

2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街
镇元潭村等地块土地收储项目
专项债实施方案

项目单位：宁陕县土地统征储备整理中心

主管单位：宁陕县自然资源局

财政部门：宁陕县财政局

2025 年 6 月 16 日

目录

一、项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 收储规模	2
1.5 收储计划	2
1.6 项目总投资	3
1.7 主管部门责任	4
二、项目经济社会效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
2.3 环境效益	6
三、项目投资估算及资金筹措方案	7
3.1 编制依据及原则	7
3.2 项目总投资	7
3.3 资金投资计划	10
3.4 资金筹措原则	10
3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划	11
3.6 债券发行计划	11
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	11
4.1 现金流入	11

4.2 现金流出	15
4.3 资金平衡分析	16
4.4 结论	17
五、项目风险分析	17
5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施	17
5.2 影响项目收益的风险及控制措施	18
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	19
六、事前绩效评估	20
6.1 评估对象	21
6.2 评估方式和方法	21
6.3 评估内容与结论	23
6.4 相关建议	34
6.5 其他需要说明的问题	35

一、项目概况

1.1 项目名称

2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项目。

1.2 项目单位

项目主管单位为宁陕县自然资源局。

项目实施单位为宁陕县土地统征储备整理中心。根据自然资源部 2020 年土地储备机构名录，宁陕县土地统征储备整理中心已经纳入自然资源部的全国土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求其主要工作职责为：

(1) 负责县内建设项目用地的征收、储备、前期开发整理和使用权招标采购挂牌出让工作。

(2) 负责耕地后备资源的开发利用和土地整治工作，确保土地的有效利用和合理开发。

(3) 开展征地拆迁工作，保障重点项目用地需求。

(4) 根据省市要求，实施“标准地”供应，完成地块的“三通一平”，同步编制环境影响评价、矿产压覆、地质灾害、水土保持等报告，确保土地达到“净地”出让条件，提升利用价值。

(5) 实施土地开发，保障耕地占补平衡，确保耕地面积不减少。

1.3 项目性质

新增土储。

1.4 收储规模

项目土地收储范围为 14 宗地块，原地块位于宁陕县江口镇新庄村和广货街镇元潭村，面积 44.932192 公顷，地块基本信息如下表。

地块基本信息表

序号	地块名称	位置范围	地块性质	收储面积 (公顷)	地块标识码
1	江口镇新庄村地块 1	江口镇新庄村	工业用地	16.077323	6109232025R000848
2	江口镇新庄村地块 3	江口镇新庄村	工业用地	6.189727	6109232025R000862
3	江口镇新庄村地块 5	江口镇新庄村	工业用地	4.576992	6109232025R000875
4	广货街镇元潭村苦竹沟地块 1	广货街镇元潭村	商业用地	2.335933	6109232025R000985
5	广货街镇元潭村苦竹沟地块 2	广货街镇元潭村	住宅用地	5.352629	6109232025R000887
6	广货街镇元潭村苦竹沟地块 3	广货街镇元潭村	商业用地	0.554104	6109232025R000895
7	广货街镇元潭村苦竹沟地块 4	广货街镇元潭村	商业用地	3.935746	6109232025R000902
8	广货街镇元潭村苦竹沟地块 5	广货街镇元潭村	商业用地	0.471991	6109232025R000916
9	广货街镇元潭村苦竹沟地块 6	广货街镇元潭村	商业用地	0.523238	6109232025R000924
10	广货街镇元潭村苦竹沟地块 7	广货街镇元潭村	商业用地	0.664640	6109232025R000939
11	广货街镇元潭村苦竹沟地块 8	广货街镇元潭村	商业用地	0.563275	6109232025R000946
12	广货街镇元潭村苦竹沟地块 9	广货街镇元潭村	商业用地	1.021929	6109232025R000953
13	广货街镇元潭村苦竹沟地块 10	广货街镇元潭村	商业用地	0.087584	6109232025R000965
14	广货街镇元潭村苦竹沟地块 11	广货街镇元潭村	住宅用地	2.577081	6109232025R000976
合计				44.932192	

1.5 收储计划

根据收储计划和《宁陕县自然资源局关于 2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项

目用地符合国土空间规划的说明》（注：说明中用地符合《宁陕县国土空间总体规划（2021—2035 年）》。经县政府同意，我局承诺将项目用地用途、宗地的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等经济技术指标纳入正在编制的单元层面详细规划和实施层面详细规划，并与后期规划批复文件保持一致）的规划用途，原用地性质不变。

根据收储计划，项目计划于 2025 年 6 月开始，预计 2026 年 12 月完成收储。

1.6 项目总投资

本项目总投资由土地收储费用、土地前期开发整理费用、其他工程费用、债券利息、债券发行费用及制定实施方案等费用组成。

项目总投资估算为 11834.00 万元，其中：土地收储费用 6908.40 万元，土地整理开发费用 3000 万元，其他费用 575.6 万元，债券利息 1350 万元。

2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项目成本支出明细

序号	项目名称	收费标准 (万元/亩)	征地面积 (公顷)	资金总额 (万元)
一	总投资估算			11834
1	土地收储成本			6908.4
1.1	前期土地报批费用	3.99	44.932192	2689.22
1.1.1	集体建设用地新增建设用地有偿使用税适用标准	1.87	44.932192	1260.36
1.1.2	勘测定界费用	0.02	44.932192	13.48
1.1.3	社会保障金	2.1	44.932192	1415.38
1.2	土地补偿费	5.8	44.932192	3909.14
1.3	青苗补偿费用	0.46	44.932192	310.04
2	土地整理开发费用			3000

