〕17 号）及《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18 号）执行，乡村振兴基金计提出让收入的 2%，国有土地收益基金计提出让收入的 4%。预期成本测算依据充分。

本项目通过发行政府专项债券的方式进行融资，用相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功，并以本项目收入所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，投入方式目前属于最优选择。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现本债券在存续期内出现无法满足专项债还本付息要求的情况，投入成本与预期效益相匹配。

（3）绩效目标

本项目预期绩效目标设置范围合适，根据项目的特性，分期设置建设期和运营期的绩效目标。

设置了项目总体目标，又对总体目标进行细化：将绩效指标分解为成本、产出、效益、满意度等一级指标，并进一步细化为经济成本、社会成本、生态环境成本、数量、质量、时效、经济效益、社会效益、生态效益、服务对象满意度等二级和三级指标，体系完整。指标设置具体细化、可衡量，符合项目特征，与现实需求相匹配，目标明确，考核标准有分值，便于落实和考核。因此项目预期绩效目标是合理、明确的。

权重分配：各指标分值权重（总分 90 分，另 10 分用于考核资金执行率）分配合理，突出了核心产出和效益。

（4）项目可行性

本项目实施方案从项目具体实施计划、项目投资估算及资金筹措、项目预期收益分析等多方面结合实际情况科学编制，实施方案总体逻辑合理、依据充分、步骤清晰、指标可量化、措施可落地，整体设计符合客观规律与工作实际，具备较强的针对性、操作性与可控性，实施路径合理、保障措施到位、预期成效可检验，实施方案具有可行性。

项目具备基础保障条件，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险总体可控，项目实施未超出财政可承受能力。

本项目主管部门为无为市自然资源和规划局，项目实施单位为无为市土地收购储备中心。目前，本项目已完成前期相关手续，项目实施主体已落实。项目整体手续完备，证件齐全。

(5) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本期债券存续期内，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。同时，根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。由此表明目前项目偿债计划是可行的，资金能保障还本付息需要。

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。安徽省财政厅制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区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。国务院办公厅印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确了政府性债务风险等级标准和应急处置措施。无为市将高度重视政府债务风险防范，积极配合芜湖市人民政府、安徽省人民政府督导，并加强债务风险防控。综合项目收入和偿债保障措施，本项目偿债计划可行，无法偿债的风险较低。

3.评估总体结论

本项目拟发行债券融资 56400.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 56400.00 万元，债券利率以 2.20%计，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。在本期专项债券存续期内，无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

无为市人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极培植财源，实现收入稳步增长。项目的实施对于拉动地方经济、盘活闲置存量土地具有重要意义。无为市财政局将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。无为市将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

三、用地基本情况

（一）现状情况

1.项目地块土地权属情况

（1）权属来源：无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目涉及的 3 宗地块权属状况如下：

2021-8 号地块土地所有权属国家所有，无为市瑞创置业发展有限公司于 2021 年 12 月 16 日与无为市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340225 出让〔2021〕036），后于 2022 年 4 月 12 日办理了不动产登记，取得《不动产权证书》（皖（2022）无为市不动产权第 0012137 号），至今未开发建设，属于闲置土地，无为市土地储备中心拟对该宗地进行收购。

2024-4 号地块土地所有权属国家所有，安徽荣智房地产开发有限公司于 2024 年 9 月 25 日与无为市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340225 出让〔2024〕021），后于 2025 年 10 月 15 日办理了不动产登记，取得《不动产权证书》（皖（2025）无为市不

动产权第 0027320 号），至今未开发建设，无为市土地储备中心拟对该宗地进行收购。

2024-5 号地块土地所有权属国家所有，安徽锐智房地产开发有限公司于 2024 年 9 月 25 日与无为市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340225 出让〔2024〕022），后于 2025 年 10 月 29 日办理了不动产登记，取得《不动产权证书》（皖（2025）无为市不动产权第 0030682 号），至今未开发建设，无为市土地储备中心拟对该宗地进行收购。

