

2025 年陕西省渭南市潼关县城西及 工业园片区土地储备项目 专项债券实施方案

编制单位：潼关县土地收购储备中心

主管部门：潼关县自然资源局

同级财政部门：潼关县财政局

编制日期：二〇二五年四月

目 录

一、项目概况	1
（一）项目名称	1
（二）项目单位	1
（三）项目性质	1
（四）收储规模	1
（五）收储计划	5
（六）项目总投资	8
（七）主管部门责任	8
二、项目经济社会效益	10
（一）社会效益分析	10
（二）经济效益分析	10
三、项目投资估算及资金筹措方案	11
（一）项目投资估算	11
（二）资金筹措方案	16
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	17
（一）现金流入	17
（二）现金流出	20
（三）资金平衡分析	23
（四）结论	23
五、项目风险分析	24
（一）影响项目收储进度、或正常运营的风险及控制措施	24
（二）影响项目收益的风险及控制措施	25
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
六、事前绩效评估	27
（一）评估对象	27
（二）评估方式和方法	30
（三）评估内容与结论	31
（四）相关建议	34
（五）其他需要说明的问题	34

一、项目概况

（一）项目名称

2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目（以下简称“项目”或“本项目”）

（二）项目单位

项目主管单位：潼关县自然资源局

项目实施单位：潼关县土地收购储备中心，其主要的工作职能是：完善政府土地征收制度，保证征收工作依法进行；依法管理和使用征地费用，妥善安排被征地单位群众的生产和生活；对城镇领域区域内的集体土地征收、储备，对闲置国有土地进行收购储备；实行政务公开制度，建立土地征收及交易的群众监督机制。

（三）项目性质

本项目为新增土地储备项目。

（四）收储规模

本次项目收储范围包含5宗土地，具体信息如下：

表1-1 收储地块信息表

序号	地块名称	地块标识码	位置范围	收储面积（公顷）	收储面积（亩）
1	城西地块1	6105222025R001034	城关街道办顺丰村	0.978190	14.6729
2	城西地块2	6105222025R001116	城关街道办兴隆社区	0.694818	10.4223
3	四知中学北侧地块	6105222025R001049	城关街道办庆丰村	2.321221	34.8183
4	屯丰村地块1	6105222025R001059	城关街道办屯丰村	3.400269	51.0040
5	鑫园村地块1	6105222025R001074	代字营镇鑫园村	1.416569	21.2485
合计				8.811067	132.1660

根据《潼关人民政府关于同意2025年度土地储备计划的批复》（潼政函[2025]21号），潼关县人民政府已同意《潼关县2025年度土地储备计划》，本次

潼关县城西及工业园区片区专项债券涉及新增土地储备项目信息如下，均已纳入《潼关县2025年度土地储备计划》。

表1-2 潼关县城西及工业园区片区新增土地储备项目一览表

序号	地块名称	地块标识码	审批土地件或 收回决定文号	批复收储面积		项目收储面积	
				公顷	亩	公顷	亩
1	城西地块1	6105222025R0 01034	陕政土批 [2022]815号	2.790300	41.8545	0.978190	14.6729
2	城西地块2	6105222025R0 01116	陕政土批 [2014]698号	14.927100	223.9065	0.694818	10.4223
3	四知中学北 侧地块	6105222025R0 01049	陕政土批 [2019]596号	13.348500	200.2275	2.321221	34.8183
4	屯丰村地块1	6105222025R0 01059	陕政土批 [2016]413号	7.613400	114.201	3.400269	51.0040
5	鑫园村地块1	6105222025R0 01074	陕政土批 [2024]1076号	1.961800	29.427	1.416569	21.2485
合计		-	-	40.641100	609.6165	8.811067	132.1660

1、城西地块1（地块标识码：6105222025R001034）

地块位于潼关县城关街道办顺丰村，坐落于城区西侧核心发展带，毗邻310国道城市主干道，具有极高的交通可达性。地块周边商业氛围浓厚，已形成以家居建材、汽车销售等专业市场为主导的成熟商业集群，商业集聚效应明显。地块涉及征收土地面积为0.978190公顷（14.6729亩），涉及被征收人口约20人，可腾空土地面积为0.978190公顷（14.6729亩），征收后可出让土地面积为0.978190公顷（14.6729亩）。



图1-1 城西地块1 区域位置示意图

2、城西地块2（地块标识码：6105222025R001116）

地块位于潼关县城关街道办兴隆社区，尚德路北段西侧，地处成熟居住区，周边500米半径内已形成完善的生活配套体系，涵盖医疗、教育等优质公共服务设施，具备显著的居住便利性优势。随着县城“北拓”发展战略的持续推进，该区域作为城市拓展的重要节点，区位价值不断提升。依托现有成熟的居住氛围和完备的配套设施，该地块具备较强的土地增值潜力与可持续发展空间。地块涉及征收土地面积为0.694818公顷（10.4223亩），涉及被征收人口约10人，可腾空土地面积为0.694818公顷（10.4223亩），征收后可出让土地面积为 0.694818公顷（10.4223亩）。



