

# 安徽省政府土地储备专项债券

## 项目实施方案

所属地区：铜陵市市本级

项目名称：铜陵市市本级东湖一路以南地块项目

项目单位：铜陵市土地储备发展中心

主管部门：铜陵市自然资源和规划局

财政部门：铜陵市财政局

编制日期：2026 年 3 月 12 日

# 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	- 1 -
(四) 纳入土地储备年度计划情况	- 1 -
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	- 6 -
(一) 现状情况	- 6 -
(二) 规划情况	- 6 -
(三) 其他情况	- 8 -
四、项目实施情况	- 8 -
(一) 实施阶段	- 8 -
(二) 实施周期	- 8 -
(三) 土地出让	- 8 -
五、项目投资估算及资金筹措	- 11 -
(一) 投资估算	- 11 -
(二) 资金筹措及使用计划	- 12 -
六、项目预期收益及融资平衡情况	- 12 -
(一) 预期收益分析	- 12 -
(二) 专项债券还本付息情况	- 18 -
(三) 资金测算平衡情况	- 18 -
(四) 偿债指标计算	- 19 -
(五) 敏感性分析(压力测试)	- 19 -
七、项目风险管理	- 20 -
(一) 风险评估情况	- 20 -
(二) 风险防控措施	- 21 -
八、专项债券资金管理	- 23 -

（一）职能分工 .....	- 23 -
（二）债券资金使用范围 .....	- 24 -
（三）项目收入管理 .....	- 25 -
（四）项目支出管理 .....	- 27 -
（五）项目还本付息管理 .....	- 27 -
（六）项目预算管理 .....	- 28 -
（七）项目绩效管理 .....	- 29 -
（八）项目资产管理 .....	- 30 -

**一、项目基本情况**

**(一) 项目名称**

铜陵市市本级东湖一路以南地块项目。

**(二) 参与主体**

主管部门：铜陵市自然资源和规划局。

项目单位：铜陵市土地储备发展中心。

土地储备机构名录代码：TC340700。

**(三) 项目概况**

项目类型：存量闲置土地项目。

项目位置及四至范围：本项目位于泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北。

项目地块情况：本项目含一个地块，位于泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北，收储面积为11.538107公顷（173.07亩），土地规划用途为居住用地。地块标识码为3407052026R000326。

项目收储地块基本信息表

项目名称	地块名称	土地坐落	土地面积 (公顷)	土地面积 (亩)	土地面积 (平方米)	土地规 划用途	地块标识码
铜陵市市本级东湖一路以南地块项目	泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北地块	泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北	11.538107	173.07	115381.07	居住用地	3407052026R000326

**(四) 纳入土地储备年度计划情况**

本项目已完成拟收储地块信息录入、纳入经政府批准的土地储备年度计划。具体如下：



# 铜陵市人民政府

铜政秘〔2026〕26号

## 关于铜陵市市本级 2026 年度土地储备计划及 2026—2028 年三年滚动计划的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈铜陵市市本级 2026 年度土地储备计划及 2026—2028 年三年滚动计划〉的请示》（铜自然资规〔2026〕31 号）悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《铜陵市市本级 2026 年度土地储备计划及 2026—2028 年三年滚动计划》（以下简称《计划》）。

二、你局要严格按照《计划》，认真组织实施，切实抓好土地储备各项工作。要持续盘活存量建设用地，不断优化土地利用结构与空间布局，强化土地资源要素保障能力，为全市经济社会高质量发展提供坚实的土地资源支撑。



附件 3: 铜陵市市本级 2026 年度土地储备计划地块一览表（政府专项债）

区县名称	地块编号	位置	征收情况	面积（亩）	规划用途	计划入库时间	备注
铜官区	CTZ2601	千峰大道以西、纬二路以北	新征	122.70	居住用地	四季度	存量闲置土地
	CTZ2602	千峰大道以西、纬二路以南	新征	170.70	居住用地	四季度	存量闲置土地
	小计			293.40			
郊区	CJZ2601	白鹤三路以南、望江亭小学以东	新征	50.70	居住用地	三季度	存量闲置土地
	小计			50.70			
经开区	CKZ2601	翠湖六路以南、华山大道以西	新征	38.18	商业用地、商务金融用地	三季度	存量闲置土地
	小计			38.18			
西湖新区	CXZ2601	泰山大道以东、东湖一路以南	续征	173.07	居住用地	二季度	存量闲置土地
	CXZ2603	木鱼山大道以西、翠湖二路以北、凤祥路以南	续征	83.59	居住用地	三季度	存量闲置土地
	CXZ2604	狮子山片区红星河东侧、铜井中路北侧、栖凤名城西南侧	续征	105.85	居住用地	三季度	存量闲置土地
	小计			362.51			
	合计				744.79		

## **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**

#### **1.财政收入增加**

土地出让金是地方政府重要财政收入来源。通过收储闲置土地并出让，政府可直接增加财政收入，用于基础设施建设、公共服务提升等领域。土地出让后，新项目开发将带动建筑业、房地产业等相关产业发展，增加政府税收收入，包括契税、增值税、企业所得税等。

