2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

丰城市2026年土储专项债券

D-b-11-2号地块项目

实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年 10月

前言

2026年作为“十五五”规划的开局之年，具有重要的历史地位。中央政治局会议指出，2026年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划、土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目本期拟发行7年期专项债券17000万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

丰城市位于江西省中部、赣江中下游，鄱阳湖盆地南端，介于东经 115° 25′ -116° 27′ ，北纬 27° 42′ -28° 27′ 之间。东临抚州临川区、南昌进贤县；南临抚州崇仁县、乐安县、吉安新干县；西接宜春樟树市、高安市；北连南昌新建区、南昌县。距南昌 60 公里、昌北机场 70 公里。丰城总面积 2845 平方公里，辖 6 个街道、20 个镇、7 个乡。境内以平原地形为主，占总面积 88.5%，整个地势由西南向东北逐渐倾斜，可概括为“四山一水四分田，一分道路和庄园”。

丰城地势南高北低，由西南向东北逐渐倾斜，从西南玉华山 1,171.10 米高向东北药湖倾斜到海拔 18 米。南部为低山区，约占总面积的 17%；中部相对低平，赣江蜿蜒其间，形成河谷冲积平原，约占总面积的 24%；西北和东南地形起伏，为丘陵地区，约占总面积的 59%。本项目位于丰城市城区的西北面，周边区域以沙滩平地为主。丰城市气候温和，四季分明，雨量充沛，光照充足，霜期较短，生长期长。

所在区域财政收支情况

2022—2024 年，丰城市地区生产总值分别为 661.37 亿元、688.76 亿元和 730 亿元，丰城市政府性基金收入分别

为56.52亿元、77.26亿元和41.36亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为55.79亿元、45.45亿元和40.83亿元。

附表1：丰城市2022—2024年财政经济情况			
项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	661.37	688.76	730
一般公共预算收入（亿元）	50.68	50.83	50.05
政府性基金收入（亿元）	56.52	77.26	41.36
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	55.79	45.45	40.83
政府性基金支出（亿元）	71.08	57.57	81.6

（二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《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）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。合理规划土地资源、推动基础设施建设与区域开发，政府拟通过发行专项债券回购丰城市住总运营有限公司丰城市商贸物流城D-b-11-2号地块宗地，以实现土地高效利用与经济社会效益提升。

（三）项目基本情况

1、项目名称：丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目

2、项目实施单位：丰城市土地收购储备中心

3、项目地址：丰城市商贸物流城D-b-11-2号地块

4、项目实施内容：使用专项债券资金收储闲置土地53.4亩

5、项目总投资：项目总投资人民币17017万元

6、项目实施期限：2026.3-2027.2

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、估算总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构开展的土地市场价格评估价及企业土地的成本价就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度为8%，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确定的，金额为17017万元。

拟收储项目情况						
宗地名称	宗地面积(亩)	土地摘牌价格(万元)	摘牌土地单价（万元/亩）	评估土地单价（万元/亩）	评估价格(万元)	收储价格（万元）
丰城市商贸物流城D-b-11-2号地块	53.40	20558.48	384.99	346.4	18497.76	17017
合计	53.4	20558.48	384.99	346.4	18497.76	17017

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括财政安排资金及政府专项债券， 其中：财政安排资金17万元，占总投资比例0.11%；发行政府专项债券17000万元，占总投资比例99.89%，本期发行专项债券7年期专项债券17000万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2033年出让53.4亩。

经查询丰城市土地出让成交信息，近3年与项目地块临近、情况相近用地出让情况，本次出让地块以486.09万元/亩为此次预测的基础，宜春市丰城市2023-2025年GDP分别为688.76亿元、730.02亿元和780亿元，GDP增值均超3%，因此本次预测未来土地出让收入按3%增速估算，7年后土地出让单价为597.82万元/亩，预计土地出让价值为31923.59万元。

周边近三年土地成交情况表

土地坐落	批准文号	出让面积（公顷）	出让面积（亩）	出让价款（万元）	出让单价（万元/亩）
丰城市新城区二期C2-3-4-01号地块	丰国土出字〔2023〕088号	2.18	32.70	15000	458.78
丰城党校西侧区域C-12-05号地块	丰国土出字〔2024〕066号	2.62	39.33	20410	518.9
丰城市商贸物流城D-e-6-2号地块	丰国土出字〔2025〕028号	7.00	105.00	51230	487.91

丰城市GDP增速情况表

项目	2025年		2024年		2023年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	780	6.3%	730.02	6.2%	688.76	5.5%

土地出让收入表

序号	宗地名称	面积（亩）	出让时间	预计单价（万元）	预计总价（万元）
1	丰城市商贸物流城 D-b-11-2 号地块	53.4	2033 年	597.82	31923.59
	合计	53.4			31923.59

综上，合计出让年份收入为 31923.59 万元。

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计 31923.59 万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	31923.59	31923.59
合计	**31923.59**	**31923.59**

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹基金，其中省统筹费用按 12%支出，债券存续期间经营成本估算合计为 3830.83 万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年		

年度	省统筹基金	成本合计
第八年		
第九年		
第十年	3830.83	3830.83
合计	**3830.83**	**3830.83**

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券17000万元。本期拟申请发行7年期专项债券17000万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	17000	2380	19380	2380	0	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	17000	-		-		17000
2027	17000	-	340	340	340		17000
2028	17000	-	340	340	340		17000
2029	17000	-	340	340	340		17000
2030	17000	-	340	340	340		17000
2031	17000	-	340	340	340		17000
2032	17000		340	340	340		17000
2033	17000		340	17340	340	17000	0

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	31923.59	3830.83	28092.76
2027	-	-	-

2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	
2032	0	0	0
2033	31923.59	3830.83	28092.76

（五）偿债压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，按照以项目收益的100%的比例进行压力测试的情况列示如下:

融资平衡表

年份	当期需还利息	本期还款	净收益
			100%
2026	-	-	
2027	340	340	
2028	340	340	
2029	340	340	
2030	340	340	
2031	340	340	
2032	340	340	
2033	340	17340	28092.76
合计	2380	19380	28092.76
本息覆盖倍数			1.45

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的

分析，本项目本息覆盖倍数为1.45，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高丰城市的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为丰城市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解丰城市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐丰城市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计19380万元，项目净收益预计为28092.76万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.45，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目已纳入宜春市丰城市收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括财政安排资金及政府专项债券,其中：财政安排资金17万元，占总投资比例0.11%；发行政府专项债券17000万元，占总投资比例99.89%，本期发行专项债券7年期专项债券17000万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的丰城市2026年土储专项债券D-b-11-2号地块项目，债券存续期间预计项目收入为31923.59万元，其中土地出让收入为31923.59万元；债券存续期间经营成本估算合计为3830.83万元，为省统筹基金成本费用为3830.83万元。项目净收益预计为28092.76万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.45倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目净收益预计为28092.76万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026年申请发行的专项债券年利率按照2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

丰城市2026年土储专项债券

D-f-11附01号地块项目

实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2026年作为“十五五”规划的开局之年，具有重要的历史地位。中央政治局会议指出，2026年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划、土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目本期拟发行7年期专项债券24000万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

丰城市位于江西省中部、赣江中下游，鄱阳湖盆地南端，介于东经 115° 25′ -116° 27′ ，北纬 27° 42′ -28° 27′ 之间。东临抚州临川区、南昌进贤县；南临抚州崇仁县、乐安县、吉安新干县；西接宜春樟树市、高安市；北连南昌新建区、南昌县。距南昌 60 公里、昌北机场 70 公里。丰城总面积 2845 平方公里，辖 6 个街道、20 个镇、7 个乡。境内以平原地形为主，占总面积 88.5%，整个地势由西南向东北逐渐倾斜，可概括为“四山一水四分田，一分道路和庄园”。

丰城地势南高北低，由西南向东北逐渐倾斜，从西南玉华山 1,171.10 米高向东北药湖倾斜到海拔 18 米。南部为低山区，约占总面积的 17%；中部相对低平，赣江蜿蜒其间，形成河谷冲积平原，约占总面积的 24%；西北和东南地形起伏，为丘陵地区，约占总面积的 59%。本项目位于丰城市城区的西北面，周边区域以沙滩平地为主。丰城市气候温和，四季分明，雨量充沛，光照充足，霜期较短，生长期长。

2、所在区域财政收支情况

2022—2024 年，丰城市地区生产总值分别为 661.37 亿元、688.76 亿元和 730 亿元，丰城市政府性基金收入分别

为56.52亿元、77.26亿元和41.36亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为55.79亿元、45.45亿元和40.83亿元。

附表1：丰城市2022—2024年财政经济情况			
项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	661.37	688.76	730
一般公共预算收入（亿元）	50.68	50.83	50.05
政府性基金收入（亿元）	56.52	77.26	41.36
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	55.79	45.45	40.83
政府性基金支出（亿元）	71.08	57.57	81.6

（二）项目背景

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《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）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。合理规划土地资源、推动基础设施建设与区域开发，政府拟通过发行专项债券回购丰城市城市开发集团有限公司丰城市商贸物流城D-f-11附01号地块宗地，以实现土地高效利用与经济社会效益提升。

（三）项目基本情况

1、项目名称：丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目

2、项目实施单位：丰城市土地收购储备中心

3、项目地址：丰城市商贸物流城D-f-11附01号地块

4、项目实施内容：使用专项债券资金收储闲置土地87.2亩

5、项目总投资：项目总投资人民币24226万元

6、项目实施期限：2026.3-2027.2

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、估算总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构开展的土地市场价格评估价及企业土地的成本价就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度为8%，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确定的，金额为24226万元。

拟收储项目情况						
宗地名称	宗地面积(亩)	土地摘牌价格(万元)	摘牌土地单价（万元/亩）	评估土地单价（万元/亩）	评估价格(万元)	收储价格（万元）
丰城市商贸物流城D-f-11附01号地块	87.20	29163.15	334.44	301.99	26333.34	24226
合计	87.2	29163.15	334.44	301.99	26333.34	24226

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括财政安排资金及政府专项债券， 其中：财政安排资金226万元，占总投资比例0.94%；发行政府专项债券24000万元，占总投资比例99.06%，本期发行专项债券7年期专项债券24000万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2033年出让87.2亩。

经查询丰城市土地出让成交信息，近3年与项目地块临近、情况相近用地出让情况，本次出让地块以486.09万元/亩为此次预测的基础，宜春市丰城市2023-2025年GDP分别为688.76亿元、730.02亿元和780亿元，GDP增值均超3%，因此本次预测未来土地出让收入按3%增速估算，7年后土地出让单价为597.82万元/亩，预计土地出让价值为52,129.90万元。

周边近三年土地成交情况表

土地坐落	批准文号	出让面积（公顷）	出让面积（亩）	出让价款（万元）	出让单价（万元/亩）
丰城市新城区二期C2-3-4-01号地块	丰国土出字〔2023〕088号	2.18	32.70	15000	458.78
丰城党校西侧区域C-12-05号地块	丰国土出字〔2024〕066号	2.62	39.33	20410	518.9
丰城市商贸物流城D-e-6-2号地块	丰国土出字〔2025〕028号	7.00	105.00	51230	487.91

丰城市GDP增速情况表

项目	2025年		2024年		2023年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	780	6.3%	730.02	6.2%	688.76	5.5%

土地出让收入表

序号	宗地名称	面积（亩）	出让时间	预计单价（万元）	预计总价（万元）
1	丰城市商贸物流城D-f-11附01号地块	87.20	2033年	597.82	52,129.90
	合计	**87.2**			**52,129.90**

综上，合计出让年份收入为52,129.90万元。

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计52,129.90万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	52,129.90	52,129.90
合计	**52,129.90**	**52,129.90**

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹基金，其中省统筹费用按12%支出，债券存续期间经营成本估算合计为6255.59万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年		

年度	省统筹基金	成本合计
第八年		
第九年		
第十年	6255.59	6255.59
合计	**6255.59**	**6255.59**

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券24000万元。本期拟申请发行7年期专项债券24000万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	24000	3360	27360	3360	0	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	24000	-		-		24000
2027	24000	-	480	480	480		24000
2028	24000	-	480	480	480		24000
2029	24000	-	480	480	480		24000
2030	24000	-	480	480	480		24000
2031	24000	-	480	480	480		24000
2032	24000		480	480	480		24000
2033	24000		480	24480	480	24000	0

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	52,129.90	6255.59	45874.31
2027	-	-	-

2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	
2032	0	0	0
2033	52,129.90	6255.59	45874.31

（五）偿债压力测试

考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益，按照以项目收益的100%的比例进行压力测试的情况列示如下:

融资平衡表

年份	当期需还利息	本期还款	净收益
			100%
2026	-	-	
2027	480	480	
2028	480	480	
2029	480	480	
2030	480	480	
2031	480	480	
2032	480	480	
2033	480	24480	45,874.31
合计	3360	27360	45,874.31
本息覆盖倍数			1.68

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的

分析，本项目本息覆盖倍数为1.68，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高丰城市的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为丰城市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解丰城市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐丰城市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计27360万元，项目净收益预计为45,874.31万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.68，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目已纳入宜春市丰城市收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括财政安排资金及政府专项债券， 其中：财政安排资金226万元，占总投资比例0.94%；发行政府专项债券24000万元，占总投资比例99.06%，本期发行专项债券7年期专项债券24000万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的丰城市2026年土储专项债券D-f-11附01号地块项目，债券存续期间预计项目收入为52,129.90万元，其中土地出让收入为52,129.90万元；债券存续期间经营成本估算合计为6255.59万元，为省统筹基金成本费用为6255.59万元。项目净收益预计为45,874.31万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.68倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目净收益预计为45,874.31万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前　言

2026年中央经济工作会议确立了“稳中求进、提质增效”的总基调，宏观政策方面延续了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，保持必要的财政赤字和支出总量，用好超长期特别国债支持“两重”和“两新”，适当增加中央预算内投资规模。强调要发挥存量与增量政策的集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目拟发行7年期专项债券20864万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、防风险的支持作用。

目　　录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 5
（三）项目基本情况 6
二、项目投资估算及资金筹措方案 9
（一）投资估算 9
（二）资金筹措方案 12
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 13
（一）项目收入测算 13
（二）项目成本测算 15
（三）还本付息情况 15
（四）收益情况 16
（五）偿债压力测试 16
（六）分析结论 17
四、项目事前绩效目标设置 17
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 17
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 18
（三）项目资金来源和可到位性 19
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 19
（五）债券资金需求合理性 19
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 19
（七）绩效目标合理性 20
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 20
五、项目风险分析 20
（一）收入变动风险及应对措施 20
（二）支出变动风险及应对措施 21
（三）利率变动风险及应对措施 21
六、主管部门责任 22

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

高安市是江西省宜春市下辖的一个县市地处赣中腹地，东邻南昌市（新建区、安义县），南接樟树市、新余市，西连上高县、宜丰县，北靠奉新县、靖安县，属赣江中游鄱阳湖平原区，境内地形北高南低，中间舒缓平坦，低山丘陵与河谷平原相间，概称"四山一水三分田，两分道路和庄园"。地势北高南低，中间舒缓平坦，为低山丘陵与河谷平原相间的“马鞍形”。其中山地926.915平方千米，占总面积的38%；水域254.343平方千米，占10.4%左右，海拔高度一般在40～100米之间，北部有九岭山脉的余脉延伸，南部有蒙山、末山的余脉逶迤，中部偏南有荷岭、枫岭横亘其间，其中以北部华林寨为全市最高点，海拔800米，河流以锦河、肖江为主。锦河自西向东蜿蜒市域中部，流程近几年70千米，至新建县注入赣江；肖江经境内南部边缘，向东流至丰城市泉港注入赣江，东距省会南昌55公里，距南昌向塘机场87公里，距昌北机场55公里，北由昌九高速公路到九江国际港口200公里，政区形状犹如一只蝴蝶。高安高安市土地总面积2439.33平方公里。其中:耕地70168.8公顷，占28.8%；山地92691.5公顷，占

38%；水域25434.3公顷，占10.4%；城镇、村庄、道路等其它用地55638.1公顷，占22.8%。土壤质地肥沃，主要以红壤土和水稻土为主。其中：红壤土占土壤面积的50.3%，水稻土占土壤面积的43.1%。市域土地结构是一个较为完整的生态体系，土层疏松的沟谷平原对粮食和经济作物的生产非常有利，而丘陵岗地平缓，开发潜力较大，适宜于发展旱地作物和经济林木，常住人口约74.2万，户籍人口约89万，高安市辖2个街道、18个镇、2个乡和1个风景区：瑞州街道、筠阳街道、蓝坊镇、荷岭镇、黄沙岗镇、新街镇、八景镇、独城镇、太阳镇、建山镇、田南镇、相城镇、灰埠镇、石脑镇、龙潭镇、杨圩镇、村前镇、伍桥镇、祥符镇、大城镇、上湖乡、汪家圩乡、华林山风景区。共有28个居委会、304个村委会、1个风景区。

高安市水系发达，地表水和地下水资源均比较丰富。地表径流归属于锦河、肖江、潦河、袁河四流域，其中锦河是最大河流，境内流程近70公里，流经12个乡镇(街办)。全市多年平均径流量为20.38亿立方米，大部分地区形成河川径流和地下水补给。境内锦河以北为弱风化裂隙水和孔隙裂隙水为主的水文地质条件简单区，锦河以南为裂隙溶洞水为主的水文地质条件复杂区，全市地下水资源量在4亿立方米以上，水质良好。经过多年开发，全市建有蓄水工程1538座(其中大二型水库1座，中型水库7座，

小一型水库48座，小二型水库257座，山塘水库1225座)，总库容5.87亿立方米；引水工程343座(其中中型工程1座，万亩工程2座，小型陂闸工程340座)；提水工程装机4362台，49966千瓦；全市水电蕴藏量2.5万千瓦，可供开发的资源为1.35万千瓦，已建小水电站24座，装机容量4098千瓦。

