安徽省政府土地储备专项债券项目实施方案

所属地区：亳州市

项目名称：亳州市蒙城县2020-43、2020-44地块存量闲置土地收储项目

项目单位：蒙城县土地储备中心

主管部门：蒙城县自然资源和规划局

财政部门：蒙城县财政局

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 - 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 - 13 -
（一）项目实施阶段 - 13 -
（二）实施周期 - 13 -
（三）土地出让 - 13 -
（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 - 16 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 - 16 -
（一）预期收益分析 - 16 -
（二）专项债券还本付息情况 - 21 -
（三）资金测算平衡情况 - 22 -
（四）偿债指标计算 - 23 -
（五）敏感性分析（压力测试） - 24 -
七、项目风险管理 - 24 -
（一）风险评估情况 - 24 -
（二）风险防控措施 - 25 -
八、专项债券资金管理 - 27 -
（一）职能分工 - 27 -
（二）债券资金使用范围 - 28 -

（三）项目收入管理 ..... - 29 -
（四）项目支出管理 ..... - 29 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 29 -
（六）项目预算管理 ..... - 30 -
（七）项目绩效管理 ..... - 30 -
（八）项目资产管理 ..... - 31 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

亳州市蒙城县2020-43、2020-44地块存量闲置土地收储项目

（二）参与主体

主管部门：蒙城县自然资源和规划局

主管部门基本信息表

名称	蒙城县自然资源和规划局
统一社会信用代码	11341622003178664H
机构性质	机关
法定代表人	梁翔
机构地址	蒙城县嵇康中路148号
赋码机关	中共蒙城县委机构编制委员会办公室

项目单位：蒙城县土地储备中心

实施单位基本信息表

名称	蒙城县土地储备中心
统一社会信用代码	12341622786505034A
宗旨和业务范围	对全县土地储备，土地一级开发工作进行统一管理，实施土地储备，承担和指导全县土地收购储备，土地一级开发工作。
住所	蒙城县嵇康中路148号
法定代表人	郁勇
经费来源	全额拨款
开办资金	5000万元
举办单位	蒙城县自然资源和规划局
赋码机关	蒙城县事业单位登记管理服务中心
有效期	自2025年02月06日至2030年02月05日

土地储备机构名录代码：TC341622

（三）项目概况

项目类型：收回收购闲置土地

项目位置及四至范围：本项目包括2020-43和2020-44两宗地块，地块均位于商城路北、刘海路东、梦蝶路南、安驰大道西。

项目地块情况：2020-43地块的面积为5.762821公顷，地块标识码为3416222026R000589；2020-44地块的面积为5.652837公顷，地块标识码为3416222026R000594。

（四）土地储备计划纳入情况

根据《蒙城县人民政府关于蒙城县2026年度土地储备计划的批复》（蒙收储〔2025〕5号）以及《关于同意调整蒙城县2026年度土地储备计划的批复》（蒙收储〔2026〕6号），2020-43和2020-44两宗地块均纳入了2026年度土地储备计划。

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

本项目的经济效益主要体现在促进土地资源的有效利用、推动相关产业发展、增加政府财政收入等方面。

通过土地储备项目，蒙城县可以实现对土地资源的集中管理和统一调配，避免土地资源的浪费和不合理利用，这有助于提升土地资源的利用效率，使得每一寸土地都能发挥出最大的经济效益。

此外，土地储备项目还能增加政府的财政收入。通过土地储备和出让，政府可以获得土地出让金等财政收入，这些收入可以用于城市基础设施建设、公共服务设施改善等方面，进一步提升城市的吸引力和竞争力。同时，土地储备项目还

