安徽省政府土地储备专项债券
项目实施方案

所属地区：亳州市涡阳县

项目名称：亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地（四）收储项目

项目单位：涡阳县土地储备发展中心

主管部门：涡阳县自然资源和规划局

财政部门：涡阳县财政局

编制日期：2026 年 3 月 8 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 - 4 -

三、用地基本情况 - 6 -

（一）现状情况 - 6 -

（二）规划情况 - 7 -

（三）其他情况 - 7 -

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 - 9 -

（四）其他情况 - 9 -

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 - 13 -

六、项目预期收益及融资平衡情况 - 14 -

（一）预期收益分析 - 14 -

（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 - 21 -

（一）风险评估情况 - 21 -

（二）风险防控措施 - 22 -

八、专项债券资金管理 - 24 -
（一）职能分工 - 24 -
（二）债券资金使用范围 - 26 -
（三）项目收入管理 - 26 -
（四）项目支出管理 - 28 -
（五）项目还本付息管理 - 28 -
（六）项目预算管理 - 29 -
（七）项目绩效管理 - 31 -
（八）项目资产管理 - 31 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地（四）收储项目

（二）参与主体

主管部门：涡阳县自然资源和规划局

项目单位：涡阳县土地储备发展中心

土地储备机构名录代码：TC341621

（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：：本项目含3个地块，根据《涡阳县2026年度土地储备计划明细表》，3宗土地收储面积为9.838139公顷，项目收储地块位置信息如下:

宗地编号	土地使用权人	土地坐落	供应面积(公顷)	地块标识码
GYCB2026-012	安徽涡河置业有限公司	包河路南侧、雪枫路西侧	4.900304	3416212025R001160
GYCB2026-008	涡阳伯阳置业有限公司	世纪大道北侧、九龙大道西侧	2.919741	3416212025R001190
GYCB2026-004	涡阳伯阳置业有限公司	紫光大道南侧	2.018094	3416212025R001216

（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:

附表四

2026年专项债申报地块计划

序号	收储编号	宗地位置	规划用途	面积（亩）	备注
1	GYCB2026-001	涡北街道老S202线南侧	住宅用地	35	GY2015-30
2	GYCB2026-002	涡北街道老S202线南侧	住宅用地	56	GY2015-32
3	GYCB2026-003	福宁路西侧、包河路南侧	住宅用地	76	GY2024-108
4	GYCB2026-004	紫光大道南侧	住宅用地	30	GY2022-148
5	GYCB2026-005	涡阳县崛起教育学校南侧	住宅用地	49	GY2024-103
6	GYCB2026-006	包河路南侧、育英路西侧	住宅用地	63	GY2024-106
7	GYCB2026-007	涡曹路南侧、闸北路东侧	住宅用地	42	GY2022-141
8	GYCB2026-008	世纪大道北侧、九龙大道西侧	住宅用地	44	GY2022-136
9	GYCB2026-009	锦绣大道南侧、规划支路西侧	住宅用地	92	GY2024-101
10	GYCB2026-010	包河路东侧、九龙大道西侧	住宅用地	54	GY2022-134
11	GYCB2026-011	包河路南侧、天静宫路西侧	住宅用地	62	GY2024-104
12	GYCB2026-012	包河路南侧、雪枫路西侧	住宅用地	74	GY2024-105
合计				677	

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. 拉动宏观经济增长，稳定投资预期

土地储备项目的全生命周期产生大量的投资需求，直接拉动固定资产投资增长，并通过产业传导效应，带动上下游产业协同发展，形成“投资拉动-产业联动-经济增长”的良性循环。一方面，土地开发整理过程中的场地平整、道路、管网、绿化等基础设施建设，直接带动建筑、建材、工程机械、劳务等相关产业投资，催生大量就业岗。另一方面，储备土地的有序供应，为房地产开发、产业项目落地提供土地保障，稳定市场投资预期，带动房地产投资、产业投资增长，为宏观经济增长提供持续动力。

2. 优化资源配置，提升土地利用效率

从宏观层面看，土地储备的核心价值在于通过政府主导的集中收储、统一规划、有序供应，破解土地资源分散利用、低效利用、闲置浪费的难题，实现土地资源的优化配置，提升土地利用的宏观效率。一方面，通过对闲置土地、低效用地的收储整理，盘活存量土地资源，将有限的土地资源导向高效益、高附加值的产业和领域，提高土地产出效率，推动经济发展方式从粗放型向集约型转变。另一方面，通过对储备土地的用途管制和规划引导，优化城市空间布局，实现工业用地、居住用地、商业用地、公共服务用地的合理配比，促进城市功能完善，提升城市土地的综合价值，为宏观经济高质量发展提供资源保障。