高安境内已探明的矿产资源有26种，主要有煤、石灰石、高岭土、石英石、瓷石、耐火粘土、铜、铝、锌、铁、金等。其中煤炭储量2.6亿吨，位居全省前列；石灰石仅出露范围内的储量就达13.4亿吨，且品位较高，在全国都享有知名度。其它主要非金属矿产资源也具有分布广、品质优的特点，开发价值较高。

高安境内植物种类和植被类型多种多样。植物种类共有2000余种，其中木本植物有80科237属452种；地带性植被的基本类型有针叶林，常绿阔叶林，针叶与阔叶、常绿与落叶混交林，竹林，灌丛，草丛等。境内林业用地面积84894.6公顷，占全市总面积的34.8%；森林活立木蓄积量为317.4万立方米，森林覆盖率达40%。

高安建县始于汉高祖六年（公元前201年），初名建成，为豫章郡十八县之一。唐武德五年，为避太子李建成名讳，因地形“北高南低、似高而安”，故改名为高安。

寓“道高人安”之意，意为“道德高尚、人民安居”之地，1993年撤县设市。高安元青花故乡高安博物馆藏有20余件元代青花瓷（世界第三大馆藏）；高安名人辈出，如元代音韵学家周德清、《永乐大典》主编解缙（祖籍高安）；高安的非遗文化为高安采茶戏、书法艺术（“中国书法之乡”）；高安公路包括沪昆高速、昌栗高速、320国道穿境而过，距南昌市区约60公里；沪昆铁路设高安站，沪昆高铁设高安站（至南昌西站约20分钟）；高安锦河（赣江支流）通航，规划建设港口。人文景观包括大观楼（明代古建筑，高安地标）、贾家古村（江西现存最大明清古村落群）、朱轼墓（清乾隆帝老师朱轼的陵园）、自然风光包括上游湖风景区（国家级水利风景区）、华林寨-上游湖景区（省级风景名胜区，含华林山古造纸遗址）。高安中学为江西省重点中学，基础教育水平居全省前列；高安市人民医院、中医院为二级甲等综合性医院。高安是中国营商环境百佳示范县市、国家绿色光源高新技术产业化基地、中国物流汽运之都、中国建筑陶瓷产业基地、中国书法之乡、全国粮食生产先进县市、全国生猪调出大县。

2、财政收支情况

2022-2024年，高安市地区生产总值分别为579.44、586.91、620亿元，高安市政府性基金收入分别为29.42、

28.85、51 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 27.18、27.49、17.54 亿元。

高安市 2022—2024 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	579.44	586.91	620.00
一般公共预算收入	34.24	31.94	29.30
政府性基金预算收入	29.42	28.85	51.00
其中：国有土地使用权出让金收入	27.18	27.49	17.54
政府性基金预算支出	46.38	39.15	32.15

（二）项目背景

为贯彻落实国家关于加强地方政府性债务管理、优化财政资金使用效率、促进经济高质量发展的系列政策，2025 年高安市土地储备专项债券项目在以下政策框架下得以规划实施，《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》(财预(2017〕62 号)、《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)等政策文件为项目的实施提供了重要指导和依据。

2025 年高安市土地储备专项债券项目在国发(2014〕43 号、财预〔2017】89 号、财预〔2017〕62 号等文件的规范下，通过专项债券融资的合规性得到保障。《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)更为项目的实施提供了政

策依据，明确了专项债券资金用于收储闲置土地的重要意义和实施路径。高安市作为江西省宜春市的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，通过盘活存量土地、改善供求关系提升经济效益，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展，为地方经济高质量发展提供关键支撑，其背景政策依据充分，实施必要性显著。

（三）项目基本情况

1、项目名称：高安市创业投资有限公司等4家公司共7地块闲置土地储备项目

2、项目实施单位：高安市自然资源事务中心

名称	高安市自然资源事务中心
宗旨和经营范围	主要承担国有土地的收购、致幻、土地储备项目成本核算、融资、监测管理，储备土地的前期开发整理、经营利用、保护和矿产资源管理等职能。
住所	高安市瑞阳新区瑞泰广场CDE大楼E座1501-1517号
法定代表人	兰翔
经 费 来 源	财政补助
开办 资 金	￥389.2万元
举办单位	高安市自然资源局
统一社会信用代码	12360883MB07169734
有效期	自2023年09月08日至2028年09月07日

3、项目地址：八景胡家坊工业园高安市八景镇省建筑

陶瓷产业基地沪昆高速以北、高安市相城镇黄付公路以东、高安市碧落北路以西、高安市瑞州街道锦绣大道以北、高安市瑞州街道瑞阳大道以北、高安市瑞州街道高安大道以南（详见收购闲置土地项目清单）。

4、项目实施内容：收购高安市瑞泰投资有限责任公司、高安市城市建设投资有限责任公司、高安市创业投资有限公司、高安市垚鸿房地产开发有限公司名下共7处未开发的地块（详见收购闲置土地项目清单），共计359290.69m²（约538.94亩）。

5、项目专债申请金额：人民币88000万元，本期发行专项债券7年期专项债券65677万元。

6、项目实施期限：2025.1-2026.12

收购闲置土地项目清单

宗地编号	地块名称	土地坐落	电子监管号	权利人	土地用途	容积率	供应面积（公顷）	供应面积（亩）	有无抵质押、查封等情况
DCF2022075	八景胡家坊工业园工业用地	八景胡家坊工业园高安市八景镇省建筑陶瓷产业基地沪昆高速以北	3609832022B01467	高安市创业投资有限公司	工业用地	1	14.5124	217.69	无
DCF2022008	相城工业用地	高安市相城镇黄付公路以东	3609832022B00169	高安市瑞泰投资有限责任公司	工业用地	0.7	4.5073	67.61	无
DCF2023002	瑞阳新区住宅用地3	高安市碧落北路以西	3609832023B00037	高安市垚鸿房地产开发有限公司	普通商品住房	1.6	5.5984	83.98	无
DCF2022046	瑞阳新区住宅用地4	高安市瑞州街道锦绣大道以北	3609832022B00996	高安市垚鸿房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	2	4.5853	68.78	无
DCF2022047	瑞阳新区住宅用地5	高安市瑞州街道锦绣大道以北	3609832022B01069	高安市垚鸿房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	2	4.5854	68.78	无
DCF2022006	瑞州街道商业住宅用地6	高安市瑞州街道瑞阳大道以北	3609832022B00140	高安市瑞泰投资有限责任公司	城镇住宅-普通商品住房用地	2	1.6454	24.68	无
DCF2018083	瑞州街道商业住宅用地2	高安市瑞州街道高安大道以南	3609832018B01482	高安市城市建设投资有限责任公司	其他普通商品住房用地	2.5	0.4949	7.42	无
合计							35.9291	538.94	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价、企业土地的成本价孰低及相关单位集体决策确定基础价格下调幅度的原则确定收地基础价格。

本项目占地359290.69m²（约538.94亩），项目地块成本信息详见下表。

项目地块成本统计表

序号	地块名称	宗地位置	权利人	签订时间	计划出让时间	供应面积（公顷）	土地面积（亩）	容积率	原出让价款（万元）	原出让单价（万元/亩）	评估总地价（万元）	评估单价（万元/亩）	单位集体决策总价格（万元）	收储总价格（万元）
1	八景胡家坊工业园工业用地	高安市八景镇省建筑陶瓷产业基地沪昆高速以北	高安市创业投资有限公司	20221124	2032年	14.5124	217.69	1	1756	8.07	1785.06	8.2	1785	1756
2	相城工业用地	高安市相城镇黄付公路以东	高安市瑞泰投资有限责任公司	20220329	2032年	4.5073	67.61	0.7	524	7.75	545.61	8.07	545	524
3	瑞阳新区住宅用地3	高安市瑞州街道筠州中路以西	高安市垚鸿房地产开发有限公司	20230518	2032年	5.5984	83.98	1.6	28060	334.13	24354.20	290	23135	23135
4	瑞阳新区住宅用地4	高安市瑞州街道锦惠中路以东	高安市垚鸿房地产开发有限公司	20220922	2032年	4.5853	68.78	2	35060	509.74	4264.05	435.33	26948	26948
5	瑞阳新区住宅用地5	高安市瑞州街道锦惠中路以东	高安市垚鸿房地产开发有限公司	20220922	2032年	4.5854	68.78	2	35060	509.67	11977.94	435.33	26949	26949
6	瑞州街道商业住宅用地6	高安市瑞州街道高安大道以南	高安市瑞泰投资有限责任公司	20220329	2032年	1.6454	24.68	2	13600	551.05	29942.00	485.33	9582	9582
7	瑞州街道商业住宅用地2	高安市瑞州街道平安大道以南	高安市城市建设投资有限责任公司	20181213	2032年	0.4949	7.42	2.5	6180	832.88	29942.00	574.67	3413	3413
合计						35.9291	538.94	/	120240	/	102810.86	/	92357	92307

现经单位申请以及高安市自然资源事务中心批准，将该上述7块地块重新收储。经评估，目前的土地价值合计为102810.86万元。根据成本价、评估价孰低及相关单位集体决策确定基础价格下调幅度的原则，确认收储价格为92307万元。

该项目已经纳入2025年土地储备计划，预计该地块2032年出让，江西省百伦房地产评估有限公司评估该7块地块的未来出让单价见上表，目前出让总价值102810.86万元。

上述7个地块回收价格92307万元。计算专项债券发行费用70.4万元（0.08%）计算，项目总投92377.4万元。计划发行土储专项债券88000万元，剩余资金由财政支付以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金4377.4万元，占总投资比例4.74%；发行政府专项债券88000万元，占总投资比例95.26%，2025年发行专项债券7年期专项债券65677万元。本次申请发行7年期专债20864万元。

项目收储资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	金额	占筹资总额比重（%）
1	专项债券	88000	95.26%
1.1	2025 年申请债券额度	88000	95.26%
2	自有资金	4377.4	4.74%
合计		92377.4	100%

收储资金分年投资计划表

单位：万元

项目	合计	第一年
高安市创业投资有限公司等 4 家公司共 7 地块闲置土地储备项目	92377.4	92377.4
合计	92377.4	92377.4

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在 2032 年出让 538.94 亩。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自 2022 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让工业用地、住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，本次以土地评估价为此次预测的基础。

地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
高安市八景镇省建筑产业基地沪昆高铁高速以北	217.69	8.2	工业用地
高安市相城镇黄付公路以东	67.61	8.07	工业用地
高安市瑞州街道碧落北路以西	83.98	290	住宅用地
瑞州街道瑞阳大道以北	7.42	574.67	住宅用地
高安市瑞州街道高安大道以南	24.68	485.33	住宅用地

高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
高安市瑞州街道锦绣大道以北	68.78	435.33	住宅用地
合计	538.94		

根据项目建设及出让计划，拟2032年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%，7年后出让价值共126446万元。

序号	地块名称	宗地位置	计划出让时间	土地面积（公顷）	土地面积（亩）	原出让价款（万元）	评估总地价（万元）	收储总价格（万元）	7年后的出让价值（万元）
1	八景胡家坊工业园工业用地	高安市八景镇省建筑陶瓷产业基地沪昆高速以北	2032年	14.5124	217.69	1756	1785.06	1756	2196.49
2	相城工业用地	高安市相城镇黄付公路以东	2032年	4.5073	67.61	524	545.61	524	670.69
3	瑞阳新区住宅用地3	高安市瑞州街道筠州中路以西	2032年	5.5984	83.98	28060	24354.2	23135	29953.15
4	瑞阳新区住宅用地4	高安市瑞州街道锦惠中路以东	2032年	4.5853	68.78	35060	4264.05	26948	36824.81
5	瑞阳新区住宅用地5	高安市瑞州街道锦惠中路以东	2032年	4.5854	68.78	35060	11977.94	26949	36824.81
6	瑞州街道商业住宅用地6	高安市瑞州街道高安大道以南	2032年	1.645369	24.68	13600	29942	9582	14731.74
7	瑞州街道商业住宅用地2	高安市瑞州街道平安大道以南	2032年	0.4949	7.42	6180	29942	3413	5244.31
合计				35.9291	538.94	120240	102810.86	92307	126446

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计126446万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		

年份	土地出让收入	合计
第五年		
第六年		
第七年	126446	126446
合计	126446	126446

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹基金、乡村振兴发展基金，省统筹费用按2%、乡村振兴发展基金按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹基金	乡村振兴发展基金	成本合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年			
第六年			
第七年	2528.92	12644.6	15,173.52
合计	2528.92	12644.6	15,173.52

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券88000万元。本期发行专项债券7年期专项债券20,864万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表:

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期还本金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息
第一年			65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54

第二年	65,677.00		65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54
第三年	65,677.00		65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54
第四年	65,677.00		65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54
第五年	65,677.00		65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54
第六年	65,677.00		65,677.00	2%	1,313.54	1,313.54
第七年	65,677.00	65,677.00	0.00	2%	1,313.54	66,990.54
合计						74,871.78

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	126446	15173.52	111272.48
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	-	-	-
第四年	-	-	-
第五年	-	-	-
第六年	-	-	-
第七年	126446	15173.52	111272.48

（五）偿债压力测试

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

年度	借贷本息支付			收益 100%
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,700.89	1,700.89	-
第 2 年		1,700.89	1,700.89	-
第 3 年		1,700.89	1,700.89	-
第 4 年		1,700.89	1,700.89	-
第 5 年		1,700.89	1,700.89	-
第 6 年		1,700.89	1,700.89	-
第 7 年	88,000.00	1,700.89	89,700.89	-
合计	88,000.00	11,906.23	99,906.23	111,272.48
项目收益覆盖本息倍数				1.11

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为 1.11，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高高安市的土地利用效率，促进土地资源的优化配

置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为高安市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解高安市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐高安市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次项目收益预计为111272.48万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.11，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的高安市土地储备项目已纳入高安市本级收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括财政支付及政府专项债券，其中：自筹资金4377.4万元，占总投资比例4.74%；发行政府专项债券88000万元，占总投资比例95.26%，本期发行专项债券7年期专项债券20864万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的高安市第一批存量闲置土地储备专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为126446万元，其中土地出让收入为126446万元；债券存续期间经营成本估算合计为15173.52万元，为省统筹基金及乡村振兴发展基金成本费用为15173.52万元。项目收益预计为111272.48万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.11倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为111272.48万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿

债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2025年申请发行的专项债券年利率按照2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准

备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年 10 月

前　言

2026年中央经济工作会议确立了“稳中求进、提质增效”的总基调，宏观政策方面延续了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，保持必要的财政赤字和支出总量，用好超长期特别国债支持“两重”和“两新”，适当增加中央预算内投资规模。强调要发挥存量与增量政策的集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。

高安市紧扣国家宏观政策导向与地方发展实际，统筹城市规划、土地储备与债务管理要求，谋划实施2026年土储专项债券瑞州街道项目一（平安大道以南地块）。本期项目严格对应政府性基金预算管理，以国有土地使用权出让收入、国有土地收益基金收入作为专项债券偿债资金来源，坚守依法依规适度举债、保障重点领域合理融资需求的底线原则，拟发行 7年期土地储备专项债券20000万元，精准投向存量土地盘活与城市土地要素保障。

项目实施全过程将严格遵循市场化、法治化原则，全面规范开展项目信息披露，充分保障投资者合法权益，切实发挥土地储备专项债券在稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险中的撬动作用，为高安市优化土地资源配置、提升城市承载能力、推动经济社会高质量可持续发展筑牢坚实基础。

目　录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 5
（三）项目基本情况 6
二、项目投资估算及资金筹措方案 7
（一）投资估算 7
（二）资金筹措方案 11
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 12
（一）项目收入测算 12
（二）项目成本测算 17
（三）还本付息情况 17
（四）收益情况 18
（五）偿债压力测试 18
（六）分析结论 19
四、项目事前绩效目标设置 19
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 19
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 20
（三）项目资金来源和可到位性 21
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 21
（五）债券资金需求合理性 21
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 21
（七）绩效目标合理性 22
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 22
五、项目风险分析 22
（一）收入变动风险及应对措施 22
（二）支出变动风险及应对措施 23
（三）利率变动风险及应对措施 23
六、主管部门责任 24

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

高安市是江西省宜春市下辖的一个县市地处赣中腹地，东邻南昌市（新建区、安义县），南接樟树市、新余市，西连上高县、宜丰县，北靠奉新县、靖安县，属赣江中游鄱阳湖平原区，境内地形北高南低，中间舒缓平坦，低山丘陵与河谷平原相间，概称"四山一水三分田，两分道路和庄园"。地势北高南低，中间舒缓平坦，为低山丘陵与河谷平原相间的“马鞍形”。其中山地926.915平方千米，占总面积的38%；水域254.343平方千米，占10.4%左右，海拔高度一般在40～100米之间，北部有九岭山脉的余脉延伸，南部有蒙山、末山的余脉逶迤，中部偏南有荷岭、枫岭横亘其间，其中以北部华林寨为全市最高点，海拔800米，河流以锦河、肖江为主。锦河自西向东蜿蜒市域中部，流程近几年70千米，至新建县注入赣江；肖江经境内南部边缘，向东流至丰城市泉港注入赣江，东距省会南昌55公里，距南昌向塘机场87公里，距昌北机场55公里，北由昌九高速公路到九江国际港口200公里，政区形状犹如一只蝴蝶。高安高安市土地总面积2439.33平方公里。其

中:耕地 70168.8 公顷，占 28.8%；山地 92691.5 公顷，占 38%；水域 25434.3 公顷，占 10.4%；城镇、村庄、道路等其它用地 55638.1 公顷，占 22.8%。土壤质地肥沃，主要以红壤土和水稻土为主。其中：红壤土占土壤面积的 50.3%，水稻土占土壤面积的 43.1%。市域土地结构是一个较为完整的生态体系，土层疏松的沟谷平原对粮食和经济作物的生产非常有利，而丘陵岗地平缓，开发潜力较大，适宜于发展旱地作物和经济林木，常住人口约 74.2 万，户籍人口约 89 万，高安市辖 2 个街道、18 个镇、2 个乡和 1 个风景区：瑞州街道、筠阳街道、蓝坊镇、荷岭镇、黄沙岗镇、新街镇、八景镇、独城镇、太阳镇、建山镇、田南镇、相城镇、灰埠镇、石脑镇、龙潭镇、杨圩镇、村前镇、伍桥镇、祥符镇、大城镇、上湖乡、汪家圩乡、华林山风景区。共有 28 个居委会、304 个村委会、1 个风景区。