能带动相关产业的发展，增加税收来源，为政府的财政收入提供持续稳定的支持，从而进一步优化当地的基础设施建设。

综上所述，本项目的经济效益显著，不仅有助于提升土地资源的利用效率，还能推动相关产业的发展和增加政府的财政收入。

（二）社会效益分析

通过本项目的实施，可以盘活地方的存量土地，减少闲置土地，增强地方政府对土地供给的调控能力，优化土地资源配置，缓解地方政府资金压力，维护基金预算跨期平衡，配合地方政府做好规划衔接，改善地方财政状况；可以降低房地产企业资金占用和债务负担，减轻房地产企业流动性和债务压力，解决企业拿地但又无法开发的困境，从而激活地方经济，增加区域就业机会；可以助力房地产市场，有效推动房地产市场止跌回稳，解决民生问题，提升人民生活幸福感，促进社会发展。

（三）事前绩效评估情况

1.项目立项

主要对项目实施的必要性、公益性、收益性等进行评估。

必要性：近年来，地方财力面临显著压力，土地出让收入连续出现负增长，土地库存去化困难重重。土地储备专项债的发行可以有效缓解地方财政压力，确保土地储备工作的顺利推进。通过专项债支持土地储备，可以加快回收存量闲置土地，增加土地供应，有助于稳定房地产市场，防止市场过度波动，促进房地产市场的平稳健康发展。此外，土储专

项债的发行和使用可以优化土地资源配置，提高土地使用效率。通过专项债融资，地方政府可以更好地规划和开发土地资源，避免土地闲置和浪费，推动城市建设和经济发展。同时，土地储备专项债的规划化发展有助于规范地方政府融资行为，减少信贷主导的融资模式带来的风险。因此本项目的实施非常必要。

公益性：“公益性项目”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。专项债券中的公益性项目，应当是具有非营利性和社会效益性的政府投资项目。本项目属于土地储备领域，符合专项债投向。

本项目通过盘活低效用地资源，遏制土地闲置造成的公共资源浪费，可优化城市空间布局，提升土地集约利用水平，符合公共利益需求；政府通过回收土地可优先用于保障性住房、公共设施或重点项目建设，能够缓解民生供给不足问题，具有显著的社会公平属性；项目的实施可促进房地产市场健康稳定发展，防范系统性金融风险，维护经济秩序和社会稳定。此外，对闲置地块进行生态修复或绿地改造，有助于改善城市人居环境，提升居民生活品质。

收益性：项目总投资 35064.73 万元，项目计算期内预期土地出让总收入为 47260.95 万元，土地出让计提的政策性成本 1890.44 万元，债券本息合计 36928.00 万元，土地出让净收益为 45370.51 万元，债券本息覆盖倍数为 1.23，项目整体收益平衡。

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35064.73万元，其中，财政配套资金3064.73万元，占总投资的8.74%；拟申请地方政府专项债券32000.00万元，占总投资的91.26%（2026年拟申请32000.00万元，期限7年，债券利息2.20%）。资金来源合规，资金到位可行性较高，债券资金需求合理。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入。项目收入及应计提的政策性成本依据地方土地出让及计提情况，进行合理预测，项目收益=债券存续期内项目收入-应计提政策性成本，本项目收入、成本数据来源依据充分、收益测算逻辑合理准确。

（3）债券资金需求合理性

《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），提出实行专项债券投向领域“负面清单”管理，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金。本项目是土地储备领域项目，资金需求符合专项债券资金投向领域。

十四届全国人大四次会议上，李强代表国务院，向十四届全国人大四次会议作政府工作报告，拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，完善专项债券项目负面清单管理和自审自发试点，重点支持建设重大项目、置换隐性债务、消化政府拖欠账款等。

本项目收益能够平衡债券本息，属于项目收益与融资自求平衡债券品种。此外，本项目年度政府专项债券资金需求依据项目当年投资进度计划制定，债券资金下达后能够尽快完成土地收储工作，不会导致资金闲置及沉淀现象，因此本项目债券资金需求具有合理性。

