

阜康市2026年土地储备专项债项目  
事前绩效

评估报告

项目名称：阜康市 2026 年土地储备专项债项目

主管部门：阜康市国土资源储备中心

评估日期：二〇二五年八月

## 目录

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| 一、评估对象.....                   | - 2 -  |
| （一）事前绩效评估对象.....              | - 2 -  |
| （二）项目概况.....                  | - 3 -  |
| 二、评估方式和方法.....                | - 4 -  |
| （一）评估程序.....                  | - 4 -  |
| （二）评估思路及方法.....               | - 4 -  |
| （三）评估方式.....                  | - 7 -  |
| 三、评估内容与结论.....                | - 8 -  |
| （四）项目建设投资合规性.....             | - 10 - |
| （六）项目资金来源和到位可行性.....          | - 12 - |
| （七）项目收入、成本、收益预测合理性.....       | - 12 - |
| （八）债券资金需求合理性.....             | - 16 - |
| （九）项目偿债计划可行性和偿债风险点.....       | - 16 - |
| （十）绩效目标合理性.....               | - 19 - |
| （十一）总体结论.....                 | - 20 - |
| 四、相关建议.....                   | - 20 - |
| 五、其他需要说明的问题.....              | - 20 - |
| 六、附件.....                     | - 20 - |
| 附一《政府专项债券项目事前绩效评估基本信息表》.....  | - 21 - |
| 附二《政府专项债券项目事前绩效评估工作方案》.....   | - 22 - |
| 附件三 政府专项债券项目事前绩效评估资料需求清单..... | - 26 - |
| 附件四 专项债项目绩效目标申报表.....         | - 27 - |
| 附件五 政府专项债项目事前绩效评估指标体系.....    | - 28 - |
| 附件六 政府专项债项目事前绩效评估自评表.....     | - 30 - |

## 前言

为进一步加强债券资金支出管理，合理配置财政资源，提高专项债券资金使用效益和债券资金支出管理水平，根据《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）和《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的文件要求，阜康市国土资源储备中心特委托第三方机构对阜康市2026年土地储备专项债项目进行事前绩效评估。

## 一、评估对象

### （一）事前绩效评估对象

- 1、项目名称：阜康市2026年土地储备专项债项目
- 2、实施单位：阜康市国土资源储备中心
- 4、项目支出属性(新增/延续)：新增
- 5、项目绩效目标：

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。本项目的绩效指标详见表 1。

表 1 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                                | 经济效益指标   | 土地出让收益（万元）       | ≥12000   |
|      |                                     |          | 项目利润（万元）         | ≥100     |
|      |                                     | 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%     |

6、项目资金总额：本项目总概算投资为10974.71万元，计划申请专项债资金 6000 万元，占比 54.67%，期限 5 年，其余资金来源为地方财政资金4974.71万元，占比 45.37%。

## （二）项目概况

### 1、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上述4 宗土地。

### 2、项目功能定位：盘活存量闲置土地

3、项目地块信息：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，位于龙潭路以东、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。

4、主要建设规模及内容：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。

5、项目期：5 年。

6、建设项目总投资：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。

## 二、评估方式和方法

### （一）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序事前绩效评估流程分为评估准备、资料收集、正式评估、形成评估结论和财政审核等五个阶段。

具体项目事前绩效评估进度安排如下表。

表2 事前绩效评估进度计划表

| 项目安排              | 用时（天） |
|-------------------|-------|
| 事前绩效评估准备阶段        | 3     |
| 成立事前评估工作组         | 1     |
| 明确评估基本事项          | 1     |
| 事前绩效评估工作方案        | 1     |
| 事前绩效评估资料收集        | 4     |
| 项目调研              | 3     |
| 收集审核资料，辅导完善预期绩效报告 | 2     |
| 正式评估              | 1     |
| 形成评估结论            | 1     |
| 编制事前绩效评估报告        | 2     |
| 财政审核              | 1     |