高安市水系发达，地表水和地下水资源均比较丰富。地表径流归属于锦河、肖江、潦河、袁河四流域，其中锦河是最大河流，境内流程近 70 公里，流经 12 个乡镇(街办)。全市多年平均径流量为 20.38 亿立方米，大部分地区形成河川径流和地下水补给。境内锦河以北为弱风化裂隙水和孔隙裂隙水为主的水文地质条件简单区，锦河以南为裂隙溶洞水为主的水文地质条件复杂区，全市地下水资源

量在4亿立方米以上，水质良好。经过多年开发，全市建有蓄水工程1538座(其中大二型水库1座，中型水库7座，小一型水库48座，小二型水库257座，山塘水库1225座)，总库容5.87亿立方米；引水工程343座(其中中型工程1座，万亩工程2座，小型陂闸工程340座)；提水工程装机4362台，49966千瓦；全市水电蕴藏量2.5万千瓦，可供开发的资源为1.35万千瓦，已建小水电站24座，装机容量4098千瓦。

高安境内已探明的矿产资源有26种，主要有煤、石灰石、高岭土、石英石、瓷石、耐火粘土、铜、铝、锌、铁、金等。其中煤炭储量2.6亿吨，位居全省前列；石灰石仅出露范围内的储量就达13.4亿吨，且品位较高，在全国都享有知名度。其它主要非金属矿产资源也具有分布广、品质优的特点，开发价值较高。

高安境内植物种类和植被类型多种多样。植物种类共有2000余种，其中木本植物有80科237属452种；地带性植被的基本类型有针叶林，常绿阔叶林，针叶与阔叶、常绿与落叶混交林，竹林，灌丛，草丛等。境内林业用地面积84894.6公顷，占全市总面积的34.8%；森林活立木蓄积量为317.4万立方米，森林覆盖率达40%。

高安建县始于汉高祖六年（公元前201年），初名建

成，为豫章郡十八县之一。唐武德五年，为避太子李建成名讳，因地形“北高南低、似高而安”，故改名为高安。寓“道高人安”之意，意为“道德高尚、人民安居”之地，1993 年撤县设市。高安元青花故乡高安博物馆藏有 20 余件元代青花瓷（世界第三大馆藏）；高安名人辈出，如元代音韵学家周德清、《永乐大典》主编解缙（祖籍高安）；高安的非遗文化为高安采茶戏、书法艺术（“中国书法之乡”）；高安公路包括沪昆高速、昌栗高速、320 国道穿境而过，距南昌市区约 60 公里；沪昆铁路设高安站，沪昆高铁设高安站（至南昌西站约 20 分钟）；高安锦河（赣江支流）通航，规划建设港口。人文景观包括大观楼（明代古建筑，高安地标）、贾家古村（江西现存最大明清古村落群）、朱轼墓（清乾隆帝老师朱轼的陵园）、自然风光包括上游湖风景区（国家级水利风景区）、华林寨-上游湖景区（省级风景名胜区，含华林山古造纸遗址）。高安中学为江西省重点中学，基础教育水平居全省前列；高安市人民医院、中医院为二级甲等综合性医院。高安是中国营商环境百佳示范县市、国家绿色光源高新技术产业化基地、中国物流汽运之都、中国建筑陶瓷产业基地、中国书法之乡、全国粮食生产先进县市、全国生猪调出大县。

2、财政收支情况

2023-2025年，高安市地区生产总值分别为586.91、620、672.01亿元，高安市政府性基金收入分别为28.85、51、21.76亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为27.49、17.54、19.24亿元。

高安市2023-2025年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	586.91	620.00	672.01
一般公共预算收入	31.94	29.30	29.47
政府性基金预算收入	28.85	51.00	21.76
其中：国有土地使用权出让金收入	27.49	17.54	19.2
政府性基金预算支出	39.15	32.15	22.88

（二）项目背景

为贯彻落实国家关于加强地方政府性债务管理、优化财政资金使用效率、促进经济高质量发展的系列政策部署，高安市谋划推进2026年土地储备专项债券项目。本项目严格遵循《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于规范地方政府专项债券项目管理的意见》（财预〔2017〕89号）、《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)>的通知》（财预〔2017〕62号）以及《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）等文件要求开展实施。系列政策文件为项目融资合规性、资金使用范围、存量闲置土地收储实施路径提供了坚实的制度支撑，明确了专项债资金盘活闲置土地的实施方向。

高安市作为江西省宜春市重要发展区域，持续推进城镇化建设，区域经济稳步发展，城市建设对土地要素供给的需求持续增长。为有效保障城市发展用地，本项目立足盘活存量闲置土地，科学优化土地资源配置，调节土地市场供需关系，提升土地资产效益；依托土地收储工作优化区域产业结构，补齐城市基础设施与公共服务配套短板，助力防范化解重点领域风险，推动区域经济可持续发展，为地方经济高质量发展提供要素支撑。项目政策依据充分，实施必要性突出。

（三）项目基本情况

1、项目名称：高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目

2、项目实施单位：高安市自然资源事务中心

名称	高安市自然资源事务中心
宗旨和经营范围	主要承担国有土地的收购、致幻、土地储备项目成本核算、融资、监测管理，储备土地的前期开发整理、经营利用、保护和矿产资源管理等职能。
住所	高安市瑞阳新区瑞泰广场 CDE 大楼 E 座 1501-1517 号
法定代表人	兰翔
经 费 来 源	财政补助

开办 资 金	¥389.2 万元
举办单位	高安市自然资源局
统一社会信用代码	12360883MB07169734
有效期	自 2023 年 09 月 08 日至 2028 年 09 月 07 日

3、项目地址：高新技术产业园区泰豪中路以西。

4、项目实施情况：收购高安市鸿泽置业有限公司未开发的地块（详见收购闲置土地项目清单），共计 62016m² （约 93.02 亩），电子监管号：3609832022B01318。

5、项目专债申请金额：人民币 20000 万元。

6、实施周期：2026 年 1 月-2026 年 12 月。

7、规划情况：本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

收购闲置土地项目清单

序号	宗地编号	项目名称	土地坐落	电子监管号	权利人	土地用途	容积率	供应面积（㎡）	供应面积（亩）	有无抵质押、查封等情况
1	DCF2022065	高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	高新技术产业园区泰豪中路以西	3609832022B01318	高安市鸿泽置业有限公司	城镇住宅用地	2	62016	93.02	无
合计								62016	93.02	

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市

场价格评估价、企业土地的成本价孰低及相关单位集体决策确定基础价格下调幅度的原则确定收地基础价格。

本项目占地62016m²（约93.02亩），项目地块成本信息详见下表。

项目地块成本统计表

序号	项目名称	宗地位置	权利人	签订时间	计划出让时间	供应面积（㎡）	土地面积（亩）	容积率	原出让价款（万元）	原出让单价（万元/亩）	评估总地价（万元）	评估单价（万元/亩）	政府集体决策下调后收储总价格（万元）	政府集体决策下调后收储单价（万元/亩）	政府集体决策下调后收储总价格（万元）
1	高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	高新技术产业园区泰豪中路以西	高安市鸿泽置业有限公司	20221103	2033 年	62016	93.02	2	28060	301.66	23193.98	249.34	22034.28	236.88	22034.28
合计						62016	93.02	2	28060	301.66	23193.98	249.34	22034.28	236.88	22034.28

现经单位申请以及高安市自然资源事务中心批准，将上述地块重新收储。经评估，目前的土地价值合计为23193.98万元。根据成本价、评估价孰低及相关单位集体决策确定基础价格下调幅度的原则，确认收储价格为22034.28万元。

该项目已经纳入2026年土地储备计划，预计该地块2033年出让，江西省百伦房地产评估有限公司评估该地块的未来出让单价为249.34万元/亩，出让总价值23193.98万元。

上述地块回收价格22034.28万元。计算专项债券发行费用16万元（0.08%）计算，项目总投22050.28万元。计划发行土储专项债券20000万元，剩余资金由财政支付以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括财政配套资金及政府专项债券， 其中：财政配套资金2050.28万元（包含发行费用16万元），占总投资比例9.30%；发行政府专项债券20000万元，占总投资比例90.70%，本期发行专项债券7年期专项债券20000万元。

项目收储资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	金额	占筹资总额比重（%）
1	专项债券	20000	90.70%
1.1	2026年申请债券额度	20000	90.70%
2	财政配套资金	2050.28	9.30%
合计		22050.28	100%

收储资金分年投资计划表

单位：万元

项目	合计	第一年
高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目	22050.28	22050.28
合计	22050.28	22050.28

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在2033年出让93.02亩。

经查询高安市土地交易中心土地出让信息，自2023年至2025年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况及近三年交易地块系统截图如下：

土地坐落	宗地编号	受让人	主要用途	出让面积(亩)	出让价款(万元)	签订日期
高安市赤土板北路以东、平安大道以南	DCF2023003	高安市鸿泽置业有限公司	普通商品住房	81.08	27060	2023-5-18
高安市碧落北路以西、平安大道以南	DCF2023002	高安市垚鸿房地产开发有限公司	普通商品住房	83.98	28060	2023-5-18
高安市石脑镇	DCF2023011	高安市隆仁建材有限公司	普通商品住房	2.54	296	2023-8-8

高安市伍桥镇	DCF2023010	高安市腾翔房地产开发有限公司	普通商品住房	29.09	1035	2023-8-8
高安市胜利路以西、南莲路以南	DCF2023017	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	19.89	7600	2023-8-22
筠阳街办胜利路以西、锦水路以南	DCF2023018	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	83.10	31840	2023-8-22
高安市汪家圩乡	DCF2023016	汪炳钧、徐亮明、徐新民、王思义	普通商品住房	0.58	35	2023-8-22
华林北路以东、永安大道以北	DCF2023020	高安市垚鸿房地产开发有限公司、江西省惠恩房地产开发有限公司	普通商品住房	94.95	36020	2023-10-24
龙工（江西）机械有限公司以北、象山湖以东	DCF2023024	高安市鸿泽置业有限公司	普通商品住房	81.26	19600	2023-10-24
莲花大道以北、长安路以东	DCF2023021	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	57.24	16020	2023-10-24
碧落北路以西、世博华城以南	DCF2023023	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	11.40	3880	2023-10-24
翠微路以西、莲花大道以南	DCF2023022	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	39.26	13120	2023-10-24
亭子下路以西、世嘉公园以北	DCF2023025	高安市发投置业有限公司	普通商品住房	7.35	1915	2023-10-26
瑞州街道大车路以南、筠州中路以东	DCF2023037	高安市瑞州粮食产业投资有限公司	普通商品住房	28.32	9510	2023-11-9
高安市大城镇	DCF2023042	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房	86.25	4610	2023-11-16
高安市伍桥镇	DCF2023039	高安市瑞州粮食产业投资有限公司	普通商品住房	34.82	1710	2023-11-16
高安市太阳镇	DCF2023038	高安市瑞州粮食产业投资有限公司	普通商品住房	38.58	2405	2023-11-16
祥符镇祥龙大道以东	DCF2024001	高安市盛瑞房产开发有限公司	普通商品住房	6.66	438	2024-1-29
高安市龙潭镇	DCF2024002	高安市恒居房地产开发有限公司	普通商品住房	8.02	260	2024-2-1
高安市灰埠镇	DCF2024010	宜春市瑞璟房地产有限公司	普通商品住房	5.62	484	2024-2-6
高安市院背陈家村以西、金川路以北	DCF2024027	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房用地(二类)	10.15	2110	2024-10-31
高安市气象局以东、西区农贸市场以北	DCF2024026	高安市鸿泽置业有限公司	普通商品住房用地(二类)	16.08	3630	2024-10-31
高安市白云路以南	DCF2024034	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房用地(二类)	100.41	28020	2024-12-23
高安市胜利路以西、锦水路以北	DCF2025009	高安市房地产开发公司	普通商品住房用地(二类)	15.83	3820	2025-5-19

瑞阳新区锦惠北路以东、瑞祥路以北	DCF2025008	江西瑞悦置业有限公司	普通商品住房用地(二类)	69.36	24500	2025-5-19
高安市筠阳街道学府华庭以西、青花大道以北	DCF2025017	高安市发投置业有限公司	普通商品住房用地(二类)	55.49	16520	2025-7-11
高安市杨圩镇	DCF2025023	高安鑫德房地产开发有限公司	普通商品住房用地(二类)	17.29	316	2025-9-22

国家持续优化房地产及土地储备政策，为房地产及土地市场供求关系改善提供政策支撑。2024 年，自然资源部印发《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)，明确运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，有利于减少市场存量土地规模、改善土地供求关系，促进房地产市场止跌回稳。同时，住房城乡建设部印发《关于收购已建成存量商品房用作保障性住房的通知》(建保[2024]44 号)，提出按照因地制宜、以需定购、自愿参与、市场化运作等原则，积极推进收购已建成存量商品房用作保障性住房，通过盘活存量商品房、消化市场库存改善房地产市场供求关系。2025 年，住房城乡建设部、财政部进一步印发《关于做好收购存量商品房有关工作的通知》(建保[2025]10 号)，进一步完善收购存量商品房相关政策安排。2026 年国家进一步提出控增量、去库存、优供给，盘活存量商品房和存量土地。上述政策分别从土地端和商品房端推动存量资源盘活，有利于减少无效或低效供给、改善市场供求关系，为房地产及土地市场逐步企稳提供政策基础。

高安市经济保持稳定增长，为土地长期价值提供一定支撑。根据相关公开统计数据，高安市2023-2025年全市生产总值（GDP）同比增速分别为3.5%、6.6%、6.1%，三年平均增速约5.4%。区域经济持续发展能够为产业布局、城镇建设及土地需求提供一定基础。同时，2026年国家居民消费价格涨幅预期目标为2%左右，未来物价水平及货币购买力变化也会对土地等长期资产的名义价值产生一定影响。

本项目以2026年土地评估价格作为测算基础，对后续年度土地出让价格按2.8%的年增长率进行预测。该增长率低于高安市2023-2025年GDP平均增速5.4%，同时充分考虑当前房地产及土地市场仍处于调整阶段所存在的不确定性。因此，2.8%的增长率属于综合国家政策、区域经济、物价水平及土地市场供求变化等因素确定的温和、审慎预测参数，并非对土地市场短期上涨的乐观判断，具有合理性和谨慎性。

综上，本次为新增项目，按照评估公司评估未来出让单价如下图，合计出让年份收入为28140.19万元。

高安市土储专项债券GX-02-D02-01地块项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2033年出让。

经查询高安市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2025 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，本次以土地评估价为此次预测的基础。

地址	面积（亩）	评估总价（万元）	用地性质
高新技术产业园区泰豪中路以西	93.02	23193.98	城镇住宅用地
	93.02	23193.98	

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟 2033 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，根据高安谨慎性考虑土地价格增长率为增速 2.80%。现预测项目出让区土地价格如下:

序号	项目名称	宗地位置	计划出让时间	土地面积（㎡）	土地面积（亩）	原出让价款（万元）	评估总地价（万元）	收储总价格（万元）	后期出让总价格（万元）
1	高安市土储专项债券 GX-02-D02-01 地块项目	高新技术产业园区泰豪中路以西	2033 年	62016	93.02	28060	23193.98	22034.28	28140.19
合计				62016	93.02	28060	23193.98	22034.28	28140.19

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计 28140.19 万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		

年份	土地出让收入	合计
第六年		
第七年	28140.19	28140.19
合计	28140.19	28140.19

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹基金，省统筹费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	2814.02	2814.02
合计	2814.02	2814.02

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券20000万元。本期拟申请发行7年期专项债券20000万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表:

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	20000.00	2800.00	22800.00	2800.00	-	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
第一年	-	20000.00	400.00	400.00	400.00	-	20000.00

第二年	20000.00	-	400.00	400.00	400.00	-	20000.00
第三年	20000.00	-	400.00	400.00	400.00	-	20000.00
第四年	20000.00	-	400.00	400.00	400.00	-	20000.00
第五年	20000.00	-	400.00	400.00	400.00	-	20000.00
第六年	20000.00	-	400.00	400.00	400.00	-	20000.00
第七年	20000.00	-	400.00	20400.00	400.00	20000.00	-

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	28140.19	2814.02	25326.17
第一年	-	-	-
第二年	-	-	-
第三年	-	-	-
第四年	-	-	-
第五年	-	-	-
第六年	-	-	-
第七年	28140.19	2814.02	25326.17

（五）偿债压力测试

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

年份	当期需还利息	本期还款	净收益

			100%
第一年	400.00	400.00	100%
第二年	400.00	400.00	-
第三年	400.00	400.00	-
第四年	400.00	400.00	-
第五年	400.00	400.00	-
第六年	400.00	400.00	-
第七年	400.00	20400.00	
合计	2800.00	22800.00	25326.17
本息覆盖倍数			1.11

（六）分析结论

基于财政部门对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为 1.11 以上，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高高安市的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为高安市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解高安市用地资源

紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐高安市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计22800.00万元，项目收益预计为25326.17万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.11，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的高安市土地储备项目已纳入高安市本级收储计划，并提供了不动产权证、宗地图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括财政支付及政府专项债券，其中：财政配套资金2050.28万元（包含发行费用16万元），占总投资比例9.30%；发行政府专项债券20000万元，占总投资比例90.70%，本期发行专项债券7年期专项债券20000万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的高安市第一批存量闲置土地储备专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为28140.19万元，其中土地出让收入为28140.19万元；债券存续期间经营成本估算合计为2814.02万元，为省统筹基金成本费用为2814.02万元。项目收益预计为25326.17万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.11倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为25326.17万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿

债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026年申请发行的专项债券年利率按照2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准