图1-2 城西地块2 区域位置示意图

3、四知中学北侧地块（地块标识码：6105222025R001049）

地块位于潼关县城关街道办庆丰村，处于城市优质教育核心区，毗邻四知中学，坐拥学府人文资源，区位优势显著。地块紧邻黄河大道城市主干道，交通通达性优越，周边人流密集，商业活力旺盛。作为城市重点发展区域的教育配套核心板块，该地块兼具稀缺区位价值与持续发展潜力，未来可依托优质教育资源集聚效应，进一步提升区域价值，具备良好的投资开发前景。地块涉及征收土地面积为2.321221公顷（34.8183亩），涉及被征收人口约40人，可腾空土地面积为2.321221公顷（34.8183亩），征收后可出让土地面积为2.321221公顷（34.8183亩）。



图1-3 四知中学北侧地块区域位置示意图

4、屯丰村地块1（地块标识码：6105222025R001059）

地块位于潼关县城关街道办屯丰村，紧邻310国道，交通便利，该区域产业配套成熟，建成后可增加就业岗位，带动区域经济发展。地块涉及征收土地面积为3.400269公顷（51.0040亩），涉及被征收人口约60人，可腾空土地面积为3.400269公顷（51.0040亩），征收后可出让土地面积为3.400269公顷（51.0040亩）。



图1-4 屯丰村地块1 区域位置示意图

5、鑫园村地块1（地块标识码：6105222025R001074）

地块位于代字营镇鑫园村，处于工业园区的核心发展区，区位优势显著，紧邻310国道这一区域性交通动脉，物流通达性极佳，可高效衔接区域产业供应链。地块涉及征收土地面积为1.416569公顷（21.2485亩），涉及被征收人口约30人，可腾空土地面积为1.416569公顷（21.2485 亩），征收后可出让土地面积为1.416569公顷（21.2485亩）。



图1-5 鑫园村地块1区域位置示意图

（五）收储计划

2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目收储总面积为8.811067公顷（132.166亩），共涉及五个地块。

1、城西地块1（地块标识码：6105222025R001034），收储总面积0.978190公顷（14.6729亩），原为城关街道办顺丰村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状为空地。依据《潼关县自然资源局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目符合国土空间总体规划和控制性详细规划的说明》，收储后规划用途为商业服务业用地，用地面积为0.978190公顷（14.6729亩）。依据《渭南市自然资源和规划局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备用地符合国土空间规划的说明》，项目用地规划符合《渭南市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

2、城西地块2（地块标识码：6105222025R001116），收储总面积0.694818公顷（10.4223亩），原为城关街道办兴隆社区集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状为空地。依据《潼关县自然资源局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目符合国土空间总体规划和控制性详细规划的说明》，收储后规划用途为居住用地，用地面积为0.694818公顷（10.4223亩）。依据《渭南市自然资源和规划局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备用地符合国土空间规划的说明》，项目用地规划符合《渭南市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

3、四知中学北侧地块（地块标识码：6105222025R001049），收储总面积2.321221公顷（34.8183亩），原为城关街道办庆丰村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状为空地。依据《潼关县自然资源局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目符合国土空间总体规划和控制性详细规划的说明》，收储后规划用途为商业服务业用地，用地面积为2.321221公顷（34.8183亩）。依据《渭南市自然资源和规划局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备用地符合国土空间规划的说明》，项目用地规划符合《渭南市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

4、屯丰村地块1（地块标识码：6105222025R001059），收储总面积3.400269公顷（51.0040亩），原为城关街道办屯丰村集体土地，现已批准征收用于城市建设。依据《潼关县自然资源局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目符合国土空间总体规划和控制性详细规划的说明》，收储后规划用途为工业用地，用地面积为3.400269公顷（51.0040亩）。依据《渭南市自然资源和规划局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备用地符合国土空间规划的说明》，项目用地规划符合《渭南市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

5、鑫园村地块1（地块标识码：6105222025R001074），收储总面积1.416569公顷（21.2485亩）原为代字营镇鑫园村集体土地，现已批准征收用于城市建设，现状为空地。依据《潼关县自然资源局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目符合国土空间总体规划和控制性详细规划的说明》，收储后规划用途为工业用地，用地面积为1.416569公顷（21.2485亩）。依据《渭南市自然资源和规划局关于2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备用地符合国土空间规划的说明》，项目用地规划符合《渭南市国土空间总体规划（2021-2035年）》。

表1-3 项目实施具体内容

序号	地块（或子项目）	地块标识码	面积		项目实施内容
			公顷	亩	
1	城西地块1	6105222025R001034	0.978190	14.6729	按照项目收储的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，预计2026年9月完成收储工作。
2	城西地块2	6105222025R001116	0.694818	10.4223	按照项目收储的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，预计2026年9月完成收储工作。
3	四知中学北侧地块	6105222025R001049	2.321221	34.8183	按照项目收储的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，预计2026年9月完成收储工作。
4	屯丰村地块1	6105222025R001059	3.400269	51.0040	按照项目收储的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，预计2026年9月完成收储工作。
5	鑫园村地块1	6105222025R001074	1.416569	21.2485	按照项目收储的工作进度安排，目前土地储备专项债券涉及土地收储项目已经启动，预计2026年9月完成收储工作。

表 1-4 项目分年收储计划

名称	地块标识码	合计		2025年	
		公顷	亩	公顷	亩
总收储面积	—	8.811067	132.1660	8.811067	132.1660
城西地块1	6105222025R001034	0.978190	14.6729	0.978190	14.6729
城西地块2	6105222025R001116	0.694818	10.4223	0.694818	10.4223
四知中学北侧地块	6105222025R001049	2.321221	34.8183	2.321221	34.8183
屯丰村地块1	6105222025R001059	3.400269	51.0040	3.400269	51.0040
鑫园村地块1	6105222025R001074	1.416569	21.2485	1.416569	21.2485