3.绩效目标

（1）绩效目标合理性

项目设定预期绩效目标，包括总体目标、成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标。

根据本项目绩效目标表，成本指标设置经济成本、社会成本、生态环境成本等指标；产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标等；效益指标设置经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标等；满意度指标设置服务对象满意度指标等。项目各项指标明确，且与项目内容一致。本项目预期绩效目标结合本项目实际情况，参考《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》中的地方政府专项债券资金项目支出绩效目标设置；项目产出效益结合项目实际情况，产出效益和效果符合项目特点，符合正常的业绩水平。

（2）绩效目标明确性

本项目参考《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》中的地方政府专项债券资金项目支出绩效目标设置，分三级指标，一级指标包括成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标，各一级指标对应设置二级指标和三级指标，项目绩效目标设置明确，已根据项目实际情况进行细化分解。

成本指标反映项目单位计划建设的目标所需成本，以及提供产品与服务所需成本；产出指标反映项目单位根据既定目标计划完成的产品和服务情况，包括数量指标、质量指标和时效指标；效益指标反映与既定绩效目标相关的、项目支出预期结果的实现程度和影响，如经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标等。项目指标已尽可能通过清晰、可衡量的指标值体系但是效益指标中的生态效益指标、社会效益指标为定性指标。项目预期目标根据项目建设内容设定，与项目建设任务数相对应，指标可考核项目绩效目标与相关规划及计划相符，现实需求相匹配，绩效指标可量化、可衡量。

4.项目可行性

（1）实施内容明确、可行

本项目为存量闲置土地收储项目，包括蒙城县2020-43、2020-44地块，两个地块均为城镇住宅用地，其中2020-43地块面积5.762821公顷、2020-44地块面积5.652837公顷。项目类型、内容符合国家、省相关政策文件要求。

项目实施内容明确、可行。

（2）实施方案合理性

项目实施方案从项目基本情况、经济社会效益分析及事前绩效评估情况、用地基本情况、项目实施情况、项目投资估算及资金筹措、项目预期收益及融资平衡情况、项目风险管理、专项债券资金管理等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进度安排合理，与项目有关的实施条件能够有效保障。

（3）过程控制有效性可行

1）项目的实施主体为蒙城县土地储备中心，已被列入全国土地储备机构名录，名录代码TC341622。

2）已纳入经政府批准的土地储备年度计划：根据《蒙城县人民政府关于蒙城县2026年度土地储备计划的批复》（蒙收储〔2025〕5号），两宗地块均纳入蒙城县2026年度土地储备计划。

3）地块均有地块标识码：经查询，两宗地块均在信息系统中已生成地块标识码，2020-43的地块标识码为3416222026R000589，2020-44的地块标识码为3416222026R000594。

4）已纳入处置存量闲置土地清单：经系统查询，2宗地块均已纳入处置存量闲置土地清单。

5）符合国土空间总体规划和详细规划：经蒙城县自然资源和规划局核查，2宗地块规划用途及相关控制指标均符合蒙城县国土空间总体规划及控制性详细规划要求，蒙城县自然资源和规划局出具了项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明。

6）土地权属清晰：蒙城县自然资源和规划局组织不动产登记中心对2宗地块的权属及权利限制情况进行核查，本项目内地块已全部办理了不动产权证书，土地权属清晰，均为权利人单独所有，无共有权人，无权属争议，未涉及诉讼、仲裁或行政纠纷。无被司法机关、行政机关采取查封、预查封等限制性措施的情况。2020-43、2020-44地块均存在抵押，

抵押权人同意将以上两个地块纳入收回收购范围并出具同意收储说明文件。蒙城县自然资源和规划局已出具地块权属说明。

7）已完成地价评估：备案的土地估价机构已出具本项目地块的地价评估报告。

8）企业已递交企业土地成本相关材料：包括土地出让协议、缴纳土地出让金的票据以及相关税费的完税证明。

9）已完成基础价格下调幅度的集体决策，确定基础价格下调幅度为5%。

10）已完成收储价格公示，并报县人民政府批准确认：蒙城县自然资源和规划局于2026年3月3日至2026年3月9日在蒙城县人民政府网站完成了本项目内地块收购价格的公示，公示期间未收到反馈意见，经过公示的收购价格已报蒙城县人民政府批准确认。

