安徽省政府土地储备专项债券

项目实施方案

所属地区：铜陵市市本级

项目名称：铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目

项目单位：铜陵市土地储备发展中心

主管部门：铜陵市自然资源和规划局

财政部门：铜陵市财政局

编制日期：2026 年 3 月 12 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 - 3 -
（一）经济效益分析 - 3 -
1.增加财政收入，带动产业发展 - 3 -
2.优化资源配置，提高经济效率 - 3 -
3.提升土地价值，稳定土地市场 - 4 -
4.提升城市竞争力，吸引外部投资 - 4 -
（二）社会效益分析 - 4 -
1.优化土地资源配置，完善公共服务配套 - 4 -
2.促进土地市场供需平衡，助力房地产市场稳定 - 5 -
3.创造就业机会，促进经济发展 - 5 -
4.提升土地价值，增加财政收入 - 6 -
（三）事前绩效评估情况 - 6 -
1.项目实施的必要性、公益性、收益性 - 6 -
2.绩效目标合理性 - 12 -
3.绩效评估结论 - 12 -
4.相关建议 - 13 -
三、用地基本情况 - 16 -

（一）现状情况 - 16 -
（二）规划情况 - 16 -
（三）其他情况 - 16 -
四、项目实施情况 - 17 -
（一）实施阶段 - 17 -
（二）实施周期 - 17 -
（三）土地出让 - 17 -
（四）其他情况 - 18 -
五、项目投资估算及资金筹措 - 19 -
（一）投资估算 - 19 -
1.企业取得成本 - 19 -
2.评估地价 - 19 -
3.基础价格 - 19 -
4.最终确认价格 - 19 -
（二）资金筹措方案及使用计划 - 20 -
1.资金来源 - 20 -
2.项目分年度融资情况 - 20 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 - 20 -
（一）预期收益分析 - 20 -
1.土地出让收入分析 - 20 -
2.土地出让成本费用分析 - 23 -
3.项目可偿债收益分析 - 23 -
（二）债务还本付息情况 - 24 -
1.专项债券还本付息情况 - 24 -

2.偿债计划 - 25 -
（三）资金测算平衡情况 - 27 -
（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 - 30 -
（一）风险评估情况 - 30 -
1.影响项目实施进度的风险 - 30 -
2.影响项目运营的风险 - 31 -
3.影响项目融资平衡的风险 - 32 -
（二）风险防控措施 - 32 -
1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施 - 32 -
2.项目收益的风险控制措施 - 33 -
3.项目融资平衡结果的风险控制措施 - 34 -
八、专项债券资金管理 - 36 -
（一）职能分工 - 36 -
（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 - 37 -
（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 - 40 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目

（二）参与主体

主管部门：铜陵市自然资源和规划局

项目单位：铜陵市土地储备发展中心

土地储备机构名录代码：TC340700

（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：东至千峰大道，南至维三路，西至经二路，北至维一路，面积为 11.383491 公顷（170.75 亩）。

项目地块情况：项目对应的地块标识码为 3407052026R000291。

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目已完成拟收储地块信息录入、纳入经政府批准的土地储备年度计划。具体如下：

铜陵市人民政府

铜政秘〔2026〕26号

关于铜陵市市本级2026年度土地储备计划及2026—2028年三年滚动计划的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈铜陵市市本级2026年度土地储备计划及2026—2028年三年滚动计划〉的请示》（铜自然资规〔2026〕31号）悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《铜陵市市本级2026年度土地储备计划及2026—2028年三年滚动计划》（以下简称《计划》）。

二、你局要严格按照《计划》，认真组织实施，切实抓好土地储备各项工作。要持续盘活存量建设用地，不断优化土地利用结构与空间布局，强化土地资源要素保障能力，为全市经济社会高质量发展提供坚实的土地资源支撑。

铜陵市人民政府

2026年2月28日

附件3：铜陵市市本级2026年度土地储备计划地块一览表（政府专项债）

区县名称	地块编号	位置	征收情况	面积（亩）	规划用途	计划入库时间	备注
铜官区	CTZ2601	千峰大道以西、纬二路以北	新征	122.70	居住用地	四季度	存量闲置土地
	CTZ2602	千峰大道以西、纬二路以南	新征	170.70	居住用地	四季度	存量闲置土地
	小计			**293.40**			
郊区	CJZ2601	白鹤三路以南、望江亭小学以东	新征	50.70	居住用地	三季度	存量闲置土地
	小计			**50.70**			
经开区	CKZ2601	翠湖六路以南、华山大道以西	新征	38.18	商业用地、商务金融用地	三季度	存量闲置土地
	小计			**38.18**			
西湖新区	CXZ2601	泰山大道以东、东湖一路以南	续征	173.07	居住用地	二季度	存量闲置土地
	CXZ2603	木鱼山大道以西、翠湖二路以北、凤祥路以南	续征	83.59	居住用地	三季度	存量闲置土地
	CXZ2604	狮子山片区红星河东侧、铜井中路北侧、栖凤名城西南侧	续征	105.85	居住用地	三季度	存量闲置土地
	小计			**362.51**			
合计				**744.79**			

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

本项目位于铜陵市铜官区西湖新区内，紧靠铜陵站和铜陵汽车站，交通便捷。周边有已建成龙山湖苑小区，周边商业、小学、幼儿园等配套丰富，能满足居民日常生活需求。同时地块周边自然风光优渥，居住环境良好。

1.增加财政收入，带动产业发展

土储债的发行有助于地方政府通过土地出让获得更多财政收入。土地储备机构利用债券资金收储土地，经过开发整理后以更高的价格出让，为地方政府带来可观的土地出让金收入。这些收入可用于城市基础设施建设、公共服务改善等，进一步促进地方经济发展。土储债资金用于征地拆迁、土地平整和基础设施建设，直接拉动建筑业、建材业、工程机械等行业需求。储备土地后续开发还可带动房地产、商业等产业发展，形成产业链效应。促进地方经济循环，增加地方税收收入。

2.优化资源配置，提高经济效率

盘活低效利用或闲置土地，提高土地利用集约度，促进产业升级和城市更新。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通过合理配置土地，不仅能够提高土地的经济效益，也能增强城市的产业竞争力，为地方经济长期稳定增长奠定基础，从长远来看有利于土储专项债的平衡与可持续发展。

