

福建省土地储备专项债券
漳州市本级收回存量 2022P20 地块项目
实施方案

业主单位：漳州市土地收购储备中心（公章）



项目主管部门：漳州市自然资源局（公章）



财政部门：漳州市财政局（公章）



二〇二六年一月

目 录

一、概述.....	1
（一）编制背景.....	1
（二）编制原则.....	1
（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.....	5
（三）批而未供土地和闲置土地情况.....	5
（四）农用地转用和土地征收情况.....	6
（五）土地征收成片开发方案实施情况.....	7
（六）库存去化周期情况.....	7
（七）地方政府性基金预算收支等情况.....	8
三、项目基本情况.....	11
（一）项目名称和申报范围类型.....	12
（二）项目实施主体和主管部门.....	12
（三）项目用地面积及空间分布.....	13
（四）项目建设内容与规模.....	13
四、项目及地块的土地储备与供应时序安排.....	13
（一）项目储备与供应时序总体时序.....	13
（二）项目地块的土地利用现状及权属状况.....	13

（三）项目地块的储备土地来源及权利状况.....	14
（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.....	17
（六）项目地块的供应时序计划.....	18
五、项目投资估算及资金筹措计划.....	18
（一）项目总投资情况.....	19
（二）资金筹措计划.....	19
六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况.....	19
（一）项目及地块预期土地出让收入.....	20
（二）项目地块成本支出.....	21
（三）融资方案及应付债务本息情况.....	22
（四）项目资金平衡情况.....	23
（五）其他相关指标测算.....	26
七、事前绩效评估情况.....	31
（一）项目概况.....	31
（二）评估过程.....	31
（三）评估内容与结论.....	31
八、结论.....	35
附表.....	36
附表 1 实施方案项目地块一览表（存量闲置土地项目）	36

一、概述

（一）编制背景

为贯彻落实党中央、国务院关于防范化解地方债务风险、促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，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》（国办发〔2024〕52号）关于“强化专项债券全生命周期管理、优先支持收益可覆盖债务的优质项目”要求，以及《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）、《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）等政策文件规定，通过发行土地储备专项债券拓宽资金融资渠道，发挥专项债券在土地储备工作的重要支撑作用，着力消化存量闲置土地、调节供需失衡，保障开发资金需求，推动房地产市场止跌回稳。通过建立土地储备项目收益与融资自平衡机制，明确债券资金覆盖范围及偿还来源，系统解决土地征收、拆迁安置、前期开发等关键环节的资金瓶颈问题；通过整合土地规划、开发实施、资产管理等业务流程，推动土地资源配置效率提升；通过强化专项债券资金闭环管理，防范化解地方政府债务风险，推动土地资源高效配置，确保项目顺利实施。

（二）编制原则

（1）项目准入合规性原则

(2) 收益覆盖和融资自平衡原则

(3) 全流程规范管理原则

(4) 土地开发集约高效原则

(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. 近三年来土地储备计划实施情况

近三年来，漳州市区年度土地储备计划都按程序报漳州市人民政府批准实施，2023年计划收储土地面积10689.35亩，实际收储面积1498.06亩，执行率约14.01%；2024年计划收储土地面积4980.61亩，实际收储面积2861.32亩，执行率约57.45%；2025年计划收储土地面积10827.87亩，实际收储面积2385亩，执行率约22.03%。详见表1、图1。

表1 近三年（2023-2025）市本级收储情况汇总表

年度	计划收储面积（亩）	实际收储面积（亩）	执行率
2023年	10689.35	1498.06	14.01%
2024年	4980.61	2861.32	57.45%
2025年	10827.87	2385.00	22.03%

注：计划收储面积=年度计划收储面积+中期调整计划面积-年度与中期调整计划重复项目面积

实际收储面积=当年度供地后委托管护土地剩余面积+当年度市本级出让土地面积

图 1 近三年（2023-2025）市本级收储情况变化趋势图



从规模上看，除 2024 年计划收储土地面积较低外，2023 及 2025 年计划收储面积较为一致；从执行率上看，实际收储用地面积略有波动；从储备土地来源上看，主要以批次农转征为主的新增建设用地；从实施收储土地分布上看，仍主要集中在芄城区、龙文区、高新区中心城区范围内，路网发达，交通便利，周围环境较为优越的地块；从管理和临时利用上看，近三年入库储备土地均有开展管护及临时利用等工作。随着项目实际情况对收储计划进行中期调整以及对本年度市场情况预判的逐渐成熟，收储计划编制也逐渐朝着预期的调控效果发展。

