

2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司

土地收储专项债券项目实施方案

实施单位：榆林市土地统征储备中心

主管部门：榆林市自然资源和规划局

财政部门：榆林市财政局

编制日期：二〇二五年四月

目 录

一、项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 收储规模	1
1.5 收储计划	2
1.6 项目总投资	6
1.7 主管部门责任	6
二、项目经济社会效益	7
2.1 社会效益	7
2.2 经济效益	7
三、项目投资估算及资金筹措方案	8
(一) 项目投资估算	8
3.1 编制依据及原则	8
3.2 项目总投资	11
3.3 资金投资计划	12
(二) 资金筹措方案	12
3.4 资金筹措原则	12
3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划	15
3.6 债券发行计划	15
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	19

4.1 现金流入	19
4.2 现金流出	21
4.3 资金平衡分析	23
4.4 结论	24
五、项目风险分析	24
5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施	24
5.2 影响项目收益的风险及控制措施	25
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	25
六、事前绩效评估	26
6.1 评估对象	26
6.2 评估方式和方法	26
6.3 评估内容与结论	31
6.4 相关建议	40
6.5 其他需要说明的问题	40

一、项目概况

1.1 项目名称

2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储专项债券项目。

1.2 项目单位

榆林市土地统征储备中心。榆林市土地统征储备中心是榆林市自然资源和规划局的直属单位。主要职责包括贯彻执行国家、省、市有关土地管理的法律、法规和规章；具体落实市政府下达的土地征用、收购储备、补充耕地和土地开发整理年度计划；承办征地补偿登记，落实征地补偿、安置等事宜；开展存量和闲置国有土地调查，依法实施收回、收购、置换和储备；承办储备国有土地的前期开发、经营策划与包装；负责土地储备成本核算与资金管理；负责国有土地使用权拍卖、招标、挂牌出让的具体事务性工作；对国有土地使用权转让、出租、抵押、作价出资、联营、入股等提供前期服务；负责地产市场信息收集与交流，承办土地交易中介服务。该中心已被列入自然资源部的土地储备机构名录，由其实施相关土地储备工作符合政策要求。

1.3 项目性质

新增土地储备项目。

1.4 收储规模

项目拟收储范围为榆能集团榆神煤电公司 1 宗土地，收储总面积为 19.466910 公顷（合约 292.0037 亩），地块规划用途为城镇住宅用地、公园绿地、公共管理与公共服务用地等。

表 1 地块情况一览表

序号	项目名称	地块标识码	位置范围	收储面积 (公顷)	收储面积 (亩)
1	2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目	6108022025R000847	东起民博路，西至银沙路，南起恒安路，北至政府待储备用地	19.466910	292.0037

1.5 收储计划

1.5.1 土地权属情况

榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目原土地使用权人为榆能集团榆神煤电公司。根据《榆林市人民政府关于收回陕西榆林能源集团榆神煤电有限公司国有土地使用权的决定》（榆政收函〔2025〕9 号），依法收回项目用地。

1.5.2 现状用途

本项目现状主要用于工业用地，宗地上有厂房、办公楼、加压站、高压线等建筑物，具体如下：

表 2 地块现状用途一览表

序号	项目名称	地块标识码	现状主要用途
1	2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目	6108022025R000847	工业用地等



图 1 拟收储地块范围示意图

地块现状利用照片如下。





图 2 地块现状照片

1.5.3 合规情况

该项目位于城镇开发边界内，符合已批复的《榆林市国土空间总体规划（2021-2035 年）》相关管控要求。

该项目用地性质主要规划指标符合《榆林中心城区东沙-红山片区国土空间详细规划》（报审稿）相关管控要求。



图 3 榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储专项债项目布局示意图

1.5.4 收储计划用途及对应面积

按照榆林市 2025 年度储备计划要求，收储后用途包括城镇住宅用地、公园绿地、公共管理与公共服务用地、公用设施用地等，计划总收储面积为 292.0037 亩，规划经营性用地（城镇住宅用地）面积 93.66 亩。

表 3 地块计划用途及面积情况表

序号	地块编号	地块面积/亩	土地用途	供应时间/年
1	DK-1	0.3000	城镇住宅用地	2026
2	DK-2	8.0250	城镇住宅用地	2026
3	DK-3	28.1100	城镇住宅用地	2027
4	DK-4	57.2250	城镇住宅用地	2028
合计	/	93.66	/	/

1.5.5 土地权属情况

本次项目涉及地块均不存在抵质押、查封情况。

1.6 项目总投资

本项目总投资主要为收储成本，收储成本共计 24254.2507 万元。其中土地取得成本 19752.5754 万元，前期开发成本 4501.6753 万元。

1.7 主管部门责任

（1）榆林市财政局责任：根据地方土地储备项目需求与偿债能力，申报专项债额度；将土地储备专项债纳入政府性基金预算管理，确保“收支两条线”（土地出让收入对应债务偿还）；监督资金使用合规性，严禁挪用至非土地储备领域（如“以储代征”或房地产开发）；建立专项债风险评估机制，动态监测地方债务率、土地出让收入波动等指标。