（2）权利限制情况：根据无为市自然资源和规划局出具的土地权属说明，该 3 宗地块权属清晰，无抵质押、查封情况。

2.项目地块土地利用现状

（1）总体形态：3 宗地块整体形状相对规整，地势较平坦，地质条件稳定，适宜进行各类建筑工程开发。

（2）基础设施配套：宗地红线外已达到“六通”标准，即通给水、通排水、通电、通路、通讯、通燃气，具备了开发建设所需的基本外部条件。

（3）地块内部现状：3 宗地块均为空地，地块范围内不存在任何永久性 or 临时性的建（构）筑物。

（4）土壤与环境状况：地块不属于污染地块。

（二）规划情况

本项目与各类规划高度契合，确保了项目的合规性和前瞻性。

1.国土空间总体规划符合性:

根据《无为市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，项目中地块逐个叠加国土空间规划后，显示均位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。这确保了项目用地符合国土空间用途管制的最核心要求。

2.详细规划明确:

根据项目地块所在区域详细规划，其用地性质已明确为：

（1）2021-8 号地块：规划用地性质为二类居住用地（含住宅、配套商业设施），规划用地面积为 61642 m²。

（2）2024-4 号地块：规划用地性质为二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施），规划用地面积为 67375 m²。

（3）2024-5 号地块：规划用地性质为二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施），规划用地面积为 51181 m²。

（三）其他情况

项目地块现状照片

2021-8 号地块	2024-4 号地块
	

2024-5 号地块	
	

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

本项目实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月。其中各地块收储期间为 2026 年 2 月至 2026 年 12 月。

2021-8 号地块：收储期间为 2026 年 2 月至 2026 年 12 月，其中预计 2032 年完成出让。

2024-4 号地块：收储期间为 2026 年 2 月至 2026 年 12 月，预计 2032 年完成出让。

2024-5 号地块：收储期间为 2026 年 2 月至 2026 年 12 月，预计 2033 年完成出让。

（三）土地出让

1.项目地块预计出让时限

本项目 2021-8 号地块、2024-4 号地块预计 2032 年完成出让，2024-5 号地块预计 2033 年完成出让。

2.近三年土地出让情况

根据无为市近三年经营性商住用地出让台账，无为市经营性商业、商住用地出让情况如下：

2023 年，无为市共招拍挂出让成交 10 宗经营性商业、商住用地，成交土地总面积为 30.6808 公顷，成交金额约 8.7813 亿元。

2024 年，无为市共挂牌出让成交 27 宗经营性商业、商住用地，成交土地总面积为 35.8386 公顷，成交金额约 10.9505 亿元。

2025 年，无为市共挂牌出让成交 8 宗经营性商住用地，成交土地总面积为 33.0442 公顷，成交金额约 11.1870 亿元。

综上，无为市近三年经营性用地市场运行平稳，年成交金额逐年增加，体现了良好的土地资产价值和市场接纳度，为本项目未来顺利出让提供了有利的市场环境。

（四）其他情况

为确保项目顺利实施，已完成以下关键前期工作：

1.处置存量闲置土地清单纳入情况

本项目地块均已纳入无为市 2026 年度处置存量闲置土地清单。

2.纳入土地储备年度计划情况

本项目各地块已纳入无为市 2026 年度土地储备计划。详见《无为市人民政府办公室关于 2026 年度土地储备计划的批复》（无政秘〔2026〕11 号）。

3.地价评估报告出具情况

该项目已由安徽新天地房地产估价事务所有限公司完成土地收购评估工作，具体情况如下：

地块	备案号	报告号	评估值（万元）
2021-6 号地块	3419826GB0012	（皖）新天地[2026]（估）字第 020 号	24878.71
2024-4 号地块	3419826GA0008	（皖）新天地[2026]（估）字第 021 号	23426.29
2024-5 号地块	3419826GA0009	（皖）新天地[2026]（估）字第 022 号	24142.08
合计			72447.08

4.企业土地成本材料情况

安徽智成会计师事务所已完成各地块企业投入成本审核，为集体决策确定收购价提供参考。具体情况如下：

地块	审核企业成本（万元）
2021-6 号地块	20952.8266
2024-4 号地块	19924.583334
2024-5 号地块	21975.2405
合计	62852.650434

5.基础价格下调幅度的集体决策情况

2026 年 2 月 10 日，无为市人民政府办公室印发《关于申报 2026 年土地储备专项债券专题会议纪要》，会议听取了市自规局提出的土地储备专项债券方案，原则同意运用地方政府专项债券资金收购本项目 3 宗存量闲置土地，严格按照相关规定和要求，按照土地市场评估价格、企业土地成本审计等程序，就低确定收地的基础价格，确定了基础价格下调幅度、收购价格。会议同时明确市资规局要进一步优化项目实施计划，强化全流程项目管理，严格控制成本，确保项

