

2025 年安康市(高新区)高铁站前广场片区土地 收储项目实施方案

主管部门：安康市自然资源局

财政部门：安康市财政局

实施单位：安康市土地统征整治中心

编制日期：二〇二五年八月



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 1

1.5 收储计划 1

1.6 项目总投资 4

1.7 主管部门责任 6

二、 项目经济社会效益 8

2.1 社会效益 8

2.2 经济效益 10

三、 项目投资估算及资金筹措方案 10

3.1 编制依据及原则 10

3.2 项目总投资 11

3.3 资金投资计划 12

3.4 资金筹措原则 12

3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划 14

3.6 债券发行计划 15

四、 项目预期收益、成本、融资平衡情况 15

4.1 现金流入 15

4.2 现金流出 18

4.3 资金平衡分析 20

4.4 结论 22

五、 项目风险评估及控制措施 22

5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施 22

5.2 影响项目收益的风险及控制措施 23

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 24

前 言

2017 年，财政部印发了《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》(财预(2017)89 号)围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在财政部和国土资源部联合发布《土地储备管理办法》自然资源资规[2025]2 号，对完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度提供了政策性依据文件，进一步促进土地储备事业的持续健康发展。根据省国土资源厅和省财政厅统一部署，组织各市、区自然资源局、财政局开展 2019 年陕西省地方政府土地储备专项债券需求项目的上报工作。

土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过 5 年，具体由市县级财政部门会同本级自然资源部门、土地储备机构根据项目周期、债务管理要求等因素提出建议，上报省级财政部门及自然资源部门。土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备项目,严禁用于土地储备以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的保障性安居工程领域专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43 号文件以及《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》（财预〔2017〕89 号），在遵循市场规则的基础上，积极探索从我国实际出发的地方政府“保障性安居工程领域项目专项债券”融资方式。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并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

1.1 项目名称

2025 年安康市(高新区)高铁站前广场片区土地收储项目

1.2 项目单位

本项目实施单位是安康市土地统征整治中心。

部门职责：

- （一）贯彻执行中、省、市关于土地征收与补偿的法律法规和方针政策；承担土地征收与补偿法律法规的宣传普及、组织实施、日常监管和考核检查的主体责任。
- （二）负责规划区建设项目用地统一征收的具体组织实施工作。
- （三）负责土地收储计划、征地预公告、征地补偿安置方案的拟定，征收土地信息的公开、征地听证、行政复议、行政诉讼的应答，征地调查登记确认、征地协议的签订、征地补偿各项费用的申拨兑付工作。
- （四）负责拆迁补偿房屋分配工作，拆迁补偿费用的核实、结算等工作。
- （五）负责建设项目用地外部环境协调工作以及群众来信、来访的接待处理工作。
- （六）负责建设项目用地征地成本费用的核算上报工作。
- （七）负责征地拆迁专项资金的管理工作。

1.3 项目性质

该项目为新增土储项目。

1.4 收储规模

项目土地收储范围为安康市高新区高铁站前广场片区宗地，如下表

序号	地块名称	位置范围	收储面积 (公顷)	地块识别码
1	西康高铁站前广场	冯台村	8.7721	6109002025R100093
2	高新技术产业开发区收储项目 2	头档村、韦家坡村	10.739708	6109022025R000363
3	高新技术产业开发区收储项目 4	莲花村、青峰村、头档村、韦家坡村	12.83693	6109022025R000382

