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）：滁州市

项目名称：滁州市琅琊区淮河路与银山南路交叉口西南侧土地收储项目

项目单位：滁州市土地储备中心

主管部门：滁州市自然资源和规划局

滁州市自然资源和规划局琅琊分局

财政部门：滁州市财政局

滁州市琅琊区财政局

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）纳入土地储备年度计划情况.....1
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况.....1
（一）经济效益分析.....1
（二）社会效益分析.....1
（三）事前绩效评估情况.....2
三、用地基本情况.....12
（一）现状情况.....12
（二）规划情况.....12
（三）其他情况.....12
四、项目实施情况.....12
（一）实施阶段.....12
（二）实施周期.....13
（三）土地出让.....13
（四）其他情况.....16
五、项目投资估算及资金筹措.....16
（一）投资估算.....16
（二）资金筹措及使用计划.....16
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.....20
（三）资金测算平衡情况.....23
（四）偿债指标计算.....24
（五）敏感性分析（压力测试）.....25
七、项目风险管理.....25
（一）风险评估情况.....25
（二）风险防控措施.....26
八、专项债券资金管理.....28
（一）职能分工.....29
（二）债券资金使用范围.....29
（三）项目收入管理.....31
（四）项目支出管理.....31
（五）项目还本付息管理.....31
（六）项目预算管理.....34
（七）项目绩效管理.....34
（八）项目资产管理.....34

一、项目基本情况

（一）项目名称

滁州市琅琊区淮河路与银山南路交叉口西南侧土地收储项目

（二）参与主体

主管部门：滁州市自然资源和规划局

项目单位：滁州市土地储备中心

土地储备机构名录代码：TC341100

（三）项目概况

项目类型：存量闲置土地项目

项目位置及四至范围：项目位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，其四至为：东至银山路，南至空地，西至空地，北至淮河路。

项目地块情况：地块标识码为 3411022025R000416

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目已纳入滁州市土地储备年度计划——《滁州市人民政府关于批准滁州市本级 2026 年度土地储备计划和三年滚动计划的批复》（滁政秘〔2025〕147 号）

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.相关产业与经济增长拉动。土地储备及后续开发活动会带动建筑、建材、房地产等上下游产业发展，形成产业联动效应。在土地开发阶段，建筑施工企业承接土地平整、基础设施建设等项目，刺激建材需求，如水泥、钢材、玻璃等

产品销量上升，推动相关企业扩大生产规模，增加产值与利润。在房地产开发阶段，购房需求的释放带动家装、家电等消费，进一步拉动经济增长，形成产业联动效应，促进地方经济循环，增加地方税收收入，增强地方政府偿债能力，间接助力土储专项债平衡。

2.资源配置与资产结构优化。土储专项债资金投入有助于优化土地资源配置。政府可以依据城市规划和产业布局，合理安排土地储备与供应。例如，将土地优先供应给新兴产业园区建设，引导产业集聚发展，提高土地利用效率。相比无序开发，这种精准配置能够提升单位土地面积的经济产出。

（二）社会效益分析

1.保障住房供应。土地储备专项债支持的土地开发项目，部分用于住宅用地供应，有效增加住房供给。尤其在当前住房需求旺盛的背景下，稳定的土地供应有助于缓解住房供需矛盾，平抑房价过快上涨。通过增加保障性住房用地供应，可解决中低收入群体住房困难问题。

2.改善城市基础设施。专项债资金投入土地储备项目时，同步完善周边基础设施。新建或改造道路、桥梁、排水系统等市政设施，不仅提升了城市形象与品质，还方便居民出行与生活。例如，在土地储备区域建设新的交通干道，缩短居民通勤时间，提高出行效率。同时，完善的基础设施吸引更多人口流入，提升城市人气与活力，增强城市综合承载能力，为城市可持续发展创造良好条件。

3.创造就业机会。从土地储备前期的勘察、规划，到开发建设阶段的施工、监理，再到后续房地产开发及配套服务等环节，都需要大量劳动力。土储专项债项目实施过程中，能够直接和间接创造众多就业岗位，缓解就业压力，提高居民收入水平，促进社会稳定与经济繁荣。