目按时完成，同时科学做好债券本息偿还计划；市财政部门要密切关注债券资金的使用情况，确保专款专用，相关部门要加强协作，及时解决项目实施过程中出现的问题，全力保障申报工作顺利推进。

6.完成收储价格公示情况

按照相关要求，无为市自然资源和规划局已完成无为市2026年土地储备专项债券项目地块收储价格公示，包含2021-8号、2024-4号、2024-5号3个地块。

7.拟收购土地项目协议书或其他相关文件材料

无为市瑞创置业发展有限公司、安徽荣智房地产开发有限公司、安徽锐智房地产开发有限公司已与无为市土地储备中心签订2021-8号、2024-4号、2024-5号地块《收购意向协议》。

8.收购价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件情况

《关于同意无为市2026年土地储备专项债券项目地块收购价格请示的批复》（无政秘〔2026〕9号），该项目地块收购价格于2026年2月10日至2026年2月14日在市政府网站公示无异议，经无为市人民政府研究，原则同意收购无为市2021-8号、2024-4号、2024-5号存量闲置土地。

上述工作确保了项目在操作层面的规范性和透明度。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1.项目地块收购价格

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），项目收回收购价格确定的原则是：土地市场评估价和企业土地获取成本相较取其低后确定其收地基础价格，市、县人民政府按照集体决策的机制确定基础价格下调幅度后形成收地价格。

前期，无为市土地储备中心已委托安徽新天地房地产估价事务所有限公司进行各地块的市场价值评估，安徽智成会计师事务所已完成各地块企业投入成本审核，就低确定收地基础价格。经无为市人民政府集体决策，确定下调幅度形成收购价格，具体如下表：

项目名称	地块名称	企业土地成本（万元）	市场评估价格（万元）	基础价格（万元）	集体决策下调幅度	收购价格（万元）
无为市 2026 年收购 2021-8 号、2024-4 号、2024-5 号存量闲置土地项目	2021-8 号地块	20952.8266	24878.71	20952.8266	10.27%	18800
	2024-4 号地块	19924.583334	23426.29	19924.583334	10.16%	17900
	2024-5 号地块	21975.2405	24142.08	21975.2405	10.35%	19700
合计		62852.650434	72447.08			56400

2.项目地块预计总投资

本项目总投资额为 56462.04 万元，暂无分年度投资计划，全部于 2026 年投资完成，具体根据债券发行情况适时调整。详见下表。

地块	收购价格（万元）	债券发行费（万元）	总投资（万元）
2021-8 号地块	18800.00	20.68	18820.68
2024-4 号地块	17900.00	19.69	17919.69
2024-5 号地块	19700.00	21.67	19721.67
合计	56400.00	62.04	56462.04

（二）资金筹措及使用计划

1.项目资金来源

项目总投资 56462.04 万元，资金来源包括：项目资本金 62.04 万元，占总投资的 0.11%，由项目单位自筹，保证了项目资金来源和到位的可行性。专项债券融资 56400.00 万元，占总投资的 99.89%。拟通过发行安徽省政府专项债券募集。

本项目仅使用自筹资金和专项债券资金，无市场化融资。

2.拟发行专项债券总额

项目计划发行专项债券 56400.00 万元，期限 7 年。2026 年拟发行 56400.00 万元，发行期限为 7 年，预计利率 2.20%，

本次债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券到期本息合计 65085.60 万元，发行费 62.04 万元。

3.债券发行计划

本项目暂无分年度投资计划，全部于 2026 年投资完成，具体根据债券发行情况适时调整，计划于 2026 年一次性发行专项债券 56400.00 万元，债券期限 7 年，发债利率按 2.20% 进行预估（实际利率以最终发行利率为准）。债券存续期内每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计	占比
1	自筹资金	62.04	62.04	0.11%
2	专项债券	56400.00	56400.00	99.89%
3	市场化融资	0.00	0.00	0.00%
	合计	56462.04	56462.04	100%

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.土地出让收入分析

（1）收入来源

本项目收入来源于土地出让收入。土地出让条件成熟，后期预计可出让土地面积合计 180198 平方米。项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。