备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门及有关单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门及有关单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2025 年作为“十四五”规划的收官之年，同时也是“十五五”规划的开局之年，具有承前启后的重要历史地位。中央政治局会议指出，2025 年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划、土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目本期拟发行 7 年期专项债券 10,590.00 万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在地基本情况

靖安县，江西省宜春市辖县，位于江西省西北部、宜春市北部，地处北纬 28° 46′—29° 06′，东经 114° 55′—115° 31′之间，东邻安义县，南界奉新县，西毗修水县，北接武宁县，东北连永修县，东西最大横距 37 千米，南北最大纵距 33.1 千米，总面积 1377 平方千米。[1]截至 2022 年 3 月，靖安县辖 5 个镇、6 个乡。[3]截至 2023 年末，靖安县户籍总人口为 150,122 人。[45]靖安县于南唐升元元年（937 年）建县，诞生了明代尚书李叔正、青天况钟、《白香词谱》作者舒梦兰等诸多历史文化名人；[1]靖安森林覆盖率高达 84.1%，九岭尖海拔 1,794.49 米，是赣西北最高峰，拥有九岭山自然保护区、三爪仑国家森林公园等旅游景区。境内动植物资源丰富，拥有野生动物 429 种，野生植物 2,106 种。

2、所在地经济、财政与债务情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值	81.80	88.55	93.66
一般公共预算收入	7.03	7.57	8.41
政府性基金预算收入	18.63	12.02	6.83
其中：国有土地使用权出让金收入	18.45	11.95	6.73
政府性基金预算支出	18.44	27.91	13.14
其中：国有土地使用权出让金支出	12.62	12.44	7.85

（二）项目背景

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房

地产市场止跌回稳的关键举措。本项目拟用专项债券回收符合要求的闲置存量土地。

（三）项目基本情况

1、项目名称：靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目

2、项目实施单位：靖安县自然资源事业发展中心

3、项目原产权单位：靖安县清华投资发展有限责任公司，目前资产权属已清晰。

4、项目地址：靖安县香田乡原红岗林场

5、土地原有用途：城镇住宅用地

6、项目实施内容

使用专项债券资金回购闲置土地82.88亩，预计2026年完成收储。

7、项目总投资

序号	项目名称	总投资
1	土地成本	13,590.00
2	资产（拆迁）成本	
3	评估成本	
4	测量成本	
5	其他成本	
6	基础设施成本	

8、项目实施期限

2025.9-2026.9

9、项目分年度投资计划

序号	费用类型	小计	2025年	2026年

序号	费用类型	小计	2025 年	2026 年
1	土地成本	13,590.00	3,000.00	10,590.00
2	资产（拆迁）成本			
3	评估成本			
4	测量成本			
5	其他成本			
6	基础设施成本			
本次建设项目支出总计		13,590.00	3,000.00	10,590.00

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算编制依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）企业取得土地的成本

（二）项目总投资

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估价及企业土地的成本价就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履约情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确定的，金额为 13,590.00 万元。

依据江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司评估的估字第

T140 号评估报告及靖安县政府关于存量土地价格下浮集体决策的会议纪要，经双方协商一致，按评估价下浮一定比例收储，协商确定价格为13,590.00万元,本项目最终确定总投资金额为13,590.00万元。

（三）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券， 其中：自筹资金0.00万元,占总投资比例0.00%;发行政府专项债券13,590.00万元，占总投资比例100.00%，一期已发行专项债券3,000.00万元,7年期，实际利率为1.91%。二期发行8,611.00万元，7年期，票面利率1.56%，本次发行1979.00万元，按照2.0%估算利息支出。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入由收储土地出让收入组成;项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2031年出让。

由于本项目为存量项目,已由江西森博土地房地产评估规划测绘有限公司出具评估报告，评估单价为197.00万元/亩，本项目预期土地出让收入以评估单价作为计算依据。综合考虑靖安县2023-2025年全市生产总值和土地增值情况，平均增速约为5.10%，本项目按谨慎性原则保守估算，即增长率 3%计取。本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计19,495.57万元。明细如下（列表）：

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		

年份	土地出让收入	合计
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	19,495.57	19,495.57
第八年		
合计	19,495.57	19,495.57

（二）项目成本测算

本项目成本包含乡村振兴基金和省统筹基金。其中，乡村振兴基金:依据中共中央办公厅 国务院办公厅印发的《关于调整晚上土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》，提高土地出让收入用于农业农村的比例，按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提;目前我省计提比例暂按10%估算。省统筹基金：依据江西省人民政府办公厅《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实施意见》，省政府继续从土地出让收入中统筹 2%的资金，在全省范围内调剂，重点支持乡村振兴重点县、粮食主产县、财力薄弱县(市、区)乡村振兴，注重脱贫县与其他县(市、区)在资金投入上的平衡;目前我省计提比例暂按2%估算，债券存续期间经营成本估算合计为 2,339.47 万元。明细如下（列表）：

年度	乡村振兴基金	省统筹基金	成本合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			

年度	乡村振兴基金	省统筹基金	成本合计
第五年			
第六年			
第七年	1,949.56	389.91	2,339.47
第八年			
合计	1,949.56	389.91	2,339.47

（三）财务成本

本项目计划发行专项债券13,590.00万元。一期已发行专项债券3,000.00万元，7年期，实际利率为1.91%；二期发行8,611.00万元，7年期，实际利率1.56%，本次发行1979.00万元，假设本期及以后年度融资利率2.00%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

（四）可用于资金平衡的现金净流入

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

可用于资金平衡的净收益现金流

单位：人民币万元

融资平衡表

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		231.21	231.21	
第二年		231.21	231.21	
第三年		231.21	231.21	
第四年		231.21	231.21	
第五年		231.21	231.21	
第六年		231.21	231.21	
第七年	13,590.00	231.21	13,821.21	
合计	13,590.00	1,618.48	15,208.48	17,671.28
本息覆盖倍				1.16

四、项目事前绩效目标设置

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）、调节土地市场供需关系：当前各地闲置未开发的土地相对较多，通过允许专项债券用于土地储备，可以有效回收符合条件的闲置存量土地，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，调节土地市场的供需关系，稳定市场预期。

2）、缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力：专项债券的发行可以为地方政府提供稳定的资金来源，支持其回收和储备土地，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，助力房企集中资金用于保交房。

3）、优化保障性住房供给：专项债券还可以用于收购存量商品房用作保障性住房，优化保障性住房的供给结构，满足广大中低收入人群的住房需求。通过消化存量商品房，促进房地产市场的供需平衡

4）、促进经济发展和民生改善：专项债券是地方政府举债融资的重要渠道，通过扩大专项债券发行规模，可以补充地方财力，带动扩大有效投资，稳定宏观经济，保障和改善民生

（2）公益性

1）、推动城市化进程与经济增长

通过土储专项债，地方政府可以有效促进土地的收储、开发与出让工作。这不仅能够有效地推动城市化进程，还能助力经济增长。土地储备的推进，不仅有助于提供建设用地，还能刺激房地产市场、基

础设施建设以及相关产业的发展。因此，土储专项债在地方经济发展中扮演着重要角色，尤其是在当前房地产市场低迷、地方财政压力增大的背景下，它的作用愈加显现。

2）、减轻地方国企和城投公司负担

在土地储备过程中，地方国有企业和城投公司常常承担着前期的土地收储和开发任务。土储专项债为这些地方国有企业提供了融资支持，帮助它们解决资金不足的问题，降低了地方政府和城投公司因债务压力带来的负担。在土储专项债推出后，地方国有企业和城投公司不再需要通过银行贷款等途径进行融资，避免了过度依赖银行融资的风险。

（3）收益性

土地出让收入是地方政府财政收入的重要来源之一，而土地储备工作往往需要大量资金投入。在土地收储、开发、管理过程中，地方政府往往面临资金流动的压力，因为土地出让收入的回流往往滞后，这便形成了跨期融资的需求。土储专项债的发行有助于解决这一问题，它提供了一个稳定的资金来源，用于土地储备的前期开发工作，从而避免了地方政府因资金不足而影响土地储备和经济发展的进程。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已经取得自然资源局盖章确认的土地收储计划和土地出让计划；

项目建设有期充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3、项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，资金筹措方式由自筹资金和发行专项债券构成，其中自筹资金 0.00 万元，占项目总投资 0.00%,发行债券金额 13,590.00 万元,占项目总投资 100.00%,

项目已完成大量资本金投资，后续资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

根据《项目融资平衡方案》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含土地出让收入，预计产生运营收入 19,495.57 万元，运营成本包含乡村振兴基金和省统筹基金，预计产生运营成本 2,339.47 万元。债券存续期收益已由业主单位靖安县自然资源事业发展中心盖章确认，预测合理性较高。

5、债券资金需求合理性

项目拟申请债券资金本息额共计 15,487.20 万元，项目收益预计为 17,156.10 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.16，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险

项目债券为 7 年期债券，每年支付一次利息，到期一次还本。建设期债券利息其均以地方财政资金垫付，可保障建设期利息可靠偿还。

项目相应地块出让后可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

7、绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

8、其他需要纳入其他绩效评估的事项

无

五、项目风险分析

1、投资估算风险

诸多项目尚处于待收储阶段，项目预算尚不太准确，部分收入或支出可能还未列入，因此投资估算风险是存在的。但主要大项目的估算误差不会太大，一些没有估算到的也是投资不多的项目，所以总体差距不会很多，即便出现这样的问题，只要项目完成收储，其他次要项目可以调整，另外还可以采取措施开源节流，挤出资金合理安排。

2、工程风险

项目在收储过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到做好专门的勘测工作 认真贯彻国家有关征拆程序，关注每一个影响项目进度的关键部位 选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保项目质量和进度。

3、融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资

金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4、财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5、自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

六、专项债发行方案

1、发行主体：江西省人民政府作为发行主体。本项目的实施机构为靖安县自然资源事业发展中心，是依法批准设立的机关单位，具备机关单位法人资格，具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

2、发行计划：靖安县清华投资发展有限责任公司住宅项目本期申请发行地方政府专项债券 1,979.00 万元，期限 7 年，专项债券融资

成本按2.00%估算。

3、发行场所:通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

4、信息披露：在专项债发行日前 5 个工作日通过中国地方政府债券信息公开平台、江西省财政厅官方网站和中国债券信息网-中央结算公司官方网站披露（http：//www.chinabond.com.cn/）详细披露债券发行全套信息披露文件。

宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目

2026年江西省土地储备专项债券（四期）

—2026年江西省政府专项债券（四十六期）

实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2026年作为“十五五”规划开局之年，具有重要的历史地位，中央政治局会议指出，继续实施适度宽松的货币政策，坚持防风险、强监管、促高质量发展，为“十五五”开局提供金融支撑。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目本期拟发行7年期专项债券3970.00万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

一、项目概况.....1
（一）项目所在地基本情况.....1
（二）项目背景.....2
（三）项目基本情况.....3
二、项目投资估算及资金筹措方案.....3
（一）投资估算.....3
（二） 资金筹措方案.....5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....5
（一）项目收入测算.....5
（二）项目成本测算.....6
（三）还本付息情况.....7
（四）收益情况.....7
（五）偿债压力测试.....8
（六）分析结论.....9
四、项目事前绩效目标设置.....9
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性.....9
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度.....10
（三）项目资金来源和可到位性.....10
（四）项目收入、成本、收益预测合理性.....10
（五）债券资金需求合理性.....11
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险.....11
（七）绩效目标合理性.....11
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项.....11
五、项目风险分析.....12
（一）收入变动风险及应对措施.....12
（二）支出变动风险及应对措施.....12
（三）利率变动风险及应对措施.....12
六、主管部门责任.....13

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

宜春地处江西省西北部，现辖袁州、樟树、丰城、靖安、奉新、高安、上高、宜丰、铜鼓、万载10个县市区和宜春经开区、宜阳新区、明月山温泉风景名胜区3个功能特色区；总面积1.87万平方公里，全市常住人口总数为497.11万人。

全市富硒土壤面积780万亩，潜在富硒土壤面积765万亩，是全国三大富硒地之一。地下矿藏富足，已探明的矿产有56种，可利用氧化锂储量260万吨，占全国的37.6%；铯储量36万吨，占世界的3/5；钽储量1.5万吨，占世界的13%；硅灰石储量占全国的1/4，原煤储量、矿岩盐储量居全省之冠。

现有铁路6条（浙赣铁路、京九铁路，向莆铁路、沪昆高铁、浩吉铁路和昌吉赣客专）、高速公路10条（沪昆高速、大广高速、昌铜高速、樟吉高速、昌栗高速、昌宁高速、万宜高速、铜万高速、东乡至昌傅高速、铜万高速公路宜丰联），县县通高速。宜春明月山机场已开通了直抵北京、上海、深圳等18座热点城市。水运方面，顺赣江而下，与长江经济带、长江中游城市群相连接。

现有1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新区，2个省级高新区，7个省级工业园区。初步形成了锂电新能源、医药、电子信息、装备制造、建材、纺织鞋革、食品、化工

等八大重点产业，建成了锂电、建陶、硬质合金、绿色食品等十大产业基地。锂电新能源产业形成产业完整链条，中医药、电子信息产业发展势头良好。2024年，全市GDP完成3711.05亿元、增长6.1%，一般公共预算收入同口径增长4.1%，规模以上工业增加值增长10.0%，固定资产投资增长5.6%，社会消费品零售总额突破1244.1亿元、增长6.1%，实际利用外资增长0.44%，主要经济指标增速位居全省前列。

2、财政收支情况

2023-2025年，宜春市GDP分别为3467.5亿元、3711.05亿元和3930.24亿元，宜春市本级政府性基金收入分别为25.18亿元、20.30亿元和15.2亿元、，其中国有土地使用权出让金收入分别为23.27亿元、17.94亿元和12.5亿元。

宜春市本级2023—2025年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	3467.5	3711.05	3930.24
一般公共预算收入	46.27	49.50	43.00
政府性基金预算收入	25.18	20.30	15.2
其中：国有土地使用权出让金收入	23.27	17.94	12.5
政府性基金预算支出	31.19	33.57	50.3
其中：国有土地使用权出让金支出	18.45	12.60	9.5

（二）项目背景

宜春市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配

置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目

2、项目实施单位：宜春市土地发展中心

3、项目地址：宜商大道以西、金湖学校用地以东

4、项目实施内容：收购江西经都实业有限公司未开发地块约74.7556亩，详见下表：

地块编号	地块位置	产权证号	土地性质	宗地面积（亩）	收储价格（万元）
JKHB2023008	宜商大道以西、金湖学校用地以东	未办理土地证	城镇住宅	74.7556	4400

5、项目总投资：人民币4403.18万元。

6、项目实施期限：2026.1-2026.12

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

宜商大道以西、金湖学校用地以东，占地74.7556亩，江西经都实业有限公司于2023年12月22日摘牌取得，土地出让价格为59.96万元/亩，土地出让总价4485.3363万元，总成本为4485.3363万元。

宜商大道以西、金湖学校用地以东已经纳入2026年土地储备计划，预计上述地块2033年出让，江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司评估宜商大道以西、金湖学校用地以东未来出让城镇住宅60.1962万元/亩，目前出让总价值4500.00万元。

现经单位申请以及宜春市土地发展中心批准，将该地块重新收储。经评估，目前的土地价值合计为4500.00万元。根据成本价和评估价孰低的原则，该地块基准收储价为4485.3363万元。经市政府常务会议根据市场形势、合同履

约情况进行集体决策，确定最后收储价格在基准收储价格下浮1.90%，收储价格为4400.00万元。

该地块回收价格4400.00万元。计算专项债券发行费用3.18万元（0.08%）计算，项目总投4403.18万元。计划发行土储专项债券3970.00万元，剩余资金自筹以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金433.18万元，占总投资比例9.84%；发行政府专项债券3970.00万元，占总投资比例90.16%，本期发行专项债券7年期专项债券3970.00万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在2033年出让74.7556亩。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自2023年至2024年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商住用地及住宅用地出让情况如下表：

成交土地情况表

地块编号	土地用途	宗地面积（平方米）	地块位置	交易时间	成交单价（元/m2）	总地价（万元）
DCA2023027	商住用地	19019	大塘三路以北、大塘六路以东；	2023/10/9	3864.5565	7350

DCA20 23029	商住用地	9756	宜春北路以西、化成路以北；	2023/ 10/9	4581.7958	4470
DCA20 23022-4	商住用地	10745	考棚路北侧、东风路西侧；	2024/ 6/6	3434.16	3690
DCA20 24013	住宅用地	58027	东湖酒店以东；	2024/ 10/10	4051.56	23510
DCA20 24015	住宅	2069	文浦路以南、新坊河以西；	2024/ 12/3	4591.59	950
DCA20 24019	住宅用地	16492	大塘路以南、和平路以东；	2024/ 12/12	3334.95	5500

综上，本次以宜商大道以西、金湖学校用地以东的城镇住宅土地评估价值 60.1962 万元/亩为此次预测的基础。目前出让总价值 4500 万元。宜春市 2023-2025 年 GDP 分别为 3467.5 亿元、3711.05 亿元和 3930.24 亿元，GDP 增值均超 3%，因此本次土地增值按照 3%估算，7 年后出让价值共 5534.43 万元。

明细如下（列表）：

土地出让收入表

单位：万元

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	5534.43	5534.43
合计	**5534.43**	**5534.43**

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹乡村振兴基金，省统筹乡村振兴基金费用按 10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为 553.44 万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

单位：万元

年度	省统筹基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	553.44	553.44
合计	**553.44**	**553.44**

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券3970.00万元。本期拟申请发行7年期专项债券3970.00万元。假设本期及以后年度融资利率2.0%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	3970.00	555.80	4525.80	555.80	3970.00	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	3970.00	-	-	-	-	3970.00
2027	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2028	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2029	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2030	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2031	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2032	3970.00	-	79.40	79.40	79.40	-	3970.00
2033	3970.00	-	79.40	4049.40	79.40	3970.00	

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	5534.43	553.44	4980.99
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
2033	5534.43	553.44	4980.99

