

2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区） 凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专 项债券实施方案

主管部门：宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局

财政部门：宝鸡高新技术产业开发区财政中心（宝鸡市
财政局高新分局）

实施单位：宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心

编制日期：二〇二五年七月

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	2
1.6 项目总投资	3
1.7 主管部门责任	3
二、项目经济社会效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
三、项目投资估算及资金筹措方案	5
（一）项目投资估算	6
3.1 编制依据及原则	6
3.2 项目总投资	6
3.3 资金投资计划	6
（二）资金筹措方案	7
3.4 资金筹措原则	7
3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划	7
3.6 债券发行计划	7
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	8
4.1 现金流入	8
4.2 现金流出	12
4.3 资金平衡分析	13
4.4 结论	15
五、项目风险分析	15
5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施	15

5.2 影响项目收益的风险及控制措施	17
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	18
六、事前绩效评估	19
6.1 评估对象	19
6.2 评估方式和方法	21
6.3 评估内容与结论	23
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性	23
（二）项目投资合规性与项目成熟度	26
（三）项目资金来源和到位可行性	26
（四）项目收入、成本、收益预测合理性	27
（五）债券资金需求合理性	27
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点	28
（七）绩效目标合理性	31
（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项	31
（九）总体结论	31
6.4 相关建议	31
6.5 其他需要说明的问题	32

附表：

- 1、项目绩效目标申报表
- 2、事前绩效评估指标体系
- 3、事前绩效评估财政审核意见表
- 4、事前绩效评估自评表

附图：

- 1、项目宗地现状影像图
- 2、地块与国土空间规划套合图

一、项目概况

1.1 项目名称

2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案。

1.2 项目单位

项目单位：宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心
统一社会信用代码	12610300752115935Y
机构性质	事业单位
法定代表人	李峰科
机构地址	陈仓区宝鸡市高新区科创中心(高新大道北)

1.3 项目性质

新增土地储备项目。

1.4 收储规模

本次收储范围共涉及 3 个块地，面积为 49.261900 公顷。依据《土地储备管理办法》，属于新增土地储备项目中的办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地类型，批文为《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第十八批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》（陕政土批〔2012〕1541 号）《陕西省人民政府关于宝鸡市陈仓区 2011 年度第六批次农用地转用和土地征收(灾后重建)的批复》（陕政土批〔2012〕372 号）《陕西省人民政府关于宝鸡市 2025 年度第十四批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批〔2025〕105 号）。涉及征收磻溪镇凤鸣村、杨家店村和天王镇天王村集体土地 49.261900 公顷。

表 2 收储规模一览表

序号	地块 序号	位置范围	收储面积 (公顷)	地块名称	地块编号
1	地块 一	位于磻溪镇凤鸣村，东至磻溪路，南至高新大道，西至磻溪河以东约 320 米，北至连霍高速以东约 260 米，北至滨河南路。	10.763100	BJ-GX2025046 储备项目	BJ-GX2025046
2	地块 二	位于磻溪镇凤鸣村和杨家店村，东至磻溪河以东约 320 米，南至高新大道，西至磻溪河，北至连霍高速以东约 260 米，北至滨河南路。	13.332800	BJ-GX2025047 储备项目	BJ-GX2025047
3	地块 三	位于天王镇天王村，东至一条渠以西约 650 米，南至 G310，西至伐鱼河以东约 1650 米，北至高新大道以南约 780 米。	25.166000	BJ-GX2025004 储备项目	BJ-GX2025004
合计			49.261900		

1.5 收储计划

(1) 土地原权属情况

本次涉及征收土地 49.261900 公顷，其中涉及征收磻溪镇凤鸣村集体土地 23.528620 公顷，磻溪镇杨家店村集体土地 0.567280 公顷，天王镇天王村集体土地 25.166000 公顷。

(2) 现状用途

本次涉及征收土地 49.261900 公顷，其中农用地 46.357291 公顷（耕地 30.181876 公顷、园地 0.582731 公顷、林地 1.70412 公顷、草地 13.431431 公顷、其他农用地 0.457133 公顷），建设用地 2.347558 公顷，未利用地 0.557051 公顷。

(3) 符合规划情况

本次项目用地满足“三区三线”管控规则，均位于宝鸡市陈仓区

国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，项目用地符合宝鸡市陈仓区国土空间总体规划，建设项目的规划用途与空间规划相一致。

（4）收储后使用计划

根据《宝鸡市陈仓区国土空间总体规划》（2021-2035 年），收储后土地使用计划为：收储面积共计 49.261900 公顷，其中城镇住宅用地 15.528800 公顷，占比为 31.52%；工业用地 22.665700 公顷，占比为 46.01%；城镇村道路用地 3.504500 公顷，占比为 7.11%；防护绿地 1.565100，占比为 3.18%；公园绿地 5.997800 公顷，占比为 12.18%。

表 3 各地块规划用途一览表

单位：公顷

地块名称	城镇住宅用地	工业用地	城镇村道路用地	防护绿地	公园绿地	总计
BJ-GX2025046 储备项目	8.492700		0.372300	0.201100	1.697000	10.763100
BJ-GX2025047 储备项目	7.036100		1.717500	0.278400	4.300800	13.332800
BJ-GX2025004 储备项目		22.665700	1.414700	1.085600		25.166000
总计	15.528800	22.665700	3.504500	1.565100	5.997800	49.261900

1.6 项目总投资

本项目总投资为 15529.8985 万元，其中土地收购价款 15517.4985 万元，发行费为 12.4000 万元。

1.7 主管部门责任

本项目主管部门为宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局，实施单位为宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心。

项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物

工作量，推动本项目早见成效。项目主管部门和实施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。具体如下：

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控。

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

（1）有助于拉动经济增长与就业

项目的实施将有效带动相关产业的投资和发展，为区域注入新的经济活力。随着土地储备和出让的推进，土地整理、拆迁、基础设施建设等环节直接创造建筑业、工程类就业岗位；储备土地后续开发将带动房地产、服务业等上下游产业发展；同时，土地出让收益反哺公共财政，支持民生项目。