#### **2.节约集约用地效益**

收储闲置土地后，政府可根据城市规划需求，将土地用于高附加值产业或公共服务设施建设，提高土地利用效率，促进土地节约集约利用。通过土地收储和再开发，政府可引导产业集聚发展，推动传统产业转型升级，培育新兴产业，提升区域经济竞争力。

#### **3.专项债券资金使用效益**

使用专项债券资金收储土地，可降低政府融资成本，优化债务结构。专项债券通常具有较低的利率和较长的还款期限，有利于政府合理安排资金。

#### **4.促进经济增长**

土地开发项目将带动建筑业、服务业等相关产业发展，创造大量就业机会，缓解就业压力。通过土地收储和再开发，政府可改善城市面貌，提升城市品质，增强城市吸引力，促进人口集聚和经济发展。

## **（二）社会效益分析**

### **1.土地资源优化配置与高效利用**

本项目的实施是对存量闲置用地进行整合与再开发的重要举措。通过收购该地块，土储中心能够将其纳入土地储备体系，实现土地资源的集中管理和统一调配。这不仅有助于避免土地资源的浪费和低效利用，还能提高土地利用效率，促进土地资源的优化配置，为城市的可持续发展提供有力支撑。

### **2.推动城市更新与功能提升**

本项目位于铜陵市核心区域，周边交通便捷，配套设施完善。收购该地块后，土储中心可以结合城市总体规划，对其进行科学合理的规划和开发。通过引入高品质的住宅、商业或公共设施项目，不仅能够提升地块自身的价值，还能带动周边区域的更新与发展，改善城市面貌，提升城市功能品质。

### **3.促进房地产市场健康发展**

在房地产市场调控的背景下，土储中心通过收购存量闲置用地，能够增加土地市场的有效供应，缓解土地供需矛盾。同时，通过科学规划和合理定价，可以引导房地产市场平稳健康发展，避免土地价格的大幅波动，为房地产市场的稳定运行提供有力保障。

### **4.增强政府对土地市场的调控能力**

土储中心作为政府土地储备和供应的重要机构，通过收购存量闲置用地，能够增强政府对土地市场的调控能力。政府可以根据市场需求和城市发展的需要，灵活调整土地供应节奏和规

模，实现土地资源的优化配置和高效利用。同时，通过土地储备和供应的调控，还可以引导社会资本的投资方向，促进产业结构的优化升级。

## **5.促进社会和谐与稳定**

通过收购存量闲置用地并进行合理开发，土储中心还能够促进社会和谐与稳定。一方面，土地资源的有效利用和开发能够带动相关产业的发展，创造更多的就业机会，提高居民的收入水平；另一方面，高品质的商服设施项目的建设，将改善居民的居住条件和生活环境，提升居民的幸福感和获得感。

### **（三）事前绩效评估情况**

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》的通知（财预〔2021〕61号）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2021〕1485号）的相关要求，我单位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，独立、客观、公正地开展评估工作，对本项目立项、项目投入与收益、绩效目标、项目可行性、项目偿债计划可行性和偿债风险等内容进行充分论证评估，形成结论如下：

结合绩效评估情况，铜陵市市本级东湖一路以南地块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，其投资是合规且具有一定成熟度的，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，绩效目标基本明确和合理。

同时经主管部门评估，项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目含一个拟收储地块，地块现状均为未开发建设，现场有少量灌木杂物等。拟收储地块产权人为铜陵市新西湖发展有限责任公司，土地权属清晰、界址清楚、无纠纷，不存在抵押、查封等相关债券债务等问题，具体情况如下：

合同编号	项目名称	供应面积 (公顷)	土地坐落	规划土地用途	产权人	土地现状
340700 出让 20200037	铜陵市市本级东湖一路以南地块项目	11.538107	泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北	居 住 用 地	铜 陵 市 新 西 湖 发 展 有 限 责 任 公 司	未抵押

（二）规划情况

本项目含1个拟收储地块，规划用途为城镇住宅用地，符合该地区国土空间总体规划和该地区单元性详细规划，符合所在控规单元的用地布局规划。本项目地块矢量数据与国土空间规划“三区三线”成果进行空间套合比对，完全符合生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界管控要求。具体如下：

