

福建省土地储备专项债券
福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7
出让地块土地储备专项债券项目实施方案

业主单位：福州市土地发展中心（公章）



项目主管部门：福州市自然资源和规划局（公章）



财政部门：福州市财政局（公章）



二〇二六年三月

目 录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(三) 编制依据	2
二、项目所在区域概况	3
(一) 土地储备计划编制及实施情况	3
(二) 土地供应和土地出让收入情况	8
(三) 批而未供土地和闲置土地情况	9
(四) 农用地转用和土地征收情况	9
(五) 土地征收成片开发方案实施情况	10
(六) 库存去化周期情况	10
(七) 地方政府性基金预算收支等情况	10
三、项目基本情况	15
(一) 项目名称和申报范围类型	15
(二) 项目实施主体和主管部门	16
(三) 项目用地面积及空间分布	16
(四) 项目建设内容与规模	16
四、项目及地块的土地储备与供应时序安排	16
(一) 项目储备与供应时序总体时序	17

(二) 项目地块的土地利用现状及权属状况	17
(三) 项目地块的储备土地来源及权利状况	18
(四) 项目地块符合国土空间规划情况分析	19
(五) 项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排	21
(六) 项目地块的供应时序计划	21
五、项目投资估算及资金筹措计划	22
(一) 项目总投资情况	22
(二) 资金筹措计划	23
六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况	23
(一) 项目及地块预期土地出让收入	24
(二) 项目地块成本支出	26
(三) 融资方案及应付债务本息情况	28
(四) 项目资金平衡情况	29
七、事前绩效评估	42
八、结论	46
附表	47
附表 1 实施方案项目地块一览表 (存量闲置土地项目)	
.....	47
附表 2 实施方案项目地块一览表 (新增土地储备项目)	
.....	47

一、概述

（一）编制背景

为规范土地储备融资行为，防范地方政府债务风险，国家自 2017 年起推行土地储备专项债券制度，要求土地储备机构通过发行专项债券筹集资金，实行“专款专用、风险可控”的管理模式。2024 年财政部与自然资源部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》，明确允许专项债用于收回存量闲置土地及新增土地储备，并细化操作流程，为地方提供政策依据。2025 年政府工作报告进一步提出安排专项债券 4.4 万亿元，其中重点投向土地收储领域，释放“稳增长、促循环”的宏观信号。土地收储专项债券实施方案的编制，既是应对当前房地产与土地市场结构性矛盾的迫切需求，也是优化财政工具、推动经济高质量发展的战略选择。其背景核心在于政策松绑、市场纾困、风险防控与长期效益的协同考量，需结合地方实际细化操作路径，确保政策红利精准释放。本方案编制的目的是科学规划福州市区土地储备项目的实施路径，明确资金使用、土地开发及出让计划，确保债券资金高效利用，同时增强土地市场调控能力，促进区域土地资源合理配置和集约利用。其意义在于通过合法合规的融资渠道保障土地储备资金需求，推动片区开发进程，提升土地价值，为城市建设和产业发展提供可持续的土地要素支撑，同时强化财政

纪律，防范债务风险，实现经济与社会效益的双重提升。

（二）编制原则

一是合法合规，严格遵循国家土地管理、债券发行及财政管理相关法律法规；二是风险可控，确保项目收益覆盖债券本息，实现资金自平衡；三是专款专用，债券资金全额纳入预算管理，限定用于土地收储及前期开发；四是效益优先，优先储备区位优、增值潜力大的地块，提升土地资源配置效率；五是公开透明，主动披露项目信息，接受财政、审计及社会监督；六是动态管理，建立项目跟踪评估机制，根据市场变化及时调整实施策略。

（三）编制依据

1. 主要法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

2. 主要政策规定

- （1）《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）；
- （2）《自然资源部 国家发展改革委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）；

(3) 《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发<土地储备管理办法>的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

(4) 《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；

(5) 《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）；

(6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）。

3. 主要标准性引用文件

- (1) GB/T19231-2003《土地基本术语》；
- (2) GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》；
- (3) GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- (4) TD/T1009-2007《城市地价动态监测技术规范》；
- (5) GB/T42547-2023《地籍调查规程》；
- (6) TD/T1052-2017《标定地价规程》；
- (7) TD/T1055-2019《第三次全国国土调查技术规程》。

二、项目所在区域概况

(一) 土地储备计划编制及实施情况

1. 简述近三年来土地储备计划实施情况

2023-2025 年，福州市四城区储备土地来源主要为收购和农转征，主要分布在晋安区和仓山区。相关情况如下：

年度	土地储备计划				
	编制审批备案情况		执行情况		出让收益（亿元）
	土地资产项目（收储）	面积（公顷）	入库项目数	面积（公顷）	
2023 年	53	331.64	94	167.41	349.35
2024 年	86	180.87	126	170.38	374.52
2025 年	85	349.9931	84	149.93	278.58
合计	224	862.5	309	487.72	1002.45

2.2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

上年度末储备土地结转情况：截至 2025 年末，储备土地结转面积为 144.92 公顷，涉及未完成开发或供应的地块，计划纳入 2026 年度储备土地实施项目统筹管理。

年度新增储备土地计划：（1）新增拟收储土地规模：2026 年计划新增收储土地 435.37 公顷，对应实施项目 67 个，涵盖产业用地、公共设施用地及住宅用地等类型。（2）2026 年预计完成土地收储并入库面积 228.47 公顷，占年度实施项目总面积的 60%。