2. 2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

《漳州市区 2026 年度土地储备计划》于 2026 年 1 月 10 日获漳州市人民政府批复（漳政地〔2026〕3 号）。2026 年度市本级计划收储地块 77 宗，规模为 505.6940 公顷，预计收储成本为 279.987 亿元。其中芄城区收储地块 36 宗，规

模为 161.9233 公顷;龙文区收储地块 16 宗,规模为 157.2987 公顷;漳州高新区收储地块 25 宗,规模为 186.4720 公顷。

(二) 土地供应和土地出让收入情况

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持续受限,以底价成交为主。随着土地供应政策优化,核心区位优势地块供应增加,正逐步推动供需结构优化。详见表 2。

表 2 漳州市本级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	306.4386	306.4386	84.8911			306.4386	306.4386	84.8911		
2024 年	301.3754	301.3754	131.8129			301.3754	301.3754	131.8129		
2025 年	210.9787	210.9787	118.0343			210.9787	210.9787	118.0343		
合计	818.7926	818.7926	334.7383			818.7926	818.7926	334.7383		
年均	272.9309	272.9309	111.5794			272.9309	272.9309	111.5794		

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

2023 年漳州市本级(含芗城区、龙文区、漳州高新区)批而未供土地处置任务总面积 1175.56 公顷,处置面积 330.53 公顷,处置率 28.12%,完成省厅下达的处置率 20%任务目标。2024 年漳州市本级(含芗城区、龙文区、漳州高新区)批而未供土地处置任务总面积 1034.09 公顷,处置面积 359.91 公顷,处置率 34.80%,完成省厅下达的处置率 30%

任务目标。2025 年以来，自然资源部开展批而未供批文分类清理工作，未部署批而未供处置工作，2025 年漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）批而未供土地处置面积 98.92 公顷。

截至 2025 年 12 月底，漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）闲置土地面积 35.30 公顷。2023 年漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）闲置土地处置任务总面积 105.11 公顷，处置面积 55.37 公顷，处置率 52.68%，完成省厅下达的处置率 30%任务目标。2024 年漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）闲置土地处置任务总面积 79.97 公顷，处置面积 42.73 公顷，净减少率 53.43%，完成省厅下达的净减少率 15%任务目标。2025 年漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）闲置土地处置任务总面积 46.14 公顷，处置面积 14.52 公顷，净减少率 31.46%，完成省厅年初下达的净减少率 25%任务目标。

（四）农用地转用和土地征收情况

近三年，漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）获批的农用地转用和土地征收有 116 批次，总用地面积 705.8231 公顷。

根据《自然资源部办公厅关于开展批而未供批文分类清理工作的通知》（自然资办发〔2025〕2 号）和《福建省自然资源厅关于开展批而未供批文分类清理工作的通知》文件要求，经逐宗梳理，进行分类清理和认定，漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）形成不具备供应可能的批文

清单详见表 3。

表 3 不具备供应可能的批文清单

单位：公顷（0.0000）

序号	行政区	项目名称	批复文号	批准时间	批准总面积	不具备供应可能的面积	具体情形描述
1	芗城区	芗城区 2010 年第 06 批次城市建设用地	闽政地〔2010〕519 号	2010/09/06	21.5677	0.0667	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
2	芗城区	芗城区 2018 年第 11 批次城市建设用地	闽政地〔2019〕209 号	2019/03/04	3.4251	0.252	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
3	龙文区	龙文区 2013 年第 11 批次城市建设用地	闽政地〔2014〕281 号	2014/06/05	5.3631	0.161	位于城镇开发边界外，且部分压占永久基本农田，不符合国土空间规划不能建设的
4	龙文区	龙文区 2012 年第 13 批次城市建设用地	闽政地〔2013〕597 号	2013/06/20	9.8137	0.0919	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
5	龙文区	龙文区 2012 年第 12 批次城市建设用地	闽政地〔2013〕385 号	2013/04/23	16.0959	0.3079	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
6	龙文区	龙文区 2012 年第 10 批次城市建设用地	闽政地〔2012〕782 号	2012/08/20	15.6976	0.0384	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
7	龙文区	龙文区 2010 年第 04 批次城市建设用地	闽政地〔2010〕963 号	2010/12/21	5.1982	1.9333	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的
8	漳州高新区	南靖县 2014 年第 06 批次城市建设用地	闽政地〔2014〕838 号	2014/12/17	24.6176	0.0468	位于城镇开发边界外，不符合国土空间规划不能建设的

