

安徽省政府用于土地储备 的地方政府专项债券项目 实施方案

所属地区：滁州市明光市

项目名称：滁州市明光市 2026 年收回收购 3 宗存
量闲置土地项目

项目单位：明光市土地收购储备中心

主管部门：明光市自然资源和规划局

财政部门：明光市财政局

编制日期：2026 年 3 月 10 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	3
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况	3
(二) 社会效益分析	4
(三) 事前绩效评估情况	4
三、用地基本情况	13
(一) 现状情况	13
(二) 规划情况	14
(三) 其他情况	19
四、项目实施情况	19
(一) 实施阶段	19
(二) 实施周期	19
(三) 土地出让	19
(四) 其他情况	21
五、项目投资估算及资金筹措	21
(一) 投资估算	21
(二) 资金筹措及使用计划	22
六、项目预期收益及融资平衡情况	23

(一) 预期收益分析	23
(二) 专项债券还本付息情况	36
(三) 资金测算平衡情况	36
(四) 偿债指标计算	37
(五) 敏感性分析（压力测试）	37
七、项目风险管理	38
(一) 风险评估情况	38
(二) 风险防控措施	39
八、专项债券资金管理	41
(一) 职能分工	41
(二) 债券资金使用范围	46
(三) 项目收入管理	47
(四) 项目支出管理	49
(五) 项目还本付息管理	49
(六) 项目预算管理	50
(七) 项目绩效管理	50
(八) 项目资产管理	51

一、项目基本情况

(一) 项目名称

滁州市明光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置土地项目

(二) 参与主体

主管部门：明光市自然资源和规划局

项目单位：明光市土地收购储备中心

土地储备机构名录代码：TC341182

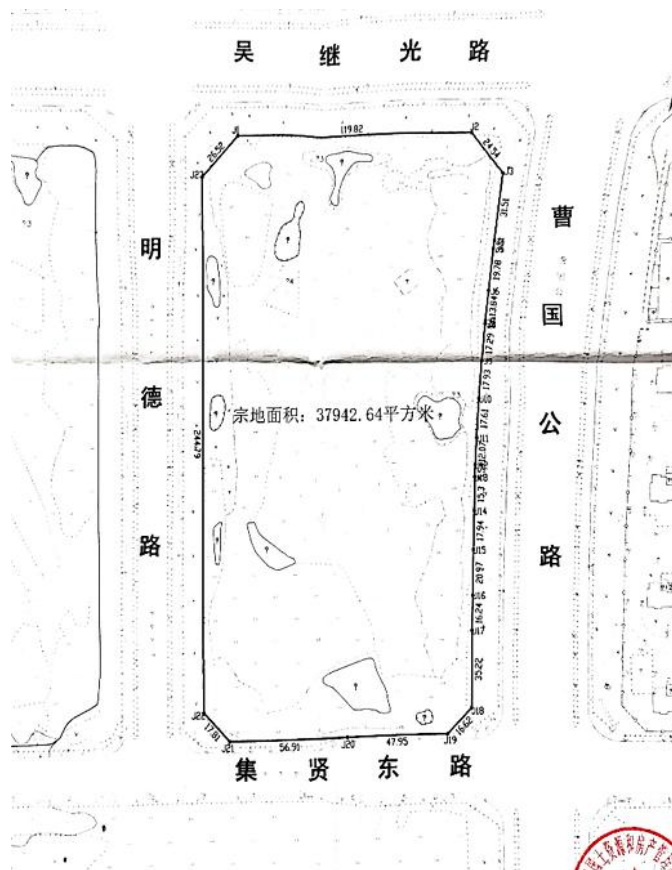
(三) 项目概况

项目类型：存量闲置土地项目

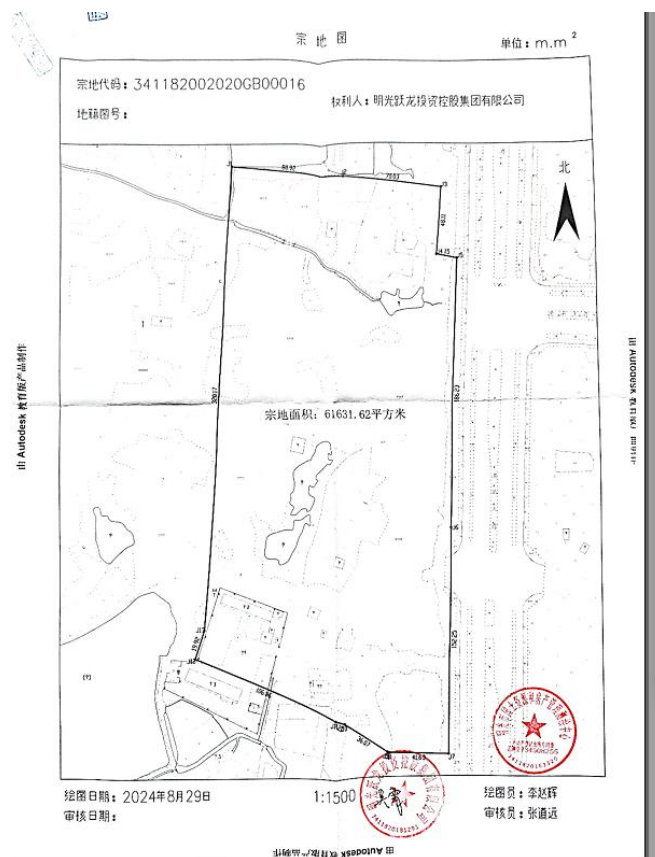
项目位置及四至范围：

本项目拟收储土地 222.18 亩（14.811793 公顷）。涉及回收收购明光跃龙投资控股集团有限公司 3 宗存量闲置土地，各地块名称及对应四至范围如下所示：

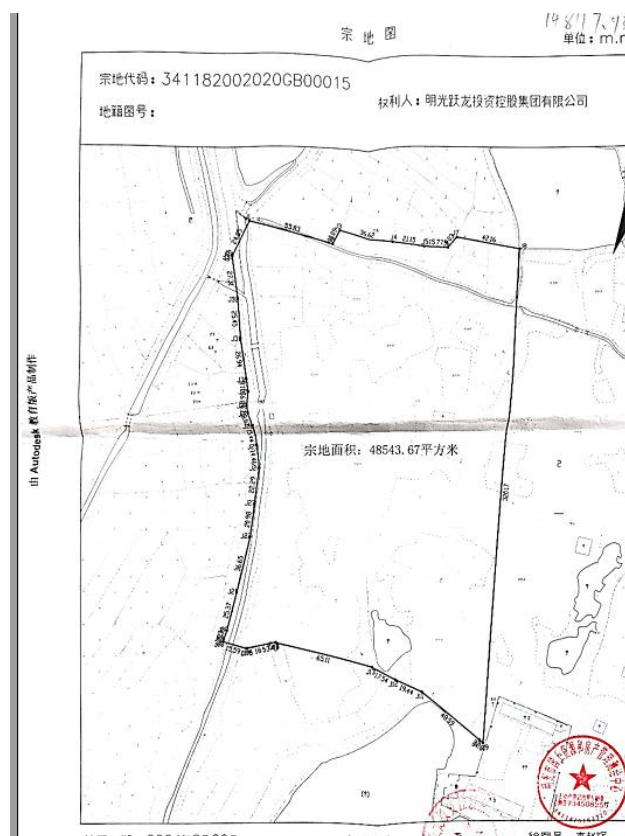
地块名称	四至范围
(2024)17	东至曹国公路，西至明德路，北至吴继光路，南至集贤东路
(2024)18	洪武大道与道涵大道交口西侧 (东侧为洪武大道，其余方位均为空地)
(2024)19	洪武大道西侧、环湖大道南侧 (其余方位为空地)