（三）事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性和收益性

（1）必要性

土地储备是配置土地资源的重要手段，也是实现城市土地价值提升的重要途径。经过多年的实践，土地储备在规范土地要素市场、提高建设用地保障能力、实现土地资源集约高效利用等方面发挥了重要的作用。

项目属于政府投资项目，属于土地储备领域，是专项债重点支持领域和方向。

（2）公益性

土地是经济发展的重要资源。政府储备土地可以为经济发展提供必要的空间。在城市化进程中，政府可以通过储备土地来调整土地利用结构，推动城市扩张和产业发展。同时，储备土地还可以为政府提供调控房地产市场的手段，防止市场出现过热或过冷的情况。

城市规划需要土地资源的支持。政府储备土地可以更好地实施城市规划，满足城市发展的需求。通过储备土地，政府可以确保在城市发展过程中有充足的土地资源，为城市的可持续发展提供支持。

本项目完善了项目区域的基础设施建设，代表着广大人民的根本利益，项目具有一定的公益性。

（3）收益性

通过对本项目财务评价等方面的论证，本项目建成投入使用后将带来土地出让收入。

项目实施后，在计算期内（2026 年至 2033 年）总收入为 22,639.75 万元，运营成本为 1,562.41 万元，可用于还本付息的金额为 20,348.99 万元，累计还本付息总额为 15,093.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.35倍。

本项目具有一定的盈利能力，收益性良好。

2.项目建设投资合规性和成熟度

（1）建设投资的合规性

项目总投资为 18,190.00 万元，项目位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，拟收储土地为 44566 平方米。本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

（2）项目成熟度

目前，项目已完成地块信息摸排、论证分析、地价评估、发布土地储备收回收购存量闲置土地及收购价格的公示、意向协议签订等前期工作，获得市政府的项目批复——滁州市人民政府于 2025 年 12 月 18 日核发的《滁州市人民政府关于批准滁州市本级 2026 年度土地储备计划和三年滚动计划的批复》（滁政秘〔2025〕147 号），本项目所涉地块已纳入滁州市 2026 年度土地收储计划，项目成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

本项目建设资金包括项目资本金、专项债券募集资金，其中项目资本金来源于财政资金；除专项债券外，本项目没有其他融资。

本项目总投资为 18,190.00 万元。其中，资本金为 5,190.00 万元，占项目总投资的 28.53%；计划发行债券 13,000.00 万元，占项目总投资的 71.47%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2026 年计划发行 13,000.00 万元，发债利率按 2.30%计算，发债年限 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

（1）项目收入预测

根据本项目的建设内容，本项目收入包括土地出让收入

本项目在计算期内（2026 年至 2033 年）土地出让收入为 22,639.75 万元。

项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

（2）运营成本预测

债券存续期内，本项目运营成本费用为 1,562.41 万元。

本项目在计算期内（2026 年至 2033 年）经营成本为

1,562.41 万元。

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

（3）项目收益

综合项目收入和成本计算，项目在计算期内（2026 年至 2033 年）收入为 22,639.75 万元，经营成本为 1,878.98 万元，可用于还本付息的金额为 20,348.99 万元，累计还本付息总额为 15,093.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.35倍。

根据实际调研，参考地方类似项目情况，项目历史年均收益数据与方案预测的年均成本数据并无偏差，因此项目净收益预测具备合理性。

5.债券资金需求合理性

（1）融资方式合理性

本项目拟申请专项债券，专项债券具有周期长，利率低，前期还款压力小的特点，本项目债券预期利率为2.30%，债券期限7年，利息按每年支付一次，到期一次性支付本金及当期利息。当地申请专项债券资金可以缓解财政压力，并且债券利率显著低于五年期以上LPR利率，并且主要还款来源为项目自身收入，财政所需承担的还款压力较小，债券类型需求合理。

（2）债券资金规模需求合理性

本项目分一年发行13,000.00万元债券（2026年债券需求13,000.00万元）是符合项目建设周期的资金需求的。

本项目债券存续期内预计项目运营净收益为20,348.99万

元，运营期债券还本付息总额15,093.00万元，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.35，覆盖倍数大于1.20，且符合专项债申请相关政策要求。综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