（1）土地供应计划

地块预计出让用途及时序安排如下：

序号	地块名称	位置范围	地块面积 (平方米)	预计出让用途	出让时序 安排
1	2021-8 号地块	无城镇恺帆路与老关路 交叉口东南侧	61642	二类居住用地 (含住宅、配套 商业设施)	2032 年
2	2024-4 号地块	福渡镇东部新城大江路 西侧，东郊公馆西北侧	67375	二类城镇住宅用 地(含住宅、配 套商业设施)	2032 年
3	2024-5 号地块	无城镇襄安南路与纬七 路交叉口东南侧	51181	二类城镇住宅用 地(含住宅、配 套商业设施)	2033 年

（2）土地出让基础价格测算说明

本次出让土地价格参照安徽新天地房地产估价事务所有限公司出具的《土地估价报告》，各地块评估价格如下：2021-8 号二类居住用地（含住宅、配套商业设施）土地单价为 4036 元/平方米，2024-4 号二类居住用地（含住宅、配套商业设施）土地单价为 3477 元/平方米，2024-5 号二类居住

用地（含住宅、商业配套服务设施）土地单价为 4717 元/平方米。

由于评估价为剩余年期的市场价值，预计出让土地使用年期为法定满年期， 以及通过查询中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）以及查询芜湖市公共资源交易中心（<https://whsggzy.wuhu.gov.cn>），查询无为市近三年土地成交情况，商住用地成交价 4121.41 元/平方米至 4948.38 元/平方米，无为市商住如下：

地块编号	位置	土地面积（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	土地用途	成交日期
2023-8	无城镇泰山社区，北门九亩冲地块	83072	38900	4682.68	商住	2023/4/28
2023-1	无城镇金塔路与濡须路交叉口西南侧	84528	41300	4885.95	商住	2023/5/24
2024-5	无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧	51181	21300	4161.7	商住	2024/9/19
2024-7	无城镇襄安南路与纬七路交叉口西南侧	51924	21400	4121.41	商住	2024/12/3
2025-25	东临纵二路、南临支路、西临纵一路、北临金塔路	19178	9490	4948.38	商住	2025/11/21
2025-11	东临经七路、南临市委党校、西临新巢无路、北临二坝路	73809	30860	4181.06	商住	2025/11/21
2025-24	无城镇金塔路与长江路交叉口东南侧	36471	18047	4948.32	商住	2026/1/27
2025-26	无城镇无城路与纵一路交叉口东南侧	32270	15968	4948.25	商住	2026/1/27

综上，商住用地成交数量逐年增长，成交价格稳步有升，基于对无为市近三年商住房地产用地出让交易数据的实证分析，结合本项目的收购评估价格确定土地出让基础价格，具体如下：

序号	地块名称	位置范围	地块面积 (平方米)	预计出让用途	出让时序 安排	基础价格 (平方米)
1	2021-8 号地块	无城镇恺帆路与老关路交叉口东南侧	61642	二类居住用地 (含住宅、配套商业设施)	2032 年	4641
2	2024-4 号地块	福渡镇东部新城大江路西侧，东郊公馆西北侧	67375	二类城镇住宅用地(含住宅、配套商业设施)	2032 年	3964
3	2024-5 号地块	无城镇襄安南路与纬七路交叉口东南侧	51181	二类城镇住宅用地(含住宅、配套商业设施)	2033 年	4811

(3) 土地出让单价预测增长率说明

安徽省芜湖市对无为市新时期发展要求是无为市要成为长三角智能制造城市、芜湖市域副中心、现代化滨江园林城市。为达到省市发展要求，未来几年无为市要打造成芜湖市半小时通行圈，在现有小学、养老、体育、公园绿地等公服设施覆盖率不均匀的基础上进一步完善，积极承接长三角产业转移，建设首位产业新能源汽车产业集群。这一系列项目的实施，都将为无为市未来发展奠定坚实的基础，也将带动土地市场的需求发展。

根据无为市近十年经济发展状况及政府工作报告，无为市 2016 年至 2025 年 GDP 增速及 2026 年预测 GDP 增速具体如下表：

年度	增长率
2016 年	9.10%
2017 年	8.50%
2018 年	8.70%
2019 年	8.70%
2020 年	5.50%
2021 年	10.50%
2022 年	5.20%
2023 年	7.00%
2024 年	5.70%
2025 年	6.90%
2026 年（预测增长率）	6.50%

