

阜康市 2026 年土地储备专项债项目 实施方案

填报单位：阜康市国土资源储备中心

填报日期：2026 年 7 月 10 日



目 录

一、项目基本情况	3
（一）政策背景	3
（二）项目背景	3
（三）项目概况	4
（四）项目主管部门	8
二、经济社会效益分析	9
（一）经济效益分析	9
（二）社会效益分析	10
三、项目事前绩效评估及目标设定	10
（一）事前绩效评估	10
（二）项目绩效目标	22
（三）绩效监控和评价	23
四、项目投资估算及资金筹措方案	23
（一）编制依据	23
（二）项目总投资估算	24
（三）项目筹措方案	25
五、项目收益与融资自求平衡方案	26
（一）项目运作模式	26
（二）项目预期收益	26
（三）相关税费	28
（四）财务费用	29
（五）财政计提费用	29
（六）资金平衡测算	29
（七）项目利润表	29
六、项目压力测试与评价	31
（一）压力测试	33
（二）总体评价	33
七、项目风险	34
（一）影响项目进度的风险及控制措施	34
（二）影响项目收益的风险及控制措施	35
八、投资者保护	36

新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州阜康市 2026 年 土地储备专项债项目实施方案

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）精神，按照《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）文件，结合阜康市 2026 年土地储备项目计划，特制定本项目专项债实施方案。

一、项目基本情况

（一）政策背景

2024 年 11 月，自然资源部发布《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）文件，明确提出积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。2024 年 12 月，国务院办公厅进一步发布了《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）。该意见明确指出，支持城市政府回收符合条件的闲置存量土地，有需求的地区也可用于新增土地储备。

2025 年 3 月 4 日，自然资源部、财政部联合下发《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），对发债项目及资金使用要求、申报审核流程、资金与收益平衡、监督与动态管理以及总体目的等几个方面提出了明确的要求，明确要求地方政府专项债券优先用于盘活存量闲置土地资源。

（二）项目背景

受社会经济和房地产市场发展影响，各地存在大量尚未开工的建设用地，或者已部分开发但无法继续开发的情况。这些闲置土地没有得到充分利用，不仅浪费了资源，也影响了城市整体规划和经济发展。

为了应对土地闲置带来的问题，存量盘活成为目前多数城市的重要任务。通过盘活存量土地，可以优化土地资源配置，提高土地利用效率。国家及地方政府已出台一系列政策鼓励和支持盘活存量土地。2024 年财政部和自然资源部等相关部门宣布重启土地储备专项债券，并允许其用于土地收储和盘活存量土地。

阜康市对辖区内土地进行了梳理摸排，拟积极响应政策要求，对部分存量闲置土地申请土地储备专项债券，用于收购收回闲置存量土地，本次第一期专项债包含 4 宗土地。

（三）项目概况

1、项目名称

阜康市 2026 年土地储备专项债项目

2、项目功能定位

盘活存量闲置土地

3、建设内容

本次土地储备拟收购实施范围内 4 宗企业无力建设的未开发土地。建设内容含土地收购、其他支出等。

4、项目主体

项目实施单位：阜康市国土资源储备中心，已纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，名录代码为 TC652302。

5、项目区位信息

（1）项目地理位置

项目包含 4 宗土地，合计面积为 182.85 亩，其中新疆天池控股有限公司所属宗地编号为“FK-2017057”的 1 宗地面积为 56.26 亩，位于龙潭路以北、文昌路以东。新疆天池控股有限公司所属宗地编号为“FK-2017059”的 1 宗地面积为 43.72 亩，位于桃源路以南、汇源路以东、迎宾路以西。阜康市盛恒置业房地产开发有限公司所属宗地

编号为“FK-2020016”的1宗地面积为24.45亩，位于阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北。阜康市盛恒置业房地产开发有限公司所属宗地编号为“FK-2020017”的1宗地面积为58.42亩，位于阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北。



图1 新疆天池控股有限公司2宗地示意图



图2 阜康市盛恒置业房地产开发有限公司2宗地示意图

(2) 项目现状

①占地面积：项目范围内包含 4 宗地，现为闲置土地，项目占地总面积为 121909 m²，折合 182.85 亩。

②地块概况：项目内的 4 宗地为存量闲置土地，地块上无建筑物、构筑物等，地块现状数据如下表所示。

表 1 地块现状数据

序号	宗地编号	权利人	位置	土地用途	土地面积(m ²)	容积率	使用权类型	终止日期
1	FK-2017057	新疆天池控股有限公司	龙潭路以北、文昌路以东	城镇住宅用地	37511	1.8	出让	2082 年 5 月 11 日
2	FK-2017059	新疆天池控股有限公司	桃源路以南、汇源路以东、迎宾路以西	城镇住宅用地	29149	1.8	出让	2082 年 5 月 11 日
3	FK-2020016	阜康市盛恒置业房地产开发有限公司	阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北	零售商业用地	16302	3	出让	2061 年 1 月 29 日
4	FK-2020017	阜康市盛恒置业房地产开发有限公司	阜康市准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北	城镇住宅用地	38947	2	出让	2091 年 1 月 20 日
合计				——	121909	——	——	——

(3) 项目历史成交情况

根据项目内 4 宗土地的《国有建设用地使用权出让合同》内容，宗地编号为“FK-2017057”的面积为 37511 m²的住宅土地，受让人为新疆天池控股有限公司；宗地编号为“FK-2017059”的面积为 29149 m²的住宅土地，受让人为新疆天池控股有限公司；宗地编号为“FK-2020016”的面积为 16302 m²的商业土地，受让人为阜康市盛恒置业房地产开发有限公司；宗地编号为“FK-2020017”的面积为 38947 m²的住宅土地，受让人为阜康市盛恒置业房地产开发有限公司。

项目包含 4 宗地块，其中编号为“FK-2020016”面积为 16302 m² 的土地性质为商业用地，其余 3 宗地均为住宅用地。4 宗地全部纳入本次土地储备专项债收储范围。

