

2026年福建省政府专项债券-收回存量闲置土地
晋江市 P2022-58 号（晋江兆瑞建设有限公司零
售商业住宅及配套设施）

项目业主：晋江市土地储备中心（公章）



项目主管部门：晋江市自然资源局（公章）



财政部门：晋江市财政局（公章）



二〇二六年四月

目 录

一、概述	3
(一) 编制背景	3
(二) 编制原则	3
(三) 编制依据	4
二、项目所在区域概况	5
(一) 土地储备计划编制及实施情况	5
(二) 土地供应和土地出让收入情况	7
(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) 库存去化周期情况	11
(六) 地方政府性基金预算收支等情况	11
三、项目基本情况	13
(一) 项目名称和申报范围类型	13
(二) 项目实施主体和主管部门	14
(三) 项目用地面积及空间分布	14
(四) 项目建设内容与规模	14
四、项目及地块的土地储备与供应时序安排	14
(一) 项目储备与供应时序总体时序	14
(二) 项目地块的土地利用现状及权属状况	15
(三) 项目地块的储备土地来源及权利状况	16
(四) 项目地块符合国土空间规划情况分析	16

(五) 项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排	18
(六) 项目地块的供应时序计划	19
五、项目投资估算及资金筹措计划	20
(一) 项目总投资情况	20
(二) 资金筹措计划	20
六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况	21
(一) 项目及地块预期土地出让收入	21
(二) 项目地块成本支出	22
(三) 融资方案及应付债务本息情况	23
(四) 项目资金平衡情况	25
(五) 其他相关指标测算	29
七、事前绩效评估	34
八、结论	39
附表	41
附表 1 实施方案项目地块一览表 (存量闲置土地项目)	
.....	41

一、概述

（一）编制背景

为贯彻落实《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）及《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）要求，结合我市土地储备工作实际，现编制土地储备项目实施方案用于我市土地储备专项债券申报工作。

编制本实施方案的目的是明确专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、分年度融资计划、年度拟发行专项债券规模和期限、发行计划安排、事前绩效评估情况等内容，为地方政府专项债券的发行提供依据。土地收储是管理土地资产的重要措施，同时土地收储可合理协调土地存量与增量之间的关系，促进土地使用效率的稳步提升，为城市建设用地供应方式的转变提供统一的渠道，有利于促进城市建设发展。土地收储项目涉及城市更新、基础设施建设、公共设施改善等领域，这些项目的实施有助于提升城市整体形象，改善居民生活环境，满足公共利益需求。

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地，能够有效盘活闲置资产，减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率，还能为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给

的调控能力，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，从而实现土地资源的使用价值。

（二）编制原则

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡，同时兼顾项目实施期间资金的稳定性。

（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/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》；

（3）GB/T18508-2014《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

（1）三年来土地储备计划编制审批备案情况及执行情况

晋江市土地储备计划采用“年度滚动审批”模式，重点

批复了高铁新区、晋东新区、池店中片区、新塘街道等多区域地块收储申请。根据储备计划，2023—2025年晋江市合计审批批复及供应土地面积730.203公顷，其中2023年供应226.302公顷，2024年供应267.1334公顷，2025年供应236.7676公顷。晋江市区域三年来合计计划实施项目548个。具体情况如下：

2023年计划实施项目129个，总用地面积477.5471公顷，其中结转上一年度项目95个（总用地面积373.6242公顷），新增项目34个（总用地面积103.9229公顷）。

2024年计划实施项目154个，总用地面积562.4354公顷，其中结转上一年度项目103个（总用地面积371.167公顷），新增项目51个（总用地面积191.2684公顷）。

2025年计划实施项目265个，总用地面积1140.2221公顷，其中结转上一年度项目93个（总用地面积334.3542公顷），新增项目172个（总用地面积805.8679公顷）。

（2）储备土地来源以及分布情况

2023—2025年储备土地主要来源包括国有建设用地收回、征地补偿、存量土地整合等。2023—2025年储备土地主要集中于高铁新区、晋东新区、池店镇、新塘街道等发展重点区域，体现“东进、西拓”战略导向。

