安徽省政府土地储备专项债券项目实施方案

所属地区：马鞍山市当涂县

项目名称：马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧住宅两地块收储项目

项目单位：当涂县土地收购储备中心

主管部门：当涂县自然资源和规划局

财政部门：当涂县财政局

编制日期：2026 年 3 月 11 日

目　录

一、项目基本情况.....3
（一）项目名称.....3
（二）参与主体.....3
（三）项目概况.....3
（四）纳入土地储备年度计划情况.....3
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.....5
（二）社会效益分析.....5
（三）事前绩效评估情况.....5
三、用地基本情况.....7
（一）现状情况.....8
（二）规划情况.....8
四、项目实施情况.....10
（一）实施阶段.....10
（二）实施周期.....10
（三）土地出让.....11
五、项目投资估算及资金筹措.....14
（一）投资估算.....14
（二）资金筹措及使用计划.....15
六、项目预期收益及融资平衡情况.....15
（一）预期收益分析.....15
（二）专项债券还本付息情况.....27
（三）资金测算平衡情况.....28
（四）偿债指标计算.....29
（五）敏感性分析（压力测试）.....29

七、项目风险管理.....30
（一）风险评估情况.....30
（二）风险防控措施.....31
八、专项债券资金管理.....34
（一）职能分工.....34
（二）债券资金使用范围.....38
（三）项目收入管理.....39
（四）项目支出管理.....39
（五）项目还本付息管理.....40
（六）项目预算管理.....44
（七）项目绩效管理.....45
（八）项目资产管理.....47

一、项目基本情况

（一）项目名称

马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧住宅两地块收储项目

（二）参与主体

主管部门：当涂县自然资源和规划局

项目单位：当涂县土地收购储备中心

土地储备机构名录代码：TC34052

（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：本项目包括两个地块，分别为南部新城涂山大道北侧住宅地块、南部新城纬四路北侧住宅地块。其中南部新城涂山大道北侧住宅地块位于当涂县太白镇，尼山路东侧、涂山大道北侧；南部新城纬四路北侧住宅地块位于当涂县太白镇，尼山路东侧、纬四路北侧。

项目地块情况：南部新城涂山大道北侧住宅地块的地块标识码为 3405212026R000081，南部新城纬四路北侧住宅地块的地块标识码为 3405212026R000074。

（四）纳入土地储备年度计划情况

2026 年 1 月，当涂县民健体育发展有限公司向当涂县土地收购储备中心提出当土挂 2023-31 号（南部新城涂山大道北侧住宅地块）、

当土挂2023-27号（南部新城纬四路北侧住宅地块）两个地块收购申请。根据《土地储备管理办法》、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）、《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）等文件精神，当涂县土地收购储备中心同意收购上述两个地块。该项土地已纳入当涂县2026年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县2026年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3号）。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

通过收回收购存量闲置土地，可以有效减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系，稳定市场预期，避免社会资源的浪费；利用专项债券资金进行收回收购，可以增加地方政府和企业的资金流动性，帮助房企缓解资金压力，集中资金用于保交房和其他重要项目；通过收回收购闲置土地，可以减少市场上的供应量，稳定房价，促进房地产市场的健康发展，防止市场出现大幅波动；收回收购闲置土地能够优化土地资源配置，提高土地利用效率，满足市场需求，改善土地供求关系。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金

加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

（一）经济效益分析

项目的实施意味着更多低成本的增量资金将进入市场，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

（二）社会效益分析

减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳，有利于房地产市场平稳健康发展。

（三）事前绩效评估情况

1.政策依据

根据《财政部关于印发〈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）中“贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险”的文件精神，我们按照《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（皖财债[2021]1485号的文件要求，我们对“马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧

住宅两地块收储项目”进行了事前绩效评估。

2.绩效评价指标体系的确定

根据《关于印发〈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)、《安徽省财政厅关于印发〈安徽省政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(皖财债[2021]1485号)、《项目支出绩效评价管理办法》(财预〔2020〕10号)等文件精神，遵循客观、公正规范、透明的原则，本次主要从项目实施的必要性、项目公益性、项目收益性、项目资金来源和到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、测算方法的科学性、投入方式的优越性、投入成本与预期效益的匹配性、目标合理性、目标明确性、目标相符性、匹配性及目标细化、量化、可衡量性、项目可行性、项目偿债计划可行性和偿债风险点、其他需要纳入事前绩效评估的事项等方面对项目进行事前绩效评估；项目支出绩效目标主要从该项目的执行率指标、成本指标、产出指标、效益指标、满意度指标等方面来分解绩效目标，包括一级指标、二级指标和三级指标。

3.绩效评价得分情况

通过对马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧住宅两地块收储项目上述13个方面绩效的全面评价，马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧住宅两地块收储项目事前绩效评估综合评价得分为96分。

4.总体结论

（1）经评估，我们认为本项目的实施是必要的、具有一定的公益性和收益性；本项目已经按照相关政策要求，进行了前期各项报批手续，建设投资合规；项目的建设是可行的、比较成熟的；项目的资金来源是有保障的，能够及时到位是可行的；项目的收入、成本、收益预测是谨慎性的、合理的；发债规模适当、债券资金需求合理；项目能使用于还本付息的资金稳定性有充分保障，偿债计划是可行性的；偿债风险点揭示全面准确，风险控制措施得当，风险可控；绩效目标的设置清晰明确、科学合理。

（2）通过对该项目实施的必要性、公益性、收益性、合规性和成熟度、资金来源和到位可行性、收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、偿债风险点及可控性、绩效目标合理性等指标的全面评价，本项目的实施，是调控土地市场、促进土地资源合理利用、保障土地供应，并支撑经济社会可持续发展的需要。通过本项目的实施，可以更好地促进当涂县国有建设用地资本运营工作，建立和发展当涂县土地市场，提高当涂县土地市场综合效益，具有显著的社会效益和经济效益。具体详见本项目的《地方政府专项债券项目事前绩效评估报告》及《地方政府专项债券资金项目支出绩效目标表》、《事前绩效评估综合评分得分表》。