（2）促进土地资源高效利用，优化城市空间

支持政府按规划开发土地，推动产业布局、基础设施和公共服务的合理配置，避免无序扩张。通过合理的土地储备和规划，增强城市的吸引力和竞争力。

（3）有助于节约集约用地

土地储备制度还缓解了城市建设对城市郊区农地的需求。保护耕地是我国的基本国策之一，为此必须严格控制城市用地外延扩张的趋

势。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市建设对城市郊区农用地的需求。

2.2 经济效益

（1）增加土地收益及税收

通过土地储备，政府可以在适当时机将土地推向市场进行出让，从而获得土地出让金收益。此外，土地整理、开发过程中产生的建筑安装税、契税等；土地开发后引入的企业和居民带来持续的企业所得税、增值税、房产税等；土地出让收益覆盖债券本息后，剩余资金可滚动投入新项目，形成良性循环。

（2）拉动相关产业发展、吸引社会资产投资

土地收储和开发直接带动工程建设、房地产开发、装修装饰等行业，储备土地用于科技新城片区建设，吸引高新技术企业入驻，推动产业升级。政府通过专项债完成土地一级开发后，可引入社会资本进行二级开发（如产业园区运营），放大资金杠杆效应。

（3）优化土地资源配置效率、促进区域消费

盘活闲置低效土地，避免土地资源长期“沉睡”造成的经济价值流失。连片开发、功能优化后的土地更具市场竞争力，单位面积产出效益提升；就业增加带动居民收入提升，进一步拉动区域内住房、零售、教育等消费需求。

（4）降低政府融资成本与风险

专项债券利率通常低于平台公司贷款或信托融资，减轻财政利息负担。资金严格限定于土地储备项目，避免挪用。项目收益（土地出让收入）与债券本息匹配，降低违约风险。规范透明的专项债发行有助于提升地方政府信用，降低未来融资成本。

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）《建设项目经济评价方法与参数》
- （2）宝鸡市近期相关造价文件
- （3）《科技新城片区“三产用地”盘活开发实施意见》（宝高新委发〔2024〕157号）

3.2 项目总投资

（1）土地收购成本

依据《科技新城片区“三产用地”盘活开发实施意见》（宝高新委发〔2024〕157号），项目占用的“三产用地”以工业用地基准地价（21万元/亩）由土地储备中心全额支付至“三产用地”所属镇村，本方案土地面积 49.261900 公顷，计算得出土地收购成本为 15517.4985 万元。

（2）发行费

发行费为 12.4000 万元。

（3）总投资

总投资为土地收购成本与利息合计，为 15529.8985 万元。

3.3 资金投资计划

本项目总投资为 15529.8985 万元，其中自有资金 3129.8985 万元，占总投资的 20.15%；申请土地收储专项债券 12400.0000 万元，占总投资的 79.85%。专项债券申请年期为 5 年，计划于债券发行第 1 年投入。

表 4 分地块债券需求计划表

序号	地块名称	收储面积（公顷）	土地收购成本 (万元)	债券资金需求(万元)
1	BJ-GX2025046 储备项目	10.763100	3390.3765	2724.7337
2	BJ-GX2025047 储备项目	13.332800	4199.8320	3375.2663
3	BJ-GX2025004 储备项目	25.166000	7927.2900	6300.0000
合计		49.261900	15517.4985	12400.0000

（二）资金筹措方案

3.4 资金筹措原则

（1）专款专用原则

用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

（2）计划管理原则

土地储备实行计划管理，年度土地储备计划是指导土地储备工作的重要基础，也是测算资金需求以及土地储备专项债券发行的重要依据。

（3）风险控制原则

优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，确保项目的可行性和合规性。

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 15529.8985 万元，其中自有资金 3129.8985 万元，占总投资的 20.15%；申请土地收储专项债券 12400.0000 万元，占总投资的 79.85%。专项债券申请年期为 5 年，计划于债券发行第 1 年投入。

3.6 债券发行计划

按照项目专项债券发行计划方案，专项债券申请年期为 5 年，计划于债券发行第 1 年投入。项目资金全部用于宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）土地储备项目的土地储备成本、土地开发支出以及其他支出等，本项目资本金按照进度逐年拨付到位。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 现金流入

4.1.1 土地出让收入

本项目的现金流入通过土地出让收入实现。

（1）土地出让计划

项目规划于 2026 年完成土地收储工作，收储总面积为 49.261900 公顷，其中城镇村道路用地 3.504500 公顷，防护绿地 1.565100 公顷，公园绿地 5.997800 公顷，城镇住宅用地 15.528800 公顷、工业用地 22.665700 公顷。

通过查阅中国土地市场以及项目区相邻区域已供应的同类建设用地实例，宝鸡市高新区城镇村道路用地、防护绿地、公园绿地三类用地均已划拨方式供应，供应单价为 0 万元/亩；则城镇村道路用地、防护绿地、公园绿地的收入为 0 万元。土地出让收益主要从城镇住宅用地和工业用地中获取，面积共计 38.1945 公顷。

项目规划于 2026 年完成土地收储工作，收储总面积为 49.261900 公顷，扣除城镇村道路用地 3.504500 公顷，防护绿地 1.565100 公顷，公园绿地 5.997800 公顷，剩余出让规模为 38.1945 公顷（城镇住宅用地 15.528800 公顷、工业用地 22.665700 公顷）。本项目计划分 2026-2030 年出让，其中 2026 年计划出让 2.500000 公顷，占比为 6.55%；2027 年计划出让 7.000000 公顷，占比为 18.33%；2028 年计划出让

8.400000 公顷，占比为 21.99%；2029 年计划出让 11.000000 公顷，占比为 28.80%;2030 年计划出让 9.294500 公顷，占比为 24.33%。

表 5 土地出让计划表

单位：公顷

年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
城镇住宅用地	2.500000	3.000000	2.800000	4.000000	3.2288	15.528800
工业用地	0.000000	4.000000	5.600000	7.000000	6.0657	22.665700
出让总面积（公顷）	2.500000	7.000000	8.400000	11.000000	9.294500	38.194500
面积比例	6.55%	18.33%	21.99%	28.80%	24.33%	100.00%

（2）土地出让收入定价

收储范围内总收储面积为 49.261900 公顷，其中出让面积为 38.1945 公顷（城镇住宅用地 15.528800 公顷、工业用地 22.665700 公顷）。通过查阅中国土地市场以及项目区相邻地区域近 3 年通过“招、拍、挂”方式已出让同类建设用地实例，从而推出本项目土地出让价格。

