固镇县2025年回收闲置存量土地

项目1

实施方案

财政部门：固镇县财政局

主管部门：固镇县自然资源和规划局

实施单位：固镇县土地收储和开发整理中心

出具日期：2025年4月10日

项目简介一览表

项目名称	固镇县2025年回收闲置存量土地项目1
项目类型	土地储备-存量闲置土地项目
项目总投资	23100.00万元
项目地点	本项目由两块邻近地块组成，宗地编号分别为2013037-1号、2013037-2号。 2013037-1号地块位于固镇县城北新区星际酒店西侧； 2013037-2号地块位于固镇县城北新区星际酒店西侧。
项目单位	固镇县土地收储和开发整理中心
主管部门	固镇县自然资源和规划局
财政部门	固镇县财政局
收储用地现状	收储2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为6.08公顷； 收储2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为4.43公顷。
收储计划	收储后2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为6.08公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%； 收储后2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为4.43公顷；容积率不高于3.0，不低于1；建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%。
实施期限	项目开始实施日期为2025年6月，预计于2025年12月前完成收储，2032年12月前完成出让。
拟发行债券金额	23100.00万元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025年计划发行23100.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。
项目收益来源	土地出让收入
融资本息和	27142.50万元
可还本付息金额	34,355.73万元
本息覆盖倍数	1.27

压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入增速从-10.00%到0%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.14到1.27。 从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目　录

一、项目基本情况 1
（一）固镇县经济、财政和债务有关数据 1
（二）项目情况 2
1.2.1 参与主体 2
1.2.2 项目基本情况 3
1.2.3 项目可行性 5
1.2.4 项目合规性 8
1.2.5 项目合法性 9
（三）项目建设背景 10
二、经济社会效益分析 13
（一）社会效益分析 13
（二）经济效益分析 13
三、绩效评估分析 15
（一）事前绩效评估情况 15
3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性 15
3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度 18
3.1.3 项目资金来源和到位可行性 19
3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性 20
3.1.5 债券资金需求合理性 22
3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点 22
3.1.7 绩效目标合理性 25
3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项 26
（二）绩效目标 27
3.2.1 设定情况 27
3.2.2 审核情况 29
四、项目投资概算及资金筹措方案 30
（一）投资概算 30
（二）资金筹措方案 32
4.2.1 资金来源 32
4.2.2 项目分年度融资情况 33
五、项目预期收益、成本及融资平衡情况 34
（一）债务还本付息情况 34
（二）预期收益及资金测算平衡情况 35
（三）偿债指标计算 45
六、风险管理方案 46
（一）风险评估情况 46
6.1.1 影响项目施工进度或正常建设的风险 46
6.1.2 影响社会稳定的风险 47
6.1.3 影响项目资金按时还本付息的风险 47
（二）风险控制措施 47
（三）敏感性分析 49

七、还款保障措施 50
（一）成立债务管理领导小组 51
（二）明确各部门职责 51
（三）工作分工 53
（四）监测和报告 55
（五）应急处置 56
（六）事后评估 58
（七）责任追究 58
（八）债券资金使用管理制度及绩效评价机制 58
八、资金管理方案 60
（一）总则 60
（二）资金管理 61
（三）预算管理 62
（四）债券资金存储 63
（五）债券资金使用 64
（六）项目收入及土地出让成本 65
（七）资产管理 65
（八）绩效管理 67
（九）监督管理 68
九、信息披露计划 69

一、项目基本情况

（一）固镇县经济、财政和债务有关数据

1. 区域经济情况

固镇基本经济情况表

年份 项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	301.7	305	328.1
地区生产总值（GDP）增速（%）	1.6	6.5	6.1
第一产业（亿元）	85.4	90	85.7
第二产业（亿元）	95.1	92	84.3
第三产业（亿元）	115.4	119.7	135
产业结构			
第一产业（%）	28.9	29.8	28.1
第二产业（%）	32.1	30.5	27.6
第三产业（%）	39	39.7	44.3
固定资产投资增速（%）	7.4	-10.6	23.3
进出口总额（万美元）	16647	19677	16842
出口额（万美元）	14350	18468	16033
进口额（万美元）	2297	1209	809
社会消费品零售总额（亿元）	127.75	129	139.6
城镇常住居民人均可支配收入（元）	38297	39982	41512
农村常住居民人均可支配收入（元）	19768	20964	22588
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	266.4	313.13	382.04
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	232.4	278	323.95
房地产开发投资（亿元）	54.07	37.03	30.5

数据来源：固镇县统计局

2. 区域财政情况

固镇县财政收支及地方政府债务状况表

一、财政收支状况（亿元）				
（一）近三年一般公共预算收支				
年份 项目		**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**
一般公共预算收入		50.52	53.77	56.57
一般公共预算支出		50.15	50.83	56.14
地方政府一般债券收入		1.52	4.42	1.13
地方政府一般债券还本支出		1.12	3.94	4.78
转移性收入		26.87	27.74	24.2
转移性支出		1.45	0.84	0.73
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		30.89	28.29	48.95
政府性基金支出		28.67	27.21	46.19
地方政府专项债券收入		18.02	14.98	26.24
地方政府专项债券还本支出		2.3	4.19	6.27
（三）近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		/	/	/
国有资本经营支出		/	/	/
二、地方政府债务状况(亿元)				
地方政府债务限额	一般债务	16.98	15.75	16.30
	专项债务	63.8	72.06	89.37
地方政府债务余额	一般债务	15.16	15.62	16.09
	专项债务	61.27	72.06	88.37

