

# 2025年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、 汤峪村土地收储项目专项债券 实施方案

主管单位：眉县自然资源局

财政部门：眉县财政局

实施单位：眉县统一征地事务中心（眉县土地收购储备  
交易中心、眉县移民搬迁中心）

编制机构：陕西臻诚房地产评估咨询有限公司

编制时间：二〇二五年七月

# 目 录

前言 .....	1
一、项目概况 .....	3
1.1 项目名称 .....	3
1.2 项目单位 .....	3
1.3 项目性质 .....	3
1.4 收储规模 .....	3
1.5 收储计划 .....	5
1.6 项目总投资 .....	11
1.7 主管部门责任 .....	11
二、项目经济社会效益 .....	12
2.1 社会效益 .....	12
2.2 经济效益 .....	13
三、项目投资估算及资金筹措方式 .....	14
（一）项目投资估算 .....	14
3.1 编制依据及原则 .....	14
3.2 项目总投资 .....	15
3.3 资金投资计划 .....	22
（二）资金筹措方案 .....	22
3.4 资金筹措原则 .....	22
3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划 .....	23
3.6 债券发行计划 .....	24
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	24
4.1 现金流入 .....	24
4.2 现金流出 .....	26
4.3 资金平衡分析 .....	29
4.4 结论 .....	31
五、项目风险分析 .....	32
5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施 .....	32
5.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	33
5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	36
六、事前绩效评估 .....	36
6.1 评估对象 .....	36

6.2 评估方式和方法 .....	36
(一) 评估程序 .....	36
(二) 评估思路及方法 .....	38
(三) 评估方式 .....	39
6.3 评估内容与结论 .....	39
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性 .....	39
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度 .....	40
1.项目建设的合规性 .....	40
2.项目成熟度 .....	41
(三) 项目资金来源和到位可行性 .....	41
1.项目资金来源 .....	41
2.项目资金到位可行性 .....	41
(四) 项目收入、成本、收益预测合理性 .....	41
1.项目收入 .....	42
2.项目成本 .....	42
3.项目收益预测的合理性 .....	42
(五) 债券资金需求合理性 .....	42
(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点 .....	42
1.项目偿债计划的可行性 .....	42
2.项目偿债风险 .....	44
(七) 绩效目标合理性 .....	44
(八) 其他需要纳入事前绩效评估的事项 .....	45
(九) 总体结论 .....	45
6.4 相关建议 .....	46
6.5 其他需要说明的问题 .....	46

## 前言

为促进房地产市场止跌回稳，支持盘活存量闲置土地，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），明确允许专项债券用于土地储备，支持城市政府回收符合条件的存量闲置土地，有需求的地区也可以用于新增土地储备。

2024年以来，自然资源部就专项债券工作提前做了部署和安排，印发了（自然资发[2024]104号）和（自然资发[2024]242号），提出了帮助企业盘活存量土地资产、鼓励并购转让、支持地方政府收地等18条政策措施，明确通过发行专项债券资金，支持收回、收购存量闲置土地，取得了很好的政策效果。做好专项债券支持土地储备是开创新时代土地储备工作新局面的重要机遇。这项工作不仅能够有效解决土地储备资金短缺的问题，还能推动城市土地资源的优化配置和高效利用。

贯彻落实《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）有关要求，依据《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）、《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）、《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）及《宝鸡市自然资源和规划局 宝鸡市财政局关于转发<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>的通知》（宝市自然资发

[2025]63号)相关规定,眉县自然资源局、县财政局联合开展2025年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券工作。

土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应,具体由市县级财政部门会同本级自然资源部门、土地储备机构根据项目周期、债券管理要求等因素提出建议,上报省级财政部门及自然资源部门。土储专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理,并由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备项目,严禁用于土地储备以外的项目,任何单位和个人不得截留、挤占和挪用,不得用于经常性支出。

本次发行土地储备专项债券(以下简称“专项债券”),是在遵循市场规则的基础上,积极探索地方政府土地储备资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于收储土地出让收入,将债务风险锁定在项目内,并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露,保障投资者权益,更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 一、项目概况

### 1.1 项目名称

2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目。

### 1.2 项目单位

项目单位：眉县统一征地事务中心（眉县土地收购储备交易中心、眉县移民搬迁中心）

统一社会信用代码：12610326MB29804523

机构性质：事业单位

法定代表人：任晓东

机构地址：眉县平阳街 257 号

### 1.3 项目性质

新增土地储备项目。

### 1.4 收储规模

本次收储范围为 3 宗地，面积为 26.292500 公顷（394.3875 亩）。

依据《土地储备管理办法》，2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目 3 宗地均属于新增土地储备项目中的办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地类型，批文为《陕西省人民政府关于眉县 2021 年度第三批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区集体土地征收的批复》（陕政土批[2021]547 号）、《陕西省人民政府关于眉县 2022 年度第六批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2023]121 号）、《陕西省人民政府关于眉县 2022 年度第一批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2023]261 号），涉及收储土地 26.292500 公顷（394.3875 亩）。

项目土地收储规模如下表。

序号	地块名称	位置范围	收储面积（公顷）
1	2021年第三批	眉县汤峪镇汤峪村，东至汤峪河堤，西至石头河灌溉站六支渠，南至太白云溪项目，北至汤峪镇汤峪村农用地	8.059200
2	配山园项目	眉县横渠镇红祥村、汤峪镇汤峪村，东至横渠镇红祥村村庄，西至汤峪镇汤峪村农用地，南至关中环线，北至汤峪镇汤峪村、横渠镇红祥村农用地	10.000000
3	2022年第一批地块一	眉县横渠镇河滩村，东至横渠镇河滩村村庄道路，西至陕西人防训练基地项目，南至商务大道，北至横渠镇河滩村农用地	8.233300
合计			26.292500



项目位置图

1.5 收储计划

序号	地块名称	地块编号	地块标识码	批准征收文件		现状用途	规划用途	地块面积 (公顷)	地块面积 (亩)	土地权属面积 (公顷)		
				批文名称	批复文号					汤峪村	河滩村	红祥村
1	2021 年第三批	610326-2021-03	6103262025R000106	陕西省人民政府关于眉县 2021 年度第三批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区集体土地征收的批复	陕政土批[2021]547 号	农用地	城镇住宅用地	8.059200	120.8880	8.059200		
2	甃山园项目	610326-2024-26	6103262025R100052	陕西省人民政府关于眉县 2022 年度第六批次农用地转用和土地征收的批复	陕政土批[2023]121 号	农用地	城镇住宅用地	10.000000	150.0000	4.157000		5.843000
3	2022 年第一批次地块一	610326-2022-1-1	6103262025R100016	陕西省人民政府关于眉县 2022 年度第一批次农用地转用和土地征收的批复	陕政土批[2023]261 号	农用地	城镇住宅用地	8.233300	123.4995		8.233300	
合计								26.292500	394.3875	12.216200	8.233300	5.843000