①城镇住宅用地

该项目位于陈仓区高新大道北侧，区域同类型用地出让价格为 2552-3308 元/平方米（170.13-220.53 万元/亩）。

表 6 该项目周边土地出让价格一览表

序号	宗地位置	宗地面积（平方米）	土地用途	成交价格（万元）	交易时间	出让单价（元/平方米）	出让单价（万元/亩）
1	位于宝鸡市陈仓区大众路以东、天悦二期项目用地以西、宝啤路以南、天悦二期项目用地以北范围内	6270.66	普通商品住房用地	1600	2024/12/24	2552	170.13
2	位于宝鸡市陈仓大道以北，旧轨基地以东、以南，南坡村以西范围内。	15621.33	普通商品住房用地	4515	2024/11/1	2890	192.67

序号	宗地位置	宗地面积 (平方米)	土地用途	成交价格 (万元)	交易时间	出让单价 (元/平方米)	出让单价 (万元/亩)
3	科技新城核心区中心三路以东，致富路以西，高新大道以南	32797	普通商品住房用地	10850	2023/12/6	3308	220.53

结合用区域的城镇住宅用地出让水平，并结合该项目实际情况，最终确定本项目城镇住宅用地出让单价为 2552 元/平方米（170.13 万元/亩）。本项目可出让城镇住宅用地 15.528800 公顷，经计算，本项目在债券存续期内城镇住宅用地出让收入为 39629.4976 万元。

②工业用地

通过查阅中国土地市场以及项目区相邻地区近三年通过“招、拍、挂”方式已出让同类建设用地实例，从而推出本项目土地出让价格。

该项目位于宝鸡市科技新城片区，2024 年科技新城片区招拍挂出让工业用地共 7 宗，出让价格为 23.47 万元/亩-33.42 万元/亩。

表 7 该项目周边土地出让价格一览表

序号	宗地位置	宗地面积 (平方米)	土地用途	成交价格 (万元)	交易时间	出让单价 (元/平方米)	出让单价 (万元/亩)
1	科技新城西片区 310 国道以北，中心三路以西	22877.33	工业用地	920	2024/2/18	402	26.81
2	科技新城西片区中心三路以西，产业大道以北	58319.33	工业用地	2340	2024/3/18	401	26.75
3	科技新城西片区寨子路以东，高新大道以南	66634.67	工业用地	3340	2024/3/18	501	33.42
4	科技新城西片区创业路以西，高新大道以南	52153	工业用地	1840	2024/5/31	353	23.52
5	科技新城西片区创业路以西，高新大道以南	19912	工业用地	705	2024/5/31	354	23.60
6	科技新城西片区寨子路以西，产丰路以南	62232	工业用地	2340	2024/5/31	376	25.07

序号	宗地位置	宗地面积 (平方米)	土地 用途	成交价 格(万 元)	交易时 间	出让单价 (元/平 方米)	出让单 价(万 元/亩)
7	科技新城西片区创业路以西, 高新大道以南	30112	工业 用地	1060	2024/5/ 31	352	23.47

2024 年项目所在区域工业用地出让单价为 352-501 元/平方米(23.47 万元/亩-33.42 万元/亩), 结合该项目所在位置进行综合对比分析, 确定本项目工业用地出让单价取 440 元/平方米 (29.33 万元/亩)。本项目可出让工业用地 22.665700 公顷, 经计算, 本项目在债券存续期内工业用地出让收入为 9972.9080 万元。

综上, 本项目在债券存续期内土地出让收入合计为 49602.4056 万元。

(3) 土地成本测算

根据成本依据条件标准, 土地出让项目成本如下:

表 8 成本计提一览表

类型	标准	费用(万元)	依据
1 国有土地收益基金	4%	1984.0962	
2 新增建设用地有偿使用费	14 元/平方米	689.6666	《财政部 自然资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24 号)
3 农业土地开发资金	20 元/平方米, 按 15%计提	114.5835	《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)、《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使用管理办法》的通知》(财建[2004]174 号)
4-1 土地成本(土地取得费、安置补助费、土地开发费、征地社保)		13103.6654	
4-2 土地收益(出让收入-土地取得费、安置补助费、土地开发费、征地社保、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费-农业土地开发资金)		33710.3939	

类型	标准	费用(万元)	依据
4-3 农田水利建设资金	10%	3371.0394	《财政部水利部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)
4-4 教育资金	10%	3371.0394	《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)
4-5 廉租住房保障资金	7%	2359.7276	根据《陕西省城镇最低收入家庭廉租住房保障实施意见》，陕西省廉租住房保障资金从土地出让净收益中按 7% 的比例计提
小计		11890.1527	

通过测算，项目土地出让计提成本共 11890.1527 万元。

(4) 项目收益测算

实际收入应为土地出让金收入扣除计提成本；计提成本为 11890.1527 万元，项目收益为 37712.2529 万元。

4.1.2 融资活动现金流入

本项目申请土地收储专项债券 12400.0000 万元，计划于债券发行第 1 年投入。

4.1.3 自有资金投入

本项目自有资金 3129.8985 万元，计划于债券发行第 1 年投入。

4.2 现金流出

项目土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入用于本项目专项债券本息的偿付。

(1) 业务活动现金流出

业务活动现金流出主要为土地收储成本，依据《科技新城片区“三产用地”盘活开发实施意见》（宝高新委发〔2024〕157号），本项目土地收储成本为 15517.4985 万元。

(2) 土地储备专项债付息

①债券发行费用

本方案计划发行债券期限为 5 年，按照债券发行金额的 0.1% 预计债券发行费用，预计发行费用为 12.4000 万元。

②偿还债券本金

本项目申请土地收储专项债券 12400.0000 万元，则偿还债券本金为 12400.0000 万元。

③债券利息

本项目计划申请使用债券资金总额 12400.0000 万元，计划于债券发行成功后一次性使用。参考其他区域土地储备专项债利率普遍为 3% 左右。本次假设本项目债券票面利率 3%，期限 5 年，每年付息一次，到期还本并支付最后一期利息，利息总计为 1860.0000 万元。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 9 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		12400.0000		12400.0000	3.00%	372.0000	372.0000
第 2 年	12400.0000			12400.0000	3.00%	372.0000	372.0000
第 3 年	12400.0000			12400.0000	3.00%	372.0000	372.0000
第 4 年	12400.0000			12400.0000	3.00%	372.0000	372.0000
第 5 年	12400.0000		12400.0000	12400.0000	3.00%	372.0000	12772.0000
合计		12400.0000	12400.0000			1860.0000	14260.0000