数据来源：固镇县财政局

（二）项目情况

1.2.1 参与主体

主管部门：固镇县自然资源和规划局

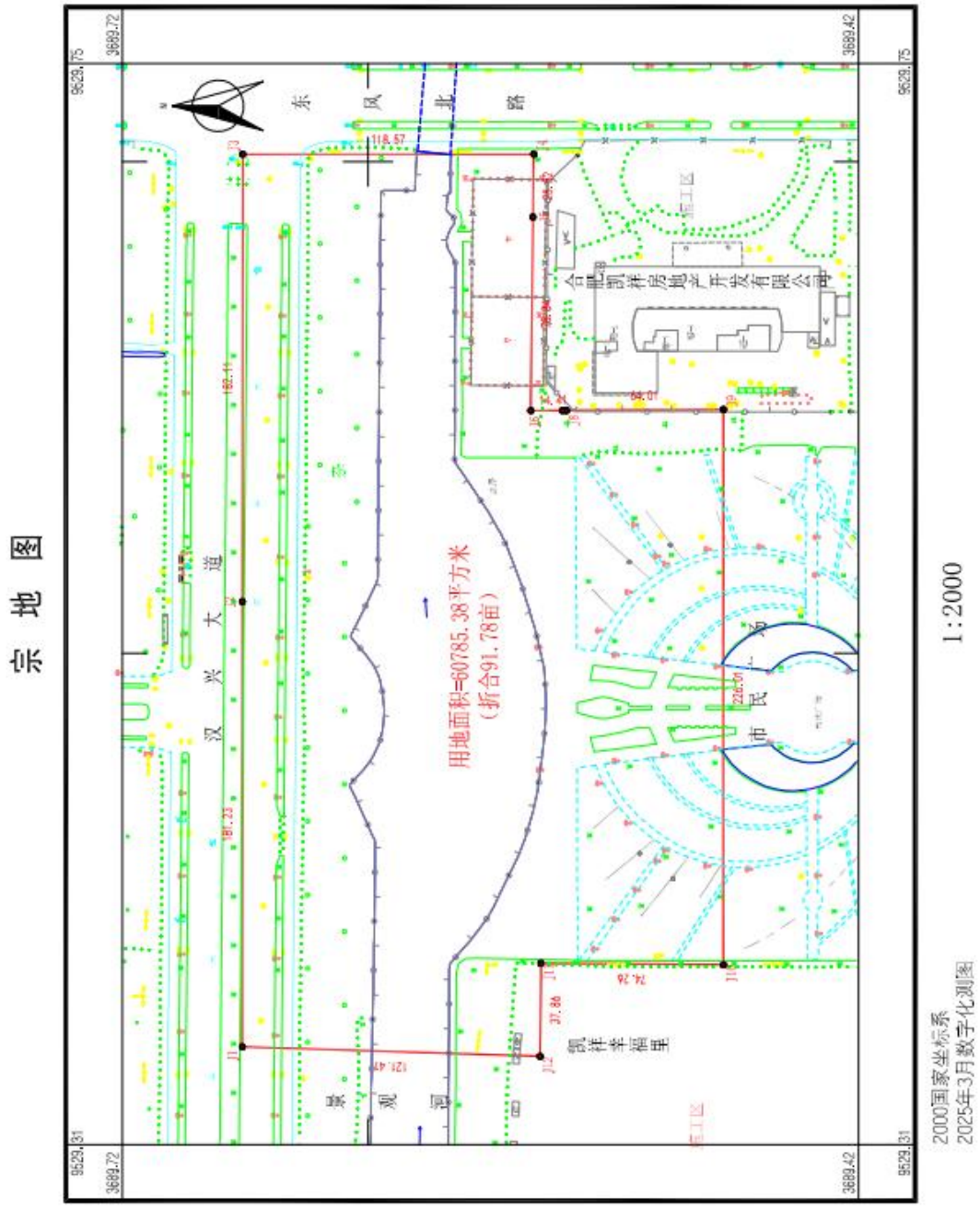
项目单位：固镇县土地收储和开发整理中心

1.2.2 项目基本情况

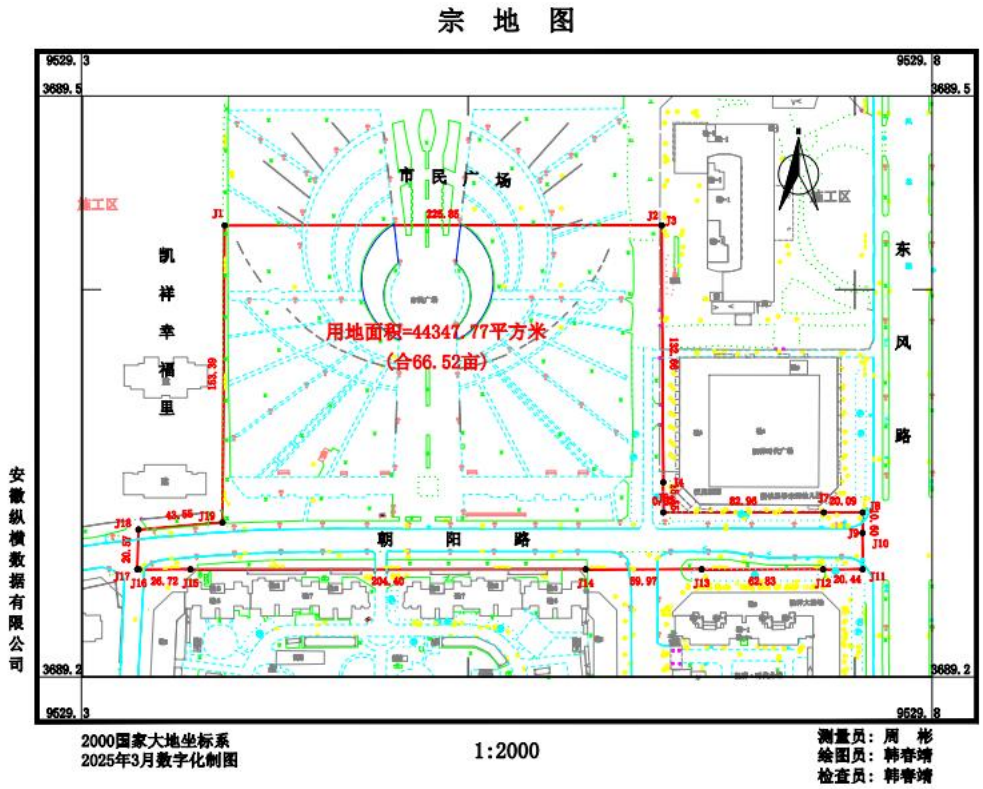
2.1 项目名称：固镇县2025年回收闲置存量土地项目1

2.2 项目区位：2013037-1号地块位于固镇县城北新区星际酒店西侧；固镇县城北新区星际酒店西侧。

2.3 收储计划：收储后2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为6.08公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；收储后2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为4.43公顷；容积率不高于3.0，不低于1；建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%。



2013037-1 号地块宗地面积计算图



2013037-2 号地块宗地面积计算图

2.4 实施期限：项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2032 年 12 月前完成出让。

1.2.3 项目可行性

1. 固镇县土地收储和开发整理中心资格

根据《土地储备管理办法》（自然资规(2025)2 号）要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

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，固镇县土地收储和开发整理中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC340323。

2.收储计划可行性

（1）项目已纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单；

（2）2025年2月11日，本项目取得固镇县人民政府批准，纳入固镇县2025年土地储备年度计划；

（3）2013037-1号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000157；2013037-2号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000147。

3.项目规划条件

（1）收储用地现状：收储2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为6.08公顷；收储2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为4.43公顷。

（2）现行规划情况：

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，收储红线范围内用地性质主要为2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为6.08公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服

用地，面积为4.43公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%。

4.土地权属

2013037-1号地块，权利人为蚌埠铜陵投资有限公司，不动产权登记为：皖（2020）固镇县不动产权第009121号，地块权属完整且无抵质押、查封等情况。2025年4月2日，固镇县土地收储和开发整理中心与蚌埠铜陵投资有限公司签订了2013037-1号地块的《存量闲置土地收回收购意向协议》。

2013037-2号地块，权利人为蚌埠铜陵投资有限公司，不动产权登记为：皖（2020）固镇县不动产权第009122号，地块权属完整且无抵质押、查封等情况。2025年4月 2日，固镇县土地收储和开发整理中心与蚌埠铜陵投资有限公司签订了2013037-2号地块的《存量闲置土地收回收购意向协议》。

5.收储方案

收储范围为2013037-1号地块及2013037-2号地块，共10.51公顷，由固镇县土地收储和开发整理中心作为本项目收储主体，储备范围内2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储完成后2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地；储备范围内2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储完成后2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地。

项目2025年6月开始收储，预计于2025年12月前完成收储，

2032年12月前完成出让。

1.2.4 项目合规性

1.2020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，固镇县土地收储和开发整理中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC340323；

2.项目纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，具体详见附件《处置存量闲置土地清单》；

3.2025年2月11日，地块纳入经固镇县人民政府批准的土地储备年度计划；

4.2013037-1号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000157；2013037-2号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000147。具体详见附件《地块标识码截图》。

5.2025年4月3日，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地估价报告》；

6.企业土地成本取得材料；

7.集体决策证明材料；

8.拟收回收购土地相关材料；

9.价格公示文件；

10.价格公示后政府批准确认的相关文件。

1.2.5 项目合法性

根据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）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》（自然资发〔2025〕45 号）要求，本项目实施单位（固镇县土地收储和开发整理中心）已被列入全国土地储备机构名录；2013037-1 号地块和 2013037-2 号地块已纳入处置存量闲置土地清单和固镇县政府批准的土地储备年度计划，地块已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码；项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划；土地权属明确且不存在质押和查封。

本项目实施单位承诺对于本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续，将严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，及时办理并完善相关手续；对于有关机构提出的审查意见、要求及有关问题，将按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

本项目符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，均由有权部门依据法定程序出具，符合相关法律法规要求。本项目后续手续正在办理中，项目实施具有合法性。

（三）项目建设背景

1.根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）

地方各级自然资源主管部门负责组织土地储备项目，并作为专项债申报的主体。在选择项目时，应优先考虑那些成熟度高、操作性强、预期效益显著且风险低的项目。项目实施方案需经过编制和审核，确保其可行性、合规性、合法性。审核内容包括项目是否纳入收回收购存量闲置土地清单、项目实施主体是否在土地储备机构名录中、是否纳入土地储备计划、土地权属情况（包括是否存在抵质押、查封等）以及项目融资收益平衡情况。

2.《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）

（1）运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

（2）优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。

3.《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）

《办法》提出，各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。自然资源主管部门要会同财政部门于每年第三季度组织编制下一年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报省级自然资源主管部门备案。

《办法》强调，储备土地必须符合国土空间规划，存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。入库储备土地必须是产权清晰的土地。储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记，不得办理不动产抵押登记。

《办法》明确，自然资源部建立全民所有土地资产管理信息系统，对储备土地实行信息化管理，并纳入国土空间规划“一张图”监督实施。同时，各级自然资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和国家金融监督管理总局派出机构应建立符合本地实际的联合监管机制，按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