### （1）土地原权属情况

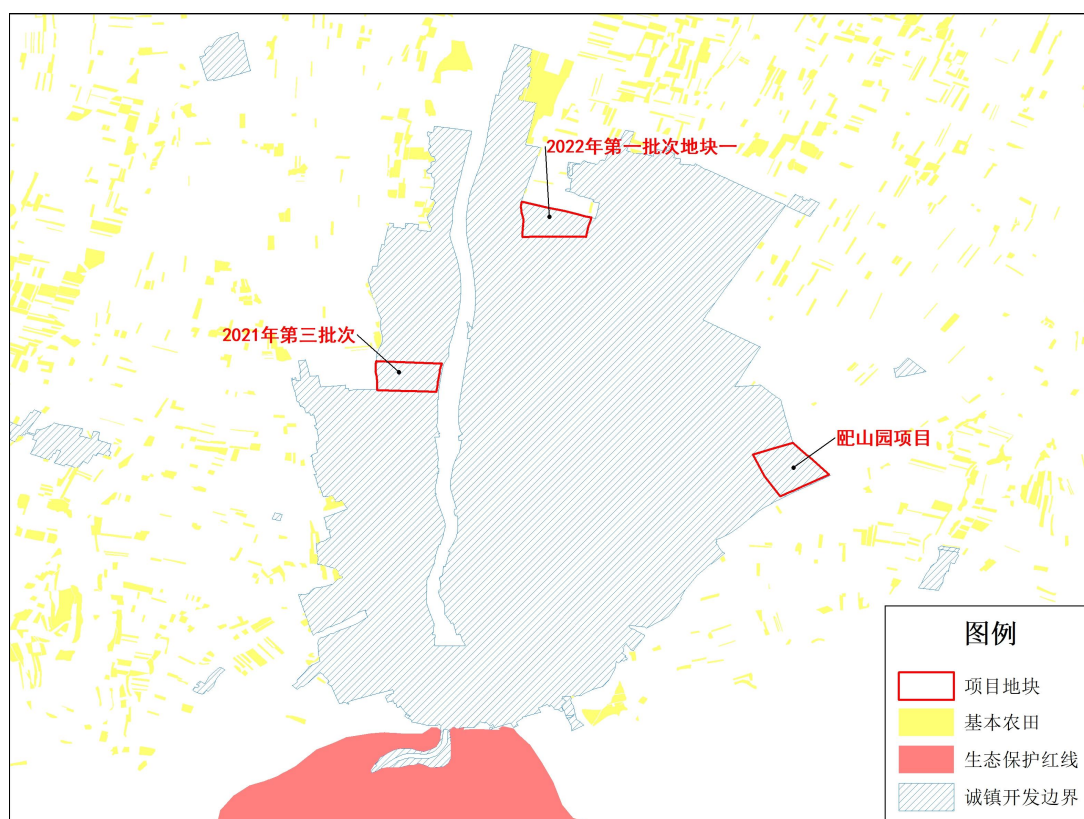
本项目涉及征收的 26.292500 公顷（394.3875 亩）土地是汤峪镇汤峪村、横渠镇河滩村、横渠镇红祥村集体土地。汤峪村集体土地 12.216200 公顷（183.2430 亩），河滩村集体土地 8.233300 公顷（123.4995 亩），红祥村集体土地 5.843000 公顷（87.6450 亩）。

### （2）现状用途

本次涉及征收土地 26.292500 公顷（394.3875 亩），现状用途均为农用地。

### （3）符合规划情况

本次项目用地满足“三区三线”管控规则，本次项目用地位于眉县国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，项目用地符合《眉县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，建设项目的规划用途与空间规划相一致，规划用途为城镇住宅用地。



项目地块与“三区三线”范围图

(4) 收储后使用计划

根据《眉县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，收储后土地  
使用计划为：收储面积共 26.292500 公顷（394.3875 亩），规划  
用途为城镇住宅用地。

(5) 收储土地的基准地价级别、地块现状照片、地块影像图及  
勘界图

①收储土地的基准地价级别：住宅用地 3 级。

②地块现状照片。

2021 年第三批次现状照片	
	
	

