# 2026年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）—2026甘肃省政府专项债券（四十八期）—临夏州永靖县项目实施方案

项目实施单位（盖章）：永靖县土地矿产收购储备交易中心

县市区主管部门（盖章）：永靖县自然资源局

县市区财政部门（盖章）：永靖县财政局

二〇二六年十月

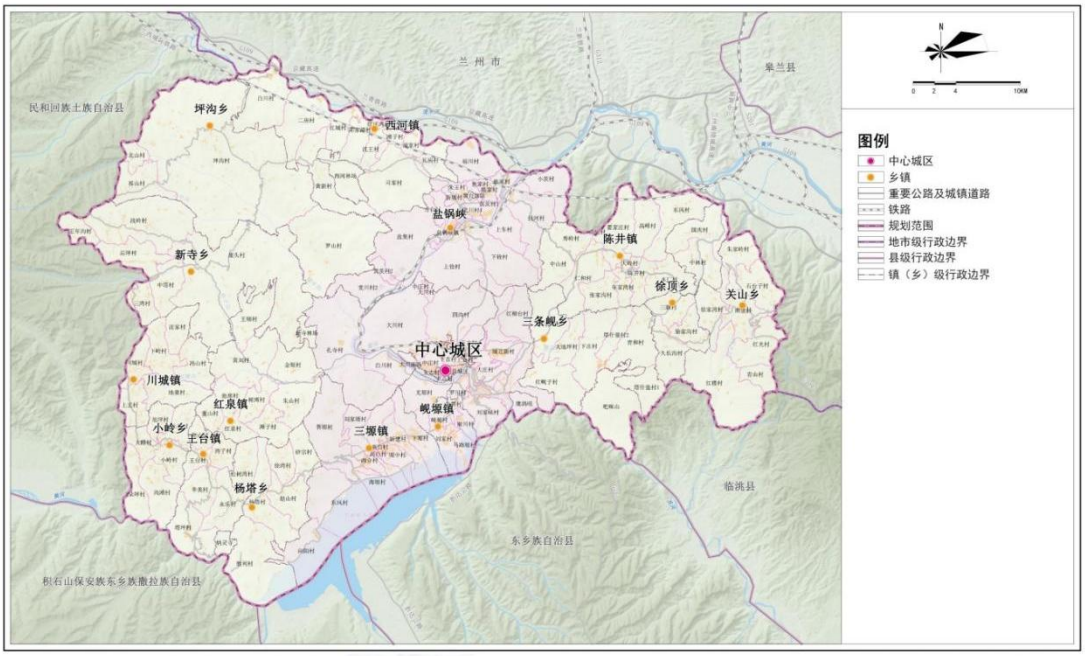
# 2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域城市概况

1、地理位置

永靖县位于甘肃中部西南，临夏回族自治州北部，东北与兰州市接壤，南濒刘家峡水库（今名炳灵湖），西北与青海省民和县为邻。地理位置东经102°53′～103°39′，北纬35°47′～36°12′。海拔在1560～2851米之间，相对高差1291米，县城所在地海拔1580米，东西长66公里，南北宽52公里，黄河流经县域107公里，呈独特的S形穿境而过。




2、行政区划

永靖县辖17个乡镇，分别是：刘家峡镇、刘家峡镇、

盐锅峡镇、西河镇、三塬镇、岘塬镇、陈井镇、王台镇、红泉镇、川城镇、三条岘乡、徐顶乡、关山乡、杨塔乡、小岭乡、新寺乡、坪沟乡，共137个村。

3、人口总量

根据永靖县人民政府官网2026年4月16日公布数据，截止2025年底，永靖县辖17个乡镇、135个村（社区），户籍总人口20.89万人，常住人口17.55万人。

4、地貌

永靖县地处青藏高原与黄土高原的过渡地带，黄河流经县域107千米，以“S”形穿境而过，冲积形成刘家峡、盐锅峡两大峡谷，将永靖县分为东、西两部山区，沿岸形成川塬地带。地势东西高，中间及南北低。最低点盐锅峡海拔1563米，最高点八楞山海拔2851米，相对高差1288米。境内地貌形态按其成因分为河谷阶地、黄土丘陵和石质山地三种类型。

5、气候状况

永靖县年平均降雨量260毫米，年蒸发量在1500毫米以上。年平均气温10℃，绝对最高温度39.1℃，绝对最低温度-23.1℃，属大陆性气候，生态类型有川塬区、高寒阴湿区和干旱半干旱区。相对湿度一月平均62%，七月平均58%。无霜期167天，日照时数2535小时，冻土层川塬区92cm，山区100cm。

**（二）项目所处区域财政经济情况**

本项目位于永靖县。根据永靖县财政局提供相关数据、

永靖县自然资源局提供的近3年土地出让台账等资料，永靖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） | 84.33 | 92.6 | 100.8 |
| 一般预算收入（亿元） | 3.64 | 3.93 | 4.28 |
| 政府性基金收入（亿元） | 3.16 | 1.57 | 2.9 |
| 其中：国有土地供应收入（亿元） | 3 | 1.03 | 2.83 |
| 政府性基金支出（亿元） | 9.54 | 10.17 | 15.17 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 2.06 | 1.16 | 1.98 |
| 年度土地供应量（公顷） | 147.45359 | 495.808883 | 30.361576 |
| 年度地方政府债务限额（亿元） | 35.2 | 42.47 | 51.27 |

**表2　　永靖县专项债务期限结构表**

| 到期期限 | 总计（万元） | 一般债务（万元） | 专项债务（万元） |
|---|---|---|---|
| 1-3年 | 19171 | 13171 | 6000 |
| 3-5年 | 33622 | 20755 | 12867 |
| 5-10年 | 105396 | 18687 | 86709 |
| 10-30年 | 346070 | 85714 | 260356 |
| 小 计（截至2025年末） | 504259 | 138327 | 365932 |

**表3　　永靖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） |
| 2025年地方政府债务限额(预算数) | 370845 | 370845 | 0 |
| 2025年地方政府债务(转贷)收入 | 88838 | 88838 | 0 |
| 2025年地方政府债务还本支出 | 3900 | 3900 | 0 |
| 2025年采用其他方式化解的债务本金 | 0 | 0 | 0 |
| 2025年末地方政府债务余额 | 365932 | 365932 | 0 |

## （三）项目情况

### 1、项目总体情况

项目名称：2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）（以下简称“本项目”）。

项目实施单位：永靖县土地矿产收购储备交易中心。

项目实施地点：永靖县。

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：永靖县 3 宗拟储备土地，面积共计 24.31 公顷（合 364.65 亩）。

总投资规模：15378.55 万元，其中专项债券金额 12300 万元，财政自有资金 3078.55 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 1.78，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 | 3 |
| 2 | 拟收储入库土地面积 | | 公顷 | 24.31 |
| | | | 亩 | 364.65 |
| 3 | 估算项目总投资 | | 万元 | 15378.55 |
| 3.1 | 其中 | 土地收回成本 | 万元 | 12628.42 |
| 3.2 | | 前期开发费用 | 万元 | 263.1 |
| 3.3 | | 其他费用 | 万元 | 1060.23 |
| 3.4 | | 财务费用 | 万元 | 1426.8 |
| 4 | 专项债券资金 | | 万元 | 12300 |
| 5 | 债券利息 | | 万元 | 1414.5 |
| 6 | 财政自有资金 | | 万元 | 3078.55 |
| 7 | 出让土地面积 | | 公顷 | 14.487145 |
| 8 | 划拨土地面积 | | 公顷 | 9.822855 |
| 9 | 预测土地供应收入 | | 万元 | 33674.65 |
| 10 | 可偿债供地净收益 | | 万元 | 24349.96 |
| 11 | 本息覆盖倍数 | | —— | 1.78 |

2、项目基本情况

（1）项目属性

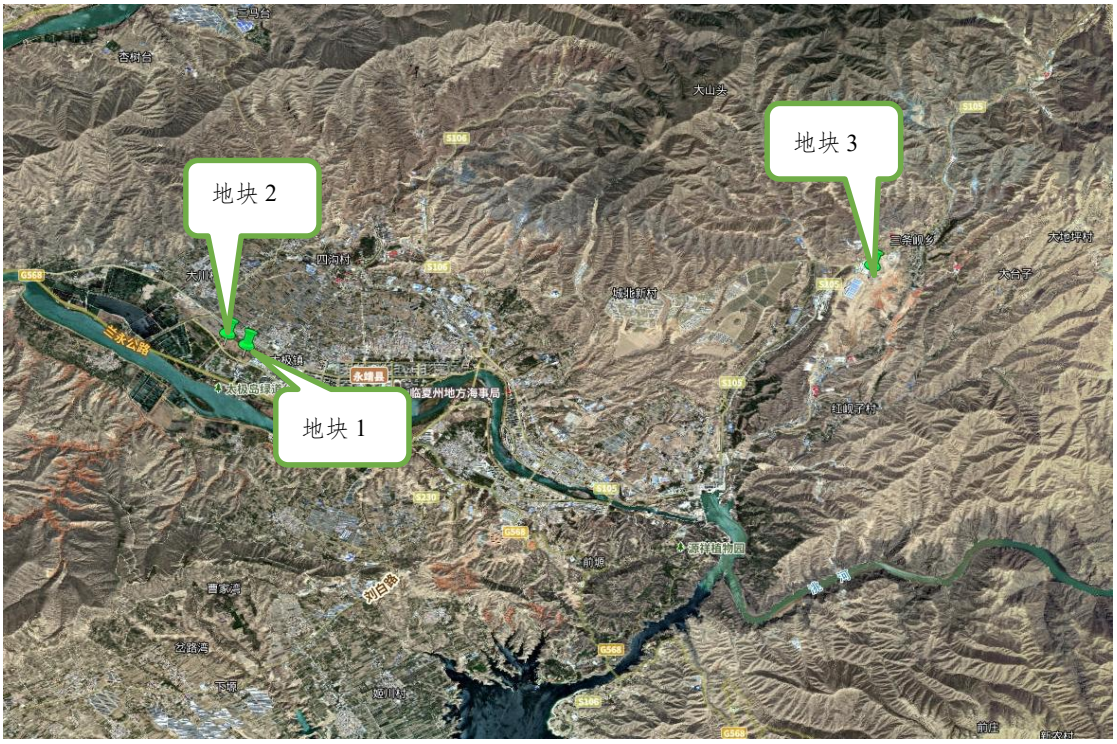
本项目属于新增储备土地项目，涉及宗地均为新增的国有存量建设用地，属于政府投资范围，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）等相关规定。

（2）项目领域

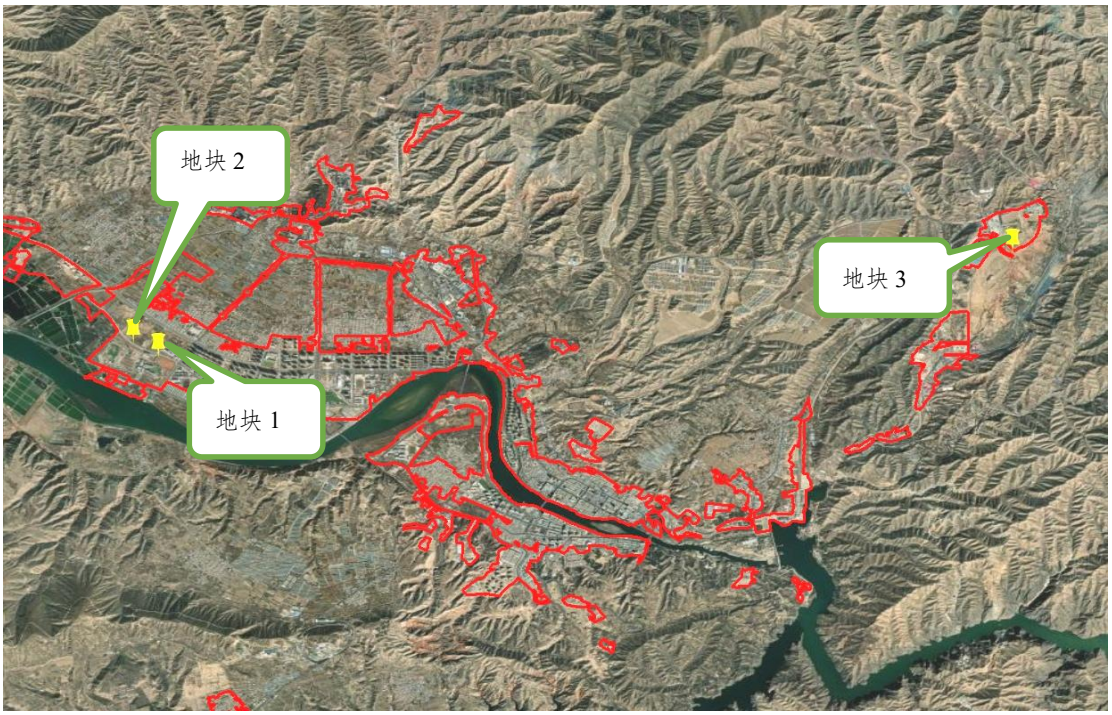
本项目投向领域为新增储备土地项目，涉及宗地均为收回的国有存量建设用地，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

（3）项目区域位置

本项目共涉及 3 宗地，均位于永靖县，均处于永靖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

本项目拟对位于永靖县 3 宗地实施收储，收储土地总面积共计 24.31 公顷，3 宗土地均属于存量国有建设用地。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 | 地块位置 | 地块面积（公顷） | 规划用途 | 拟供应土地面积 | | 地块类型 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | |
| 地块 1 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 6229232025R000220 | 太极镇 | 9.44 | 零售商业用地 | 2.107145 | 31.61 | 存量国有建设用地 |
| | | | | | 医院用地 | 4.967343 | 74.51 | |
| | | | | | 防护绿地 | 0.237203 | 3.56 | |
| | | | | | 道路用地 | 2.128309 | 31.92 | |
| 地块 2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 6229232025R000336 | 太极镇 | 12.87 | 二类居住用地 | 10.38 | 155.7 | 存量国有建设用地 |
| | | | | | 道路用地 | 2.49 | 37.35 | |
| 地块 3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 6229232025R000252 | 三条岘乡三条岘村 | 2 | 一类工业用地 | 2 | 30 | 存量国有建设用地 |
| 合计 | | —— | —— | 24.31 | —— | 24.31 | 364.65 | —— |

（5）项目地块现状利用情况

本项目涉及永靖县3个地块，拟储备土地面积24.31公顷（合364.65亩），其中：农用地0公顷，建设用地24.31公顷（合364.65亩）。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 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 国有 | 甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司 | 0 | 9.44 | 0 | 9.44 |
| 地块2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 国有 | 甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司 | 0 | 12.87 | 0 | 12.87 |
| 地块3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 国有 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| 合计 | | —— | —— | 0 | 24.31 | —— | 24.31 |

1）地块1现状利用情况

地块1位于太极镇，土地面积为9.44公顷，为存量国有建设用地。根据《不动产权证书》（甘（2018）永靖县不动产权第0001810号），该宗地原为甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司使用的面积为200000平方米住宿餐饮用地(宗地编号为G（2014）03号）中的一部分。

根据永靖县人民政府出具的关于收回G（2014）03号、G（2014）04号部分土地使用权的批复（永政发[2022]185号）及《永靖县拟收回G（2014）03号、G（2014）04号部分国有建设用地勘测定界图》，永靖县人民政府同意永靖县