合计	32.348738	
----	-----------	--

图 1-1 项目土地收储区位图

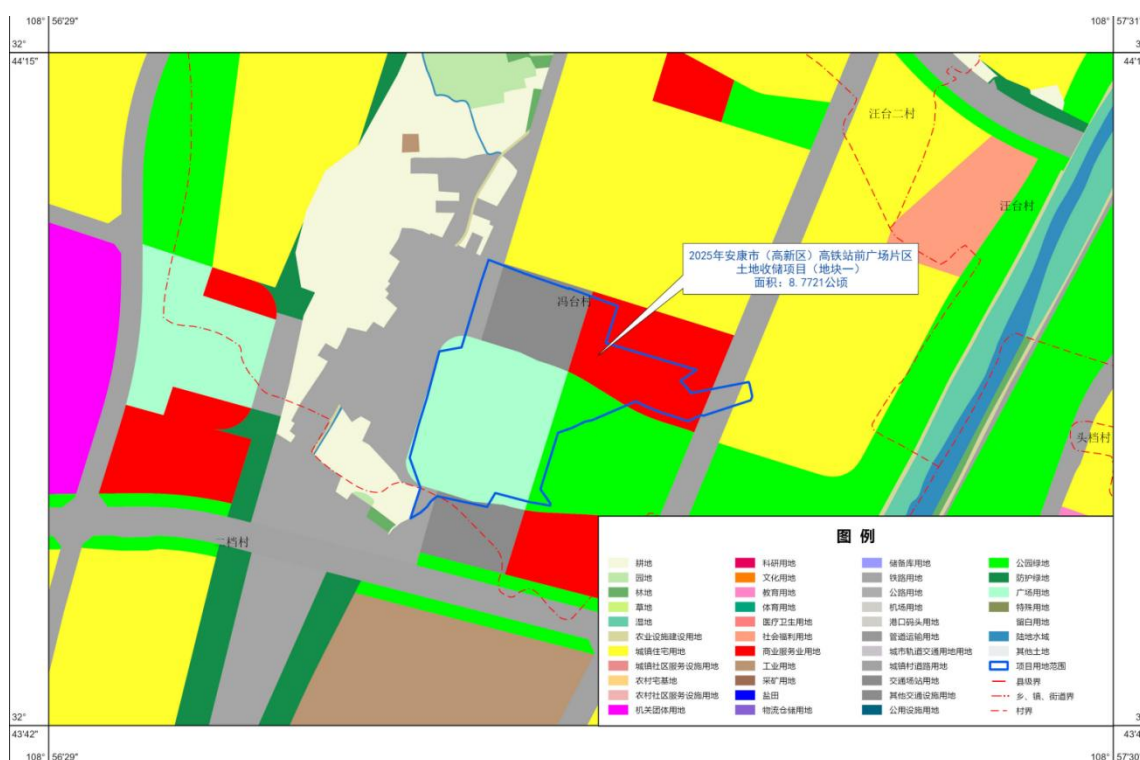


1.5 收储计划

2025 年安康市(高新区)高铁站前广场片区土地收储项目共涉及三个地块，收储土地总面积为 32.348738 公顷，按照安康市高新区相关市政规划，本项目腾空可出让土地面积 21.792 公顷，本项目具体收储地块情况如下：

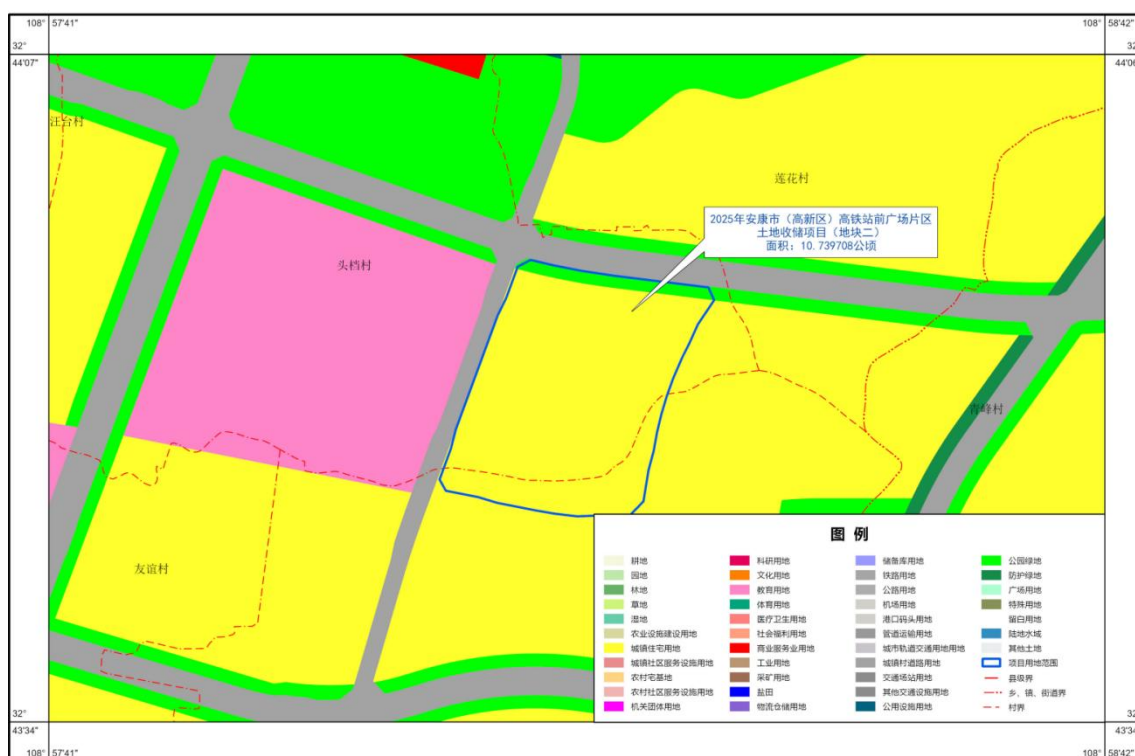
储备地块一：该地块占地面积 8.7721 公顷，位于高新区冯台村，规划用途为城镇住宅用地、城镇村道路用地、公园绿地、广场用地、交通场站用地、商业服务业用地、铁路用地。（土地编号：AK-GX-NBP2024-034）