2.1	通给水	0.15	44.932192	100
2.2	通电	0.07	44.932192	50
2.3	通路	1.19	44.932192	800
2.4	通讯	0.07	44.932192	50
2.5	通排水	0.15	44.932192	100
2.6	场地平整	2.82	44.932192	1900
3	其他费用			575.6
4	专项债券利息			1350
二	资金筹措			
1	专项债券			9000
2	政府财政资金			2834

1.7 主管部门责任

项目主管部门和实施单位在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动项目早见成效。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、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

具体部门责任如下：

宁陕县财政局主要责任：根据地方土地储备项目需求与偿债能力，申报专项债额度；将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理，确保“收支两条线”（土地出让收入对应债务偿还）；监督资金使用合规性，严禁挪用至非土地储备领域（如“以储代征”或房地产开发）；建立专项债风险评估机制，动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

宁陕县自然资源局、宁陕县土地统征储备整理中心主要

责任：制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、征地程序合法性；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息，监测土地市场动态，及时调整储备策略，负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

①完善土地一级市场，规范土地市场运行

土地资源分配需要积极的政府干预和管理，而管理的有效性取决于其合理的科学化和规范化。目前，许多房地产市场在土地供应上还存在着无序的市场供应状况，时常出现供需矛盾的情况，这在一定程度上造成了房产空置或房价暴涨暴跌现象。政府对土地进行储备，不仅可以减少违法用地、私下交易土地、多头供地等现象的发生，而且还可以根据市场土地供应状况，促进经济均衡发展。

②加强土地调控，促进项目落地

政府统一收储土地后，可以更好地运用经济、行政、法律和市场手段，通过合法的运作机构，将城市分散土地逐步归集于土地储备库，再根据城市总体规划，经济发展需要及土地供应计划，对土地的供应数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制。既可按照城市规划组织旧城改造，使各项规划指标得到落实，也可有计划地储备一部分新征建设用

地，为有关项目建设的落地做好前期准备工作。

③加强节约集约，提高建设用地保障能力

通过收购长期闲置或低效利用的土地，进行全盘规划运作和指标控制，使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，减少城市建设用地浪费现象。

2.2 经济效益

项目的经济效益主要体现在：一是增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。通过回收闲置存量土地，可以将分散的有限土地，进行集中管理，按城市功能的要求进行连片开发建设，以提高城镇建设的品位。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目经济效益明显，另外，其中地块收储后可增加一定政府税收收入，振兴区域经济，培养新的经济增长点。二是加强政府调控，实现土地保值增值。有效地杜绝土地非法炒卖现象的发生，能实现土地的保值增值，以招拍挂的方式进行土地出让，既能实现土地资源的优化配置，也给政府带来可观的经济收益，项目实施有效推动产业的发展，在做足自身的使用价值的同时，还会带动整个城市房地产业的价值提升。

2.3 环境效益

项目在符合城市规划、土地利用总体规划的条件下，结合区域现有的自然景观资源，建设具有充足公共设施的居住区和服务业聚集区，其实施将改变整个片区的生态环境，营造健康的生活空间，对促进周边环境良性发展，提升宁陕县

整体形象具有重大意义。同时合理的开发也实现了对自然环境的生态保护，有利于地区生态体系保持稳定和平衡。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

3.1 编制依据及原则

①陕西省住房和城乡建设厅《关于调整我省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2019〕45 号），2019 年 4 月 1 日起执行；

②资产评估公司出具的正式土地评估报告；

③陕西省工程造价管理信息（材料信息价）；

④部分材料价格参照安康市目前最新市场行情确定；

⑤陕西省发展和改革委员会《关于发布〈陕西省建设工程其他费用定额的通知〉（陕发改投资〔2012〕241 号）；

⑥国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）。

3.2 项目总投资

政府征用农业用地及集体建设用地，使之变成城市建设用地，需支付土地储备支出主要包含土地收储费用、土地前期开发整理费用以及其他费用等方面主要支出。参照《宁陕县人民政府关于重新公布全县征收农用地地区片综合地价的通知》（宁政发〔2024〕7 号）等土地征收补偿标准，本项目预计总投资 11834.00 万元，其中：土地收储费用（包括前期土地报批费用、土地补偿费用、青苗补偿费用等）

6908.40 万元，土地整理开发费用 3000 万元，其他费用 575.6 万元，债券利息 1350 万元。各项支出预测如下：

（1）土地收储费用

土地收储费用主要包括前期土地报批费用、土地补偿费用、青苗补偿费用等。

①前期土地报批费用

前期土地报批费用包括农用地耕地占用税、耕地开垦费以及新增建设有偿使用费、社会保障基金、勘测定界费用等费用，根据《陕西省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（陕西省人民政府第 141 号令）、陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局《关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知》（陕国土资发〔2015〕11 号）、《省人社厅、财政厅、国土厅〈关于进一步完善我省被征收农民就业培训和社会养老保险的意见〉的通知》等规定标准，本项目集体建设用地新增建设用地有偿使用税适用标准为 1.87 万元/亩，勘测定界费用为每 500 亩 10 万元，社会保障金适用标准为 2.1 万元/亩。

