旌德县收回收购5宗存量闲置土地项目实施方案

实施单位盖章：旌德县土地收购储备中心

主管部门盖章：旌德县自然资源和规划局

财政部门盖章：旌德县财政局

日期：二〇二五年四月十二日

目 录

一、项目基本情况 1

（一）区域概况 1

（二）实施主体情况 2

（三）项目情况 2

二、项目分析 6

（一）必要性分析 6

（二）经济效益分析 6

（三）社会效益分析 7

三、资金筹措方案及使用计划 8

（一）投资估算 8

（二）资金筹措方案 9

四、项目收益与融资平衡情况 11

（一）项目预期收益 11

1.项目收益情况预估 11

2.项目成本 19

3.相关税费 26

4.项目收益 26

（二）融资收益平衡情况 26

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 31

（一）影响项目收益的风险及控制措施 31

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施 31

1.投资测算不准确风险 31

2.利率波动风险 32

3.存续债券置换不畅风险 32

六、还款保障情况 34

（一）还款责任及保障 34

（二）项目资产管理 34

（三）项目收入管理 35
（四）资金管理方案 35
七、事前绩效评估情况 43
附件 1：事前绩效评估报告 44
附件 2：项目事前绩效评估表 52

一、项目基本情况

（一）区域概况

旌德县为宣城市辖县，位于安徽省东南部、宣城市西南部，东临宁国市、南接绩溪县、西至黄山市黄山区、北连泾县，地跨东经118°44′—118°15′，北纬30°29′—30°7′之间。地势西南高东北低，中部平缓，四面环山。属北亚热带湿润季风气候区，总面积907平方千米，截至2024年，旌德县辖10个镇，截至2023年末，旌德县人口14.41万。旌德西倚黄山，距黄山风景区仅60公里，是皖南国际文化旅游示范区的核心区。地处长三角腹地，东临沪苏浙，是长江经济带建设的重要辐射区。旌德境内205国道、330国道、207省道纵横交错，安旌高速开工建设，扬绩高速鸿门互通、芜黄高速相继建成通车，在全市率先实现县镇村三级新能源公交全覆盖。

旌德县近三年财政经济情况

表1　　单位：亿元

年份	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	63.36	66.40	69.22
地区生产总值增速(%)	4	6.7	5.5
第一产业	9.24	8.66	-
第二产业	27.42	26.97	-
第三产业	28.50	30.77	-
一般公共预算收入	6.80	6.87	6.88
一般公共预算支出	20.23	21.78	21.95
政府性基金收入	4.71	2.87	1.79

政府性基金支出	5.83	5.91	6.03

（二）实施主体情况

本项目由旌德县土地收购储备中心具体实施。旌德县土地收购储备中心是已纳入自然资源部名录管理的副科级土地储备机构，主要负责实施土地收购、储备、出让、土地开发整理复垦项目库、征地、补偿安置、土地规划、利用等工作。

实施主体情况

表 2

统一社会信用代码	123417307918615198
机构名称	旌德县土地收购储备中心
机构性质	事业单位
机构地址	旌德县政务新区滨河路
负责人	高庆华
登记管理机关	旌德县事业单位登记管理服务中心

（三）项目情况

本项目拟收储土地 236.43 亩，即 15.76 公顷。涉及收回收购旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司 2 宗存量闲置土地 121.43 亩，旌德县工业投资有限公司 1 宗存量闲置土地 20 亩，旌德县旅游发展有限公司 2 宗存量闲置土地 95 亩，均已纳入旌德县 2025 年度土地储备计划。

（1）旌自然资规告字 2023-8 号地块

旌自然资规告字 2023-8 号地块（以下简称“该地块”）位于旌德县旌阳镇北门社区，共 50 亩；证载用途为商住用地，由旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司于 2023

年取得。企业缺少资金进行开发建设，经协商，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函，拟通过申请专项债券资金收回收购该闲置地块。

该地块土地成本为6091.50万元。经专业机构评估，该地块评估价为6032.61万元。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）“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。”。因此该地块收地基础价应为6032.61万元。

经旌德县创建一流营商环境工作领导小组自然资源资产专题集体决策，该地块收回收购价在收地基础价上下浮1%，确定收回收购价为5972.28万元。

（2）旌自然资规告字2023-27号地块

旌自然资规告字2023-27号地块（以下简称“该地块”)位于旌德县庙首镇庙首社区、东山村，共20亩；证载用途为住宅用地，由旌德县工业投资有限公司于2023年取得。企业缺少资金进行开发建设，经协商，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函，拟通过申请专项债券资金收回收购该闲置地块。

该地块土地成本为1648.80万元。经专业机构评估，该地块评估价为1582.95万元。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）“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。”。因此该地块收地基础价应为1582.95万元。

经旌德县创建一流营商环境工作领导小组自然资源资产专题集体决策，该地块收回收购价在收地基础价上下浮1%，确定收回收购价为1567.12万元。

（3）旌自然资规告字2020-3号地块

旌自然资规告字2020-3号地块（以下简称“该地块”)位于旌德县白地镇白地村，共80亩；证载用途为商服用地，由旌德县旅游发展有限公司于2020年取得。企业缺少资金进行开发建设，经协商，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函，拟通过申请专项债券资金收回收购该闲置地块。

该地块土地成本为2897.06万元。经专业机构评估，该地块评估价为2832.06万元。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）“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。”。因此该地块收地基础价应为2832.06万元。

经旌德县创建一流营商环境工作领导小组自然资源资产专题集体决策，该地块收回收购价在收地基础价上下浮1%，确定收回收购价为2803.74万元。

（4）旌自然资规告字2020-2号地块

旌自然资规告字2020-2号地块（以下简称“该地块”)位于旌德县白地镇白地村，共15亩；证载用途为商服用地，由旌德县旅游发展有限公司于2020年取得。企业缺少资金进行开发建设，经协商，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函，拟通过申请专项债券资金收回收购该闲置地块。

该地块土地成本为628.45万元。经专业机构评估，该地块评估价为599.68万元。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）“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。”。因此该地块收地基础价应为599.68万元。

经旌德县创建一流营商环境工作领导小组自然资源资产专题集体决策，该地块收回收购价在收地基础价上下浮1%，确定收回收购价为593.68万元。

（5）旌自然资规告字2022-29号地块

旌自然资规告字2022-29号地块（以下简称“该地块”)位于旌德县旌阳镇新桥社区，共71.43亩；证载用途为商住用地，由旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司于2022年取得。企业缺少资金进行开发建设，经协商，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函，拟通过申请专项债券资金收回收购该闲置地块。

