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：铜陵市市本级铜港路以北地块项目

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.土地集约利用与价值增值 ..... - 3 -
2.税收贡献与产业联动 ..... - 3 -
3.满足居住需求与稳定房价 ..... - 4 -
（二）社会效益分析 ..... - 4 -
1.闲置土地盘活与社区发展赋能 ..... - 4 -
2.存量土地盘活的示范引领效应 ..... - 4 -
3.生态环境与居住品质双提升 ..... - 5 -
（三）事前绩效评估情况 ..... - 5 -
1.项目实施的必要性、公益性、收益性 ..... - 5 -
2.绩效目标合理性 ..... - 13 -
3.绩效评估结论 ..... - 15 -
4.相关建议 ..... - 15 -
三、用地基本情况 ..... - 18 -
（一）现状情况 ..... - 18 -
（二）规划情况 ..... - 18 -
四、项目实施情况 ..... - 19 -

（一）实施阶段 ..... - 19 -
（二）实施周期 ..... - 19 -
（三）土地出让 ..... - 19 -
五、项目投资估算及资金筹措 ..... - 21 -
（一）投资估算 ..... - 21 -
1.企业取得成本 ..... - 21 -
2.评估地价 ..... - 21 -
3.基础价格 ..... - 21 -
4.最终确认价格 ..... - 21 -
（二）资金筹措方案及使用计划 ..... - 21 -
1.资金来源 ..... - 22 -
2.项目分年度融资情况 ..... - 22 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 23 -
（一）预期收益分析 ..... - 23 -
1.项目收入 ..... - 23 -
2.土地出让成本费用分析 ..... - 26 -
3.项目可偿债收益分析 ..... - 26 -
（二）专项债券还本付息情况 ..... - 27 -
1.专项债券还本付息情况 ..... - 27 -
2.偿债计划 ..... - 28 -
（三）资金测算平衡情况 ..... - 29 -
（四）偿债指标计算 ..... - 30 -
（五）敏感性分析（压力测试） ..... - 31 -
七、项目风险管理 ..... - 33 -

（一）风险评估情况 ..... - 33 -
1.影响项目实施进度的风险 ..... - 33 -
2.影响项目运营的风险 ..... - 34 -
3.影响项目融资平衡的风险 ..... - 35 -
（二）风险防控措施 ..... - 35 -
1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施：
..... - 35 -
2.项目收益的风险控制措施： ..... - 36 -
3.项目融资平衡结果的风险控制措施：... - 37 -
八、专项债券资金管理 ..... - 39 -
（一）职能分工 ..... - 39 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 40 -
（三）项目收入管理 ..... - 40 -
（四）项目支出管理 ..... - 40 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 41 -
（六）项目预算管理 ..... - 42 -
（七）项目绩效管理 ..... - 43 -
（八）项目资产管理 ..... - 43 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

铜陵市市本级铜港路以北地块项目

（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：位于郊区桥南办事处，面积为3.381870 公顷（50.73 亩），东至空地、西至望江亭小学、北至白鹤三路、南至铜港路。

项目地块情况：项目对应的地块标识码为3407112026R000226。

（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

本项目位于铜都大道西侧，周边道路有白鹤三路、铜港路，地块紧临望江亭小学、白鹤幼儿园、铜陵市疾控中心，地块周边涵括了小学、幼儿园、政府部门、医院等众多公共设施。周边有已建成白鹤家园小区，周边商业、农贸市场等商业配套丰富，能满足居民日常购物、商业的需求。医疗方面，有铜陵市疾病预防控制中心等，为居民的健康提供保障。地块与大铜官山公园隔路相望，自然风光旖旎，地块综合区位条件较为优越。

1.土地集约利用与价值增值

本项目收储的 3.381870 公顷（50.73 亩）地块，坐落于铜都大道西侧核心地段，当前处于无构筑物的闲置状态。依据《铜陵市 JQ-02 单元地块控制性详细规划》地块规划为二类居住用地，限定容积率不超过 1.8，绿地率不低于 35%。项目建设将大幅提升片区居住品质，拓宽土地出让的收益空间。经过土地收储产生明显溢价，价值显著提升。此外，新增的居住建筑面积，以及配套建设的道路、绿化和停车场等基础设施，进一步提高了区域土地的产出效益。

