

2026年甘肃省政府土地储备专项债券（二期）
—2026甘肃省政府专项债券（四十三期）
—兰州市榆中县项目实施方案

项目实施单位（盖章）：榆中县土地储备中心



县市区主管部门（盖章）：榆中县自然资源局



县市区财政部门（盖章）：榆中县财政局



二〇二六年九月

目 录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域城市概况	1
(二) 项目所处区域财政经济情况	4
(三) 项目情况	4
(四) 项目立项情况或实施依据	16
(五) 项目责任主体	20
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	21
(一) 重要性分析	21
(二) 经济效益分析	23
(三) 社会效益分析	24
三、项目资金筹措方案及使用计划	25
(一) 投资估算	25
(二) 资金筹措	32
(三) 项目实施安排	33
(四) 资金使用计划	34
四、项目收益与融资平衡情况	35
(一) 项目预期收益	35
(二) 融资收益平衡情况	46
五、专项债券管理	48
(一) 债券资金概况	49
(二) 债券资金管理	49
(三) 职责分工	49
六、项目风险控制	50
(一) 潜在风险及控制措施	50
(二) 还款保障措施	54
七、其他需要说明事项	54
(一) 事前绩效评估报告	54
(二) 专项债券项目绩效目标表	60

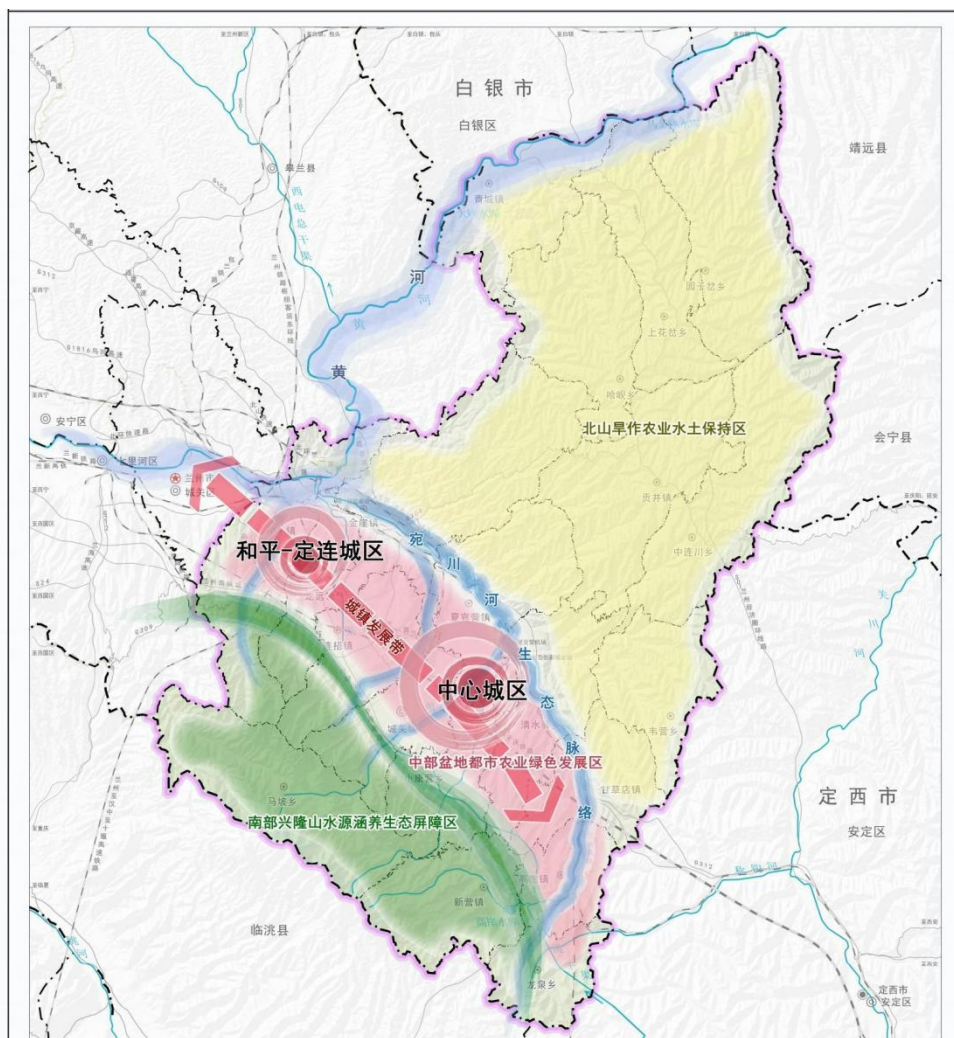
榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目 (存量闲置土地储备项目)

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域城市概况

1、地理位置

榆中县位于甘肃省中部、省会兰州东郊，地处东经 $103^{\circ} 49' 15''$ — $104^{\circ} 34' 40''$ ，北纬 $35^{\circ} 34' 20''$ — $36^{\circ} 26' 30''$ 之间。总面积 3301.64 平方公里。东接定西、会宁、靖远县；西靠兰州市七里河区、城关区；南以马寒山为界与临洮县毗邻；北隔黄河与皋兰县（其中什川乡在黄河南岸）、白银市相望。全县略似长方形，南北长 92 公里，东西宽 54 公里。



2、行政区划

榆中县辖 20 个乡镇 268 个行政村 15 个社区居委会（含兰州高新区托管的定远、连搭 2 个镇 30 个村 2 个社区居委会）。

3、气候状况

榆中县属温带大陆性气候，其特点是四季分明，水热同季。春季干旱，夏季炎热，秋季多雨凉爽，冬季寒冷干燥。年平均气温 6.6℃，1 月平均气温-7.9℃，7 月平均气温 19.0℃，无霜期 100—140 天。年降水量 300 毫米—400 毫米，蒸发量 1343.1 毫米。年日照时数 2562.5 小时，总辐射量为 90.57 千卡/平方厘米。年平均风速 1.5 米/秒，夏季盛行东南风，冬季多为偏西风。

4、河流水文

榆中县境内黄河为最大的过境河流，从桑园峡流经境内北部来紫堡、青城、上花岔、园子岔 4 个乡镇，至乌金峡出境，总长 51 千米。沿途有柳沟河、苑川河、桑园峡、烧炭沟、麋鹿沟、红沟、大浪沟、苦水沟等水流注入。黄河一级支流苑川河源于临洮县境内的泉头村，自东南向西北经龙泉、高崖、甘草店、清水驿、夏官营、金崖、来紫堡 7 个乡镇，全长 75 千米，在东西坪流入黄河。主要支流有兴隆大河、龛谷河、黑池沟等。

5、自然资源

水资源：榆中县境内黄河流经来紫堡、青城、上花、园子等 4 乡镇，地表水年总径流量 5349 万立方米，地下水总

储量约为 9.4 亿立方米。马街山水源涵养保护区，面积 50 万亩。

生物资源：榆中县动植物资源丰富，森林面积 43 万亩。境内除农作物之外的植物有 1199 种，野生植物主要分布在兴隆山和马街山。

矿产资源：榆中县境内探明的矿藏 15 种，有中小型矿床、矿点和矿化点 48 处，石灰岩、白云岩、石英石、大理石等储量较大；兴隆山八盘岭以北山麓的红土地湾、簸箕湾、水岔沟一带，蕴藏有煤炭，煤田分布长约 7.5 千米，南北宽约 200 至 2000 米之间，含煤面积 3.2 平方千米，可开采煤层厚度 0.6 米—2.7 米；总地质储量 2792.7 万吨。在哈岷、青城交界的铁背沟，蕴藏有硫磺矿，折合矿石储量约 29.8 万吨，含硫品位 29%。西南地区的马啣山北麓，从高崖的救驾沟起至银山的高家湾，均蕴藏有量多质高的石灰岩。新营乡小清水沟至银山一带均有白云岩，总藏量约 1662 万吨。在中连川的灰条沟和韦营的倒岭子，藏有白云母，地质储量约 112.59 吨。

6、交通状况

榆中县形成以高速公路、国道、省道、县级公路为主，以通乡、通村公路为构架的交通网络。陇海铁路、岷柳高速公路、312 国道、309 国道横跨东西，省道 101 线、109 线纵贯南北，白榆公路、东京公路（夏方公路）等县级公路连通兰州、白银、临洮等周边城市，榆新、高韦、路兰等通达公路已改造榆中县建成使用。县城距中川机场 80 公里、距兰

州 38 公里。

(二) 项目所处区域财政经济情况

本项目位于榆中县。根据榆中县财政局、榆中县自然资源局提供相关数据，榆中县近三年的财政经济情况如下表 1：

表 1 近三年财政经济情况

项 目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	195. 5709	203. 1847	211. 92
一般预算收入（亿元）	5. 5478	6. 0247	6. 2928
政府性基金收入（亿元）	3. 3195	6. 4642	3. 8648
其中：国有土地供应收入（亿元）	1. 8212	2. 6153	2. 2803
政府性基金支出（亿元）	8. 9219	11. 0133	12. 5834
其中：国有土地出让支出（亿元）	2. 1282	3. 5247	4. 4464
年度土地供应量（公顷）	341. 402	92. 5967	0
年度地方政府债务限额（亿元）	95. 3086	97. 4939	108. 03

表 2 榆中县专项债务期限结构表

到期期限	总计（亿元）	一般债务（亿元）	专项债务（亿元）
1-3 年（含 1 年）	20. 2022	7. 2242	12. 978
3-10 年（不含 3 年）	49. 8543	5. 6417	44. 2126
10 年以上（不含 10 年）	36. 7178	0. 8000	35. 9178
小 计（截至 2025 年末）	106. 7743	13. 6659	93. 1084

表 3 榆中县专项债务限额和余额情况表

项目	专项债务		
	小计 （万元）	专项债券 （万元）	其他专项债务 （万元）
上年末（2024 年）地方政府债务余额	838346	835002	3344
2025 年地方政府债务余额限额(预算数)	938594	0	0
2025 年地方政府债务(转贷)收入	140474	140474	0
2025 年地方政府债务还本支出	105264	105264	0
2025 年采用其他方式化解的债务本金	-57528	-57528	0
2025 年末地方政府债务余额	931084	927740	3344