②土地补偿费

依据陕西省人民政府办公厅《关于印发全省征地统一年产值标准及区片综合地价的通知》（陕规〔2018〕34 号）和宁陕县征地实际补偿标准，本项目土地补偿费用标准 5.8 万元/亩。

③青苗补偿费用

青苗补偿费用按宁陕县平均数 0.46 万元/亩计。

（2）土地整理开发费用

土地开发费用包括基础设施配套费和公共事业建设配套费。目前宁陕县公用设施配套费由后期施工方进行缴纳，在进行土地征收时不进行考虑。本项目土地开发费用内容包括：道路工程，给水工程，排水工程，电力电信工程，供热工程，天然气工程，绿化、亮化工程。根据最新修订的《土地储备管理办法》自然资源资规[2025]2 号文件规定，已收储土地在供地前必须完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，依据宁陕县近年来已供土地的土地开发成本统计结果，将本方案所有拟储备土地的土地开发费用预测为 4.45 万元/亩。本项目土地前期开发整理费共计 3000.00 万元。

（3）其他费用

其他费用主要系部分地块尚需进行的渣土清运、开挖、清运、治污减霾等费用，在计算项目成本时全部进行考虑，按照本项目其他费用预计支出金额为 575.6 万元。

（4）债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3.0% 预计每年利息支出，5 年期按照每年支付一次利息。本项目债券利息支出预测如下表：

2025-2029 年债券利息支出预测表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期				
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	申请专项债券	9000.00	9000.00				
2	期初专项债券余额			9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
3	当年应付利息	1350.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
3.1	利率		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
4	债券本息	10350.00	270.00	270.00	270.00	270.00	9270.00
4.1	本金	9000.00					9000.00
4.2	利息	1350.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
5	期末专项债券余额		9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	

3.3 资金投资计划

本项目总投资 11834.00 万元，计划 2025 年申请地方政府专项债券资金投资 9000 万元，2026 年通过申请地方财政资金投资 2834 万元。

（二）资金筹措方案

3.4 资金筹措原则

①满足项目投资资金需求。筹措不足，会影响项目投资活动的正常进行；筹措过多，会影响资金的利用效果。

②遵守规章制度。在筹措资金的过程中，要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

③讲求经济效益。资金筹措要满足项目投资活动的需要，而本项目投资活动又以要求项目总收益可覆盖总成本支出为核心。因此，资金筹措也要讲求经济效益，应当综合考虑利率、年限、各类资金来源比例等因素。

3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目总投资为 11834.00 万元，融资计划如下：

①2025 年申请发行土地储备专项债券 9000 万元，占总投资的 76%；

②2026 年申请地方财政配套资金 2834 万元，占总投资的 24%。

本项目自有资金由同级政府根据年度土地储备规模纳入财政预算，专款专用，实行预决算管理，并计划根据项目实施进度逐年拨付到位。

3.6 债券发行计划

本项目拟申请土地储备专项债券资金 9000 万元，期限 5 年。2025 年拟申请专项债券资金 9000 万元，已申请资金 0 亿元，本次拟申请 9000 万元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 现金流入

本项目的预期收入来源主要为土地出让收入，预测如下：

(1) 土地出让计划

按照项目收储计划，本项目拟出让储备土地 44.932192 公顷。根据《宁陕县广货街镇控制性详细规划(2021-2035)》的规划用途，原土地性质不变。

土地出让计划表（单位：公顷）

序号	地块名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年
1	江口镇地块 1、3	22.26705	4.45341	6.680115	11.133525
2	江口镇地块 5	4.576992	0.9153984	1.3730976	2.288496

3	广货街镇 2012 年 1、3、4、5、6、7、11	11.062733	2.2125466	3.3188199	5.5313665
4	广货街镇 2012 年地块 2	5.352629	1.0705258	1.6057887	2.6763145
5	广货街镇 2012 年地块 8、9	1.585204	0.3170408	0.4755612	0.792602
6	广货街镇 2012 年地块 10	0.087584	0.0175168	0.0262752	0.043792
	合计	44.932192	8.9864384	13.4796576	22.466096

(2) 土地出让价格

通过宁陕县近年来土地成交情况进行测算，该区域土地成交价格及增长率如下表：

宁陕县 2023 年-2025 年商服用地出让情况一览表

交易时间	土地性质	位置	出让面积 (公顷)	成交价格 (万元)	成交均价(万元/公顷)	平均价格(万元/公顷)
2023 年	商服	城关镇八亩村碾盘	4.19797	1397	332.78	393.22
2023 年	商服	宁陕县城关镇青龙 娅村大西沟(大西沟 民宿)	5.017001	2220	442.50	
2023 年	商服	广货街镇蒿沟村	1.76368	700	396.90	
2024 年	商服	筒车湾镇许家城村 等有关村组	0.1448	65.8	454.42	503.68
2024 年	商服	城关镇寨沟村	0.0643	40.5	629.86	
2024 年	商服	城关镇华严村	0.1722	76	441.35	
2024 年	商服	筒车湾镇许家城村 白果组大湾	0.300667	152	505.54	
2024 年	商服	广货街镇蒿沟村吊 楼组	0.22	120	545.45	
2025 年	商服	宁陕县城关镇旬阳 坝村原旬阳坝镇政府	0.106401	66	620.29	678.81
2025 年	商服	宁陕县城关镇旬阳 坝村原旬阳坝供销社	0.137155	85	619.74	
2025 年	商服	宁陕县城关镇旬阳 坝村原旬阳坝工商所	0.023591	15	635.84	
2025 年	住宅商 服	宁陕县广货街镇	0.61982	495	798.62	
2025 年	商服	太山庙长坪村五组 老屋坝	0.2454	139	566.42	
2025 年	商服	四亩地镇四亩地村	0.2038	107	525.02	