2.税收贡献与产业联动

土地开发在带动建筑业、装潢材料和社区商业等关联

产业蓬勃发展的同时，也将贡献土地出让增值税、契税等税收。按容积率 1.8 测算，项目住宅开发面积约 6.0 万㎡，这将极大地激活本地建材、家居消费市场。项目建设创造了大量的就业机会，带动建筑、建材和装修等行业的人员就业，推动产业链协同发展。

3.满足居住需求与稳定房价

项目建成后，按照户均 100 平米计，预计可新增 600-700 套住房供应，户型可覆盖刚需小户型、改善型大户型等多种类型，能够满足不同收入层次居民的住房需求。随着新增房源的入市，片区内住房供需紧张局面将得到有效缓解。同时，从市场机制来看，充足的房源供应能够抑制因供不应求导致的房价非理性上涨，稳定住房价格，避免价格大幅波动。

（二）社会效益分析

1.闲置土地盘活与社区发展赋能

项目实施将全面清查并妥善处置闲置存量土地，通过科学规划与合理开发，显著提高土地利用效率。在这一过程中，有效化解土地权属不清、用途混乱等历史遗留问题，有效避免因土地资源闲置造成的资源浪费与管理难题。随着土地资源的盘活，大量资金与资源投入到当地社区建设之中，完善社区基础设施和公共服务配套设施。为社区注入活力，提升居民生活便利性，增强社区凝聚力。

2.存量土地盘活的示范引领效应

作为铜陵市首批通过专项债支持的存量闲置土地项

目，本项目收回铜陵金诚保障房公司持有的低效用地，为后续处理同类闲置地块提供了可复制、可推广的经验。项目的成功实施，有望缩短周边闲置地块的收储周期，加速城市闲置土地的盘活进程。

3.生态环境与居住品质双提升

项目建设沿铜港路设置绿化带，种植本土乔木和灌木，形成有效的噪音和视觉屏障。同时，住区建设采用下沉式绿地、雨水花园等海绵城市技术，提高年径流控制率，减少地表径流。在小区建设过程中，同步提升绿化覆盖率，为居民营造更加舒适、健康的居住环境。

（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

① 稳定土地市场秩序

稳定土地市场秩序：铜陵市市本级铜港路以北地块项目的土储债项目，由铜陵市土地储备发展中心负责实施。该中心在过往项目中积累了丰富经验，在本项目里，将凭借专业能力严格依据《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号）等相关规定和程序开展土地收购、整理与储备工作，有效规避土地储备过程中的无序竞争和不规范行为。在以往项目中，中心通过规范的流程成功整合了多块分散土地，为土地市场的有序发展奠定基础。

本土储债的发行，将为项目提供稳定的资金来源。依据铜陵市财政局对地方政府债务的统筹管理经验，资金的

稳定注入将保障土地储备工作按计划推进，进而确保土地供应计划有效实施。通过参考铜陵市近五年土地市场供应数据，合理安排土地供应节奏，避免土地市场出现大幅波动，维持土地市场稳定。稳定的资金保障使土地储备机构能够依据铜陵市国土空间规划和土地利用计划，提前储备本项目地块，并根据市场需求适时出让。这将增强土地供应的确定性，让市场参与者对土地供应有明确预期，减少因土地供应不确定引发的市场恐慌或过度投机行为。

② 推动城市空间格局塑造

铜陵市国土空间规划（2021 - 2035 年）对铜陵市城市未来发展做出了整体布局和战略安排，本项目地块的储备与开发实施，将紧密配合城市规划对城市空间进行合理优化。该地块位于铜都大道西侧，周边已有望江亭小学、白鹤幼儿园、铜陵市疾控中心等配套设施，且与大铜官山公园隔路相望，自然环境优越。通过对这一地块的储备和前期开发，能够引导城市人口和产业向该区域转移，有效缓解城市中心区的压力，有助于形成合理的城市功能分区和空间布局。

