安徽省政府土地储备专项债券项目实施方案

所属地区：淮北市

项目名称：淮北市市本级烈山区东外环路西、朱山路南地块项目

项目单位：淮北市土地储备发展中心（盖章）

主管部门：淮北市自然资源和规划局（盖章）

财政部门：淮北市财政局（盖章）

编制日期：2026 年 3 月 8 日

目录

一、项目基本情况 3
（一）项目名称 3
（二）参与主体 3
（三）项目概况 3
（四）纳入土地储备年度计划情况 4
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 4
（一）经济效益分析 4
（二）社会效益分析 6
（三）事前绩效评估情况 7
三、用地基本情况 9
（一）现状情况 9
（二）规划情况 9
（三）其他情况 10
四、项目实施情况 11
（一）实施阶段 11
（二）实施周期 11
（三）土地出让 12
（四）其他情况 14
五、项目投资估算及资金筹措 14
（一）投资估算 14
（二）资金筹措及使用计划 14
六、项目预期收益及融资平衡情况 15
（一）预期收益分析 15
（二）专项债券还本付息情况 22

（三）资金测算平衡情况.....22
（四）偿债指标计算.....23
（五）敏感性分析（压力测试）.....23
七、项目风险管理.....24
（一）风险评估情况.....24
（二）风险防控措施.....26
八、专项债券资金管理.....28
（一）职能分工.....28
（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.....34
（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

淮北市市本级烈山区东外环路西、朱山路南地块项目。

（二）参与主体

1、主管部门：淮北市自然资源和规划局。该局作为全市自然资源和规划管理的主管部门，负责本项目的规划符合性审查、用地监管及土地出让的统筹协调工作。

2、项目单位：淮北市土地储备发展中心。该中心是经自然资源部名录管理（名录代码：TC340600）的法定土地储备机构，具体负责本项目的实施、管理和后续土地供应准备工作。

3、土地储备机构名录代码：TC340600。

（三）项目概况

1、项目类型：存量闲置土地项目。

2、项目位置及四至范围：项目位于烈山区东外环路西、朱山路南；

四至范围为：东至东外环路、南至烈山区烈山镇蒋疃村村民委员会土地、西至水沟、北至朱山路。

3、项目地块情况：

本项目由单个独立地块构成，已通过淮北市自然资源和规划局在“全民所有土地资产管理信息系统”中完成储备地块信息备案，并生成了全国唯一且终身不变的地块标识码。此举确保了项目的真实性、合规性与可追溯性，是项目纳入规范化、信息化管理的重要标志。

烈山区东外环路西、朱山路南地块标识码：3406042025R000114

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目已履行完备的土地储备年度计划审批程序。2026年2月28日，淮北市人民政府正式批准了《淮北市人民政府关于2026年度市本级土地收储及招拍挂出让计划的批复》，本项目（烈山区东外环路西、朱山路南地块）已被明确列入该计划，项目实施符合土地储备管理的法定程序。

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

本项目的经济效益主要体现在直接收益、增值收益和间接拉动效应三个方面。

1、直接土地出让收益

（1）收益来源确定性：项目收益来源单一且明确，即该宗地块完成收储并形成“净地”后的国有建设用地使用权出让收入。该收入形式是地方政府性基金预算收入的主要组成部分，具有法定性和强制性。

（2）收益测算稳健性：收入测算是项目经济可行性的核心，本次测算基于安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的《土地估价报告》结合周边近三年土地成交价格，并参考淮北市（2023-2025年）地区生产总值（GDP）的平均增长率（4.03%）作为土地价格的增长预测参数，该参数取值审慎，体现了测算的保守性与稳健性。

（3）融资平衡可靠性：经详细测算，在债券存续期内，

项目预计可实现土地出让总收入3,136.20万元。在扣除按照国家及淮北市相关政策规定必须计提的各项政策性成本费用合计482.98万元后，项目可用于偿还专项债券本息的可偿债净收益达到2,653.22万元，本项目计划申请的专项债券还本付息总额为2,137.50万元，由此计算得出，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为1.24倍，项目自身产生的现金流足以覆盖专项债券本息总额。

2、土地资产增值收益

土地储备的核心功能之一是实现土地资产的保值增值。本项目通过对现状闲置低效用地进行收储和必要的整理，将其由“生地”或“毛地”转化为产权清晰、配套完善、可直接用于开发的“熟地”或“净地”，这一过程本身即创造了巨大的增值效应。此外，随着淮北市经济社会的持续发展、城市基础设施的不断完善以及人居环境的持续优化，预计该宗地块所在区域的土地市场价值将保持稳步上升的态势。这种预期的自然增值为本项目最终的收益实现提供了额外的“安全垫”，进一步增强了债券本息偿付的保障程度。

3、产业带动与财政增收效应

项目的经济效益不仅限于一次性土地出让，地块未来作为商服用地开发，将直接拉动商业工程建设、建材业、商业装饰装修、智能化系统集成、消防安防设施、商业配套等上下游产业协同发展，释放显著的投资乘数与产业带动效应。项目建成后，将形成新的税收来源，为地方财政持续稳定贡献增值税、消费税、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，商服用地开发将全面完善区域商业、商务、金融、休闲等城市核心配套，打造区域消费新场景与产业集聚新平台，有效提升片区商业能级与城市核心价值、焕新城市界面、激活全域消费活力、带动规模化就业岗位供给，对淮北市优化现代服务业产业结构、增强城市核心竞争力、保障地方财政长期稳健运行具有深远的积极意义。

