安徽省政府土地储备专项债券

项目实施方案

所属地区：马鞍山市市本级

项目名称：马鞍山市市本级东站西侧C地块项目

项目单位：马鞍山市土地储备中心

主管部门：马鞍山市自然资源和规划局

财政部门：马鞍山市财政局

编制日期：2026年3月11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 - 4 -

（一）经济效益分析 - 4 -

（二）社会效益分析 - 4 -

（三）事前绩效评估情况 - 5 -

三、用地基本情况 - 6 -

（一）现状情况 - 6 -

（二）规划情况 - 8 -

（三）其他情况 - 8 -

四、项目实施情况 - 9 -

（一）实施阶段 - 9 -

（二）实施周期 - 9 -

（三）土地出让 - 9 -

（四）其他情况 - 10 -

五、项目投资估算及资金筹措 - 10 -

（一）投资估算 - 10 -

（二）资金筹措及使用计划 - 11 -

六、项目预期收益及融资平衡情况 - 11 -

（一）预期收益分析 - 11 -

（二）专项债券还本付息情况 - 16 -

（三） 资金测算平衡情况 - 16 -

（四）偿债指标计算 - 17 -

（五）敏感性分析（压力测试） - 17 -

七、项目风险管理 - 19 -

（一）风险评估情况 - 19 -

（二）风险防控措施 - 20 -

八、专项债券资金管理 - 21 -
（一）职能分工 - 21 -
（二）债券资金使用范围 - 23 -
（三）项目收入管理 - 23 -
（四）项目支出管理 - 25 -
（五）项目还本付息管理 - 25 -
（六）项目预算管理 - 26 -
（七）项目绩效管理 - 27 -
（八）项目资产管理 - 28 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

马鞍山市市本级东站西侧 C 地块项目

（二）参与主体

主管部门：马鞍山市自然资源和规划局

项目单位：马鞍山市土地储备中心

土地储备机构名录代码：TC340500

（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：本项目含 1 个地块，根据《马鞍山市市级 2026 年度土地储备计划表》，存量闲置土地收储面积约为 44.75 亩（2.983493 公顷），项目收储地块位置信息如下：

序号	地块名称	地块区位	四至范围
1	马土让 2020-36 号（东站西侧 C 地块）	马鞍山市花山区天宝路与马濮路交叉口西北角	东至天宝路、南至马濮路、西至亲水路、北至小区界限

项目地块情况：本项目含 1 个地块，根据《马鞍山市市级 2026 年度土地储备计划表》，存量闲置土地收储面积为 44.75 亩（2.983493 公顷），项目收储地块基本信息如下：

序号	地块名称	取得方式	地块面积(公顷)	土地规划用途	地块标识码
1	马土让2020-36号（东站西侧 C 地块）	出让	2.983493	商服用地	3405032026R000116