（2）榆林市自然资源和规划局、榆林市土地统征储备中心：制定土地储备年度计划，明确收储地块范围、用途、规模及时序，确保与国土空间规划衔接；审核项目合规性，包括是否符合用地政策、收回程序合法性；监督储备土地出让流程，确保土地出让收入足额上缴国库，优先用于偿还专项债本息；监测土地市场动态，及时调整储备策略（如避免房地产市场低迷期集中供地）；负责档案管理及信息公开，防止权属纠纷影响项目实施。

（3）榆林市人民政府责任：组织土地收购、平整等具体工作，确保按计划完成土地储备；协调自然资源、财政、住建等部门，解决项目推进中的跨部门问题；定期公开项目进展及土地出让信息，接受

社会监督。

二、项目经济社会效益

2.1 社会效益

该项目收储将带来良好的社会效益。一是推动区域产业多元化发展。本次对榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地进行收储，将为片区规划的有序推进奠定基础。通过对片区配置不同类型用地，其中包括城镇住宅用地、商住混合用地、社会服务设施用地、中小学用地等，带动周边配套设施建设，助力区域经济协调、均衡发展；二是实现土地资源的高效配置。在资源利用方面，热电厂收储能够整合零散土地，避免土地资源的闲置与浪费，实现土地资源的高效配置，保障城市可持续发展，为打造绿色、宜居、宜业的城市环境创造有利条件。三是提升人居环境。项目紧邻居民住宅、学校等，人流量大，项目收储有助于改变人居环境、社会治安状况和周边环境，并实现幼有所教、壮有所为、老有所养、病有所医，提高居民生活水平，为构建和谐社会起到非常积极的作用。

2.2 经济效益

通过对热电厂进行土地收储工作，能够进一步利用资金，优化效益，精准配置资源。土储专项债资金可用于热电厂土地收回及拆迁补偿、前期开发等大量工作，使得土地收储机构能快速开展场地平整、通水通电通路等基础设施建设，极大地缩短了土地从收储到出让的周期，加快了土地资源进入市场流转的速度，进一步加速了区域规划落地和经济发展。在未来，能够充分带动房地产开发、等

相关产业发展，进一步增加增值税、企业所得税等税收，增加榆林市财政收入，为区域经济注入活力，促进经济的良性循环。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

3.1 编制依据及原则

（1）编制依据

①政策依据

《中华人民共和国民法典》（2020 年主席令第 45 号）；

《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年主席令第 32 号修订）；

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年主席令第 29 号修订）；

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院令 第 743 号修订）；

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）；

《节约集约利用土地规定》（2019 年自然资源部第 2 次部务会议修订）；

《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）；

《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）；

《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）；

《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）；

《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）；

《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（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）；

《陕西省人民政府办公厅关于加强节约集约用地促进高质量发展的意见》（陕政办发〔2021〕21号）；

《陕西省自然资源厅办公室关于关于印发<用于土地储备的专项债券项目审核工作方案>的通知》（陕自然资发〔2025〕122号）；

《陕西省自然资源厅陕西省财政厅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》（陕自然资发〔2025〕324号）。

《榆林市自然资源和规划局榆林财政局转发陕西省自然资源厅陕西省财政厅《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》（榆政资规发〔2025〕91号）。

②技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）；

《土地估价参数调查测算指引》（T/CREVA1101-2023）。

（2）估算原则

①综合分析原则

土地是一种自然产物，同时具有资源和资产的双重属性，其取得和开发成本构成受各种自然、社会和经济因素的影响。因此，本次土地成本测算工作从系统的角度出发，全面分析影响本次土地储备项目土地成本的各项自然、社会和经济因素。由于影响土地成本的因素是不断变化和相互作用的，因此，土地成本测算应综合分析影响土地成本的各种因素，以及各种因素相互作用对土地成本的影响。

②遵循国家政策原则

土地是一种稀缺且不可再生资源，为了更好的保障土地资源的可持续利用，促进社会的和谐发展，国家及省人民政府对土地收回过程中制定了一系列的方针、政策，这些方针政策的实施使得土地取得成本有所提高。本次测算工作中相关参数的取值，严格遵循国家现行的相关法规和政策，合理确定各项参数的取值，客观、准确的测算本项目土地储备成本。

③以实际状况为依据原则

由于不同的土地利用现状，导致土地收回成本出现较大的差异，为确保测算结果的准确性，结合本项目实际情况，本次测算项目总投资时，土地收储成本结合实际发生成本综合确定。

④替代性原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供的服务的

效用相当或大体相似时，价格低者吸引需求，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地成本测算也同样遵循替代规律，即要求成本测算结果不得明显偏离周边近期房屋拆迁、土地收回及开发的成本价格。

⑤测算时点原则

由于资金具有时间价值，在不同的时间付出或得到同样数额的资金在在价值上是不一定相等。本次测算范围内土地拆迁改造费用依据测算时点的客观合理成本进行测算。

⑥定性分析与定量分析相结合原则

土地成本测算应将定性的、经验的分析进行量化，以定量计算为主。对于影响土地成本难以定量的因素采取必要的定性分析，定性分析的结果可用以土地成本测算成果的调整和确定工作中，以提高测算成果的可靠性。