自然资源局收回G（2014）03号宗地中的9.44公顷土地。2025年5月6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）土估字第5003号《土地估价报告》，该宗地评估价格为5175.09万元，永靖县人民政府出具《永靖县人民政府关于同意甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司G(2014)03号、G(2014)04号宗地部分国有建设用地使用权收回补偿费的批复》（永政发[2025]56号），土地使用权人与永靖县自然资源局已签订收回协议。永靖县自然资源局将该宗地纳入土地储备计划中。目前收回工作进展是已取得永靖县人民政府出具的同意收回该宗地的批复文件，收回土地补偿及前期开发工作未开展。

土地四至为东至道路、南至道路、西至甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司用地、北至空地。

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。

该宗地目前尚未开工建设，地上有尚未清除的杂草等定着物，地上定着物无权利人，产权清晰、无争议，待收回后清除。宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，尚未达到建设利用条件。宗地西侧为本项目拟收回地块2、东侧为便道及住宅小区（润泽·君悦府）、南侧为太极南路及公航旅·黄河明珠国际酒店、北侧为空地。宗地所在区域太极南路、太极中路、三峡路等城市主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域学校（中庄幼儿园、中庄中心小学、太极中学）、医院（永靖县人民医院）、

银行（甘肃省农村信用社(太极信用社)）、商场（百货大楼购物中心）等公共服务设施较齐全，区域内中心职能总数一般，人口密度与人流量一般，商服繁华度一般。




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 位于太极镇，土地面积为 12.87 公顷，为存量国有建设用地。根据《不动产权证书》（甘（2018）永靖县不动产权第 0001811 号），该宗地原为甘肃公航旅集团（临夏）发展有限公司使用的面积为 214995 平方米住宿餐饮用地(宗地编号为 G（2014）04 号）中的一部分。根据《靖县人民政府关于同意收回 G(2014)03、G(2014)04 宗地的部分土地使用权的批复(永政发[2022]185 号)及《永靖县拟收回 G(2014)03 号、G（2014）04 号部分国有建设用地勘测定界图》，永靖县人民政府同意永靖县自然资源局收回 G（2014）04 号宗地中的 12.87 公顷土地。2025 年 5 月 6 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）土估字第 5003 号《土地估价报告》，该宗地评估价格为 7050.13 万元，永靖县人民政府出具《永靖县人民政府关于同意甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司 G(2014)03 号、G(2014)04 号宗地

部分国有建设用地使用权收回补偿费的批复》（永政发[2025]56号），土地使用权人与永靖县自然资源局已签订收回协议。永靖县自然资源局将该宗地纳土地储备计划中。目前收回工作进展是已取得永靖县人民政府出具的同意收回该宗地的批复文件，收回土地补偿及前期开发工作未开展。

土地四至为东至甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司用地、南至道路、西至便道、北至空地。

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。

该宗地目前尚未开工建设，地上有尚未清除的杂草等定着物，地上定着物无权利人，产权清晰、无争议，待收回后清除。宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，尚未达到建设利用条件。宗地西侧为便道及空地、东侧为本项目拟收回地块1、南侧为太极南路及公航旅·黄河明珠国际酒店、北侧为空地。宗地所在区域太极南路、太极中路、三峡路等城市主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域学校（中庄幼儿园、中庄中心小学、太极中学）、医院（永靖县人民医院）、银行（甘肃省农村信用社(太极信用社)）、商场（百货大楼购物中心）等公共服务设施较齐全，区域内中心职能总数一般，人口密度与人流量一般，商服繁华度一般。




地块 2 影像图



地块 2 现状照片

3）地块 3 现状利用情况

地块 3 位于三条岘乡三条岘村，土地面积为 2 公顷，为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：甘让 N（永[2015]05 号）），该宗地原为永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司使用的面积为 2.8728 公顷工业用地（宗地编号为 G（2012）12 号）中的一部分。2023 年 4 月 3 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（2023）土估字第 12023 号《土地估价报告》，该宗地评估价格为 403.20 万元。根据《永靖县人民政府关于同意收回 G（2012）12 号国有建设用地部分土地使用权的批复》（永政发（2023）80 号），永靖县人民政府同意永靖县自然资源局收回 G（2012）12 号宗地中的 2 公顷土地，收回地价为 403.20 万元，土地使用权人与永靖县自然资源局已签订收回协议。永靖县自然资源局将该宗地纳入土地储备计划中。目前收回工作进展是已取得永靖县人民政府出具的同意收回该宗地的批复文件，收回土地补偿及前期开发工作未开展。

土地四至为北至工业园区用地、南至工业园区用地、西至便道、东至山根。

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。

该宗地内目前尚未开工建设，宗地内部存在地形高差，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。宗地西侧为空地，东侧空地，南侧为空地，北侧为空地。宗地所在区域仅S105省道及乡镇道路通过，道路通达度一般，区域内车流量较小，交通便捷度较高。宗地所在区域工业企业较多，但布局较分散，工业集聚度一般，产业关联度一般。




地块3影像图



地块3现状照片

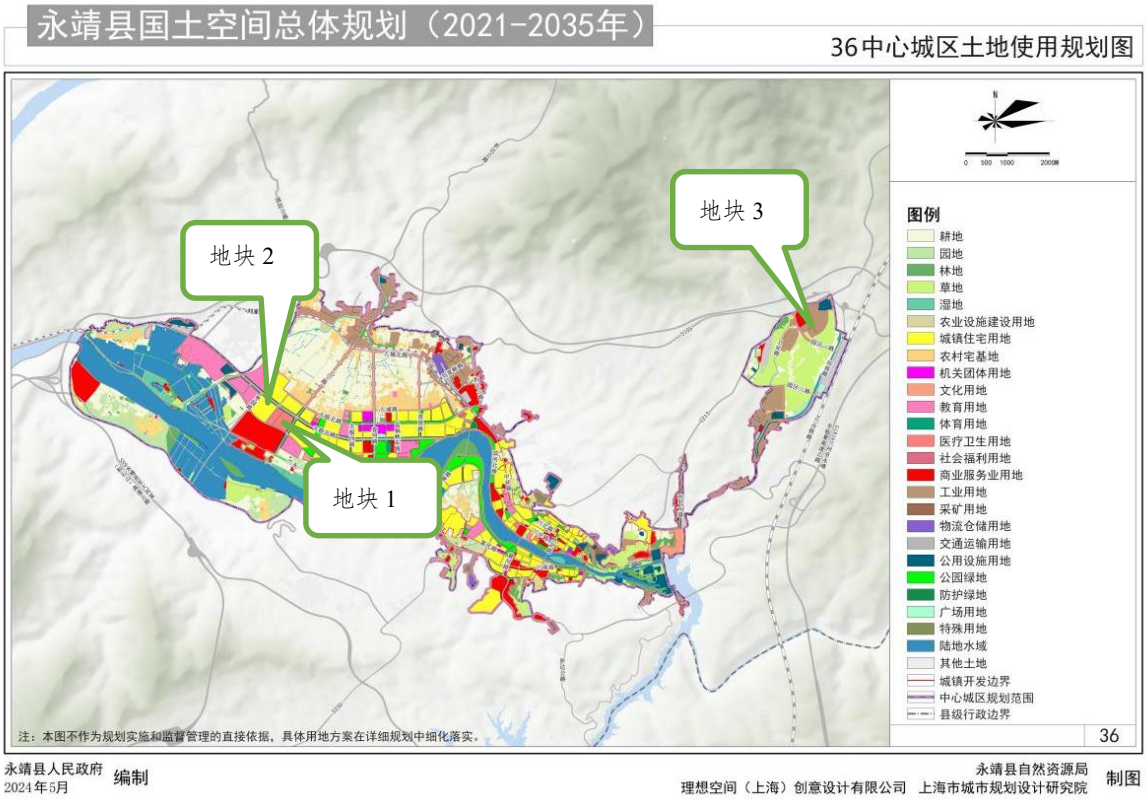
（6）项目地块规划利用情况

本项目实施储备土地面积共计24.31公顷，所有地块均符合永靖县国土空间总体规划和控制性详细规划。可公开出让土地面积为14.487145公顷,其中:零售商业用地2.107145公顷，二类居住用地10.38公顷，一类工业用地2公顷；可划拨土地面积为9.822855公顷，其中：医院用地4.967343公顷，防护绿地0.237203公顷，道路用地4.618309公顷。

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（公顷） | 是否处于城镇开发边界内 | 规划用途 | 拟供应土地面积 | | 容积率 | 建筑密度/系数 | 绿地率 | 拟供应方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | | | | |
| 地块1 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 9.44 | 是 | 零售商业用地 | 2.107145 | 31.61 | ≤2.0 | ≤45% | ≥25% | 出让 |
| | | | | | 医院用地 | 4.967343 | 74.51 | ≤1.2 | ≤35% | ≥35% | 无偿划拨 |
| | | | | | 防护绿地 | 0.237203 | 3.56 | / | / | / | 无偿划拨 |
| | | | | | 道路用地 | 2.128309 | 31.92 | / | / | / | 无偿划拨 |
| 地块2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 12.87 | 是 | 二类居住用地 | 10.38 | 155.7 | ≤2.0 | ≤20% | ≥35% | 出让 |
| | | | | | 道路用地 | 2.49 | 37.35 | / | / | / | 无偿划拨 |
| 地块3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 三条岘乡三条岘村 | 2 | 是 | 一类工业用地 | 2 | 30 | ≥1.0 | ≥40% | ≤20% | 出让 |
| 合计 | | —— | 24.31 | —— | —— | 24.31 | 364.65 | —— | —— | —— | —— |




1）地块 1 规划利用情况

根据《永靖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临

州府函〔2024〕47 号），该宗地规划用途为医疗卫生用地。另据《永靖县中心城区控制性详细规划》（永政发（2019）8 号），该宗地规划用途调整为零售商业用地、医院用地、防护绿地、道路用地，其中零售商业用地规划容积率≤2.0，建筑密度≤45%，绿地率≥25%；医院用地规划容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥35%。该宗地规划用途与区域整体规划相协调。



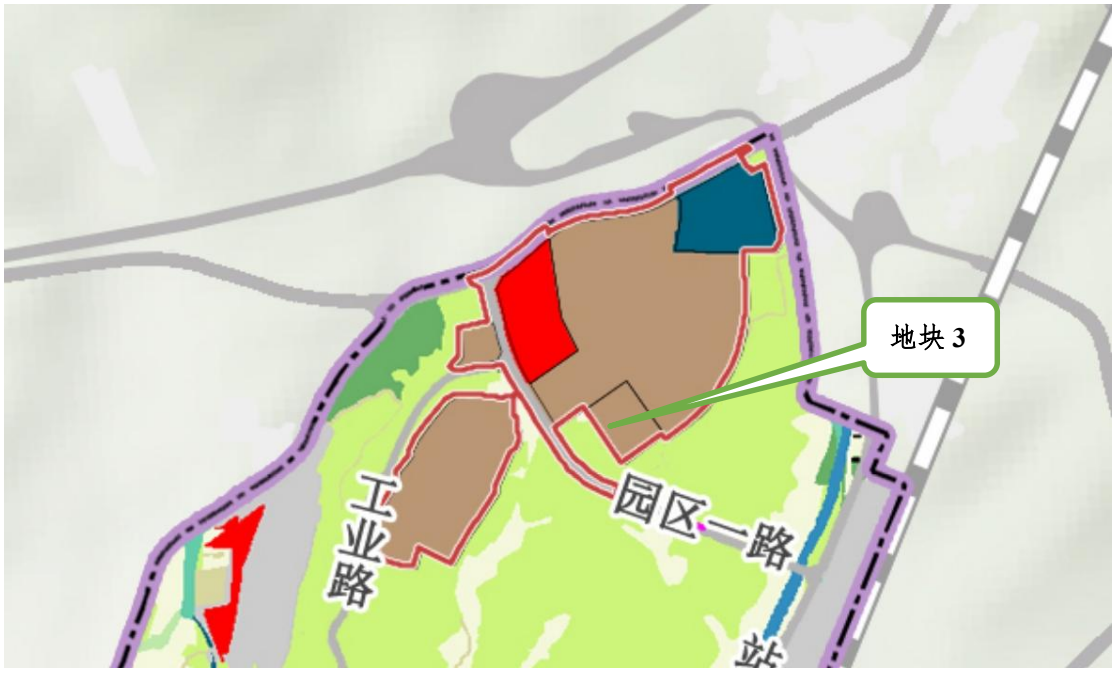

2）地块 2 规划利用情况

根据《永靖县中心城区控制性详细规划 YL-03-22～YL-03-25 地块调整论证报告》（永政发（2022）188 号、永政发(2022)190 号)及《永靖县国土空间总体规划(2021-2035 年）》（临州府函〔2024〕47 号），该宗地规划用途为二类居住用地及道路用地，其中二类居住用地规划容积率≤1.2，建筑密度≤35%，绿地率≥35%。该宗地规划用途与区域整体规划相协调。




3）地块 3 规划利用情况

根据《永靖县中心城区控制性详细规划》（永政发（2019）8 号）及《永靖县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函〔2024〕47 号），该宗地规划用途为一类工业用地，规划容积率≥1.0，建筑系数≥40%，绿地率≤20%。该宗地规划用途与区域整体规划相协调。



（7）项目主要实施内容

本项目主要实施内容包括：收回国有建设用地补偿、储备土地的前期开发、供应土地等，地块1、地块2、地块3均为收回的存量国有建设用地，已取得永靖县人民政府出具的同意收回3宗土地的批复文件，土地收回补偿及前期开发工作未开展。

（8）项目开发时序

根据永靖县土地供应年度计划及土地储备年度计划，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 | 土地面积（公顷） | 收储时序 | 供应时序 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块1 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 9.44 | 2026年第1季度 | 第2年（2027年1月初-2027年12月底） | —— |
| 地块2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 12.87 | 2026年第1季度 | 第3年（2028年1月初-2028年12月底） | —— |
| 地块3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 三条岘乡三条岘村 | 2 | 2026年第2季度 | 第5年（2030年1月初-2030年12月底） | —— |

（9）项目审批情况

①纳入土储计划

本项目涉及3个地块均已纳入永靖县2026年度土地储备计划，详见下表9《项目立项情况及实施依据一览表》。

②地价评估

该项目涉及3个地块均已完成收回地价评估工作。

地块1：2025年5月6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）土估字第5003号《土地估价报告》，该宗地收回评估价格为5175.09万元。

地块2：2025年5月6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）土估字第5003号《土地估价报告》，该宗地收回评估价格为7050.13万元。

地块3：2023年4月3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（2023）土估字第12023号《土地估价报告》，该宗地收回评估价格为403.20万元。

③集体决策

地块1、地块2收回价格以甘国信达（2025）土估字第5003号《土地估价报告》评估价格为准，经2025年5月9日永靖县人民政府第四十次常务会议研究同意，会议纪要文号为永政纪[2025]5号。

地块3收回价格以甘国信达（2023）土估字第12023号《土地估价报告》评估价格为准，经永靖县人民政府第十四次常务会议研究同意，会议纪要文号为永政纪[2023]5号。

④价格公示

本项目涉及3个地块收回价格经永靖县人民政府文件公示,公示文件名称为《永靖县拟收回G(2014)03号、G(2014)04

号部分宗地价格的公示》《永靖县拟收回G(2012)12号部分宗地价格的公示》。

⑤政府批复

本项目涉及3个地块收回价格经永靖县人民政府批复同意，地块1、地块2批复文号为永政发[2025]56号、地块3批复文号为永政发[2023]80号，地块1批复收回地价为5175.09万元、地块2批复收回地价为7050.13万元、地块3批复收回地价为403.20万元。

⑥收回合同签订

地块1已签订收回协议《关于收回甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司部分国有建设用地使用权的协议》，收回地价为5175.09万元;