4.《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》（自然资发〔2025〕45号）

《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。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应

未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地。2024 年 11 月 7 日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。而且用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。《通知》明确，用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。

二、经济社会效益分析

（一）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。

（二）经济效益分析

1. 促进群众就业，增加群众收入。

在项目建设过程中，包括土地整理、征地拆迁、基础设施建设等环节，都需要大量的劳动力，从而直接创造了就业机会；项目建成后，相关产业的发展会带动更多的间接就业岗位；这些就业机会的增加将提高当地居民的收入水平，促进消费，进一步推动经济增长。

2. 弥补发展短板，带来长远效益。

本项目的实施有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高

生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时，土地开发不仅可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

3. 拉动有效投资，推动经济增长。

本项目将建设住宅、商业等，有助于固镇县加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、可持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对固镇县区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，促进城乡统筹、产城融合，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

3.1.1 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）项目实施的必要性

1.保障城市发展的需要

近年来，随着城市化进程的加快和人口的不断，土地资源的合理利用和管理成为城市发展的重要课题。储备土地管理作为一种重要手段，旨在保障城市的可持续发展和土地资源的合理配置。

储备土地管理作为一种重要手段，对于保障城市发展和合理利用土地资源具有重要意义。在实施储备土地管理时，政府需要遵循公平、公正、公开、有效率和可持续发展的原则，并遵守相关法律法规，建立健全的管理机制和监管体系。只有这样，才能够确保土地资源的合理利用，促进城市的可持续发展。

2.优化土地资源配置的需要

通过提前收储土地，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，避免土地开发的碎片化。

储备期间对低效用地进行整合，经土地平整、基础设施配套后，地块容积率平均提升30%以上，实现"生地变熟地"的价值跃升。

3.促进经济发展的需要

通过储备土地，政府能够为企业和投资者提供充足的建设用

地，支持产业园区、商业设施、基础设施等项目的开发，直接推动经济增长。

储备土地可用于规划重点产业项目或高新技术园区，吸引优质企业入驻，带动区域产业升级和就业增长，形成经济集聚效应。

通过统一收储和规划，避免土地碎片化利用，提高土地利用效率，使土地资源向高附加值产业倾斜，促进经济结构优化。

调控土地供应节奏和规模，防止地价剧烈波动，维护市场预期稳定，为投资者创造可预期的营商环境。

储备土地可用于建设交通、教育、医疗等公共设施，完善城市功能，提升区域竞争力，间接拉动经济发展。

通过收储再开发，激活闲置或低效利用的土地资源，转化为高价值用途，释放经济潜力。

4. 社会稳定的需要

通过土地储备，政府可以确保城市规划的有效实施。城市规划是城市发展的蓝图，它指导着城市空间布局、基础设施建设和社会服务设施的完善。土地储备为这些规划项目的落地提供了必要的土地资源，从而促进了城市的有序发展，增强了社会的稳定性。

土地储备往往与基础设施建设、公共设施改善等公共服务项目相关联。这些项目的实施不仅提升了城市形象，还改善了居民的生活环境，提高了公众的生活质量，从而增强了社会凝聚力和稳定性。

在自然灾害、经济危机等突发事件发生时，土地储备可以作为

应急资源，用于建设临时安置点、恢复生产等，帮助社会快速恢复正常秩序。

合理的土地储备和征收补偿政策能够减少因土地权益引发的社会矛盾。政府通过公开透明的操作，确保被征地者的合法权益得到保障，有助于维护社会稳定。

（2）项目公益性

土地储备制度的一个重要目标是保障公共利益。政府通过储备土地，可以确保在需要时能够迅速提供土地用于公共设施建设，如学校、医院、公园道路等，这些设施对于提升居民生活质量、促进社会公平和增强城市功能至关重要。

土地储备有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局和分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

随着社会的不断发展，人口迁移、城市化进程加速等社会变迁现象日益显著。土地储备为政府提供了应对这些变迁的手段，通过调整土地供应，满足人口增长、产业升级等需求，确保城市发展的可持续性和社会的稳定性。

土地储备过程中，政府可以优先考虑生态敏感区域和自然景观的保护。通过储备这些土地，政府可以防止过度开发和环境破坏，保护生态系统的完整性和生物多样性，为公众提供优质的生态环境。

本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”的定义：是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。

（3）收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要为省级统筹资金。

项目实施后，在计算期（2025年至2032年）内总收入为35,056.87万元，土地出让成本为701.14万元，税金与附加为0.00万元，所得税为0.00万元，可用于还本付息的金额为34,355.73万元，累计还本付息总额为 27142.50万元，测算覆盖本息倍数为1.27倍。

3.1.2 项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）建设投资的合规性

项目总投资为23,100.00万元，项目计划收储用地面积为10.51公顷。其中收储2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为6.08公顷，容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；收储2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，收储范围内现状无建（构）筑物，面积为4.43公顷，容

积率不高于3.0，不低于1；建筑密度不高于35%；绿地率不低于35%。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

1.项目纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单，具体详见附件《处置存量闲置土地清单》；

2.2025年2月11日，地块纳入经固镇县人民政府批准的土地储备年度计划；

3.2013037-1号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000157；2013037-2号地块在信息系统中已生成地块标识码，地块标识码为3403232025R000147。具体详见附件《地块标识码截图》。

4.2025年4月3日，安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地估价报告》；

5.企业土地成本取得材料；

6.集体决策证明材料；

7.拟收回收购土地相关材料；

8.价格公示文件；

9.价格公示后政府批准确认的相关文件。

3.1.3项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为23,100.00万元，计划发行债券23,100.00万元。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025年计划发行

23,100.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 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，保证了项目资金来源和到位的可行性。

3.1.4 项目收入、成本、收益预测合理性

一、项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。**详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。**

表 3-1 固镇县近三年类似土地成交信息一览表

项目名称	合同/决定书编号	土地用途	出让/划拨面积	签订日期
格林东方酒店地块增容部分补交出让金协议出让合同	340323 出让[2025]002 号	其他商业服务业用地	1.235584	2025-01-22
房地产项目（樱花园北侧地块）	340323 出让[2025]005 号	普通商品住房用地(二类)	6.4	2025-01-16
房地产项目（恒大北侧地块）	340323 出让[2025]004 号	普通商品住房用地(二类)	7	2025-01-16
房地产项目（状元府东地块）	340323 出让[2025]003 号	普通商品住房用地(二类)	4.767462	2025-01-16
代兵个人土地使用权续期项目	340323 出让[2024]032 号	其他商业服务业用地	0.13886	2024-12-31
濠城高层安置房项目	340323 出让[2024]016 号	用于安置的商品住房用地	1.457428	2024-08-19
房地产项目（老粮贸市场地块 3）	340323 出让[2023]033 号	普通商品住房	1.66022	2023-11-06
房地产项目（老粮贸市场地块 1）	340323 出让[2023]032 号	普通商品住房	4.2879	2023-11-06
卓瑞府房地产开发项目	340323 出让[2023]026 号	普通商品住房	3.470413	2023-10-10
卓瑞府房地产开发项目	340323 出让[2023]025 号	普通商品住房	2.55287	2023-10-10
房地产项目（名邦锦绣西）	340323 出让[2023]003 号	普通商品住房	3.56368	2023-03-22
房地产项目（老农机局）	340323 出让[2023]002 号	用于安置的商品住房用地	0.76967	2023-03-03
房地产项目（阳光小区北）	340323 出让[2022]111 号	用于安置的商品住房用地	3.106583	2022-12-23
蚌铜产业园公租房二期项目	340323 出让[2022]035 号	公共租赁住房	0.83542	2022-09-20
老街特色街区	340323 出让[2024]004 号	其他商服用地	4.913297	2024-04-17
房地产项目	340323 出让[2022]017 号	用于安置的商品住房用地	3.97723	2022-07-28
房地产项目（固镇县城市建设投资发展有限责任公司）	340323 出让[2022]016 号	用于安置的商品住房用地	4.50298	2022-07-28
房地产项目（蚌埠建院地产开发有限公司）	340323 出让[2022]014 号	用于安置的商品住房用地	2.57658	2022-07-19
蚌埠北城新区智慧农商城项目	340323 出让[2022]001 号	普通商品住房	6.37528	2022-04-07
农贸市场项目	340323 出让[2023]011 号	零售商业用地	4.107261	2023-06-13