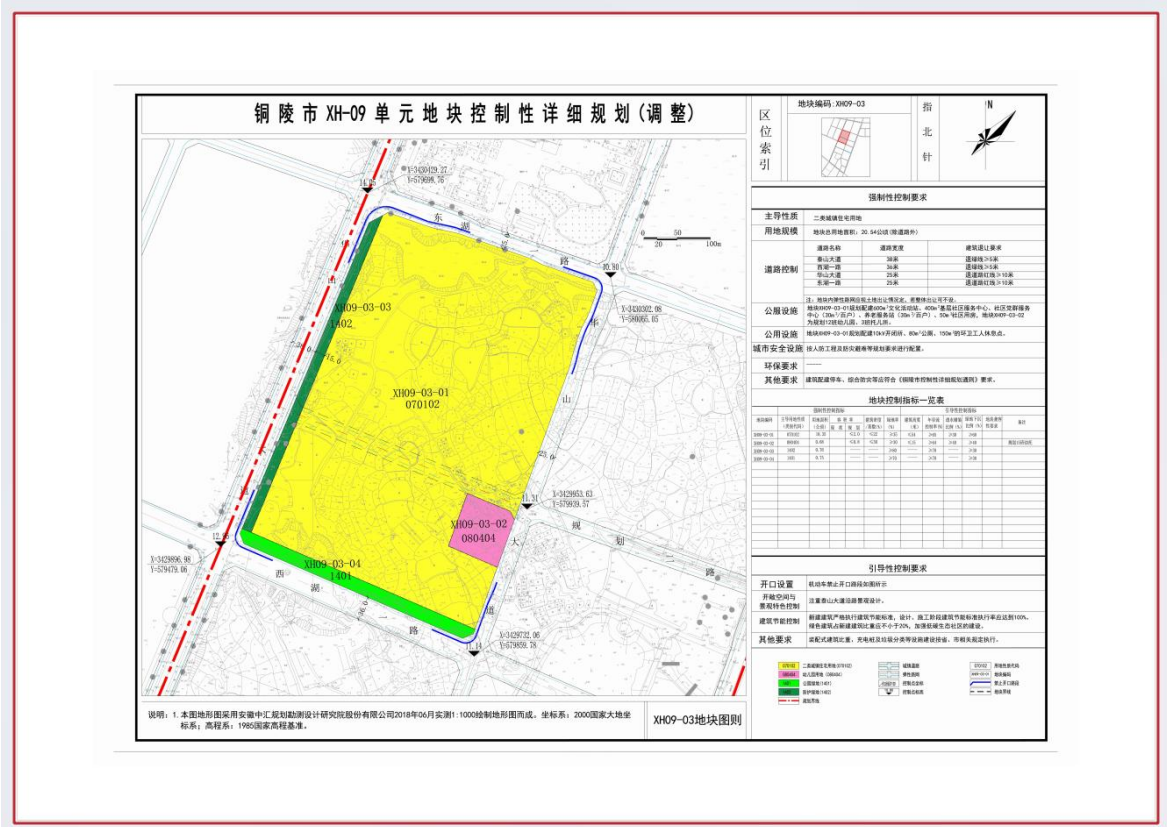
# 铜陵市自然资源和规划局

## 关于铜陵市市本级东湖一路以南地块符合 国土空间总体规划和详细规划的说明

拟申请 2026 年度土储专项债铜陵市市本级东湖一路以  
南地块项目涉及 1 个地块。

地块名称：泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以  
西，会展北路以北地块；地块面积：115381.07 平方米；规  
划用途：二类城镇住宅用地。

该地块符合国土空间总体规划和详细规划，地块经叠加  
国土空间规划，确定在城镇开发边界内。



### **（三）其他情况**

无

## **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**

2026 年 3 月至 2033 年 2 月。

### **（三）土地出让**

预期出让时限：根据项目建设及出让计划，拟于 2033 年一次性出让 11.538107 公顷（173.07 亩），符合铜陵市土地交易市场情况，具体如下：

#### **关于本次收储土地出让进度符合铜陵市土地交易市场情况的说明**

经查询铜陵市 2023 年-2025 年历史土地供应台账，近三年同类型居住用地出让面积总计为 3948.1 亩（详见附件），年均出让面积约 1316.03 亩，同类型土地需求旺盛，本次收储土地出让进度符合我市土地交易市场情况。



主管部门：铜陵市自然资源和规划局

实施单位：铜陵市土地储备发展中心

2026年3月12日



项目拟出让土地全部位于铜陵市，经查询铜陵市近三年居住地块出让价格，基于谨慎性考虑，取铜陵市近三年居住用地出让价格的平均值为本次存量闲置土地出让的参考地价，即524.29 万元/亩。

受土地剩余年限等因素影响，土地评估价格低于当前市场水平，按照市场比较法及未来市场趋势，出于谨慎性考虑，本项目按照土地出让单价347万元/亩进行预测。

近三年铜陵市居住用地出让情况如下：

序号	辖区	地块位置	规划指标	用地性质	规划面积（亩）	出让面积（亩）	土地成交时间	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
1	铜官区	铜官大道以西、跃进路以南、勤奋安置点以北	容积率≤1.8、建筑密度≤25%、绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	47.64	44.71	2023年10月8日	15666	350.39
2	铜官区	铜陵市铜官区滨江社区桃源路以西、竹荫路以东	地块一≤1.6 地块二≤1.7；建筑系数：地块一≤30% 地块二≤35%；绿地率：地块一≥35% 地块二≥25%	二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地	53.78	53.78	2023年10月31日	22857	425.01
3	经开区	翠湖二路以南、华山大道以西、花园西路以北、规划支路以东	容积率≤1.9、建筑密度≤28%、绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	128.32	115.84	2023年12月19日	69504	600.00
4	西湖新区	铜陵市西湖新区新城大道以西、西湖一路以北、华山大道以东、规划二路以南	容积率：≤2.0；建筑系数：≤22% 绿地率：≥35%	二类居住用地	113.29	96.89	2023年10月31日	53132	548.37
5	西湖新区	铜陵市泰山大道以东，东湖一路以南，华山大道以西，会展北路以北	容积率：≤2.0；建筑系数：≤30% 绿地率：≥35%	二类居住用地	97.61	173.07	2023年10月31日	49987	598.00
6	西湖新区	八宝路以东、规划三路以南	容积率≤1.4、建筑密度≤45%、绿地率≥20%	二类居住用地、商务用地	126.84	113.75	2023年12月5日	45092	396.41
7	西湖新	陵江大道以西、	容积率≤3.0、建	二类居	119.32	100.31	2023年12	70000	697.84