（六）项目总投资

本项目投资估算总额为3882.0000万元，其中：申请专项债券3100.0000万元，债券利息279.0000万元。

（七）主管部门责任

项目财政部门为潼关县财政局，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；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。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门为潼关县自然资源局，主要负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位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，指导项目单位加快项目建设、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，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目实施、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。

项目实施单位为潼关县土地收购储备中心，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、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，按时足额缴纳项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

根据《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)要求，“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”，潼关县仅有潼关县土地收购储备中心纳入土地储备机构名录管理，故本项目实施单位为潼关县土地收购储备中心，主管部门为潼关县自然资源局。按实际管理情况及三定方案规定，上述职责分工中关于项目实施、资金使用和监管、评估风险、融资平衡、编制预算、落实资金来源等，具体由潼关县人民政府负责推进并承担相关责任。

二、项目经济社会效益

（一）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地储备管理办法》中明确指出：各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

本项目实施可以提升土地利用价值，改善所在区域人口居住环境，有利于维持社会稳定，改善潼关县的投资环境、加快招商引资步伐、提升服务效率；同时，完善潼关县城市功能，提高城市的竞争力；综合以上因素项目社会影响良好。总的来说：项目实施的社会效益及可行性较好。

（二）经济效益分析

土地资源利用不充分，对城市建设来说，是一种资源的浪费。应该依据城市规划，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大。由于项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

本次收储的土地预计收益也很可观。本项目预期土地出让总收入5234.0000万元（均为可偿债土地出让收入5234.0000万元），能够产生一定的经济效益。本项目各项经济指标良好，能承受风险,从经济角度看项目是良好切实可行的。此收益可以改善潼关县的土地收储状况，为潼关县的土地储备工作筹措必要的资金，更为有力地促进潼关县经济社会高质量发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、编制依据及原则

（1）编制依据

①法律、法规及相关政策依据

《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）

《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过，2020年1月1日起施行）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过修改，自2020年1月1日起施行）

《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七43号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议《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）

《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第五5号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第七32号）修订）

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）

《节约集约利用土地规定》（2014年5月22日国土资源部令第61号公布 根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）

财政部《地方政府土地储备专项债券管理办法》《财预〔2017〕62号》

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）

财政部自然资源部《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）

自然资源部《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）

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）

②地方颁布的法规及相关文件

《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2022年9月29日陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修订）

《陕西省实施<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>办法》（陕西省人民政府令第141号）

陕西省国土资源厅《关于进一步规范建设用地供应管理的通知》（陕国土资发〔2014〕34号）

陕西省自然资源厅关于印发《陕西省土地征收成片开发标准实施细则》的通知（陕自然资规〔2024〕297号）

陕西省自然资源厅 陕西省财政厅关于印发《陕西省耕地占补平衡指标交易管理办法》通知（陕自然资发〔2023〕45号）

陕西省财政厅等四部门关于印发《陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则》的通知（陕财办综〔2021〕9号）

③相关技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》

（2）编制原则

①全面性：投资估算应涵盖土地收储过程中的所有直接和间接成本，包括但不限于土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地面附着物补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、社会保障费、耕地占用税、水利建设基金等。

②准确性：各项成本应基于实际市场价格和政策规定进行合理估算，避免过高或过低估计成本，确保投资估算的准确性。

③分类明确：将成本分为土地收储费用、土地前期开发整理费用和其他费用等类别，便于清晰识别和管理各项成本。

2、项目总投资

（1）土地收储费用（包括土地补偿费及安置补助费、青苗费、地面附着物补偿费、被征地村民社会保障费、耕地占用税、水利建设基金等）

A、征地补偿费用：参照区域同类型项目征地成本核算，征地补偿费分别为 5.21万元/亩、6.91万元/亩、10.05万元/亩。

B、地上附着物补偿费及青苗补偿费：参照区域同类型项目征地成本核算，地上附着物补偿费及青苗补偿费分别为2.0元/亩、3.5万元/亩。

以上合计：7.21万元/亩、8.91万元/亩、13.55万元/亩。

(2) 土地前期开发费用

A、参照区域同类型项目开发成本核算，清表费分别为1.05万元/亩、2.51万元/亩、3.65万元/亩。

B、参照区域同类型项目土地开发成本核算，土地开发费用在6.33万元/亩。

以上合计：7.38万元/亩、8.84万元/亩、9.98万元/亩。

(3) 其他费用（包括各项工作费用及其他不可预见费用）

A、参照区域同类型项目开发成本核算，围墙圈建费按1.0万元/亩。

B、参照区域同类型项目开发成本核算，不可预见费及工作经费按1.71 万元/亩、3.36 万元/亩。

C、参照区域同类型项目开发成本核算，测量费为0.05万元/亩。

D、参照区域评估费用标准，项目评估费用约0.067万元/亩、0.10万元/亩。

以上合计：**2.83万元/亩、4.51万元/亩。**

(4) 总费用

以上合计，项目总费用在**17.42万元/亩、20.58万元/亩、28.048万元/亩**之间。

收储总费用测算：本项目涉及五个地块，其中城西地块1面积0.978190公顷（14.6729亩），城西地块2 面积0.694818公顷（10.4223亩），四知中学北侧地块面积2.321221公顷（34.8183亩），屯丰村地块1 面积3.400269公顷（51.0040亩），鑫园村地块1面积1.416569公顷（21.2485亩），总投资3100.0000万元，具体项目投资估算如下：