（二）社会效益分析

本项目的社会效益广泛而深远，是推动淮北市社会和谐与可持续发展的重要举措。

1、规范市场秩序，优化资源配置

政府依法对存量闲置土地进行统一收储，是履行土地所有者职责、加强土地市场宏观调控的关键手段。此举能有效防止因企业囤地、炒地导致的土地资源浪费和市场信号失真，确保宝贵的土地资源能够根据城市发展规划和公共利益的需要，被配置到最有效率的用途上。一个规范、透明、有序的土地市场，是经济健康发展和社会公平正义的重要基石。

2、弥补城市短板，提升功能品质

该宗地块的规划用途直接服务于市民多元化品质消费需求与区域商贸商务产业发展需求。其成功出让和开发，将有效增加淮北市特别是项目所在区域的高品质商业商务载体与商贸服务设施供给，优化城市商业网点布局，补齐区域现代服务业供给短板，缓解片区高端商业、专业化商务配套的供需矛盾，激活商贸流通与消费市场活力，助力区域现代

服务业体系提质升级。同时，新的开发项目将同步配建公共服务设施、市政交通配套、公共休闲空间、便民服务网点等，直接完善城市商业商务核心功能，提升片区产业承载能力、消费集聚能力与综合服务能级，焕新城市界面；不仅能全方位满足市民多元化、品质化的消费与生活服务需求，更能优化区域营商环境，带动就业扩容提质，持续增强市民的获得感、幸福感与市场主体的发展信心。

3、保障民生福祉，维护社会稳定

本项目是积极响应国家关于防范化解房地产领域风险、盘活存量资产、保障民生福祉政策导向的具体行动。通过处置存量闲置土地，可以激活“沉睡”的资产，为保障性住房建设、公共服务设施配套等民生工程提供潜在的资金和空间支持。项目的顺利实施有助于稳定市场预期，避免因土地闲置引发的社会矛盾，是维护社会和谐稳定的积极因素。

4、扩大有效投资，拉动经济增长:

在当前宏观经济背景下，本项目作为一项重要的政府主导的投资项目，能够直接形成有效投资，对地方经济起到“稳增长”的即时拉动作用。更为重要的是，它为后续大规模的社会资本投入开启了通道。从土地出让到项目开发建设，再到商业运营，将引发一连串的投资活动，对淮北市固定资产投资和经济增长产生持续的推动作用。

（三）事前绩效评估情况

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）的要求，本项目已履行事前绩效评估程序，

并形成以下核心结论：

1、立项必要性：项目高度契合国家关于盘活存量闲置土地的重大决策部署，已依法纳入淮北市年度土地储备计划，是优化城市空间布局、保障城市发展空间、促进土地节约集约利用的必然要求，项目实施必要且紧迫。

2、项目公益性：公益性是土地储备项目的本质属性，土地储备根本目的是为公共服务、基础设施和民生项目提供土地保障，属于典型的公益性事业范畴，完全符合地方政府专项债券的支持领域和政策初衷。

3、项目收益性：项目收益来源真实、可靠，测算方法科学、参数选取审慎。预期收益足以覆盖融资成本，融资平衡方案切实可行，能够实现项目层面封闭运行的收益与融资自求平衡，不会新增地方政府隐性债务。

4、实施方案可行性：项目前期工作扎实，土地权属清晰无争议，规划条件明确稳定，实施主体合法合规，资金来源落实可靠，各项关键审批文件齐备，项目实施不存在无法逾越的法律、技术或管理障碍。

5、绩效目标合理性：项目设定的绩效目标体系全面覆盖了产出、成本、经济效益、社会效益、可持续影响和服务对象满意度等维度，指标值具体、量化、可考核，与项目内容高度相关，能够有效反映项目实施的综合效果。

6、综合评估：本项目顺利通过事前绩效评估，各项评估指标均表现良好，具备申请使用地方政府专项债券资金的充分条件，建议予以支持。

三、用地基本情况

（一）现状情况

1、土地权属状况

（1）土地权属：烈山区东外环路西、朱山路南地块，面积 2.392619 公顷（约 35.89 亩），位于烈山区东外环路西、朱山路南，权利人为淮北市建投房地产开发有限公司，不动产权登记号为:淮土国用（2016）第 27 号，该地块权属清晰。

（2）抵质押、查封等情况的说明及相应措施：经淮北市自然资源和规划局、不动产登记中心联合核查确认，截至本方案编制之日，该地块存在抵押情况，在安徽省小额再贷款股份有限公司抵押期限为 2023 年 3 月 27 日-2026 年 3 月 26 日，抵押金额 6000 万元，抵押面积 2.392619 公顷，目前已与相关债权人安徽省小额再贷款股份有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取还清贷款措施确保 2026 年 4 月 30 日前解除该地块抵押状态，为后续的收储补偿、产权注销和重新供应奠定了坚实的法律基础。

2、土地现状情况

地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物等现状情况：烈山区东外环路西、朱山路南地块土地现状为待开发建设的空地。

（二）规划情况

本项目与各级各类规划高度契合，确保了项目的合规性和前瞻性。

1、符合国土空间规划：根据《淮北市国土空间总体规划

（2021-2035 年）》，项目收储红线全部位于城镇开发边界之内，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、符合控制性规划：根据现行城市总体规划，项目收储红线全部位于适宜建设区域（适建区），不涉及限制建设区（限建区）和禁止建设区（禁建区），同时避开了“绿线、蓝线、紫线、黄线”等城市控制线范围。

3、所在**控制单元的用地布局规划**：根据项目所在地块所属区域的控制性详细规划，其用地性质已明确为：商服用地。

4、地块矢量套合“三区三线”等情况

根据淮北市“三区三线”套合示意图（局部）：烈山区东外环路西、朱山路南地块位于烈山区东外环路西、朱山路南，全部位于城镇开发边界内，不占用生态保护红线，不占用核实处置后永久基本农田保护图斑。