11）已签订意向收购协议：蒙城县土地储备中心与土地的权利人已签订了拟收回收购土地协议。

（4）项目建设投资合理可行

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）要求，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，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。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致

并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。

1）备案的土地估价机构已出具本项目地块的地价评估报告。

2）评估价格低于企业土地成本，就低确定评估价格为基础价格。

3）蒙城县集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报县人民政府批准确认。

（5）项目成熟度

本项目的实施主体为蒙城县土地储备中心，已被列入全国土地储备机构名录，名录代码 TC341622，符合政策要求。

蒙城县 2020-43、2020-44 地块已纳入土地市场监测与监管系统的处置存量闲置土地清单；已纳入蒙城县人民政府已批复的年度土地储备计划；已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码；项目规划条件符合性以及土地权属情况已经过主管部门的核查并取得相关说明；已完成基础价格下调幅度的集体决策；收储价格已公示完成并已报蒙城县人民政府批准确认；土地储备中心已与企业就收购意向达成一致意见，签订了意向性协议，符合《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）、《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定关于土地储备项目的要求。

本项目实施成熟度较高，债券资金下达后能够尽快完成土地收储工作。

5.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目债券存续期内预计土地出让净收益为45370.51万元，需偿还债券本金32000.00万元，债券存续期内债券利息4928.00万元，债券存续期内项目净收益对债券本息覆盖倍数为1.23倍。基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较优惠的融资成本完成资金筹措，为项目实施提供足够的资金支持，确保顺利实施。同时，项目收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

本项目偿债的主要风险点在于项目债券存续期收益的不确定性，受市场风险及成本计提情况的影响，项目的收益具有一定的风险，但项目也具有一定的抗风险能力。该项目财务指标良好，能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

6.绩效评估结论

针对以上分析，本项目属于有一定收益的公益性项目，符合专项债券资金投向，项目前期手续完备、债券资金需求合理、满足项目收益与融资自求平衡，偿债风险较低，专项债券事前绩效评估结论建议政府“予以支持”。相关内容详见《地方政府专项债券项目事前绩效评估报告》。

三、用地基本情况

（一）现状情况

2020-43 地块的权利人为蒙城县开发区兴蒙投资有限公司，不动产权登记证号为皖（2021）蒙城县不动产权第0002489号。该地块存在抵押情况，在亳州交通银行抵押，期限为2020年9月27日至2026年12月31日，抵押金额19560万元，抵押面积5.762821公顷，目前已与债权人亳州交通银行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围，并出具同意收储说明文件。同时采用提前还款或置换抵押物措施确保2026年12月31日之前解除该地块抵押状态。地块现状为空地。

2020-44 地块的权利人为蒙城县开发区兴蒙投资有限公司，不动产权登记证号为皖（2021）蒙城县不动产权第0002721号。该地块存在抵押情况，在亳州交通银行抵押，期限为2020年9月27日至2026年12月31日，抵押金额19200万元，抵押面积5.652837公顷，目前已与债权人亳州交通银行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围，并出具同意收储说明文件。同时采用提前还款或置换抵押物措施确保2026年12月31日之前解除该地块抵押状态。地块现状为空地。

（二）规划情况

1.项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明

2026年3月4日，蒙城县自然资源和规划局出具《项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明》，明确2020-43地块位于商城路北、刘海路东、梦蝶路南、安驰大

道西，面积5.762821公顷，规划容积率1.0-2.0，规划建筑密度≤25%，建筑限高≤80米，绿地率≥35%，符合蒙城县国土空间总体规划和蒙城经济开发区东区控制性详细规划。2020-44位于商城路北、刘海路东、梦蝶路南、安驰大道西，面积5.652837公顷，地块规划容积率1.0-2.0，规划建筑密度≤25%，建筑限高≤80米，绿地率≥35%，符合蒙城县国土空间总体规划和蒙城经济开发区东区控制性详细规划。