地块2已签订收回协议《关于收回甘肃公航旅集团(临夏)发展有限公司部分国有建设用地使用权的协议》，收回地价为7050.13万元;

地块3已签订收回协议《G(2012)12号宗地部分国有土地使用权收回补偿协议书》，收回地价为403.20万元;

（10）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

土地储备机构永靖县土地矿产收购储备交易中心使用，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2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）。

（11）项目建设运营模式

建设模式：本项目实行自建，建设单位为永靖县土地矿产收购储备交易中心；

运营模式：项目建成后，由永靖县土地矿产收购储备交易中心自行管理。

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。

（12）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3宗地已全部列入经永靖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 | 政府批准依法收回文号 |
|---|---|---|---|---|
| 地块1 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 永自然资源发[2025]402号 | 永政发[2025]173号 | 永政发〔2022〕185号，永政发[2025]56号 |
| 地块2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 永自然资源发[2025]402号 | 永政发[2025]173号 | 永政发〔2022〕185号,永政发[2025]56号 |
| 地块3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 永自然资源发[2025]402号 | 永政发[2025]173号 | 永政发[2023]80号 |

**（五）项目责任主体**

1、实施单位

项目实施单位：永靖县土地矿产收购储备交易中心。

主体资格：永靖县土地矿产收购储备交易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TC622923。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：永靖县土地矿产收购储备交易中心主要工作职能包括依据土地利用年度计划拟定土地储备年度计划，报土地行政主管部门批准后组织实施；负责土地分批次征收征用、收购中的协议洽谈，费用测算，征收征用、收购储备方案的拟定以及方案经依法批准后的具体实施；负责对储备土地进行拆迁前期开发整理；依法将储备土地出租、抵押或临时使用；负责土地储备的登记造册和信息发布；负责土地出让前的准备工作；包括招商、谈判等拟供地块材料组件；承办县委、县政府和主管部门委托或交办的其他工作。

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：永靖县自然资源局

## 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，能够对永靖县在土地资源开发、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、盘活存量土地资源的政策契合。永靖县人民政府根据《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3宗土地，全部纳入2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）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，为永靖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

永靖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

永靖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3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

永靖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，可为永靖县人民政府带来更高的土地供应收益。本项目涉及3宗储备土地面积共24.31公顷，根据永靖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14.487145公顷，其中：零售商业用地2.107145公顷，二类居住用地10.38公顷，一类工业用地2公顷；可划拨土地面积为9.822855公顷，其中：医院用地4.967343公顷，防护绿地0.237203公顷，道路用地4.618309公顷。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33674.65万元。

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。根据永靖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住宅项目、商业项目、工业项目、医疗卫生项目、公路建设项目等，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住宅项目、商业项目、工业项目、医疗卫生项目、公路建设项目等，能够吸引更多的外部投资，这不仅为永靖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3宗地收储后，土地经过开发整理，通过合理规划，按照规划以零售商业用地、二类居住用地、一类工业用地、医院用地、防护绿地、道路用地进行供应，其土地供应总收入高于原始收储总成本，可以为永靖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。永靖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住宅项目、商业项目、工业项目、医疗卫生项

目、公路建设项目等。这些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3宗土地收储后拟供应的项目，涉及房地产开发建设、道路建设等，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，可以促进永靖县经济的发展，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3宗地均位于永靖县。永靖县人民政府通过专项债券收储上述3宗地，可以为永靖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收回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，如土地收回成本、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，注重生态环境保护和资源的可持续利用，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收回成本、前期开发费用、其他费用、财务费用等。

（1）土地收回成本：本项目涉及3个地块均为收回的存量国有建设用地，根据永靖县人民政府出具的同意收回土地的批复（永政发[2025]56号、永政发[2023]80号）及甘肃国信达土地房地产资产评估有限公司出具的甘国信达（2025）土估字第5003号、甘国信达（2023）土估字第12023号《土地估价报告》，本项目涉及3个地块评估价格及政府批复的收回价格分别为5175.09万元、7050.13万元、403.2万元，各地块土地收回成本详见下表10。

表 10　各地块土地收回成本表

| 项目名称 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 地块面积（公顷） | 9.44 | 12.87 | 2 | 24.31 |
| 土地评估价格（万元） | 5175.09 | 7050.13 | 403.2 | 12628.42 |
| 土地收回成本（万元） | 5175.09 | 7050.13 | 403.2 | 12628.42 |

（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 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 地块面积（公顷） | 9.44 | 12.87 | 2 | 24.31 |
| 单价（元/平方米） | 10 | 10 | 20 | —— |
| 前期开发费用合计（万元） | 94.4 | 128.7 | 40 | 263.1 |

（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），一般为土地收回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 | 地块3 | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 收储阶段 | 土地收回成本（万元） | 5175.09 | 7050.13 | 403.2 | 12628.42 |
| | 前期开发费用（万元） | 94.4 | 128.7 | 40 | 263.1 |
| | 比例 | 3% | 3% | 3% | —— |
| | 收储阶段其他费用总价（万元） | 158.08 | 215.36 | 13.3 | 386.74 |
| 供地阶段 | 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| | 比例 | 2% | 2% | 2% | —— |
| | 供地阶段其他费用总价（万元） | 41.09 | 622.8 | 9.6 | 673.49 |
| 其他费用合计（万元） | | 199.17 | 838.16 | 22.9 | 1060.23 |

（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。结合永靖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） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 12300 | 2.3% | 282.9 | 5 | 1414.5 |
| 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） |
| | 12300 | 0.1% | | | 12.3 |
| 财务费用合计（万元） | | | | | 1426.8 |

经测算，本项目投资估算总额15378.55万元，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 | 地块3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地收回成本 | 5175.09 | 7050.13 | 403.2 | 12628.42 |
| 2 | 前期开发费用 | 94.4 | 128.7 | 40 | 263.1 |
| 3 | 其他费用 | 199.17 | 838.16 | 22.9 | 1060.23 |
| 3.1 | 收储阶段其他阶段 | 158.08 | 215.36 | 13.3 | 386.74 |
| 3.2 | 供地阶段其他阶段 | 41.09 | 622.8 | 9.6 | 673.49 |
| 4 | 财务费用 | 1426.8 | | | 1426.8 |
| 4.1 | 债券利息 | 1414.5 | | | 1414.5 |
| 4.2 | 债券发行费 | 12.3 | | | 12.3 |
| 投资总额合计 | | | | | 15378.55 |

## （二）资金筹措

本项目总投资15378.55万元，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3078.55万元，占项目总投资额的20.02%，计划筹措专项债券资金12300万元，占项目总投资额的79.98%。《永靖县人民政府关于2026年永靖县申请地方政府专项债券开展土地储备项目资金的承诺函》中明确本项目所需资金除拟申请的国家补

助资金外，地方配套资金将纳入地方财政预算资金安排，符合财政承受能力，不会增加地方隐性债务，保证项目按时推进。

**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 | 15378.55 | 0 | 3078.55 | 0 | 0 | 0 | 12300 | 0 |

（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永靖县 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永靖县国土空间总体规划的复核工作；

（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 3 宗地均已取得永靖县人民政府出具的同意收回土地的批复文件，土地的收回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 3 个地块的收储工作，2026 年资金使用计划为：土地收回成本、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 3 个地块的供应工作，2027 年至 2030 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 | 土地收回成本 | 0 | 12628.42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 前期开发费用 | 0 | 263.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他费用 | 0 | 386.74 | 41.09 | 622.8 | 0 | 9.6 | 0 |
| 4 | 财务费用 | 0 | 12.3 | 282.9 | 282.9 | 282.9 | 282.9 | 282.9 |
| 小计（万元） | | 0 | 13290.56 | 323.99 | 905.7 | 282.9 | 292.5 | 282.9 |
| 总计（万元） | | 15378.55 | | | | | | |

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。

本项目永靖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土地需要支付的补偿价款。

2、本项目涉及的拟收回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部分其他费用。

## 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和无偿划拨，按照无偿划拨方式供应的土地地价按0元计，按照出让方式供应的土地，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

本次按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的要求，采用剩余法和收益还原法预测零售商业用地地价，采用市场比较法和剩余法预测二类居住用地地价，采用市场比较法和成本逼近法预测一类工业用地地价。

本次地价预测选用方法的过程分析如下：

**零售商业用地：**

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商业物业较多，商业用房出售案例较多，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零售商业用地地价。

②收益还原法：根据调查，宗地所在区域及邻近区域新建或在建的类似商业物业较多，商业用房出租案例较多，租金和相关费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用收益还原法预测零售商业用地地价。

**二类居住用地：**

①市场比较法：根据调查收集到的永靖县近年来土地出让台账及中国土地市场网成交案例信息，永靖县近三年成交的居住用地较多，故本次采用市场比较法预测二类居住用地地价。

②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二类居住用地地价。

**一类工业用地：**

①市场比较法：根据调查收集到的永靖县近年来土地出让台账及中国土地市场网成交案例信息，永靖县近三年成交的类似用地较多，故本次采用市场比较法预测一类工业用地地价。

②成本逼近法：随着城市建设发展需要，永靖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一类工业用地地价。

3）地价预测资料收集情况

根据上述方法选择，需要收集的资料主要有土地交易样点数据、房屋买卖价格、房屋租赁价格。在本次评估过程中，对永靖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，土地交易样点以永靖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。房屋的买卖价格、租赁价格以外业实地调查为准。具体调查结果如下：

①土地交易样点统计

根据永靖县自然资源局提供的土地出让台账及中国土地市场网等网站公布的供地结果信息，永靖县土地成交信息详见下表 17。

## 表 17　永靖县土地招拍挂信息统计表（住宅）

| 序号 | 土地使用者 | 宗地位置 | 用途 | 宗地面积（平方米） | 成交价（万元） | 规划容积率 | 单价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） | 亩价（万元/亩） | 年期（年） | 供应方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 甘肃明宸苑房地产开发有限公司 | 太极镇中庄村 | 普通商品住房用地(二类) | 37957 | 8108 | 2 | 2136.1 | 1068.05 | 142.41 | 70 | 出让 | 2026 |
| 2 | 甘肃惠安房地产开发有限公司 | 太极镇中庄村 | 普通商品住房用地(一类) | 38392.20 | 11708 | 2 | 3049.58 | 1524.79 | 203.31 | 70 | 出让 | 2025 |
| 3 | 永靖县鹏悦房地产开发有限公司 | 太极镇中庄村 | 普通商品住房用地(二类) | 34023.34 | 10376 | 2 | 3049.67 | 1524.84 | 203.31 | 70 | 出让 | 2024 |
| 4 | 甘肃阳雅房地产开发有限公司 | 永靖县太极镇中庄村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 34439.15 | 10502.22 | 2 | 3049.5 | 1524.75 | 203.3 | 住宅 70 年、商业 40 年 | 出让 | 2023 |
| 5 | 甘肃惠安房地产开发有限公司 | 永靖县太极镇中庄村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 38500.97 | 11740.88 | 2 | 3049.5 | 1524.75 | 203.3 | 住宅 70 年、商业 40 年 | 出让 | |
| 6 | 甘肃明宸苑房地产开发有限公司 | 永靖县太极镇中庄村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 28761.00 | 6329 | 2 | 2200.55 | 1100.28 | 146.7 | 70 | 出让 | 2021 |
| 7 | 甘肃明宸苑房地产开发有限公司 | 永靖县太极镇中庄村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2666.67 | 587 | 2 | 2201.25 | 1100.63 | 146.75 | 70 | 出让 | |

## 表 18　永靖县土地招拍挂信息统计表（商业）

| 序号 | 土地使用者 | 宗地位置 | 用途 | 宗地面积（平方米） | 成交价（万元） | 规划容积率 | 单价（元/平方米） | 楼面地价（元/平方米） | 亩价(万元/亩） | 年期（年） | 供应方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 甘肃大河栖澜里文化旅游有限公司 | 太极镇中庄村 | 旅馆用地 | 11539.48 | 750 | 0.5 | 649.94 | 1299.88 | 43.33 | 40 | 出让 | 2025 |
| 2 | 甘肃大河栖澜里文化旅游有限公司 | 太极镇 | 零售商业用地 | 2350.26 | 392 | 2 | 1667.9 | 833.95 | 111.19 | 40 | 出让 | |
| 3 | 中国石油天然气股份有限公司甘肃临夏销售分公司 | 东至国有储备土地;南至太极中路延伸段;西至农路;北至铁路。 | 零售商业用地 | 2549.10 | 192 | 0.5 | 753.21 | 1506.42 | 50.21 | 40 | 出让 | 2023 |
| 4 | 永靖县三峡天然气有限责任公司 | 永靖县刘家峡镇川中路 | 其他商服用地 | 1319.47 | 137 | 0.5 | 1038.3 | 2076.6 | 69.22 | 40 | 出让 | |

## 表 19　永靖县土地招拍挂信息统计表（工业）

| 序号 | 土地使用者 | 宗地位置 | 用途 | 宗地面积（平方米） | 成交价（万元） | 单价（元/平方米） | 亩价（万元/亩） | 年期（年） | 供应方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 永靖环生农牧科技有限公司 | 太极镇四沟村 | 工业用地 | 140000 | 3010 | 215 | 14.33 | 50 | 出让 | 2026 |
| 2 | 甘肃万冠铸造有限公司 | 盐锅峡镇盐北路西侧 | 二类工业用地 | 16344.54 | 491 | 300.41 | 20.03 | 50 | 出让 | |
| 3 | 华太圣阳（永靖）新能源有限公司 | 三条岘乡三条岘村 | 一类工业用地 | 18058.89 | 514.7 | 285.01 | 19 | 50 | 出让 | 2024 |
| 4 | 永靖县三峡赛普液化天然气有限公司 | 永靖县三条岘乡三条岘村 | 工业用地 | 9408.57 | 226 | 240.21 | 16.01 | 50 | 出让 | 2023 |
| 5 | 永靖县兴工建设开发有限公司 | 永靖县三条岘乡三条岘村、刘家峡镇红柳村 | 工业用地 | 12636.97 | 304 | 240.56 | 16.04 | 50 | 出让 | |
| 6 | 永靖县兴工建设开发有限公司 | 永靖县三条岘乡三条岘村、刘家峡镇红柳村 | 工业用地 | 57145.75 | 1372 | 240.09 | 16.01 | 50 | 出让 | |
| 7 | 永靖县正兴铸造有限公司 | 刘家峡镇红柳村 | 工业用地 | 2725.00 | 70 | 256.88 | 17.13 | 50 | 出让 | 2022 |

| 序号 | 土地使用者 | 宗地位置 | 用途 | 宗地面积（平方米） | 成交价（万元） | 单价（元/平方米） | 亩价（万元/亩） | 年期（年） | 供应方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 永靖县兴工建设开发有限公司 | 永靖县刘家峡镇红柳村、三条岘乡三条岘村 | 工业用地 | 86777.00 | 2083 | 240.04 | 16 | 50 | 出让 | |
| 9 | 甘肃金福晋森报废机动车回收拆解有限公司 | 永靖县刘家峡镇红柳村 | 工业用地 | 24015.00 | 577 | 240.27 | 16.02 | 50 | 出让 | |
| 10 | 兰州新融环境能源工程技术有限公司 | 永靖县刘家峡镇红柳村 | 仓储用地 | 8273.33 | 199 | 240.53 | 16.04 | 50 | 出让 | |
| 11 | 永靖县义润气体有限公司 | 永靖县刘家峡镇红柳村 | 工业用地 | 4919.21 | 118.1 | 240.08 | 16.01 | 50 | 出让 | |
| 12 | 永靖县兴工建设开发有限公司 | 永靖县刘家峡镇红柳村 | 仓储用地 | 71726.67 | 1722 | 240.08 | 16.01 | 50 | 出让 | |