3.2 项目总投资

本项目总投资估算为 24254.2507 万元，资金筹措渠道来源于自有资金和债券融资，其中自有资金 3254.2507 万元，发行政府专项债券 21000.0000 万元。

估算土地收储成本，其中国有土地收回成本按照《榆林市收回国有土地使用权补偿协议书》和补充协议确定，其余费用按相关政策依据和行业标准进行估算，具体如下：

表 4 地块总投资估算表

单位：万元

序号	分项明细	总价	项目总成本测算政策依据和测算依据
	总计	24254.2507	\

一	土地取得成本	19752.5754	\
(一)	土地补偿费用	5128.6654	包括国有土地补偿费等,依据收回补偿协议确定补偿标准为每亩 17.5637 万元。
(二)	地上附着物、地下管网等补偿费用	14623.91	地面附着物(含建构筑物、青苗、其他)补偿费、地下管网等补偿费用,根据补充收回协议确定。
二	前期开发成本	4501.6753	
(一)	规划策划等费用	15	包括地籍调查和评估等
(二)	垃圾拆除、清运等费用	486.6753	包括拆除清运、土壤污染调查、环境影响评价、等费用,参照榆林市类似项目平均水平,按 25 元/平方米计。
(三)	高压线迁移费	4000	参照榆林市类似高压线迁移项目预估,见电力线路迁移费用说明。

3.3 资金投资计划

(1) 资金投资计划编制原则

专款专用：土地储备专项债券资金仅用于土地收储、前期开发及必要基建，严禁挪用。

收益平衡：确保项目收益（土地出让收入、税收等）覆盖债券本息。

风险可控：科学测算成本，预留不可预见费，防范市场波动。

动态调整：根据土地市场、政策变化优化资金使用节奏。

(2) 资金投资进度安排

项目土地补偿、整理等收储费用均未发生，费用 24254.2507 万元，拟于 2026 年全部投资。

(二) 资金筹措方案

3.4 资金筹措原则

资金筹措的原则是指资金筹措应遵循的要求。包括以下七个方面的内容：

（1）合法合规性原则

严格遵循政策框架：资金筹措需符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《土地储备管理办法》、《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）、《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）等法规，禁止违规扩大债务规模或变相融资。

纳入预算管理：专项债额度、用途及还款计划需纳入政府性基金预算，实现“借、用、还”全流程法定化。

（2）项目收益自平衡原则

收益覆盖本息：项目需通过土地出让收入实现收益覆盖债券本息（覆盖倍数 ≥ 1.2 倍），严禁“重融资、轻收益”；

动态调整机制：建立土地市场波动预警模型，若预期收益下降10%以上，需启动应急预案（如调整供地时序、压缩成本）。

（3）专款专用与精准投向原则

资金用途限定：仅用于土地收回、拆迁、平整、基建等直接成本，禁止挪用至房地产开发、债务利息支付等领域。

投向精准匹配规划：资金筹措需与国土空间规划、产业用地指南衔接，优先支持重点区域（如产业园区、TOD地块）和高效率项目。

（4）风险可控性原则

限额管理与风险预警：动态监测地方债务率、土地去化周期等指

标。通过财政部“地方政府债务风险评估系统”实时预警高风险地区。

分层风险分担：政府端：财政预算兜底还款责任；市场端：探索“专项债+保险”模式，对土地流拍等风险投保；社会端：引入社会资本参与土地开发，共担运营风险（如 ABO 模式）。

（5）市场化与成本最优原则

市场化发行定价：通过公开招标、承销团竞价确定债券利率，降低融资成本。

成本刚性约束：收储成本需按区域标准核定，禁止超标准补偿或虚增成本；引入第三方审计，确保亩均收储成本不超同类地块平均水平。

（6）全周期透明监管原则

穿透式资金监管：资金拨付至“土地储备专项账户”，通过区块链技术实现流向可追溯；每季度公开资金使用进度、地块开发状态，接受社会监督。

绩效挂钩机制：将资金使用效率（如亩均投资强度、地块去化率）与地方政府考核、后续债券额度分配挂钩。

（7）可持续性原则

避免过度依赖土地财政：控制土地储备规模占年度土地供应量的比例（通常 $\leq 30\%$ ），防止透支未来土地资源；探索“土地+产业”综合收益模式，减少对单一土地出让的依赖。

绿色集约导向：优先支持低效用地再开发、污染地块修复项目，提升单位土地经济与生态价值。

3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

根据前文，项目总投资 24254.2507 万元，其中：前期到位自有资金金额为 3254.2507 万元，目前资金需求为 21000.0000 万元。

表 5 项目投融资计划表

单位：万元

项目名称	债券融资金额	自有资金投入	总投资金额
榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目	21000	3254.2507	24254.2507

3.6 债券发行计划

3.6.1 发行依据

（1）发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第

十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。《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》（国办函〔2016〕88号）第

7.1 点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为加强政府债务管理，2016 年陕西省人民政府发布《关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172 号），建立了陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