（4）项目规划分析

本项目符合地方国土空间总体规划和详细规划。根据项目地块信息，可供应土地总用地面积 121909 m²，折合 182.85 亩，其中住宅用地 158.40 亩，商业用地 24.45 亩。详见下表。

表 2 闲置土地后期规划

序号	拟供应土地面积（亩）	拟供应用途	拟供应容积率
1	56.26	城镇住宅用地	1.8
2	43.72	城镇住宅用地	1.8
3	24.45	零售商业用地	3
4	58.42	城镇住宅用地	2
合计	182.85		

（5）项目实施周期

本项目实施期限为 5 年期，其中土地收回收购期限为 1 年，土地供应期限为 4 年。

6、纳入计划情况

根据《关于公布实施阜康市 2026 年度土地储备工作计划的批复》（阜政函〔2025〕302 号），该项目中的 4 宗地全部已纳入阜康市 2026 年土地储备计划，详见附件《阜康市土地储备年度计划》及相关批复。

7、地块标识码

本项目全部 4 宗土地已录入全民所有土地资产管理信息系统，4 宗土地的地块标识码如下：

表 3 地块标识码汇总表

序号	宗地号	项目名称	地块面积 (公顷)	地块标识码	地块坐落
----	-----	------	--------------	-------	------

1	FK-201705 7	2026 年度储备地块 (天池控股住宅用地)	3.7511	6523022025R00 0160	阜康市龙潭路以北,文昌路以东
2	FK-201705 9	2026 年度储备地块 (天池控股住宅用地)	2.9149	6523022025R00 0150	阜康市桃园路以南,汇源路以东,迎宾路以西
3	FK-202001 6	2026 年度储备地块 (文博苑一期建设商业项目)	1.6302	6523022025R00 0295	准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北
4	FK-202001 7	2026 年度储备地块 (文博苑一期建设住宅项目)	3.8947	6523022025R00 0302	准噶尔路以南、站台西路以西、阜新路以北
合计			12.1909		

8、纳入处置存量闲置土地情况

该项目中的 4 宗地已纳入阜康市处置闲置存量土地清单,详见附件《阜康市处置闲置土地清单》。

9、项目进展情况

项目中 4 宗地块均已列入处置闲置存量土地清单,并纳入 2026 年土地储备年度计划,进一步录入系统生成地块标识码。已完成土地评估、企业沟通和集体决策、签订收购协议、完成价格公示并获得人民政府批复等相关工作。

10、项目质押情况

本项目资产及相关收益权未设置抵押、质押事项。

(四) 项目实施单位

实施单位名称:阜康市国土资源储备中心。

单位地址:阜康市康宁西路 1000 号。

主要职责:充分考虑项目投资建设和运营成本等因素,做好本项目融资与收益平衡评估;配合做好项目收益专项债券发行方案的编

制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实发行和管理项目收益专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；严格履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业提供担保和抵押，不得擅自将项目资产进行转移和划转企业；合理控制本项目资产权益取得节奏，并根据国家和新疆维吾尔自治区有关法律法规和政策规定做好对应的专项债券还本付息工作，加强对项目实施情况的监控；配合做好项目跟踪评级工作，依法依规做好项目信息公开等工作。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1、盘活土地资源，提升土地利用效率

通过收储企业无力开发的存量闲置土地，可有效盘活低效用地，调节土地市场的供需关系，优化土地资源配置，提高土地利用效率，为城市发展释放新的空间。同时，有利于缓解房地产企业的流动性危机和债务压力。

2、推进产业升级，推动经济发展

通过土地储备的精细化运作，可高效盘活存量房地产用地资源，将低效利用或闲置土地转化为支撑产业升级的优质空间载体。一方面优先保障民生领域用地需求，如共有产权房、保障性租赁住房建设，夯实产业人口基础；另一方面通过复合用地政策引导“工业+科研”“商业+办公”等新型地产模式发展，促进土地集约利用与产业功能升级深度融合，形成“以地兴业、以产促城”的良性循环，为区域经济注入可持续发展动能。

3、稳定房地产市场，促进健康发展

通过科学规划土地储备和供应节奏，精准匹配市场需求，避免无效开发和资源浪费，有效调控土地市场。实现“以需定供”的新型调控思路，通过保障合理用地需求，维护了房地产市场稳定预期，促进供需动态平衡，推动行业向更加注重质量、效益的新发展模式转型。

（二）社会效益分析

1、优化土地资源配置

收储存量闲置土地，避免了土地资源的浪费，使土地能够重新投入到合理的开发利用中。原本闲置的土地可以根据城市规划，用于建设住宅、商业设施等，满足城市发展的不同需求。将本闲置的土地收储后，在不改变其土地用途的基础上，进行土地二次分配，实现了土地资源的优化配置。

2、改善城市形象和环境

存量闲置土地往往杂草丛生，影响城市的整体形象和环境质量。通过土地收储和开发，对这些闲置土地进行整治和改造，清理垃圾，进行绿化和景观建设，不仅改善了周边居民的生活环境，还提升了城市的生态环境质量，增强了城市的吸引力和竞争力。

3、推动城市可持续发展

合理的土地收储和开发，能够促进城市的有序发展，遵循“以需定供”原则，精准匹配城市发展需求与土地供给。避免盲目开发和过度开发。根据城市的发展规划和人口增长趋势，合理安排土地用途和开发强度，确保城市的发展具有可持续性。

三、项目事前绩效评估及目标设定

（一）事前绩效评估

1、项目实施的必要性

当前房地产市场面临高库存压力，大量土地因企业资金链断裂或开发意愿不足长期闲置，导致资源错配和财政负担加剧。若不及时通

过专项债收储盘活，土地闲置可能引发房企债务违约风险攀升，甚至触发系统性金融风险。多地已启动专项债收储项目，收储价格普遍低于企业成本，加速推进供土地保障，以避免土地资产进一步贬值，推动城市功能的提升和居民生活质量的改善。

