泾县收回收购8宗存量闲置土地项目

实施方案

实施单位盖章：泾县土地收购储备交易中心

主管部门盖章：泾县自然资源和规划局

财政局盖章：泾县财政局

日期：二〇二五年四月十日

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 8
（一）可行性分析、预期成效及保障措施 8
（二）必要性分析、预期成效及保障措施 8
三、资金筹措方案及使用计划 10
（一）投资估算 10
1.编制依据及原则 10
2.项目总投资 11
（二）资金筹措方案 11
1.资金来源 11
2.资金使用计划 12
3.项目资金监管措施 12
四、项目收益与融资平衡情况 15
（一）项目预期收益 15
1.项目收入情况预估 15
2.融资成本 20
3.相关税费 27
4.项目损益 27
（二）融资收益平衡情况 28
1.偿债计划表 28
2.敏感性分析（压力测试） 29
3.资金平衡表 29
五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估 32
（一）影响项目收益的风险及控制措施 32
1.经营风险 32
2.市场风险 32
3.财务风险 32
（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施 32
1.投资测算不准确风险 32
2.利率波动风险 33
3.存续债券置换不畅风险 33
六、专项债券全生命周期风险管理方案 35
七、还款保障情况 37
（一）还款责任及保障 37
（二）项目收入管理 37
（三）资金管理方案 37
八、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
九、其他附件.....53

一、项目基本情况

（一）区域概况

本项目位于宣城市泾县，为安徽省宣城市辖县，位于安徽省东南部，宣城市西部，东与宣州区、宁国市接壤；南与黄山市黄山区、旌德县毗连；西与池州青阳县交界；北与芜湖南陵县为邻，总面积2054.5平方千米，占安徽省总面积的1.47%。截至目前，泾县辖9个镇、2个乡，户籍人口33.60万人。

泾县素有“汉家旧县江左名区”之称，享有“山川清淑秀甲江南”之誉，是中国宣纸之乡，中国宣笔之乡，中国木梳之乡，是著名的革命老区，是震惊中外的“皖南事变”发生地和激战地。全县人文景观40多处，共有国家级4A景区7家，3A景区6家，非物质文化遗产保护项目66项，其中人类非遗名录1项，国家级2项、省级9项、市级19项、县级36项。

泾县近三年财政经济情况

表1　　单位：亿元

类型	2022年	2023年	2024年
地方经济情况			
地区生产总值	150.88	160.42	173.80
GDP增速	4.0	7.10	7.20
第一产业增加值	22.07	21.32	22.10
第二产业增加值	64.92	64.63	69.40
第三产业增加值	68.17	74.46	82.30
一般公共预算收支情况			

一般公共预算收入	16.58	16.96	16.98
一般公共预算支出	34.34	39.56	34.40
政府性基金收支			
政府性基金收入	8.74	5.59	4.68
政府性基金支出	17.94	17.28	17.31

（二）实施主体情况

本项目由泾县土地收购储备交易中心具体实施。泾县土地收购储备交易中心是已纳入自然资源部名录管理的县级土地储备机构，统一社会信用代码为 12341729748906283P。主要负责土地征用和国有土地收购收回、储备、交易等工作。

实施主体情况

表 2

统一社会信用代码	12341729748906283P
机构名称	泾县土地收购储备交易中心
机构性质	事业单位
机构地址	桃花潭东路国土局办公楼
负责人	刘四徽
登记管理机关	泾县事业单位登记管理局

（三）项目情况

本项目拟收储土地 328.70 亩。涉及收回收购 8 宗存量闲置土地 328.70 亩，**全部地块已纳入泾县 2025 年度土地储备计划。**

（1）泾县 LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场

泾县 LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原

泾县汽车批发市场（以下简称“该地块”)位于泾川大道东侧、听泉路南侧，共42.50亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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11098.49万元。经专业机构评估，该地块评估价为8364.24万元。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8364.24万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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7946.03万元。