图 1-2 储备地块一总体规划图



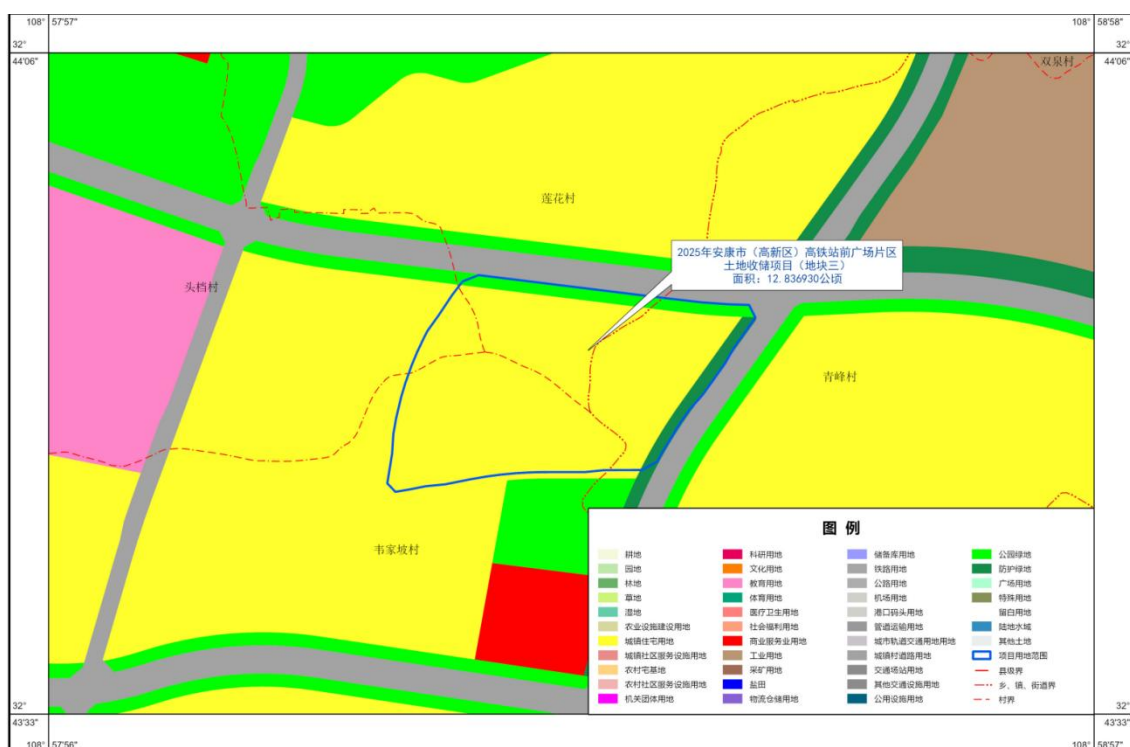
储备地块二：该地块占地面积 10.739708 公顷，位于高新区头档村、韦家坡村，规划用途为城镇住宅用地、公园绿地（土地编号：AK-GX-NSC-2025-002）。

图 1-3 储备地块二总体规划图



储备地块三：该地块占地面积 12.83693 公顷，位于高新区莲花村、青峰村、头档村、韦家坡村，规划用途城镇住宅用地、防护绿地、公园绿地、城镇村道路用地（土地编号：AK-GX-NSC-2025-004）。

