安徽省政府土地储备专项债券项目

实施方案

所属地区： 池州市石台县

项目名称： 池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目

项目单位： 石台县国土资源储备发展中心

主管部门： 石台县自然资源和规划局

财政部门： 石台县财政局

编制日期： 2026年3月10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）土地储备计划纳入情况 - 2 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 - 2 -
（一）经济效益分析 - 2 -
（二）社会效益分析 - 3 -
（三）事前绩效评估情况 - 3 -
三、用地基本情况 - 9 -
（一）现状情况 - 9 -
（二）规划情况 - 10 -
（三）其他情况 - 10 -
四、项目实施情况 - 11 -
（一）项目实施阶段 - 11 -
（二）实施周期 - 11 -
（三）土地出让 - 11 -
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 - 12 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 - 12 -
（一）预期收益分析 - 12 -
1.收益预测基本条件 - 13 -

2.土地出让收入分析 ..... - 13 -
3.土地出让成本费用分析 ..... - 19 -
4.项目可偿债收益分析 ..... - 29 -
（二）专项债券还本付息情况 ..... - 29 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 30 -
（四）偿债指标计算 ..... - 30 -
（五）敏感性分析（压力测试） ..... - 31 -
七、项目风险管理 ..... - 31 -
（一）风险评估情况 ..... - 31 -
（二）风险防控措施 ..... - 34 -
八、专项债券资金管理 ..... - 35 -
（一）职能分工 ..... - 35 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 37 -
（三）项目收入管理 ..... - 38 -
（四）项目支出管理 ..... - 38 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 39 -
（六）项目预算管理 ..... - 39 -
（七）项目绩效管理 ..... - 40 -
（八）项目资产管理 ..... - 41 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目

（二）参与主体

1.主管部门：石台县自然资源和规划局

2.项目单位：石台县国土资源储备发展中心

3.土地储备机构名录代码：TC341722

（三）项目概况

1.项目类型：新增储备项目（存量国有建设用地）

2.项目位置及四至范围：

项目位于石台县大演乡新火村、新农村；

四至范围如下图所示：

地块名称	四至范围
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村 ，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	东至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，北至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	北至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，东至河流；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	北至安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司，东至景区道路，南至大演乡新农村居民区和大演乡新农村山场， 西至道路和大演乡新农村山场；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	北至沟渠，南至大演乡新火村停车场，西至大演乡新火村居民区，东至 013 乡道

3.项目地块情况：项目共包括 6 个地块；牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块标识码、收储完成后用地性质及面积如下表所示：

序号	地块名称	地块规划用途	地块标识码	地块面积（㎡）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	3417222026R000039	696.15

序号	地块名称	地块规划用途	地块标识码	地块面积（㎡）
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	3417222026R000040	1313.67
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	3417222026R000055	2680.51
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3417222026R000064	3321.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	3417222026R000071	10447.53
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	3417222026R000082	12229.87
合计				30689.06

（四）土地储备计划纳入情况

项目拟收储地块目前已纳入**年度土地收储计划**。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施对于地方政府来说，专项债券用于土地储备，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，土地储备项目的实施有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债进行土地储备可以取得“一举多得”的效果。

收购地块未来进行开发，将直接拉动建筑业、建材业、装饰装修、园林绿化、家电家居等一系列上下游产业的发展，产生显著的乘数效应。项目建成后，将形成新的税收来源，为地方财政带来持续稳定的增值税、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，土地开发将创造大量就业岗位，促进消费，对优化产业结构、增强经济活力、保障财政长期健康运行具有深远的积极影响。

（二）社会效益分析

土地储备项目的实施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，是党中央和国务院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。

（三）事前绩效评估情况

1.评估组织情况

（1）评估总体思路

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》（财预〔2021〕61号）的相关要求本项目组建评估工作组，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，通过入户座谈、网络查阅资料、电话

咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目进行充分论证评估，形成了具体的评估结论。

（2）评估方法及论证思路

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，进行充分论证和评估。

（3）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（4）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目实施单位人员组成。

2.具体评估内容

（1）项目实施的收益性、公益性

①收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入，土地出让成本费用考虑国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）、农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）、乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）、保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）、农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）和教育资金（土地出让收益的 10%）。