3.提升土地价值，稳定土地市场

通过土储债实施土地储备，政府可对土地进行统一规划和整理，完善基础设施配套，提高土地的开发利用条件，从而提升土地价值。例如，对一块原本基础设施薄弱的土地进行收储，投入资金建设道路、水电等设施后，土地价值会大幅提升。

土储债支持的土地储备工作还能起到调节土地市场供需的作用。在土地供应过剩时，加大收储力度，减少市场供应量；在需求旺盛时，适时投放储备土地，稳定土地价格，避免土地市场大起大落，保障土地市场的平稳运行，为房地产市场和各类产业发展提供稳定的土地供应环境。

4.提升城市竞争力，吸引外部投资

土储债的实施提高了土地的价值和开发利用效率，使得政府在土地出让时能够获得更高的出让金收入。一方面建立“储备-整理-出让”标准化流程，大大缩短企业拿地开发周期，提升土地开发成熟度。另一方面通过债券资金完善基础设施和产业配套完成“生地”到“熟地”的转化，增强了城市营商环境和吸引力，带动企业投资和人才集聚，能有效提升城市竞争力。

（二）社会效益分析

1.优化土地资源配置，完善公共服务配套

一方面专项债收购存量土地能够将长期闲置的土地重新纳入市场流通体系，有效提升土地利用效率，实现土地资源在不同用途、不同区域间的优化配置。通过合理规划

和开发，将闲置土地转化为具有更高经济价值的建设用地，推动城市的可持续发展。

另一方面土储债资金不仅可以用于修建道路、完善市政管网等前期的基础设施建设，在土地储备过程中，还可以借助土储债资金配套建设学校、医院、公园等公共服务设施，不仅提升了城市形象与品质，还方便了居民出行与生活。

2.促进土地市场供需平衡，助力房地产市场稳定

通过减少市场中存量房地产用地规模，充分发挥土地储备的“蓄水池”功能，合理调节土地供应节奏，稳定市场预期，促进土地市场的平稳、健康发展。当市场土地供应过剩时，加大收储力度；当市场需求旺盛时，适时投放储备土地，维持土地市场的供需平衡。同时也为深陷资金困境的房企提供了一条重要的资金回笼渠道，增强了企业的资金流动性，使房企能够将更多资金集中用于保障项目交付，有效防范房地产企业的系统性风险，有助于稳定房地产市场，避免因房企资金链断裂引发的一系列社会问题，如烂尾楼增多、购房人权益受损等，维护社会稳定。

3.创造就业机会，促进经济发展

土储债项目可吸引社会资本投资，促进房地产、基建、公共服务等相关产业发展，从土地收储、整理到开发建设等一系列过程中，会涉及到众多的环节和工作，需要投入大量的人力、物力和财力，从而创造出大量的就业机会，

包括建筑、施工、设计、监理等多个行业，为社会提供了更多的就业岗位，缓解就业压力。

4.提升土地价值，增加财政收入

通过前期土地整理和配套建设，提高储备土地的开发价值，为地方政府提供可持续的财政收入来源。同时土地出让收益带来的资金可以投入到城市基础设施建设、公共服务改善等领域，进一步优化投资环境，吸引更多的投资和人才，形成良性循环，推动城市经济持续发展。

（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）项目实施的必要性

国家大力推进土储债项目建设，不仅是财政、金融、土地管理制度改革的内在要求，也是推动新型城镇化、稳定经济增长、保障民生、防范风险的关键举措。

①推动城市建设和经济发展

一方面土储债项目实施可以为城市的基础设施建设、公共服务设施建设等提供土地支持。收储后的土地经过开发整理，可用于建设学校、医院、公园等公共设施，提升城市的承载能力和居民的生活质量。同时，也为城市的产业升级和经济发展提供了空间，吸引更多的投资和项目落地，促进城市经济的繁荣。另一方面土储债项目能够为新兴产业和高端产业的发展提供土地保障。政府可以利用土储债资金储备适合产业发展的土地，有针对性地制定优惠政策，吸引高新技术产业、现代服务业入驻。为新兴产业

腾出发展空间，实现产业空间的重构和产业结构的优化升级，为经济的可持续发展注入新的动力。

②盘活土地资源，稳定市场秩序

土储债支持的土地整理可优化存量土地，提高集约利用水平，增强经济产出能力，提升区域经济竞争力。土储债通过提前储备和开发土地，确保政府具备稳定的土地供应能力，平抑市场波动。土地增值收益反哺基建和民生，形成“土地储备—出让—再投资”的良性循环。

③保障公共利益，维护社会稳定

一方面通过土地储备，政府可优先安排保障性住房、学校、医院、公园等公共设施用地，提升居民生活质量。另一方面土储债项目后续开发涉及征地、拆迁、建设、运营等多个环节，创造大量就业岗位，缓解地方就业压力。通过合理补偿和安置被征地农民，减少社会矛盾，维护社会稳定。

（2）项目实施的公益性

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。

①保障基本民生需求

土储债项目能为保障性住房建设提供土地和资金支持。通过储备土地用于建设各类保障性住房，以较低价格或租

金提供给中低收入群体、住房困难家庭以及新就业无房职工等，帮助他们解决住房问题，实现住有所居目标。通过土地储备确保教育、医疗、文化、体育等公共服务设施用地。这些设施对于提升居民生活质量、促进社会公平和增强城市功能至关重要。

②促进社会公平正义

规范土地市场秩序，保障被征地群众权益。防止土地投机炒作，维护市场稳定，确保土地资源公平合理配置。通过建立规范的征地补偿机制，落实安置保障措施，维护群众合法权益。

通过土储债项目推动教育医疗资源的均衡布局，使更多居民能够享受到优质的教育和医疗服务，提升了社会整体的公共服务水平和公平性。

③优化土地资源配置

土储债项目借助专项债券资金，将城市中分散的闲置土地以及利用效率低下的土地进行整合收储。许多城市存在废弃工厂、闲置商业用地长期搁置的情况，既浪费宝贵的土地资源，又影响城市形象。土储债项目通过统一规划与开发，把这些土地转化为可高效利用的资源，不仅盘活了土地资产，还创造了新的经济增长点与就业岗位，提升了土地利用效率，实现了公共利益的最大化。

（3）项目实施的收益性

①土地增值收益

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》等相关规定，土地储备专项债券纳入地方政府专项债务限额管理，其收入、支出等纳入政府性基金预算管理，要求项目有稳定预期偿债资金来源，实现项目收益和融资自求平衡。本项目严格遵循这些规定，在实施过程中注重经济效益与社会效益统一。