该地块土地成本为8827.90万元。经专业机构评估，该地块评估价为8781.18万元。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）“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。”。因此该地块收地基础价应为8781.18万元。

经旌德县创建一流营商环境工作领导小组自然资源资产专题集体决策，该地块收回收购价在收地基础价上下浮5%，确定收回收购价为8693.37万元。

二、项目分析

（一）必要性分析

本项目地块位于旌德县，属于非企业原因导致的闲置存量土地，若一直闲置，将严重浪费土地资源。对地块进行收回收购后，能重新规划和开发该土地，避免土地长期搁置，地块重新供应后，将提高土地利用效率，并将进一步助力旌德县发展进程

该土地收回重新规划后，不但能化解邻避问题，促进社会和谐稳定，又能依据新的产业规划引入更契合区域发展的项目，优化产业布局，稳定市场秩序，提振投资信心，有力推动区域经济的高质量发展。因此，本项目的实施是必要的。

（二）经济效益分析

本项目通过收回收购存量闲置土地，当前土地持有人能够回收资金，增加流动资金，增强抵御风险能力，更好促进企业进一步发展，提高经营能力，实现助企纾困。

本项目将存量土地收回收购以后再次组织出让，推动土地开发建设进度，完善相关地块及周边地区基础设施建设，实现集约节约用地，助推城市功能进一步完善，更好服务人民群众，实现新型城镇化。

本项目使用专项债券收购存量土地，助力实体经济发展，实体经济作为经济发挥的基石，相关企业出售持有土地回笼资金，促使企业更好聚焦主责主业，增加投资能力，实现更好发展。

（三）社会效益分析

本项目通过收回收购土地再开发，进一步完善城市功能，相关企业将回收资金用于城市建设，加快相关项目完工进度，保障人民权益，能够在一定程度上化解重大风险。土地再开发以后将有效改善周边人居环境，完善周边基础设施。存量闲置土地再开发将带来更多就业岗位，缓解就业压力。在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量要求和污染物排放标准，不会对环境质量产生不利影响。

项目后续土地开发符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

三、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）编制依据

1）《中华人民共和国土地管理法》；

2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

4）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》；

5）《土地储备管理办法》；

6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》国务院55号令；

7）《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部39号令）；

8）《国有土地上房屋征收与补偿条例》国务院590号令；

9)《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）

10）《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）

11）其他有关法律法规或政策等。

（2）编制原则

本项目投资估算是依据土地评估报告,人民政府关于宗地收回价的决策,收储意向协议,参考同类项目经济技术标准，并结合项目自身情况，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

2.项目总投资

本项目总投资 19647.19 万元，其中，收回收购土地费用 19630.19 万元，占总投资的 99.91%；债券发行费用 17.00 万元，占总投资的 0.09%。项目投资估算表详见下表：

项目投资明细表

表 3　　单位：亩、万元

序号	名称	面积	金额	占比
一	闲置存量土地收回收购成本	236.43	19630.19	99.91%
1	旌自然资规告字 2023-8 号地块	50.00	5972.28	30.40%
2	旌自然资规告字 2023-27 号地块	20.00	1567.12	7.98%
3	旌自然资规告字 2020-3 号地块	80.00	2803.74	14.27%
4	旌自然资规告字 2020-2 号地块	15.00	593.68	3.02%
5	旌自然资规告字 2022-29 号地块	71.43	8693.37	44.25%
二	债券发行费用		17.00	0.09%
三	项目总投资		19647.19	100.00%

（二）资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资 19647.19 万元，其中资本金 2647.19 万元，占总投资的 13.47%。资本金来源于财政预算资金。计划 2025 年发行专项债券 17000.00 万元，债券期限为 7 年期。除专项债券外，本项目没有其他融资。

2.资金使用计划

本项目债券发行费用全部由地方政府配套资本金覆盖。

资金使用计划表

表 4　　单位：万元

序号	项　　目	合计	2025 年	占比
一	总投资	19647.19	19647.19	100.00%
1	项目建设投资	19630.19	19630.19	99.91%
2	债券发行费用	17.00	17.00	0.09%
二	资金筹措	19647.19	19647.19	100.00%
1	发行债券	17000.00	17000.00	86.53%
2	资本金	2647.19	2647.19	13.47%
2.1	用于项目建设投资	2630.19	2630.19	13.39%
2.2	用于债券发行费用	17.00	17.00	0.09%

3.项目资金监管措施

政府债务资金严格按照《财政总会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。

主管部门和项目单位将加强项目前期准备，避免“钱等项目”造成债券资金闲置，在确保资金使用合法合规、工程质量安全的前提下，加快项目建设和资金使用进度。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

根据项目进度要求，编制详细的月、季度、年度资金使用计划，并根据项目具体进展情况，及时对计划进行调整。

项目实施过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

（2）加强项目合同管理

项目的业主单位应当严格把好合同签订关，在签订合同后做好合同的存档管理工作。

（3）定期对项目资金使用情况进行分析

项目业主应当定期召开项目资金使用情况分析会，对项目的收入、支出情况进行认真分析，及时发现项目实施中存在的问题，并提出解决方案。

对于项目分项投资超出预算的部分，要有严格的审批程序，对于付款进度要有考核评估，切实提高资金使用效率。

（4）严格资金管理

业主单位应当建立严格的资金集中管理制度，资金使用应当受到严格的监控，杜绝用于项目总投资内容之外的项目，更不能挪用。

对于资金使用中出现的违法违纪行为，主管单位和业主单位应当第一时间纠正，并追究相关人员的责任。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目收益情况预估

（1）项目收入可行性

本项目拟收购旌自然资规告字2023-8号地块存量闲置土地、旌自然资规告字2023-27号地块存量闲置土地、旌自然资规告字2020-3号地块存量闲置土地、旌自然资规告字2020-2号地块存量闲置土地、旌自然资规告字2022-29号地块存量闲置土地。其中旌自然资规告字2023-8号地块位于旌德县旌阳镇北门社区，用途为商住用地，面积50亩；旌自然资规告字2023-27号地块位于旌德县庙首镇庙首社区、东山村，用途为住宅用地，面积为20亩；旌自然资规告字2020-3号地块位于旌德县白地镇白地村，用途为商服用地，面积为80亩；旌自然资规告字2020-2号地块位于旌德县白地镇白地村，用途为商服用地，面积为15亩；旌自然资规告字2022-29号地块位于旌德县旌阳镇新桥社区，用途为商住用地，面积为71.43亩。