在土地储备工作中，以往融资渠道较为复杂且存在一定风险。土地专项债券的出现，为土地储备提供了规范的融资途径。它让土地储备的资金来源更加透明、合规，减少了对不规范融资方式的依赖。比如，过去可能存在一些地方通过违规举债来进行土地储备，而专项债券的发行使得土地储备融资在严格的监管和规范下进行，降低了金融风险。

2、项目实施的公益性

（1）提高土地资源配置效率

发行土地专项债券，会对资金的使用方向和项目进行严格筛选和规划。这促使地方政府在土地储备和开发过程中，更加注重土地资源的合理配置和有效利用。

（2）稳定地方财政收入

土地专项债券对应的项目通常会带来土地出让收入的增加。随着土地的开发和出让，地方政府的财政收入也会相应增加，这有助于稳定地方财政状况。

（3）推动城市建设和发展

土地专项债券的资金可用于城市基础设施建设、保障性住房建设等领域，改善城市的居住环境和投资环境，提升城市的综合竞争力。

3、项目实施的收益性

（1）项目投资

本项目总投资 10974.71 万元。本项目经有资质的评估机构对拟收回收购的 4 宗土地价格开展了评估，结合企业土地成本相关材料，以较低者作为该宗土地收购的基础价格。经主管部门集体决策，本项

目 4 宗土地的收购均以基础价格不再下浮作为收地价格。

（2）项目收益

按照规划条件，项目预计可出让土地 121909.00 平方米(182.85 亩)，其中住宅用地 158.40 亩，商业用地 24.45 亩；根据预期项目收益测算，土地从第二年开始陆续供应，住宅用地供应单价为 65 万元/亩，商业用地供应单价为 75 万元/亩，本项目预期土地出让收入为 12130.66 万元。该项目的实施具有收益性特征。

综上，项目实施的必要性、公益性、收益性既得满分。

4、项目建设投资合规性

（1）项目实施单位为阜康市国土资源储备中心，土地储备机构名录代码为 TC652302，符合《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）关于“使用专项债券资金用于收回收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施”的要求。

符合《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）关于资金使用主体的规定，“用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用”。

（2）本项目地块已纳入处置存量闲置土地清单；已在自然资源部土地市场动态监测与监管系统“妥善处置闲置存量土地”模块中备案。

（3）本项目经有资质的评估机构对收回收购土地价格开展了评估测算，2025 年 5 月新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司项目中的 4 宗地进行了土地使用权价格评估，并出具编号为“新疆尚誉（2025）（估）字第 155 号”“新疆尚誉（2025）（估）字第 156 号”“新疆尚誉（2025）（估）字第 157 号”和“新疆尚誉（2025）（估）字第 158 号”的四份土地使用权价格评估报告。

(4) 本项目经过主管部门集体决策，确定按评估价格与企业土地成本相较，较低者为收地价格，并进行了价格公示；阜康市人民政府出具了《阜康市人民政府关于同意阜康市 2026 年土地储备专项债项目地块收储价格的批复》(阜政函〔2025〕219 号)。

综上所述，本项目的实施符合规定。

5、项目成熟度

(1) 项目拟收购地块条件成熟

本项目中，宗地号为“FK-2017057”和宗地号为“FK-2017059”的地块土地权属均为国有，权利人为新疆天池控股有限公司，宗地号为“FK-2020016”和宗地号为“FK-2020017”的地块土地权属为国有，权利人为阜康市盛恒置业房地产开发有限公司。经核实，项目现状为空地，不存在地上建(构)筑物和地下管线及其他附属物等情况。项目地块均符合阜康市国土空间总体规划和详细规划，除编号为

“FK-2020016”的地块为商业用地外，其他 3 宗地均为住宅用地。地块均位于城镇开发边界内，不存在占用永久基本农田，不存在占用生态保护红线的情况。

(2) 资金管理方案成熟

本项目实施单位和项目主管单位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。

(3) 职责分工明确

项目财政部门为阜康市财政局，主要负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作，组织项目专项债券发行工作并组织项目专项债券还本付息。

项目实施单位为阜康市国土资源储备中心，主要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。负责项目实施，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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

(4) 手续齐备性

项目前期相关审核要件资料情况如下：

表 4 前期相关审核要件资料表

序号	资料名目	是否取得
1	处置存量闲置土地清单	已取得
2	土地储备年度计划	已取得
3	地块标识码	已取得
4	事前绩效评估报告	已取得
5	专项债券项目实施方案	已取得
6	项目财务评价报告书	已取得
7	项目法律意见书	已取得
8	地价评估报告	已取得
9	企业土地成本材料	已取得
10	集体决策证明材料	已取得
11	拟收回收购土地协议	已取得
12	价格公示文件	已取得
13	价格公示后政府批准确认的相关文件	已取得
14	项目中的地块符合国土空间规划的证明	已取得
15	项目中的地块权属（包括抵质押、查封等情况）的说明及措施	已取得

综上，项目前期相关资料完善，土地申报相关审核要件均已取得，成熟度指标得满分。

6、项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源

本项目总投资为 10974.71 万元，项目投资资金来源于两部分，分别是财政资金及土地储备专项债券资金。其中财政资金 4974.71 万元，占比 45.33%，专项债 6000.00 万元，占比 54.67%。

(2) 项目资金到位可行性

该项目预计资金总投入 10974.71 万元，资金来源为市财政资金、地方政府专项债券，资金到位可行性得满分。

7、项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 项目收入预测

按照规划条件，项目预计可出让土地 121909.00 m²(182.85 亩)，其中宗地号为“FK-2017057”“FK-2017059”和“FK-2020017”的 3 宗地块均为住宅用地，面积为 105607 m²（158.40 亩）；宗地号为“FK-2020016”的地块为商业用地，土地面积为 16302 m²（24.45 亩）。