表3-1 土地收储投资估算表

(单位: 万元)

项目	2025年陕西省渭南市潼关县城西及工业园片区土地储备项目					
	小计	城西地块1	城西地块2	四知中学北侧地块	屯丰村地块1	鑫园村地块1
1.土地收储费用	1419.4749	198.8171	141.2218	471.7882	454.4460	153.2019
土地补偿费用	852.8228	113.1277	80.3557	268.4492	301.4338	89.4563
安置补助费	212.4500	34.3345	24.3881	81.4749	51.0040	21.2485
地上附着物及青苗补偿费	354.2022	51.3550	36.4779	121.8641	102.0081	42.4971
2.土地前期开发费用	1206.3248	146.5467	104.0935	347.7516	451.0473	156.8857
清表费	376.9337	52.8845	37.5644	125.4936	125.4699	21.2485
土地开发费	837.0556	92.9285	66.0080	220.5171	323.0272	134.5747
3.其他费用	474.4676	66.1746	47.0044	157.0306	144.1884	60.0696
围墙圈建费	132.1660	14.6729	10.4223	34.8183	51.0040	21.2485
不可预见费及工作经费	324.8610	49.3008	35.0188	116.9895	87.2169	36.3350
测量费	6.6083	0.7336	0.5211	1.7409	2.5502	1.0624
评估费	10.8323	1.4673	1.0422	3.4818	3.4173	1.4237
合计	3100.0000	412.0000	292.0000	976.0000	1050.0000	370.0000

（二）资金筹措方案

1、资金筹措原则

资金筹措应严格遵守《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》、《土地储备管理办法》等相关法律法规，确保所有资金来源和使用合法合规。本项目由项目实施单位具体实施，发挥政府在土地储备中的主导作用。资金筹措遵循以下原则：

- （1）讲求资金运营的效率；
- （2）依法依规对资金的收支进行监督。

2、项目投资额、融资计划

本项目预计2025年10月启动，预计项目总投资为3882.0000万元，考虑到资金成本和运营压力，结合潼关县土地收储实际，初步确定资金来源为发行土地储备专项债券，无其他外部借款。2025年拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，占总投资的79.86%。县财政配套782万元，占20.14%。

3、债券发行计划

潼关县新增土地储备项目拟申请土地储备专项债券资金3100.0000万元，期限5年。

表3-2 项目发行计划表

（单位：万元）

项目	地块标识码	发行年份	发行金额	发行期限
合计	—	2025年	3100.0000	5年期
城西地块1	6105222025R001034	2025年	412.0000	5年期
城西地块2	6105222025R001116	2025年	292.0000	5年期
四知中学北侧地块	6105222025R001049	2025年	976.0000	5年期
屯丰村地块1	6105222025R001059	2025年	1050.0000	5年期
鑫园村地块1	6105222025R001074	2025年	370.0000	5年期

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）现金流入

1、业务活动现金流入

（1）土地出让价格预测

经调查潼关县2023 年至今土地出让情况，潼关县土地出让情况见表4-1：

表4-1 潼关县2023年至今工业、住宅用地土地出让情况

宗地位置	土地用途	面积（亩）	成交总价 （万元）	成交单价（ 万元/亩）	出让年份
城关街道办永丰塬村	工业用地	24.6408	580	23.54	2025
城关街道办永丰塬村	工业用地	20.0007	465	23.25	2025
潼关县工业园区	工业用地	34.5619	770	22.28	2024
潼关县代字营社区	工业用地	3.8535	74	19.20	2024
潼关县工业园区	工业用地	9.9963	235	23.51	2023
城关街道办永丰塬村	工业用地	6.9900	155	22.17	2023
潼关县工业园区	工业用地	3.4824	71	20.39	2023
潼关县代字营社区	工业用地	9.9945	215	21.51	2023
潼关县兴隆社区	城镇住宅	3.78	255	67.48	2025
潼关县兴隆社区	城镇住宅	7.07	470	66.47	2025
潼关县兴隆社区	城镇住宅	49.92	3764	75.41	2025

潼关县2023年至今工业用地出让价区间为19.20-23.54万元/亩，根据区域土地市场情况、项目区域位置及自身情况确定出让地价为22.33-25.00万元/亩。

潼关县2024年国内生产总值增长5.1%，工业地价增长率低于国内生产总值增长率，确定地价年增长率为2.0%。

潼关县2023年至今居住用地出让价区间为66.47-75.41万元/亩，均位于城区基准地价范围一级区，此次项目储备地块位于城市边缘区，属于城镇基准地价范围末级区域，因此参考城镇基准地价、区域土地市场情况、项目区域位置及自身情况确定居住用地预计出让地价为45.00万元/亩。