(三) 项目情况

1、项目总体情况

项目名称：榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）（以下简称“本项目”）。

项目实施单位：榆中县土地储备中心。

项目实施地点：榆中县县城及和平镇。

项目实施期限：5 年（2026 年 1 月初至 2030 年 12 月底），其中：建设期 1 年，2026 年 1 月初至 2026 年 12 月底。

项目规模与内容：榆中县 2 宗拟储备土地，面积共计 7.161204 公顷（合 107.42 亩）。

总投资规模：29117.84 万元，其中专项债券金额 19000 万元（本期发行 18429 万元，后期发行 571 万元），财政自有资金 10117.84 万元。

资金来源：专项债券资金+财政自有资金。

资金平衡结论：本息覆盖倍数为 1.21，能够实现资金平衡。

经济技术指标：项目主要技术经济指标如下表 4 所示：

表 4 项目主要技术经济指标表

序号	项目内容		单位	数量
1	拟收储入库土地数量		宗	2
2	拟收储入库土地面积		公顷	7.161204
			亩	107.42
3	估算项目总投资		万元	29117.84
3.1	其中	土地取得成本	万元	25533
3.2		前期开发费用	万元	71.61
3.3		其他费用	万元	1309.23
3.4		财务费用	万元	2204
4	专项债券资金		万元	19000
5	债券利息		万元	2185
6	财政自有资金		万元	10117.84
7	出让土地面积		公顷	7.161204
8	划拨土地面积		公顷	0
9	预测土地供应收入		万元	27054.18
11	可偿债供地净收益		万元	25575.74
12	本息覆盖倍数		——	1.21

2、项目基本情况

（1）项目属性

本项目属于收回收购闲置存量土地项目，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）等相关规定。

（2）项目领域

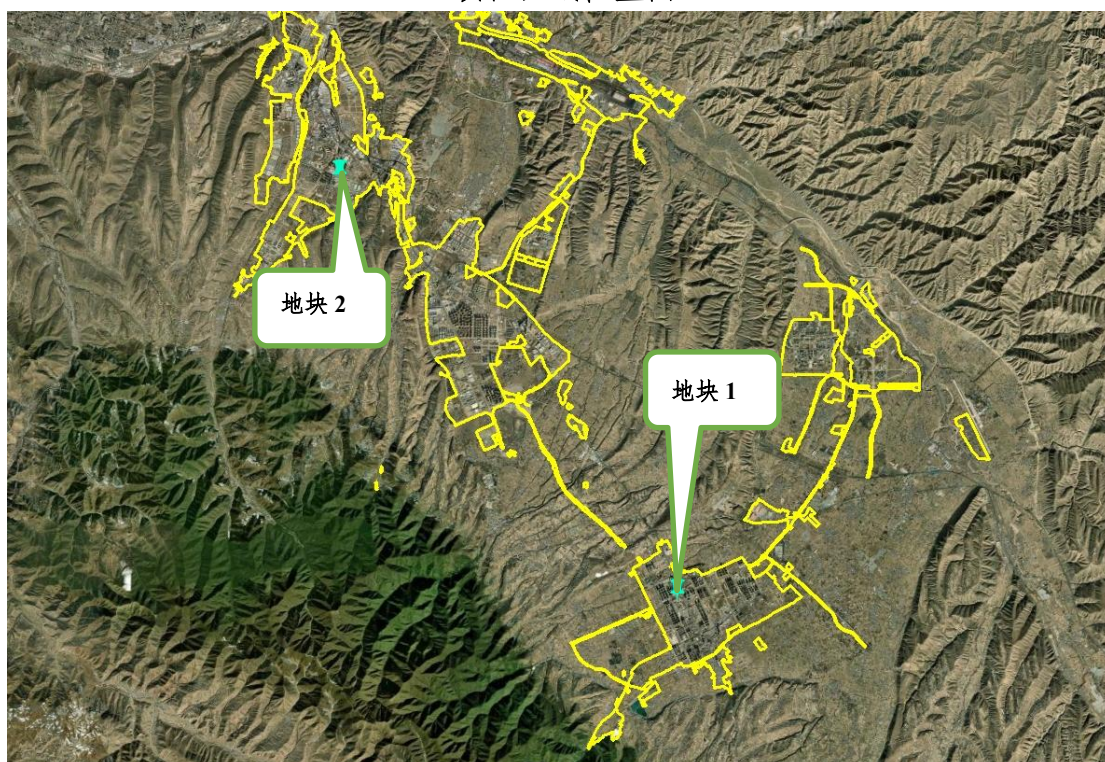
本项目投向领域为收回收购闲置存量土地项目，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（3）项目区域位置

本项目共涉及 2 宗地，位于榆中县县城及和平镇，均处于榆中县城镇开发边界范围内。项目区域位置如下图所示：



项目区域位置图



项目所在城镇开发边界图

(4) 项目实施范围

本项目拟对位于榆中县县城及和平镇 2 宗地实施收储，

收储土地总面积共计 7.161204 公顷（合 107.42 亩），2 宗土地均属于存量闲置国有建设用地。宗地详细信息详见下表 5：

表 5 拟储备地块基本信息一览表

地块编号	地块名称	地块标识码	是否纳入存量闲置土地清单	地块位置	地块面积		规划用途	地块类型
					公顷	亩		
地块 1	城关镇土地储备项目 6	6201232025R000058	是	城关镇北关村	2.266091	33.99	二类居住用地	存量闲置国有建设用地
地块 2	和平镇土地储备项目 5	6201232025R000043	是	和平镇和平村	4.895113	73.43	二类居住用地	存量闲置国有建设用地
合计		——	——	——	7.161204	107.42	——	——

(5) 项目地块现状利用情况

本项目涉及榆中县县城及和平镇 2 个地块，拟储备土地面积 7.161204 公顷，其中：农用地 0 公顷，建设用地 7.161204 公顷。各地块现状利用情况详见下表 6 所示：

表 6 项目地块现状利用情况一览表

地块编号	地块名称	所有权类型	原使用权人	现状地类			
				农用地（公顷）	建设用地（公顷）	未利用地（公顷）	小计（公顷）
地块 1	城关镇土地储备项目 6	国有	榆中盛世建投房地产开发有限公司		2.266091		2.266091
地块 2	和平镇土地储备项目 5	国有	兰州万灵通房地产有限公司		4.895113		4.895113
合计		——	——	0	7.161204	——	7.161204

1) 地块 1 现状利用情况

地块 1 位于城关镇北关村，土地面积为 2.266091 公顷（合 33.99 亩），为存量闲置国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让 A 榆[2020]30 号），该宗地原为榆中盛世建投房地产开发有限公司使用的面积为 4.532182 公顷城镇住宅用地（宗地编号为 2019-GH-15 号）

中的一部分。根据《国有建设用地使用权出让合同补充协议》（甘让 A 榆[2020]30 号补），合同约定按照土地权利人已缴纳的土地出让价款核减土地出让面积，核减后，宗地调整面积为 22660.91 平方米（合 33.99 亩）。因该宗地内基础设施配套不齐全，无法达到开工建设条件，且由于企业在取得土地时投入了较高的成本，后期融资困难，无力、无意愿对地块进行开发建设。该宗地无抵押权、地役权及租赁权等其他权利限制，亦无司法查封情况。该宗地权属清晰，无争议。

宗地四至为北至纬四路、东至经五路（栖云北路）、南至国有建设用地、西至经 4-2 路。

该宗地为空地，场地较为平整，尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，尚未达到建设利用条件。宗地所在区域栖云北路、兴隆山大道、纬四路等城市主要交通干道形成路网，道路通达度较高，区域内车流量较大，交通便捷度较高。宗地所在区域学校、医院、银行、商场等公共服务设施较齐全。

2025 年 4 月 24 日，甘肃国信达土地房地产资产评估有限公司出具甘国信达（2025）房估字第 5007 号《房地产企业成本估价报告》、甘国信达（2025）土估字第 5012 号《土地估价报告》，明确该宗地企业成本价格为 11384.64 万元、评估价格为 7892.79 万元，经集体决策，以企业成本价格和评估价格较低者确定收地基础价格，以收地基础价格下调 10%作为最终拟回收收购土地价格，即地块 1 回收收购价格为 7104 万元，该回收收购价格经《榆中县拟回收收购

(2025-HP-S-05, 2025-CG-S-06)2 宗存量闲置土地价格的公示》文件公示，并取得《榆中县人民政府关于运用地方政府专项债券资金收回收购闲置土地的批复》（榆政函[2025]32号），土地使用权人与榆中县自然资源局已签订《国有建设用地使用权收购合同》（合同编号：SG-2025-01）。榆中县自然资源局将该宗地纳入土地储备计划中，目前收回收购收购土地补偿及前期开发工作未开展。



地块 1 影像图



地块 1 现状照片

2) 地块 2 现状利用情况

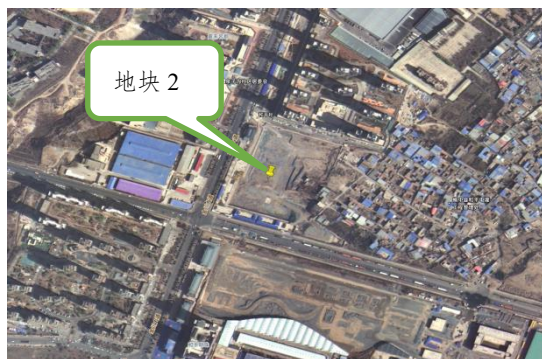
地块 2 位于和平镇和平村，土地面积为 4.895113 公顷（合 73.43 亩），为存量闲置国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让 A 榆[2020]18 号），该宗地原为兰州万灵通房地产有限公司使用的面积为 4.895113 公顷（合 73.43 亩）城镇住宅用地。经核查，系因政府原因造成该地块闲置。该宗地无抵押权、地役权及租赁权等其他权利限制，亦无司法查封情况。该宗地权属清晰，无争议。