图：(2024)17 地块位置示意图



图：(2024)18 地块位置示意图



图：(2024)19 地块位置示意图

项目地块情况：

地块名称	地块标识码	收购地块面积 (公顷)	规划用途
(2024)17	3411822025R000946	3.794264	城镇住宅用地
(2024)18	3411822025R001493	6.163162	城镇住宅用地、 其他商服用地
(2024)19	3411822025R001505	4.854367	城镇住宅用地

(四) 纳入土地储备年度计划情况

2025 年 12 月 22 日，本项目取得明光市人民政府批准，本项目全部地块已纳入明光市 2026 年度土地储备计划。

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

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，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（二）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

（三）事前绩效评估情况

本项目已按规定程序组织开展事前绩效评估，评估结论

为“予以支持”，评估结果充分表明，项目符合专项债券支持条件，具备立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性及融资偿债可持续性。具体评估情况如下：

1.项目立项

（1）必要性分析

①保障城市发展的需要

随着城市化进程加快，土地资源合理利用成为城市发展的重要课题。储备土地管理作为保障城市可持续发展、实现土地资源合理配置的关键手段，需遵循公平、公正、公开、高效和可持续的原则，并依托健全的管理机制与监管体系，确保城市发展对土地的需求。

②优化土地资源配置的需要

通过提前收储，政府可依据城市总体规划进行统一布局，将储备地块优先配置到交通枢纽、产业聚集区等重点发展区域，避免碎片化开发。

③促进经济发展的需要

储备土地能够为产业园区、商业设施及基础设施项目提供充足的建设用地，直接推动经济增长；通过统一收储和规划，使土地资源向高附加值产业倾斜，优化经济结构；通过调控土地供应节奏，防止地价剧烈波动，为投资者创造稳定预期；通过完善公共设施，提升城市功能与区域竞争力；通过盘活闲置或低效土地，释放土地资源的经济潜力。

（2）公益性分析

本项目的建设将使城区亟需对基础设施项目进行建设和完善。本项目的实施，改善了该区域的环境面貌，提升了沿线地块的使用价值，为城市发展开拓新空间，同时开启了一个环境幽雅、社会文明的窗口，给外来投资者良好的印象，将有效改善区域地块投资环境。便利的交通将加速周边闲置土地的开发利用，增强对外联系，带动三产的快速发展，会大幅提高项目区居民的生活水准。随着社会经济的发展，人民物质文化水平的提高，将促进社会医疗卫生、娱乐休闲，文化教育等事业的快速发展，这些发展都将显著提高城市居民的生活质量。项目建成后，所在地人流、车流将有很大的增量，对交通和市场将有更高的要求。但考虑到周围的交通条件较好，建成后交通和市场环境应大体满足需求。

（3）收益性分析

项目实施后，项目土地出让收入为 34553.73 万元，土地出让成本为 6122.32 万元，税费为 0.00 万元（本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税），可用于还本付息的金额为 28431.41 万元，累计还本付息总额为 22755.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。

2.项目投入与收益

（1）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 28771.46 万元。其中，资本金为 8271.46 万元，占项目总投资的 28.75%；计划发行债券 20500.00 万元，占项目总投资的 71.25%。

按照拟定的资金筹措方案，计划 2026 年发行 20500.00 万元，发债利率按 2.20% 计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，资本金由地方财政保障，保证了项目资本金的来源和到位的可行性，其余资金通过申请政府专项债券解决，项目资金来源和到位可行性有保障。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

债券存续期内，本项目土地出让成本主要包括**国有土地收益基金**（按土地出让价款收入的 4% 计提）、**农业土地开发资金**（明光市农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）×25（元/平方米）×20%）、**被征地农民保障资金**（按土地出让价款收入的 2% 计提）、**保障性住房建设资金**（按土地出让价款收入的 5% 计提）、**土地出让业务费**（按土地出让价款收入的 2% 计提）、**省级统筹乡村振兴资金**（按土地出让价款收入的 2% 计提）、**农田水利建设资金**（土地出让收入扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、

计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%）。**教育资金**（土地出让收入扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%）。项目的各项成本费用测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，项目土地出让收入为 34553.73 万元，土地出让成本为 6122.32 万元，税费为 0.00 万元（本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税），可用于还本付息的金额为 28431.41 万元，累计还本付息总额为 22755.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

（3）债券资金需求合理性

《土地储备管理办法》和《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。本项目为土地储备—存量闲置土地项目，符合专项债支持领域。

项目计划 2026 年 12 月开始收储，预计于 2026 年 12 月 31 日前完成收储，2031 年 12 月前完成出让。按照分年投资计划，本项目计划一年发行 20500.00 万元债券，是符合项目建设周期的资金需求的。

综上，本项目债券需求不仅符合政策要求，而且年度债券需求符合建设期资金需求。因此，债券资金需求合理。

（4）测算方法是否科学，投入方式是否最优，投入成本与预期效益是否匹配

经评估，项目债券资金投入测算依据充分，测算方法科学，详细计算了项目收入与成本（本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税），投入成本与预期收益相匹配。

3. 绩效目标

数量指标：拟收储土地 14.811793 公顷。

质量指标：地块验收合格率 100%。

时效指标：在工期范围内完成土地收储。

成本指标：严格控制成本，总投资不超过 28771.46 万元。

经济效益指标：土地收储出让之后，计算期内净收益为 28431.41 万元，本息和为 22755.00 万元，覆盖倍数为 1.25 倍，项目能够实现收益和融资自求平衡。

社会效益指标：提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境。

生态效益：对当地生态环境的影响。

可持续影响指标：符合政府长远规划。

服务对象满意度指标：居民满意度提升。

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

4. 项目可行性

（1）实施方案可行性

本项目实施方案的编制以中央、地方相关法律法规、规章文件要求为先行，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行，方案编制全面、可操作性强，具有较好的可行性。

（2）项目投资合规性与项目成熟度

1) 建设投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为土地储备－存量闲置土地储备项目，符合国务院常务会议

确立的地方政府专项债券资金使用领域，本项目专项债券资金投入领域合法合规。项目依据相关标准规范等文件进行编制，项目总投资为 28771.46 万元，本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

2) 项目成熟度

2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发（土地储备机构名录（2020 年版））的通知》（自然资办函〔2020〕827 号）。根据该通知，明光市土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341182。

2025 年 12 月 22 日，本项目取得明光市人民政府批准，本项目全部地块已纳入明光市 2026 年度土地收储计划。

2026 年 3 月 9 日，本项目取得明光市人民政府《关于收购 3 宗国有土地使用权的批复》。

（3）项目基础保障条件已经具备，正按计划实施，论证程序均规范有效，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，对项目不确定因素和风险均进行了评估且有效控制措施。

5. 偿债能力保障

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 20500.00 万元，占项目总投资的 71.25%。按照拟定的资金筹措方案，计划 2026 年发行

20500.00 万元，发债利率按 2.20% 计算，发债年限 5 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。经计算，项目在运营期内（2027 年至 2031 年）累计可用于还本付息的金额为 28431.41 万元，累计还本付息总额为 22755.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.25 倍。

本项目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，项目不存在资金缺口，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响土地收储及正常出让的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险。