根据淮北市东部新城核心区详细规划（局部）：烈山区东外环路西、朱山路南地块位于烈山区东外环路西、朱山路南。在地块所属的淮北市东部新城核心区详细规划中规划用途为商业用地。

（三）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、已由具备资质的安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具了正式的《土地估价报告》，为收储价格测算提供了价值参考。

2、已履行集体决策程序，形成了关于本项目收储事项的

集体决策证明材料。

3、已按规定进行了 5 个工作日的价格公示，并取得了价格公示后政府批准确认的相关文件。

上述工作确保了项目在操作层面的规范性和透明度。

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目，所有前期准备工作均已就绪，预计收储时间为 2026 年 9 月，拟于 2031 年完成土地出让。

（二）实施周期

1、项目总体实施周期规划为：2026 年 9 月至 2031 年 12 月，该周期涵盖了烈山区东外环路西、朱山路南地块从收储到预期收益实现的完整过程。

2、土地收储阶段（2026 年 9 月-2026 年 12 月）：此阶段为核心操作期，预计历时 4 个月。主要工作内容包括：完成收储协议的最终谈判与签订；依据协议支付土地收储补偿费用；协调不动产登记机构办理原权属证书的注销登记（如适用）；组织实施地块范围内的场地平整、围挡建设等初步整理工程，确保达到“产权清晰、补偿到位、无遗留问题”的“净地”标准。

3、储备土地管护与供应准备阶段（2027 年 1 月-2031 年 12 月）：完成收储后，地块进入储备状态。此阶段主要工作是加强对储备土地的日常管护，防止侵占和破坏。同时，淮北市自然资源和规划局将根据全市土地市场供需状况、房地产调控要求以及年度土地供应计划，审时度势，择机通过公

开的“招拍挂”方式出让该宗土地。为确保专项债券本息的按时偿付，已设定明确目标：最晚于2031年完成全部土地的出让程序，以实现项目收益，保障资金闭环。

（三）土地出让

1、预期出让时限：为确保债券本息偿付，计划在债券到期年（2031年）完成宗地的出让，实现收益回笼。

2、近三年土地出让情况：经查询淮北市2023年-2025年历史土地供应台账，近三年总供应土地面积约 6,754.22 亩，其中：2023年，淮北市累计成交土地面积3,000.36亩；2024年，淮北市累计成交土地面积2,679.49亩；2025年，淮北市累计成交土地面积1,074.37亩；土地市场总体保持平稳。

淮北市2023-2025年同类型商服用地出让案例如下：

序号	地块编号	座　落	用途	地块面积（㎡/亩）		成交价（万元）	成交均价（万元/亩）	成交均价（元/㎡）	成交时间
1	淮自然资规挂〔2023〕14号	烈山区桃花源东、迎宾路西	商服用地	4970.63	7.64	1,090.00	142.67	2,192.88	2023.7.7
2	淮自然资规拍〔2024〕2号	杜集区子张路西、北外环路北	商业服务业用地（加油加氢合建站）	5529.85	8.29	4,080.00	492.16	7,378.14	2024.2.22
3	淮自然资规挂〔2024〕12号	杜集区东岳西路东、东岳北路南	商业服务业用地	2359.44	3.54	460.00	129.94	1,949.62	2024.6.21
4	淮自然资规挂〔2024〕23号	相山区惠黎路南、濉溪路西	商业服务业用地	32135.44	48.20	7,770.00	161.20	2,417.89	2024.9.5
5	淮自然资规挂〔2024〕34号	烈山区塔山村北	商业服务业用地	1300.44	1.95	170.00	87.18	1,307.25	2024.10.30
6	淮自然资规挂〔2024〕38号	相山区惠黎路南、濉溪路西	商业服务业用地	30447.07	45.67	7,370.00	161.38	2,420.59	2024.12.6

7	淮自然资规挂〔2025〕11 号	杜集区光明路西、开渠路北	商业用地(零售商业用地、批发市场用地)	19940.51	29.91	3,330.00	111.33	1,669.97	2025.5.30
8	淮自然资规挂〔2025〕12 号	杜集区轩龙路东、青年路南	商业用地、商务金融用地(零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地)	27258.00	40.89	3,600.00	88.04	1,320.71	2025.5.30
9	淮自然资规挂〔2025〕13 号	杜集区轩龙路西、青年路南	商业用地、商务金融用地(零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地)	18327.45	27.49	2,420.00	88.03	1,320.42	2025.5.30
10	淮自然资规挂〔2025〕20 号	杜集区相杜路北、宿丁路西	商业用地（餐饮用地、旅馆用地、零售商业用地、公用设施营业网点用地）	21168.59	31.75	2,850.00	89.76	1,346.33	2025.9.25
11	淮自然资规挂〔2025〕22 号	烈山区环山路西、规划支路北地	商业用地（零售商业用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地）	3245.99	4.87	300.00	61.60	924.22	2025.9.25
12	淮自然资规挂〔2025〕25 号	相山区凤凰山路东、惠黎西路北	商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮	14541.23	21.81	1,960.00	89.87	1,347.89	2025.11.7

			用地、旅馆用地、公用设施营业网点用地)						
13	淮自然资规挂〔2025〕31 号	杜集区朔里镇环湖路东	商业用地（旅馆用地 、餐饮用地）	33083.80	49.63	3,000.00	60.45	906.79	2025.12.19
合计				214,308.44	321.64	38,400.00			
2023 年-2025 年成交商服用地平均单价							135.66	2,038.67	