宗地四至为北至兰州万灵通房地产有限公司、东至国有建设用地、南至规划路、西至金川大道。

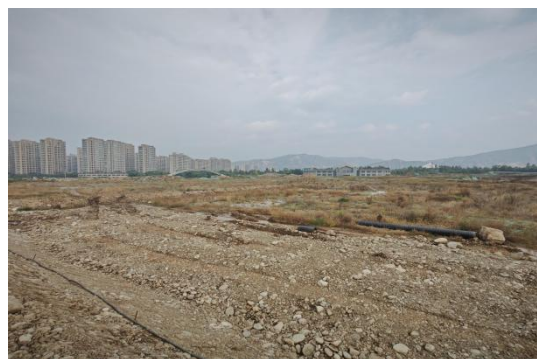
该宗地为空地，场地较为平整，尚未完成通水、通电、

通路等基础配套设施，尚未达到建设利用条件。宗地所在区域金川大道牡丹路等城市主要交通干道形成路网，道路通达度较高，区域内车流量一般，交通便捷度一般。宗地所在区域学校、医院、银行、商场等公共服务设施齐全度一般。

2025年4月24日，甘肃国信达土地房地产资产评估有限公司出具甘国信达（2025）房估字第5008号《房地产企业成本估价报告》、甘国信达（2025）土估字第5013号《土地估价报告》，明确该宗地企业成本价格为27464万元、评估价格为20476.26万元，经集体决策，以企业成本价格和评估价格较低者确定收地基础价格，以收地基础价格下调10%作为最终拟回收收购土地价格，即地块1回收收购价格为18429万元，该回收收购价格经《榆中县拟回收收购（2025-HP-S-05，2025-CG-S-06）2宗存量闲置土地价格的公示》文件公示，并取得《榆中县人民政府关于运用地方政府专项债券资金回收收购闲置土地的批复》（榆政函[2025]32号），土地使用权人与榆中县自然资源局已签订《国有建设用地使用权收购合同》（合同编号：SG-2025-02）。榆中县自然资源局将该宗地纳入土地储备计划中，目前回收收购收购土地补偿及前期开发工作未开展。



地块 2 影像图



地块 2 现状照片

(6) 项目地块规划利用情况

本项目实施储备土地面积共计 7.161204 公顷(合 107.42 亩)，所有地块均符合榆中县国土空间总体规划及控制性详细规划。本项目可公开出让土地面积为 7.161204 公顷(合 107.42 亩)，均为二类居住用地；可划拨土地面积为 0 公顷。

根据《关于 2025-HP-S-05、2025-CG-S-062 宗地规划情况的说明》，本项目涉及土地完成储备后，拟按下表 7 用地指标进行供应。

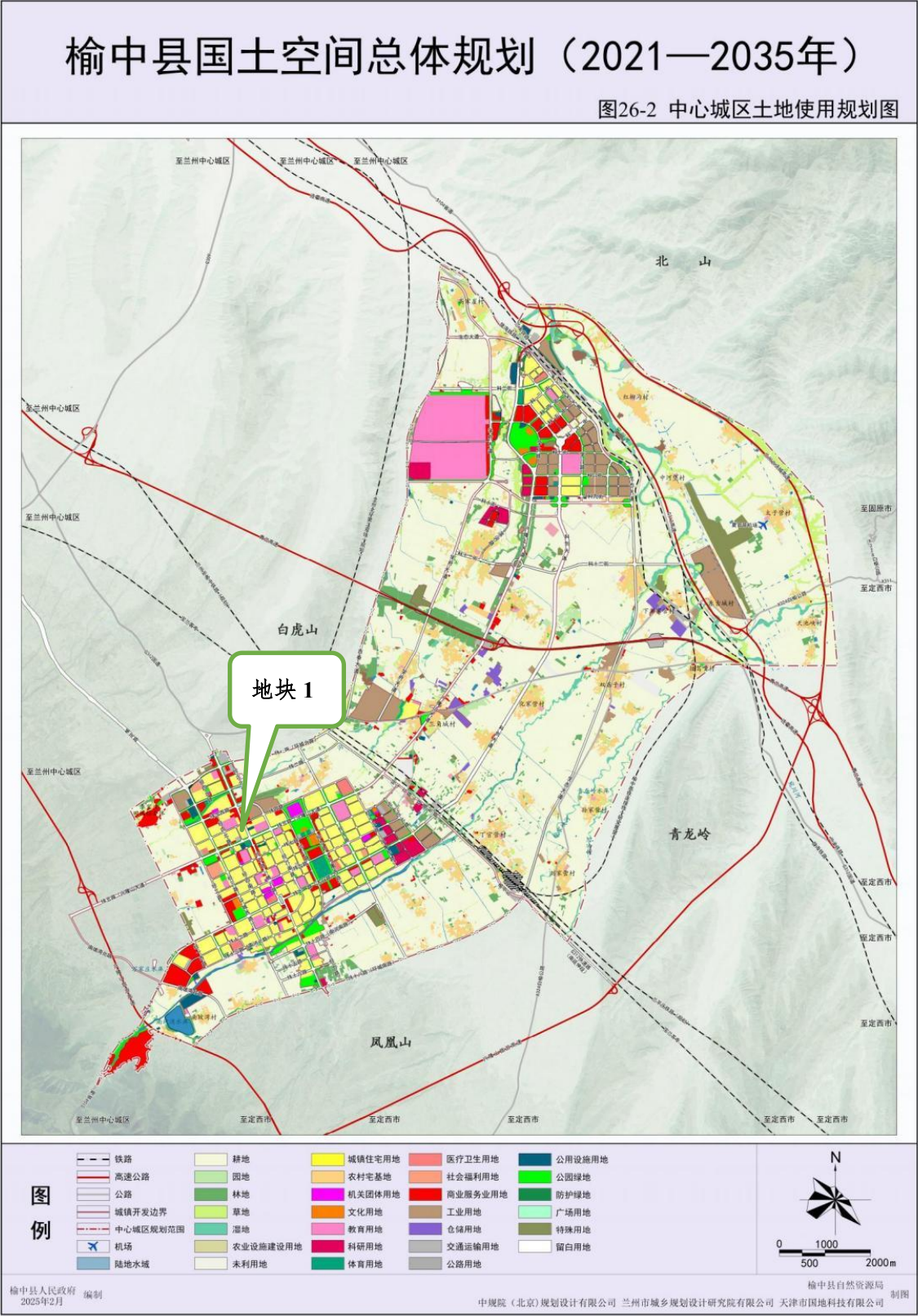
表 7 地块规划利用情况一览表

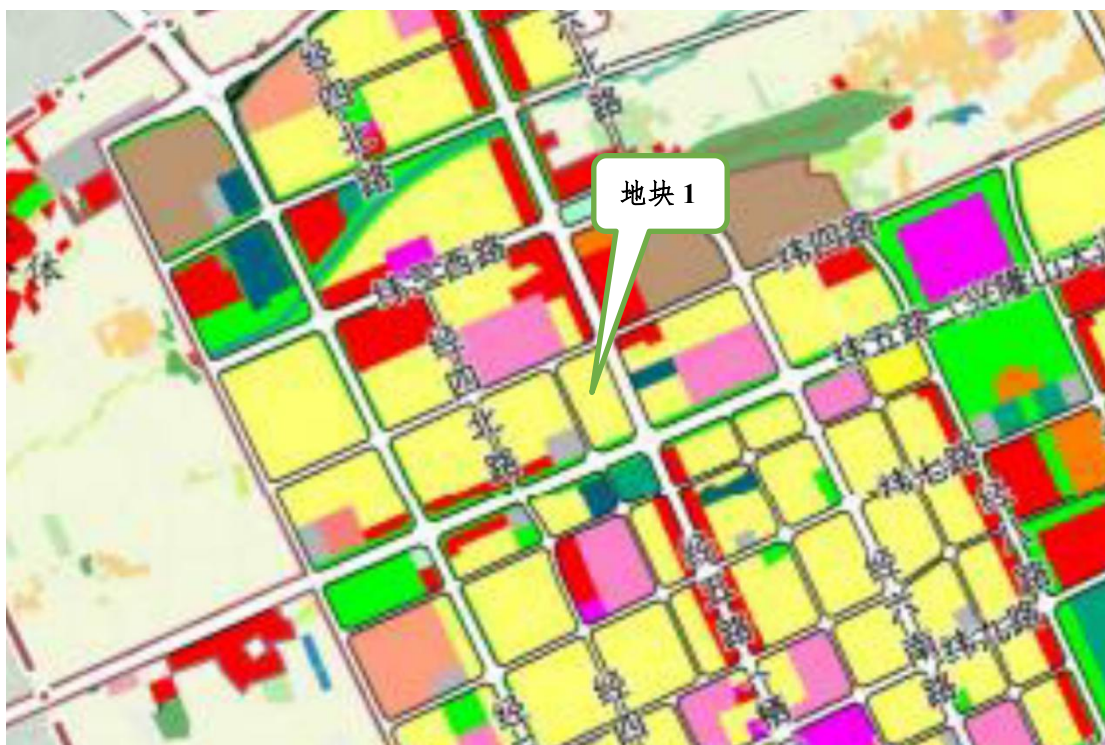
地块编号	地块名称	地块位置	面积		是否处于城镇开发边界内	规划用途	容积率	建筑密度/系数	绿地率	拟供应方式
			公顷	亩						
地块 1	城关镇土地储备项目 6	城关镇北关村	2.266091	33.99	是	二类居住用地	≤2.9	≤20%	≥35%	出让
地块 2	和平镇土地储备项目 5	和平镇和平村	4.895113	73.43	是	二类居住用地	≤2.5	≤20%	≥30%	出让
合计			7.161204	107.42	——	——	——	——	——	——

1) 地块 1 规划利用情况

根据《榆中县国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《榆中县中心城区控制性详细规划》（榆政发[2019]33 号），

地块 1 规划用途为二类居住用地，规划容积率 ≤ 2.9 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，该宗地规划用途与区域整体规划相协调。





2) 地块 2 规划利用情况

根据《榆中县国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《兰州市中心城区控制性详细规划和平片区局部修改(2020 年版)》（批复文号：兰政函（2020）92 号），地块 2 规划用途为二类居住用地，规划容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，该宗地规划用途与区域整体规划相协调。