根据上表，无为市社会经济发展整体向好，近十年 GDP 平均增速 7.58%，近三年平均增速 6.53%，2026 年预计增速为 6.50%，遵循谨慎原则取 6.50%。本项目土地出让时间为按照每五年增长一次，预计出让价格详见下表：

年度	地块名称	出让用途	地块净用地面积（平方米）	参考价格（元/平方米）	预计出让收入（万元）	备注
2032 年	2021-8 号地块	二类居住用地（含住宅、配套商业设施）	61642	4943	30469.64	
2032 年	2024-4 号地块	二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施）	67375	4222	28445.73	
2033 年	2024-5 号地块	二类城镇住宅用地（含住宅、配套商业设施）	51181	5124	26225.14	
总计			180198		85140.51	

2.土地出让成本费用分析

土地出让收入需要扣除各项规费后以净收益作为专项债券还本付息的资金来源，根据无为市财政局出具的《关于土地出让收入相关扣除事项的说明》，扣除项及比例见下表：

序号	扣除项	扣除比例	政策文件
1	乡村振兴基金	出让收入的 2%	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暂行办法的通知》（皖办发〔2022〕17 号）
2	国有土地收益基金	出让收入的 4%	《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18 号）

按照上表中各项规费的扣除比例和要求，本项目土地出让成本费用为 5108.43 万元，具体见下表：

单位：万元

序号	项目	2021-8 号地块	2024-4 号地块	2024-5 号地块	合计
1	乡村振兴基金 A	609.39	568.91	524.50	1702.80
2	国有土地收益基金 B	1218.79	1137.83	1049.01	3405.63
合计	成本费用 C（C=A+B）	1828.18	1706.74	1573.51	5108.43

3.项目可偿债收益分析

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	85140.51	5108.43	80032.08
2032 年	58915.37	3534.92	55380.45
2033 年	26225.14	1573.51	24651.63

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 56400 万元，其中 2026 年发行 56400。假设债券利率 2.20%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	发行 利率	应付 利息	应付 本息
合计		56400.00	56400.00			8685.60	65085.60
2026 年		56400.00		56400.00	2.20%	930.60	930.60
2027 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2028 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2029 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2030 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2031 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2032 年	56400.00			56400.00	2.20%	1240.80	1240.80
2033 年	56400.00		56400.00		2.20%	310.20	56710.20

（三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让 收入	土地出让 成本费用	项目可偿 债收益
合计	56400.00	8685.60	65085.60	85140.51	5108.43	80032.08
2026 年		930.60	930.60			
2027 年		1240.80	1240.80			
2028 年		1240.80	1240.80			
2029 年		1240.80	1240.80			
2030 年		1240.80	1240.80			
2031 年		1240.80	1240.80			
2032 年		1240.80	1240.80	58915.37	3534.92	55380.45
2033 年	56400.00	310.20	56710.20	26225.14	1573.51	24651.63
专项债券 本息保障 倍数	1.23					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 80032.08 万元，债券本息总额为 65085.60 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下：

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=80032.08/56462.04=1.42。

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=80032.08/65085.60=1.23。

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=80032.08/56400.00=1.42。

（五）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少 5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	72028.87	76030.47	80032.08
偿债本息合计	65085.60	65085.60	65085.60
专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.23

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

（1）政策法规风险

土地收储和出让受国家及地方政策法规的严格监管，政策调整如土地规划变更、征收补偿标准变化、环保要求提高等，可能导致收储和出让工作停滞或成本增加。

（2）土地权属及纠纷风险

存量土地可能存在权属不清、土地使用权证缺失等问题，权属核查及确权周期长。或者土地权属清晰，但在收储补偿的具体谈判中，出现其他纠纷，可能影响收储进程。

（3）场地清理滞后风险

存量闲置土地可能存在垃圾堆积、种植农作物，或地下管线不明等问题，场地预处理工期延长。

（4）规划调整风险

城市规划调整可能导致已收储土地的用途、容积率等规划指标变化，影响土地价值和出让前景，增加土地收储和出让的不确定性。

2.影响项目运营的风险

（1）盘活利用效率低

存量土地规划条件受限（如容积率、建筑密度不符合当前城市规划）、周边配套设施陈旧，导致二次开发或出让吸引力不足；产业适配性差，无法对接区域主导产业需求，造成再次闲置。