潼关县2021年至今商业服务业用地出让价区间为25.49-69.62万元/亩，在城区及秦东镇、代字营镇均有分布，此次项目储备地块位于城市边缘区，属于城镇

基准地价范围末级区域，因此参考城镇基准地价、区域土地市场情况、项目区域位置及自身情况确定商业服务业用地预计出让地价为60万元/亩。

(2) 预期出让收入的确定

根据潼关县近一年土地出让情况及本项目拟出让的用地的位置、用途及规划指标等情况，通过综合分析，预测工业用地出让地价为25.00万元/亩，商业服务业用地出让地价为60万元/亩，居住用地出让地价为45.00万元/亩。

表4-2 2025-2030年项目预期收入情况表

单位：万元、亩

时间			小计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
土地出让总收入			5234.0000					2089.0000	3145.0000
可偿债土地出让收入			5234.0000					2089.0000	3145.0000
城西 地块1	出让价格			60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
	出让 面积	公顷	0.978190						0.978190
		亩	14.6729						14.6729
	出让收入		880.3740						880.3740
	可偿债土地 出让收入		880.3740						880.3740
城西 地块2	出让价格			45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	出让 面积	公顷	0.694818						0.694818
		亩	10.4223						10.4223
	出让收入		469.0000						469.0000
	可偿债土地 出让收入		469.0000						469.0000
四知 中学 北侧 地块	出让价格			60.00	880.3740	880.3740	880.3740	880.3740	880.3740
	出让 面积	公顷	2.321221					2.321221	
		亩	34.8183					34.8183	
	出让收入		2089.0000					2089.0000	
	可偿债土地 出让收入		2089.0000					2089.0000	
屯丰 村地 块1	出让价格			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	出让 面积	公顷	3.400269						3.400269
		亩	51.0040						51.0040
	出让收入		1264.0000						1264.0000
	可偿债土地 出让收入		1264.0000						1264.0000
鑫园 村地 块1	出让价格			25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
	出让 面积	公顷	1.416569						1.416569
		亩	21.2485						21.2485
	出让收入		531.0000						531.0000
	可偿债土地 出让收入		531.0000						531.0000

注：可偿债土地出让收入=土地出让价款。

2、融资活动现金流入

本项目预计2025年10月启动，2025年拟申请土地储备专项债券3100.0000万元。

（二）现金流出

1、业务活动现金流出

本项目计划于2025年10月开始收储，预计2026年9月完成，项目期限为12个月，具体支出见下表4-3：

表4-3 土地收储项目支出预测表

单位：万元

项目	年度		
	小计	2025年10月-2026年9月	-
1.土地收储费用	1419.4749	1419.4749	
土地补偿费用	852.8228	852.8228	
安置补助费	212.4500	212.4500	
地上附着物及青苗补偿费	354.2022	354.2022	
2.土地前期开发费用	1206.3248	1206.3248	
清表费	376.9337	376.9337	
土地开发费	837.0556	837.0556	
3.其他费用	474.4676	474.4676	
围墙圈建费	132.1660	132.1660	
不可预见费及工作经费	324.8610	324.8610	
测量费	6.6083	6.6083	
评估费	10.8323	10.8323	
合计	3100.0000	3100.0000	

表4-4 2025年土地收储项目支出计划表

单位：万元

项目	小计	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月	2026年8月	2026年9月
1. 征地和拆迁补偿支出	1419.47493	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958	118.28958
2. 土地开发支出	1206.32480	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707	100.52707
3. 其他费用	474.46761	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897	39.53897
合计	3100.0000	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500	258.3500

2、融资活动现金流出

(1) 偿还债券本金

本项目债券发行期限为5年期，拟于2030年偿还债券本金3100.0000万元。

(2) 支付债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率3.0%预计每年利息支出。本项目债券利息支出如下表所示：

表4-5 2026-2030年债券利息支出预测表

单位：万元

年份	债券利息支出
2026年	93.0000
2027年	93.0000
2028年	93.0000
2029年	93.0000
2030年	93.0000
合计	465.0000

(3) 土地出让计提费

根据相关标准，本次计提费按照土地出让金的8%进行计提，费用为419.0000万元。

(4) 债券发行费

本次项目债券发行费费率为1‰，发行费为3.0000万元。

（三）资金平衡分析

表4-6 潼关新增土地储备项目资金平衡测算表

单位：万元

年份	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、项目现金流入	8334.0000	3100.0000				2089.0000	3145.0000
1.业务活动现金流入	5234.0000					2089.0000	3145.0000
1.1可偿债土地出让收入	5234.0000					2089.0000	3145.0000
2.融资活动现金流入	3100.0000	3100.0000					
2.1债券融资款	3100.0000	3100.0000					
二、项目现金流出	7401.0000	903.0000	2793.0000	93.0000	93.0000	167.0000	3352.0000
1.业务活动现金流出	419.0000					167.0000	252.0000
1.1土地出让计提	419.0000					167.0000	252.0000
2.项目投资	3100.0000	775.0000	2325.0000				
2.1征地和拆迁补偿支出	1419.0000	355.0000	1065.0000				
2.2土地开发支出	1206.0000	302.0000	905.0000				
2.3 其他费用	474.0000	119.0000	356.0000				
3.融资活动现金流出	3882.0000	128.0000	468.0000	93.0000	93.0000		3100.0000
3.1债券发行费用	3.0000	3.0000					
3.2偿还债券本金	3100.0000						3100.0000
3.3支付债券利息	279.0000		93.0000	93.0000	93.0000		
3.4各项税费	500.0000	125.0000	375.0000				
三、当期现金结余		2197.0000	-2793.0000	-93.0000	-93.0000	1921.0000	-207.0000
四、期初现金			2197.0000	-596.0000	-689.0000	-782.0000	1139.0000
五、期末现金		2197.0000	-596.0000	-689.0000	-782.0000	1139.0000	932.0000

