

攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)情况说明

一、项目基本情况

(一) 市县及行业专项规划概况

《攀枝花市国土空间总体规划(2021-2035年)》提出，要以乡镇街道为基本单元，统筹田、水、路、林、村等要素，整体推进农用地整治、建设用地整治和生态保护修复。至2025年，新增国土综合整治面积623平方千米；至2035年，新增国土综合整治面积1868平方千米。

整治低效建设用地。整治农村建设用地，推进城乡建设用地增减挂钩。统筹协调农村人口、土地、产业的关系，鼓励离乡农民腾退宅基地，有序开展农村宅基地及其他低效闲置建设用地整治。节余指标优先用于完善农村基础设施和公共服务设施配套、支持农村新产业新业态融合发展用地、引导农村居民点适度集聚。有计划地开展农民自愿退出宅基地、地质灾害影响范围、山区且交通不便、零散聚居点等区域的增减挂钩项目。

同时，《规划》还提出要按照存量建设用地形成的原因，分类推进盘活工作。因灾后重建征地拆迁未落实而产生的存量建设用地，宜将超过批准期限的批文撤销或调整区位，同时加大征地拆迁力度。因规划调整而产生的存量建设用地，宜尽快明确地块规划用途，将确实无法调整的存量建设用地优先安排公共设施使用。因市场变化产生的存量建设用地，宜加大招商引资力度，积

极供应。健全存量建设用地土地台账制度，加强动态监管。近期重点处置消除城镇和产业园区周边城镇存量建设用地，鼓励结合城市更新连片推动。远期解决分布零散、情况复杂的城镇存量建设用地，鼓励因地制宜制定特色盘活方案。

《攀枝花市 2024 年度市本级及市辖区国有建设用地供应计划》指出，要积极盘活存量，提高土地节约集约利用水平。实行最严格的节约集约用地制度，深挖存量土地潜力，确保新增建设用地指标的分配与存量土地的处置相协调，全市统筹安排使用新增建设用地指标，严格执行土地使用标准控制制度，加强用地规模审查，加大存量土地在土地供应中的比例，坚定推进“批而未供”和“闲置土地处置”，持续推动城镇低效用地再开发，探索多种再开发方式，采取依法协商收回、协议置换等措施，推动城镇低效用地腾退出清。。

（二）项目情况

1. 参与主体

实施机构：攀枝花市西区土地储备中心

项目业主：攀枝花市西区土地储备中心

2. 项目概况

本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路 6 号 37 栋，编号为 2022-X10#号的土地，共计 39659.39 平方米（约 59.49 亩）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益

促进土地资源的有效利用，推动基础设施建设，稳定土地市场，促进房地产市场平稳发展，推动房地产市场去库存，提升房地产市场信心，提升城市综合竞争力。

（二）社会效益

本项目建成后有利于缓解地方政府和房企的资金压力，优化土地资源配置，有助于促进房地产业平稳发展，稳房价、稳民心。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 4497.34 万元，其中土地收购费用 4288.88 万元，占总投资 95.36%；其他费用 57.26 万元，占总投资 1.27%；建设期利息 147.00 万元，占总投资的 3.27%；债券发行费 3.20 万元，占总投资的 0.09%。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹集情况

本项目总投资 4497.34 万元，建设资金来源包括资本金及发行地方政府专项债券，其中：企业自筹资金 297.34 万元，作为项目资本金，占总投资比例 6.61%；拟发行债券金额 4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 93.39%。2025 年计划发行 4200.00 万元。

2. 资金使用计划

业主自筹资本金及申请专项债券资金合计 4497.34 万元，主要用于土地收储、其他费用等。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

本项目收入为土地使用权的出让收入。

本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路6号37栋，编号为2022-X10#号的土地，共计39659.39平方米（约59.49亩）。

根据攀枝花市自然资源和规划局西区分局提供出地成交信息以及攀枝花市西区土地出让公开资料，近年来本项目周边区域成交的住宅用地等价格大约在79.00-175.62万元/亩，尤其是项目周边为成熟开发区域，土地资源较为紧张，呈供不应求态势。

参照攀枝花市西区土地出让情况，通过审慎性原则分析，拟定住宅三级及商业四级土地价格为95万元/亩。参考攀枝花西区近三年土地价格平均增速4.7%，每年土地价格按平均增速上涨。

土地出让计提费用：根据《财政部 国土资源部关于印发<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）》、《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》、四川省人民政府办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（川办发[2007]48号）等相关规定计算。债券存续期内，本项目实现土地出让收入5677.24万元，提取相应土地出让费用后，土地出让收入为5393.38万元。

2.项目成本

本项目拟发行债券总金额：4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 95.36%。拟发行时间：计划于 2025 年发行 4200.00 万元。拟发行债券期限：7 年期，利率为 3.5%。运营期财务成本为 1029.00 万元。本项目在土地收储完成后，将交由土地储备中心纳入土地储备计划，不涉及建设和运营管护成本，不涉及固定资产折旧，因此本项目在运营期成本仅财务费用。本项目总成本合计为 1029.00 万元。

（二）资金测算平衡情况

本项目专项债券存续期内，总收入约 6636.68 万元，可用于偿还债券本息的资金累计约 6636.68 万元。需要偿还的债券本息合计 5229.00 万元（本金 4200.00 万元，利息 1029.00 万元）。项目的债券本息资金覆盖率为 1.27。计算期内本项目净现金流量 1407.68 万元。从项目资金投入可取得的收益水平看，计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)资金测算平衡表

