

内江市隆昌市使用专项债券收回收购
隆地拍（2023）09号、
隆地拍（2023）11号存量闲置土地项目
收益与融资自求平衡专项债券

（信息披露）

财政部门：隆昌市财政局



主管部门：隆昌市自然资源和规划局



业主单位：隆昌市土地储备中心



时间：2025年8月

附件 1

内江市隆昌市使用专项债券回收收购
隆地拍（2023）09 号、隆地拍（2023）11 号
存量闲置土地项目情况

一、项目基本情况

（一）区域概况

项目位于内江市隆昌市。隆昌市位于四川省东南部，隶属于内江市，总面积约 794 平方公里，辖 11 个镇、2 个街道办事处和 1 个省级经济开发区，常住人口约 63 万，近三年财政经济情况见表 1。隆昌市是成渝地区双城经济圈的重要节点城市，享有“中国石牌坊之乡”和“中国西部鱼米之乡”的美誉。作为全国领先的现代农业示范区、西部首个农村产业融合发展试点区和全省唯一的乡村振兴先进示范区，隆昌市交通便利，涵盖成渝高铁、隆黄铁路、成渝高速公路等重要交通要道，是连接川渝两地的交通枢纽。

近三年隆昌市供应用于房地产土地（住宅用地、商业用地、住宅兼容商业用地）12 宗，面积 639.29 亩、共计 156,080.54 万元。

表 1 隆昌市近三年财政经济情况

单位：亿元

	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值	334.87	366.33	389.21
一般预算收入	10.97	12.02	12.63
政府性基金收入	11.43	16.33	16.36
其中：国有土地出让收入	9.61	14.82	13.94
政府性基金支出	16.73	21.28	20.14
其中：国有土地出让支出	3.92	8.87	5.35

（二）实施主体情况

本项目由隆昌市土地储备中心具体实施。隆昌市土地储备中心是已纳入自然资源部名录管理的县级土地储备机构，于2021年成立，统一社会信用代码125109237334014347，核定编制7人、在岗员工7人；现有储备土地面积1134.2085亩，近三年完成土地收储5313.6778亩（2024年收储2103.688亩，2023年收储1375.9998亩，2022年收储1833.99亩）。

（三）项目情况

本项目拟收储土地72.70亩。涉及2宗收回收购地块、72.70亩。

（1）涉及2宗收回收购地块全部已纳入闲置存量土地项目清单。

（2）地块情况

地块一：隆地拍（2023）09号地块位于金鹅街道新民路南侧，隆红路西侧，面积44.52亩，四川丰旺房地产开发有限公司于2023年通过公开招拍挂方式以11,930.3872万元取得，属于已供应未动工的住宅用地，地块权属清晰，存在抵押情况（中国农业银行股份有限公司隆昌市支行同意政府收储的证明已提供），未取得其他专项债券或专项贷款（隆昌市财政局出具证明已提供）。

目前，该地块已开展前期调查，已完成土地市场评估，拟于2025年3月以11,319.27万元收储，拟申报债券资金11,300.00万元。计划于2025年5月完成土地收储工作。

该地块已由隆昌市土地储备中心委托经备案的土地估价机构进行评估，确定评估值为11,790.90万元（评估报告已提供），按照《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）（以下简称“242号文”）要求土地评估值与企业拿地成本就低原则，确定收地基础价格为11,790.90万元，并按照隆昌市国土空间规划委员会确定的下浮比例区间，该地块在下浮4%后确定最终收地价格为11,319.27万元。

目前，地块已纳入隆昌市2025年度土地储备计划，已与四川丰旺房地产开发有限公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估（评估价格低于原土地取得价格），并完成收回收购决策程序（收回收购意向协议已提供），拟于2025年以11,319.27万元收储，拟申报债券资金11,300.00万元。

地块二：隆地拍（2023）11号地块位于古湖街道人民中路北侧、万隆路东侧（交叉口），面积28.19亩，隆昌市润堃置业有限公司于2023年通过公开招拍挂方式以2,818.8045万元取得，属于已供应未动工的商服用地，地块权属清晰，不存在抵押、质押、查封情况（不动产查档证明已提供），未取得其他专项债券或专项贷款（隆昌市财政局出具证明已提供）。