②房屋的买卖价格、租赁价格样点统计

根据外业调查，能收集到近年来永靖县住宅销售价格、商业销售价格、商业租赁价格如下表20所示。

**表20　永靖县城区商品房交易价格表**

| 交易年份 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅售价（元/平方米） | 5800 | 6000 | 6200 | 6000 | 5800 | 5600 | 5600 |
| 商业售价（元/平方米） | 12000 | 13000 | 15000 | 13000 | 12000 | 11000 | 11000 |
| 商业租赁价格（元/平方米/月） | 45 | 48 | 55 | 52 | 48 | 46 | 46 |

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21所示。

表 21　　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 | 零售商业用地 | | | 67 | 50% | 62 | 50% | | | | | 65 |
| 地块 2 | 二类居住用地 | 193 | 50% | 207 | 50% | | | | | | | 200 |
| 地块 3 | 一类工业用地 | 17 | 50% | | | | | | | 15 | 50% | 16 |

结合本项目制定的供地计划及预测的宗地价格，本项目涉及的永靖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22。

**表22　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 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 31.61 | 零售商业用地 | | 2054.65 | | | |
| | | | 74.51 | 医院用地 | | | | | |
| | | | 3.56 | 防护绿地 | | | | | |
| | | | 31.92 | 道路用地 | | | | | |
| 地块2 | 甘肃省旅游投资管理有限公司 | 太极镇 | 155.7 | 二类居住用地 | | | 31140 | | |
| | | | 37.35 | 道路用地 | | | | | |
| 地块3 | 永靖县宏鹏精诚建材有限责任公司 | 三条岘乡三条岘村 | 30 | 一类工业用地 | | | | | 480 |
| 小计 | | | 364.65 | —— | 0 | 2054.65 | 31140 | 0 | 480 |
| 土地供应收入合计 | | | | | 33674.65 | | | | |

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23。

**表23　　财政提留费用明细表**

| 地块编号 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| 比例 | 5% | 5% | 5% | —— |
| 省级提留（万元） | 102.73 | 1557.00 | 24 | 1683.73 |

（2）用于农业土地开发的土地出让金

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，永靖县土地出让平均收益征收等别为十四等，征收标准为20元/平方米，则本项目用于农业土地开发的土地出让金详见下表24。

**表24　用于农业土地开发的土地出让金明细表**

| 地块编号 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地面积（亩） | 31.61 | 155.7 | 30 | 217.31 |
| 征收标准（元/平方米） | 20 | 20 | 20 | —— |
| 计提比例 | 15% | 15% | 15% | —— |
| 用于农业土地开发的土地出让金(万元) | 6.32 | 31.14 | 6 | 43.46 |

（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25。

**表25　　农田水利建设资金明细表**

| 地块编号 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| 土地收回成本（万元） | 1154.71 | 5687.72 | 403.2 | 7245.63 |
| 土地开发费用（万元） | 21.07 | 103.8 | 40 | 164.87 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 76.38 | 796.49 | 22.9 | 895.77 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 6.32 | 31.14 | 6 | 43.46 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | —— |
| 农田水利建设资金（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |

（注：地块1、地块2无敌取得成本、土地开发费用、和收储阶段其他费用按土地面积分摊计算）。

（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%，则本项目廉租住房保障金计算详见下表26。

表 26　廉租住房保障金明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| 土地收回成本（万元） | 1154.71 | 5687.72 | 403.2 | 7245.63 |
| 土地开发费用（万元） | 21.07 | 103.8 | 40 | 164.87 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 76.38 | 796.49 | 22.9 | 895.77 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 6.32 | 31.14 | 6 | 43.46 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | —— |
| 廉租住房保障金（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |

（注：地块 1、地块 2 无敌取得成本、土地开发费用、和收储阶段其他费用按土地面积分摊计算）。

（5）教育资金计提

根据《财政部教育部关于从土地供应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供应收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金，则本项目教育资金计提详见下表 27。

表 27　教育资金计提明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| 土地收回成本（万元） | 1154.71 | 5687.72 | 403.2 | 7245.63 |
| 土地开发费用（万元） | 21.07 | 103.8 | 40 | 164.87 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 76.38 | 796.49 | 22.9 | 895.77 |
| 用于农业土地开发的土地出让金(万元) | 6.32 | 31.14 | 6 | 43.46 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | —— |
| 教育资金计提（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |

（注：地块 1、地块 2 无敌取得成本、土地开发费用、和收储阶段其他费用按土地面积分摊计算）。

综上所述，本项目供地相关支出详见下表 28。

表 28　供地相关支出汇总表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 省级提留（万元） | 102.73 | 1557 | 24 | 1683.73 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 6.32 | 31.14 | 6 | 43.46 |
| 农田水利建设资金（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |
| 廉租住房保障金（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |
| 教育资金计提（万元） | 79.62 | 2452.09 | 0.79 | 2532.5 |
| 供地阶段相关支出合计（万元） | 347.91 | 8944.41 | 32.37 | 9324.69 |

3、可偿债供地净收益

本项目供地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 29。

表 29　可偿债供地净收益

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 2054.65 | 31140 | 480 | 33674.65 |
| 供地相关支出合计（万元） | 347.91 | 8944.41 | 32.37 | 9324.69 |
| 供地收益（万元） | 1706.74 | 22195.59 | 447.63 | 24349.96 |

（二）融资收益平衡情况

1、融资成本

表 30　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 | 12300 | 0 | 12300 |
| 2027 年 | 1 | 0 | 282.9 | 282.9 |
| 2028 年 | 1 | 0 | 282.9 | 282.9 |
| 2029 年 | 1 | 0 | 282.9 | 282.9 |
| 2030 年 | 1 | 0 | 282.9 | 282.9 |
| 2031 年 | / | 0 | 282.9 | 282.9 |
| 合计 | —— | 12300 | 1414.5 | 13714.5 |

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 1.78，具体详见下表 31：

表 31　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 | 12300 | 0 | 12300 | 24349.96 |
| 2027 年 | 0 | 282.9 | 282.9 | |
| 2028 年 | 0 | 282.9 | 282.9 | |
| 2029 年 | 0 | 282.9 | 282.9 | |
| 2030 年 | 0 | 282.9 | 282.9 | |
| 2031 年 | 0 | 282.9 | 282.9 | |
| 合计 | 12300 | 1414.5 | 13714.5 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.78 | | | |

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 32。

表 32　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 | 24349.96 | 12300 | 1414.5 | 1.78 |
| 可偿债供地净收益下调 5% | 23132.46 | 12300 | 1414.5 | 1.69 |
| 可偿债供地净收益下调 10% | 21914.96 | 12300 | 1414.5 | 1.6 |
| 可偿债供地净收益上调 5% | 25567.46 | 12300 | 1414.5 | 1.86 |
| 可偿债供地净收益上调 10% | 26784.96 | 12300 | 1414.5 | 1.95 |

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 33　现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 现金流入 | 15378.55 | 2054.65 | 31140 | 0 | 480 | 16 | 49069.2 |
| 1.1 | 土地出让收入 | 0 | 2054.65 | 31140 | 0 | 480 | 0 | 33674.65 |
| 1.2 | 融资金额 | 12300 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12300 |
| 1.3 | 财政自有资金 | 3078.55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3078.55 |
| 2 | 现金流出 | 13290.56 | 671.9 | 9850.11 | 282.9 | 324.87 | 282.9 | 24703.24 |
| 2.1 | 土地收回成本 | 12628.42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12628.42 |
| 2.2 | 前期开发费用 | 263.1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 263.1 |
| 2.3 | 其他费用 | 386.74 | 41.09 | 622.8 | 0 | 9.6 | 0 | 1060.23 |
| 2.3.1 | 收储阶段其他费用 | 386.74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 386.74 |
| 2.2.2 | 供地阶段其他费用 | 0 | 41.09 | 622.8 | 0 | 9.6 | 0 | 673.49 |
| 2.4 | 财务费用 | 12.3 | 282.9 | 282.9 | 282.9 | 282.9 | 282.9 | 1426.8 |
| 2.5 | 省级提留 | 0 | 102.73 | 1557 | 0 | 24 | 0 | 1683.73 |
| 2.6 | 用于农业土地开发的土地出让金 | 0 | 6.32 | 31.14 | 0 | 6 | 0 | 43.46 |
| 2.7 | 农田水利建设资金 | 0 | 79.62 | 2452.09 | 0 | 0.79 | 0 | 2532.5 |
| 2.8 | 廉租住房保障金 | 0 | 79.62 | 2452.09 | 0 | 0.79 | 0 | 2532.5 |
| 2.9 | 教育资金计提 | 0 | 79.62 | 2452.09 | 0 | 0.79 | 0 | 2532.5 |
| 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 | 12300 | 0 | 12300 |
| 3 | 净现金流量 | 2087.99 | 1382.75 | 21289.89 | -282.9 | 155.13 | -266.9 | 24365.96 |
| 4 | 累计净现金流量 | 2087.99 | 3470.74 | 24760.63 | 24477.73 | 24632.86 | 24365.96 | —— |

# 五、专项债券管理

## （一）债券资金概况

1、债券名称：2026 年永靖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：12300 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，永靖县土地矿产收购储备交易中心和永靖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**

永靖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。永靖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。

永靖县自然资源局负责督促指导永靖县土地矿产收购储备交易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，指导永靖县土地矿产收购储备交易中心加快项目建设、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，组织督促永靖县土地矿产收购储备交易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。永靖县自然资源局、永靖县土地矿产收购储备交易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。

永靖县土地矿产收购储备交易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，结合永靖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）收回土地补偿风险

收回土地补偿风险：收回土地补偿过程中，如果永靖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，将导致收回土地补偿工作不能顺利进行。

风险控制措施：要求永靖县土地矿产收购储备交易中心加强前期调查，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。如果本项目涉及的永靖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：永靖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，保障永靖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：如果永靖县土地矿产收购储备交易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：要求永靖县土地矿产收购储备交易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：永靖县土地矿产收购储备交易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，依据永靖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：永靖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，若因永靖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。永靖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，科学合理地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。永靖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，可缓解永靖县财政压力。永靖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。

永靖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）、《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3宗拟储备土地均已纳入永靖县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15378.55万元，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3078.55万元；专项债券资金12300万元。

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永靖县已成交土地价格，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。

成本包含土地收回成本、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15378.55万元，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3078.55万元，占项目总投资额的20.02%，计划筹措专项债券资金12300万元，占项目总投资额的79.98%，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永靖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3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，永靖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。建议永靖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。永靖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。永靖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控。

（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 3 宗，土地面积共计 24.31 公顷（合 364.65 亩）。

成本核算：本项目涉及土地均为收回的存量国有建设用地，土地收回成本根据永靖县自然资源局与土地使用权人签订的收回协议及政府同意收回土地的批复确定。

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，根据永靖县国土空间规划及控制性详细规划等规划要求，以零售商业用地、二类居住用地、一类工业用地、医院用地、防护绿地、道路用地供应土地，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：永靖县本次收储土地计划用于住宅项目、商业项目、工业项目、医疗卫生项目、公路建设项目等，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永靖县，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3宗地收储后根据永靖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零售商业用地、二类居住用地、一类工业用地、医院用地、防护绿地、道路用地供应土地。

②财政与政策可持续性

偿债能力：本项目本息覆盖倍数为1.78，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3宗国有建设用地均已取得永靖县人民政府出具的同意收回该宗地的批复文件。

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，规划用途与永靖县国土空间总体规划和控制性详细规划一致。

（4）应急与长效管理机制评估

永靖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2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一）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24.31公顷，土地收储后可出让土地面14.487145公顷，可划拨土地面积9.822855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34所示。

**表34　专项债券项目绩效目标表**

| 项目名称 | 2026年永靖县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（新增土地储备项目一） | | |
|---|---|---|---|
| 项目主管部门 | 永靖县自然资源局 | 项目实施单位 | 永靖县土地矿产收购储备交易中心 |
| 一、项目总投资及年度资金需求 | | | |
| 项目总投资（万元） | 15378.55 | 专项债券资金（万元） | 12300 |
| | | 财政自有资金（万元） | 3078.55 |
| | | 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3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 | 供应地块3 | |
| 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） | 24.31 |
| | | 可出让土地面积（公顷） | 14.487145 |
| | | 可划拨土地面积（公顷） | 9.822855 |
| | 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） | 24349.96 |
| | | 本息覆盖倍数 | 1.78 |

# 2026年甘肃省政府土地储备专项债券（三期）—2026甘肃省政府专项债券（四十八期）—临夏州和政县项目实施方案

项目实施单位（盖章）：和政县土地收购储备中心

县市区主管部门（盖章）：和政县自然资源局

县市区财政部门（盖章）：和政县财政局

二〇二六年十月

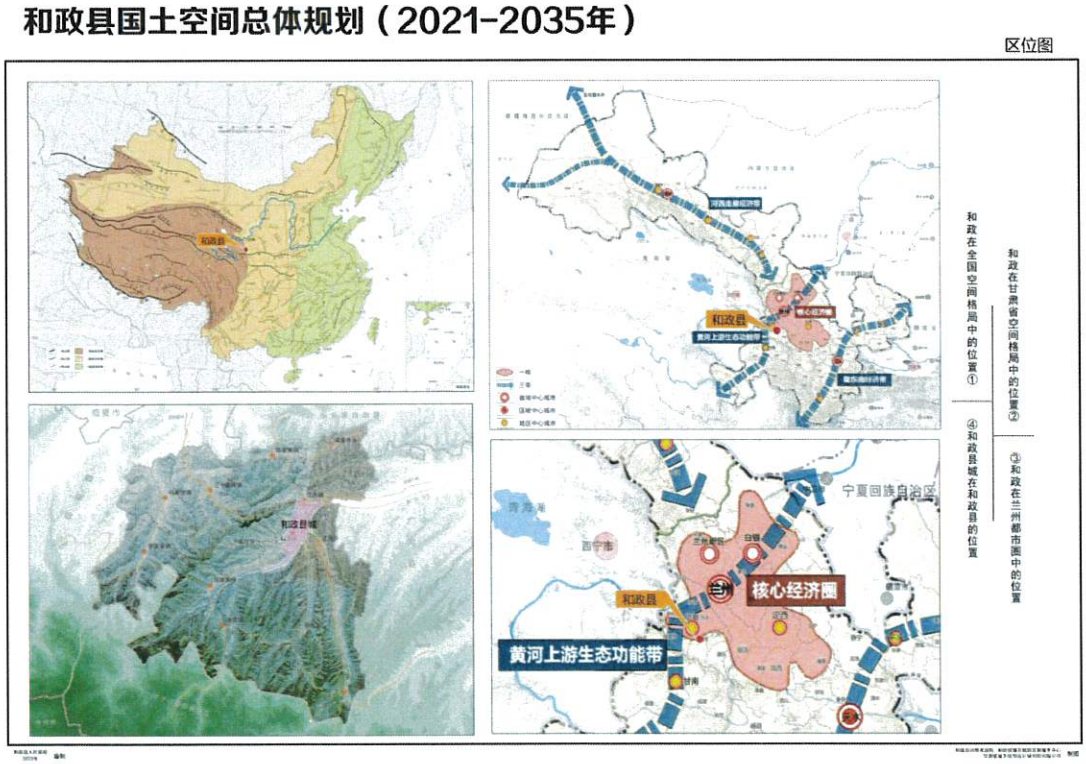
# 2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域城市概况