2.项目控制性详细规划及批复情况

本项目已出具《蒙城经济开发区东区控制性详细规划》，该控制性详细规划已于2020年9月11日获得蒙城县人民政府批复通过，批复文件为《蒙城县人民政府关于县经济开发区控制性详细规划的批复》（蒙政秘〔2020〕35号）。

综上所述，两宗地块均位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田、生态保护红线、压覆矿等限制性因素，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、地块矢量套合“三区三线”等情况。

（三）其他情况

暂无。

四、项目实施情况

（一）项目实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

2026年6月至2033年6月。

（三）土地出让

1.预期出让时限

本项目计划于2033年出让土地171.23亩用于资金平衡，均为城镇住宅用地。

2.近三年土地出让情况

根据提供的蒙城县近三年土地供应情况明细表，平均每年供应土地1410.04亩，其中住宅用地1042.32亩，商业用地68.58亩,物流仓储用地156.09亩,公共服务设施用地88.46亩，其他用地54.60亩，具体如下：

项目 年份	出让总面积（亩）					
	合计	住宅用地	商服用地	物流仓储用地	公共服务设施用地	其他
2023年	1557.45	1053.69	70.84	10.01	259.12	163.79
2024年	1393.83	1006.50	134.90	252.43	0.00	0.00
2025年	1278.83	1066.76	0.00	205.82	6.25	0.00
平均值	1410.04	1042.32	68.58	156.09	88.46	54.60

（四）其他情况

两宗地块均已完成土地市场价格评估、收回收购地块价格决策、意向协议签订、价格公示等相关程序。

1.土地市场价格评估：两宗地块已开展市场价格评估，其中，2020-43地块的评估价格为18632.92万元，2020-44地块的评估价格为18277.32万元。

2.基础价格的确定：2020-43地块的企业土地成本为23770.00万元；2020-44地块的企业土地成本为23550.00万元。因市场评估价格均低于企业土地成本，确定2020-43地块的基础价格为18632.92万元，2020-44地块的基础价格为18277.32万元。

3.收购价格的集体决策：2026年3月2日，蒙城县委常

委、常务副县长刘鹏在县政府主持召开会议，专题研究2026年土地储备专项债券项目地块收储价格方案事项，确定基础价格下调幅度为5%，2020-43地块的最终收储价格为17701.27万元，2020-44地块的最终收储价格为17363.45万元，合计35064.73万元。

4.意向收储协议的签订：蒙城县土地储备中心已与蒙城县开发区兴蒙投资有限公司协商一致并签订了意向收储协议。

5.已完成收储价格公示，并报市、县人民政府批准确认：蒙城县自然资源和规划局于2026年3月3日至2026年3月9日在蒙城县人民政府网站完成了本项目内地块收购价格的公示，公示期间未收到反馈意见（网址：https://www.mengcheng.gov.cn/XxgkContent/show/2943749.html），经过公示的收购价格已报蒙城县人民政府批准确认。

项目收储价格情况表

单位：万元

序号	地块名称	企业土地成本	市场评估值	基础价格	下浮比例	拟收储价格
1	2020-43	23770.00	18632.92	18632.92	5%	17701.27
2	2020-44	23550.00	18277.32	18277.32	5%	17363.45
合计		47320.00	36910.24	36910.24		35064.73

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目总投资为35064.73万元，均用于存量闲置土地的收储，计划于2026年内全部投入。发行费用和利息由财政资金另行支付，不计入总投资。

项目投资明细表

序号	地块或费用名称	面积（亩）	金额(万元)	占比
一	闲置存量土地收回收购成本	171.23	35064.73	100.00%
1	2020-43	86.44	17701.27	50.48%
2	2020-44	84.79	17363.45	49.52%
二	项目总投资		35064.73	