（2）合规性风险

收储过程中未履行法定程序（如公示公告、听证程序缺失）、未妥善处理原土地使用者合法权益（如优先购买权未保障），引发行政复议或诉讼；闲置土地处置不符合《闲置土地处置办法》等政策要求，面临监管问责。

（3）后期管护风险

收储后未及时开展临时管护（如围挡设置、绿化覆盖），导致土地再次被占用、破坏，或因安全隐患（如遗留设施坍塌、土壤污染扩散）引发公共安全事件。

（4）资金使用风险

在债券资金使用、项目收入上缴等环节，若出现操作不规范、内部控制失效等问题，可能导致资金挪用、收益截留等，进而影响还本付息。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）收储成本超支风险

产权界定、历史问题化解需额外支付补偿费用；场地清理成本超初期测算，导致收储总成本超出融资预算。

（2）市场风险

土地市场受宏观经济形势、房地产市场波动等影响，土地二次开发周期长，市场需求不足时，土地出让困难，价格下跌，影响土地出让收益，回款周期不可控。

（3）利率风险

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡，对后期偿债产生压力。

（二）风险防控措施

1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施

（1）建立政策法规跟踪机制：关注政策动态，加强与政府各部门沟通，及时获取最新政策信息，提前调整收储和出让计划。

（2）建立多元化争议化解机制：加强土地权属调查，查阅相关档案资料，与土地权利人充分沟通，核实土地产权状况。对存在纠纷的土地，积极协调解决，引入专业的法律团队提供支持。

（3）常态化后期管护：收储后及时设置围挡，委托专业机构开展日常巡查与维护；对暂未盘活的土地，实施临时绿化、停车场建设等过渡性利用，既避免土地闲置浪费，又降低管护风险。

（4）加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划调整信息。在土地收储和出让过程中，充分考虑规划调整的可能性，对规划调整可能带来的影响进行评估和应对。

2.项目收益的风险控制措施

（1）精准化盘活规划：结合城市国土空间规划、区域产业布局，优化规划指标（如适度调整容积率、兼容复合用地性质）；针对不同类型闲置土地（商业、住宅），制定差异化盘活路径。

（2）加强市场监测：建立市场监测机制，定期对土地市场进行分析和预测，及时掌握市场动态和趋势。根据市场需求和变化情况，合理调整土地储备规模和结构，优化土地

出让方案。

(3) 严格执行“收支两条线”管理，土地出让收入全额缴入国库，纳入政府性基金预算，专项用于债券还本付息，不得截留、挪用或用于其他项目支出。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

(1) 建立资金平衡机制：在项目实施前，充分评估土地市场供需关系和价格趋势，合理确定土地储备规模和结构，确保项目全生命周期内预期收益能够覆盖债券本息。同时，预留一定比例的风险准备金，用于应对可能出现的收入短收情况。

(2) 优化土地出让方案：根据市场需求和变化情况，灵活调整土地出让方案，如合理确定出让时机、出让方式和出让价格等，提高土地的吸引力和竞争力，确保土地出让收入的稳定和增长。

(3) 加强资金监管：建立完善的资金监管制度，对专项债券资金的使用和偿还进行全过程监控，确保资金专款专用，按时足额偿还债券本息。

(4) 偿债备付金管理：项目收益纳入偿债备付金管理，专门用于还本付息，有效完善偿债缓冲机制，防范土地储备专项债券兑付风险。

八、专项债券资金管理

(一) 职能分工

为保障专项债券资金“借、用、管、还”全流程的规范、安全与高效，特制定以下详尽的管理方案：

1.财政部门（无为市财政局）

（1）负责专项债券额度的申报、预算编制与调整；
（2）负责债券资金的拨付、调度和国库集中支付管理；
（3）负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作；

（3）负责组织债券还本付息资金的筹集和上缴；
（4）牵头开展项目绩效管理和资金使用情况的监督检查；

（5）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、项目实施单位加强专项债券项目对应资产管理。

（6）对违规使用债券资金的行为进行问责处理。

2.项目主管部门（无为市自然资源和规划局）

（1）对项目实施方案的真实性、合规性和可行性负责；
（2）指导、监督项目单位规范使用债券资金和推进项目建设；

（3）负责审核项目单位报送的资金使用计划、工程进度和财务报表；

（4）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；

（5）负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目实施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；

（4）加强对项目运营收入、资产管理的监督，确保收

益按时足额上缴；

（5）配合财政部门开展绩效管理和监督检查工作；

（6）及时组织项目实施单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3.项目单位（无为市土地储备中心）