（二）社会效益分析

1. 优化住房供给，保障基本民生需求

土地储备项目通过增加城镇住宅用地有效供应，缓解区域居住用地供需矛盾，稳定土地及住房市场预期，落实“房住不炒”定位。推动居住用地布局与人口集聚、产业发展相匹配，引导人口合理分布，提升城镇化质量。

2. 完善公共服务配套，促进公共服务均等化

土地储备项目通过结合土地储备与国土空间规划，统筹配建幼儿园、中小学、社区卫生服务站、养老服务设施、文化体育场地、菜市场、公交站点等公共服务设施。补齐区域教育、医疗、养老、交通等民生短板，提升公共服务覆盖水平与可达性，推动基本公共服务均等化。完善城市路网结构，打通断头路、提升微循环，方便居民出行，降低通勤成本。

3. 维护社会稳定与风险防控

土地储备项目通过调节土地供应节奏，平抑市场价格波动，避免因土地供应不足导致的房价过快上涨或开发企业过度竞争。土地储备项目实施过程中，通过公开透明的土地出让程序，增强社会对土地资源配置的信任度，减少因土地纠纷引发的社会矛盾。

（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，亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地（四）收储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”。综合评分98分。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目属于存量闲置土地，含3个地块，项目地块均已签订土地收购框架协议，鉴于规划和政策调整，该收储用地已由政府批准收储，目前不存在任何土地权属争议或纠纷。具体如下：

关于亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地(四)收储项目土地权属的说明

拟申请2026年度土储专项债亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地(四)收储项目涉及3个地块。

其中，地块一：GYCB2026-012号地块位于包河路南侧、雪枫路西侧，面积4.900304公顷。土地使用权人为安徽涡河置业有限公司(曾用名：安徽明诚置业有限公司)。不动产证号：皖(2024)涡阳县不动产权第0023863号。该地块存在抵押情况，在徽商银行股份有限公司涡阳支行抵押期限为2025年6月27日—2028年9月3日，抵押金额37446.25万元，抵押面积28.317421公顷，目前已与相关债权人徽商银行股份有限公司涡阳支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前清偿债务措施确保2026年5月1日前解除该地块抵押状态。

地块二：GYCB2026-008号地块位于世纪大道东侧、九龙大道西侧，面积2.919741公顷。土地使用权人为涡阳伯阳置业有限公司(曾用名：涡阳县乐行机械设备租赁有限公司)。不动产证号：皖(2023)涡阳县不动产权第0021308号。该地块存在抵押情况，在安徽国元信托有限责任公司抵押期限为2024年4月2日—2027年4月1日，抵押金额10,000万元，抵押面积2.919741公顷，目前已与相关债权人安徽国元信托有限责任公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前清偿债务措施确保2026年5月1日前解除该地块抵押状态。

地块三：GYCB2026-004号地块位于紫光大道南侧、集贤路东侧，面积2.018094 公顷。土地使用权人为涡阳伯阳置业有限公司(曾用名：涡阳县乐行机械设备租赁有限公司)。不动产证号：皖(2023)涡阳县不动产权第0021289号。该地块存在抵押情况，在合肥科技农村商业银行股份有限公司巢湖支行抵押期限为2025年12月16日至2028年12月2日，抵押金额5,200万元，抵押面积2.018094公顷，目前已与相关债权人合肥科技农村商业银行股份有限公司巢湖支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取提前清偿债务措施确保2026年5月1日前解除该地块抵押状态。

涡阳县自然资源和规划局

2026年3月2日

（二）规划情况

本项目含3宗拟收储地块，规划用途为城镇住宅用地，符合涡阳县国土空间总体规划和该地区单元性详细规划。

①根据国土空间总体规划，收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

②根据城市总体规划，收储红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

③根据现行控制性详细规划，3宗地块收储后用地使用性质为城镇住宅用地。

（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 5 月至 2033 年 6 月。

项目将严格遵循土地储备工作流程，确保及时开工、高效推进。各子地块具体实施周期如下:

序号	地块名称	收储实施阶段（完成收储）	储备管护与出让阶段	关键节点说明
1	GYCB2026-012	2026 年 5 月-2026 年 12 月	2027 年 1 月-2031 年 6 月	实施周期起点以依法收回/收购协议生效或批准文件生成之日为准，终点以该地块《国有建设用地使用权出让 合同》签订之日止。
2	GYCB2026-008	2026 年 5 月-2026 年 12 月	2027 年 1 月-2032 年 6 月	
3	GYCB2026-004	2026 年 5 月-2026 年 12 月	2027 年 1 月-2033 年 6 月	

分阶段实施说明:

1.收储实施阶段（2026 年 5 月-2026 年 12 月）：该阶段为项目核心建设期，主要完成 3 宗地块的评估、谈判、协议签订、补偿支付、权属变更登记及“净地”交付入库等全部收储工作。计划在 2026 年下半年内集中完成，以快速形成实物工作量（即完成土地资产从企业到政府储备的转移）。

2.储备管护与出让阶段（2027 年 1 月-2033 年 6 月）：该阶段为资产持有与价值实现期。主要工作包括对已收储土地进行专业管护、市场培育，并根据涡阳县土地市场供需状况和调控目标，科学选择出让时机，最终在债券存续期内（预计于 2031 年-2033 年）分年度完成 3 宗土地公开出让，实现项目收益。

（三）土地出让

预期出让时限：本项目拟用涡阳县3个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为9.838139公顷，拟分别于2031年、2032年、2033年出让。完全符合涡阳县近四年出让序列计划及市场容量。

项目拟出让土地全部位于涡阳县，经查询涡阳县周边地区最近成交类似土地出让情况，地块周边城镇住宅用地亩均成交价均值为3600元/平方米，具体如下：

涡阳县2022-2025年度土地出让情况统计表

宗地编号	面积（平方米）	面积（亩）	出让用途	容积率	成交时间	合同价款（万元）	单价（万元/亩）	单价（元/㎡）
GY2022-123	27983.14	41.97	城镇住宅用地	2	2022.4.15	10913.4246	260.03	3900
GY2022-124	54638.22	81.96	城镇住宅用地	2	2022.4.15	21308.9058	259.99	3900
GY2023-108	37676.78	56.515	城镇住宅用地	≤2.0	2023.5.5	12433.3	220.00	3300
GY2024-101	61527.93	92.291895	城镇住宅用地	≤2	2024.9.21	19400	210.20	3153
GY2024-103	32438	48.657	城镇住宅用地	≤1.6	2024.10.22	11700	240.46	3607
GY2024-106	42001	63.0015	城镇住宅用地	≤1.6	2024.10.22	15130	240.15	3602
GY2024-121	30392.4	45.5886	城镇住宅用地	≤2	2024.11.27	11000	241.29	3619
GY2024-124	20096.91	30.145365	城镇住宅用地	≤2	2024.11.28	7500	248.79	3732

根据土地评估公司出具的土地估价报告中拟出售土地评估情况，本次拟出让土地出让评估价如下：

项目3宗地块土地出让评估价格统计表

序号	地块名称	地块使用权人	土地坐落	拟出让土地性质	评估价（万元）	地块面积（公顷）	评估单价（元/㎡）
1	GYCB2026-012	安徽涡河置业有限公司	包河路南侧、雪枫路西侧	城镇住宅用地	10584.66	4.900304	2160.00
2	GYCB2026-008	涡阳伯阳置业有限公司	世纪大道北侧、九龙大道西侧	城镇住宅用地	7392.78	2.919741	2532.00
3	GYCB2026-004	涡阳伯阳置业有限公司	紫光大道南侧	城镇住宅用地	5513.43	2.018094	2732.00

基于谨慎性考虑，取地块周边城镇住宅用地亩均成交价均值、土地评估报告的评估单价中的较低值，上浮20%后作为本次存量闲置收储土地的出让收入的基准价，如下所示:

序号	地块名称	地块使用权人	土地坐落	拟出让土地性质	基准价（元/㎡）
1	GYCB2026-012	安徽涡河置业有限公司	包河路南侧、雪枫路西侧	城镇住宅用地	2592.00
2	GYCB2026-008	涡阳伯阳置业有限公司	世纪大道北侧、九龙大道西侧	城镇住宅用地	3038.40
3	GYCB2026-004	涡阳伯阳置业有限公司	紫光大道南侧	城镇住宅用地	3278.40