（二）资金筹措及使用计划

本项目总投资为35064.73万元，资金来源为财政配套资金和地方政府专项债券资金，其中，财政配套资金3064.73万元，占总投资的8.74%；拟申请地方政府专项债券32000.00万元，占总投资的91.26%。

本项目拟于2026年申请发行专项债券32000.00万元，发行期限为7年。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	资金使用计划
			2026年
一	项目总投资	35064.73	35064.73
1	闲置存量土地收储费用	35064.73	35064.73
二	资金筹措	35064.73	35064.73
1	财政配套资金	3064.73	3064.73
2	政府专项债券	32000.00	32000.00

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）土地出让价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息、项目所在的基准地价水平、近三年项目周边相同用地性质地块成交情况，结合项目的实际情况，对基期土地价格进行预测。其中，2020-43地块和2020-44地块周边已出让地块的成交价格分别为260.02万元/亩和260.05万元/亩，因此2020-43地块和2020-44地块的基期土地单价为260.00万元/亩。

近三年周边同类土地出让情况表

序号	地块编号	地块位置	出让面积（亩）	规划用途	供应时间	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）
1	2023-17	濮水路南、南华路东、三友路北、嵇康路西	59.75	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.9	15536	260.02
2	2023-18	三友路南、南华路东、三义路北、嵇康路西	61.2	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.9	15915	260.05

①2023-17地块的出让情况

供地结果信息

行政区：	安徽省亳州市蒙城县	电子监管号：	3416222023B000226
项目名称：	2023-17		
项目位置：	濮水路南、南华路东、三友路北、嵇康路西		
土地面积(㎡)：	39831.09		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	15536

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-10-21	7768	付清全部土地出让金的50%，含定金
	2	2023-12-21	7768	付清剩余全部土地出让金

土地使用权人：	蒙城荣城置业有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	
约定交地时间：	2023-11-22				
约定开工时间：	2024-05-22	约定竣工时间：	2027-05-22		
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--		
批准单位：	蒙城县人民政府	合同签订日期：	2023-09-22		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

②2023-18 地块的出让情况

供地结果信息					
行政区：	安徽省亳州市蒙城县			电子监管号：	3416222023B000236-1
项目名称：	2023-18				
项目位置：	三友路南、南华路东、三义路北、嵇康路西				
土地面积(㎡)：	40800.60				
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	15915
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	2	2023-12-21	7957.5	付清剩余全部土地出让金	
	1	2023-10-21	7957.5	付清全部土地出让金的50%，含定金	
土地使用权人：	蒙城荣城置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2		约定交地时间：	2023-11-22
约定开工时间：	2024-05-22			约定竣工时间：	2026-05-22
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	2027-05-22
批准单位：	蒙城县人民政府			合同签订日期：	2023-09-22

（2）预期出让收入

按照拟出让地块的出让基准价格，并根据蒙城县 GDP 增速预测土地出让收入的增速。蒙城县 2019-2025 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.20%、3.20%、8.70%、4.40%、6.10%、5.90%、5.60%，近七年平均增速 6.16%，本项目土地出让单价的增长率按照 6.16%计算，且计算期内只考虑一次增长，因此 2020-43 地块和 2020-44 地块的预期出让单价为 276.01 万元/亩。

土地出让单价的增长率参考依据



2020-43、2020-44 地块均预计在 2033 年一次性出让。2020-43 地块土地面积 5.762821 公顷（86.44 亩）、2020-44 地块土地面积 5.652837 公顷（84.79 亩），则本项目在 2033 年预期土地出让收入为 47260.95 万元。

项目土地出让收入预测表

地块名称	出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	预计出让收入
2020-43	86.44	276.01	23858.18
2020-44	84.79	276.01	23402.77
合计	171.23		47260.95

2.土地出让成本费用分析

项目成本主要为土地出让金计提，考虑蒙城县实际的计提情况，根据蒙城县财政局出具的《关于蒙城县土地储备专项债申报项目土地出让金计提的说明》，本项目主要考虑乡村振兴资金、教育资金的计提。