（四）其他情况

项目单位承诺，将严格按照《土地储备管理办法》、《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》等文件规定，规范、高效地推进项目实施，并及时办理后续可能需要的各项审批、备案手续。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目总投资为 1,902.09 万元，包括拟收购收回土地需要支付的土地价款 1,900.00 万元和债券发行费用 2.09 万元。收回土地需要支付的土地价款为 1,900.00 万元，拟于 2026 年通过发行专项债券方式筹措；债券发行费用 2.09 万元，由财政配套资金安排。

（二）资金筹措及使用计划

项目总投资为 1,902.09 万元，其中项目资本金为 2.09 万元（约占项目总投资的 0.11%），系债券发行费用，由财政配套资金解决；剩余资金通过发行专项债券方式筹措 1,900.00 万元（约占项目总投资的 99.89%），符合国家发改

委（国发【2019】86号文）及自然资源部（财预【2019】89号文）关于土地储备项目债券发行规模的要求。

项目建设的资金缺口，除计划发行用于土地储备的地方政府专项债券以外，暂未就该项目向外融资，项目资本金即债券发行费用由财政统筹安排，根据项目进展及时到位。

按照拟定的资金筹措方案，拟发行专项债券总额为1,900.00万元，计划于2026年发行1,900.00万元，发债利率按2.50%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），发行期限为5年。

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	项目单位自筹资金	0.00	0.00	0.00%
2	财政统筹资金	2.09	2.09	0.11%
3	专项债券	1,900.00	1,900.00	99.89%
	合计	1,902.09	1,902.09	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

（1）土地供应计划

本项目拟用淮北市市本级烈山区东外环路西、朱山路南地块项目的土地出让收益来偿还债券本息，出让地块土地面积为23,926.19㎡，拟于2031年出让土地。

关于本次收储土地出让进度

符合淮北市土地交易市场情况的说明

经查询淮北市 2023 年-2025 年历史土地供应台账，近三年总供应土地面积约 6,754.22 亩，其中：2023 年，淮北市累计成交土地面积 3,000.36 亩；2024 年，淮北市累计成交土地面积 2,679.49 亩；2025 年，淮北市累计成交土地面积 1,074.37 亩；土地市场总体保持平稳。本次收储土地出让进度符合本地区土地交易市场情况。

主管部门：淮北市自然资源和规划局

实施单位：淮北市土地储备发展中心

2026 年 2 月 28 日

（2）供应收入测算

1）土地价格预测

根据安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司出具的皖中信（2026）（估）字第 AH1-0154 号评估报告，结合地块周边近三年土地成交价格，确定淮北市市本级烈山区东外环路西、朱山路南地块项目 2026 年地块单价如下：商服用地 1,260.00 元/㎡。

淮北市 2023-2025 年同类型商服用地出让案例如下:

淮北市2023-2025年同类型商服用地出让明细表

序号	地块编号	坐落	用途	地块面积（㎡/亩）		成交价（万元）	成交均价（万元/亩）	成交均价（元/㎡）	成交时间
1	淮自然资规挂〔2023〕14号	烈山区桃花源东、规划路南	商服用地	4970.63	7.64	1,090.00	142.67	2,192.88	2023.7.7
2	淮自然资规挂〔2024〕7号	杜集区矿部路南、长乐环路北	商业服务业用地（加油加氢合建站）	5529.85	8.29	4,080.00	492.16	7,378.14	2024.2.22
3	淮自然资规挂〔2024〕12号	杜集区东岳西路东、东岳北路南	商业服务业用地	2359.44	3.54	460.00	129.94	1,949.62	2024.6.21
4	淮自然资规挂〔2024〕23号	相山区惠黎路南、濉溪路西	商业服务业用地	32135.44	48.20	7,770.00	161.20	2,417.89	2024.9.5
5	淮自然资规挂〔2024〕34号	烈山区塔山村北	商业服务业用地	1300.44	1.95	170.00	87.18	1,307.25	2024.10.30
6	淮自然资规挂〔2024〕38号	相山区惠黎路南、濉溪路西	商业服务业用地	30447.07	45.67	7,370.00	161.38	2,420.59	2024.12.6
7	淮自然资规挂〔2025〕11号	杜集区光明路西、开渠路北	商业用地（零售商业用地、批发市场用地）	19940.51	29.91	3,330.00	111.33	1,669.97	2025.5.30
8	淮自然资规挂〔2025〕12号	杜集区轩龙路东、青年路南	商业用地、商务金融用地（零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地）	27258.00	40.89	3,600.00	88.04	1,320.71	2025.5.30
9	淮自然资规挂〔2025〕13号	杜集区轩龙路西、青年路南	商业用地、商务金融用地（零售商业用地、餐饮用地、商务金融用地）	18327.45	27.49	2,420.00	88.03	1,320.42	2025.5.30
10	淮自然资规挂〔2025〕20号	杜集区相杜路北、绾丁路西	商业用地（餐饮用地、旅馆用地、零售商业用地、公用设施营业网点用地）	21168.59	31.75	2,850.00	89.76	1,346.33	2025.9.25
11	淮自然资规挂〔2025〕22号	烈山区环山路西、规划支路北地	商业用地（零售商业用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地）	3245.99	4.87	300.00	61.60	924.22	2025.9.25
12	淮自然资规挂〔2025〕25号	相山区凤凰山路东、惠黎西路北	商业用地（零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、公用设施营业网点用地）	14541.23	21.81	1,960.00	89.87	1,347.89	2025.11.7
13	淮自然资规挂〔2025〕31号	杜集区朔里镇环湖路东	商业用地（旅馆用地、餐饮用地）	33083.80	49.63	3,000.00	60.45	906.79	2025.12.19
合计				214,308.44	321.64	38,400.00			
2023年-2025年成交商服用地平均单价							135.66	2,038.67	