项目名称	合同/决定书编号	土地用途	出让/划拨面积	签订日期
汽车检测线项目	340323 出让[2022]034 号	其他商服用地	2.07901	2022-09-20
一中安居苑北商业安置项目（2.55 亩）	340323 出让[2022]029 号	其他商服用地	0.17012	2022-08-26
智慧农商城项目	340323 出让[2022]002 号	其他商服用地	2.1348	2022-04-07
马铺二期安置房地块 2	340323 出让[2024]031 号	用于安置的商品住房用地(二类)	3.941034	2024-12-25
马铺二期安置房地块 1	340323 出让[2024]030 号	用于安置的商品住房用地(二类)	4.510082	2024-12-25
大小李安置房项目	340323 出让[2024]029 号	用于安置的商品住房用地(二类)	2.052665	2024-12-17
科教苑	340323 出让[2024]024 号	保障性租赁住房用地(二类)	2.486546	2024-10-29
惠民小区	340323 出让[2024]023 号	保障性租赁住房用地(二类)	0.245239	2024-10-29
外贸小区	340323 出让[2024]022 号	保障性租赁住房用地(二类)	0.365238	2024-10-29
谷阳安置房	340323 出让[2024]010 号	用于安置的商品住房用地	4.260489	2024-07-22
东岭安置房一期	340323 出让[2024]009 号	用于安置的商品住房用地	3.879722	2024-06-21
安居苑安置房项目 2	340323 出让[2023]029 号	用于安置的商品住房用地	0.818583	2023-11-02
安居苑安置房项目 1	340323 出让[2023]028 号	用于安置的商品住房用地	0.50124	2023-11-02
总出让面积（33 宗地块）			**95.143486**	
年平均出让面积			**31.714495**	

统计数据显示，固镇县近三年类似土地成交共计 33 宗，总出让面积 95.143486 公顷，年平均出让面积 31.714495 公顷。因此，本项目在 2032 年完成 2013037-1 号地块及 2013037-2 号地块（共计 10.51 公顷）出让是合理可行的。

本项目在计算期（2025 年至 2032 年）内经营收入为 35,056.87 万元。

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。

二、项目成本预测

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要为省级统筹资金。**详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。**

本项目在计算期（2025 年至 2032 年）内土地出让成本为省级统筹资金 701.14 万元。

项目的各项成本费用测算标准合理，计算基本准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

三、项目收益

综合项目收入和成本计算，在计算期（2025 年至 2032 年）内总收入为 35,056.87 万元，土地出让成本为 701.14 万元，税金与附加为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 34,355.73 万元。

3.1.5 债券资金需求合理性

（1）政策合理性

《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-存量闲置土地项目中，符合专项债支持领域。

（2）分年债券资金需求合理性

项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2032 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 23100.00 万元债券（2025 年债券需求 23100.00 万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

3.1.6 项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券23100.00万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025年计划发行23100.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期内（2025年至2032年）累计可用于还本付息的金额为34,355.73万元，累计还本付息总额为27142.50万元，测算覆盖本息倍数为1.27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，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

（2）偿债风险点

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集与偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

1.项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项，用地、规划等审批手续。

2.资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

3. 土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

4. 项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

5. 管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下，资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

3.1.7 绩效目标合理性

（1）项目总体目标

本项目的实施有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局和分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

（2）绩效目标

2.1 数量指标：项目计划收储用地面积为 10.51 公顷，其中 2013037-1 号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为 6.08 公顷；容积率不高于 3.0，不低于 1，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 35%；2013037-2 号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为 4.43 公顷；容积率不高于 3.0，不低于 1，建筑密度不高于 45%，绿地率不低于 35%。

2.2 质量指标：地块验收合格率 100%。

2.3 时效指标： 在工期范围内完成项目整体建设。

2.4 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 23100.00 万元。

2.5 经济效益指标：项目建成后，计算期内净收益为 34,355.73 万元，本息和为 27142.50 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

2.6 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。

2.7 生态效益指标：对当地生态环境的影响。

2.8 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

2.9 服务对象满意度指标：居民满意度提升。

3. 总结

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。

3.1.8 其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目专项债券申报材料的编制以中央、地方相关法律、法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行。

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

（二）绩效目标

3.2.1 设定情况

项目支出绩效目标表

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="3">固镇县2025年回收闲置存量土地项目1</td><td>使用领域</td><td colspan="2">土地储备-存量闲置土地项目</td></tr>
<tr><td>主管部门</td><td colspan="3">固镇县自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">固镇县土地收储和开发整理中心</td></tr>
<tr><td>项目属性</td><td colspan="6">以前年度延续性项目（）　2025年新增项目（√）</td></tr>
<tr><td>项目期限</td><td colspan="6">2025年6月至2032年12月</td></tr>
<tr><td rowspan="4">项目拟投资数（万元）</td><td colspan="5">项目资金总额：23100.00万元</td><td rowspan="4">执行率分值（10）</td></tr>
<tr><td colspan="5">其中：1.政府专项债券资金23100.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">2.其他财政拨款资金0.00万元</td></tr>
<tr><td colspan="5">3.除财政拨款外的其他资金0.00万元</td></tr>
<tr><td>总体目标</td><td colspan="6">1.预期产出目标：预计2025年12月完成固镇县2025年回收闲置存量土地项目1，计算期内净收益为34,355.73万元以上；
2.融资成本目标：计划发行政府专项债券融资23100.00万元，按期还本付息，做好基础数据采集分析，提高预期成本精确性，实现项目净收益最大化；
3.偿债风险目标：全面认识项目偿债风险点，针对偿债风险点提出相应的应对措施，保障项目建成后顺利运营。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">绩效目标</td><td>一级</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">指标值</td><td>分值权重(90)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">成本指标</td><td>经济成本</td><td>控制日常成本支出，不超过规定标准。</td><td colspan="2">运营期收益-运营支出-债券本息≥0</td><td>5</td></tr>
<tr><td>社会成本</td><td>低于社会平均成本。</td><td colspan="2">较低</td><td>5</td></tr>
<tr><td>生态环境成本</td><td>大气、噪音和水资源污染</td><td colspan="2">程度较低</td><td>5</td></tr>
<tr><td>产出指标</td><td>数量指标</td><td>地块收储指标</td><td colspan="2">项目计划收储用地面积为10.51公顷，其中2013037-1号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为6.08公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；2013037-2号地块用地为城镇住宅用地、其它商服用地，面积为4.43公顷；容积率不高于3.0，不低于1，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%。</td><td>10</td></tr>
</table>

		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	合规率≥90%	5
			地块验收合格率	100%	10
		时效指标	项目计划开工及时率	及时率≥90%	5
			项目计划完工及时率	及时率≥90%	5
		成本指标	总投资	不超过 23100.00 万元	5
	效益指标	经济效益	达产年均净收益	≥1032.00 万元	5
			债券是否及时还本付息	及时率≥90%	5
		社会效益	提升当地城乡一体化水平	是	5
			改善居民生产生活环境	是	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	周边居民满意度	≥90%	5

3.2.2 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为98分。项目涵盖范围广且工作内容多，自身持续稳定运营和抗风险能力较差。

本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且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，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）投资概算

（1）企业取得成本

本项目2013037-1号地块由固镇县国土资源局于2013年6月18日出让给蚌埠铜陵投资有限公司，出让价格为14326万元，出让面积为6.08公顷；2013037-2号地块由固镇县国土资源局于2015年2月27日出让给蚌埠铜陵投资有限公司，出让价格为9967.5万元，出让面积为4.43公顷。

（2）评估地价

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的《土地预评估报告》，本项目2013037-1号地块评估价格为14666.90万元；2013037-2号地块评估价格为10701.12万元，2013037-1号地块、2013037-2号地块合计评估地价为25,368.02万元。

（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，2013037-1号地块基础价格为14326万元、2013037-2号地块基础价格为9967.5万元。

（4）最终确认价格

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，本项目2013037-1号地块最终拟收储价格为13300.00万元、2013037-2号地块最终拟收储价格为9800.00万元，合计23100.00万元。于

2025 年 4 月 3 日发布了 2013037-1 号地块、2013037-2 号地块的拟收回收购价格公示，并在公示结束后报固镇县人民政府确认。

本项目总投资概算为 23100.00 万元，计划发行债券 23100.00 万元。

（二）资金筹措方案

4.2.1 资金来源

资金筹措（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
23100.00	0.00	0.00	0.00	23100.00	0.00
占总投资比例（%）	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%