铜陵市通过发行土储债筹集资金，用于本项目地块的收储和前期开发。经过一系列整理、规划和开发后，将地块以招拍挂等方式出让，获取土地出让金。随着铜陵市的发展，土地资源愈发稀缺，该地块出让价格预期会有所上涨，从而为项目带来较高收益。参考铜陵市近年来类似地块的出让价格走势以及城市发展规划，预计本项目地块的增值空间较大，能够为项目带来可观的收益。

②带动投资与经济增长

本项目的土储债资金用于土地收储和前期开发，能够吸引房地产开发企业及其他社会资本投入。带动建筑、建材、装修等相关产业在铜陵市的发展，拉动内需，促进经济增长。同时，项目实施推动周边基础设施建设投资，完善城市功能，提升城市经济承载能力。

在土地市场波动时，本项目可发挥“蓄水池”作用。市场供过于求时，减少土地供应；供不应求时，增加土地投放，稳定土地价格，避免地价大幅波动对房地产市场和经济发

展造成不利影响，为铜陵市经济发展创造稳定的土地市场环境。

③促进税收增长收益

本项目在土地出让环节会产生一系列关键税收，如土地增值税等。政府借助发行债券募集的资金，对地块开展收储以及前期开发工作，提升土地价值，使得土地出让时产生显著增值。

在土地出让环节产生的土地增值税、契税等税收收入，对本项目意义重大。一方面，这些税收可投入到项目后续运营中，用于进一步完善地块周边的公共服务设施，提升地块综合价值和吸引力，为后续土地出让及相关开发活动创造更有利条件。另一方面，这些税收收入可用于偿还债券本息，缓解项目债务压力，保障项目资金链稳定流转，确保项目可持续发展，持续为铜陵市城市建设、经济发展等发挥积极作用。

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

铜陵市 2026 年专项债券用于土地储备拟定 7 个项目，储备的地块国有土地挂牌出让收入在考虑省级计提扣除事项后可用于土地储备专项债券还本付息，其中省级统筹按土地出让价款的 2%计提，用于农业农村乡村振兴投入按土地出让价款的 8%计提。

关于2026年铜陵市市本级申报地方政府专项债券用于土地储备项目土地出让收入相关扣除事项的说明

铜陵市2026年专项债券用于土地储备拟定7个项目，储备的地块国有土地挂牌出让收入在考虑省级计提扣除事项后可用于土地储备专项债券还本付息，其中省级统筹按土地出让价款的2%计提，用于农业农村乡村振兴投入按土地出让价款的8%计提，项目具体信息如下：

项目类型	项目名称	项目面积（公顷）
存量闲置土地	铜陵市市本级千峰大道以西地块一项目	8.182397
存量闲置土地	铜陵市市本级铜港路以北地块项目	3.38187
存量闲置土地	铜陵市市本级木鱼山大道以西地块项目	5.572725
存量闲置土地	铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目	11.383491
存量闲置土地	铜陵市市本级华山大道以西地块项目	2.54504
存量闲置土地	铜陵市市本级栖凤名城西南侧地块项目	7.05679
存量闲置土地	铜陵市市本级东湖一路以南地块项目	11.538107

特此说明。

铜陵市财政局

2026年3月11日

项目实施后，在计算期（2026年至2033年）内总收入为43090.68万元，土地出让成本为4309.07万元，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38781.61万元，累计还本付息总额为31504.20万元，测算覆盖本息倍数为1.23倍。

2.绩效目标合理性

本项目的总体绩效目标为于建设阶段完成全部建设内容，并在投资进度、质量等方面均能达到决策阶段的预期目标，同时能够实现较为理想的预期收益，且可以满足专项债券资金偿付要求，并能获得较好的经济效益。本项目绩效目标设置能够有效反映项目的预期产出、融资成本偿债风险等。本项目收入能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低，偿债风险可控。本项目遵循科学规范、协同配合、公开透明原则，坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。此外，财政部门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，依法依规公开绩效信息，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

项目建成后，计算期内净收益为 38781.61 万元，本息和为 31504.20 万元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

综上所述，项目绩效目标和指标设定基本明确。该项目所设总体绩效目标基本明确。能够反映项目投入所实现的产出与效果，明确了还本付息指标；所设绩效指标体现为目标的分解，且与项目投入方向一致。

3.绩效评估结论

本项目事前绩效评估综合具备地方政府专项债券资金支持的基本条件。该项目实施具备必要性和可行性，具有公益性和收益性特征；前期筹备工作规范，项目实施具备一

定的成熟度；项目财政资金支持方式可行，资金来源和到位基本可行；项目投入资源及成本与预期产出及效果基本匹配，收益预测合理；债券资金需求合理，偿债计划可行。

4.相关建议

(1)强化成本控制体系建设：针对本地块土储项目，应构建一套契合本项目实际情况的成本控制体系。在土地获取成本方面，鉴于地块权利人为铜陵江城保障房开发有限公司，需严格依据双方协商确定的最终拟收储价格 29706.93 万元进行核算，并密切关注后续可能产生的相关税费等隐性成本。

融资成本也是成本控制的关键环节。本项目计划发行债券 27300.00 万元，发债利率按 2.20%计算（实际利率以最终发行成功的利率为准），要对债券发行费用、利息支付等进行精确估算。同时，考虑到市场利率波动可能带来的影响，需预留一定的利率风险准备金。

根据项目进度计划，将总成本分解到各个阶段和具体工作任务中。在收储阶段，明确土地收购、产权变更等环节的费用；在开发整理阶段，估算土地平整、基础设施建设等成本；在出让阶段，核算营销推广、交易手续费等支出。制定详细的成本预算明细，为成本控制提供明确的目标和依据。建立成本控制的动态监控机制，定期对比实际成本与预算成本，一旦发现偏差及时采取措施进行调整。

(2)完善项目运行保障机制：为保障项目建设后的顺利运行，应建立专门的收入归集账户。本项目收入主要来源于

土地出让收入，在土地出让合同中明确约定资金支付方式和时间节点，确保收入资金能够及时、准确地进入指定账户。制定详细的收入核算制度，根据土地出让的实际情况，规范收入确认的时间和标准。应在土地出让合同签订且满足相关交付条件时确认收入，确保收入数据的真实性和准确性。