地块评估单价如下:

CAA China Appraisal Association 中国评协

中信评估

土 地 估 价 结 果 一 览 表

估价机构:安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司　　估价报告编号:皖中信（2026）（估）字第AH1-0154号　　估价期日:2026年2月10日

估价目的:为2026年度土储专项债项目申报提供土地使用权价格参考依据　　估价期日的土地使用权性质:出让

估价期日的土地使用者	规划宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限（年）	规划土地面积（㎡）	评估土地面积（㎡）	评估地面地价（元/㎡）	评估楼面地价（元/建筑平方米）	评估总地价（万元）	备注
				规划	实际	设定	规划	实际	设定									
淮北市建投房地产开发有限公司	L0464地块	烈山区东外环路西、朱山路南地块	淮土国用（2016）第27号	商服用地	待开发	商业用地	容积率不高于2.0	0	2.0	宗地红线外"六通"及红线内"场地平整"	宗地红线外"六通"及红线内"场地平整"	30.17年	23926.19	23926.19	1260(84万元/亩)	630	3014.7	/ /

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制:(1)抵押权:经与委托方沟通了解,在本次估价期日,估价对象存在抵押权。但考虑到本次评估为估价对象土地使用权收回涉及的市场价格评估,故不考虑抵押权情况对估价结果的影响;(2)租赁权:经估价人员现场查勘调查了解,估价对象无租赁,委托方提供的资料中亦无估价对象对外出租的相关信息,故确定估价对象无租赁权;(3)地役权情况:根据估价人员现场查勘调查了解,估价对象无地役权情况,委托方提供的资料中亦无估价对象地役权合同等相关资料,故确定估价对象无地役权;(4)地上地下权:根据估价人员现场查勘调查了解,估价对象无地上地下权情况,委托方提供的资料中亦无估价对象地上地下权合同等相关资料,故确定估价对象无地上地下权;(5)相邻关系:根据估价人员现场查勘调查并结合委托方提供的资料可知,估价对象与相邻土地的开发使用无权利义务关系,相邻关系无纠纷。

2、基础设施条件:经估价人员现场查勘,估价对象实际开发程度为宗地红线外"六通"(通路、供电、供水、排水、通讯、供气)、红线内"场地平整"。故本次评估时设定其开发程度为宗地红线外"六通"(通路、供电、供水、排水、通讯、供气),红线内"场地平整"。

3、规划限制条件:根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:340603出让(2016)1005号)约定的强制性规划控制指标进行开发建设。

4、影响土地价格的其他限定条件:详见估价报告中估价的前提条件和假设条件。

二、其他需要说明的事项:参照估价报告中"其他需要特殊说明的事项"。

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

2026年2月25日

7

同时参考淮北市 2023-2025 年平均 GDP 增速 4.03%，基于谨慎性原则，在债券存续期内对地块出让价格进行一次增长调整，预计 2031 年商服用地出让价格为 1,310.78 元/㎡。

2）土地收入预测

根据本项目出让计划，拟于 2031 年出让 23,926.19 ㎡。预测项目实现土地出让收入情况如下:

土地出让收入估算表

单位：万元

项目	合计	2031 年
土地出让收入	**3,136.20**	**3,136.20**
商服用地单价（元/㎡）	1,310.78	1,310.78
商服用地数量（㎡）	23,926.19	23,926.19

经测算，项目可实现土地出让收入 3,136.20 万元。

2、土地出让成本费用分析

（1）项目成本分类

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，本项目土地出让成本费用包括省级乡村振兴资金计提、农业土地开发资金、国有土地出让业务费、国有土地收益基金、失地农民社保资金、农田水利建设资金、教育资金。

淮北市2026年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明

淮北市2026年专项债券用于土地储备项目，储备的地块挂牌出让收入在考虑计提扣除事项后可用于土地储备项目专项债券还本付息。相关扣除事项如下：

一、相关扣除事项如下：

1、省级乡村振兴资金计提：按土地出让收入的2%计提；

2、农业土地开发资金：按土地面积3500元/亩计提；

3、国有土地出让业务费：按土地出让收入的2%计提；

4、国有土地收益基金：按土地出让收入的4%计提；

5、失地农民社保资金：按土地出让收入的3%计提；

6、农田水利建设资金：按土地出让收入的2%计提；

7、教育资金：按土地出让收入的2%计提。

二、土地储备项目具体信息如下:

项目类型	项目名称	项目面积（公顷）	地块名称	规划用途
存量闲置土地项目	淮北市市本级烈山区雷河路西、迎宾路北地块项目	11.93328	烈山区雷河路西、迎宾路北地块	居住用地
	淮北市市本级烈山区卧牛山路北、观澜郡东地块项目	14.134952	烈山区卧牛山路北、观澜郡东地块	居住用地
	淮北市市本级烈山区新东外环西、望湖路南地块项目	9.405582	烈山区新东外环西、望湖路南地块	居住用地
	淮北市市本级相山区南湖路西、跃进河南地块项目	13.209543	相山区南湖路西、跃进河南地块	商住用地
	淮北市市本级相山区长山路东、跃进河南地块项目	11.420766	相山区长山路东、跃进河南地块	商住用地
	淮北市市本级烈山区相山南	11.977557	烈山区相山南路	居住用地