配山园项目现状照片



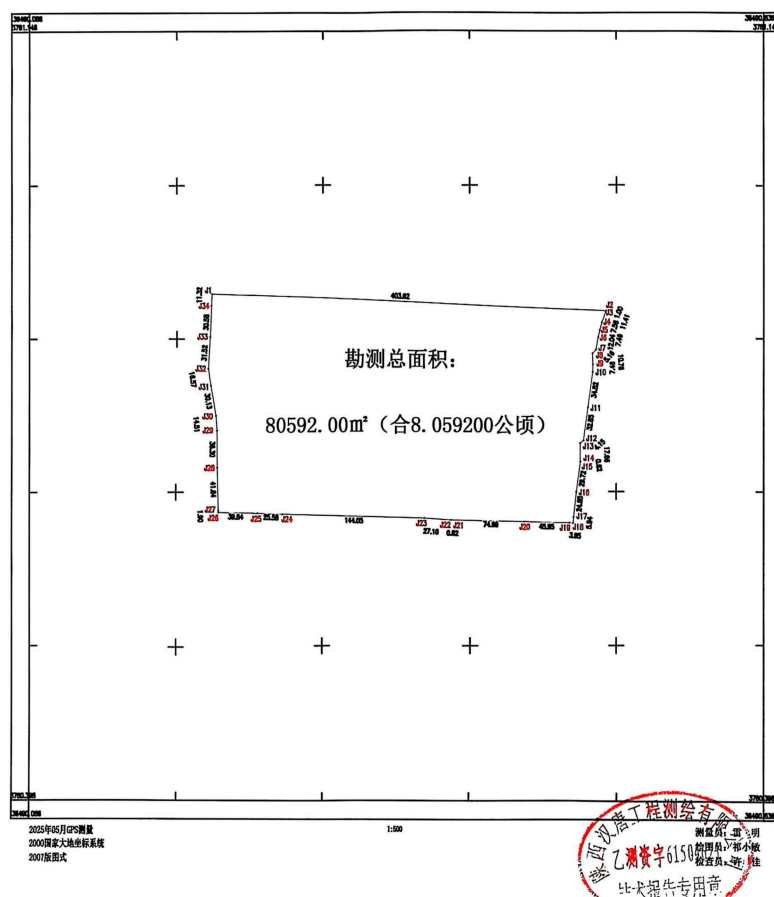
2022 年第一批次地块一现状照片



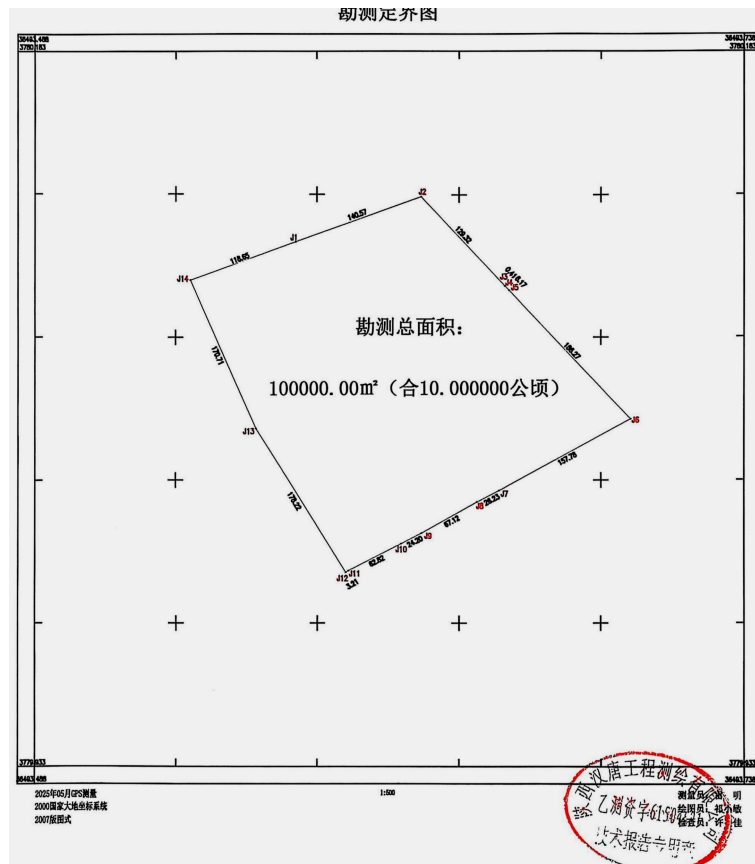
③地块影像图及勘测定界图。



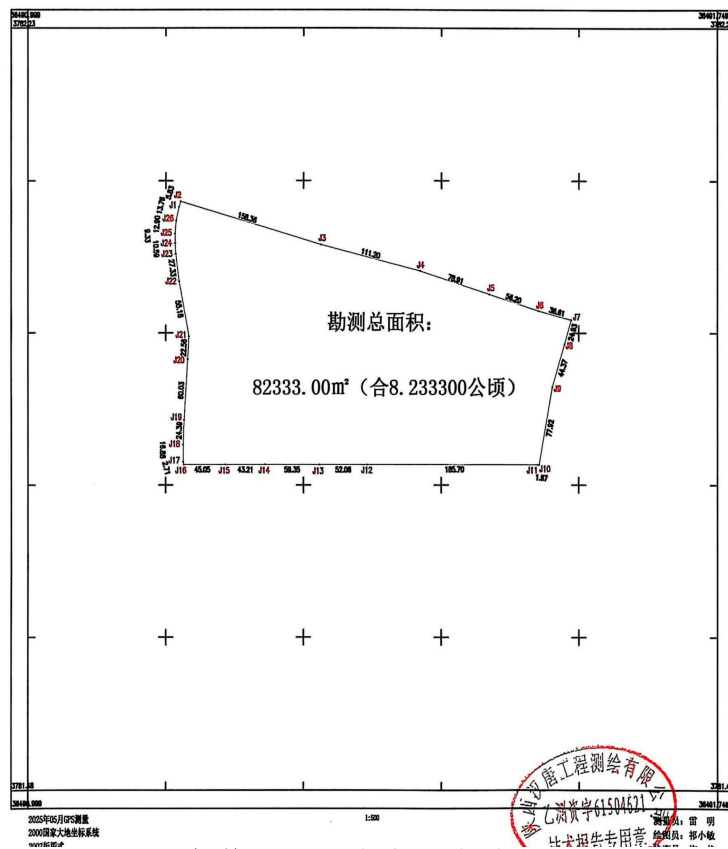
地块影像图



2021年第三批次勘测定界图



配山园项目勘测定界图



2022年第一批次地块一勘测定界图

## 1.6 项目总投资

本项目土地经土地评估机构（陕西臻诚房地产评估咨询有限公司）评估，拟储备用地土地征收价格为 10602.5541 万元。拟土地收储专项债券涉及集体土地收储价格，以土地评估机构出具的《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券成本测算报告》为准。本项目总投资为 10602.5541 万元。

## 1.7 主管部门责任

2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券主管部门为眉县自然资源局，财政部门为眉县财政局，实施单位为眉县统一征地事务中心（眉县土地收购储备交易中心、眉县移民搬迁中心）。在项目实施中主管部门应做好统筹规划、收益测算审核、收储和出让合规性管理、资金使用监管、动态风险监测等工作。

（1）配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

（2）监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

（3）做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

（4）根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

（5）在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还

本付息等信息。

## 二、项目经济社会效益

### 2.1 社会效益

太白山旅游区位于陕西省关中地区通往新欧亚大陆桥、中国西南、西北交通枢纽和“关天经济区”的重要节点。东距西安 90 公里，西距宝鸡 80 公里。连霍高速连接法门寺太白山旅游专线直达，陇海铁路穿境而过，310 国道、法汤高速旅游专线、关中旅游环线、209 省道等均可直达旅游区。近年来，太白山坚持走“承西启东”的发展之路，积极融入西安市半小时经济圈辐射范围，西法城际高铁太白山站建成后，将与西安的时空距离缩小到 26 分钟，建成“三纵三横”道路管网体系，形成了全域覆盖的便捷化交通网络。两小时航程覆盖国内 70% 的城市，并直达欧美和日韩等世界各国。太白山旅游区凭借便利交通，良好的空间区位，丰富的文旅景点，良好的资源条件，通过完善关中西部旅游综合服务功能构建“国家级生态文化旅游目的地”，已成为陕西旅游的一张靓丽名片。

本项目地块位于眉县河滩村、红祥村、汤峪村，在太白山旅游区的太白山温泉旅游度假区范围。太白山温泉旅游度假区是陕西省首个国家级旅游度假区，规划面积约 38.8 平方公里，建成区面积约 8 平方公里。依托太白山 5A 级国家旅游景区、汤峪镇省级重点示范镇、首批中国特色小镇、汤峪温泉等品牌资源而建，形成了山、水、城相依相融的建设格局，已发展成为集旅游观光、文化体验、休闲度假、温泉康养、夏季避暑为主题的旅游度假胜地。通过专项债券资金支持旅游度假区建设，带动周边区域的衍生行业，增加新的就业机会，有利于促进当地居民就业，解决本地居民就业需求，提高

当地居民收入水平，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，提高人民的生活质量，也有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

## 2.2 经济效益

### (1) 增加土地收益及税收

通过土地储备，政府可以将收储的土地推向市场进行出让，从而获得土地出让金收益。土地出让收益覆盖债券本息后，剩余资金可滚动投入新项目，形成良性循环。

项目预期净收益=预期总收入-计提基金-预期总投资-债券发行总利息-债券发行费

项目预期总收入=项目土地出让总收入=36708.5713 万元

计提基金（包含土地收益基金、农业开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障房建设资金、乡村振兴农业农村发展资金）  
=21194.2579 万元