项目实施后，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出

让收入为 1378.20 万元，土地出让成本费用为 215.92 万元，项目可偿债收益为 1162.28 万元，应付本息为 940.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.24 倍。

②公益性

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。

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）。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

①项目合规性

石台县国土资源储备发展中心是依法设立并有效存续的事业单位,已纳入自然资源部名录,名录代码为 TC341722,具备实施本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券项目主体要求。

目前，本项目已纳入年度土地收储计划，符合国家产业

政策及地区发展规划，上述手续真实有效，具备项目实施的可行性。

②项目成熟度

根据《石台县人民政府关于石台县2026年度土地储备计划的批复》，本项目已纳入政府批准的土地储备年度计划;

根据《关于池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目土地权属的说明》，权属清晰，无抵质押、查封情况;

根据《关于池州石台县2026年新增土地储备专项债申报项目规划相关情况的说明》和《石台县大演乡国土空间总体规划》（2021-2035年），本项目中的所有地块均符合国土空间规划;

项目涉及地块已取得相关征转文件。

（3）项目资金来源和到位可行性

项目资金包括财政资金和土储专项债券资金。

本项目总投资为1301.54万元。其中，资本金（财政资金）为501.54万元，占项目总投资的38.53%；计划发行债券800.00万元，占项目总投资的61.47%。

按照拟定的资金筹措方案，计划一年内发行完毕，2026年计划发行800.00万元，假设发行利率为2.50%，发债年限为7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

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。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目出让土地区位和内容，参考同类项目案例，合理预测本项目各项价格标准，收入合理。

本项目产生成本合法合规，具体明细根据规范标准、同类型项目确定，成本合理。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠，测算结果较为可靠，收益预测合理。

经估算，债券存续期内：本项目预计土地出让收入1378.20万元，土地出让成本费用215.92万元，预计收益为1162.28万元。

（5）债券资金需求合理性

本项目专项债资金需求规模严格遵守专项债相关政策文件要求，各年度专项债资金需求规模与建设进度匹配程度、合理性高。

通过专业团队对产出指标（数量指标、质量指标、时效指标、成本指标）、效益指标（经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标）、满意度指标等事前评估评分指标进行分析、论证，本项目依据公平合理的原则制定绩效指标，绩效考核指标明确，衡量指标具备可量化性，绩效考核指标体系完整，绩效目标合理科学。

（6）其他需要纳入事前绩效评估的事项

经充分论证评估，池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目评估对象明确，绩效目标确定基本合理；评

估程序基本合理，论证思路和方法与本项目契合，评估方式合理，便于操作；评估内容全面、详实，符合本项目实际情况。

按照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）、《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）和《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）、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），本项目已开展事前绩效评估工作。根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目整体情况评估得分为98分，建议对该项目“予以支持”。

（7）结论

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。

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。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目共涉及6宗土地，牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六，权属清晰，无抵质押、未被法院或其他有权机关依法进行查封情况。

2.项目地块土地利用现状

拟收储用地控规用地性质为商服用地，地块坐落于石台县大演乡，四至范围如下图所示。该六宗土地地形较平坦，地块形状较不规则，地质条件能满足建设需要，宗地红线外“四通”（即通路、通电、通讯、供水）及宗地红线内“场地平整”，供电、供水齐全，保证率较高。

地块名称	四至范围
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村 ，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	东至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，北至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	北至大演乡新火村，南至大演乡新火村，西至大演乡新火村，东至河流；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	北至大演乡新火村，南至河流，西至大演乡新火村，东至大演乡新火村；
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	北至安徽省石台县牯牛降旅游发展有限公司，东至景区道路，南至大演乡新农村居民区和大演乡新农村山场， 西至道路和大演乡新农村山场；

地块名称	四至范围
牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	北至沟渠，南至大演乡新火村停车场，西至大演乡新火村居民区，东至013乡道

（二）规划情况

根据《石台县大演乡国土空间总体规划》（2021-2035年），本项目与各类规划高度契合，确保了项目的合规性和前瞻性。

1.国土空间总体规划符合性:

根据皖政地〔2016〕1451号、皖政地〔2005〕398号和皖政地〔2012〕1104号文件批复，项目中的地块均属于国有建设用地。每个地块逐个叠加国土空间规划后，均已纳入了《石台县大演乡国土空间总体规划》（2021-2035年），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.详细规划明确:

根据项目地块所在区域详细规划，其用地性质已明确为:

规划用地性质为商服用地，规划用地面积为3.07公顷。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）	地块面积（公顷）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15	0.07
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67	0.13
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51	0.27
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33	0.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53	1.04
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87	1.22
合计			30689.06	3.07

（三）其他情况

项目预计2026年4月开始收储，预计于2026年12月前完成收储，2033年6月前完成出让。

四、项目实施情况

（一）项目实施阶段

新实施项目

（二）实施周期

2026年4月至2033年6月

（三）土地出让

1.预计出让年限：计划最后一年（2033年）出让。

2.近三年土地出让情况：

根据石台县2023-2025年土地出让情况，石台县2023-2025年总计出让土地41宗，出让面积约42.93公顷。根据近三年土地出让情况，石台县平均每年出让土地约14.31公顷，能够满足项目实施所需市场容量。

石台县近三年土地出让情况表

县（市、区）	年份	宗地数量（宗）	宗地总面积（公顷）
石台县	2023年	22	30.19
	2024年	6	4.42
	2025年	13	8.32
	合计	41	42.93
	近三年平均出让面积		14.31

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目总投资为1301.54万元，其中土地收储费用1300.74万元（包括土地取得费用、拆迁安置补偿费用、配套建设费用、前期开发费用、其他费用等），发行费用0.80万元。具

体投资详见下表:

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	金额	占比
1	收储费用	1300.74	99.94%
1.1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	19.42	1.49%
1.2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	36.65	2.82%
1.3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	74.79	5.75%
1.4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	396.23	30.44%
1.5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	304.02	23.36%
1.6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	469.63	36.08%
2	发行费用	0.80	0.06%
3	总投资	1301.54	100.00%

（二）资金筹措及使用计划

项目资本金为 501.54 万元，资本金来源于财政预算资金，发行土储专项债券资金 800.00 万元。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计	占比
1	财政预算资金	501.54	501.54	38.53%
2	专项债券	800.00	800.00	61.47%
3	其他资金	0.00	0.00	0.00%
	合计	1301.54	1301.54	100.00%

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.收益预测基本条件

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化;

（3）预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;

（4）预测期内项目的收储计划、融资计划等能够顺利执行;

（5）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

2.土地出让收入分析

（1）分年度土地供应计划

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目收储后，规划用途如下表所示，总面积为30689.06平方米，计划2033年一次性出让，即出让面积30689.06平方米（3.07公顷）。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87
合计			30689.06

（2）供应收入测算

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）主要为土地出让收入。

①基础地价确认

项目位于石台县大演乡，为科学测算土地出让收入，确保测算结果贴合当地土地市场实际，通过查询石台县近三年出让情况和池州市公共资源交易管理中心公示信息，得知大演乡商服用地出让单价区间为 420.26-435.14 万元/公顷，平均出让价格为(420.26+435.14)/2=427.70 万元/公顷。

结合项目实际情况，本项目土地出让收入测算基准地价按照近三年石台县大演乡同一区域、同类用途（商服用地）地块平均价格确定，即 427.70 万元/公顷。

石台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

发布时间：2023-08-25 17:26

石台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

石2023-9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8月15日至2023年8月24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：

计算单价：1118/26602.86*10000=420.26万元/公顷

宗地编号	石2023-7号	地块位置	大演乡新农村	土地用途	商服用地
土地面积（平方米）	26602.86	出让年限	40年	成交价（万元）	1118
受让单位	安徽云锦牯牛降酒店有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年8月26日至2023年8月30日。

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

石台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

发布时间：2023-08-25 17:28

石台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

石2023-10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8月15日至2023年8月24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：

计算单价：2323/53385.32*10000=435.14万元/公顷

宗地编号	石2023-8号	地块位置	大演乡新火村	土地用途	商服用地
土地面积（平方米）	53385.32	出让年限	40年	成交价（万元）	2323
受让单位	安徽东升文旅康养有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年8月26日至2023年8月30日。