（五）土地征收成片开发方案实施情况

近三年，漳州市本级（含芗城区、龙文区、漳州高新区）批了 8 个土地征收成片开发方案，总面积 217.15 公顷，计划实施面积 147.01 公顷，实施率 37.40%。

（六）库存去化周期情况

截至 2025 年 12 月底，漳州市中心城区（住宅、商业、办公）库存量 122.49 万平方米，去化周期 14.5 月。其中：芗城区（住宅、商业、办公）库存量 38.77 万平方米，去化周期 17.2 月；龙文区（住宅、商业、办公）库存量 56.67

万平方米，去化周期 19.7 月；高新区（住宅、商业、办公）库存量 27.05 万平方米，去化周期 8.1 月。

（七）地方政府性基金预算收支等情况

2023-2025 年，漳州市本级政府性基金收入分别为 859962 万元、1120294 万元、1191061 万元；国有土地收益基金收入分别为 37225 万元、46988 万元、38976 万元；土地出让价款收入分别为 693456 万元、945409 万元、1094030 万元。

2023-2025 年，安排用于土地储备的国有土地收益基金分别为 19999 万元、46500 万元、35000 万元；安排用于土地储备的土地出让收入分别为 396000 万元、384631 万元、435290 万元。详见表 4、表 5。

表 4 漳州市本级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	859962	1120294	1191061
（一）国有土地收益基金收入	37225	46988	38976
（二）农业土地开发资金收入	639	885	598
（三）国有土地使用权出让收入	774375	1040748	1120242
土地出让价款收入	693456	945409	1094030
补缴的土地价款	6056	44114	23703
划拨土地收入	74863	51225	2509
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	0	0	0
其他土地出让收入	0	0	0
（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 5 漳州市本级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 决算数
城乡社区支出	591046	1032931	844166
（一）国有土地使用权出让收入安排的支出	539043	958665	722689
征地和拆迁补偿支出	396000	384631	435290
土地开发支出	47	988	76311
城市建设支出	51413	87311	56263
农村基础设施建设支出	2133	73304	138697
补助被征地农民支出	3301	4133	4631
土地出让业务支出	3571	4332	2724
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	55873	381186	1000
公共租赁住房支出	0	11671	0
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	18174	1827	5290
（二）国有土地收益基金安排的支出	19999	46500	35000
征地和拆迁补偿支出	19999	46500	35000
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	65012
征地和拆迁补偿支出	0	0	62025
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	2987

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。

2023-2025 年，漳州市本级（含 5 个开发区）地方政府债务限额分别为 591.64 亿元、714.25 亿元、806.67 亿元。漳州市本级（含漳州高新区）2023-2025 年政府债务余额分别为 213.51 亿元、248.91 亿元、331.24 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，市本级（含漳州高新区）共偿付到期债券本息 22.84 亿元、26.79 亿元、15.79 亿元，未出现偿债违约风险，具有债务偿还能力。

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。

2023-2025 年，漳州市本级（含漳州高新区）存量土地储备专项债券还本金额分别为 20000 万元、166500 万元、0 万元，付息金额分别为 6233.85 万元、5653.54 万元、3185.93 万元。其中：纯本级存量土地储备专项债券还本金额分别为 0 万元、161100 万元、0 万元，付息金额分别为 5278.19 万元、5278.19 万元、2988.23 万元。漳州高新区存量土地储备专项债券还本金额分别为 20000 万元、5400 万元、0 万元，付息金额 955.66 万元、375.35 万元、197.69 万元，详见表 6、表 7。