项目预期总投资=土地收储支出=10602.5541 万元

债券资金=项目预期总投资-自有资金

=10602.5541-2202.5541=8400.0000 万元

债券发行利率：3.0%

债券发行总利息=（8400.0000×3.0%）×5

=252.0000×5=1260.0000 万元

债券发行费用（按照债券发行总额的1‰预计）=8400.0000×1‰  
=8.4000 万元

项目预期净收益=36708.5713-21194.2579-10602.5541-1260.0000-8.4000

=3643.3593 万元

## （2）拉动相关产业发展、吸引社会资本投资

政府通过专项债完成土地一级开发后，可引入社会资本进行二级开发，放大资金杠杆效应。

## （3）降低政府融资成本与风险

专项债券利率通常低于平台公司贷款或信托融资，减轻财政利息负担。资金严格限定于土地储备项目，避免挪用。项目收益（土地出让收入）与债券本息匹配，降低违约风险。规范透明的专项债发行有助于提升地方政府信用，降低未来融资成本。

# 三、项目投资估算及资金筹措方式

## （一）项目投资估算

### 3.1 编制依据及原则

#### （1）编制依据

①《建设项目经济评价方法与参考》（第三版）（国家发改委、住建部发布）；

②《投资项目可行性研究指南》（中国国际工程咨询公司）；

③《陕西省落实<中华人民共和国耕地占用税法>实施办法》（陕政发〔2019〕17号，2019年11月4日）；

④陕西省国土资源厅、陕西省财政厅《关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》（陕国土资发[2015]11号）；

⑤财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》财综〔2006〕48号；

⑥《陕西省水利建设基金筹集和使用管理办法》（陕西省人民政府令第116号）；

⑦《关于进一步落实陕西省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》（陕人社发[2016]20号，2016年5月23日）；

⑧《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券成本测算报告》（陕西臻诚房地产评估咨询有限公司，2025年7月2日）；

⑨《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券收益测算报告》（陕西臻诚房地产评估咨询有限公司，2025年7月8日）。

## （2）编制原则

### 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，全面分析影响地区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独立、公平原则

独立、公平原则要求本次测算工作人员凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德，并结合测算范围内实际土地利用现状，公正直接的进行测算工作，不受任何外界因素的影响，客观的测算土地成本。

## 3.2 项目总投资

按照陕西臻诚房地产评估咨询有限公司出具的《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券成本测算报告》（2025年7月2日），该项目土地收储总价为10602.5541万元，详见下列各表：

2021 年第三批次地块土地收储成本表

地块位置：眉县汤峪镇汤峪村				
地块面积：8.059200 公顷（120.8880 亩）				
项目	依据	项目单价		估算费用 （万元）
		元/平方米	万元/亩	
土地征收费用	调查该项目根据眉县人民政府《关于重新公布全县征收农用地片区综合地价的通知》（眉政发〔2024〕14 号，2024 年 8 月 21 日），待估宗地所在区域片区价为 46280.00 元/亩，根据估计人员调查了解，参照周围征地补偿，即土地补偿款及安置补助费为 4.7 万元/亩。	70.50	4.70	568.1736
	青苗费：猕猴桃树及葡萄树补偿费为 3.7 万元/亩	55.50	3.70	447.2856
	地面附着物：地上灌溉渠及水井房补偿费、杂树等（井房 1 幢，灌溉水渠、围挡 615 米）	/	/	34.9941
	委托征地工作协调费	1.50	0.10	12.0888
小计				1062.5421
耕地占用税	根据陕西省人民政府关于印发《陕西省落实<中华人民共和国耕地占用税法>实施办法》（陕政发〔2019〕17 号，2019 年 11 月 4 日），眉县耕地占用税按 22 元/平方米计收	22.00	1.47	177.3024
耕地开垦费	根据陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局“关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知”（陕国土资发〔2015〕11 号。太白山旅游景区开发费按照 7.2 万元/亩缴纳。	108.00	7.20	870.3936

项目	依据	项目单价		估算费用 (万元)
		元/平方米	亩/万元	
新增建设用 地土地有 偿使用 费	财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知 财综〔2006〕48号。	14.00	0.93	112.8288
勘测定 界费用	勘查测量费标准为 0.2 元/平方米,一个点 300 元/平方米 (因勘测拐点不同而定), 本次按 0.5 元/平方米估算	0.50	0.03	4.0296
社会保 障基金	《关于进一步落实陕西省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》(陕人社发[2016]20号, 2016年5月23) 宝鸡市执行 1 万元/亩, 15 元/平方米。	15.00	1.00	120.8880
基础设 施开发 费	通路、通电、通讯、通下水、通上水、通气、通温泉水	100.00	6.67	805.9200
文物勘 察费用	文物勘察报告	4.00	0.27	32.2368
其他不 可预见 费用	土地征收过程中, 产生的一些无法预计的费用 (包含、土壤污染调查报告、环境影响评价报告、社会稳定评估、土地出让评估费用)	4.00	0.27	32.2368
合计				3218.3781

配山园项目地块土地收储成本表

地块位置：眉县横渠镇红祥村、汤峪镇汤峪村 地块面积：10.000000 公顷（150.0000 亩）				
项目	依据	项目单价		估算费用 （万元）
		元/平方米	万元/亩	
土地征收费用	调查该项目根据眉县人民政府《关于重新公布全县征收农用地区片综合地价的通知》（眉政发〔2024〕14号，2024年8月21日），待估宗地所在区域为平原区片2区片价范围内，区片价为46280.00元/亩，即土地补偿款及安置补助费为4.7万元/亩。	70.50	4.70	705.0000
	青苗费：猕猴桃树及葡萄树补偿费为3.7万元/亩	55.50	3.70	555.0000
	地面附着物：果树看护房5幢，生产路长190米，宽2米；县道303米，宽6米。	/	/	29.0000
	委托征地工作协调费	1.50	0.10	15.0000
小计				1304.0000
耕地占用税	根据陕西省人民政府关于印发《陕西省落实<中华人民共和国耕地占用税法>实施办法》（陕政发〔2019〕17号，2019年11月4日），眉县耕地占用税按22元/平方米计收	22.00	1.47	220.0000
耕地开垦费	根据陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局“关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知”（陕国土资发〔2015〕11号。太白山旅游景区开发费按照7.2万元/亩缴纳	108.00	7.20	1080.0000

项目	依据	项目单价		估算费用 (万元)
		元/平方米	亩/万元	
新增建设用地土地有偿使用费	财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知 财综〔2006〕48号。	14.00	0.93	140.0000
勘测定界费用	勘查测量费标准为 0.2 元/平方米，一个点 300 元/平方米（因勘测拐点不同而定），本次按 0.5 元/平方米估算	0.50	0.03	5.0000
社会保障基金	《关于进一步落实陕西省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》（陕人社发[2016]20号，2016年5月23日）宝鸡市执行 1 万元/亩，15 元/平方米。	15.00	1.00	150.0000
基础设施开发费	通路、通电、通讯、通下水、通上水、通气、通温泉水	110.00	7.33	1100.0000
文物勘察费用	文物勘察报告	4.00	0.27	40.0000
其他不可预见费用	土地征收过程中，产生的一些无法预计的费用（包含、土壤污染调查报告、环境评价报告、社会稳定评估、土地出让评估费用）	4.00	0.27	40.0000
合计				4079.0000

