安徽省政府土地储备专项债券项目

实施方案

所属地区（隶属关系）：池州市贵池区

项目名称：池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目

项目单位：池州市贵池区土地收储中心（盖章）

主管部门：池州市贵池区自然资源和规划局（盖章）

财政部门：池州市贵池区财政局（盖章）

编制日期：2026 年 3 月 11 日

目　录

一、项目基本情况 ..... - 1 -
（一）项目名称 ..... - 1 -
（二）参与主体 ..... - 1 -
（三）项目概况 ..... - 1 -
（四）纳入土地储备年度计划情况 ..... - 3 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 ..... - 3 -
（一）经济效益分析 ..... - 3 -
（二）社会效益分析 ..... - 3 -
（三）事前绩效评估情况 ..... - 4 -
三、用地基本情况 ..... - 11 -
（一）现状情况 ..... - 11 -
（二）规划情况 ..... - 12 -
（三）其他情况 ..... - 13 -
四、项目实施情况 ..... - 14 -
（一）实施阶段 ..... - 14 -
（二）实施周期 ..... - 14 -
（三）土地出让 ..... - 14 -
（四）其他情况 ..... - 14 -
五、项目投资估算及资金筹措 ..... - 15 -
（一）投资估算 ..... - 15 -
（二）资金筹措及使用计划 ..... - 15 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 17 -
（一）预期收益分析 ..... - 17 -

（二）专项债券还本付息情况 ..... - 25 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 26 -
（四）偿债指标计算 ..... - 27 -
（五）敏感性分析（压力测试） ..... - 28 -
七、项目风险管理 ..... - 29 -
（一）风险评估情况 ..... - 29 -
（二）风险防控措施 ..... - 29 -
八、专项债券资金管理 ..... - 32 -
（一）职能分工 ..... - 32 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 37 -
（三）项目收入管理 ..... - 37 -
（四）项目支出管理 ..... - 38 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 38 -
（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

池州市贵池区前江学校西南侧、金融服务中心东北侧地块项目

（二）参与主体

主管部门：池州市贵池区自然资源和规划局

项目单位：池州市贵池区土地收储中心

土地储备机构名录代码：TC341702

（三）项目概况

1.项目类型：存量闲置土地项目

2.项目位置及四至范围：CZGC2025013 位于原前江工业园区 D07 部分地块，东至园区内空地，南至园区内空地，西至前江大道，北至园区内空地；东至观山路，南至园区内空地，西至前江大道，北至前江学校用地；东至观山路，南至 G318，西至空地，北至空地。CZGC2025003 位于原前江工业园区 D15 部分地块，东至林地，南至牛头山镇政府，西至长林路，北至宝赛大道和园区内空地。



CZGC2025013 地块位置图



CZGC2025003 地块位置图

3.项目地块情况：涉及两宗地，面积合计 6.5404 公顷，其中 CZGC2025013，面积 4.0943 公顷；CZGC2025003，面积 2.4461 公顷。地块标识码分别为 3417022025R000053、3417022025R000027。

（四）纳入土地储备年度计划情况

2026 年 1 月 26 日，本项目取得池州市贵池区人民政府批准，纳入池州市贵池区 2026 年土地储备年度计划。

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

1.促进群众就业，增加群众收入。

在土地实施过程中，包括土地整理、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。

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，有利于优化投资环境，提高高端客户对池州市贵池区区位价值的认识，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。

（二）社会效益分析

土地储备项目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。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性分析

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。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。

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。政府通过公开透明地操作，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）公益性分析

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“公益性项目”的定义（是指为社会公共利益服务、不以营利为目的，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

项目实施后，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 8317.03 万元。

2.项目投入与收益

（1）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 6800.29 万元。其中，资本金为 1900.29 万元，占项目总投资的 27.94%; 计划发行债券 4900.00 万元，占项目总投资的 72.06%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 4900.00 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，资本金由地方财政保障，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，保证了项目资本金的来源和到位的可行性，其余资金通过申请政府专项债券解决，项目资金来源和到位可行性有保障。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目的建设内容，本项目收入为土地出让收入。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。

债券存续期内，本项目运营成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件确定

计提的政策性成本包括省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、社会保障专项基金、廉租房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金。税费包括税金与附加、增值税、所得税。项目的各项成本费用和税费测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本和税费计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 8317.03 万元。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