	路东、迎宾路东北地块项目		东、迎宾路东北地块	
	淮北市市本级烈山区花庄路东、望湖路北地块项目	4.610047	烈山区花庄路东、望湖路北地块	居住用地
	淮北市市本级相山区龙山路西、古城东路北地块项目	9.94807	相山区龙山路西、古城东路北地块	居住用地
	淮北市市本级相山区长山路东、龙山路北路北地块项目	6.519799	相山区长山路东、龙山路北路北地块	居住用地
	淮北市市本级相山区长山路西、仁和路南地块项目	2.678481	相山区长山路西、仁和路南地块	居住用地
	淮北市市本级烈山区东外环路西、朱山路南地块项目	2.392619	烈山区东外环路西、朱山路南地块	商服用地

特此说明

淮北市财政局

2026 年 3 月 1 日

1）省级乡村振兴资金计提

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，省级乡村振兴资金计提按土地出让收入的 2%计提。

2）农业土地开发资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，农业土地开发资金按土地面积 3500 元/亩计提。

3）国有土地出让业务费

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，国有土地出让业务费按土地出让收入的 2%计提。

4）国有土地收益基金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，国有土地收益基金按土地出让收入的 4%计提。

5）失地农民社保资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，失地农民社保资金按土地出让收入的 3%计提。

6）农田水利建设资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，农田水利建设资金按土地出让收入的 2%计提。

7）教育资金

根据《淮北市 2026 年专项债券用于土地储备的土地出让收入相关扣除事项说明》，教育资金按土地出让收入的 2%计提。

土地出让成本费用估算表

单位：万元

项目	省级乡村振兴资金计提	农业土地开发资金	国有土地出让业务费	国有土地收益基金	失地农民社保资金	农田水利建设资金	教育资金	合计
合计	62.72	12.56	62.72	125.45	94.09	62.72	62.72	**482.98**
2031 年	62.72	12.56	62.72	125.45	94.09	62.72	62.72	**482.98**

经测算，项目土地出让成本费用总额为 482.98 万元。

3、项目可偿债收益分析

项目可偿债收益=土地出让收入-土地出让成本费用。具体详见下表《项目可偿债收益估算表》。

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	3,136.20	482.98	2,653.22
2031 年	3,136.20	482.98	2,653.22

经测算，项目可偿债收益为 2,653.22 万元。

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 1,900.00 万元，其中 2026 年发行 1,900.00 万元。假设债券利率 2.50%，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

年份	期初本金金额	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	—	1,900.00	1,900.00	—	—	237.50	2,137.50
2026 年	—	1,900.00	—	1,900.00	2.50%	—	—
2027 年	1,900.00	—	—	1,900.00	2.50%	47.50	47.50
2028 年	1,900.00	—	—	1,900.00	2.50%	47.50	47.50
2029 年	1,900.00	—	—	1,900.00	2.50%	47.50	47.50
2030 年	1,900.00	—	—	1,900.00	2.50%	47.50	47.50
2031 年	1,900.00	—	1,900.00	—	2.50%	47.50	1,947.50

（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	1,900.00	237.50	2,137.50	3,136.20	482.98	2,653.22
2026 年	—			—	—	—
2027 年	—	47.50	47.50	—	—	—
2028 年	—	47.50	47.50	—	—	—
2029 年	—	47.50	47.50	—	—	—
2030 年	—	47.50	47.50	—	—	—
2031 年	1,900.00	47.50	1,947.50	3,136.20	482.98	2,653.22
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 2,653.22 万元，债券本息总额为 2,137.50 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=2,653.22/1,902.09=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=2,653.22/2,137.50=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=2,653.22/1,900.00=1.40

（五）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及债券存续期间的不确定

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	2,386.63	2,519.90	2,653.22
偿债本息合计	2,137.50	2,137.50	2,137.50
专项债券本息保障倍数	1.12	1.18	1.24

由上表所示，当项目收入降低 5%时，预测项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 2,519.90 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.18。当项目收入降低 10%时，预测项目可用于资金平衡的累计运营净收益为 2,386.63 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.12。

由此可见，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，从财务角度上分析投资具备可行性，本项目具有一定的抗风险能力，具有较高的安全边际。

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

对项目全生命周期内可能面临的主要风险进行系统性识别与评估:

1、影响项目实施进度的风险:

（1）收储谈判风险：尽管土地权属清晰，但在收储补偿的具体谈判中，若与原土地使用权人在补偿标准、支付方式等细节上出现分歧，可能延缓收储协议的签订进程。

（2）行政审批风险：项目推进过程中涉及多个环节，如资金支付审批、产权变更等，若某一环节的行政审批出现延迟，可能影响整体进度。

（3）不可抗力风险：极端恶劣天气、重大公共卫生事件等不可预见、不能避免且不能克服的客观情况，可能导致现场工作暂时中断，影响工期。

2、影响项目运营的风险：

（1）资产管护风险：土地收储后至出让前，处于储备状态。若管护措施不到位，可能发生被周边居民或单位侵占、倾倒垃圾、破坏围挡等现象，导致资产贬损或引发纠纷，增加后续出让前的整理成本。

3、影响项目融资平衡的风险：

（1）市场风险：这是本项目核心风险。若未来五年淮北市乃至全国房地产市场发生重大调整，土地需求萎缩，可能导致本项目土地在出让时面临流拍或只能以低于预期的价格成交，直接影响项目收益和偿债能力。

（2）政策风险：国家关于土地管理、房地产调控、地方政府债务管理、专项债券使用等方面的政策发生重大变化，可能影响项目的实施模式、成本构成或收益实现路径。

（3）利率风险：尽管本次发行利率已做预估，但若未来市场利率环境发生剧烈变动，可能影响本项目债券的发行成

本，或对到期后可能的再融资安排产生成本压力。

（4）合规与操作风险：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。

（二）风险防控措施

针对上述风险，制定以下多层次、全方位的防控措施：

1、项目实施进度或正常运营的风险控制措施：

（1）强化协议前置工作：在正式收储前，做深做细摸底调查，聘请法律顾问参与，制定公平、合理、透明的补偿方案，加强与原土地使用权人的沟通，争取理解与配合，从源头上减少谈判阻力。