乡村振兴资金：乡村振兴资金＝土地出让收入×2％，依据《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）。

教育资金：教育资金=土地出让收入总额×2％。

3.税费分析

增值税：根据财税（2016）36 号附件 3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）项，土地所有者出让土地使用权，免征增值税。蒙城县土地储备中心代表政府出让土地，属于土地所有者行使土地所有权，不属于市场转让行为，不征收增值税。

税金及附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以实际缴纳的增值税、消费税为计税依据。因本环节不征收增值税,无计税基数,因此不缴纳城市维护建设税（5%）教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）。

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织为企业所得税的纳税人。蒙城县土地储备中心属于政府授权的事业单位，不属于企业所得税纳税主体，因此不缴纳企业所得税。

蒙城县土地储备中心出让土地，依据财税（2016）36 号文不征增值税及附加，作为事业单位不属于企业所得税纳税主体，不缴相关税费。

4.项目可偿债收益分析

本项目可偿债收益=土地出让收入-土地出让计提的政策性成本。本项目土地出让收入为 47260.95 万元，土地出让成本费用为 1890.44 万元，因此，项目可偿债收益为 45370.51

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	47260.95	1890.44	45370.51
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	47260.95	1890.44	45370.51

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 32000.00 万元，其中 2026 年申请发行 32000.00 万元。假设债券利率 2.20%，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：

附件 1

2026 年 2 月份债券发行参考利率

发行期限（年）	国债收益率前五日平均值(%)	参考利率（上浮 30%）
3	1.42	1.84
5	1.59	2.07
7	1.69	2.20
10	1.82	2.37
15	2.13	2.77
20	2.25	2.92
30	2.28	2.97

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	0.00	32000.00	0.00	0.00	0.00	4928.00	36928.00
2026 年	0.00	32000.00	0.00	32000.00	2.20%	352.00	352.00
2027 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2028 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2029 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2030 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2031 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2032 年	32000.00	0.00	0.00	32000.00	2.20%	704.00	704.00
2033 年	32000.00	0.00	32000.00	0.00	2.20%	352.00	32352.00

（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	32000.00	4928.00	36928.00	47260.95	1890.44	45370.51
2026 年	0.00	352.00	352.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	704.00	704.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	32000.00	352.00	32352.00	47260.95	1890.44	45370.51
专项债券本息保障倍数	1.23					

项目债券存续期内可偿债收益预计为45370.51万元，债券本息总额为36928.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.23，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=45370.51/35064.73=1.29

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=45370.51/36928.00=1.23

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=45370.51/32000.00=1.42

（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	40644.42	43007.46	45370.51
偿债本息合计	36928.00	36928.00	36928.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.23

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）项目合规性风险

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。

（2）资金筹集与偿还风险

债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息控制措施。

（3）项目实施风险

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，影响土地出让和收益。

2.影响项目运营的风险

（1）土地市场风险

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。

（2）管理与运营风险

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。

3.影响项目融资平衡的风险

（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，基于蒙城县2020-43、2020-44地块存量闲置土地收储项目收入实现的假设，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入、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。

（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）项目合规性风险

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，取得各项完备审批手续。

（2）资金筹集与偿还风险

提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（3）项目实施风险

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。

2.项目收益的风险控制措施

（1）土地市场风险

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。

（2）管理与运营风险

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。

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

对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地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

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。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责：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.行业主管部门职责：（1）督促和指导项目单位在确保工作质量和资金安全前提下，加快项目进度、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实施进度，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）加强对项目运营收入、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）每月5日前向行业主管单位和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；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局、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。

（二）债券资金使用范围

专项债资金专项用于亳州市蒙城县2020-43、2020-44地块存量闲置土地收储项目的土地收储，严禁用于本项目以外的支出，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。