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定。

数据来源：池州市公共资源交易管理中心

②增长率预测

根据石台县统计局公布的数据，近三年（2023 年至 2025 年）全县 GDP 平均增长率为 6.10%，其中 2025 年（最近一年）GDP 增长率 5.50%，经对比，近三年 GDP 平均增长率与最近一年（2025 年）GDP 增长率的孰低增速为 5.50%。

基于谨慎性考虑，为合理预测本项目土地价格走势，确保测算结果稳健可靠，本项目确定以 5.00%作为土地价格的增速，土地价格增长率按照每五年增长 5.00%进行测算。具体预测如下:

增长率预测表

地区	2023 年	2024 年	2025 年	平均增速	预计项目增速
池州市石台县	6.50%	6.30%	5.50%	6.10%	5.00%

③土地出让收入预测

根据测算，2026 年土地出让单价为 427.70 万元/公顷，2033 年土地出让单价为 449.09 万元/公顷，即 427.70*（1+5.00%）=449.09 万元/公顷。

拟出让总面积为 3.07 公顷，土地规划用途为如下表所示，收储地块 2033 年出让收入 1378.20 万元。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）	地块面积（公顷）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15	0.07
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67	0.13
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51	0.27
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33	0.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53	1.04
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87	1.22
合计			30689.06	3.07

2033 年土地出让收入为:

出让土地面积（公顷）*出让单价（万元/公顷）

=0.07*449.09+0.13*449.09+0.27*449.09+0.33*449.09+1.04*449.09+1.22*449.09=1378.20 万元。

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**项目收入**	**1378.20**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1378.20**
1	土地出让收入	1378.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1378.20
	出让土地面积（公顷）	3.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.07
1.1	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一**	**31.26**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**31.26**
	出让土地面积（公顷）	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.2	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二**	**58.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**58.99**
	出让土地面积（公顷）	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.3	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三**	**120.38**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**120.38**
	出让土地面积（公顷）	0.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.27
	出让单价（万元/公顷）		427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.4	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四**	**149.16**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**149.16**
	出让土地面积（公顷）	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.33

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.5	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五**	**469.18**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**469.18**
	出让土地面积（公顷）	1.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.04
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09
1.6	**土地出让收入-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六**	**549.23**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**549.23**
	出让土地面积（公顷）	1.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.22
	出让单价（万元/公顷）	3464.37	427.70	427.70	427.70	427.70	427.70	449.09	449.09

3.土地出让成本费用分析

（1）土地出让成本费用

本项目成本核算严格依据《国有土地使用权出让收支管理实施办法》等相关政策规定，同时结合政府相关部门提供的计提成本的情况说明，确保成本测算合规、准确。

根据《安徽省财政厅关于印发〈省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法〉的通知》（皖财农〔2022〕939号）、《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9号），并参照池州市石台县财政局出具的情况说明，本项目共计提6项专项资金，其中：国有土地收益基金按照土地出让收入的8%计算；农业土地开发资金按照土地出让面积6元/平方米计算；乡村振兴资金按照土地出让收入的2%计提；保障性住房保障资金按土地出让收入的2%计提；农田水利建设资金暂按土地出让收益的10%计提；教育资金按土地出让收益的10%计提。

备注:根据2011年8月3日财政部教育部对外发布关于确保10%土地出让收益用于教育的通知，本项目土地出让收益计算口径参照该通知，计算公式为：土地出让收益=土地出让收入-收储成本-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性住房保障资金-乡村振兴资金。

皖财农〔2022〕939号

安徽省财政厅关于印发《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》的通知

各市、县（市、区）财政局：

为推进落实中央及省委、省政府关于调整完善土地出让收入优先支持乡村振兴的决策部署，加强省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理，提高资金使用效益，经研究，制定了《省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

安徽省财政厅

2022年8月28日

安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知

（皖政办〔2015〕9号）

2015-05-14 10:33 来源：安徽省政府 字号：大 中 小 打印

各市、县人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为进一步加强土地出让收支管理，根据国务院和财政部、国土资源部等部门规范土地出让收支管理等精神，经省政府同意，现就有关事项通知如下：