目前，该地块已开展前期调查，已完成土地市场评估，拟于2025年3月以2,668.94万元收储，拟申报债券资金2,600.00万元。计划于2025年5月完成土地收储工作。

该地块已由隆昌市土地储备中心委托经备案的土地估价机构进行评估，确定评估值为2,809.41万元（评估报告已提供），按照242号文要求土地评估值与企业拿地成本就低原则，确定收地基础价格为2,809.41万元，并按照隆昌市国土空间规划委员会确定的下浮比例区间，该地块在下浮5%后确定最终收地价格为2,668.94万元。

目前，地块已纳入隆昌市2025年度土地储备计划，已与隆昌市润堃置业

有限公司协商一致并签订意向收储协议，已完成土地市场评估（评估价格低于原土地取得价格），并完成收回收购决策程序（收回收购意向协议已提供），拟于 2025 年以 2,668.94 万元收储，拟申报债券资金 2,600.00 万元。

二、经济社会效益分析

（一）可行性分析及预期成效

1.项目可行性

作为国有土地收储项目，本项目实施后其经济产出为可供出让的土地，通过本项目的一级土地整理、整体规划、统一开发，可显著提升国有土地资源的内在价值。土地储备项目通常伴随着基础设施的建设和改善，这不仅提升了土地的使用价值，还吸引了更多的私人投资，带动了相关产业的发展，从而产生良好经济效益，因此项目具有充分的实施可行性。

2.预期成效

根据隆昌市目前同区域土地公开出让情况，该区域内的土地价格总体呈现上涨趋势，本项目预计土地出让总收入 28,847.45 万元。本项目的实施还将提供更多的直接和间接就业机会。项目土地开发后，将形成新的消费和市场需求，会增加服务行业的就业岗位。一级土地整理阶段房屋的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、场地的平整等工作都将产生大量间接就业机会。同时，政府通过土地出让、租赁等方式，也可以获得直接的财政收入。土地储备项目通过税收、土地增值等间接方式为政府带来财政收益。

通过对项目区场地平整、排水管网建设基础工程，项目区基础设施的建成、完善将提升区域地块价值，有利于新片区的加速形成，最终使项目地块成为推进城市化进程的主要力量。

（二）必要性分析及预期成效

1.项目必要性

（1）提升土地资源利用效率

闲置土地的存在意味着土地资源的浪费，尤其是在土地供需失衡的背景下，回收闲置土地可以重新激活这些资源，提高土地利用效率。通过专项债等融资手段，地方政府能够加速土地收储进程，将闲置土地转化为可利用资源，用于基础设施建设、城市更新等项目，从而促进区域经济发展。

（2）缓解城市发展空间不足的问题

随着城市化进程的加快，许多城市面临土地资源紧张的问题。闲置土地的回收可以为城市提供更多发展空间，用于建设住房、商业设施、公共绿地等，满足城市人口增长和经济发展的需求。

（3）促进城市更新与可持续发展

闲置土地往往集中在老旧城区或规划不合理的区域，回收这些土地有助于推动城市更新，改善城市面貌和居民生活质量。例如，将闲置土地重新规划为公共公园、生态修复区或社区设施，不仅能美化城市环境，还能提升居民幸福感，促进社会和谐。

（4）化解房地产库存压力

闲置土地的存在加剧了房地产市场的库存压力。通过回收闲置土地，政府可以减少未开发土地的存量，稳定市场预期，促进房地产市场的健康发展。例如，广东省通过专项债回收闲置土地，为房地产市场释放了积极信号，有助于市场止跌回稳。

（5）优化财政资源配置

闲置土地的回收可以通过专项债等融资工具实现，这不仅减轻了地方政

府的财政压力，还能优化财政资源配置。专项债的资金可以用于土地收储和基础设施建设，形成良性循环，提升地方经济的整体效益。

2.预期成效

土地的合理利用不仅有利于社会的发展，更是为社会公众提供公共服务、改善生态环境提供良好保障。本项目将符合土地储备要求的地块进行收储。土地储备机构可以从社会整体利益出发，将企业需盘活的土地及旧城需要改造的地块进行征收、重整，从基层建设机制解决民生问题及城市规划问题，提高资源整体利用效率，从而提高整体民生水平。