储备土地的前期开发、供应土地等，本项目涉及所有地块均

为收回收购的存量闲置国有建设用地，均已取得榆中县人民政府出具的同意收回收购土地使用权的批复文件，土地收回收购补偿及前期开发工作未开展。

(8) 项目开发时序

根据榆中县土地供应年度计划及土地收购储备年度计划，结合本项目各地块现状土地利用情况、收储难易程度、规划利用情况及对未来土地市场需求的预测等，合理安排各地块收储时序和供应时序。安排土地收储时间时，收储较容易且收储成本较低的地块收储时间安排靠前，收储难度较大且收储成本相对较高的地块收储时间安排靠后；安排土地供应时间时，前期开发成熟度较高、土地市场需求量较大的地块供应时间安排靠前，前期开发成熟度较低、土地市场需求量较小的地块供应时间安排靠后，具体详见下表 8。

表 8 项目地块开发时序表

地块编号	地块名称	地块位置	面积		收储时序	供应时序	备注
			公顷	亩			
地块 1	城关镇土地储备项目 6	城关镇北关村	2.266091	33.99	2026 年第 4 季度	第 2 年（2027 年 1 月初-2027 年 12 月底）	——
地块 2	和平镇土地储备项目 5	和平镇和平村	4.895113	73.43	2026 年第 3 季度	第 5 年（2030 年 1 月初-2030 年 12 月底）	——

(9) 项目资金使用合规性

①投向合规：本项目资金用于土地储备；

②用途合规：本项目资金用于支付拟收回收购土地补偿价款、收储土地必要的前期开发费用及收储和供应土地过程中发生的其他费用。不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

③专款专用：土地储备专项债券资金由纳入名录管理的土地储备机构榆中县土地储备中心使用，实行专款专用、封闭管理；

④对应项目：债券发行和使用应当严格对应到榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）。

（10）项目建设运营模式

建设模式：本项目实行自建，建设单位为榆中县土地储备中心；

运营模式：项目建成后，由榆中县土地储备中心自行管理。

收益实现方式：本项目收益依靠土地出让收入，全额缴入地方国库，实行“收支两条线”管理。

（11）项目投后管理

①项目建设管理

确保土地储备项目按计划推进，债券资金按进度拨付，实现资金拨付与收储进度“双匹配”。

进度管理：制定项目分阶段实施计划（土地收储→前期开发→储备管护→土地供应），明确各阶段时间节点和责任单位，按月报送项目进展，按季度开展进度评估。

资金拨付管理：债券资金实行专户管理、专款专用，严格按照项目实施进度进行资金调度，拨付与收储进度匹配，严防资金闲置。

日常监管：实行季度自查、月度梳理，建立项目进度台账和资金使用台账，依托地方政府债务管理信息系统进行全流程监管。

②资产登记管理

对专项债券投资形成的储备土地资产进行全面清查、分类登记、确权入账，确保资产“底数清、权属明”，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度。

资产清查：对完成收储的土地资产及时移交纳入土地储备库，进行储备管护。

登记入账：逐地块登记资产信息，包括地块位置、面积、权属、取得成本、规划用途等。完成收储的土地资产及时办理资产登记和确权入账。

台账管理：建立土地储备项目资产台账，按季度更新资产登记、管护等情况，做好与地方政府债务管理系统的衔接。

③项目运营和收入征缴

土地储备项目完成前期开发后，按照土地供应计划及时组织土地出让，将土地出让收入及时足额征缴入库，确保项目收益与融资平衡。

土地供应管理：根据土地市场情况，制定土地供应计划，明确出让地块、出让方式和时间安排。

收入征缴：土地储备项目取得的土地出让收入，按照项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金。指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金。

收支专账核算：严格落实项目收支专账核算，土地储备专项债券收入、支出等纳入政府性基金预算管理。

④偿债资金归集

将土地储备项目产生的土地出让收入专项用于债券还本付息，确保项目收益覆盖债券本息，实现融资收益自求平衡。

偿债资金归集：土地储备项目取得的土地出让收入，应当按照该项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的土地出让收入偿还到期债券本金。

还本付息计划：根据债券发行方案，制定年度还本付息计划，将还本付息资金纳入政府性基金预算管理。

资金保障：发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息。

⑤风险防控

对土地储备专项债券项目全生命周期进行风险监测，及时发现和处置影响收益与融资平衡能力的重大事项，守住不发生重大风险的底线。

主体责任：明确责任主体，对项目的真实性、合规性、合法性负责。不得利用专项债券资金反复回购，造成债券资金空转、虚增财政收入等问题。

收益平衡风险：定期核查项目收益是否达到预计水平，是否能全部覆盖融资成本本息，分析后续偿债能力压力。

资金使用风险：严禁挪用债券资金，规范债券资金全周期使用，严防资金闲置、挪用及违规回购。

穿透式监管：从债券发行、募资运用、收回土地、储备开发、供应和供后监管等各环节实施全面动态监管。省级财政部门、自然资源主管部门要加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管、抽查。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目涉及 2 宗地已全部列入经榆中县人民政府批准的年度土地储备计划中，均已取得政府批准收回收购土地文件，具体详见下表 9：

表 9 项目立项情况及实施依据一览表

地块编号	地块名称	储备计划上报文号	储备计划批准文号	政府批准依法收回收购文号
地块 1	城关镇土地储备项目 6	榆自然资源发[2026]27 号	榆政函[2026]16 号	榆政函[2025]32 号
地块 2	和平镇土地储备项目 5	榆自然资源发[2026]27 号	榆政函[2026]16 号	榆政函[2025]32 号

（五）项目责任主体

1、实施单位

项目实施单位：榆中县土地储备中心。

主体资格：榆中县土地储备中心已被纳入自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录》中，名录代码为 TC620123。依据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（财预〔2017〕62 号）文第二条：“第二条 本办法所称土地储备，是指地方政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的

行为。土地储备由纳入国土资源部名录管理的土地储备机构负责实施”。故本项目实施单位具备土地储备实施工作主体资格。

主要工作职能：在榆中县自然资源行政主管部门的监管下，按照“统一储备土地”的原则统一负责全县范围内的土地储备工作，根据全县土地利用和城市总体规划要求，编制土地储备计划，拟定土地收购和供应计划，并报经批准后实施；负责建立土地储备库，对需储备的城镇国有土地以收回、收购等方式进行储备，将县政府依法收回的违法用地、闲置土地及使用期限已满的土地收入储备库；负责可经营性土地的征购、储备、开发各项具体工作；负责筹措运作土地储备的资金，并对资金的使用进行管理；完成县委、县政府交办的其他工作。

本项目实施机构主要工作内容：负责项目准备、方案编制和项目实施等工作。

2、主管单位

本项目主管单位为：榆中县自然资源局

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

通过运用地方政府专项债券资金开展土地储备项目，能够对榆中县在土地资源开发、城市建设、经济发展等多个领域发挥重要作用，既能直接推动土地资源高效利用和城市功能升级，又能通过市场化机制防范债务风险、促进经济增长。

（一）重要性分析

1、响应国家政策导向

近年来，国家出台一系列政策，鼓励地方政府运用专项债券储备土地，与“十四五”规划中关于优化国土空间布局、盘活存量土地资源政策契合。榆中县人民政府根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金储备土地的通知》（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）、《甘肃省自然资源厅 甘肃省财政厅关于规范运用地方政府专项债券开展土地储备工作的通知》（甘资发〔2025〕37号）等文件的要求，筛选了符合条件的2宗土地，全部纳入榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）中。

2、拓宽融资渠道，缓解财政压力

专项债券作为合法合规的融资工具，为榆中县人民政府收储土地提供了资金支持。相较于依赖土地供应收入或平台公司举债，专项债券资金纳入预算管理，透明度高，能够有效缓解地方政府在土地前期开发中的资金短缺问题，避免因短期财政压力导致土地资源低效开发。

3、形成资金闭环，保障项目可持续性

榆中县人民政府运用专项债券收储土地，以土地未来供应收益作为还款来源，通过“土地收储—开发—供应—偿债”的闭环设计，实现项目自平衡。这种模式降低了财政直接补贴压力，同时通过市场化机制提升了资金使用效率。

4、提升土地资源统筹能力

榆中县人民政府运用专项债券收储土地后，能够依据国

土空间总体规划及控制性详细规划等规划要求，对拟收储的 2 宗土地进行统一布局，避免土地碎片化开发或无序供应，优化城市空间布局，增强土地资源长期价值。

5、促进土地集约化利用

榆中县人民政府运用专项债券收储土地，经过前期整理，提升土地“熟化”程度，收储后完善基础配套设施，吸引高质量项目落地，避免低效用地导致资源浪费。

（二）经济效益分析

1、土地供应收益

通过收购储备土地，进行合理规划和开发，如完善基础设施、优化土地用途等，能够显著提升土地的价值。当这些土地进入市场交易时，可为榆中县人民政府带来更高的土地供应收益。本项目涉及 2 宗储备土地面积共 7.161204 公顷（合 107.42 亩），根据榆中县自然资源局提供的规划指标，本项目可公开出让土地面积为 7.161204 公顷（合 107.42 亩），均为二类居住用地。经过土地收储和开发，土地开发成熟后列入本项目实施年度内土地供应计划进行供应，预计将取得土地供应收入 27054.18 万元。

2、促进相关产业发展

土地收储是城市建设和产业发展的基础环节。收储土地后，随着土地的开发和供应，会带动一系列产业的发展。根据榆中县自然资源局提供的规划指标，本项目涉及土地供应后可建设商品住宅项目，会产生大量的建筑需求，同时带动相关行业的发展。

3、吸引投资与资金流入

本项目涉及宗地供应后可建设商品住宅项目，能够吸引更多的外部投资，这不仅为榆中县人民政府带来了资金，还能引入先进的技术和管理经验，推动地方产业升级和经济结构优化。

4、增加财政收入

土地供应收入是地方政府财政收入的重要组成部分。通过专项债券收储土地，合理规划土地供应时序，可以保证土地供应的稳定收入。本项目涉及的2宗地收储后，土地经过开发整理，通过合理规划，其中7.161204公顷（合107.42亩）土地按照规划以二类居住用地进行供应，其土地供应总收入高于原始收储总成本，可以为榆中县人民政府带来可观的财政收益。且土地交易过程中会产生相关税收，如土地增值税、契税等，可以充实地方财政。