本项目计划发行债券13,000.00万元，占项目总投资的71.47%。按照拟定的资金筹措方案，计划分一年发行，2026年计划发行13,000.00万元，发债利率按2.30%计算，发债年限7年。（实际利率以最终发行成功的利率为准）。债券每半年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

经计算，项目在计算期内（2026年至2033年）累计可用于还本付息的金额为20,348.99万元，累计还本付息总额为15,093.00万元，测算覆盖本息倍数为1.35倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点及可控性

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险，具体如下:

1）影响项目收益的风险

①经营风险

经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目

投入运营后的土地出让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

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。

2）影响融资平衡结果的风险

①投资测算不准确风险

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

利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）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）偿债风险应对措施

①项目预期现金净流量优先用于平衡本项目还本付息

本项目债券存续期间，收取的项目收益优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经压力测试后，本项目债券发行期间可用于资金平衡的项目相关预期现金净流量，足够

覆盖本项目融资成本及利息支出，实现偿债来源与融资自求平衡。

②从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案

安徽省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号），及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额。安徽省对地方政府债务规模实行余额限额管理，政府举债不得突破批准的限额，省财政厅在国务院下达的限额内，根据各地债务风险和偿债压力，提出省级及市县新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市县政府。本项目资金拟在安徽省政府批准的限额范围内发行。

③落实加强政府债务预算管理

设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体

系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。根据财政部的相关要求和统一部署，根据债务分类，将一般债务纳入一般公共预算管理，将专项债务纳入政府性基金预算管理。

④建立完善的债券资金使用管理制度及绩效评价机制

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益，保障投资者合法权益。

7.绩效目标合理性

（1）项目总体目标

本项目的实施有利于加快滁州市琅琊区建设的步伐、改善滁州市琅琊区投资环境、完善城市功能，以及提升滁州市琅琊区的新形象。项目的实施符合滁州市琅琊区城市总体规划，有利于推进滁州市琅琊区工业化进程，加强和完善城市基础设施建设，其社会效益和环境效益也十分显著。

（2）绩效目标

①数量指标：拟收储土地44566平方米。

②质量指标：项目验收合格率100%。

③时效指标：在工期范围内完成项目土地收储。

④成本指标：严格控制成本，总投资不超过18,190.00万元。

⑤经济效益指标：计算期内（2026年至2033年）内净收益为20,348.99万元，足够覆盖本息和为15,093.00万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

⑥社会效益指标：带动周边基础设施建设水平，改善基础设施面貌；提升居民收入，增加居民幸福感；通过项目建设提升区域竞争力，改善区域发展环境。

⑦生态效益指标：项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。

⑧可持续影响指标：符合当地政府长远规划。

⑨服务对象满意度指标：当地居民满意度提升。

（3）总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，本项目的绩效目标是合理的。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，其四至为:东至银山路，南至空地，西至空地，北至淮河路，土地使用权人为滁州市琅琊国有资产运营有限公司，土地面积为44566平方米（合66.8亩），土地用途为城镇住宅用地、零售商业用地，土地使用权类型为出让，地块权属清晰，无抵质押、查封情况，目前该地块现状为空地。

（二）规划情况

本项目位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，本项目收储完成后用地为二类城镇住宅用地、商业用地，面积为44566平方米(4.4566公顷)，容积率:1.2-1.6，建筑密度≤30%，绿地率≥35%。

根据《滁州市国土空间总体规划(2021-2035年)》,收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

根据《琅琊新区中心片区5个地块控制性详细规划》，收储红线范围内用地性质为二类城镇住宅用地、商业用地。

综上所述，本项目规划条件符合滁州市国土空间总体规划和详细规划要求。

（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 4 月至 2033 年 6 月。

（三）土地出让

本项目土地预计于 2033 年出让。

经查询滁州市自然资源和规划局土地出让信息，获取近三年滁州市已出让城镇商住用地的成交信息，出让情况如下:

序号	区位	用 地 位 置（宗地编号）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米）	出让时期	公告号	土地用途
1	滁州市琅琊区	花园路与全椒路交叉口东南侧 341102007002GB00512	22,195.00	13,418.00	6,045.51	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
2	滁州市琅琊区	淮河路与宝山路交叉口西北侧 341102013004GB00200	45,764.00	19,221.00	4,200.03	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
3	滁州市琅琊区	濠河路与将军山路交叉口东南侧 341102013004GB00199	84,417.00	35,456.00	4,200.10	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
均价					4,815.21			