定期对收入归集情况进行审计，审计内容包括收入的入账及时性、金额准确性以及资金流向的合规性。可聘请专业的第三方审计机构，每年对收入归集情况进行全面审计，并出具审计报告。同时，建立内部监督机制，加强对收入归集过程的日常监督，防止收入流失和挪用现象发生。一旦发现违规行为，严肃追究相关人员的责任，确保项目资金的安全。

(3)加强项目绩效监控与管理：在项目建设期内，要做好对项目的日常绩效监控。建立专门的绩效监控小组，成员包括财务人员、项目管理人员等，实时把控项目的资金使用情况和绩效产出。根据项目的绩效目标，对资金使用的合理性、合规性进行监督，确保资金用于项目的土地收储、开发整理等相关工作。

结合项目实际情况，及时调整并完善产出进度指标。根据土地收储进度、开发整理的实际完成情况，合理调整地块验收合格率、项目计划完工及时率等指标。关注建设期、运营期的项目绩效资料归集，建立完善的资料管理体系，对项目的各项审批文件、合同协议、财务报表等资料进行

分类归档，确保资料的完整性和可追溯性。

保障项目实施内容与计划实施内容的一致性，定期对项目实施情况进行检查和评估。一旦发现项目实施偏离计划，及时分析原因并采取整改措施。如因土地市场变化导致土地出让进度延迟，应及时调整后续工作计划，加大营销推广力度，确保项目整体目标的实现。

三、用地基本情况

（一）现状情况

铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目权利人为铜陵江城保障房开发有限公司，该地块权属清晰，无抵质押、查封情况，地块现状无建（构）筑物。

（二）规划情况

经套合《铜陵市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，该地块不涉及永久基本农田，不占用生态保护红线，位于城镇开发边界内。经套合《铜陵市 JQ-02 单元地块控制线详细规划》，收储后用地为二类城镇住宅用地，面积为 11.383491 公顷（170.75 亩），容积率：≤1.6，建筑密度：≤28%，绿地率：≥35%。

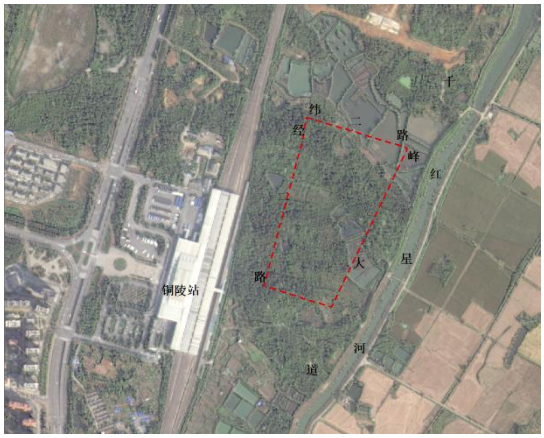


图 1 套合三区三线图

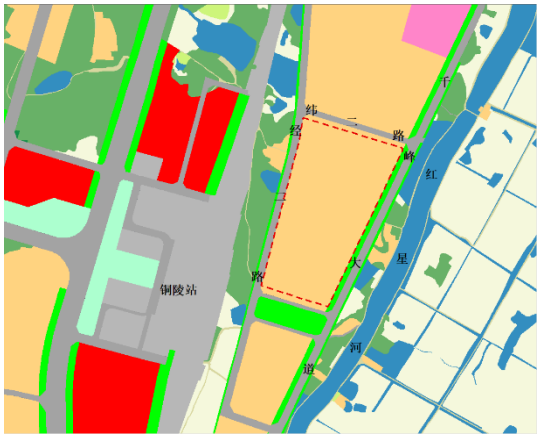


图 2 套合详细规划图

（三）其他情况

该项目无其他情况说明。

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 3 月至 2033 年 2 月。本项目应能及时开工，尽快形成实物工作量，实施期限应从依法收回文件或收购协议，批准征收文件生成之日起至完成土地供应止。

（三）土地出让

预计本项目出让时限为 7 年。

土地出让价格根据项目地块所在地附近近年土地出让的历史价格数据估算。出于谨慎性原则，本项目住宅用地出让单价为 238.07 万元/亩。

表 1 土地出让价格参考情况表

宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途及出让年限	受让方	成交价（万元）	成交日期	亩均单价（万元/亩）
铜土储字〔2023〕8号	铜陵市铜官大道以西、跃进路以南、勤奋安置点以北	规划用地面积 29804.0900 ㎡；土地出让面积 29804.0900 ㎡	居住用地；70 年	铜陵江城置业有限公司	15666	2023/10/8	350.42
铜土储字〔2023〕29 号	铜陵市木鱼山大道以西、翠湖二路以北、凤祥路以南	规划用地面积 55727.2500 ㎡；土地出让面积 55727.2500 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	49987	2023/10/31	597.99

铜土储字〔2024〕39号	铜陵市太平湖路以南、谢垅路以西、国际华城小区以东	规划用地面积38968.5700㎡；土地出让面积38968.5700㎡	居住用地；70年	铜陵福昱置业有限公司	18705	2024/12/9	320.00
铜土储字〔2024〕42号	铜陵市景香支路以南、太平湖路以北，乌木山大道以西、九华山大道以东	规划用地面积18228.6300㎡；土地出让面积18228.6300㎡	居住用地；70年	铜陵市综合交通投资集团有限公司	17731	2024/12/11	648.47
铜土储字〔2024〕43号	铜陵市翠湖四路以南、横塘路以西	规划用地面积24299.5500㎡；土地出让面积24299.5500㎡	居住用地；70年	铜陵市综合交通投资集团有限公司	20155	2024/12/11	552.96
铜土储字〔2024〕45号	铜陵市湖东路以东、翠湖一路以南、铜园北路以北	规划用地面积36361.9800㎡；土地出让面积36361.9800㎡	居住用地；70年	铜陵市新西湖发展有限责任公司	37089	2024/12/17	680.00
铜土储字〔2024〕46号	铜陵市泰山大道以西、西湖一路以北	规划用地面积83355.8100㎡；土地出让面积83355.8100㎡	居住用地；70年	铜陵大江城市建设运营有限公司	81304	2024/12/17	650.26
铜土储字〔2025〕14号	东湖一路以南、姜园路以西	规划用地面积35633.3500㎡；土地出让面积35633.3333㎡	居住用地；70年	铜陵市新西湖城市更新运营有限公司	21350	2025.10.29	399.44
铜土储字〔2025〕28号	铜陵市西湖新区陵江大道以东、翠湖六路以南	规划用地面积51195.3900㎡；土地出让面积51195.3900㎡	居住用地；70年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	46080	2025.12.11	476.08