二、规范土地出让支出管理

（一）严格土地出让支出范围。土地出让收入的支出范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出、被征地农民社会保障支出、土地出让业务费和支付破产改制国有企业职工安置费等其他支出。各地、各部门要依据国家有关规定，严格按规定支出范围、标准安排土地出让收入，不得虚列土地出让支出，不得使用土地出让收入修建楼堂馆所、购买公务用车、发放津贴补贴、弥补行政经费不足等。

（二）严格按规定计提农田水利建设资金、教育资金。严格执行从土地出让收益中计提农田水利建设资金、教育资金政策，根据国家规定的核算口径，按土地出让收益的10%分别计提农田水利建设资金、教育资金。农田水利建设资金、教育资金按土地出让收入计提到2%的政策不再执行。农田水利建设资金中央财政和省级财政统筹部分应按季计提并划转，不得按半年一次或延至年底一次性计提和划转。

（三）保障被征地农民和被征收人合法权益。严格按照国家征地补偿有关规定，切实保障被征地农民利益。要妥善解决好被征地农民就业、养老问题，确保被征地农民的生活水平不因土地被征收、征用而降低。被征地农民参加有关社会保障所需的个人缴费，可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。市、县人民政府可以从土地出让收入中安排一部分资金用于补助被征地农民社会保障支出，逐步建立被征地农民生活保障长效机制。

出让城市国有土地使用权过程中，要严格依照有关法律法规和政策规定支付相关补偿费用，有效保障被征收人合法权益。

财政部教育部：确保10%土地出让收益用于教育

中央政府门户网站 www.gov.cn 2011年08月03日 来源：人民日报

【字体：大 中 小】【E-mail推荐 发送 】 打印本页 关闭窗口

财政部、教育部近日发出通知，对从土地出让收益中计提教育资金做出详细规定。财政部有关负责人就计提教育资金的口径以及资金的使用与管理等问题进行了解读。

公共财政安排的教育经费不得减少

从土地出让收益中计提教育资金，是党中央、国务院为确保2012年实现财政性教育经费支出占国内生产总值比例达到4%目标做出的一项重要决策，关系到我国农村和城市基础教育事业的健康发展。

从2011年1月1日起，各地区统一按照当年实际缴入地方国库的招标、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，在扣除当年从地方国库中实际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、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、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。

情况说明

按照中央、省、市有关政策规定，取得土地出让收入时，共计提 6 项专项资金具体包括：

1.国有土地收益基金，按土地出让收入的 8%计提；

2.农业土地开发资金，按土地出让面积 6 元/平方米计提；

3.乡村振兴资金，按土地出让收入的 2%计提；

4.保障性住房保障资金，按土地出让收入的 2%计提；

5.农田水利建设资金，按土地出让收益 10%计提；

6.教育资金，按土地出让收益 10%计提。

石台县财政局

2026 年 3 月 4 日

出让收入-收储费用-国有土地收益基金收入-农业土地开发资金-乡村振兴资金-保障性住房保障资金

6 个地块的土地出让收益计算过程如下:

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一的土地出让收益=31.26-19.42-2.5-0.42-0.63-0.63

=7.66 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二的土地出让收益=58.99-36.65-4.72-0.79-1.18-1.18

=14.47 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三的土地出让收益=120.38-74.79-9.63-1.61-2.41-2.41

=29.53 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四的土地出让收益=149.16-396.23-11.93-1.99-2.98-2.98

=-266.95 万元＜0;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五的土地出让收益=469.18-304.02-37.53-6.27-9.38-9.38

=102.60 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六的土地出让收益=549.23-469.63-43.94-7.34-10.98-10.98

=6.36 万元。

备注：若土地出让收益小于 0，按 0 计算相关成本费用。

②土地出让成本费用为:

国有土地收益基金收入+农业土地开发资金+乡村振兴

资金+保障性住房保障资金+农田水利建设资金+教育资金

6 个地块的土地出让成本费用计算过程如下:

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一的土地出让成本费用=2.5+0.42+0.63+0.63+0.77+0.77

=5.70 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二的土地出让成本费用=4.72+0.79+1.18+1.18+1.45+1.45

=10.76 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三的土地出让成本费用=9.63+1.61+2.41+2.41+2.95+2.95

