

福建省土地储备专项债券
龙岩市本级 2026 年度龙翔片区 1 号地块
收回收购存量闲置土地项目实施方案

业主单位：龙岩市土地收购储备中心（公章）



项目主管部门：龙岩市自然资源局（公章）



财政部门：龙岩市财政局（公章）



二〇二六年四月

目 录

一、概述.....	2
(一) 编制背景.....	2
(二) 编制原则.....	2
(三) 编制依据.....	3
二、项目所在区域概况.....	4
(一) 土地储备计划编制及实施情况.....	4
(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.....	6
(四) 农用地转用和土地征收情况.....	7
(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情况.....	8
三、项目基本情况.....	12
(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.....	14
(三) 项目地块的储备土地来源及权利状况.....	15
(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.....	17
五、项目投资估算及资金筹措计划.....	18
(一) 项目总投资情况.....	18
(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.....	19
(二) 项目地块成本支出.....	20
(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.....	27
七、事前绩效评估情况.....	32
(一) 项目概况.....	32
(二) 评估过程.....	33
(三) 评估内容与结论.....	33
八、结论.....	37
九、附表.....	39

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

近三年来，龙岩市本级年度土地储备计划按程序报龙岩市人民政府批准实施备案，受市场行情影响，从规模上看，2025年计划收储土地面积比前两年下降较多；从执行率上看，实际收储土地面积明显减少；从储备土地来源上看，主要以批次农转征为主的新增土地储备项目。

近三年（2023-2025）龙岩市本级收储情况汇总表

年度	计划收储面积（公顷）	实际收储面积（公顷）	备注
2023 年	299.2667	22.1493	市本级
2024 年	193.6667	12.8600	市本级
2025 年	139.0000	59.6467	市本级

2. 2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

《龙岩市市本级 2026 年度土地储备计划》于 2026 年 1 月 22 日获龙岩市人民政府批复（龙政地〔2026〕4 号）。

2026 年度计划实施储备土地合计 28 宗 151.4481 公顷。其中：继续实施的项目 15 宗 67.8745 公顷；计划新增项目 12 宗 75.8277 公顷；备选项目 1 宗 7.7459 公顷。

（二）土地供应和土地出让收入情况

近三年国有土地一级市场供应规模呈现微回落的态势。2023 年土地供应总量为 375 公顷，2024 年土地供应总量为 353 公顷，同比下降约 5.87%；2025 年土地供应总量为 132 公顷，同比下降约 62.61%。三年供应总量合计 861 公顷，年均供应 287 公顷。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，市本级土地起始价和溢价率空间受限，除个别核心优质地块外，多数地块均以底价成交为主。自 2024 年下半年起，土地出让结构发生显著调整，商服用地出让成为主导方向。在此背景下，土地出让收入仅实现了微增的情况。

近三年土地市场供应规模波动，土地市场活跃度不足，企业拿地谨慎，土地出让规模、交易价格逐年下行。展望未

来，在政策调控与城市发展需求驱动下，土地出让结构和土地资源配置需更贴合市场需求，不断优化供应政策，推动住宅产品创新升级，加大核心区位优质地块出让，有望推动龙岩市本级土地市场供需结构的优化，实现土地市场的平稳健康发展。

表 1 龙岩中心城市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	375.2797	107.5595	54.9807	267.7202	0	51.5291	51.5291	47.8450		
2024年	353.2915	161.6033	48.8489	191.6882	0	91.9243	91.9243	40.3980		
2025年	132.2325	104.7842	46.7119	27.4483	0	76.3359	76.3359	45.432		
合计	860.8037	373.9470	150.5415	486.8567	0	219.7893	219.7893	133.675		
年均	286.9346	124.6490	50.1805	162.2856	0	73.2631	73.2631	44.5583		

注：数据来源土地市场动态监测监管系统国有建设用地供应（季报）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