2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2027 年为基准，对宗地编号为“FK-2017057”的面积 56.26 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 3657.32 万元，评估单价为 64.99 万元/亩；2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2029 年为基准，对宗地编号为“FK-2020017”的面积 58.42 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 3797.33 万元，评估单价为 65.00 万元/亩；2028 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2029 年为基准，对宗地编号为“FK-2017059”的面积 43.72 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 2842.03 万元，评估单价为 65.00 万元/亩。经综合分析，假定土地收储后，出让过程中，住宅土地出让单价为 65 万元/亩。2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2030 年为基准，对宗地编号为“FK-2020016”的面积 24.45 亩的商业用地进行土地出让价格评估，评估价格为 1833.98 万元，评估单价为 75.00 万元/亩，并进一步结合地方土地管理部门意见，最终确定本项目商业用地土地供应测算单价为 75 万元/亩。综合预测本项目预期土地出让总收入 12130.66 万元。

项目预期土地出让总收入 12130.66 万元，应计提土地出让管理费、国土收益基金、农业土地开发资金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金和教育资金等各项费用合计 1298.92 万元；扣除印花税 6.07 万元，可用于还款的资金为 10825.68 万元。

表5 土地估价结果一览表

估 价 机 构：新 疆 尚 誉 资 产 房 地 产 评 估 测 绘 有 限 责 任 公 司

估价目的：为委托方拟出让国有土地使用权价格提供价格参考依据

估价期日的土地使用权性质： 国有出让

估 价 日 期	宗地 编号	宗地名称	估价期日的用途			容积率			估价期 日实际 土地开 发程度	剩余 土地 使用 权年 限/ 年	宗地 面 积 /㎡	单位 面积 地价 /元 /㎡	楼面 地价 /元 /㎡	国有 土地 使用 权价 格/ 万元	备 注
			证载 （或 批 准）	实 际	设 定	规 划	实 际	设 定							
2029 年 1 月 1 日	/	阜康市阜 新街街道 准噶尔路 以南、站台 路以西、阜 新路以北	住宅 用地	/	住 宅 用 地	≤ 2 . 0	/	2. 0	宗地红线 外“七通” 和宗地内 场地平整	70	38947 . 00	975.0 0	487. 50	3797 . 33	二 级 地
2030 年 1 月 1 日	/	阜康市阜 新街街道 准噶尔路 以南、站 台路以西	商业 用地	/	商 业 用 地	≤ 3 . 0	/	3. 0	宗地红 线 外“七 通”和宗 地 内场 地平整	40	1630 2. 00	1125 . 00	375	1833 . 98	二 级 地
2028 年 1 月 1 日	/	阜康市城 关镇桃园 路以南、 汇源路以 东、迎宾 路以西	住宅 用地	/	住 宅 用 地	≤ 1 . 8	/	1. 8	宗 地 红 线外“七 通”和宗 地内场 地平整	70	2914 9. 00	975. 00	514. 67	2842 . 03	三 级 地

2027 年 1 月 1 日	/	阜康市城关镇龙潭路以北、文昌路以东	住宅用地	/	住宅用地	≤ 1.8	/	1.8	宗地红线外“七通”和宗地内场地平整	70	3751.00	975.00	514.67	3657.32	三级地
----------------	---	-------------------	------	---	------	------------	---	-----	-------------------	----	---------	--------	--------	---------	-----

(2) 项目成本预测

①土地出让管理费:本项目的土地出让管理费按照出让收入的 0.5%提取。合计费用为 60.65 万元。

②国有土地收益基金:根据国务院《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权 出让收支管理办法》的通知规定:国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4-8%计提。主要用于土地收购储备,本项目按照 5%计提,合计金额为 606.53 万元。

③农业土地开发资金:依据根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综[2004]49 号)和财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权 出让收支管理办法》的通知(财综[2006]68 号)文件以及(新财建[2005]1921 号)规定执行:土地出让金用于农业土地开发资金=土地出让面积 x 土地出让纯收益征收标准(对应所在地征收级别) x 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据新疆维吾尔自治区财政厅、国土资源厅《关于用于农业土地开 发的土地出让金收入及使用管理相关事项的通知》(新财建[2005]21 号)规定土地出让金用于农业土地开发的比例不低于 20%。”本项目按照 20%比例从土地出让收益中计提农业土地开发资金 60.95 万元。

④保障性住房建设资金:根据财政部住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41 号),市县财政部门应当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出让收入,扣除当年从地

方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、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支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于 10% 的比例安排资金。统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。本项目按照 10% 比例从土地出让净收益计提保障性住房建设资金为 190.26 万元。

⑤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资金有关事项的通知》(财综[2011]48 号),按照土地出让净 100 收益的 10%提取。本项目按照 10%比例从土地出让净收益计提农田水利建设资金为 190.26 万元。

⑥教育资金: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)162 号)规定按照土地出让净收益的 10%提取。本项目按照 10%比例从土地出让净收益计提教育资金为 190.26 万元。

综上所述,本项目合作期内运营成本合计为 1298.92 万元。

(3) 项目收益预测的合理性

按照本项目在计算期内预期收入和预期支出,项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果,项目存续期内可用于偿还债务项目资金为 10825.68 万元,项目总债务融资本息成本合计为 6966.78 万元,存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数 ≈ 1.55 倍,项目收益能够完全覆盖融资款项的偿还,还本付息资金有充分保障。

收入和收益预测具有一定的不确定性,故本项目收入预测合理性指标和收益预测合理性指标各扣 2 分,合计扣 4 分。

8、债券资金需求合理性

本项目总投资为 10974.71 万元，项目投资资金来源于两部分，分别是财政资金及土地储备专项债券资金。其中财政资金 4974.71 万元，占比 45.33%，专项债 6000.00 万元，占比 54.67%。该项目属于运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，符合《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）关于“积极运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地”的规定，所以该项目债券资金的需求是合理的。