1、地理位置

和政县位于甘肃省临夏回族自治州南部，东与广河、康乐县相邻，南同甘南藏族自治州卓尼县、合作市隔太子山相邻，西与临夏县毗连，北与临夏市、东乡族自治县交界。东西宽37.5公里，南北长46公里，总面积960平方公里。介于东经103°5′～103°30′、北纬35°7′～35°32′之间。




2、行政区划

2025年，和政县辖城关镇、三合镇、陈家集镇、买家集镇、松鸣镇、马家堡镇、罗家集镇、新营镇、三十里铺镇9镇，达浪乡、新庄乡、卜家庄乡、梁家寺东乡族乡4乡，共13个乡镇级行政区；122个行政村、4个社区，有汉族、回族、东乡族等9个民族。

3、人口总量

2025年末，和政县年末全县常住人口19.78万人。其中，城镇人口6.41万人，乡村人口13.37万人。城镇人口占常住人口比重(城镇化率)为32.39%。人口自然增长率为0.82‰，比上年末下降1.88个千分点。

4、地貌

和政县地处黄土高原与青藏高原交汇地带，地势南高北低，平均海拔2200米。全县呈山丘起伏、沟壑纵横、山多川少的地貌特征。

5、气候、水文

和政县属北温带大陆性气候，具“春迟秋早、冬长夏短”的高原气候特点，年平均气温为6.1℃，年日照时数2053.1小时。和政县属于黄河流域二、三级支流区，主要河流8条（广通河、牛津河、牙塘河、新营河、小南岔河、大南岔河、清水河、广坡河），其中二级支流2条（广通河、牛津河），三级支流4条（牙塘河、新营河、小南岔河、大南岔河）；境内河4条，跨境河2条；小河流2条。年均总流量为19.45立方米/秒，年均总径流量为5034亿立方米。

（二）项目所处区域财政经济情况

本项目位于临夏回族自治州和政县。根据《2024年和政县国民经济和社会发展统计公报》《2025年和政县国民经济和社会发展统计公报》，结合和政县财政局提供相关数据、和政县自然资源局提供的近3年土地出让台账等资料，和政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） | 37.75 | 41.4 | 42.6 |
| 一般预算收入（亿元） | 1.42 | 1.58 | 1.63 |
| 政府性基金收入（亿元） | 1.04 | 2.02 | 1.78 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 0.91 | 1.86 | 1.56 |
| 政府性基金支出（亿元） | 6.57 | 4.68 | 7.73 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 0.24 | 0.89 | 0.96 |
| 年度土地供应量（公顷） | 11.9575 | 24.362 | 20.9623 |
| 年度地方政府债务限额（亿元） | 31.21 | 34.34 | 40.32 |

（三）项目情况

1、项目总体情况

项目名称：2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）（以下简称“本项目”）。

项目实施单位：和政县土地收购储备中心。

项目实施地点：和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇。

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：和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇5宗拟储备土地，面积共计22.47公顷（合337.05亩）。

总投资规模：5159.60万元，其中专项债券金额4100万

元，财政自有资金1059.60万元。

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2.2，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2所示：

表2 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 | 5 |
| 2 | 拟收储入库土地面积 | | 公顷 | 22.47 |
| 3 | 估算项目总投资 | | 万元 | 5159.60 |
| 3.1 | 其中 | 土地收回成本 | 万元 | 3825 |
| 3.2 | | 前期开发费用 | 万元 | 464 |
| 3.4 | | 其他费用 | 万元 | 395 |
| 3.6 | | 财务费用 | 万元 | 474 |
| 4 | 专项债券资金 | | 万元 | 4100 |
| 5 | 债券利息 | | 万元 | 470 |
| 6 | 财政自有资金 | | 万元 | 1059.60 |
| 7 | 出让土地面积 | | 公顷 | 22.47 |
| 8 | 划拨土地面积 | | 公顷 | 0 |
| 9 | 预测土地供应收入 | | 万元 | 13377.5 |
| 10 | 可偿债供地净收益 | | 万元 | 10065.16 |
| 11 | 本息覆盖倍数 | | —— | 2.2 |

2、项目基本情况

（1）项目属性

本项目属于新增储备土地项目，涉及宗地均为收回的国有存量建设用地，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

本项目投向领域为新增储备土地项目，涉及宗地均为收回的国有存量建设用地，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

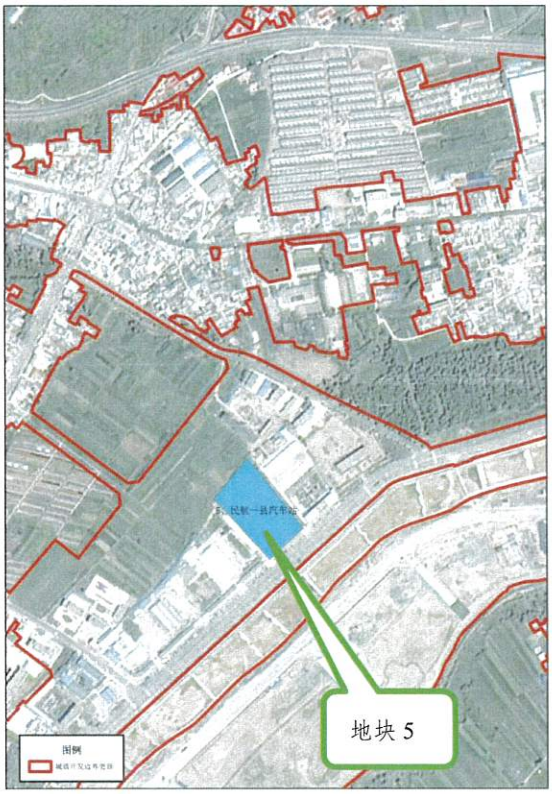
本项目共涉及5宗地，分别位于和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇，均处于和政县城镇开发边界范围内。项目区域位置如下图所示：




地块1所在位置图及城镇开发边界图




地块2、3、4所在位置图及城镇开发边界图




地块 5 所在位置图及城镇开发边界图

（4）项目实施范围

本项目拟对位于和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇 5 宗地实施收储，收储土地总面积共计 22.47 公顷，5 宗土地地块类型均属于存量国有建设用地。宗地详细信息详见下表 3：

表 3　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 | 地块位置 | 地块面积（公顷） | 规划用途 | 拟供应土地面积 | | 地块类型 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | |
| 地块 1 | 和政县永和职业技能培训中心 | 622925202 4R000618 | 和政县买家集镇团结村 | 5.3334 | 工业用地 | 5.3334 | 80.00 | 存量国有建设用地 |
| 地块 2 | 民航 松鸣镇 1 号 | 622925202 4R000594 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.8241 | 商业用地 | 5.8241 | 87.36 | 存量国有建设用地 |

| 地块编号 | 地块名称 | 地块标识码 | 地块位置 | 地块面积（公顷） | 规划用途 | 拟供应土地面积 | | 地块类型 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | |
| 地块3 | 民航 松鸣镇2号 | 6229252024R000588 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.0333 | 商业用地 | 5.0333 | 75.50 | 存量国有建设用地 |
| 地块4 | 民航 松鸣镇三号 | 6229252024R000789 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 4.2855 | 商业用地 | 4.2855 | 64.28 | 存量国有建设用地 |
| 地块5 | 民航 县汽车站 | 6229252024R000607 | 和政县三合镇 | 1.9937 | 居住用地 | 1.9937 | 29.91 | 存量国有建设用地 |
| 合计 | | —— | —— | 22.47 | —— | 22.47 | 337.05 | —— |

（5）项目地块现状利用情况

本项目涉及和政县5个地块，拟储备土地面积22.47公顷，均为建设用地。各地块现状利用情况详见下表4所示：

表4 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 | 和政县永和职业技能培训中心 | 国有 | 甘肃骋达运输集团刘家峡汽车运输有限公司 | | 5.3334 | | 5.3334 |
| 地块2 | 民航 松鸣镇1号 | 国有 | 甘肃启航房地产开发有限公司 | | 5.8241 | | 5.8241 |
| 地块3 | 民航 松鸣镇2号 | 国有 | 甘肃启航房地产开发有限公司 | | 5.0333 | | 5.0333 |
| 地块4 | 民航 松鸣镇三号 | 国有 | 甘肃启航房地产开发有限公司 | | 4.2855 | | 4.2855 |
| 地块5 | 民航 县汽车站 | 国有 | 甘肃启航房地产开发有限公司 | | 1.9937 | | 1.9937 |
| 合计 | | —— | —— | —— | 22.47 | —— | 22.47 |

1）地块1现状利用情况

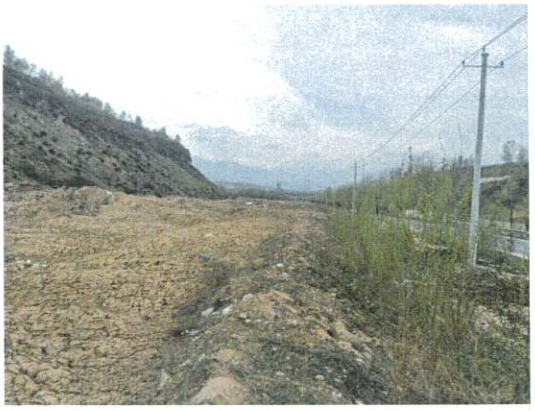
地块1位于和政县买家集镇团结村，土地面积为5.3334公顷，地块类型为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让N（和[2016]02号）），地块1原为甘肃骋达运输集团刘家峡汽车运输有限公司使用的一宗土地面积为53334平方米的其他商服用地。根据《和政县人民政府关于有偿收回园区两宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2022〕196号），和政县人民政府同意收购该宗地。2023年1月18日，甘肃骋达运输集团刘家峡汽车运输有限公司与和政县自然资源局签订《国有建设用地使用权收购合同》（和收购〔2022〕02号）。现和政县土地收购储备中心于将该宗地纳入收地储备范围，目前收回工作进展是已签订收购协议，未支付补偿资金，地块未交付，前期开发工作未开展。

根据《土地储备项目涉及地块土地权属状况一览表》及调查，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。

该宗地地上有少量树苗等附着物，地上附着物归原使用权人所有，产权清晰、无争议，待土地收购后予以清除。该宗地与路面存在一定的高差，宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，场地较平整，未达到建设利用条件。宗地西侧为空地、东侧为石化加油站、南侧为山地、北侧为S232道路。宗地所在区域主要交通干道为S232道路，道路通达度及交通便捷度较高。宗地位于和政县循环工业园区，区域内工业企业布局较多，产业集聚度较高。




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 位于和政县松鸣镇吊滩村，土地面积为 5.8241 公顷，地块类型为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让 N（和[2017]04 号）），地块 2 原为甘肃启航房地产开发有限公司使用的一宗土地面积为 58241 平方米的其他普通商品住宅用地。根据《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下 4 宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2025〕42 号），和政县人民政府同意收购该宗地。现和政县土地收购储备中心将该宗地纳入收地储备范围，目前收购工作进展是和政县人民政府已批准收购土地，且企业愿意被收购，收购协议未签订，未支付补偿资金，前期开发工作未开展。

根据《土地储备项目涉及地块土地权属状况一览表》及调查，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。

该宗地内有少量树木及零星的废弃建筑物，树木及建筑物归原使用权人所有，产权清晰、无争议，待土地收购后予

以清除。宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，场地较平整，未达到建设利用条件。宗地西侧为X384道路，东侧为甘肃启航房地产开发有限公司用地，南侧为甘肃启航房地产开发有限公司用地，北侧为国有建设用地。宗地所在区域G310、X384等主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域仅有学校（松鸣镇中心小学）、银行（甘肃省农村信用社(松鸣镇分社)）、商场（松鸣岩购物中心）、景区（甘肃法台山景区）等公共服务设施，距离学校、银行、景区等公共服务设施距离一般，公用设施配套完善度一般，商服繁华度一般。




地块2影像图



地块2现状照片

3）地块3现状利用情况

地块3位于和政县松鸣镇吊滩村，土地面积为5.0333公顷，地块类型为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让N（和[2017]08号）），地块3原为甘肃启航房地产开发有限公司使用的一宗土地面积为50333平方米的其他普通商品住宅用地。根据《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下4宗国

有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2025〕42号），和政县人民政府同意收购该宗地。现和政县土地收购储备中心将该宗地纳入收地储备范围，目前收购工作进展是和政县人民政府已批准收购土地，且企业愿意被收购，收购协议未签订，未支付补偿资金，前期开发工作未开展。

根据《土地储备项目涉及地块土地权属状况一览表》及调查，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。

该宗地内有零星的废弃建筑物及树木等地上附着物，地上附着物归原使用权人所有，产权清晰、无争议，待土地收购后予以清除。宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，场地较平整，未达到建设利用条件。宗地西侧为X384道路，东侧为G310道路，南侧为甘肃启航房地产开发有限公司用地，北侧为甘肃启航房地产开发有限公司。宗地所在区域G310、X384等主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域仅有学校（松鸣镇中心小学）、银行（甘肃省农村信用社(松鸣镇分社)）、商场（松鸣岩购物中心）、景区（甘肃法台山景区）等公共服务设施，距离学校、银行、景区等公共服务设施距离一般，公用设施配套完善度一般，商服繁华度一般。




地块 3 影像图



地块 3 现状照片

4）地块 4 现状利用情况

地块 4 位于和政县松鸣镇吊滩村，土地面积为 4.2855 公顷，地块类型为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让 N（和[2017]09 号）），地块 4 原为甘肃启航房地产开发有限公司使用的一宗土地面积为 42855 平方米的其他普通商品住宅用地。根据《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下 4 宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2025〕42 号），和政县人民政府同意收购该宗地。现和政县土地收购储备中心将该宗地纳入收地储备范围，目前收购工作进展是和政县人民政府已批准收购土地，且企业愿意被收购，收购协议未签订，未支付补偿资金，前期开发工作未开展。

根据《土地储备项目涉及地块土地权属状况一览表》及调查，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。

该宗地内有树木等地上附着物，地上附着物归原使用权人所有，产权清晰、无争议，待土地收购后予以清除。宗地

内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，场地不平整，存在沟渠，未达到建设利用条件。宗地西侧为 X384 道路，东侧为 G310 道路，南侧为水工建筑，北侧为甘肃启航房地产开发有限公司用地。宗地所在区域 G310、X384 等主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域仅有学校（松鸣镇中心小学）、银行（甘肃省农村信用社(松鸣镇分社)）、商场（松鸣岩购物中心）、景区（甘肃法台山景区）等公共服务设施，距离学校、银行、景区等公共服务设施距离一般，公用设施配套完善度一般，商服繁华度一般。




地块 4 影像图



地块 4 现状照片

5）地块 5 现状利用情况

地块 5 位于和政县三合镇，土地面积为 1.9937 公顷，地块类型为存量国有建设用地。根据《国有建设用地使用权出让合同》（甘让 N（和[2017]02 号）），地块 5 原为甘肃启航房地产开发有限公司使用的一宗土地面积为 19937 平方米的其他普通商品住宅用地。根据《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下 4 宗国有建设用地

使用权的批复》（和政府发〔2025〕42号），和政县人民政府同意收购该宗地。现和政县土地收购储备中心将该宗地纳入收地储备范围，目前收购工作进展是和政县人民政府已批准收购土地，且企业愿意被收购，收购协议未签订，未支付补偿资金，前期开发工作未开展。

根据《土地储备项目涉及地块土地权属状况一览表》及调查，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。