表 6 2023-2025 年偿还债券还本情况表

单位：万元

债券名称	债券简称	债券类别	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（一期）--2019 年福建省政府专项债券（一期）	19 福建 04	土地储备专项债券	漳州市本级		106100	
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（一期）	19 福建 16	土地储备专项债券	漳州市本级		55000	
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 04	土地储备专项债券	漳州高新区	20000		
2019 福建福州漳州宁德土地储备专项债券（一期） 2019 年福建省政府专项债券（一期）	19 福建 04	土地储备专项债券	漳州高新区		5400	

表 7 2023-2025 年偿还债券付息情况表

单位：万元

债券名称	债券简称	债券类别	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（一期）--2019 年福建省政府专项债券（一期）	19 福建 04	土地储备专项债券	漳州市本级	3490.69	3490.69	
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（一期）	19 福建 16	土地储备专项债券	漳州市本级	1787.5	1787.5	
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 04	土地储备专项债券	漳州高新区	778		
2019 福建福州漳州宁德土地储备专项债券（一期） 2019 年福建省政府专项债券（一期）	19 福建 04	土地储备专项债券	漳州高新区	177.66	177.66	
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（二期）			漳州市本级			2062.58
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（四期）			漳州市本级			925.65
2023 年福建省地方政府再融资专项债券（五期）			漳州高新区		197.69	197.69

三、项目基本情况

（一）项目名称和申报范围类型

1. 项目名称

漳州市本级收回存量 2022P20 地块项目，项目位于漳州市高新区，属于 2026 年第一批土地储备专项债申报项目。

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 4.6677 公顷，包含 1 个地块，项目地块已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。

本项目 2022P20 地块供应时间为 2022 年 10 月 17 日，因企业无意愿继续开发、主动申请收回收购。本项目属于 2024 年 11 月 7 日之前供应的尚未开工或已开工未竣工的房地产项目，不属于企业自身原因超期未开工满两年的土地，符合自然资发〔2025〕45 号文件使用土地储备专项债收回的存量闲置土地项目。

本项目已纳入漳州市区 2026 年度土地储备计划，已经漳州市人民政府批准并报福建省自然资源厅备案。

（二）项目实施主体和主管部门

该项目实施单位漳州市土地收购储备中心，已纳入全国土地储备机构名录，单位性质为全额拨款事业单位，主要职能是编制土地储备计划、依法开展中心城区的土地储备工作，并对储备土地实施前期开发；管理储备土地资产；负责土地储备资金收支和管理。

主管部门是漳州市自然资源局。

（三）项目用地面积及空间分布

项目地点位于漳州市高新区，拟储备土地面积 4.6677 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块分布于靖城镇，位于靖圆大道以西、创新路以北。

（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 2022P20 地块，该项目收储地块 1 个、土地面积 4.6677 公顷，无需前期开发，形成可供应土地面积 4.6677 公顷，可出让土地面积 4.6677 公顷，其中住宅用地 4.6677 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 8 月前完成储备土地入库，无需前期开发，2031 年 3 月前完成土地供应。

计划 2026 年 8 月完成储备入库面积 4.6677 公顷、占该项目拟储备土地总规模的 100%，无需前期开发；

计划 2031 年 3 月前，完成储备土地供应面积 4.6677 公顷、占项目可供应土地面积 100%。

（二）项目地块的土地利用现状及权属状况

本方案项目位于漳州市高新区靖城镇古湖村，未涉及集体单位，涉及漳州九龙江圆山集团有限公司 1 个国有单位。

根据 2024 年度全国土地变更调查，本方案项目用地总面积 4.6677 公顷,其中：农用地 4.6677 公顷,建设用地 0 公顷，未利用地 0 公顷。（本项目为拟收回收购的存量用地，地块出让前的权属来源为南靖县 2013 年第 01 批次城市建设用地 4.6677 公顷）具体地块情况，详见表 8、图 2。

表 8 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				
350627202	2022P20	4.6677	/	/	国有	4.6677	0	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。