（3）前期开发与临时管护

前期开发是实施道路、供水、供电、供气、排水、通讯、

照明、绿化、土地平整等完善土地使用功能的配套设施建设和城市基础设施建设，使之具备达到供应条件的工程。

储备土地管护是指市土地收购储备中心对依法收回、收购、征收、优先购买等方式纳入市政府储备库的土地，采取本办法规定的措施予以保护、利用和管理，以防止侵害储备土地权利行为的发生。

针对具体储备土地的前期开发和临时管护主要由土地储备机构委托各镇（街道）、经济开发区等属地管理机构进行管理。

（4）储备土地供应与出让收益

晋江市 2023—2025 年国有储备土地供应总面积 730.203 公顷，土地出让收入总额 253.5069 亿元。其中 2023 年供应土地 226.302 公顷，出让收入 82.1059 亿元；2024 年供应土地 267.1334 公顷，出让收入 93.7134 亿元；2025 年供应土地 236.7676 公顷，出让收入 77.6876 亿元。

2. 2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

区域 2026 年计划实施储备土地项目包括居住、商服、工矿仓储、公共设施等多类用地储备，总面积 278.2743 公顷。其中 2026 年度继续实施的上一年度结转地块共 22 个，用地面积 93.3687 公顷，其中居住、商住用地 54.4536 公顷，商业服务业用地 25.6302 公顷，工矿用地 13.2849 公顷。2026 年度计划新增地块共 83 个，用地面积 184.9056 公顷，其中

居住、商住用地 58.6847 公顷，商业服务业用地 20.1041 公顷，工矿仓储用地 98.0997 公顷，公共管理与公共服务用地 0.264 公顷，公用设施用地 7.7531 公顷。地块清单详见土地储备计划拟收储地块项目一览表。重点区域覆盖晋东新区、梅岭中片区、高铁新区等核心发展板块。

（1）供应计划

2026 年全年计划分批次供应土地项目 113 个，总用地面积 216.13 公顷，其中居住用地、商住用地 79.53 公顷，商业服务业 28.6 公顷，工矿仓储用地 100 公顷，公共管理与公共服务用地 5 公顷，公用设施用地 3 公顷。其中住宅用地以商品住宅为主，部分含安置性质。

（2）临时管护计划

晋江市 2026 年度储备土地由土地储备机构委托各镇（街道）、经济开发区等属地管理机构对暂时不能上市出让的储备土地进行必要的封闭围挡、场地平整、网膜覆盖等施工；储备土地管护工程设施的日常管理和维护；开展储备土地管护日常巡查工作；了解和记录项目工程设施、设备的使用和运行情况；对设施、设备损坏情况进行统计和上报等。

（3）资金需求

2026 年度晋江市土地储备计划收储资金需求总额为 1,201,425 万元。

（二）土地供应和土地出让收入情况

2023—2025 年，土地供应面积约 1321.5572 公顷，其中通过招拍挂出让土地面积约 782.9787 公顷，土地出让价款合计为 288.89 亿元；通过划拨供地面积约 519.257 公顷。

表 1 晋江市（市、区）近三年土地供应情况统计表

单位：公顷（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	562.4691	245.0327	87.582192	317.4364	0	133.8752	113.5366	81.3172	20.3386	0
2024 年	377.6852	255.5722	90.3134	122.113	0	170.7559	129.014	83.2905	41.7419	0
2025 年	377.6852	236.7676	77.6876	122.113	0	170.7559	129.014	83.2905	41.7419	0
合计	1321.5572	782.9787	288.887547	538.5785	0	525.3249	421.0521	270.5609	104.2728	0
年均	440.5191	260.9929	96.29	179.5262	0	175.1083	140.3507	90.1870	34.7576	0

注：数据来源于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

晋江市 2023—2025 年批而未供土地分别为 19,850 亩、12,735 亩、10,429 亩，处置率分别为 45.61%、26.99%、21.66%，均完成自然资源部要求的年度处置率目标。