故本项目债券资金需求合理性指标得满分。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划的可行性

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果本项目债券存续期内还本付息资金充足。本项目本息覆盖倍数为 1.55。项目专项债券融资本金 6000 万元，利息 960.00 万元，发行成本为 6.78 万元，融资成本合计 6966.78 万元，土地相关收益 12130.66 万元，本息覆盖倍数为 1.55，本息覆盖倍数满足财政相关要求，具备偿债能力，债务存续期内，偿还利息后年度净现金流量为正，具有偿债计划的可行性。

本项目偿债计划指标获得满分。

（2）项目偿债风险

①债券发行风险。债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还本息。

针对上述市场风险采取控制措施如下：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

②收入变动风险。收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入

的不确定性带来的风险。

风险控制措施：按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编制债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

③政策风险。政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、金融体制改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

风险控制措施：开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，从而减少工程投资。

④利率波动风险。在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金

周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

综上，本项目风险点预估与措施完备，但项目目前尚未全部完成，土地收储和供应都存在不确定性，故本指标扣 1 分。

10、绩效目标合理性

本项目绩效目标申报表如下：

表 6 绩效目标表

项目名称	阜康市 2026 年土地储备专项债项目			
预算单位	阜康市国土资源储备中心			
项目资金	年度资金总额（万元）	10974.71		
	财政拨款（万元）	4974.71		
	债券资金（万元）	6000.00		
	其他资金	0		
总体目标	项目实施完成后，有效盘活本地闲置土地，增加财政收入，带动地方经济发展。	年度目标	完成项目 4 宗地的土地储备工作	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目产出	数量指标	土地供应面积（亩）	182.85
			供应地块数量（宗）	4
		质量指标	土地供应是否改变原有用途	否
		时效指标	土地供应完成时间	5 年内
		成本指标	土地收购成本（万元）	≤11000
	专项债利率		≤4%	
	项目效益	经济效益指标	土地出让收益（万元）	≥12000
			项目利润（万元）	≥3000
		社会效益指标	土地资产盘活率	≥80%
		生态效益指标		
		可持续影响指标	带动地方经济发展	GDP 增幅扩大
	满意度指标	满意度指标		≥90%

绩效指标设置满足《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求。绩效指标总体可测量，可计算。综上，本项目总体绩效目标设置明确，具体指标基本合理，绩效目标与工作任务总体相匹配，有预期达到的产出，绩效目标指标可得满分。

11、总体结论

本项目通过文献调查、社会调查、成本效益分析、对比分析等方法评估，绩效评估得分为95分（详见“政府专项债券项目事前绩效评估自评表”），评估结论为“支持”。

（二）项目绩效目标

根据土地储备专项债相关政策要求，结合项目实际情况，制定项目绩效目标如下表。

表7 阜康市2026年土地储备专项债项目绩效目标表

项目名称	阜康市2026年土地储备专项债项目			
预算单位	阜康市国土资源储备中心			
项目资金	年度资金总额（万元）	10974.71		
	财政拨款（万元）	4974.71		
	债券资金（万元）	6000.00		
	其他资金	0		
总体目标	项目实施完成后，有效盘活本地闲置土地，增加财政收入，带动地方经济发展。	年度目标	完成项目4宗地的土地储备工作	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	项目产出	数量指标	土地供应面积（亩）	182.85
			供应地块数量（宗）	4
		质量指标	土地供应是否改变原有用途	否
		时效指标	土地供应完成时间	5年内
		成本指标	土地收购成本（万元）	≤11000
			专项债利率	≤4%
	项目效益	经济效益	土地出让收益	≥

		指标	(万元)	12000
			总利润(万元)	≥3000
		社会效益指标	土地资产盘活率	≥80%
		生态效益指标		
		可持续影响指标	带动地方经济发展	GDP 增幅扩大
	满意度指标	满意度指标		≥90%

(三) 绩效监控和评价

根据《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(新财发〔2018〕30号)、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》(新财预〔2018〕158号)、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》(新财预〔2019〕80号)等文件,对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控,对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改,同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末,对项目实施绩效自评,形成自评报告,按照绩效评级规定程序报同级财政部门。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2) 《处置存量闲置土地清单》;
- (3) 《土地储备年度计划》;
- (4) 《国有土地使用权价格评估报告》;
- (5) 《关于公布实施阜康市2026年度土地储备工作计划的请示》(阜自然资字〔2025〕156号);
- (6) 《阜康市人民政府关于同意阜康市2026年土地储备专项债项目地块收储价格的批复》(阜政函〔2025〕219号);
- (7) 现场勘查资料、市场调查资料及评估人员所掌握的阜康市近期房地产市场行情;

(8) 其他有关资料。

(二) 项目总投资估算

本项目总投资为 10974.71 万元，其中土地收购成本为 10228.07 万元，收储期内财务费用和发行费用为 198.78 万元，土地评估费用为 16 万元，审计费用为 20.46 万元，基本预备费为 511.40 万元。具体投资构成如下表。

表 8 项目总投资构成表

序号	项目工程内容	数量	计量	比例	估算投资	备注
			单位		(万元)	
一	闲置土地	182.85	亩		10228.07	
1	地块 1	56.26	亩		3065.96	
2	地块 2	43.72			2382.49	
3	地块 3	24.45			1718.82	
4	地块 4	58.42			3060.80	
二	评估费用				16.00	
三	审计费用				20.46	
四	基本预备费	10228.07	万元	5.00%	511.40	
五	财务费用				192.00	
六	发行费用				6.78	
总投资成本					10974.71	