通过本次土地收储，重新规划土地利用情况，按照坚定不移地推进节约用地的总要求，遏制建设用地过度外延扩张，有效控制建设用地总量；统筹建设用地增量与存量，合理调整优化建设用地结构和布局，优化国土空间开发格局；完善基础设施建设，改变以往“脏、乱、差”的情况，改善地区生态环境。

本项目所涉及的收储项目在实施后能够完善众多基础设施，改善城市环境，增加城市建设用地规模，对城市后期发展起到积极的促进作用；涉及的征收项目是城市建设发展必要的举措，对增加城市建设用地，为城市扩容打下了良好基础，也是对土地集约利用、城市环境美化、农村居民生活改善、城市综合发展的一大利好举措。

（三）保障措施

项目建设和运营过程中尽可能通过购买保险加强监管规避风险。若因土地市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，隆昌市人民政府将通过其他融资渠道，例如追加自有资金、临时调动其他项目专项收入（后期偿还）等方式筹资基金满足项目建设需要，确保项目按时完成，并及时进行通报。

若因为运营过程中发生不可预见的风险导致项目难以按约定支付利息时，隆昌市人民政府将会第一时间进行通报，在保证政府性基金预算收入中相关的其他项目收支正常的情况下，暂时借用于本项目支出，事后本项目收入正常或收到保险赔偿后再偿还其他项目。

隆昌市运用专项债收储闲置土地，既符合国家政策导向，又具备实际操作的可行性。通过完善政策配套、强化资金监管和统筹规划，可有效盘活土地资源、稳定房地产市场，并为城市高质量发展提供支撑。未来需重点关注收储规模与用途的匹配性，确保政策实施的长期效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1.编制依据及原则

（1）土地征收费用

- 《中华人民共和国土地管理法》；
- 《土地储备管理办法》（国土资规〔2025〕2号）；
- 《四川省土地管理实施办法》；
- 《四川省人民政府办公厅关于进一步做好征地工作的通知》（川办发〔2024〕18号）；
- 《四川省国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 《隆昌市城市总体规划（2014-2030）》；
- 区域土地征收定价文件；
- 相关评估单位出具的项目地块评估报告。

（2）相关税费计算

契税：根据《四川省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》，按照契税法第三条授权，四川省契税的具体适用税率为 3%。

印花税：《中华人民共和国印花税法暂行条例》及其实施细则以及相关文件的规定，纳税人签订《国有土地出让合同》支付土地出让金应按照“产权转移书据”税目，按照万分之五的税率征收印花税。土地使用权出让合同属于产权转移书据的一种，因此需按规定缴纳印花税。

(3) 编制原则

项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合区域经济社会发展及行业和地区的规划。以科学发展、实事求是的态度，公正客观的反映本项目建设的实际情况，项目投资坚持“客观公正、实事求是”的原则，通过对区域经济社会发展分析研究以及对项目规划的研究，推荐建设项目投资总规模、整体方案，论证结果的合理性。

2.项目总投资

本项目总投资 15,083.37 万元，其中，收回收购土地费用 14,624.67 万元、债券利息 444.80 万元、债券发行费用 13.90 万元等。项目投资估算表详见下表：

表 3-1 项目投资明细表

单位：万元

序号	项目	面积（亩）	金额	占比	备注
一	闲置存量土地收回收购成本	72.70	14,624.67	97.0%	
1	隆地拍 （2023）09 号	44.52	11,319.27	75.0%	城镇住宅用地 （兼容商业 5%）
2	隆地拍（2023）11 号	28.19	2,668.94	17.7%	商服用地
3	相关税费		636.46	4.2%	

3.1	印花税		6.99	0.0%	
3.2	契税		419.65	2.8%	
3.3	交易服务费		209.82	1.4%	
二	建设期债券利息		444.80	2.9%	
三	债券发行费用		13.90	0.1%	
四	项目总投资		15,083.37		