晋江市 2023—2025 年闲置土地分别为 4,069 亩、4,467 亩、3,650 亩，处置率分别为 26.81%、36.07%、45.4%，均完成自然资源部要求的年度处置率目标。

我市纳入妥善处置存量闲置土地项目共 23 宗、1812 亩，拟采取专项债券资金回收收购存量方式处置。目前均已按要求报经晋江市人民政府同意并录入填报系统，其中第一批 12 宗、1,068 亩。

（四）农用地转用和土地征收情况

2023 年以来，成片开发方案获批 58 个批次、76 个方案，面积 1336.9245 公顷，已实施 249.4777 公顷。

2023 年以来，农用地转用和征收情况获批 224 批次、259 个项目，面积 725.62 公顷。

结合 2025 年批而未供土地处置工作，分类清理认定属于重复统计和错误备案的批文等四种情形的已批项目用地。现已清理出位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划、未建设且核实确认不再利用的，属不具备供应可能的批文 6 个，合计面积 6.7406 公顷。政策原因不进行供应的批文 79 个，合计面积 11.3186 公顷；特殊情况应办但未办供应手续的批文 110 个，合计面积 20.9825 公顷。未发现重复统计和错误备案的批文。

（五）土地征收成片开发方案实施情况

2023 年以来，成片开发方案获批 58 个批次、76 个方案，面积 1336.9245 公顷，已实施 249.4777 公顷。其中 2023 年成片开发方案批复 13 个批次 16 个方案，面积 325.8295 公顷，已实施面积 95.3171 公顷；2024 年成片开发方案批复 11 个批次 15 个方案，面积 449.2294 公顷，已实施面积 89.6925 公顷；2025 年成片开发方案批复 32 个批次 43 个方案，面积 469.2693 公顷，已实施 64.4681 公顷；2026 年成片开发方案批复 2 个批次 2 个方案，面积 92.5963 公顷，已

实施面积 0 公顷。

（六）库存去化周期情况

截至 2025 年 12 月底，住宅库存面积 26.05 万平方米，去化周期 8.92 个月，非住宅库存面积 39.01 万平方米，去化周期 22.04 个月。

（七）地方政府性基金预算收支等情况

近三年晋江市政府性基金收入分别为 82.63 亿元、90.52 亿元、68.98 亿元，主要用于土地征迁补偿、开发支出、城市建设支出、农村基础设施建设支出等支出（具体详见以下附表）。

晋江市地方政府债务余额均控制在地方政府债务限额内，债务以中长期为主，债务余额平均期限较长，每年均能按期还本付息。2025 年底晋江市政府债务余额 578.07 亿元，控制在限额以内，当年还本付息通过争取再融资债券及年度预算资金足额保障偿还，未发生逾期，债务风险总体可控。本次申报的土地储备项目成熟度高，预期收益好，具备可行性、合规性、合法性，可有效盘活晋江闲置存量土地。

表 2 晋江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 年预算完成数
政府性基金收入	826,323	905,180	689,812
（一）国有土地收益基金收入	52,357	19,414	37,363
（二）农业土地开发资金收入	2,261	1,211	1,061
（三）国有土地使用权出让收入	728,834	848,584	610,540

预算科目	2023 年决算数	2024 年决算数	2025 年预算 完成数
土地出让价款收入	700,576	824,396	598,249
补缴的土地价款	21,116	14,586	2,353
划拨土地收入	7,142	9,602	9,938
缴纳新增建设用地土地有偿使用费			
其他土地出让收入			
(四)国有土地使用权出让金专项债务 对应项目专项收入			321
土地储备专项债券对应项目专项收入			
棚户区改造专项债券对应项目专项收入			
其他国有土地使用权出让金专项债务对应 项目专项收入			321

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。其中，2025 年数据为预算完成数，决算数据暂未公布。