图 1-4 储备地块三总体规划图



1.6 项目总投资

本项目总投资为 32887.00 万元，土地征收费用 4560.00 万元，土地前期开发整理费 2727.00 万元，拆迁补偿费用 25600.00 万元。

项目	小计
土地征收费用	4560.00
土地前期开发整理费	2727.00
拆迁补偿费用	25600.00
合计	32887.00

1.7 主管部门责任

本项目主管单位为安康市自然资源局。

部门职责：

（一）履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水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。贯彻执行国家有关自然资源和国土空间规划及测绘等法律法规规章、标准规范规程、战略规划政策，拟订全市自然资源和国土空间规划等管理办法、战略规划，建立全市自然资源和国土空间规划等标准体系、规范规程并监督检查执行情况。

（二）负责自然资源调查监测评价。贯彻执行自然资源调查监测评价的指标体系和统计标准，建立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。指导地方自然资源调查监测评价工作。负责全市地理信息和测绘管理工作，制定全市测绘事业发展的中长期规划。

（三）负责自然资源统一确权登记工作。贯彻执行各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准、规范。建立健全自然资源和不动产登记信息管理基础平台。负责全市自然资源和不动产登记资料收集、整理、共享、汇交管理等。指导监督全市自然资源和不动产确权登记工作。

（四）负责自然资源资产有偿使用工作。贯彻执行国家全民所有自然资源资产统计制度，负责全市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，拟订考核标准。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，依法收缴相关资产收益。

（五）负责自然资源的合理开发利用。贯彻执行自然资源发展规划和战略，制定自然资源开发利用标准并组织实施，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。负责

规划区范围内的土地管理工作。

(六) 负责建立空间规划体系并监督实施。推进落实主体功能区战略和制度, 组织编制并协调实施全市主体功能区规划; 组织编制和修订城市总体规划、市域城镇体系规划、城市分区规划等国土空间规划、相关专项规划并组织实施, 统筹衔接其他种类专项规划; 开展国土空间开发适宜性评价, 建立国土空间规划实施监测、评估和预警体系。组织划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线, 构建节约资源和保护环境的生产、生活、生态空间布局。贯彻落实国土空间用途管制制度, 研究拟订城乡规划政策并监督实施。组织拟订并实施自然资源年度利用计划。承担报国务院和省、市政府批准的土地转用、征收征用的相关工作。

(七) 负责统筹国土空间生态修复。牵头组织编制国土空间生态修复规划并实施有关生态修复重大工程。负责国土空间综合整治、土地整理复垦、矿山地质环境恢复治理等工作。牵头组织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, 提出重大备选项目。

(八) 负责组织实施最严格的耕地保护制度。贯彻执行国家有关耕地保护政策, 拟订并实施耕地保护制度, 负责耕地数量、质量和生态保护。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。落实耕地占补平衡制度, 监督占用耕地补偿制度执行情况。

(九) 落实综合防灾减灾规划相关要求, 组织编制地质灾害防治规划和防护标准并指导实施。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。指导开展群测群防、专业监测和预报预警等工作, 指导开展地质灾害工程治理工作。负责地质灾害应急救援的技术支撑工作。

(十) 负责管理地质勘查相关工作。组织实施全市地质调查和矿产资源勘查, 管理市级地质勘查项目, 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, 组织开展古生物化石等地质遗迹调查。

(十一) 负责矿产资源管理工作。负责矿产资源储量管理及压覆矿产资源审批。负责矿业权管理。会同有关部门开展保护性开采的特定矿种、优势矿产的相关管理工作。监督指导矿产资源合理利用和保护。配合做好矿产资源有关行业安全生产工作。

(十二) 推动自然资源领域科技发展和对外工作。制定并实施自然资源领域科技创

新发展和人才培养规划和计划。组织制定技术标准,实施重大科技工程及创新能力建设,推进自然资源信息化和信息资料的公共服务。组织开展自然资源领域对外交流合作,指导全市自然资源人才队伍建设。

(十三)协助省自然资源厅开展处级干部的日常管理,负责全市自然资源系统科级干部的考察、任免、考核、交流工作。

(十四)根据授权,对全市落实中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。查处自然资源开发利用和国土空间规划等重大违法案件。指导县(区)有关行政执法工作。

(十五)负责全市易地扶贫搬迁工作。

(十六)完成市委、市政府交办的其他任务。

(十七)职能转变。落实中、省、市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。按照市委、市政府决策部署,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。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。进一步精简下放有关行政审批事项、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,推进自然资源确权登记和评估的便民高效。