	区	西湖二路以南、姜园路以东、金峰路以北	筑密度≤35%、绿地率≥20%	住用地、商业用地			月5日		
8	西湖新区	八宝路以东、西湖二路以南、姜园路以西、金峰路以北	容积率≤2.5、建筑密度≤22%、绿地率≥35%	二类居住用地	142.7	128.49	2023年12月14日	78413	610.27
9	铜官区	石城大道以东、学院路以北、峰南苑苑路以南	容积率≤1.7；建筑密度≤25%；绿地率≥35%	二类居住用地	78.12	75.9	2024年2月19日	31880	420.03
10	铜官区	铜陵市铜官区铜都大道以东、铜井路以北、太平湖路以南	容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%	二类居住用地	45.43	45.43	2024年10月23日	15902	350.03
11	西湖新区	铜陵市陵江大道以西、东湖二路以北、姜园路以东、规划二路以南	容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥20%	二类居住用地	146.41	69.45	2024年10月23日	44033	634.02
12	铜官区	铜陵市太平湖路以南、谢垅路以西、国际华城小区以东	容积率≤1.8，建筑密度≤25%，绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	58.45	58.45	2024年12月9日	18705	320.02
13	铜官区	铜陵市景香支路以南、太平湖路以北，乌木山大道以西、九华山大道以东	容积率≤1.8，建筑密度≤20%，绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	27.34	27.34	2024年12月11日	17731	648.54
14	铜官区	铜陵市翠湖四路以南、横塘路以西	容积率≤2.0，建筑密度≤25%，绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	40.61	36.45	2024年12月13日	20155	552.95
15	铜官区	铜陵市湖东路以东、翠湖一路以南、铜园北路以北	容积率≤1.8，建筑密度≤25%，绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	89.73	54.54	2024年12月17日	37089	680.03
16	西湖新区	东湖一路以南、姜园路以西	容积率≤2.0，建筑密度≤22%，绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	53.45	53.45	2025.10.29	21350	399.44
17	西湖新区	铜陵市西湖新区木鱼山大道以东、立新路以南、西湖立交、陵江大道以西、翠湖一路以北	容积率≤1.8；建筑密度≤20%；绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	207.88	207.88	2025.11.27	104331	501.88
18	西湖新区	铜陵市西湖新区泰山大道以东、西湖一路以北	容积率≤2.0；建筑密度≤22%；绿地率≥35%	城镇住宅用地	44.94	44.94	2025.12.08	27000	600.80



19	经开区	铜陵市经济技术开发区翠湖六路南侧、翠湖公寓东侧	容积率 $\leq 2.0$ ；建筑密度 $\leq 25\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	80.81	74.96	2025.12.08	44978	600.03
20	西湖新区	铜陵市西湖新区凤祥路以北、横塘路以东	容积率 $\leq 1.8$ ；建筑密度 $\leq 20\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	122.18	122.18	2025.12.11	73310	600.02
21	西湖新区	铜陵市西湖新区陵江大道以东、翠湖六路以南	容积率 $\leq 1.8$ ；建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	96.79	96.79	2025.12.11	46080	476.08
平均值			524.29 万元/亩						

#### （四）其他情况：无

### 五、项目投资估算及资金筹措

#### （一）投资估算

本项目总投资为44,009.22万元，其中收储成本为44,009.22万元。注：本项目实施过程中所产生的财务费用（包括建设期利息及债券发行费用）由单位自筹资金解决，不计入本项目投资内。

收储成本确定如下：

根据《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好2026 年运用地方政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》（皖自然资权函〔2026〕2号）有关规定，铜陵市土地储备发展中心委托土地评估公司对该地块进行价格评估。铜陵市市本级东湖一路以南地块项目土地评估价为46,325.50万元，低于企业土地成本61,856.00 万元。经研究，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，该地块闲置原因主要为“受政府相关部门工作统筹及流程办理等因素，项目动工时间有所延迟”。

建议基础价格下调比例按照5.00%确定，下调后收购价格为44,009.22万元。

投资组成情况

单位：万元

总投资组成	金额
收储成本	44,009.22
合计	44,009.22

分年度投资安排

单位：万元

总投资	2026 年
44,009.22	44,009.22

(二) 资金筹措及使用计划

本项目投资估算总额44,009.22万元，其中拟发行土储专项债40,300.00万元，剩余资本金3,709.22万元(占总投资8.43%)，由项目单位自筹资金解决，跟随项目实施进度逐步到位。本项目土储专项债拟于2026年发行40,300.00万元。