（二）资金筹措方案

1.资金来源

项目资本金 1,183.37 万元，计划发行专项债券 13,900.00 万元。

2.资金使用计划

按照项目进度，总投资计划分 1 个年度投入，具体的资金使用、筹措计划见下表。

表 3-2 项目资金使用与筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	投资占比
			第 1 年	
一	资金使用	15,083.37	15,083.37	100.0%
1	闲置存量土地收回收购成本	14,624.67	14,624.67	97.0%
2	建设期债券利息	444.80	444.80	2.9%
3	债券发行费用	13.90	13.90	0.1%
二	资金筹措	15,083.37	15,083.37	100.0%
1	发行债券	13,900.00	13,900.00	92.2%
2	项目资本金	1,183.37	1,183.37	7.8%
3	用于项目收回收购	14,624.67	14,624.67	97.0%
4	用于建设期债券利息	444.80	444.80	2.9%

5	用于债券发行费用	13.90	13.90	0.1%
---	----------	-------	-------	------

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目收入

（1）收入可行性

土地出让收入是地方政府重要的财政收入来源之一。土地出让金通过招标、拍卖、挂牌和协议等方式出让土地取得，为地方政府提供了稳定的财政支持，尤其在分税制改革后，土地出让收入成为地方政府弥补财政收支缺口的重要手段。土地出让收入在调节土地市场方面发挥着关键作用。政府通过土地出让金的收取，可以调控土地市场的供求关系，促进土地资源的合理配置和有效利用，进而稳定土地市场价格。

土地出让收入是城市基础设施建设和发展的重要资金来源。土地出让收入中的很大一部分被用于城市基础设施建设，如道路、桥梁、公园等，以及征地和拆迁补偿支出，提升了城市面貌和居民生活质量。同时，土地出让收入还用于支持农村基础设施建设，如农村饮水、环境、卫生、教育以及文化等，促进了城乡一体化发展。

综上所述，土地收入作为地方财政收入的重要来源，对地方发展具有至关重要的作用，本项目土地出让收入具有较高的可行性。

（2）项目收入来源

本项目收入为土地储备对应产生的国有建设用地出让收入。本项目测算收益全部为项目本身产生的专项收入，用于偿还专项债券本息，专项收入纳

入政府性基金预算管理。

（3）收入参考依据

- 近年度隆昌市住宅、商服用地出让价格信息；
- 隆昌市经济增长信息。

（4）项目收入预测

土地出让收入=出让价格×出让面积

①出让面积

按照 242 号文要求，收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发，确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的 50%。本项目运用地方政府专项债券收回收购存量闲置土地 72.70 亩，其中住宅用地 44.52 亩，计划第 2 年安排 30%比例出让，待房地产市场企稳回升之后，计划第 5 年安排 70%比例出让；商服用地 28.19 亩全部安排到第 7 年进行出让。

②出让价格

按照国家“稳地价、稳房价”的整体部署，以及适度宽松的货币政策和积极的财政政策组合拳进行逆周期调节，未来土地市场的走势是持续向好的。

近年来，隆昌市通过多维度的协同机制、产业协作、交通互联、生态共建等举措，深度融入成渝双城经济圈，形成了具有地方特色的发展路径。隆昌市以“川渝合作内江（隆昌）荣昌融合发展试验区”为总体目标，定位为“成渝双核重要功能配套区”和“南向开放及西部陆海新通道‘桥头堡’”。通过编制“四重清单”（重大项目、平台、政策、改革），规划 89 个重点项目，总投资超千亿元，覆盖交通、产业、生态等领域。

参考隆昌市近三年房地产用地出让情况（见附表 2），住宅用地成交楼

面地价主要集中在 1300-3000 元/平方米，本次专项债收回收购的土地安排到第 2-7 年进行陆续出让，本项目住宅地块容积率 3.1，考虑到通货膨胀率及经济上行带来的增值效应，第 2 年住宅出让地价暂按 1700 元/平方米进行测算，第 5 年上涨至 2000 元/平方米；商服用地近三年成交楼面地价集中在 3000-7500 元/平方米，本次收回收购的商服用地安排到第 7 年进行出让，价格暂按 3000 元/平方米进行测算。