（3）债券资金需求合理性

《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，符合专项债支持领域。

项目债券发行计划与土地收储相匹配，符合项目土地收储的资金需求。因此，本项目债券需求符合政策要求，年度债券需求符合土地收储资金需求，债券资金需求合理。

（4）测算方法是否科学，投入方式是否最优，投入成本与预期效益是否匹配。

经评估，项目债券资金投入测算依据充分，测算方法科学，详细计算了项目收入与成本和税费支出，投入成本与预

期收益相匹配。

3.绩效目标

（1）绩效目标合理性

项目绩效目标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、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、服务对象满意度指标等。绩效目标设置合理、全面。

（2）绩效目标评价

项目绩效目标的各项指标明确，符合国家和地方相关规划，与项目实施计划相符，与资金等需求相匹配，同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，各项绩效指标细化、量化、可衡量。

4.项目可行性

（1）实施方案可行性

本项目实施方案的编制以中央、地方相关法律法规、规章文件要求先行，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行，方案编制全面、可操作性强，具有较好的可行性。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

1）项目建设投资合规性

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为土地储备－存量闲置土地项目，符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，本项目专项债券资金投入领域合法合规。项目依据相关标准和规范性文件进行编

制，项目总投资为 6800.29 万元，本项目内容明确，规模设置合理，符合城市的总体规划。

2）项目成熟度

本项目已纳入经政府批准的土地储备年度计划；所有地块在信息系统中已生成地块标识码；取得经双方签字的拟收回收购土地项目协议书或体现企业意愿的其他相关文件材料；取得收储土地符合国土空间总体规划和详细规划的说明；取得收储土地的权属证明，并确认不存在抵质押和查封情况。项目基础保障条件具备，程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控，项目成熟度较高。

（3）项目基础保障条件已经具备，正按计划实施，论证程序均规范有效，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，对项目不确定因素和风险均进行了评估且有效控制措施。

5.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 4900.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 4900.00 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（2026 年至 2033 年）内累计可用于还本付息的金额为 7402.80 万元，累计还本付息总额为 5757.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.29 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，偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点及控制措施

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：项目在实施过程中可能因拆迁或收购协议履行等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让收益。

控制措施：加强项目前期的工作协调，制定合理的补偿方案，确保收储工作顺利进行。

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。

绩效评估结论：本项目的实施是必要且可行的，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。绩效评估可行。

三、用地基本情况

（一）现状情况

土地权属：CZGC2025013 位于原前江工业园区 D07 部分地块，面积 4.0943 公顷，权利人池州市贵池区建业城市建设有限公司，证号：皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000292 号、皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000298 号、皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000299 号。CZGC2025003 位于原前江工业园区 D15 部分地块，面积 2.4461 公顷，权利人池州市贵池区建业城市建设有限公司，证号：皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000306 号。

抵质押、查封等情况的相应说明及措施：CZGC2025013，该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。CZGC2025003 该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。

地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物等现状情况：现状为净地，收储范围内现状无地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物。





（二）规划情况

本项目收储完成后均为城镇住宅用地，面积共计 6.5404 公顷。

（1）根据《池州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

收储红线部分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。不在开发边界内部分为已批已供地块并核发不动产权利证书，我局正在开展国土空间规划调整工作，预计今年6月底获上级批准调整纳入，调整后，经套合本项目地块符合“三区三线”管控要求。

（2）根据《贵池区牛头山镇NTSCZ-01单元详细规划（住宅）》，CZGC2025013收储红线范围内用地性质为城镇住宅用地4.0943公顷，容积率≤2.0、≥1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。CZGC2025003根据《贵池区牛头山NTSCZ-01单元详细规划》收储红线范围内用地性质为城镇住宅用地2.4461公顷，容积率≤2.0、≥1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，后续调整国空后，经套合本项目地块符合“三区三线”管控要求。

综上所述，本项目地块符合国土空间规划、控制性详细规划、所在控规单元的用地布局规划，经套合本项目地块符合“三区三线”管控要求。

（三）其他情况

无

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

2026 年 2 月至 2033 年 12 月。其中，CZGC2025013 实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月；CZGC2025003 实施周期为 2026 年 2 月至 2033 年 12 月。

（三）土地出让

1.预期出让时限

本项目计划 2033 年一次性出让。

2.近三年土地出让情况

根据池州市市本级 2023-2025 年土地出让情况，池州市市本级 2023-2025 年总计出让土地 83 宗，出让面积约 368.18公顷。根据近三年土地出让情况，池州市市本级平均每年出让土地约 122.73 公顷，能够满足项目实施所需市场容量。

