

安徽省政府土地储备专项债券 项目实施方案

所属地区：芜湖市南陵县

项目名称：芜湖市南陵县弋江大道东侧 S3 地块项目

项目单位：南陵县国有土地收购储备中心

主管部门：南陵县自然资源和规划局

财政部门：南陵县财政局

编制日期：2026 年 3 月 9 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	- 2 -
(一) 经济效益分析	- 2 -
(二) 社会效益分析	- 3 -
(三) 事前绩效评估情况	- 4 -
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	- 6 -
四、项目实施情况	- 7 -
(一) 实施阶段	- 7 -
(二) 实施周期	- 7 -
(三) 土地出让	- 7 -
(四) 其他情况	- 7 -
五、项目投资估算及资金筹措	- 8 -
(一) 投资估算	- 8 -
(二) 资金筹措及使用计划	- 9 -
六、项目预期收益及融资平衡情况	- 10 -
(一) 预期收益分析	- 10 -
(二) 专项债券还本付息情况	- 13 -
(三) 资金测算平衡情况	- 13 -
(四) 偿债指标计算	- 14 -
(五) 敏感性分析(压力测试)	- 14 -
七、项目风险管理	- 16 -
(一) 风险评估情况	- 16 -
(二) 风险防控措施	- 17 -

八、专项债券资金管理	- 19 -
（一）职能分工	- 19 -
（二）债券资金使用范围	- 20 -
（三）项目收入管理	- 20 -
（四）项目支出管理	- 22 -
（五）项目还本付息管理	- 22 -
（六）项目预算管理	- 23 -
（七）项目绩效管理	- 25 -
（八）项目资产管理	- 25 -

一、项目基本情况

(一) 项目名称

芜湖市南陵县弋江大道东侧S3地块项目。

(二) 参与主体

主管部门：南陵县自然资源和规划局。

项目单位：南陵县国有土地收购储备中心。

土地储备机构名录代码：TC340223。

(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：本项目位于南陵县中心城区(县城)东部，规划水系以南、规划学士路以西、弋江大道以东、周瑜大道以北。

项目地块情况： 本项目地块基本信息如下：

序号	地块名称	地块面积 (公顷)	土地规划用途	地块标识码
1	弋江大道东侧 S3 地块项目	7.0000	商业住宅用地	3402232026R000060
合计		7.0000		

(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、纳入经县政府批准的
土地储备年度计划。详见附件土储计划。

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

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

本项目位于城市中心区域，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，芜湖市南陵县弋江大道东侧S3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，无地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物等。拟收储地块产权人为南陵县建设投资有限公司，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	地块名称	拟收储面积(公顷)	土地坐落	规划土地用途	产权人	土地现状
3402232015016	弋江大道东侧S3地块项目	7.0000	规划水系以南、规划学士路以西、弋江大道以东、周瑜大道以北。	商业住宅用地	南陵县建设投资有限公司	未抵押

(二) 规划情况

本项目规划用途为商业住宅用地，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。

(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2031年12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2031年一次性出让6.183372公顷。

（四）其他情况

无。

五、项目投资估算及资金筹措

(一) 投资估算

根据收购地块价格，本项目收储成本为11,000.00万元，即本项目投资估算总额11,000.00万元，本项目建设期利息及发行费用由项目单位、财政部门另行安排，本次不计入总投资。具体确定方式如下：

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）有关规定，“对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度”。确定收购价格过程如下：

(1) 企业成本：本项目涉及1个闲置存量用地，根据芜湖市自然资源和规划局提供的《关于芜湖市南陵县弋江大道东侧S3地块项目企业土地成本的说明》，本次涉及的地块企业成本情况如下：

序号	地块名称	地块方位	拟收储土地面积 (公顷)	企业成本 (万元)
1	弋江大道东侧S3 地块项目	规划水系以南、规划学士路以西、 弋江大道以东、周瑜大道以北	7.0000	18564

(2) 评估价：南陵县国有土地收购储备中心委托土地评估机构拟对收储的弋江大道东侧S3地块进行价格评估，本次涉及到的1宗地评估土地价格如下：

序号	地块名称	地块方位	拟收储土地面积 (公顷)	评估价格 (万元)	土地评估平均地 价 (元/平方米)
1	弋江大道东侧S3 地块项目	规划水系以南、规划 学士路以西、弋江大 道以东、周瑜大道以 北	7.0000	19002.2	2714.6

(3) 收购价确定：经比较该地块企业成本、土地评估价格，就低确定评估价格为收购基础价格。经集体决策后，拟收储价格按照基础价格下调，下调后收购价格情况如下：

序号	地块名称	拟收储土地面积 (公顷)	企业成本 (万元)	评估价格 (万元)	下调幅度	收购价格 (万元)
1	弋江大道东侧S3 地块项目	7.0000	18564	19002.2	40.75%	11000