（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：

马鞍山市人民政府办公室

马政办秘〔2026〕16号

马鞍山市人民政府办公室
关于印发《马鞍山市市级2026年度
土地储备计划》的通知

各区人民政府、开发园区管委会，市政府各部门、各直属机构，有关单位：

《马鞍山市市级2026年度土地储备计划》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

马鞍山市人民政府办公室

2026年3月11日

序号	分布	地块名称	地块位置	规划用途	计划入库面积
15	纯本级	花山区冯桥路与五担岗路交叉口西北角居住地块（东站东侧地块三）	冯桥路与五担岗路交叉口西北角	居住用地	26.95
16	花山区	雨山东路与慈湖河路西南角地块	马鞍山德仁置业有限公司闲置地块	居住用地	16.05
17	花山区	花园路与湖东中路交叉口东北角地块	名雅居项目闲置地块	居住用地	11.00
18	花山区	林里路与慈湖河路西南角地块	金瑞新城小区东北角	居住用地	10.00
19	花山区	湖南路与马向铁路交叉口西南角	颐画嘉园三期东南角马向铁路道口	居住用地	5.00
20	纯本级	马钢盆山度假村地块	围乌路与马濮路交叉口西北角	商服用地	1442.70
21	纯本级	马土让 2021-14 号（盆山地块）	花山区围乌路与马濮路交叉口西北角	商服用地	330.40
22	纯本级	花山区船墩路与秀山大道交叉口东南角地块（秀山湖东北角地块）	船墩路与秀山大道交叉口东南角	商服用地	121.35
23	纯本级	马钢盆山	花山区马钢盆山地块	商服用地	58.00
24	花山区	濮塘养老商业地块二	濮塘镇旅游大道与上濮路交叉口东北角	商服用地	50.00
25	纯本级	马土让 2020-36 号（东站西侧 C 地块）	花山区天宝路与马濮路交叉口西北角	商服用地	44.75
26	纯本级	马土让 2020-76 号（花山区人武部西侧地块）	花山区湖南东路与华山路交叉口东南角	商服用地	39.61
27	纯本级	秀山医院西侧商业	花山区湖南路与庐山路交叉口西南角	商服用地	37.00
28	纯本级	秀山湖东侧邻里中心	花山区富春江路与庐山路交叉口东北角	商服用地	27.00
29	花山区	濮塘养老商业地块一	濮塘镇旅游大道与上濮路交叉口东北角	商服用地	24.00
30	花山区	雨山东路和天宝路交叉口东北角地块	紫源大厦南边	商服用地	20.00
31	花山区	湖东路三小	湖东路三小	商服用地	19.77
32	花山区	中院东侧地块	中院东侧	商服用地	15.00
33	花山区	人头矶地块	马钢一厂区人头矶	工业用地	540.00
34	花山区	七里甸地块	七里甸	工业用地	450.00

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. 拉动宏观经济增长，稳定投资预期

土地储备项目的全生命周期产生大量的投资需求，直接拉动固定资产投资增长，并通过产业传导效应，带动上下游产业协同发展，形成“投资拉动-产业联动-经济增长”的良性循环。储备土地的有序供应，为房地产开发、产业项目落地提供土地保障，稳定市场投资预期，带动房地产投资、产业投资增长，为宏观经济增长提供持续动力。

2. 优化资源配置，提升土地利用效率

从宏观层面看，土地储备的核心价值在于通过政府主导的集中收储、统一规划、有序供应，破解土地资源分散利用、低效利用、闲置浪费的难题，实现土地资源的优化配置，提升土地利用的宏观效率。一方面，通过对闲置土地、低效用地的收储整理，盘活存量土地资源，将有限的土地资源导向高效益、高附加值的产业和领域，提高土地产出效率，推动经济发展方式从粗放型向集约型转变。另一方面，通过对储备土地的用途管制和规划引导，优化城市空间布局，实现工业用地、居住用地、商业用地、公共服务用地的合理配比，促进城市功能完善，提升城市土地的综合价值，为宏观经济高质量发展提供资源保障。

（二）社会效益分析

1. 完善公共服务配套，促进公共服务均等化

土地储备项目通过结合土地储备与国土空间规划，统筹配建幼儿园、中小学、社区卫生服务站、养老服务设施、文化体育场地、菜市场、公交站点等公共服务设施。补齐区域教育、医疗、养老、交通等民生短板，提升公共服务覆盖水平与可达性，推动基本公共服务均等化。完善城市路网结构，打通断头路、提升微循环，方便居民出行，降低通勤成本。

2. 维护社会稳定与风险防控

土地储备项目通过调节土地供应节奏，平抑市场价格波动，避免因土地供应不足导致的房价过快上涨或开发企业过度竞争。土地储备项目实施过程中，通过公开透明的土地出让程序，增强社会对土地资源配置的信任度，减少因土地纠纷引发的社会矛盾。

（三）事前绩效评估情况

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《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）、《安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（皖财债〔2021〕1485号）的相关要求，我单位按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，独立、客观、公正地开展评估工作，对本项目立项、项目投入与收益、绩效目标、项目可行性、项目偿债计划可行性和偿债风险等内容进行充分论证评估，形成结论如下:

结合绩效评估情况，马鞍山市市本级东站西侧C地块项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，

符合地方政府专项债券支出方向，且目前项目前期手续齐全，其投资是合规且具有一定成熟度的，项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性，绩效目标基本明确和合理。

同时经主管部门评估，项目建设目标明确，投入经济合理，具有明显的经济、社会、生态环境效益，项目实施方案可行，地方政府专项债券资金投入风险基本可控，对该项目应“予以支持”。综合评分98分。

三、用地基本情况

（一）现状情况

本项目属于存量闲置土地，含1个地块，无地上建（构）筑物和地下管线及其他附属物等，该宗土地权属清晰、界址清楚、无纠纷，不存在抵押、查封等相关债权债务等问题。具体如下:

关于马鞍山市市本级东站西侧C地块项目土地权属的说明

拟申请2026年度土储专项债马鞍山市市本级东站西侧C地块项目涉及1个地块。

地块名称：马土让2020-36号（东站西侧C地块）、面积：44.75亩、坐落：花山区天宝路与马濮路交叉口西北角、权利人：安徽荣马置地科技有限责任公司、不动产权证号：皖（2020）马鞍山市不动产权第0042029号。**该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。**

马鞍山市自然资源和规划局

2026年2月26日

（二）规划情况

本项目含1个拟收储地块，规划用途为商服用地，符合马鞍山市国土空间总体规划和该地区单元性详细规划。

关于马鞍山市市本级东站西侧C地块项目规划情况的说明

拟申请2026年度土储专项债马鞍山市市本级东站西侧C地块项目涉及1个地块。

该地块名称为马土让2020-36号地块（东站西侧C地块），位于花山区天宝路与马濮路交叉口西北角，占地面积约为44.75亩。该地块符合《马鞍山市国土空间总体规划（2021-2035年）》及划定城镇开发边界，符合市政府批准的《花山片区东站单元详细规划》，其中40.2亩规划用地性质为商业及商务金融用地，容积率小于等于3.5；4.55亩规划用途为道路用地。

特此说明。

马鞍山市自然资源和规划局

2026年2月13日

（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 6 月至 2033 年 6 月。

（三）土地出让

预期出让时限：本项目拟用马鞍山市 1 个地块的土地出让收益来偿还债券本息，出让土地面积约为 40.2 亩（2.679973 公顷），拟于 2033 年一次性出让。

本地块处于马鞍山市花山区核心区域，紧邻马鞍山东站，具有较为特殊的地理位置优势；另外本地块所在区域商住集聚度较高，周边区域多为住宅、商业:伟星天境、万嘉颐园、国际华城二村、伟星星悦广场等;道路等级为主干道与次干道并重道路类型以生活型与混合型并重，对外交通条件较优、基础设施保障率较高，环境条件较好，故该地块价格相较其他区域同类型地块偏高。

自 2023 年起由于市场原因，马鞍山市周边区域减少了商业用地的供应，且由于区位、现状、规划条件等因素均不同，进而导致商服用地地块价格与近三年出让价格相差偏大。

经综合性评估，该地块土地评估单价更贴近地块现状的真实价值。故本项目按照该地块土地评估报告中的评估价格取整为本次存量闲置收储土地的出让收入的基准价，即 4,031.00 元/平方米。

马鞍山近年同类土地出让情况如下:

马鞍山市 2020-2025 年度商服用地土地出让情况统计表

宗地编号	成交时间	面积（亩）	出让用途	合同价款（万元）	单价（万元/亩）	单价（元/㎡）
马政储出 2025-6 号	2025.9.8	48.56	商服用地	9800.00	201.81	3027.18
马政储出 2025-22 号	2025.10.31	29.04	商服用地	3900.00	134.30	2014.45
马政储出 2025-24 号	2025.10.30	22.44	商服用地	3100.00	138.15	2702.18
马土让 2023-39 号	2023.8.4	19.35	商服用地	2620.00	135.40	2030.98
马土让 2021-39 号	2021.10.21	2.85	商服用地	850.00	298.24	4473.68
马土让 2021-62 号	2021.12.28	121.35	商服用地	60,000.00	494.44	7416.56
马土让 2020-35 号	2020.07.03	16.63	商服用地	7,000.00	420.93	6313.89

（四）其他情况

无。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

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)有关规定，“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”。确定收购价格依据如下:

1、土地成交合同金额：根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：马土让2020-36号），本项目地块出让价款为17,000.00万元（5698.02元/平方米）。

2、评估价：马鞍山市土地储备中心委托安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司对该宗地进行价格评估，以2026年2月9日为评估基准日，该地块评估土地总价格为12,026.46万元（4031.00元/平方米）。

3、收购价确定：经比较该地块国有建设用地使用权出让价、土地评估价格，就低确定评估价格为收购基础价格。依据闲置土地调查认定结果，该地块闲置原因为企业自身原因。基础价格下调比例按照20%确定，下调后收购价格为9,621.17万元。

本项目总投资概算为最终收购价格加项目存续期利息加发行费用，项目存续期利息为1,159.20万元，发行费用为7.92万元（融资额的1.1‰），本项目投资估算总额10,788.29万元，计划发行债券7,200.00万元。