表 3 晋江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 算数	2024 年 决算数	2025 年预 算完成数
城乡社区支出	598,939	655,902	451,517
(一)国有土地使用权出让收入安排的支出	511,140	607,321	352,781
征地和拆迁补偿支出	151,921	247,313	13,713
土地开发支出	107,061	96,359	56,562
城市建设支出	39,584	10,998	9,035
农村基础设施建设支出	54,395	90,601	6,309
补助被征地农民支出	25,022	14,288	3,738
土地出让业务支出	4,635	3,264	5,360
廉租住房支出	24,000	8,000	30,915
支付破产或改制企业职工安置费			
棚户区改造支出			
公共租赁住房支出			
保障性住房租金补贴			
其他国有土地使用权出让收入安排的支出	44,163	118,333	184,109
(二)国有土地收益基金安排的支出	52,357	20,000	37,362
征地和拆迁补偿支出	52,357	20,000	25,825
土地开发支出			11,537
其他国有土地收益基金支出			

(三)土地储备专项债券收入安排的支出			19,000
征地和拆迁补偿支出			
土地开发支出			
其他土地储备专项债券收入安排的支出			19,000

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。其中，2025 年数据为预算完成数，决算数据暂未公布。

三、项目基本情况

(一)项目名称和申报范围类型

1. 项目名称

晋江市 P2022-58 号（晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施）。项目位于泉州市晋江市，属于 2026 年度第一批土地储备专项债券申报项目，该项目非续发项目。

2. 项目申报范围

项目申报范围包括新增土地储备项目、符合条件的存量闲置土地项目（以下简称“存量闲置土地项目”）等两种类型。新增土地储备项目依据《土地储备管理办法》，包括以下 5 方面：办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地；依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；收购的国有建设用地；行使优先购买权取得的国有建设用地以及其他依法取得的国有建设用地等。存量闲置土地包括企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地，包括空闲、低效用地等其他存量闲置建设用地。2024 年 11 月 7 日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。属于企业自身原因超期未开工满 2 年的，不得纳

入存量闲置土地项目申报范围。

本项目属于存量闲置土地项目，土地总面积 77.65 亩，项目地块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

该项目实施单位为晋江市土地储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，单位性质事业单位，主要职能是受市政府委托，依照法律程序，按照收回、收购、置换、征用等方式进行土地储备并进行前期开发，以供应和调整各类建设用地；负责海域使用权收储工作等。

主管部门是晋江市自然资源局。

（三）项目用地面积及空间分布

项目地点位于晋江市，拟储备土地面积 5.1769 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块分布在西园街道烧厝社区磁灶镇张林村。

（四）项目建设内容与规模

项目建设内容包括收储闲置地块，该项目收储地块 1 个，土地面积 5.1769 公顷，前期开发用地面积 0 公顷，形成可供应土地面积 5.1769 公顷，可出让土地面积 5.1769 公顷，其中普通商品住房用地 5.1769 公顷。

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 1 月，预计于 2026 年 12 月完成储备土地入库，存量土地未涉及开展前期开发，2031 年 6 月完成土地供应。

计划 2026 年 12 月前，完成储备土地供应面积 5.1769 公顷、占项目可供应土地面积 100%，计划 2031 年度推进储备土地供应，计划供应储备土地 5.1769 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

本方案项目涉及晋江市磁灶镇张林村、西园街道烧厝社区，共 2 个镇（街道）、2 个村（社区）；涉及晋江市磁灶镇张林村农民集体、晋江市西园街道烧厝社区农民集体等 2 个集体单位。根据 2024 年度全国土地变更调查，本方案项目用地总面积 5.1769 公顷，其中：建设用地 2.8432 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				
3505822025R00 0571	晋江市 P202 2-58 号	5.17 69	磁灶镇、西园 街道	晋江市磁灶 镇张林村农 民集体、晋 江市西园街 道烧厝社区 农民集体	集 体	2.3337	2.8432	0

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：包含多个村委会、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：该项目地块纳入妥善处置存量闲置用地清单，申报地块名称晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施、面积 5.1769 公顷、土地坐落西园街道烧厝社区磁灶镇张林村、电子监管号 3505822022B01235、合同编号 350582202212149P070，与 2025 年 3 月 18 日土地市场动态监测监管系统中备案的存量闲置用地清单一致。