### （二）评估思路及方法

本项目的绩效评估主要判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，重点论证项目实施的必要性、公益性、收益性；绩效目标的合理性和建设项目建设投资合规性；项目成熟度；项目收入、成

本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险可控性；项目资金来源和到位可行性。具体指标体系如下所示：

表3 事前绩效评估指标体系

| 一级指标     | 二级指标         | 三级指标   | 指标解释                                            | 标准值     |
|----------|--------------|--------|-------------------------------------------------|---------|
| 决策（40）   | 项目实施的必要性（10） | 任务明确性  | 国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求         | 明确（2）   |
|          |              | 需求客观性  | 项目设立是否具有现实需求                                    | 客观（3）   |
|          |              | 手段最优性  | 该项目是不是解决问题的最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作，或用现有项目代替     | 最优（3）   |
|          |              | 效益明显性  | 项目是否具有明显的经济、社会、生态效益                             | 明显（2）   |
|          | 项目实施公益性（10）  | 项目公益性  | 项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、是否能够稳定财政收入，进一步推动城市建设和发展 | 公益（10）  |
|          | 项目实施的收益性（10） | 项目收益性  | 项目投资是否确定，是否可以产生收益                               | 有收益（10） |
|          | 建设投资合规性（10）  | 机构合规   | 土地储备机构是否纳入名录管理                                  | 已纳入（4）  |
|          |              | 项目程序合规 | 地块是否已纳入处置存量闲置土地清单，是否经过土地评估机构评估，是否经主管部门集体决策      | 合规（6）   |
| 内容管理（40） | 项目成熟度（10）    | 地块条件   | 项目拟收回地块条件是否成熟                                   | 成熟（2）   |
|          |              | 资金管理方案 | 是否有合理的资金管理方案                                    | 合理（2）   |

|        |                          |              |                           |           |
|--------|--------------------------|--------------|---------------------------|-----------|
|        |                          | 职责分工         | 各部门和单位职责分工是否明确            | 明确<br>(2) |
|        |                          | 可借鉴性         | 项目单位或其他地区有无可借鉴的类似项目经验和做法  | 存在<br>(2) |
|        |                          | 手续完备性        | 项目前期手续是否齐备                | 齐备<br>(2) |
|        | 项目来源和到位可行性（10）           | 项目资金来源       | 项目资金来源是否明确                | 明确<br>(5) |
|        |                          | 到位可行性        | 是否能够及时到位                  | 可行<br>(5) |
|        | 财务测算合理性（10）              | 收入预测合理性      | 评估项目收入预测是否合理              | 合理<br>(3) |
|        |                          | 成本预测合理性      | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理 | 合理<br>(3) |
|        |                          | 收益预测和利息      | 评估项目收益预测是否合规合理            | 合理<br>(4) |
|        | 债券资金需求合理性（10）            | 债务政策相符性      | 项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求     | 符合<br>(3) |
|        |                          | 债券申请充要性      | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要    | 充要<br>(3) |
|        |                          | 债务资金与项目收益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配   | 匹配<br>(4) |
| 管理（20） | 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施（10） | 偿债计划可行性      | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排         | 明确<br>(5) |
|        |                          | 偿债风险点及应对措施   | 项目偿债计划是否切实可行              | 可行<br>(5) |
|        | 绩效目标（10）                 | 绩效目标合理性      | 项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际 | 合理<br>(5) |
|        |                          | 绩效指标明确性      | 依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量  | 明确<br>(5) |
| 总分     |                          |              |                           | 100       |

具体评估方法有：

#### 1. 文献调查法

文献调查法就是指通过寻找文献搜集有关信息的调查方法，它是一种间接的非介入式的调查方法。文献调查法需要建立严密的调查计划，并对将要利用的文献进行真实性、可用性的检查，这样才能保证调查的系统性和可靠性。文献调查法具有以下优点：适用范围广，文献调查受控因素较少，可以做到省时、省费用并获得较精确的调查结果。