3.6.2 发行计划

榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目 2025 年申请发行 3 年期专项债券 21000.0000 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出。债券发行计划见下表。

表 6 榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目债券发行计划

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2025 年	21000.0000	3 年
合计	21000.0000	/

3.6.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。将来条件具备时也可在银行柜台债券市场发行。

3.6.4 品种和数量

榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目专项债券计划 2025 年发行 3 年期记账式固定利率附息债，债券发行总额 21000.0000 万元，发行面值 100 元。

3.6.5 时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

3.6.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

3.6.7 兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

3.6.8 发行费

2025 年债券发行手续费为承销面值的 0.5‰，以及发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由各市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

3.6.9 招投标

（1）招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

（2）标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为 50 个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

（3）参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

（4）招标系统

由陕西省财政厅借用财政部政府债券发行系统招标发行。

3.6.10 分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销。承销机构间不得分销。承销机构根据市场情况自定分销价格。

3.6.11 发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 现金流入

现金流入主要为土地出让收入。本项目土地用途规划包含住宅用地，预估 2026-2028 年年完成所有地块出让，净用地面积 6.244000 公顷（合约 93.66 亩），预计土地出让收入约为 32781.0000 万元。

影响住宅用地地价的主要因素包括交通条件、基础设施配套等条件。片区内道路通达度较高，基础设施配套较好，地理位置较好，项目周边已经交房及在建的楼盘有金沙福邸、名慧·华夏城、东城郡、汇金学府苑、德通·永和嘉苑、公园一号、金沙雅苑三期等开发项目，楼盘档次以中档为主，随着区域的发展及城市的扩展，区内整体居住环境及商业氛围将会日益提升，房地产发展前景比较广阔。自 2022 年以来，该区域住宅用地市场比较活跃，以出让方式成交的纯住宅用地案例较多。具体如下表所示。

表 7 项目周边住宅用地共用宗成交案例表

序号	宗地号	土地坐落	容积率	用途	面积 (平方米)	成交单价元/ ㎡ (万元/亩)	受让人	成交时间
1	YTC(2024)19	榆阳区规划峰水路 北、规划荣昌路西	2.3	住宅	19254.528	5194 (346.27)	榆林市榆阳区城市投资 经营有限公司	2024/5/13
2	YTC(2024)15	榆阳区文化路东、晶 鑫路南	2.3	住宅	36792.666	5191 (346.07)	榆林市榆阳区城市投资 经营有限公司	2024/5/13
3	YTC (2022) 22	榆阳区滨河路东	2.11	住宅	67833.002	6341 (422.73)	榆林万居房地 产开发有限公 司	2022/12/14
4	YTC[2021]73	榆阳区望湖东路以 南	2.0	住宅	13490.358	4866 (324.40)	陕西宇中置 业有限公司	2021/12/20
5	YTC(2024)18	榆阳区规划荣昌路 东、规划聚才路北	2.3	住宅	5624.38	5161 (344.07)	榆林市榆阳区城市投资 经营有限公司	2024/5/13

以上 5 宗地介于 320 万—430 万之间，平均地价为 356.7 万元/亩，同一供需圈内住宅用地价格较为稳定。同时，项目东侧一路之隔便是榆林老牌名校——榆林市第一中学，优质公立教育资源的加持，无疑为区域土地资源注入新的活力，未来土地价值会得到充分释放。另外地块周边不足 1 公里之内建有占地面积约 3186 亩的集历史文化、生态文化和休闲娱乐于一体的大型多功能公园——季鸾公园，休闲锻炼非常方便，空气环境质量良好，是整个榆林市主城区中难得一见的生态宜居之地。稀缺的土地资源、加之名校资源更加凸显地块的稀缺性，结合以往储备地多轮拍卖竞价及成交情况，预测该地块未来供应时价格为 350-370 万元/亩区间，考虑到本项目规划容积率为 2.0，按照谨慎原则，本次确定城镇住宅用地价格为 350 万元/亩，推算 93.66 亩住

宅用地现时地价为 32781.0000 万元。

表 8 项目出让收入流入情况

地块编号	地块面积 (公顷)	土地用途	容积率	土地收入单价 (万元/亩)	土地收入 (万元)	计划供应 时间
DK-1	0.02	住宅用地	2	350	105	2026
DK-2	0.535	住宅用地	2	350	2808.75	2026
DK-3	1.874	住宅用地	2	350	9838.5	2027
DK-4	3.815	住宅用地	2	350	20028.75	2028
合计	6.244	/	/	/	32781	/

4.2 现金流出

4.2.1 政策性计提

包括：农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房资金、国有土地收益基金等。其中：

a.根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号），农业土地开发资金来源于各省、自治区、直辖市及计划单列市、市（地、州、盟）、县（市、旗）从土地出让金中按规定比例划出的专账管理的资金，开发比例根据地方实际情况确定。

b.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），按照当年缴入国库招标，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，扣除当年从国库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、支付破产或改制企业职工安置支出、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，按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

c.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），按照当年缴入国库招标、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，扣除当年从国库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、支付破产或改制企业职工安置支出、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，作为计提教育资金的土地出让收益口径，按照 10%的比例计提教育资金。

d.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）结合西安市实际，住房保障基金以土地出让收入的 3%计提。

e.根据国务院《关于规定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》（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收入按缴入国库的土地出让收入 4%计提。