（2）泾县LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场

泾县LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场（以下简称“该地块”)位于泾川大道东侧、听泉路南侧，共25.96亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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6780.69万元。经专业机构评估，该地块评估价为5110.59万元。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 5110.59 万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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 4855.06 万元。

（3）象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场

象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场 （以下简称“该地块”)位于泾川大道东侧、听泉路北侧，共 49.10 亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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 5466.79 万元。经专业机构评估，该地块评估价为 9882.03 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 5466.79 万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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 5193.45 万元。

（4）泾县 206 省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落

泾县 206 省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落（以下简称“该地块”)位于泾县 S206 省道与水西大道交叉口东北侧，共 25.38 亩；企业因缺少资金

进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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7831.80万元。经专业机构评估，该地块评估价为4161.34万元。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4161.34万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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3953.27万元。

（5）泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目

泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目（以下简称“该地块”)位于绿城路东侧，共91.27亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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22603.6万元。经专业机构评估，该地块评估价为16124.46万元。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16124.46万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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15318.24万元。

（6）泾县琴溪镇206省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目

泾县琴溪镇206省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目 （以下简称“该地块”)位于泾县琴溪镇206省道南侧，共35.52亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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1710.70万元。经专业机构评估，该地块评估价为1631.48万元。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1631.48万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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1549.91万元。

（7）泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇C区02地块酒店项目

泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇C区02地块酒店项目 （以下简称“该地块”)位于宣纸小镇一期南侧，共45.03亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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1021.23万元。经专业机构评估，该地块评估价为1972.45万元。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1021.23万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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970.16万元。

（8）原幕桥加油站区域地块商务金融项目

原幕桥加油站区域地块商务金融项目（以下简称“该地块”)位于泾川大道西侧、幕桥路南侧，共13.94亩；企业因缺少资金进行开发建设，该地块所属企业有收储意向，且提交收储意向函。经协商，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4526.18万元。经专业机构评估，该地块评估价为2907.82万元。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2907.82万元。

经泾县存量闲置土地决策机构决策，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2762.43万元。

二、项目分析

（一）可行性分析、预期成效及保障措施

本项目地块均已开展土地评估，已确定收储价格，与各土地权利人已经公平友好协商的基础上签订收储协议。因此本项目具有充分的可行性。

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更多社会民生项目，加快相关项目完工进度，增进群众福利，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。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。

（二）必要性分析、预期成效及保障措施

地块供应后未及时进行开发，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，提升土地利用效率让宝贵的土地资源得到充分合理利用。

该土地收回重新规划后，不但能化解闲置问题，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。

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。

本项目将闲置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闲置土地，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、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）《安徽省土地征收及补偿安置办法》；

10)《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）

11）《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）

12）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 42591.05 万元，其中土地收回收购成本 42548.55 万元，占总投资的 99.90%；债券发行费用 42.50 万元，占总投资的 0.10%。项目投资估算表详见下表：

项目投资明细表

表 3　　单位：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	328.70	42548.55	99.90%
1	泾县 LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场	42.50	7946.03	18.66%
2	泾县 LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场	25.96	4855.06	11.40%
3	象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场	49.10	5193.45	12.19%
4	泾县 206 省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落	25.38	3953.27	9.28%
5	泾县 LC-04-01-05 地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目	91.27	15318.24	35.97%
6	泾县琴溪镇 206 省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目	35.52	1549.91	3.64%
7	泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇 C 区 02 地块酒店项目	45.03	970.16	2.28%
8	原幕桥加油站区域地块商务金融项目	13.94	2762.43	6.49%
二	债券发行费用		42.50	0.10%
三	项目总投资		42591.05	100.00%