（2）项目收入的分类

本项目土地出让收入为政府性基金收入，本项目收入31808.61万元。

（3）项目收入预测

本项目土地出让价格参考旌德县2021-2024年同类型土地出让价格保守测算。2021-2024年旌德县商业用地、住宅用地出让情况如下：

旌德县2021-2024年商业用地出让情况

表5

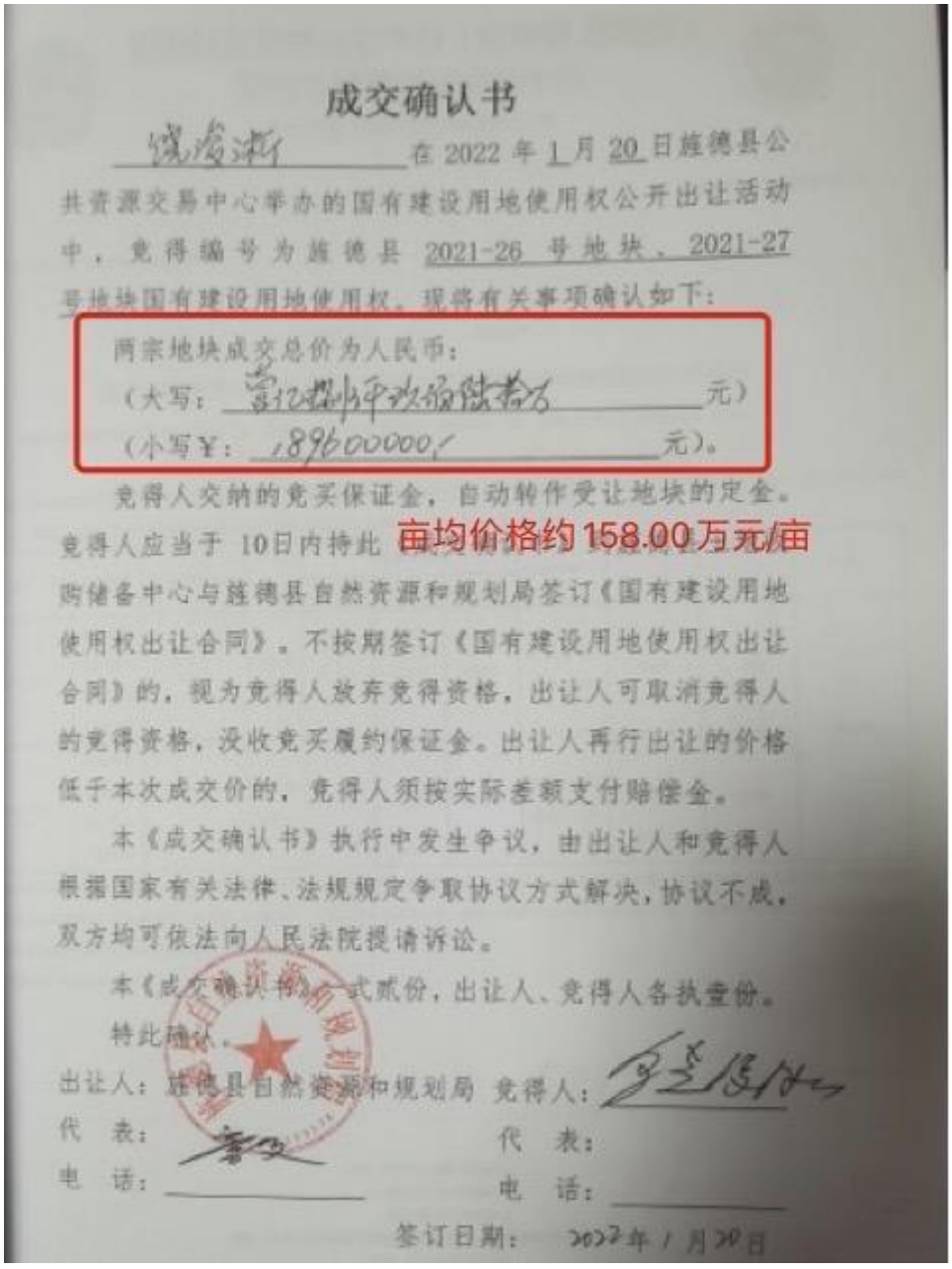
序号	宗地编号	竞得者	宗地位置	面积(亩)	出让金额	用地性质	出让方式	亩单价（万元）
1	(2021)27	旌德县宏承置业有限公司	城东区	80.00	12640.00	商住	拍卖	158.00
2	(2022)31	旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司	旌阳镇新桥社区	80.14	9700.00	商业	挂牌	121.04
平均价								139.52

旌德县2021-2024年住宅用地出让情况

表6

序号	宗地编号	竞得者	宗地位置	面积(亩)	出让金额	用地性质	出让方式	亩单价（万元）
1	(2023)42	旌德县旅游发展有限公司	旌阳镇瑞市社区瑞玲山庄东侧	42.63	5114.00	居住用地	挂牌	119.96
2	(2023)39	旌德县梓山城乡建设投资有限公司	旌德县宏地望府小区北侧	49.72	6236.00	居住用地	挂牌	125.42
平均价								122.69

上表参考的泾县商服用地具体交易结果佐证材料如下所示：



成交确认书

[illegible]在2022年1月20日旌德县公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权公开出让活动中，竞得编号为旌德县2021-26号地块、2021-27号地块国有建设用地使用权。现将有关事项确认如下：

两宗地块成交总价为人民币：

（大写：[illegible]元）

（小写¥：18960000元）。

竞得人交纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。竞得人应当于10日内持此[illegible]

亩均价格约158.00万元/亩

购储备中心与旌德县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。

本《成交确认书》一式贰份，出让人、竞得人各执壹份。

特此确认。

出让人：旌德县自然资源和规划局　竞得人：

代　表：　　代　表：

电　话：　　电　话：

签订日期：2022年1月20日

国有土地使用权挂牌出让成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局

地　址：旌德县旌阳镇滨河路

竞得人：[illegible]

地　址：[illegible]