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) 近三年铜陵市居住用地出让情况

序号	辖区	地块位置	规划指标	用地性质	规划面积(亩)	出让面积(亩)	土地成交时间	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)
1	铜官区	铜官大道以西、跃进路以南、勤奋安置点以北	容积率≤1.8、建筑密度≤25%、绿地率≥35%	二类城镇住宅用地	47.64	44.71	2023年10月8日	15666	350.39
2	铜官区	铜陵市铜官区滨江社区桃源路以西、竹荫路以东	地块一≤1.6 地块二≤1.7 ;建筑系数：地块一≤30% 地块二≤35%；绿地率	二类城镇住宅用地、城镇社区服务	53.78	53.78	2023年10月31日	22857	425.01

			：地块一≥35% 地块二≥25%	设施用地					
3	经开区	翠湖二路以南、 华山大道以西、 花园西路以北、 规划支路以东	容积率≤1.9、建 筑密度≤28%、 绿地率≥35%	二类城 镇住宅 用地	128.32	115.84	2023年12 月19日	69504	600.00
4	西湖新 区	铜陵市西湖新区 新城大道以西、 西湖一路以北、 华山大道以东、 规划二路以南	容积率：≤2.0 ； 建筑系数： ≤22% 绿地率： ≥35%	二类居 住用地	113.29	96.89	2023年10 月31日	53132	548.37
5	西湖新 区	铜陵市泰山大道 以东，东湖一路 以南，华山大道 以西，会展北路 以北	容积率：≤2.0 ； 建筑系数： ≤30% 绿地率： ≥35%	二类居 住用地	97.61	173.07	2023年10 月31日	49987	598.00
6	西湖新 区	八宝路以东、规 划三路以南	容积率≤1.4、建 筑密度≤45%、 绿地率≥20%	二类居 住用地 、商务 用地	126.84	113.75	2023年12 月5日	45092	396.41
7	西湖新 区	陵江大道以西、 西湖二路以南、 姜园路以东、金 峰路以北	容积率≤3.0、建 筑密度≤35%、 绿地率≥20%	二类居 住用地 、商业 用地	119.32	100.31	2023年12 月5日	70000	697.84
8	西湖新 区	八宝路以东、西 湖二路以南、姜 园路以西、金峰 路以北	容积率≤2.5、建 筑密度≤22%、 绿地率≥35%	二类居 住用地	142.7	128.49	2023年12 月14日	78413	610.27
9	铜官区	石城大道以东、 学院路以北、峰 南苑苑路以南	容积率≤1.7；建 筑密度≤25%； 绿地率≥35%	二类居 住用地	78.12	75.9	2024年2 月19日	31880	420.03
10	铜官区	铜陵市铜官区铜 都大道以东、铜 井路以北、太平 湖路以南	容积率≤2.5，建 筑密度≤30%， 绿地率≥30%	二类居 住用地	45.43	45.43	2024年10 月23日	15902	350.03
11	西湖新 区	铜陵市陵江大道 以西、东湖二路 以北、姜园路以 东、规划二路以 南	容积率≤3.0，建 筑密度≤35%， 绿地率≥20%	二类居 住用地	146.41	69.45	2024年10 月23日	44033	634.02
12	铜官区	铜陵市太平湖路 以南、谢垅路以 西、国际华城小 区以东	容积率≤1.8，建 筑密度≤25%， 绿地率≥35%	二类城 镇住宅 用地	58.45	58.45	2024年12 月9日	18705	320.02
13	铜官区	铜陵市景香支路 以南、太平湖路 以北，乌木山大	容积率≤1.8，建 筑密度≤20%， 绿地率≥35%	二类城 镇住宅 用地	27.34	27.34	2024年12 月11日	17731	648.54

		道以西、九华山大道以东							
14	铜官区	铜陵市翠湖四路以南、横塘路以西	容积率 $\leq 2.0$ , 建筑密度 $\leq 25\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$	二类城镇住宅用地	40.61	36.45	2024年12月13日	20155	552.95
15	铜官区	铜陵市湖东路以东、翠湖一路以南、铜园北路以北	容积率 $\leq 1.8$ , 建筑密度 $\leq 25\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$	二类城镇住宅用地	89.73	54.54	2024年12月17日	37089	680.03
16	西湖新区	东湖一路以南、姜园路以西	容积率 $\leq 2.0$ , 建筑密度 $\leq 22\%$ , 绿地率 $\geq 35\%$	二类城镇住宅用地	53.45	53.45	2025.10.29	21350	399.44
17	西湖新区	铜陵市西湖新区木鱼山大道以东、立新路以南、西湖立交、陵江大道以西、翠湖一路以北	容积率 $\leq 1.8$ ; 建筑密度 $\leq 20\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$	二类城镇住宅用地	207.88	207.88	2025.11.27	104331	501.88
18	西湖新区	铜陵市西湖新区泰山大道以东、西湖一路以北	容积率 $\leq 2.0$ ; 建筑密度 $\leq 22\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	44.94	44.94	2025.12.08	27000	600.80
19	经开区	铜陵市经济技术开发区翠湖六路南侧、翠湖公寓东侧	容积率 $\leq 2.0$ ; 建筑密度 $\leq 25\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	80.81	74.96	2025.12.08	44978	600.03
20	西湖新区	铜陵市西湖新区凤祥路以北、横塘路以东	容积率 $\leq 1.8$ ; 建筑密度 $\leq 20\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	122.18	122.18	2025.12.11	73310	600.02
21	西湖新区	铜陵市西湖新区陵江大道以东、翠湖六路以南	容积率 $\leq 1.8$ ; 建筑密度 $\leq 30\%$ ; 绿地率 $\geq 35\%$	城镇住宅用地	96.79	96.79	2025.12.11	46080	476.08
平均值			524.29 万元/亩						