（二）资金筹措方案

1.资金来源

本项目总投资 42591.05 万元，其中资本金 91.05 万元，

占总投资的0.21%，资本金来源于财政预算资金；计划2025年发行专项债券42500.00万元，债券期限为7年。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**	**42591.05**	**42591.05**	**100.00%**
1	项目建设投资	42548.55	42548.55	99.90%
2	债券发行费用	42.50	42.50	0.10%
二	资金筹措	**42591.05**	**42591.05**	**100.00%**
1	**发行债券**	**42500.00**	**42500.00**	**99.79%**
2	**资本金**	**91.05**	**91.05**	**0.21%**
2.1	用于项目建设投资	48.55	48.55	0.11%
2.2	用于债券发行费用	42.50	42.50	0.10%

3.项目资金监管措施

按照《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）等文件要求，制定资金管理办法，建立监管机制。

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.项目收入情况预估

（1）项目收入可行性

本项目可出让用地328.70亩，**拟出让土地未来规划为商服用地。**

（2）项目收入的分类

本项目出让收入为政府性基金收入，共83916.67万元。

（3）项目收入预测

本项目土地出让收入参照近三年泾县同类型土地出让价格进行测算，泾县2022-2024年商服用地出让价格平均值分别196.66万元/亩。

泾县2022-2024经营性用地出让详情况如下：

泾县 2022-2024 经营性用地出让情况表

表 5

序号	受让人	坐落地址	供地方式	土地面积（亩）	用地性质	出让金（万元）	均价（万元/亩）
1	泾县绿宝置业有限公司	泾县桃花潭东路与泾川大道交叉口西南角 LC-03-07 地块一	挂牌	10.04	零售商业	2008.5	200.05
2	泾县青弋江建设有限公司	泾县 LC-04-01-05 地块（原县砖瓦厂棚改区域）	拍卖	91.27	旅馆用地	21905	240.00
3	泾县建设投资集团有限公司	泾县汀溪乡红星村省道 208 东北侧地块一	挂牌	6.97	公用设施营业网点用地	1045	149.93
商服用地平均价格							**196.66**

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：

[公告结束]安徽省泾县国有建设用地（2022-08、09、10号地块）使用权公开出让公告

【信息来源：宣城市公共资源交易中心】发布时间：2022-03-22 08:00　浏览：31 次　【字体：大 中 小】　[打印]

交易公告 2022-03-22　交易公告变更　挂牌信息　成交结果公告 2022-04-26　项目异常

安徽省泾县国有建设用地使用权公开出让公告

泾自然资规告字［2022］第2号

经泾县人民政府批准，泾县自然资源和规划局公开出让三宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积（㎡）	土地用途	规划指标要求			出让年限（年）	起始价（万元）	每次增价幅度（万元）	竞买保证金（万元）
				容积率	建筑密度	绿地率				
2022-08	泾县梳花潭东路与泾川大道交叉口西南角LC-03-07地块一	6694.38	零售商业	≤1.6	≤55%	≥5%	40	2008	50	1210

【批复】关于泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）国有建设用地使用权公开出让方案的批复

发布时间：2023-11-30 17:31　来源：泾县人民政府（办公室）　浏览次数：287　字体：[大 中 小]　文本下载

附件

泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）国有建设用地使用权公开出让方案

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积（㎡）	土地用途	规划指标要求				出让年限（年）	起始价（万元）	每次增价幅度（万元）	竞买保证金（万元）	备注
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高（米）					
2023-48	泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）	60847	旅馆用地	≤2.0	≤45%	≥15%	35	40年	21905	100	4381	

附件

泾县汀溪乡红星村省道208东北侧地块一国有建设用地使用权公开出让方案

一、公开出让地块的基本情况和规划指标概况

地块编号	地块名称	土地面积（㎡）	土地用途	规划指标要求				出让年限(年)	起始价（万元）	每次增价幅度(万元)	竞买保证金(万元)
				容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度				
2023-41	泾县汀溪乡红星村省道208东北侧地块一	4644	公用设施营业网点用地	≤1.0	≤40%	≥10%	≤12米	40	1045	50	627