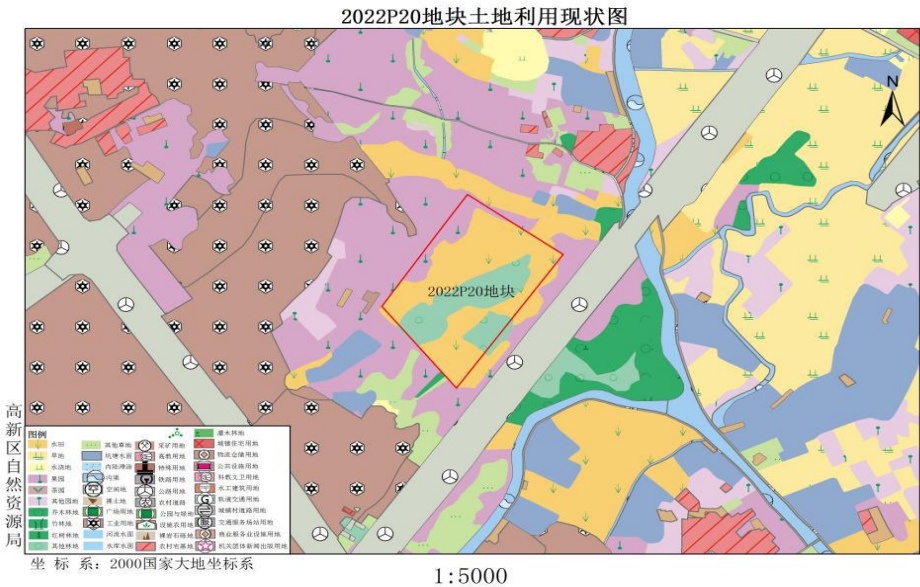


图 2 土地利用现状图

（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

（1）存量闲置土地项目：该项目共计 1 个地块，该地块纳入妥善处置存量闲置用地清单，申报地块名称为 2022P20 地块（高新区靖圆大道以西创新路以北用地）、面积 4.6677 公顷、土地坐落于漳州高新区靖圆大道以西、创新路以北。电子监管号 3506002022B00359-2、合同编号 35060020220929P024 等信息，与 2026 年 1 月 30 日土地市场动态监测监管系统中的闲置用地清单一致。

项目地块名称 2022P20 地块，用地面积 4.6677 公顷，未开工或已开工未竣工原因主要是企业无意愿继续开发，本项目地块拟采用处置存量闲置方式为收回收购，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四条第十四款。

2. 项目地块权属状况

本项目 2022P20 地块坐落于漳州高新区靖圆大道以西、创新路以北，土地使用权人为漳州九龙江圆山集团有限公司，以拍卖方式竞得，土地使用权性质为出让，于 2022 年 10 月 17 日与漳州高新技术产业开发区自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（原土地供应合同编号 35060020220929P024），土地用途为住宅用地-城镇住宅用地（普通商品房）、商服用地-零售商业用地（商场、商店）、商务金融用地（商务服务用地、办公场所用地），城镇住宅

用地土地剩余使用年限 67 年，零售商业用地剩余使用年限 37 年，已办理不动产权证书：证号闽（2023）漳州高新开发区不动产权第 00001734 号，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的，未占用永久基本农田和生态保护红线。

1. 项目地块符合国土空间情况的说明具体如下：

其中 2022P20 地块，拟出让规划用途为二类居住与商务、商业混合用地，已批入库的详细规划为二类居住与商务、商业混合用地，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

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。详见表 9、图 3。

表 9 项目拟储备地块符合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								
3506272025R000087	2022P20 地块	4.6677	建设用地	二类居住与商务、商业混合用地	二类居住与商务、商业混合用地	是	否	否	是	否
合计		4.6677	建设用地	二类居住与商务、商业混合用地	二类居住与商务、商业混合用地	是	否	否	是	否