（五）偿债压力测试

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

年份	当期需还利息	本期还款	净收益
			100%
2026	-	-	
2027	79.40	79.40	-
2028	79.40	79.40	-
2029	79.40	79.40	-
2030	79.40	79.40	-
2031	79.40	79.40	-
2032	79.40	79.40	-
2033	79.40	4049.40	-
合计		4525.80	4980.99
本息覆盖倍数			1.10

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为1.10，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高宜春经开区的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为宜春市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解宜春市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐宜春市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计4525.80万元，项目收益预计为4980.99万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.10，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目已纳入宜春市本级收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金主要为发行政府专项债，自筹资金占比较低，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：发行政府专项债券3970.00万元，占总投资比例90.16%，本期发行专项债券7年期专项债券3970.00万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的宜春经开区土储专项债券用于安置的商品住房用地项目土地储备专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为4980.99万元，其中土地出让收入为5534.43万元；债券存续期间经营成本估算合计为553.44万元，为省统筹乡村振兴基金成本费用

为553.44万元。项目收益预计为4980.99万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.10倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为4980.99万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2.0%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国

际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3块闲置土地储备项目专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2025年作为“十四五”规划的收官之年，同时也是“十五五”规划的开局之年，具有承前启后的重要历史地位。中央政治局会议指出，2025年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，宜丰县综合投资开发有限公司名下3地块土地储备项目共发行7年期专项债券65363万元，本次发行26576万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 3
（三）项目基本情况 3
二、项目投资估算及资金筹措方案 4
（一）投资估算 4
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 6
（一）项目收入测算 6
（二）项目成本测算 17
（三）还本付息情况 17
（四）收益情况 18
（五）偿债压力测试 19
（六）分析结论 21
四、项目事前绩效目标设置 21
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 21
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 22
（三）项目资金来源和可到位性 22
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 23
（五）债券资金需求合理性 23
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 23
（七）绩效目标合理性 23
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 24
五、项目风险分析 24
（一）收入变动风险及应对措施 24
（二）支出变动风险及应对措施 24
（三）利率变动风险及应对措施 25
六、主管部门责任 25

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

宜丰县境内诸山属九岭山脉的余脉。九岭山脉系东西向构造体系褶皱—断层山，县境部分为该山的中段南缘，北起找桥沿县境西北部伸入铜鼓、万载两县边界，海拔500～1480米，山峰高程多达千米以上，主峰麻姑尖；自找桥沿县境东北部伸入奉新、高安两县边界的是九岭山脉的南支，海拔500～700米，山峰高程多达700米以上，主峰古阳寨；从袁坑口—彭源—北坑一线以南至芳溪—村前一线以北为九岭山脉与宜丰盆地的过渡地带，海拔200～300米，小山峰密布，高程均在300米左右，主峰不明显。

宜丰县境南部（芳溪—村前公路线以南）为宜丰盆地，小丘起伏一般海拔50～100米，惟石市镇楼下境内毗岗尖突起，海拔182米。县内千米以上的高山有30座。

宜丰县处于九岭隆起和萍乐凹陷带的复合部分。构造体系以东西向、北东向、北北东向为主。县内出露的地层以前震旦系、白垩系和第四系为主，石炭系、二叠系、三叠系、侏罗系。

宜丰县春、夏、秋、冬四季分明，但各季持续时间却差别很大。冬季时间最长，平均为122天；夏季次之，平均为120天；春季第三，平均为62天；秋季时间最短，平均为61

天。春季年降水量346.6毫米，夏季降水量586.5毫米。气温在35℃以上，极端最高气温达到41.4℃。年平均气温17.2度，属中亚热带温暖湿润气候区。

宜丰县城距南昌市120千米、宜春市城区90千米，东西走向的大广高速和南北走向的昌长高速在境内交汇。国家蒙吉铁路过境宜丰，设立一个客货运站和三个会让站；昌栗高速公路在境内与大广高速公路形成枢纽，在320国道新连接线相交并设立出口。整体交通便利，区位优势明显。

2、宜丰县2023-2025年财政收支情况

2023年，全县国内生产总值191.50亿元，一般公共预算收入21.81亿元，政府性基金预算收入4.18亿元，其中国有土地使用权出让金收入3.30亿元;政府性基金预算支出17.44亿元。

2024年，全县国内生产总值223.98亿元，一般公共预算收入19.41亿元，政府性基金预算收入2.97亿元，其中国有土地使用权出让金收入1.59亿元;政府性基金预算支出10.26亿元。

2025年，全县国内生产总值235.2亿元，一般公共预算收入17.98亿元，其他相关数据暂未公示。

备注：根据2025年宜丰县GDP增幅为5%测算，保守测算本次土地出让价格增幅3%。

见下表列示：

宜丰县财政收支情况表

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	191.50	223.98	235.2
一般公共预算收入	21.81	19.41	17.98
政府性基金预算收入	4.18	2.97	/
其中：国有土地使用权出让金收入	3.30	1.59	/
政府性基金预算支出	17.44	10.26	/
其中：国有土地使用权出让金支出	/	/	/

（二）项目背景

宜丰县作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目

2、项目实施单位：宜丰县自然资源规划保护中心（宜丰县土地收购储备中心）

3、项目地址：宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地；宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地；宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地。

4、项目实施内容：宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下未开发地块268.82亩，宗地编号：DCH2020024、DCH2020023、DCH2020025。

5、项目总投资：人民币70340万元。

6、项目实施期限：2025.1-2026.12

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

本项目占地268.82亩，规划为城镇居住用地，根据不同时期的用地要求，容积率为2.0-3.0区间，宜丰县综合投资开发有限公司于2016年至2021年间摘牌取得，土地出让总价107800万元。

后由于新冠疫情、土地平整延期等原因，未能有效开发，经单位申请以及宜丰县土地收储中心批准，将该地块重新收储。经评估，目前的土地价值为74050.46万元。根据成本价和评估价孰低的原则，在评估价格基础上下调5%，确认收储价格为70340万元。

该项目已经纳入2025年土地储备计划，预计上述地块2032年出让，根据未来市场价格出让，预计出让价格不低于70340万元。

本次3块土地回收价格70340万元。计算专项债券发行费用56.272万元（0.08%）计算，项目总投70340万元。计划发行土储专项债券65363万元。

（二）资金筹措方案

本宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目，总投资额为 70,340.00 万元，包括土地收储成本。

土地收储成本	面积	金额（单位万元）
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	25,250.00
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	25,130.00
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	19,960.00
合计	268.8182	70,340.00

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目，总投资额为 70,340.00 万元，项目资金筹措方式由自筹资金和发行土地储备专项债构成，其中：自筹资金 4,977.00 万元，占总投资比例 7.10%，拟申请发行专项债券 65,363.00 万元，占总投资比例 92.90%，一期已发行 20,600.00 万元，发行利率 1.81%，发行期限 7 年；二期已发行 18,187.00 万元，发行利率 1.56%，发行期限 7 年；本期拟融资金额 26,576.00 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在 2032 年出让 268.82 亩。

经查询宜丰县土地交易中心土地出让信息，自 2018 年至 2024 年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况如下表：

成交土地情况表

2018-2024年商住用地交易明细表

年度	序号	宗地编号	宗地坐落	土地用途	成交价单价（万元/亩）	成交价（万元）	成交确认时间
2018年	1	DCH2018001	沿山大道南侧、桂花路东侧	住宅用地	230.07	13760	2018/2/6
	小计					13760	
2019年	1	DCH2019003	迎宾大道北侧	住宅用地	113.00	11300	2019/5/8
	2	DCH2019016	竹乡大道南侧、城南环线西侧	住宅用地	250.53	14440	2019/8/1
	小计					25740	
2020年	1	DCH2019035	竹乡大道北侧，刘家新家村西侧宗地(D地块)	住宅用地	110.00	5149	2020/2/6
	2	DCH2019036	竹乡大道北侧、后坊组新农村东侧宗地(C地块)	住宅用地	110.01	5597	2020/2/6
	3	DCH2019037	岳飞路南侧、后坊组新农村东侧宗地(B地块)	住宅用地	110.00	6722	2020/2/6

	4	DCH2019038	塔下农场Ⅰ号宗地（A地块）	住宅用地	101.00	3475	2020/2/6
	5	DCH2020021	渊明大道南侧、官山大道西侧	住宅用地	272.19	7250	2020/7/21
	6	DCH2020018	天宝南路东侧、永康路南侧	住宅用地	512.73	3330	2020/7/23
	7	DCH2020019	盐步中路西侧、南门路北侧	住宅用地	341.41	4200	2020/7/23
	8	DCH2020020	永和西大道北侧、农商行西侧	住宅用地	601.77	2610	2020/7/28
	9	DCH2020014	竹乡大道南侧、朱家新农村北侧宗地	住宅用地	111.00	11100	2020/11/17
	10	DCH2020011	竹乡大道南侧、状元路西侧宗地	住宅用地	88.14	9255	2020/11/17
	11	DCH2020037	沿山大道南侧、渊明大道东侧宗地	住宅用地	283.3616	28220	2020/12/3
	小计					**86908**	
2021年	1	DCH2021003	新昌东大道北侧,官山大道东侧宗地	住宅用地	304.7268	29610	2021/7/7
	2	DCH2021021	沿山大道北侧、御龙湾东侧宗地	住宅用地	394.20	18910	2021/11/9

	3	DCH2021028	平安路东侧、东门路北侧	住宅用地	376.8737	7700	2021/12/14
	4	DCH2021030	竹乡大道北侧、南屏大道东侧	住宅用地	204.8558	13880	2021/12/21
	5	DCH2021031	竹乡大道南侧、光华大道东侧	住宅用地	210.0288	4520	2021/12/21
	小计					74620	
2022年	1	DCH2022026	耶溪河北侧、碧水华庭东侧	住宅用地	329.538	4270	2022/11/15
	2	DCH2022027	第三幼儿园南侧、桥西卫生院东侧	住宅用地	202.9364	5120	2022/11/15
	小计					9390	
2023年	1	DCH2023011	渊明大道东侧、竹海铭都西侧	住宅用地	178.0796	10500	2023/6/19
	2	DCH2023013	桥西路南侧、云龙山庄小区西侧	住宅用地	211.5784	8800	2023/9/14
	小计					19300	
2024年	1	DCH2024016-1	仰贤路南侧、天宝北路东西两侧	住宅用地	117.3424	3260	2024/12/31
总计						232978.00	

结合基准地价参考上述出让土地价格。同时根据2025年宜丰GDP平均增速情况，宜丰市2023-2025年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为5.4%、6.1%、5%、此次预测按照GDP近三年平均增速与2023-2024年各年增速均值计算土地价格的增长，按照年GDP增长3%计算土地价格增速。

综上，按照评估公司评估未来出让单价如下图，合计出让年份收入为91072.92万元。

1. 土地市场情况和土地出让价格预测

（1）宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成;项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在2032年出让。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，自2022年至2025年与项目地块临近、情况相近出让工业用地、住宅用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为存量闲置土地，已出具评估报告，本次以土地评估价为此次预测的基础。

地址	面积（亩）	评估单价（万元）	用地性质
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	96.4965	275.47	商住用地
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	96.0302	275.47	商住用地
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	76.2915	275.47	商住用地
	268.8182		

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟2032年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，根据宜丰谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%。现预测项目出让区土地价格如下:

项目		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	出让收益（万元/亩）	275.47	283.73	292.24	301.01	310.04	319.34	328.92	338.79

2. 土地出让收入预测

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目，根据建设及出让计划，项目拟债券存续期 2032 年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以增速 3.0%的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一：预计土地价格增速以增幅 3.0%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,378.95	28,200.14	29,046.41	29,917.77	30,815.19	31,739.63	32,692.05
宜丰县解放西路南侧、	27,246.65	28,063.87	28,906.05	29,773.21	30,666.29	31,586.26	32,534.07

盐步中路东侧宗地							
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,646.19	22,295.43	22,964.50	23,653.42	24,362.93	25,093.80	25,846.80
合计	76,271.79	78,559.44	80,916.96	83,344.4	85,844.41	88,419.69	91,072.92

测算表二：预计土地价格增速以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,299.82	28,037.06	28,793.59	29,571.35	30,369.38	31,189.60	32,032.01
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	27,167.91	27,901.58	28,654.45	29,428.46	30,222.63	31,038.88	31,877.23
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,583.63	22,166.50	22,764.62	23,379.53	24,010.46	24,658.94	25,324.96
合计	76,051.36	78,105.14	80,212.66	82,379.34	84,602.47	86,887.42	89,234.20

测算表三：预计土地价格增速以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目

项目土地出让收入预测表

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3块闲置土地储备项目专项债券

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
宜丰县公园路东侧、碧水华庭西侧宗地	27,219.73	27,873.01	28,541.73	29,226.86	29,928.39	30,646.32	31,381.63
宜丰县解放西路南侧、盐步中路东侧宗地	27,088.20	27,738.33	28,403.82	29,085.63	29,783.77	30,498.23	31,229.98
宜丰县公园路西侧、解放西路南侧宗地	21,520.31	22,036.80	22,565.50	23,107.17	23,661.81	24,229.42	24,810.76
合计	75,828.24	77,648.14	79,511.05	81,419.66	83,373.97	85,373.97	87,422.37

测算表四：预计土地价格增速以增幅 3.0%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	91,072.92
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	338.79
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	81,965.63
1	土地出让收入	万元	91,072.92
2	乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金（10%）	万元	9107.29
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	9,107.29
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	81,965.63

测算表五：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 90%，即增幅 2.70%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	89,234.20

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	331.95
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	80,310.78
1	土地出让收入	万元	89,234.20
2	乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金（10%）	万元	8923.42
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	8,923.42
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	80,310.78

测算表六：预计土地价格增速以增幅 3.0%的 80%，即增幅 2.40%

测算表

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	87,422.37
1	土地出让数量	亩	268.81821
2	土地出让价格	万元/亩	325.21

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3块闲置土地储备项目专项债券

序号	项目	单位	宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下 3 地块闲置土地储备项目
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	78,680.13
1	土地出让收入	万元	87,422.37
2	乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金	万元	8742.24
3	土地出让计提基金总额(2)	万元	8,742.24
4	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	万元	78,680.13

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入81,965.63万元;

同理计算，在以增幅3.0%的90%，即增幅2.70%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为80,310.78元;

同理计算，在以增幅3.0%的80%，即增幅2.40%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入为78,680.13万元。

（二）项目成本测算

本项目成本包含乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金，省统筹费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为9107.29万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	91,072.92	9107.29
合计	91,072.92	9107.29

（三）还本付息情况

宜丰县兴宜综合投资集团有限公司名下3地块闲置土地储备项目拟发行土储专项债券65,363.00万元，一期已

发行20,600.00万元，发行利率1.81%，发行期限7年；二期已发行18,187.00万元，发行利率1.56%，发行期限7年；本期拟融资金额26,576.00万元，假设融资利率2.0%，期限7年，每期期末支付利息，第7年到期一次偿还本金，本期拟融资应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付利息
第一年			26,576.00	2%	531.52	531.52
第二年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第三年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第四年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第五年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第六年	26,576.00		26,576.00	2%	531.52	531.52
第七年	26,576.00	26,576.00	0.00	2%	531.52	27,107.52
合计						30,296.64

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	91,072.92	9107.29	81965.63
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029			
2030			

2031			
2032	91,072.92	9107.29	81965.63

（五）偿债压力测试

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况.

假设了在融资成本2.0%的情况下，预计发行人募投项目下土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速3.0%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

1. 按增速3.0%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	81,965.63
本息覆盖倍				1.11

2. 按增速3.0%的90%即增幅2.70%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	80,310.78
本息覆盖倍数				1.09

3. 按增速3.0%的80%即增幅2.40%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,188.10	1,188.10	
第二年		1,188.10	1,188.10	
第三年		1,188.10	1,188.10	
第四年		1,188.10	1,188.10	
第五年		1,188.10	1,188.10	
第六年		1,188.10	1,188.10	
第七年	65,363.00	1,188.10	66,551.10	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	65,363.00	8,316.68	73,679.68	78,680.13
本息覆盖倍				1.07

在发行人募投项目土地挂牌出让分别以增速 3.0%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为 1.11，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高宜丰县的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为宜丰县产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解宜丰县用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐宜丰县公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共74,513.82万元，项目收益预计为81,965.63万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.11，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的宜丰县土地储备项目已纳入宜丰县收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金4977万元，占总投资比例7.1%；发行政府专项债券65363万元，占总投资比例92.9%，一期已发行

20,600.00万元，二期已发行18,187.00万元，本次申请发行26,576.00万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为91,072.92万元，其中土地出让收入为91,072.92万元；为乡村振兴基金或省统筹乡村振兴基金成本费用为9107.29万元。项目收益预计为81965.63万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.11倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为81,965.63万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模

扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026年申请发行的专项债券年利率按照2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息

的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前　言

2026年作为“十五五”规划的开局之年，具有承前启后、奠基定向的战略地位。根据中央经济工作会议部署，2026年的首要任务是“坚持内需主导，建设强大国内市场”。以“稳中求进、提质增效”为总基调，通过“积极的财政政策+适度宽松的货币政策”协同发力，将政策资源集中用于“扩大内需”和“培育新质生产力”两大主战场，确保实现“十五五”的良好开局。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二本期拟发行7年期专项债券17000万元。

目　　录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 3
（三）项目基本情况 3
二、项目投资估算及资金筹措方案 4
（一）投资估算 4
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 6
（一）项目收入测算 6
（二）项目成本测算 8
（三）还本付息情况 8
（四）收益情况 9
（五）偿债压力测试 9
（六）分析结论 10
四、项目事前绩效目标设置 11
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 11
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 12
（三）项目资金来源和可到位性 12
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 12
（五）债券资金需求合理性 12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 13
（七）绩效目标合理性 13
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 13
五、项目风险分析 14
（一）收入变动风险及应对措施 14
（二）支出变动风险及应对措施 14
（三）利率变动风险及应对措施 14
六、主管部门责任 15

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

宜春地处江西省西北部，现辖袁州、樟树、丰城、靖安、奉新、高安、上高、宜丰、铜鼓、万载10个县市区和宜春经开区、宜阳新区、明月山温泉风景名胜区3个功能特色区；总面积1.87万平方公里，全市常住人口总数为497.11万人。