注：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.24倍，还本付息资金有充分保障。

（四）结论

本项目预期土地出让总收入5234.0000万元（均为可偿债土地出让收入5234.0000万元），预计项目总投资为3882.0000万元，拟申请土地储备专项债券

3100.0000万元，债券利息279.0000万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的59.23%，占总投资的79.86%，项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.24倍，在债券融资方面具有良好的可行性和可持续性。

五、项目风险分析

（一）影响项目收储进度、或正常运营的风险及控制措施

1、政策风险

土地收储涉及的政策法规可能发生变化，导致原有计划无法顺利实施。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。政府的政策对项目的影响是全局性的，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：经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、审批手续过程风险、法律风险等。

控制措施：建立政策跟踪与研究机制，及时了解政策动态，积极与相关部门沟通协调。在项目实施过程中，严格遵守国家和地方的各项政策法规，确保项目的合规性。同时，根据政策变化及时调整项目方案，降低政策风险对项目的影响。密切关注政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。地方政府可根据项目实施情况适当调整项目资本金比例，以确保土地储备专项债券按时还本付息。

2、经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

控制措施：建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总

投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监控项目的变现情况，做好相关土地出让计划，尽快落实土地收入及相关项目收入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，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

委托中介机构对实施过程中，定期对收储土地进行评估验证，如发现对评估价值发生大幅变动影响的情况，应及时采取措施进行解决。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、出让时机的选择等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

密切关注宏观经济形势和土地市场动态，及时调整土地储备和出让计划。加强项目的宣传与推广，提升地块的吸引力，提高土地出让的成功率与价格。同时，优化土地规划用途，根据市场需求灵活调整土地用途结构，增强项目的市场适应性。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、土地市场风险

土地市场的周期性波动可能导致土地价格低迷，直接影响土地储备项目的盈利。市场需求的变化可能会影响土地的出让时间和价格，进而影响项目的收益。宏观经济环境的不确定性可能导致土地市场的不稳定，影响土地储备项目的收益和融资平衡。

控制措施：建立完善的市场分析与预测机制，密切关注土地市场的动态变化，提前预测未来土地市场的供求变化，合理调整储备计划，通过市场调研和风险评估，制定合理的资金规划和风险应对措施，以保证项目的财务稳定。

2、政策风险

政府的土地政策和相关法规的变化可能会对项目的进度、成本和收入产生影响，如土地出让政策的调整和新出台政策可能导致土地价格波动，规划政策的变化可能导致项目的调整或推迟。

控制措施：在土地储备初期就进行充分的风险评估，识别可能面临的风险，并制定相应的应对策略，建立风险预警机制，及时发现和应对潜在风险，确保项目在可控风险范围内推进。密切关注政策动态，及时调整项目计划，确保项目始终符合最新的法律和政策要求，与政府相关部门建立良好的沟通渠道，提前获取政策变动的信息，以便进行有效的应对和调整。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性影响，以及其他对项目产生的直接破坏，从而影响项目收益。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

控制措施：项目存续期间及时制定防范自然灾害风险预案，密切关注项目周边环境，根据防范预案，及时响应突发事件，确保项目顺利实施。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、资金回收风险

土地储备的过程既是土地流转的过程，也是资金周转的过程。土地储备前期投入资金的收回主要是依赖于后期的土地使用权出让收入，土地市场受宏观经济形势、政策调控、房地产市场波动等因素影响较大。若市场需求下降，可能导致土地出让价格低于预期，或不能按预期时间出让，从而影响项目的收益，造成资金回收风险。

控制措施：做好债券发行的各项准备工作，确保债券资金按时足额到位。加强项目预算管理，严格控制项目成本，避免超预算情况的发生。按照债券发行期限和额度，在项目区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。同时，制定应急预案，在资

金出现短缺时，通过合理调配其他资金、申请短期融资等方式，保障项目的资金需求。

2、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是因补偿标准发生变化，实际补偿费用增加，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

控制措施：土地储备项目相关责任人加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

六、事前绩效评估

（一）评估对象

项目绩效目标：运用专项债券资金实施土地储备项目，促进土地节约利用，提高建设用地保障能力，改善居民的居住条件和居住环境，优化土地资源配置和空间结构布局，促进地方经济发展。

表 6-1 绩效目标表

绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	收储土地面积	132.1660亩
			可腾空土地面积	132.1660亩
			可出让土地面积	132.1660亩
		质量指标	计划期内土地出让率	100%
			出让后土地开发利用率	100%
		时效指标	出让完成时间	2030年
		成本指标	总投资	3882.0000万元
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收益	5234.0000万元
			偿债覆盖倍数	1.24
		社会效益指标	是否维持社会稳定	是
			是否提高服务效率	是
			是否提升投资环境	是
		生态效益指标	是否改善区域人居环境	是
			是否提升城市功能	是
		可持续性指标	正常运营年限具体情况	项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	涉及人口	约150人
			补偿主体满意度	95%

项目资金构成：预计项目总投资为3882.0000万元，拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，占总投资的79.86%。