竞买号：166号

出让人于2022年9月30日至2022年10月20日（挂牌延长至2022年10月31日）公开挂牌出让国有土地使用权，地块编号为2022-31号地块。

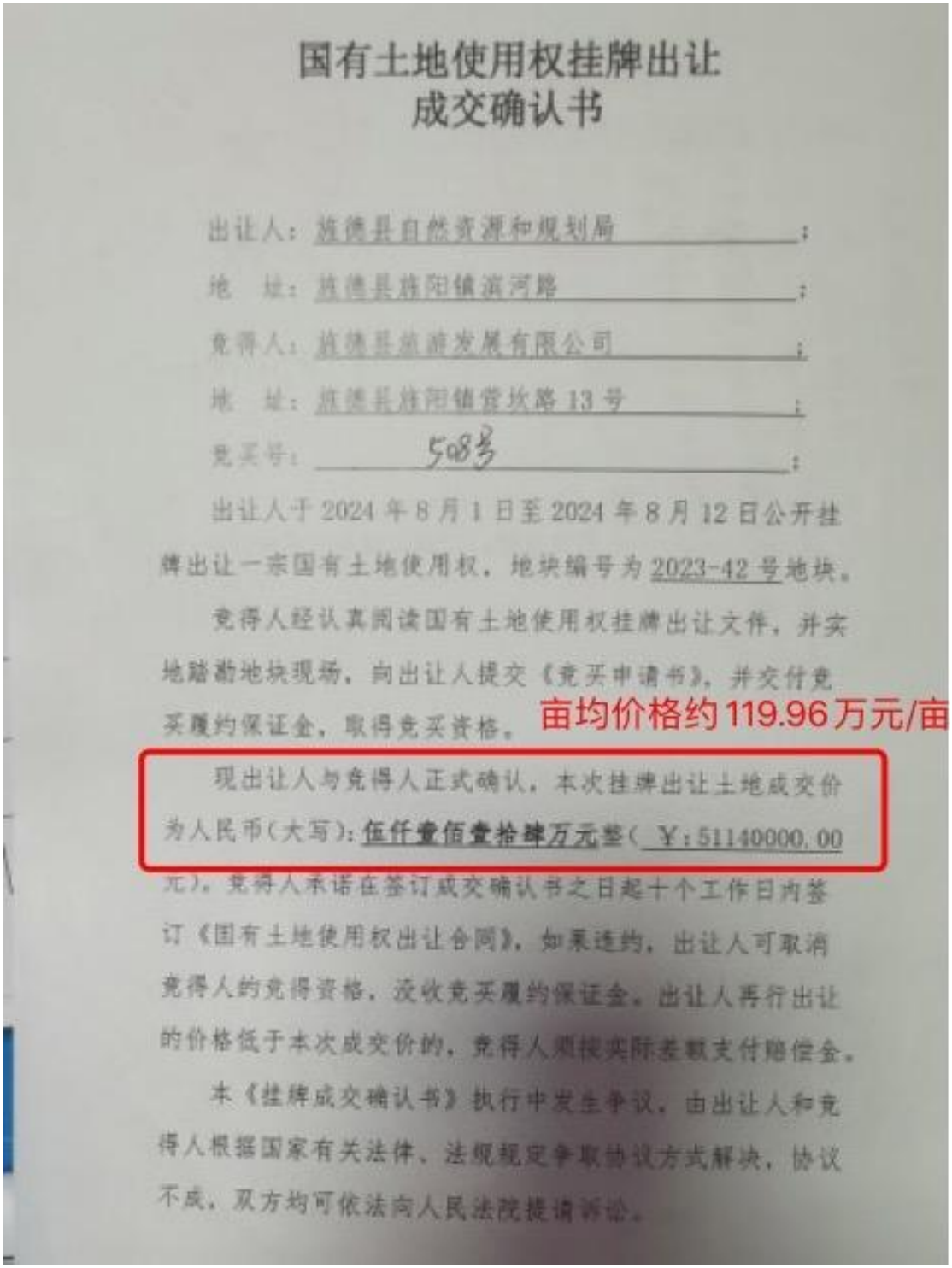
竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

亩均价格约121.04万元/亩

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）玖仟零伍佰万元整（¥：9000000.00元）。

竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决。协议



国有土地使用权挂牌出让
成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局；

地　址：旌德县旌阳镇滨河路；

竞得人：旌德县旅游发展有限公司；

地　址：旌德县旌阳镇营坎路13号；

竞买号：508号；

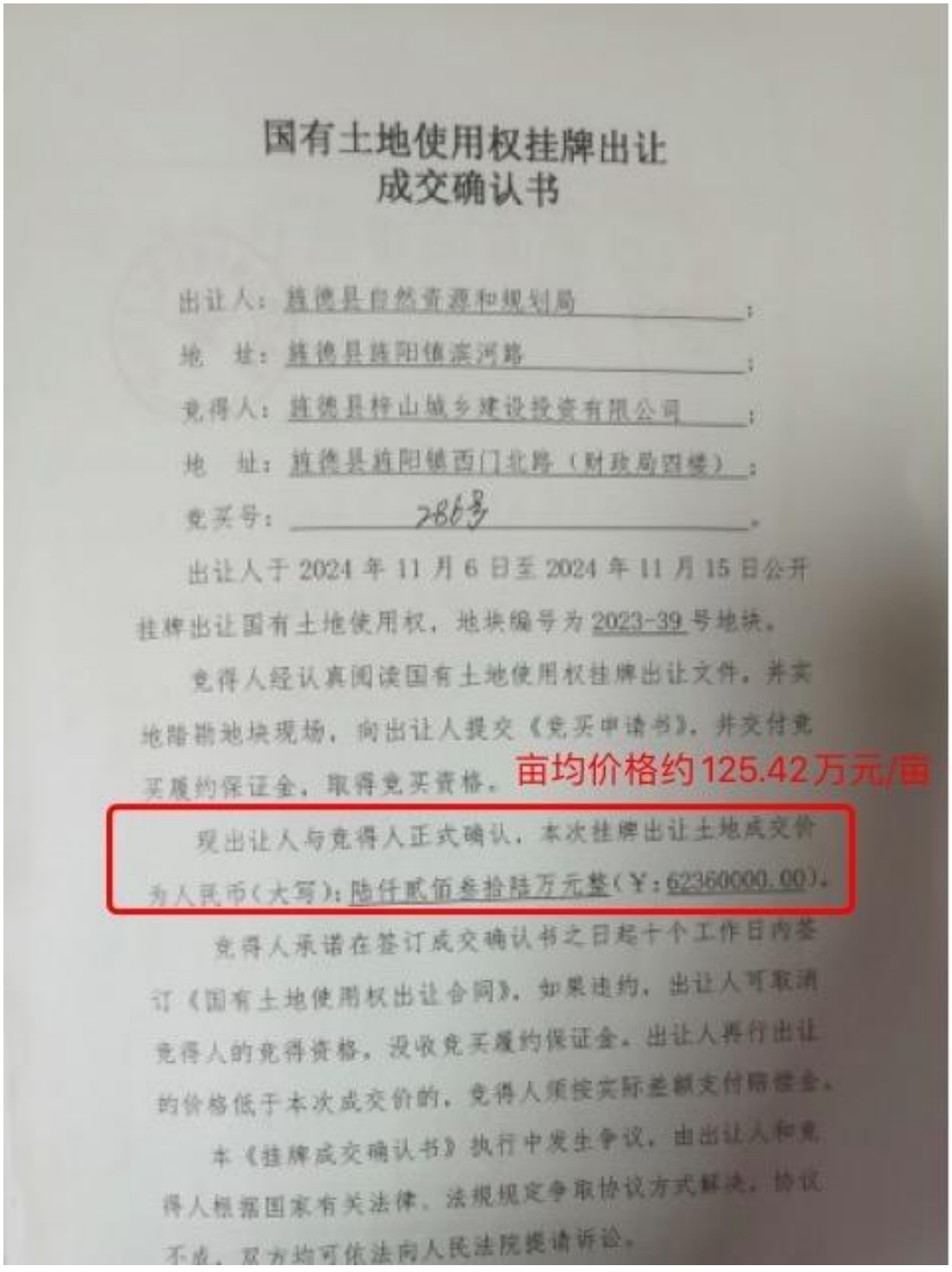
出让人于2024年8月1日至2024年8月12日公开挂牌出让一宗国有土地使用权，地块编号为2023-42号地块。

竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

亩均价格约119.96万元/亩

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）：伍仟壹佰叁拾肆万元整（￥：51140000.00元）。竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。



国有土地使用权挂牌出让
成交确认书

出让人：旌德县自然资源和规划局；

地　址：旌德县旌阳镇滨河路；

竞得人：旌德县梓山城乡建设投资有限公司；

地　址：旌德县旌阳镇西门北路（财政局四楼）；

竞买号：2869。

出让人于2024年11月6日至2024年11月15日公开挂牌出让国有土地使用权，地块编号为2023-39号地块。

竞得人经认真阅读国有土地使用权挂牌出让文件，并实地踏勘地块现场，向出让人提交《竞买申请书》，并交付竞买履约保证金，取得竞买资格。

现出让人与竞得人正式确认，本次挂牌出让土地成交价为人民币（大写）：陆仟贰佰叁拾陆万元整（￥：62360000.00）。

亩均价格约125.42万元/亩

竞得人承诺在签订成交确认书之日起十个工作日内签订《国有土地使用权出让合同》，如果违约，出让人可取消竞得人的竞得资格，没收竞买履约保证金。出让人再行出让的价格低于本次成交价的，竞得人须按实际差额支付赔偿金。

本《挂牌成交确认书》执行中发生争议，由出让人和竞得人根据国家有关法律、法规规定争取协议方式解决，协议不成，双方均可依法向人民法院提请诉讼。

数据来源：旌德县自然资源和规划局

基于以上土地出让价格，本项目运营期首年（2026 年）商业用地价格拟定为 139.52 万元/亩，住宅用地价格拟定为 122.69 万元/亩，基于谨慎性原则，不考虑价格涨幅。运营期首年（2026 年）出让计划为商业用地 15 亩，住宅用地 20 亩，第七年（2032 年）出让计划为住宅用地 50 亩，商业用地 151.43 亩。

运营期首年（2026 年）土地出让收入（万元）

=住宅用地出让面积*单价+商业用地出让面积*单价

=20*122.69+15*139.52

≈4546.60 万元。

项目收入预测表

表 7　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	总收入（万元）	31808.61	4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
一	土地出让收入	31808.61	4546.6	0	0	0	0	0	27262.01
1	住宅用地出让收入（万元）	8588.30	2453.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6134.50
	住宅用地出让单价（万元/亩）		122.69	122.69	122.69	122.69	122.69	122.69	122.69
	住宅用地出让面积（亩）	70.00	20.00						50.00
2	商务用地出让收入（万元）	23220.31	2092.8	0	0	0	0	0	21127.51
	商务用地出让单价（万元/亩）		139.52	139.52	139.52	139.52	139.52	139.52	139.52
	商务用地出让面积（亩）	166.43	15.00	0	0	0	0	0	151.43

2.项目成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 17000.00 万元，其中 2025 年计划发行债券 17000.00 万元，债券年利率按 3.80%测算，债券期限为 7 年。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

应付债券利息共4522.00万元，其中计入运营期财务费用的利息为4522.00万元。

项目财务费用表

表8　　单位：万元

序号	项　目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	年初债券融资本金累计		0.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00
2	新增债券融资	17000.00	17000.00							
3	应计债券利息	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
3.1	建设期利息	0.00	0.00							
3.2	财务费用	4522.00		646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
4	债券还本付息	21522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	17646.00
4.1	债券还本	17000.00								17000.00
4.2	债券利息支付	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
5	年末债券融资本金累计		17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	0.00

（2）省级统筹 2%（专项用于支持乡村振兴）

根据省农业农村厅《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》文件要求：总体目标和分年度目标。“十四五”期间，全省及各市、县(市、区，下同)分年度稳步提高士地出让收入用于农业农村比份2022-2025 年实现土地出让收入用于农业农村的资金占比分别不低于 9.4%、9.6%、9.8%、10%，且保持正增长。到“十四五”期末，以省及各市、县为单位核算，土地出让收益用于农业农村比例达到 50%以上。建立市县留用为主、中央和省级适当统筹的资金调剂机制。土地出让收入用于农业农村的资金主要由市、县政府安排使用，市级资金重点向县级倾斜，赋予县级政府合理使用资金自主权。落实中央财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 20%、新增建设用地土地有偿使用费的 30%政策。省财政继续按现行规定统筹农田水利建设资金的 30%、新增建设用地土地有偿使用费的 20%。**在现有统筹政策的基础上省财政从 2021 年起再按 2%比例统筹市、县土地出让收入，专项用于支持乡村振兴。**

（3）国有土地收益基金

文件依据：根据省政府办公厅《转发国务院关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（皖政办〔2007〕18 号）和省财政厅国土资源厅中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2007〕808 号）

文件规定：国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入4-8%计提。按招标、拍卖、挂牌和协议出让的**国有土地使用权取得的出让收入的4%比例执行**。