（三）社会效益分析

1、改善居民生活质量

土地收储是城市更新和基础设施建设的重要前提。榆中县人民政府通过专项债券收储土地，可以为城市提供更多的空间用于建设商品住宅项目。该类项目的建设和完善将直接提升居民的生活品质，满足居民的居住需求，改善城市环境，提升居民的幸福感和满意度。

2、促进就业与社会稳定

土地收储项目的实施将带动一系列相关产业的发展，从而创造大量的就业机会。本项目涉及的2宗土地收储后拟供

应的项目，涉及房地产开发建设，将吸引大量的建筑工人、技术人员、管理人员等参与其中，缓解就业压力，可以促进榆中县经济的发展，增加居民收入，减少社会矛盾，维护社会稳定。

3、推动城市化进程

土地收储是城市扩张和城市化进程的重要手段。本项目涉及的2宗地位于榆中县县城及和平镇。榆中县人民政府通过专项债券收储上述2宗地，可以为榆中县的城市发展提供较充足的土地资源，促进城市空间的拓展和优化，这将吸引更多的农村人口向城市转移，提高城市化水平。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1、编制依据

（1）法律法规及其他相关文件

1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）（中华人民共和国主席令第三十二号）；

3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

4) 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订);

6) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);

7) 《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);

8) 《自然资源部财政部中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》(自然资规〔2025〕2 号);

9) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242 号);

10) 《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);

11) 《土地储备资金财务管理办法》(财综〔2018〕8 号);

12) 《自然资源部国家发展改革委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);

13) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43 号);

- 14) 《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);
- 15) 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
- 16) 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号);
- 17) 《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号);
- 18) 《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库〔2018〕72号);
- 19) 《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知〉》;
- 20) 《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》(财预〔2020〕94号);
- 21) 《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2021年11月26日甘肃省第十三届人民代表大会常务委员会第二十七次会议修订通过,自2022年1月1日起施行);
- 22) 《甘肃省自然资源厅 甘肃省财政厅关于规范运用地方政府专项债券开展土地储备工作的通知》(甘资发〔2025〕37号)。

(2) 有关技术标准

- 1) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 2) 《地方政府专项债券实施方案编制指南》(T/CNAEC 0204-2023)。

2、编制原则

（1）目标导向原则：投资编制应紧密围绕土地储备项目的总体目标，确保投资能够支持实现土地的有效储备和合理利用。

（2）实事求是原则：基于项目所在地的实际情况，包括土地市场状况、物价水平、政策环境等，进行真实、客观的投资估算。

（3）分类细化原则：对投资项目进行详细分类，如土地取得成本、前期开发费用、其他费用、财务费用等，分别进行精确计算。

（4）动态调整原则：考虑到市场变化、政策变动等因素，投资编制应具有一定的灵活性，能够根据实际情况进行及时调整和优化。

（5）成本效益原则：在确保项目质量和目标实现的前提下，合理控制成本，提高投资效益，实现土地价值的最大化。

（6）合规合法原则：严格遵守国家和地方的法律法规、政策规定以及财务制度，确保投资编制的合法性和合规性。

（7）风险防范原则：充分预估可能面临的风险，如政策风险、市场风险等，并在投资编制中预留一定的风险应对资金。

（8）公开透明原则：投资编制的过程和结果应公开透明，接受相关部门和社会的监督。

（9）统筹协调原则：与区域发展规划、城市建设规划

等相协调，与其他相关项目的投资安排相衔接，避免重复投资和资源浪费。

（10）可持续发展原则：考虑项目的长期影响，注重生态环境保护 and 资源的可持续利用，促进区域经济社会的可持续发展。

3、项目总投资

本项目投资估算过程中总投资包含收储和供应土地时涉及的土地取得成本、前期开发费用、其他费用、财务费用等。

（1）土地取得成本

本项目涉及 2 个地块均为收回收购的存量闲置国有建设用地，根据甘国信达（2025）房估字第 5007 号、甘国信达（2025）房估字第 5008 号《房地产企业成本估价报告》，本项目涉及 2 个地块企业成本价格分别为 11384.64 万元、27464 万元。

根据甘国信达(2025)土估字第 5012 号、甘国信达(2025)土估字第 5013 号《土地估价报告》，本项目涉及 2 个地块评估价格分别为 7892.79 万元、20476.26 万元。

根据《榆中县自然资源局拟收回收购价格的通知关于通过集体决策确定存量闲置土地》，以企业成本价格和评估价格较低者确定收地基础价格，经集体表决通过，以收地基础价格下调 10%作为最终的拟收回收购土地价格，即地块 1 收回收购价格为 7104 万元、地块 2 收回收购价格为 18429 万元，该收回收购价格经《榆中县拟收回收购(2025-HP-S-05,

2025-CG-S-06)2 宗存量闲置土地价格的公示》文件公示，并取得《榆中县人民政府关于运用地方政府专项债券资金回收收购闲置土地的批复》（榆政函[2025]32 号），各地块土地取得成本详见下表 10。

表 10 各地块土地取得成本表

项目	地块 1	地块 2	合计
地块面积（公顷）	2.266091	4.895113	7.161204
土地取得成本（万元）	7104	18429	25533

（2）前期开发费用

根据《土地储备管理办法》（2025 年 1 月 22 日修订），储备土地的前期开发应按照该地块的规划，加强对文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产的保护，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，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。本项目根据各储备地块实际开发情况（具体详见本方案“（三）项目情况：（3）项目地块现状利用情况”）分别确定各地块前期开发费用，具体详见下表 11。

表 11 各地块前期开发费用明细表

项目	地块 1	地块 2	合计
地块面积（公顷）	2.266091	4.895113	7.161204
单价（元/平方米）	10	10	——
前期开发费用合计（万元）	22.66	48.95	71.61

（3）其他费用

其他费用分为土地收储阶段和土地供应阶段发生的其他费用。

本项目涉及的土地收储阶段发生的其他费用是指为保

障土地收储的合法合规推进，完成技术性工作而支付给第三方专业机构的服务费用（如测绘费、评估费、法律服务费、审计服务费等）、收储过程中发生的管理费用（如办公耗材、交通补贴、误餐费等），一般为土地取得成本和前期开发费用之和的 3.0%-5.0%左右，本次按 3.0%确定。

本项目涉及的土地供应阶段发生的其他费用是指为保障土地供应的合法合规推进，完成技术性工作而支付给第三方专业机构的服务费用（如土地勘测费、评估费、土地交易费等），一般为土地供应收入的 2.0%-3.0%左右，本次按 2.0%确定。

各地块其他费用详见下表 12。

表 12 各地块其他费用明细表

阶段	项目	地块 1	地块 2	合计
收储阶段	土地取得成本（万元）	7104	18429	25533
	前期开发费用（万元）	22.66	48.95	71.61
	比例	3%	3%	——
	收储阶段其他费用总价（万元）	213.8	554.34	768.14
供地阶段	土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
	比例	2%	2%	——
	供地阶段其他费用总价（万元）	156.9	384.19	541.09
其他费用合计（万元）		370.7	938.53	1309.23

（4）财务费用

本项目涉及的土地收储及供应过程中发生的财务费用主要指与专项债券运作直接相关的专项债券利息、专项债券发行费。

①专项债券利息：本项目债券发行期限为 5 年。根据调查，凭证式国债 5 年期票面年利率为 2.25%，目前中国人民

银行公布的 5 年期 LPR 为 3.1%。地方政府专项债券发行利率应高于凭证式国债利率而低于银行基准利率。结合榆中县社会经济发展状况并考虑风险因素调整值，经综合分析，最终确定本项目专项债券发行年利率为 2.3%。

②专项债券发行费：根据调查同类型专项债券发行情况，债券发行费一般为发行总额的 0.1%，本项目确定债券发行费为发行总额的 0.1%，具体详见下表 13。

表 13 财务费用明细表

债券利息	债券金额（万元）	利息率	每年利息（万元）	债券期限（年）	利息总额（万元）
	19000	2.3%	437	5	2185
债券发行费	债券金额（万元）	债券发行费比例			债券发行费总价（万元）
	19000	0.1%			19
财务费用合计（万元）					2204

经测算，本项目投资估算总额 29117.84 万元，具体详见下表 14。

表 14 项目投资估算一览表

单位：万元

序号	项目名称	地块 1	地块 2	合计
1	土地取得成本	7104	18429	25533
2	前期开发费用	22. 66	48. 95	71. 61
3	其他费用	370. 7	938. 53	1309. 23
3. 1	收储阶段其他费用	213. 8	554. 34	768. 14
3. 2	供地阶段其他费用	156. 9	384. 19	541. 09
4	财务费用	2204		2204
4. 1	债券利息	2185		2185
4. 2	债券发行费	19		19
投资总额合计				29117. 84

（二）资金筹措

本项目总投资 29117.84 万元，资金来源为财政自有资金

金及专项债券资金。其中：财政自有资金计划投入 10117.84 万元，占项目总投资额的 34.75%，计划筹措专项债券资金 19000 万元，占项目总投资额的 65.25%。《榆中县财政局关于收购存量土地专项债券项目资金纳入 2026 年财政预算情况的说明》中明确本项目所需财政预算资金 10117.84 万元计划在 2026 年政府预算调整方案批复后及时下达到位。

表 15 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目总投资	已到位金额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			财政自有资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	计划以后发行金额
2026 年	29117.84	0	10117.84	0	0	0	18429	571

（三）项目实施安排

1、前期手续进度情况：

（1）本项目涉及地块均已列入榆中县 2026 年度国有土地储备计划清单中；

（2）本项目涉及地块均已完成符合榆中县国土空间总体规划及控制性详细规划的复核工作；

（3）本项目涉及地块均已完成权属核查工作，所有地块权属清晰，无争议；

（4）全部 2 宗已取得榆中县人民政府出具的同意收回收购土地的批复文件，土地的收回收购补偿及前期开发工作未开展。

2、实施进度安排情况：

本项目实施内容包括：收储（收回收购土地补偿、储备土地的前期开发等）和供应土地。

项目实施期限：5 年，预期开始实施日期为 2026 年 1 月初，计划收储时间为 1 年，预期完成收储时间为 2026 年 12 月底，目前收储工作尚未开展。计划供地时间为 4 年，即 2027 年 1 月初-2030 年 12 月底，根据实施进度（具体详见上表 8 《项目地块开发时序表》），计划 5 年内收储、开发、供应完毕。