数据来源：泾县自然资源规划局、泾县人民政府官网

基于以上土地出让价格，本项目商服用地出让价格拟定196.66万元/亩（等于近三年商服用地的平均出让价格）。

2022年泾县GDP增速4.00%，2023年泾县GDP增速7.00%，2024年泾县GDP增速7.20%，故2022-2024年泾县近三年GDP增速均值为6.07%。**基于谨慎性原则，本项目运营期内商服用地出让价格按照每年增长5.0%测算（低于泾县近三年GDP增速均值）**。

基于对泾县近年商服用地交易数据的实证分析，结合区域土地市场供需动态研判，发现单次出让328.70亩商服用地易存在市场容量超载风险，基于谨慎性原则，经综合评估区域产业承载能力及用地需求周期特征，**本项目采取分阶段供应策略：**本项目在2026年出让计划为13.94亩，2027年出让计划为25.38亩，2031年出让计划为25.96亩，2032年出让计划为263.42亩。

运营期首年（2026年）土地出让收入（万元）

=出让面积*单价

=13.94*196.66

≈2741.44万元

经测算，运营期内本项目土地出让收入共计83916.67万元。

项目收入预测表

表 6　　单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	**土地出让收入**	83916.67	2741.44	5240.72	0	0	0	6515.44	69419.07
1	商服用地出让收入（万元）	83916.67	2741.44	5240.72	0	0	0	6515.44	69419.07
	商服用地出让单价（万元/亩）		196.66	206.49	216.81	227.65	239.03	250.98	263.53
	价格涨幅（%）			5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
	商服用地出让面积（亩）	328.7	13.94	25.38				25.96	263.42

2.融资成本

（1）财务费用

本项目专项债券融资本金42500.00万元，2025年计划全部发行债券42500.00万元，债券年利率按2.5%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7437.50万元，其中计入经营期财务费用的利息为7437.50万元。

项目债券还本付息表

表 7　　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	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00
2	新增债券融资	42500.00	42500.00							
3	应计债券利息	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
3.1	建设期利息	0.00	0.00							
3.2	财务费用	7437.50		1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
4	债券还本付息	49937.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	43562.50
4.1	债券还本	42500.00								42500.00
4.2	债券利息支付	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
5	年末债券融资本金累计		42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	42500.00	0.00

（2）土地出让计提的各项基金

1）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**。

2）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：土地出让面积（平方米）*土地出让平均收益标准（泾县为12等，对应30元/平方米）*20%**。

3）保障性住房建设资金

根据《安徽省人民政府关于加快保障性住房建设促进房地产市场平稳健康发展的通知》（皖政〔2010〕60号）和市政府第25次常务会议纪要要求：从缴入国库的土地出让收入中计提保障性住房建设资金。**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5%比例执行**。

4）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2%比例执行**。

5）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。

6）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%**。

7）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)分年度稳步提高土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。**

计提基金测算表

表 8　　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**	**18943.82**	**538.23**	**1061.44**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1462.88**	**15923.62**
1.1	国有土地收益基金	3361.86	109.82	209.94	0.00	0.00	0.00	261.02	2781.08
1.2	农业土地开发资金	131.48	5.58	10.15	0.00	0.00	0.00	10.38	105.37
1.3	保障性住房建设资金	4202.33	137.27	262.43	0.00	0.00	0.00	326.28	3476.35
1.4	土地出让业务费	1680.93	54.91	104.97	0.00	0.00	0.00	130.51	1390.54
1.5	农田水利建设基金	3964.32	87.87	184.49	0.00	0.00	0.00	302.09	3389.87
1.6	教育基金	3964.32	87.87	184.49	0.00	0.00	0.00	302.09	3389.87
1.7	省级统筹 2% （用于农业农村）	1680.93	54.91	104.97	0.00	0.00	0.00	130.51	1390.54