（4）农业土地开发资金

文件依据：根据省财政厅 国土资源厅《转发财政部国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知（财综〔2004〕49号）》（财综〔2004〕666号）和省财政厅国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知（财综〔2006〕68号）》（财综〔2007〕808号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的第一笔价款中一次性全额计提。**计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（旌德县为14等，对应20元/平方米）*20%**。

（5）保障性住房建设资金

根据《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（已经2013年8月29日省人民政府第11次常务会议通过，自2013年11月1日起实行）文件要求：**政府投资保障性住房的资金，土地出让收益按规定比例提取**。本项目保障性住房建设资金**计算公式为：土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（按照41元/平方米测算）*10%。**

（6）土地出让业务费

根据省财政厅 国土资源厅 中国人民银行合肥中心支行《转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2007〕808号）文件精神，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。**按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的1%比例执行。**

（7）农田水利建设基金

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

（8）教育基金

根据省财政厅 教育厅《转发财政部 水利部关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知（财综〔2011〕

48 号）》（财综〔2011〕1962）号文件规定：从 2011 年 1 月 1 日起按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入；扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，**严格按照 10%的比例计提教育资金。若全年应计提数小于主地出让收入 2%，则按土地出让收入计提到 2%**。

土地出让总成本费用

表 9　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让成本	3785.40	542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
1.1	省级统筹 2%（用于农业农村）	636.17	90.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	545.24
1.2	国有土地收益基金	1272.34	181.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1090.48
1.3	农业土地开发资金	63.04	9.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	53.71
1.4	社会保障专项基金	394.05	58.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	335.72
1.5	保障性住房建设资金	646.25	95.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	550.58
1.6	土地出让业务费	318.09	45.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	272.62
1.7	农田水利建设基金	227.73	30.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.23
1.8	教育基金	227.73	30.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	197.23

3.相关税费

按照税法相关规定，本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税。

4.项目收益

经测算，本项目运营期预期收入31808.61万元，项目运营支出3785.40万元，可用于专项债券还本付息的项目收益28023.21万元。

（二）融资收益平衡情况

1.偿债计划

根据债券发行特点，每年债券发行时间通常要在本年1月1日之后，因此，本项目按接近债券发行情况进行模拟测算，2025年6月1日后发行的7年期债券，债券到期日在2032年。

偿债计划表

表10　　单位：万元

年份	新增债券融资	债券利息支付	债券还本	债券还本付息	经营活动净现金流量
2025年	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026年	0.00	646.00	0.00	646.00	4004.01
2027年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2028年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2029年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2030年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2031年	0.00	646.00	0.00	646.00	0.00
2032年	0.00	646.00	17000.00	17646.00	24019.20

合计	17000.00	4522.00	17000.00	21522.00	28023.21
1	项目预期收入				31808.61
2	项目运营支出				3785.40
3	项目收益				28023.21
4	本息覆盖倍数				1.30

2.敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，**收入的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期收入进行敏感性分析。**

项目收益敏感性分析表

表 11　　单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上 5%	收入比预测上升 10%
1	经营收入（万元）	28627.75	30218.18	31808.61	33399.04	34989.47
2	成本（经营成本+税金及附加+增值税+所得税）	3785.40	3785.40	3785.40	3785.40	3785.40
3	经营活动现金净流量（万元）=经营收入-成本	24842.35	26432.78	28023.21	29613.64	31204.07
4	债券还本付息额(万元）	21522.00	21522.00	21522.00	21522.00	21522.00
5	经营活动现金净流量对本息覆盖倍数	1.15	1.23	1.30	1.38	1.45

当项目收入下降5.00%时，本息覆盖倍数为1.23倍；当项目收入下降10.00%时，本息覆盖倍数为1.15倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3.资金平衡

计算期内累计资金流入51455.80万元，累计资金流出44954.59万元，累计现金结余6501.21万元。本项目全部17000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有6501.21万元的累计现金结余。

资金测算平衡表

表 12　　单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	28023.21		4004.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24019.20
1.1	现金流入	31808.61		4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
1.1.1	专项收入	0.00								
1.1.2	增值税销项税额	0.00								
1.1.3	土地出让收入	31808.61		4546.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27262.01
1.2	现金流出	3785.40		542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
1.2.1	运营成本	0.00								
1.2.2	增值税进项税额	0.00								
1.2.3	税金及附加	0.00								
1.2.4	增值税	0.00								
1.2.5	所得税	0.00								
1.2.6	土地出让计提的各项基金	3785.40		542.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3242.81
2	投资活动净现金流量	-19630.19	-19630.19							
2.1	现金流入	0.00								

2.2	现金流出	19630.19	19630.19							
2.2.1	建设投资	19630.19	19630.19							
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	-1891.81	19630.19	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-17646.00
3.1	现金流入	19647.19	19647.19							
3.1.1	项目资本金投入	2647.19	2647.19							
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	17000.00	17000.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	21539.00	17.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	17646.00
3.2.1	债券利息支付	4522.00	0.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00	646.00
3.2.2	债券发行费用	17.00	17.00							
3.2.3	偿还债券本金	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17000.00
4	净现金流量	6501.21	0.00	3358.01	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	-646.00	6373.20
5	累计盈余资金		0.00	3358.01	2712.01	2066.01	1420.01	774.01	128.01	6501.21

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

本项目为土地储备项目，不涉及项目经营管理，因此没有经营风险。

2.市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，2024 年 9 月 26 日中央政治局会议明确提出要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

针对市场风险，本项目土地出让价格已考虑到下行风险以低于当前周边地块的价格进行测算；每年的土地出让面积参照土地供应计划，以保证未来土地成交和价格。

3.财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资和规划布局在实施过程可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，本项目将按照政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

2.利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入

回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

六、还款保障情况

（一）还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。**未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。**

项目建设内容为统一规划，统一管理的整体项目，实施单位为旌德县土地收购储备中心，本项目由项目实施单位统一运营并负责专项债券还本付息，账户统一管理。

（二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

（三）项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目实施单位须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

（四）资金管理方案

旌德县自然资源和规划局、旌德县财政局、项目建设单位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，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目实施主体负责募投项目的投资、建设和运营，是债券还本付息的第一责任人。

1、财政部门、主管部门、项目单位及职责

根据《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)等有关规定，切实加强地方政府债券资金管理，提高债券资金使用效益，本项目将执行如下资金管理方案。