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，包含多个规划用途的全部列出。

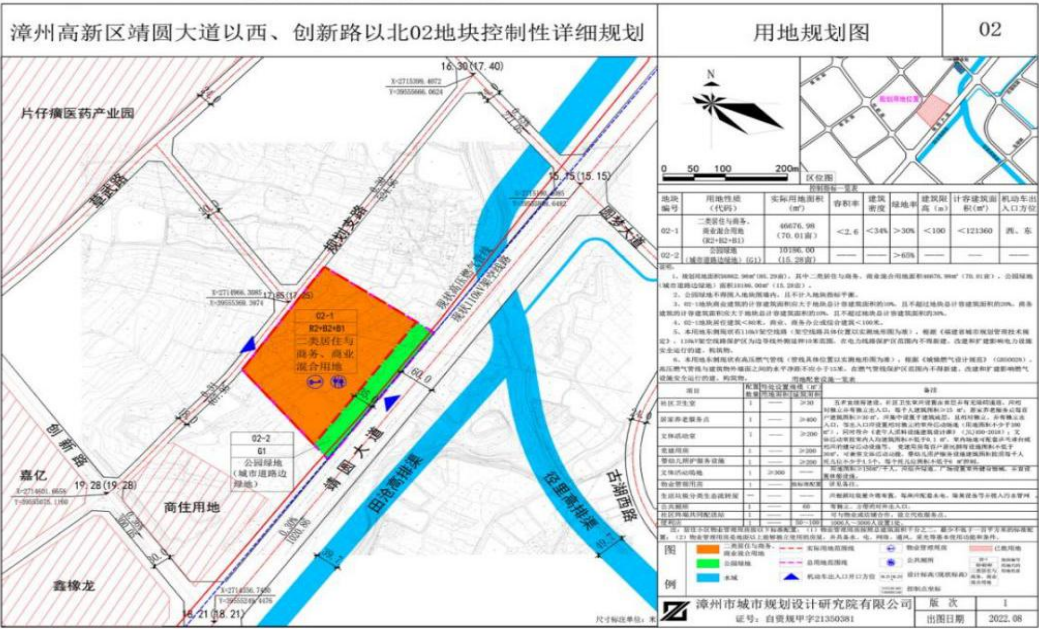


图 3 详细规划套合图

（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 4.6677 公顷、地块数 1 个，计划完成入库时间 2026 年 8 月，完成入储备库面积 4.6677 公顷，无需前期开发，拟实施委托管护面积 4.6677 公顷，可出让面积 4.6677 公顷。具体各项目地块土地储备情况，详见表 10。

表 10 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
3506272025R00 0087	2022P20 地块	4.6677	2026.3	4.6677	否	0	委托管护	4.6677	4.6677
合计		4.6677		4.6677	否	0		4.6677	4.6677

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 2022P20 地块 4.6677 公顷入库储备后，计划纳入 2031 年度供应计划，计划于 2031 年 3 月前再出让，拟出让面积 4.6677 公顷，出让规划用途为二类居住与商务、商业混合用地，详见表 11、表 12。

表 11 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
3506272025R000087	2022P20 地块	4.6677	4.6677	2031.3	二类居住与商务、商业混合用地	2.6
合计		4.6677	4.6677	2031.3	二类居住与商务、商业混合用地	2.6

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 12 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	0	0	0%	0	0%
2027	0	0	0%	0	0%
2028	0	0	0%	0	0%
2029	0	0	0%	0	0%
2030	0	0	0%	0	0%
2031	4.6677	4.6677	100%	4.6677	100%
合计	4.6677	4.6677	100%	4.6677	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 2026 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 17693.57 万元，项目建设工期 1 年，本项目涉及收回存量闲置土地 1 地块，土地收储成本 17693.57 万元（其中征地和拆迁补偿支出 0 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，详见表 13。

表 13 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	17693.57	-	-	-	-	-	17693.57
2	土地开发支出	-	-	-	-	-	-	-
3	其他支出	-	-	-	-	-	-	-
	合计	17693.57	-	-	-	-	-	17693.57

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 17693.57 万元，其中财政资金 2654.57 万元，拟申请土地储备专项债券资金 15039.00 万元，项目分年度资金筹措计划，详见表 14。

表 14 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	15039.00	-	-	-	-	-	15039.00
2	财政资金	2654.57	-	-	-	-	-	2654.57
	合计	17693.57	-	-	-	-	-	17693.57

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。

本项目土地面积 4.6677 公顷，预计储备土地供应面积 4.6677 公顷，可出让面积 4.6677 公顷，拟计划 2031 年出让面积 4.6677 公顷，至 2031 年完成土地出让面积 4.6677 公顷，拟出让规划用途包括住宅用地-城镇住宅用地（普通商品房）、商服用地-零售商业用地（商场、商店）、商务金融用地（商务服务用地、办公场所用地），预计土地出让收入 23042.83 万元。具体测算过程详见表 15：