（四）其他情况

该项目无其他情况说明。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1.企业取得成本

根据签订的《国有建设用地使用权出让合同》，铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目（铜土储字（2021）19号地块），铜陵江城保障房开发有限公司通过招拍挂方式竟得。该宗地用途为二类居住用地，土地出让金为39137.00万元。

2.评估地价

安徽永振行房地产土地评估有限公司出具的《土地预评估报告》，收储面积为 11.383491 公顷（170.75 亩），收储地块评估价格为31270.45万元。

3.基础价格

本项目基础价格按照企业取得成本和收储地块市场评估价格就低确定，基础价格为31270.45万元。

4.最终确认价格

本项目经集体决策并与土地使用权人协商一致后，本地块最终拟收储价格为29706.93万元。

本项目总投资概算为29706.93万元，其中2406.93万元由项目单位自筹解决，拟使用专项债券资金 27300.00 万元。

注：本项目实施过程中所产生的财务费用（包括建设期利息及债券发行费用）由项目单位自筹解决，不计入本项目投资内。

（二）资金筹措方案及使用计划

1.资金来源

表 2 资金筹措表（单位：万元）

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
29706.93	0.00	0.00	2406.93	27300.00	0.00
占总投资比例（%）	0.00%	0.00%	8.10%	91.90%	0.00%

2.项目分年度融资情况

表 3 项目分年度融资情况表

合计（万元）	2026 年	
	发行金额（万元）	期限
27300.00	27300.00	7 年

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 27300.00 万元，发债利率按 2.20%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

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，项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为 11.383491 公顷（170.75 亩），土地性质为二类城镇住宅用地。本项目收入由土地出让收入组成。

土地出让价格根据项目地块所在地附近几年土地出让的历史价格数据估算。出于谨慎性原则，本项目住宅用地出让单价为 238.07 万元/亩。

表 4 土地出让价格参考情况表

宗地编号	土地位置	土地面积	土地用途及出让年限	受让方	成交价（万元）	成交日期	亩均单价（万元/亩）
铜土储字〔2023〕8号	铜陵市铜官大道以西、跃进路以南、勤奋安置点以北	规划用地面积 29804.0900 ㎡; 土地出让面积 29804.0900 ㎡	居住用地；70 年	铜陵江城置业有限公司	15666	2023/10/8	350.42
铜土储字〔2023〕29 号	铜陵市木鱼山大道以西、翠湖二路以北、凤祥路以南	规划用地面积 55727.2500 ㎡; 土地出让面积 55727.2500 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	49987	2023/10/31	597.99
铜土储字〔2024〕39 号	铜陵市太平湖路以南、谢垅路以西、国际华城小区以东	规划用地面积 38968.5700 ㎡; 土地出让面积 38968.5700 ㎡	居住用地；70 年	铜陵福昱置业有限公司	18705	2024/12/9	320.00
铜土储字〔2024〕42 号	铜陵市景香支路以南、太平湖路以北，乌木山大道以西、九华山大道以东	规划用地面积 18228.6300 ㎡; 土地出让面积 18228.6300 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市综合交通投资集团有限公司	17731	2024/12/11	648.47
铜土储字〔2024〕43 号	铜陵市翠湖四路以南、横塘路以西	规划用地面积 24299.5500 ㎡; 土地出让面积 24299.5500 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市综合交通投资集团有限公司	20155	2024/12/11	552.96

铜土储字〔2024〕45 号	铜陵市湖东路以东、翠湖一路以南、铜园北路以北	规划用地面积 36361.9800 ㎡；土地出让面积 36361.9800 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市新西湖发展有限责任公司	37089	2024/12/17	680.00
铜土储字〔2024〕46 号	铜陵市泰山大道以西、西湖一路以北	规划用地面积 83355.8100 ㎡；土地出让面积 83355.8100 ㎡	居住用地；70 年	铜陵大江城市建设运营有限公司	81304	2024/12/17	650.26
铜土储字〔2025〕14 号	东湖一路以南、姜园路以西	规划用地面积 35633.3500 ㎡；土地出让面积 35633.3333 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市新西湖城市更新运营有限公司	21350	2025.10.29	399.44
铜土储字〔2025〕28 号	铜陵市西湖新区陵江大道以东、翠湖六路以南	规划用地面积 51195.3900 ㎡；土地出让面积 51195.3900 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	46080	2025.12.11	476.08

铜陵市 2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 6.40%，2025 年 GDP 增长率 6.10%，三年平均增长率为 6.04%，预计 2026 年当地 GDP 增长率为 6.00%。土地出让价格为 252.36 万元/亩。项目计算期（2026 年至 2033 年）内土地出让收入为 43090.68 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

表 5 土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2026 年至 2033 年）							
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入	43090.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43090.68
	居住用地单价（万元/亩）		238.07							252.36
	居住用地数量（亩）	170.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	170.75

注：
铜陵市 2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 6.40%，2025 年 GDP 增长 6.10%，三年平均增长率为 6.04%，预计 2026 年 GDP 增长率为 6.00%。

2.土地出让成本费用分析

铜陵市 2026 年专项债券用于土地储备拟定 7 个项目，储备的地块国有土地挂牌出让收入在考虑省级计提扣除事项后可用于土地储备专项债券还本付息，其中省级统筹按土地出让价款的 2%计提，用于农业农村乡村振兴投入按土地出让价款的 8%计提。

本项目在计算期(2026 年至 2033 年)内土地出让成本为 4309.07 万元，其中：

1、省级统筹基金:按土地出让总价款 2%计提，为 861.81 万元;

2、乡村振兴基金:按土地出让总价款 8%计提，为 3447.25 万元。

3.项目可偿债收益分析

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2026 年至 2033 年）内可用于资金平衡的土地出让收益为 38781.61 万元，详细计算内容见《项目可偿债收益估算表》。

表 6 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	43090.68	4309.07	38781.61
2026	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	0.00	0.00
2028	0.00	0.00	0.00
2029	0.00	0.00	0.00
2030	0.00	0.00	0.00
2031	0.00	0.00	0.00
2032	0.00	0.00	0.00
2033	43090.68	4309.07	38781.61