宁陕县 2022 年-2024 年工业用地出让情况一览表

交易时间	土地性质	位置	出让面积 (公顷)	成交价格 (万元)	成交均价 (万元/公顷)	平均价格 (万元/公顷)
2022 年	工业	蒿沟村白杨坪	0.501496	183.5	365.91	366.10
2022 年	工业	蒿沟村铁桥组	0.068023	25	367.52	
2023 年	工业	宁陕县江口回族镇沙坪村 骆家坪(沙坪桥头)	4.15467	1185	285.22	287.92
2023 年	工业	宁陕县城关镇八亩村联合 组	0.121763	39.5	324.40	
2023 年	工业	宁陕县四亩地镇严家坪村 桃园组赵家湾	0.13333	38	285.01	
2023 年	工业	宁陕县城关镇华严村旱坪 组	0.143563	48.5	337.83	
2024 年	工业	广货街镇沙沟村	0.752	370	492.02	492.02

宁陕县 2023 年-2024 年住宅用地出让情况一览表

交易时间	土地性质	位置	出让面积 (公顷)	成交价格 (万元)	成交均价(万 元/公顷)	平均价格 (万元/公顷)
2023 年	住宅	宁陕县城关镇关一社区 和朱家嘴村白鹭湾(宋 家院子)	3.7881	2130	562.29	563.90
2023 年	住宅	宁陕县广货街镇蒿沟村 吊楼沟组	0.386356	168	434.83	
2023 年	住宅	宁陕县城关镇关二社区	0.211076	175	829.09	
2024 年	住宅	宁陕县关二社区原新华 书店至原行政小区北侧	1.966397	1970	1001.83	580.20
2024 年	住宅	新场镇花石村	5.790419	2140	369.58	
2024 年	住宅	城关镇关一社区一组 (原关一村养殖场)	0.064872	60	924.90	
2024 年	住宅	宁陕县城关镇县城引线 桥头	0.056593	60	1060.20	
2024 年	住宅 (含 22%商 业)	城关镇关一社区森林公 安分局西侧幸福里	0.190964	210	1099.68	
2024 年	住宅	宁陕县城关镇子午路公 安局西侧(老看守所)	0.720806	660	915.64	

土地价格增长率测算表

土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	平均值
------	--------	--------	--------	-----

商服用地		28.09%	34.77%	31.43%
工业用地	-21.35%	70.89%		24.77%
住宅用地	-	2.89%		2.89%

根据上表，可以看出近三年土地出让价格波动幅度较大。2023 年-2025 年商服用地的土地出让均价为 536.77 万元/公顷，平均增长率为 31.43%；工业用地的土地出让均价为 351.13 万元/公顷，增长率为 24.77%；住宅用地的土地出让均价为 799.78 万元/公顷，增长率为 2.89%。

根据宁陕县近几年土地供应情况，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和土地交易市场情况，基于审慎保守原则，初步确定宁陕县 2011 年度第十三批次农用地转用和土地征收批复江口镇新庄村地块 1 和地块 3 出让预测价格均为 451.72 万元/公顷，宁陕县 2011 年度第十三批次农用地转用和土地征收批复江口镇新庄村地块 5 出让预测价格为 455.77 万元/公顷；宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 1、地块 3、地块 4、地块 5、地块 6、地块 7、地块 11 出让预测价格均为 485.76 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 2 出让预测价格为 483.81 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 8、地块 9 出让预测价格均为 489.81 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 10 出让预测价格为 497.75 万元/公顷，年均增长率预

计 5%。

(3) 土地出让收入

通过以上分析测算，本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 24601.85 万元。详见下表。

项目土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		运营期		
			1	2	3	4	5
	年数		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	土地出让收入合计	24601.85			4614.65	7268.07	12719.13
1	江口镇地块 1、3	11824.25			2217.91	3493.21	6113.12
1.1	出让面积（公顷）	22.267050			4.453410	6.680115	11.133525
1.2	单价（万元/公顷）		451.72	474.31	498.03	522.93	549.07
2	江口镇地块 5	2452.25			459.98	724.46	1267.81
2.1	出让面积（公顷）	4.576992			0.915398	1.373098	2.288496
2.2	单价（万元/公顷）		455.77	478.56	502.49	527.61	553.99
3	广货街镇 2012 年 1、3、4、5、6、7、11	6317.12			1184.92	1866.25	3265.94
3.1	出让面积（公顷）	11.062733			2.212547	3.318820	5.531367
3.2	单价（万元/公顷）		485.76	510.04	535.55	562.32	590.44
4	广货街镇 2012 年地块 2	3044.23			571.02	899.35	1573.86
4.1	出让面积（公顷）	5.352629			1.070526	1.605789	2.676315
4.2	单价（万元/公顷）		483.81	508.00	533.40	560.07	588.07
5	广货街镇 2012 年地块 8、9	912.74			171.21	269.65	471.88
5.1	出让面积（公顷）	1.585204			0.317041	0.475561	0.792602
5.2	单价（万元/公顷）		489.81	514.30	540.01	567.01	595.36
6	广货街镇 2012 年地块 10	51.25			9.61	15.14	26.50
6.1	出让面积（公顷）	0.087584			0.0175168	0.0262752	0.0437920
6.2	单价（万元/公顷）		497.75	522.64	548.77	576.21	605.02