三、用地基本情况

（一）现状情况

收储地块基本情况如下:

序号	地块所属	地块序号	地块名称	地块位置	土地用途	土地使用类型	土地面积（㎡）
1	当涂县太白镇	当土挂2023-31号	南部新城涂山大道北侧住宅地块	当涂县太白镇尼山路东侧，涂山大道北侧	商服住宅用地	出让	33411.31
2	当涂县太白镇	当土挂2023-27号	南部新城纬四路北侧住宅地块	当涂县太白镇尼山路东侧，纬四路北侧	商服住宅用地	出让	56131.69

续上表:

使用期限	规划要求	不动产权证办理情况	土地现状	目前融资、抵押、租赁情况
其他商服用地 2023 年 12 月 6 日起 2063 年 12 月 5 日止、城镇住宅用地 2023 年 12 月 6 日起 2093 年 12 月 5 日止	建筑容积率：1.0＜R≤1.7	已办理，皖(2024)当涂县不动产权第 0005113 号	未开发建设	有抵押融资情况：（1）已抵押给安徽省中安金融资产管理股份有限公司，他项权证号：皖(2025)当涂县不动产证明第 0003515 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 6128.52 万元；债务履行期限：2025 年 3 月 24 日-2027 年 3 月 23 日；（2）已抵押给安徽省中安金融资产管理股份有限公司，他项权证号：皖(2024)当涂县不动产证明第 0004905 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 4050 万元；债务履行期限：2024 年 9 月 23 日-2026 年 9 月 23 日
其他商服用地 2023 年 12 月 4 日起 2063 年 12 月 3 日止、城镇住宅用地 2023 年 12 月 4 日起 2093 年 12 月 3 日止	建筑容积率：1.0＜R≤1.7	已办理，皖(2024)当涂县不动产权第 0005114 号		有抵押融资情况：已抵押给安徽省小额再贷款股份有限公司，他项权证号：皖(2024)当涂县不动产证明第 0005011 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 10000 万元；债务履行期限：2024 年 9 月 27 日-2027 年 9 月 26 日

该项土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前债权人已出具同意文件，地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。

（二）规划情况

本项目两个地块作为商住用地，符合国土空间规划、控制性详细规划、与国土空间 “三区三线”相符合。具体如下:

1、南部新城涂山大道北侧住宅地块

（1）国土空间规划二级分区中为城镇集中建设区，其用地布局规划符合《当涂县国土空间总体规划（2021-2035 年）》;

（2）单元详细规划中为住宅用地，其用地布局规划符合《当涂县中心城区 CN-02 单元详细规划》;

（3）项目地块位于城镇开发边界内，符合城镇空间拓展和建设的要求，有利于优化城镇空间结构，提高土地利用效率。同时，地块不涉及永久基本农田保护红线和生态保护红线，避免了对重要农业资源和生态环境的破坏，确保了区域的生态安全和粮食安全。

2、南部新城纬四路北侧住宅地块

（1）国土空间规划二级分区中为城镇集中建设区，其用地布局规划符合《当涂县国土空间总体规划（2021-2035 年）》;

（2）单元详细规划中为住宅用地，其用地布局规划符合《当涂县中心城区 CN-02 单元详细规划》; ;

（3）项目地块位于城镇开发边界内，符合城镇空间拓展和建设的要求，有利于优化城镇空间结构，提高土地利用效率。同时，地块不涉及永久基本农田保护红线和生态保护红线，避免了对重要农业资源和生态环境的破坏，确保了区域的生态安全和粮食安全性。

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

1.项目实施时间

自 2026 年 1 月至 2026 年 12 月。

2.项目实施步骤

用地单位申请（2026 年 1 月）、闲置土地认定（2025 年 11 月）、纳入年度土地储备计划（2026 年 1 月）、达成收购意向（2026 年 2 月）、地价评估（2026 年 2 月）、用地单位提供土地成本材料（2026 年 2 月）、债权人出具同意文件（2026 年 2 月）、确定基础价和收购价（2026 年 3 月）、集体决策（2026 年 3 月）、价格公示（2026 年 3 月）、县政府批准确认（2026 年 3 月）、签订收购协议（2026 年 3 月）、支付土地收购价款（债券发行后）、收回土地（支付收储价款后 30 日内，2026 年 12 月底前）、后期公开出让（2033 年）。

3.前期手续办理情况

该项土地已纳入当涂县 2026 年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号）。

4.目前实施进度情况

该项土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意，目前债

权人已出具同意文件，地块收购协议已签订。

5.后续工作计划

后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。

6.公开出让计划

根据当涂县自然资源和规划局、当涂县土地收购储备中心出具的《关于当涂县收储的存量闲置土地后期出让计划的情况说明》，本项目收储的两个地块计划于 2033 年完成出让，规划用途按照原出让合同：商服、住宅用地，建筑容积率：1＜R≤1.7；出让年限：城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年。

（三）土地出让

1.预期出让时限

上述地块预期在 2033 年进行公开出让。

2.近三年土地出让情况

当涂县 2023 年-2025 年主要经营性用地出让情况如下：

序号	出让编号	中买单位	土地位置	土地使用面积		用地性质	成交价(万元)	单价(万元/亩)	成交时间
				平方米	亩				
1	当土挂2023-16号（原当土拍2023-2号）	马鞍山市金盛城市开发有限公司	位于姑孰镇，东关路东侧，黄池路南侧，丹阳路西侧，市场路北侧	58675.9	88.01	居住用地、商业服务业用地	28200	320.42	2023.8.25
2	当土拍2023-8号（当土挂2023-27号）	当涂县民健体育发展有限公司	位于太白镇，尼山路东侧，纬四路北侧，纬三路南侧，规划太平府路西侧	56131.69	84.2	居住用地、商业服务业用地	15500	184.09	2023.11.28
3	当土拍2023-9号（当土挂2023-31	当涂县民健体育发展有限公司	位于太白镇，尼山路东侧，涂山大道北侧，规划纬五路南侧，太	33411.31	50.12	居住用地、商业服务业用地	9100	181.56	2023.12.4