截至 2025 年 12 月底，龙岩市本级（含新罗区）批而未供土地面积 794.14 公顷>500 公顷。2023 年、2024 年和 2025 年龙岩市本级（含新罗区）批而未供土地处置面积 322.38 顷、253.97 公顷和 82.84 公顷，土地处置率分别为 28.62%、

26.97%和 11.24%，不存在连续两年未完成自然资源部下发的年度处置任务的情况。

截至 2025 年 12 月底，龙岩市本级（含新罗区）闲置土地面积 53.68 公顷>50 公顷。2023 年、20234 年和 2025 年龙岩市本级（含新罗区）闲置土地处置面积 5.31 公顷、7.69 公顷和 9.98 公顷，土地处置率分别为 23.41%、13.66%和 15.68%，不存在连续两年未完成自然资源部下发的年度处置任务的情况。

（四）农用地转用和土地征收情况

近三年龙岩市本级获批农用地转用和土地征收计 4 批次，总用地面积 10.11 公顷。

（五）土地征收成片开发方案实施情况

近三年龙岩市本级获批土地征收成片开发方案共计 6 个。总面积 108.2262 公顷，计划实施面积 75.0525 公顷，已实施面积 33.1737 公顷，实施率 30%。

（六）库存去化周期情况

根据省厅通报数据，截至 2025 年 12 月底，市本级商品房库存量 46.4 万平方米，去化周期 19.8 个月。其中住宅库存量 40.6 万平方米，去化周期 19.6 个月；非住宅库存量 5.9 万平方米，去化周期 20.9 个月。龙岩市本级地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情况

2023-2025 年，龙岩市本级政府性基金收入分别为 517282 万元、523646 万元、436637 万元；国有土地收益基金收入分别为 917 万元、25645 万元、0 万元；土地出让价款收入分别为 490649 万元、456575 万元、418611 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 12328 万元、24975 万元、1943 万元；安排用于土地储备的土地出让收入分别为 80285 万元、194922 万元、121454 万元。

2023-2025 年，龙岩市本级存量土地储备专项债券还本金额分别为 136700 万元、36317 万元、0 万元，付息金额分别为 6511.09 万元、4733.99 万元、3949.46 万元。

2023-2025 年，龙岩市本级地方政府债务限额分别为 4478467 万元、4520185 万元、5134116 万元。龙岩市本级 2023-2025 年政府债务余额分别为 4334360 万元、4409013 万元、5032091 万元，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，龙岩市本级共偿付到期债券本息 194145 万元、169070 万元、189388 万元，未出现偿债违约风险，具有债务偿还能力。

结合龙岩市本级债务限额情况、债务压力及往年债务偿还能力分析，龙岩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。具体如下（单位：万元）：

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
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	龙岩市本级	136700.00	0.00	0.00
2019 年福建省莆田三明南平龙岩土储专项债券（二期）——2019 年福建省政府专项债券（二期）、2019 年福建省莆田三明南平龙岩土储专项债券（四期）——2019 年福建省政府专项债券（十二期）	19 福建债 05、19 福建 17	土地储备专项债券	龙岩市本级	0.00	36317.00	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	龙岩市本级	0.00	0.00	0.00
2024 年福建省地方政府再融资专项债券（二期）	24 福建债 08	土地储备专项债券	龙岩市本级	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	龙岩市本级	0.00	0.00	0.00
2025 年福建省土地储备专项债券（二	25 福建债 28	土地储备专项债券	龙岩市本级	0.00	0.00	0.00

期)——2025 年福建省政府专项债券(十六期)						
合计				136700.00	36317.00	0.00

2023-2025 年偿还债券付息情况

债券名称	债券简称	债券类别	发行地区	2023 年	2024 年	2025 年
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	龙岩市本级	5317.63	0.00	0.00
2019 年福建省莆田三明南平龙岩土储专项债券(二期)——2019 年福建省政府专项债券(二期)、2019 年福建省莆田三明南平龙岩土储专项债券(四期)——2019 年福建省政府专项债券(十二期)	19 福建债 05、19 福建 17	土地储备专项债券	龙岩市本级	1193.46	1193.46	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	龙岩市本级	0.00	3540.53	3540.53
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	龙岩市本级	0.00	0.00	408.93
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	龙岩市本级	0.00	0.00	0.00
2025 年福建省土地储备专项债券(二期)——2025 年福建	25 福建债 28	土地储备专项债券	龙岩市本级	0.00	0.00	0.00