=21.96 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四的土地出让成本费用=11.93+1.99+2.98+2.98+0+0

=19.89 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五的土地出让成本费用=37.53+6.27+9.38+9.38+10.26+10.26

=83.09 万元;

牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六的土地出让成本费用=43.94+7.34+10.98+10.98+0.64+0.64

=74.51 万元。

综上所述，6 个地块的总土地出让成本费用为 5.70+10.76+21.96+19.89+83.09+74.51=215.92 万元。

（2）相关税费

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》《中华人

民共和国企业所得税法》等相关法律法规，项目单位为石台县国土资源储备发展中心，土地出让属于行政事业性活动，无需缴纳相关税费。

具体详见《土地出让成本费用表》。

土地出让成本费用表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**土地出让成本费用**	**215.92**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**215.92**
1	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一**	**5.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5.70**
1.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**2.50**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.50
1.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**0.42**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.42
1.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**0.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63
1.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**0.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.63
	土地出让收益（出让收入-收储费用-1.1-1.2-1.3-1.4）	**7.66**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**7.66**
1.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**0.77**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77
1.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**0.77**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77
2	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二**	**10.76**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**10.76**
2.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**4.72**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.72

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**0.79**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79
2.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**1.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18
2.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**1.18**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.18
	土地出让收益（出让收入-收储费用-2.1-2.2-2.3-2.4）	**14.47**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**14.47**
2.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**1.45**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.45
2.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**1.45**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.45
3	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三**	**21.96**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**21.96**
3.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**9.63**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.63
3.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**1.61**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.61
3.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**2.41**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.41
3.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**2.41**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.41
	土地出让收益（出让收入-收储费用-3.1-3.2-3.3-3.4）	**29.53**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**29.53**
3.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**2.95**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.95
3.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**2.95**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.95

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
4	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四**	**19.89**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**19.89**
4.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**11.93**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.93
4.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**1.99**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.99
4.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**2.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.98
4.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**2.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.98
	土地出让收益（出让收入-收储费用-4.1-4.2-4.3-4.4）	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
4.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**0.00**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五**	**83.09**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**83.09**
5.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**37.53**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.53
5.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**6.27**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.27
5.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**9.38**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.38
5.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**9.38**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.38

序号	项目	合计	计算期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	土地出让收益（出让收入-收储费用-5.1-5.2-5.3-5.4）	**102.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**102.60**
5.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**10.26**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.26
5.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**10.26**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.26
6	**土地出让成本-牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六**	**74.51**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**74.51**
6.1	国有土地收益基金收入（土地出让收入的 8%）	**43.94**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.94
6.2	农业土地开发资金（土地出让面积 6 元/平方米计提）	**7.34**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34
6.3	乡村振兴资金（土地出让收入的 2%）	**10.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.98
6.4	保障性住房保障资金（土地出让收入的 2%）	**10.98**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.98
	土地出让收益（出让收入-收储费用-6.1-6.2-6.3-6.4）	**6.36**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**6.36**
6.5	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	**0.64**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64
6.6	教育资金（土地出让收益的 10%）	**0.64**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64

4.项目可偿债收益分析

项目在计算期内土地出让收入为1378.20万元，土地出让成本费用为215.92万元。

项目可偿债收益=土地出让收入－土地出让成本费用=1378.20-215.92=1162.28万元。

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	1378.20	215.92	1162.28
2027年	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	0.00	0.00
2030年	0.00	0.00	0.00
2031年	0.00	0.00	0.00
2032年	0.00	0.00	0.00
2033年	1378.20	215.92	1162.28

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券800.00万元，计划一年内发行完毕，2026年计划发行800.00万元，假设发行利率为2.50%，发债年限为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	期初本金	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		800.00	800.00			140.00	940.00
2026年	0.00	800.00		800.00	2.50%	0.00	0.00
2027年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2028年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2029年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
2030 年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2031 年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2032 年	800.00			800.00	2.50%	20.00	20.00
2033 年	800.00		800.00	0.00	2.50%	20.00	820.00