项目在收储过程中将加强进度管理，严格控制土地收储成本，确保实现项目收储目标；由于本期债券在运营期内可能面临市场利率周期性波动或收入不达预期，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项目收益，项目单位将通过追加资金投入，充分盘活资产、资金，提高资金使用效率等方式保证专项债券及时还本付息，因此，本项目偿债风险较低、安全可控。

绩效评估结论：本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确。项目的收益和成本测算合理，

大大降低了偿债的风险。绩效评估可行。

三、用地基本情况

(一) 现状情况

滁州市明光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置土地项目涉及 3 个地块。

其中，(2024)17 地块：位于吴继光路与明德路交口东南角，面积为 3.794264 公顷，土地使用权人为明光跃龙投资控股集团有限公司，土地用途为城镇住宅用地，不动产权证书号为皖（2025）明光市不动产权第 0014852 号。(2024)18 地块：位于洪武大道与道涵大道交口西侧，面积为 6.163162 公顷，土地使用权人为明光跃龙投资控股集团有限公司，土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，不动产权证书号为皖（2025）明光市不动产权第 0014857 号。两个地块均存在抵押情况，抵押权人均为安徽省兴泰融资担保集团有限公司，被担保主债权数额共计 40000 万元，抵押期限自 2023 年 12 月 18 日至 2028 年 12 月 18 日。目前已与相关债权人安徽省兴泰融资担保集团有限公司协商一致，同意将该地块纳入回收收购范围。同时，采取更换抵押物措施确保 2026 年 6 月 26 日前解除该地块抵押状态。

(2024)19 地块：位于洪武大道西侧、环湖大道南侧，面积为 4.854367 公顷，土地使用权人为明光跃龙投资控股集团有限公司，土地用途为城镇住宅用地，不动产权证书号为皖（2025）明光市不动产权第 0014853 号。该地块存在抵押情

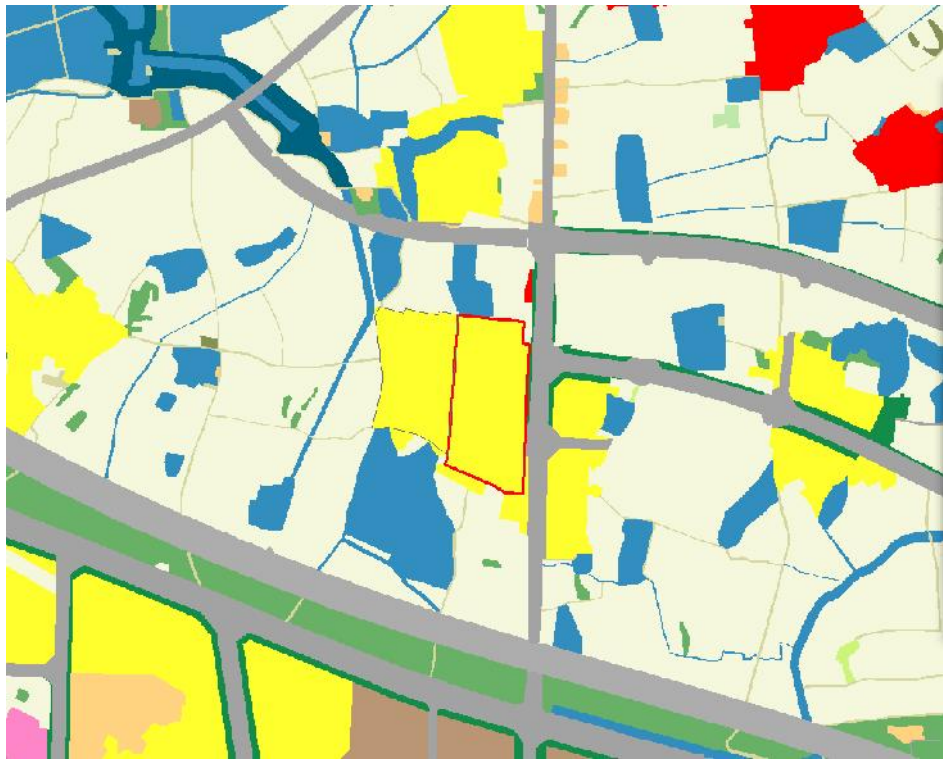
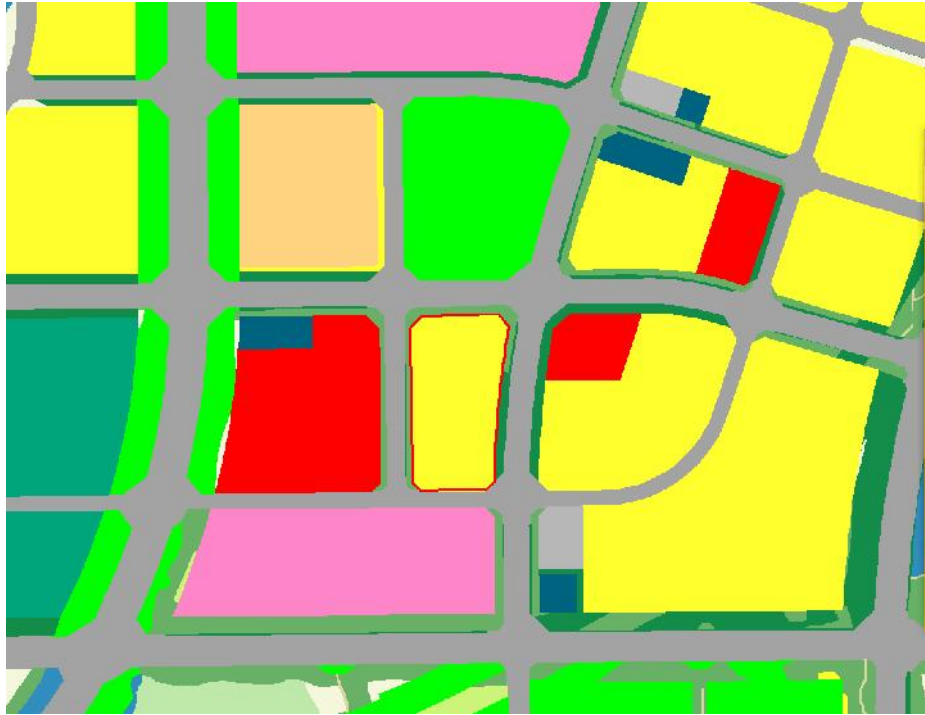
况，抵押权人为安徽省信用融资担保集团有限公司，被担保主债权数额为 9320.38 万元，抵押期限自 2024 年 5 月 24 日至 2027 年 5 月 24 日。目前已与相关债权人安徽省兴泰融资担保集团有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取更换抵押物措施确保 2026 年 6 月 26 日前解除该地块抵押状态。