地块清单如下：

序号	区域	项目名称	用地面积 (亩)	收储状态 (结转/新增)	土地征迁 收储成本 (亿元)
1	鼓楼区	福大怡山及周边旧改项目	78.45	新增	15.66
2	鼓楼区	琼新新村、琼河新村及周边旧改项目	26.24	结转	8.70
3	鼓楼区	五凤村六队周边旧屋区改造项目	34.32	结转	0.90
4	鼓楼区	原三元达地块	69.18	新增	0.80
5	鼓楼区	通湖路 180 号地块	3.15	结转	——
6	鼓楼区	勺园里 4 号地块	1.47	结转	——
7	鼓楼区	五一北路 19 号（原市统建办地块）	1.11	结转	——
8	台江区	状元小区（安置房地块）	33.22	结转	9.37
9	台江区	鳌峰海峡金融商务区 M 地块出让地	17.45	结转	0.97
10	台江区	中央商务区 B-01 地块	42.78	结转	9.46
11	台江区	瀛洲河旧改剩余地块	7.04	结转	1.65
12	台江区	福建福人木业有限公司地块（鳌峰东片区旧改项目）	70.35	新增	11.88
13	台江区	亚峰公交停车场及周边地块（鳌峰东片区旧改项目）	30.29	新增	5.62
14	台江区	鳌峰小区及亚峰新区东区地块（鳌峰东片区旧改项目）	59.40	新增	15.76
15	仓山区	八箴路南侧地块	148.07	新增	6.30
16	仓山区	帝封江平衡地项目（A-26、A-30 地块）	33.02	结转	1.41
17	仓山区	帝封江平衡地项目 A-27 地块	112.49	新增	4.81
18	仓山区	帝封江平衡地补征地块 D-12 地块	23.46	新增	0.20
19	仓山区	福峡路西侧城市综合体项目（E-06 地块、E-11 地块）	115.62	结转	6.61
20	仓山区	南湖片区北片区旧改项目	648.53	结转	31.02
21	仓山区	三江口片区南湖南侧地块	793.42	结转	17.60
22	仓山区	东部 13 号农民新城地块	19.91	新增	0.23
23	仓山区	梁福小区（E-13 地块）	86.47	结转	2.85
24	仓山区	梁福小区（E-01 地块）	72.61	结转	2.39
25	仓山区	农大西区旧屋区改造项目	57.51	新增	8.36
26	仓山区	鼓山大桥南连接线体育出让地块	29.71	结转	5.45
27	仓山区	鼓山大桥南连接线幼儿园地块	11.34	结转	2.08
28	仓山区	鼓山大桥南连接线 E-09 地块	16.71	结转	3.06
29	仓山区	奥体周边收储地块三剩余地块	14.66	结转	2.78
30	仓山区	凤山小区一期 B 项目	629.31	新增	26.75

序号	区域	项目名称	用地面积 (亩)	收储状态 (结转/新增)	土地征迁 收储成本 (亿元)
31	仓山区	凤山小区二期	711.15	新增	8.53
32	仓山区	长埕小区(奥体 8#地)余下地块	45.34	结转	1.42
33	仓山区	烟台山二期塔亭地块	13.32	结转	2.06
34	仓山区	义序产业园区一期 C 地块	76.54	新增	0.94
35	仓山区	义序产业园区海峡综合楼项目	48.49	新增	0.60
36	仓山区	义序产业园区区 6 号收储地	353.96	新增	4.35
37	仓山区	复园路南侧福建省电力研究所地块	17.80	新增	——
38	仓山区	市职业病防治院	9.70	新增	0.44
39	仓山区	高宅村旧改出让地块五	47.91	结转	10.53
40	仓山区	帝封江 L-08 地块	6.20	新增	——
41	晋安区	琯尾街周边地块	243.63	结转	73.62
42	晋安区	康山庙北侧地块	55.88	结转	
43	晋安区	金鼓郡北侧地块	15.85	结转	1.5
44	晋安区	原紫阳公交停车场地块	28.32	新增	2.90
45	晋安区	天宇电器第一开关厂周边房杂地块一	67.03	结转	3.40
46	晋安区	南方建材旧改片区一 B-03 地块	21.63	结转	1.36
47	晋安区	南方建材旧改片区一 B-05 地块	29.53	结转	1.86
48	晋安区	三环新苑二期	19.11	结转	1.82
49	晋安区	收储原福建樟林储运分公司地块	41.42	结转	2.42
50	晋安区	福建华侨实业集团 A1 及周边地块	35.78	结转	——
51	晋安区	琴亭七期	23.46	结转	
52	晋安区	福兴投资区绿力公司部分地块	20.50	新增	0.93
53	晋安区	收储晋安区机关大院东侧地块	10.42	结转	——
54	晋安区	湖塘及周边收储地块	30.42	结转	0.60
55	晋安区	园中可溪物流园地块北侧地块	10.05	结转	0.11
56	晋安区	园中开发片区	114.32	新增	0.65
57	晋安区	鹅峰片区棚户区改造项目一期	303.76	新增	27.49
58	晋安区	泉头养老新选址地块	33.68	新增	0.09
59	晋安区	连潘旧改出让地块一剩余地块	20.44	结转	——
60	晋安区	连潘连辉旧改项目	180.60	新增	47.35
61	晋安区	茶会片区地块	226.89	新增	55.00
62	晋安区	新店东片区改造项目 M-21 出让地块(收回)	34.98	结转	6.06
63	晋安区	新店东片区改造项目 M-7 出让地块(收回)	49.85	结转	12.26
64	晋安区	三远片区 LP-K-4B 出让地块(收回)	67.10	结转	18.20

序号	区域	项目名称	用地面积 (亩)	收储状态 (结转/新增)	土地征迁 收储成本 (亿元)
65	晋安区	三江口出让地块二十二 AB 地块 (收回)	68.89	结转	14.87
66	晋安区	新华文化城周边地块	50.02	结转	8.50
67	晋安区	三远片区 LP-K-2 出让地块 (A 地块) (收回)	109.32	结转	23.88
2026 年拟收储合计 67 幅			6530.56		536.40

年度储备土地前期开发计划：计划对 325.23 公顷 储备土地实施前期开发，包括场地平整、基础设施配套（道路、水电管网等）及环境整治，确保土地达到“净地”供应条件。开发周期按项目优先级分批次推进。

年度储备土地供应计划：2026 年拟供应储备土地 325.23 公顷，占年初在库与新增入库总面积的 85.4%。优先保障重点产业项目、保障性住房及市政基础设施用地需求，具体供应时序根据市场需求和土地出让方案动态调整。

年度储备土地临时管护计划：对未纳入供应计划或暂缓开发的储备土地（预计年末结转约 59.18 公顷），实施临时管护措施：委托属地街道或第三方机构进行日常巡查、植被养护及安全防控；管护费用纳入土地储备资金专项列支。

年度土地储备资金需求总量：土地收储成本按拟收储面积 388.46 公顷及区域地价标准测算，前期开发费用依据基础设施配套工程预算核定，临时管护费用按管护面积及单价核算；资金筹措通过财政拨款、专项债券及土地出让收入返

还等多渠道统筹安排，具体金额待成本审计后报财政部门审批。

(二) 土地供应和土地出让收入情况

2023 年福州四城区共出让 48 幅 1604.64 亩土地，成交金额 349.35 亿元，其中：公开出让 48 幅 1604.64 亩，成交金额 349.35 亿元；2024 年福州四城区共出让 78 幅 2451.06 亩土地，成交金额 374.515 亿元，其中：公开出让 77 幅 2400.85 亩，成交金额 373.28 亿元；协议出让 1 幅 50.21 亩，成交金额 1.235 亿元。2025 年福州四城区共出让 69 幅 1655.54 亩土地，成交金额 278.68 亿元，其中：公开出让 64 幅 1637.34 亩，成交金额 278.58 亿元；协议出让 5 幅 18.2 亩，成交金额 0.1 亿元。