综上，根据上述分析可对本项目债券期限内项目收入进行测算。项目计算期内预计总收入为 28,847.45 万元。

2.项目成本

(1) 财务费用

项目财务费用即专项债券融资利息，其中，项目专项债券拟发行 7 年期债券，利率 3.2%，根据中国地方政府债券信息公开平台查询 7 年期债券利息在 1.61%-2.47%之间，本项目取值 3.2%在合理范围之内。在建设期中只付息，不还本。运营期中间只付息，不还本，所有借款都在计算期最后一年还。

债券名称	债券编码	发行地区	发行时间	发行期限	发行规模	利率	付息方式	起息日
合计	-	-	-	-	7433.78	-	-	-
2025年四川省政府专项债券（二期）	2505043	四川省	2025-01-21	7年	8.3	1.61	1年一次	2025-01-22
2025年四川省政府再融资专项债券（一期）	2505040	四川省	2025-01-21	7年	25.13	1.61	1年一次	2025-01-22
2025年四川省政府再融资一般债券（一期）	2505039	四川省	2025-01-21	7年	39.97	1.61	1年一次	2025-01-22
2024年四川省政府专项债券（二十八期）	2405856	四川省	2024-09-11	7年	5.2	2.04	1年一次	2024-09-12
2024年四川省政府专项债券（二十期）	2405830	四川省	2024-08-29	7年	3.01	2.12	1年一次	2024-08-30
2024年四川省政府专项债券（十三期）	231929	四川省	2024-08-16	7年	2.19	2.21	1年一次	2024-08-19
2024年四川省政府再融资专项债券（十二期）	2405590	四川省	2024-07-11	7年	20.17	2.23	1年一次	2024-07-12
2024年四川省政府再融资一般债券（四期）	2405352	四川省	2024-05-29	7年	118.44	2.36	1年一次	2024-05-30
2024年四川省政府专项债券（七期）	231805	四川省	2024-05-16	7年	10.58	2.37	1年一次	2024-05-17
2024年四川省政府专项债券（一期）	2405125	四川省	2024-02-29	7年	0.3	2.47	1年一次	2024-03-01

图：7 年期债券发行利率

(2) 农田水利建设资金

根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）要求，各地市按照当年实际缴入国库的土地使用权

出让收入，扣除从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提农田水利建设资金。农田水利建设资金实行专款专用，专项用于农田水利设施建设，并重点向粮食主产区倾斜。

（3）教育资金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）要求，统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10% 的比例计提教育资金。从土地出让收益中计提的教育资金，实行专款专用，重点用于农村学前教育、义务教育和高中阶段学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

（4）廉租住房保障资金

根据财政部《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64 号）要求，土地出让净收益为当年实际收取的土地出让总价款扣除实际支付的征地补偿费（含土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费）、拆迁补偿费、土地开发费、计提用于农业土地开发的资金以及土地出让业务费等费

用后的余额。从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

(5) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《关于用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）要求，土地出让金用于农业土地开发的比 例，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。

从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比 例（不低于 15%）。

土地出让平均纯收益征收标准是指地方人民政府出让土地取得的土地出让纯收益的平均值。49 号文对全国各个市、区、县划分为十五个等级，每个等级规定一个纯收益标准，具体参照执行。土地出让平均纯收益标准如下：

单位：元/平方米

等 别	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五
标 准	160	125	105	90	75	65	59	53	47	41	35	30	25	20	15

(6) 国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）要求，由财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出一定比例资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，国有土地收益基金主要

用于土地收购储备。

根据《四川省自然资源厅四川省财政厅关于进一步规范土地储备工作的通知》（川自然资发〔2020〕58号）。“财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，划出3-5%的比例，用于建立国有土地收益基金，主要用于土地收购储备。

四川省国有土地收益基金计提比例为3-5%，项目保守按照5%进行测算。由于国有土地收益基金的支出内容主要为土地收购储备支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出等，故计提入国有土地收益基金的资金可以返还给一级土地开发的投资人。