(二) 资金筹措及使用计划

本项目投资估算总额11,000.00万元，拟于2026年发行土储专项债11,000.00万元。建设期利息及发行费用由项目单位、财政部门另行安排，本次不计入总投资。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026年	合计	占比
1	财政预算资金	0.00	0.00	0.00
2	单位自有资金	0.00	0.00	0.00
3	专项债券	11,000.00	11,000.00	100.00%
4	合计	11,000.00	11,000.00	100.00%

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

土地市场出让容量分析：经查询南陵县2023年-2025年历史土地供应台账，近三年同类型用地年均出让面积约11.20公顷，同类型土地需求旺盛，该项目拟出让1宗地块，拟规划用途均为商住用地（主要为居住用地，含少量商业），拟总面积约为6.183372公顷，低于近三年同类型用地年均出让面积。本次收储土地出让进度符合本地土地交易市场情况。近三年土地可出让情况如下：

序号	出让时间	区属	地块名称	出让面积 (m ²)	成交价格 (万元)	用地 性质
1	2023.4.10	南陵县	位于春谷路以北，乌霞路以南，秋浦大道以东，春谷路以西	37866.57	20010	居住用地 (含少量商业)
2	2023.11.24	南陵县	南陵县城周瑜大道以南，地块西临欧景苑住宅小区、欧美嘉住宅小区，东、北均临规划城市支路，南至城镇开发边界	26787	4740	居住用地
3	2024.1.19	南陵县	位于南陵县城老城区，籍山东路以北、孙塘路以南、春谷路以西、烟草公司以东区域	44141.7	14326.7	居住用地 (含少量商业)
4	2024.4.18	南陵县	位于南陵县城东漳河大道以东，奎湖路以西，南临太白大道，北与规划商住地块相邻	33949	17126.46	居住用地 (含少量商业)
5	2024.8.23	南陵县	位于南陵县中心城区（县城）东部，漳河大道以东，奎湖路以西，南临原梅园宾馆地块，北与规划绿地、水系相邻	44769.3	8922.62	居住用地 (含少量商业)
6	2024.9.30	南陵县	位于许镇镇龙潭汽车零部件产业园，东至幸福路，南、北、西至新中湖	8545.62	2321.42	居住用地
7	2025.9.5	南陵县	位于奎湖路以东，籍山大道以北，新天地商业广场以西，麒麟山庄小区以南	53145.54	8804.96	居住用地
8	2025.12.5	南陵县	位于南陵县中心城区（县城）东部，万鑫园住宅小区以北、新塘路以南、学士路以东区域	49074.52	8934.75	居住用地
9	2025.12.5	南陵县	位于南陵县中心城区（县城）东部，万鑫园住宅小区以北、新塘路以南、规划北京路以西区域	37794.05	6829.96	居住用地
近三年年均土地出让面积			112024.4平方米（约11.20公顷）			
近三年平均出让单价			2738 元/m ²			

基础价格：根据本项目建设及出让计划，拟于2031年一次性出让土地约为6.183372公顷。项目位于南陵县，经查询近三年

同类型用地年均出让单价为2738元/m²，对比该地块评估价格为2714.60元/m²，谨慎性考虑，本次基准地价取较低值，即基准地价为2714.60元/m²。经查询南陵县人民政府网站，南陵县2023-2025年GDP增长率分别为4.9%/5.7%/6.2%，年平均增长率为5.6%，2026年预计GDP增速为6.0%。谨慎性考虑地价在项目周期内按5.6%增长一次，预测本次土地出让价格如下：

单位：元/m²

项目	基础准价	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让价格	2,714.60	2,714.60	2,714.60	2,714.60	2,866.62	2,866.62	2,866.62

根据本项目建设及出让计划，拟于2031年累计出让土地约6.183372公顷。预测项目实现土地出让收入情况如下：

地块名称	土地类型	拟出收储地面积（公顷）	拟出让土地面积（m ² ）	2031年地价（元/m ² ）	土地出让收入（万元）
弋江大道东侧S3地块项目	商业住宅用地	7.0	61833.72	2,866.62	17,725.38

2.土地出让成本费用分析

本项目土地出让成本主要为省级计提、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金、农业土地开发资金等土地出让收入相关扣除事项。本项目按融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，本项目国有土地挂牌出让收入扣除事项参考《关于芜湖市南陵县国有土地出让收入相关扣除事项的说明》。依据如下：

关于南陵县国有土地出让收入相关扣除事项的说明

南陵县国有土地挂牌出让收入在考虑如下扣除事项可用于土储项目资金平衡收益:

- 1) 省级计提(乡村振兴基金): 按土地出让收入的 2%计提;;
- 2) 国有土地收益基金: 按土地出让收入的 4%计提;
- 3) 农业土地开发资金: 按 13 元/平方米计提;
- 4) 教育资金: 按土地出让收益的 10%计提;
- 5) 农田水利建设资金: 按土地出让收益的 10%计提;



本项目土地出让收入为17,725.38万元, 其中, 扣除项为2488.99 万元, 土地出让收益为15236.39 万元。国有土地出让收入扣除事项结果具体如下:

国有土地挂牌出让收入扣除事项

金额单位: 万元

序号	扣除项	计算参数	扣除金额
1	省级计提	土地出让收入*2%	354.51
2	国有土地收益基金	土地出让收入*4%	709.02

3	教育资金	土地出让收益 10%	672.54
4	农田水利建设资金	土地出让收益*10%	672.54
5	农业土地开发资金	13 元/m ²	80.38
	合计		2,488.99

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	17,725.38	2,488.99	15,236.39
2026年	—	—	—
2027年	—	—	—
2028年	—	—	—
2029年	—	—	—
2030年	—	—	—
2031年	17,725.38	2,488.99	15,236.39

(二) 专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券11,000.00万元，其中2026年发行金额11,000.00万元，假设债券利率2.40%，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。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	—	11,000.00	11,000.00	—	—	1,320.00	12,320.00
2026年	—	11,000.00	—	11,000.00	2.40%	—	—
2027年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2028年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2029年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2030年	11,000.00	—	—	11,000.00	2.40%	264.00	264.00
2031年	11,000.00	—	11,000.00	—	2.40%	264.00	11,264.00

(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

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	11,000.00	1,320.00	12,320.00	17,725.38	2,488.99	15,236.39
2026年	—	—	—	—	—	—
2027年	—	264.00	264.00	—	—	—
2028年	—	264.00	264.00	—	—	—
2029年	—	264.00	264.00	—	—	—
2030年	—	264.00	264.00	—	—	—
2031年	11,000.00	264.00	11,264.00	17,725.38	2,488.99	15,236.39
专项债券本息保障倍数	1.24					

项目债券存续期内可偿债收益预计为15,236.39万元，债券本息总额为12,320.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.24，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=1.39

2. 专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.24

3. 专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.39

（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	13,924.73	14,580.57	15,236.39
偿债本息合计	12,320.00	12,320.00	12,320.00
专项债券本息保障倍数	1.13	1.18	1.24

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，影响项目计划。

(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，进而影响后续项目投入。

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) 社会风险：人文社会环境因素的变化对项目的影晌，如城市规划风险、区域发展风险，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。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险防控措施

1.项目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间，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，需系统评估地块变化、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.财政部门职责

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

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

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

2.项目主管部门职责

（1）督促和指导项目实施单位在确保资金安全前提下，加快项目收储进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目收储，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

（3）加强项目出让收入、项目资产的监督管理，组织对项目收入进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.项目单位职责

(1) 承担土地储备专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保土地储备专项债券资金安全；按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

(2) 项目定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况。

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

(二) 债券资金使用范围

本项目计划发行债券11000万元，申请的专项债券资金用于“芜湖市南陵县弋江大道东侧S3地块项目”。

根据《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》，严禁债券资金：1.用于项目编制费、设计费等前期费用；2.用于工资养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出；3.虚报支出进度、超进度拨付专项债券资金；4.回补企业垫付资金；5.挪用资金用于其他项目；6.回购前期已竣工项目；7.自行变更项目实施方案；8.其他资金管理不规范情况等。

(三) 项目收入管理

1.收入范围界定

专项债项目收入是指土地储备专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入。

2.账户管理

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，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。

3.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。

4.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。

5.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

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、本项目资金流出主要为项目收储支出。项目投资支出由负责实施的土地储备中心按照进度提出申请，并报送财政部门，如实填写专项债券资金支付审批表等要件，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金；

2、土地储备项目财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

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

（五）项目还本付息管理

1.专账核算

项目单位要加强项目管理，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。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20个工作日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

1.土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的土地储备专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举债土地储备专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

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

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

5.土地储备专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排列入年度政府性基金预算草案。土地储备专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用土地储备专项债券资金的单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，财政局应会同主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映土地储备专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（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，项目实施单位负直接责任。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：本项目主要对弋江大道东侧S3地块进行收储，项目面积7.0000公顷。

预估价值：项目建成后预估资产价值为11000万元。

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南陵县国有土地收购储备中心。

资产收入项目及收支安排：本项目资产收入项目包括芜湖市南陵县弋江大道东侧S3地块项目土地出让收入，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。