(十八)有关职责分工。按照省市相对集中行政许可权改革要求,将有关行政许可事项划转到市行政审批服务局,具体划转按照全市相对集中行政许可权改革实施方案及审定的划转事项目录实施,划转前仍由市自然资源局(市不动产登记局)继续负责,划转后由市行政审批服务局负责。

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

本项目建成后,一是有效提高政府管理城市和经营城市的能力;二是加速促进全市及周边区域社会经济发展,遵循产业发展规划与定位同步原则,带动全面发展;三是坚持土

地储备工作支持重点民生工程和政府重大项目建设,进一步改善安康市居民居住环境,满足广大人民群众对物质生活的需求,让他们享受经济发展成果,全面实现城乡统筹协调发展,助力“秦巴明珠”建设;四是通过对国有企业进行收储,企业盘活土地、升级换代,促进城市有机更新。

1)垄断土地一级市场,规范土地市场运行

土地资源配置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,促进房地产业均衡发展。

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,在根据城市总体规划,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。该储备项目集多种城市业态于一体,将多功能城市空间通过合理的交通连接,有机组合相互依存、协同促进。为使用者提供完备的商务功能和生活服务,对提升区域或城市价值有着不可或缺的点石成金的作用。通过内部商业、商务及居住等各种功能综合互补,建立相互依存的价值关系,从而能够适应不同时段的城市多样化生活,并能够进行自我更新与调整。每一个城市综合体都是一个与城市高度融合的项目,一个成功的城市综合体是一个城市文化与灵魂的标签,是一个城市标志性建筑,是一个城市商业价值最大化的具体体现,是一个城市经济发展的带动者。对加快城市商业产业升级换代,对区域经济的良性再造,产业结构优化升级,城市资源的合理配置也会起到不可估量的作用。另外,工业地块项目实施可带动就业、提高人民生活水平。同时符合工业园区关联配套、用地集约、产业

集聚的思路，带动园区合理布局和整合开发，促进园区产业结构优化。

2.2 经济效益

1)增加政府土地收益，为经济建设聚集资金

政府进行土地储备有利于盘活土地资产，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。通过土地收购储备，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味。该储备按照预计条件的资金测算平衡结果,经济效益明显，另外，其中产业地块建成后可增加政府税收收入，振兴区域经济，培养新的经济增长点。

2)加强政府调控,实现土地保值增价

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价，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，从根本防止了暗箱操作和私下交易，抑制腐败现象的发生，使国土资源保值增值。从源头上抑制国土资源的流失和腐败现象的发生。该项目实施有效推动高新技术产业的发展，在做足自身的使用价值的同时，还会带动项目地块的价值提升，以及同区域的土地价值、建筑价值、产业价值和价格的提升，带动整个城市房地产业的价值提升。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

3.1 编制依据及原则

- (1) 《土地储备管理办法》自然资源资规[2025]2 号；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021-00064）；
- (3) 《2025 陕西省建设工程费用规则》；
- (4) 《中华人民共和国耕地占用税法》；
- (5) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》国务院令第 138 号；
- (6) 《陕西省耕地开垦费征收管理有关问题的通知》；
- (7) 《新增建设用地上地有偿使用费费用收缴使用办法》；

(8) 其他相关取费依据和标准。

3.2 项目总投资

本项目总投资为 32887.00 万元，土地征收费用 4560.00 万元，土地前期开发整理费 2727.00 万元，拆迁补偿费用 25600.00 万元。

1)土地征收费

根据《安康市高新区征迁补偿安置实施方案》为参考，本项目土地征收费用包括征地补偿费、青苗费、地面附着物补偿费、社会保障费，土地征收费用按 63001.05 元/亩，青苗费按 989.22 元/亩,地面附着物补偿费共计 969.77 万元，安康市土地征收社会保障费标准为每亩 1 万元，本项目储备地块土地补偿费合计为 4560.00 万元。

2)土地前期开发整理费

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，依据安康市高新区自 2015 年以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 56200.15 元/亩。本项目土地前期开发整理费共计 2727.00 万元。

3) 拆迁补偿费用

本项目方案所有拟储备土地的征收费用均按照《安康高新区管委会办公室关于印发安康高新区征收集体土地房屋补偿安置方案的通知》的规定标准予以征收补偿，该地块涉及征收户数 160 户，征收补偿费用共计 25600.00 万元。