受房地产市场行情持续下行、房企拿地意愿不高影响，近三年来，市本级储备土地出让起始价及溢价空间受限。随着土地供应政策优化，核心区位优质地块供应增加，正逐步推动供需结构优化，未来地块供应出让价格有望逐步上行。

表 1 福州市近三年土地供应情况统计表

单位：亩（0.0000）、亿元（0.0000）

年度	土地供应情况					储备土地供应情况				
	小计	出让		划拨面积	其他面积	小计	出让		划拨面积	其他面积
		面积	合同价款				面积	合同价款		
2023 年	1070.29	1070.29	349.35	-	-	-	-	-	-	-

2024年	1634.86	1634.86	374.52	-	-	-	-	-	-	-
2025年	1637.34	1637.34	278.58	-	-	-	-	-	-	-
合计	4342.49	4342.49	1002.45	-	-	-	-	-	-	-
年均	1447.50	1447.50	334.15	-	-	-	-	-	-	-

注：数据来源土地市场动态监测监管系统*功能模块、全民所有土地资产管理信息系统*功能模块。

（三）批而未供土地和闲置土地情况

根据部监管备案系统统计，2023 年以来，福州市共处置批而未供土地 5.94 万亩，2023 年处置 2.58 万亩，处置率 31.4%；2024 年处置 2.2 万亩，处置率 32.38%，2025 年，处置 1.16 万亩，均超额完成自然资源部下达的年度处置任务，处置率、处置面积位居全省前列。

根据部监管备案系统统计，2023 年以来，福州市共处置闲置土地 1.33 万亩，2023 年处置 5972 亩，处置率 37.13%；2024 年处置 4851 亩，处置率 35.05%，2025 年处置 2449 亩，均超额完成自然资源部下达的年度处置任务，处置率、处置面积位居全省前列。

相关情况如下：

（单位：亩）

年份	批而未供				闲置土地		
	年初任务基数	处置面积	处置面积全省排名	处置率	年初任务基数	处置面积	处置率
2023	82209	25812	3	31.40%	16084	5972	37.13%
2024	67980	22009	1	32.38%	13841	4851	35.05%
2025	/	11578	/	/	10243	2449	23.9%
合计		59399				1	

注：2025 年未考核批而未供

（四）农用地转用和土地征收情况

近三年福州市四城区共新批农用地转用和土地征收 72 个批次，合计面积 4093.58 亩。其中 2023 年 11 个批次，面积 1713.73 亩；2024 年 31 个批次，面积 1057.48 亩；2025 年 30 个，面积 1322.37 亩。

（五）土地征收成片开发方案实施情况

近三年来，福州市土地征收成片开发项目共 26 个，合计片区面积 601.23 万平方米。

（六）库存去化周期情况

截至 2025 年 12 月末，福州市四城区新建商品房库存 298.08 万平方米，去化周期 18.54 个月，较 2024 年末的 327.99 万平方米减少 29.91 万平方米；其中住宅 252.80 万平方米，去化周期 17.15 个月，较 2024 年末的 271.11 万平方米减少 18.31 万平方米。商业 19.88 万平方米，去化周期 35.01 个月，较 2024 年末的 27.84 万平方米减少 7.96 万平方米。办公 25.41 万平方米，去化周期 32.45 个月，较 2024 年末的 29.04 万平方米减少 3.63 万平方米。

福州五城区商品房市场正逐步走出调整期，各业态去化改善的“小步快跑”态势，为后续市场回暖奠定了更扎实的基础。

（七）地方政府性基金预算收支等情况

2023-2025 年，福州市本级政府性基金收入分别为 3514750 万元、4476424 万元和 3276984 万元。国有土地收益基金收入分别为 -498 万元、-444 万元和 0 万元。国有土地使用权出让收入分别为 3443621 万元、4396758 万元和 3196096 万元。

2023-2025 年，福州市本级地方政府债务限额分别为 1134.25 亿元、1339.25 亿元和 1492.25 亿元。福州市本级 2023-2025 年政府债务余额分别为 1078.35 亿元、1290.32 亿元和 1459.57 亿元。严格控制在省级核定的政府债务限额以内，不存在债务压力。

2023-2025 年存量土地储备专项债券情况如下：

2023-2025 年偿还债券还本情况						
债券名称	债券简称	债券类别	发行地区	2023 年	2024 年	2025 年
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（二期）	24 福建债 08	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2019 年福建省福州泉州漳州宁德土储专项债券（三期）——2019 年福建省政府专项债券（十一期）	19 福建 16	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	178,000.00	0.00
2025 年福建省土地储备专项债券（二期）——2025 年福建省政府专项债券（十六期）	25 福建债 28	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2023 年福建省地方政府再融资专项债券（五期）	23 福建债 24	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2019 年福建省福州泉州漳州宁德土储专项债券（一期）——2019 年福建省政	19 福建 04	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	720,000.00	0.00

府专项债券（一期）						
2018 福建福州漳州南平龙岩平潭土地储备专项债券（一期）——2018 福建省政府专项债券（七期）	18 福建 14	土地储备专项债券	福州市本级	400,000.00	0.00	0.00
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（四期）	24 福建债 17	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2025 年福建省土地储备专项债券（一期）——2025 年福建省政府专项债券（八期）	25 福建债 16	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2017 年福建省福州市土地储备专项债券（一期）——2017 年福建省政府专项债券（七期）	17 福建 15	土地储备专项债券	福州市本级	0.00	0.00	0.00
合计				400,000.00	898,000.00	0.00

2023-2025 年偿还债券付息情况					
债券名称	债券简称	发行地区	2023 年	2024 年	2025 年
2019 年福建省福州泉州漳州宁德土储专项债券（三期）——2019 年福建省政府专项债券（十一期）	19 福建 16	福州市本级	5,785.00	5,785.00	0.00
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（二期）	24 福建债 08	福州市本级	0.00	0.00	13,392.00
2025 年福建省土地储备专项债券（二期）——2025 年福建省政府专项债券（十六期）	25 福建债 28	福州市本级	0.00	0.00	0.00