②成交公告截图如下所示:

滁州市2025年国有建设用地出让成交结果公告18号(挂牌)

2025年9月30日，滁州市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开挂牌出让11宗经营性用地，成交11宗。根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位（竞得人）	用地位置（宗地编号）	用地面积（平方米）	土地用途	起始价（万元）	成交价（万元）	公告号	出让方式
1	滁州市弘创房地产开发有限公司	敬梓路与二贤路交叉口东北侧341103011005GB00046	55885	商业用地、商务金融用地	23472	23572	滁土公告字（2025）18号	挂牌
2	滁州市鑫新置业有限公司	敬梓路与虹桥路交叉口东南侧341103011009GB00175	54502	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）	32702	32802	滁土公告字（2025）18号	挂牌
3	滁州市弘创房地产开发有限公司	滁州大道与虹桥路交叉口东北侧341103011009GB00178	41780	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）	25068	25168	滁土公告字（2025）18号	挂牌
4	滁州市鑫新置业有限公司	滁州大道与规划支路交叉口东北侧3411030110009GB00179	96222	商业用地	43300	43400	滁土公告字（2025）18号	挂牌
5	安徽清流科技发展有限公司	恒兴路与永乐路交叉口西南侧341103011012GB00139	96631	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	57979	58079	滁土公告字（2025）18号	挂牌
6	滁州市新盛建设发展有限公司	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧3411031000003GB00344	112577	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	38840	38940	滁土公告字（2025）18号	挂牌
7	滁州苏滁产城开发有限公司	常州路与文忠路交叉口西北侧341103009009GB00095	103327	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-5%）	54247	54347	滁土公告字（2025）18号	挂牌
8	滁州市琅琊城市更新建设运营有限公司	淮河路与宝山路交叉口西北侧341102013004GB00200	45764	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	19221	19321	滁土公告字（2025）18号	挂牌
9	滁州市琅琊城市更新建设运营有限公司	濠河路与将军山路交叉口东南侧341102013004GB00199	84417	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	35456	35556	滁土公告字（2025）18号	挂牌
10	安徽同创瑞隆新型材料有限公司	花园路与全椒路交叉口东南侧341102007002GB00512	22195	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不大于10%）	13318	13418	滁土公告字（2025）18号	挂牌
11	安徽同创瑞隆新型材料有限公司	站北路与南谯路交叉口西北侧341103011013GB00119	22008	商务金融用地	11555	11655	滁土公告字（2025）18号	挂牌



滁州市2025年国有建设用地出让成交结果公告18号(挂牌)

2025年9月30日，滁州市自然资源和规划局在市公共资源交易中心公开挂牌出让11宗经营性用地，成交11宗。根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》的要求，现将成交结果公告如下：

宗地序号	竞得单位（竞得人）	用地位置（宗地编号）	用地面积（平方米）	土地用途	起始价（万元）	成交价（万元）	公告号	出让方式
1	滁州市弘创房地产开发有限公司	敬梓路与二贤路交叉口东北侧341103011005GB00046	55885	商业用地、商务金融用地	23472	23572	滁土公告字（2025）18号	挂牌
2	滁州市鑫新置业有限公司	敬梓路与虹桥路交叉口东南侧341103011009GB00175	54502	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）	32702	32802	滁土公告字（2025）18号	挂牌
3	滁州市弘创房地产开发有限公司	滁州大道与虹桥路交叉口东北侧341103011009GB00178	41780	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）	25068	25168	滁土公告字（2025）18号	挂牌
4	滁州市鑫新置业有限公司	滁州大道与规划支路交叉口东北侧341103011009GB00179	96222	商业用地	43300	43400	滁土公告字（2025）18号	挂牌
5	安徽清流科技发展有限公司	恒兴路与永乐路交叉口西南侧341103011012GB00139	96631	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	57979	58079	滁土公告字（2025）18号	挂牌
6	滁州市新盛建设发展有限公司	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧341103100003GB00344	112577	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	38840	38940	滁土公告字（2025）18号	挂牌
7	滁州苏滁产城开发有限公司	常州路与文忠路交叉口西北侧341103009009GB00095	103327	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-5%）	54247	54347	滁土公告字（2025）18号	挂牌
8	滁州市琅琊城市更新建设运营有限公司	淮河路与宝山路交叉口西北侧341102013004GB00200	45764	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	19221	19321	滁土公告字（2025）18号	挂牌
9	滁州市琅琊城市更新建设运营有限公司	濠河路与将军山路交叉口东南侧341102013004GB00199	84417	二类城镇住宅用地、商业用地（商业1%-10%）	35456	35556	滁土公告字（2025）18号	挂牌