单位: 万元

序号	项目	合计	运营期						
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	经营活动净现金流量	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.1	现金流入	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.1.1	土地出让收入	6636.68	268.45	281.07	294.28	308.11	645.18	2364.25	2475.37
1.2	现金流出								
2	投资活动净现金流量	-4497.34	-4497.34						
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	4497.34	4497.34						
2.2.1	土地收购费用	4288.88	4288.88						
2.2.2	其他流出	208.46	208.46						
3	筹资活动净现金流量	-731.66	4350.34	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-147.00	-4347.00
3.1	现金流入	4497.34	4497.34						
3.1.1	项目资本金	297.34	297.34						
3.1.2	专项债券	4200.00	4200.00						
3.2	现金流出	5229.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	4347.00
3.2.1	专项债券还本	4200.00							4200.00

3.2.2	专项债券付息	1029.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00	147.00
4	净现金流量	1407.68	121.45	134.07	147.28	161.11	498.18	2217.25	-1871.63	
5	累计盈余资金	1407.68	121.45	255.51	402.79	563.90	1062.07	3279.32	1407.68	

五、项目绩效目标

时效目标：债券发行期为 7 年。债券 7 年内还本付息，政府可根据项目实施及收益情况提前还本付息。债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡，项目收益覆盖倍数 1.27。

经济效益目标：促进土地资源的有效利用，推动基础设施建设，稳定土地市场，促进房地产市场平稳发展，推动房地产市场去库存，提升房地产市场信心，提升城市综合竞争力。

社会效益目标：提缓解地方政府和房企的资金压力，优化土地资源配置，有助于促进房地产业平稳发展，稳房价、稳民心。

可持续影响目标：保障地方经济可持续发展，加速城市扩张与对外开放。

六、潜在影响项目的风险评估

（一）影响项目收益的风险主要有经营风险、市场风险和财务风险。本项目充分考虑现行收费标准及市场需求，对项目的收入做出了充分合理的预测，政府发行的专项债由于有政府做担保，往往被市场认为是金边债券，财务风险较低。

（二）影响融资平衡结果的风险主要有投资测算不准确风险、利率波动风险、存续债券置换不畅风险。本项目对测算中的基本假设进行了合理性评估，专业的会计师事务所对投资测算的部分进行了复核，投资测算不准确风险较低。

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、主管部门职责

本项目的主管部门为攀枝花市自然资源和规划局西区分局。攀枝花市西区土地储备中心按照实际需求，认真审核项目资金需求，做好专项债券发行各项准备工作。项目运行期间，攀枝花市西区土地储备中心主动披露项目进度、专项债券资金使用情况、项目运营期间的收支情况等信息。在债券资金管理方面，攀枝花市西区土地储备中心将会履行项目建设运行管理责任，加强成本控制，确保项目形成的专项收入应收尽收，并按规定及时足额上缴。年终时，攀枝花市西区土地储备中心配合财政部门编制项目收益债券收支决算，在政府性基金预算报告中全面、准确反映项目收益专项债券收入、支出、还本付息、发行费用、取得的收入等情况。债券对应资产管理方面，攀枝花市西区土地储备中心将

会协同财政部门将收益专项债券对应项目形成的资产纳入国有资产管理，建立相应的资产登记和统计报告制度，加强资产日常统计和动态监控。

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 4200.00 万元，本次拟发行 4200.00 万元，期限 7 年。

三、项目详细信息

项目1

项目名称		攀枝花市西区使用专项债券收购存量闲置土地项目(三期)									
项目类型		土地储备									
本只专项债券中用于该项目的金额		0.42									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额		0									
项目简要描述		本项目拟收储位于攀枝花市西区玉泉动力站社区人力资源和社会保障服务站，春禾路6号37栋，编号为2022-X10#号的土地，共计39659.39平方米（约59.49亩）。									
项目建设期		2025年至2026年									
项目运营期		2026年至2031年									
项目总投资		0.4497亿									
其中：不含专项债券的项目资本金		0.0297亿									
专项债券融资		0.4200亿									
其他债务融资		0.6637亿									
项目分年融资计划											
	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后年度		
专项债券融资	0	0	0	0	0	0.00	0.00	0	0.4200亿		
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
项目总收益		0.6637亿									
债券存续期内项目分年收益											
2020年	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0.0000亿	2025年	0.0268亿
2026年	0.0281亿	2027年	0.0294亿	2028年	0.0308亿	2029年	0.0645亿	2030年	0.2364亿	2031年	0.2475亿
2032年		2033年		2034年	0	2035年	0	2036年	0	2037年	0
2038年	0	2039年	0	2040年	0	2041年	0	2042年	0	2043年	0
2044年	0	2045年	0	2046年	0	2047年	0	2048年	0	2049年	0
2050年	0	2051年	0	2052年	0	2053年	0	2054年	0	2055年	0
				项目总收益/项目总投资						1.48	
项目总债务融资本息		0.5229亿		项目总收益/项目总债务融资本息						1.27	
项目总债务融资本金		0.4200亿		项目总收益/项目总债务融资本金						1.58	
项目总地方债券融资本息		0.5229亿		项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.27	
项目总地方债券融资本金		0.4200亿		项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.58	
项目收益预测依据		本项目收入为土地出让收入，参照攀枝花市西区及攀枝花市同地段近三年成交均价									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