省政府专项债券（十六期）						
合计				6511.09	4733.99	3949.46

表 2 龙岩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	517282	523646	436637
（一）国有土地收益基金收入	917	25645	
（二）农业土地开发资金收入	0		
（三）国有土地使用权出让收入	499686	482752	424475
土地出让价款收入	490649	456575	418611
补缴的土地价款	9037	26177	5864
划拨土地收入			
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			
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			

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 龙岩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	229602	374875	430989
（一）国有土地使用权出让收入安排的支出	206081	335369	172711
征地和拆迁补偿支出	80285	194922	121454
土地开发支出	92404	103269	26510
城市建设支出	30685	22684	5000
农村基础设施建设支出	200	9311	
补助被征地农民支出	0		

土地出让业务支出	2443	2404	3214
廉租住房支出			
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			
(二) 国有土地收益基金安排的支出	12328	24975	1943
征地和拆迁补偿支出	12328	24150	1943
土地开发支出		825	
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			235814
征地和拆迁补偿支出			235814
土地开发支出			
其他土地储备专项债券收入安排的支出			

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

龙岩市本级 2026 年度龙翔片区 1 号地块收回收购存量闲置土地项目,项目位于龙岩市新罗区,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 9.4480 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

该项目实施单位龙岩市土地收购储备中心,已纳入全国

土地储备机构名录，单位性质经费自给事业单位，主要职能是组织实施龙岩市中心城市规划区范围内的土地收购储备和出让的前期准备工作；根据土地利用总体规划和城市建设规划以及土地市场供需状况，制定土地收购储备计划；根据土地收购储备计划，依法依规适时通过收回、收购、置换和征用等方式取得国有土地予以储备；对纳入储备的土地进行必要的前期开发、保护、管理、临时利用；为储备土地实施前期开发进行融资活动。

主管部门是龙岩市自然资源局。

（三）项目用地面积及空间分布

项目地点位于龙岩市新罗区，拟储备土地面积 9.4480 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块分布龙岩市新罗区东肖镇。

（四）项目建设内容与规模

项目建设内容包含国有建设用地使用权的收购，该项目收储地块 1 个、土地面积 9.4480 公顷，前期开发用地面积 9.4480 公顷，形成可供应土地面积 9.4480 公顷，可出让土地面积 9.4480 公顷，其中住宅用地 9.4480 公顷，商服用地 0 公顷，工业用地 0 公顷等。

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 3 月，预计于 2026 年

12 月前完成储备土地入库，储备土地拟开展前期开发面积 9.4480 公顷，2031 年 2 月前完成土地供应。

计划 2026 年 12 月完成储备入库面积 9.4480 公顷、占该项目拟储备土地总规模的 100%，计划完成前期开发面积 9.4480 公顷、占该项目已储备入库土地规模的 100%；

计划 2031 年 2 月前，完成储备土地供应面积 9.4480 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 9.4480 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

本方案项目涉及龙岩市汇嘉置业有限公司等 1 个国有单位。根据 2026 年度全国土地变更调查，本方案项目用地总面积 9.4480 公顷，其中：农用地 0 公顷，建设用地 9.4480 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				
3508022026R000010	龙翔片区 1 号地块	9.448	-	-	国有	0	9.4480	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。

（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，地块纳入妥善处置存量闲置用地清单，申报地块名称、面积、土地坐落、电子监管号、合同编号等信息，与 2026 年 1 月 23 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。

各地块情况如下：

项目地块名称龙翔片区 1 号地块，用地面积 9.4480 公顷，未开工或已开工未竣工原因主要是企业无力继续开发，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）、第四条款（支持政府回收收购）。