表 15 估价测算表

单位：万元

序号	评估机构	估价期日的用途			容积率			剩余土地 使用权年限 /年	面积 (m ²)	单位面 积地价 (元/ m ²)	楼面地 价 (元/ m ²)	总地价 (万元)
		批准	实际	设定	规划	实际	设定					
1	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	零售商业用地，商务金融用地，城镇住宅用地	/	零售商业用地，商务金融用地，城镇住宅用地	1.0 < FAR < 2.6	/	2.6	商业 37 年、住宅 67 年	46,677.00	3868	1488	18,054.66
合计									46,677.00	3868	1488	18,054.66

根据本次评估结果，2022P20 地块项目土地市场价格

18054.66 万元，根据漳州市近三年 GDP 增长率分别为 2023 年 5.9%、2024 年 6.1%、2025 年 3%，得出平均增长率为 5%，且漳州市 2026 年 GDP 预期增长 5%以上，考虑到漳州总体经济发展前景，拟每年地价按照 GDP 平均增速 5%进行计算，预计 2031 年出让收入约 23042.83 万元。

出让年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
预计出让收入（万元）	18054.66	18957.39	19905.26	20900.53	21945.55	23042.83

（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测算成本，经测算汇总，2022P20 地块项目成本 17693.57 万元，其中土地价款 17693.57 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：

本项目 2022P20 地块为存量闲置土地项目，面积 4.6677 公顷。根据漳州高新技术产业开发区自然资源局委托经备案的土地估价机构厦门均和房地产土地评估咨询有限公司，对拟回收收购地块评估市场价格 18054.66 万元，相较企业土地成本 18900 万元，就低确定收地基础价格 18054.66 万元。根据漳州市规划建设和用地管理委员会 2026 年第 1 次（扩大）会议纪要精神，收地基础价格下调幅度为 2%，确定地块回收收购价格 17693.57 万元，并报漳州市人民政府批准确认。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 15039 万元，本批次申请发行金额 15039 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 15039 万元，其中本次申请发行金额 15039 万元。本年后续计划申请发行金额 0 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 16505.30 万元。

本项目全生命周期内还本付息情况详见表 16：

表 16 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	15039	0	15039		0
2027 年	15039	0	0	15039	293.26	293.26
2028 年	15039	0	0	15039	293.26	293.26
2029 年	15039	0	0	15039	293.26	293.26
2030 年	15039	0	0	15039	293.26	293.26
2031 年	15039	0	15039	0	293.26	15,332.26
合计		15039	15039		1466.30	16,505.30

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 15039 万元，预期土地出让价款 23042.83 万元，拟审查专项债券发行规模占项目预期出让 65.27%，拟申请专项债券发行规模未超过预期出让收入的

70%。详见表 17、表 18。

表 17 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	23042.83	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	19159.87	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	15039.00	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0.00	
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	1466.30	-
（四）财政安排其他资金	F	2654.57	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		17693.57
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	17693.57
土地补偿费	AA	-	17693.57
安置补助费	AB	-	0.00
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0.00
拆迁补偿费	AD	-	0.00
（二）土地开发支出	I	-	0.00
（三）其他支出	J=AF+...+AJ	-	0.00
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	0.00
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	0.00
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	0.00
土地出让业务费	AI	-	0.00
其他费用	AJ	-	0.00
（四）财务费用-专项债券付息	K		1466.30
四、结转下年资金	L=B-G	-	1466.30
五、土地储备专项债券还本	M=C	-	15039.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	-	8003.83
七、政府实际净收益	O=N-(D+E+F-L)=A-G	-	5349.26
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		65.27%

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 18 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		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	23042.83	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	17693.57	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	15039.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	0.00	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-
（四）财政安排其他资金	F	2654.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		17693.57	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	17693.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地补偿费	AA	-	17693.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
安置补助费	AB	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
拆迁补偿费	AD	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）土地开发支出	I	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）其他支出	J=AF+...+AJ	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
土地出让业务费	AI	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他费用	AJ	-	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）财务费用-专项债券付息	K	-	0.00	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26
四、结转下年资金	L=B-G	-	0.00	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26	-	293.26
五、土地储备专项债券还本	M=C	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	15039.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	8003.83
七、政府实际净收益	O=N-(D+E+F-L)=A-G	-	-17693.57	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	23042.83
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	65.27%											

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

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）、《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）和《漳州市财政局、漳州市国土资源局关于我市国有土地收益基金计提比例的通知》（漳财综〔2009〕22号），本项目按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款5%计提国有土地收益基金并纳入预算管理，专项用于国有土地收购储备。