1、土地收购费用

根据 4 宗土地的《国有建设用地使用权出让合同》和《土地评估报告》内容，宗地号为“FK-2017057”的住宅用地出让面积为 56.26 亩，土地评估价格为 3829.5 万元；宗地号为“FK-2017059”的住宅用地出让面积为 43.72 亩，土地评估价格为 2975.6 万元；宗地号为“FK-2020016”的商业用地出让面积为 24.45 亩，土地评估价格为 1719.32 万元；宗地号为“FK-2020017”的住宅用地出让面积为 58.42 亩，土地评估价格为 3061.3 万元。根据土地收购成本与企业土地成本相较，以较低者作为收储基础价的相关要求，经集体决策，宗地号为“FK-2020016”的商业用地和宗地号为“FK-2020017”的住宅用地收储价格较评估价格分别降低 5000 元，宗地号为“FK-2017057”的

住宅用地和宗地号为“FK-2017059”的住宅用地不下浮。最终确定，宗地号为“FK-2017057”的住宅用地收购价格为 3065.96 万元，宗地号为“FK-2017059”的住宅用地的收购价为 2382.49 万元；宗地号为“FK-2020016”的商业用地收购价为 1718.82 万元；宗地号为“FK-2020017”的住宅用地收购价为 3060.8 万元。各宗地收购面积与出让面积相同，最终确定 4 宗土地收购费用合计为 10228.07 万元。

2、评估费用

本项目评估费用为 16 万元。

3、审计费用

本项目参照工程审计费用计算方式，按照土地收购费用的 0.2% 的比例提取，金额为 20.46 万元。

4、基本预备费

结合项目实际情况，预备费按照土地收储费用的 5.0% 进行计算。

5、财务费用

本次拟申请土地储备专项债额度为 6000 万元，期限为 5 年，债券利率按照 3.2% 测算，存续期内年度付息，到期一次性还本。项目收储期内，专项债利息合计为 192 万元。

6、债券发行费用

按照专项债券申请额度的千分之一计算，登记托管费 0.008%，兑付服务费 0.005%。本项目发行费用为 6.78 万元。

（三）项目筹措方案

1、项目资金来源

本项目总投资为 10974.71 万元，项目投资资金来源于两部分，分别是财政资金及土地储备专项债券资金。其中财政资金 4974.71 万元，占比 45.33%，专项债 6000.00 万元，占比 54.67%。

2、项目筹资计划

本项目主要通过发行土地储备专项债券进行融资，计划 2026 年

发行 6000.00 万元，发行期限为 5 年，发行利率为 3.2%，存续期内按年度付息，到期一次性还本。具体专项债融资情况如下表。

表 9 专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额 (万元)	当年已发行总金额	发行期限 (年)	发行利率	付息频次	还本方式
2026	6000.00	0	5	3.2%	按年付息	第 5 年一次性还本

3、资金保障措施

为确保项目资金的充足与高效利用，特制定以下资金保障措施：

首先，加强专项债券资金的管理与监督。严格按照国家及地方相关政策要求，专款专用，确保专项债券资金用于土地收购、前期开发、供应准备等关键环节，不得挪作他用。同时，建立健全资金监管机制，定期对资金使用情况进行审计与检查，确保资金使用的合规性与效益性。

其次，优化自有资金的使用结构。根据项目进度与实际需求，合理安排自有资金的投入时机与额度，确保项目在关键节点的资金需求得到满足。同时，通过提高资金使用效率，降低运营成本，为项目顺利实施提供有力保障。

最后，建立风险预警与应对机制。针对可能出现的资金短缺、政策调整等风险因素，提前制定应急预案，确保在风险发生时能够迅速响应，采取有效措施予以应对，保障项目的顺利实施与资金安全。

五、项目收益与融资自求平衡方案

（一）项目运作模式

实施主体：阜康市国土资源储备中心

项目实施方式：对拟储备土地进行收购，拟储备 4 宗土地全部为存量闲置用地，已经完成土地平整，可以直接上市交易，随后通过土地出让收入来偿还土地储备专项债的本息。

（二）项目预期收益

1、测算假定

(1) 项目实施期限

本项目计划实施期限为 5 年，土地收储期限为 1 年，自第二年开始供应土地，供应期限为 4 年。

(2) 土地出让面积及计划

根据项目相关数据和《国土空间总体规划》及详细规划等文件资料，4 宗土地按照收储面积和原土地用途进行供应，详见下表：

表 10 闲置土地供应计划

序号	拟供应土地面积（亩）	拟供应用途	拟供应时间	拟供应容积率
1	56.26	城镇住宅用地	项目期第二年	1.8
2	43.72	城镇住宅用地	项目期第三年	1.8
3	24.45	零售商业用地	项目期第四年	3
4	58.42	城镇住宅用地	项目期第五年	2
合计	182.85			

(3) 土地出让单价假定

本项目包含 4 宗土地，其中 1 宗土地拟供应用途为商业用地，其余 3 宗土地拟供应用途为住宅用地。

①住宅用地供应单价假定

通过对阜康市近年来同地区同类型用地市场供应成交情况进行统计分析。2021 年 1 月文博苑一期建设项目土地供应单价为 52.41 万元，土地用途为住宅用地；2024 年 7 月准噶尔路以南、站台路以西、百合幼儿园以北的 1 宗住宅用地供应单价为 64.99 万元/亩，土地用途为住宅用地；2024 年 11 月 30 日龙翔路以东、规划博功路以南、康宁路以北的 1 宗住宅用地供应单价为 67.97 万元/亩。2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2027 年为基准，对宗地编号为“FK-2017057”的面积 56.26 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 3657.32 万元，评估单价为 64.99 万元/亩；2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任

公司以 2029 年为基准，对宗地编号为“FK-2020017”的面积 58.42 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 3797.33 万元，评估单价为 65.00 万元/亩；2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2028 年为基准，对宗地编号为“FK-2017059”的面积 43.72 亩的住宅用地进行土地出让价格评估，评估价格为 2842.03 万元，评估单价为 65.00 万元/亩。经综合分析，假定土地收储后，出让过程中，住宅土地出让单价为 65 万元/亩。