2. 项目地块权属状况

本项目包含 1 个地块，属存量国有土地，土地使用权人为龙岩市汇嘉置业有限公司，土地用途城镇住宅用地、零售商业用地，剩余土地使用年限 70 年，未办理不动产登记，土地不存在抵质押、司法查封等情况，原国有建设用地使用权出让合同电子监管号 3508002024B000096-1，土地供应方式为公开拍卖出让。

(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，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：

龙翔片区 1 号地块，拟出让规划用途为城镇住宅用地、教育用地、商业用地，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

本项目不存在污染、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								
3508022026R000010	龙翔片区 1 号地块	9.4480	建设用地	城镇住宅用地、教育用地、商业用地	城镇住宅用地、教育用地、商业用地	是	否	否	是	否
合计		9.4480								

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；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 9.4480 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 9.4480 公顷，拟开展前期开发面积 9.44800 公顷，拟实施自行管护面积 0 公顷、委托管护面积 9.4480 公顷、临时利用面积 0 公顷，预计形成可供应面积 9.4480 公顷，可出让面积 9.4480 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
3508022026R000010	龙翔片区1号地块	9.4480	2026年12月	9.4480	是	9.4480	委托管护	9.4480	9.4480
合计		9.4480		9.4480		9.4480		9.4480	9.4480

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、拟出让年份及规划用途等，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
350802202 6R000010	龙翔片 区 1 号 地块	9.4480	9.4480	2031 年 2 月	城镇住 宅用地、 教育用 地、商业 用地	≥ 1.01 且< 1.5
合计		9.4480	9.4480			

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
2031	9.4480	9.4480	100%	9.4480	100%
合计	9.4480	9.4480	100%	9.4480	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 52311 万元，项目建设的工期 1 年，本项目涉及收回存量闲置土地 1 个地块，土地收储成本 52311 万元（其中征地和拆迁补偿支出 52311 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	52311.00	52311.00

序号	项目建设资金使用情况	2026 年	合计
2	土地开发支出	0.00	0.00
3	其他支出	0.00	0.00
	合计	52311.00	52311.00

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 52311 万元，其中财政资金 0 万元，拟申请土地储备专项债券资金 52311 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	52311.00	52311.00
2	自筹资金	0.00	0.00
3	财政资金	0.00	0.00
	合计	52311.00	52311.00

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。

本项目地块名称龙翔片区 1 号地块，土地总面积 9.4480

公顷，预计储备土地可供应面积 9.4480 公顷，其中可出让面积 9.4480 公顷，预计土地出让收入 89670.97 万元。其中 2031 年出让面积 9.4480 公顷，拟出让规划用途城镇住宅用地、教育用地、商业用地，预计土地出让收入 89670.97 万元。至 2031 年完成全部可供土地出让。具体地块土地预期出让收入及测算过程如下：

根据龙岩市最新公布的各级别基准地价，本地块所处三级住宅用地城镇住宅用地地面地价 2925 元/平方米。

宗地地价=[城镇住宅用地基准地面地价 × (1+区域影响因素修正系数) × 估价期日修正系数 × 城镇住宅用地地面面积

宗地地价=2925 × (1+224.48%) × 1 × 94480=89670.97 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，结合项目成本构成的实际情况，经测算，龙翔片区 1 号地块成本 52311 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 52311 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：

（1）龙翔片区 1 号地块成本测算

龙翔片区 1 号地块，地块成本预测 52311 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 52311 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：

地价款或征地和拆迁补偿费用 52311 万元，具体测算过

程对拟收回收购地块评估土地市场价格 58932.65 万元，相较企业土地成本 52839.00 万元，就低确定收地基础价格 52839.00 万元。根据集体决策确定基础价格下调幅度 1%确定回收土地的价格 52311 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 52311 万元，本批次申请发行金额 52311 万元。