该宗地内目前被用作小型汽车停车点，有一栋钢混结构建筑物用作候车厅，地上建筑物归原使用权人所有，产权清晰、无争议，待土地收购后予以清除。宗地内尚未完成通水、通电、通路等基础配套设施，场地较平整，未达到建设利用条件。宗地西侧为国有建设用地，东侧为兰和公司用地，南侧为滨河路，北侧为空地。宗地所在区域滨河路、迎宾路、牌坊路等主要交通干道形成路网，道路通达度及交通便捷度较高。宗地所在区域有学校（和政县三合小学、和政县三合初级中学）、医院（和政县妇幼保健站、和政县人民医院）、银行（和政县农村信用合作联社(三合信用社)）、超市（汇万家超市）、商场（聚兴广场）等公共服务设施，距离学校、医院、银行、超市等公共服务设施距离较近，公用设施配套完善度较高，商服繁华度一般。




地块 5 影像图



地块 5 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 22.47 公顷，所有地块均符合和政县国土空间总体规划。可公开出让土地面积 22.47 公顷，其中：工业用地 5.3334 公顷，商业用地 15.1429 公顷，居住用地 1.9937 公顷。

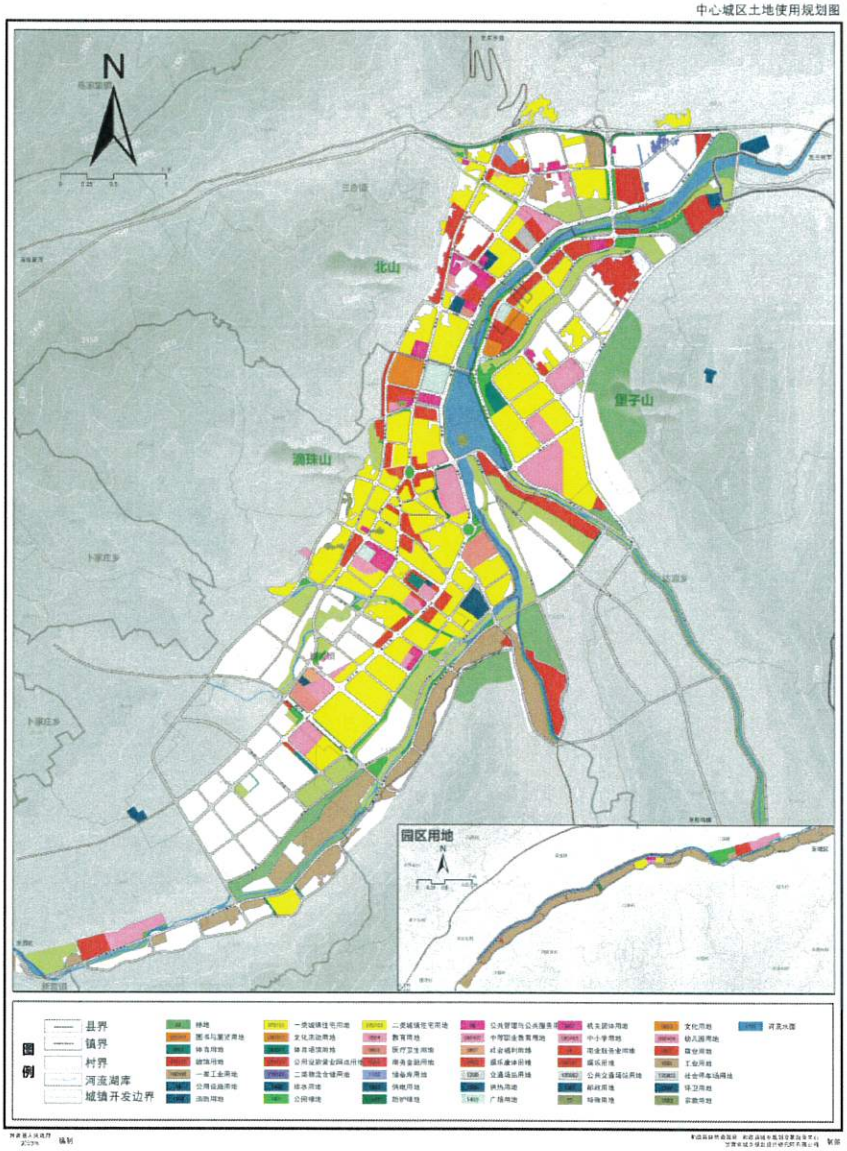
根据和政县自然资源局提供的和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，本项目涉及土地完成储备后，拟按下表 5 用地指标进行供应。

表5　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（公顷） | 是否纳入开发边界城镇范围内 | 用途 | 拟供应土地面积 | | 容积率 | 建筑密度/系数 | 绿地率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 公顷 | 亩 | | | |
| 地块1 | 政和县永和职业技能培训中心 | 政和县松镇买家团村集结 | 5.3334 | 是 | 工业用地 | 5.3334 | 80.00 | 0.8-1.2 | ≥35% | ≤15% |
| 地块2 | 航民鸣松镇1号 | 政和县松镇鸣吊滩村 | 5.8241 | 是 | 商业用地 | 5.8241 | 87.36 | ≤1.7 | ≤30% | ≥30% |
| 地块3 | 航民鸣松镇2号 | 政和县松镇鸣吊滩村 | 5.0333 | 是 | 商业用地 | 5.0333 | 75.50 | ≤1.7 | ≤30% | ≥30% |
| 地块4 | 航民鸣松镇3号 | 政和县松镇鸣吊滩村 | 4.2855 | 是 | 商业用地 | 4.2855 | 64.28 | ≤1.7 | ≤30% | ≥30% |
| 地块5 | 航民县车站 | 政和县三合镇 | 1.9937 | 是 | 居住用地 | 1.9937 | 29.91 | ≤2.6 | 20% | 35% |
| 合计 | —— | —— | 22.47 | —— | —— | 22.47 | 337.05 | —— | —— | — |

**和政县国土空间总体规划（2021-2035年）**

中心城区土地使用规划图

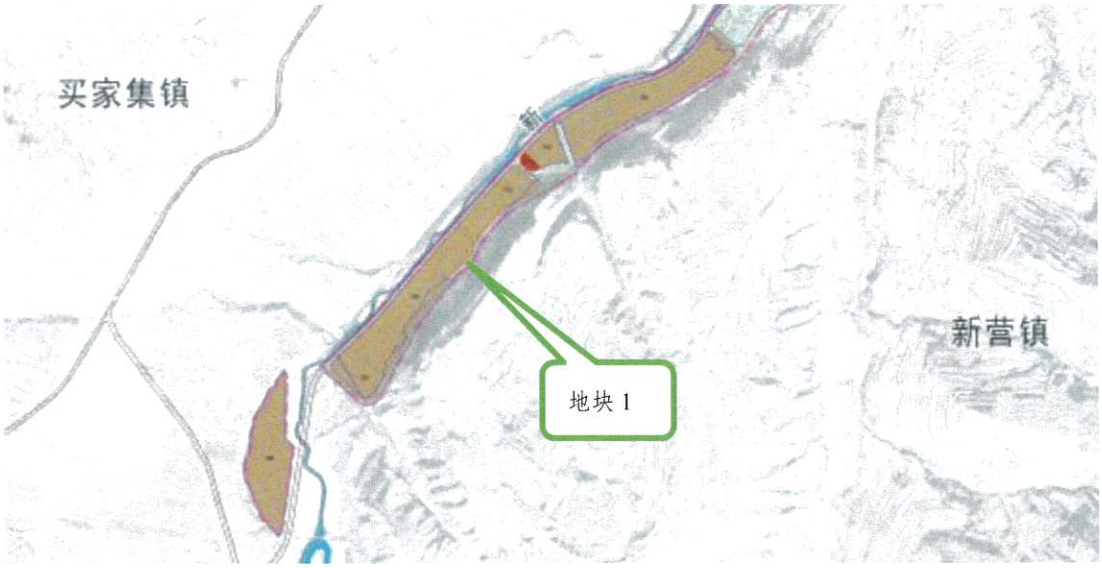



项目土地使用规划图

1）地块 1 规划利用情况

根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函(2024)43 号），该宗地符合和政县国土空间总体规划。根据《和政县工业园区控制性详细规划》及和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，该宗地规划用途为工业用地，规划容积率为 0.8-1.2，建筑密度≥20%，绿地率≤15%。

宗地规划用途与区域内整体规划相协调。



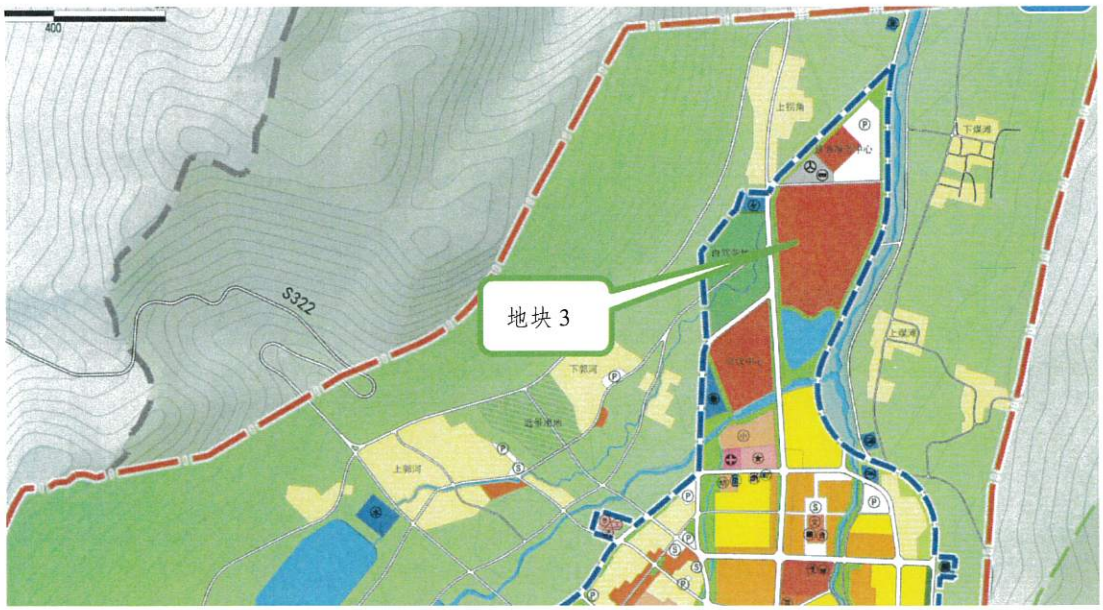

2）地块 2 规划利用情况

根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函(2024)43 号），该宗地符合和政县国土空间总体规划。根据《和政县松鸣镇区控制性详细规划》及和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，该宗地规划用途为商业用地，规划容积率≤1.7，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。宗地拟建设商业项目，与区域内整体规划相协调。



3）地块 3 规划利用情况

根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函(2024)43 号），该宗地符合和政县国土空间总体规划。根据《和政县松鸣镇区控制性详细规划》及和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，该宗地规划用途为商业用地，规划容积率≤1.7，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。宗地拟建设商业项目，与区域内整体规划相协调。




4）地块 4 规划利用情况

根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函(2024)43 号），该宗地符合和政县国土空间总体规划。根据《和政县松鸣镇区控制性详细规划》及和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，该宗地规划用途为商业用地，规划容积率≤1.7，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。宗地拟建设商业项目，与区域内整体规划相协调。




5）地块 5 规划利用情况

根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（临州府函(2024)43 号），该宗地符合和政县国土空间总体规划。根据《和政县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，该宗地规划用途为交通场站用地，因城市发展需要，将该宗地规划指标进行了调规，根据和政县城乡规划发展服务中心出具的《规划条件》，该宗地规划用途调整为为居住用地，规划容积率≤2.6，建筑密度为 20%，绿地率为 35%。宗地拟建设住宅项目，与区域内整体规划相协调。

（7）项目主要实施内容

本项目主要实施内容包括：收购国有建设用地补偿、储备土地的前期开发、供应土地等，本项目 5 宗地均为收购的国有建设用地，均已签订收购协议，收购补偿及前期开发工作未开展，项目实施内容主要包括：土地收购补偿、完成收储、前期开发、供应土地等工作。

（8）项目开发时序

根据和政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6。

**表6 项目地块开发时序表**

| 地块编号 | 地块名称 | 地块位置 | 面积（公顷） | 收储时序 | 供应时序 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块1 | 和政县永和职业技能培训中心 | 和政县买家集镇团结村 | 5.3334 | 2026年第1季度 | 第2年（2027年1月初-2027年12月底） | —— |
| 地块2 | 民航 松鸣镇1号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.8241 | 2026年第3季度 | 第4年（2029年1月初-2029年12月底） | —— |
| 地块3 | 民航 松鸣镇2号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.0333 | 2026年第3季度 | 第5年（2030年1月初-2030年12月底） | —— |
| 地块4 | 民航 松鸣镇三号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 4.2855 | 2026年第3季度 | 第5年（2030年1月初-2030年12月底） | —— |
| 地块5 | 民航 县汽车站 | 和政县三合镇 | 1.9937 | 2026年第4季度 | 第3年（2028年1月初-2028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和政县土地收购储备中心使用，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2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）。

（10）项目建设运营模式

建设模式：本项目实行自建，建设单位为和政县土地收购储备中心；

运营模式：项目建成后，由和政县土地收购储备中心自行管理。

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5宗地已全部列入经和政县人民政府批准的年度土地储备计划中，所有地块均已取得政府批准收购文件。具体详见下表7。

**表7 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 | 政府收购批复/收购协议文号 |
|---|---|---|---|---|
| 地块1 | 和政县永和职业技能培训中心 | 和自然资源发[2025]249号 | 和政府发[2026]3号 | 和政府发〔2022〕196号、和收购〔2022〕02号 |
| 地块2 | 民航 松鸣镇1号 | 和自然资源发[2025]249号 | 和政府发[2026]3号 | 和政府发〔2025〕42号 |
| 地块3 | 民航 松鸣镇2号 | 和自然资源发[2025]249号 | 和政府发[2026]3号 | 和政府发〔2025〕42号 |
| 地块4 | 民航 松鸣镇三号 | 和自然资源发[2025]249号 | 和政府发[2026]3号 | 和政府发〔2025〕42号 |
| 地块5 | 民航 县汽车站 | 和自然资源发[2025]249号 | 和政府发[2026]3号 | 和政府发〔2025〕42号 |

（五）项目责任主体

1、实施单位

项目实施单位：和政县土地收购储备中心。

主体资格：和政县土地收购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TC622925。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：和政县土地收购储备中心主要工作职能包括依据土地利用年度计划拟定土地收购储备年度计划，报土地行政主管部门批准后组织实施；负责土地分批次征收征用、收购中的协议洽谈，费用测算，征收征用、收购储备方案的拟定以及方案经依法批准后的具体实施；负责对储备土地进行拆迁前期开发整理；依法将储备土地出租、抵押或临时使用；负责土地储备的登记造册和信息发布；负责土地供应前的准备工作；包括招商、谈判等拟供地块材料组件；承办县委、县政府和主管部门委托或交办的其他工作。

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：和政县自然资源局

## 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，能够对和政县在土地资源开发、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、盘活存量土地资源的政策契合。和政县人民政府根据《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5宗土地，全部纳入2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）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，为和政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

和政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

和政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，对拟收储的5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

和政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，可为和政县人民政府带来更高的土地出让收益。本项目涉及5宗储备土地面积共22.47公顷，根据和政县自然资源局提供的规划指标，本项目可公开供应土地面积22.47公顷，其中工业用地5.3334公顷，商业用地15.1429公顷，居住用地1.9937公顷。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公开出让。预计将取得土地供应收入13377.50万元。

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。根据和政县自然资源局提供的规划指标，本项目涉及土地供应

后可建设住宅项目、商业项目、工业项目，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住宅项目、商业项目、工业项目，能够吸引更多的外部投资，这不仅为和政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