（2）建立协同推进机制：项目单位主动与财政、自然资源、住建等相关部门建立常态化沟通协调机制，提前预判审批需求，准备完备资料，确保各环节无缝衔接。

（3）制定应急预案：针对可能出现的不可抗力事件，制定详细的应急预案，明确响应流程、责任分工和恢复措施，最大限度减少对工期的影响。

（4）落实精细化管护：对收储土地立即实施标准化围挡，建立定期巡查制度，明确管护责任人，发现侵占或破坏行为及时制止并上报处理，确保储备土地资产安全。

2、项目收益的风险控制措施：

（1）深化市场研究与动态监测：淮北市自然资源和规划局将持续加强对土地一级市场和二级市场的监测与分析，定期发布市场报告，为本项目地块的出让时机、起始价设定提

供精准的数据支持和决策参考。

（2）优化土地供应策略：保持土地供应计划的弹性，根据市场冷暖适时调整供应节奏和规模，避免在市场低潮期盲目推地。可考虑优化出让地块的规划条件（如商住比例），增强市场吸引力。

（3）加强营销与推介：通过多种渠道和平台，提前、广泛地对本项目地块进行宣传推介，充分展示其区位优势、规划前景和投资价值，吸引更多潜在的实力开发商参与竞争。

3、项目融资平衡结果的风险控制措施：

（1）严守资金监管红线：严格执行专项债券资金专户存储、专款专用的规定，所有支出必须经过项目单位、主管部门、财政部门的层层审核，确保资金流向与项目内容完全一致，杜绝任何形式的挪用。

（2）建立政策跟踪机制：安排专人负责跟踪研究国家及地方相关政策动态，定期组织学习，确保项目管理和资金使用始终符合最新政策要求。

（3）强化绩效监控与预警：将项目绩效目标融入日常管理，对收益实现情况、成本控制情况、债券资金使用进度等进行动态监控。一旦发现指标偏离，立即启动预警，分析原因并及时采取纠偏措施。

（4）明确后续保障责任：根据《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》等相关规定，明确若项目自身收益确实因极端情况不足偿还时，淮北市人民政府将通过统筹本地政府性基金收入等方式履行偿付责任，确保不

发生区域性、系统性金融风险。

八、专项债券资金管理

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:

（一）职能分工

1.财政部门职责:

（1）发行职责

财政部门是专项债券的发行主体，负责牵头组织债券发行工作。会同项目主管部门科学论证项目收益与融资需求平衡方案，编制年度债券发行计划与项目融资平衡方案，按要求公开披露项目信息、财务评估报告等发行材料，确保发行过程合规。

（2）资金使用管理职责

财政部门负责对专项债券资金实行全过程、穿透式监控，确保资金安全高效使用。严格按照债券发行信息披露的文件约定和项目进度拨付资金，建立专门的债券资金支出台账，防止资金滞留或挪用。严禁将资金用于经常性支出、商业化项目及负面清单领域，同时对资金拨付的合规性和使用进度进行动态督导与监管，确保专款专用。

（3）收入归集职责

财政部门负责监督项目运营收益的归集工作，确保收益用于偿还债券本息。建立项目运营收入、政府性基金收入等偿债资金的归集与管理机制，督促项目单位及时足额将项目专项收入上缴国库，并纳入政府性基金预算进行集中管理，

严格实行“收支两条线”，防止收益被截留或挪用，从源头上保障偿债资金来源的稳定与可靠。

（4）还本付息职责

财政部门负责按时足额偿还专项债券本息，维护政府信用。根据债券发行文件确定的兑付要求，提前做好偿债资金需求测算和筹措计划，按时足额从政府性基金预算或专项收入中安排并支付本息。同时，需建立健全偿债保障机制和流动性应急预案，有效防范和化解潜在的违约风险，确保政府债务履约能力。

（5）资产管理职责

财政部门、主管部门应当会同人民政府和建设单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，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。

（6）绩效管理职责

财政部门负责牵头建立专项债券项目“借、用、管、还”全生命周期绩效管理机制。设定科学合理的绩效目标，实施绩效运行监控，定期开展绩效评价，并将评价结果作为以后年度项目申报、债券额度分配以及政策调整的重要依据，倒逼资金使用单位提升管理效率和资金效益，确保债券资金投向精准、使用有效、风险可控。

2.项目主管部门职责:

（1）债券发行

项目主管部门要指导并督促项目单位编制专项债券发

行材料和信息披露所需的项目基础资料，参与债券发行咨询论证，保障发行工作合规高效推进，确保项目成熟度与债券发行要求匹配。

（2）资金使用管理

项目主管部门监督专项债券资金按规定用途使用，建立跟踪机制确保专款专用。督促加快资金支出进度，建立资金使用台账，监控拨付与建设进度匹配情况，定期向财政部门报告使用情况，防止挤占挪用，确保资金使用效率和项目建设顺利推进。

（3）收入归集

项目主管部门督促项目单位对债券资金支出和项目收入成本进行专账核算，准确反映全生命周期收支。指导将项目对应的政府性基金收入、专项收入等及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。建立收入跟踪机制，定期核查收入实现情况，确保收入按时足额上缴，为债券还本付息提供稳定资金来源，保障偿债计划落实。