备注：地块出让前所产生的利息支出，由财政另行安排支付。

（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	**800.00**	**140.00**	**940.00**	**1378.20**	**215.92**	**1162.28**
2027 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2028 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2029 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2030 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2031 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2032 年	0.00	20.00	**20.00**	0.00	0.00	**0.00**
2033 年	800.00	20.00	**820.00**	1378.20	215.92	**1162.28**
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 1162.28 万元，债券本息总额为 940.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.24，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下：

1. 总投资收益率＝项目可偿债收益/总投资

=1162.28/1301.54=0.89

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=1162.28 /940.00=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=1162.28 /800.00=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	1044.21	1103.24	1162.28
偿债本息合计	940.00	940.00	940.00
专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.24

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度的风险

（1）政策法规风险

土地收储和出让受到国家及地方政策法规的严格监管，政策调整如土地规划变更、征收补偿标准变化、环保要求提高等，可能导致收储和出让工作停滞或成本增加。

（2）土地权属及纠纷风险

土地可能存在权属不清、土地使用权证缺失等问题，权属核查及确权周期长。或者土地权属清晰，但在收储补偿的具体谈判中，出现其他纠纷，可能影响收储进程。

（3）场地清理滞后

土地可能存在垃圾堆积、种植农作物，或地下管线不明等问题，场地预处理工期延长。

（4）规划调整风险

城市规划调整可能导致已收储土地的用途、容积率等规划指标变化，影响土地价值和出让前景，增加土地收储和出让的不确定性。

2.影响项目运营的风险

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的项目收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

风险识别：本项目具有周期长的特点，预期土地出让收入对应的政府性基金收入可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。由于市场大环境受到房地产和经

济形势的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支，进而影响项目收储期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距;此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产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。

（4）土地出让风险

企业预期等导致房地产市场波动，企业现金流不畅，在

土地出让阶段由于周边交易“流拍”等情况，其结果会导致部分地块不能顺利出让。

（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）建立政策法规跟踪机制：关注政策动态，加强与政府各部门沟通，及时获取最新政策信息，提前调整收储和出让计划。

（2）多元化争议化解机制：加强土地权属调查，核实土地产权状况，针对产权争议，引入专业律师团队提供法律支持，优先通过协商、调解方式解决；涉及跨部门协调的历史问题，提请政府成立专项工作组，实行“一事一议”督办制度。

（3）常态化后期管护：收储后及时设置围挡，委托专业机构开展日常巡查与维护；对暂未盘活的土地，实施临时绿化、停车场建设等过渡性利用，既避免土地闲置浪费，又降低管护风险。

（4）加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划调整信息。在土地收储和出让过程中，充分考虑规划调整的可能性，对规划调整可能带来的影响进行评估和应对。

2.项目收益的风险控制措施

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库

管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入，在土地使用权出让后督促土地使用权人按时足额缴交，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）充分考虑项目特点，对项目进行周密的安排，保证按期验收和收储土地，充分落实所需资金。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减少人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，对债券资金“借、用、管，还”实行全过程监管；指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估；负责按照合同约定或项目进度拨付债券资金；负责督促项目单位按时偿还债券本息；负责会同相关单位将专项债券对应项目形成的国有资产纳入国有资产管理；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

2.项目主管部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，指导本行业专项债券项目规划储备、需求梳理和“一案两书”编制报送，并对其真实性和有效性负责；负责指导项目单位开展事前绩效评估，制定绩效目标，同步审核后报同级财政部门审定；负责指导本行业严格按照融资平衡方案规范使用专项债券资金，确保资金专款专用；负责对专项债券项目运营情况进行动态监管，统筹协调相关部门保障项目进度，如期实现专项收入；负责督促项目单位加强专项债券项目收支管理，确保按照还本付息的要求，将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库；负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

3.项目单位职能分工

负责编制报送“一案两书”，并对其真实性和有效性负责；开展事前绩效评估，制定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定；负责按照项目融资平衡方案开

展土地收储，在依法合规的前提下及时形成支出，对债券资金支付资料的真实性负责；负责定期评估土地出让成本费用、预期收益和对应资产价值等，发现风险及异常情况及时向项目主管部门报告；负责履行项目管理责任，定期向财政部门、发改部门、项目主管部门报告项目进度和专项债券资金支出进度、收支结余情况，配合财政、审计等部门做好专项债券资金的检查、审计和监督，并对所报送数据的真实性承担相应法律责任；负责专项债券项目收支管理，确保将专项债券项目形成的收入足额上缴，专门用于专项债券本息偿付；负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理；负责对债券资金使用、项目运营和资产管理等情况进行信息公开；负责做好数据填报等相关工作。