2023 年福建省地方政府再融资专项债券（五期）	23 福建债 24	福州市本级	0.00	7,765.08	7,765.08
2019 年福建省福州泉州漳州宁德土储专项债券（一期）——2019 年福建省政府专项债券（一期）	19 福建 04	福州市本级	23,688.00	23,688.00	0.00
2017 年福建省福州市土地储备专项债券（一期）——2017 年福建省政府专项债券（七期）	17 福建 15	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2025 年福建省土地储备专项债券（一期）——2025 年福建省政府专项债券（八期）	25 福建债 16	福州市本级	0.00	0.00	0.00
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（四期）	24 福建债 17	福州市本级	0.00	0.00	2,805.00
2018 福建福州漳州南平龙岩平潭土地储备专项债券（一期）——2018 年福建省政府专项债券（七期）	18 福建 14	福州市本级	15,560.00	0.00	0.00
合计			45,033.00	37,238.08	23,962.08

2023-2025 年，福州市本级共偿付到期债券本息 44.50 亿元、93.52 亿元和 2.40 亿元。未出现偿债违约风险，具有债务偿还能力。其中 2023-2025 年，福州市本级存量土地储备专项债券还本金额分别为 400,000.00 万元、898,000.00 万元和 0 万元。付息金额分别为 45,033.00 万元、37,238.08 万元和 23,962.08 万元。

2017-2019 年存量土地储备专项债均已使用完毕，并在到期前通过福州市本级政府性基金收入和再融资方式偿还本息，还本付息正常，未出现债务逾期情况。

结合市本级债务限额情况、债务压力及往年债务偿还能力分析，市本级能够严格落实预算管理，将债务还本付息足额纳入年度预算，提前落实偿债资金来源，确保及时缴交到期债务本息，可统筹安排申报土地储备专项债券并合理安排土地储备专项债券资金使用。

表 2 福州市近三年政府性基金预算收入决算明细表

单位：万元

预算科目	2023 年决算 数	2024 年决算 数	2025 年决算 数
政府性基金收入	3514750	4476424	3276984
（一）国有土地收益基金收入	-498	-444	0
（二）农业土地开发资金收入	-16	-17	0
（三）国有土地使用权出让收入	3443621	4396758	3196096
土地出让价款收入	3281761	4231352	3131971
补缴的土地价款	28377	67822	48113
划拨土地收入	136456	100532	18837
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	-3098	-3079	-3381
其他土地出让收入	125	131	556
（四）国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入	0	0	0
土地储备专项债券对应项目专项收入	0	0	0
棚户区改造专项债券对应项目专项收入	0	0	0
其他国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入	0	0	0

注：数据来源于财政部门年度政府性基金预算收入决算总表。

表 3 福州市近三年政府性基金预算支出决算明细表

单位：万元

预算科目	2023 年决算	2024 年决算	2025 年决算
------	----------	----------	----------

	数	数	数
城乡社区支出	2977181	3746831	3329493
（一）国有土地使用权出让收入安排的支出	2944349	3701603	2978381
征地和拆迁补偿支出	1757116	2471335	1592244
土地开发支出	0	0	0
城市建设支出	689741	691807	763149
农村基础设施建设支出	79644	123449	127227
补助被征地农民支出	15000	22000	30000
土地出让业务支出	2336	800	900
廉租住房支出	0	0	0
支付破产或改制企业职工安置费	0	0	0
棚户区改造支出	0	0	0
公共租赁住房支出	22871	9714	9996
保障性住房租金补贴	0	0	0
其他国有土地使用权出让收入安排的支出	253830	242117	300537
（二）国有土地收益基金安排的支出	0	0	0
征地和拆迁补偿支出	0	0	0
土地开发支出	0	0	0
其他国有土地收益基金支出	0	0	0
（三）土地储备专项债券收入安排的支出	0	0	280322
征地和拆迁补偿支出	0	0	0
土地开发支出	0	0	0
其他土地储备专项债券收入安排的支出	0	0	280322

注：数据来源于财政部门年度政府性基金预算支出决算总表。

三、项目基本情况

（一）项目名称和申报范围类型

1. 项目名称

项目名称福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目，项目位于福州市晋安区，属于 2026 年度第一批土地储备专项债券申报项目，该项目不是续发项目。

2. 项目申报范围

本项目属于存量闲置土地项目，土地总面积 3.3236 公顷、包含地块 1 个，项目地块全部纳入土地市场动态监测监管系统中备案的存量闲置用地清单。

（二）项目实施主体和主管部门

该项目实施单位福州市土地发展中心，已纳入全国土地储备机构名录，单位性质为事业单位，主要职能是接受市政府委托，从事土地统征、收购、储备工作，履行业主责任。

主管部门是福州市自然资源和规划局。

（三）项目用地面积及空间分布

项目地点位于福州市晋安区，拟储备土地面积 3.3236 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块位于福州市晋安区润田路东北侧。

（四）项目建设内容与规模

项目建设内容包括收回收购 1 宗存量闲置用地，该项目收储地块 1 个、土地面积 3.3236 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 3.3236 公顷，可出让土地面积 3.3236 公顷，其中建筑用地面积 33236 平方米，容积率 1.0 以上,3.3 以下(其中计容商业建筑面积不多于 2000 平方米)，建筑密度 30%以下（含 30%），绿地率 35%以上（含 35%），建筑高度 100 米以下（其中住宅建筑高度 21 米以上）。

四、项目及地块的土地储备与供应时序安排

（一）项目储备与供应时序总体时序

项目计划开始实施日期为 2026 年 2 月，预计于 2026 年 4 月前完成储备土地入库，该地块已是净地，符合“三通一平”要求，无需再进行前期开发，预计 2031 年 3 月前完成土地供应。

计划 2026 年 4 月前完成储备入库面积 3.3236 公顷、占该项目拟储备土地总规模的 100%。无需进行前期开发。

计划 2031 年 3 月前，完成储备土地供应面积 3.3236 公顷、占项目可供应土地面积 100%，期间分年度推进储备土地供应，其中 2031 年度计划供应储备土地 3.3236 公顷、占项目可供应土地总面积的 100%。

（二）项目地块的土地利用现状及权属状况

本方案项目涉及福州市、晋安区；涉及福州新榕筑业工程有限公司 1 个国有单位。根据 2025 年度全国土地变更调查，本方案项目用地总面积 3.3236 公顷，其中：农用地 0 公顷，建设用地 3.3236 公顷，未利用地 0 公顷。具体地块情况，详见表 4。

表 4 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			权属单位		权属性质	农用地面积	建设用地面积	未利用地面积
地块标识码	地块名称	地块面积	乡（镇、街道）	村委会、居委会				
35012025	新店	3.32	-	-	国有	0	3.3236	0

R000936	东片 区改 造项 目 M-7 出 让 地 块	36						
---------	--	----	--	--	--	--	--	--

注：1.地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2.乡（镇、街道）：包含多个权属性质的全部列出；3.村委会、居委会：包含多村委会、居委会的全部列出；4.权属性质：填写国有、集体，包含多个权属性质的全部列出；5.地块面积等于农用地、建设用地、未利用地面积之和。