（4）还本付息

项目主管部门指导督促项目单位定期项目单位制定专项债券项目还本付息计划，监测项目收益与偿债资金缺口。当项目收入未达预期、难以偿还时，牵头制定补救方案，通过处置项目资产或调配其他预算资金补充偿债来源。配合财政部门做好资金调度，确保按时足额偿付本息，维护政府信誉，建立偿债风险预警机制，防范化解债务风险。

（5）资产管理

项目主管部门指导监督项目单位做好债券形成资产的核算管理，建立健全资产台账。督促项目完成收储后及时办理资产备案和产权登记，明确权属关系。加强资产运营监管，提高使用效益，确保资产安全完整。对项目资产进行动态跟踪管理，定期开展清查盘点，防止资产流失，实现资产保值增值。

（6）绩效管理

项目主管部门牵头开展事前绩效评估，设定清晰可量化的绩效目标。建立绩效跟踪监测机制，对项目全过程进行及时纠正偏差。组织项目单位开展年度绩效自评，配合财政部门开展重点评价。根据评价结果落实整改措施，将绩效结果作为后续管理和资金安排的重要依据，提升债券资金配置效率和使用效益。

3.项目单位职责:

（1）债券发行

项目单位负责根据项目实际需求，及时向财政部门和主管部门上报年度资金需求，编制发行材料，确保真实、准确、完整，并配合完成信息披露工作。

（2）资金使用管理

项目单位作为资金直接使用主体，需建立内部专项债券资金管理制度，明确专款专用流程。严格按项目实施方案及项目进度申请资金拨付，依据约定支付款项，杜绝挤占、挪用。建立资金使用台账，逐笔记录支出明细，实时监控资金支出与项目土地收储进度的匹配度，每月向主管部门报送资

金使用情况。

（3）收入归集方面

项目单位需明确专项债券对应项目的收入范围，单独设置会计科目进行专账核算，避免与其他经营收入混淆。按“收支两条线” 要求，在收入到账后，足额缴入国库指定账户，不得截留、坐支。建立收入跟踪台账，对比实际收入与预期收益的差异，分析偏差原因（如市场变化、运营调整），每月向主管部门报送收入实现情况，确保收入及时归集，为偿债提供资金保障。

（4）还本付息方面

项目单位需配合主管部门制定项目全生命周期偿债计划，按月核算项目收益与偿债资金的缺口。每月初对当月需偿还的本息金额进行确认，核查自有资金及归集收入是否满足偿债需求。严格按财政部门要求，在偿债日前 3 个工作日将资金划转至指定偿债账户，确保本息按时偿付，避免逾期；偿债后及时整理凭证，归档备查。

（5）资产管理方面

项目单位负责专项债券形成资产的日常管理，在项目完成收储后，建立资产明细台账，详细登记资产名称、规格、数量、原值、使用部门及状态。按规定办理产权登记，明确资产权属归属，不得擅自将资产出租、抵押或处置。制定资产维护计划，每年末组织资产清查盘点，核对台账与实物，对盘盈盘亏情况按程序上报主管部门审批处理，确保资产安全完整、账实相符。

（6）绩效管理方面

项目单位是绩效管理的实施主体，需在项目启动前提供真实的基础数据，配合主管部门完成事前绩效评估；结合项目实际制定可量化的绩效目标（如收储完工率、投资回报率、公众满意度）。项目实施中，每月跟踪绩效指标完成情况，对偏离目标的事项（如进度滞后、产出不达标）及时制定整改措施并落实。按要求开展年度绩效自评，撰写自评报告并附佐证材料，配合主管部门或第三方机构的绩效评价工作，根据评价结果优化项目运营管理，提升资金使用效益。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券 1,900.00 万元，申请的专项债券资金应实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

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》（国办发〔2024〕52 号）、《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）等文件的要求。严禁将债券资金用于完全无收益的项目、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，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目等“负面清单”支出；严禁将债券资金用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等支出；不得将债券资金用于未经批准的超项目范围相关支出；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。

（三）项目收入管理

1.本项目收入主要为资本金、债券资金和项目收入。

2.本项目资本金来源于财政预算资金，根据项目进度及时安排资本金投入，实施单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3.本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4.本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5.地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生收入现金流。

（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。项目投资支出由实施单位按照进度提出申请，并报送项目相关材料，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。

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。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

市县级财政部门若未及时足额向省级财政部门缴纳专

项债券还本付息资金，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（六）项目预算管理

1.项目收益专项债券收入、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项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益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）收到新增项目收益专项债券额度;

（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.项目收益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。项目收益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.使用项目收益专项债券资金的项目单位，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，财政部门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。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，项目单位根据项目收益与融资需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，清晰地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。

2.开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门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。

3.明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负有管理责任，项目单位负有直接责任。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

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型及数量

本项目形成的资产类型主要为非流动资产-政府储备资产（储备土地）。

（2）预估价值

项目资产预估价值为 1,900.00 万元，项目形成资产的预估价值主要基于土地收储价款。

2.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淮北市土地储备发展中心所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

项目单位淮北市土地储备发展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)确保资产安全完整,未经批准不得抵押、转让或处置。

3.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：项目收入为土地出让收入。

2）收支安排:

项目可实现土地出让收入 3,136.20 万元。

项目成本主要为土地出让成本费用，土地出让成本费用

主要包括省级乡村振兴资金计提、农业土地开发资金、国有土地出让业务费、国有土地收益基金、失地农民社保资金、农田水利建设资金、教育资金。项目土地出让成本费用为482.98万元。

项目预计可实现净收益2,653.22万元，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，故土地出让收入扣除土地出让成本费用后的运营净收益 100%上缴淮北市财政局，淮北市财政局统筹用于偿还专项债券本息。