项目地块名称晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施，用地面积 5.1769 公顷，未开工或已开工未竣工原因主要是该地块位于博览片区规划范围，2023 年该片区定位及业态发生变化，启动上位规划调整工作，规划控制要求土地竞得人不得开工，导致不能按出让合同的约定进行建设，不属于企业自身原因超期未开工的土地。本项目地块拟采用处置存量闲置方式，为支持收回收购，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）中的支持政府收回收购第十三条款。

2. 项目地块权属状况

拟收储土地的权属信息：土地使用权人晋江兆瑞建设有限公司，土地权利性质为国有建设用地，权利状况为未办理

权利证书，未涉及不动产登记，土地不存在抵质押、不存在司法查封等情况。其中涉及收回收购存量国有建设用地的，土地使用权人晋江兆瑞建设有限公司，用途为居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业），土地使用权剩余使用年限为 66 年，原土地供应合同为 350582202212149P070，供应方式为出让。

（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。项目地块拟出让规划用途与已批入库的详细规划一致，项目地块后续出让前出具的规划条件应当与后续批复入库的详细规划相符合。具体地块符合国土空间规划情况如下：

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：

其中晋江市 P2022-58 号地块，拟出让规划用途为居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业），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

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。

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	项目地块是否存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								
3505822025R000582	晋江市P2021-6号	5.1769	居住用地一城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地一商业用地（零售商业）	居住用地一城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地一商业用地（零售商业）	居住用地一城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地一商业用地（零售商业）	是	否	否	是	否
合计		5.1769								

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 5.1769 公顷、地块数 1 个，计划完成入库时间 2026 年 12 月，完成入储备库面积 5.1769 公顷，拟实施委托管护面积 5.1769 公顷，预计形成可供应面积 5.1769 公顷，可出让面积 5.1769 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
350582 2025R0 00571	晋江市 P2022-5 8号	5.1769	2026年12月	5.1769			委托管护	5.1769	5.1769
合计		5.1769		5.1769				5.1769	5.1769

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
3505822025R 000571	晋江市 P2022-58 号	5.1769	5.1769	2031年6月	居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）	2.4
合计		5.1769	5.1769			

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	5.1769 公顷	-	-	-	-
2027	5.1769 公顷	-	-	-	-
2028	5.1769 公顷	-	-	-	-
2029	5.1769 公顷	-	-	-	-
2030	5.1769 公顷	-	-	-	-
2031	5.1769 公顷	5.1769 公顷	100%	5.1769 公顷	100%
合计	5.1769 公顷	5.1769 公顷	100%	5.1769 公顷	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 97,612.00 万元，本项目涉及收回存量闲置土地 1 个地块，土地收储成本 97,612.00 万元（其中土地收储补偿费 97,612.00 万元，土地综合开发费 0 万元，土地其他费用 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	征地和拆迁补偿支出	97,612.00						97,612.00
2	土地开发支出							
3	其他支出							
	合计	97,612.00						97,612.00

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 97,612.00 万元（不含专项债利息），其中财政资金 18,112.00 万元，拟申请土地储备专项债券资金 79,500.00 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	专项债券	79,500.00						79,500.00
2	财政资金	18,974.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25		25,175.58
	合计	98,474.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25		104,675.58

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 5.1769 公顷，预计储备土地可供应面积 5.1769 公顷，其中可出让面积 5.1769 公顷，预计土地出让收入 122,100.00 万元。其中 2031 年出让 5.1769 公顷、拟出让规划用途居住用地一城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地一商业用地（零售商业），预计土地出让收入 122,100.00 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：

本项目地块名称晋江市 P2022-58 号，土地面积 5.1769 公顷，预计储备土地供应面积 5.1769 公顷，可出让面积 5.1769 公顷，拟计划 2031 年出让 5.1769 公顷，至 2031 年

完成土地出让面积 5.1769 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）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）等，预计土地出让收入 122,100.00 万元。具体测算过程如下：