全市富硒土壤面积780万亩，潜在富硒土壤面积765万亩，是全国三大富硒地之一。地下矿藏富足，已探明的矿产有56种，可利用氧化锂储量260万吨，占全国的37.6%；铯储量36万吨，占世界的3/5；钽储量1.5万吨，占世界的13%；硅灰石储量占全国的1/4，原煤储量、矿岩盐储量居全省之冠。

现有铁路6条（浙赣铁路、京九铁路，向莆铁路、沪昆高铁、浩吉铁路和昌吉赣客专）、高速公路10条（沪昆高速、大广高速、昌铜高速、樟吉高速、昌栗高速、昌宁高速、万宜高速、铜万高速、东乡至昌傅高速、铜万高速公路宜丰联），县县通高速。宜春明月山机场已开通了直抵北京、上海、深圳等18座热点城市。水运方面，顺赣江

而下，与长江经济带、长江中游城市群相连接。

现有1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新区，2个省级高新区，7个省级工业园区。初步形成了锂电新能源、医药、电子信息、装备制造、建材、纺织鞋革、食品、化工等八大重点产业，建成了锂电、建陶、硬质合金、绿色食品等十大产业基地。锂电新能源产业形成产业完整链条，中医药、电子信息产业发展势头良好。2021年，全市GDP完成3191.3亿元、增长8.9%，一般公共预算收入同口径增长12.9%，规模以上工业增加值增长11.7%，固定资产投资增长11.5%，社会消费品零售总额突破1000亿元、增长17.8%，外贸进出口总额增长30.6%，实际利用外资增长8.15%，主要经济指标增速位居全省前列。

2、财政收支情况

2023-2025年，宜春市GDP分别为3467.5亿元、3711.05亿元和3930.24亿元，宜春市本级政府性基金收入分别为25.18亿元、20.30亿元和15.2亿元，其中国有土地使用权出让金收入分别为23.27亿元、17.94亿元和12.5亿元。

宜春市本级2023—2025年财政经济情况

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值			

一般公共预算收入	46.27	49.50	43
政府性基金预算收入	25.18	20.30	15.2
其中：国有土地使用权出让金收入	23.27	17.94	12.5
政府性基金预算支出	31.19	33.57	50.3
其中：国有土地使用权出让金支出	18.45	12.6	9.5

（二）项目背景

宜春市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二

2、项目实施单位：宜春市土地发展中心

3、项目地址：宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧

4、项目实施内容：收购宜春市新城建设发展有限公司未开发地块40957㎡（约61.44亩），不动产证号：赣（2019）宜春市不动产权第0043909号。

5、项目总投资：人民币17013.6万元。

6、项目实施期限：2026.1-2026.12

7、项目地块信息：

项目名称	土地收储价格（万元）	地块编码	项目地址	产权证号	土地性质	占地面积
宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二	17000	3609022026R000040	宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧	赣（2019）宜春市不动产权第0043909号	城镇住宅用地	40957㎡（约61.44亩）

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

（宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二）宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧地块，占地40957㎡（约61.44亩），宜春市新城建设发展有限公司于2018年9月10日摘牌取得，土地出让价格为5228.95元/m^2，土地出让总价21416.2万元，契税860.18万元、交易服务费4.7万元、印花税10.75万元、办证费0.055万元以及相应的财务费用，目前的土地取得成本合计为21416.2万元。

现经单位申请以及宜春市土地收储中心批准，将该地块重新收储。

该项目已经纳入2026年土地储备计划，预计上述地块2033年出让，江西新源洪城房地产土地资产评估有限公司评估宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧地段的未来出让

单价 4927.00 元/m^2，评估出让总价值 20179.51 万元。

根据成本价和评估价孰低的原则，确认基础价格为 20179.51 万元。经市政府常务会议根据市场形势、合同履约情况进行集体决策，确定最后的收储价格在基础价格下浮，最终收储价格为 17000 万元。

该地块回收价格 17000 万元。计算专项债券发行费用 13.6 万元（0.08%）计算，项目总投 17013.6 万元。计划发行土储专项债券 17000 万元，剩余资金自筹以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金 13.6 万元，占总投资比例 0.08%；发行政府专项债券 17000 万元，占总投资比例 99.92%，本期发行专项债券 7 年期专项债券 17000 万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在 2033 年出让 61.44 亩。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，近五年与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况

如下表：

成交土地情况表

地块编号	土地用途	面积（亩）	地块位置	交易时间	成交单价（万元/亩）	总地价（万元）
DCA2022010	商住用地	7.79	大塘四路以南、大塘六路以西	2022/7/18	346.59	2700
DCA2021042-1	商住用地	165	禅博园东侧、G220国道西侧	2022年12月	341.21	56300
DCA2021026	住宅用地	57.47	大唐五路北侧、大塘七路西侧地段	2021/9/14	556.81	32000
DCA2021025-1	商住用地	96	大塘三路北侧、锦阳小区东侧地段	2021/12/28	470.83	45200
DCA2020034	商住用地	43.54	大塘五路市民中心北侧、大塘六路西侧	2020/9/4	514.47	22400
DCA2020035	商住用地	38.54	大塘五路市民中心北侧、大塘六路西侧	2020/9/4	389.21	15000

结合基准地价参考上述出让土地价格，同时合理估算GDP平均增速，宜春市2024-2025年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.1%、5.6%，即平均增速为5.85%，此次按增速3%保守估算土地价格的增长。

综上，按照市场价值宜春市大塘四路与六路交叉口西北侧地段的出让单价城镇住宅用地328.44万/亩，目前出让总价值20179.51万元。按照3%估算土地增值，7年后出让价值共24818.25万元。

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债

券还款来源，债券存续期间收入合计24818.25万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	24818.25	24818.25
合计	24818.25	24818.25

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹乡村振兴基金，省统筹费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为2481.83万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹乡村振兴基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	2481.83	2481.83
合计	2481.83	2481.83

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券17000万元。本期拟申请发行7年期专项债券17000万元。假设本期及以后年度融资

利率 2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表:

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	17000	2380	19380	2380	17000	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	17000	-	-	-	-	17000
2027	17000	-	340	340	340	-	17000
2028	17000	-	340	340	340	-	17000
2029	17000	-	340	340	340	-	17000
2030	17000	-	340	340	340	-	17000
2031	17000	-	340	340	340	-	17000
2032	17000	-	340	340	340	-	17000
2033	17000	-	340	17340	340	17000	-

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下:

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	24818.25	2481.83	22336.43
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
2032	-	-	-
2033	24818.25	2481.83	22336.43

（五）偿债压力测试

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多

种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表:

融资平衡表

年份	当期需还利息	本期还款	净收益
			100%
2026	-	-	
2027	340	340	-
2028	340	340	-
2029	340	340	-
2030	340	340	-
2031	340	340	-
2032	340	340	-
2033	340	17340	-
合计	2380	19380	22336.43
本息覆盖倍数			1.15

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为1.15，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高宜阳新区的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为宜阳新区产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解宜阳新区用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐宜阳新区公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计19380万元，项目收益预计为22336.43万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.15，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二已纳入宜春市本级收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：发行政府专项债券17000万元，占总投资比例99.92%，本期发行专项债券7年期专项债券17000万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的宜春市宜阳新区2026年土储专项债券居住用地项目二，债券存续期间预计项目收入为24818.25万元，其中土地出让收入为24818.25万元；债券存续期间经营成本估算合计为2481.83万元，为省统筹乡村振兴基金成本费用为2481.83万元。项目收益预计为22336.43 万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.15

倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为22336.43万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素

会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

袁州区360900202 4B000122储备商住开发项目土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2026年作为“十五五”规划的开局之年，具有承前启后、奠基定向的战略地位。根据中央经济工作会议部署，2026年的首要任务是“坚持内需主导，建设强大国内市场”。以“稳中求进、提质增效”为总基调，通过“积极的财政政策+适度宽松的货币政策”协同发力，将政策资源集中用于“扩大内需”和“培育新质生产力”两大主战场，确保实现“十五五”的良好开局。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，袁州区3609002024B000122储备商住开发项目本期拟发行7年期专项债券3600万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 2
（三）项目基本情况 3
二、项目投资估算及资金筹措方案 4
（一）投资估算 4
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 6
（一）项目收入测算 6
（二）项目成本测算 8
（三）还本付息情况 8
（四）收益情况 9
（五）偿债压力测试 9
（六）分析结论 10
四、项目事前绩效目标设置 10
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 10
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 11
（三）项目资金来源和可到位性 12
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 12
（五）债券资金需求合理性 12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 12
（七）绩效目标合理性 12
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 13
五、项目风险分析 13
（一）收入变动风险及应对措施 13
（二）支出变动风险及应对措施 14
（三）利率变动风险及应对措施 14
六、主管部门责任 14

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

宜春地处江西省西北部，现辖袁州、樟树、丰城、靖安、奉新、高安、上高、宜丰、铜鼓、万载10个县市区和宜春经开区、袁州区、明月山温泉风景名胜区3个功能特色区；总面积1.87万平方公里，全市常住人口总数为482.10万人。

全市富硒土壤面积780万亩，潜在富硒土壤面积765万亩，是全国三大富硒地之一。地下矿藏富足，已探明的矿产有56种，可利用氧化锂储量260万吨，占全国的37.6%；铯储量36万吨，占世界的3/5；钽储量1.5万吨，占世界的13%；硅灰石储量占全国的1/4，原煤储量、矿岩盐储量居全省之冠。

现有1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新区，2个省级高新区，7个省级工业园区。初步形成了锂电新能源、医药、电子信息、装备制造、建材、纺织鞋革、食品、化工等八大重点产业，建成了锂电、建陶、硬质合金、绿色食品等十大产业基地。锂电新能源产业形成产业完整链条，中医药、电子信息产业发展势头良好。2025年全年全市地区生产总值3930.24亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值386.06亿元，增长4.4%；第二产业增加值1532.21亿元，增长5.4%；第三产业增加值2011.97亿元，增长6.1%。

袁州区位于宜春市境西南部，地处赣江支流袁河上游，因东汉高士袁京而得名，为宜春市委、市政府驻地，是宜春市的政治、经济、文化中心。袁州区辖区面积 2538 平方公里，常住人口 112 万左右，下辖乡镇、街道 32 个，其中街道办 10 个，镇 19 个，乡 3 个，分别是灵泉街道、秀江街道、湛郎街道、珠泉街道、化成街道、官园街道、下浦街道、凤凰街道、金园街道、新康府街道、彬江镇、西村镇、金瑞镇、温汤镇、三阳镇、慈化镇、天台镇、洪塘镇、芦村镇、水江镇、渥江镇、新坊镇、南庙镇、竹亭镇、辽市镇、寨下镇、湖田镇、新田镇、洪江镇、楠木乡、柏木乡、飞剑潭乡。其中官园街道由宜春市袁州区代管，金园街道由宜春市经济技术开发区代管，温汤镇、洪江镇由宜春市明月山温泉风景名胜区代管。

袁州区坚决贯彻新发展理念，充分发挥袁州“赣西重镇”区位优势，深入实施“产业兴区、工业强区”战略，扎实推动全区经济不断朝着更高质量、更有效率、更可持续的方向发展。

2、财政收支情况

2023-2025 年年袁州地区生产总值分别为 545.9 亿元、596 亿元、621.5 亿元，一般公共预算收入分别为 28.53 亿元、29.38 亿元、28.47 亿元，政府性基金收入分别为 23.36 亿元、26.67 亿元、17 亿元，国有土地使用权出让收入分别为 23.35 亿元、26.65 亿元、7.65 亿元，政府基金支出分别为 27.81 亿元、32.73 亿元、28.81 亿元，国有土地使用权出

让金支出分别为17.93亿元、19.8亿元、10.94亿元。如下表列示：

袁州区财政收支简表

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	545.9	596	621.5
一般公共预算收入	28.53	29.38	28.47
政府性基金收入	23.36	26.67	17
其中：国有土地使用权出让金收入	23.35	26.65	7.65
政府性基金支出	27.81	32.73	28.81
其中：国有土地使用权出让金支出	17.93	19.8	10.94

（二）项目背景

宜春市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：袁州区3609002024B000122储备商住开发项目

2、项目实施单位：宜春市袁州区土地收购储备中心

3、项目地址：宜春市考棚路北侧、东风路西侧地段

4、项目实施内容：收购宜春市城投房地产开发有限公司名下未开发地块10745㎡（约16.12亩），不动产证号：赣（2025）宜春市不动产权第0029527号。

5、项目总投资：人民币3602.88万元。

6、项目实施期限：2026.1-2026.12

7、项目地块信息：

项目名称	土地收储价格（万元）	项目地址	产权证号	土地性质	占地面积
袁州区3609002024B000122储备商住开发项目	3600	宜春市考棚路北侧、东风路西侧地段	赣（2025）宜春市不动产权第0029527号	商住chenzheng用地	10745㎡（约16.12亩）

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

本项目占地10745m²（约16.12亩），规划为商业用地、城镇住宅用地，容积率 1.2，宜春市城投房地产开发有限公司于2024年6月18日摘牌取得，土地出让价格为3434.16元/m²，土地出让总价3690万元，契税110.70万元、交易服务费8.16万元、印花税1.85万元以及相应的财务费用，财务总成本4014万元。

现经单位申请以及袁州区土地收储中心批准，将该地块重新收储。

该项目已经纳入2026年土地储备计划，预计该地块2033年出让，江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司评估该地块的未来出让单价254.07元/亩，评估出让总价值4094.92万元。

根据成本价和评估价孰低的原则，确认基础价格为4014万元，经市政府常务会议根据市场形势、合同履约情况进行集体决策，确定最后的收储价格在基础价格下浮10.31%，最终收储价格为3600万元。

该地块回收价格3600万元。计算专项债券发行费用2.88万元（0.08%）计算，项目总投3602.88万元。计划发行土储专项债券3600万元，剩余资金自筹以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金2.88万元，占总投资比例0.08%；发行政府专项债券3600万元，占总投资比例99.92%，本期发行专项债券7年期专项债券3600万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在2033年出让16.12亩。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，近年来与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况如下表：

成交土地情况表

序号	土地使用权人	宗地位置	规划用途	面积（平方米）	成交价格（万元）	容积率	成交单价（元/平方米）	亩单价	楼面地价	签定时间	备注
1	宜春市亿诺置业有限公司	宜春北路以西、化成路以北	商住用地	9756.00	4470.00	2.00	4581.80	305.45	2290.90	2023-10-23	商住比例≤5%

2	宜春市粤强置业有限公司	大塘三路以北、大塘六路以东	商住用地	19019.00	7350.00	1.20	3864.56	257.64	3220.46	2023-10-23	商住比例≤5%
3	艾旋、江西稳健投资有限公司	东湖酒店以东、市直机关第二幼儿园以南	住宅用地	58027.00	23510.00	1.30	4051.56	270.10	3116.59	2024-10-25	
4	江西省振泰房地产开发有限公司	文浦路以南、新坊河以西地段	住宅用地	2069.00	950.00	1.80	4591.59	306.11	2550.88	2024-12-19	
5	江西青龙集团房地产开发有限公司	袁山东路以东、秀江东路以北地段	商住用地	86362.00	37600.00	1.60	4353.77	290.25	2721.10	2025-1-16	商住比例≤15%
7	宜春锦宸置业有限公司	铜鼓路以南，明月北路以西地段	住宅用地	17797.00	8200.00	1.60	4607.52	307.17	2879.70	2025-5-19	

此次收储土地位于老城区中心，周围交通枢纽、商业配套、教育医疗、行政服务、等各种资源丰富，并且供地量极为有限，未来出让价格较收储价格有较高的升值空间。

结合基准地价参考上述出让土地价格，同时合理估算GDP平均增速，宜春市2024-2025年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.1%、5.6%，即平均增速为5.85%，此次按增速3%保守估算土地价格的增长。

综上，按照市场价值宜春市考棚路北侧、东风路西侧地段的出让单价城镇住宅用地约254.07元/亩，目前出让总价值4094.92万元。按照3%估算土地增值，7年后出让价值共5036.24万元。

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计5036.24万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	5036.24	5036.24
合计	5036.24	5036.24

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹乡村振兴基金，省统筹费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为 503.62 万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹乡村振兴基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	503.62	503.62
合计	503.62	503.62

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券3600万元。本期拟申请发行7年期专项债券3600万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	3600	504	4104	504	3600	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	3600	-	-	-	-	3600
2027	3600	-	72	72	72	-	3600
2028	3600		72	72	72		3600
2029	3600		72	72	72		3600
2030	3600	-	72	72	72	-	3600
2031	3600	-	72	72	72	-	3600
2032	3600	-	72	72	72	-	3600
2033	3600	-	72	3672	72	3600	-

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	5036.24	503.62	4532.62
2027	-	-	-
2028	-	-	-
2029	-	-	-
2030			
2031			
2032			
2033	5036.24	503.62	4532.62

（五）项目融资平衡测算

假设项目各项收入可以实现，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

年份	付息	还本	本期还款	净收益
				100%
2026	-		-	
2027	72		72	-
2028	72		72	-
2029	72		72	-
2030	72		72	-
2031	72		72	-
2032	72		72	-
2033	72	3600	3672	4532.62
合计	504	3600	4104	4532.62
本息覆盖倍数				1.10

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为1.10，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高袁州区的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为袁州区产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解袁州区用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐袁州区公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计 4104 万元，项目收益预计为 4532.62 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.10，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的袁州区 3609002024B000122 储备商住开发项目已纳入宜春市本级收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：发行政府专项债券3600万元，占总投资比例99.92%，本期发行专项债券7年期专项债券3600万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的袁州区3609002024B000122储备商住开发项目，债券存续期间预计项目收入为5036.24万元，其中土地出让收入为5036.24万元；债券存续期间经营成本估算合计为503.62万元，为省统筹乡村振兴基金成本费用为503.62万元。项目收益预计为4532.62万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.10倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为4532.62万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿

付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提前向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