表 9 项目政策性专项基金计提费用测算表

序号	项目名称	金额（万元）	计算过程
1	农业土地开发资金	468.3	
2	农田水利建设资金	989.1	土地出让收益的 10%
3	教育资金	989.1	土地出让收益的 10%
4	住房保障基金	983.43	土地出让收入的 3%
5	国有土地收益基金	1311.24	缴入国库的土地出让收入 4%
合计		4741.17	/

4.2.2 债券费用

本项目现金流出主要分为项目期：收储成本（专项债本金）、专项债发行费用及利息支出。运营期（偿债期）：债券本金偿。

a.专项债本金：21000.0000 万元。

b.专项债发行费用：本项目债券发行费用按照债券发行金额的 0.5‰ 预计，预计债券发行费用为 10.5 万元。

c.专项债利息及本金偿还：按照本项目专项债券发行计划，以年利率 3% 预计每年利息支出，3 年期债券一般为每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 10 土地专项债利息支出预测表

单位：万元

时间	2026 年	2027 年	2028 年	合计
利息	630.0000	630.0000	630.0000	1890.0000

4.3 资金平衡分析

根据上述分析，本项目土地出让收入 32781.0000 万元，可用于还款的纯收益为 28039.83 万元，土地专项债券金额 21000.0000 万元，专项债券利息 1890 万元，项目收益对债券本息和覆盖倍数为 1.22，项目资金平衡测算如下：

表 11 项目预期土地出让收入偿还专项债本息测算表

单位：万元

序号	项目因素	预测情况	各项计提计算标准
1	土地出让收入	32781	依据实施方案测算填写
2	土地收储成本	21000	依据发债本金填写
3	土地收储专项债券利息	1890	
4	土地出让净收益=1-2-3	9891	
5	土地出让计提的政策性成本小计 (5.1 至 5.5 之和)	4741.17	
5.1	国有土地收益基金=1*4%	1311.24	
5.2	教育资金 = (1-2-3) *10%	989.1	
5.3	农业土地开发基金	468.3	
5.4	农田水利建设资金 = (1-2-3) *10%	989.1	
5.5	保障性住房建设资金=1*3%	983.43	
6	项目可用于还款的纯收益 = 1-5	28039.83	土地出让收入-土地出让计提的政策性成本
7	专项债券本息和=2+3	22890	土地收储专项债券本金和利息
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数 = 6/7	1.22	项目可用于还款的纯收益/ 专项债券本息和

4.4 结论

按照项目预期收入和预期支出测算，结合项目资金平衡测算结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.22 倍，还本付息资金有充分保障。

五、项目风险分析

5.1 影响项目收储进度的风险及控制措施

(1) 资金链风险：专项债发行延迟或额度不足，导致补偿等资金无法及时到位，拖延收储进度。

控制措施：多元化融资保障：提前申请专项债额度，同步对接政

策性银行、社会资本（如 PPP 模式）补充资金缺口。资金使用优先管理：建立“补偿款优先支付”机制，避免因资金挪用激化社会矛盾。

（2）行政审批效率低下风险：用地预审、环评、规划许可等环节跨部门审批耗时过长。

控制措施：并联审批与容缺受理：建立土地储备项目“绿色通道”，允许非核心材料后期补交；数字化平台应用：通过“多规合一”系统在线协同办理，压缩审批时间。

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

土地市场受宏观经济、供需关系、政策调控等因素影响大，可能出现市场下行、企业投资收缩、产业招商不及预期、地价下滑、流拍等情况，影响土地出让收益。

控制措施：动态监测土地市场变化情况，科学把控供地时序，避免在行业低谷期集中供地；招商前置与定制化储备，可采用“带条件出让”，降低流拍风险。

本项目偿债资金覆盖率为 1.22 倍，可有效防范市场波动风险。

（2）土地收储成本超支风险：拆迁补偿标准提高、地下管线迁移或污染治理成本超预算，挤压项目利润。

控制措施：实施中对成本采用成本动态管控分段收储，实时监控拆迁、前期开发等环节支出。本项目偿债资金覆盖率为 1.22 倍，收益较大，政府可通过出让收益覆盖可能的成本增加。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问

题。

控制措施:建立项目全生命周期管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管；定期合理评估债券项目的成本、预期收益和对应的土地资产价值等，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；提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

六、事前绩效评估

6.1 评估对象

1.项目名称: 2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目

2.项目单位: 榆林市土地统征储备中心

3.主管部门: 榆林市自然资源和规划局

4.项目支出属性（新增/延续）：新增

5.项目绩效目标: 完成 2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目收储工作，完成土地开发（七通一平）。本项目所涉及的地块均不存在抵押、质押、查封情况

6.项目资金总额: 本项目总投资约 24254.2507 万元。本次申请专项债券资金: 21000.0000 万元。

7.建设周期: 本项目建设周期为 1 年。

6.2 评估方式和方法

（一）评估程序

1.前期准备阶段

（1）确定绩效评估对象

申请专项债券资金前，项目单位或项目主管部门要开展事前绩效评估，并将评估情况纳入专项债券项目实施方案，以此判断项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