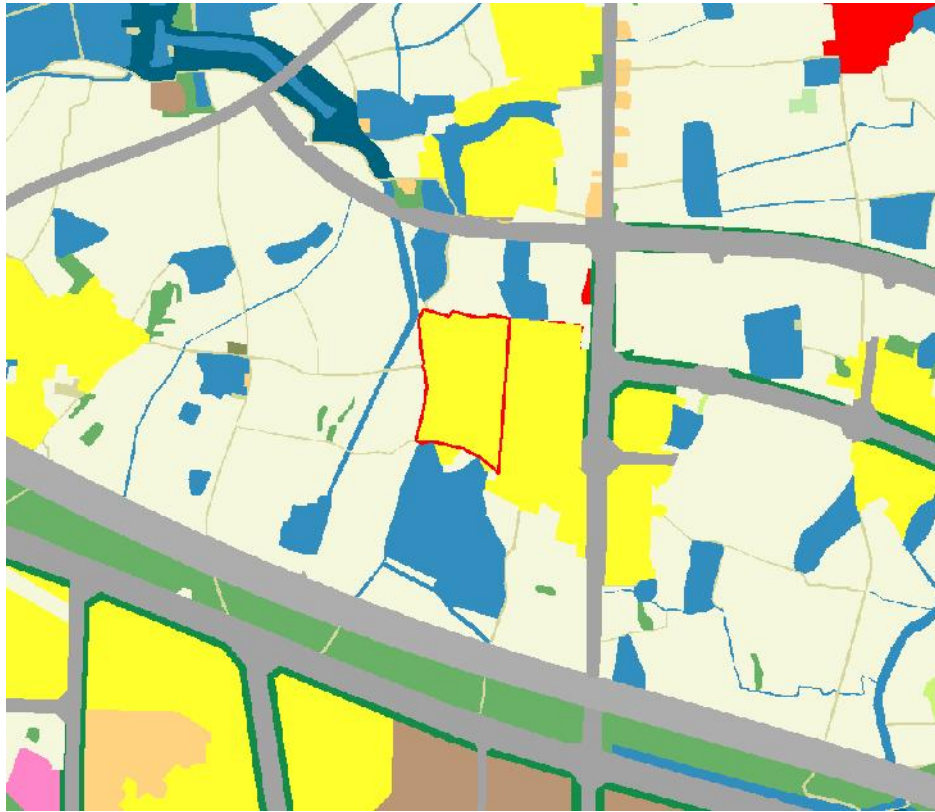
本项目涉及 3 宗地属于存量闲置土地，地块并未开发，未有地上建（构）筑物及其他附属物。

（二）规划情况

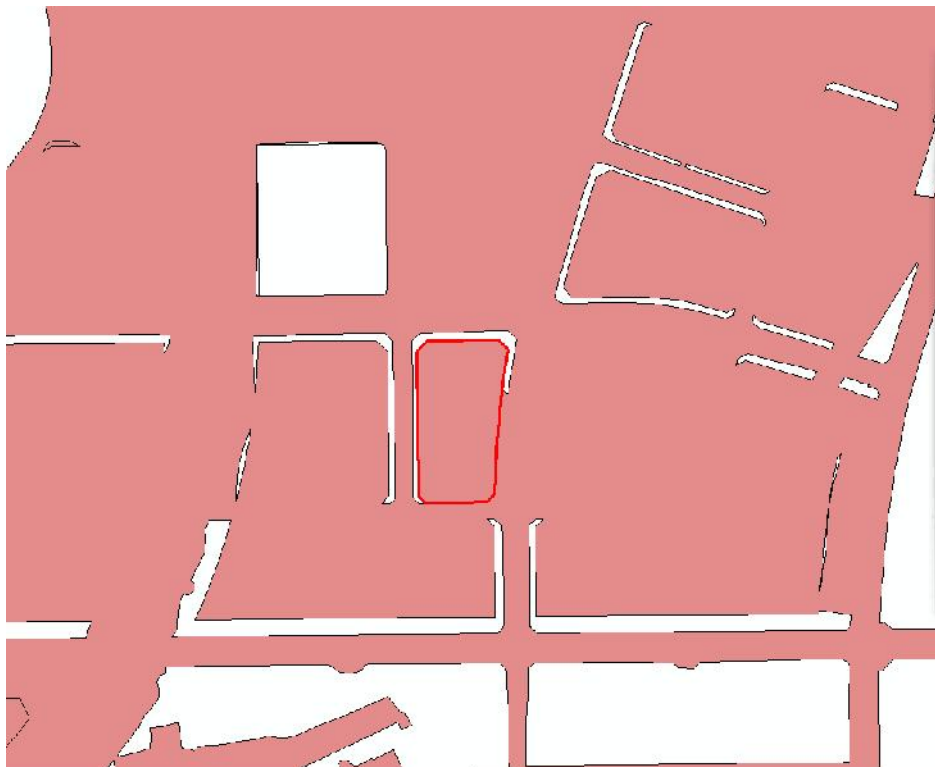
本项目立足于城市区域空间规划布局，开发区域的布局符合规划，有利于完成规划目标，缩短任务完成时间，优化城市布局。

项目符合国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入 2026 年土地储备计划。在项目选址和确定用地布局的过程中与“三区三线”划定成果、总体规划（2021-2035 年）、控制性详细规划、所在控规单元的用地布局规划等相关资料做了充分对接，通过比对分析，本次项目涉及地块逐个叠加国土空间规划后，均显示在城镇开发边界内，项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划。



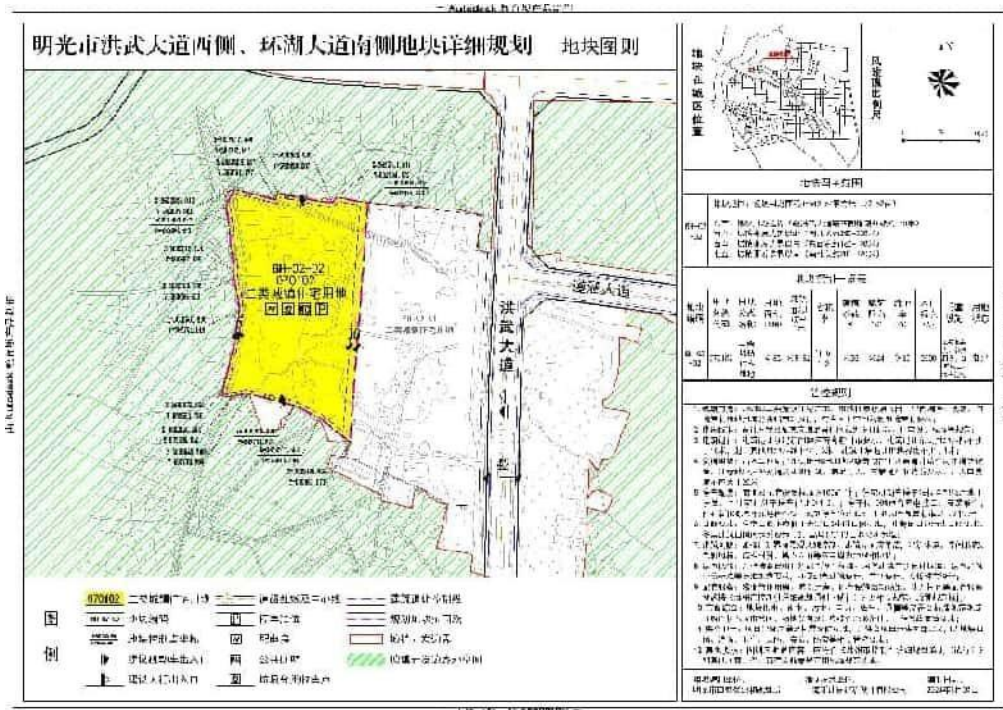


图：套合总体规划图（2021-2035 年）





图：套合“三区三线”图



图：本项目 3 个地块的控制性详细规划图

(三) 其他情况

用地无其他情况。

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 3 月至 2031 年 12 月。

项目预计开始实施时间为 2026 年 3 月，预计于 2026 年 12 月 31 日前完成收储，2031 年 12 月前完成出让。

注：本项目地块原则上按照计划时间进行收储，实际上需要根据专项债券到位情况推进土地收储进度，土地供应时间原则上按照计划时间进行供应，实际上需要根据土地供应市场及实际情况进行供应，保障债券存续期内按时还本付息。