②商业用地供应单价假定

2025 年 5 月 30 日，新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司以 2030 年为基准，对宗地编号为“FK-2020016”的面积 24.45 亩的商业用地进行土地出让价格评估，评估价格为 1833.98 万元，评估单价为 75.00 万元/亩，并进一步结合地方土地管理部门意见，最终确定本项目商业用地土地供应测算单价为 75 万元/亩。

2、项目收益

本项目收益主要来源于土地出让收入。项目实施期，4 宗土地所产生的总收益为 12130.66 万元，其中 3 宗住宅用地出让收益为 10296.68 万元；1 宗商业用地土地出让收益为 1833.98 万元。具体收益构成如下：

表 11 项目期内土地出让收益构成表

项目期	1	2	3	4	5	合计
土地出让总收益（万元）	0.00	3657.32	2842.03	3797.33	1833.98	12130.66
住宅土地出让面积（亩）	0	56.26	43.72	58.42	0.00	
商业土地出让单价（万元/亩）	0	0	0.00		75.00	
商业土地出让面积（亩）	0	0	0.00		24.45	

（三）相关税费

根据相关税法规定,结合本项目土地实际情况,项目实施过程中,需要政府方承担的税费主要为印花税,印花税由交易双方共同承担,印花税比例按照土地出让收益的 0.05%计算,本项目需承担的印花税成本为 6.07 万元。

(四) 财务费用

本项目拟 2026 年发行 6000.00 万元,发行期限为 5 年,发行利率为 3.2%,到期一次性还本。发行期内专项债券合计财务费用为 960.00 万元。具体如下:

表 12 债券还本付息表(单位:万元)

项目期	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿 还本金	期末本 金余额	票面 利率	应付 利息	当年还 本付息 合计
第一年	0	6000.00		6000.00	3.20%	192.00	192.00
第二年	6000.00			6000.00	3.20%	192.00	192.00
第三年	6000.00			6000.00	3.20%	192.00	192.00
第四年	6000.00			6000.00	3.20%	192.00	192.00
第五年	6000.00		6000.00	0.00	3.20%	192.00	6192.00
合计						960.00	6960

(五) 资金平衡测算

本项目预期土地出让收益为 12130.66 万元,扣除运营成本 1298.92 万元和印花税成本 6.07 万元,可用于偿还专项债本息的土地出让收益为 10825.68 万元;项目实施期内,融资成本合计为 6966.78 万元,其中专项债本金 6000.00 万元,存续期内专项债利息 960.00 万元,发行费用 6.78 万元。项目实施期内债券本息保障倍数为 1.55 倍。

表 13 项目资金平衡测算表(单位:万元)

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	现金流入	23105.37	10974.71	3657.32	2842.03	3797.33	1833.98
1	业务活动 现金流入	12130.66	0.00	3657.32	2842.03	3797.33	1833.98
2	融资活动	6000.00	6000.00	0.00	0.00		

	现金流入						
2.1	债券资金流入	6000.00	6000.00	0.00	0.00		
2.2	其他融资流入	0.00	0.00	0.00	0.00		
3	自有资金流入	4974.71	4974.71	0.00	0.00		
二	现金流出	19047.69	10974.71	591.14	502.17	643.18	6336.48
1	土地收储现金流出	10775.93	10775.93	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地收储投资	10775.93	10775.93	0.00	0.00	0.00	0.00
2	运营成本	1298.92	0.00	397.32	308.75	449.29	143.57
2.2.1	土地出让管理费	60.65	0.00	18.29	14.21	18.99	9.17
2.2.2	国土收益基金	606.53		182.87	142.10	189.87	91.70
2.2.3	农业土地开发资金	60.95		18.76	14.57	19.47	8.15
2.2.4	保障性住房建设资金	190.26		59.14	45.95	73.65	11.52
2.2.5	农田水利建设资金	190.26		59.14	45.95	73.65	11.52
2.2.6	教育资金	190.26		59.14	45.95	73.65	11.52
3	印花税	6.07	0.00	1.83	1.42	1.90	0.92
4	融资活动现金流出	6966.78	198.78	192.00	192.00	192.00	6192.00
4.1	债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6000.00
4.2	债券利息	960.00	192.00	192.00	192.00	192.00	192.00
4.3	债券发行费	6.78	6.78	0.00	0.00	0.00	0.00
三	当期现金结余	4057.68	0.00	3066.18	2339.86	3154.15	-4502.50
四	期初现金余额		0.00	0.00	3066.18	5406.04	8560.18
五	期末现金结余		0.00	3066.18	5406.04	8560.18	4057.68
项目收益覆盖本息倍数		1.55					

（七）会计报表

债券存续期内本项目预测收入合计 12130.66 万元，运营成本

1298.92 万元，财务费用合计为 6966.78 万元，印花税 6.07 万元，利润总额合计 3858.90 万元。基于上述各项分析测算，编制本项目存续期的模拟会计报表，主要内容包括利润表、资产负债表和现金流量表。详见下表。

表 14 项目利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	收储期	运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
一	项目总收入	12130.66	0	3657.32	2842.03	3797.33	1833.98	
二	总成本费用	8271.76	198.78	591.14	502.17	643.18	6336.48	
2.1	运营成本	1298.92	0	397.32	308.75	449.29	143.57	
2.2	财务费用	6966.78	198.78	192.00	192.00	192.00	6192.00	
2.3	印花税	6.07	0.00	1.83	1.42	1.90	0.92	
三	利润总额	3858.90	-198.78	3066.18	2339.86	3154.15	-4502.50	
减：	所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	
五	主要指标：							
六	息前税后利润 NOPAT	10825.68	0	3258.18	2531.86	3346.15	1689.50	