袁州区3609022020B00240储备商住开发项目土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2026年作为“十五五”规划的开局之年，具有承前启后、奠基定向的战略地位。根据中央经济工作会议部署，2026年的首要任务是“坚持内需主导，建设强大国内市场”。以“稳中求进、提质增效”为总基调，通过“积极的财政政策+适度宽松的货币政策”协同发力，将政策资源集中用于“扩大内需”和“培育新质生产力”两大主战场，确保实现“十五五”的良好开局。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目本期拟发行7年期专项债券6400万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

目　　录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 2
（三）项目基本情况 3
二、项目投资估算及资金筹措方案 4
（一）投资估算 4
（二）资金筹措方案 6
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 6
（一）项目收入测算 6
（二）项目成本测算 8
（三）还本付息情况 8
（四）收益情况 9
（五）偿债压力测试 9
（六）分析结论 10
四、项目事前绩效目标设置 11
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 11
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 11
（三）项目资金来源和可到位性 12
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 12
（五）债券资金需求合理性 12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 12
（七）绩效目标合理性 13
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 13
五、项目风险分析 13
（一）收入变动风险及应对措施 13
（二）支出变动风险及应对措施 14
（三）利率变动风险及应对措施 14
六、主管部门责任 15

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

宜春地处江西省西北部，现辖袁州、樟树、丰城、靖安、奉新、高安、上高、宜丰、铜鼓、万载10个县市区和宜春经开区、袁州区、明月山温泉风景名胜区3个功能特色区；总面积1.87万平方公里，全市常住人口总数为482.10万人。

全市富硒土壤面积780万亩，潜在富硒土壤面积765万亩，是全国三大富硒地之一。地下矿藏富足，已探明的矿产有56种，可利用氧化锂储量260万吨，占全国的37.6%；铯储量36万吨，占世界的3/5；钽储量1.5万吨，占世界的13%；硅灰石储量占全国的1/4，原煤储量、矿岩盐储量居全省之冠。

现有1个国家级经济技术开发区、1个国家级高新区，2个省级高新区，7个省级工业园区。初步形成了锂电新能源、医药、电子信息、装备制造、建材、纺织鞋革、食品、化工等八大重点产业，建成了锂电、建陶、硬质合金、绿色食品等十大产业基地。锂电新能源产业形成产业完整链条，中医药、电子信息产业发展势头良好。2025年全年全市地区生产总值3930.24亿元，按不变价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值386.06亿元，增长4.4%；第二产业增加值1532.21亿元，增长5.4%；第三产业增加值2011.97亿元，增长6.1%。

袁州区位于宜春市境西南部，地处赣江支流袁河上游，因东汉高士袁京而得名，为宜春市委、市政府驻地，是宜春市的政治、经济、文化中心。袁州区辖区面积 2538 平方公里，常住人口 112 万左右，下辖乡镇、街道 32 个，其中街道办 10 个，镇 19 个，乡 3 个，分别是灵泉街道、秀江街道、湛郎街道、珠泉街道、化成街道、官园街道、下浦街道、凤凰街道、金园街道、新康府街道、彬江镇、西村镇、金瑞镇、温汤镇、三阳镇、慈化镇、天台镇、洪塘镇、芦村镇、水江镇、渥江镇、新坊镇、南庙镇、竹亭镇、辽市镇、寨下镇、湖田镇、新田镇、洪江镇、楠木乡、柏木乡、飞剑潭乡。其中官园街道由宜春市袁州区代管，金园街道由宜春市经济技术开发区代管，温汤镇、洪江镇由宜春市明月山温泉风景名胜区代管。

袁州区坚决贯彻新发展理念，充分发挥袁州“赣西重镇”区位优势，深入实施“产业兴区、工业强区”战略，扎实推动全区经济不断朝着更高质量、更有效率、更可持续的方向发展。

2、财政收支情况

2023-2025 年年袁州地区生产总值分别为 545.9 亿元、596 亿元、621.5 亿元，一般公共预算收入分别为 28.53 亿元、29.38 亿元、28.47 亿元，政府性基金收入分别为 23.36 亿元、26.67 亿元、17 亿元，国有土地使用权出让收入分别为 23.35 亿元、26.65 亿元、7.65 亿元，政府基金支出分别为 27.81 亿元、32.73 亿元、28.81 亿元，国有土地使用权出

让金支出分别为17.93亿元、19.8亿元、10.94亿元。如下表列示：

袁州区财政收支简表

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	545.9	596	621.5
一般公共预算收入	28.53	29.38	28.47
政府性基金收入	23.36	26.67	17
其中：国有土地使用权出让金收入	23.35	26.65	7.65
政府性基金支出	27.81	32.73	28.81
其中：国有土地使用权出让金支出	17.93	19.8	10.94

（二）项目背景

宜春市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：袁州区3609022020B00240储备商住开发项目

2、项目实施单位：宜春市袁州区土地收购储备中心

3、项目地址：宜春市文饶路东侧、考棚路北侧

4、项目实施内容：收购宜春市城市建设投资开发有限公司名下未开发地块17054㎡（约25.58亩），不动产证号：赣（2026）宜春市不动产权第0002443号。

5、项目总投资：人民币6405.12万元。

6、项目实施期限：2026.1-2026.12

7、项目地块信息：

项目名称	土地收储价格（万元）	项目地址	产权证号	土地性质	占地面积
袁州区3609022020B00240储备商住开发项目	6400	宜春市文饶路东侧、考棚路北侧	赣（2026）宜春市不动产权第0002443号	商住用地	17054㎡（约25.58亩）

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

本项目占地17054㎡（约25.58亩），规划为商住用地，容积率1.1，宜春市城市建设投资开发有限公司于2020年5月22日摘牌取得，土地出让价格为5639.14元/㎡，土地出让总价9617万元，契税384.68万元、交易服务费9.96万元、印花税 2.40 万元以及相应的财务费用，财务总成本13209.50万元。

现经单位申请以及袁州区土地收储中心批准，将该地块重新收储。

该项目已经纳入2026年土地储备计划，预计该地块2033年出让，江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司评估该地块的未来出让单价284.40元/亩，评估出让总价值7275.24万元。

根据成本价和评估价孰低的原则，确认基础价格为7275.24 万元，经市政府常务会议根据市场形势、合同履约

情况进行集体决策，确定最后的收储价格在基础价格下浮12.03%，最终收储价格为6400万元。

该地块回收价格6400万元。计算专项债券发行费用5.12万元（0.08%）计算，项目总投6405.12万元。计划发行土储专项债券6400万元，剩余资金自筹以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金5.12万元，占总投资比例0.08%；发行政府专项债券6400万元，占总投资比例99.92%，本期发行专项债券7年期专项债券6400万元。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在2033年出让25.58亩。

经查询宜春市土地交易中心土地出让信息，近年来与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况如下表：

成交土地情况表

序号	土地使用权人	宗地位置	规划用途	面积（平方米）	成交价格（万元）	容积率	成交单价（元/平方米）	亩单价	楼面地价	签定时间	备注
1	宜春市亿诺置业有限公司	宜春北路以西、化	商住用地	9756.00	4470.00	2.00	4581.80	305.45	2290.90	2023-10-23	商住比例

		成路以北									≤5%
2	宜春市粤强置业有限公司	大塘三路以北、大塘六路以东	商住用地	19019.00	7350.00	1.20	3864.56	257.64	3220.46	2023-10-23	商住比例≤5%
3	艾旋、江西稳健投资有限公司	东湖酒店以东、市直机关第二幼儿园以南	住宅用地	58027.00	23510.00	1.30	4051.56	270.10	3116.59	2024-10-25	
4	江西省振泰房地产开发有限公司	文浦路以南、新坊河以西地段	住宅用地	2069.00	950.00	1.80	4591.59	306.11	2550.88	2024-12-19	
5	江西青龙集团房地产开发有限公司	袁山东路以东、秀江东路以北地段	商住用地	86362.00	37600.00	1.60	4353.77	290.25	2721.10	2025-1-16	商住比例≤15%
7	宜春锦宸置业有限公司	铜鼓路以南，明月北路以西地段	住宅用地	17797.00	8200.00	1.60	4607.52	307.17	2879.70	2025-5-19	

此次收储土地位于老城区中心，周围交通枢纽、商业配套、教育医疗、行政服务、等各种资源丰富，并且供地量极为有限，未来出让价格较收储价格有较高的升值空间。

结合基准地价参考上述出让土地价格，同时合理估算GDP平均增速，宜春市2024-2025年全市生产总值（GDP）

同比增速按可比价格计算分别为6.1%、5.6%，即平均增速为5.85%，此次按增速3%保守估算土地价格的增长。

综上，按照市场价值宜春市文饶路东侧、考棚路北侧地块的出让单价商住用地约 284.40 元/亩，目前出让总价值7275.24 万元。按照 3%估算土地增值，7 年后出让价值共8947.63 万元。

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为专项债券还款来源，债券存续期间收入合计8947.63万元。明细如下（列表）：

土地出让收入表

年份	土地出让收入	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		
第六年		
第七年	8947.63	8947.63
合计	8947.63	8947.63

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹乡村振兴基金，省统筹费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为 894.76 万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹乡村振兴基金	成本合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年		

年度	省统筹乡村振兴基金	成本合计
第六年		
第七年	894.76	894.76
合计	894.76	894.76

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券6400万元。本期拟申请发行7年期专项债券6400万元。假设本期及以后年度融资利率2%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表：

还本付息表

单位：万元

专项债还本付息	债券期初余额	本期发行	当期需还利息	本期还款	付息	还本	债券期末余额
合计	-	6400	896	7296	896	6400	-
以前年度	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	6400	-	-	-	-	6400
2027	6400	-	128	128	128	-	6400
2028	6400		128	128	128		6400
2029	6400		128	128	128		6400
2030	6400	-	128	128	128	-	6400
2031	6400	-	128	128	128	-	6400
2032	6400	-	128	128	128	-	6400
2033	6400	-	128	6528	128	6400	-

（四）收益情况

项目债券存续期收入扣除付现的成本，可用于资金平衡的净收益现金流如下：

净收益表

单位：人民币万元

年度	运营收入	运营成本	净收益现金流
合计	8947.63	894.76	8052.87
2027	-	-	-
2028	-	-	-

2029	-	-	-
2030			
2031			
2032			
2033	8947.63	894.76	8052.87

（五）项目融资平衡测算

假设项目各项收入可以实现，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表：

融资平衡表

年份	付息	还本	本期还款	净收益
				100%
2026	-		-	
2027	128		128	-
2028	128		128	-
2029	128		128	-
2030	128		128	-
2031	128		128	-
2032	128		128	-
2033	128	6400	6528	8052.87
合计	896	6400	7296	8052.87
本息覆盖倍数				1.10

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为1.10，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高袁州区的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为袁州区产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解袁州区用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐袁州区公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计 7296 万元，项目收益预计为 8052.87 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.10，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的袁州区 3609022020B00240 储备商住开发项目已纳入宜春市本级收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未

来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：发行政府专项债券6400万元，占总投资比例99.92%，本期发行专项债券7年期专项债券6400万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的袁州区3609022020B00240储备商住开发项目，债券存续期间预计项目收入为8947.63万元，其中土地出让收入为8947.63万元；债券存续期间经营成本估算合计为894.76万元，为省统筹乡村振兴基金成本费用为894.76万元。项目收益预计为8052.87万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.10倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为8052.87万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提前向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前言

2025年作为“十四五”规划的收官之年，同时也是“十五五”规划的开局之年，具有承前启后的重要历史地位。中央政治局会议指出，2025年要坚持稳中求进、以进促稳的工作基调，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在更加积极的财政政策下，专项债将继续发挥其在促进地方经济发展和基础设施建设中的重要作用。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目发行7年期专项债券54300万元，本次拟申请发行33550万元。

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

樟树因树而得名，因酒而立市，因药而扬名，因盐而闻世，具有悠久的历史、灿烂的文化、优越的区位和较强的经济实力，历史上是与景德镇齐名的江西四大名镇之一。先后获得中国产业发展能力百强县市、中国县域产业集群竞争力百强县市、中国县域商标发展百强县、中国最具特色金融生态示范城市、中国金属家具产业基地、中国药都、中国盐化工循环产业基地、中国城市创新能力百强县级城市、国家知识产权试点城市、国家循环经济示范县、全国最具投资潜力百强县市、全国新型城镇化质量百强县市、全国基础设施投融资体制改革试点县、中国家具先进产业集群奖、全国“百县千村”——基层儿童福利服务体系建设试点县、中国歌词之乡、中国音乐文学学会创作基地等国家级荣誉以及全省“多规合一”试点、全省专利十强县、全省镇村公交发展试点县市等多项省级荣誉。2016 年，成功跻身全国百强县，入围全国最具幸福感县级城市行列，连续两年入选全国最具投资潜力百强县市和全国新型城镇化质量百强县市，荣获全国义务教育发展基本均衡县市、全国计划生育优质服务先进单位、全国爱国拥军模范单位、全国残疾人工作先进单位等荣誉，中国金属家具产业基地顺利通过复评。旅游发展综合指数位列全省前十，获评全省最佳优化民营经济发展环境县市，

连续十年荣获全省新农村建设先进县市，小康进程居全省第二。2018 年，樟树市连续三年进入全国县域经济与县域综合发展百强，列第 82 位；进入中国县级市全面小康指数百强，列第 90 位；获评中国县域营商环境百强、新时代中国全面建成小康社会优秀城市（县级市）；入围全国综合实力百强县市、全国投资潜力百强县市、全国新型城镇化百强县市、全国绿色发展百强县市、2018 中国品牌城市百强县市、全省 2015¯2017 年度发展非公有制经济先进县市等多项国家、省级榜单。

2、财政收支情况

2022-2024 年，樟树市地区生产总值分别为 537 亿元、510.81 亿元和 457.01 亿元，樟树市政府性基金收入分别为 6.67 亿元、5.4 亿元和 13.75 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 6.2 亿元、5.09 亿元和 11.92 亿元。

樟树市财政支出情况

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	537	510.81	457.01
一般公共预算收入	37.63	36.45	30.63
政府性基金预算收入	6.67	5.4	13.75
其中：国有土地使用权出让金收入	6.2	5.09	11.92
政府性基金预算支出	33.8	17.8	15.91
其中：国有土地使用权出让金支出	4.67	3.72	3.48

（二）项目背景

樟树市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一

需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目

2、项目实施单位：樟树市土地收购储备中心

3、项目地址：樟树市葛玄路西侧、樟树市溢洪道西侧

4、项目实施内容：收购樟树市发展投资集团有限公司名下未开发地块104879m²

序号	受让人	电子监管号	合同名称	面积		取得时间
				m²	亩	
1	樟树市发展投资集团有限公司	3609822020B00140	樟树市葛玄路西侧地块九	12161	18.2	2020.2.28
2	樟树市发展投资集团有限公司	3609822020B00151	樟树市葛玄路西侧地块十	14732	22.1	2020.2.28
3	樟树市发展投资集团有限公司	3609822020B00163	樟树市葛玄路西侧地块十一	14191	21.3	2020.2.28
4	樟树市发展投资集团有限公司	3609822020B00251	樟树市溢洪道西侧	63795	95.7	2020.2.28
合计				104879	157.3185	

5、项目总投资：人民币62362.8万元。

6、项目实施期限：2025.1-2025.12

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

本项目占地104879m²（约157.319亩），规划为商服用地，樟树市发展投资集团有限公司于2022年摘牌取得，土地出让价格合计63250万元。

后由于新冠疫情、土地平整延期等原因，错过最佳开发时间，经单位申请以及樟树市土地收储中心批准，将该地块重新收储。经评估，目前的土地价值为62945.77万元。根据成本价和评估价孰低的原则，确认收储基础价格为62945.77万元。同时根据樟树市土地评标领导小组商讨，四宗商业用地的收储价格在基础价格上下调1%，因此最终确认收储价格取整后为62316.4万元。

该项目已经纳入2025年土地储备计划，预计该地块2032年出让，按照拟出让地块当前周边市场均价，并根据3%增速预测土地出让收入。预测2032年出让单价为12876.55元/m2，约合858.44万每亩，计算出让总价值135048万元。

该地块回收价格62316.4万元。计算专项债券发行费用46.4万元（0.08%）计算，项目总投62362.8万元。计划发行土储专项债券54300万元，剩余资金由财政支付以完成土地回购。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金8062.8万元，占总投资比例12.93%；发行政府专项债券54300万元，占总投资比例87.07%，债券期限7年，本次拟申请发行33550万元。

资金筹措表

序号	项目名称	总投资额	自筹资金	申请发行土储债			本次发行专项债券金额
				2025年	2026年	2027年	
1	樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目	62362.8	8062.8		54300		33550
合计		62362.8					

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算
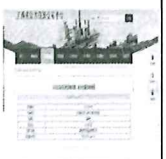
本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在2032年全部出让。

因本次收储的土地目前评估单价为6050元每平方米。根据项目的进度安排，该宗土地在2032年全部出让。

该项目已经纳入2025年土地储备计划，预计该地块2032年出让，按照拟出让地块当前周边市场均价，并根据3%增速预测土地出让收入。

经查询周年区域宜春市袁州区土地交易中心土地出让信息，近年来与项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服用地出让情况如下表:

成交土地情况表

序号	地块编号	宗地位置	规划用途	成交价格（万元）	成交单价（元/平方米）	亩单价（万元）	楼面地价	签定时间	成交公示截图
1	DCA2018026	卢洲北路南侧、禅博园以北地段	其他商服用地（加油加气站）	8260.00	22427.37	1495.16	18689.47	2019年1月18日	
2	DCA2020070	环城南路南侧、夏碧路西侧地段	其他商服用地	8150.00	20426.07	1361.74	20426.07	2021年1月8日	
3	DCK2019061	宜春南路东侧、袁河中路南侧	商住用地	89990.00	14509.13	967.28	3224.25	2019年12月30日	
5	DCA2020042	民生路东侧、袁州大厦北侧地段	住宅用地	22200.00	11038.19	735.88	5017.36	2020年11月16日	