近三年土地供应情况明细表

市（区、县）	年份	宗地数量（宗）	宗地面积（公顷）
池州市	2023 年	**19**	**118.86**
	2024 年	22	114.54
	2025 年	42	134.78
	近三年平均出让面积		122.73

（四）其他情况

无

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

项目总投资为 6800.29 万元，其中收回土地需要支付的土地价款 6795.39 万元，其他费用包括发行费用 4.90 万元。

项目投资组成

投资组成	金额（万元）	占比
收回土地需要支付的土地价款	6795.39	99.93%
其他费用	4.90	0.07%
合计	6800.29	100.00%

（二）资金筹措及使用计划

本项目资本金为 1900.29 万元，占总投资比例 27.94%，资本金来源于财政资金，并由地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将在 2026 年到位。

申请地方政府专项债券资金 4900.00 万元，占总投资比例 72.06%。按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 4900.00 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）。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026 年	合计	占比
财政预算资金	1900.29	1900.29	27.94%
单位自有资金	0.00	0.00	0.00%
专项债券	4900.00	4900.00	72.06%
其他来源资金	0.00	0.00	0.00%
合计	6800.29	6800.29	100.00%

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.土地出让收入分析

（1）年度土地供应计划

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，本项目拟出让面积为 65404.00 平方米（约 98.1 亩），计划 2033 年一次性出让。

（2）土地供应收入测算

根据安徽城致房地产资产评估咨询有限公司出具的《地价评估报告》，CZGC2025013 其他商服用地评估单价为 1097.00 元/平方米，面积为 40943 平方米，地块评估价格为 4491.45 万元。CZGC2025003 商业用地评估单价为 1122.00 元/平方米，面积为 24461 平方米，地块评估价格为 2744.52 万元。

表 2　估价结果一览表

估价机构：安徽城致房地产资产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（皖）城致地评（2026）（估）字第 CZ007 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：拟收储　　估价期日土地使用权性质：为已出让国有建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
池州市贵池区建业城市建设有限公司	1	池州市贵池区原前江工业园区 D07 部分地块	皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000299 号	其他商服用地	商服用地	零售商业用地	≤1.8	未建	1.8	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	29.65 年	40943	1097	4491.45	不考虑委估土地是否存在债权债务等其他影响土地价值的因素
	2		皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000292 号													
	3		皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000298 号													

表 2　估价结果一览表

估价机构：安徽城致房地产资产评估咨询有限公司　　估价报告编号：（皖）城致地评（2026）（估）字第 CZ008 号　　估价期日：2026 年 3 月 2 日

估价目的：拟收储　　估价期日土地使用权性质：为已出让国有建设用地使用权

估价期日土地使用者	宗地编号	宗地名称	不动产权证号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限/年	面积（平方米）	单位面积地价（元/平方米）	总地价（万元）	备注
				批准	实际	设定	规划	实际	设定							
池州市贵池区建业城市建设有限公司	1	池州市贵池区原前江工业园区 D15 部分地块	皖（2021）池州市贵池区不动产权第 0000306 号	其他商服用地	商服用地	零售商业用地	≤1.8	未建	1.8	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内“场地平整”	29.65 年	24461	1122	2744.52	不考虑委估土地是否存在债权债务等其他影响土地价值的因素

本项目地块位于池州市贵池区。通过中国土地市场网

（https://www.landchina.com/#/）查询项目近几年周边城镇住宅用地出让价格为 1053.49 元/平方米至 1575.10 元/平方米（目前项目周边近三年无相关地块出让，本次参考较为最近一年 2022 年出让的三宗地市场价格，平均价为 1227.81 元/平方米），具体如下表:

池州市城镇住宅用地出让情况明细表

序号	项目名称	土地位置	土地面积（㎡）	土地用途	成交单价（元/m²）	成交总价（万元）	合同签订时间
1	永明西路以南、升金湖路以西、铜九铁路以北地块	永明西路	159323	城镇住宅-普通商品住房用地	1575.10	25095	2022.9.9
2	A23-1	集中区黄河路以南、秦岭路以东	107125	城镇住宅-普通商品住房用地	1054.84	11300	2022.12.22
3	A23-2	集中区黄河路以南、秦岭路以东	102516	城镇住宅-普通商品住房用地	1053.49	10800	2022.12.22
	平均值				**1227.81**		

基于谨慎性考虑，本项目城镇住宅用地按 1200 元/平方米计算。

贵池区 2022 年 GDP 增长率 5.2%，2023 年 GDP 增长率 6.3%，2024 年 GDP 增长率 6.4%（2025 年 GDP 增长率未公布），三年平均增长率为 5.97%。故本项目土地增长率取前三年平均值，即 5.97%计算。