4.2 现金流出

本项目现金流出为土地出让的五项计提费用，按照相关规定，土地出让金 5 项计提的具体标准如下：

①国有土地收益基金：按国有土地使用权出让总成交价款的 5%计提。

②用于农业土地开发的土地出让金：按土地出让平均收益的 15%计提（7.05 元/平方米）。

③土地出让业务费：新增建设用地出让按国有土地使用权出让收入总额的 2%计提。

④新增建设用地土地有偿使用费：按新增建设用地面积 34 元/平方米计提。

⑤耕地占补平衡指标费：按出让土地农用地征收面积 90 元/平方米计提。利用增减挂钩（复垦）指标的出让土地不再计提耕地占补平衡指标费。

具体情况详见下表：

土地出让的五项计提费用

单位：万元

序号	项目	金额
1	国有土地收益基金（5%）	1230.09
2	用于农业土地开发的土地出让金（7.05 元/平方米）	316.77
3	土地出让业务费（2%）	492.04
4	新增建设用地土地有偿使用费（34 元/平方米）	1527.69
5	耕地占补平衡指标费（90 元/平方米）	4043.90
	合计	7610.49

4.3 资金平衡分析

本项目的收支资金平衡测算详见下表：

资金测算平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	

2025 年		270.00	270.00	16991.35
2026 年		270.00	270.00	
2027 年		270.00	270.00	
2028 年		270.00	270.00	
2029 年	9,000.00	270.00	9,270.00	
合计	9,000.00	1,350.00	10,350.00	
本息覆盖倍数	1.64			

4.4 结论

按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.64 倍，还本付息资金有充分保障。

五、项目风险分析

5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及闲置土地摸底、集体决策、价格评估、价格公示、收购土地征集等环节，工作流程较为复杂繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现收储进度延误等情况，从而导致项目不能按照预期及时推进或部分受阻，给土地回收收储带来一定的实施风险。

控制措施：一是完善相关手续，项目实施合理合法。项目存量闲置土地收储工作合理合法，土地评估、决策证明、规划调整、协议签订等手续均通过相关部门批准，确保前期手续合法合规。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目收储计划投入资金、督促进度，确保本项目能够按照预定期限完成土地收储验收和审核。三是建立健全协调联动机制。

运用政府专项债券资金回收收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，项目单位要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。四是规范收购和收回程序。依据自然资源部出台的政策措施，进一步规范收购和收回程序，在确保风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险可能：一是资金回收风险。土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。二是支出变动风险。是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本期支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。三是政策风险。是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。

控制措施：一是通过土地市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括土地区位的选择、时

机的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，降低投资回收的风险。二是项目单位委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。三是按照债券发行期限和额度，在项目区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。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，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。可按此规定发行土地储备专项债券先行偿还。四是根据市场形势、企业合同履行情况等，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、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。五是密切关注该地政策的变化趋势，及时处理由此而引发的风险。地方政府可根据项目实施情况适当调整项目自有资金比例，以确保土地储备专项债券按时还本付息。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险可能：一是存量闲置土地在收储过程中，可能由于规划调整、土地市场波动、土地评估价格上涨、企业决策变化等因素造成投资增加。二是专项债券发行一部分后，可能

由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。三是利率波动风险。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，会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

控制措施：一是加大资金保障力度。做好项目投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金保障力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目在测算项目总投资时充分考虑土地市场价格上涨导致项目投入成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，严格按照存量闲置土地收购程序实施，加强合同管理，尽可能控制成本。三是严格变更审批程序。对于项目地块规划性质调整、土地价格和成本上升等因素造成项目总投资出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案：项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目投资增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。五是土地储备项目相关责任人加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、事前绩效评估

6.1 评估对象

2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项目。

6.2 评估方式和方法

（一）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

项目安排	用时（天）
事前绩效评估准备阶段	1
成立事前评估工作组	1
明确评估目的	1
事前绩效评估实施阶段	4
项目调研	1
拟定工作方案	1
收集审核资料，辅导完善预期绩效报告	2
事前绩效评估报告撰写阶段	5
报告撰写	2
报告审核	2
报告提交	1

（二）评估思路及方法

1. 查阅资料

评估工作组与主管部门和项目单位进行沟通、了解项目基本情况的基础上，收集并查阅了项目单位提交的项目相关

资料，又通过网络、报刊书籍查询等多种途径，查阅了相关的政策法规、立项背景以及公共财政在该项目领域支持的范围和方式等资料。

2. 咨询专家

结合项目特点，评估工作组通过组建了包括土木工程、环境工程、项目管理、经济管理、财务会计等专业的成员的评估团队，通过电话、邮件、会议等方式探讨项目情况，对项目进行评估。

（三）评估方式

本着科学、规范、独立、客观、公正的原则，围绕项目决策、过程、产出和效益四个方面，结合具体项目特点、对项目进行综合评估。拟在项目资料审核的基础上采用定性和定量分析相结合的方式进行。在定性分析基础上，对相关评价内容尽量制定量化考评指标、进行量化分析，并作出定性、定量的评价结果。主要采用如下方法进行绩效评价：