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

4.3 资金平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 10 项目资金平衡表

金额单位：人民币万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目现金流入	65132.3041	15529.8985	6380.0000	9416.0000	9609.6000	13288.0000	10908.8056
1 土地出让收入	49602.4056		6380.0000	9416.0000	9609.6000	13288.0000	10908.8056
2.融资活动现金流入	12400.0000	12400.0000					
2.1 债券融资款	12400.0000	12400.0000					
3.自有资金投入	3129.8985	3129.8985					
二、项目现金流出	41680.0512	15529.8985	1901.3447	2629.1018	2675.5095	3557.2558	15386.9409
1 土地出让成本流出	11890.1527		1529.3447	2257.1018	2303.5095	3185.2558	2614.9409
1.1 政策性计提	11890.1527		1529.3447	2257.1018	2303.5095	3185.2558	2614.9409
2 土地收储成本流出	15517.4985	15517.4985					
2.1 土地征收费用	15517.4985	15517.4985					
3.融资活动现金流出	14272.4000	12.4000	372.0000	372.0000	372.0000	372.0000	12772.0000
3.1 债券发行费用	12.4000	12.4000					
3.2 偿还债券本金	12400.0000						12400.0000
3.3 支付债券利息	1860.0000		372.0000	372.0000	372.0000	372.0000	372.0000
三、当期现金结余	-	0.0000	4478.6553	6786.8982	6934.0905	9730.7442	-4478.1353
四、期初现金	-	0.0000	0.0000	4478.6553	11265.5535	18199.6440	27930.3882
五、期末现金	23452.2529	0.0000	4478.6553	11265.5535	18199.6440	27930.3882	23452.2529

注：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 2.64 倍，还本付息资金有充分保障。

表 11 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付				项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	发行费	
第 0 年				12.4000	
第 1 年		372.0000	372.0000		4850.6553
第 2 年		372.0000	372.0000		7158.8982
第 3 年		372.0000	372.0000		7306.0905
第 4 年		372.0000	372.0000		10102.7442
第 5 年	12400.0000	372.0000	12772.0000		8293.8647
合计	12400.0000	1860.0000	14260.0000		37712.2529
本息覆盖倍数	2.64				

本项目土地储备专项债券偿债资金来源于对应地块的土地出让收入，出让收益合计为 37712.2529 万元；偿还债券本息为 14260.0000 万元；本息覆盖倍数为 2.64 倍。项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

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。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本息覆盖倍数为 2.64 倍，还本付息资金有充分保障。

五、项目风险分析

5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

（1）政策风险及响应措施

政策风险：运用土储债购买土地项目受国家政策影响较大，而国家在制定相关政策时又不得不为了应对经济形势的变化而进行频繁调整；因此，各项土地收储计划表现出较强的政策被动性。土地储备融资政策在过去几年中经历了多次重大调整：例如，2016 年发布的《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）明确禁止土地储备机构向金融机构举借土地储备贷款，要求通

过发行地方政府债券筹集资金，但经过三年的试行期后，2019年9月，国务院常务会议又提出地方政府专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域。前后两极反转的政策调整使得地方政府和相关企业在规划和实施土储项目时面临较大的不确定性。

响应措施：为应对土地储备/回购等相关政策风险，应尽快完善土地储备相关地方法律或行政法规，通过调整政府职能、规范政府行为，大大减少由于政府不当干预所带来的土地储备风险。项目单位需持续关注国家政策对行业的限制，在经营期间合理运用国家资源达到双赢局面，减少行业政策对土地收储/回购和未来规划的影响。

（2）价格博弈风险及响应措施

价格博弈风险：土地收回价格是地方政府与土地使用权人博弈的关键要点。若收回价格过高，土地储备机构投资成本增加，项目融资与收益平衡难以满足要求；若收回价格过低，可能影响现有土地市场价格，也会影响企业自身利益，对希望“换仓开发”的企业资金帮助有限。此外，部分土地可能存在多个合作方，由于各方利益诉求无法达成一致，土地收回推进进度和效率将大打折扣。

响应措施：首先，土地储备机构应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。同时，土地出让协调决策机构根据市场形势、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，报政府批准确认。其次，土地储备机构需与土地使用权人进行多轮协商，充分考虑各方利益诉求，确保价格合理公正。对于存在多个合作方的情况，可以分别与各方进行沟通，寻求共识。

（3）部门协调风险及响应措施

协同机制不完善：土地收储/回收涉及多个部门，需要建立多部门、第三方机构协同机制。如果协调不畅，将影响土地收储的进度和效果。同时，土地收储过程中，信息不透明可能导致各方对土地状况、债权债务关系等信息了解不充分，增加交易风险。

响应措施：建立健全协同高效的跨部门综合监管工作机制，明确议事会商、情况通报等工作要求，有效整合监管资源，统筹监管政策制定，督促监管责任落实，推动监管信息共享，组织联合执法检查，有效预防土地收储/回购中多部门协同困难和信息不透明的风险，确保土地收储工作的顺利推进。

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

市场风险：土地储备制度的运作一般分成收购、平整和早期投资、出让等三个阶段。这三个阶段都存在市场环境变化、利率波动等一些不确定因素，可能引起运作成本的预期外波动。而开发过程中如遇复杂的地理结构和不合理的地下结构，都会极大地增加开发成本。由于市场大环境受到房地产和经济下行压力的影响，如果投资不合理，盲目开发，有可能导致收不抵支。再有，在土地出让阶段亦存在出让风险。如前几年新冠疫情导致房地产市场波动，在土地出让阶段出现周边交易“流拍”等情况，其结果是地价低于成本出售或土地积压，或者部分地块不能顺利出让。

响应措施：项目前期阶段，充分考虑可能增加的各项费用，在遵循节约的原则下尽量预留一定弹性空间，保证相对充足的预备费；考虑市场环境变化和利率波动风险，及时调整收储计划、土地出让价格和条件。在土地回购前期进行对地块现状、地理结构、地质状况及周

边环境的影响、问题等尽可能精确摸查，合理规划地块用途，以免造成不必要的浪费；建立严格的成本控制和管理体系，确保土地平整和早期投资阶段的费用在预算范围内。在土地出让阶段，根据市场情况调整出让策略，如降低起拍价、延长付款期限、提供优惠政策等，吸引更多的竞拍者；建立土地出让风险预警机制，及时发现和解决潜在问题，防止土地流拍和低价出让。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）信用风险及响应措施

信用风险：主要包括政府信用风险和申请人自身的偿债风险。政府信用风险表现为政府未能及时将土地出让收入划给土地储备机构，导致土地储备机构无力按期还贷。申请人自身的偿债风险则与其财务状况、经营管理能力等因素密切相关。