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.项目损益

经测算，本项目运营期预期收入 83916.67 万元，项目运营支出 18943.82 万元，可用于专项债券还本付息的项目收益为 64972.85 万元。

（二）融资收益平衡情况

1.偿债计划表

本项目中，2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 42500.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 9　　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	42500.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	2204.51
2027 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	4181.84
2028 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2029 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2030 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	0.00
2031 年	0.00	1062.50	0.00	1062.50	5055.85
2032 年	0.00	1062.50	42500.00	43562.50	53530.65
合计	42500.00	7437.50	42500.00	49937.50	64972.85
1	项目预期收入				83916.67
2	项目运营支出				18943.82
3	项目收益				64972.85
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，对经营期收入进行预测，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 10　　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	收入	75525.00	79720.84	83916.67	88112.50	92308.34
2	成本	18943.82	18943.82	18943.82	18943.82	18943.82
3	收益	56581.18	60777.02	64972.85	69168.68	73364.52
4	债券本息支付	49937.50	49937.50	49937.50	49937.50	49937.50
5	收益本息覆盖倍数	1.13	1.22	1.30	1.39	1.47

当项目收入下降 5.00%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当**项目收入下降 10.00%时，**本息覆盖倍数为 1.13 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3.资金平衡表

计算期内累计资金流入 126507.72 万元，累计资金流出 111472.37 万元，累计现金结余 15035.35 万元。本项目全部 42500.00 万元专项债到期时,在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15035.35 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 64972.85 万元，债券本息和为 49937.50 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。

资金测算平衡表

表 11　　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（1.1-1.2）	64972.85		2204.51	4181.84	0.00	0.00	0.00	5055.85	53530.65
1.1	现金流入	83916.67		2741.44	5240.72	0.00	0.00	0.00	6515.44	69419.07
1.1.1	专项收入	0.00								
1.1.3	增值税销项税额	0.00								
1.1.4	土地出让收入	83916.67		2741.44	5240.72	0.00	0.00	0.00	6515.44	69419.07
1.2	现金流出	18943.82		536.93	1058.88	0.00	0.00	0.00	1459.59	15888.42
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	18943.82		536.93	1058.88	0.00	0.00	0.00	1459.59	15888.42
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-42548.55	-42548.55							
2.1	现金流入	0.00								
2.2	现金流出	42548.55	42548.55							
2.2.1	建设投资	42548.55	42548.55							
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	-7388.95	42548.55	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-1062.50	-43562.50
3.1	现金流入	42591.05	42591.05							
3.1.1	项目资本金投入	91.05	91.05							
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	42500.00	42500.00							
3.1.5	短期借款	0.00								
3.2	现金流出	49980.00	42.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	43562.50
3.2.1	债券利息支付	7437.50	0.00	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50	1062.50
3.2.2	债券发行费用	42.50	42.50							
3.2.3	偿还债券本金	42500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42500.00
4	净现金流量（1+2+3）	15035.35	0.00	1142.01	3119.34	-1062.50	-1062.50	-1062.50	3993.35	9968.15
5	累计盈余资金		0.00	1142.01	4261.35	3198.85	2136.35	1073.85	5067.20	15035.35

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考了宣城市土地供应计划，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、专项债券全生命周期风险管理方案

根据中共中央办公厅、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》、财政部相关地方政府专项债券风险管理的部署和要求。主管部门和实施单位将专项债券风险管理作为重要工作，专门制定了《项目全生命周期风险管理办法》，通过对债券规划、发行、建设、运营、清偿各个阶段不同主体的风险管控，确保项目还本付息，实现收益与融资自求平衡。

（1）项目发行期风险管理目标与重点

发行期风险管理的目标是项目满足发行条件，依法合规发行。

发行期风险管理以实施方案编制为核心，围绕项目公益性和项目融资与收益平衡这个总体要求，按照项目满足主体适当、项目成熟、资本金落实、收益测算科学等发行标准。

法律和财务全程参与方案编制与优化，并独立出具法律意见书和财务评价报告。

发行前的项目省、市各级专家评审是债券发行的必经阶段，以确保专项债券资金流向公益性强、能够实现融资与收益自求平衡的成熟项目，并需按照相关要求将事关投资人利益的事项进行信息披露。通过对发行阶段每一最小控制单元的全面管理，实现债券风险事前控制。