#### 2. 社会调查法

社会调查法是通过对社会现象和公众信息的研究分析来直接或间接地反映公共支出的绩效情况，通常选择特定社会群体作为调查对象，通过书面问卷、口头征询、座谈、实地调研等形式获取有关数据、样本或观点，并进行统计分析，从一个或多个侧面获得评估所需的资料和信息。该方法都要经过拟定计划、实施调查和分析总结三个阶段。

#### 3. 成本效益分析法

指通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

#### 4. 对比分析法

指通过将绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类财政支出新增安排情况进行比较，对项目进行评估。

#### 5. 因素分析法

指通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

### （三）评估方式

#### 1. 查阅资料

为了解项目情况，评估工作组向项目单位收集项目立项背景、投资预算、可行性研究报告、反映工程进展等资料。同时，通过网络查阅以及与项目单位沟通等多种途径，查阅了国家、新疆地区相关的政策战略、发展规划、期刊文献以及公共财政资金在该项目领域的支持范围和方式等相关资料。

## 2. 沟通座谈

评估工作组与项目单位进行前期沟通交流，听取项目负责人介绍项目基本情况，明确项目单位需提交项目资料清单和时间要求。评估过程中，评估工作组多次与项目单位通过电话、微信等方式沟通项目情况，充分了解项目信息。

## 3. 专家咨询

结合项目特点，评估工作组聘请了土木工程、环境工程、项目管理、经济管理、财务会计等专业的专家，通过电话、邮件、会议等多种方式探讨项目情况，对项目提出意见和建议。并邀请专家参与项目评估会，最终，专家结合项目单位沟通答疑情况，对照事前绩效评估的关注点开展深入讨论，形成专家评估意见。

# 三、评估内容与结论

## （一）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，需加速推进以避免土地资产进一步贬值供土地保障，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。

## （二）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。

## （三）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。

#### **（四）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回收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回收收购土地，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回收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四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。

#### （五）项目成熟度

##### （1）项目拟收回地块条件成熟

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控制性详细规划，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

项目已取得前期所需相关资料。项目前期相关审核要件资料情况如下表。

表 4 项目前期资料情况表

| 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。

#### (六) 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。

#### (七) 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 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>（158.40亩）；宗地号为“FK-2020016”的地块为商业用地，土地面积为16302 m<sup>2</sup>（24.45 亩）。

#### 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。

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。

## （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：根据财政部住房和城乡建设部《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〕62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 $\approx 1.55$ 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。

#### **（八）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。

#### **（九）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列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。

### （十）绩效目标合理性

本项目绩效目标申报表如下：

表 5 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。

## （十一）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”。

## 四、相关建议

加强项目过程管理，应对偿债风险。为应对偿债风险，建议项目单位一是加强对偿债的风险点的认识与研究，针对可能存在的风险进一步制定有效的应对措施；二是加强土地市场分析，做好地方土地成交活跃度、土地交易价格变动等信息调查，充分掌握土地供应市场动态；三是建立偿债保障机制。根据相关政策文件要求，对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的，允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。通过多途径、多种方式做好项目专项债本息偿债保障。

## 五、其他需要说明的问题

本报告是评估机构根据项目单位所提供的资料进行全面分析与评估，在与委托方充分沟通的基础上综合形成。本报告仅为政府专项债券预算部门审核预算提供参考依据，不做他用。

## 六、附件

《政府专项债券项目事前绩效评估基本信息表》、《政府专项债券项目事前绩效评估工作方案》、《政府专项债券项目事前绩效评估资料需求清单》、《政府专项债券项目绩效目标申报表》、《政府专项债券项目事前绩效评估指标体系》、《政府专项债项目事前绩效评估自评表》等。