响应措施：为降低信用风险，申请人应建立健全风险管理体系，加强内部管理，提高资金使用效率。同时，与政府部门建立稳定的合作关系，确保土地出让收入的及时划转。此外，申请人还应提高自身的信用评级，以降低融资成本并增强投资者的信心。

2、资金监管与偿债风险及响应措施

资金监管与偿债风险：土地储备专项债券资金使用不规范，可能被挪用或滥用，影响项目的正常推进；土地收储过程中资金循环周期长，回流时间难以把握，政策上没有严格的限制，导致资金使用效率低下；土地储备专项债券资金用于非发债项目，导致项目收益无法覆盖债务，影响偿债资金来源；发债项目的投入成本和未来收益测算不准确，导致项目无法自给自足，导致偿债资金不足。

响应措施：发债前详细测算发债项目的投入成本和未来收益，确

保投入和收益达到平衡。对于无法达到收支平衡的项目或地块，通过其他财政资金予以保障，暂不举债；建议探索采取“资金监管+优先偿债”的方式开展土地收回收购，在确定拟收回地块的债券资金发行计划后，土储机构与企业通过回购协议约定，企业开立资金监管账户用于专项承接债券资金，优先用于解除土地存量债权债务关系，该模式有利于减少企业其他资金占用，且通过资金监管方式保障债权人利益；项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼、项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息，以增强项目的抗风险能力。

3、专项债券融资风险及响应措施

专项债券融资风险：土地储备专项债券的偿债资金来自对应项目的土地出让收入，但土地储备项目实施周期长，具有不确定性，可能出现提前出让或延迟出让的情况，导致违约风险。

响应措施：依据预算法和国发〔2014〕43号文件，借鉴国外市政债券管理经验，强化项目收益和融资自求平衡的管理理念，发挥专项债券项目对应专项收入、资产的偿债保障作用；建立专项债券偿债备付金制度，确保实现省内各市、县区域盘口平衡，省级政府承担兜底责任，确保按时足额还本付息。

六、事前绩效评估

6.1 评估对象

（1）项目概况

2025年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目专项债券实施方案。

（2）项目资金构成

本项目总投资为 15529.8985 万元。

本次申请土地收储专项债券 12400.0000 万元。

（3）项目绩效目标

根据《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）《陕西省财政厅关于印发<陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法>的通知》（陕财办政债〔2023〕9号）等文件的要求，遵循了客观公正、科学规范、依据充分、及时高效的原则，采用了资料审核、实地核查、专家咨询、问卷调查、走访座谈等评估方式和比较法、因素分析法、成本效益分析法、公众评判法等评估方法，编制了《2025年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目事前绩效评估报告》。

随后，宝鸡高新技术产业开发区财政中心（宝鸡市财政局高新分局）组织相关部门和专家对评估材料进行了审核，最终给出的结论是：本项目立项依据充分，具备实施的必要性、公益性和收益性要求；本项目投资合规，资本金来源和到位有保证，债券资金需求合理，项目成熟度较高；本项目完成后能够获得持续稳定的收益，具有良好的经济效益、社会效益和生态效益，可以满足项目还本付息及日常运营支出，并做出了应对偿债风险的各类措施；本项目绩效目标和指标设置合理。

同时，审核组根据《陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法》的要求对评价指标进行了打分，并出具了《政府专项债券项目事前绩效评估财政审核意见表》，本项目最终财政审核打分为 96 分，审核结果等级为优，绩效评估结果为予以支持。

表 12 项目资金绩效目标表

项目名称	2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目				
主管部门	宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局		实施单位	宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心	
项目资金 （万元）	实施期资金总额		15529.8985		
	其中：资本金		3129.8985		
	债券资金		12400.0000		
	其他融资				
项目总体目标	本项目收储范围位于磻溪镇凤鸣村、杨家店村和天王镇天王村，收储面积 49.261900 公顷（738.93 亩），共计收储 3 个地块。				
绩效目标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	收储土地面积	49.261900 公顷	
			可出让土地面积	38.194500 公顷	
		质量指标	计划期内土地出让率	100%	
			出让后土地开发利用率	100%	
		时效指标	收储完成时间	2026 年	
			项目资金按计划支出	按计划完成	
		成本指标	总投资	≤15529.8985 万元	
	效益指标	经济效益	债券存续期内项目预测收益	37712.2529 万元	
			偿债覆盖倍数	2.64	
		社会效益	带动就业岗位	>1500 个	
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%	

6.2 评估方式和方法

（一）评估程序

1、确定评估范围和目标

明确评估的土地储备项目类型、区域、资金规模及时间周期，重点论证项目的公益性、收益性、偿债能力及合规性。

2、数据收集与分析

收集项目可行性研究报告、土地储备计划、规划/环保/土地批复文件、财务预测报告等；评估土地市场供需、预期出让收益、成本测算及偿债能力，确保项目收益覆盖债券本息。

3、设定绩效指标

绩效指标包括合规性指标、收益性指标、风险指标等。

4、评估实施

重点评估立项的必要性、筹资的可行性、风险的可控性等内容。

5、形成评估报告

包括项目概况、评估方法、绩效目标、风险分析及改进建议等内容。

（二）评估思路及方法

1、评估方法体系

评估思路及方法主要有成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

2、评估工具

评估工具包括 GIS 空间分析、蒙特卡洛模拟、专家特尔菲法等。

通过系统化的评估思路和多元化的评估方法，可有效提升土储专项债项目的质量，防范债务风险。

（三）评估方式

主要包括项目清单梳理、基础资料收集、工作方案制定、资料审查核实、项目单位访谈、项目实地调研、综合绩效事前评估等评估方式。

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率。

根据《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）的相关要求，组建事前绩效评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户调研、

查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、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进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

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、项目实施的必要性

（1）城镇住宅项目

住宅项目是国民经济的重要“稳定器”，其产业链长、带动性强，对经济的拉动作用具有多维度渗透力。住宅项目是城市空间重构与功能升级的核心载体，新城区住宅项目的规划建设，能配合产业园区、交通枢纽的布局，引导人口集聚；可解决人口增长带来的住房需求，改善居住条件，促进职住平衡。城市土地资源具有稀缺性，住宅项目的科学实施是提高土地利用效率的重要途径，通过合理的住宅项目规划，可盘活城市闲置土地，提升土地集约利用水平。

住宅项目通过供给满足基本居住需求，又需通过规划优化城市空间，通过保障促进社会公平，通过产业联动稳定经济，最终实现“住有所居、住有宜居”的目标。

（2）工业项目

一是产业升级需求，促进传统产业转型升级，推动产业集群发展。二是促进区域经济发展，工业项目可带动上下游产业链发展，提高地区 GDP 和就业率。三是土地集约利用，集中开发可优化土地资源配
置，避免零散低效用地。