（2）项目运营期风险管理目标与重点

运营期风险管理目标是项目合规经营和项目收益按期

实现。

运营期是项目价值的关键环节，运营成功才能为整个债券项目提供偿本付息的经营收入，同时运营质量也是对项目规划、发行、建设期的实证。运营能力体现在运营主体自身的综合实力上，紧扣运营主体这一责任主体，对其运用法律管理方法从人力资源、主营业务、资产管理、财务管理等方面进行定期考核评价，确保项目运营资金流稳定和业务合同依法合规，在整个债券运营期间坚持持续动态的运营风险管理，才能保证项目运营期的风险管理目标实现。

（3）项目清偿期风险管理目标与重点

项目清偿期的风险管理目标是保障投资者利益和债券本金按期足额兑付。

清偿期往往是风险集中暴露的时期，如果前述风险管理各项措施完全落实，那么清偿期的风险将会大大降低。但当出现债券存续期不能支付利息或到期后不能支付债券本金情形，项目即进入债券清偿风险阶段。本阶段重点工作是锁定清偿主体履行清偿责任，通过项目托管、项目重整、项目清算等措施保护投资者利益，同时及时向债券市场进行清偿信息披露也尤为重要，有利于减少市场风险。项目清算是最后的风险管理环节，在项目资产评估的基础上，核实项目可用于清偿债券的资金数额。为最大限度保护投资者利益，通过市场化、法治化方式引入外部专业资源盘活现有资产，实现项目清算良性退出，最大限度地保证投资人利益，同时维护政府信誉。

七、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。**

（二）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。

（三）资金管理方案

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

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。

4、债券发行与偿还

主管部门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。

5、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”。

6、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。

八、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，泾县土地收购储备交易中心对“泾县收回收购 8 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

泾县收回收购 8 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反映为政府性基金收入的土地出让收益，且土地出让收益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 42591.05 万元，其中：不含专项债券的资本金 91.05 万元，占总投资的 0.21%，资金来源为财政资金。计划发行专项债券融资 42500.00 万元，占总投资的 99.79%。

（四）项目概况

1、实施单位

泾县土地收购储备交易中心。

2、建设地点

本项目泾县 LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场位于泾川大道东侧、听泉路南侧；泾县 LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县

汽车批发市场位于泾川大道东侧、听泉路南侧；象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场位于泾川大道东侧、听泉路北侧；泾县206省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落位于泾县S206省道与水西大道交叉口东北侧；泾县LC-04-01-05地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目位于绿城路东侧；泾县琴溪镇206省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目位于泾县琴溪镇206省道南侧；泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇C区02地块酒店项目位于宣纸小镇一期南侧；原幕桥加油站区域地块商务金融项目位于泾川大道西侧、幕桥路南侧。

3、建设内容及规模

本项目拟收储土地328.70亩，均已纳入泾县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

为了对泾县收回收购8宗存量闲置土地项目作出科学、客观、公正的评估，泾县土地收购储备交易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泾县收回收购8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

本项目地块位于宣城市泾县，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，并将进一步助力泾县发展进程。

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。

（二）投入经济性

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储，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）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 83916.67 万元，土地出让成本为 18943.82 万元，形成的收益为 64972.85 万元。本项目全部 42500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15035.35 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 64972.85 万元，债券本息和为 49937.50 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。

（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，项目实施单位泾县土地收购储备交易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泾县土地收购储备交易中心的主管范围，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