（7）相关税费

按照税法相关规定，本项目收入属于土地出让交易部分的税费，承受单位和个人为纳税人，出让方不纳税。

综上所述，经计算可知本项目预测期总成本费用为10,581.37万元。

（二）资金测算平衡情况

若项目在满足上述资金筹集计划、项目实施计划、资金使用计划及预期收益的假设前提下，政府专项债到期日累计资金结余4,366.08万元，项目在预测期内可实现息前净现金流20,934.88万元，政府专项债券到期本息合计17,013.60万元，本项目息前净现金流的收益覆盖倍数为1.23倍（息前净现金流总额/还本付息总额）。期间不存在资金缺口。

表 3-4 资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	运营期					
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的净现金流量	18,266.08		3,421.97	-444.80	-444.80	9,577.79	-444.80	6,600.72
	经营活动产生的息前净现金流量	20,934.88		3,866.77	-	-	10,022.59	-	7,045.52
1	现金流入	28,847.45		4,692.05	-	-	12,880.14	-	11,275.26
1.1	经营收入	28,847.45		4,692.05	-	-	12,880.14	-	11,275.26
1.2	补贴收入	-							
2	现金流出	7,912.57		825.28	-	-	2,857.55	-	4,229.74
2.1	经营成本	7,912.57		825.28	-	-	2,857.55	-	4,229.74
2.2	相关税费 (税金及附加+企业所得税)	-		-	-	-	-	-	-
二	投资活动净现金流量	-14,624.67	-14,624.67						
1	现金流入	-	-						
1.1	处置投资物	-	-						
1.2	收到其他投资	-	-						
2	现金流出	14,624.67	14,624.67						
2.1	建设投资	14,624.67	14,624.67						

2.2	维持运营投资	—							
三	筹措活动净现金流量	-1,944.13	14,624.67	-444.80	-444.80	-444.80	-444.80	-444.80	-14,344.80
1	现金流入	15,083.37	15,083.37						
1.1	项目资本金投入	1,183.37	1,183.37						
1.2	专项债券资金	13,900.00	13,900.00						
2	现金流出	17,027.50	458.70	444.80	444.80	444.80	444.80	444.80	14,344.80
2.1	支付债券利息	3,113.60	444.80	444.80	444.80	444.80	444.80	444.80	444.80
2.2	支付债券发行费用	13.90	13.90						
2.3	支付专项债券本金	13,900.00	—	—	—	—	—	—	13,900.00
四	现金流量总计								
1	项目期的期初资金		—	—	3,421.97	2,977.17	2,532.37	12,110.16	11,665.36
2	项目期内现金变动 (一+二+三)	4,366.08	—	3,421.97	-444.80	-444.80	9,577.79	-444.80	-7,299.28
3	项目期的期末资金		—	3,421.97	2,977.17	2,532.37	12,110.16	11,665.36	4,366.08

五、项目绩效目标

目标 1：2025 年完成隆地拍（2023）11 号存量闲置土地收回收购；

六、潜在影响项目的风险评估

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。土地市场需求变化可能给项目带来损失。若市场供总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，将对项目的效益产生重大影响。若项目投入运营后的产生的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注土地市场的定价情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2.资本市场风险

风险识别：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务资本市场利率的波

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。风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3.财务风险

风险识别：由于项目周期较长，如果在项目运营过程中，受市场因素影响，土地储备运作成本可能出现上涨风险，将导致财务负担加重，进而影响项目实施进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付因此面临一定财务风险。

风险控制措施：在测算项目总投资时已考虑相关风险，同时，在项目实施过程中，加强项目预算管理，尽可能控制项目成本。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对项目收入的预测，其测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外测算可能含有不可避免地人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合项目区当地经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减小人为误差到可控范

围。

2.利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。对于债券发行方而言，由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券，若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响；对于债券投资者而言，由于本项目专项债债券的期限较长，在存续期内，市场利率周期性波动可能对投资者的实际投资收益产生一定的影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作过程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

3.存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。可约定提前还债，降低利率波

动带来融资成本变高的风险；完善政府市场定价机制，构成合理的地方政府债券利率的合理区间；根据地方的实际情况，建立完善债券风险预警机制和监控机制，且在操作过程中要严格按照要求执行，从而保障投资者的利益。