序号	出让编号	中买单位	土地位置	土地使用面积		用地性质	成交价(万元)	单价(万元/亩)	成交时间
				平方米	亩				
	号）		平府路西侧						
4	当土拍2023-10号（当土挂2023-33号）东誉城5号地块	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，东关路东侧，花津路南侧，丹阳路西侧，提署路北侧	69992.32	104.99	居住用地	32000	304.79	2024.1.22
5	当土拍2024-1号（当土挂2024-6号）	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，太平府路东侧，花津路北侧，亲水路西侧	18671.77	28	居住用地	8450	301.79	2024.6.6
6	当土拍2024-2号（当土挂2024-13号）	安徽三塔城市建设工程有限公司	位于姑孰镇，太白东路南侧，东联路东侧	69596.26	104.39	居住用地	40000	383.18	2024.10.14
7	当土挂2024-16号	当涂县城市资产运营管理有限公司	姑孰镇，太平府路西侧，青莲路北侧	7552.5	11.33	商业（餐饮、旅馆）（0901）	1692	149.34	2024.11.8
8	当土拍2024-3号（当土挂2024-18号）	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于姑孰镇，太白东路北侧，兴马大道西侧	43951.41	65.93	居住用地	24000	364.02	2024.11.22
9	当土拍2024-4号（当土挂2024-19号）	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于姑孰镇，太白东路北侧，兴马大道西侧	14959.38	22.44	居住用地	9000	401.07	2024.11.22
10	当土拍2024-5号（当土挂2024-21号）	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于太白镇，五贤路南侧，纬七路北侧，元晖路东侧	42252.72	63.38	商业服务业（09）	22050	347.90	2024.12.2
11	当土拍2024-6号（当土挂2024-22	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于姑孰镇，太白东路北侧，兴马大道西侧	9244.16	13.87	居住用地	5400	389.33	2024.12.13

序号	出让编号	中买单位	土地位置	土地使用面积		用地性质	成交价(万元)	单价(万元/亩)	成交时间
				平方米	亩				
	号）								
12	当土拍2024-7号（当土挂2024-23号）	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于姑孰镇，太白东路北侧，兴马大道西侧	11193.83	16.79	商业服务业用地	6600	393.09	2024.12.13
13	当土拍2024-8号（当土挂2024-24号）	当涂县城市资产运营管理有限公司	位于姑孰镇，马鞍山学院南侧，黄池东路南侧，东联路东侧	24265.85	36.4	居住用地	14560	400.00	2024.12.23
14	当土拍2024-9号(当土挂2024-26号）	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，太平府路西侧，太白路北侧	18899.64	28.35	居住用地	11340	400.00	2025.1.23
15	当土拍2024-11号(当土挂2024-28号）	安徽和美控股有限公司	位于当涂经济开发区，宝塔路南侧，奥克斯大道西侧	29904.03	44.86	商业服务业（09）	6900	153.81	2025.1.26
16	当土拍2025-1号（当土挂2025-3号）	当涂经开产业服务有限公司	位于姑孰镇，太白路北侧，马鞍山学院北侧	13016.2	19.52	居住用地	6000	307.38	2025.4.16
17	2025	当涂经开产业服务有限公司	位于姑孰镇，太白路北侧，马鞍山学院北侧	13171.17	19.76	居住用地	6000	303.64	2025.4.16
18	当土拍2025-3号（当土挂2025-11号）	当涂县姑溪文化旅游发展（集团）有限公司	位于姑孰镇，于凌云山西侧，行春路东侧，和合路南侧，振兴路西侧	33410.29	50.12	商业（0901）	11600	231.44	2025.7.28
19	当土拍2025-4号（当土挂2025-24号）	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，提署路南侧，石门路东侧，白纻山路北侧，东官路西侧	47535.46	71.3	住宅、教育用地	24900	349.23	2025.11.10

序号	出让编号	中买单位	土地位置	土地使用面积		用地性质	成交价(万元)	单价(万元/亩)	成交时间
				平方米	亩				
20	当土拍2025-5号（当土挂2025-25号）	马鞍山市金盛城市开发有限公司	位于姑孰镇，提署路南侧，石门路西侧，白纻山路北侧，亲水路东侧	45321.84	67.99	住宅用地	21000	308.87	2025.11.17
21	当土拍2025-6号（当土挂2025-26号）	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，江东大道东侧，太白东路南侧	16841.31	25.26	商业用地	8200	324.62	2025.11.17
22	当土拍2025-7号（当土挂2025-30号）	当涂县建投置业有限公司	位于姑孰镇，黄池东路南侧，东联路东侧	37616.1	56.42	住宅用地	18000	319.04	2025.12.18

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

本项目总投资为 24,212.22 万元，其中收储成本 23,721.88 万元，业务费 474.44 万元、债券发行费用 15.90 万元。其中：根据安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第 039 号、安徽博源[2026]（估）字第 037 号），本次收储的当土挂 2023-31 号、当土挂 2023-27 号两个地块的评估价格分别为 9,011.00 万元、15,195.00 万元,收储价格分别为 8,830.78 万元、14,891.10 万元，收储价格合计为 23,721.88 万元；业务费按照收储成本的 2%计算；本项目债券发行费参照近期《安徽省财政厅关于发行 2026 年安徽省政府专项债券（一~十一期）有关事项的通知》（皖财债[2026]23 号）的标准（融资额的 0.8‰），遵循不低于上述标准的原则按照融资额的 1‰计算。

（二）资金筹措及使用计划

本项目总投资为 24,212.22 万元，项目资本金为 8,312.22 万元，占比 34.33%，资金来源为地方财政资金，其中财政统筹安排 8,312.22 万元，将根据项目实施进度，及时拨付到位。本项目债券融资 15,900.00 万元，占总投资的 65.67%，债券发行期限为 7 年，计划于 2026 年发行 15,900.00 万元。

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

本项目收入为已收储地块若干年后的出让收入，具体测算情况如下:

（1）地块情况

根据当涂县土地收购储备中心提供的土地出让合同、不动产权证书等相关材料，两个地块可供出让的面积合计为 89543 平方米（约 134.31 亩）。项目计划于 2033 年出让全部土地,出让收入用于偿还专项债券本息。两个地块的信息如下:

序号	地块所属	地块序号	本次申报地块名称	地块位置	证载土地用途	土地使用类型	土地面积（㎡）
1	当涂县太白镇	当土挂2023-31 号	当涂经济开发区涂山路北侧商住地块一	当涂县太白镇尼山路东侧，涂山大道北侧	商服住宅用地	出让	33411.31
2		当土挂2023-27 号	当涂经济开发区涂山路北侧商住地块二	当涂县太白镇尼山路东侧，纬四路北侧			56131.69

续上表:

序号	使用期限	规划要求	不动产权证办理情况	土地现状	项目现状	目前融资、抵押、租赁情况
1	其他商服用地 2023 年 12 月 6 日起 2063 年 12 月 5 日止、城镇住宅用地 2023 年 12 月 6 日起 2093 年 12 月 5 日止	建筑容积率：1＜R≤1.7	已办理，皖(2024)当涂县不动产权第 0005113 号	未开发建设	该项土地已纳入当涂县 2026 年国有建设用地储备计划（《当涂县人民政府关于同意当涂县 2026 年度国有建设用地储备计划的批复》（当政秘[2026]3 号），土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前债权人已出具同意文件，地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。	有抵押融资情况：（1）已抵押给安徽省中安金融资产管理股份有限公司，他项权证号：皖(2025)当涂县不动产证明第 0003515 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 6128.52 万元；债务履行期限：2025 年 3 月 24 日-2027 年 3 月 23 日；（2）已抵押给安徽省中安金融资产管理股份有限公司，他项权证号：皖(2024)当涂县不动产证明第 0004905 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 4050 万元；债务履行期限：2024 年 9 月 23 日-2026 年 9 月 23 日
2	其他商服用地 2023 年 12 月 4 日起 2063 年 12 月 3 日止、城镇住宅用地 2023 年 12 月 4 日起 2093 年 12 月 3 日止		已办理，皖(2024)当涂县不动产权第 0005114 号			有抵押融资情况：已抵押给安徽省小额再贷款股份有限公司，他项权证号：皖(2024)当涂县不动产证明第 0005011 号，抵押类型为一般抵押，抵押数额 10000 万元；债务履行期限：2024 年 9 月 27 日-2027 年 9 月 26 日

（2）土地出让价格

①本次收储土地的评估价格

根据安徽博源房地产土地资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（安徽博源[2026]（估）字第 039 号、安徽博源[2026]（估）

字第 037 号）、本次收储的当土挂 2023-31 号、当土挂 2023-27 号两个地块的评估价格分别为 9,011.00 万元、15,195.00 万元，土地评估情况具体如下表所示：

①当土挂 2023-31 号

估价期日土地使用者	估价期日	宗地名称	宗地位置	不动产权证书号	估价期日的用途		容积率			
					证载（或批准）	实际	设定	证载（或批准）	实际	设定
当涂县民健体育发展有限公司	2026 年 2 月 10 日	南部新城涂山大道北侧住宅地块	当涂县太白镇尼山路东侧，涂山大道北侧	皖(2024)当涂县不动产权第 0005113 号	商服、住宅用地	/	其他商服用地	1＜R≤1.7	/	1.7
							城镇住宅用地	1＜R≤1.7	/	1.7
合计										

续上表：

估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地价（元／平方米）	楼面地价（元／平方米）	总价(万元)	综合单价（元／平方米）	**年期修正前的综合单价（元／平方米）**	备注
宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	37.82	3341.13	2516	1480	841	2697	**2706**	红线外“五通”指供电、供

宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	67.82	30070.18	2717	1598	8170			水、排水、通路、通讯
***	***	***	**33411.31**	***	***	**9011**	***	***	

②当土挂 2023-27 号

估价期日土地使用者	估价期日	宗地名称	宗地位置	不动产权证书号	估价期日的用途		容积率			
					证载（或批准）	实际	设定	证载（或批准）	实际	设定
当涂县民健体育发展有限公司	2026年2月10日	南部新城纬四路北侧住宅地块	当涂县太白镇尼山路东侧，纬四路北侧	皖(2024)当涂县不动产权第0005114号	商服、住宅用地	/	其他商服用地	1＜R≤1.7	/	1.7
							城镇住宅用地	1＜R≤1.7	/	1.7
合计										

续上表:

估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限（年）	土地面积（㎡）	单位面积地价（元／平方米）	楼面地价（元／平方米）	总价(万元)	综合单价（元／平方米）	**年期修正前的综合单价（元／平方米）**	备注
宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	37.81	5613.17	2519	1482	1414	2707	**2716**	红线外“五通”指供电、供

宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	宗地红线外“五通”,红线内“场地平整”	67.81	50518.52	2728	1605	13781			水、排水、通路、通讯
***	***	***	**56131.69**	***	***	**15195**	***	***	***

从上表可以看出，上述两个地块评估的综合单价分别为 2697 元／平方米,2707 元／平方米；年期修正前的综合单价分别为 2706 元／平方米,2716 元／平方米。

根据当涂县自然资源和规划局、当涂县土地收购储备中心出具的《关于当涂县收储的存量闲置土地后期出让计划的情况说明》，本项目收储的地块计划于 2033 年完成出让，规划用途按照原出让合同：商服、住宅用地，建筑容积率：1＜R≤1.7；出让年限：城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年。

因本次评估的估价期日为 2026 年 2 月 10 日，时间较近，则后续土地出让的价格以该次评估的年期修正前的单位面积地价为基础，然后考虑债券存续期内的价格上涨因素，来确定最后的土地出让价格。

②GDP 增速（土地价格增速）的确定

当涂县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日），2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5%-6%。基于谨慎性