项目概况：本方案共包含5个地块总面积为8.811067公顷（132.1660亩），具体信息如下：

1、城西地块1（地块标识码：6105222025R001034），潼关县城关街道办顺丰村，坐落于城区西侧核心发展带，毗邻310国道城市主干道，具有极高的交通可达性。地块周边商业氛围浓厚，已形成以家居建材、汽车销售等专业市场为主导的成熟商业集群，商业集聚效应明显。项目涉及征收土地面积为0.978190公顷（14.6729亩），均为农用地，涉及被征收人口约20人，可腾空土地面积为0.978190公顷（14.6729亩），可出让土地面积为0.978190公顷（14.6729亩）。

2、城西地块2（地块标识码：6105222025R001116），位于潼关县城关街道办兴隆社区，尚德路北段西侧，地处成熟居住区，周边500米半径内已形成完善

的生活配套体系，涵盖医疗、教育等优质公共服务设施，具备显著的居住便利性优势。随着县城“北拓”发展战略的持续推进，该区域作为城市拓展的重要节点，区位价值不断提升。依托现有成熟的居住氛围和完备的配套设施，该地块具备较强的土地增值潜力与可持续发展空间。项目涉及征收土地面积为0.694818公顷（10.4223亩），均为建设用地，可腾空土地面积为0.694818公顷（10.4223亩），可出让土地面积为0.694818公顷（10.4223亩）。

3、四知中学北侧地块（地块标识码：6105222025R001049），位于潼关县城关街道办庆丰村，处于城市优质教育核心区，毗邻四知中学，坐拥学府人文资源，区位优势显著。地块紧邻黄河大道城市主干道，交通通达性优越，周边人流密集，商业活力旺盛。作为城市重点发展区域的教育配套核心板块，该地块兼具稀缺区位价值与持续发展潜力，未来可依托优质教育资源集聚效应，进一步提升区域价值，具备良好的投资开发前景。项目涉及征收土地面积为2.321221公顷（34.8183亩），均为农用地，涉及被征收人口约40人，可腾空土地面积为2.321221公顷（34.8183亩），可出让土地面积为2.321221公顷（34.8183亩）。

4、屯丰村地块1（地块标识码：6105222025R001059），位于潼关县城关街道办屯丰村，紧邻310国道，交通便利，该区域产业配套成熟，建成后可增加就业岗位，带动区域经济发展。项目涉及征收土地面积为3.400269公顷（51.0040亩），均为农用地，涉及被征收人口约60人，可腾空土地面积为3.400269公顷（51.0040亩），可出让土地面积为3.400269公顷（51.0040亩）。

5、鑫园村地块1（地块标识码：6105222025R001074），位于代字营镇鑫园村，处于工业园区的核心发展区，区位优势显著，紧邻310国道这一区域性交通动脉，物流通达性极佳，可高效衔接区域产业供应链。项目涉及征收土地面积为1.416569公顷（21.2485亩），均为农用地，涉及被征收人口约30人，可腾空土地面积为1.416569公顷（21.2485亩），可出让土地面积为1.416569公顷（21.2485亩）。

（二）评估方式和方法

1、评估程序

资料收集：收集项目相关资料，包括项目背景、政策文件、市场调研报告等。

数据分析：对收集到的资料进行分析，评估项目的必要性、公益性、收益性等。

实地调研：对项目实施地进行实地调研，了解项目实际情况。

专家咨询：邀请相关领域专家进行咨询，获取专业意见。报告编制：根据评估结果，编制事前绩效评估报告。

2、评估思路及方法

（1）评估思路

必要性评估：分析项目是否符合国家和地方相关政策，是否满足市场需求。

公益性评估：评估项目是否具有公益性，是否能为社会带来积极影响。

收益性评估：预测项目收益，评估项目收益是否能覆盖成本和债务。

合规性评估：检查项目建设投资是否符合相关法律法规和政策要求。

成熟度评估：评估项目前期工作是否充分，项目实施计划是否合理。

资金评估：分析项目资金来源是否可靠，资金到位是否可行。

风险评估：识别项目可能面临的风险，提出风险控制措施。

（2）评估方法

本项目主要采取成本效益分析法来评估，同时交叉使用比较法，参考周边类似相同案例，对项目未来可行性和收益情况作出合理预测评估。

3、评估方式

采用定性与定量相结合的方式，通过资料分析、实地调研、专家咨询等手段，对项目进行全面评估。

（三）评估内容与结论

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：项目符合国务院办公厅印发《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)及自然资源部和财政部联合发布《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）等相关政策，且项目已纳入《潼关县2025年度土地储备计划》有助于优化土地资源配置，提高土地利用效率，推动市场健康发展。

公益性：项目实施将为社会提供更多的土地资源，改善所在区域人口居住环境及投资环境，加快招商引资步伐。同时完善城市功能，提高城市的竞争力，促进城市建设和经济发展，具有显著的公益性。

收益性：本项目预期土地出让总收入5234.0000万元（均为可偿债土地出让收入），预计项目总投资为3882.0000万元，拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，债券利息279.00万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的59.23%，占总投资的79.86%。项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.24倍，项目预期收益良好，能够实现收益与融资的平衡。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）项目建设投资的合规性

本项目涉及新增土地储备项目均已纳入《潼关县2025年度土地储备计划》，且资金使用计划合理，符合项目建设投资的合规性要求。

（2）项目成熟度

本项目目前正在与相关单位协商收储事宜，项目前期工作充分，实施计划明确，具备较高的成熟度。

3、项目资金来源和到位可行性

（1）项目资金来源

本项目预计总投资为3882.0000万元，拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，占总投资的79.86%。