七、还款保障情况

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、主管部门和项目单位职责

本项目主管部门为隆昌市自然资源和规划局。主要职责为：

（一）按照规定权限，履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、自然保护区等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责。起草全市自然资源规范性文件草案，制定有关政策措施并监督检查执行情况。

（二）负责全市自然资源调查监测评价。依照自然资源调查监测评价的指标体系和统计标准，实施统一规范的自然资源调查监测评价制度。实施自然资源基础调查、专项调查和监测。负责自然资源调查监测评价成果的监督管理和信息发布。指导各乡镇（街道）自然资源调查监测评价工作。

（三）负责全市自然资源统一确权工作。组织实施各类自然资源和不动产统一确权、权籍调查、争议调处、成果应用的制度、标准、规范。协助自然资源和不动产登记资料收集、整理、共享、汇交管理等。

（四）负责全市自然资源资产有偿使用工作。建立全民所有自然资源资产统计制度，负责全民所有自然资源资产核算。编制全民所有自然资源资产负债表，依照有关标准组织考核。按照规定权限，执行全民所有自然资源资产划拨、出让、租赁、作价出资和土地储备政策，合理配置全民所有自然资源资产。负责自然资源资产价值评估管理，按权限依法收缴相关资产收益。

（五）负责全市自然资源的合理开发利用。组织实施自然资源发展规划和战略，组织实施自然资源开发利用地方标准，建立政府公示自然资源价格体系，组织开展自然资源分等定级价格评估，开展自然资源利用评价考核，指导节约集约利用。负责自然资源市场监管。组织研究自然资源管理涉及宏观调控、区域协调和城乡统筹的政策措施。

（六）组织实施土地等自然资源年度利用计划。负责土地等国土空间用途转用工作。负责土地征收征用管理。

（七）负责乡村规划编制工作并指导实施。

（八）负责统筹全市国土空间生态修复。牵头组织编制全市国土空间生态修复、林业和草原生态保护修复和湿地生态保护修复规划并实施有关生态修复工程。负责开展国土空间综合整治、造林绿化、土地整理复垦、矿山地质环境恢复治理等工作。牵头建立和实施生态保护补偿制度，制定合理利用社会资金进行生态修复的政策措施，提出备选项目。

（九）负责组织实施最严格的耕地保护制度。牵头拟订并实施全市耕地保护政策，负责耕地数量、质量、生态保护。组织实施耕地保护责任目标考核和永久基本农田特殊保护。完善耕地占补平衡制度，执行占用耕地补偿制度。

（十）负责全市森林、草原、湿地资源的监督管理，负责监督管理全市荒漠化防治工作。贯彻执行国家、省、市森林采伐限额和林地保护利用规划，组织编制并监督执行全市森林采伐限额。负责林地管理，拟订林地保护利用规划并组织实施，组织实施公益林划定和管理工作，管理国有森林资源。监督管理湿地的开发利用。

（十一）负责全市陆生野生动植物资源和古树名木监督管理。组织开展陆生野生动植物资源和古树名木调查，拟订调整全市重点保护的陆生野生动物、植物名录。指导陆生野生动植物的救护繁育、栖息地恢复发展、疫源疫病监测，监督管理全市陆生野生动植物猎捕或采集、驯养繁殖或培植、经营利用，监督管理野生动植物进出口。

（十二）负责监督管理全市自然保护区、风景名胜区、自然遗产、地质公园等各类自然保护地。拟订全市各类自然保护地规划，协助开展国家公园申报、规划、建设和特许经营等工作。提出新建、调整全市各类自然保护地的审核建议并按程序报批。负责生物多样性保护相关工作。

（十三）负责推进全市自然资源领域综合改革相关工作。组织实施集体林权制度、国有林区、国有林场重大改革意见。拟订农村林业发展、维护林业经营者合法权益的政策措施。指导农村林地承包经营工作。开展退耕还林还草，负责天然林保护工作。

（十四）贯彻执行国家、省和市有关林业和草原资源优化配置及木材利用政策，拟订全市相关林业产业发展规划和相关政策措施并监督实施，组织、指导林业产品质量监督，指导生态扶贫相关工作。指导林业现代园区建设、花卉、特色经济林、森林林下经济、森林康养和生态旅游产业发展。推进林业绿色产业发展。