（二）债券资金使用范围

1.负面清单管理

专项债券资金应严格遵循负面清单管理有关规定，不得用于经常性支出，不得用于中央明令禁止的楼堂馆所等建设，不得用于形象工程和不必要的亮化美化工程等，不得擅自挪用于发行信息披露材料中对应项目用途之外的其他项目，不得用于其他政策文件禁止的用途。

2.项目匹配性要求

专项债券资金使用严格按照债券项目融资平衡方案，根据发行公开的项目及用途、项目进度、实施合同（或采购合同）支付。在确保工程质量、资金安全的前提下，依法合规

加快项目建设和资金使用进度。任何单位和部门不得截留、挤占、挪用专项债券资金。

严禁用于池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目以外的项目，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。

3.募集资金使用范围

（1）池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目;

（2）经财政部门批准的与池州市石台县牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目有关的其他支出。

（三）项目收入管理

1.本项目收入主要为资本金、债券资金和土地出让收入流入。

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，项目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，能够产生持续的收入现金流。

（四）项目支出管理

所有项目支出必须以经过批准的预算为依据，未列入预

算的支出原则上不予支付。

支付凭证必须合法、真实、完整，能够清晰反映资金的具体用途。大额资金支付需附有合同、发票、工程进度证明等支撑材料。

项目单位应定期对支出情况进行核对与分析，确保资金使用效益。

（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。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。

（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国有土地使用权出让收入或专项收入、土地出让成本费用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石台县国土资源储备发展中心，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

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由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。由财政局会同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。财政局和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，主管部门自评结果需报财政局备案。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。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”。

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目收储地块为牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六。项目收储完成后的资产主要为非流动资产。

（2）资产数量

根据项目收储计划，项目收储地块为牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一、牯牛降旅游发展有限公司土地

收储项目地块二、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五、牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六，地块面积为 3.07 公顷，具体面积如下所示。

序号	地块名称	地块规划用途	地块面积（平方米）	地块面积（公顷）
1	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块一	商服用地	696.15	0.07
2	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块二	商服用地	1313.67	0.13
3	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块三	商服用地	2680.51	0.27
4	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块四	商服用地	3321.33	0.33
5	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块五	商服用地	10447.53	1.04
6	牯牛降旅游发展有限公司土地收储项目地块六	商服用地	12229.87	1.22
合计			30689.06	3.07

（3）预估价值

本项目总投资为 1301.54 万元，土地收储后项目收储成本和发行费用形成非流动资产，预估资产价值为 1301.54 万元。

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属石台县国土资源储备发展中心所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

本项目实施单位为石台县国土资源储备发展中心，资金来源为财政资金和专项债资金，项目完成后资产主要为非流动资产。项目完成后的资产权益归属为石台县国土资源储备

发展中心，纳入国有资产管理。

本项目完成后的资产持有单位为石台县国土资源储备发展中心，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）承担资产收益收缴及数据统计;

（3）定期向石台县财政局报告资产使用状况及收益情况;

（4）在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，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

（1）资产收入项目

根据项目收储计划，本项目收入为土地出让收入。

（2）收支安排

石台县国土资源储备发展中心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。

综合项目收入和成本计算，项目在运营期内总收入为1378.20万元，土地出让成本费用为215.92万元，净收益为1162.28万元。

本项目的净收益为1162.28万元,专项债本息和为940.00万元，净收益须优先用于偿还专项债本息且有盈余。

4.上缴财政部分的收入项目及比例

专项债项目中，需要上缴财政的部分主要包括项目专项收入、到期专项债券利息和到期专项债券本金。本项目通过

建立财政专户，将本项目的净收益（即经营收入扣除土地出让成本费用及相关税费）上缴石台县财政局，上缴比例为净收益的 100%。石台县财政局将上缴的净收益用于偿还本项目到期的专项债利息和本金。