本项目土地出让价格按照每五年增长一次，预测出让年份（2033 年）的城镇住宅用地土地出让价格为 1200 元/平方米*（1+5.97%）=1271.64 元/平方米。

经计算，本项目 2033 年土地出让收入为 1271.64 元/平方米*65404.00 平方米/10000=8317.03 万元。

综上所述，项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 5.97%预测为 8317.03 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	合计
合计	8317.03	8317.03
2026 年	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00
2033 年	8317.03	8317.03

2.土地出让成本费用分析

本项目运营成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件确定计提的政策性成本包括省级统筹乡村振兴资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金、社会保障专项基金、廉租房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金。具体测算依据及计提标准如下:

（1）省级统筹乡村振兴资金。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），省财政按2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

（2）国有土地收益基金：根据《安徽省土地储备管理办法》（安徽省人民政府令第328号）文件规定，按照土地出让收入4%提取。

（3）农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积每平方米4元提取。

（4）社会保障专项基金

根据《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），本地区社会保障专项基金按土地出让面积每平方米20元提取。

（5）廉租房建设资金

根据安徽省财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保

障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）和有关文件规定，本地区廉租房建设资金按土地出让收益的10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，并减去上述以上4项计提。

（6）教育资金：根据《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），按土地出让收益的10%提取。土地出让收益与廉租房建设资金计算方式相同。

（7）农田水利建设资金：根据《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），从土地出让收入中，按土地出让收益的10%提取。土地出让收益与教育资金计算方法相同。

由此可得，项目在计算期（2026年至2033年）内按照GDP增速5.97%测算，缴纳的土地出让成本费用为914.23万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

单位：万元

项目	省级统筹乡村振兴资金	国有土地收益基金	农业土地开发资金	社会保障专项基金	廉租房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	合计
合计	166.34	332.68	26.16	130.81	86.08	86.08	86.08	914.23
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	166.34	332.68	26.16	130.81	86.08	86.08	86.08	914.23

3.项目可偿债收益分析

本项目在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 8317.03 万元，土地出让成本费用为 914.23 万元，项目可偿债收益为 7402.80 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	8317.03	914.23	7402.80
2026 年	0.00	0.00	0.00
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	8317.03	914.23	7402.80

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券4900.00万元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026年计划发行4900.00万元，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）。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			4900.00			857.50	5757.50
2026年	0.00	4900.00	0.00	4900.00	2.50%	0.00	0.00
2027年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2028年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2029年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2030年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2031年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2032年	4900.00	0.00	0.00	4900.00	2.50%	122.50	122.50
2033年	4900.00	0.00	4900.00	0.00	2.50%	122.50	5022.50

（三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	4900.00	857.50	5757.50	8317.03	914.23	7402.80
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	122.50	122.50	0.00	0.00	0.00
2033 年	4900.00	122.50	5022.50	8317.03	914.23	7402.80
专项债券本息保障倍数	1.29					

备注：项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前需支付的资金利息由财政资金支付。

项目债券存续期内可偿债收益预计为 7402.80 万元，债券本息总额为 5757.50 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.29，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=7402.80/6800.29=1.09

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=7402.80/5757.50=1.29

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=7402.80/4900.00=1.51

（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	6571.10	6986.95	7402.80
偿债本息合计	5757.50	5757.50	5757.50
专项债券本息保障倍数	1.14	1.21	1.29

考虑了项目收入减少5%、10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.21到1.14。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。

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

项目实施过程中，由于不能按时完成征收，可能存在无法顺利实施收储土地的风险，收储涉及多个政府部门、所在区域的居民和企业的协调、配合等多个方面，存在不能完成土地收储计划的风险。

2.影响项目运营的风险

经营风险因素涉及土地出让价格变动风险及土地出让数量和期限风险。土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险；本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

3.影响项目融资平衡的风险

由于项目的实施周期较长，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资金平衡。

（二）风险防控措施

1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施

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。

项目主管单位和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，提高管理水平和控制成本，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，选择最佳方案；在项目实施过程中，积极加强对项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按计划推进土地收储进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时完成土地收储及出让计划。

2.项目收益的风险控制措施

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。

实施主体密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

项目单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

项目单位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。

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。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。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责:

（1）发行职责

财政部门负责专项债券具体的发行组织工作。会同项目主管部门科学论证项目收益与融资自求平衡方案，编制年度债券发行计划与项目融资平衡方案，按要求公开披露项目信息、财务评估报告等发行材料，确保发行过程合规。