泾县土地收购储备交易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。

泾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42591.05万元,建设投资由泾县土地收购储备交易中心统筹解决，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42591.05万元，其中：不含专项债券的资本金91.05万元，占总投资的0.21%，资金来源为财政资金。计划发行专项债券融资42500.00万元，占总投资的99.79%。

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，绩效评估小组认为泾县收回收购8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

实施单位泾县土地收购储备交易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

泾县土地收购储备交易中心对提供的各项基础数据和相关资料的真实性负责。泾县土地收购储备交易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

项目名称		泾县收回收购 8 宗存量闲置土地项目			
主管部门		泾县自然资源和规划局	实施单位	泾县土地收购储备交易中心	
项目属性		新增项目			
项目资金（万元）		项目投资总额：	42591.05		
		其中：财政拨款	91.05		
		债券资金	42500.00		
总体目标	实施目标（2025 年—2032 年）				
	目标 1：完成既定内容的收回收购任务				
	目标 2：在 2025 年 12 月底前完成				
	目标 3：按时足额还本付息，实现融资平衡				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：泾县 LC01-01-07（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场	42.50 亩	达到设计标准
			指标 2：泾县 LC01-01-02（泾川大道东侧、听泉路南侧）地块原泾县汽车批发市场	25.96 亩	达到设计标准
			指标 3：象山污水厂西侧地块原泾县汽车批发市场	49.10 亩	达到设计标准
			指标 4：泾县 206 省道与水西大道交叉口东北侧（原化肥厂棚改区域）地块非遗部落	25.38 亩	达到设计标准
			指标 5：泾县 LC-04-01-05 地块（原县砖瓦厂棚改区域）商业项目	91.27 亩	达到设计标准
			指标 6：泾县琴溪镇 206 省道南侧（原琴溪中学）地块 商业金融项目	35.52 亩	达到设计标准
			指标 7：泾县榔桥镇乌溪村宣纸小镇 C 区 02 地块酒店项目	45.03 亩	达到设计标准
			指标 8：原幕桥加油站区域地块商务金融项目	13.94 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	42591.05 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	83916.67 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

九、其他附件

附件：

申报专项债券项目预期收入审核表

申报单位：泾县土地收购储备交易中心

地区	项目名称	项目总投资	申报专项债券总需求	申报专项债券投向领域	债券存续期内项目预期收入来源			
省本级/市本级/区/县	与填报地债系统名称应一致	按项目立项填列(亿元)	与项目实施方案一致(亿元)	与填报地债系统投向领域应一致	预期总收入(亿元)	1.土地出让收入		
						收入金额(亿元)	收费标准文件	涉及主管部门
泾县	泾县收回收购8宗存量闲置土地项目	4.2591	4.2500	土储-存量	8.3917	8.3917	根据泾县土地出让收入参照近三年泾县同类型土地出让价格进行测算，泾县2022-2024年商服用地出让价格平均值196.66万元/亩。	泾县自然资源和规划局
						经审核，我单位确认以上预期收入合规且符合行业收费标准。 行业主管部门（盖章）		