表 3-1 总投估算表

单位：万元

序号	成本项目费用	征收标准（元）	单位	数量	总成本
一	土地征收费用				4560
1	征地补偿	63001.05	亩	485.23	3057
2	青苗费	989.22	亩	485.23	48
3	地面附着物补偿费	19985.78	亩	485.23	969.77
4	社会保障费	10000.00	亩	485.23	485.23

二	土地前期开发整理费	56200.15	亩	485.23	2727
三	拆迁补偿费用	1600000.00	户	160	25600
合计					32887

3.3 资金投资计划

表 3-2 项目资金投资计划

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	小计
土地征收费用	3004.8	1555.2	4560
土地前期开发整理费	1800	927	2727
拆迁补偿费用	19200	6400	25600
合计	24004.8	8882.2	32887

（二）资金筹措方案

3.4 资金筹措原则

(1) 综合分析原则

土地是一种自然产物，同时具有资源和资产的双重属性，其取得和开发成本构成受各种自然、社会和经济因素的影响。因此，本次土地成本测算工作从系统的角度出发，全面分析影响区域土地成本的各项自然、社会和经济因素。由于影响土地成本的因素是不断变化和相互作用的，因此，土地成本测算应综合分析影响土地成本的各种因素，以及各种因素相互作用对土地成本的影响。

(2) 遵循国家政策原则

土地是一种稀缺且不可再生资源，近年来，随着人们对土地利用需求的不断增加，导致耕地资源锐减，大量失地农民生活水平有所下降,为了更好的保护耕地资源，保障土地资源的可持续利用，促进社会的和谐发展,国家及省人民政府对土地征收过程中相关税费制定了一系列的方针、政策，这些方针政策的实施使得土地取得成本有所提高。本次测算工作中相关参数的取值，严格遵循国家现行的相关法规和政策，合理确定各项参数的取值，客观、准确的测算地区土地成本。

(3)以实际状况为依据原则

由于不同的土地利用现状，地面附着物的差异较大，从而导致土地征地成本出现较大的差异，为确保本次测算结果的准确性和现势性，在具体工作中,测算人员对测算范围内实际土地利用现状进行了实地查看，本次测算以测算人员现场勘查的实际土地利用现状为依据，将实地查看的状况与土地利用现状图等反应区域实际土地利用状况资料进行仔细核对、分析和判断,确保测算过程中的数据与实际土地利用现状相吻合,保证测算结果的现势性。另外，本次测算的结果以测算范围内征地和土地开发实际发生的成本为依据,以提高本次测算结果的可操作性。

(4)替代性原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供的服务的效用相当或大体相似时,价格低者吸引需求，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地成本测算也同样遵循替代规律，即要求成本测算结果不得明显偏离周边近期房屋拆迁、土地征收及开发的成本价格。

(5)测算时点原则

由于资金具有时间价值，在不同的时间付出或得到同样数额的资金在价值上是不等的。本次测算范围内土地拆迁改造不可能在短期内一次性完成，因此，要求测算结果应是测算对象在不同期限内客观合理的客观成本。

(6)独立、公平原则

独立、公平原则要求本次测算工作人员凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德，并结合测算范围内实际土地利用现状,公正直接的进行测算工作,不受任何外界因素的影响,客观的测算土地成本。

(7)定性分析与定量分析相结合原则

土地成本测算应将定性的、经验的分析进行量化，以定量计算为主。对于影响土地成本难以定量的因素采取必要的定性分析,定性分析的结果可用以土地成本测算成果的调整和确定工作中，以提高测算成果的可靠性。

考虑到资金成本和运营压力，结合地区土地征收实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自有资金和发行储备专项债券两部分组成。

3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

项目总投资 32887.00 万元，其中：自有资金 9887.00 万元，由财政资金投入，计划申请土地专项债券资金 23000.00 万元。总投资包括土地征收费用、拆迁补偿费用、土地前期开发费用支出等构成，本项目无其他配套融资计划。

3.6 债券发行计划

本项目计划申请发行专项债券的总金额为 23000.00 万元，发行期限全部为 5 年期。本项目详细债券发行计划详见表 3-3。

表 3-3 债券发行计划表

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	23000.00	5 年期
合计	23000.00	/