根据项目建设及出让计划，拟于2033年一次性出让11.538107公顷（173.07亩）。项目拟出让土地全部位于铜陵市，经查询铜陵市近三年居住用地出让价格，铜陵市近三年居住用地出让价格的平均值为524.29万元/亩。

受土地剩余年限等因素影响，土地评估价格为 267.67 万元/亩，按照市场比较法及未来市场趋势，本项目在土地评估价格单价基础上上浮约30%即347万元/亩进行预测，结合土地出让价

格增长率（取值为2023年-2025年GDP平均增速6.03%，出于谨慎性考虑及地价趋势，土地出让价格拟于2033年增长一次），预测本次拟出让土地出让价格如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

项目	按土地出让价格100%	按土地出让价格下降5%	按土地出让价格下降10%
2026年	347.00	329.65	312.30
2027年	347.00	329.65	312.30
2028年	347.00	329.65	312.30
2029年	347.00	329.65	312.30
2030年	347.00	329.65	312.30
2031年	347.00	329.65	312.30
2032年	347.00	329.65	312.30
2033年	367.92	349.53	331.13

根据本项目建设及出让计划，拟于2033年累计出让土地约11.538107公顷（173.07亩）。预测项目实现土地出让收入情况如下：

单位：万元

项目	土地类型	土地面积（亩）	按收入预测的100%	按收入预测下降5%	按收入预测下降10%
计划2033年出让土地	居住用地	173.07	63,675.91	60,493.16	57,308.67
合 计		173.07	63,675.91	60,493.16	57,308.67

## 2.土地出让成本费用分析

根据《关于2026年铜陵市市本级申报地方政府专项债券用于土地储备项目土地出让收入相关扣除事项的说明》，铜陵市2026年专项债券用于土地储备拟定7个项目，储备的地块国有土地挂牌出让收入在考虑省级计提扣除事项后，可用于土地储备专项债



券还本付息，省级统筹按土地出让价款的2%计提，用于农业农村乡村振兴投入按土地出让价款的 8%计提。

土地出让金专项基金和资金计提为：

(1)省级统筹，按土地出让价款2%计提；

(2)农业农村乡村振兴投入，按土地出让价款8%计提。

土地出让成本费用分析如下：

单位：万元

序号	项目	按收入预测的100%	按收入预测下降5%	按收入预测下降10%
1	土地出让成本	6,367.59	6,049.31	5,730.86
1.1	省级统筹	1,273.52	1,209.86	1,146.17
1.2	农业农村乡村振兴投入	5,094.07	4,839.45	4584.69

### 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	63,675.91	6,367.59	57,308.32
2033年	63,675.91	6,367.59	57,308.32

## （二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券40,300.00万元，其中2026年发行金额40,300.00万元，假设债券利率2.2%，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

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计	—	40,300.00	40,300.00	—	—	6,206.20	46,506.20
2026年	—	40,300.00	—	40,300.00	2.20%	—	—
2027年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2028年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2029年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2030年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2031年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2032年	40,300.00	—	—	40,300.00	2.20%	886.60	886.60
2033年	40,300.00	—	40,300.00	—	2.20%	886.60	41,186.60

## （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

年度	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	40,300.00	6,206.20	46,506.20	63,675.91	6,367.59	57,308.32
2026年	—	—	—	—	—	—
2027年	—	886.60	886.60	—	—	—
2028年	—	886.60	886.60	—	—	—
2029年	—	886.60	886.60	—	—	—
2030年	—	886.60	886.60	—	—	—
2031年	—	886.60	886.60	—	—	—
2032年	—	886.60	886.60	—	—	—
2033年	40,300.00	886.60	41,186.60	63,675.91	6,367.59	57,308.32

项目债券存续期内可偿债收益预计为57,308.32万元，债券本息总额为46,506.20万元，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=1.30

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=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=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	51,577.81	54,443.85	57,308.32
偿债本息合计	46,506.20	46,506.20	46,506.20

专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.23
------------	------	------	------

经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。

## 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）规划与审批问题：土地规划调整、审批手续滞后或环保政策趋严，导致原定出让土地无法按时供应，影响施工计划。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，进而影响后续施工投入。

（3）土地征收纠纷：征收过程中遇到居民抵制或法律纠纷，延迟土地交付，导致施工无法启动或中断。

#### 2.影响项目运营的风险

（1）土地市场波动风险：经济下行期土地需求降低、出让价格下滑，或周边新规划土地供应分流需求，导致储备土地出让困难，偿债资金缺口扩大，影响项目运营持续性。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，影响施工持续性，进而影响项目运营。

（3）自然风险：自然因素的不确定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成影响，以及对其他建筑物产生直接破坏，从而对项目运营造成经济上的损失。



(4) 社会风险：人文社会环境因素的变化对建筑的影响，如城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险等，可能给项目运营带来损失。