（三）项目地块的储备土地来源及权利状况

1.项目地块土地储备来源

存量闲置土地项目

该项目有 1 个地块，各地块纳入妥善处置存量闲置用地清单，申报地块名称为新店东片区改造项目 M-7 出让地块、面积 3.3236 公顷、土地坐落于福州市晋安区润田路东北侧、电子监管号 3501002023B000390、《国有建设用地使用权出让合同》合同编号 35010020231128P53，与 2026 年 1 月 20 日土地市场动态监测监管系统中的闲置用地清单一致。

各地块情况表述可参考如下：

项目地块名称新店东片区改造项目 M-7 出让地块，用地面积 3.3236 公顷，未开工或已开工未竣工原因主要是企业暂无意愿开发，本项目地块拟采用处置存量闲置方式为发行专项债券收回存量闲置用地，适用于《自然资源部 国家发展改革委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）中的支持政府回收收购

第一款（明确基本要求和适用范围）、第四款（支持政府回收收购）。

2. 项目地块权属状况

新店东片区改造项目 M-7 出让地块目前土地使用权人为福州新榕筑业工程有限公司，企业通过公开招拍挂竞得，土地使用权性质为出让，土地权属性质为国有，土地用途为居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地），城镇住宅用地土地剩余使用年限 70 年，零售商业用地、餐饮用地土地剩余使用年限 40 年，尚未办理不动产权证，不存在抵质押，不存在司法查封等情况。

（四）项目地块符合国土空间规划情况分析

该项目 1 个地块全部位于城镇开发边界内，未占用永久基本农田和生态保护红线。

1. 项目地块国土空间规划情况的说明具体如下：

其中新店东片区改造项目 M-7 出让地块，拟出让规划用途为居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地），已批入库的详细规划为居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地），该地块后续出让前出具的规划条件应与后续批复入

库的详细规划相符合。

2. 项目地块是否法律法规规定不允许占用或开发的情况说明

新店东片区改造项目 M-7 出让地块不存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况。

表 5 项目拟储备地块国土空间规划情况分析表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			现状用途	当前规划用途	拟出让规划用途	项目地块是否位于城镇开发边界内	项目地块是否占用永久基本农田	项目地块是否占用生态保护红线	项目地块位是否已在已批入库详细规划	是否存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况
地块标识码	地块名称	地块面积								
35012025R000936	新店东片区改造项目 M-7 出让地块	3.3236	居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地）	居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地）	居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地）	是	否	否	是	否
合计		3.3236								

注：1 地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2 现状用途：

填写农用地、建设用地、未利用地，包含多个现状用途的全部列出；3.当前规划用途、拟出让规划用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》填写，应与详细规划成果相衔接，包含多个规划用途的全部列出。

（五）项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排

项目用地总面积 3.3236 公顷、地块数 1 个，计划完成入库时间 2026 年 4 月，完成入储备库面积 3.3236 公顷，拟开展前期开发面积 0 公顷，拟实施自行管护面积 0 公顷、委托管护面积 3.3236 公顷、临时利用面积 0 公顷，预计形成可供应面积 3.3236 公顷，可出让面积 3.3236 公顷。具体各项目地块土地储备情况，详见表 6。

表 6 项目地块土地储备工作安排情况统计表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			入储备库		前期开发		管护	供应	
地块标识码	地块名称	地块面积	完成入库时间	入库面积	是否前期开发	前期开发面积	管护方式	可供应面积	可出让面积
35012025R000936	新店东片区改造项目 M-7 出让地块	3.3236	2026 年 4 月	3.3236	否	0	委托管护	3.3236	3.3236
合计		3.3236		3.3236				3.3236	3.3236

注：1 地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2 管护方式：包括自行管护、委托管护、临时利用等。

（六）项目地块的供应时序计划

本项目储备地块年度供应计划应包括地块名称、地块面积、拟出让土地面积、拟（再）出让年月及规划用途等，详

见表 7、表 8。

表 7 项目地块拟（再）出让情况统计表

单位：公顷（0.0000）

地块标识 码	地块名 称	地块面 积	拟出让土地面 积	拟（再）出 让年月	规划用 途	容积 率
35012025R 000936	新店东片区 改造项目 M-7 出让地块	3.3236	3.3236	2031 年 3 月	居 住 用 地-城 镇 住 宅 用 地（二类 城 镇 住 宅用地）、 商 业 服 务 业 用 地-商业 用地（零 售 商 业 用地、餐 饮用地）	3.299
合计		3.3236	3.3236			

注：拟出让土地规划用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》填写，应与详细规划成果相衔接。

表 8 项目储备土地拟（再）出让年度统计表

单位：公顷（0.0000）

年度	项目用地 总面积	本年度出让		年度累计出让	
		面积	占比	面积	占比
2026	-	-	-	-	-
2027	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-
2030	-	-	-	-	-
2031	3.3236	3.3236	100%	3.3236	100%
合计	3.3236	3.3236	100%	3.3236	100%

注：1.本年度出让占比：本年度出让面积占项目用地总面积的比例；2.年度累计出让占比是指从 2025 年专项债券项目实施以来累计出让面积占项目总用地面积的比例。

五、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目总投资情况

本项目估算总投资 122614 万元，本项目涉及收回存量闲置土地 1 地块，土地收储成本 122614 万元（其中征地和拆迁补偿支出 122614 万元，土地开发支出 0 万元，其他支出 0 万元）。项目分年度投资计划如下：

表 9 项目分年投资计划表

单位：万元（0.00）

序号	项目建设资金使用情况	2026 年	合计
1	征地和拆迁补偿支出	122614.00	122614.00
2	土地开发支出	-	-
3	其他支出	-	-
	合计	122614.00	122614.00

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 122614 万元，其中财政资金 0 万元，拟申请土地储备专项债券资金 122614 万元，项目分年度资金筹措计划，详见表 10。

表 10 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元（0.00）

序号	项目	2026 年	合计
1	专项债券	122614.00	122614.00
2	财政资金	-	-
	合计	122614.00	122614.00

六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况

（一）项目及地块预期土地出让收入

项目地块预期土地出让收入测算，由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门，按照储备土地供应时序安排，综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况，合理评估土地资产价值，进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 3.3236 公顷，预计储备土地可供应面积 3.3236 公顷，其中可出让面积 3.3236 公顷，预计土地出让收入 190023 万元。其中 2031 年出让面积 3.3236 公顷、拟出让规划用途居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地）、预计土地出让收入 190023 万元。至 2031 年完成全部可供土地出让。具体各地块土地预期出让收入及测算过程如下：