（3）城镇村道路项目

城镇村道路实施的必要性不仅体现在交通功能本身，更深刻关联到民生改善、区域协调、产业发展等多个维度，是城乡现代化进程中不可或缺的基础性工程。

（4）公园绿地、防护绿地

公园绿地和防护绿地的建设，既是“生态工程”（维护自然平衡），也是“民生工程”（改善生活质量），更是“发展工程”（助力可持续增长）。其价值不仅体现在环境效益上，更通过提升人居体验、社会活力和区域竞争力，深刻影响着城市与乡村的长远发展，有助于实现可持续发展。

2、项目实施的公益性

（1）住宅项目

高新区作为以科技创新、产业集聚为核心功能的特殊区域，其住宅项目的公益性并非简单的“提供住房”，而是与“产城融合”“人才留存”“区域协同发展”等核心目标深度绑定，最终服务于高新区“产业兴、人才聚、城市活”的长远发展。此外，住宅项目可解决人口增长带来的住房需求，促进社区形成，增强社会稳定性。

（2）工业项目

工业项目的落地和运营能直接带动就业，且工业项目会拉动上下游产业（如原材料供应、物流运输、餐饮住宿、零售等），形成“就业乘数效应”。工业项目的落地往往需要配套完善的基础设施（如道路、供水、供电、通信等），而这些设施不仅服务于企业，更会“外溢”到周边居民，间接改善民生条件，具有显著的公共属性。此外，工业项目的长期运营，会形成对“生产性公共服务”和“生活性公共

服务”的持续需求，间接推动政府或社会资本投入相关设施，惠及当地居民。

（3）城镇村道路项目

道路是居民日常出行的基础保障，城镇村道路的完善能直接消除交通壁垒，让“走得通、走得安全、走得便捷”从“需求”变为“现实”，体现对民生基本权利的保障。道路是工业物资运输的核心通道，完善的城镇村道路网络降低企业运营成本，提升产业竞争力；且交通便利性是企业选址的核心考量因素之一，完善的城镇村道路能提升区域的可达性，增强对外部投资的吸引力。

（4）公园绿地、防护绿地

公园绿地和防护绿地是通过改善人居环境、促进社会互动、保障公共利益，构建更公平、更和谐、更有韧性的社会。公园绿地的开阔空间能疏解城市高密度建筑带来的压抑感，减少因空间拥挤引发的烦躁、冲突等情绪问题。同时，绿地通过调节微气候，能降低夏季高温导致的“热应激”疾病，保障居民基本生活安全。

3、项目实施的收益性

（1）城镇住宅项目

住宅项目的实施并非单一的“房地产开发”行为，而是通过“投资 - 建设 - 消费 - 就业”的链条联动，对宏观经济、区域发展、民生改善产生多维度的经济效益，其影响兼具短期拉动与长期支撑的双重属性。住宅项目商品房销售可直接获取销售收入，间接经济收益包括土地增值，配套完善后，周边地块价值提升，以及交易税、房产税、企业所得税等税收贡献。

（2）工业项目

企业入驻后产生的增值税、企业所得税等可增加地方财政收入；同时，土地随区域发展升值，提高政府或投资方的资产回报率。此外，就业增长带动消费，促进区域经济循环，间接提升商业和服务业收益。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1、项目建设的合规性

从政策合规性、程序合规性、财务合规性等方面进行审查。政策合规性包括专项债支持范围、负面清单筛查、规划衔接性方面的审查，程序合规性包括审批文件完整性、资金管理合规性，财务合规性包括成本测算合理性、收益覆盖能力等方面。

2、项目成熟度

分别从收储进度、出让计划可行性方面进行分析。收储进度包括收购协议签订情况、拆迁补偿完成率等内容；出让计划包括是否纳入自然资源部门年度土地供应计划，并明确拟出让时间、用途规划。

该项目已完成农转用工作，即将进行征收工作。该项目已纳入2025年土地供应计划，计划出让时间为2026-2030年，规划用途为城镇住宅用地、工业用地、城镇村道路用地、防护绿地、公园绿地。

因此，该项目成熟度较高。

（三）项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）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）等法规和文件精神以及《陕西省地方政府项目收益与融资自求平衡专项债券管理暂行办法》等文件要求，本项目属于土

地储备领域项目，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。项目资金来源为政府专项债券资金及项目单位自筹资金（财政配套资金），资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

2、项目资金到位可行性

本项目总投资为 15529.8985 万元，其中自有资金 3129.8985 万元，占总投资的 20.15%；申请土地收储专项债券 12400.0000 万元，占总投资的 79.85%。专项债券申请年期为 5 年，计划于债券发行第 1 年投入。

根据项目实施单位出具的项目资金使用计划，资金可及时、足额到位。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

1、项目收入

本项目收入为出让收入，为 49602.4056 万元。

2、项目成本

项目资金支出包括土地储备成本及土地储备专项债券付息，共计 17374.7985 万元，其中项目总投资为 15529.8985 万元（债券发行费用计入项目总投资），土地储备专项债券付息（5 年）为 1860.0000 万元

3、项目收益预测的合理性

项目收益为 37712.2529 万元，本息覆盖倍数为 2.64 倍。项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

（五）债券资金需求合理性

1、债券类型需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配。项目建设资金支出细化编制，资金需求明确。本次申请的专项债券是以 2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目对应的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真地测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求合理。

本项目申请发债的总金额为 12400.0000 万元，2025 年发行债券 12400.0000 万元，发行期限为 5 年期。

2、债券资金规模需求合理性

2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目总投资 15529.8985 万元，本项目申请发债的总金额为 12400.0000 万元，债券资金占总投资比例为 79.85%，债券资金的比例不高于 80%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金比例的要求。

按照本项目在计算期内的预期收入和支出，项目在计算期间能够产生持续稳定的净现金流。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 2.64 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，且符合专项债申请相关政策要求。

综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、项目偿债计划的可行性

本项目收入来源主要为土地出让收入，由于本项目为土地储备项目，无运营 期成本。项目财务测算合理，建设内容与绩效目标匹配。

项目存续期总收益为 37712.2529 万元，项目总债务融资本息为 14260.0000 万元，本息覆盖倍数 2.64 倍，项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还。偿债计划总体可行。