（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 18,190.00 万元，其中收回土地需要支付的土地价款 18,177.00 万元，发行专项债券发行费用 13.00 万元。预计 2026 年投资 18,190.00 万元。

（二）资金筹措及使用计划

项目总投资18,190.00万元，其中项目资本金5,190.00万元（资本金来源为财政资金），占总投资的28.53%，项目资本金将根据项目实施进度，分批拨付到位。

拟通过地方政府专项债券融资13,000.00万元，占总投资的71.47%。预计2026年发行债券13,000.00万元，预计发行利率2.30%，发行期限为7年。

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	5,190.00	5,190.00	28.53%
2	专项债券	13,000.00	13,000.00	71.47%
	合　计	18,190.00	18,190.00	

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

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。出让地块信息如下表所示:

序号	地块	项目四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积（㎡）
1	淮河路与银山南路交叉口西南侧	东至银山路，南至空地，西至空地，北至淮河路	城镇住宅用地、零售商业用地	44566
合计				44566

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现，相应土地全部位于滁州市。同时，假设本次地块土地

自债券还本第七年开始土地挂牌交易，即于2033年开始挂牌出售，预计于当年出让完毕。

查询滁州市自然资源和规划局土地出让信息，获取近三年与拟出让地块临近或情况相近的已出让城镇住宅用地的成交信息作为基准地价参考。

（2）土地出让价格预测

1）土地出让市场情况

经查询滁州市自然资源和规划局土地出让信息，获取近三年与拟出让地块临近或情况相近的3宗已出让城镇住宅用地的成交信息(公告截图见四（三）土地出让），出让情况如下:

序号	区位	用 地 位 置（宗地编号）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米）	出让时期	公告号	土地用途
1	滁州市琅琊区	花园路与全椒路交叉口东南侧 341102007002GB00512	22,195.00	13,418.00	6,045.51	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
2	滁州市琅琊区	淮河路与宝山路交叉口西北侧 341102013004GB00200	45,764.00	19,221.00	4,200.03	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
3	滁州市琅琊区	濠河路与将军山路交叉口东南侧 341102013004GB00199	84,417.00	35,456.00	4,200.10	2025 年 9 月 30 日	滁土公告字〔2025〕18 号	二类城镇住宅用地、商业用地
均价					4,815.21			

本项目土地出让价格以项目周边土地近期成交价格作为参考价格。即以4,815.21元/平方米作为本项目地块的出让基准价格。

同时出于谨慎性考虑，综合地区发展情况和物价上涨等因素（滁州市2023年为6.4%，2024年为5.5%，2025年GDP增速为5.5%，平均每年增长5.8%)，本项目土地测算在债券存续期内预计增长一次，上浮率按5.5%进行计算（按近三年平均增速和2026年预计增速孰低，2026年预计增速为5.5%-6%，则为5.5%）。

综上，本项目土地出让价格=4,815.21*105.5%=5,080.05元元/平方米。

综合上述，本项目地块位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，出让面积为 44566 平方米。根据项目安排，该地块计划于 2033 年挂牌并于当年完成出让，出让单价按 5,080.05 元元/平方米进行计算，故 2033 年本项目将取得土地出让收入为 44566 平方米*5,080.05 元元/平方米=22,639.75 万元

2.土地出让成本费用分析

本项目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项目包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、土地业务费、教育资金、农田水利建设资金、社会保障专项基金、保障性住房建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。具体测算依据及计提标准如下:

（1）国有土地收益基金：根据《安徽省人民政府办公厅转发国务院办公厅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）文件规定，按照土地出让收入4%提取。