（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),漳州高新区平均按照国有建设用地使用权出让面积每平方米5.3元计提。

(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。

2) 教育资金: 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。

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。

4) 不可预见费: 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。

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 3012.09 万元，其中国有土地收益基金计提 1152.14 万元、农业土地开发资金计提 24.74 万元、农田水利建设资金 534.93 万元、教育资金 534.93 万元、保障性安居工程资金 534.93 万元、不可预见费 230.43 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，详见表 19：

表 19 项目地块土地出让的政策性计提资金测算表

单位：公顷、万元

	土地 出让 面积	土地收 购成本	土地出 让收入	政府实 际收益	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
	B	A	G	H=G-A	$M=G \times 5\%$	$L=B \times 5.3$	$I=H \times 10\%$	$J=H \times 10\%$	$K=H \times 10\%$	$N=G \times 1\%$	$O=I+J+K+L+M+N$
1 地块 1	4.6677	17693.57	23042.83	5349.26	1152.1415	24.74	534.93	534.93	534.93	230.43	3012.09
合计	4.6677	17693.57	23042.83	5349.26	1152.1415	24.74	534.93	534.93	534.93	230.43	3012.09

3. 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，测算出项目融资收益覆盖倍数 1.21 倍，债券存续期内各年度现金流情况详见

表 20。

表 20 项目融资收益覆盖倍数测算表

年份	合计	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	2,654.57	2,654.57	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	15,039.00	15,039.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	20,030.74						20,030.74
4、其他自筹渠道资金流入	1466.3025	0	293.26	293.26	293.26	293.26	293.26
合计	39,190.62	17,693.57	293.26	293.26	293.26	293.26	20,324.00
三、专项投资现金流出							
1、征地拆迁安置费用	17,693.57	17,693.57					
2、土地开发支出	0						
3、其他费用	0						
合计	17,693.57	17,693.57					
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							
五、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	1466.30		293.26	293.26	293.26	293.26	293.26
2、本次债券本金归还	15,039.00						15039.00
3、本次债券发行费							
合计	16,505.30		293.26	293.26	293.26	293.26	15332.26
六、年度项目现金收支净额	4,991.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,991.74
七、本年资金结余	-		-	-	-	-	4,991.74
八、资金保障倍数	1.21						
九、资金保障倍数（考虑其他融资）							

4. 项目偿债备付率测算

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.21 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。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 1.21 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：2022P20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：2022P20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1.21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 1.21 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 21 专项债券项目资金绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		漳州市本级收回存量 2022P20 土地储备专项债券项目					
项目主管部门（单位）		漳州市自然资源局		项目实施单位		漳州市土地收购储备中心	
资金情况(万元)		总投资:		17693.57 万元			
		其中: 专项债券资金		15039 万元			
		其他资金		2654.57 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的比率			≥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	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，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。

可行性论证：自然资源局已牵头组建专业团队，对项目实施方案开展全方位、多层次的可行性论证。从项目区位来看，本项目所处区域交通网络日益完善，周边配套设施不断健全，产业集聚效应逐步显现，具备显著的开发优势与广阔的市场前景。在开发计划制定上，明确了土地征收、场地平

整、基础设施建设等各环节的时间节点与技术标准，确保项目开发有序推进。通过科学合理的市场调研与数据分析，对项目完成后的土地出让收益进行精准测算，充分考虑市场波动因素，结果显示项目具备较强的盈利能力与可行性。

合规性审查：已严格依据相关法律法规与政策要求，对项目实施方案进行合规性审查。项目土地取得、开发建设等环节均符合法定程序，不存在违法违规行为。资金使用方向严格限定于土地储备项目的征地拆迁补偿、土地前期开发等必要支出，未出现违规用于城市建设、产业发展等无关领域的情况，切实保障专项债券资金使用的合规性。

合法性审核：相关方对项目从立项审批到组织实施的全流程进行合法性审核。项目决策机制健全，重大事项均经过集体决策与专家论证；工程建设管理、资金使用管理等制度完善，明确了各环节责任主体与操作规范，有效防范法律风险与管理漏洞。项目实施主体具备相应的资质与能力，能够确保项目依法依规顺利实施。

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)