（十五）指导全市国有林场基本建设和发展，组织林木种子种质资源普查，组织建立种质资源库，负责良种选育推广，管理林木种苗、草种生产经营行为，监管林木种苗、草种质量。监督管理林业生物种质资源、转基因生物安全、植物新品种保护。

（十六）负责管理全市地质勘查行业和地质工作。拟订全市地质勘查规划并监督检查执行情况。管理区级地质勘查项目。组织实施重大地质矿产勘查专项。负责地质灾害预防和治理，监督管理地下水过量开采及引发的地面沉降等地质问题。负责古生物化石的监督管理。

（十七）负责落实综合防灾减灾规划相关要求，组织编制并实施地质灾害防治规划和防护标准。组织、指导、协调和监督地质灾害调查评价及隐患的普查、详查、排查。组织、指导开展群测群防、专业监测和预报预警等工作，组织、指导开展地质灾害工程治理工作。承担地质灾害应急救援的技术保障工作。组织编制森林和草原火灾防治规划和防护标准并指导实施，组织、指导开展防火巡护、火源管理、防火设施建设等工作。负责森林和草原火情监测预警、火灾预防工作，发送森林和草原火险信息。组织指导国有林场林区和草原开展宣传教育、监测预警、督促检查等防火工作。

（十八）负责全市矿产资源管理工作。负责矿产资源储量管理。负责矿业权管理。会同有关部门承担保护性开采的特定矿种、优势矿产的调控及相关管理工作。监督管理矿产资源合理利用和保护。

（十九）推动全市自然资源领域科技发展和对外合作。制定并实施全市自然资源领域科技创新发展和人才培养规划、计划。组织实施地方技术标准、规程规范。组织实施科技专项及创新能力建设，推进自然资源信息化和信息资料的公共服务。组织开展全市自然资源系统对外交流合作。

（二十）配合国家、省、市、区对各乡镇（街道）、区级各部门（单位）落实党中央、省、市关于自然资源和国土空间规划的重大方针政策、决策部署及法律法规执行情况进行督察。按照区委、区政府安排，组织实施自然资源督察相关工作。按权限查

处或协助查处全市自然资源开发利用、测绘地理信息等领域重大违法案件。指导有关行政执法工作,负责相关行政执法监管工作。

(二十一)负责职责范围内的安全生产和职业健康、生态环境保护、审批服务便民化等工作。

(二十二)完成区委、区政府交办的其他任务。

(二十三)职能转变。落实关于统一行使全民所有自然资源资产所有者职责,统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责的要求,发挥国土空间规划的管控作用,为保护和合理开发利用自然资源提供科学指引。围绕高质量筑牢长江上游生态屏障,进一步加强自然资源的保护和合理开发利用,建立健全源头保护和全过程修复治理相结合的工作机制,实现整体保护、系统修复、综合治理。创新激励约束并举的制度措施,推进自然资源节约集约利用。进一步精简有关行政审批事项、强化监管力度,充分发挥市场对资源配置的决定性作用,更好发挥政府作用,强化自然资源管理规则、标准、制度的约束性作用,推进自然资源确权 and 评估的便民高效,做好政府信息公开工作,提高公共服务水平。

本项目业主为隆昌市土地储备中心。主要职责为:

(一)负责按照土地利用总体规划、城市规划的要求及批准的土地储备计划,对需盘活、调整的存量土地及新增土地进行收购、置换与依法收回,并纳入储备土地范围。

(二)负责储备土地的前期开发整理工作。

(三)负责储备土地的资金测算平衡和概算工作。

(四)负责储备土地经营策划和营销工作。

(五)负责储备土地区域内基础设施建设和宗地开发整理建设项目的管理工作。

(六)负责招商洽谈及投入市场的前期准备，协助作好土地出让等有关工作。

(七)负责农村产权交易具体工作和提供政策咨询。

(八)承办上级主管部门交办的其他事项。

九、补充说明

根据发行计划及额度安排,此项目 2025 年拟申请发行 2600.00 万元，2025 年已发行 0 万元，本次拟发行 2600.00 万元，期限 7 年。