（2）项目资金到位可行性

2025年拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，占总投资的100%。专项债券发行计划明确，资金到位具有较高的可行性。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入

项目收入主要来源于土地出让，根据区域近三年土地出让情况及本项目拟出让土地位置、用途及规划指标等情况综合分析预期土地出让总收入5234.0000万元（均为可偿债土地出让收入），预期收入稳定且可观。

（2）项目成本

项目成本包括土地收储、整理等费用，成本测算参照区域同类型项目征地成本核算结果，预估总成本3100.0000万元，预算合理。

（3）项目收益预测的合理性

项目收益预测基于市场调研和历史数据，预期出让收入测算充分考虑了当前土地市场的实际情况，同时通过收集分析相关资料等方式，对项目收益的合理合规性做出研判。根据数据研究分析，该项目的收益预测具有较高的合理性。

5、债券资金需求合理性

本项目预计2025年10月启动，预计项目总投资为3882.0000万元，2025年拟申请土地储备专项债券3100.0000万元，占总投资的79.86%。项目预期土地出让总收入5234.0000万元（均为可偿债土地出让收入5234.0000万元），拟申请债券规模占预期土地出让总收入的59.23%，偿债资金覆盖倍数为1.24倍，债券资金需求合理，能够满足项目实施需要。

6、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

根据项目偿债资金的预测安排，计划以分年付息到期还本的形式偿债，根据项目债券期内收益情况，项目在运营期内现金流量为正，不存在偿债亏损情况。该项目的收益为土地出让收入，稳定性得以保证，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为1.24倍，至债券到期，项目能够保证有足额资金用于还本。综上所述，该项目分年付息，到期还本的偿债计划可行性较大。项目偿债计划明确，收益能够覆盖债务，偿债计划可行。

（2）项目偿债风险

①政策风险：土地收储涉及的政策法规可能发生变化，导致原有计划无法顺利实施。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。

②经营风险：经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

③土地市场风险：土地市场的周期性波动可能导致土地价格低迷，直接影响土地储备项目的盈利。

④资金回收风险：若市场需求下降，可能导致土地出让价格低于预期，或不能按预期时间出让，从而影响项目的收益，造成资金回收风险。

⑤支出变动风险：本项目支出变动风险主要是因补偿标准发生变化，实际补偿费用增加，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

⑥自然风险：自然风险是指由于自然因素的不确定性影响，以及其他对项目产生的直接破坏，从而影响项目收益。

存在偿债风险，但通过风险控制措施，能够有效降低风险。

7、绩效目标合理性

根据财政部《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预[2021]61号)及《陕西省财政厅关于印发<陕西省政府专项债券项目资金绩效管理实施办法>的通知》(陕财办政债[2023]9号)的要求,该项目在产出数量上,严格按照既定的建设内容设置,具备很强的合理性;在产出质量上,项目又对验收合格率和合规使用占全资金上做出严格约束;在时效方面,该项目对债券发行后的披露环节、完工时间以及债券使用率进行约定,能够有效地反映主管部门对项目建设不同时间节点的把控,同时该项目各项成本指标设置合理,能够覆盖项目可能产生的成本问题。除此之外,项目在债券期内的收益能够覆盖成本,其经济效益明显,在社会效益、生态效益和可持续影响指标的 settings 上,能够凸显该项目建设的预期目标,且项目满意度指标能够反映服务受众群体意愿。因此,综合来看,该项目设定的绩效目标具备充分的合理性。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他特殊事项需要纳入评估。

9、总体结论

项目实施必要性强,公益性显著,收益性良好,资金来源可靠,偿债计划可行,绩效目标合理,事前绩效评估结论为“通过”。

(四) 相关建议

加强项目管理:确保项目实施过程中的资金使用合规,项目进度按计划推进。

强化风险控制:密切关注市场变化,及时调整项目计划,降低风险。

提高透明度:加强项目信息公开,接受社会监督。

(五) 其他需要说明的问题

1、基本前提

评估工作基于是基于当前政策和市场背景的项目收储和出让计划,对项目实施后未来收益和偿债计划的合理性进行论述。

2、假设条件

假设项目实施过程中不存在重大政策变动和市场波动，项目能够按照计划顺利实施，且市场环境相对稳定。

3、报告适用范围

本报告适用于潼关县新增土地储备专项债券项目的绩效评估，不作为其他项目的参考。

4、相关责任

（1）潼关县财政局在事前绩效评估中负责牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导潼关县自然资源局和潼关县土地收购储备中心具体实施专项债券项目资金绩效管理和绩效信息公开等工作，对绩效评估结果进行反馈和应用，提出整改意见。

（2）潼关县自然资源局负责督促指导潼关县土地收购储备中心开展事前绩效评估和绩效自评工作，建立专项债券项目资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，组织开展整改工作，发现问题及时纠正并告知同级财政部门，提高专项债券资金使用效益，确保绩效目标如期实现。

（3）潼关县土地收购储备中心负责开展事前绩效评估、绩效目标设置、对绩效目标实现程度进行动态监控、绩效自评和信息公开等工作，配合财政部门和项目主管部门完成事前绩效评估、整改落实等工作。