（2）确定评估工作人员及组织管理

由项目主管部门或项目单位及聘请的相关专家、中介机构等第三方组成绩效评估组织机构，负责绩效评估工作的组织领导。

（3）制订评估工作方案

地方政府专项债券资金事前绩效评估组织机构根据评估对象的特点，拟定具体工作方案。工作方案的基本内容包括：评估对象、评估目的、评估依据、评估指标、评估标准、评估工作的时间安排、拟采用的评估方法，需要项目单位准备的资料及相关工作要求。

（4）收集事前绩效评估相关资料

评估组或评估人员根据需要，采取要求项目单位提供资料、现场勘查、问卷调查与询问等多种方式收集基础资料。基础资料包括项目基本概况；项目决策情况（项目立项批复情况；项目前期工作情况；项目符合专项债券支持领域和方向情况；项目绩效目标设定情况；项目申请专项债券额度情况）；项目管理情况（专项债券收支、还本付息及专项收入纳入预算管理情况；资金拨付和项目建设进度匹配情况；项目竣工资产备案和产权登记情况；本息偿还计划执行情况；项目收入、成本及预期收益情况；项目年度收支平衡或项目全生命周期预期；收益与专项债券规模匹配情况；专项债券期限与项目期限匹配情况；

项目信息公开情况；外部监督发现问题整改情况；信息系统管理使用情况；其他财务、采购和管理情况）；项目产出情况（项目形成资产情况；项目建设质量达标情况；项目建设进度情况；项目建设成本情况；项目建成后提供公共产品和服务情况；项目运营成本）；项目效益情况（项目综合效益实现情况；项目带动社会有效投资情况；项目支持国家重大区域发展战略情况；项目直接服务对象满意程度等）。

2.绩效评估实施阶段

（1）对资料进行现场审查核实

对于收集的基础资料和相关数据，评估组或评估人员深入实地核实有关数据的全面性、真实性，整理出可供债券资金事前绩效评估所用的相关资料和基础数据。

（2）综合分析并形成评价结论

评估资料整理出后，评估人员按照工作方案的要求进行评估工作，并做出评估初步结论，该结论经项目单位审核后作为提交事前绩效评估报告的依据。在评估工作中遇到疑难问题，可以聘请有关专家予以论证。

3.报告撰写提交阶段

（1）整理、分析、汇总相关信息，撰写报告初稿评估报告是评估工作的成果，也是对专项债券项目资金事前绩效情况的结论性报告。评估组或评估人员应当按照《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》之要求撰写并提交事前绩效评估报告。

（2）收集项目单位反馈意见

评价报告初稿形成之后，与项目单位及相关人员进行必要的沟通，并对对方反馈的意见和建议进行分析判断，并对评估结果的合理性进行验证。

（3）与项目单位交换意见后提交评估报告

4.建立事前绩效评估档案

事前绩效评估工作完成后，评估组在出具评估报告后 60 日内整理工作底稿并建立档案，建立地方政府专项债券项目资金事前绩效评估工作档案。

（1）工作档案一般包括以下内容：评估工作方案、评估指标及评估标准、项目基础信息表、调查问卷、参数收集记录、实地勘察记录、重大问题请示记录、评分记录、评估报告、反馈意见、评估结果告知书等。

（2）归档要求：工作底稿的管理应当执行保密制度。除下列情形外，工作底稿不得对外提供：①司法部门按法定程序进行查询的；②依法有权审核评估业务的政府部门按规定程序对工作底稿进行查阅的；③评估行业协会按规定程序对执业质量进行检查的；④其他依法可以查阅的情形。

5.评估结果应用

债券资金绩效评估主体应及时整理、归纳、分析、反馈事前绩效评估结果，基于评估内容，给出：予以支持、部分支持或不予支持的评价结论。

（1）针对予以支持的项目，优先支持其通过发行地方政府专项

债券方式筹措资金；

（2）针对部分支持的项目，督促项目单位整改完善，具备发行条件后予以支持；

（3）针对不予支持的项目，要求项目单位通过其他依法合规方式自筹项目资金。

（二）评估思路及方法

评估思路及方法主要有成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法等。

1.成本效益分析法。是指将投入与产出、效益进行关联性分析的方法。

2.比较法。是指将实施情况与绩效目标、历史情况、不同部门和地区同类支出情况进行比较的方法。

3.因素分析法。是指综合分析影响绩效目标实现、实施效果的内外部因素的方法。

4.最低成本法。是指在绩效目标确定的前提下，成本最小者为优的方法。

5.公众评判法。是指通过专家评估、公众问卷及抽样调查等方式进行评判的方法。

6.标杆管理法。是指以国内外同行业中较高的绩效水平为标杆进行评判的方法。

7.其他评估方法。

在具体的评估工作中，应坚持简便有效的原则选择评估思路及方

法。可根据项目具体情况，采用一种或多种方法进行事前绩效评估。

（三）评估方式

主要包括项目清单梳理、基础资料收集、工作方案制定、资料审查核实、项目单位访谈、项目实地调研、综合绩效事前评估等评估方式。

6.3 评估内容与结论

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性分析

（1）优化土地资源配置

土地收储通过政府主导的集中收储和统筹规划，可打破土地碎片化利用现状，解决历史遗留的权属不清、闲置低效用地等问题。优化土地资源配置，提高土地利用效率，为城市拓展、产业升级或公共设施建设提供连片开发空间，符合新型城镇化发展需求。