在铜陵城市更新和改造过程中，本项目也有助于对周边可能存在的分散、功能不合理区域进行整合。土地储备机构利用资金优势，对不利于城市整体发展的区域进行优化。按照新的城市规划进行重新开发和功能调整，打造更具活力和竞争力的区域，提升城市整体功能和品质。这不仅符合铜陵市城市发展的长远利益，也能充分发挥地块的

区位优势，提升城市形象。

③ 促进经济发展

土地储备和开发是城市建设的基础环节，需要大量资金投入。本项目通过发行土储债获得专项资金，将用于土地征收、拆迁补偿、土地平整等前期开发工作。根据铜陵市过往土地开发项目经验，通过完善地块“五通一平”基础设施条件，可提升地块的价值和可开发性，为吸引投资和项目落地创造良好基础条件。土地开发过程中，将带动建筑、建材、工程机械、运输等相关产业发展，增加就业机会，促进产业链上下游协同发展，推动铜陵市整体经济增长。

稳定的土地供应对房地产市场的稳定至关重要。本项目确保土地储备机构有足够资金按计划进行土地储备和供应，避免土地市场出现供应短缺或过度供应的情况，稳定房地产市场预期，防止土地价格大幅波动，进而稳定房地产市场发展。房地产市场的稳定对上下游众多行业，如钢铁、水泥、家居、装修等行业的稳定发展具有重要支撑作用，有利于维持整个产业链的稳定运行和就业稳定。合理的土地供应保障房地产市场的平稳健康发展，满足居民住房需求，带动住房消费。稳定的房地产市场也会吸引一定的房地产投资，促进房地产开发企业的合理投资和开发建设，对拉动内需、促进经济增长意义重大。

④ 改善居民生活品质

改善居民生活品质：本项目的顺利推进，也将为保障

性住房建设提供必要的土地储备资金。铜陵市可借助该项目，优先储备适合建设保障性住房的地块，通过合理规划和利用，增加保障性住房供给量，包括公租房、经济适用房、限价房等，满足中低收入群体的住房需求，帮助他们实现居有其所，提升生活的稳定性和幸福感。

随着保障性住房的建设和供应，更多家庭能够改善居住条件，从拥挤、破旧的居住环境搬入宽敞、舒适、安全的新房，提升居住空间和居住质量，进而提升居民生活满意度，减少因居住条件差引发的社会问题，促进社会和谐稳定。

在项目实施过程中，除关注土地开发利用，还注重配套公共服务设施建设。地块周边已有望江亭小学、白鹤幼儿园、铜陵市疾控中心等公共设施，未来还将进一步完善。土地储备机构在规划土地开发时，同步规划建设更多公共服务设施，如社区活动中心等，将方便居民日常生活，提高居民生活质量，提升城市整体宜居性。

（2）项目实施的公益性

① 优化土地资源配置

本项目借助政府宏观调控，将土地储备与铜陵市的城市规划紧密结合。根据铜陵市的长远发展需求，有计划地储备本项目地块，并按照规划有序供应，有望避免土地的无序开发和闲置浪费，提高土地利用效率，使土地资源得到更加合理、高效的配置，为城市可持续发展提供有力支撑。

土地供需关系对房价影响重大。本项目可根据铜陵市房地产市场需求，灵活调整土地供应节奏。在房地产市场过热、土地需求旺盛时，适当增加土地供应，缓解供需矛盾，稳定地价和房价；在市场低迷时，减少土地供应，避免土地市场过度波动，维护土地市场稳定健康发展，保障房地产市场平稳运行，满足居民住房需求。参考铜陵市过去房地产市场波动时的应对经验，通过合理调整土地供应，有效稳定了市场价格，保障了居民的购房需求。

② 助力城市建设，提升公共服务水平

城市基础设施是保障居民生活质量和城市正常运转的关键。本项目在储备土地后，将同步规划和建设一系列基础设施，进一步完善周边道路、优化给排水系统等。在地块开发过程中，通过土储债项目资金投入，为居民和企业提供更便捷的交通与更可靠的生活生产保障。这些基础设施属于公共产品，服务于广大市民，将提升城市整体服务能力和运行效率，增强城市吸引力和竞争力。