（四）资金使用计划

根据本项目实施计划，以前年度未投入资金，计划 2026 年集中完成所有 2 个地块的收储工作，2026 年资金使用计划为：土地取得成本、前期开发费用、收储阶段发生的其他费用、债券发行费；计划 2027 年至 2030 年陆续完成 2 个地块的供应工作，第 2 年至第 5 年资金使用计划为：每年需要支付的债券利息与供地阶段的其他费用；计划 2031 年支付最后一年利息。本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表 16：

表 16 项目资金使用计划明细表

序号	项目	以前年度用款金额(万元)	2026 年计划用款金额(万元)	2027 年计划用款金额(万元)	2028 年计划用款金额(万元)	2029 年计划用款金额(万元)	2030 年计划用款金额(万元)	2031 年计划用款金额(万元)
1	土地取得成本	0	25533	0	0	0	0	0
2	前期开发费用	0	71.61	0	0	0	0	0
3	其他费用	0	768.14	156.9	0	0	384.19	0
4	财务费用	0	19	437	437	437	437	437
小计(万元)		0	26391.75	593.9	437	437	821.19	437
总计(万元)		29117.84						

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，并由纳入自然资源局资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备，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。

本项目榆中县申请的专项债券用于储备土地资金使用范围具体包括：

- 1、本项目涉及的拟收回收购土地需要支付的补偿价款。
- 2、本项目涉及的拟储备土地收储后进行必要的前期开发费用。
- 3、本项目涉及的收储和供应过程中发生的其他费用。

四、项目收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收益

1、项目收入

(1) 项目收入的类型：本项目预期收入主要为土地供应收入。

(2) 项目收入预测

本项目的收入来源主要为土地供应收入，土地供应收入预测时需首先预测供地价格水平，然后根据供地价格水平及

供地计划预测各年度供地收入。

1) 地价预测方法原理及技术思路

本项目确定的土地供应方式主要为出让，根据地块规划用途选取适宜的评估方法，采用地价评估的方式预测地价。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法，各估价方法原理及技术思路如下：

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原则，将宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格做适当修正，以此来确定宗地地价的方法。

根据收集的有效出让样点交易类型、土地使用年期、交易期日、土地开发程度、区域因素、个别因素的不同，对各因素进行修正。

具体测算思路：选择交易样点→确定拟评估宗地及交易样点地价影响因素→确定修正系数→确定比准价格。

②剩余法

剩余法又称残余法，是在测算开发完成后房地产价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及各项费用，以价格余额来估算估价对象价格的方法。

由于房屋买卖的交易价包含地价、相关建设成本、交易税费及其他有关费用，故需从房屋正常交易价格中扣除预计

的正常开发成本及各项费用，即可测算地价。

具体测算思路：确定开发完成后不动产总价→确定房屋建设成本→确定管理费用→确定购地税费→确定销售税金→确定销售费→确定不可预见费→根据剩余法公式测算地价。

③收益还原法

收益还原法是基于预期收益原理，将宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的收益还原率还原至估价时点，以此估算宗地地价的方法。

根据收集到的租金样点数据，毛租金中包含维修费、管理费、保险费、经营税费等费用。地价测算过程中，根据实际情况以毛租金求取的房地产年纯收益=房地产的年收益-房地年总费用。

具体测算思路：确定房地年总收益→确定房地产年总费用→确定房地年纯收益→确定房屋年纯收益→确定土地年纯收益→计算土地价格。

④基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是基于替代原理，利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，对宗地的区域因素和个别因素等与其所在区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对宗地所在级别基准地价进行修正，进而求取宗地于估价期日的价格的方法。

具体测算思路：确定宗地所在基准地价级别和级别地价→确定区域及个别因素修正系数→确定容积率修正系数→

确定用途修正系数→确定年期修正系数→确定期日修正系数→确定开发程度修正系数→根据基准地价公式测算地价

⑤成本逼近法

成本逼近法是以取得、开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

具体测算思路：确定土地取得费及相关税费→确定土地开发费→确定投资利息→确定投资利润→确定土地增值收益→确定无限年期土地使用权价格→确定年期修正系数→确定个别因素修正系数→确定地价

2) 地价预测方法选择

按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，本次采用剩余法和成本逼近法预测地块 1 地价，采用剩余法和成本逼近法预测地块 2 地价。

本次地价预测选用方法的过程分析如下：

地块 1：

①剩余法：根据调查，宗地所在区域及邻近区域新建或在建的类似住宅物业较多，住宅用房出售案例较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法预测地块 1 地价。

②成本逼近法：随着城市建设发展需要，榆中县征地补偿项目较多，土地征收补偿费或拆迁安置补偿费、相关税费等都可通过政府公布的相关文件及实地调查取得，故本次采用成本逼近法预测地块 1 地价。

地块 2:

①剩余法：根据调查，宗地所在区域及邻近区域新建或在建的类似住宅物业较多，住宅用房出售案例较多，售价和成本费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用剩余法预测地块 2 地价。

②成本逼近法：随着城市建设发展需要，榆中县征地补偿项目较多，土地征收补偿费或拆迁安置补偿费、相关税费等都可通过政府公布的相关文件及实地调查取得，故本次采用成本逼近法预测地块 2 地价。

3) 地价预测资料收集情况

根据上述方法选择，在本次评估过程中，对榆中县房地产市场成交情况进行了广泛的调查，调查内容主要包括：①国有建设用地使用权出让、转让价格；②房屋的买卖价格、租赁价格等；③征地补偿费或安置补偿费以及相关税费、土地开发费等；④土地利用与管理政策、相关税费标准、物价指数、银行利率、投资收益率等地价测算所需的各种参数资料。

在本次地价预测资料收集过程中，土地交易样点以榆中县自然资源局提供的土地出让台账以及中国土地市场网供地信息为准。榆中县土地成交信息详见下表 17。

表 17 榆中县土地招拍挂信息统计表（住宅）

土地使用者	宗地位置	用途	宗地面积 (平方米)	成交价(万元)	约定容积率 上限/ 下限	单价(元/ 平方米)	楼面地价 (元/㎡)	亩价(万元 /亩)	年期(年)	供应方式	出让年份 (年)
兰州市金建众翔房地产开发有限公司	和平镇北临规划道路 T740#、东临二类居住用地、南临科研用地、西邻规划道路 T731#	城镇住宅-普通商品住房用地	63693.9	30668.34	2.5	4815	1926	321	70	出让	2022
兰州路域产业综合开发有限公司	县规划区内北临纬 1-1 路、东临经六北路、南临国有建设用地、西邻国有建设用地	城镇住宅-普通商品住房用地	13654.91	5529.6	2.7	4050	1500	270	70	出让	2021
榆中佳坤房地产开发有限公司	北临纬八西路、东临经 6-1 路、南临纬九路、西邻经六南路	城镇住宅-普通商品住房用地	38755.14	15695.1	2.5	4050	1620	270	70	出让	
榆中盛世建投房地产开发有限公司	县城规划区内北临北临纬四路、东临经五路(栖云北路)、南临国有建设用地、西临经 4-2 路	城镇住宅-普通商品住房用地	45321.82	19034.4	2.9	4200	1448	280	70	出让	2020
榆中佳坤房地产开发有限公司	县城规划区内北临纬六西路、东临经六南路、南临纬七路、西临经 5-1 路	城镇住宅-普通商品住房用地	13563.01	5491.8	2.7	4049	1500	270	70	出让	
榆中佳坤房地产开发有限公司	县城规划区内北临纬七路、东临经六南路、南临纬八路、西临经 5-1 路	城镇住宅-普通商品住房用地	60120.92	24348.6	2.5	4050	1620	270	70	出让	
榆中盛世建投房地产开发有限公司	县规划区内北临纬六路、东临经四南路、南临纬七路、西邻国有建设用地	城镇住宅-普通商品住房用地	28144.92	11821.6	2.85	4200	1474	280	70	出让	

4) 地价预测结果

本次依据土地估价的基本原则、理论和方法，结合现场查勘情况，在对掌握的土地市场交易资料和宗地所在区域的地价影响因素及宗地个别因素进行充分分析的基础上，按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，选择适当的估价方法，经过合理的测算，最终确定本项目涉及的宗地于各交易年份对应的地价如下表 18 所示。

表 18 地价预测一览表

地块编号	规划用途	市场比较法		剩余法		收益还原法		基准地价系数修正法		成本逼近法		综合亩价 (万元/亩)
		预测亩价 (万元/亩)	权重	预测亩价 (万元/亩)	权重	预测亩价 (万元/亩)	权重	预测亩价 (万元/亩)	权重	预测亩价 (万元/亩)	权重	
地块 1	二类居住用地			246	50%					215.6	50%	230.8
地块 2	二类居住用地			272	50%					251.2	50%	261.6

结合本项目制定的供地计划及预测的宗地价格，本项目涉及的榆中县拟供应国有建设用地预计土地供应收入（即本项目收入）详见下表 19。

表 19 预计项目收入一览表

单位：万元

地块编号	地块名称	位置	地块面积 (亩)	规划用途	2026 年收入	2027 年 收入	2028 年收入	2029 年收入	2030 年 收入
地块 1	城关镇土地储备项目 6	城关镇北关村	33.99	二类居住用地		7844.89			
地块 2	和平镇土地储备项目 5	和平镇和平村	73.43	二类居住用地					19209.29
小计			107.42	——	0	7844.89	0	0	19209.29
土地供应收入合计					27054.18				

2、供地相关支出

供地相关支出一般包括财政提留费用、用于农业土地开发的资金、农田水利建设资金、廉租住房保障金、教育资金计提等。

（1）财政提留费用

根据《关于全省国有土地使用权出让收入省级分成比例的通知》（甘财综（2008）3 号），省级财政按照市（州）国有土地使用权出让收入 5.0%的比例分成，由人民银行直接按比例划入省级国库。本项目财政提留费用为省级提留，比例为土地供应收入的 5.0%，具体详见下表 20。

表 20 财政提留费用明细表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
计提比例	5%	5%	——
省级提留（万元）	392.24	960.46	1352.70