(三) 土地出让

1.预期出让时限

项目收入主要来源于土地收储后的土地出让收入，可收储土地 14.811793 公顷，拟出让面积为 14.811793 公顷(222.18 亩) 用于本项目还本付息，其中(2024)17 地块土地性质为城镇住宅用地，(2024)18 地块土地性质为城镇住宅用地、其他商服用地，(2024)19 地块土地性质为城镇住宅用地。计划 2030 年出让 92.45 亩，2031 年出让 129.73 亩。

地块名称	土地规划性质	出让时间
(2024)17 地块	城镇住宅用地	2031 年
(2024)18 地块	城镇住宅用地、其他商服用地	2030 年
(2024)19 地块	城镇住宅用地	2031 年

2.近三年土地出让情况

根据明光市 2023 年-2025 年经营性用地供应台账，2023 年共计土地交易 236.55 亩、2024 年共计土地交易 398.77 亩、2025 年共计土地交易 33.35 亩，平均每年土地交易 222.89 亩。具体情况如下表所示：

明光市县（市）2023年1-12月份经营性用地供应台账									
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价款 (万元)	供地时间	备注	用地面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	邵作成（明光市龙远置业有限公司）	明光大道与花园路交口东北角	37732.81	商业、住宅	13010	2023.9.15		56.6	229.86
2	明光同兴投资发展有限公司	道涵大道与岐阳大道交口东南角	66830.34	商业、住宅	12575	2023.12.26		100.25	125.44
3	明光同兴投资发展有限公司	明光大道与岐阳大道交口西北角	53134.02	商业、住宅	10470	2023.12.26		79.7	131.37
合计			157697.17		36055			236.55	162.22

明光市县（市）2024年1-12月份经营性用地供应台账									
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价款 (万元)	供地时间	备注	用地面积 (亩)	单价
1	明光市龙远置业有限公司	池河大道与抹山大道交口东南角	53994.04	商住	9800	2024.1.8		80.99	121.00
2	明光云森康乐佳置业有限公司	城南大道与抹山大道交口西北角	63731.26	商住	10600	2024.11.4		95.6	110.88
3	明光跃龙投资控股集团有限公司	吴继光路与明德路交口东南角	37942.64	住宅	7900	2024.11.4		56.91	138.82
4	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道与道涵大道交口西侧	61631.62	商住	12900	2024.11.4		92.45	139.53
5	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道西侧、环湖大道南侧	48543.67	住宅	10200	2024.11.4		72.82	140.07
合计			265843.23		51400			398.77	130.06

明光市县（市）2025年1-12月份经营性用地供应台账								
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价款 (万元)	供地时间	用地面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	明光市江宸房地产开发有限公司	明酒大道与中心路交口西北角	22233.51	住宅、商业	3800	2025.12.30	33.35	113.94
合计			22233.51		3800.00		33.35	113.94

（四）其他情况

项目实施无其他情况。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目3个地块所属公式均为明光跃龙投资控股集团有限公司，土地合计成本为31945.50万元，经安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司评估，3个地块评估价合计为32623.69万元，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。因此该地块收地基础价应为31945.50万元。经明光市存量闲置土地决策机构决策，3个地块回收收购价在收地基础价上均下浮10%，最终确定回收收购价合计为28750.96万元。

发行专项债券20500.00万元，发行费按发行规模的0.1%计算，故专项债券发行费为20.50万元。

综上，本项目总投资为28771.46万元，其中土地收购成

本为 28750.96 万元, 占总投资的 99.93%; 债券发行费用 20.50 万元, 占总投资的 0.07%。

项目投资估算表详见下表:

项目投资明细表

单位: 万元

序号	名称	面积	土地成本	评估地价	收购价	占比
一	闲置存量土地回收收购成本	222.18			28750.96	99.93%
1	(2024)17	56.91	8140.95	8313.23	7326.86	25.47%
2	(2024)18	92.45	13293.45	13577.45	11964.11	41.58%
3	(2024)19	72.82	10511.10	10733.01	9459.99	32.88%
二	债券发行费用				20.50	0.07%
三	项目总投资				28771.46	100.00%

(二) 资金筹措及使用计划

1. 资金来源

本项目总投资 28771.46 万元, 其中资本金 8271.46 万元, 占总投资的 28.75%, 资本金来源于财政预算资金; 申请专项债券 20500.00 万元, 占总投资的 71.25%, 即计划 2026 年发行专项债券 20500.00 万元, 债券期限为 5 年期, 发债年利率按 2.20% 估算 (实际利率以最终发行利率为准)。除专项债券外, 本项目没有其他融资。

2. 资金使用计划

本项目总投资 28771.46 万元, 资金来源为资本金和专项债券融资, 其中发行专项债券 20500.00 万元, 投入资本金

8271.46 万元。

本项目债券建设期的利息、债券发行费用全部由资本金覆盖。债券发行期限为 5 年，故一年付一次息。

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	2026 年	占比
一	总投资	28771.46	28771.46	100.00%
1	项目建设投资	28750.96	28750.96	99.93%
2	债券发行费用	20.50	20.50	0.07%
二	资金筹措	28771.46	28771.46	100.00%
1	发行债券	20500.00	20500.00	71.25%
2	资本金	8271.46	8271.46	28.75%
2.1	用于项目建设投资	8250.96	8250.96	28.68%
2.2	用于债券发行费用	20.50	20.50	0.07%

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) 分年度土地供应计划

项目收入主要来源于土地收储后的土地出让收入，可收储土地 14.811793 公顷，拟出让面积为 14.811793 公顷(222.18 亩) 用于本项目还本付息，其中 2 宗土地性质为城镇住宅用地，1 宗土地性质为城镇住宅用地、其他商服用地。计划 2030 年出让 92.45 亩，2031 年出让 129.73 亩。

2) 收入测算

①土地出让价格预测

根据明光市 2023 年-2025 年经营性用地供应台账，并结合明光市自然资源和规划局出具的情况说明，近三年内（2023 年、2025 年）明光市无纯住宅用途地块出让，出让地块均为商业、住宅混合用途。因此，本次预测参考的“住宅”用地价格系以 2024 年纯住宅用地成交价格为依据，三年平均成交价格为 139.45 万元/亩；“商住”用地价格采用 2023 年及 2025 年商住混合用地成交价格，三年平均成交价格为 130.36 万元/亩。具体情况如下所示：

情况说明

受市场环境的影响，明光市 2023 年、2025 年住宅用地出让均为商业、住宅混合用途性质，未出让纯住宅用途的单一性质地块。

特此说明。

明光市自然资源和规划局
2026 年 3 月 9 日



2023-2025 年明光市县住宅用地供应台账								
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价款 (万元)	供地时间	用地面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	明光跃龙投资控股集团有限公司	吴继光路与明德路交口东南角	37942.64	住宅	7900	2024.11.4	56.91	138.82
2	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道西侧、环湖大道南侧	48543.67	住宅	10200	2024.11.4	72.82	140.07
平均成交单价 (万元/亩)								139.45
2023-2025 年明光市县商住用地供应台账								
序号	单位名称	土地坐落	用地面积 (平方米)	土地用途	出让价款 (万元)	供地时间	用地面积 (亩)	单价 (万元/亩)
1	明光同兴投资发展有限公司	和平路与永嘉路交口东南角	30636.61	城镇住宅、 商业	4600	2022.09	45.95	100.11
2	明光同兴投资发展有限公司	淮河大道与集贤西路交口东南角	46137.72	城镇住宅、 商业	7000	2022.09	69.21	101.14
3	邵作成 (明光市龙远置业有限公司)	明光大道与花园路交口东北角	37732.81	商业、住宅	13010	2023.9.15	56.6	229.86
4	明光同兴投资发展有限公司	道涵大道与岐阳大道交口东南角	66830.34	商业、住宅	12575	2023.12.26	100.25	125.44
5	明光同兴投资发展有限公司	明光大道与岐阳大道交口西北角	53134.02	商业、住宅	10470	2023.12.26	79.7	131.37
6	明光市龙远置业有限公司	池河大道与抹山大道交口东南角	53994.04	商住	9800	2024.1.8	80.99	121.00
7	明光云森康乐佳置业有限公司	城南大道与抹山大道交口西北角	63731.26	商住	10600	2024.11.4	95.6	110.88
8	明光跃龙投资控股集团有限公司	洪武大道与道涵大道交口西侧	61631.62	商住	12900	2024.11.4	92.45	139.53
9	明光市江宸房地产开发有限公司	明酒大道与中心路交口西北角	22233.51	住宅、商业	3800	2025.12.30	33.35	113.94
平均成交单价 (万元/亩)								130.36