1. 案卷查阅法

通过收集并查阅关于项目资金设立相关的法规和文件通知、立项需求调研和分析报告、实施方案、内容调整的请示及批复、等相关资料进行深入研究、比较、分析，提取重要信息，支撑对某一内容进行评估。

2. 成本效益分析法

将项目的支出与效益进行对比分析，以评估绩效目标实现程度。绩效评估方法的选用应当坚持简便有效的原则。根

据评估对象的具体情况，可采用一种或多种方法进行绩效评估。

3. 比较分析法

对比项目立项时设定的项目预期绩效目标和同类型项目实际完成平均水平，分析目标可实现程度；对财政资金支出效率、支出效益等进行综合分析。

4. 因素分析法

根据项目内容和特点，分析可能影响项目实施效果的各类因素及其重要程度，结合项目预期情况，评估影响项目效果实现的原因，加强项目申报和实施主体的责任意识，督促其管理水平。

5. 数据统计分析法

对调查的收集到的信息进行统计，并利用 spss 等数据分析软件对统计数据进行分析，以得出相关指标的结论。

6.3 评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1. 项目必要性评估

本项目的实施，可优化土地利用结构和统筹各类、各区域用地，科学控制新增建设用地规模，提高土地利用率为宁陕县带来经济、社会、环境等效益。

①本项目的实施有利于优化土地资源配置，提高土地利用效率：将分散、闲置或低效利用的土地集中起来，进行统一规划和整理，根据城市发展需求合理安排土地用途，避免

土地资源的浪费，使土地得到更高效的利用。②本项目的实施有利于促进产业升级：能够为旅游、民宿及康养等产业提供发展空间，推动产业结构调整 and 升级，提升区域经济的竞争力。③本项目的实施有利于调控土地市场，稳定土地价格：在土地供应紧张时增加土地供给，在土地市场过热时减少供给，起到调节土地市场供求关系的作用，从而稳定土地价格，避免地价大幅波动对房地产市场和经济发展产生不利影响。④本项目的实施有利于规范土地市场秩序：可以将土地交易纳入规范化、制度化的轨道，维护土地市场的公平、公正和透明。

2. 项目公益性评估

（1）本项目的实施有利于提升土地资源配置效率：通过对土地资源的有效储备和合理规划，可以根据市场需求和城市发展规划，有计划地供应土地，避免土地的无序开发和闲置浪费，实现土地资源的优化配置，提高土地利用效率，促进土地市场的平稳健康发展，保障土地资源的可持续利用。

（2）本项目的实施有利于改善投资环境：项目的实施能够改善区域的基础设施和投资环境。完善的基础设施和良好的土地供应条件会吸引更多的投资者关注和投资，提高宁陕县在区域经济竞争中的优势，吸引外部资金、技术和人才的流入，促进经济的多元化和可持续发展，推动产业升级和经济结构调整，为经济的长期稳定增长创造有利条件。

（3）本项目的实施有利于带动就业与增加居民收入：

土地储备项目的实施涉及多个环节，直接创造就业机会，也会带动相关产业的就业增长，土地出让收入的增加也有助于政府加大对民生领域的投入，提高居民的生活水平和收入水平。

3. 项目收益性评估

（1）本项目实施可增加土地出让收入：通过土地储备专项债券资金回收收购土地，待土地市场时机成熟时出让，可提升土地价值，进而获得更高的土地出让金收入，为地方政府带来直接的财政收益，充实政府性基金预算收入，为宁陕县的城市建设、公共服务等方面提供资金支持。

（2）本项目实施可促进相关产业发展：土地储备为各类产业发展提供了空间载体。一方面，储备的土地可用于工业、商业、服务业等产业项目的建设，吸引企业投资入驻，推动产业集聚和发展，带动产业链上下游相关企业的兴起，创造更多的就业机会和经济增加值。另一方面，土地出让后进行的房地产开发、商业设施建设等项目，也会拉动建筑、建材、装修、家电等多个行业的需求，促进产业协同发展，对区域经济增长产生乘数效应。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

本项目认真贯彻落实宁陕县人民政府决策部署，符合区域整体规划以及土地储备项目的相关要求，已经取得《宁陕县自然资源局关于宁陕县 2025 年度土地储备计划第一次调整的请示》（宁自然资字〔2025〕184 号）、《宁陕县人民

《政府关于宁陕县 2025 年度土地储备计划第一次调整的批复》（宁政函〔2025〕36 号），土地收储前期手续（已完成可用地方政府专项债券收储土地的筛选工作，已纳入年度土地储备计划并申报，新增国有建设用地已取得批准征收文件，即关于宁陕县 2011 年度第十三批次农用地转用和土地征收（灾后重建）的批复、关于宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用土地征收和收回国有土地使用权（保障性住房）的批复）等相关项目资料齐全，项目成熟度高。

（三）项目资金来源和到位可行性

1. 项目资金来源

项目资金来源情况

单位：万元

项目总投资	市场化融资资金(如银行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
		单位自有资金	财政性资金	其他	2025 年计划申请专项债券发行金额	以前年度发行专项债券金额	计划以后发行专项债券金额
11834.00	0	0	2834	0	9000	0	0