（2）用于农业土地开发的资金

根据《甘肃省人民政府关于印发甘肃省用于农业土地开

发的土地出让金使用管理办法的通知》（甘政发〔2005〕5号）农业土地开发资金是指省、市州、县市从土地出让金中按规定比例划出的专帐管理的资金。甘肃省用于农业土地开发的土地出让金比例按各县市土地出让平均纯收益的15%确定，榆中县征收标准为20元/平方米，具体详见下表21。

表 21 用于农业土地开发的资金明细表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地面积（亩）	33.99	73.43	107.42
征收比例	15%	15%	——
征收标准（元/平方米）	20	20	——
用于农业土地开发的土地出让金（万元）	6.8	14.69	21.49

（3）农田水利建设资金

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设基金有关事项的通知》（财综〔2011〕148号），为加大农田水利建设投入力度，加速改善农田水利的薄弱环节，需从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设，各省、自治区、直辖市、计划单列市所辖市、县（区），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供应收入，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，具体详见下表22。

表 22 农田水利建设资金明细表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
土地取得成本（万元）	7104	18429	25533
土地开发费用（万元）	22.66	48.95	71.61
收储、供地阶段其他费用（万元）	370.7	938.53	1309.23
用于农业土地开发的土地出让金（万元）	6.8	14.69	21.49
计提比例	10%	10%	——
农田水利建设资金（万元）	34.07	0	34.07

（注：地块 2 计算结果为负数，按 0 计）。

（4）廉租住房保障金

根据《甘肃省廉租住房保障实施办法（2023 年）》（甘政办发〔2023〕78 号），土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于 10%，具体详见下表 23。

表 23 廉租住房保障金明细表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
土地取得成本（万元）	7104	18429	25533
土地开发费用（万元）	22.66	48.95	71.61
收储、供地阶段其他费用（万元）	370.7	938.53	1309.23
用于农业土地开发的土地出让金（万元）	6.8	14.69	21.49
计提比例	10%	10%	——
廉租住房保障金（万元）	34.07	0	34.07

（注：地块 2 计算结果为负数，按 0 计）。

（5）教育资金计提

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）、《甘肃省土地出让收益用于教育资金的计提使用管理办法》（甘财综〔2016〕86 号），从 2011 年 1 月 1 日起，甘肃省各市州、县市区以当年实际缴入地方国库的土地供应收入，扣除当年相关支出项目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，具体详见下表 24。

表 24 教育资金计提明细表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
土地取得成本（万元）	7104	18429	25533
土地开发费用（万元）	22.66	48.95	71.61
收储、供地阶段其他费用（万元）	370.7	938.53	1309.23
用于农业土地开发的土地出让金（万元）	6.8	14.69	21.49
计提比例	10%	10%	——
教育资金计提（万元）	34.07	0	34.07

（注：地块 2 计算结果为负数，按 0 计）。

（6）供地相关支出

根据前述计算，本项目供地相关支出详见下表 25。

表 25 供地相关支出汇总表

地块编号	地块 1	地块 2	合计
省级提留（万元）	392.24	960.46	1352.7
用于农业土地开发的资金（万元）	6.8	14.69	21.49
农田水利建设资金（万元）	34.07	0	34.07
廉租住房保障金（万元）	34.07	0	34.07
教育资金计提（万元）	34.07	0	34.07
供地阶段相关支出合计（万元）	501.25	975.15	1476.4

3、可偿债供地净收益

本项目可偿债供地净收益为土地供应收入扣减供地相关支出后的金额，具体详见下表 26。

表 26 可偿债供地净收益

地块编号	地块 1	地块 2	合计
土地供应收入（万元）	7844.89	19209.29	27054.18
供地相关支出合计（万元）	501.25	975.15	1476.4
可偿债供地净收益（万元）	7343.64	18234.14	25577.78

（二）融资收益平衡情况

1、融资成本

表 27 项目专项债券融资本息测算表

融资年份	融资期限 (年)	融资金额 (万元)	应付利息 (万元)	本息合计 (万元)
2026 年	1	19000	0	19000
2027 年	1	0	437	437
2028 年	1	0	437	437
2029 年	1	0	437	437
2030 年	1	0	437	437
2031 年	/	0	437	437
合计	——	19000	2185	21185

2、资金平衡情况

根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。本息覆盖倍数为 1.21，具体详见下表 28：

表 28 资金平衡表

年度	借贷本息支付			可偿债供地净 收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2026 年	19000	0	19000	25577.78
2027 年	0	437	437	
2028 年	0	437	437	
2029 年	0	437	437	
2030 年	0	437	437	
2031 年	0	437	437	
合计	19000	2185	21185	
本息覆盖倍数	1.21			

（备注：根据《地方政府专项债券实施方案编制指南》（T/CNAEC 0204-2023），本息覆盖倍数是指地方政府专项债券对应项目产生的收益与本息费用的比率。）

3、压力测试

本项目总投资主要用于土地收储、供应阶段的相关支出，通过可偿债供地净收益来偿还专项债券本息，为了解可偿债供地净收益波动对本息覆盖倍数的影响，我们在假设项目总投资不变的前提下，分别对可偿债供地净收益做了上浮 5%、上浮 10%、下调 5%、下调 10%的压力测试，不同压力测试下本息覆盖倍数详见下表 29。

表 29 本息覆盖倍数压力测试表

可偿债供地净收益 调整幅度	可偿债供地净收 益（万元）	债券本金（万元）	债券利息（万元）	本息覆盖倍数
可偿债供地净收益 不调整	25577.78	19000	2185	1.21
可偿债供地净收益 下调 5%	24298.89	19000	2185	1.15
可偿债供地净收益 下调 10%	23020	19000	2185	1.09
可偿债供地净收益 上调 5%	26856.67	19000	2185	1.27
可偿债供地净收益 上调 10%	28135.56	19000	2185	1.33

根据上表计算结果，当可偿债供地净收益上浮 5%、上浮 10%、下调 5%、下调 10%时，本息覆盖倍数均大于 1，项目偿债能力较强，债券本息偿还风险较低。

4、现金流量表

表 30 现金流量表

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
1	现金流入	29117.84	7844.89	0	0	19209.29	0	56172.02
1.1	土地出让收入	0	7844.89	0	0	19209.29	0	27054.18
1.2	融资金额	19000		0	0	0	0	19000
1.3	财政自有资金	10117.84		0	0	0	0	10117.84
2	现金流出	26391.75	1095.15	437	437	20796.34	437	49594.24
2.1	土地取得成本	25533	0	0	0	0	0	25533
2.2	前期开发费用	71.61	0	0	0	0	0	71.61
2.3	其他费用	768.14	156.9	0	0	384.19	0	1309.23
2.3.1	收储阶段其他费用	768.14	0	0	0	0	0	768.14
2.2.2	供地阶段其他费用	0	156.9	0	0	384.19	0	541.09
2.4	财务费用	19	437	437	437	437	437	2204
2.5	省级预留	0	392.24	0	0	960.46	0	1352.7
2.6	用于农业土地开发的土地出让金	0	6.8	0	0	14.69	0	21.49
2.7	农田水利建设资金	0	34.07	0	0	0	0	34.07
2.8	廉租住房保障金	0	34.07	0	0	0	0	34.07
2.9	教育资金计提	0	34.07	0	0	0	0	34.07
2.10	相关税费	0	0	0	0	0	0	0
2.11	偿还债券本金	0	0	0	0	19000	0	19000
3	净现金流量	2726.09	6749.74	-437	-437	-1587.05	-437	6577.78
4	累计净现金流量	2726.09	9475.83	9038.83	8601.83	7014.78	6577.78	——

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

- 1、债券名称：2026 年榆中县地方政府专项债券
- 2、发行时间：2026 年
- 3、债券期限：5 年
- 4、债券金额：19000 万元
- 5、债券利率：2.3%
- 6、付息频率：每年单利付息
- 7、还本方式：到期还本

（二）债券资金管理

本项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，榆中县土地储备中心和榆中县自然资源局将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

榆中县财政局负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。榆中县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同各相关单位加强专项债券项目管理。

榆中县自然资源局负责督促指导榆中县土地储备中心做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导榆中县土

地储备中心加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促榆中县土地储备中心及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。榆中县自然资源局、榆中县土地储备中心应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

榆中县土地储备中心负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

根据本项目实施计划，结合榆中县经济社会发展环境和经济社会发展趋势，影响本项目收益和融资平衡结果的潜在风险及控制措施分析如下：

1、影响项目实施进度存在的风险

（1）收回收购土地补偿风险

收回收购土地补偿风险：收回收购土地补偿过程中，如果榆中县人民政府和土地使用权人对补偿条件不能达成一

致意见或达成一致意见后又反悔，将导致收回收购土地补偿工作不能顺利进行。

风险控制措施：要求榆中县土地储备中心加强前期调查，合理确定征地范围，坚持“公正、公平、公开”，依法做好收回收购土地补偿工作，合理制定工作方案，加强政策的宣传，做好收回收购土地全过程协调工作，坚持信息公开和公众参与，与权利人达成有效沟通，降低项目推进难度。

（2）资金落实情况风险

资金落实情况风险：项目的顺利进行必须以足够的资金作保障。如果本项目涉及的榆中县财政自有资金和专项债券资金到位不及时，将会影响本项目建设期的资金使用，影响项目顺利推进。

风险控制措施：榆中县应当对土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定，土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，保障榆中县用于土地储备的财政自有资金及时足额到账。日常所需的其他费用与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部土地储备专项债券管理的规定。

2、影响项目收益的风险

（1）成本控制风险

成本控制风险：如果榆中县土地储备中心在土地储备的过程中出现决策失误、资金筹措及使用不当、管理失误等问题，可能导致项目实际支出增加。

风险控制措施：要求榆中县土地储备中心建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进和培养，加强项目资金管理，压缩不合理支出，合理控制成本投入。

（2）土地供应收入风险

土地供应收入风险：土地供应属于市场化行为，未来土地交易市场难以准确预测，若经济下行严重，导致未来土地供应收入不及预期，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：榆中县土地储备中心应密切关注房地产市场及土地市场情况，在充分研究国家宏观经济政策导向的基础上，依据榆中县国土空间总体规划、控制性详细规划等合理确定土地储备规模等。根据市场变化情况及时调整供地时序，确保项目能够达到收支平衡。