附一 《政府专项债券项目事前绩效评估基本信息表》

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| 项目名称  | 阜康市2026年土地储备专项债项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |         |
| 主管部门  | 阜康市国土资源储备中心                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 项目实施周期   | 5 年     |
| 项目总投资 | 10974.71 万元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 申请专项债券资金 | 6000 万元 |
| 项目背景  | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，本次专项债包含上述 4 宗土地。</p> |          |         |
| 建设内容  | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |         |
| 总体目标  | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |         |
| 预期受益  | <p>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，项目存续期内土地出让收益为 12130.66 万元，项目总债务融资本息为 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。</p>                                                                                                                                                                   |          |         |

## 附二 《政府专项债券项目事前绩效评估工作方案》

### 一、项目背景

#### （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上述4 宗土地。

## 二、评估对象

1、项目名称：阜康市2026年土地储备专项债项目

2、主管部门：阜康市国土资源储备中心

3、项目绩效目标：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。项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数大于 1.55 倍，还本付息资金有充分保障。

### （1）项目资本金

本项目资本金4974.71万元，资本金为地方财政配套资金。

### （2）专项债券

本项目拟申请发行 5年期专项债券6000.00 万元，发行计划为2026 年 6000.00 万元。

## 三、评估内容

1、评估方向：项目实施的必要性、公益性、收益性；

2、评估内容：项目投资合规性与成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施；绩效目标合理性；其他需要纳入事前绩效评估的事项。

## 四、评估方法

### （一）评估程序

1. 制定事前绩效评估工作方案；
2. 进行现场调研、座谈并收集相关资料；
3. 对资料进行整理并审核；
4. 组建专家组，进行预评估；
5. 形成专家工作手册及《项目事前绩效评估非正式检查报告》；
6. 召开专家评估会，形成《项目支出事前绩效评估专家组评估意见》；
7. 撰写事前绩效评估报告；
8. 资料整理归档。

## （二）评估思路及方法

1. 建立工程质量管理多层次结构分析模型，并建立评价指标集；
2. 采用标度法分别针对评级指标集构造判断矩阵，并分别计算各判断矩阵的权重向量；
3. 构建评价集；
4. 对评价指标集进行单因素及多因素模糊评判，并建立其模糊关系矩阵；
5. 结合权重向量及模糊关系矩阵进行模糊合成运算，得到最终模糊综合评价结果。

## 五、评估程序

明确评估时间进度安排。

## 六、评估人员及保障措施

明确参与评估的相关部门、人员和职责；明确评估工作的工作要求和保障措施。

## 七、基础数据

事前绩效评估指标体系中涉及的所有基础数据均要列入此次事前绩效评估的数据采集范围。

## 八、事前绩效评估指标体系

参见附件五

### 附件三 政府专项债券项目事前绩效评估资料需求清单

| 政府专项债券项目事前绩效评估资料需求清单 |                                                              |    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|----|
| 序号                   | 文件名称                                                         | 备注 |
| 一、项目实施主体             |                                                              |    |
| 1                    | 为政府机关或事业单位时，需提供：<br><br>实施机构的主要职责、内设机构、人员编制、中长期发展规划、相关工作计划等。 |    |
| 2                    | 建设单位为公司时，需提供：<br><br>政府确定建设单位的决议文件、采购协议、主营业务范围、征信报告或评级报告等。   |    |
| 3                    | 从事业务的资质证明（如建设资质等）                                            |    |
| 二、项目相关情况             |                                                              |    |
| 4                    | 项目实施方案                                                       |    |
| 5                    | 财务评估报告（如有）                                                   |    |
| 6                    | 法律意见书（如有）                                                    |    |
| 7                    | 项目实施的立项文件（如政府会议纪要）                                           |    |
| 8                    | 地块评估报告                                                       |    |
| 9                    | 土地储备年度计划                                                     |    |
| 10                   | 存量闲置土地清单                                                     |    |
| 11                   | 价格公示文件                                                       |    |
| 12                   | 政府对相关地块的批复文件                                                 |    |

附件四 专项债项目绩效目标申报表

|      |                                     |          |                |         |
|------|-------------------------------------|----------|----------------|---------|
| 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         | 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         | ≤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           | ≥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%    |