4.2.2 项目分年度融资情况

项目分年度融资情况表

合计（万元）	2025 年	
	发行金额（万元）	期限
23100.00	23100.00	7 年

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 23100.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）债务还本付息情况

固镇县2025年回收闲置存量土地项目1拟发行专项债券23,100.00万元，拟于2025年发行，假设发行利率2.50%，期限七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期 新增本金	本期 偿还本金	期末本金	债券利率	本期利息
2025年	—	23,100.00	—	23,100.00	2.50%	—
2026年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2027年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2028年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2029年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2030年	23,100.00	—	—	23,100.00	2.50%	577.50
2031年	23,100.00		—	23,100.00	2.50%	577.50
2032年	23,100.00		23,100.00	—	2.50%	577.50
合　计		**23,100.00**	**23,100.00**	—	—	**4,042.50**

本项目债券还本付息总额为27,142.50万元。

（二）预期收益及资金测算平衡情况

1、土地出让价格预测

本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积为 105,127.92 ㎡，拟于 2032 年一次性出让。可出让土地情况如下：

序号	产权人	项目拟出让四至范围	拟收储前土地性质	地块面积（㎡）	拟出让土地面积（㎡）	拟出让土地性质
地块 1	蚌埠铜陵投资有限公司	城北新区星级酒店西侧	城镇住宅用地、其他商服用地	60,782.86	60,782.86	城镇住宅用地、其他商服用地
地块 2	蚌埠铜陵投资有限公司	城北新区星级酒店西侧	城镇住宅用地、其他商服用地	44,345.06	44,345.06	城镇住宅用地、其他商服用地
合计				**105,127.92**	**105,127.92**	

出让地块位于固镇县内，经查询固镇县县城区域最近成交类似土地出让情况，地块周边住宅用地亩均成交价均值为 3174.93 元/平方米，具体如下：

项目名称	合同/决定书编号	土地用途	出让/划拨面积	出让/划拨金额	签订日期	出让/划拨单价
房地产项目（老粮贸市场地块 3）	340323 出让 2023]033 号	普通商品住房	1.66022	5129.4	2023-11-06	**3089.59**
房地产项目（老粮贸市场地块 1）	340323 出让[2023]032 号	普通商品住房	4.2879	13249.92	2023-11-06	**3090.07**
房地产项目（名邦锦绣西）	340323 出让[2023]003 号	普通商品住房	3.56368	9090	2023-03-22	**2550.73**
老街特色街区	340323 出让[2024]004 号	其他商服用地	4.913297	20000	2024-04-17	**4070.59**
农贸市场项目	340323 出让[2023]011 号	零售商业用地	4.107261	11600	2023-06-13	**2824.27**
安居苑安置房项目 2	340323 出让[2023]029 号	用于安置的商品住房用地	0.818583	2456	2023-11-02	**3000.31**
安居苑安置房项目 1	340323 出让[2023]028 号	用于安置的商品住房用地	0.50124	1504	2023-11-02	**3000.56**

（1）固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2023]022 号，房地产项目（老粮贸市场地块

1）及房地产项目（老粮贸市场地块 3））

https://www.guzhen.gov.cn/zfxxgk/public/25731/51127843.html

固自然挂公告字[2023]022号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我单位挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况 ：

宗地编号：	**2023030**	**宗地总面积：**	**1.66022公顷**	**宗地坐落：**	**谷阳镇规划道路北侧、中医院南侧、规划道路东侧、现状居民区西侧**
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	5129.4万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			1.328176		
其他商服用地			0.332044		
受让单位：	固镇凯翔置业有限责任公司				
备注：					
宗地编号：	**2023028**	**宗地总面积：**	**4.2879公顷**	**宗地坐落：**	**谷阳镇规划道路北侧、谷阳路南侧、东风路东侧、规划道路西侧**
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	13249.92万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			3.43032		
其他商服用地			0.85758		
受让单位：	固镇凯翔置业有限责任公司				
备注：					

二、公示期：2023年11月3日至2023年11月7日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

（2）固镇县自然资源和规划局国有土地使用权协议出让公示（固自然协议公告字[2023]019 号，安居苑安置房项目 1 及安居苑安置房项目 2）https://www.guzhen.gov.cn/gzdt/ztzl/zbcg/81296083.html

固镇县自然资源和规划局国有土地使用权协议出让公示（固自然协议公告字[2023]019号）

发布日期：2023-09-28 17:55 作者：自然规划局信息员 来源：固镇县自然资源和规划局 阅读： 342 次 字体：[大 中 小] 保护视力色：

固自然协议公告字[2023]019号

现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号：	**2023055**	**宗地总面积：**	**0.818583公顷**	**宗地坐落：**	**固镇县谷阳镇大官路南侧、青华路东侧、空地北侧**
年限：	70年	土地用途：	用于安置的商品住房用地	出让价：	2456万元
用地明细					
用地名称			面积		
用于安置的商品住房用地			0.818583		
受让单位：	固镇县城市建设投资发展有限责任公司				
备注：					
宗地编号：	**2023054**	**宗地总面积：**	**0.50124公顷**	**宗地坐落：**	**固镇县谷阳镇大官路南侧、青华路西侧、空地北侧**
年限：	70年	土地用途：	用于安置的商品住房用地	出让价：	1504万元
用地明细					
用地名称			面积		
用于安置的商品住房用地			0.50124		
受让单位：	固镇县城市建设投资发展有限责任公司				
备注：					

二、公示期：2023年9月28日至2023年10月2日

三、意见反馈方式：

（3）固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2024]003号，老街特色街区）

https://www.guzhen.gov.cn/gzdt/ztzl/zbcg/81310205.html

固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2024]003号）

发布日期：2024-04-03 11:10 作者：自然规划局信息员 来源：固镇县自然资源和规划局 阅读： 304 次 字体：[大 中 小] 保护视力色：

固自然挂公告字[2024]003号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我单位挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

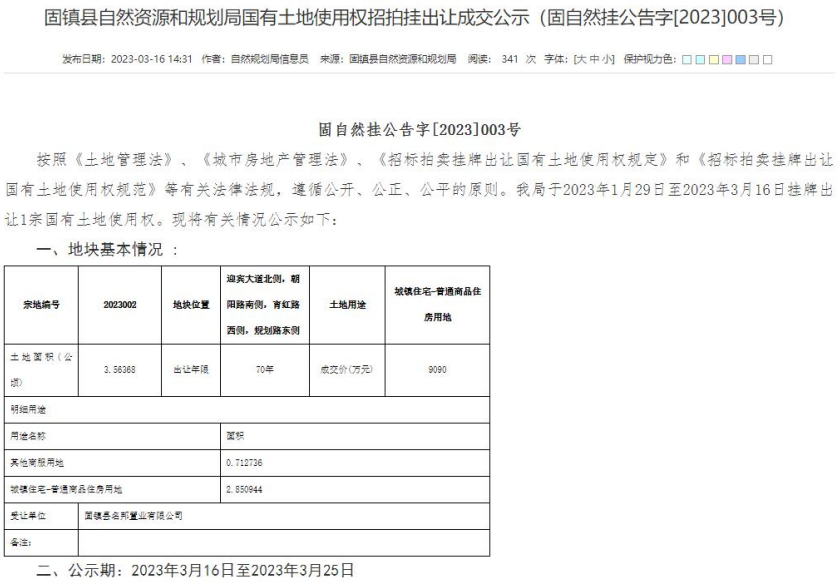
一、地块基本情况 ：

宗地编号：	**2024001**	**宗地总面积：**	**4.913297公顷**	**宗地坐落：**	**谷阳镇北岸华府小区西南侧、烟库巷东侧、谷阳广场北侧**
年限：	40年	土地用途：	其他商服用地	成交价：	20000万元
用地明细					
用地名称			面积		
其他商服用地			4.913297		
受让单位：	安徽兴晨产业投资有限公司				
备注：					

二、公示期：2024年4月3日至2024年4月7日

（4）固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2023]003号，房地产项目（名邦锦绣西））

https://www.guzhen.gov.cn/gzdt/ztzl/zbcg/81276586.html



固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2023]003号）

发布日期：2023-03-16 14:31 作者：自然规划局信息员 来源：固镇县自然资源和规划局 阅读： 341 次 字体：[大 中 小] 保护视力色：

固自然挂公告字[2023]003号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2023年1月29日至2023年3月16日挂牌出让1宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况 ：