表 15 资产负债表（单位：万元）

序号	类目	收储期	运营期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	资产	10974.71	14040.88	16380.75	19534.89	15032.39	
1.1	流动资产总额		3066.18	5406.04	8560.18	4057.68	
1.1.1	货币资金		3066.18	5406.04	8560.18	4057.68	
1.1.2	应收账款						
1.1.3	预付账款						
1.2	非流动资产总计	10974.71	10974.71	10974.71	10974.71	10974.71	
1.2.1	在建工程	10974.71					
1.2.2	固定资产净值		10974.71	10974.71	10974.71	10974.71	
1.2.3	无形及其他资产净值						
2	负债及所有者权益	10974.71	14040.88	16380.75	19534.89	15032.39	
2.1	流动负债总额	0	0	0	0	0	
2.1.1	短期借款						
2.1.2	应付账款						

2.2	非流动负债总计	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2.2.1	长期借款		6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2.3	负债小计	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00
2.4	所有者权益	4974.71	8040.88	10380.75	13534.89	9032.39
2.4.1	资本金	4974.71	4974.71	4974.71	4974.71	4974.71
2.4.2	资本公积					
2.4.3	累积盈余公积金					
2.4.4	累计未分配利润	-	3066.17524	5406.036075	8560.18176	4057.67687
	资产负债率(%)		42.73%	36.63%	30.71%	39.91%

表 16 现金流量表（单位：万元）

序号	类 目	合 计	建设期	运营期			
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	经营活动现金流量表						
1	经营活动现金流入	12130.66		3657.32	2842.03	3797.33	1833.98
2	经营活动现金流出	1304.98		399.14	310.17	451.18	144.48
2.1	土地出让金相关代缴税费	1298.92		397.32	308.75	449.29	143.57
2.2	支付的各项税费	6.07		1.83	1.42	1.90	0.92
3	经营活动产生现金流量净额	10825.68		3258.18	2531.86	3346.15	1689.50
二	投资活动产生的现金流量	0.00					
1	投资活动现金流入	0.00					
2	投资活动现金流出	10974.71	10974.71				
3	投资活动产生现金流量净额	-10974.71	-10974.71				
三	筹资活动产生的现金流量	10775.93	10775.93				

1	筹资活动现金流入	10974.71	10974.71				
1.1	财政预算资金	4974.71	4974.71				
1.2	专项债券资金	6000.00	6000.00				
2	筹资活动现金流出	6966.78	198.78	192	192	192	6192

六、项目压力测试与评价

（一）压力测试

充分考虑项目专项收入、融资成本变动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，暂时选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20% 的幅度，按照 -20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20% 九个节点进行测试，具体测试结果如下表。

表 17 压力测试表

单一敏感性分析	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
项目收益 (万元)	9704.53	10311.06	10917.59	11524.13	12130.66	12737.19	13343.73	13950.26	14556.79
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.21	1.29	1.38	1.47	1.55	1.64	1.73	1.82	1.90
债券利率变动	2.56%	2.72%	2.88%	3.04%	3.20%	3.36%	3.52%	3.68%	3.84%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.60	1.59	1.58	1.56	1.55	1.54	1.53	1.52	1.51

（二）总体评价

从上表可以看出，在净收益变动情况的敏感性分析中，当净收益下降，即土地出让价格低于当前预测水平时，债券本息资金覆盖倍数依然维持在相对安全的水平，这表明项目具备较强的抗风险能力。

在债券利率变动情况敏感性分析中，随着债券利率的上升 20%，债券本息资金覆盖倍数仍保持在 1.5 倍以上，说明项目在利率变动方面同样具备较强的抗风险能力。

综上所述，通过压力测试可以看出，本项目在面临收益下降和利

率上升等不利因素时，仍能保持较高的资金覆盖率和覆盖倍数，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够充分保障债券到期还本付息，项目整体风险可控。

七、项目风险

（一）影响项目进度的风险及控制措施

1、存在的风险

（1）资金挪用与收益不足风险

专项债券资金可能被挪用于非土地储备领域，或项目收益无法覆盖债务本息。

（2）土地权属纠纷风险

目标地块可能存在抵押、查封等权属瑕疵，导致收储程序受阻或法律纠纷。

（3）市场波动与资产贬值风险

房地产市场下行可能导致收储地块难以出让或价值缩水。

（4）操作合规性风险

未严格纳入土地储备计划或未通过全民所有土地资产管理信息系统标识的项目，可能违反政策要求。

（5）司法程序冲突风险

涉及司法拍卖或破产程序的土地，若未协调好相关方权益，可能引发争议。

2、应对措施

（1）强化资金全流程监管

严格实行专项债券资金专户封闭管理，确保专款专用；项目实施方需明确还本付息资金来源，并动态评估收益覆盖能力。

（2）前置权属核查与法律审查

收储前需在全民所有土地资产管理信息系统中核查地块权属状态（抵押、查封等），并要求土地使用权人提供抵押权人或司法机构

同意收储的证明。

（3）动态评估市场需求与收储时序

优先选择成熟度高、市场需求明确的地块，避免集中收储导致供过于求；结合市场形势调整收储价格和时序。

（4）严格项目合规性审核

确保收储地块纳入年度土地储备计划，并在信息系统中标注唯一标识码，强化项目全程监管，杜绝违规操作。同时，加强与司法机构的沟通协调，确保地块收储工作合法合规，避免引发不必要的法律争议和风险。

（5）完善司法程序衔接机制

对进入司法拍卖或破产程序的地块，需与法院、破产管理人协调，明确收储条件并留存合规证明材料。

（6）建立收益平衡动态调整机制

定期评估项目收益与债务匹配度，对收益不足项目及时补充合规资金来源或调整收储策略。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险因素分析

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于供地时间和供地价格两个层面，而供地时间的风险主要发生在项目施工进度方面，按时完成项目储备工作，及时供地，确保项目收益时间。另一个层面则是供地价格。影响供地价格的因素主要包括政策因素、人口因素、经济因素和社会因素等。

2、影响项目收益的风险控制措施

（1）政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行业隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理

解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

加强与各级政府部门联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时作出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

（2）人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

运用普法教育手段，增强项目整体防范金融风险的能力。

八、投资者保护

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定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偿还债务。