考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算，且在债券存续期内仅考虑增长一次。

③土地出让单价的预测

a、当土挂 2023-31 号

土地出让单价的预测	
地块名称	**南部新城涂山大道北侧住宅地块**
土地规划用途	商服住宅用地
其他规划条件	建筑容积率：1.0＜R≤1.7
出让年限	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年
面积(亩)	50.12
2026 年 2 月 10 日评估综合单价（元/平方米）	2706
2026 年 2 月 10 日评估综合单价（万元/亩）	180.40
GDP 增速（土地价格增长率）	5.50%
2026 年单价（万元/亩）	180.40
2027 年单价（万元/亩）	180.40
2028 年单价（万元/亩）	180.40
2029 年单价（万元/亩）	180.40
2030 年单价（万元/亩）	180.40
2031 年单价（万元/亩）	180.40
2032 年单价（万元/亩）	180.40
2033 年单价（万元/亩）	**190.32**

b、当土挂 2023-27 号

土地出让单价的预测	
地块名称	**当涂经济开发区涂山路北侧商住地块二**
土地规划用途	商服住宅用地
其他规划条件	建筑容积率：1.0＜R≤1.7
出让年限	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年
面积(亩)	84.2
2026 年 2 月 10 日评估综合单价（元/平方米）	2716
2026 年 2 月 10 日评估综合单价（万元/亩）	181.07
GDP 增速（土地价格增长率）	5.50%
2026 年单价（万元/亩）	181.07
2027 年单价（万元/亩）	181.07
2028 年单价（万元/亩）	181.07
2029 年单价（万元/亩）	181.07
2030 年单价（万元/亩）	181.07
2031 年单价（万元/亩）	181.07
2032 年单价（万元/亩）	181.07

土地出让单价的预测	
地块名称	**当涂经济开发区涂山路北侧商住地块二**
2033 年单价（万元/亩）	**191.03**

（3）土地出让收入的确定

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确性。在诸多不确定性因素中，项目地块的出让价格变动对本项目的影响最为重要。本次按照土地价格分别为预测值的 100%、95%、90%三种情形对项目的收入进行测算。具体如下:

a、当土挂 2023-31 号

情形	预期土地出让收入		
	土地面积亩）	土地价格（万元/亩）	出让总价款（万元）
土地价格为预测值的 100%时	50.12	190.32	9,538.84
土地价格为预测值的 95%时	50.12	180.80	9,061.70
土地价格为预测值的 90%时	50.12	171.29	8,585.05

b、当土挂 2023-27 号

情形	预期土地出让收入		
	土地面积亩）	土地价格（万元/亩）	出让总价款（万元）
土地价格为预测值的 100%时	84.20	191.03	16,084.73
土地价格为预测值的 95%时	84.20	181.48	152,80.62
土地价格为预测值的 90%时	84.20	171.93	14,476.51

当土挂 2023-31 号:

土地出让收入估算表											
序号	**情形**	**项目**	**合计**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**
1	土地价格为预测值的 100%时	土地出让面积（亩）	**50.12**	-	-	-	-	-	-	-	**50.12**
		土地出让单价（万元/亩）	/	180.40	180.40	180.40	180.40	180.40	180.40	180.40	**190.32**
		土地出让收入（万元）	**9,538.84**	-	-	-	-	-	-	-	**9,538.84**
2	土地价格为预测值的 95%时	土地面积（亩）	**50.12**	-	-	-	-	-	-	-	**50.12**
		土地单价（万元/亩）	/	171.38	171.38	171.38	171.38	171.38	171.38	171.38	**180.80**
		土地出让收入（万元）	**9,061.70**	-	-	-	-	-	-	-	**9,061.70**
3	土地价格为预测值的 90%时	土地面积（亩）	**50.12**	-	-	-	-	-	-	-	**50.12**
		土地单价（万元/亩）	/	162.36	162.36	162.36	162.36	162.36	162.36	162.36	**171.29**
		土地出让收入（万元）	**8,585.05**	-	-	-	-	-	-	-	**8,585.05**
备注：当涂县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日），2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5％至 6％。基于谨慎性考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算。											

当土挂 2023-27 号:

土地出让收入估算表											
序号	**情形**	**项目**	**合计**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**	**2033 年**
1	土地价格为预测值的 100%时	土地出让面积（亩）	**84.20**	-	-	-	-	-	-	-	**84.20**
		土地出让单价（万元/亩）	/	181.07	181.07	181.07	181.07	181.07	181.07	181.07	**191.03**
		土地出让收入（万元）	**16,084.73**	-	-	-	-	-	-	-	**16,084.73**
2	土地价格为预测值的 95%时	土地面积（亩）	**84.20**	-	-	-	-	-	-	-	**84.20**
		土地单价（万元/亩）	/	172.02	172.02	172.02	172.02	172.02	172.02	172.02	**181.48**
		土地出让收入（万元）	**15,280.62**	-	-	-	-	-	-	-	**15,280.62**
3	土地价格为预测值的 90%时	土地面积（亩）	**84.20**	-	-	-	-	-	-	-	**84.20**
		土地单价（万元/亩）	/	162.96	162.96	162.96	162.96	162.96	162.96	162.96	**171.93**
		土地出让收入（万元）	**14,476.51**	-	-	-	-	-	-	-	**14,476.51**
备注：当涂县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.5%、6.5%、5.87%，近三年平均增速为 6.62%。另外根据马鞍山市政府工作报告（2026 年 1 月 26 日），2026 年全市经济社会发展主要预期目标是 GDP 增长 5.5％至 6％。基于谨慎性考虑，按照孰低原则，本项目土地价格的增长率按 5.5%估算。											

2.土地出让成本费用分析

本项目成本包括土地出让时计提的相关基金、费用。根据当涂县财政局出具的《关于当涂县土地出让计提相关基金、费用的情况说明》，当涂县目前执行的土地出让时计提的相关基金、费用，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、水利基金、教育基金、土地出让价款上缴、廉租基金、业务费、乡镇净收益偿债基金等，与本次申报土储专项债相关的商服、住宅用地涉及的相关基金、费用及其计提标准，规定如下：

①国有土地收益基金：土地收益基金按合同总价款的4%在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；

②农业土地开发资金：农业开发资金按照每亩4000元在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；

③水利基金、教育基金：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，水利基金、教育基金均按净收益的10%计提，其中水利基金计提后20%上缴中央、30%上缴省、50%县本级留存；该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；