土地出让金是地方政府财政收入的重要组成部分。通过专项债券资金收储土地，合理规划土地出让，可以保证土地出让金的稳定收入。本项目涉及的5宗地收储土地后，土地经过开发整理，通过合理规划，按照规划以住宅用地、商业用地、工业用地出让，其出让价格高于原始收储价格，可以为和政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。和政县人民政府通过专项债券资金收储土地，可以为城市提供更多的空间用于建设住宅项目、商业项目、工业项目。这些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5宗土地收储后拟供应的项目，涉及房地产开发建设等，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，可以促进和政县经济的发展，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5宗地位于和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇。和政县人民政府通过专项债券资金收储上述5宗地，可以为和政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收回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，如土地收回成本、拆迁补偿费用、前期开发费用、基础设施建设费用等，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，注重生态环境保护和资源的可持续利用，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收回成本、前期开发费用、其他费用、财务费用等。

（1）土地收回成本

本项目5宗地均为收购的国有建设用地，根据《和政县人民政府关于有偿收回园区两宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2022〕196号），地块1收购金额为965万元；根据《和政县人民政府关于依法收购甘肃启航房地产开发有限公司名下4宗国有建设用地使用权的批复》（和政府发〔2025〕42号），地块2收购金额为813.2万元，地块3收购金额为703万元，地块4收购金额为598.5万元，地块5收购金额为744.80万元，故地块1土地收回成本为965万元，地块2土地收回成本为813万元（取整），地块3土地收回成本为703万元，地块4土地收回成本为599万元(取整），地块5土地收回成本为745万元（取整）。

（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8。

表8　各地块前期开发费用明细表

| 项目 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 地块4 | 地块5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地块面积（公顷） | 5.3334 | 5.8241 | 5.0333 | 4.2855 | 1.9937 | 22.47 |
| 单价（元/平方米） | 15 | 20 | 20 | 25 | 30 | —— |
| 总价（万元） | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |

（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），一般为土地收回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9。

表9 各地块其他费用明细表

| 阶段 | 项目 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 地块4 | 地块5 | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 收储阶段 | 土地收回成本（万元） | 965 | 813 | 703 | 599 | 745 | 3825 |
| | 前期开发费用（万元） | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |
| | 比例 | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | —— |
| | 总价（万元） | 31 | 28 | 24 | 21 | 24 | 128 |
| 供地阶段 | 供地收入（万元） | 1600 | 3494 | 3020 | 2571 | 2691 | 13377.50 |
| | 比例 | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | —— |
| | 总价（万元） | 32 | 70 | 60 | 51 | 54 | 267 |
| 其他费用合计（万元） | | 63 | 98 | 84 | 72 | 78 | 395 |

（4）财务费用

土地收储过程中发生的财务费用主要指政府为筹集、管理和偿还土地收储资金所发生的与资金运作直接相关的成本支出，如专项债券利息、专项债券发行费等。

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3.0%。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。结合和政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：根据对以往专项债券发行费的调查，专项债券发行费一般为发行总额的0.1%，本次确定专项债券发行费为债券发行金额的0.1%，具体详见下表10。

表 10　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） |
|---|---|---|---|---|---|
| | 4100 | 2.3% | 94.3 | 5 | 471.5 |
| 专项债券发行费 | 债券金额（万元） | 发行费比例 | | | 发行费总价（万元） |
| | 4100 | 0.1% | | | 4.10 |
| 财务费用合计（万元） | | | | | 475.60 |

经测算，本项目投资估算总额 5159.60 万元，具体详见下表 11。

表 11　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 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地收回成本 | 965 | 813 | 703 | 599 | 745 | 3825 |
| 2 | 前期开发费用 | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |
| 3 | 其他费用 | 63 | 98 | 84 | 72 | 78 | 395 |
| 3.1 | 收储阶段其他费用 | 31 | 28 | 24 | 21 | 24 | 128 |
| 3.1 | 供地阶段其他费用 | 32 | 70 | 60 | 51 | 54 | 267 |
| 4 | 财务费用 | 475.60 | | | | | 475.60 |
| 4.1 | 债券利息 | 471.50 | | | | | 471.50 |
| 4.2 | 专项债券发行费 | 4.10 | | | | | 4.10 |
| 投资总额合计 | | | | | | | 5159.60 |

## （二）资金筹措

本项目总投资 5159.60 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 1059.60 万元，占项目总投资额的 20.54%，计划筹措专项债券资金 4100 万元，占项目总投资额的 79.46%。

表 12　项目资金筹措情况

单位：万元

| 年度 | 项目投资 | 已到位金额 | 非融资资金 | | | | 地方政府专项债券融资 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 财政性资金 | 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 |
| 第 1 年（2026 年 1 月初至 2026 年 12 月底） | 5159.60 | 0 | 1059.60 | 0 | 0 | 0 | 4100 | 0 |

（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和政县 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和政县国土空间总体规划的复核工作；

（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）已签订收购协议宗地共 5 宗，全部 5 宗土地的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（收购补偿、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 6

《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3个地块的收储工作，2026年资金使用计划为：土地收回成本、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3个地块的供应工作，2027年至2030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13：

表13　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 | 土地收回成本 | 0 | 3825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 前期开发费用 | 0 | 464 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | 其他费用 | 0 | 128 | 32 | 54 | 70 | 111 | 0 |
| 4 | 财务费用 | 0 | 4.1 | 94.3 | 94.3 | 94.3 | 94.3 | 94.3 |
| 小计（万元） | | 0 | 4421.1 | 126.3 | 148.3 | 164.3 | 205.3 | 94.3 |
| 总计（万元） | | 5159.60 | | | | | | |

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。

本项目和政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土地需要支付的补偿价款。

2、本项目涉及的拟收回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部分其他费用。

## 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供应收入。

（2）项目收入预测

本项目的收入来源主要为供应收入，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应收入。

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

本次按照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

的要求，采用市场比较法和成本逼近法预测工业用地地价，采用市场比较法和剩余法预测居住用地地价，采用市场比较法和收益还原法预测商业用地地价。

本次地价预测选用方法的过程分析如下：

**工业用地：**

①市场比较法：根据调查收集到的和政县近年来土地出让台账及中国土地市场网成交案例信息，和政县近三年成交的类似用地较多，故本次采用市场比较法预测工业用地地价。

②成本逼近法：随着城市建设发展需要，和政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工业用地地价。

**商业用地：**

①市场比较法：根据调查收集到的和政县近年来土地出让台账及中国土地市场网成交案例信息，和政县近三年成交的商业用地较多，故本次采用市场比较法预测商业用地地价。

②收益还原法：根据调查，宗地所在区域及邻近区域新建或在建的类似商业物业较多，商业用房出租案例较多，租金和相关费用等资料可以通过调查相关项目获得，故本次采用收益还原法预测商业用地地价。

**居住用地：**

①市场比较法：根据调查收集到的和政县近年来土地出让台账及中国土地市场网成交案例信息，和政县近三年成交的居住用地较多，故本次采用市场比较法预测居住用地地价。

②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居住用地地价。

3）地价预测资料收集情况

根据上述方法选择，需要收集的资料主要有土地交易样点数据、房屋买卖价格、房屋租赁价格。在本次评估过程中，对和政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土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，土地交易样点以和政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。房屋的买卖价格、租赁价格以外业实地调查为准。具体调查结果如下：

①土地交易样点统计

根据和政县自然资源局提供的土地出让台账及中国土地市场网等网站公布的供地结果信息，和政县土地成交信息详见下表14。

表 14-1　和政县土地招拍挂信息统计表（工业）

| 序号 | 土地使用权人 | 宗地位置 | 土地用途 | 土地面积（㎡） | 成交价（万元） | 约定容积率上限/下限 | 单价（元/㎡） | 亩价（万元/亩） | 土地使用年限 | 供地方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 甘肃宁和聚环建筑废弃物再生技术有限责任公司 | 循环经济园区 | 二类工业用地 | 17654 | 622 | 下限：0.8 上限：2.0 | 352.33 | 23.49 | 50 年 | 挂牌出让 | 2026 |
| 2 | 王学明 | 循环经济产业园区 | 一类工业用地 | 2887 | 97 | 下限：1 上限：2 | 335.99 | 22.4 | 50 年 | 挂牌出让 | |
| 3 | 甘肃裕兴众乾工程建设有限公司 | 循环经济园区加油站南侧 | 一类工业用地 | 46667 | 1484 | 下限 0.8，上限 2 | 318 | 21.2 | 50 年 | 挂牌出让 | 2025 |
| 4 | 甘肃宁和聚环建筑废弃物再生技术有限责任公司 | 和政县循环经济产业园区 | 二类工业用地 | 13333 | 419 | 下限 0.8 | 314.26 | 20.95 | 50 年 | 挂牌出让 | 2024 |
| 5 | 和政县金剑醇酒业有限公司 | 循环经济园区 | 三类工业用地 | 4460 | 141 | 下限 0.8 | 316.14 | 21.08 | 50 年 | 挂牌出让 | |
| 6 | 甘肃宁河聚环建筑废弃物再生技术有限责任公司 | 和政县城关镇咀头村集和兴东西协作产业园西侧 | 工业用地 | 33333.00 | 1010 | 下限 0.8，上限 2 | 303 | 20.2 | 50 年 | 挂牌出让 | 2023 |
| 7 | 甘肃叶之漫商贸有限公司 | 和政县循环经济园区集和兴贸易有限公司东西部产业园一期项目北侧 | 工业用地 | 17052.00 | 445 | 下限 1，上限 2 | 260.97 | 17.4 | 50 年 | 挂牌出让 | 2022 |
| 8 | 杨胜强 | 循环经济园区咀头新农村北侧 | 工业用地 | 5286.00 | 96 | 下限 0.7，上限 2 | 181.61 | 12.11 | 50 年 | 挂牌出让 | 2021 |
| 9 | 甘肃建和兴市政建设有限公司 | 循环经济园区买家集镇苏家川 | 工业用地 | 69213.00 | 1558 | 下限 0.8，上限 2 | 225.1 | 15.01 | 50 年 | 挂牌出让 | |

表 14-2　和政县土地招拍挂信息统计表（商业）

| 序号 | 土地使用权人 | 宗地位置 | 土地用途 | 土地面积（㎡） | 成交价（万元） | 约定容积率上限/下限 | 单价（元/㎡） | 楼面地价（元/㎡） | 亩价（万元/亩） | 土地使用年限 | 供地方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 和政县城乡建设投资有限公司 | 城关镇 | 其他商业服务业用地 | 2597 | 304 | 上限 2.5 | 1170.58 | 468.23 | 78.04 | 40 年 | 挂牌出让 | 2025 |
| 2 | 甘肃寿酷康中药材电子商务有限公司 | 达浪乡李家坪村 | 其他商业服务业用地 | 9000 | 609 | 上限 1.5 | 676.67 | 451.11 | 45.11 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 3 | 甘肃省新华书店和政县有限责任公司 | 城关镇 | 零售商业用地 | 1334 | 90.5 | 上限 1.5 | 678.41 | 452.27 | 45.23 | 40 年 | 挂牌出让 | 2024 |
| 4 | 沈建国 | 新庄乡槐庄村 | 其他商服用地 | 7683.00 | 510 | 上限 2.0 | 663.8 | 331.9 | 44.25 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 5 | 甘肃弘和置业有限公司 | 和政县达浪乡李家坪村 | 其他商服用地 | 48857.00 | 3298 | 上限 2.8 | 675.03 | 241.08 | 45 | 40 年 | 挂牌出让 | 2022 |
| 6 | 甘肃智汇铭城置业有限公司 | 和政县达浪乡李家坪村 | 其他商服用地 | 21623.00 | 1395 | 上限 1.2 | 645.15 | 537.63 | 43.01 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 7 | 甘肃智汇铭城置业有限公司 | 和政县达浪乡李家坪村 | 其他商服用地 | 33225.00 | 2143 | 上限 1.2 | 645 | 537.5 | 43 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 8 | 和政县振和城乡投资发展集团有限公司 | 和政县城关镇张家庄村气象局东侧 | 批发市场用地 | 133333.00 | 8415.71 | 上限 2.6 | 631.18 | 242.76 | 42.08 | 40 年 | 协议出让 | |
| 9 | 和政县城乡建设投资有限公司 | 新庄乡槐庄村河滩 | 其他商服用地 | 135694 | 6448.16 | 上限 2 | 475.2 | 237.6 | 31.68 | 40 年 | 协议出让 | 2021 |
| 10 | 荀德虎 | 和政县循环经济园区嘉兴汽车租赁有限责任公司东南侧 | 其他商服用地 | 4116.00 | 136 | 上限 2 | 330.42 | 165.21 | 22.03 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 11 | 和政县陈家集镇加油站 | 和政县陈家集镇宋家沟 | 零售商业用地 | 2888.00 | 104 | 上限 0.8 | 360.11 | 450.14 | 24.01 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 12 | 临夏州盛河润泽石油销售有限责任公司 | 和政县松鸣镇中心村污水处理厂东侧 | 零售商业用地 | 7957.00 | 287 | 上限 0.8 | 360.69 | / | 24.05 | 40 年 | 挂牌出让 | |
| 13 | 马国龙 | 新庄乡槐庄村河滩综合市场北侧 | 其他商服用地 | 3620.00 | 120 | 上限 2 | 331.49 | 165.75 | 22.1 | 40 年 | 挂牌出让 | |

表 14-3　和政县土地招拍挂信息统计表（住宅）

| 序号 | 土地使用权人 | 宗地位置 | 土地用途 | 土地面积（㎡） | 成交价（万元） | 约定容积率上限/下限 | 单价（元/㎡） | 楼面地价（元/㎡） | 亩价（万元/亩） | 土地使用年限 | 供地方式 | 出让年份（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 和政县城乡建设投资有限公司 | 城关镇 | 普通商品住房用地(二类) | 38628 | 5224 | 下限 1 ，上限 2.6 | 1352.39 | 520.15 | 90.16 | 70 年 | 挂牌出让 | 2025 |
| 2 | 和政县城乡建设投资有限公司 | 城关镇 | 普通商品住房用地(二类) | 26508 | 3585 | 下限 1 ，上限 2.6 | 1352.42 | 520.16 | 90.16 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 3 | 和政令牌房地产开发有限公司 | 三合镇周刘家村 | 普通商品住房用地(二类) | 35201 | 6337 | 下限 1，上限 2.6 | 1800.23 | 692.4 | 120.02 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 4 | 和政明丰房地产有限公司 | 三合镇周刘家村 | 普通商品住房用地(二类) | 20387 | 3672 | 下限 1，上限 2.6 | 1801.15 | 692.75 | 120.08 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 5 | 和政县文光房地产开发有限责任公司 | 城关镇龙泉村 | 普通商品住房用地(二类) | 4071 | 438.5 | 下限 1，上限 2.6 | 1077.13 | 414.28 | 71.81 | 70 年 | 挂牌出让 | 2024 |
| 6 | 和政县文光房地产开发有限责任公司 | 城关镇南关村 | 普通商品住房用地(二类) | 9875 | 1064 | 下限 1，上限 2.6 | 1077.47 | 414.41 | 71.83 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 7 | 和政县文光房地产开发有限责任公司 | 城关镇龙泉村 | 普通商品住房用地(二类) | 23908 | 2566 | 下限 1，上限 2.6 | 1073.28 | 412.8 | 71.55 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 8 | 和政县新鸿森置业有限责任公司 | 达浪乡李家坪村 | 普通商品住房用地(二类) | 55781 | 5740 | 下限 1，上限 2.6 | 1029.02 | 395.78 | 68.6 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 9 | 和政县文光房地产开发有限责任公司 | 三合镇周刘家村 | 普通商品住房用地(二类) | 3330 | 451 | 下限 1，上限 2.6 | 1354.35 | 520.9 | 90.29 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 10 | 甘肃令牌房地产开发有限公司 | 城关镇南关村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 24424 | 3322.5 | 下限 1，上限 1.9 | 1360.34 | 715.97 | 90.69 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 11 | 甘肃宁和铭仁置业有限公司 | 城关镇南关村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 9898.00 | 1607 | 下限 1，上限 2.6 | 1623.56 | 624.45 | 108.24 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 12 | 和政县和太房地产开发有限责任公司 | 和政县城关镇西关村姚家坡 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 12873.00 | 2027 | 下限 1，上限 2.6 | 1574.61 | 605.62 | 104.97 | 70 年 | 挂牌出让 | |
| 13 | 和政县文光房地产开发有限责任公司 | 三合镇周刘家村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 7261.00 | 708 | 下限 1.0，上限 2.6 | 975.07 | 375.03 | 65 | 70 年 | 挂牌出让 | 2023 |
| 14 | 甘肃国志房地产开发有限责任公司 | 达浪乡李家坪村 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 66007.00 | 7227 | 下限 1.0，上限 2.6 | 1094.88 | 421.11 | 72.99 | 70 年 | 挂牌出让 | |