本项目地块名称新店东片区改造项目 M-7 出让地块，土地面积 3.3236 公顷，预计储备土地供应面积 3.3236 公顷，可出让面积 3.3236 公顷，拟计划 2031 年出让 3.3236 公顷面积，至 2031 年完成土地出让面积 3.3236 公顷，拟出让规划用途包括居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地、餐饮用地）等，预计土地出让收入 190023 万元。具体测算过程如下：

地块总面积:33236 平方米(约合 49.85 亩),规划用途:居住用地-城镇住宅用地(二类城镇住宅用地)、商业服务业用地-商业用地(零售商业用地、餐饮用地),设定规划容积率 3.299。

预期出让收入采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定,其中基准地价法权重为 10%,区域平均出让价预估法权重为 90%。

根据福州市人民政府办公厅最新公布的基准地价,地块所处级别商业用地(零售商业用地)楼面价 2850 元/平方米,商业用地(餐饮用地)楼面价 1995 元/平方米,居住用地楼面价 3225 元/平方米,地下停车场(地下一层)楼面价 684 元/平方米,商住用地区域平均出让价 48680 元/平方米。

2026 年宗地地价=[商业用地(零售商业用地)基准地价楼面价 \times (1+区域影响因素修正系数) \times 容积率修正系数 \times 估价期日修正系数 \times 零售商业用房建筑面积+商业用地(餐饮用地)基准地价楼面价 \times (1+区域影响因素修正系数) \times 容积率修正系数 \times 估价期日修正系数 \times 餐饮商业用房建筑面积+居住用地基准地价楼面价 \times (1+区域影响因素修正系数) \times 容积率修正系数 \times 估价期日修正系数 \times 居住用房建筑面积+地下停车位楼面价 \times (1+区域影响因素修正系数) \times 容积率修正系数 \times 估价期日修正系数 \times 地下停车位建筑面积] \times 0.1+

区域平均价×地块总面积×0.9

2026 年宗地地价=[2850×(1-5.1%)×0.9190×1.0000
×1000+1995×(1-5.1%)×0.9190×1.0000×1000+3225×
(1-1.65%)×0.8590×1.0328×(107193.45+452.11)+684
×(1-1.65%)×1.000×1.0000×30197]×0.1+48680×
33236×0.9=148,888 万元

2023-2025 年，国家 GDP 增速 5.2%、5%和 5%，2023-2025 年，福州市 GDP 增速分别为 5.2%和 6.1%和 5.7%，按 GDP 增速 5%进行预估，即 2026 年至 2031 年期间(5 年)，宗地地价按每年涨幅 5%，则：

2031 年预估出让收入=2026 年宗地地价×
(1+5%)⁵=148,888×(1+5%)⁵=190,023 万元

(二) 项目地块成本支出

1. 项目地块成本支出测算范围

项目成本测算范围包括土地储备过程中的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、其他费用，具体如下：

(1) 征地和拆迁补偿支出：是指征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。

(2) 土地开发支出：是指征收、收购、优先购买或收

回土地后进行必要的前期土地开发费用，包括储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

（3）其他支出：是土地储备、土地出让有关的其他费用，包括补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、土地出让业务费支出（含出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、公告费等），其他费用（含土地储备工作中发生的围栏、围墙等）等 5 项构成，项目成本支出类型与财政部门印发的每年度政府预算收支分类科目相关支出科目对应。

2. 项目地块成本汇总

根据当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等，结合每个地块成本构成的实际情况，逐个地块测算成本，经测算汇总，项目成本 122614 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 122614 万元、土地开发费用 0 万元、其他费用 0 万元等，具体项目逐个地块土地储备成本及测算过程如下：

新店东片区改造项目 M-7 出让地块，地块成本预测 122614 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 122614 万元、土地开发费用 0 万元、其他费用 0 万元等。地块各项成本测算依据、测算方法及测算结果如下：

土地价款 122614 万元，具体测算过程如下：

根据福州市土地发展中心委托经备案的 5 家土地估价机构，评估结果如下：

序号	评估机构	评估价格（万元）
1	福建财经房地产估价有限公司	124,697
2	福建国仁方略资产评估房地产估价有限公司	124,657
3	福建同人大有资产评估土地房地产估价有限公司	125,929.64
4	福建华茂资产评估房地产土地估价有限责任公司	124,738
5	福建银德中远资产评估房地产土地估价有限公司	125,912

根据抽选的 5 家评估结果去除最高与最低后取 3 家的均价，对拟收回收购地块评估土地市场价格 125116 万元，相较企业土地成本 131266 万元（其中企业实际支付的原地价款 124200 万元、利息 3278 万元、税费 3788 万元），就低确定收地基础价格 125116 万元。根据《福州市人民政府会议纪要》集体决策确定基础价格下调幅度 2%确定回收土地的价格 122614 万元。

土地开发费用 0 万元；

其他费用 0 万元。

（三）融资方案及应付债务本息情况

1. 债券期限

本次专项债券期限 5 年。

2. 债券规模与使用计划

本项目申请专项债资金 122614 万元，本批次申请发行

金额 122614 万元。

3. 债券本息测算情况

本项目新店东片区改造项目 M-7 出让地块计划于本年及后续年份通过发行 5 年期专项债券金额 122614 万元,其中本次申请发行金额 122614 万元。本期及后续发行的 5 年期专项债券利率按 1.95%进行测算,预计至 2031 年项目债券本息合计 134568.87 万元。

本项目全生命周期内还本付息情况如下:

表 11 应付债务本息表

单位: 万元

年度	期初本金余额	本年募集资金	本年偿还本金	期末本金余额	本年应付利息	本年还本付息合计
2026 年	0	122,614.00	0	122,614.00		0.00
2027 年	122,614.00	0	0	122,614.00	2,390.97	2,390.97
2028 年	122,614.00	0	0	122,614.00	2,390.97	2,390.97
2029 年	122,614.00	0	0	122,614.00	2,390.97	2,390.97
2030 年	122,614.00	0	0	122,614.00	2,390.97	2,390.97
2031 年	122,614.00	0	122,614.00	0	2,390.97	125,004.97
合计		122,614.00	122,614.00		11,954.87	134,568.87

注: 债券付息应当根据利率合理预计或测算

(四) 项目资金平衡情况

拟申请专项债券发行规模 122614 万元, 预期土地出让价款 190023 万元, 拟审查专项债券发行规模占项目预期出让 65.76%, 拟申请发行专项债券规模未超过预期土地出让收