（四）其他情况

无。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目总投资为22,316.00万元，为本项目收储成本。

投资组成情况

单位：万元

总投资组成	金额
收储成本	22,316.00
合计	22,316.00

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）由财政部门统筹解决，不计入本项目投资内。

其中项目收储成本计算方式如下:

1、企业取得土地成本。根据三宗地块的土地出让合同，本项目三宗地块的出让价款为 39,900.00 万元，加上契税、印花税，企业取得成本为 40571.55 万元，详见企业土地取得成本文件夹及说明材料。

2、评估地价。根据安徽弘业房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，本项目包含三宗地的评估价总计为 23,490.87 万元。

3、基础价格。本项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定。即为评估地价。

4、最终确认收购价格。本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，本项目三宗地块最终拟收储价格为基础价格后下调 5%后取整。

项目 3 宗地块收购情况统计表

地块名称	土地使用权人	土地坐落	供应面积(公顷)	合同价款(万元)	评估价	下浮 5%取整价格
GYCB2026-012	安徽涡河置业有限公司	包河路南侧、雪枫路西侧	4.900304	17700	10584.66	10055
GYCB2026-008	涡阳伯阳置业有限公司	世纪大道北侧、九龙大道西侧	2.919741	13100	7392.78	7023
GYCB2026-004	涡阳伯阳置业有限公司	紫光大道南侧	2.018094	9100	5513.43	5238

（二）资金筹措及使用计划

本项目投资估算总额22,316.00万元，其中拟发行土储专项债18,100.00万元（占比81.11%），剩余资本金4,216.00万元（占比18.89%），由财政配套资金解决，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18,100.00万元。债券期7年，发债年利率按2.20%估算。（实际利率以最终发行利率为准）。

资金来源	资金	占比
专项债资金	18,100.00	81.11%
财政配套资金	4,216.00	18.89%
合计	22,316.00	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

（1）近四年涡阳县城镇住宅用地出让情况

宗地编号	面积（平方米）	面积（亩）	出让用途	容积率	成交时间	合同价款（万元）	单价（万元/亩）	单价（元/㎡）
GY2022-123	27983.14	41.97	城镇住宅用地	2	2022.4.15	10913.4246	260.03	3900
GY2022-124	54638.22	81.96	城镇住宅用地	2	2022.4.15	21308.9058	259.99	3900
GY2023-108	37676.78	56.515	城镇住宅用地	≤2.0	2023.5.5	12433.3	220.00	3300
GY2024-101	61527.93	92.291895	城镇住宅用地	≤2	2024-09-21	19400	210.20	3153
GY2024-103	32438	48.657	城镇住宅用地	≤1.6	2024-10-22	11700	240.46	3607
GY2024-106	42001	63.0015	城镇住宅用地	≤1.6	2024-10-22	15130	240.15	3602
GY2024-121	30392.4	45.5886	城镇住宅用地	≤2	2024-11-27	11000	241.29	3619
GY2024-124	20096.91	30.145365	城镇住宅用地	≤2	2024-11-28	7500	248.79	3732

根据本项目建设及出让计划，拟分别于2031年、2032年、2033年出让，累计出让土地约为9.838139公顷。项目位于涡阳县内，基于谨慎性考虑，取地块周边城镇住宅用地亩均成交价均值、土地评估报告的评估单价中的较低值，上浮20%后作为本次存量闲置收储土地的出让收入的基准价。

涡阳县2023-2025年GDP增长率分别5.90%/5.90%/5.6%，年平均增长率为5.8%，本项目土地价格增长率取前三年平均值与2025年GDP增长率较小值，按照5.6%计算。

本项目按照预测土地价格增长率，债券存续期内仅考虑一次增长。则预计本次拟出让土地的出让价格具体如下:

序号	地块名称	地块使用权人	土地坐落	拟出让土地性质	出让价格（元/㎡）

1	GYCB2026-012	安徽涡河置业有限公司	包河路南侧、雪枫路西侧	城镇住宅用地	2737.15
2	GYCB2026-008	涡阳伯阳置业有限公司	世纪大道北侧、九龙大道西侧	城镇住宅用地	3208.55
3	GYCB2026-004	涡阳伯阳置业有限公司	紫光大道南侧	城镇住宅用地	3461.99