测算方法：结合采用剩余法、基准地价系数修正法两种估价方法以及周边地块的成交价格等，综合估算地块的楼面单价，并按照地块的容积率计算开发的建筑面积，按照建筑面积*楼面单价=土地出让收入公式计算出让价格。

测算过程：

测算公式： $P=A-B-C$

式中：P—待估宗地价格；

A—不动产总价；

B—开发项目整体的开发成本；

C—客观开发利润。

剩余法土地楼面单价测算过程一览表

单位：元/m²

项目		测算结果	备注
开发价值		15400	参照区域房地产销售市场行情估算
开发成本	建筑安装工程费	1800	根据拟建房屋建筑物的工程特征，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息确定
	前期等专业费用	90	通过调查当地同类开发项目的专业费用水平结合拟建项目的规模和性质，确定该项目费用取建筑安装工程费的 5%
	不可预见费	36	通过调查当地同类开发项目的专业费用水平结合拟建项目的规模和性质，确定该项目费用取建筑安装工程费的 2%
	公共设施配套费	108	通过调查当地同类开发项目的公共设施配套费，结合拟建项目的规模和性质，确定该项目费用取建筑安装工程费的 6%
	管理费用	36	通过调查当地同类开发项目的管理费用水平结合拟建项目的规模和性质，确定该项目费用取建筑安装工程费的 2%

	销售费用	308	根据房地产公司的物业销售费用进行统计分析表明，一般为开发价值的 2%
	销售税费	815	销售税费是指房地产转让过程中，应由卖方缴纳的相关税费，根据当地的有关税收政策，主要指增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税等。按泉州市各项税费的取费标准，合计约为开发价值的 5.29%
	投资利息	83	根据拟建项目的建设规模，预计正常开发期为 2.5 年，对应的央行公布当期贷款市场报价利率（LPR）为 3.19%（插值法），测算时假设房屋开发成本（不含销售费用及销售税费）在开发期内均匀投入
开发利润		2310	开发利润以销售收入为计算基数，通过调查当地同类开发项目开发利润水平取 15%
土地价值（楼面单价）		9800	土地价值=开发价值-开发成本-开发利润 结果取整

测算结果：建筑面积 124,245.60（万平方米）*楼面单价
0.98（万元/平方米）=12.21 土地出让收入（亿元）

序号	年份	地块编码	地块性质	建筑面积（万平方米）	楼面单价（万元/平方米）	土地出让收入（亿元）
1	2031 年	3505822025 R000571	居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）	124,245.60	0.98	12.21

（二）项目地块成本支出

1. 项目地块成本支出测算范围

本项目为存量土地收储，未涉及前期开发，不存在项目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。项目地块成本支出主要为土地收储成本以及政策性专项基金与不可预见费，具体包括：农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、农业土地开发资金等。不可预见费：按土地出让收入的 1% 预计。

2. 项目地块成本汇总

经测算汇总，本项目预计将产生支出共计 15,914.16 万元，本项目净收益为 106,185.84 万元，具体项目土地储备成本及测算过程如下：

序号	出让年份	地块编码	地块性质	出让收益	土地收储成本	政策性专项基金	不可预见费	合计土地成本
1	2031 年	3505822025R000571	居住用地—城镇住宅用地（二类城镇住宅）、商业服务业用地—商业用地（零售商业）	122,100.00	97,612.00	14,693.16	1,221.00	15,914.16

本项目未涉及新增征地及拆迁补偿，未涉及前期开发。项目地块成本支出主要为土地收储成本。其中，土地原合同出让价款为 91,800.00 万元，企业土地成本为 108,763.50 万元，土地评估价格为 100,631.00 万元，就低确定基础价格为 100,631.00 万元。并在就低确定基础价格的基础上下调幅度 3%，最终收储成本为 97,612.00 万元。108,763.50 万元 > 100,631.00 万元 * 97% = 97,612.00 万元。

政策性专项基金以及不可预见费详见“（五）其他相关指标测算”

（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 79,500.00 万元,本批次申请发行金额 79,500.00 万元。