入的 70%。

表 12 项目总体收支平衡表

单位：万元

收支类别	公式	收入	支出
一、评估国有土地使用权出让收入	A	190023.00	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	134568.87	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	122614.00	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0	-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	11954.87	-
（四）财政安排其他资金	F	0	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		122614.00
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	122614.00
土地补偿费	AA	-	122614.00
安置补助费	AB	-	0
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0
拆迁补偿费	AD	-	0
（二）土地开发支出	I	-	0
（三）其他支出	J=AF+...+AJ	-	0
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	0
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	0
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	0
土地出让业务费	AI	-	0
其他费用	AJ	-	0
（四）财务费用-专项债券付息	K		11954.87

收支类别	公式	收入	支出
四、结转下年资金	$L=B-G$	-	11954.87
五、土地储备专项债券还本	$M=C$	-	122614.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	-	67409.00
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)$ $=A-G$	-	67409.00
拟发行土地储备专项债券占 评估国有土地使用权出让收入的 比重	$P=C/A$		64.53%

注：1 评估国有土地使用权出让收入数，根据项目地块拟（再）出让年月、拟出让规划条件等评估预期土地出让收入结果填列，与本章节中的“项目及地块预期土地出让收入”相衔接；2.其他数据根据会计账簿等填列；3.土地储备专项债券付息应当根据利率合理预计或测算，与本章节中的“融资方案及应付债务本息情况表”相衔接。

表 13 项目分年度总体收支平衡表

收支类别	公式	2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、评估国有土地使用权出让收入	A		-		-		-		-		-	190023.00	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F+G+L	122614.00	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	122614.00	-		-		-		-		-		-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0	-		-		-		-		-		-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	0	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-
（四）财政安排其他资金	F	0	-		-		-		-		-		-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		122614.00	-								-	
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	122614.00	-								-	
土地补偿费	AA	-	122614.00	-								-	
安置补助费	AB	-	0	-								-	
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0	-								-	

收支类别	公式	2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
拆迁补偿费	AD	-	0	-								-	
(二) 土地开发支出	I	-	0	-								-	
(三) 其他支出	J=AF+...+AJ	-	0	-								-	
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	0	-								-	
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	0	-								-	
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	0	-								-	
土地出让业务费	AI	-	0	-								-	
其他费用	AJ	-	0	-								-	
(四) 财务费用-专项债券付息	K	-	0	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97
四、结转下年资金	L=B-G	-	0	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97	-	2390.97
五、土地储备专项债券还本	M=C	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	122614.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	67409.00

收支类别	公式	2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)=A-G$	-	-12261 4.00	-	0	-	0	-	0	-	0	-	19002 3.00
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	$P=C/A$	64.53%											

注：1.评估国有土地使用权出让收入数，根据项目地块拟（再）出让年月、拟出让规划条件等评估预期土地出让收入结果填列，与本章节中的“项目及地块预期土地出让收入”相衔接；2.其他数据根据会计账簿等填列；3.土地储备专项债券付息应当根据利率合理预计或测算，与本章节中的“融资方案及应付债务本息情况表”相衔接；4.“结转下年资金”在项目周期内总体平衡后原则上为0，各年度可能有发生额。

（五）其他相关指标测算

1. 土地出让收入中相关政策性计提金额测算

拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农业土地开发资金及其他计提等。

（1）国有土地收益基金（必填）

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号），由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神，结合近年实际，福州市近三年按照土地出让收入的3%计提（计提区间通常为土地出让收入的[1-5%]）。

（2）农业土地开发资金（必填）

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（中办发〔2020〕32号）等精

神，土地出让金用于农业土地开发资金的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15% 确定，即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交额中按照规定比例计提。

根据《福建省财政厅福建省国土资源厅关于印发(福建省用于农业土地开发的土地出让收缴使用管理办法)的通知》(闽财综〔2005〕20 号)以及《福建省国土资源厅福建省财政厅关于进一步加强省级用于农业土地开发的土地出让金征缴工作的通知》(闽国土资文〔2016〕152 号)，福州市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米 13.5 元计提。

(3) 其他计提

1) 农田水利建设资金(选填，如不计提需解释说明原因)：根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)，按照当年缴入国库招标，拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让

收益口径，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

2) 教育资金（选填，如不计提需解释说明原因）：根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），按照当年缴入国库招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从国库支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、支付破产或改制企业职工安置支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

3) 保障性安居工程资金（选填，如不计提需解释说明原因）：根据《财政部住房城乡建设部关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号），为确保土地出让收益更多地向保障性安居工程倾斜，市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费

支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。

4) 不可预见费（**选填**）：根据《中华人民共和国预算法》《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及福建省自然资源厅《关于加强土地储备监管工作的通知》（闽自然资〔2020〕74号）等相关规定，各地政府根据自身需求，在土地出让后可计提一定比例的不可预见费以应对潜在风险，主要用于解决征地拆迁和土地开发中出现的不可预见问题，如漏项、差价、特殊补偿等，保障土地储备工作的持续稳定开展。目前，在本区域实践中，暂未计提费用缴纳要求。出于确保专项债项目偿债资金足额覆盖、增强方案的可操作性与实施韧性的需求，经审慎研究，决定在本项目资金测算中，按照土地出让收益的 1%预提不可预见费。该项计提旨在构建更为稳健的财务缓冲机制，有效防范和化解土地出让过程中的不确定性，从而切实保障项目还款资金来源，提升资金管理的规范性与安全性。按土地出让收入的 1%预计。

2. 项目地块土地出让收入政策性计提支出汇总

经测算汇总，本次项目新店东片区改造项目 M-7 出让地块

土地出让的政策性资金 27,868.49 万元，其中国有土地收益基金计提 5,700.69 万元、农业土地开发资金计提 44.87 万元、农田水利建设资金 6,740.90 万元、教育资金 6,740.90 万元、保障性安居工程资金 6,740.90 万元、不可预见费 1,900.23 万元等，项目逐个地块土地出让的政策性计提资金金额及测算过程如下表 14：

表 14 土地出让收入政策性计提测算表

单位：公顷、万元

		土地出 让面积	土地 出让 收入	国有 土地 收益 基金	农业 土地 开发 资金	农田 水利 建设 资金	教育资 金	保障性 安居工 程资金	不可预 见费	合计
				必填	必填	选填	选填	选填	选填	
1	新店 东片 区改 造项 目 M-7 出让 地块	3.3236	190,023	5,700.69	44.87	6,740.90	6,740.90	6,740.90	1,900.23	27,868.49
合计		3.3236	190,023	5,700.69	44.87	6,740.90	6,740.90	6,740.90	1,900.23	27,868.49