附件五 政府专项债项目事前绩效评估指标体系

| 一级指标     | 二级指标         | 三级指标   | 指标解释                                            | 标准值     |
|----------|--------------|--------|-------------------------------------------------|---------|
| 决策（40）   | 项目实施的必要性（10） | 任务明确性  | 国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求         | 明确（2）   |
|          |              | 需求客观性  | 项目设立是否具有现实需求                                    | 客观（3）   |
|          |              | 手段最优性  | 该项目是不是解决问题的最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作，或用现有项目代替     | 最优（3）   |
|          |              | 效益明显性  | 项目是否具有明显的经济、社会、生态效益                             | 明显（2）   |
|          | 项目实施公益性（10）  | 项目公益性  | 项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、是否能够稳定财政收入，进一步推动城市建设和发展 | 公益（10）  |
|          | 项目实施的收益性（10） | 项目收益性  | 项目投资是否确定，是否可以产生收益                               | 有收益（10） |
|          | 建设投资合规性（10）  | 机构合规   | 土地储备机构是否纳入名录管理                                  | 已纳入（4）  |
|          |              | 项目程序合规 | 地块是否已纳入处置存量闲置土地清单，是否经过土地评估机构评估，是否经主管部门集体决策      | 合规（6）   |
| 内容管理（40） | 项目成熟度（10）    | 地块条件   | 项目拟收回地块条件是否成熟                                   | 成熟（2）   |
|          |              | 资金管理方案 | 是否有合理的资金管理方案                                    | 合理（2）   |
|          |              | 职责分工   | 各部门和单位职责分工是否明确                                  | 明确（2）   |

|        |                          |              |                           |       |
|--------|--------------------------|--------------|---------------------------|-------|
|        |                          | 手续齐备性        | 项目相关资料是否齐备                | 齐备（4） |
|        | 项目来源和到位可行性（10）           | 项目资金来源       | 项目资金来源是否明确                | 明确（5） |
|        |                          | 到位可行性        | 是否能够及时到位                  | 可行（5） |
|        | 项目收入、成本、收益合理性（10）        | 收入预测合理性      | 评估项目收入预测是否合理              | 合理（3） |
|        |                          | 成本预测合理性      | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理 | 合理（3） |
|        |                          | 收益预测         | 评估项目收益预测是否合规合理            | 合理（4） |
|        | 债券资金需求合理性（10）            | 债务政策相符性      | 项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求     | 符合（3） |
|        |                          | 债券申请充要性      | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要    | 充要（3） |
|        |                          | 债务资金与项目收益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配   | 匹配（4） |
| 管理（20） | 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施（10） | 偿债计划可行性      | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排         | 明确（5） |
|        |                          | 偿债风险点及应对措施   | 项目偿债计划是否切实可行              | 可行（5） |
|        | 绩效目标合理性（10）              | 绩效目标合理性      | 项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际 | 合理（5） |
|        |                          | 绩效指标明确性      | 依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量  | 明确（5） |
|        | 总分                       |              |                           |       |