（2）促进城市更新与产业转型

随着城镇化进程加快，面临基础设施滞后、公共管理与公服用地不足等问题。土地收储可为交通、教育、医疗等公共设施建设提供空间，支撑城市功能完善。热电厂用地收储后，可重新规划为住宅、公服用地，推动城市功能升级，为高新技术产业、现代服务业等提供土地支撑，助力区域经济结构优化。

（3）规范土地市场秩序

通过统一收储、统一供应，增强政府对土地市场的调控能力，平抑地价波动，促进房地产市场健康发展。

（4）保障重大项目实施

提前储备土地可为交通、基础设施等项目提供用地保障，缩短项目前期准备周期。

2.公益性分析

（1）保障公共利益优先

土地收储后，优先用于公共服务设施建设（如道路、公园、公用设施等），直接改善民生福祉。通过规划控制，确保绿地、生态廊道等公益性用地比例，提升城市宜居性。

（2）促进社会公平

通过土地收储打破原有利益固化格局，实现土地增值收益的公共化分配。在收回过程中严格遵循补偿标准，保障原土地权利人合法权益，减少社会矛盾。

3.收益性分析

（1）直接经济收益

储备土地经整理后通过招拍挂出让，形成政府财政收入，反哺城市建设和公共服务；同时土地开发带动房地产、商业、产业项目落地，产生持续税收（如增值税、企业所得税、房产税等）。

（2）间接经济效益

带动相关行业发展土地开发带动建筑、建材、金融、物流等上下游产业发展，创造就业机会。增加税收：通过基础设施配套和区域环境改善，提升储备地块及周边土地价值，形成良性循环。

（3）风险防控收益

避免因无序开发导致的土地资源浪费和债务风险，通过科学收储计划平衡短期投入与长期收益。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

1.项目建设的合规性

项目规划条件符合榆林市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《榆林中心城区东沙-红山片区国土空间详细规划》。榆林市人民政府明确土地收储范围，并授权榆林市土地统征储备中心具体实施收储工作，符合相关法律法规规定。

表 12 项目已取得前期手续情况表

序号	文件或批复文件名称	文号	备注
1	榆林市人民政府关于收回陕西榆林能源集团榆神煤电有限公司国有土地使用权的决定	榆政收函〔2025〕9 号	

2.项目成熟度

本项目地块土地性质为国有土地收回，土地不存在抵质押、查封情况。已与原土地使用权人达成收储协议，能够尽快实现土地收储及开发，达到出售条件。

（三）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 24254.2507 万元，拟申报专项债券 21000.0000 万元，占总投资的 86.58%，自有资金 3254.2507 万元，占总投资的 13.42%。自有资金为财政资金，资金按照项目进度逐步到位。

2.项目资金到位可行性

本项目总投资 24254.2507 万元，拟申报专项债券 21000.0000 万

元,占总投资的 86.58%,自有资金 3254.2507 万元,占总投资的 13.42%。
项目自有资金为财政资金,资金按照项目进度逐步到位。项目资金具有较强的到位可行性。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

1.项目收入

本项目收入来源为土地出让收入,根据近年住宅用地城镇住宅用地拍卖价格,结合出让地块的利用条件,按照 350 万元/亩测算出让用地地价为 32781.0000 万元。

表 13 收入预测表

地块编号	地块面积(公顷)	土地用途	容积率	土地收入单价(万元/亩)	土地收入(万元)	计划供应时间
DK-1	0.02	住宅用地	2	350	105	2026
DK-2	0.535	住宅用地	2	350	2808.75	2026
DK-3	1.874	住宅用地	2	350	9838.5	2027
DK-4	3.815	住宅用地	2	350	20028.75	2028
合计	6.244	/	/	/	32781	/

2.项目成本

本项目存续期间经营费用主要为土地出让计提部分,榆林市现行计提农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、农业土地开发基金、保障性住房建设资金。债券存续期间计提费用合计 4741.17 万元。

3.项目收益预测的合理性

本项目东侧一路之隔便是榆林老牌名校——榆林市第一中学,优质公立教育资源的加持,无疑为区域土地资源注入新的活力,未来土地价值会得到充分释放。另外地块周边不足 1 公里之内建有占地面积约 3186 亩的集历史文化、生态文化和休闲娱乐于一体的大型多功能

公园——季鸾公园，休闲锻炼非常方便，空气环境质量良好，是整个榆林市主城区中难得一见的生态宜居之地。极少的储备土地资源、加之名校资源更加凸显地块的稀缺性，结合以往储备地多轮拍卖竞价及成交情况，本项目城镇住宅用地价格为 350 万元/亩，推算 93.66 亩住宅用地现时地价为 32781.0000 万元。项目收益预测较为合理。