2、项目偿债风险

（1）风险识别全面性

根据调研及项目实际，项目主管部门及实施单位总结该项目存在的风险包含 以下几点：

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。政策风险因素又可分为以下几类：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。

③经营风险

经营风险因国民经济状况变化风险引起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。

④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。

综上所述，对项目偿债风险点进行了较为全面系统地识别。

（2）风险应对可行性

根据调研，项目主管部门及实施单位对该项目存在的风险制定了以下几条风控措施：

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。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。

②项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

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、时机选择、融资选择等。尽量将不确定性降到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

④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，用资金使用效率收益对利率波动损失。

综上所述，该项目对项目偿债风险点制定了切实可行的风险应对措施。

（七）绩效目标合理性

1、目标明确性

项目单位根据项目内容和预期目的设置了绩效目标，绩效指标，数量和时效 指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化，绩效目标基本明确。

2、目标合理性

绩效目标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目将按照专项债资金管理要求，最大限度地实现整体目标，并及时做好项目专项债管理工作。

（九）总体结论

1、本项目实施对推动宝鸡高新区经济的快速发展具有重要意义，项目实施具有快速发展的基础条件，对加快该地区的建设有很大的推动作用，开发建设是必要的。

2、本项目的实施将有助于促进土地储备制度的落实，有利于息县土地市场的有序发展。项目前景良好。

3、项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应；总体设置合理。

6.4 相关建议

（1）项目筛选需谨慎

项目需满足“成熟度高、操作性强、预期收益显著、风险低”的标准，重点评估地块区位、开发周期、市场需求及收益平衡能力。

(2) 建立跨部门协作与信息公开机制

建议自然资源部门、财政部门 and 土地储备机构协同推进项目申报、发行与实施，定期公开项目进展与资金使用情况。并建立土地储备项目库，与债务管理系统对接，实现信息共享。

(3) 优化绩效考核与激励政策

将土地储备绩效纳入地方政府考核，重点评估盘活存量土地、拉动投资、稳定房地产市场的成效。对成效显著的地区，可适度增加专项债额度或优先安排发行。

6.5 其他需要说明的问题

本报告重点针对本项目的专项债申报进行评估，本报告的结论与意见是参考性的，仅供申报专项债时使用，不作其他用途。

附表：

- 1、项目绩效目标申报表
- 2、事前绩效评估指标体系
- 3、事前绩效评估财政审核意见表
- 4、事前绩效评估自评表

附件：

《宝鸡高新区管委会关于印发<科技新城片区“三产用地”盘活开发实施意见>的通知》（宝高新委发〔2024〕157号）

附图：

- 1、项目宗地现状影像图
- 2、地块与国土空间规划套合图

1、项目绩效目标申报表

专项债券项目绩效目标申报表									
项目性质	<input checked="" type="checkbox"/> 新建项目		<input type="checkbox"/> 改建项目		项目编号		/		
项目名称	2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目								
项目单位	宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心								
主管部门	宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局								
计划收储时间	2025 年			计划完成时间		2026 年			
项目实施周期	2025 年-2026 年			收益实现时间		2026 年			
项目资金来源及落实情况	资金来源		金额（万元）	利率（%）	占比（%）	已到位资金	到位时间	无。 有，具体如下：	
	合计		15529.8985	-	100%				
	上级财政拨款（含 预算内基建资金等）	中央		-					
		省 / 自治区		-					
	专项债券资金		12400.0000	3.0%	79.85%				
	自有资金		3129.8985		20.15%				
	其他资金								
	其中：银行贷款								
	其他融资资金								
总体目标	本项目收储范围位于磻溪镇凤鸣村、杨家店村和天王镇天王村，收储面积 49.261900 公顷（738.93 亩），共计收储 3 个地块。								
中期目标	收储面积 49.261900 公顷（738.93 亩）								

绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值
	产出指标	数量指标	收储土地面积	49.261900 公顷
			可出让土地面积	38.194500 公顷
		质量指标	计划期内土地出让率	100%
			出让后土地开发利用率	100%
		时效指标	收储完成时间	2026 年
		成本指标	总投资	≤15529.8985 万元
	效益指标	社会效益	带动就业岗位	>1500 个
		经济效益	债券存续期内项目预测收益	37712.2529 万元
			偿债覆盖倍数	2.64
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%

2、事前绩效评估指标体系

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作或用现有项目代替	最优	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5
	建设投融资合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2
内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	2
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值
	财务测算合理性（10）	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关 标准制定，是否科学合理	合理	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4
	债券资金需求合理性（10）	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3
		债券申请 充要性	项目申请专项债券资金的理由和 依据是否充分必要	充要	3
		债务资金与项目收益匹配性	项目 申报专项债券资金规模与项 目收益大小是否匹配	匹配	4
管理（30）	项目偿债计划可行性（10）	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应 急安排	明确	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5
	风险可控性（10）	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统 全面地识别	全面	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可 行的风险应对措施	可行	5
	资金来源和到位可行性（10）	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实 可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3
		到位可合性	各渠道资金能否及时、足额到位， 有无补救措施	可行	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3
	总分				

3、事前绩效评估财政审核意见表

政府专项债券项目事前绩效评估

财政审核意见表

项目名称	2025年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目				
申报部门（单位）	宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心				
财政审核科室	预算科	审核人及电话	张敏，13892755656		
审核评分	审核内容	分值	评分解释	得分	评分说明
	形式规范	20	考察部门(单位)自评表形式是否规范	20	
	内容完整	20	考察部门(单位)基本信息表与绩效目标申报表填写是否完整	16	
	材料齐全	20	考察部门(单位)提供的佐证材料是否齐全	20	
	依据充分	20	考察部门(单位)运用材料是否正确、逻辑是否清晰、论证是否成立	20	
	测算科学	20	考察部门(单位)对投资、收益测算是否科学合理	20	
	合计	100分		96分	
审核结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
审核意见	同意  6103990045512 财政局盖章				