（二）资金筹措及使用计划

本项目投资估算总额10,788.29万元，其中拟发行土储专项债7,200.00万元，剩余资本金3,588.29万元由财政资金配套，跟随项目实施进度逐步到位。本项目土储专项债拟于2026年发行7,200.00万元。（注：本项目存续期利息及发行费用已计入本项目总投资内。）

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

根据本项目收储及出让计划，拟于2033年累计出让土地约为40.2亩（2.679973公顷）。项目位于马鞍山市内，基于谨慎性考虑，按照该地块土地评估报告中的评估价格取整为本次存量闲置收储土地的出让收入的基准价，即4,031.00元/平方米。马鞍山市2023-2025年GDP增长率分别为5.70%/6.00%/6.00%，年平均增长率为5.90%,本项目按照5.90%预测土地价格增长率，则本次拟出让土地出让价格为：4031元/平方米*（1+5.90%）=4,268.83元/平方米。预测项目实现土地出让收入为：4,268.83元/平方米*26,799.73平方米/10000=11,440.35万元。

2.土地出让成本费用分析

本项目土地出让成本主要为乡村振兴资金（省级计提）、农业土地开发资金、农田水利建设基金、教育资金、农业农村支出等土地出让收入相关扣除事项。本项目按融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，本项目国有土地挂牌出让收入扣除事项参考《关于马鞍山市市本级国有土地出让收入相关扣除事项的说明》。

关于马鞍山市市本级国有土地出让收入相关扣除事项的说明

马鞍山市市本级国有土地挂牌出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡项目收益：

1.乡村振兴资金:省财政按2%比例统筹市县土地出让收入。

2.农业土地开发资金:按土地出让面积*65元/m²*20%计提。

3.农田水利建设基金:按土地出让面积*65元/m²*10%计提。

4.教育资金:按土地出让面积*65元/m²*10%计提。

5.农业农村支出:按土地出让收入*10%-省级计提-农业土地开发资金计提-农田水利建设资金计提-教育资金计提。

马鞍山市财政局

2026年2月13日

根据以上文件测算，本项目国有土地出让收入扣除事项结果具体如下：

国有土地挂牌出让收入扣除事项

金额单位：人民币万元

计提项	计算参数	土地出让收入扣除
乡村振兴资金（土地出让总收入*2%）	土地出让总收入*2%	228.81
农业土地开发资金（13元/㎡）	13元/㎡	38.79
农田水利建设基金（6.5元/㎡）	6.5元/㎡	19.39
教育资金（6.5元/㎡）	6.5元/㎡	19.39

农业农村支出（土地出让收入*10%-省级计提-农业土地开发资金计提-农田水利建设资金计提-教育资金计提）	土地出让收入*10%-省级计提-农业土地开发资金计提-农田水利建设资金计提-教育资金计提	837.66
合计		1144.04

（3）土地出让计划合理性分析

近六年马鞍山市市本级商服用地出让面积

年份	出让土地面积（亩）	出让土地性质
2020	208.72	商服用地
2021	567.13	商服用地
2022	80.87	商服用地
2023	59.49	商服用地
2024	222.59	商服用地
2025	450.41	商服用地
平均值	264.87	

根据马鞍山市土地出让情况，近六年平均每年出让同类型土地约 264.87 亩，本项目预计于 2033 年出让 40.2 亩，低于近六年平均每年出让同类型土地面积，土地出让进度符合马鞍山市土地交易市场情况。

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	11,440.35	1144.04	10,296.31
2026 年			
2027 年			
2028 年			
2029 年			
2030 年			
2031 年			
2032 年			
2033 年	11,440.35	1144.04	10,296.31

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券7,200.00万元，其中2026年发行金额7,200.00万元，假设债券利率2.3%，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	期初债券本金	本期新增债券本金	期末债券本金	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
合计	-	7,200.00	-	1,159.20	7,200.00	8,359.20
2026年	-	7,200.00	7,200.00	-	-	-
2027年	7,200.00		7,200.00	165.60	-	165.60
2028年	7,200.00		7,200.00	165.60	-	165.60
2029年	7,200.00	-	7,200.00	165.60	-	165.60
2030年	7,200.00	-	7,200.00	165.60	-	165.60
2031年	7,200.00	-	7,200.00	165.60	-	165.60
2032年	7,200.00	-	7,200.00	165.60	-	165.60
2033年	7,200.00	-	-	165.60	7,200.00	7,365.60