三宗地块出让收入具体如下:

地块名称	供应面积(公顷)	预计出让时间	土地出让收入（万元）
GYCB2026-012	4.900304	2031 年	13412.88
GYCB2026-008	2.919741	2032 年	9368.13
GYCB2026-004	2.018094	2033 年	6986.62
合计			29767.63

2.土地出让成本费用分析

本项目土地出让成本主要为乡村振兴投入、省级上划等土地出让收入相关扣除事项。本项目三宗地块按融资开始日起拟于2031 年、2032 年、2033 年分批次出让，开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，本项目国有土地出让收入扣除事项参考《关于涡阳县土地出让金收入扣除情况的相关说明》。

关于涡阳县土地出让金收入扣除情况的相关说明

涡阳县国有土地挂牌出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡土储专项债券项目收益:

省级上划:按土地出让收入的2%计提。

乡村振兴投入:2026年土地出让收入用于农业农村占比不低于10%，我县按照10%安排用于农业农村支出。

特此说明。

涡阳县财政局

2026年2月28日

根据以上文件测算，本项目国有土地出让收入扣除事项结果具体如下:

国有土地出让收入扣除事项

金额单位：人民币万元

计提项	计算参数	土地出让收入扣除
乡村振兴资金（土地出让总收入*10%）	土地出让总收入*10%	2976.76
省级划转（土地出让总收入*2%）	土地出让总收入*2%	595.36
合计		3572.12

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	29,767.63	3,572.12	26,195.51
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年	13,412.88	1,609.55	11,803.33
2032 年	9,368.13	1,124.18	8,243.95
2033 年	6,986.62	838.39	6,148.23

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 18,100.00 万元，其中 2026 年发行金额 18,100.00 万元，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	期初债券本金	本期新增债券本金	期末债券本金	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
合计	-	18,100.00	18,100.00	2,787.40	18,100.00	20,887.40
2026 年	-	18,100.00	18,100.00	-	-	-
2027 年	18,100.00		18,100.00	398.20	-	398.20
2028 年	18,100.00		18,100.00	398.20	-	398.20
2029 年	18,100.00		18,100.00	398.20	-	398.20
2030 年	18,100.00	-	18,100.00	398.20	-	398.20
2031 年	18,100.00	-	18,100.00	398.20	-	398.20
2032 年	18,100.00	-	18,100.00	398.20		398.20
2033 年	18,100.00	-	-	398.20	18,100.00	18,498.20

（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

年度	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	18,100.00	2,787.40	20,887.40	29,767.63	3,572.12	26,195.51
2026 年		-	-			
2027 年		398.20	398.20			
2028 年		398.20	398.20			
2029 年		398.20	398.20			
2030 年		398.20	398.20			
2031 年		398.20	398.20	13,412.88	1,609.55	11,803.33
2032 年		398.20	398.20	9,368.13	1,124.18	8,243.95

2033 年	18,100.00	398.20	18,498.20	6,986.62	838.39	6,148.23
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 26,195.51 万元，债券本息总额为 20,887.40 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=1.17

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.27

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.45

（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	23,575.96	24,885.74	26,195.51
偿债本息合计	20,887.40	20,887.40	20,887.40
专项债券本息保障倍数	1.13	1.19	1.25

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本 息倍数范围为 1.13 到 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）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，导致附息资产（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改革，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，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

（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。

（4）堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。组织各县（市、区）财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，

通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清市直与各县（市、区）的缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

2.项目主管部门职责

（1）督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目建设，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）加强项目运营收入、项目资产、项目运营成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、运营成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.项目单位职责

（1）承担项目收益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，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，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）项目建设期，每月5日前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；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

（3）项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营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。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公

开、情况报告，主动接受监督。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券22,000.00万元，申请的专项债券资金主要用于“亳州市涡阳县土储专项债存量闲置土地（四）收储项目”。

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》和《安徽省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作方案》，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.账户管理

项目单位为涡阳县土地储备发展中心，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。

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、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。

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，并抄送项目财政局，经财政局审批同意后，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，并抄送财政局，经财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由财政局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.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

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 3 个存量闲置地块进行收储，收储面积为 9.838139 公顷。

预估价值：项目建成后预估资产价值为 22,316.00 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涡阳县土地储备发展中心。

资产收入项目及收支安排：本项目资产收入项目包括项目三宗地块的土地出让收入，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。