### **3.影响项目融资平衡的风险**

#### **(1) 投资测算不准确风险**

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

#### **(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。

### **(二) 风险防控措施**

#### **1.项目施工进度或正常运营的风险控制措施**

(1) 政策跟踪与前瞻性分析：密切关注政府政策变化，尤其是土地供应、价格、税费及环保政策调整，通过前瞻性研究预判政策影响，及时调整项目规划。

(2) 合理定价与风险缓冲：加强对土地价格走势的跟踪，设立合理的资金投入和回报预期，在财务预测中保留风险缓冲

区，避免高估回报。

（3）完善资金管理体系：建立严格的资金使用监控机制，确保专款专用，避免资金浪费和流动性风险。

（4）明确土地权属：在储备前确认土地所有权、抵押权或租赁权等权属问题，避免法律纠纷影响项目进展。

（5）全面环境评估：在土地储备前进行环境评估，确认土地环境状况，规避污染问题引发的开发困境。

## **2.项目收益的风险控制措施**

（1）市场调研与动态调整：全面分析土地需求趋势、市场环境及政策导向，根据市场变化动态调整储备策略，避免盲目囤积土地。

（2）风险准备金制度：提取专项风险准备金，应对突发资金需求，保障项目资金链稳定。

（3）加强项目运营管理：通过精简土地收储环节，改革市、区分离的城市管养体系等方式提高运营效率。

## **3.项目融资平衡结果的风险控制措施**

（1）全面考虑项目变量：在土地储备项目投资测算中，需系统评估征地拆迁变化、资金时间价值及潜在不利因素对投资的影响。

（2）优化项目规划：在城市规划、土地利用总体规划修订前，提前评估对储备地块的影响。

（3）建立应急处置机制：制定债务风险应急处置预案，明确风险处置流程和责任分工。

## **八、专项债券资金管理**

### **（一）职能分工**

#### **1.财政部门职能分工**

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，对债券资金“借、用、管，还”实行全过程监管；指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估；负责按照合同约定或项目进度拨付债券资金；负责督促项目单位按时偿还债券本息；负责会同相关单位将专项债券对应项目形成的国有资产纳入国有资产管理；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

#### **2.项目主管部门职能分工**

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，指导本行业专项债券项目规划储备、需求梳理和“一案两书”编制报送，并对其真实性和有效性负责；负责指导项目单位开展事前绩效评估，制定绩效目标，同步审核后报同级财政部门审定；负责指导本行业严格按照融资平衡方案规范使用专项债券资金，确保资金专款专用；负责对专项债券项目建设运营情况进行动态监管，统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入；负责督促项目单位加强专项债券项目收支管理，确保按照还本付息的要求，将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库；负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

### **3.项目单位职能分工**

负责编制报送“一案两书”，并对其真实性和有效性负责；开展事前绩效评估，制定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定；负责按照项目融资平衡方案开展项目建设和运营，在依法合规、确保工程质量安全的前提下及时形成支出，对债券资金支付资料的真实性负责；负责定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险及异常情况及时向项目主管部门报告；负责履行项目管理责任，定期向财政部门、发改部门、项目主管部门报告项目实施进度和专项债券资金支出进度、收支结余情况，配合财政、审计等部门做好专项债券资金的检查、审计和监督，并对所报送数据的真实性承担相应法律责任；负责专项债券项目收支管理，确保将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入足额上缴，专门用于专项债券本息偿付；负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理；负责对债券资金使用、项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开；负责做好数据填报等相关工作。

## **（二）债券资金使用范围**

### **1.负面清单管理**

专项债券资金应严格遵循负面清单管理有关规定，不得用于经常性支出，不得用于发放工资、单位运行经费、发放养老金、支付利息等，不得用于缴税、企业注册资本、企业补贴、税收优惠、购买理财、对外投资、借支给其他单位等，不得用

于中央明令禁止的楼堂馆所等建设，不得用于形象工程和不必要的亮化美化工程等，不得擅自挪用于其他项目，不得用于其他政策文件禁止的用途。

## **2.项目匹配性要求**

专项债券资金使用严格按照债券项目融资平衡方案，根据发行公开的项目及用途、项目建设进度、实施合同（或采购合同）支付。任何单位和部门不得截留、挤占、挪用专项债券资金。

## **3.募集资金使用范围**

（1）铜陵市市本级东湖一路以南地块项目。

（2）经财政部门批准的与铜陵市市本级东湖一路以南地块项目有关的其他支出。

### **（三）项目收入管理**

#### **1.收入范围界定**

专项债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。

#### **2.预算管理**

项目主管部门和项目单位应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、还本付息及资产情况等，并将其分年纳入预算管理。年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、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。



### **3.账户管理**

专项债券项目单位或政府存量债务单位为企业法人的，应在安徽省设有总行或分支机构的银行业金融机构开立专用存款账户或还款专户，用于专项债券资金的存放、拨付、使用和核算管理；专项债券项目单位为预算单位，通过国库单一账户体系拨付和清算专项债券资金的，无需开立监管账户。债券资金专款专用，项目单位和项目主管部门对专户实行联合监管，根据项目实施进度和合同约定予以支付到收款单位。在资金支付过程中，项目单位或项目主管部门不得挤占挪用、拖延办理。对挤占挪用、拖延办理的，财政部门有权停办该部门所有资金支付业务，并按照有关规定追究责任。