2. 项目资金到位可行性

本项目建设资金主要是地方财政配套资金、地方政府债券资金，已纳入地方财政预算管理，同时项目单位通过多渠道积极争取各类财政预算资金，为项目实施提供资金支持。尤其是在专项债券方面，本项目具有较好的投资收益，可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，专项债券到位的可能性较大。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1. 项目收入

本项目的预期收入来源主要为土地出让收入。

（1）土地收储计划

按照项目收储计划，本项目拟新增储备土地 44.932192 公顷。根据《宁陕县广货街镇控制性详细规划(2021-2035)》的规划用途，原土地性质不变。

（2）土地出让价格

根据宁陕县近几年土地供应情况，综合考虑项目本身地块位置、周边土地价格因素和土地交易市场情况，基于审慎保守原则，初步确定宁陕县 2011 年度第十三批次农用地转用和土地征收批复江口镇新庄村地块 1 和地块 3 出让预测价格均为 451.72 万元/公顷，宁陕县 2011 年度第十三批次农用地转用和土地征收批复江口镇新庄村地块 5 出让预测价格为 455.77 万元/公顷；宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 1、地块 3、地块 4、地块 5、地块 6、地块 7、地块 11 出让预测价格均为 485.76 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 2 出让预测价格为 483.81 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟地块 8、地块 9 出让预测价格均为 489.81 万元/公顷，宁陕县 2012 年度第五批次农用地转用和土地征收批复广货街镇元潭村苦竹沟

地块 10 出让预测价格为 497.75 万元/公顷，年均增长率预计 5%。

(3) 土地出让收入

通过以上分析测算，本项目可开发出让土地的预期出让收入约为 24601.85 万元。

2. 项目成本

本项目现金流出为土地出让的五项计提费用，按照相关规定，土地出让金 5 项计提的具体标准如下：

①国有土地收益基金：按国有土地使用权出让总成交价款的 5%计提。

②用于农业土地开发的土地出让金：按土地出让平均收益的 15%计提（7.05 元/平方米）。

③土地出让业务费：新增建设用地出让按国有土地使用权出让收入总额的 2%计提。

④新增建设用地土地有偿使用费：按新增建设用地面积 34 元/平方米计提。

⑤耕地占补平衡指标费：按出让土地农用地征收面积 90 元/平方米计提。利用增减挂钩（复垦）指标的出让土地不再计提耕地占补平衡指标费。

综上，债券存续期土地出让五项政策成本合计 7610.49 万元。

3. 项目收益预测合理性

本项目收入为土地出让收入，债券存续期合计 24601.85

万元，成本为土地出让五项计提费用，债券存续期合计 7610.49 万元，项目净收益 16991.35 万元。收益充分考虑区域房地产发展情况及经济发展水平，以土地评估价格作为参考依据，预测准确合理，需项目单位做好资金管理，控制成本支出并及时实施土地供应计划，确保项目收益如期实现。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资 11834.00 万元，计划 2025 年申请发行专项债券 9000 万元。结合项目和市场实际情况，发行利率暂按 3.0% 计算，债券发行期限 5 年，到期一次性还本，利息每年支付一次，最后一期利息随本金一并支付。

项目单位对专项债券资金需求合理性进行了论证，明确了专项债券资金的测算依据，同时，确保申请的专项债券资金需求量与项目建设周期、分年工作量相匹配。

项目资金需求合理性测算表

单位：万元

年份	当期债券金额	年限	利率	应付本息和	可用于资金平衡金额
2025 年及以前	0				16991.35
2025 年	9000	5 年	3.0%	10350.00	
合计	9000			10350.00	16991.35
覆盖倍数	1.64				
资金需求合理性判断	判断依据				结论
	覆盖倍数大于 1.2 为合理，否则不合理				合理

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1. 偿债计划可行性

本项目在债券存续期内可实现总收入 24601.85 万元，

扣除成本 7610.49 万元后，剩余可偿债收益 16991.35 万元，偿还政府专项债券本息 10350.00 万元后仍有盈余，且可偿债收益覆盖政府专项债券本息倍数为 1.64 倍。因此，本项目偿债能力较好，符合专项债券项目收益与融资自求平衡的要求。

充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试。本项目在债券存续期内可偿债收益下浮 5%、10%、15%、20%的情况下，以及上浮 5%、10%、15%的情况下，均能够实现债券还本付息的资金需求。

（2）偿债风险点

①项目建设实施方面风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

应对措施：一是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。二是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。三是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

②项目资金筹措方面风险

项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

应对措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目涉及方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

③项目收益实现方面风险

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险，将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流不能平衡，对债券还本付息产生影响

应对措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，

严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，本级政府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，坚决避免专项债券兑付风险。

（七）绩效目标合理性

经审核评估，本项目立项依据充分，项目预算严格按照项目具体情况并充分考虑房地产市场发展情况进行测算，预算编制符合相关规定，编制依据充分。项目预算与绩效目标匹配，按照《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）等预算文件规定设置了明确绩效目标，绩效指标设置合理，且项目资金来源渠道明确。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

宁陕县 2022-2024 年土地市场分析及区域优势

1. 土地交易情况

2022 年-2024 年，宁陕县土地出让以商服用地、住宅用地为主，兼顾工业和公共服务用地。具体表现为：

2022 年出让土地 4 宗，总面积约 1.27 公顷，其中工业用地 3 宗，商服用地 1 宗；2023 年出让土地 15 宗，总面积约 21.12 公顷，商业用地占比一半以上；2024 年出让土地 18 宗，总面积约 11.12 公顷，商业用地 10 宗，占比 55.55%，商业用地多位于旅游区。住宅用地 7 宗，占比 38.89%。