③ 保障民生与社会公平

本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，促进社会和谐稳定。

同时，本项目有助于加大对该区域的投入，完善基础设施和公共服务设施，吸引产业和人口聚集，促进区域经

济发展，缩小区域之间的发展差距，实现城市区域均衡发展，让全体居民都能公平享受到城市发展成果，提升社会公平性和居民获得感。

（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。

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

在计算期（2026年至2033年）内总收入预计为17555.03万元，土地出让成本预计为1755.50万元，税金与附加预计为0.00万元，所得税预计为0.00万元，可用于还本付息的金额预计为15799.53万元，累计还本付息总额预计为12809.40万元，测算覆盖本息倍数预计为1.23倍。这一收益情况是基于对铜陵市土地市场的深入调研、过往项

目经验以及未来发展趋势的综合分析得出，具有较高的可信度和可行性。

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。

本项目设定了全面且明确的总体绩效目标。铜陵市作为长三角中心区城市之一，正处于快速发展阶段，本项目通过科学合理的土地储备与开发策略，精准对接铜陵市的城市发展需求和市场需求。项目致力于提升地块附加值，充分考虑了铜陵市的房地产市场的供需关系、周边配套设施建设对土地价值的提升作用，以获取可观的土地出让收入及其他相关收益。

在偿债方面，项目收益充分考量了专项债券资金的偿

付要求。结合铜陵市的财政状况和土地市场收益稳定性，构建了完善的偿债资金保障机制。在项目规划初期，对项目收入的预测与分析参考了铜陵市过去类似土地储备项目的收益情况，以及对本项目地块周边区域未来发展的评估，确保项目收入能够满足资金筹措充足性的要求。经过严谨的财务测算与风险评估，本项目充分考虑了铜陵市土地市场可能面临的风险因素，通过对项目成本的有效控制、收益来源的多元化拓展以及科学的偿债计划制定，使不能偿还债务的风险极低，偿债风险处于可控范围。

在项目实施过程中，严格遵循科学规范、协同配合、公开透明的原则。从项目绩效目标的设定、项目资金的使用到项目建设成果的展示，均依据国家、安徽省、铜陵市相关法律法规和政策要求向社会公开，严格遵循项目支出绩效管理的基本要求。铜陵市财政部门在本项目中发挥关键的牵头组织作用，负责专项债券项目资金绩效管理工作的总体统筹，督促指导铜陵市自然资源和规划局以及铜陵市土地储备发展中心具体实施各项管理工作。财政部门制定详细的项目资金管理办法和绩效评价指标体系，结合铜陵市实际情况，对项目资金的筹集、使用、核算等进行全方位监管。项目主管部门和项目单位严格按照财政部门的要求，落实各项管理措施，确保项目资金使用规范、安全、高效。此外，财政部门依法依规公开项目绩效信息，包括项目绩效目标、绩效评价结果等，通过公开透明的方式，主动接受铜陵市社会各界的监督，以监督促管理，推

动专项债券资金使用绩效不断提升，实现项目经济效益与社会效益的有机统一。

计算期内净收益为 15799.53 万元，本息和为 12809.40 万元，结合铜陵市的经济发展趋势和土地市场的潜力，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

3.绩效评估结论

本项目事前绩效评估结论为: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：针对铜陵市市本级铜港路以北地块项目土储项目，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金诚保障房投资有限责任公司，需严格依据双方协商确定的最终拟收储价格 12102.53 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 11100.00 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

铜陵市市本级铜港路以北地块项目权利人为铜陵金诚保障房投资有限责任公司，不动产权登记为皖（2025）铜陵市不动产权第 0007357 号，地块有抵押，地块现状无建（构）筑物。

（二）规划情况

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。套合《铜陵市 JQ-02 单元地块控制线详细规划》，收储后用地为二类居住用地，面积为 3.381870 公顷（50.73 亩），容积率：≤1.8，建筑密度：≤25%，绿地率：≥35%。