④土地出让价款2%上缴：计提基数为土地出让金总价款，计提的比例为2%；

⑤廉租基金：按净收益的10%计提，该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；

⑥业务费:业务费按不超过入库金额的2%计提；

⑦乡镇净收益 10%提偿债基金:计提依据为《当涂县乡镇财政管理体制改革实施意见》当办发（2018）5 号，计提基数为土地出让净收益，计提的比例为 10%。

关于当涂县土地出让计提相关基金、费用的情况说明

当涂县目前执行的土地出让时计提的相关基金、费用，主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、水利基金、教育基金、土地出让价款上缴、廉租基金、业务费、乡镇净收益偿债基金等，与本次我县申报土储专项债相关的商服、住宅用地涉及的相关基金、费用及其计提标准，规定如下：

①国有土地收益基金：土地收益基金按合同总价款的 4%在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；②农业土地开发资金：农业开发资金按照每亩 4000 元在土地出让成交缴纳保证金时一次性计提；③水利基金、教育基金：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，水利基金、教育基金均按净收益的 10%计提，其中水利基金计提后 20%上缴中央、30%上缴省、50%县本级留存；该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；④土地出让价款 2%上缴：计提基数为土地出让金总价款，计提的比例为 2%；⑤廉租基金：按净收益的 10%计提，该处的净收益为已缴土地出让金价款减去成本余额；⑥业务费:业务费按不超过入库金额的 2%计提；⑦乡镇净收益 10%提偿债基金:计提依据为《当涂县乡镇财政管理体制改革实施意见》当办发（2018）5 号，计提基数为土地出让净收益，计提的比例为 10%。

特此说明！

当涂县财政局

2026 年 3 月 11 日

根据上述测算方法，本项目两个地块在出让环节三种不同情形下需计提的相关基金、费用情况如下表所示:

①当土挂 2023-31 号

金额单位：万元

情形	计提相关基金、费用数								
	国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计
土地价格为预测值的100%时	381.55	20.05	5.31	190.78	5.31	5.31	190.78	5.31	**804.41**
土地价格为预测值的95%时	362.47	20.05	0.54	181.23	0.54	0.54	181.23	0.54	**747.16**
土地价格为预测值的90%时	343.40	20.05	-	171.70	-	-	171.70	-	**706.85**

②当土挂 2023-27 号

金额单位：万元

情形	计提相关基金、费用数								
	国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计
土地价格为预测值的100%时	643.39	33.68	8.96	321.69	8.96	8.96	321.69	8.96	**1356.29**
土地价格为预测值的95%时	611.22	33.68	0.92	305.61	0.92	0.92	305.61	0.92	**1259.80**
土地价格为预测值的90%时	579.06	33.68	-	289.53	-	-	289.53	-	**1191.80**

3.项目可偿债收益分析

根据上述，债券存续期内，本项目预期的土地出让收入，扣除计提的相关基金、费用后，作为本次项目的还本付息来源（项目可偿债收益）。两个地块的项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）在三种不同情形下的测算结果如下表所示:

①当土挂 2023-31 号

金额单位：万元

情形	预期土地出让收入			取得成本			净收益（作为计算基数用）
	土地面积（亩）	土地价格	出让总价款	收储价格	业务费	小计	
土地价格为预测值的 100%时	50.12	**190.32**	9538.84	8830.78	176.62	9007.40	53.14
土地价格为预测值的 95%时	50.12	**180.80**	9061.70	8830.78	176.62	9007.40	5.43
土地价格为预测值的 90%时	50.12	**171.29**	8585.05	8830.78	176.62	9007.40	-42.24

续上表:

计提的相关基金、费用									项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）
国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计	
381.55	20.05	5.31	190.78	5.31	5.31	190.78	5.31	**804.41**	**8734.43**
362.47	20.05	0.54	181.23	0.54	0.54	181.23	0.54	**747.16**	**8314.54**
343.40	20.05	-	171.70	-	-	171.70	-	**706.85**	**7878.20**

②当土挂 2023-27 号

金额单位：万元

情形	预期土地出让收入			取得成本			净收益（作为计算基数用）
	土地面积（亩）	土地价格	出让总价款	收储价格	业务费	小计	
土地价格为预测值的 100%时	84.20	**191.03**	16084.73	14891.10	297.82	15188.92	89.58
土地价格为预测值的 95%时	84.20	**181.48**	15280.62	14891.10	297.82	15188.92	9.17

土地价格为预测值的 90%时	84.20	**171.93**	14476.51	14891.10	297.82	15188.92	-71.24

续上表:

计提的相关基金、费用									项目可偿债收益（项目本付息来源-土地出让净收益）
国有土地收益基金	农业土地开发资金	廉租基金	业务费	水利基金	教育基金	土地出让价款2%上缴	乡镇净收益10%提偿债基金	小计	
643.39	33.68	8.96	321.69	8.96	8.96	321.69	8.96	**1356.29**	**14728.44**
611.22	33.68	0.92	305.61	0.92	0.92	305.61	0.92	**1259.80**	**14020.82**
579.06	33.68	-	289.53	-	-	289.53	-	**1191.80**	**13284.71**

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	**25,623.57**	**2,160.70**	**23,462.87**
2033 年	25,623.57	2,160.70	23,462.87

项目可偿债收益估算表（项目收入减少 5%）

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	**24,342.32**	**2,006.95**	**22,335.37**
2033 年	24,342.32	2,006.95	22,335.37

项目可偿债收益估算表（项目收入减少 10%）

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	**23,061.56**	**1,898.65**	**21,162.91**
2033 年	23,061.56	1,898.65	21,162.91

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 15,900.00 万元，其中 2026 年发行 15,900.00 万元。假设债券利率 2.60%，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	***	**15,900.00**	**15,900.00**	***	***	**2,893.80**	**18,793.80**
2026 年	-	15,900.00		15,900.00	2.60%	-	-
2027 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2028 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2029 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2030 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2031 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2032 年	15,900.00	-		15,900.00	2.60%	413.40	413.40
2033 年	15,900.00	-	15,900.00	-	2.60%	413.40	16,313.40