序号	计算公式	计费比例/标准	金额
地块编码			
土地出让收入	G	/	190,023.00
土地出让收益	H=G-A	/	67,409.00
农田水利建设资金	I=H×10%	10%	6,740.90
教育资金	J=H×10%	10%	6,740.90
保障性安居工程资金	K=H×10%	10%	6,740.90
农业土地开发资金	L=B×13.5	13.5	44.87

国有土地收益基金	$M=G \times 3\%$	3%	5,700.69
不可预见费	$N=G \times 1\%$	1%	1,900.23
土地出让成本	$O=I+J+K+L+M+N$		27,868.49

2. 项目融资收益覆盖倍数测算

根据项目债券发行信息披露等要求，合理测算项目融资收益覆盖倍数，并简要说明测算依据、测算方法等测算过程。

年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额		0					
二、本年现金流入							
1、资本金流入		-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	122,614.00	122,614.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	162,154.51						162,154.51
4、其他自筹渠道资金流入	11,954.87		2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97
合计	296,723.38	122,614.00	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	164,545.48
三、专项投资现金流出							
1、征地拆迁安置费用	122,614.00	122,614.00					
2、土地开发支出							
3、其他费用							
合计	122,614.00	122,614.00					
四、其他渠道融资现金流出							
1、市场化融资利息							
2、市场化融资本金归还							
合计							
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	11,954.87		2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97
2、本次债券本金归还	122,614.00						122,614.00
3、本次债券发行费							
合计	134,568.87		2,390.97	2,390.97	2,390.97	2,390.97	125,004.97
六、年度项目现金收支净额	39,540.51						39,540.51

七、本年资金结余	39,540.51						39,540.51
八、资金保障倍数	1.20						
九、资金保障倍数（考虑其他融资）							

3. 项目偿债备付率测算

根据地方政府债务偿债能力、项目收益情况等，合理测算项目偿债备付率，并简要说明测算依据、测算方法等测算过程。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.20 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

本项目建设投资规模大，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

用于专项债券资金平衡的项目收益是土地出让收入。收益来源可用于偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.20 倍，项目偿债计划可行。

七、事前绩效评估

（一）项目概况

详见实施方案“三、项目基本情况”。

（二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

（三）评估内容与结论

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）社会效益

该项目发行土地储备专项债券募集资金用于：福州市回收收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备项目，主要社会效益包括：一是优化国土空间布局，通过土地整理和储备，推进规划片区的整体开发和功能完善，提升城市形象和品质，为城市高质量发展提供空间保障。二是改善民生与环境，项目实施将有效带动片区基础设施、公共设施配套升级，改善区域人居环境，并可能通过规划配建保障性住房、公共绿地等，增进社会福祉。三是规范土地市场，通过政府统一储备、统一供应，增强政府对土地资源的调控能力，促进土地市场平稳健康运行，防止无序开发。四是带动区域发展，土地储备为后续产业导入、招商引资、重大项目建设提

供载体，有助于培育新的经济增长点，促进就业和社会稳定。

（2）经济效益

该项目发行土地储备专项债券募集资金用于：福州市收回收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备项目，主要经济效益包括：一是直接的土地出让收入，地块完成前期开发达到“净地”条件后，通过公开出让可预期获得稳定的土地出让收入，该收入是偿还专项债券本息的核心资金来源。二是显著的增值收益，土地经过收储和前期开发，完善配套设施，能够显著提升土地价值，实现土地资产的保值增值，为地方政府带来可观的财政收益。三是拉动投资与税收，土地储备是项目建设的基础环节，将为后续二级开发创造条件，有效拉动社会投资，并持续带来建筑业、房地产业等相关税收增长。四是促进产业升级与区域经济，通过土地储备保障重点区域、重点项目落地，有助于产业结构优化升级，形成新的产业集群，增强区域经济发展后劲和竞争力。

2. 项目资金来源和到位可行性

详见“五、项目投资估算及资金筹措计划”

本项目实施期间预计为 5 年，资金来源已基本明确，后续财政配套资金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

3. 项目收入、成本、收益预测合理性

收益保障倍数测算依据及结果详见“六、项目及地块预

期收益、成本及资金平衡情况”。经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.20 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

4. 债券资金需求合理性

本项目作为具有一定收益的公益性项目，建设投资规模大，回收期长，受益面广，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

5. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

用于专项债券资金平衡的项目收益是土地出让收入。收益来源可用于偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.20 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目总体收支平衡表”。

6. 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原

则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

7.其他需要纳入事前绩效评估的事项
无

8.总体结论

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(四) 绩效目标表

表 15 专项债券项目资金绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		福州市回收收购新店东片区改造项目 M-7 出让地块土地储备专项债券项目				
项目主管部门（单位）		福州市自然资源和规划局	项目实施单位	福州市土地发展中心		
资金情况（万元）		总投资：	122,614 万元			
		其中：专项债券资金	122,614 万元			
		其他资金	0 万元			
		专项债券期限	5 年			
总体目标	项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
	产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	≥100%	≥100%
		质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息		≥1.2

				的比率		
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	政府实际净收益	土地出让收入-土地储备项目资金支出		>0
		社会效益指标	加快人口集聚，促进城乡一体化	项目实施后可完善基础设施和公共服务设施，缩小城乡差距，促进城乡一体化发展		≥100%
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期二十年以上		项目建成后一段长时间内受益
	满意度指标	服务对象满意度指标	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到90%以上	≥90%	≥90%

八、结论

该项目与经济社会发展规划、国土空间规划、产业布局、民生保障等重大规划、重点建设工程相衔接，符合地方政府专项债券投向领域要求，项目建设内容不存在列入在国办发〔2024〕52号文件规定的禁止类项目清单的情况。项目谋划期间开展扎实基础研究，项目中不存在属于企业自身原因超期未开工满两年的土地，项目地块不存中属于

闽自然资函〔2025〕102号认定的不具备供应可能的批文情况，项目地块不存在抵押、质押等情况，拟收回收购土地不涉及诉讼案件、与所有权方不存在其他影响收回收购的纠纷事项，项目地块不属于“捆绑”出让项目剩余未履行义务的地块，项目地块不存在占有永久基本农田和生态保护红线的情况，项目地块不存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况等，项目地块储备工作与供应时序安排合理，预测项目地块土地出让收入、成本测算合理，项目预期土地出让收入大于项目成本支出，项目融资收益资金能够自求平衡，项目实施的社会效益、经济效益显著。本级财政部门、自然资源主管部门将加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管。

综上，已对上报的土地储备项目进行严格审核把关，该项目成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低，项目实施方案符合可行性、合规性及合法性的要求。

附表

附表 1 实施方案项目地块一览表(存量闲置土地项目)

附表 2 实施方案项目地块一览表(新增土地储备项目)