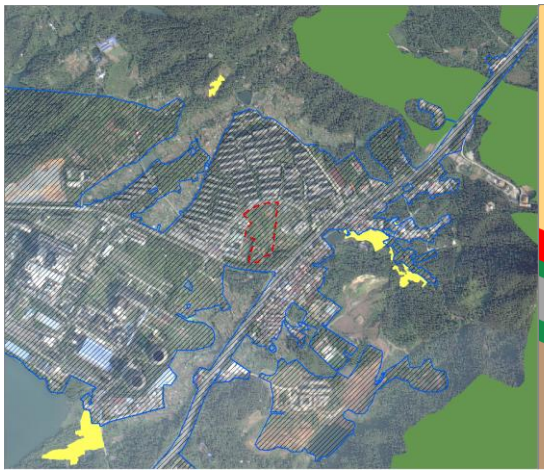


图 1 套合三区三线图

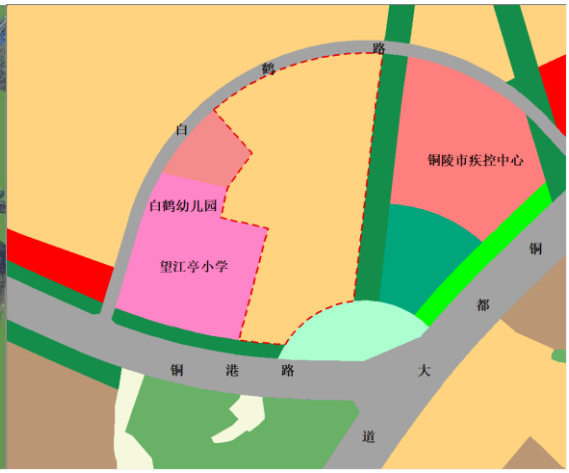


图 2 套合单元详细规划图

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目的实施有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局和分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展。铜陵市市本级铜港路以北地块项目为新实施项目。

（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。

近三年土地出让情况

表 1 2023-2025 年周边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〕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 55727.25 ㎡；土地出让面积 55727.25 ㎡	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〕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18228.63㎡；土地出让面积18228.63㎡	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24299.55㎡；土地出让面积24299.55㎡	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36361.98㎡；土地出让面积36361.98㎡	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83355.81㎡；土地出让面积83355.81㎡	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〕19号	铜陵市西湖新区木鱼山大道以东、立新路以南、西湖立交、陵江大道以西、翠湖一路以北	规划用地面积138589.4㎡；土地出让面积138589.4㎡	居住用地；70年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	104331	2025/11/27	501.88
铜土储字〔2025〕23号	铜陵市经济技术开发区翠湖六路南侧、翠湖公寓东侧	规划用地面积49975.28㎡；土地出让面积49975.28㎡	居住用地；70年	铜陵辰兴资产运营管理有限公司	44978	2024/12/17	600.03
铜土储字〔2025〕27号	铜陵市西湖新区凤祥路以北、横塘路以东	规划用地面积81454.94㎡；土地出让面积81454.94㎡	居住用地；70年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	73310	2025/12/11	600.02
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

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 2023 年 12 月 26 日签订的，《国有建设用地使用权出让合同》的铜陵市市本级铜港路以北地块项目（铜土储字〔2023〕46 号地块），铜陵金诚保障房投资有限公司取得。该宗地用途为城镇住宅用地，土地出让金为 16000.00 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《土地估价报告》，收储面积为 3.381870 公顷（50.73 亩），收储地块评估价格为 12739.50 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 12739.50 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 12102.53 万元。

本项目总投资概算为 12102.53 万元，其中项目单位自筹资金 1002.53 万元，拟使用专项债券资金 11100.00 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
12102.53	0.00	0.00	1002.53	11100.00	0.00
占总投资比例（%）	0.00%	0.00%	8.28%	91.72%	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
11100.00	11100.00	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 11100.00 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.项目收入

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 3.381870 公顷（50.73 亩），土地性质为城镇住宅用地。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 326.47 万元/亩。