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第 341100-xx1 号
估价日期：2026 年 2 月 26 日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实 际土地开发程 度	评估设定 土地剩余 使用权年 限(年)	评估设定 土地面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ 平方米)	总地价(万 元)	备注
				记载或 规划	实际	设定	规划	实际	设定						
明光跃 龙投资 控股集 团有限 公司	3411 8200 2023 GB00 115	明光市吴继 光路与明德 路口东南 角地块	皖（2025） 明光市不 动产产权第 0014852 号	二类城 镇住宅 用地	/	城镇住宅 用地	1.0- 1.4	/	1.4	宗地红线外 “六通”及宗 地红线内场地 平整	宗地红线外 “六通”及宗 地红线内 场地平整	城镇住宅 用地68.81 年	2191（折 合146.07 万元/亩）	8313.23	“六通”指 通路、供 电、通上 水、通下 水、通燃气 、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
- 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
- 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）026 号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第 0014852 号）为依据
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据。
- 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表

估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯
明光跃龙投资控股集团 有限公司	红线内场地平整	吴继光路为混合型主干道，明德 路为混合型次干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	无	接入明光市市政通讯 网络电话网

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十七日

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第 B011 号
估价日期：2026 年 2 月 26 日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实 际土地开发程 度	评估设定 土地剩余 使用权年 限(年)	评估设定 土地面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ 平方米)	总地价(万 元)	备注
				记载或 规划	实际	设定	规划	实际	设定						
明光跃 龙投资 控股集 团有限 公司	3411 8200 2020 GB00 016	明光市洪武 大道与道涵 大道交口西 侧地块	皖（2025） 明光市不 动产产权第 0014857 号	城镇住 宅用地 其他商 服用地	/	城镇住宅 用地 其他商 服用地	1.0- 1.2	/	1.2	宗地红线外 “五通”及宗 地红线内场地 平整	宗地红线外 “五通”及 宗地红线内 场地平整	城镇住宅 用地68.82 年、 其他商服 用地38.82	2203（折 合146.87 万元/亩）	13577.45	“五通”指 通路、供 电、通上 水、通下 水、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
- 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
- 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）027 号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第 0014857 号）为依据
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据。
- 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表

估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯
明光跃龙投资控股集团 有限公司	红线内场地平整	临混合型主干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	无	接入明光市市政通讯 网络电话网

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十八日

土地估价结果一览表

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司 估价报告编号：皖中立公鉴（2026）土估字第 341100-xx3 号
估价日期：2026 年 2 月 26 日 估价目的：为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据 估价期日的土地使用权性质：出让

估价期日 土地使用者	宗地 编号	宗地名称	土地使用 证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日的实 际土地开发程 度	评估设定 土地剩余 使用权年 限(年)	评估设定 土地面积 (平方米)	单位面积 地价(元/ 平方米)	总地价(万 元)	备注
				记载或 规划	实际	设定	规划	实际	设定						
明光跃 龙投资 控股集 团有限 公司	3411 8200 2020 GB00 015	明光市洪武 大道西侧、 环湖大道南 侧地块	皖（2025） 明光市不 动产产权第 0014853 号	二类城 镇住宅 用地	/	城镇住宅 用地	1.0- 1.2	/	1.2	宗地红线外 “六通”及宗 地红线内场地 平整	宗地红线外 “六通”及 宗地红线内 场地平整	城镇住宅 用地68.81 年	2211（折 合147.40 万元/亩）	10733.01	“六通”指 通路、供 电、通上 水、通下 水、通燃气 、通讯

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：该国有已出让土地无他项权利存在。
- 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表
- 3、规划限制条件：根据《国有建设用地使用权出让合同》（明自然资规合（2024）028 号）、《不动产权证书》（皖（2025）明光市不动产权第 0014853 号）为依据
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无

二、其他需要说明的事项：

- 1、评估价格仅作为委托方确定该宗地收储价值提供参考价格依据。
- 2、待估宗地基础设施条件具体见下表。

待估宗地基础设施条件表

估价期日土地使用者	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	供热状况	通讯
明光跃龙投资控股集团 有限公司	红线内场地平整	洪武大道为混合型主干道，环湖 大道为混合型次干道	市政供电	市政供水	市政排水	市政供气	无	接入明光市市政通讯 网络电话网

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
二〇二六年二月二十八日

数据来源：土地估价结果一览表

根据安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司对本项目涉及的 3 个地块的评估，(2024)17 地块单位面积地价为 146.07 万元/亩、(2024)18 地块单位面积地价为 146.87 万元/亩、(2024)19 地块单位面积地价为 147.04 万元/亩。

综合考虑近三年全市住宅用地（139.45 万元/亩）和商住用地（130.36 万元/亩）的平均成交价反映了整体市场的一般水平，而本项目的三宗地块（(2024)17、(2024)18、(2024)19 号）均位于洪武大道、环湖大道等核心地段，具备更优越的区位条件和更高的开发价值。评估价综合了地块自身的规划指标（如容积率、周边配套）及潜在的开发价值，能够更真实、准确地反映在当前市场条件下该特定地块的实际资产价值。

综上，基于严谨性与合理性原则，本项目土地出让单价参考各地块评估价作为项目收入测算的依据。

参考明光市经济发展情况，2023 年至 2025 年明光市地区生产总值（GDP）增速分别为 6.90%、5.70%和 5.80%，三年平均增速为 6.13%。基于谨慎性原则，本项目运营期内土地出让价格按照每三年增长 6.00%测算（低于近三年的平均增速）。

经测算，本项目运营期内土地出让收入为 34553.73 万元。

土地出让收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	土地出让收入	34553.73	0.00	0.00	0.00	14392.62	20161.11
1	(2024)17 用地出让收入 (万元)	8811.38	0	0	0	0	8811.38
	用地出让单价 (万元/亩)		146.07	146.07	146.07	154.83	154.83
	价格涨幅 (%)					6.00%	
	出让面积 (亩)	56.91					56.91
2	(2024)18 用地出让收入 (万元)	14392.62	0	0	0	14392.62	0
	用地出让单价 (万元/亩)		146.87	146.87	146.87	155.68	155.68
	价格涨幅 (%)		0	0	0	6.00%	0
	用地出让面积 (亩)	92.45		0		92.45	0
3	(2024)19 用地出让收入 (万元)	11349.73	0.00	0.00	0.00	0.00	11349.73
	用地出让单价 (万元/亩)		147.04	147.04	147.04	155.86	155.86
	价格涨幅 (%)		0.00%	0.00%	0.00%	6.00%	0.00%
	用地出让面积 (亩)	72.82					72.82