（二）债务还本付息情况

1.专项债券还本付息情况

（1）发行计划

①本项目计划发行专项债券总额 27300.00 万元，发行

期限 7 年；

②债券发行费用为发行面值的 1‰，按 27.30 万元测算；

③债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；

④按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2026 年计划发行 27300.00 万元，发债利率按 2.20%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

（2）项目融资本息测算

①2026 年支付本息金额为 0.00 万元。

②自 2027 年至 2032 年，每年支付 27300.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 600.60 万元。

③2033 年支付 27300.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 27900.60 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 31504.20 万元。

2.偿债计划

本项目计划发行债券 27300.00 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 27300.00 万元，发债利率按 2.20%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的 1‰。自申请使用资金开始计息之日起七年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

（1）2026 年支付 27300.00 万元债券发行费用。2026 年

偿债金额为 27.30 万元。

（2）自 2027 年至 2032 年，每年支付 27300.00 万元债券一年期利息。每年偿债金额为 600.60 万元。

（3）2033 年支付 27300.00 万元债券本金和一年期利息。2032 年偿债金额为 27900.60 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 31504.20 万元，详细计算内容见《项目专项债券应付本息情况表》。

表 7 项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

年份	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	—	27300.00	—	—	—	4204.20	31504.20
2026 年	—	27300.00	—	27300.00	2.20%	—	—
2027 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2028 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2029 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2030 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2031 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2032 年	27300.00	—	—	27300.00	2.20%	600.60	600.60
2033 年	27300.00	—	27300.00	0.00	2.20%	600.60	27900.60

（三）资金测算平衡情况

表 8 项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万

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	27300.00	4204.20	31504.20	43090.68	4309.07	38781.61
2026	—	—	—	—	—	—
2027	—	600.60	600.60	—	—	—
2028	—	600.60	600.60	—	—	—
2029	—	600.60	600.60	—	—	—
2030	—	600.60	600.60	—	—	—
2031	—	600.60	600.60	—	—	—
2032	—	600.60	600.60	—	—	—
2033	27300.00	600.60	27900.60	43090.68	4309.07	38781.61
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 38781.61 万元，债券本息总额为 31504.20 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=38781.61/29706.93=1.31

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=38781.61/31504.20 =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=38781.61/27300.00 =1.42

（五）敏感性分析（压力测试）

经计算，项目在计算期内（2026 年至 2033 年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-占用项目偿债收益的相关税费=43090.68 -4309.07-0.00=38781.61 万元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

表 9 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	38781.61	40936.15	43090.68
偿债资金合计	34903.45	36842.53	38781.61
债券还本付息额	31504.20	31504.20	31504.20
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.23

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用

于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.11 到 1.23。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

本次拟申请专项债券的铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目投资规模较大，工程的投资主要依靠资本金、专项债，资金的归还主要依靠项目自身预期收益来解决，因此存在一定的风险。

要确保项目在合法合规的框架内推进，避免因违规操作引发的法律风险和政策风险有效识别、评估和应对项目实施过程中可能面临的各类风险，将风险损失控制在可承受范围内，保障项目顺利实施。保障债券资金的安全，确保按时足额偿还债券本息，维护政府信用和投资者权益。优化项目资源配置，提高项目的经济效益、社会效益和环境效益，实现项目目标。

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

（1）土地征收风险：土地征收可能面临拆迁补偿标准争议、拆迁难度大等问题，导致征收成本增加、进度延迟。土地征收涉及群众利益，处理不当可能引发社会不稳定因素，影响项目推进。虽然该地块现状无建（构）筑物，但仍可能存在潜在土地权属争议等问题，影响项目进度。

（2）开发整理风险：土地开发整理过程中，可能因工程质量、施工安全、原材料价格上涨、工程变更等原因导致成本超支、工期延误。建筑材料市场价格波动或施工过程中出现意外，可能增加项目开发成本，影响项目收益。

（3）配套设施建设风险：配套设施建设与土地开发进度不匹配，可能影响土地吸引力和出让价格。该地块周边虽有部分公共设施，但进一步开发可能对配套设施提出更高要求，若配套设施建设滞后，可能降低地块价值。

2.影响项目运营的风险

（1）土地政策调整风险：国家或地方土地政策变化，如土地出让方式、用途管制、耕地保护政策调整，可能影响项目实施进度、成本和收益。土地政策调整可能改变地块出让规则，增加收储难度，提高成本，影响项目整体收益。

（2）房地产调控政策风险：房地产调控政策直接影响土地市场。限购、限贷、限售等政策抑制房地产市场需求，导致土地市场热度下降，影响地块出让价格和成交量，进而影响项目偿债资金来源。房地产调控政策变化可能使开发商拿地谨慎，减少土地需求，降低地块出让收入。

（3）土地市场供需风险：土地市场需求受宏观经济、房地产市场、产业结构调整等因素影响。经济下行时，房地产开发企业拿地意愿降低，土地市场需求减少，可能导致地块流拍或出让价格低于预期。土地供给过量也会加剧市场竞争，压低价格。经济发展放缓或房地产市场低迷，可能导致地块需求不足，影响项目收益。

（4）房地产市场波动风险：房地产市场周期性波动间接影响本土储项目。市场繁荣时，土地需求旺盛，项目收益有望提高；市场低迷时，房价下跌，开发企业资金紧张，

拿地积极性受挫，项目面临土地出让困难和收益下降风险。房地产市场低迷可能导致地块出让困难，影响项目偿债能力。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）资金筹集风险：项目主要依靠发行专项债券筹集资金，若债券发行市场需求不足或项目信用评级不高，可能导致债券发行困难，无法按时足额筹集资金，影响项目实施进度。土地储备项目信用评级受多种因素影响，若评级下降，可能增加债券发行难度。

（2）资金使用风险：资金使用过程中可能存在不合理等问题，导致资金使用效率低下，无法实现预期效益。资金预算编制不合理，可能出现资金短缺或闲置，影响项目推进和偿债能力。项目资金使用监管不力，可能导致资金被挪用，影响项目正常进行。

（3）偿债风险：若项目收益未达预期，土地出让收入不足以偿还债券本息，将面临偿债风险。债券利率波动、还款期限安排不合理等也会增加偿债压力。土地市场波动可能导致项目收益减少，无法按时足额偿还债券本息。