宗地编号	2023002	地块位置	迎宾大道北侧，明阳路南侧，育红路西侧，规划路东侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积（公顷）	3.56368	出让年限	70年	成交价(万元)	9090
明细用途					
用途名称			面积		
其他商服用地			0.712736		
城镇住宅-普通商品住房用地			2.850944		
受让单位	固镇县金邦置业有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年3月16日至2023年3月25日

（5）固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2023]008 号，农贸市场项目）

https://www.guzhen.gov.cn/zfxxgk/public/25731/50711899.html



固镇县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示（固自然挂公告字[2023]008号）

发布时间：2023-06-05 16:48 来源：固镇县自然资源和规划局 浏览量：140 【字号：大 中 小】 打印

固自然挂公告字[2023]008号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局于2023年4月23日至2023年6月2日挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况 ：

宗地编号	2023013	地块位置	谷阳镇谷阳路北侧、规划道路南侧、城西公园东侧、交通路西侧	土地用途	零售商业用地
土地面积(公顷)	4.107261	出让年限	40年	成交价(万元)	11600
土地级别	十四级	容积率	小于等于2.0	供地方式	挂牌出让
开发程度	三通一平	成交时间	2023年6月2日		
明细用途					
用途名称			面积		
零售商业用地			4.107261		
受让单位	固镇县新型城镇化建设投资有限公司				
开竣工时间	开工：2024年2月13日前；竣工：2026年2月13日前				
备注：					

综上所述，结合固镇县县城区域最近成交类似土地出让单价及安徽地源不动产咨询评估有限责任公司出具的安徽地源[2025](估)字

第 98 号、安徽地源[2025](估)字第 99 号，基于谨慎性取上述价格低值来确定地块 1 土地单价为 2,413.00 元/㎡、地块 2 土地单价为 2,413.00 元/㎡，结合土地价格增长率（基于谨慎性考虑，综合考虑物价上涨等因素，通过查询固镇县近几年 GDP 增速，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与预计增速孰低作为合理增速预测土地价格的增长，即 4.73%，预测增速 4.73%的 100%、90%和 80%为土地价格增速），预测项目出让土地价格如下：

金额单位：元/㎡

项目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%		按 GDP 预测增速 4.73%的 90%		按 GDP 预测增速 4.73%的 80%	
	地块 1	地块 2	地块 1	地块 2	地块 1	地块 2
2025 年	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00	2,413.00
2026 年	2,527.13	2,527.13	2,515.72	2,515.72	2,504.31	2,504.31
2027 年	2,646.67	2,646.67	2,622.82	2,622.82	2,599.07	2,599.07
2028 年	2,771.86	2,771.86	2,734.47	2,734.47	2,697.42	2,697.42
2029 年	2,902.96	2,902.96	2,850.88	2,850.88	2,799.49	2,799.49
2030 年	3,040.27	3,040.27	2,972.24	2,972.24	2,905.42	2,905.42
2031 年	3,184.08	3,184.08	3,098.77	3,098.77	3,015.36	3,015.36
2032 年	3,334.69	3,334.69	3,230.68	3,230.68	3,129.47	3,129.47

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟于 2032 年出让 105,127.92 ㎡。预测项目实现土地出让收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	序号	土地面积（㎡）	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
计划 2032 年出让土地	地块 1	60,782.860	20,269.18	19,636.99	19,021.79
	地块 2	44,345.06	14,787.69	14,326.47	13,877.63
合 计		**105,127.920**	**35,056.87**	**33,963.46**	**32,899.42**

近期类似项目出让价格一览表

行政区	项目名称	合同/决定书编号	土地用途	出让/划拨面积	出让/划拨金额	签订日期	出让/划拨单价
固镇县	房地产项目（老粮贸市场地块3）	340323出让[2023]033号	普通商品住房	1.66022	5129.4	2023/11/06	**3089.59**
固镇县	房地产项目（老[illegible]市场地块1）	340323出让[2023]032号	普通商品住房	4.2879	13249.92	2023/11/06	**3090.07**
固镇县	房地[illegible]目（名[illegible]秀西）	340323出让[2023]003号	普通商品住房	3.56368	9090	2023/03/22	**2550.73**
固镇县	老街特色街区[illegible]	340323出让[2024]004号	其他商服用地	4.913297	20000	2024/04/17	**4070.59**
固镇县	农贸市场项目[illegible]	340323出让[2023]011号	零售商业用地	4.107261	11600	2023/06/13	**2824.27**
固镇县	[illegible]商贸项目2	340323出让[2023]029号	用于安置的商品住房用地	0.818583	2456	2023/11/02	**3000.31**
固镇县	安居苑安置房项目1	340323出让[2023]028号	用于安置的商品住房用地	0.50124	1504	2023/11/02	**3000.56**

土地估价结果一览表

估价机构：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司　　土地估价报告编号：安徽地源[2025]（估）字第98号

估价期日：2025年4月1日　　估价目的：国有出让建设用地使用权收回　　估价期日设定土地使用权性质：出让

估价期日权利人	宗地编号	宗地名称	不动产权证证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限（年）	土地面积（平方米）		单位面积地价（元/平方米）	综合单价（元/平方米）	总地价（万元）	综合楼面地价（元/建筑平方米）	备注
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定										
蚌埠铜陵投资有限公司	-	2013037-1号地块	皖（2020）固镇县不动产权第0009121号	固镇县城北新区星际酒店西侧	城镇住宅用地、其它商服用地	-	城镇住宅用地、其他商业服务业用地	不高于3.0，不低于1.0	-	3.0	宗地红线外“六通”及红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”红线内“场地平整”	城镇住宅用地58.2年、其他商业服务业用地28.2年	60782.86	36469.716（城镇住宅用地占比60%）	2219（折合147.93万元/亩）	2413（折合160.87万元/亩）	14666.90	804	红线外“六通”指通路、供电、供水、供水、通讯、供气
															24313.144（其它商服用地占比40%）	2703（折合180.2万元/亩）				

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：估价对象为城镇住宅用地58.2年、其他商业服务业用地28.2年国有建设用地使用权，在估价期日没有抵押权、地役权、租赁权、担保权等他项权利存在。

2、基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“场地平整”。本次评估开发程度设定为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和宗地内“场地平整”，具体见估价对象基础设施条件表。

3、限制条件：依据现状利用条件不变。

4、影响土地价格的其他限定条件：估价对象现状利用条件不变。

二、其他需要说明的事项：

1、报告中有关估价对象的土地面积以《不动产权证》（证号：皖（2020）固镇县不动产权第0009121号）中载明的用地面积60782.86平方米为依据。

2、根据委托方提供《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3403232013B00370）及固镇县自然资源和规划局出具的《土地价格评估委托书》，容积率不高于3.0，不低于1.0，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；根据最有效使用原则，本次评估容积率按规划容积率上限3.0设定。

3、本报告结果仅为委托方在土地储备专项债申报过程中提供土地使用权价格参考依据，当用于其他目的时，报告无效。

估价对象基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	供气状况	排水状况	通讯条件
2013037-1号地块	场地平整	周围道路有汉兴大道、黄园北路、朝阳路、东风北路、迎宾大道等；待估宗地东临东风北路，北临汉兴大道	红线外市政供电，供电保证率95-98%，红线内未接入市政供电设施	红线外市政供水，供水保证率95-98%，红线内未接入市政供水设施	红线外市政供气，保障率95-98%，红线内无供气设施	红线外市政排水，排水状况较通畅，红线内无排水设施	市政通讯，通讯保证率100%

安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

二〇二五年二月二十一日

土地估价结果一览表

估价机构：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司　　土地估价报告编号：安徽地源[2025]（估）字第99号