3. 债券本息测算情况

本项目计划于本年及后续年份通过发行 5 年期专项债券金额 52311 万元，其中本次申请发行金额 52311 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 57,411.32 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		52,311.00		52,311.00		
2027 年	52,311.00			52,311.00	1,020.06	1,020.06
2028 年	52,311.00			52,311.00	1,020.06	1,020.06
2029 年	52,311.00			52,311.00	1,020.06	1,020.06
2030 年	52,311.00			52,311.00	1,020.06	1,020.06
2031 年	52,311.00		52,311.00		1,020.06	53,331.06

合计	-	52,311.00	52,311.00	-	5,100.32	57,411.32
----	---	-----------	-----------	---	----------	-----------

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 52311 万元，预期土地出让价款 89670.97 万元，拟审查专项债券发行规模占项目预期出让 58.34%，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	89670.97	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	57411.32	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	52311.00	-
（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	5100.32	-
（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		52311.00
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	52311.00
土地补偿费	AA	-	52311.00
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	-	-

收支类别	公式	收入	支出
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		5100.32
四、结转下年资金	$L=B-G$	-	5100.32
五、土地储备专项债券还本	$M=C$	-	52311.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	-	37359.97
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)$ $=A-G$	-	37359.97
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	$P=C/A$	58.34%	

注：1 评估国有土地使用权出让收入数，根据项目地块拟出让年份、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							0		0		89670.97	
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	52311	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	52311	-		-		-		-		-		-
（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	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-	1020.06	-
（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		52311										
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+....+AD	-	52311	-		-		-		-		-	
土地补偿费	AA	-	52311	-		-		-		-		-	
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	-		-		-		-		-	

（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）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，龙岩市近三年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)，龙岩市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米 7.05 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,龙岩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。根据《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）要求，为加大公共租赁住房等保障性安居工程资金支持力度，龙岩市人民政府应从土地出让总收入中计提专项资金。具体按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（即土地出让总收入）为计提基数，按照不低于3%的比例计提保障性安居工程资金，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：按土地出让收入的1%计提。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 15,609.00 万元，其中国有土地收益基金计提 4,483.55 万元、农业土地开发资金计提 66.61 万元、农田水利建设资金 3,736.00 万元、教育资金 3,736.00 万元、保障性安居工程资金 2,690.13 万元、不可预见费 896.71 万元等，项目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
龙翔 片区 1 号 地块	9.4480	89,670.97	4,483.55	66.61	3,736.00	3,736.00	2,690.13	896.71	15,609.00
合计	9.4480	89,670.97	4,483.55	66.61	3,736.00	3,736.00	2,690.13	896.71	15,609.00

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，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							
二、本年现金流入							
1、资本金流入		-	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	52,311.00	52,311.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净流入	74,061.97	-	-	-	-	-	74,061.97
4、其他自筹渠道资金流入	5,100.32		1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06

合计	131,473.29	52,311.00	1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06	75,082.03
三、专项投资现金流出							
1、征地拆迁安置费用	52,311.00	52,311.00					
2、土地开发支出							
3、其他费用							
合计	52,311.00	52,311.00					
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	5,100.32		1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06
2、本次债券本金归还	52,311.00						52,311.00
3、本次债券发行费							
合计	57,411.32		1,020.06	1,020.06	1,020.06	1,020.06	53,331.06
六、年度项目现金收支净额	21,750.97						21,750.97
七、本年资金结余	-						21,750.97
八、资金保障倍数	1.29						

4. 项目偿债备付率测算

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.29 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 1.29 倍，项目偿债计划可行。

七、事前绩效评估情况

（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新罗区收回闲置龙翔片区1号地块土地储备项目，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新罗区收回闲置龙翔片区1号地块土地储备项目,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1.29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 1.29 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		龙岩市本级 2026 年度龙翔片区 1 号地块收回收购闲置存量土地项目				
项目主管部门（单位）		龙岩市自然资源局		项目实施单位	龙岩市土地收购储备中心	
资金情况（万元）		总投资：		52,311.00 万元		
		其中：专项债券资金		52,311.00 万元		
		其他资金		0.00 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。				
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, 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。

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。

九、附表

附表1 实施方案项目地块一览表(存量闲置土地项目)