2.土地出让成本费用分析

根据滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）印发的《关于从土地出让收入中计提各项基金（资金）有关事项的通知》，如下：

滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）

czj.chuzhou.gov.cn

请输入需要搜索的关键词

网站首页

信息发布

政府信息公开

互动交流

办事服务

政府信息公开

您当前的位置：首页 > 信息公开 > 滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会） > 政策法规 > 其他政策文件

索引号：	003205298/201111-21001	信息分类：	其他政策文件
文号：	财综[2011	成文日期：	无
发布机构：	滁州市财政局（市政府国有资产监督管理委员会）	发布日期：	2011-11-30
有效期：	有效	信息来源：	

关于从土地出让收入中计提各项基金（资金）有关事项的通知

发布时间：2011-11-30 00:00 阅读人次：33 次

字号：大 中 小 打印 分享到：

琅琊区财政局、南谯区财政局、开发区财政局及市直相关单位：

一、农业土地开发资金

根据省财政厅 国土资源厅《转发财政部 国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉的通知（财综〔2004〕49号）》（财综〔2004〕666号）和省财政厅国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知（财综〔2006〕68号）》（财综〔2007〕808号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的第一笔价款中一次性全额计提。计算公式为：市本级农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）×41（元/平方米）×20%，其中15%上缴省级国库，85%缴入市级国库。

二、国有土地收益基金

根据省政府办公厅《转发国务院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）和省财政厅国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2007〕808号）文件规定：国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入4-8%计提。市本级国有土地收益基金的计提，按招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权取得的出让收入的4%比例执行。

三、被征地农民保障资金

根据《滁州市关于进一步完善被征地农民社会保障制度的实施意见》（滁政〔2010〕117号）文件规定：被征地农民保障资金从缴入国库的土地出让收入中计提。市本级被征地农民保障资金的计提，按招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权取得的出让收入的2%比例执行。

四、保障性住房建设资金

根据《安徽省人民政府关于加快保障性住房建设促进房地产市场平稳健康发展的通知》（皖政〔2010〕60号）和市政府第25次常务会议纪要要求：从缴入国库的土地出让收入中计提保障性住房建设资金。市本级保障性住房建设资金的计提，按招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权取得的出让收入的5%比例执行。

五、农田水利建设资金

根据省财政厅 水利厅《转发财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综[2011]48号）》（财综[2011]1962）号文件规定：从2011年7月1日起，按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%，其中30%缴入省级国库，70%缴入地方国库。市本级按上述规定计提时间和比例执行。

六、教育资金

根据省财政厅 教育厅《转发财政部 教育部关于从土地收益中计提教育资金有关事项的通知（财综[2011]62号）》（财综[2011]1963）号文件规定：从2011年1月1日起，按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入2%，则按土地出让收入计提到2%。市本级按上述规定计提时间和比例执行。

七、土地出让业务费

根据省财政厅 国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2007]808号）文件精神，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。市本级土地出让业务费的计提，按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

自本文件下发之日起，原市财政局财综[2011]154号文同时停止执行。

1) 国有土地收益基金

故市本级国有土地收益基金的计提，按国有土地使用权取得的出让收入的4%比例计提。

2) 农业土地开发资金

农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的第一笔价款中一次性全额计提。计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（明光市为13等，对应25元/平方米）*20%。

3) 被征地农民保障资金

市本级被征地农民保障资金的计提，以国有土地使用权取得的出让收入的 2%比例计提。

4) 保障性住房建设资金

市本级保障性住房建设资金的计提，按国有土地使用权取得的出让收入的 5%比例计提。

5) 土地出让业务费

市本级土地出让业务费的计提，按国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例计提。

6) 省级统筹乡村振兴资金

此外，本项目根据省农业农村厅《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》文件要求：总体目标和分年度目标。“十四五”期间，全省及各市、县（市、区，下同）分年度稳步提高土地出让收入用于农业农村比例 2022-2025 年实现土地出让收入用于农业农村的资金占比分别不低于 9.4%、9.6%、9.8%、10%，且保持正增长。到“十四五”期末，以省及各市、县为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，市级资金重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权。落实中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建设用地土地有偿使用费的 30%政策。省财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 30%、新增建设用地土地有偿使用费的 20%。在

现有统筹政策的基础上省财政从 2021 年起再按 2%比例统筹市、县土地出让收入，专项用于支持乡村振兴。

7) 农田水利建设资金

按照国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%，其中 30%缴入省级国库，70%缴入地方国库。

8) 教育资金

按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于土地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%。

经测算，本项目运营期内土地出让成本为 6122.32 万元。

土地出让成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让成本	6122.32	0.00	0.00	0.00	2552.54	3569.78
1.1	国有土地收益基金	1382.14	0.00	0.00	0.00	575.70	806.44
1.2	农业土地开发资金	74.06	0.00	0.00	0.00	30.82	43.24
1.3	被征地农民保障资金	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.4	保障性住房建设资金	1727.69	0.00	0.00	0.00	719.63	1008.06
1.5	土地出让业务费	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.6	省级统筹乡村振兴资金	691.07	0.00	0.00	0.00	287.85	403.22
1.7	农田水利建设资金	432.61	0.00	0.00	0.00	181.42	251.19
1.8	教育资金	432.61	0.00	0.00	0.00	181.42	251.19

3.项目可偿债收益分析

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：

（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，不计税金。

项目运营期（2027年至2031年）内可用于资金平衡的土地出让收益为28431.41万元。

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	34553.73	6122.32	28431.41
2027年	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	0.00	0.00
2030年	14392.62	2552.54	11840.08
2031年	20161.11	3569.78	16591.33

(二) 专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 20500.00 万元，其中 2026 年发行 20500.00 万元。假设债券利率 2.20%（高于安徽省 2026 年 3 月份 5 年期债券发行参考利率上浮 30%后的 2.03%），期限 5 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/进入运营期后分年还本。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		20500.00	20500.00			2255.00	22755.00
2026 年	0.00	20500.00	0.00	20500.00	2.20%	0.00	0.00
2027 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2028 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2029 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2030 年	20500.00	0.00	0.00	20500.00	2.20%	451.00	451.00
2031 年	20500.00	0.00	20500.00	0.00	2.20%	451.00	20951.00

(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	20500.00	2255.00	22755.00	34553.73	6122.32	28431.41
2026 年	0.00	0.00	0.00			
2027 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00

项目	债务本息支付			项目还款来源		
2028 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	451.00	451.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	451.00	451.00	14392.62	2552.54	11840.08
2031 年	20500.00	451.00	20951.00	20161.11	3569.78	16591.33
专项债券本息保障倍数	1.25					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 28431.41 万元，债券本息总额为 22755.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.25，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=28431.41 万元/28771.46 万元=0.99

2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=28431.41 万元/22755.00 万元=1.25

3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=28431.41 万元/20500.00 万元=1.39

(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	24976.04	26703.72	28431.41
偿债本息合计	22755.00	22755.00	22755.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.17	1.25

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) 市场价格波动风险：土地市场的价格波动可能导致土地价值发生变化，影响收储成本和后续处置的收益。

2.影响项目运营的风险

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

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。

3.影响项目融资平衡的风险

1) 投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整

体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流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) 利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

3) 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、发行专项债券等偿还。若宏观经济波动或土地市场遇冷导致本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

（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) 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与资金调度，提前介入地块权属核查和现状调查，加强收储过程中合同履行、权属变