### **4.收入归集管理**

项目主管部门和项目单位应切实做好项目收入管理，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。

### **5.收益平衡管理**

做好专项债券项目融资收益平衡，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现区域平衡。

### **6.监督与风险管理**

地方各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产

等方面情况。项目主管部门和财政部门应加强对项目收入的监督检查，确保项目收入的真实性、准确性和及时性。同时，建立风险预警机制，对项目收入未达预期、难以偿还本息的情况，及时采取处置项目资产、安排预算资金等措施进行补充，严防专项债券偿还风险。

#### **（四）项目支出管理**

1.本项目支出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送项目财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

2.运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送主管部门审批，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。

#### **（五）项目还本付息管理**

##### **1.专账核算**

项目单位要加强项目建设运营管理，应对专项债券资金支出、项目收入成本进行专账核算，准确反映项目全生命周期收支情况，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。组合使用专项债券和市场化融资的项目，项目收入应实行分账管理，分别

及时足额缴入国库和企业资金监管账户。在保障专项债券还本付息前，严禁将项目收入用于其他支出。

## **2.足额上缴**

财政部门每年将所有专项债券当年还本付息情况书面告知专项债券项目单位和项目主管部门。项目单位要做好资金筹措准备，落实偿债资金来源，在债券本息到期前将债券本息按时足额上缴财政部门指定账户。

## **3.风险管理**

项目单位未按时足额向财政部门上缴债券本息等款项的，要会同项目主管部门向财政部门提交相关情况报告和风险报告，造成重大风险的，财政部门应启动相关应急预案。财政部门可采取包括但不限于扣减相关预算资金、罚息、调低或收回原有专项债券额度、停发新的专项债券、绩效考核按情形扣分等惩戒措施。未及时足额上缴还本付息资金的，财政部门适时通过资金调度予以扣收，严防法定债券偿还风险。

## **4.代偿保障**

专项债券本息通过政府性基金收入、专项收入等偿付。对于项目收入未达预期、难以偿还的，地方政府要通过处置项目资产、安排预算资金、合法合规调配本地区政府性基金预算资金予以补充，保障专项债券按时足额还本付息。

**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回。

## **（六）项目预算管理**

专项债务收入、安排的支出、还本付息及发行费用必须全额纳入政府性基金预算管理，实行“项目对应、收支平衡、风险可控”的闭环管理。项目启动前，须将预期收益与分年度支出计划同步编入政府性基金预算，并与一般公共预算衔接，确保总量可控、结构合理、财政可持续。

预算执行阶段，所有资金通过财政一体化系统封闭运行，合同流、资金流、票据流“三流”自动比对，对超范围支付、进度滞后、收益低于预期等异常情形实时预警，市县财政和省级代发机构同步收到红灯提示，问题不整改资金即暂停拨付，防止“钱等项目”或挪用浪费。

项目实施过程中，因价格变化、工程量调整等原因确需变更预算的，必须先系统中履行“收益—支出—债务”三联动调整程序。项目竣工后，三个月内编制决算报告，逐笔披露资金去向、资产形成、实际收益与偿债结果，决算数据同时导入债务监测平台，作为后续批次数额分配和信用评级的重要依据，实现“一个项目、一本明白账、一份责任状”。

### **（七）项目绩效管理**

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。

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。

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”。

#### **（八）项目资产管理**

专项债券项目建设过程中和建成后形成的所有资产（以下简称项目资产）属于政府投资形成的国有资产。财政部门应当会同本级项目主管部门等，将专项债券对应项目形成的国有资产纳入本级国有资产管理，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。

申请使用专项债券资金的项目应当明确项目主管部门和资产登记管理单位，将专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理。项目主管部门负责组织资产登记管理单位对本领域专项债券项目资产开展登记；资产登记管理单位负责本单位使用的专项债券项目资产清查登记、会计核算等具体工作。

建立专项债券项目资产明细台账，分类管理存量项目资产，防范以项目资产抵押融资新增地方政府隐性债务和国有资产流失等风险，确保项目对应的政府负债和资产保持平衡。

根据财政部关于专项债券项目形成资产有关管理规定，项目单位需明确本项目资产类型、数量、预估价值、资产权益归属及资产持有单位、资产收入项目及收支安排、上缴财政部分的收入项目及比例，具体如下：

资产类型：本项目建设完成后形成的资产类型为无形资产；

数量：本项目主要对一个存量闲置地块进行收储，收储面积为**11.538107公顷（173.07亩）**，土地规划用途为居住用地。

预估价值：项目建成后预估资产价值为**44,009.22万元**。

资产权益归属及资产持有单位：本项目资产权益归属及资产持有单位为铜陵市土地储备发展中心。

资产收入项目及收支安排：本项目资产收入项目包括铜陵市市本级东湖一路以南地块项目的土地出让收入，本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营收益全部偿还本项目专项债券还本付息的支出。

上缴财政部分的收入项目及比例：本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营净收益**100%**统一上缴财政。