②房屋的买卖价格、租赁价格样点统计

根据外业调查，能收集到近年来和政县住宅销售价格、商业租赁价格如下表15所示。

表15　和政县商品房交易价格表

| 交易年份 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅售价（元/平方米） | 4800 | 4900 | 4800 | 4600 | 4500 | 4500 | 4400 |
| 商业租赁价格（元/平方米/月） | 35 | 36 | 34 | 32 | 30 | 30 | 30 |

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5宗地于各交易年份对应的地价如下表16所示。

表16　地价预测一览表

地价单位：万元/亩

| 序号 | 地块编号 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 预测亩价 | 权重 | 预测亩价 | 权重 | 预测亩价 | 权重 | 预测亩价 | 权重 | 预测亩价 | 权重 | |
| 1 | 地块1 | 22 | 50% | | | | | | | 18 | 50% | 20 |
| 2 | 地块5 | 88 | 50% | 92 | 50% | | | | | | | 90 |
| 3 | 地块2 | 36 | 40% | | | 42 | 60% | | | | | 40 |
| 4 | 地块3 | 36 | 40% | | | 42 | 60% | | | | | 40 |
| 5 | 地块4 | 36 | 40% | | | 42 | 60% | | | | | 40 |

结合本项目制定的供地计划及预测的宗地价格，本项目涉及的和政县拟供应5宗国有建设用地预计供地收入详见下表17。

表17　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（公顷） | 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 | 和政县永和职业技能培训中心 | 和政县买家集镇团结村 | 5.3334 | 工业用地 | | 1600 | | | |
| 地块5 | 民航 县汽车站 | 和政县三合镇 | 1.9937 | 居住用地 | | | 2691.9 | | |
| 地块2 | 民航 松鸣镇1号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.8241 | 商业用地 | | | | 3494.4 | |
| 地块3 | 民航 松鸣镇2号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 5.0333 | 商业用地 | | | | | 3020 |
| 地块4 | 民航 松鸣镇三号 | 和政县松鸣镇吊滩村 | 4.2855 | 商业用地 | | | | | 2571.2 |
| 小计 | | | 22.47 | —— | 0 | 1600 | 2691.9 | 3494.4 | 5591.2 |
| 供地收入合计 | | | | | 13377.50 | | | | |

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18。

表 18　　财政提留费用明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入(万元) | 1600 | 3494.4 | 3020 | 2571.2 | 2691.9 | 13377.5 |
| 比例 | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | —— |
| 省级提留（万元） | 80 | 174.72 | 151 | 128.56 | 134.6 | 668.88 |

（2）用于农业土地开发的土地出让金

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，和政县土地出让平均收益征收等别为十五等，征收标准为 15 元/平方米，则本项目用于农业土地开发的土地出让金详见下表 19。

表 19　　用于农业土地开发的土地出让金明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地面积（亩） | 80 | 87.36 | 75.5 | 64.28 | 29.91 | 337.05 |
| 征收标准（元/平方米） | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | —— |
| 计提比例 | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | —— |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 12 | 13.1 | 11.33 | 9.64 | 4.49 | 50.56 |

（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20。

表20　农田水利建设资金明细表

| 地块编号 | 地块1 | 地块2 | 地块3 | 地块4 | 地块5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 1600 | 3494.4 | 3020 | 2571.2 | 2691.9 | 13377.5 |
| 土地收回成本（万元） | 965 | 813 | 703 | 599 | 745 | 3825 |
| 土地开发费用（万元） | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 63 | 98 | 84 | 72 | 78 | 395 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 12 | 13.1 | 11.33 | 9.64 | 4.49 | 50.56 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | —— |
| 农田水利建设资金（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |

（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%，则本项目廉租住房保障金计算详见下表21。

表 21　廉租住房保障金明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 1600 | 3494.4 | 3020 | 2571.2 | 2691.9 | 13377.5 |
| 土地收回成本（万元） | 965 | 813 | 703 | 599 | 745 | 3825 |
| 土地开发费用（万元） | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 63 | 98 | 84 | 72 | 78 | 395 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 12 | 13.1 | 11.33 | 9.64 | 4.49 | 50.56 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | —— |
| 廉租住房保障金（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |

（5）教育资金计提

根据《财政部教育部关于从土地供应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供应收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金，则本项目教育资金计提详见下表 22。

表 22　教育资金计提明细表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 1600 | 3494.4 | 3020 | 2571.2 | 2691.9 | 13377.5 |
| 土地收回成本（万元） | 965 | 813 | 703 | 599 | 745 | 3825 |
| 土地开发费用（万元） | 80 | 116 | 101 | 107 | 60 | 464 |
| 收储、供地阶段其他费用（万元） | 63 | 98 | 84 | 72 | 78 | 395 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 12 | 13.1 | 11.33 | 9.64 | 4.49 | 50.56 |
| 计提比例 | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | —— |
| 教育资金计提（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |

综上所述，本项目供地相关支出详见下表 23。

表 23　供地相关支出汇总表

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 省级提留（万元） | 80 | 174.72 | 151 | 128.56 | 134.6 | 668.88 |
| 用于农业土地开发的土地出让金（万元） | 12 | 13.1 | 11.33 | 9.64 | 4.49 | 50.56 |
| 农田水利建设资金（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |
| 廉租住房保障金（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |
| 教育资金计提（万元） | 48 | 245.43 | 212.07 | 178.36 | 180.44 | 864.3 |
| 供地阶段相关支出合计（万元） | 236 | 924.11 | 798.54 | 673.28 | 680.41 | 3312.34 |

3、可偿债供地净收益

本项目供地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 24。

表 24　可偿债供地净收益

| 地块编号 | 地块 1 | 地块 2 | 地块 3 | 地块 4 | 地块 5 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 土地供应收入（万元） | 1600 | 3494.4 | 3020 | 2571.2 | 2691.9 | 13377.5 |
| 供地相关支出合计（万元） | 236 | 924.11 | 798.54 | 673.28 | 680.41 | 3312.34 |
| 供地收益（万元） | 1364 | 2570.29 | 2221.46 | 1897.92 | 2011.49 | 10065.16 |

（二）融资收益平衡情况

1、融资成本

表 25　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 | 4100 | 0 | 4100 |
| 2027 年 | 1 | 0 | 94.3 | 94.3 |
| 2028 年 | 1 | 0 | 94.3 | 94.3 |
| 2029 年 | 1 | 0 | 94.3 | 94.3 |
| 2030 年 | 1 | 0 | 94.3 | 94.3 |
| 2031 年 | / | 0 | 94.3 | 94.3 |
| 合计 | —— | 4100 | 471.5 | 4571.5 |

2、资金平衡表

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 2.2，具体详见下表 26：

表 26　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 | 4100 | 0 | 4100 | 10065.16 |
| 2027 年 | 0 | 94.3 | 94.3 | |
| 2028 年 | 0 | 94.3 | 94.3 | |
| 2029 年 | 0 | 94.3 | 94.3 | |
| 2030 年 | 0 | 94.3 | 94.3 | |
| 2031 年 | 0 | 94.3 | 94.3 | |
| 合计 | 4100 | 471.5 | 4571.5 | |
| 本息覆盖倍数 | 2.2 | | | |

（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 10%和下调 10%的压力测试，不同压力测试下本息覆盖倍数详见下表 27。

表 27　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 | 10065.16 | 4100 | 471.5 | 2.2 |
| 可偿债供地净收益下调 5% | 9562 | 4100 | 471.5 | 2.09 |
| 可偿债供地净收益下调 10% | 9059 | 4100 | 471.5 | 1.98 |
| 可偿债供地净收益上调 5% | 10568 | 4100 | 471.5 | 2.31 |
| 可偿债供地净收益上调 10% | 11072 | 4100 | 471.5 | 2.42 |

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、现金流量分析

表 28　现金流量分析表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 现金流入 | 5159.6 | 1600 | 2691.9 | 3494.4 | 5591.2 | 0 | 18537.1 |
| 1.1 | 土地出让收入 | 0 | 1600 | 2691.9 | 3494.4 | 5591.2 | 0 | 13377.5 |
| 1.2 | 融资金额 | 4100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4100 |
| 1.3 | 财政自有资金 | 1059.6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1059.6 |
| 2 | 现金流出 | 4421.1 | 362.3 | 828.71 | 1088.41 | 5777.12 | 94.3 | 12571.94 |
| 2.1 | 土地收回成本 | 3825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3825 |
| 2.2 | 前期开发费用 | 464 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 464 |
| 2.3 | 其他费用 | 128 | 32 | 54 | 70 | 111 | 0 | 395 |
| 2.3.1 | 收储阶段其他费用 | 128 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 128 |
| 2.3.2 | 供地阶段其他费用 | 0 | 32 | 54 | 70 | 111 | 0 | 267 |
| 2.4 | 财务费用 | 4.1 | 94.3 | 94.3 | 94.3 | 94.3 | 94.3 | 475.6 |
| 2.5 | 省级提留 | 0 | 80 | 134.6 | 174.72 | 279.56 | 0 | 668.88 |
| 2.6 | 用于农业土地开发的土地出让金 | 0 | 12 | 4.49 | 13.1 | 20.97 | 0 | 50.56 |
| 2.7 | 农田水利建设资金 | 0 | 48 | 180.44 | 245.43 | 390.43 | 0 | 864.3 |
| 2.8 | 廉租住房保障金 | 0 | 48 | 180.44 | 245.43 | 390.43 | 0 | 864.3 |
| 2.9 | 教育资金计提 | 0 | 48 | 180.44 | 245.43 | 390.43 | 0 | 864.3 |
| 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 | 4100 | 0 | 4100 |
| 3 | 净现金流量 | 738.5 | 1237.7 | 1863.19 | 2405.99 | -185.92 | -94.3 | 5965.16 |
| 4 | 累计净现金流量 | 738.5 | 1976.2 | 3839.39 | 6245.38 | 6059.46 | 5965.16 | —— |

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

1、债券名称：2026 年和政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：4100 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，和政县土地收购储备中心和和政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

和政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。和政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。

和政县自然资源局负责督促指导和政县土地收购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，指导和政县土地收购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，组织督促和政县土地收购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。和政县自然资源局、和政县土地收购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。

和政县土地收购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，结合和政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）收回和征收补偿风险

收购、征收补偿风险：收回和征收补偿过程中，如果和政县人民政府和被征收人对补偿条件不能达成一致意见，将导致收购和征收补偿不能顺利进行。

风险控制措施：要求和政县土地收购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”，依法做好收回和征收补偿工作，合理制定工作方案，加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工

作，坚持信息公开和公众参与，与被征收人达成有效沟通，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。如果本项目涉及的和政县财政自有资金和专项债券筹集资金到位不及时，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：和政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，保障和政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：如果和政县土地收购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：要求和政县土地收购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）供地收入风险

供地收入风险：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，导致未来供地收入不及预期，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：和政县土地收购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，依据和政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：和政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，若因和政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。和政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，科学合理地确定土地储备价格和供应底价。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，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。和政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，可缓解和政县财政压力。和政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。

和政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）、《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5宗拟储备土地均已纳入和政县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5159.60万元，资金主要来源于财政自有资金和拟发行的土地储备专项债券，其中：财政自有资金1059.60万元；拟发行专项债券4100万元。

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和政县近五年已成交土地价格，并结合和政县基准地价，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未来地价。

成本包含土地储备成本、前期开发费用等，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及其他费用，供地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5159.60万元，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1059.60万元，占项目总投资额的20.54%，计划筹措专项债券资金4100万元，占项目总投资额的79.46%，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、供应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近五年和政县已成交的土地价格，结合和政县基准地价及宗地所在位置土地市场情况综合分析确定，土地估值合理。

本项目主要涉及5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，和政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。建议和政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。和政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。和政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控。

（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5宗，土地面积共计22.47公顷。

成本核算：本项目涉及土地类型均为新增储备土地，和

政县人民政府已批复收购本项目5宗地，收储土地成本根据和政县人民政府批复确定。

②土地再利用效益指标：本项目涉及土地类型均为新增储备土地，完成土地收储后，根据和政县国土空间规划及控制性详细规划等规划要求，以工业用地、居住用地、商业用地供应土地，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：和政县本次收储土地计划用于工业项目、居住项目、收益项目，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。本项目收储地块位于和政县城关镇、买家集镇、松鸣镇，城关镇及松鸣镇多以住宅、商业为主，买家集镇位于和政县循环产业工业园区内，多以工业为主，结合商品房库存周期、人口增长等数据及产业园区招商引资政策等要求评估土地供应可行性，本项目涉及的5宗地收储后根据和政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居住、商业、工业进行供应。

②财政与政策可持续性

偿债能力：本项目本息覆盖倍数为2.2，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5宗国有建设用地政府均已批准收购（批准文件号为和政府发〔2022〕196号、和政府发〔2025〕42号）。

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，规划用途与和政县国土空间总体规划和控制性详细规划一致。

（4）应急与长效管理机制评估

和政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2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一）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22.47公顷，土地收储后可供应土地面积22.47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29所示。

表29　专项债券项目绩效目标表

| 项目名称 | 2026年和政县运用地方政府专项债券开展土地储备项目（存量国有建设用地）（一） | | |
|---|---|---|---|
| 项目主管部门 | 和政县自然资源局 | 项目实施单位 | 和政县土地收购储备中心 |
| 一、项目总投资及年度资金需求 | | | |
| 项目总投资（万元） | 5159.60 | 专项债券资金（万元） | 4100 |
| | | 财政预算资金（万元） | 1059.60 |
| | | 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 | 第1年（2026年1月初-2026年12月底） | 完成5宗地收储工作 | 分4个季度完成 |
| 目标2 | 第2年（2027年1月初-2027年12月底） | 供应地块1 | |
| 目标3 | 第3年（2028年1月初-2028年12月底） | 供应地块5 | |
| 目标4 | 第4年（2029年1月初-2029年12月底） | 供应地块2 | |
| 目标5 | 第5年（2030年1月初-2030年12月底） | 供应地块3、地块4 | |
| 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） | 22.47 |
| | | 出让土地面积（公顷） | 22.47 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 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% |
| | | 计划期内土地出让率 | 100% |
| | 时效指标 | 建设期内财政预算资金到位率 | 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） | 10065.16 |
| | | 本息覆盖倍数 | 2.2 |