估价期日：2025年4月1日　　估价目的：国有出让建设用地使用权收回　　估价期日设定土地使用权性质：出让

估价期日权利人	宗地编号	宗地名称	不动产权证证编号	宗地位置	估价期日的用途			容积率			估价期日的实际土地开发程度	估价设定的土地开发程度	土地使用权年限（年）	土地面积（平方米）		单位面积地价（元/平方米）	综合单价（元/平方米）	总地价（万元）	综合楼面地价（元/建筑平方米）	备注
					证载（或批准）	实际	设定	规划	实际	设定										
蚌埠铜陵投资有限公司	-	2013037-2号地块	皖（2020）固镇县不动产权第0009122号	固镇县城北新区星际酒店西侧	城镇住宅用地、其它商服用地	-	城镇住宅用地、其他商业服务业用地	不高于3.0，不低于1.0		3.0	宗地红线外“六通”及红线内“场地平整”	宗地红线外“六通”红线内“场地平整”	城镇住宅用地58.2年、其他商业服务业用地28.2年	44345.06	26607.036（城镇住宅用地占比60%）	2219（折合147.93万元/亩）	2413（折合160.87万元/亩）	10700.46	804	红线外“六通”指通路、供电、供水、供水、通讯、供气
															17738.024（其它商服用地占比40%）	2703（折合180.2万元/亩）				

一、上述土地估价结果的限定条件

1、土地权利限制：估价对象为城镇住宅用地58.2年、其他商业服务业用地28.2年国有建设用地使用权，在估价期日没有抵押权、地役权、租赁权、担保权等他项权利存在。

2、基础设施条件：估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和宗地红线内“场地平整”。本次评估开发程度设定为宗地红线外“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和宗地内“场地平整”，具体见估价对象基础设施条件表。

3、限制条件：依据现状利用条件不变。

4、影响土地价格的其他限定条件：估价对象现状利用条件不变。。

二、其他需要说明的事项：

1、报告中有关估价对象的土地面积以《不动产权证》（证号：皖（2020）固镇县不动产权第0009122号）中载明的用地面积44345.06平方米为依据。

2、根据委托方提供《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3403232013B00405）及固镇县自然资源和规划局出具的《土地价格评估委托书》，容积率不高于3.0，不低于1.0，建筑密度不高于35%，绿地率不低于35%；根据最有效使用原则，本次评估容积率按规划容积率上限3.0设定。

3、本报告结果仅为委托方在土地储备专项债申报过程中提供土地使用权价格参考依据，当用于其他目的时，报告无效。

估价对象基础设施条件表

宗地名称	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	供气状况	排水状况	通讯条件
2013037-2号地块	场地平整	周围道路有汉兴大道、黄园北路、朝阳路、东风北路、迎宾大道等；待估宗地东临东风北路，南临朝阳路	红线外市政供电，供电保证率95-98%，红线内未接入市政供电设施	红线外市政供水，供水保证率95-98%，红线内未接入市政供水设施	红线外市政供气，保障率95-98%，红线内无供气设施	红线外市政排水，排水状况较通畅，红线内无排水设施	市政通讯，通讯保证率100%

估价机构：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

二〇二五年四月三日

3、项目区土地出让成本及税金预测

根据固镇县财政局《蚌埠市固镇县2025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》，对土地出让金收入按2.00%计提省级统筹。

蚌埠市固镇县2025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

蚌埠市固镇县2025年专项债券用于土地储备拟定3个项目，储备的地块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项目专项债券融资。省级统筹按土地出让收入的2.00%计提，项目具体信息如下：

项目类型	项目名称	项目面积	地块名称	土地用途	地块面积
存量	固镇县2025年回收闲置存量土地项目1	10.512792	2013037-1号地块	城镇住宅用地、其他商服用地	6.078286
			2013037-2号地块	城镇住宅用地、其他商服用地	4.434506
存量	固镇县2025年回收闲置存量土地项目2	10.534621	2013043号地块	商业用地	7.161591
			2014065号地块	城镇住宅用地	3.373030
新增	固镇县2025年新增土地储备项目	10.186141	东岭东房地产项目	居住用地	5.567691
			宝盛东房地产项目	居住用地	4.618450

特此说明。

固镇县财政局

2025年3月28日

扣除相关事项后的土地净收益，可用于偿还债券本息，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
1	土地出让收入	35,056.87	33,963.46	32,899.42
2	土地出让总费用	701.14	679.27	657.99
2.1	省级统筹	701.14	679.27	657.99
3	用于平衡土地相关收益	34,355.73	33,284.19	32,241.43

4、现金流覆盖还本付息的测算（资金平衡测算）

本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计 2 个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下:

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素,本着保守谨慎的原则按 GDP 预测增速的 100%、90%、80%进行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	按 GDP 预测增速 4.73%的 100%	按 GDP 预测增速 4.73%的 90%	按 GDP 预测增速 4.73%的 80%
储备地块出让净收入	34,355.73	33,284.19	32,241.43
融资本息合计	27,142.50	27,142.50	27,142.50
本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.19

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的固镇县 2025 年回收闲置存量土地项目 1 预计项目收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿债指标计算

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=1.48

2.总债务本息保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本息=1.21

3.总债务本金保障倍数=项目可偿债收益/总债务融资本金=1.48

4.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1.21

5.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=1.48

六、风险管理方案

本次拟申请专项债券的固镇县2025年回收闲置存量土地项目1投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失。达到整体项目风险最小化的目标。

（一）风险评估情况

6.1.1 影响项目施工进度或正常建设的风险

项目可能存在潜在的实施风险、组织及管理风险，项目实施过程中，由于不能按时完成征收，可能存在安置房及市政建设非正常开工的风险：安置房及市政建设的过程中包括了招投标、建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹集及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在安置房及市政建设不能按期竣工及交付的风险。

勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平也是项目建设能否按期完工的重要因素。临时停水、停电、交通中断安全事故等会对项目的施工进度造成影响。恶劣天气、地震、疫情等不可控因素也会影响项目的正常建设。

6.1.2 影响社会稳定的风险

本项目会对社会、经济造成一定的影响，包括：征地拆迁、地区基础设施调整及建设、回迁居民安置等各种社会因素的影响。如项目建设、运行可能引起当地基本生活成本的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务等配套设施建设及正常使用的影响：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑不周全，项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰；对生态环境的一定的影响等。

6.1.3 影响项目资金按时还本付息的风险

由于项目的建设周期较长，投资规模较大，造成相关费用的增加；土地不能按预计时间上市回笼资金，房地产价格变动及项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；国家政策法规的调整，国内宏观经济环境的变化，利率变动风险，相关行业和市场等其他因素的影响，均可能影响本项目有关收益，进而影响本项目整体的资金的平衡，可能会对本项目的还本付息造成不利影响。

（二）风险控制措施

1.为防范和控制风险，实施主体可以根据区域经济发展进一步挖掘项目土地的价值，组织专家、专业机构进行充分土地策划，包括对地块周边环境调研、地块功能定位、提高土地上市方案制定、策划工作质量，研究制定最合理可行的项目土地储备开发方案等。

2.项目主管/实施单位要坚持全面成本控制原则，严格控制项目

成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提高管理水平控制成本，加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等；通过科学评估和论证，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

3. 根据财预[2017]62 号文的规定，土地储备专项债券资金应由财政部门纳入政府性基金预算管理，并纳入土地储备机构专项用于土地储备，因此在本项目专项债券资金使用中，必须按照法律、法规、部门和地方性规章及其他规范性文件规定，对募集的专债资金必须做到专款专用，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。

4. 为控制项目收益不及预期的风险，项目实施主体要提高工作效率，加快项目进度，通过各种方式确保项目各阶段工作按时完成，尽快产生项目收益，减小市场波动、政策调整对项目收益的影响。

5. 合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资

金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失，

6.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。区财政要强化项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入监管到位，及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理确保专项债券还本付息资金安全。

（三）敏感性分析

本项目拟用蚌埠铜陵投资有限公司共计2个地块的土地出让收益来偿还债券本息。具体情况如下:

基于上述融资计划及相关假设，考虑到土地出让价格增长等不确定因素,本着保守谨慎的原则按GDP预测增速的100%、90%、80%进行压力测试后，本项目土地储备专项债券收益覆盖融资本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	按GDP预测增速4.73%的100%	按GDP预测增速4.73%的90%	按GDP预测增速4.73%的80%
储备地块出让净收入	34,355.73	33,284.19	32,241.43
融资本息合计	27,142.50	27,142.50	27,142.50
本息覆盖倍数	1.27	1.23	1.19

如上所述，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的固镇县2025年回收闲置存量土地项目1预计项目收益能够偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、还款保障措施

1. 预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

2. 统筹协调。各级政府要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、地方金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

3. 明确责任。各级政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

4. 及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

5. 还款保障。市县级财政部门应当按照转贷协议约定，及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。**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**，并将违约情况向市场披露。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减