（2）农业土地开发资金：根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）和《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），本地区农业土地开发资金按土地出让面积8.2元/平方米提取。

（3）土地开发费：根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《财政部关于印发<国有土地使用权收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）文件规定，土地开发费按土地出让收入的1%提取。

（4）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。

（5）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。

（6）社会保障专项基金：根据《安徽省人民政府关于对符合条件的被征地农民社会保障对象实行基本养老保险缴费补贴政策的通知》（皖政〔2023〕72号），本地区社会保障专项基金按土地出让面积25元/平方米提取。

（7）保障性住房建设资金：根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（安徽省人民政府令第248号），本地区保障性住房建设资金按土地出让面积4.1元/平方米提取。

（8）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。

故本项目土地出让收入（2033年）对应的出让成本为2,290.76万元，具体明细如下表所示：

单位：万元

序号	成本项目	扣除比例	成本金额
1	省级统筹乡村振兴资金	按土地出让金收入 2%	452.80
2	国有土地收益基金	按土地出让金收入 4%	905.59
3	农业土地开发资金	每平方米 8.2 元	36.54
4	土地业务费	按土地出让收入的 1%	226.40
5	社会保障专项基金	每平方米 25.0 元	111.42
6	保障性住房建设资金	每平方米 4.1 元	18.27
7	教育资金	土地出让收益的 10%计提	269.87
8	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%计提	269.87
	合计		2,290.76

3.项目可偿债收益分析

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	22,639.75	2,290.76	20,348.99
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年	22,639.75	2,290.76	20,348.99

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 13,000.00 万元，其中 2026 年发行 13,000.00 万元。假设债券利率 2.30%，期限 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		13,000.00	13,000.00			2,093.00	15,093.00
2026 年		13,000.00		13,000.00	2.30%		-
2027 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00

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
2032 年	13,000.00			13,000.00	2.30%	299.00	299.00
2033 年	13,000.00		13,000.00	-	2.30%	299.00	13,299.00

（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	13,000.00	2,093.00	15,093.00	22,639.75	2,290.76	20,348.99
2026 年	-	-	-			
2027 年	-	299.00	299.00			
2028 年	-	299.00	299.00			
2029 年	-	299.00	299.00			
2030 年	-	299.00	299.00			
2031 年	-	299.00	299.00			
2032 年	-	299.00	299.00			
2033 年	13,000.00	299.00	13,299.00	22,639.75	2,290.76	20,348.99
专项债券本息保障倍数	1.35					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 20,348.99 万元，债券本息总额为 15,093.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.35，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=20,348.99/18,190.00=1.12

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=20,348.99/15,093.00=1.35

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=20,348.99/13,000.00=1.57

（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	18,085.01	19,217.00	20,348.99
偿债本息合计	15,093.00	15,093.00	15,093.00
专项债券本息保障倍数	1.20	1.27	1.35

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

（1）来源于政府方的风险

来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（2）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响项目进度。

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土地出让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.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，导致附息资产（如贷款或债券）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。

（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

（1）来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期手续，合理统筹项目资金，及时拨付资金，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（2）资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

项目单位要抓好资金这一关键点，保证款项按时足额到位；对每一笔支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超

出预算。

2.项目收益的风险控制措施

（1）经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。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。

（2）市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

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，尽可能的减小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：滁州市财政局

（1）负责项目收益专项债券额度管理和预算管理工作，负责具体编制政府性基金预算调整方案，经本级政府同意后报人大批准，组织做好债券发行、还本付息等工作。

（2）财政部门、主管部门应当会同人民政府和建设单位将各类项目收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

（3）财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。

2.主管部门：滁州市自然资源和规划局

（1）督促和指导建设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。

（4）本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.项目单位：滁州市土地储备中心

（1）承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

（2）项目建设期，每月向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度运营成本预决算编制等工作。

（3）项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

（4）按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（5）项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

（6）项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况及绩效目标纳入专项债券项目实施方案。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时整改问题。

（二）债券资金使用范围

债券资金专项用于滁州市琅琊区淮河路与银山南路交叉口西南侧土地收储项目，严禁用于滁州市琅琊区淮河路与银山南路交叉口西南侧土地收储项目以外的支出，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。