3. 债券本息测算情况

本项目计划于本年通过发行 5 年期专项债券金额 79,500.00 万元,本期发行的 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 87,251.25 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	-	79,500.00	-	79,500.00	775.13	775.13
2027 年	79,500.00	-	-	79,500.00	1,550.25	1,550.25
2028 年	79,500.00	-	-	79,500.00	1,550.25	1,550.25
2029 年	79,500.00	-	-	79,500.00	1,550.25	1,550.25
2030 年	79,500.00	-	-	79,500.00	1,550.25	1,550.25
2031 年	79,500.00	-	79,500.00	-	775.13	80,275.13
合计	-	79,500.00	79,500.00	-	7,751.25	87,251.25

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 79,500.00 万元,预期土地出让价款 122,100.00 万元,拟审查专项债券发行规模占项目预期出让 65.11%,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	122,100.00	-

收支类别	公式	收入	支出
二、土地储备项目资金	$B=C+D+E+F+G+L$	104,588.13	-
(一) 土地储备专项债券资金	$C=M$	79,500.00	-
(二) 专项债券对应项目的专项收入	D	-	-
(三) 财政安排土地储备专项债券付息资金	E	6,976.13	-
(四) 财政安排其他资金	F	18,199.45	-
三、土地储备项目资金支出	$G=H+I+J$		97,612.00
(一) 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+...+AD$		97,612.00
土地补偿费	AA		97,612.00
安置补助费	AB	-	-
地上附着和青苗补偿费	AC	-	-
拆迁补偿费	AD	-	-
(二) 土地开发支出	I	-	-
(三) 其他支出	$J=AF+...+AJ$		-
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	-
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	-
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	-
土地出让业务费	AI	-	-
其他费用	AJ		-
(四) 财务费用-专项债券付息	K		7,751.25
四、结转下年资金	$L=B-G$	-	7,063.58
五、土地储备专项债券还本	$M=C$		79,500.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	-	42,600.00
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)$ $=A-G$	-	24,488.00
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	$P=C/A$		65.11%

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,100.00	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F =G+L	98,387.13	-	1,550.25	-	1,550.25	-	1,550.25	-	1,550.25	-	-	-
(一)土地储备专项债券资金	C=M	79,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二)专项债券对应项目的专项收入	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)财政安排土地储备专项债券付息资金	E	775.13	-	1,550.25	-	1,550.25	-	1,550.25	-	1,550.25	-	-	-
(四)财政安排其他资金	F	18,199.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J	-	97,612.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一)征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	97,612.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地补偿费	AA	-	97,612.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
安置补助费	AB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

①国有土地收益基金

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，晋江市按照土地出让收入的5%计提。

②农业土地开发资金

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款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),按照国有建设用地使用权出让面积每平方米53元*15%计提。

③ 其他计提

1) 农田水利建设资金: 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,根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入20%,故暂按土地出让收入2%的比例计提农田水利建设资金。

2) 教育基金: 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。根据晋江市实际土地收益情况,土地净收益约占土地出让收入 20%,故暂按土地出让收入 2%的比例计提教育资金。

3) 保障性安居工程资金: 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。根据晋江市实际,结合《福建省人民政府关于进一步加快公共租赁住房建设的意见》(闽政

〔2011〕18号），土地净收益约占土地收入20%，故暂按土地出让收入2%的比例计提住房保障资金。

4）被征地人员养老保障调节金：根据失地农民保障金征收标准，按土地出让收入的1%计提。

5）不可预见费：按土地出让收入的一定比例预计，结合近年实际，晋江市近三年按照1%计提。

（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，本次项目地块土地出让的政策性资金14,693.16万元，其中国有土地收益基金计提6,105.00万元、农业土地开发资金计提41.16亿元、农田水利建设资金计提2,442.00万元、教育资金计提2,442.00万元、保障性安居工程资金计提2,442.00万元、被征地人员养老保障调节金计提1,221.00万元等。不可预见费计提1,221.00万元。项目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 土地出让收入政策性计提测算表