四、项目预期收益、成本、融资平衡情况

4.1 现金流入

(1) 项目预期收入预测

本项目土地出让价格参照安康市高新区近两年已成交的具有区位价值接近的建设用地出让实例，并结合土地市场情况进行预测,经查阅安康市高新区近三年通过“招、拍、挂”方式已出让同土地信息，住宅用地平均出让价为 235.00 万/亩：

表 4-1 安康市高新区 2024、2025 年高新区部分土地出让情况统计表

宗地编号	位置	性质	净用地面积（亩）	成交价	土地单价	出让年份
AK001001-(166)-1123	高新区居尚路北侧、科技南路西侧	建设用地	69.83	14577.00	208.75	2025
AK001-001-(166)-1083	316 国道南侧、高新二路东侧	建设用地	36.35	9102	250.40	2025
AK001-001-(166)-1095	新时代大道南侧、高新六路东侧	建设用地	119.53	28737	240.42	2024
AK001-001-(166)-1096	新时代大道南侧、高新大道西侧	建设用地	108.16	26008	240.46	2024

本方案中为降低债券融资风险。结合本项目收储地块的位置、用途及规划指标等情况，将住宅用地的出让价格预定为 240.00 万元/亩，本项目可出让土地 170.00 亩，均为住宅用地。

(2) 土地出让方式

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，对于本项目拟出让的土地采用招标、拍卖、挂牌等方式出让。

(3) 土地出让价格的确定

本项目土地出让价格参照安康市高新区近两年已成交的具有区位价值接近的住宅用地出让实例，并结合安康市和安康市高新区土地市场情况进行预测。

经测算，本项目在债券存续期内的土地出让总收入约为 35740.80 万元。

表 4-2 项目预期收入表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	出让单价		240	240	240	240	240
2	出让面积		40	35	20	40	35
3	土地出让价款		9,600.00	8,400.00	4,800.00	9,600.00	8,400.00
4	政策性计提		1190.4	1041.6	595.2	1190.4	1041.6
5	可偿债土地出让收入	35,740.80	8409.6	7358.4	4204.8	8409.6	7358.4

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；②安康市高新区政策性计提费用包括：国有土地收益基金计提比例为土地出让总收入的 5%，农业土地开发资金计提比例为土地出让收益的 10—15%，农田水利建设资金计提比例为土地出让收益的 5—10%，教育资金计提比例为土地出让收益的 5—10%，本项目同时参考《安康市人民政府办公室关于印发安康市土地出让工作规则》及同地区类型土储项目计提比例，按照土地出让价款 12.4%计算。

4.2 现金流出

(1) 与项目实施发生的各类支出预测

1)土地征收费

根据《安康市高新区征迁补偿安置实施方案》为参考，本项目土地征收费用包括征地补偿费、青苗费、地面附着物补偿费、社会保障费，土地征收费用按 63001.05 元/亩，青苗费按 989.22 元/亩,地面附着物补偿费共计 969.77 万元，安康市土地征收社会保障费标准为每亩 1 万元，本项目储备地块土地补偿费合计为 4560.00 万元。

2)土地前期开发整理费

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，依据安康市高新区自 2015 年以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 56200.15 元/亩。本项目土地前期开发整理费共计 2727.00 万元。

3) 拆迁补偿费用

本项目方案所有拟储备土地的征收费用均按照《安康高新区管委会办公室关于印发安康高新区征收集体土地房屋补偿安置方案的通知》的规定标准予以征收补偿，该地块涉及征收户数 160 户，征收补偿费用共计 25600.00 万元。

表 3-1 总投估算表

单位：万元

序号	成本项目费用	征收标准（元）	单位	数量	总成本
一	土地征收费用				4560
1	征地补偿	63001.05	亩	485.23	3057
2	青苗费	989.22	亩	485.23	48
3	地面附着物补偿费	19985.78	亩	485.23	969.77
4	社会保障费	10000.00	亩	485.23	485.23
二	土地前期开发整理费	56200.15	亩	485.23	2727
三	拆迁补偿费用	1600000.00	户	160	25600

合计					32887
----	--	--	--	--	-------

(2) 运营成本

本项目土地招拍挂出让工作由安康市高新区公共资源交易中心来完成，无相关成本计入本项目。

(3) 发行费用

本项目债券发行费用 5 年期为债券发行金额的 1%为充分测算相关费用，本项目发行费用为 23.00 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 年期以下按年支付利息，5 年期及以上按每半年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示。