更及现场安全等风险防范，确保按计划完成收购及场地清理，按期达到净地标准并交付出让。

3) 健全经营决策机制，对土地收储成本核定、出让底价建议等关键事项实行集体决策，并引入第三方评估和专家咨询，提升决策科学化水平，保障项目运营合法合规、规范高效。

2.项目收益的风险控制措施

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.项目融资平衡结果的风险控制措施

1) 投资测算不准确风险控制措施

本项目符合国土空间规划和控制性详细规划，土地回收价格经属地政府决策确定，土地收储计划经属地政府批复，项目规模设计较为合理。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2) 利率波动风险控制措施

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，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损失。

3) 存续债券置换不畅风险控制措施

为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

八、专项债券资金管理

(一) 职能分工

明光市财政局、明光市土地收购储备中心、明光市自然资源和规划局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，组织开展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，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。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1. 债券发行管理

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。

（1）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。

（2）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，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。

2.资金使用管理

（1）项目单位：土储专项债券资金留存国家金库，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。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。

（2）主管部门：项目主管部门负责对募集资金的拨付实施审批和监管，同时负责年度募集资金的支付计划安排，负责对募集资金建设项目的建设情况动态监管，严格审核资金支付审批表和支付依据等资料，负责组织募集资金建设项目的竣工验收。

（3）财政部门：专项债资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由项目主管部门专项用于本项目，严禁用于本项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。财政部门要完善债务管理制度，做好债务规模控制、债券发行、预算管理、统计分析和风险监控

等工作，对专项债券项目“借、用、管、还”实行逐笔监控，确保到期偿债、严防偿付风险，健全专项债务预算管理，加强政府性基金预算管理。

3.收入归集管理

（1）项目单位：本项目收入专款专用，收入资金由项目实施单位按期将专项债券项目收入及时足额缴入国库，专项用于本项目债券本息的偿付，同时严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入，在例行审计之外，项目单位须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

（2）主管部门：督促项目单位做好收入归集，以及项目运营过程中实现项目收入，用于还本付息，各级项目主管部门应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托各级项目主管部门征收。

（3）财政部门：本项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入。项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金收入，扣除支付必需的项目土地出让成本外，应当全部纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还项目收益专项债券本息。财政部门应当按照专项债券余额统筹安排资金，建立专项债券偿债准备金制度，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

4.还本付息管理

（1）项目单位：自募集资金到账之日起，由项目单位按计划和承诺时间足额还本付息。项目单位应在还本付息日20个工作日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目单位未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目单位承担。

（2）主管部门：募集资金还本支出应当根据当年到期项目专项债券规模、项目收入等因素合理预计，妥善安排，同时，专项债券利息和发行费用应当根据项目专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，由项目主管部门列入部门预算支出统筹安排。

（3）财政部门：关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目单位。地方财政部门应当及时向省财政厅缴纳募集资金应当承担的还本付息、发行费用等资金。

5.项目资产管理

（1）项目单位：未经地方财政和项目主管部门共同同意，本项目单位不得将募集资金建设的基础设施等项目形成的资产以任何形式转让、抵押贷款或为第三方提供担保。

（2）主管部门：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。在债券存续期间，项目主管部门将会定期对项目资产进行检查和盘点，在本项目全部债券还本付息完成前，确保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。

（3）财政部门：本项目财政部门应当会同行业主管部门、项目单位等加强专项债券项目资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台公司等企业融资提供任何形式的担保。

6.项目绩效管理

绩效管理，是指财政部门、主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，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。具体职责分工如下：

（1）项目单位：本项目单位已开展事前绩效评估，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。同时，项目实施单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，将评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目实施单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

（2）主管部门：本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高

专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

（3）财政部门：本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次，要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三，地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途，以及对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作，同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

（二）债券资金使用范围

（1）募集资金使用要求。募集资金的使用应当严格对应到项目。对应的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（2）募集资金使用范围

本项目债券资金严格按照财政部及安徽省关于用于土地储备的地方政府专项债券的管理规定，专项用于滁州市明

光市 2026 年回收收购 3 宗存量闲置土地项目。

同时，依据《安徽省财政厅关于做好新增专项债券核查问题整改工作的通知》，严禁债券资金用于以下情形：

违规用于工资、养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出，如支付债券发行费、运营费、广告费、咨询费、拆迁工作费、被征地农民养老保险统筹费、土地竞拍保证金以及发放补助、奖励资金、劳务费等；违规用于归垫除国库垫款以外的前期支出，如回补以往年度预算拨款、回补项目单位自有资金垫付的工程款等；违规用于置换存量债务；违规用于回购已竣工或拖欠工程款的项目；违规挪用资金用于其他项目；违规用于生产用地补偿；资金管理模式不规范，如专项债券资金与自有资金混合使用、专项债券资金转入大额存单等。

（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。债券资金实行专户管理、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）收入征缴管理：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。国有土地使用权出让收入、污水处理费收入等由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。一些地区还通过费税电子化收缴等方式，实现专项债券对应项目专项收入全流程电子化管理，提高收缴效率和规范性。

（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，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任。

（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

本项目资金流出主要为土地收购支出及各项土地出让成本。

项目单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息。由财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（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。**

项目按照“统一规划，统一管理”原则实施，实施单位为

明光市土地收购储备中心，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

（六）项目预算管理

项目收益债券还本支出应当根据当年到期项目收益债券规模、调入专项收入和主管部门制定的还款计划，合理预计，妥善安排，列入年度预算方案。增加举借的项目收益债券收入应当列入各级政府性基金预算调整方案。

项目收益债券利息和发行费用应当根据项目收益债券规模、利率、费率等因素合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。项目建设期内，项目收益债券利息可以先从项目资金中垫付，项目收入实现后予以归还。

项目收益债券收入、支出、还本付息、发行费用应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）规定列入相应预算科目。

（七）项目绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据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，编制项目预期绩效目标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡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部门应

定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门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。项目主管部门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

说明专项债券存续期内，项目对应形成的资产类型、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。

1.资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为储备土地资产，归类为无形资产。具体包括：

数量：收储土地 14.811793 公顷。

2.预估价值

项目资产预估价值为 28771.46 万元，项目形成资产的预估价值主要基于土地收购成本及相关成本。（注：发行费作为待摊投资于项目建成后分摊入资产总价值。）

3.资产权益归属及资产持有单位

(1) 资产权益归属

所有专项债券资金形成的资产权益归属明光市土地收购储备中心所有，纳入国有资产管理体系。

(2) 资产持有单位

实施单位明光市土地收购储备中心作为资产持有单位，

直接支配专项债形成资产，具体职责包括：

- 1) 负责资产产权登记、会计核算及台账管理；
- 2) 承担资产运营维护、收益收缴及数据统计；
- 3) 定期向明光市财政局报告资产使用状况及收益情况；
- 4) 在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

4.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

(1) 资产收入项目及收支安排

1) 收入来源：项目营业收入主要为土地出让收入。

2) 收支安排

项目经营期内可实现土地出让收入 34553.73 万元。

项目经营期内土地出让成本（本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税）支出总额为 6122.32 万元，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征地农民保障资金、保障性住房建设资金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金、省统筹乡村振兴支出等。

项目运营期内预计可实现净收益 28431.41 万元，优先用于偿还专项债券本息。

(2) 上缴财政部分的收入项目及比例

专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，故运营期内收入扣除土地出让成本（本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人

人为纳税人，出让方不纳税）支出后的运营净收益 100%上缴明光市财政局，明光市财政局统筹保障专项债券本息偿还。