2022 年第一批次地块一地块土地收储成本表

地块位置：眉县横渠镇河滩村项目 地块面积：8.233300 公顷（123.4995 亩）				
项目	依据	项目单价		估算费用 (万元)
		元/平方米	亩/万元	
土地征收费用	调查该项目根据眉县人民政府《关于重新公布全县征收农用地片区综合地价的通知》（眉政发〔2024〕14 号，2024 年 8 月 21 日），待估宗地所在区域为平原区片 2 区片价范围内，区片价为 46280.00 元/亩，即土地补偿款及安置补助费为 4.7 万元/亩。	70.50	4.70	580.4477
	青苗费、地面附着物：猕猴桃树及葡萄树补偿费为 3.7 万元/亩	55.50	3.70	456.9482
	地上围挡、灌溉渠及坟地 5 座补偿费	/	/	53.0223
	委托征地工作协调费	1.50	0.10	12.3500
小计		133.94		1102.7682
耕地占用税	根据陕西省人民政府关于印发《陕西省落实<中华人民共和国耕地占用税法>实施办法》（陕政发〔2019〕17 号，2019 年 11 月 4 日），眉县耕地占用税按 22 元/平方米计收	22.00	1.47	181.1326
耕地开垦费	根据陕西省国土资源厅、陕西省财政厅、陕西省物价局“关于耕地开垦费征收管理有关问题的通知”（陕国土资发〔2015〕11 号。太白山旅游景区开发费按照 7.2 万元/亩缴纳	108.00	7.20	889.1964
新增建设用地土地有偿使用费	财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题通知 财综〔2006〕48 号。	14.00	0.93	115.2662

项目	依据	项目单价		估算费用 (万元)
		元/平方米	亩/万元	
勘测定界费用	勘查测量费标准为 0.2 元/平方米，一个点 300 元/平方米（因勘测拐点不同而定），本次按 0.5 元/平方米估算	0.5	0.03	4.1167
社会保障基金	《关于进一步落实陕西省被征地农民参加基本养老保险有关政策问题的通知》（陕人社发[2016]20 号，2016 年 5 月 23）宝鸡市执行 1 万元/亩，15 元/平方米。	15.00	1.00	123.4995
基础设施开发费	通路、通电、通讯、通下水、通上水、通气、通温泉水	100.00	6.67	823.3300
文物勘察费用	文物勘察报告	4.00	0.27	32.9332
其他不可预见费用	土地征收过程中，产生的一些无法预计的费用（包含、土壤污染调查报告、环境评价报告、社会稳定评估、土地出让评估费用）	4.00	0.27	32.9332
合计				3305.1760

拟收储土地收储金额明细表

项 目	收储价格			合计
	2021 年第三批次	郿山园项目	2022 年第一批次 地块一	
土地征收费用	1062.5421	1304.0000	1102.7682	3469.3103
耕地占用税	177.3024	220.0000	181.1326	578.4350
耕地开垦费	870.3936	1080.0000	889.1964	2839.5900
新增建设用地土地有偿使用费	112.8288	140.0000	115.2662	368.0950
勘测定界费用	4.0296	5.0000	4.1167	13.1463
社会保障基金	120.8880	150.0000	123.4995	394.3875
基础设施开发费	805.9200	1100.0000	823.3300	2729.2500
文物勘察费用	32.2368	40.0000	32.9332	105.1700
其他不可预见费用	32.2368	40.0000	32.9332	105.1700
合计	3218.3781	4079.0000	3305.1760	10602.5541

拟收储土地收储金额估算表

序号	地块名称	拟收储土地面积		土地收储单价		土地收储总价 (万元)
		公顷	亩	万元/公顷	万元/亩	
1	2021年第三批	8.059200	120.8880	399.3400	26.6200	3218.3781
2	配山园项目	10.000000	150.0000	407.9000	27.1900	4079.0000
3	2022年第一批 批次地块一	8.233300	123.4995	401.4400	26.7600	3305.1760
合计		26.292500	394.3875			10602.5541
注：拟收储土地面积×收储单价，其计算结果与《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券成本测算报告》有尾差，以《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券成本测算报告》为准。						

### 3.3 资金投资计划

该项目土地收储实施发生的成本费用预计总金额为 10602.5541 万元。计划投入资金 10602.5541 万元。

## (二) 资金筹措方案

### 3.4 资金筹措原则

为了努力做到土地收储收益与支出自求平衡，实现土地收储收益最大化，有效提高偿债资金覆盖率，拟采取如下资金筹措原则。

#### (1) 规模适当原则

不同时期土地收储中心资金需求量并不是一个常数，财务人员要认真分析科研，收储，开发、出让状况，采用一定的方法，预测资金的需要数量，合理确定筹资规模。

#### (2) 筹措及时原则

土地收储中心财务人员在筹集资金时必须熟知资金时间价值的原理和计算方法，以便根据资金需求的具体情况，合理安排资金的筹集时间，适时获取所需资金。

### （3）来源合理原则

资金的来源渠道和资金市场为资金需求者提供了资金的源泉和筹资场所，它反映资金的分布状况和供求关系，决定着筹资的难易程度。不同来源的资金，对土地收储的收益和成本有不同影响，因此，土地收储中心应认真研究资金来源渠道和资金市场，合理选择资金来源。

### （4）方式经济原则

在确定筹资数量，筹资时间，资金来源的基础上，土地收储中心在筹资时还必须认真研究各种筹资方式。企业筹集资金必然要付出一定的代价，不同筹资方式条件下的资金成本有高有低。为此，就需要对各种筹资方式进行分析，对比，选择经济，可行的筹资方式以确定合理的资金结构，以便降低成本，减少风险。

## 3.5 项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

### （1）项目投资额情况

本项目预计投入资金 10602.5541 万元，其中：债券筹资 8400.0000 万元，计划投资自有资金 2202.5541 万元。

### （2）资金筹措渠道

①专项债券融资：考虑眉县财政收入及项目运营压力，结合眉县财政实际情况，为降低地方政府长期债务，保障项目现金流入，项目资金需求主要由发行专项债券来解决。计划申请发行 5 年期记账式固定利率附息债，拟发行面值总额 8400.0000 万元。其专项债券年利率按 3.0% 计算，年利息为 252.0000 万元，5 年利息合计为 1260.0000 万元，专项债券发行手续费按债券面值的 1‰ 计算，发行手续费为 8.4000 万元。

②自有资金：眉县自筹资金 2202.5541 万元、为眉县财政局配套资金。

### 3.6 债券发行计划

2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目拟申请土地储备专项债券资金 8400.0000 万元（0.8400 亿元），期限 5 年。

债券发行计划表

（单位：万元）

发行年份	发行金额	发行期限
2025 年	8400.0000	5 年

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 4.1 现金流入

#### （1）业务活动现金流入

项目区地块位于太白山旅游景区，该区域旅游休闲度假发展趋势好。

#### ① 出让面积

本项目总土地出让面积为 26.292500 公顷（394.3875 亩），土地计划 5 年内出让完毕。

#### ② 出让价格

按照陕西臻诚房地产评估咨询有限公司出具的《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券收益测算报告》（2025 年 7 月 8 日），项目建设用地拟出让单价为：2021 年第三批次为 1434.3900 万元/公顷（95.6300 万元/亩），配山园项目 1356.4200 万元/公顷（90.4300 万元/亩），2022 年第一批次地块一 1407.0100 万元/公顷（93.8000 万元/亩）。