审核日期：2025 年 7 月 10 日

4、事前绩效评估自评表

政府专项债券项目事前绩效评估自评表

部门名称(盖章):宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心						
项目名称	2025 年宝鸡高新技术产业开发区（陈仓片区）凤鸣村、天王村和杨家店村土地收储项目					
部门负责人	李峰科	联系人及电话		王晓宾，18729739402		
项目实施周期	2025 年-2026 年	属性		<input checked="" type="checkbox"/> 新增 <input type="checkbox"/> 到期申请延续		
项目总投资		本项目总投资为 15529.8985 万元，其中自有资金 3129.8985 万元，申请土地收储专项债券 12400.0000 万元。				
收储规模		本项目收储范围位于磻溪镇凤鸣村、杨家店村和天王镇天王村，收储面积 49.261900 公顷（738.93 亩），共计收储 3 个地块。				
评估结论		本项目予以支持				
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
决策 (40)	项目实施的必要性 (10)	任务明确性	国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求	明确	2	2
		需求客观性	项目设立是否具有现实需求	客观	3	3
		手段最优性	该项目是否是解决问题最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作或用现有项目代替	最优	3	3
		效益明显性	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性 (5)	项目公益性	项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、社会管理、国家安全等公共领域	公益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
	项目实施的收益性 (10)	收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	5
	绩效目标 (10)	绩效目标合理性	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际	合理	5	5
		绩效指标明确性	依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	明确	5	4
	建设投资 合规性 (5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
项目重复性		项目资金有无重复支持	不重复	2	2	

内容 (30)	项目成熟度 (10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证, 实施条件是否成熟, 实施计划科学 可行	可行	2	2	
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰 明确, 是否能够有效运转	有效	2	2	
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配, 能够切实发挥作用	匹配	2	2	
		可借鉴性	项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法	存在	2	2	
		手续齐备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2	2	
	财务测算合理性 (10)	收入预测合理性	评估项目收入预测是否合理	合理	3	3	
		成本预测合理性	评估项目成本预测是否依据相关标准制定, 是否科学合理	合理	3	3	
	财务测算合理性 (10)	收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	3	
	债券资金需求合理性 (10)	债务政策相符性	项目是否国家、地方债务相关政策文件要求	符合	3	3	
		债券申请充要性	项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要	充要	3	3	
		债务资金与项目收益匹配性	项目申报专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4	5	
	管理 (30)	项目偿债计划可行性 (10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
			计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
风险可控性 (10)		风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面地识别	全面	5	5	
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4	
资金来源和到位可行性 (10)		筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠, 是否存在违规融资举债行为	合规	3	3	
		到位可合性	各渠道资金能否及时、足额到位, 有无补救措施	可行	4	4	
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	3	
总分					100	98	

部门名称 (盖章): 宝鸡高新技术产业开发区土地储备中心
2025 年 7 月 10 日

项目宗地现状影像图

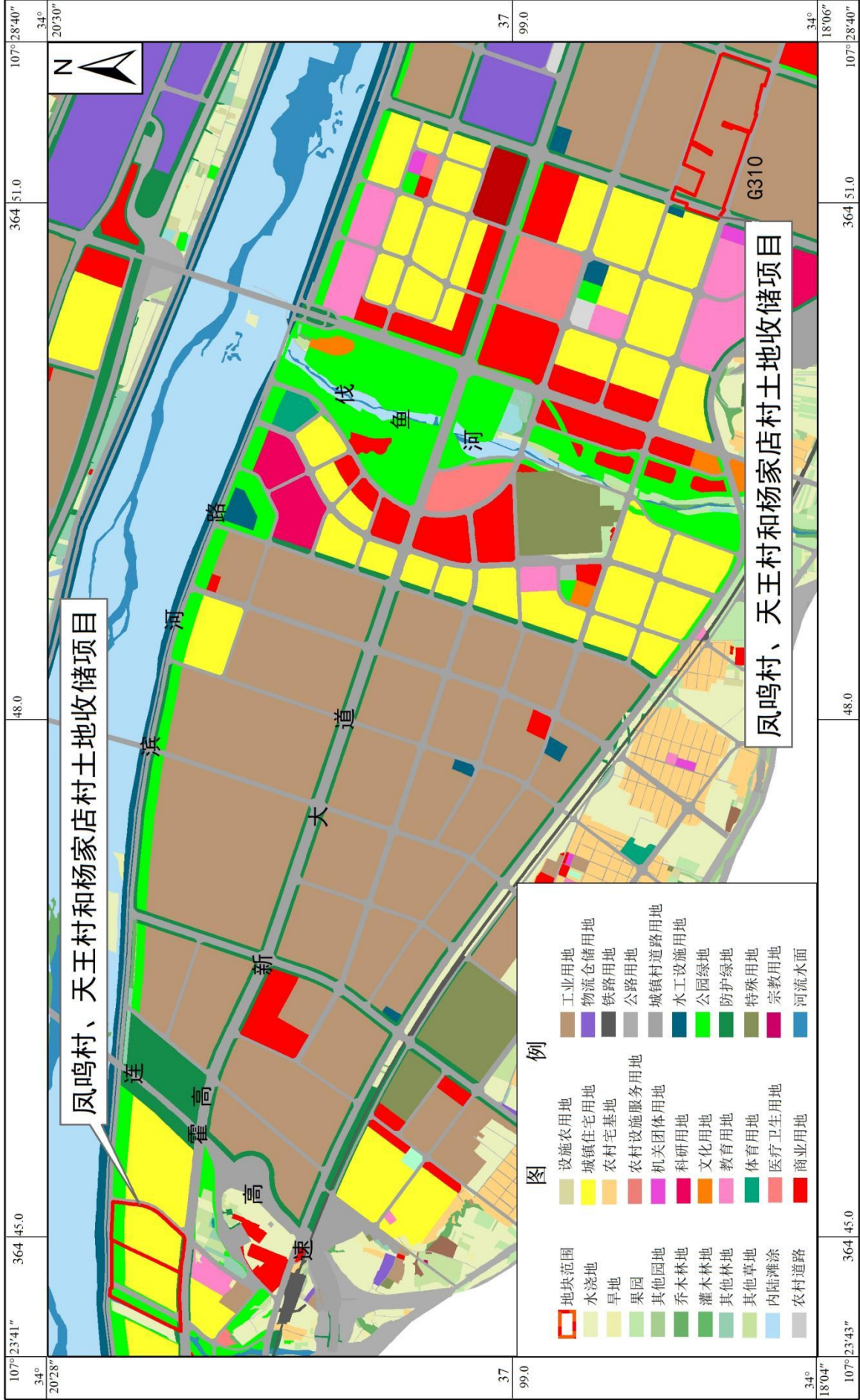


根据2023年遥感影像图编制

1:300000

宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局 制图
二〇二五年七月

地块与国土空间规划套合图



根据《宝鸡市陈仓区国土空间总体规划》（2021-2035年）数据编制
2000国家大地坐标系，高斯克吕格投影

1:30000

宝鸡高新技术产业开发区自然资源和规划局 制图
二〇二五年七月