（2）资金使用管理职责

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

（3）收入归集职责

财政部门负责监督项目运营收益的归集工作，确保收益用于偿还债券本息。建立项目运营收入、政府性基金收入等偿债资金的归集与管理机制，督促项目单位及时足额将项目专项收入上缴国库，并纳入政府性基金预算进行集中管理，严格实行“收支两条线”，防止收益被截留或挪用，从源头上保障偿债资金来源的稳定与可靠。

（4）还本付息职责

财政部门负责按时足额偿还专项债券本息，维护政府信

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

（5）资产管理职责

财政部门需会同主管部门加强专项债券对应资产的监督管理。建立项目资产登记台账，动态掌握资产运营和收益情况，确保形成的国有资产安全完整且高效运营。对项目单位抵押或担保等行为进行合规性审核，防止资产流失，并推动盘活存量资产，保障资产持续产生收益并用于偿债，实现资产与债务的良性循环。

（6）绩效管理职责

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

2.项目主管部门职责:

（1）债券发行

项目主管部门要指导并督促项目单位编制专项债券发行材料和信息披露所需的项目基础资料，参与债券发行咨询论证，保障发行工作合规高效推进，确保项目成熟度与债券

发行要求匹配。

（2）资金使用管理

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

（3）收入归集

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

（4）还本付息

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

（5）资产管理

项目主管部门指导监督项目单位做好债券形成资产的核算管理，建立健全资产台账。督促项目完成收储后及时办

理资产备案和产权登记，明确权属关系。加强资产运营监管，提高使用效益，确保资产安全完整。对项目资产进行动态跟踪管理，定期开展清查盘点，防止资产流失，实现资产保值增值。

（6）绩效管理

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

3.项目单位职责:

（1）债券发行

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

（2）资金使用管理

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

（3）收入归集方面

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

（4）还本付息方面

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

（5）资产管理方面

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

（6）绩效管理方面

项目单位是绩效管理的实施主体，需在项目启动前提供

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

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券4900.00万元，申请的专项债券资金应实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）、《安徽省自然资源厅 安徽省财政厅关于做好2026年运用地方政府专项债券支持土地储备相关工作的通知》（皖自然资权函〔2026〕2号）等文件的要求。严禁将债券资金用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目等“负面清单”支出；严禁将债券资金用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等支出；不得将债券资金用于未经批准的超项目范围相关支出；取得批准征收文件前已支付的征地和拆迁补偿以及其他相关费用不得使用专项债券资金进行回补。

（三）项目收入管理

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，除支付必需的项目运营成本外，专门用于偿还专项债券本息。

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、污水处理费收入等由有关法律法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

依托“非税收入收缴管理系统”对专项债券对应项目收入进行统计管理。执收单位在开具非税收入一般缴款书时，填列专项债券对应项目收入专用编码，非税收入代收银行按编码进行收入信息录入。

（四）项目支出管理

为保障项目运营期正常运营，项目运营成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目运营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运营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运营成本。

（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。项目主管部门和项目单位要将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库。项目主管部门和项目单位未按既定

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。

（六）项目预算管理

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增项目收益专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，财政部门应会同主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，项目单位根据项目收益与融资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。财政部门和项目单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目单位自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

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

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

项目收储的 CZGC2025013、CZGC2025003 为无形资产。

（2）资产数量

根据收储计划，项目收储后 CZGC2025013 位于原前江工业园区 D07 部分地块，CZGC2025003 位于原前江工业园区 D15 部分地块，收储面积合计为 6.5404 公顷。

（3）预估价值

本项目总投资为 6800.29 万元，收储后的地块为无形资产，根据双方签订的收储协议、必要的前期土地开发费用及经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用，预估资产价值为 6800.29 万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为池州市贵池区土地收储中心，资金来源为财政资金和专项债资金。项目收储完成后的资产权益归属为池州市贵池区土地收储中心，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为池州市贵池区土地收储中心，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）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计;

（3）定期向财政部门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

根据项目建设内容，本项目收入为土地出让收入。

（2）收支安排

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。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 8317.03 万元，土地出让成本为 914.23 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 7402.80 万元，累计还本付息总额为 5757.50 万元，测算覆盖本息倍数为 1.29 倍。

本项目的净收益为 7402.80 万元，专项债本息和为 5757.50 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（即经营收入扣除经营成本及相关税费）上缴财政部门，上缴比例为净收益的 100%。财政部门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。