③ 出让收入

本项目出让土地面积 26.292500 公顷（394.3875 亩），出让总收入 36708.5713 万元。

详见《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地预期出让收入情况表》。

眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地预期出让收入情况表

地块名称	面积 (公顷)	单价 (万元/公顷)	预期出让收入(万元)					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	小计
2021 年第三批	8.059200	1434.3900	11560.0359	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	11560.0359
配山园项目	10.000000	1356.4200	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	13564.2000	13564.2000
2022 年第一批地块一	8.233300	1407.0100	0.0000	0.0000	11584.3354	0.0000	0.0000	11584.3354
合计	26.292500		11560.0359	0.0000	11584.3354	0.0000	13564.2000	36708.5713
注：项目用地面积×单价，其计算结果与《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券收益测算报告》有尾差，以《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券收益测算报告》为准。								

(2) 融资活动现金流入

项目土地储备专项债券融资款 8400.0000 万元。

(3) 自有资金现金流入

项目自有资金投入 2202.5541 万元。

4.2 现金流出

(1) 土地出让成本现金流出

土地出让政策性计提包含土地收益基金、农业开发资金、教育资金、农田水利建设资金、保障房建设资金、乡村振兴农业农村发展资金，共计 21194.2579 万元。详见下表。

眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地出让成本情况表

(单位: 万元)

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
出让土地面积 (亩)	120.8880	0.0000	123.4995	0.0000	150.0000	394.3875
土地成本	3218.3781	0.0000	3305.1760	0.0000	4079.0000	10602.5541
土地出让总价款	11560.0359	0.0000	11584.3354	0.0000	13564.2000	36708.5713
土地收益基金(出让总价款的 4%)	462.4014	0.0000	463.3734	0.0000	542.5680	1468.3428
农业开发资金(2000 元/亩)	24.1776	0.0000	24.6999	0.0000	30.0000	78.8775
土地收益(土地出让收入-土地收益基金-农业开发资金-土地成本)	7855.0788	0.0000	7791.0861	0.0000	8912.6320	24558.7969
教育资金(土地收益的 10%)	785.5079	0.0000	779.1086	0.0000	891.2632	2455.8797
农田水利建设资金(土地收益的 10%)	785.5079	0.0000	779.1086	0.0000	891.2632	2455.8797
保障房建设资金(土地收益的 10%)	785.5079	0.0000	779.1086	0.0000	891.2632	2455.8797
乡村振兴农业农村发展资金(土地收益的 50%)	3927.5394	0.0000	3895.5431	0.0000	4456.3160	12279.3985
计提总额	6770.6421	0.0000	6720.9422	0.0000	7702.6736	21194.2579
出让收益(扣减计提基金)	4789.3938	0.0000	4863.3932	0.0000	5861.5264	15514.3134

## （2）土地收储成本现金流出

该项目土地收储实施发生的成本费用合计为 10602.5541 万元，详见《土地收储支出预测表》如下：

土地收储支出预测表

（单位：万元）

项目	眉县河滩村、红祥村、汤峪村 土地项目		合计
	2025 年	2026 年	
征地时间			
土地征收费用	3469.3103		3469.3103
耕地占用税		578.4350	578.435
耕地开垦费		2839.5900	2839.59
新增建设用地土地有偿使用费		368.0950	368.095
勘测定界费用		13.1463	13.1463
社会保障基金		394.3875	394.3875
基础设施开发费		2729.2500	2729.25
文物勘察费用		105.1700	105.17
其他不可预见费用		105.1700	105.17
合计	3469.3103	7133.2438	10602.5541

## （3）融资活动现金流出

### ①发行费

本项目债券发行费用按照债券发行金额的 1‰ 预计，预计债券发行费用为 8.4000 万元。

### ②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：

**2025-2030 年债券利息支出预测表**

(单位: 万元)

年份	债券利息支出
2025 年	--
2026 年	252.0000
2027 年	252.0000
2028 年	252.0000
2029 年	252.0000
2030 年	252.0000
合计	1260.0000

③偿还本金

偿还债券本金 8400.0000 万元。

**4.3 资金平衡分析**

本项目投资金额 10602.5541 万元与发行债券 8400.0000 万元和自有资金 2202.5541 万元平衡。

项目完成后资金结余 5845.9134 万元。

计算过程详见下表。

项目资金平衡测算表

(单位: 万元)

时间	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目现金流入	47311.1254	10602.5541	11560.0359		11584.3354		13564.2000
1.土地使用权出让收入	36708.5713		11560.0359		11584.3354		13564.2000
2.融资活动现金流入	8400.0000	8400.0000					
债券融资款	8400.0000	8400.0000					
3.自有资金投入	2202.5541	2202.5541					
二、项目现金流出	41465.2120	3477.7103	14155.8859	252.0000	6972.9422	252.0000	16354.6736
1.土地出让成本现金流出	21194.2579		6770.6421		6720.9422		7702.6736
政策性计提	21194.2579		6770.6421		6720.9422		7702.6736
2.土地收储成本现金流出	10602.5541	3469.3103	7133.2438				
土地征收费用	3469.3103	3469.3103					
耕地占用税	578.4350		578.4350				
耕地开垦费	2839.5900		2839.5900				
新增建设用地土地有偿使用费	368.0950		368.0950				
勘测定界费用	13.1463		13.1463				
社会保障基金	394.3875		394.3875				

时间	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
基础设施开发费	2729.2500		2729.2500				
文物勘察费用	105.1700		105.1700				
其他不可预见费用	105.1700		105.1700				
3.融资活动现金流出	9668.4000	8.4000	252.0000	252.0000	252.0000	252.0000	8652.0000
债券发行费用	8.4000	8.4000					
偿还债券本金	8400.0000						8400.0000
支付债券利息	1260.0000		252.0000	252.0000	252.0000	252.0000	252.0000
三、当期现金结余		7124.8438	-2595.8500	-252.0000	4611.3932	-252.0000	-2790.4736
四、期初现金		0.0000	7124.8438	4528.9938	4276.9938	8888.3870	8636.3870
五、期末现金		7124.8438	4528.9938	4276.9938	8888.3870	8636.3870	5845.9134