（五）债券资金需求合理性

该项目土地性质为国有（依法收回），已与原土地使用权人达成收储协议，能够尽快实现土地收储及开发，达到出售条件。

本项目项目总投资为 24254.2507 万元，按照本项目专项债券发行计划，申请专项债 21000.0000 万元，计划 2026 年发行 3 年期专项债券 21000.0000 万元，以年利率 3% 预计每年利息支出。本项目通过发行债券达到项目总投资的 86.58%，符合投资需求，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。项目自有资金 3254.2507 万元，占总投资的 13.42%，资金按照项目进度逐步到位。

经测算，本项目债券存续期间项目收入合计 32781.0000 万元，计提支出 4741.17 万元，项目收益 28039.83 万元，债券本息合计 22890.0000 万元，覆盖本息倍数为 1.22 倍，对债券还本付息保障程度较高。需求合理性符合要求，符合中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《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》的要求。

（六）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

通过对项目全生命周期现金流测算，本项目拟 2025 年发行专项债券 21000.0000 万元，发行期限为 3 年。项目收益严格按照市场同行业收入平均水平进行测算，债务覆盖系数满足相关政策要求，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。

2.项目偿债风险

（1）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

①工期变化产生的风险。拖延项目工期的因素非常多，如项目业主的组织管理水平、资金到位情况承建商的施工技术及管理平等，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

②工程事故产生的风险。工程事故是在施工阶段施工不当、管理不善引起，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

③市场风险。市场风险是指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。

④财务风险。财务风险是指在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

⑤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、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

⑥自然风险。自然风险是指由于自然因素的不确定性对公共配套设施的建设过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括火灾风险、洪水风险等。

⑦利率波动风险。在本专项债券存续期内，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，进而影响项目综合投资收益的平衡。

⑧收入变动风险。收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。

⑨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。

（2）主要风险控制措施

①由政府职能部门做好项目规划，减少工程的重复建设，严格控制工程投资。

②深化各阶段方案，避免项目投资发生过大的变化。

③通过选择资信好、技术可靠的供应商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，以达到抵御风险的目的；提前防范化解重大事故风险。

④项目建成以后的经济形势难以预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

⑤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，尽量将不确定性降低到最低限度，较好地控制投资过程中的风险。

⑥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。

⑦做好运营前及运营期的各项准备工作，确保项目尽早达到预期产出目标，保证收益。

⑧良好的项目管理是项目成功实施的重要保证。从项目实施角度来看，项目全过程的投资、进度和质量管理工作是工作重点。聘请有经验的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

⑨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。

（七）绩效目标合理性

根据《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）的要求，本项目产出指标分为数量指标、质量指标、时效指标和成本指标；效益指标分为社会效益指标和

经济效益指标；满意度指标为服务对象满意度指标。本项目的绩效指标详见表 15。

表 14 项目绩效指标表

项目名称	2025 年榆林市榆神煤电北郊热电有限责任公司土地收储项目				
主管部门	榆林市自然资源和规划局		实施期限	2025.5-2025.6	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	24254.2507			
	其中：资本金	3254.2507			
	债券资金	21000.0000			
	其他融资	0			
绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	收储土地面积（亩）	272.0037	
			可腾空土地面积（亩）	272.0037	
			可出让土地面积（亩）	93.6600	
		质量指标	计划期内土地出让率（%）	100.00	
			债券资金使用合格率（%）	100.00	
			出让后土地开发利用率（%）	100.00	
		时效指标	债券发行后年度使用率（%）	100.00	
			按规定及时、规范披露信息率（%）	100.00	
			及时足额还本付息率（%）	100.00	
		成本指标	批复投资偏离度（±%）	10.00	
		社会效益	增加就业人口（人）	≥ 100	
		经济效益	债券存续期内项目收益（万元）	28039.83	
			收益覆盖融资本息倍数	1.22	
		满意度指标	居民满意度（%）	≥ 95	

其中，数量指标包括收储土地面积、可腾空土地面积、可出让土地面积等；质量指标包括计划期内土地出让率、债券资金使用合规率、

出让后土地开发利用率；时效指标包括债券发行后年度使用率、按规定及时、规范披露信息程度、及时足额还本付息程度；成本指标包括初设批复投资偏离度；社会效益指标包括增加就业人口；经济效益指标包括债券存续期内项目收益、偿债覆盖倍数；满意度指标包括居民满意度。

经审阅，绩效目标的合理性符合专项债券要求。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

（九）总体结论

本项目为土地收储项目，属于专项债券支持领域，不在专项债券资金投向领域禁止类项目清单之列。基于以上评估内容，总体结论为：予以支持。

6.4 相关建议

本项目具有促进社会稳定和谐发展的重要意义，建议上级给予支持、相关部门积极配合，以使项目顺利实施。建设单位严格按照建设程序和质量环保要求做好项目建设，项目建成后做好市场定价策略，同时控制支出，落实项目预计收益的可实现性。

6.5 其他需要说明的问题

无。