（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	**15,900.00**	**2,893.80**	**18,793.80**	**25,623.57**	**2,160.70**	**23,462.87**
2026 年	-	-	-			
2027 年	-	413.40	413.40			
2028 年	-	413.40	413.40			
2029 年	-	413.40	413.40			
2030 年	-	413.40	413.40			
2031 年	-	413.40	413.40			
2032 年	-	413.40	413.40			

项目	债务本息支付			项目还款来源		
2033 年	15,900.00	413.40	16,313.40	25,623.57	2,160.70	23,462.87
专项债券本息保障倍数	1.25					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 23,462.87 万元，债券本息总额为 18,793.80 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.25，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

=23,462.87 万元/24,212.22 万元=0.97

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息

=23,462.87 万元/18,793.80 万元=1.25

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金

=23,462.87 万元/15,900.00 万元=1.48

（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	21,162.91	22,335.36	23,462.87
偿债本息合计	18,793.80	18,793.80	18,793.80
专项债券本息保障倍数	1.13	1.19	1.25

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

项目风险主要包括以下几个方面:

1.影响项目实施进度的风险

主要为影响项目收储进度或土地出让的风险。

（1）政策法规风险

土地收储和出让受国家及地方政策法规的严格监管，政策调整如土地规划变更、征收补偿标准变化、环保要求提高等，可能导致收储和出让工作停滞或成本增加。

（2）土地权属问题风险

土地权属问题是土地储备项目中常见的法律风险之一。储备过程中可能遇到土地所有权不明、抵押权或租赁权未能及时解除等问题，这些问题可能导致项目进展的滞后，甚至可能发生法律纠纷，影响项目的正常推进。

（3）合同履约风险

土地储备过程中涉及较多的合同签订，包括土地出让合同、合作开发协议、融资协议等。在项目推进过程中，如果合同条款不明

确或存在漏洞，可能导致履约风险。例如，土地出让方未能按时交付土地，或在合同执行过程中发生违约，将给项目带来法律纠纷，甚至赔偿损失。

2.影响项目运营的风险

运营风险主要有:（1）经营管理不善，导致收入达不到预期的要求;（2）成本控制不当。

3.影响项目融资平衡的风险

主要包括:财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款等。

（二）风险防控措施

针对上述风险采取控制措施如下:

1.项目实施进度或正常运营的风险控制措施

（1）建立政策法规跟踪机制，安排专人关注政策动态，加强与政府部门沟通，及时获取政策信息，提前调整收储和出让计划。

（2）在收储前，开展详细的土地权属调查，核实土地产权状况，查阅相关档案资料，与土地权属人充分沟通。对存在纠纷的土地，积极协调解决，引入专业的法律团队提供支持，确保土地的合法性和权属清晰，防范潜在的法律纠纷。

（3）合同签订时，确保各方权利义务明确，法律条款充分保护项目方利益，必要时可通过律师审查合同。

（4）加强对项目的合规管理，确保土地储备全过程符合相关

法律法规要求，避免法律风险。

（5）落实收储规划明确收储责任，确保收储进度按计划如期实施，强化工作流程管理;

（6）充分考虑项目实施的特点，对项目土地收储工作进行周密的安排，保证按期完工，充分落实收储所需资金，定期对收储投资进行审核验证，如发现对收储投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决;

（7）建立健全各项规章制度，建立完善成本管理体系，有效控制和预防运营风险。

2.项目收益的风险控制措施

（1）市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。风险应对措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）财务风险

风险因素：1）资金周转风险：本项目投入资金较大，资金采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；2）投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、

市场因素的基础上编制的，由于本项目周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施：1）充分考虑项目建设的特点，对项目进行周密的安排，保证按期收储，充分落实建设所需资金。2）加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。3）委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）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，对财务评价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）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（3）加强资金管理，促进现金回流。对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目内。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，将项目对应的政府性基金预算收入和专项收入及时足额缴入国库并用于偿债本息，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

本项目的项目单位为当涂县土地收购储备中心，主管部门为当涂县自然资源和规划局，财政部门为当涂县财政局。

1.项目单位

项目实施单位开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收存储及划转。本项目收入专款专用，收入资金由项目单位按期存入财政专用账户，专项用于本项目债券本息的偿付，同时每一笔募集资金的拨付，必须对应到具体项目，并明确约定债券本息。

项目实施单位作为业主方，应与设计、施工、监理等单位签订合同，合同总金额不得超过项目资本金和专项债券总额，合同报项目主管部门和财政部门存档。项目开工后需要变更的，项目支出总额原则上允许减少、不准增加。确需增加支出的，项目单位应将增加支出部分的资金先缴入财政部门指定账户，再提请市政府批准调整，不得预留资金来源缺口。

项目实施单位承担专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。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；项目建设期，定期向项目主管部门及财政部门报送项目进度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；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。

项目单位和项目主管单位应当会同财政部门、国资部门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。项目单位应当保证各类项目收益专项债券对应项目形成的国有资产和权益，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。

2.项目主管部门

项目主管部门职责组织项目单位做好专项债券项目谋划储备与申报工作，督促加快项目前期工作推进，审核项目单位编制的项目实施方案(含项目收益与融资平衡方案)等申报资料，确保项目实施方案的科学性合理性和可行性。指导、督促项目单位在确保工程质量和资金安全的前提下加快项目建设和专项债券资金支出进度。指导、督促项目单位加强对专项债券资金使用、发债项目运营收入、运营成本和项目资产等的规范管理:不定期组织核查专项债券资金使用、项目运营收入、运营成本和项目资产等。督促项目单位及时足额上缴项目对应的政府性基金收入和对应偿债的专项收入。指导、督促项目单位按要求做好专项债券项目绩效评价及时做好专项债券项目信息公开。