3、影响融资平衡结果的风险

（1）利率波动风险

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，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：榆中县自然资源局应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。

（2）政策风险

政策风险：项目实施期内，若因榆中县人民政府出台新的土地政策，或税收政策的调整、城市规划的修改等，都可能对土地储备项目的收益产生影响。如果项目未能及时适应政策变化，可能导致项目成本增加或收益减少，无法实现融资平衡。

风险控制措施：强化政策研究与应对。榆中县自然资源局应建立专门的政策研究团队或委托专业机构，对相关政策进行深入研究和跟踪分析，及时了解政策变化动态。同时，与政府部门保持密切沟通，参加政策解读会、座谈会等活动，确保能够第一时间获取准确的政策信息，掌握政策调整的可能性和方向。在项目前期，充分考虑政策风险因素，制定相应的应对预案。根据政策变化情况，及时调整土地储备项目的规划和实施策略。

（3）市场风险

市场风险：土地市场需求会受到宏观经济状况、房地产行业走势、地方政策、人口流动等多方面因素的影响。若本项目实施周期内市场需求出现波动，特别是房地产市场出现萎缩或开发需求降低，可能导致土地储备计划未能实现预期收益，土地难以按计划供应，资金回笼困难。

风险控制措施：定期开展土地市场调研，收集和分析宏观经济数据、房地产市场动态、人口变化趋势等信息，全面了解土地需求趋势、市场环境及政策导向。建立市场监测预警机制，及时发现市场变化的苗头，为项目决策提供依据。根据市场调研和分析结果，动态调整土地储备的规模、结构

和时序。密切关注土地价格走势，结合市场供求关系和项目成本，科学合理确定土地储备价格和供应价格。在土地供应过程中，灵活运用定价策略。

（二）还款保障措施

用于土地储备的专项债券发行项目必须有稳定的预期偿债资金来源，对应的可偿债供地净收益应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。榆中县人民政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照还本付息计划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优先偿还政府债券本息。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。

七、其他需要说明事项

（一）事前绩效评估报告

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

专项债以政府信用为背书，融资成本低且周期灵活，可缓解榆中县财政压力。榆中县可通过专项债收储土地，高效利用资金推动土地资源盘活。

榆中县运用政府专项债券储备土地，既是应对当前土地供需矛盾、优化区域规划的迫切需求，也是实现产业升级、城乡融合及民生改善的战略选择。通过专项债收储，可系统

性解决土地低效利用问题，提前布局基础设施，并为招商引资与乡村振兴提供可持续的土地资源保障。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收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）、《甘肃省自然资源厅 甘肃省财政厅关于规范运用地方政府专项债券开展土地储备工作的通知》（甘资发〔2025〕37号），为贯彻落实党中央、国务院的决策部署，通过运用地方政府专项债券资金收储土地，以达到严控增量、优化存量、提高质量的目的，并支持盘活存量闲置土地，进一步推动相关土地政策措施的落地见效，促进房地产市场平稳健康发展，为各地运用地方政府专项债券资金开展收储土地提供了政策指导和工作依据。

本项目涉及2宗拟储备土地均已纳入榆中县2026年度国有土地储备计划。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资29117.84万元，资金主要来源于财政自有资金和专项债券资金，其中：财政自有资金10117.84万元；专项债券资金19000万元。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目资金收入全部为土地供应收入，收入预测时综合考虑了榆中县已成交土地价格，以及充分考虑了宗地所在位

置和宗地规划指标，合理分析预测拟收储土地供应价格。

成本包含土地取得成本、前期开发费用、其他费用、财务费用等，各项成本均可通过政府公布的相关文件及实地调查获得，成本测算依据充分、过程合理。

通过合理计算收入和成本，可偿债供地净收益足够覆盖债券本息。

5、债券资金需求合理性

本项目总投资 29117.84 万元，资金来源为财政自有资金及专项债券资金。其中，财政自有资金计划投入 10117.84 万元，占项目总投资额的 34.75%，计划筹措专项债券资金 19000 万元，占项目总投资额的 65.25%，符合财政部门对发行地方政府专项债券对财政预算资金和专项债券资金比例的要求。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

①偿债资金来源匹配性

土地供应收入是否能够覆盖债券本息，需结合土地估值合理性、出让计划与债券期限匹配性综合分析。

本项目土地供应收入估算是根据榆中县已成交的土地价格，结合宗地所在位置和宗地规划指标综合分析确定，土地估值合理。

本项目主要涉及 2 宗储备土地，计划按 4 年进行供应，每年计提债券利息，到期还本。宗地供应顺序及供应时间根据宗地规划条件及宗地所在区域土地市场需求预测情况综

合分析确定。

（2）偿债风险点分析

偿债风险主要包括市场风险、政策风险、财政风险等方面，需综合考虑土地市场价格波动及供求情况、国家政策的调整、收储成本的变化、开发周期的缩短或延误、对地方政府财政的依赖、隐性债务连带风险。针对上述偿债风险，榆中县人民政府应通过多元化偿债来源、动态压力测试、风险准备金机制进行对冲。建议榆中县在项目申报阶段合理评估偿债风险，确保偿债计划与区域经济承载力相匹配，避免盲目扩大债务规模。

7、绩效目标合理性

（1）绩效目标的政策匹配性分析

①与土地资源优化政策的一致性：专项债券储备土地项目的核心目标需响应国家“盘活存量、严控增量”的土地政策导向。榆中县人民政府拟运用政府专项债券收储土地的行动体现了这一政策目标，收储土地后根据城市规划供应土地，既避免土地的低效利用，又优化城市功能布局。符合国家“去库存”与“动态调节土地供给”的顶层设计，具有战略合理性。

②与财政资金效益导向的契合度：绩效目标需确保专项债券资金使用的高效性与安全性。榆中县人民政府可通过建立专项债券资金专户、严控土地供应比例，确保资金闭环管理并重点支持民生及实体经济项目，体现了对资金效益的精细化管理。

（2）绩效目标的量化指标合理性分析

①土地收储规模与成本控制

收储规模：本项目拟收储土地共 2 宗，土地面积共计 7.161204 公顷。

成本核算：本项目涉及土地均为收回收购的存量闲置国有建设用地，土地取得成本根据榆中县人民政府同意收回收购土地的批复确定。

②土地再利用效益指标：本项目涉及土地均未开发建设，完成土地收储后，根据榆中县国土空间规划及控制性详细规划等规划要求，以二类居住用地供应土地，可实现土地增值，提升土地利用效率，目标直接关联经济效益。

经济带动效应：榆中县本次收储土地计划用于商品住宅项目，目标可带动就业创造等衍生指标。

（3）绩效目标的可行性评估

①市场需求支撑度：绩效目标需基于区域土地需求预测。本项目收储地块均位于榆中县，结合商品房库存周期、人口增长等数据等要求评估土地供应可行性，本项目涉及的 2 宗地收储后根据榆中县国土空间总体规划和控制性详细规划等规划要求，并结合市场需求可以二类居住用地供应土地。

②财政与政策可持续性

偿债能力：本项目本息覆盖倍数为 1.21，能够实现资金平衡。

政策延续性：自然资源部明确专项债收储政策将长期推行，但需防范政策调整风险。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）土地权属与法律合规性评估

本项目涉及的2宗国有建设用地均已取得榆中县人民政府出具的同意回收收购该宗地的批复文件。

经核实，本项目涉及拟收储土地及本项目收储流程均符合国家有关土地储备管理办法的规定。

（2）生态保护评估

经核查，本项目涉及拟储备地块均未涉及生态保护红线、基本农田等敏感区域。

（3）项目规划与区域规划匹配性

经核查，本项目涉及拟收储地块位于榆中县县城及和平镇，符合国土空间总体规划与控制性详细规划的要求。

（4）应急与长效管理机制评估

榆中县人民政府应制定土地流拍应对方案，及时调整供地时序。建立偿债缺口填补机制，可以与省级财政签订临时救助协议。

事前设定绩效跟踪指标（如供应进度、资金回笼率），利用土地市场动态监测系统实时预警。

项目结束后开展事后评价，总结收储成本控制、再开发效益等经验，为后续项目提供参考。

9、事前绩效评估结论

通过对榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）的全面评估，我们认为该项目在当前政策环境、市场需求和地方经济发展需求下具有重要

的战略意义和实施必要性。项目符合国家相关政策导向，能够有效推动地方基础设施建设、优化土地资源配置，并为地方经济发展提供有力支撑。综合考虑本项目的预期效益和风险应对措施，我们认为该项目具备实施条件，预期能够实现预期目标，建议批准该项目实施，并在实施过程中加强监督管理，确保项目顺利推进和预期效益的实现。

（二）专项债券项目绩效目标表

本项目拟收储土地 7.161204 公顷，土地收储后可出让土地面 7.161204 公顷，通过对土地供应收入及各项成本支出进行计算，该项目能够实现预期收益，偿债能力较强，债券本息偿还的安全性较高。具体绩效评价如下表 31 所示。

表 31 专项债券项目绩效目标表

项目名称	榆中县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量闲置土地储备项目）		
项目主管部门	榆中县自然资源局	项目实施单位	榆中县土地储备中心
一、项目总投资及年度资金需求			
项目总投资（万元）	29117.84	专项债券资金（万元）	19000
		财政预算资金（万元）	10117.84
		其他资金（万元）	0
二、项目绩效总目标			
目标序号	时间	目标	备注
目标1	2026年	完成2宗地收储工作	预计1年内完成
目标2	2027年	供应地块1	
目标3	2028年		
目标4	2029年		
目标5	2030年	供应地块2	
三、绩效指标			
一级指标	二级指标	三级指标	目标预期
项目产出	数量指标	收储土地面积（公顷）	7.161204
		可出让土地面积（公顷）	7.161204
		可划拨土地面积（公顷）	0
	质量指标	项目建设期进度完成情况	100%
		计划期内土地供应率	100%
	时效指标	建设期内财政自有资金到位率	100%
		建设期内专项债券资金到位率	100%
		项目实施期内债券资金使用率	100%
效益	社会效益	被收储方满意度	95%
	经济效益	债券存续期内项目可偿债净收益（万元）	25577.78
		本息覆盖倍数	1.21