相关预算资金等措施偿债。

（一）成立债务管理领导小组

地方政府设立政府性债务管理领导小组（以下简称债务管理领导小组），作为非常设机构，负责领导本地区政府性债务日常管理。当本地区出现政府性债务风险事件时，根据需要转为政府性债务风险事件应急领导小组（以下简称债务应急领导小组），负责组织、协调、指挥风险事件应对工作。债务管理领导小组（债务应急领导小组）由本级政府主要负责人任组长，成员单位包括财政、发展改革、审计、国资、地方金融监管等部门以及人民银行分支机构、当地银监部门，根据工作需要可以适时调整成员单位。

根据修订后的《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《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），省政府出台了《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》（皖政[2015]25号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列规范性文件，构建了安徽省政府性债务管理的制度框架。

（二）明确各部门职责

1.财政部门负责。

（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、项目土地出让成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、土地出让成本进行核查，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，做好年度土地出让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。

（三）工作分工

1.固镇县人民政府

领导本县土地储备工作，县政府设立的县自然资源和规划委员会负责统筹、协调土地储备供应中的重大事项。

2. 固镇县自然资源和规划局

负责牵头编制项目城市设计和控制性详细规划，优先落实村留用地、安置用地；牵头编制市土地储备年度计划，配合储备土地报批等工作；组织办理相关规划、用地手续；负责按程序组织地块出让工作。

3. 固镇县土地收储和开发整理中心

作为地块储备主体，统筹协调和指导土地收储工作；编制土地收储工作计划，下达储备任务；负责办理资金支付及核算；协调和办理县级以上用地手续；负责按照项目开展需求调剂年度资金预算和编制以后年度预算；配合各单位完成相关工作。

4. 固镇县财政局

负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理土地储备资金支付等工作。

5. 辖区政府

负责辖区内拟收储土地及地上房屋的征收、拆迁需保留的除外）、补偿等净地处置相关工作，为土地供应提供必要保障，可开展必要的前期开发工作。储备土地的前期开发仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设及土壤污染状况调查等支出。

6. 县发展改革、住房城乡建设、城市管理、生态环境、地方金融监管等部门按照职责分工，互相配合，保障土地储备工作顺利开展。

（四）监测和报告

（1）预警机制

①对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估省本级、市（州）本级和县（市、区）级债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

②对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

各级政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

（3）信息报告各级政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人

数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

（五）应急处置

（1）启动预案条件。当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

（2）分层应急响应。政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。市县出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省政府，省政府将视情况采取适当应对措施。

（3）市县级政府应急处置措施。市县级政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。市县级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，

组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

（4）省政府应急处置措施。当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

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）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（七）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》、《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》皖政〔2015〕25号》依法追究有关单位和人员责任；对工作不力、行政效率低下、履职缺位等导致未有效落实应急措施的，依据《中华人民共和国公务员法》、《中国共产党党内监督条例（试行）》和《中国共产党纪律处分条例》等规定追究有关单位和人员责任。

（八）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

固镇县财政局、固镇县自然资源和规划局和固镇县土地收储和

开发整理中心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益，保障投资者合法权益。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

（一）总则

1.项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

2.项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

3.项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

4.项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

5.项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

6. 组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

（二）资金管理

1. 县土地收购储备交易中心于每年第三季度根据下一年度土地储备计划和出让计划，分宗地、分项目编制下一年度土地储备资金收支项目预算，经主管部门审核后报县财政部门。

2. 县财政部门将土地储备资金收支预算纳入年度土地出让收支预算，并结合民生工程配套、债务还本付息、乡村振兴和重大项目建设等资金需求，核定土地储备资金收支规模。年度土地储备资金预算确定后，县财政部门按照土地收储进度依法依规拨付储备资金。

3. 县土地收购储备交易中心按规定用途使用土地储备资金，专款专用、不得挪用，年度中储备项目确需调剂的，需报经县财政部门同意。县土地储备中心所需的日常经费与土地储备资金分账核算，不得混用。

4. 县土地储备中心在持有储备土地期间，临时利用土地取得的零星收入全部缴入同级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。零星收入包括：出租储备土地取得的收入、临时利用储备土地取得的收入、储备土地的地上建筑物及附着物残值变卖收入、其他收入。

（三）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、土地出让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主管部门和项目单位，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，财政部门应会同项目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。

9. 组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（四）债券资金存储

1. 财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

2. 项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

3. 鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

（五）债券资金使用

1. 项目收益专项债券资金留存国家金库或开立债券资金专户管理的，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“项目收益专项债券用款支付申请表”报项目主管部门审批，报财政部门进行用途审查，并提供真实合法的中标通知书、施工合同、税票、工程量清单、投资评审结果、安置补偿资料等。未经项目主管部门审批或不符合项目收益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。

2. 项目单位在完成项目收益专项债券资金支付后，按月上报债券资金支出信息，并按规定提供相关附件。

3. 项目主管部门和项目单位要加快项目建设进度和项目收益专项债券资金支付进度。项目收益专项债券发行完成前，对已进入发行备选库并列入发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。

4. 项目单位应每月 5 日前向项目主管部门和财政部门报送项目收益专项债券资金使用进度及对应项目建设进度。

5. 项目主管部门和项目单位应科学做好项目投资概算、资金筹措方案及分年度投资计划，避免债券资金闲置。项目竣工验收后，仍有债券资金结余的，应在项目竣工验收合格后 3 个月内收回同级财政，按相关程序用于偿还对应项目收益专项债券本金。

（六）项目收入及土地出让成本

1. 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，包括但不限于直接收费收入等。

2. 项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目土地出让成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

3. 项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、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。

4. 为保障项目运营期正常运营，项目土地出让成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目土地出让成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度土地出让成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目土地出让成本。

（七）资产管理

1. 项目主管部门和项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

2. 财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目单位将各

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。

3. 各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。

4. 项目的固定资产要严格遵守《固定资产管理制度》进行管理，具体如下：

（1）对本单位国有资产在用、闲置、出租出借等状况进行全面清查，真实、完整地掌握国有资产状况；将应入单位财务账的资产全部记入财务账后再如实填报清查表中所列内容；做好本单位资产清查上报。

（2）健全资产动态监管系统，实现国有资产从配置、使用、处置等各环节的规范、实时、动态管理，防止国有资产流失；完善国有资产登记、入账制度，严禁存在账外资产，做到固定资产明细账与实物相符、与资产管理信息系统中的资产卡片相符。

（3）在资产清查的基础上，对不同类别、不同状况的资产进行分类管理。

（4）对资产清查过程中发现的问题，要在全面总结、认真分析的基础上，提出相应整改措施和实施方案，建立起职责清晰的国有资产管理责任体系；加大监管力度，构建“产权明晰、配置科学、

使用高效、处置规范、收益统管、监管有力”的国有资产管理新机制。

（5）按照职责划分，主管部门、国有资产占有使用单位负责本单位国有资产的配置、处置、出租、出借等事项的报批手续；按照国有资产管理的有关规定，制定本单位国有资产管理具体办法，并认真组织实施。

（6）加强本单位国有资产购置、处置、出租、出借的审核、把关和监督管理。

（7）认真做好本单位国有资产清查、统计汇总和监督检查工作。

（8）督促资产专管人员对本单位的国有资产在配置、使用、处置等环节按国有资产管理的有关规定进行规范、实时、动态管理，按要求及时进入资产管理信息系统认真做好年度资产报表的录入、上报工作。

（八）绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门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。

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。

3. 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”。

（九）监督管理

1. 财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

2. 项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

3. 财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

九、信息披露计划

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。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。行业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。按此规定，固镇县2025年回收闲置存量土地项目1专项债券全套信息披露文件通过安徽省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（http://www.chinabond.com.cn）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1.债券发行日五个工作日之前披露

（1）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”基本信息。

（2）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”募集说明书。

（3）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”信用评级报告和跟踪评级安排。

（4）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”发行兑付相关制度办法。

2.债券发行结束当日披露

“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡

专项债券”发行结果公告。

3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露

“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”付息公告。

4.每期债券兑付日五个工作日之前披露

“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”还本付息公告。

5.每期债券存续期内定期披露内容

（1）安徽省最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。

（2）固镇县2025年回收闲置存量土地项目1施工/运营最新情况说明。

（3）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”跟踪评级报告。

（4）“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”资金使用情况说明。

6.每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“固镇县2025年回收闲置存量土地项目1收益与融资自求平衡专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。