（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	7,200.00	1,159.20	8,359.20	11,440.35	1,144.04	10,296.31
2026年		0.00	0.00			
2027年		165.60	165.60			
2028年		165.60	165.60			
2029年		165.60	165.60			
2030年		165.60	165.60			

2031 年		165.60	165.60			
2032 年		165.60	165.60			
2033 年	7,200.00	165.60	7,365.60	11,440.35	1,144.04	10,296.31
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 10,296.31 万元，债券本息总额为 8,359.20 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=0.95

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=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=1.43

（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	9266.69	9781.50	10296.31
偿债本息合计	8359.20	8359.20	8359.20
专项债券本息保障倍数	1.11	1.17	1.23

经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。

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）规划与审批问题：土地规划调整、审批手续滞后或环保政策趋严，导致原定出让土地无法按时供应，影响项目计划。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，进而影响后续项目投入。

2.影响项目运营的风险

（1）土地市场波动风险：经济下行期土地需求降低、出让价格下滑，或周边新规划土地供应分流需求，导致储备土地出让困难，偿债资金缺口扩大，影响项目运营持续性。

（2）前期评估不准确：项目收益测算虚高（如高估土地出让收入），实际运营后收益不足，导致偿债资金缺口，影响项目收储进度，进而影响项目运营。

（3）社会风险：人文社会环境因素的变化对项目的影响，如城市规划风险、区域发展风险，可能给项目运营带来损失。

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.项目进度或正常运营的风险控制措施

（1）政策跟踪与前瞻性分析：密切关注政府政策变化，尤其是土地供应、价格、税费及环保政策调整，通过前瞻性研究预判政策影响，及时调整项目规划。

（2）合理定价与风险缓冲：加强对土地价格走势的跟踪，设立合理的资金投入和回报预期，在财务预测中保留风险缓冲区，避免高估回报。

（3）完善资金管理体系：建立严格的资金使用监控机制，确保专款专用，避免资金浪费和流动性风险。

（4）明确土地权属：在储备前确认土地所有权、抵押权或租赁权等权属问题，避免法律纠纷影响项目进展。

（5）全面环境评估：在土地储备前进行环境评估，确认土地环境状况，规避污染问题引发的开发困境。

2.项目收益的风险控制措施

（1）市场调研与动态调整：全面分析土地需求趋势、市场环境及政策导向，根据市场变化动态调整储备策略，避免盲目囤积土地。

（2）风险准备金制度：提取专项风险准备金，应对突发资金需求，保障项目资金链稳定。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）全面考虑项目变量：在土地储备项目投资测算中，需系统评估地块变化、资金时间价值及潜在不利因素对投资的影响。

（2）优化项目规划：在城市规划、土地利用总体规划修订前，提前评估对储备地块的影响。

（3）建立应急处置机制：制定债务风险应急处置预案，明确风险处置流程和责任分工。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责

（1）强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，

列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，切实维护地方政府信用。

（2）压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金。

（3）严格严管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对各县（市、区）财政部门上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理：不断完善地方政府债务管理信息化建设，各级财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

2.项目主管部门职责

（1）督促和指导项目实施单位在确保资金安全前提下，加快项目收储进度。

（2）统筹协调相关部门保障项目收储，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）加强对项目出让收入、项目资产的监督管理，组织对项目收入进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3.项目单位职责

（1）承担土地储备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，确保土地储备专项债券资金安全；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）项目定期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。

（3）土地储备专项债券资金、项目运营收入、计提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。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券7,200.00万元，申请的专项债券资金主要用于“马鞍山市市本级东站西侧C地块项目”。

根据《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》和《安徽省地方政府专项债券项目“自审自发”试点工作方案》，严禁债券资金：1.用于项目编制费、设计费等前期费用；2.用于工资养老金、办公经费、贷款利息等经常性支出；3.虚报支出进度、超进度拨付专项债券资金；4.回补企业垫付资金；5.挪用资金用于其他项目；6.回购前期已竣工项目；7.自行变更项目实施方案；8.其他资金管理不规范情况等。