（三）项目收入管理

本项目运营期间所有收入必须全部用于本项目债券本息的偿付。项目收入由可确定的主体支付时，应在相关协议中约定，由该主体直接向项目收入归集专户划转资金。发行人应将全部项目收入从归集专户向偿债资金专户划转作为债券偿债准备金。

（四）项目支出管理

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。项目建设单位应当按财政部门的要求，对专项债券资金进行专账管理，按照投资进度与已投资额相匹配的原则申请拨付。

项目实施单位根据工程进度提前一个月提出用款计划

申请，申请书需有申请单位及具体责任人签字、盖章，并附有用款说明及计划，由项目管理使用单位主要领导签字确认。项目主管部门在审核通过后，将专项债券资金划转至项目实施单位。项目实施单位申请拨款时，需根据款项用途的不同，准备真实、完整的支付资料并出具依次由项目管理使用单位、项目主管部门审核后方可支付。

针对本息的偿还：专项债券资金本息偿还按照“谁用款，谁还款”的原则，严格落实项目主管部门督促项目建设单位还款责任。财政部门应当及时将还本付息有关内容通知项目实施单位和建设单位，项目建设单位应在还本付息日前将应偿还本金和利息足额汇入财政部门指定账户中。项目建设单位在还本付息日前未将应偿还本金和利息划入财政部门指定账户的，由此导致资金在途所产生的有关支出，由项目实施单位承担。

针对项目运营成本：项目建设单位应严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

（五）项目还本付息管理

1.项目还款责任与保障

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。**

2.成立债务管理领导小组

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

根据修订后的《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号），省政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25 号）、《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10 号）等一系列规范性文件，构建了安徽省

政府性债务管理的制度框架。

（六）项目预算管理

债券利率按财政部规定的利率标准执行。具体由地方财政部门会同项目实施单位根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，报省财政厅确定。

滁州市琅琊区淮河路与银山南路交叉口西南侧土地收储项目取得的收入，应当按照该项目对应的项目专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。

（七）项目绩效管理

绩效管理，是指财政部门、项目主管部门和项目单位以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。具体职责分工如下:

1、项目单位

本项目单位已开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案。事前绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。同时，本项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。年度预算执行终了，项目单位要自主开展绩效自评，评价结果报送主管部门和本级财政部门，同时，项目单位要根据绩效评价结果及时

整改问题。

2、主管部门

本项目主管部门已协同项目单位开展事前绩效评估工作，并给予了评估结果。此外，本项目主管部门应当建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。项目主管部门应根据评价结果和整改意见，提出明确整改措施，认真组织开展整改工作。

3.财政部门

本项目财政部门将牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。其次，财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。第三，地方财政部门应当跟踪专项债券项目绩效目标实现程度，对严重偏离绩效目标的项目要暂缓或停止拨款，督促及时整改。项目无法实施或存在严重问题的要及时追回专项债券资金并按程序调整用途，以及对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。财政部门负责组织本地区专项债券项目资金绩效评价工作，同时将绩效评价结果作为项目建设期专项债券额度分配的调整因素。

（八）项目资产管理

项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益实现。

财政部门、主管部门应当会同人民政府和建设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。各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，应当严格遵守国有资产管理相关规定，按照专项债券发行时约定的用途管理使用。债券存续期内，严禁将专项债券对应的资产和权益用于担保和抵押，项目收益专项债券对应资产和权益在债券未偿还完毕前不得转移或划拨。项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。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。

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目将收储滁州市淮河路与银山南路交叉口西南侧土地。

项目建成后的资产主要为无形资产。

（2）资产数量

本项目位于淮河路与银山南路交叉口西南侧，其四至为：东至银山路，南至空地，西至空地，北至淮河路，土地使用权人为滁州市琅琊国有资产运营有限公司，土

地面积为44566平方米（合66.8亩）。

（3）预估价值

本项目总投资为18,190.00万元，项目建成后形成无形资产，预估资产价值为18,190.00万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为滁州市土地储备中心，资金来源为财政资金和专项债资金，项目建成后资产主要为无形资产。项目建成后的资产权益归属为滁州市土地储备中心，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为滁州市土地储备中心，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，本项目未来预期运营收入来源为土地出让收入。

（2）收支安排

滁州市土地储备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。