## 附六 政府专项债项目事前绩效评估自评表

| 政府专项债项目事前绩效评估自评表 |                         |                                     |                                                 |            |          |
|------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----------|
| 部门名称             |                         | 阜康市国土资源储备中心                         |                                                 |            |          |
| 项目名称             |                         | 阜康市2026年土地储备专项债项目                   |                                                 |            |          |
| 项目实施周期           |                         | 5 年                                 | 项目属性                                            |            | 存量闲置土地储备 |
| 项目总投资            |                         | 专项债券资金                              |                                                 | 财政资金       |          |
| 10974.71 万元      |                         | 6000.00 万元                          |                                                 | 4974.71 万元 |          |
| 项目目标             |                         | 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。 |                                                 |            |          |
| 评估结论             |                         | 本项目的顺利实施意义重大、影响深远，具有显著的经济效益、社会效益。   |                                                 |            |          |
| 一级指标             | 二级指标                    | 三级指标                                | 指标解释                                            | 标准值        | 得分       |
| 决策<br>(40)       | 项目实施的必要性<br>(10)        | 任务明确性                               | 国家法律法规、国民经济和社会发展规划、地方经济社会发展战略等是否有相关规定要求         | 明确 (2)     | 2        |
|                  |                         | 需求客观性                               | 项目设立是否具有现实需求                                    | 客观 (3)     | 3        |
|                  |                         | 手段最优性                               | 该项目是不是解决问题的最优手段，是否可以通过政府购买服务、市场化运作，或用现有项目代替     | 最优 (3)     | 3        |
|                  |                         | 效益明显性                               | 项目是否具有明显的经济、社会、生态效益                             | 明显 (2)     | 2        |
|                  | 项目实施公益性<br>(10)         | 项目公益性                               | 项目是否属于市场不能有效配置资源的社会公益服务、是否能够稳定财政收入，进一步推动城市建设和发展 | 公益 (10)    | 10       |
|                  | 项目实施的收益性<br>(10)        | 项目收益性                               | 项目投资是否确定，是否可以产生收益                               | 有收益 (10)   | 10       |
|                  | 建设<br>投资<br>合规性<br>(10) | 机构合规                                | 土地储备机构是否纳入名录管理                                  | 已纳入 (4)    | 4        |
|                  |                         | 项目程序合规                              | 地块是否已纳入处置存量闲置土地清单，是否经过土地评估机构评估，是否经主管部门          | 合规 (6)     | 6        |
|                  |                         |                                     | 集体决策                                            |            |          |

|              |                              |              |                           |       |    |
|--------------|------------------------------|--------------|---------------------------|-------|----|
| 内容管理<br>(40) | 项目成熟度<br>(10)                | 地块条件         | 项目拟收回地块条件是否成熟             | 成熟（2） | 2  |
|              |                              | 资金管理方案       | 是否有合理的资金管理方案              | 合理（2） | 2  |
|              |                              | 职责分工         | 各部门和单位职责分工是否明确            | 明确（2） | 2  |
|              |                              | 手续完备性        | 项目相关资料是否齐备                | 齐备（4） | 4  |
|              | 项目来源和到位可行性<br>(10)           | 项目资金来源       | 项目资金来源是否明确                | 明确（5） | 5  |
|              |                              | 到位可行性        | 是否能够及时到位                  | 可行（5） | 5  |
|              | 项目收入、成本、收益合理性<br>(10)        | 收入预测合理性      | 评估项目收入预测是否合理              | 合理（3） | 1  |
|              |                              | 成本预测合理性      | 评估项目成本预测是否依据相关标准制定，是否科学合理 | 合理（3） | 3  |
|              |                              | 收益预测         | 评估项目收益预测是否合规合理            | 合理（4） | 2  |
|              | 债券资金需求合理性<br>(10)            | 债务政策相符性      | 项目是否符合国家、地方债务相关政策文件要求     | 符合（3） | 3  |
|              |                              | 债券申请充要性      | 项目申请专项债券资金的理由和依据是否充分必要    | 充要（3） | 3  |
|              |                              | 债务资金与项目收益匹配性 | 项目申请专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配   | 匹配（4） | 4  |
| 管理<br>(20)   | 项目偿债计划可行性和偿债风险点及应对措施<br>(10) | 偿债计划可行性      | 项目是否有明确的偿债计划和应急安排         | 明确（5） | 5  |
|              |                              | 偿债风险点及应对措施   | 项目偿债计划是否切实可行              | 可行（5） | 4  |
|              | 绩效目标合理性<br>(10)              | 绩效目标合理性      | 项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际 | 合理（5） | 5  |
|              |                              | 绩效指标明确性      | 依据绩效目标设置的绩效指标是否清晰、细化、可衡量  | 明确（5） | 5  |
| 总分           |                              |              |                           | 100   | 95 |