2025 年截至 6 月 15 日，出让土地 9 宗，总面积约 9.69 公顷，商服用地占比 77.78%，供热用地 11.11%，住宅用地 11.11%。

2. 对县域经济的影响

以绿色产业为主导，土地供应向生态旅游、包装饮用水倾斜，2024 年旅游收入增长 16.8%，包装饮用水企业新增 2 家，形成“生态+产业”双轮驱动。促进城乡协调发展，2025 年供应计划优先保障乡村振兴项目，如太山庙镇、四亩地镇商业用地用于集镇建设，推动城乡融合。

3. 优势特征

（1）宁陕县生态资源与产业定位独特性。生态优势突出，森林覆盖率 96.24%居全国第一，国家级全域森林康养试点县，吸引旅游和康养项目。绿色产业差异化发展。对比汉滨区（工业为主）、石泉县（旅游+农业），宁陕县聚焦生态旅游、包装饮用水，形成“人无我有”的竞争优势。例如，2024 年包装饮用水产业新增注册企业 6 家，而石泉县同期无同类项目。

（2）交通与区位红利。西安半小时经济圈。西汉高速、

210 国道贯穿全境，便捷连接西安客源，2024 年西安游客占比超 60%，推动民宿、旅游地产发展。区域协作机遇。毗邻佛坪、柞水等生态县，联合打造“秦岭生态旅游带”，2025 年计划推出跨县旅游线路，土地供应向交通节点倾斜。

综上所述，宁陕县土地市场呈现工业扩张、旅游升级、住宅严控的特征，活跃度受产业政策驱动明显。其优势在于生态资源禀赋、低成本土地和精准的产业定位，未来需进一步优化土地供应结构，提升工业用地利用效率，同时依托“西安后花园”区位优势，持续吸引绿色产业投资。与安康其他县市相比，宁陕县在生态经济领域的差异化发展路径已初步形成，有望成为陕南绿色转型的典范。

（九）总体结论

项目单位或项目主管部门对本项目开展事前绩效评估，评估内容涵盖项目实施的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，债券资金需求合理性，项目偿债计划可行性和偿债风险点，绩效目标合理性等方面，评估结论为“予以支持”。

6.4 相关建议

（一）项目实施进度风险应对

加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施

过程中出现的问题，确保项目按时完工。

（二）利率波动风险应对

优化资金使用效率，在项目实施过程中，合理安排资金使用计划，确保资金的有效利用和及时回收，减少因资金占用时间过长而导致的利率成本增加。建立完善的利率风险预警机制，通过监测市场利率变化，提前预判和应对可能的利率波动风险。及时调整融资结构和成本，确保项目稳健推进。

（三）投资估算风险应对

合理预测项目投资概算，合理评估企业土地成本和土地收购价款，多渠道争取财政预算资金。按照专项债券申报要求完善前期资料，提高项目成熟度，保障项目合规性，提高申报成功率，确保建设资金及时到位。

（四）现金流预测风险应对

此次土储专项债发债项目经多方论证项目可行性较高，即使在收益受到负面影响的情况下依旧具有较高的还款能力。若出现无法到期偿还债券本金情况，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

6.5 其他需要说明的问题

无。

附件：专项债券项目绩效目标表

附件：

专项债券项目绩效目标表

项目名称		2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项目			
主管部门		宁陕县自然资源局		实施单位	宁陕县土地统征储备整理中心
项目总投资		11834.00 万元		投资领域	土地储备
专项债券资金需求		9000 万元		申请年限	5 年
政策依据		《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）、《关于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）、《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）、《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45 号）			
建设内容		收购土地 14 宗，土地面积 44.932192 公顷，土地位于宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村。			
拟发债期限内项目收入		24601.85 万元			
总体绩效目标		收购土地 14 宗，土地面积 44.932192 公顷，土地位于宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村。优化土地资源配置，提高土地利用效率，规范土地市场秩序，促进产业升级。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	2025 年度资金绩效指标值	总体绩效指标值
	成本指标	经济成本指标	融资成本	270	1350
		社会成本指标	社会稳定风险	较小	较小
		生态环境成本指标	能源耗损量	较低	较低

2025 年安康市宁陕县江口镇新庄村、广货街镇元潭村等地块土地收储项目专项债券实施方案

	产出指标	数量指标	收储面积（公顷）	=44.932192	=44.932192
		质量指标	工程完工验收合格率	=100%	=100%
		时效指标	项目开始时间	2025 年 7 月	2025 年 7 月
			项目按计划完成率(%)	=100%	=100%
			当年度进度	=60%	=100%
		成本指标	项目投资概算(万元)	11834.00	11834.00
	效益指标	经济效益指标	运营期收益实现程度(%)	=0%	=100%
		社会效益指标	提升村镇整体形象	明显	明显
		生态效益指标	生态破坏率(%)	≤5%	≤5%
		可持续影响指标	设计使用年限(年)	40/70	40/70
绩效指标	效益指标	服务对象满意度指标	服务对象满意度(%)	≥95%	≥95%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数	≥1.2	≥1.2
			平均每年年末净现金流	0	3398
		债券还本付息指标	已还本付息金额/应还本付息金额(%)	0	=100%
			还本付息及时率(%)	=100%	=100%