表 3-5 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出	备注
2025 年	0.00	0.000	建设期
2026 年	0.00	690.00	建设期
2027 年	0.00	690.00	
2028 年	0.00	690.00	
2029 年	0.00	690.00	
2030 年	23000.00	690.00	偿还 2025 年本金
合计	23000.00	3450.00	

本项目通过发行债券达到项目总投资 70.00%，符合投资需求，债务利率按照 3.0% 计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为 2025 年申请发行 5 年期债券 23000.00 万元，债券总利息为 3450.00 万元。

5.其他配套融资利息

本项目无其他配套融资利息。

4.3 资金平衡分析

单位：万元

序号	类别	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入	73687.00	24004.80	18482.20	8400.00	4800.00	9600.00	8400.00
1	业务活动现金流入	40800.00	0.00	9600.00	8400.00	4800.00	9600.00	8400.00
2	融资活动现金流入	23000.00	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券融资款	23000.00	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	其他融资款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资本金投入	9887.00	1004.80	8882.20	0.00	0.00	0.00	0.00
二	现金流出	68765.40	24004.80	11263.00	2773.20	1880.40	3070.80	25773.20
1	业务活动现金流出	5059.20	0.00	1190.40	1041.60	595.20	1190.40	1041.60
1.1	政策性计提费用	5059.20	0.00	1190.40	1041.60	595.20	1190.40	1041.60
2	项目建设现金流出	32174.00	23981.80	8192.20	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	26473.00	23.00	690.00	690.00	690.00	690.00	23690.00
3.1	债券发行费用	23.00	23.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	偿还债券本金	23000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23000.00
3.3	支付债券利息	3450.00	0.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00
3.4	偿还其他融资本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	支付其他融资利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	4921.60	0.00	7219.20	5626.80	2919.60	6529.20	(17373.20)
四	期初现金		0.00	0.00	7219.20	12846.00	15765.60	22294.80
五	期末现金		0.00	7219.20	12846.00	15765.60	22294.80	4921.60

说明:

1、本项目资本金 9887.00 万元，资金来源为单位自筹资金。

2、按照本项目在计算期内预期收入和预期支出，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，项目存续期内项目总收益为 35740.80 万元，项目总债务融资本息为 26450.00 万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.35 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还，还本付息资金有充分保障。

4.4 结论

高新区 2025 年土地储备项目紧密围绕县域“六个倍增”战略目标，聚焦城镇建设、园区发展等重点领域，通过成片开发方案编制和专项债资金支持，可有效盘活存量土地资源、优化用地结构，为重大产业项目落地和民生工程推进提供要素保障。项目的实施将助力县域经济高质量发展，提升土地资源集约利用水平。

综上，本项目的实施是可行且必要的，希望各单位批准资金予以支持。

五、项目风险评估及控制措施

5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

1.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。

2.支出变动风险

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。本项目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。

3.政策风险

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。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类:政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

4.经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括:财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

5.社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响,从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

6.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内,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影响,进而影响项目投资收益的平衡。

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

1.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。

2.为控制项目融资平衡风险,合理安排债券发行金额和债券期限,按照项目资金获取能力,做好债券的期限配比、还款计划和资金准备

3.通过市场调查,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,包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度,较好的控制投资过程中的风险。

4.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,将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理,逐年提取还本付息资金,减少年度收入不确定性对债券还本付息造成的影响,以确保按时支付本息。

5.在征地拆迁实施过程中应严格土地征收补偿标准和程序办理,在实施过程中应成立专门的工作领导小组和专业分工明确的工作组,做到征地拆迁实施过程合法、合理,杜绝因项目合法性和合理性遭受质疑。在治安和社会保险方面综合施策,尽可能小的改变居民生活环境,建立失业保险,增加就业机会,减少群众对于生活保障担忧的风险和因项目实施带来的不稳定因素。

6.为控制项目融资平衡风险,可动态调整债券发行期限和还款方式及时间,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,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。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供的服务的效用相当或大体相似时价格低者吸引需求，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地成本测算也同样遵循替代规律，即要求成本测算结果不得明显偏离周边近期房屋拆迁、土地征收及开发的成本价格。

土地成本测算应将定性的、经验的分析进行量化，以定量计算为主。对于影响土地成本难以定量的因素采取必要的定性分析,定性分析的结果可用以土地成本测算成果的调整和确定工作中，以提高测算成果的可靠性。

考虑到资金成本和运营压力，结合安康市土地征收实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自有资金和发行储备专项债券两部分组成