单位：公顷、万元

序号	地块	土地出让面积	土地出让收入	国家土地收益基金	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	计提被征地人员养老保障调节金	不可预见费	合计
1	晋江市 P2022-58 号	5.1769	122,100.00	6,105.00	41.16	2,442.00	2,442.00	2,442.00	1,221.00	1,221.00	15,914.16
合计		5.1769	122,100.00	6,105.00	41.16	2,442.00	2,442.00	2,442.00	1,221.00	1,221.00	15,914.16

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。

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.22 倍。债券存续期内各年度现金流情况如下：

年份	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额								
二、本年现金流入								
1、资本金流入	25,175.58		18,974.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	
2、债券资金流入	79,500.00		79,500.00					
3、土地使用权出让金流入	106,185.84							106,185.84
4、项目经营净现金流入								
5、其他自筹渠道资金流入								

合计	210,861.42		98,474.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	106,185.84
三、专项投资现金流出									
1、土地收储补偿费	97,612.00		97,612.00						
2、基础设施建设费用									
3、其他费用									
4、其他融资渠道还本付息									
合计	97,612.00		97,612.00						
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	7,751.25		775.13	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	775.13
2、本次债券本金归还	79,500.00								79,500.00
3、本次债券发行费	87.45		87.45						
合计	87,338.70		862.58	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	1,550.25	80,275.13
五、年度项目现金收支净额	25,910.72								25,910.72
六、本年资金结余	-								25,910.72
七、资金保障倍数	1.22								
八、资金保障倍数(考虑其他融资)	1.22								

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存量土地收储，完善城市基础设施配套，优化土地利用结构。主要社会效益包括：土地收储是管理土地资产的重要措施，同时土地收储可合理协调土地存量与增量之间的关系，促进土地使用效率的稳步提升，为城市建设用地供应方式的转变提供统一的渠道，有利于促进城市建设发展。土地收储项目涉及城市更新、基础设施建设、公共设施改善等领域，这些项目的实施有助于提升城市整体形象，改善居民生活环境，满足公共利益需求。

（2）经济效益

该项目发行土地储备专项债券募集资金用于存量土地收储，完善城市基础设施配套，优化土地利用结构。主要经济效

益包括:

①促进土地资源优化配置

土储专项债的资金用于收回收购符合条件的存量闲置土地,能够有效盘活闲置资产,减少市场上的存量土地规模,改善土地供求关系。这不仅有助于提高土地利用效率,还能 为地方经济发展提供宝贵的土地资源支持。增强对土地供给 的调控能力,缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压 力,从而实现土地资源的使用价值。

②推动房地产市场止跌回稳

在当前房地产市场下行的压力下,允许专项债用于土地 储备有助于稳定市场预期,促进房地产市场的健康发展。通 过合理的价格收购土地,既可以解决部分房企的资金困难问 题,又能在一定程度上控制房价波动,维护市场的平稳运行。

③带动相关产业发展土地的有效利用会带动建筑、建材 等行业的发展,同时也会吸引更多的投资进入该地区,形成 产业集聚效应,进而拉动经济增长。此外,新项目建成后的 运营也会创造就业机会,对社会稳定做出贡献。

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 1.22 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 1.22 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		晋江市 P2022-58 号（晋江兆瑞建设有限公司零售商业住宅及配套设施）				
项目主管部门（单位）		晋江市自然资源局		项目实施单位	晋江市土地储备中心	
资金情况（万元）		总投资：		97,612.00 万元 （不考虑债券利息及发行费用）		
		其中：专项债券资金		79,500.00 万元		
		其他资金		18,112.00 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达标目标 6：服务对象满意指标达到 90%。				
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的比率	1.22	≥ 1.2
		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	项目建成运营收入	各年度收入预期计划		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	受益期三十年以上		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	90%	90%
			社会满意度	社会满意度达到90%以上	$\geq 90\%$	$\geq 90\%$

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，项目地块不存在属于闽自然资函〔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，拟回收收购土地不涉及诉讼案件、与所有权方不存在其他影响回收收购的纠纷事项，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、可操作性强、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)