项目资本金和专项债券资金实行国库集中支付，仅限用于对应项目建设支出，不得用于办公费、招待费、差旅费、工资报酬等经常性支出。主管部门督促、协调相关部门保障项目建设进度，项目单位监督设计、施工、监理等单位各司其职，根据项目施工进度和合同约定申请拨付专项债券资金和项目资本金。当年发行的专项债券原则上当年全额支出，主管部门按月向市财政部门报送各项目债券资金支出进度。

项目主管部门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。主管部门会同财政部门共同制定项目收益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部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门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。

项目主管部门和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。确保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。同时项目主管部门和项目单位应当会同财政部门、国资部门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.同级财政部门

财政部门是政府债务管理部门，负责根据政府综合财力、债务规模和经济发展等因素申报年度债券发行计划，复核专项债券需求，组织填报地方政府债务管理系统,做好专项债券额度管理、预算管理及发行准备，编制并报人大常委会调整年度财政预算专户管理专项债券资金和项目收益；项目所有收入全额缴入财政部门指定的财政专户，由财政部门根据税收资料据核实后拨到项目单位，冲减项目收益，项目收益超过专项债券存续期间本息的部分，由财政部门按照项目资金性质返还项目单位或缴入市国库。

财政部门负责按照专项债务风险防控项目主管部门要求督促和指导项目实施单位加强债券资金管理；在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、专项债券支出进度；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，要求配合发改委、项目申报主管部门共同审核项目资金需求和融资平衡方案。项目收入和收益全部覆盖发行债券本息；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。

由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益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部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门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。

财政部门、国资部门应当会同项目主管部门和项目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。

（二）债券资金使用范围

1.专项债券资金专项用于马鞍山市当涂县南部新城涂山大道北侧住宅、纬四路北侧住宅两地块收储项目建设，资金使用严格遵循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）‘负面清单’管理要求。

2.债券资金不得用于经常性支出或偿债等违规支出的。如用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息;置换债务或偿还债务;土地购置等。债券资金用于货币化安置、补偿等，不能形成实物工作量的。

3.债券资金用于货币化安置、补偿等，不能形成实物工作量的。

（三）项目收入管理

本项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用；或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目运营期间所有收入必须全部进入项目收入归集专户，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措施

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**。

对政府债券，各级政府依法承担全部偿还责任。市县政府偿还省政府代发的到期政府债券有困难的，可以申请由上级财政先行代垫偿还，事后扣回。市县政府偿还到期政府债券本息有困难的，省政府可以对其提前调度部分国库资金周转，事后扣回。

以政府性基金收入作为偿债来源的专项债务，因政府性基金收入不足造成债务违约的，在保障部门基本运转和履职需要的前提下，应当通过调入项目运营收入、调减债务单位行业主管部门投资计划、处置部门和债务单位可变现资产、调整部门预算支出结构、扣减部门经费等方式筹集资金偿还债务。

2.项目收益还款责任优先保障措施

本项目债券存续期间，收取的各项收入优先用于偿还本项目募集债券资金的还本付息。经测算，本项目建设完成后，债券发行期间运营期内预计实现的净收益足够覆盖本项目融资成本、利息支出及发行相关费用，实现偿债来源与融资自求平衡。

3.从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施

根据《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〔2015〕25号）、《关于印发政府性债务风险应急预算的通知》（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。2017年6月成立了政府性债务管理领导小组（政府性债务风险事件应急领导小组）。安徽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，具体如下：

（1）实行政府性债务限额管理

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，提出省级及市区新增债务限额分配方案，报省政府批准后下达各市区政府。

（2）落实加强政府债务预算算理

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。

（3）项目资产管理

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。

（4）有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省颁发《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市县政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险，并印发《关于印

发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确政府债务风险等级标准和应急处置措施。

（5）严格落实资金管理方案

建立完善的项目资金使用管理方案，明确各部门的相关职责，切实加强债券资金使用的全过程监管，规范资金流入、流出管理，项目运营中提高收入及运营成本管理效果，组织实施项目资金绩效评价及考核工作，确保项目资金（含项目资本金及债券资金）的合规使用，提高政府投资项目资金使用效率，全力保障投资者合法权益。

（六）项目预算管理

1.项目收益专项债券收入、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项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益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）收到新增项目收益专项债券额度；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.项目收益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。项目收益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.使用项目收益专项债券资金的财政部门以及项目单位，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。

（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: 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，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，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: 当涂县财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号文）文件之规定：将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，将绩效目标管理融入部门预算编制流程，各预算单位在编制部门预算时应编制科学、清晰、便于考核的绩效目标，力求做到绩效目标与预算编制同步申报、同步审核、同步批复的“三个同步”。着力扩大绩效评价范围和规模，逐步实现覆盖所有预算部门、覆盖各类财政资金的“两个覆盖”。健全预算部门自评、财政重点评价、第三方评价“三位一体”的绩效评价体系，推进绩效评价工作规范化。

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，尽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

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型及数量

通过本项目的实施，收储国有建设用地 2 宗，分别位于当涂县太白镇尼山路东侧、涂山大道北侧以及当涂县太白镇尼山路东侧，纬四路北侧。土地面积合计为 89543 平方米（约 134.31 亩）。土地使用类型：出让；土地用途：商服、住宅用地；建筑容积率：1＜R≤1.7。

（2）预估价值

本项目建设形成的资产的预估价值约 25,623.57 万元（后期公开出让价）。

2.资产权益归属及资产持有单位

（1）资产权益归属

上述资产的权益归属单位为当涂县土地收购储备中心。

（2）资产持有单位

土地收购方案业经当涂县人民政府批准同意。目前债权人已出具同意文件，当涂县土地收购储备中心与用地单位的地块收购协议已签订，后期支付土地收购价款、收回土地、公开出让。

上述资产持有单位为当涂县土地收购储备中心。项目资产权益归属当前清晰、不存在任何争议；项目资产权属当前清晰；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。

3.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

本项目资产所带来的收入为土地公开出让收入，全部为专项收入。项目运营期间的上述专项收入扣除必需的运营成本后，剩余部分必须100%进入项目收入归集专户，并及时足额缴入国库或财政专户，用于本项目债券本息的偿付。