#### 4.4 结论

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率为 1.60 倍，还本付息资金有保障。

## 五、项目风险分析

### 5.1 影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施

#### （1）项目收储进度或正常运营的风险

##### ①前期准备不足

土地权属不清、拆迁补偿谈判僵局、规划调整等，导致收储流程延误。

未充分评估地块复杂性（如污染土壤、历史遗留问题）。

##### ②行政审批滞后

用地审批、环评、规划许可等环节效率低，或因政策变动导致流程中断。

##### ③资金管理问题

债券资金拨付与收储阶段不匹配，造成资金沉淀或短缺。

补偿标准超出预算，资金链断裂。

##### ④市场波动影响

房地产市场下行，土地出让困难，影响后续资金回笼和债券偿还。

##### ⑤政策与法律风险

土地管理政策收紧（如耕地保护）、环保要求升级，导致原计划无法实施。

##### ⑥外部不可抗力

自然灾害、公共卫生事件等突发情况导致工程停滞。

#### （2）风险控制措施

##### ①强化前期尽职调查

权属与合规审查：收储前彻底清查土地权属、抵押、司法纠纷

等情况，联合自然资源、司法等部门建立信息共享机制。

规划协同性：确保收储地块符合国土空间规划，避免后期调整。

## ②优化行政审批流程

并联审批机制：推动发改、自然资源、环保等部门协同办公，压缩审批时间。

政策跟踪专班：专人监测政策变化，提前调整收储策略（如优先储备政策支持地块）。

## ③资金精细化管理

分阶段匹配资金：按“征拆-平整-管护”阶段拨付资金，设立专用账户监管。

动态现金流模型：每季度测算资金需求，对闲置资金可通过短期理财提高收益（需符合债券资金用途规定）。

## ④市场风险应对

弹性收储计划：建立地块优先级清单，市场低迷时优先收储核心区位或低成本地块。

多元化出让策略：探索“带方案出让”“预申请制度”提前锁定买家。

## ⑤监督机制

第三方审计：每年对资金使用、收储效率进行专项审计，结果公开。

# 5.2 影响项目收益的风险及控制措施

## （1）项目收益的风险

### 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，如若后期无法及时回收前期投入资金，必然严重影响整体资金的持续周转，出现资不抵债的情况，造成资金回收风险。

#### 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项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

#### ③自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产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。

#### ④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、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、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

#### ⑤经营风险

经营风险因国民经济状况变化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。

#### ⑥ 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

### （2）风险控制措施

①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。

②为控制项目融资平衡风险，合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

③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、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。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。

④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券还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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，可在专项债券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。

⑤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。

### **5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

#### **(1) 项目融资平衡结果的风险**

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券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。

#### **(2) 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。

## **六、事前绩效评估**

### **6.1 评估对象**

本次绩效评估对象为 2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目。

### **6.2 评估方式和方法**

#### **(一) 评估程序**

### 1.评估准备阶段

组建评估工作组：由县自然资源局和县财政局联合开展，必要时聘请第三方专业机构，明确各成员单位职责分工。

制定评估方案：确定评估对象、内容、方法和标准，编制评估时间表和路线图，准备评估所需基础资料清单。

### 2.资料收集与审核

项目基础资料：项目建议书、可行性研究报告、土地权属证明文件、规划许可文件、环境影响评价文件等。

财务资料：项目投资估算表、资金筹措方案、收益测算依据、债务偿还计划。

### 3.现场评估阶段

实地勘察：核查地块现状，了解周边配套设施，调查拆迁难度等。

座谈访谈：与项目实施单位座谈、走访相关利益方、征询专家意见。

### 4.分析评估阶段

合规性评估：核查是否符合政策法规，检查审批手续完整性、评估规划符合性。

可行性评估：分析技术可行性、评估实施条件、预测实施风险。

财务评估：审核成本测算合理性、验证收益预测可靠性、计算偿债保障倍数。

### 5.报告编制阶段

撰写评估报告：项目基本情况，评估工作开展情况，评估结论和建议。

报告审核：内部复核、专家评审、主管部门审定。

## 6.结果应用阶段

评估结果运用：作为项目入库依据，作为债券额度分配参考，作为资金安排依据。

资料归档：建立评估档案，保存工作底稿，电子文档备份。

## （二）评估思路及方法

### 1.评估思路

全流程评估，覆盖“项目筛选-收益测算-风险防控-资金管理”全链条，确保各环节符合专项债券管理要求。

多维度分析，从政策合规性、经济可行性、财务可持续性、实施风险四个维度综合评估。

动态调整机制，评估结果与债券额度挂钩，建立“评估-发行-监控”闭环管理，确保项目全周期可控。

### 2.评估方法

#### ①定量分析法

a.收益成本分析

b.偿债能力评估

c.现金流匹配度分析

#### ②定性分析法

政策合规性审查，是否符合《土地储备管理办法》等政策；是否纳入国土空间规划。

#### ③专家评审法

组织财政、自然资源、法律、金融等领域专家联合评审，重点评估市场风险、政策风险、操作风险。

### **（三）评估方式**

1.资料审查：包括基础资料（地块红线图、权属证明、规划文件）；财务资料（收益测算表、成本明细、偿债计划）；第三方报告（法律意见书、环评报告、拆迁评估）

2.实地调研：考察地块现状；走访被征地涉及村组，评估补偿方案可行性；调研周边土地市场（同类地块成交情况）。

3.信息化评估：利用 GIS 系统分析地块区位价值；通过大数据模型预测土地市场需求；建立债券资金监管平台，实时监控项目进展。

4.多部门联审：财政部门审核债务风险；自然资源局核查规划符合性；生态环境局评估地块污染风险；审计部门监督资金使用合规性。

## **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.项目实施的必要性**

项目位于眉县河滩村、红祥村、汤峪村，项目实施是城市发展规划的需求，可以落实国土空间规划。平抑土地市场波动，防止开发商囤地或恶意炒作。通过政府统一收储，确保土地供应时序与市场需求匹配。符合《土地储备管理办法》关于“统一储备、统一供应”的规定。响应国家关于“稳地价、稳房价、稳预期”的调控政策。避免因权属不清、拆迁遗留问题导致的土地闲置或纠纷，通过专项债规范化管理，降低地方政府隐性债务风险。

该项目的实施对推动城乡发展十分重要，可以极大解决政府土地储备资金短缺问题，保障重点项目尽快落地建设，推动土地资源

优化配置和高效利用，提高完善城镇基础设施和发展功能。

## 2.项目实施的公益性

为基础设施（如道路）和民生工程提供用地保障，改善居民生活环境。促进就业（工程建设带动劳动力需求）、提高城乡居民收入、提升城乡现代化发展水平。

## 3.项目实施的收益性

政府可通过出让土地使用权获得收益。

# （二）项目建设投资合规性与项目成熟度

## 1.项目建设的合规性

依据陕西省人民政府审批土地件《关于眉县 2021 年度第三批次城乡建设用地增减挂钩试点项目区集体土地征收的批复》（陕政土批[2021]547 号）、《关于眉县 2022 年度第六批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2023]121 号）、《关于眉县 2022 年度第一批次农用地转用和土地征收的批复》（陕政土批[2023]261 号）（详见附件），该项目土地已获得政府审批。眉县人民政府也发布了征收土地预公告。项目地块在眉县 2025 年度土地储备计划范围内，眉县 2025 年度土地储备计划批复文件为《眉县人民政府关于同意<眉县 2025 年度土地储备计划>的批复》（眉政函[2025]14 号）。

项目土地性质、储备流程符合土地储备管理规定，专项债券资金用途未超出土地征收相关前期开发范围，政策合规。

项目资金使用专户管理，债券资金全程封闭运行，不挪用（如发放工资、弥补财政赤字）。支出范围，仅限征地拆迁、土地平整、管护等直接成本，不用于间接费用（如行政管理费）。