（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

土地征收前，充分做好前期准备工作，深入了解土地权属、地上附着物等情况，制定合理拆迁补偿方案。加强与相关方沟通协商，做好政策宣传和解释工作，争取理解和支持。建立纠纷调解机制，及时化解矛盾，确保土地征

收工作顺利进行。合理安排征收资金，确保补偿款按时足额发放。

2.项目收益的风险控制措施

成立政策研究小组，密切关注国家和地方土地政策、房地产调控政策动态，及时收集、整理和分析政策信息。定期组织政策研讨会议，评估政策调整对项目影响，制定应对策略。加强项目前期合规性审查，确保项目符合现行政策法规。项目实施过程中，严格按政策规定开展工作，避免违规操作。政策调整时，及时评估项目，必要时调整方案，确保合法合规推进。建立与政府相关部门沟通协调机制，及时了解政策意图和方向，争取政策支持。政策调整导致项目困难时，主动沟通，寻求解决方案，如申请土地指标调剂、优化土地出让流程。

建立土地市场和房地产市场监测体系，实时跟踪市场供需状况、价格走势、政策变化等信息。运用大数据分析、市场调研等手段，预测和预警市场风险。市场异常波动时，及时发出预警信号，为项目决策提供依据。根据市场监测结果，灵活调整土地出让计划和策略。市场需求旺盛时，适当增加土地供应量，提高出让价格；市场低迷时，减少土地供应，合理确定出让底价，避免低价出让。优化土地出让方式，采用“限房价、竞地价”“限地价、竞配建”等方式，降低市场风险。考虑多元化项目布局，在铜陵市不同区域、不同类型土地储备项目间合理配置，分散市场风险。考虑在城市核心区域储备商业用地，在城市新区储备住宅用地

和产业用地，提高项目整体抗风险能力。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

应优化债券发行方案，合理确定债券发行规模、期限和利率，提高债券发行成功率和资金使用效率。加强与金融机构沟通合作，争取信贷支持。建立健全资金使用管理制度，加强对债券资金使用监管。严格按项目预算和资金使用计划拨付资金，确保专款专用。加强审计监督，定期审计资金使用情况，防止挪用、浪费等问题发生。优化资金预算编制，提高预算准确性和合理性。制定科学合理的偿债计划，明确偿债资金来源和还款时间节点。加强项目收益管理，确保土地出让收入等项目收益及时足额入账。建立偿债资金储备制度，项目收益较好时，提取一定比例资金作为偿债资金储备，应对偿债风险。合理安排债券期限结构，避免偿债高峰期过于集中。

加强项目实施主体信用建设，建立健全内部管理制度，规范经营行为。定期评估项目实施主体财务状况、经营业绩、信用记录等，及时发现和解决潜在信用风险问题。提高项目实施主体管理水平和专业能力，确保项目顺利实施。选择合作方时，加强信用审查。通过查询信用记录、实地考察、咨询同行等方式，全面了解合作方信用状况、经营实力和业绩表现。选择信用良好、实力较强的合作方，并在合同中明确双方权利义务和违约责任，降低合作方信用风险。加强合同管理，签订详细、规范合同文本，明确双方责任和义务。建立合同执行监督机制，定期检查和评估

合同执行情况，及时发现和解决问题。合作方出现违约行为时，及时采取措施追究责任，维护项目利益。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

本项目构建了层次分明、协同高效的组织结构。铜陵市人民政府处于领导核心地位，全面统筹规划项目方向，针对项目推进过程中的重大事项，如项目定位、发展战略等做出关键决策，协调各方资源，为项目顺利开展提供政策支持与行政保障。

铜陵市自然资源和规划局作为主管部门，充分发挥专业职能。负责依据铜陵市整体规划布局，精心编制项目规划，严格审核项目各个环节是否符合规划要求，并对项目实施进行全程指导。在项目规划中，充分考虑土地的合理利用、周边配套设施建设以及生态环境保护等因素，确保项目的科学性与可持续性。

铜陵市土地储备发展中心承担实施主体职责，负责土地收储、资金管理和项目执行等具体工作。在土地收储方面，深入调研土地市场动态，精准确定收储范围与时机；在资金管理上，严格执行财务制度，确保资金安全、高效使用；在项目执行过程中，严格按照既定计划推进，保证项目目标的实现。

财政、发改、住建等多部门协同配合。财政部门负责资金的统筹调配、预算管理和监督审计，保障项目资金及时足额到位，并确保资金使用合规；发改部门从宏观经济角度出发，对项目进行立项审批，评估项目对区域经济发展的影响，为项目提供政策支持和发展方向指导；住建部

门则在项目涉及的基础设施建设、建筑规范等方面提供专业指导和监督，保障项目建设质量。

（二）债券资金使用范围

本项目土储债资金专项用于铜陵市市本级千峰大道以西地块二项目的土地收储、开发整理以及必要的配套设施建设等支出。具体包括土地补偿费、土地平整费、基础设施建设费等。

严禁将土储债资金用于人员经费、公用经费、楼堂馆所建设等与本土地储备项目无关的支出。

（三）项目收入管理

铜陵市土地储备发展中心根据本项目实施进度和合同约定，编制土储债资金年度使用计划和季度、月度用款计划。在土地收储阶段，明确土地收购资金的支付时间和金额；在开发整理阶段，规划土地平整、基础设施建设等费用的支出计划。用款计划明确资金使用的具体项目、金额、时间节点等内容，并与项目预算和工程进度相匹配。

用款计划经铜陵市土地储备发展中心内部审核后，报铜陵市财政局审批。铜陵市财政局根据项目实际情况和资金筹集情况，对用款计划进行审核，重点审查资金使用的合理性、合规性以及与项目进度的匹配度，审核通过后下达资金使用额度。

（四）项目支出管理

债券发行成功后，铜陵市财政局及时将债券资金拨付

至铜陵市土地储备发展中心设立的土储债资金专户。铜陵市土地储备发展中心密切关注资金到账情况，确保资金足额、按时到位。

对于因特殊原因导致资金未能按时足额到位的情况，铜陵市土地储备发展中心及时与铜陵市财政局、债券承销机构沟通协调，分析原因，如政策调整影响债券发行进度或资金拨付流程出现问题等，并采取有效措施解决问题。若资金短缺可能影响项目建设，积极寻求临时资金支持或调整项目实施计划，确保项目建设不受严重影响。