（1）作为债券资金使用和管理的第一责任主体；

（2）负责项目推进管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度；

（3）根据项目实施进度，编制详细的用款计划，按规定程序申请支付资金；

（4）确保债券资金专款专用，仅用于本项目核准的建设内容；

（5）负责项目资产的日常管护，确保资产安全完整；

（6）负责项目对应收入的收缴和上缴财政；

（7）根据转贷协议制定并执行偿债计划，确保按时足额偿还债券本息；

（8）及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理；

（9）按要求做好项目信息的披露和报告工作。

（二）债券资金使用范围

1.专项债券资金支出范围

土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。

（1）专项债券资金必须严格用于支付收购无为市2021-8号、2024-4号、2024-5号地块土地使用权所需的费用

（即“收购价格”）；

（2）经同级财政部门批准的与本次土地储备有关的其他必要费用。

2.专项债券资金禁用范围

（1）不得用于楼堂馆所、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；

（2）不得用于经常性支出；

（3）不得用于未经批准的超项目范围相关支出；

（4）取得批准征收文件前已支付的征地和拆迁补偿以及其他相关费用不得使用专项债券资金进行回补；

（5）不得用于支付其他债务的利息；

（6）不得用于任何与本项目无关的支出。

（三）项目收入管理

严格执行“收支两条线”管理，本项目预期产生的土地出让收入全额缴入国库，纳入政府性基金预算，专项用于债券还本付息，不得截留、挪用或用于其他项目支出。

项目单位应配合财政部门和非税收入征收机构，做好收入的组织和催缴工作。

（四）项目支出管理

所有项目支出必须以经过批准的预算为依据，未列入预算的支出原则上不予支付。

资金支付严格执行国库集中支付制度，履行规范的请款、审批、审核程序。

支付凭证必须合法、真实、完整，能够清晰反映资金的

具体用途。大额资金支付需附有合同、发票、工程进度证明等支撑材料。

项目单位应定期对支出情况进行核对与分析，确保资金使用效益。

（五）项目还本付息管理

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（六）项目预算管理

专项债券的收入、支出、还本、付息，以及项目对应的政府性基金收入（土地出让收入）和用于偿还债券的支出，全部纳入无为市政府性基金预算管理。

年度预算编制时，需全面反映上述收支情况。预算执行中因债券发行等情况变化，需按法定程序办理预算调整。

项目单位应按规定编制项目收支平衡方案和分年平衡方案，并将其纳入部门预算管理。

（七）项目绩效管理

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）与《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券资金绩效管理办法的通知》（皖财债〔2021〕1485号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。

1.绩效目标导向

本项目已设定清晰的绩效目标（详见第二部分），将作为绩效管理的核心依据。

2.全过程绩效管理

（1）事前绩效评估：项目单位已开展本项目的事前绩效评估；

（2）事中监控：在债券存续期内，财政部门会同主管部门对项目绩效目标实现程度、资金支出进度等进行“双监控”，动态掌握项目绩效状况；

（3）事后评价：项目结束后，项目单位开展绩效自评，财政部门可视情况开展重点绩效评价；

（4）结果应用：绩效评价结果将作为改进项目管理、落实整改责任的重要依据，并作为未来年度申请专项债券资金的重要参考因素，实现“奖优罚劣”。

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

本项目专项债券资金投入后，对应形成的资产主要为 3

宗无形资产——国有土地使用权，该资产的预估价值与项目总投资保持一致，为 56462.04 万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

上述资产权益归属于国家所有。无为市人民政府授权无为市自然资源和规划局作为法定的资产持有和管理者。

3.资产管理要求

项目单位（无为市土地储备中心）负责该资产的日常台账登记、会计核算与实物管护。在本次发行的专项债券全部本息清偿完毕之前，不得将该项目对应的资产用于任何形式的抵押、质押或担保。

此举旨在锁定项目核心资产，确保其作为债券偿还的最终物质保障，切实保护债券投资者的合法权益。

4.资产收入项目及收支安排

项目运营期内产生的所有收入（即土地出让收入），在扣除规定的土地出让成本费用后，形成的净收益（即可偿债收益）必须 100%上缴无为市财政局，由财政局统一纳入基金预算管理，优先用于偿还本项目专项债券的本金和利息。