（1）财政部门及职责

本项目财政部门为旌德县财政局，主要职责如下：

①财政部门负责根据政府综合财力、债务规模和经济发展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织填报地方政府债务管理系统，做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益；项目所有收入全额缴入财政部门指定的财政专户，由财政部门根据税收资料据核实后拨到项目单位，冲减项目收益，项目收益超过专项债券存续期间本息的部分，由财政部门按照项目资金性质返还项目单位或缴入市国库。

②财政部门负责按照专项债务风险防控要求督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；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，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；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。

（2）主管部门及职责

①本项目主管部门为旌德县自然资源和规划局。负责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）项目单位及职责

①本项目项目单位为旌德县土地收购储备中心。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定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度、债券资金使用情况和项目运营情况等。

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。

2、资金流入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金部分来源于地方财政配套资金。本项目资本金由财政部门统筹。

本项目专项债券资金由旌德县财政局统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

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，能够产生持续的收入现金流。

3、资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本，由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、区财政，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，并抄送财政局、发改委，经发改委、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

债券本息偿付，由旌德县财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4、预算编制及管理

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

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

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

5、债券发行与偿还

旌德县人民政府根据项目收益债券发行的批次、规模、期限等事项，及时披露债券信息，包括发行项目收益债券计划和安排支出项目方案、偿债计划和资金来源，以及其他按照规定应当公开的信息。

项目收益债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

6、资产管理

财政部门应当会同项目主管部门，将项目收益债券对应项目形成的基础设施资产纳入国有资产管理，加强相关资产日常统计和动态监控。

项目主管部门和项目单位应加强项目收益债券项目对应资产管理，认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。项目收益债券对应项目形成的基础设施资产和相关权益，应当严格按照债券发行时约定的用途使用，不得用于抵质押，严禁将项目债券对应的资产用于为企业融资提供任何形式的担保。

7、绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，编制项目预期绩效目标，清晰反映专项债券的预期产出和效果。

开展重点项目绩效评价工作。财政部门会同项目主管部门制定自求平衡专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

8、监督管理

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检查。

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。

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。

9、还款保障措施

如项目出现资金使用风险，资金保障措施方式如下：

项目单位收支变动造成还本付息能力降低，项目单位收支变动风险是指本项目完成年度预测收支的不确定性带来的还本付息能力降低的风险。处理方式如下：

按照债券发行期限和额度，将项目的还本付息资金纳入政府综合预算管理，在项目年度预算中编列债券还本准备金以及债券利息支出专项预算，并将此项预算列为优先支付预算项目，减少年度收支的不确定性对债务还本付息造成的影响。

要求项目实施单位加强对经费的绩效管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

七、事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），安徽省自然资源厅 安徽省财政厅《关于做好2025年运用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〔2025〕3号），结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

综合评价，对该项目应“予以支持”。

附件 1：事前绩效评估报告

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）等文件要求，旌德县土地收购储备中心对“旌德县收回收购 5 宗存量闲置土地项目”开展事前绩效评估。

一、评估对象

（一）项目名称

旌德县收回收购 5 宗存量闲置土地项目

（二）项目绩效目标

完成本项目实现能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

（三）项目资金构成

项目总投资为 19647.19 万元，其中：不含专项债券的资本金 2647.19 万元，占总投资的 13.47%，资金来源为财政资金。计划发行专项债券融资 17000.00 万元，占总投资的 86.53%。

（四）项目概况

1、实施单位

旌德县土地收购储备中心。

2、建设地点

旌自然资规告字 2023-8 号地块位于旌德县旌阳镇北门社区，旌自然资规告字 2023-27 号地块位于旌德县庙首镇庙

首社区、东山村，旌自然资规告字2020-3号地块位于旌德县白地镇白地村，旌自然资规告字2020-2号地块位于旌德县白地镇白地村，旌自然资规告字2022-29号地块位于旌德县旌阳镇新桥社区。

3、建设内容及规模

本项目拟收储土地236.43亩。涉及收回收购旌德县国有资本投资运营控股集团有限公司2宗存量闲置土地121.43亩，旌德县工业投资有限公司1宗存量闲置土地20亩，旌德县旅游发展有限公司2宗存量闲置土地95亩，均已纳入旌德县2025年度土地储备计划。

二、事前绩效评估的基本情况

（一）评估程序

为了对旌德县收回收购5宗存量闲置土地项目作出科学、客观、公正的评估，旌德县土地收购储备中心进行了以下评估工作实施程序。

1、确定评估对象

根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的有关要求，确定本次评估对象为旌德县收回收购5宗存量闲置土地项目。

2、明确评估组织

适时开展业务调研，全面了解并收集项目相关信息资料。

3、形成绩效评估报告

在收集和整理相关资料的基础上，通过查阅资料、询问查证等方式，了解项目基本情况，对项目绩效进行初步分析、预测，进一步听取项目单位和设计单位的情况介绍，经过评估分析得出评估结论，形成事前绩效评估报告。

（二）评估思路

本次评估根据《财政部关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）等有关文件要求，遵循“独立、客观、公正、公平”的原则，针对项目的立项必要性、项目投入经济性、项目绩效目标合理性、项目实施方案的可行性、项目筹资合理合规性等方面进行综合评估分析与论证，并提出相关建议。

（三）评估方式、方法

事前绩效评估方法一般包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法等。

1、成本效益分析法

将项目存续期内的支出与效益进行对比分析，以评估项目的资金及管理效率。

2、比较法

通过对绩效目标与预期实施效果、历史与当期情况、不同部门与地区同类项目安排的比较，综合分析项目的绩效情况。

3、因素分析法

通过综合分析影响项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对项目进行评估。

4、最低成本法

对预期效益不易计量的项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对项目进行评估。

三、评估内容和结论

（一）立项必要性

本项目地块位于旌德县，属于非企业原因导致的闲置存量土地，若一直闲置，将严重浪费土地资源。对地块进行收回收购后，能重新规划和开发该土地，避免土地长期搁置，地块重新供应后，将提高土地利用效率，并将进一步助力旌德县发展进程。

该土地收回重新规划后，不但能化解邻避问题，促进社会和谐稳定，又能依据新的产业规划引入更契合区域发展的项目，优化产业布局，稳定市场秩序，提振投资信心，有力推动区域经济的高质量发展。因此，本项目的实施是必要的。

因此，项目建设是必要的、可行的。

（三）项目收益性分析

本项目土地出让收入为债券充足、稳定的现金净流入，项目收入已经列明项目收入类型、土地出让单价、土地出让亩数，项目收入核算符合实际。项目成本核算详实、合理，成本测算有对应的依据。