财政部门、项目主管部门和项目实施单位应加强对专项债券项目收支预算执行管理，按照相关要求做好债券资金拨付使用。专项债券资金下达后，原则上拨付到各项目实施单位。各项目实施单位严格按照项目编制的实施方案内容，依据项目进度和合同约定，依法合规使用资金。项目主管部门和项目实施单位要加快项目建设进度和专项债券资金支付进度。专项债券发行完成前，对已入库并提前告知额度、列入当年发行计划的项目，财政部门可预拨资金，加快项目建设进度，债券发行后及时归垫。项目主管部门和项目实施单位应科学做好项目投资估算、资金筹措方案及分年度投资计

划，避免债券资金闲置。

（三）项目收入管理

项目收入是指专项债券对应项目产生的土地出让金收入。专项债券对应项目取得的土地出让金收入，扣除土地出让的成本费用外，应当全部纳入政府性基金预算管理，专门用于偿还专项债券本息。项目主管部门、项目实施单位应切实做好项目收入管理，应按时完成土地收储，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，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对债权人的承诺。

（四）项目支出管理

本项目支出主要为土地收储资金支出及土地出让的成本费用。土地收储资金由土储中心提出申请，报送主管部门，并抄送财政部门，经同意后，方可从专用账户中拨付资金。项目单位定期向财政报送经营成本支出明细并附发票等证明材料，确保项目经营支出真实性。

关于债券本息偿付，由财政组织准备需要到期支付的债券本息，由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（五）项目还本付息管理

项目主管部门、项目实施单位应切实做好专项债券还本付息管理。项目主管部门、项目实施单位每年末将专项债利息缴入财政部门指定账户。专项债对应的项目，从运营期起，

根据财政部门的还款通知，将项目收入缴入财政部门指定的账户。

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。

（六）项目预算管理

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纳入政府性基金预算管理。收到上级政府转贷的专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。增加专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。专项债券还本支出应当根据当年到期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。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。专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用、专项债券对应项目收入应当按照《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。年度终了，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预算决算报表中全面、准确反映专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（七）项目绩效管理

绩效评估应遵循客观、公正、规范、透明的原则，运用科学合理的评估指标、评估标准和评估方法，对资金项目的实施内容、资金项目管理绩效、社会效益等进行全面评估资

金项目的绩效目标应符合政策规定的使用范围及要求，具有明确的定量与定性指标，具有可考核性、可评估性。财政部门会同项目主管部门结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，突出各时期项目评估重点，注重结果导向重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应开展项目绩效评估和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。同时，优化评估结果应用方式，提高财政资源配置效率。

（八）项目资产管理

说明专项债券存续期内，项目对应形成的资产类型、数量、预估价值；资产权益归属及资产持有单位；资产收入项目及收支安排，上缴财政部分的收入项目及比例。

1.项目对应形成的资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目是对2020-43、2020-44地块进行收储，收储完成后形成无形资产。

（2）资产数量

2020-43地块的收储面积为5.762821公顷，2020-44地块的收储面积为5.652837公顷。

（3）预估价值

根据经备案的土地评估机构出具的地价评估报告，2026年2020-43地块的预估价值为18632.92万元，2020-44地块的预估价值为18277.32万元，本项目的预估价值合计为36910.24万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

收购完成后，本项目的资产权益归属及资产持有单位为蒙城县土地储备中心。

3.资产收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

本项目的资产收入为土地出让收入。

（2）收支安排

专项债券还本付息：按照专项债券发行时约定的还本付息计划，将用于专项债券还本付息的部分收入按程序及时上缴国库，确保债券本息按时足额偿还。

项目运营成本：包括应计提土地出让的成本费用，从项目收入中列支，确保项目正常运营。

4.上缴财政部分的收入项目及比例

本项目需上缴财政部分的收入项目为土地出让净收益。通过建立财政专户，将本项目的净收益（土地出让收入扣除应计提的各项政策性成本)上缴财政部门,上缴比例为100%,用于偿还本项目的专项债券本息。