6	DCK201903 0	烟雨路北侧、宜阳东大道东侧	商住用地	13131.00	9799.99	653.33	2177.77	2019年8月5日	
7	DCA202006 1	万达广场南侧、宜阳东大道西侧地段	商住用地	85000.00	9211.37	614.09	3598.19	2021年5月10日	
8	DCA201909 3-1	宜阳大道北侧、高士北路西侧地段	商住用地	6750.00	9211.24	614.08	1315.89	2020年5月15日	
9	DCA202004 3	袁山东路南侧、多胜楼路东侧地段	住宅用地	24200.00	9008.00	600.53	5004.45	2020年12月14日	

按照土地评估价以及3%每年合理增长，未来土地出让收入为：

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市葛玄路西侧地块九	7,539.87	7,766.04	7,998.97	8,239.01	8,486.16	8,740.79	9,003.08
樟树市葛玄路西侧地块十	9,135.48	9,409.52	9,691.73	9,982.57	10,282.03	10,590.54	10,908.34
樟树市葛玄路西侧地块十一	8,800.65	9,064.64	9,336.52	9,616.69	9,905.17	10,202.38	10,508.53
樟树市溢洪道西侧	39,417.58	40,600.31	41,818.44	43,072.94	44,364.75	45,695.80	47,067.04
合计	64,893.58	66,840.51	68,845.66	70,911.21	73,038.11	75,229.51	77,486.99

（二）项目成本测算

本项目成本包含省统筹基金，省统筹、乡村振兴等费用按10%支出，债券存续期间经营成本估算合计为9,298.44万元明细如下（列表）：

土地收储成本估算表

年度	省统筹基金（2%）	乡村振兴基金（10%）	成本合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年			
第六年			
第七年	1549.74	7748.7	9298.44
合计	1549.74	7748.7	9298.44

（三）收益汇总

按照土地出让收入扣除各项基金，该地块出让可以用于偿债的收入见下表

序号	项目	单位	樟树市发展投资集团有限公司3609822020B00140、3609822020B00151、3609822020B00163、3609822020B00251商服地块闲置土地储备项目
一	出让土地回款	万元	77,486.99
1	土地出让数量	亩	157.32
2	土地出让价格	万元/亩	492.54
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	68,188.55
1	土地出让收入	万元	77,486.99
2	省统筹基金（2%）	万元	1549.74
3	乡村振兴基金（10%）	万元	7748.7
4	土地出让计提基金总额	万元	9,298.44
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	68,188.55

（四）还本付息情况

本项目计划发行专项债券54300万元，期限7年。本次拟申请发行专项债券33550万元。假设本期及以后年度融资利率2.0%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表:

还本付息表

单位：万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
第1年		1,067.33	1,067.33
第2年		1,067.33	1,067.33
第3年		1,067.33	1,067.33
第4年		1,067.33	1,067.33
第5年		1,067.33	1,067.33
第6年		1,067.33	1,067.33
第7年	54,300.00	1,067.33	55,367.33
合计	54,300.00	7,471.28	61,771.28

（五）融资平衡

假设项目各项收入可以实现，同时考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等因素都可能影响项目收益从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，本方案按照100%预测收益对债券本息的倍数测算融资平衡情况，详见下表:

融资平衡表

年度	借贷本息支付			项目收益100%
	本金	利息	本息合计	

第 1 年		1,067.33	1,067.33	
第 2 年		1,067.33	1,067.33	
第 3 年		1,067.33	1,067.33	
第 4 年		1,067.33	1,067.33	
第 5 年		1,067.33	1,067.33	
第 6 年		1,067.33	1,067.33	
第 7 年	54,300.00	1,067.33	55,367.33	
合计	54,300.00	7,471.28	61,771.28	68,188.55
项目收益覆盖本息倍数				1.1

（六）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为 1.1，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高樟树市的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为樟树市产业发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解樟树市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐樟树市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计61771.28万元，项目收益预计为68,188.55万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.1，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的樟树市土地储备项目已纳入当地收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，其中：自筹资金8062.8万元，占总投资比例12.93%；发行政府专项债券54300万元，占总投资比例87.07%，债券期限7年，本次拟申请发行33550万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为77486.99万元，其中土地出让收入为77486.99万元；债券存续期间经营成本估算合计为9298.44万元，为省统筹基金成本费用和乡村振兴基金。项目收益预计为68188.55万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.1倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为68188.55万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，

将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2025年申请发行的专项债券年利率按照2.0%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

2026年江西省土地储备专项债券（四期）-2026年江西省政府专项债券（四十六期）

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目土地储备专项债券实施方案

宜春市自然资源局

宜春市财政局

2026年10月

前　言

2026年中央经济工作会议确立了“稳中求进、提质增效”的总基调，宏观政策方面延续了积极的财政政策和适度宽松的货币政策,保持必要的财政赤字和支出总量，用好超长期特别国债支持“两重”和“两新”，适当增加中央预算内投资规模。强调要发挥存量与增量政策的集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度。

为依法处置闲置土地，支持盘活存量土地，促进节约集约用地，积极稳妥化解重点领域风险，推动房地产高质量发展，自然资源部下发通知对运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地进行了进一步的明确。

本次申请发行的专项债券项目，符合地方城市规划和土地储备要求，是以项目对应纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。符合依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求的原则，樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目发行7年期专项债券18,000万元，本次发行844万元。

项目实施过程中，将按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险作用。

目　录

一、项目概况 1
（一）项目所在地基本情况 1
（二）项目背景 3
（三）项目基本情况 3
二、项目投资估算及资金筹措方案 4
（一）投资估算 4
（二）资金筹措方案 5
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况 6
（一）项目收入测算 6
（二）项目成本测算 8
（三）还本付息情况 8
（四）收益情况 9
（五）偿债压力测试 9
（六）分析结论 10
四、项目事前绩效目标设置 10
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性 10
（二）项目建设投资合规性与项目成熟度 11
（三）项目资金来源和可到位性 12
（四）项目收入、成本、收益预测合理性 12
（五）债券资金需求合理性 12
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险 12
（七）绩效目标合理性 13
（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项 13
五、项目风险分析 13
（一）收入变动风险及应对措施 13
（二）支出变动风险及应对措施 14
（三）利率变动风险及应对措施 14
六、主管部门责任 15

一、项目概况

（一）项目所在地基本情况

1、所在区域基本情况

樟树因树而得名，因酒而立市，因药而扬名，因盐而闻世，具有悠久的历史、灿烂的文化、优越的区位和较强的经济实力，历史上是与景德镇齐名的江西四大名镇之一。先后获得中国产业发展能力百强县市、中国县域产业集群竞争力百强县市、中国县域商标发展百强县、中国最具特色金融生态示范城市、中国金属家具产业基地、中国药都、中国盐化工循环产业基地、中国城市创新能力百强县级城市、国家知识产权试点城市、国家循环经济示范县、全国最具投资潜力百强县市、全国新型城镇化质量百强县市、全国基础设施投融资体制改革试点县、中国家具先进产业集群奖、全国“百县千村”——基层儿童福利服务体系建设试点县、中国歌词之乡、中国音乐文学学会创作基地等国家级荣誉以及全省“多规合一”试点、全省专利十强县、全省镇村公交发展试点县市等多项省级荣誉。2016年，成功跻身全国百强县，入围全国最具幸福感县级城市行列，连续两年入选全国最具投资潜力百强县市和全国新型城镇化质量百强县市，荣获全国义务教育发展基本均衡县市、全国计划生育优质服务先进单位、全国爱国拥

军模范单位、全国残疾人工作先进单位等荣誉，中国金属家具产业基地顺利通过复评。旅游发展综合指数位列全省前十，获评全省最佳优化民营经济发展环境县市，连续十年荣获全省新农村建设先进县市，小康进程居全省第二。2018 年，樟树市连续三年进入全国县域经济与县域综合发展百强，列第 82 位；进入中国县级市全面小康指数百强，列第 90 位；获评中国县域营商环境百强、新时代中国全面建成小康社会优秀城市（县级市）；入围全国综合实力百强县市、全国新型城镇化百强县市、全国绿色发展百强县市、2018 中国品牌城市百强县市、全省 2015~2017 年度发展非公有制经济先进县市等多项国家、省级榜单。

2、财政收支情况

2023-2025 年，樟树市地区生产总值分别为 510.81 亿元、 457.01 亿元和 489.81 亿元，樟树市政府性基金收入分别为 5.4 亿元、13.75 亿元和 12.9 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 5.09 亿元、11.92 亿元和 10.13 亿元。

樟树市 2023-2025 年财政经济情况情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值	510.81	457.01	489.81
一般公共预算收入	36.45	30.63	28.2
政府性基金预算收入	5.4	13.75	12.9
其中:国有土地使用权出让金收入	5.09	11.92	10.13
政府性基金预算支出	17.8	15.91	16.08
其中:国有土地使用权出让金支出	3.72	3.48	-

（二）项目背景

樟树市作为江西省的重要发展区域，一直致力于推动经济社会的快速发展。随着城市化进程的加速和区域经济的蓬勃发展，对土地资源的需求日益增加。为了满足这一需求，土地收储项目应运而生，旨在通过科学、合理的土地资源配置，优化产业结构，完善城市公共服务设施和基础设施建设，推动区域经济的可持续发展。

（三）项目基本情况

1、项目名称：樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目

2、项目实施单位：樟树市土地收购储备中心

3、项目地址：樟树市上阳公路北侧地块二

4、项目实施内容：收购樟树市发展投资集团有限公司名下樟树市上阳公路北侧地块二，面积 48961m²。

序号	受让人	电子监管号	合同名称	面积		取得时间
				m²	亩	
1	樟树市发展投资集团有限公司	3609822020B00248	樟树市上阳公路北侧地块二	48961	73.44	2020.4.10

5、项目总投资：人民币 21821.82 万元。

6、项目实施期限：2026.1-2026.12

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、估算依据

（1）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）

（2）委托备案的土地估价机构的开展土地市场价格评估报告

（3）拟回购企业土地的成本

（4）《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）

（5）《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（6）《中华人民共和国预算法》

（7）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（8）《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、项目投资总额

本项目回购价格是根据委托备案的土地估价机构的市

场价格评估价及企业土地的成本价孰低确定收地基础价格。

本项目占地48961m²（约73.44亩），规划为商服用地，樟树市发展投资集团有限公司于2020年摘牌取得，土地出让价格合计29500万元。

后由于新冠疫情、土地平整延期等原因，错过最佳开发时间，经单位申请以及樟树市土地收储中心批准，将该地块重新收储。经评估，目前的土地价值为22042.24万元。根据成本价和评估价孰低的原则，确认收储基础价格为22042.24万元。同时根据樟树市土地评标领导小组商讨，四宗商业用地的收储价格在基础价格上下调1%，因此最终确认收储价格取整后为21821.82万元。

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，土地收储成本21821.82万元。

樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目，土地储备专项债18000.00万元，本次申请发行金额844.00万元。

（二）资金筹措方案

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，总土地收储成本21821.82万元， 其中：自筹资金3821.82万元，占总投资比例17.51%；发行政府专项债券18000万

元，占总投资比例 82.49%，债券期限 7 年，本次拟申请发行 844 万元，按照 2%估算利息支出，其余额度按照项目建设进展和债券发行安排后续发行，按照期限 7 年，年利率 2%估算利息支出。

资金筹措表

序号	项目名称	总投资额	自筹资金	申请发行土储债			本次发行专项债券金额
				2026年	2027年	2028年	
1	樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目	21821.82	3821.82	18000	0	0	844
合计		21821.82					

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入测算

本项目收入来自收储土地出让；根据项目的进度安排，收储土地在 2033 年全部出让。

1. 土地市场情况和土地出让价格预测

（1）樟树市上阳公路北侧地块二闲置土地储备项目收入由收储土地出让收入组成；项目收入根据项目的进度安排，收储土地出让收入安排在 2033 年出让。

经查询樟树市土地交易中心土地出让信息，自 2023 年至 2025 年与项目地块临近、情况相近出让商业用地出让情况，结合基准地价参考上述出让土地价格。由于本项目为

存量闲置土地，已出具评估报告，评估单价为300.13万元/亩。

根据项目建设及出让计划，项目建设期一年，拟2033年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，谨慎性考虑土地价格增长率为增速3.00%。现预测项目出让区土地价格如下:

项目		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
增长率			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
樟树市上阳公路北侧地块二	出让收益（万元/亩）	300.13	309.13	318.41	327.96	337.80	347.93	358.37	369.12

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
樟树市上阳公路北侧地块二	22,702.79	23,383.88	24,085.39	24,807.96	25,552.19	26,318.76	27,109.17

（二）基金计提

本项目成本包含乡村振兴基金和省统筹基金，其中，乡村振兴基金依据中共中央办公厅国务院办公厅印发的《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》，提高土地出让收入用于农业农村的比例，按照当年土地出让收入用于农业农村的资金占比逐步达到10%以上计提;目前我省计提比例暂按10%估算。省统筹基金依据江西省人民政府办公厅《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实施意见》，省政府继续从土地出让收入中统筹2%的资金，在全省范围内调剂，重点支持乡村振兴重点县、粮食主产县、财力薄弱县(市、区)乡村振兴，注重脱贫县与其他县(市、区)在资金投入上的平衡;目前我省计提比例暂按2%估算，计提两项基金后的项目收益如下表:

项目收入测算表

序号	项目	单位	樟树市上阳公路北侧地块二
一	出让土地回款	万元	27,109.17
1	土地出让数量	亩	73.44
2	土地出让价格	万元/亩	369.13
二	用于项目资金平衡土地相关收益	万元	23,856.07
1	土地出让收入	万元	27,109.17
2	省统筹基金（2%）	万元	542.18
3	乡村振兴基金（10%）	万元	2,710.92
4	土地出让计提基金总额	万元	3,253.10
5	用于资金平衡土地相关收益（1-4）	万元	23,856.07

根据上述测算，在债券存续期内，在以增幅3.0%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入23856.07万元;

（三）还本付息情况

本项目计划发行专项债券18000万元，期限7年。本次拟申请发行专项债券844万元。假设本期及以后年度融资利率2.0%，每年付息一次，到期一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内还本付息情况如下表:

还本付息表

单位：万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
第一年		284.51	284.51
第二年		284.51	284.51
第三年		284.51	284.51
第四年		284.51	284.51
第五年		284.51	284.51
第六年		284.51	284.51
第七年	18,000.00	284.51	18,284.51
合计	18,000.00	1,991.60	19,991.60

（四）偿债压力测试

假设了在融资成本2.0%的情况下，预计发行人募投项目下土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本2.0%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以增速3.0%的100%比例计算土地价格的增长，实现销售时的现金流净流入情况。

融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		284.51	284.51	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		284.51	284.51	
第三年		284.51	284.51	
第四年		284.51	284.51	
第五年		284.51	284.51	
第六年		284.51	284.51	
第七年	18,000.00	284.51	18,284.51	
合计	18,000.00	1,991.60	19,991.60	23,856.07
本息覆盖倍	1.19			

（五）分析结论

基于财政部对地方政府发行土地收储专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目收储土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目本息覆盖倍数为 1.16，项目收益可以满足专项债券还本付息的要求。

四、项目事前绩效目标设置

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

通过土储专项债筹集的资金可以收储闲置土地，能进一步提高樟树市的土地利用效率，促进土地资源的优化配置。通过整合分散、低效利用的闲置土地，为樟树市产业

发展提供坚实的土地要素支撑保障，缓解樟树市用地资源紧张的问题，促进产业布局优化，促进社会经济发展。

2、公益性

通过土地收储，能够形成“净地”“优地”，有利于补齐樟树市公共服务设施短板，提升城市形象，改善城市环境，促进新的产业形成和发展。项目的实施有利于促进城市基础设施水平全面提升，促进民生改善和社会和谐。

3、收益性

本次拟申请债券资金本息额共计20520万元，项目收益预计为23,856.07万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.16，偿债保障性较高，债券需求额度合理，还本付息资金有充分保障，项目实施方案资金计划能够满足发行专项债券资金充足性要求。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本次拟发行的樟树市土地储备项目已纳入当地收储计划，并提供了红线图、控制性详细规划图、片区整体位置图、土地收储成本估算材料、未来土地出让价格佐证材料、未来出让地块、出让面积、出让时间等申报材料。整体上前期手续完善，项目资金不涉及自筹，主要为发行政府专项债，项目成熟度、可靠度较高。

（三）项目资金来源和可到位性

本项目资金筹措方式包括自筹资金及政府专项债券，总土地收储成本21821.82万元， 其中：自筹资金3821.82万元，占总投资比例17.51%；发行政府专项债券18000万元，占总投资比例82.49%，债券期限7年，本次拟申请发行844万元。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目实际情况进行测算，本次申请发行的专项债券项目，债券存续期间预计项目收入为27109.17万元，其中土地出让收入为27109.17万元；债券存续期间经营成本估算合计为3253.10万元，省统筹和乡村振兴基金成本费用分别为542.18万元和2710.92万元。项目收益预计为23,855.32万元，满足资金平衡需求。

（五）债券资金需求合理性

项目资金平衡方案测算还本付息覆盖倍数计算为1.16倍，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险

项目收益预计为23,856.07万元，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于到期一次还本，偿债计划可行。

（七）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10号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。

（八）其他需要纳入其他绩效评估的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照江西省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，项目单位可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

五、项目风险分析

（一）收入变动风险及应对措施

土地出让收入变动风险是指未来土地出让价格的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是市场变化等带来的，影响单位出让时间，导致收入延期，从而影响偿

债能力。

单位将按照债券发行期限和额度，在单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

（二）支出变动风险及应对措施

支出变动风险是指各单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是单位出现支出规模扩张过快，单位年度资金结余较预测大幅减少等，影响还本付息。

单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

（三）利率变动风险及应对措施

2026 年申请发行的专项债券年利率按照 2.0%，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

单位将合理安排债券发行金额和债券期限，按照单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准

备。加强单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

六、主管部门责任

项目主管部门和单位应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、完成土地收储。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时转至财政厅指定账户，足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应提向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目收储进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。