注：1.项目预期总收入应与实施方案一致。
2.项目预期收入明细按实施方案中收入构成分别填列。
3.项目预期收入涉及到的行业主管部门均需审核确认。

泾县收回收购8宗存量闲置土地项目

事前绩效评估综合评分得分表

论证要点	指标	评估要点	分值	得分
项目实施的必要性、公益性、收益性	必要性	是否与国家、安徽省、宣城市相关行业宏观政策相关	3	3
		①需求是否迫切	5	5
		②是否有可替代性	5	5
	公益性	是否属于公益性	6	6
	效益性	是否有明显经济效益	6	6
项目建设投资合规性与项目成熟度	投资合规性和可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定、资金筹措程序是否科学规范	2	2
		②事权、支出责任和财力是否匹配	2	2
	项目成熟度	①是否能在债券资金使用年度形成实物工作量	6	5
		②有关的基础设施条件是否能够有效保障	2	2
项目资金来源和到位可行性	资金支持合理性	①财政部门和其他部门是否有其他资金重复投入	5	5
		②资金支持方式是否科学合理	2	2
	筹资风险可控性	筹资风险是否可控，筹措资金能否及时到位	3	2
项目收入、成本、收益预测合理性	收入实现可能性	①项目收益测算是否充分	6	5
		②项目收益是否容易受到政策、市场环境等影响	5	4
	成本控制措施有效性	①成本测算是否充分	5	5
		②成本控制措施是否科学有效	5	5
债券资金需求合理性	合理性	投入产出比是否合理	5	5
偿债计划可行性和风险点	计划内容明确性	内容是否明确、具体	2	2
	偿债计划可行性	①偿债计划是否完整、可行	2	2
		②偿债计划是否经过前期论证	2	2
	过程控制有效性	①组织机构是否健全、职责分工是否明确	2	2
		②实施单位各项业务和财务管理制度是否健全	2	2
		③是否制定有效的过程控制措施	2	2
绩效目标合理性	目标明确性	①绩效目标设定是否明确	2	2
		②与部门长期规划、年度工作目标是否一致	2	2
		③是否与政策、项目内容高度相关	2	2
	目标合理性	①是否与申报预算的资金量相匹配	3	3
		②绩效指标是否细化、量化	4	4
		③指标值是否合理、可考核	2	2
合　计			100	
综合得分			96	

项目偿债能力、项目单位整体举债风险有关情况意见函

根据最新要求，我县对本次拟申报入库的专项债券项目从严审核，其中，泾县收回收购8宗存量闲置土地项目，总投资42591.05万元，拟发债总额42500.00万元，项目预期收益对债券本息覆盖率1.30，经对该项目偿债能力、项目单位整体举债风险进行全面评判、严格审核，同级财政部门及其主管单位一致认为该项目拥有较强的偿债能力，项目单位（泾县土地收购储备交易中心）整体举债风险较低，符合申报入库条件。

特此证明。

主管单位：泾县自然资源和规划局

财政部门：泾县财政局

2025年3月2日

项目支出绩效目标表

项目名称	泾县收回收购 8 宗存量闲置土地项目	使用领域	土地储备-存量土地储备
主管部门	泾县自然资源和规划局	实施单位	泾县土地收购储备交易中心
项目属性	以前年度延续性项目（） 2025 年新增项目（√）		
项目期限	2025 年 1 月至 2032 年 12 月		
项目拟投资数（万元）	项目资金总额：42591.05 万元		执行率分值（10）
	其中：1. 政府专项债券资金 42500.00 万元		
	2. 其他财政拨款资金 91.05 万元		
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元		
总体目标	1. 预期产出目标：完成既定内容的收储计划； 2. 融资成本目标：计划发行政府专项债券融资 42500.00 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。		

	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）
绩效目标	成本指标	经济成本	控制日常成本支出，不超过规定标准。	运营期收益-运营支出-债券本息≥0	5
		社会成本	低于社会平均成本。	较低	5
		生态环境成本	大气、噪音和水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	地块收储指标	共计 328.70 亩	10
		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	项目计划开工收储及时率	100%	5
			项目计划完工收储及时率	100%	5
		成本指标	总投资	不超过 42591.05 万元	5
	效益指标	经济效益	净收益	≥64972.85 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

资本金到位情况的说明

根据《安徽省财政厅关于进一步压实责任扎实做好专项债券项目储备工作的通知》（皖财债〔2024〕218号）要求，我县对本次拟申报入库的专项债券项目从严审核，其中，泾县收回收购8宗存量闲置土地项目总投资42591.05万元，拟发债总额42500.00万元，资本金91.05万元。本项目建设所需资本金由财政统筹安排，各项资金将依据实际建设需要投入，项目资本金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。

特此证明。

财政部门：泾县财政局

主管单位：泾县自然资源和规划局

项目单位：泾县土地收购储备交易中心

2025年4月12日