（三）项目收入管理

1.收入范围界定

专项债项目收入是指土地储备专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入。

2.账户管理

项目单位设置土地储备专项债券资金管理专用账户（以下简称“债券资金专户”），用于土地储备专项债券募集资金的

接收、存储及划转，并将开户信息报送项目主管单位和财政部门备案。

3.收入征缴管理

项目主管部门和项目单位应切实做好项目收入管理，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。国有土地使用权出让收入由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。一些地区还通过费税电子化收缴等方式，实现专项债券对应项目专项收入全流程电子化管理，提高收缴效率和规范性。

4.收益平衡管理

做好专项债券项目融资收益平衡，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还，确保专项债券实现省内各市、县区域平衡，省级政府承担兜底责任。

5.监督与风险管理

地方各级财政部门要依托信息系统，对专项债券资金实施穿透式监管，动态掌握资金使用、项目运营、专项收入、资产等方面情况。项目主管部门和财政部门应加强对项目收入的监督检查，确保项目收入的真实性、准确性和及时性。同时，建立风险预警机制，对项目收入未达预期、难以偿还本息的情况，及时采取处置项目资产、安排预算资金等措施进行补充，严防专项债券偿还风险。

（四）项目支出管理

1、本项目资金流出主要为项目收储支出。项目投资支出由负责实施的土地储备中心按照进度提出申请，并报送马鞍山市财政局，如实填写专项债券资金支付审批表等要件，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金;

2、土地储备项目财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送项目单位审批，并抄送财政部门，经财政部门审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3、关于债券本息偿付，由财政部门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

1.专账核算

项目单位要加强项目管理，应对专项债券资金支出、项目收入成本进行专账核算，准确反映项目全生命周期收支情况，将专项债券项目收入及时足额缴入国库。项目收入应实行分账管理，分别及时足额缴入国库和企业资金监管账户。在保障专项债券还本付息前，严禁将项目收入用于其他支出。

2.足额上缴

财政部门每年将所有专项债券当年还本付息情况书面告知专项债券项目单位和项目主管部门。项目单位要做好资金筹措准备，落实偿债资金来源，在债券本息到期前20个工作日将债券本息按时足额上缴财政部门指定账户。

3.风险管理

项目单位未按时足额向财政部门上缴债券本息等款项的，要会同项目主管部门向财政部门提交相关情况报告和风险报告，造成重大风险的，财政部门应启动相关应急预案。财政部门可采取包括但不限于扣减相关预算资金、罚息、调低或收回原有专项债券额度、停发新的专项债券、绩效考核按情形扣分等惩戒措施。未及时足额上缴还本付息资金的，财政部门适时通过资金调度予以扣收，严防法定债券偿还风险。

4.代偿保障

专项债券本息通过政府性基金收入、专项收入等偿付。对于项目收入未达预期、难以偿还的，地方政府要通过处置项目资产、安排预算资金、合法合规调配本地区政府性基金预算资金予以补充，保障专项债券按时足额还本付息。

备注：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

1.土地储备专项债券收入、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、运营成本支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的土地储备专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举债土地储备专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增土地储备专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.土地储备专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、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。土地储备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。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《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。

7.使用土地储备专项债券资金的单位，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。

8.年度终了，财政局应会同主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映土地储备专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（七）项目绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管单位根据项目收益与融资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，清晰反映

专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管单位共同制定土地储备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单位应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管单位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。项目主管单位对项目绩效负管理责任，项目实施单位负直接责任。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”。

（八）项目资产管理

1.马鞍山市自然资源和规划局和马鞍山市土地储备中心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。

2.财政部门、国资部门应当会同项目主管单位和项目单位将各类土储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.各类土储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，土储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。

根据财政部关于专项债券项目形成资产有关管理规定，项目单位需明确本项目资产类型、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，具体如下:

资产类型：本项目建设完成后形成的资产类型为非流动资产;

数量：本项目主要对马土让**2020-36**号（东站西侧 **C** 地块）进行收储，项目面积**2.983493**公顷。

预估价值：项目建成后预估资产价值为**10,788.29**万元。

资产权益归属及资产持有单位：本项目资产权益归属及资产持有单位为马鞍山市土地储备中心。

资产收入项目及收支安排：本项目资产收入项目包括马鞍山市市本级东站西侧 **C** 地块项目土地出让收入，本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营收益全部偿还本项目专项债券还本付息的支出。

上缴财政部分的收入项目及比例：本项目建成后，债券存续期内所形成的项目运营净收益**100%**统一上缴财政。