本项目计算期内总收入为31808.61万元，土地出让成本为3785.40万元，形成的收益为28023.21万元。本项目全部17000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有6501.21万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益为29613.64万元，债券本息和为21522.00万元，收益可完全覆盖本息，本息覆盖倍数为1.30倍，具有良好的偿债能力。

由此可见，本项目产生的现金流入能够覆盖现金流出，还本付息资金有充分保障。同时本项目在债券存续期间还能产生持续稳定的现金流入并能够很好的提高政府性基金收入，提高债券偿付能力和信用等级。因此，本项目产生的现金流收益规模相对稳定，效益显著。

（三）效益分析

本项目通过收回收购土地再开发，进一步完善城市功能，相关企业将回收资金用于城市建设，加快相关项目完工进度，保障人民权益，能够在一定程度上化解重大风险。土地再开发以后将有效改善周边人居环境，完善周边基础设施。存量闲置土地再开发将带来更多就业岗位，缓解就业压力。在本项目建设和运营过程中，将根据国家环境保护法的有关规定，认真落实各项污染治理措施。经采取有效措施处理，项目能达到当地环境质量要求和污染物排放标准，不会对环境质量产生不利影响。

项目后续土地开发符合城市总体规划，项目建设不存在环境制约因素，实施后能满足区域环境质量与环境功能要求，与周围外环境相容。

（四）绩效目标合理性

本项目的绩效目标是：在核定的总投资范围及相应时间内保质保量完成项目建设内容。

根据项目建设经验结合相关标准，工程建设期从技术角度设定合理，本报告未考虑因政策处理等客观因素导致建设期延长，项目实施单位旌德县土地收购储备中心按照财政部印发的《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）规定设置了绩效目标，本项目建设内容符合旌德县土地收购储备中心的主管范围，项目绩效目标的设定符合其当年及中长期发展目标，绩效目标明确、合理。

（五）实施方案可行性

本工程目前前期工作基本完成，准备工作较为充分。

场地平衡对阶段性的环境产生一定影响，但只要措施得当就可能将周围环境的影响减少到最低程度。

1、基础保障条件

旌德县土地收购储备中心作为项目实施单位，负责项目实施、组织、协调和管理等工作。

旌德县自然资源和规划局作为行业主管部门，组织机构完善，内部管理制度健全，具有充足的人员储备及丰富的项目管理经验。

2、资金条件

本项目总投资约19647.19元,建设投资由旌德县土地收购储备中心统筹解决，项目资金来源合法合规，资金风险可控。

（六）筹资合规性和合理性

项目总投资为19647.19万元，其中：不含专项债券的资本金2647.19万元，占总投资的13.47%，资金来源为财政资金。计划发行专项债券融资17000.00万元，占总投资的86.53%。

项目资金来源合法合规，资金风险可控。

（七）总体结论

根据以上评估分析，绩效评估小组认为旌德县收回收购5宗存量闲置土地项目社会、经济效益明显，绩效目标设置基本合理且实现有保障，综合评价该项目应予以支持。

四、评估的相关建议

（一）严格项目建设全过程管理

实施单位旌德县土地收购储备中心应实施项目建设全过程控制。建立健全项目“四制”建设，建立有效的招投标控制机制，严格履行审核审批程序，在概算范围内有效控制投资成本，加强价款支付审核，确保资金安全；加强与施工单位对接与沟通，准确掌握建设进度，重视文明施工和质量安全管理，及时办理结决算，以及按规定办理建设项目档案和资产移交等工作。

（二）重视项目建设过协同配合

投资项目建设场地属于项目建设的范围，项目建设范围内不涉及民族和宗教问题，对当地居民原有的生活方式无明显负面影响。但施工单位应认真组织，周密安排，制定一些便民措施，文明施工，以赢得群众的积极配合和支持。

（三）加强项目的事前事后绩效管理

项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

五、其他需要说明的问题

旌德县土地收购储备中心对提供的各项基础数据和相关资料的真实性负责。旌德县土地收购储备中心根据以上基础数据进行了恰当编制并对项目预期绩效实现情况进行了预测和假设。本评估报告为项目实施单位、项目审批部门、财政部门等作为预算安排、开展绩效运行监控和绩效评价的参考。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测信息存在差异。

附件 2：项目事前绩效评估表

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">旌德县收回收购 5 宗存量闲置土地项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>旌德县自然资源和规划局</td><td>实施单位</td><td colspan="2">旌德县土地收购储备中心</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目属性</td><td colspan="4">新增项目</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">项目资金
（万元）</td><td>项目投资总额：</td><td colspan="3">19647.19</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="3">2647.19</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="3">17000.00</td></tr>
<tr><td rowspan="4">总体目标</td><td colspan="6">实施目标（2025 年—2032 年）</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：完成既定内容的建设施工</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 2：在 2025 年 12 月底前完成项目收储</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 3：按时足额还本付息，实现融资平衡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td colspan="2">绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="4">数量指标</td><td>指标 1：旌德县旌阳镇北门社区</td><td>50 亩</td><td colspan="2">达到设计标准</td></tr>
<tr><td>指标 2：旌德县庙首镇庙首社区、东山村</td><td>20 亩</td><td colspan="2">达到设计标准</td></tr>
<tr><td>指标 3：旌德县白地镇白地村</td><td>80 亩</td><td colspan="2">达到设计标准</td></tr>
<tr><td>指标 4：旌德县白地镇白地村</td><td>15 亩</td><td colspan="2">达到设计标准</td></tr>
</table>

			指标 5：旌德县旌阳镇新桥社区	71.43 亩	达到设计标准
		质量指标	指标 1：工程竣工验收合格率	大于 95%	达到规划要求
		时效指标	指标 1：竣工时间	2025 年 12 月	按时完成
		成本指标	指标 1：投资控制	19647.19 万元	达到设计标准
		时效指标	指标 1：项目建设实施时效性	2025 年 12 月完工	达到设计标准
	效益指标	经济效益	指标 1：项目收入	31808.61 万元	经营期累计
			指标 2：还本付息	按时足额	实施方案
		社会效益	指标 1：提升民生保障水平	主管部门规划目标	主管部门考核
		生态效益	指标 1：污染物排放	达到设计要求	主管部门考核
	满意度指标	服务对象	指标 1：管理部门满意度	≥90%	达到预期目标
			指标 2：区域居民满意度	≥90%	达到预期目标