（五）项目还本付息管理

本项目的偿债资金主要来源于项目收益，包括土地出让收入、项目增值收益等。铜陵市土地储备发展中心在项目实施过程中，加强对项目收益的管理，确保收益及时足额入账。通过与土地出让部门、税务部门等建立信息共享机制，及时掌握土地出让收入情况，督促相关款项按时缴纳。

建立偿债资金储备制度，在项目收益较好时，可按照一定比例提取资金作为偿债资金储备，以应对可能出现的偿债风险。偿债资金储备存入专门的账户，实行专款专用，确保资金安全。

当项目收益不足以偿还债券本息时，由铜陵市政府通过统筹其他政府性基金收入、调整预算安排等方式筹集资金，确保按时足额偿还债券本息，维护政府信用。

偿债计划与本项目实施进度和收益实现情况相匹配，

根据项目实际情况和市场变化，如土地出让市场波动、政策调整等，及时对偿债计划进行调整和优化，确保在债券存续期内按时足额偿还债券本息。

在债券到期前，铜陵市土地储备发展中心按照偿债计划，将偿债资金足额筹集到位，并及时存入偿债资金专户。铜陵市财政局负责监督偿债资金的筹集和存入情况，确保资金按时足额到位。

债券到期时，铜陵市财政局根据偿债计划，通过国库集中支付方式，将偿债资金直接支付给债券持有人或债券承销机构，完成债券本息的偿还工作，保障投资者权益。

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

铜陵市土地储备发展中心按照国家统一的会计制度和政府会计准则，对本项目土储债资金进行会计核算。设置专门的会计科目，对资金的筹集、使用、偿还等业务进行明细核算，准确反映土储债资金的收支情况和项目资产负债状况

建立健全本项目成本核算制度，明确成本核算对象为本项目地块的土地储备和开发整理全过程，成本项目包括土地取得成本、开发整理成本、配套设施建设成本等，核算方法采用合理的成本分摊方式，如按照地块面积或开发阶段进行分摊。

按照本项目的不同阶段（土地收储、开发整理、出让

前准备等），对土地征收成本、开发整理成本、配套设施建设成本等进行明细核算，准确计算项目总成本和单位成本。

加强成本控制，严格审核各项成本支出。对每一笔成本费用进行严格把关，杜绝不合理费用列支。定期对项目成本进行分析和考核，对比实际成本与预算成本，及时发现成本管理中存在的问题，如成本超支或节约情况，采取有效措施降低成本，提高项目经济效益。

（七）项目绩效管理

建立适合本项目的土储债资金绩效评价制度，对资金使用情况进行全过程绩效评价。绩效评价指标包括项目产出指标、效益指标、满意度指标。

绩效评价工作由铜陵市财政局牵头，会同铜陵市土地储备发展中心和相关部门组织实施。评价方式采用自我评价与第三方评价相结合，每年对本项目进行绩效评价。根据绩效评价结果，对资金使用效益高的项目给予奖励，如资金分配倾斜或荣誉表彰；对资金使用效益低的项目进行问责，并调整资金使用计划和项目实施安排，促进项目资金使用效益的提升。

（八）项目资产管理

本专项债券项目对应形成的资产，严格按照土地储备业务范围及专项债券资金使用规定界定，主要为依法收储的国有土地资产、土地前期开发形成的配套基础设施资产及符合规定的其他相关资产，具体包括：收储地块的土地

使用权、场地平整、围挡、临时管护设施、必要的道路及管线配套等。项目实施过程中，按宗地、片区、设施类型逐一建立资产明细台账，明确资产坐落位置、权属性质、土地面积、规划用途、建设内容、形成时间、数量规格、使用状态等信息。资产价值按照市场评估、成本归集、备案确认原则核定，以土地收储成本、前期开发工程成本、相关合理税费及资金成本为基础，结合宗地所在区域基准地价、市场行情及专项债券项目评估要求，形成资产预估价值并动态更新，确保资产价值真实、可计量、可变现，与专项债券还本付息规模相匹配。

本项目形成的全部储备资产，权益依法归本级人民政府所有，纳入政府统一资产管理体系。根据土地储备机构名录管理及专项债券项目实施要求，由经批准设立、纳入名录管理的土地储备机构作为资产持有及日常管护单位，统一负责资产的登记造册、现场管护、巡查维护、安全管理、临时利用及信息更新等工作。资产持有单位严格履行资产管理主体责任，规范资产台账管理、实物管护与权属维护，严禁擅自改变资产用途、违规处置、对外担保或侵占挪用，确保专项债券对应资产权属清晰、账实相符、安全可控，持续具备稳定现金流与偿债保障能力。

项目资产收入以保障专项债券本息足额偿付为核心，实行专款专用、专项管理、封闭运行、全程监管。主要收入来源包括：储备土地出让收入、符合规定的临时利用收入、配套经营性收益及其他合法合规收入。项目收入严格

按照政府性基金预算管理及专项债券管理要求，优先用于：①专项债券本金及利息偿付；②项目后续管护、维护及必要的补充支出；③土地储备滚动实施及合规性支出；④按规定应上缴财政的相关资金。建立项目收入与支出一一对应机制，科学测算年度现金流，确保专项债券存续期内项目综合净收益能够足额覆盖债券本息，实现收支平衡、风险可控、闭环管理。

本项目形成的各项收入中，土地出让收入为核心偿债资金来源，严格执行国家及省土地出让收支全额纳入政府性基金预算管理规定，相关收入按规定足额上缴同级国库。按照现行政策及皖自然资权函〔2026〕2 号文件要求，土地出让收入严格按规定比例计提国有土地收益基金，并按财政管理要求及时足额上缴。除专项用于债券还本付息、项目管护及土地储备规定支出外，其余按财政体制及预算管理规定统筹安排。任何单位和个人不得截留、挤占、挪用、坐支应上缴财政的资产收入，确保上缴流程规范、比例执行到位、资金流向可追溯，切实维护专项债券资金安全与政府信用。

资产持有单位在专项债券存续期内，对资产数量、价值、状态、收益及偿债保障情况实施动态监测与定期盘点，按年度形成资产管理及收益情况报告，报送同级自然资源主管部门、财政部门及专项债券管理机构。严格；落实资产台账、收益监测、信息报备的工作要求，确保资产信息真实准确、更新及时、报送规范，实现资产管理、预算管

理、债务管理与风险防控有机衔接。