表格 5 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〕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 55727.25 ㎡；土地出让面积 55727.25 ㎡	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〕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 18228.63 ㎡；土地出让面积 18228.63 ㎡	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 24299.55 ㎡；土地出让面积 24299.55 ㎡	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 36361.98 ㎡；土地出让面积 36361.98 ㎡	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 83355.81 ㎡；土地出让面积 83355.81 ㎡	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〕19 号	铜陵市西湖新区木鱼山大道以东、立新路以南、西湖立交、陵江大道以西、翠湖一路以北	规划用地面积 138589.4 ㎡；土地出让面积 138589.4 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	104331	2025/11/27	501.88
铜土储字〔2025〕23 号	铜陵市经济技术开发区翠湖六路南侧、翠湖公寓东侧	规划用地面积 49975.28 ㎡；土地出让面积 49975.28 ㎡	居住用地；70 年	铜陵辰兴资产运营管理有限公司	44978	2024/12/17	600.03
铜土储字〔2025〕27 号	铜陵市西湖新区凤祥路以北、横塘路以东	规划用地面积 81454.94 ㎡；土地出让面积 81454.94 ㎡	居住用地；70 年	铜陵市城投房地产开发有限责任公司	73310	2025/12/11	600.02
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%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2025 年增长率较小值，即 6.00%计算。预测出让年份（2033 年）土地出让价格为 346.06 万元/亩。具体详见《土地出让收入估算表》。

表 4 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	17555.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17555.03
	居住用地单价（万元/亩）		326.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	346.06
	居住用地数量（亩）	50.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.73

注：

铜陵市 2023 年 GDP 增长率 5.60%，2024 年 GDP 增长率 6.40%，2025 年 GDP 增长率 6.10%，三年平均增长率为 6.04%，故本项目土地增长率取前三年平均值，即 6.0%计算。

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 1755.50 万元，其中：

1、省级统筹基金:按土地出让总价款 2%计提，为 351.10 万元;

2、乡村振兴基金:按土地出让总价款 8%计提，为 1404.40 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。

表 5 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	17555.03	1755.50	15799.53
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	17555.03	1755.50	15799.53

（二）专项债券还本付息情况

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 11100.00 万元，发行期限 7 年；

② 债券发行费用为发行面值的 1‰，按 11.1 万元计；

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 11100.00 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

① 2026 年支付本息金额为 0.00 万元。

② 自 2027 年至 2032 年，每年支付 11100.00 万元债券一年期利息。每年支付本息金额为 244.20 万元。

③ 2033 年支付 11100.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年支付本息金额为 11344.20 万元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 12809.40 万元。

2.偿债计划

本项目计划发行债券 11100.00 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 11100.00 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 11100.00 万元债券发行费用。

（2）自 2027 年至 2032 年，每年支付 11100.00 万元债券一年期利息。每年偿债金额为 244.20 万元。

（3）2033 年支付 11100.00 万元债券本金和一年期利息。2033 年偿债金额为 11344.20 万元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 12809.40 万元，详细计算内容见《项目专项债券应付本息情况表》。

表 6 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						1709.40	12809.40
2026 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	0.00	244.20
2027 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2028 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2029 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2030 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2031 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2032 年	11100.00	0	0	11100.00	2.20%	244.20	244.20
2033 年	11100.00	0	11100.00	0.00	2.20%	244.20	11344.20

（三）资金测算平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金预期 GDP 增幅的土地出让收益测算，本息覆盖倍数为 1.23，具体详见《项目收益覆盖还本付息测算表》。

表 7 项目收益覆盖还还本付息测算表

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	11100.00	1709.40	12809.40	17555.03	1755.50	15799.53
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2028	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2029	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2030	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2031	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2032	0.00	244.20	244.20	0.00	0.00	0.00
2033	11100.00	244.20	11344.20	17555.03	1755.50	15799.53
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 15799.53 万元，债券本息总额为 12809.40 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

1. 总投资收益率 = 项目可偿债收益 / 总投资 =15799.53/12102.53=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=15799.53/12809.40=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=15799.53/11100.00=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。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=17555.03-1755.50=15799.53 万元。

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 8 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	15799.53	16677.28	17555.03
偿债资金合计	14219.58	15009.55	15799.53
债券还本付息额	12809.40	12809.40	12809.40
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

本次铜陵市市本级铜港路以北地块项目拟申请专项债券，投资规模较大，资金主要依赖专项债资金，还款依靠项目预期收益，存在一定风险。为保障项目顺利推进，实现经济效益、社会效益和环境效益目标，需全面、系统地管理风险。

（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铜港路以北地块项目的土地收储、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，如“土地储备专项债券资金 - 铜陵市市本级铜港路以北地块项目”等，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。