项目全生命周期收益覆盖债券本息倍数偿债资金覆盖率应大于

等于 1.2。2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目存续期内偿债资金覆盖率为 1.60 倍，符合相关规定。

## **2.项目成熟度**

2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目涉及收储土地征收范围明确，权属清晰，不存在权属争议或潜在纠纷，具备合法合规的收储程序。项目土地用途符合国土空间规划和片区开发整体方向，地块规划用途为城镇住宅用地，土地收储后预期用途明确，与区域经济发展需求相匹配。项目地块均有意向客户，项目成熟度较高。

### **（三）项目资金来源和到位可行性**

#### **1.项目资金来源**

本项目预计投资 10602.5541 万元，债券筹资 8400.0000 万元，自有资金（眉县财政局配套资金）2202.5541 万元。

#### **2.项目资金到位可行性**

项目总投资为 10602.5541 万元，其中：项目自有资金 2202.5541 万元，占比 20.77%；2025 年计划发行 5 年期专项债券资金 8400.0000 万元，占比 79.23%。资金筹措方案合理；债券利息及本金偿还依赖土地出让收入，经测算项目预计土地出让总收入 36708.5713 万元，政策性计提后土地收益为 15514.3134 万元，覆盖债券本息倍数 1.60 倍（ $\geq 1.2$  倍），偿还能力充足。自有资金为眉县财政局配套资金。

专户封闭管理项目资金，债券资金、土地出让收入分账核算，禁止混用。不得用项目资金支付滞纳金/罚款，不得用于境外采购，不得超范围列支管理费用。

### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性**

## 1.项目收入

本项目出让土地面积 26.292500 公顷（394.3875 亩），出让总收入 36708.5713 万元。

## 2.项目成本

本项目土地出让成本（政策性计提）为 21194.2579 万元，土地收储实施发生的各类成本为 10602.5541 万元，债券发行费 8.4000 万元，债券利息 1260.0000 万元，项目成本 33065.2120 万元。

## 3.项目收益预测的合理性

项目预计净收益=项目收入-项目成本

$$=36708.5713-33065.2120=3643.3593 \text{ 万元}$$

项目土地住宅用地基准地价为 489.00 元/平方米，项目土地评估单价为：2021 年第三批次 1434.39 元/平方米、甌山园项目 1356.42 元/平方米、2022 年第一批次地块一 1407.01 元/平方米，土地收入单价均大于该级别住宅用地基准地价，高于级别住宅用地基准地价 193%、177%、188%。

## （五）债券资金需求合理性

项目计划收储时间为 2025 年-2026 年，2025 年完成被征地农民及集体的土地补偿款、安置补助费、青苗及地上附着物的赔付；2026 年完成收储时，各项税费及其他费用的支付。按项目收储各阶段分解资金需求。

## （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

项目核心偿债资金来源于土地出让收入，项目土地计划 5 年内出让完毕，债券发行 5 年，偿债资金计划详见下表。

时间	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、项目资金流入	47311.1254	10602.5541	11560.0359		11584.3354		13564.2000
土地使用权出让收入	36708.5713		11560.0359		11584.3354		13564.2000
债券融资款	8400.0000	8400.0000					
自有资金投入	2202.5541	2202.5541					
二、项目资金流出	41465.2120	3477.7103	14155.8859	252.0000	6972.9422	252.0000	16354.6736
土地出让成本（政策性计提）	21194.2579		6770.6421		6720.9422		7702.6736
土地收储流出	10602.5541	3469.3103	7133.2438				
融资活动现金流出	9668.4000	8.4000	252.0000	252.0000	252.0000	252.0000	8652.0000
三、当期现金结余		7124.8438	-2595.8500	-252.0000	4611.3932	-252.0000	-2790.4736
四、期初现金		0.0000	7124.8438	4528.9938	4276.9938	8888.3870	8636.3870
五、期末现金		7124.8438	4528.9938	4276.9938	8888.3870	8636.3870	5845.9134

2.项目偿债风险

市场风险：土地价格波动，市场需求不足，区域竞争。

政策风险：土地调控政策变化、规划调整、税收政策调整。

实施风险：成本超支、审批延误。

流动性风险：资金错配、再融资风险（信用评级下调导致续发困难）。

（七）绩效目标合理性

本次绩效目标与土地储备专项债券的政策定位(服务城市发展、保障土地供应)一致。符合国家关于“稳地价、稳房价、稳预期”的调控要求。土地出让收入有第三方评估机构出具评估报告《眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券收益测算报告》(2025年7月8日，有效期1年)。

专项债券项目绩效目标表

填报单位：眉县统一征地事务中心

项目名称	2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目		
主管单位	眉县自然资源局		
财政部门	眉县财政局		
实施单位	眉县统一征地事务中心（眉县土地收购储备交易中心、眉县移民搬迁中心）		
项目资金 （万元）	实施期资金总额：10602.5541 万元	年度资金总额：10602.5541 万元	
	一、债券资金：8400.0000 万元	一、债券资金：8400.0000 万元	
	二、自有资金：2202.5541 万元	二、自有资金：2202.5541 万元	
项目周期	项目收储期：2025 年至 2026 年		
总体目标	实施期总目标	年度目标	
	项目收储期内完成本次土地收储，收储面积为 26.292500 公顷	2025 年	完成收储土地工作程序的 60%
		2026 年	完成收储土地工作程序的 40%

项目绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	成本指标	经济成本	土地收储成本	10602.5541 万元
			投资偏离度	≤ ± 10%
		社会成本	社会发展负作用	无
		生态环境成本	自然生态环境负作用	无
	产出指标	数量指标	收储土地面积	26.292500 公顷
			可腾空土地面积	26.292500 公顷
			可出让土地面积	26.292500 公顷
			代征市政、绿化用地面积	0.000000 公顷
		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	收储完成时间	2026 年
			出让完成时间	2030 年
	效益指标	社会效益	涉及区片人口	1.11 万
			带动当地就业	能促进就业，提高城乡居民收入
			稳定土地市场	能促进土地市场健康发展
		经济效益	债券存续期内项目出让收益	15514.3134 万元
			偿债覆盖倍数	1.60
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会公众满意度	较高

## （八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

宗地内是否涉及文物。

## （九）总体结论

2025 年宝鸡市眉县河滩村、红祥村、汤峪村土地收储项目专项债券发行共涉及 1 个土储项目，涉及专项债券资金 8400.0000 万元，通过土地储备专项债券资金共开发土地 26.292500 公顷（394.3875

亩)，预计产生土地出让收入 36708.5713 万元，总土地出让收益（扣减计提基金）15514.3134 万元，预计净收益 3643.3593 万元。符合国家政策导向与城市发展需求，项目可行性高、绩效目标合理、风险可控，专项债券资金使用合规、偿还能力充足。

#### **6.4 相关建议**

项目开展过程中加强部门协同工作，试行“规划-收储-招商”一体化运作；加强债券资金使用监管，严格按照批复用途支出，避免资金闲置或挪用；动态跟踪区域土地市场行情，及时调整土地出让策略，确保偿债资金足额到位。

#### **6.5 其他需要说明的问题**

评估结论有效期 1 年。