

2025 年汉中市汉台区七里街道 片区开发土地第一批收储项目专项债券 实施方案

主管部门：汉中市自然资源局汉台分局

财政部门：汉中市汉台区财政局

实施单位：汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心
(汉中市汉台区移民〈脱贫〉搬迁工作办公室)

编制时间：二〇二五年七月

目录

一、项目概况	1
1.1项目名称	1
1.2项目实施主体	1
1.3项目性质	1
1.4收储规模及情况	1
1.5收储计划	2
1.6项目总投资	8
1.7主管部门责任	8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	8
2.1重要性分析	8
2.2社会效益	9
2.3经济效益	10
三、项目投资估算及资金筹措方案	11
3.1投资估算	11
3.2资金筹集计划	14
3.3债券发行计划	15
3.4项目资金保障措施	15
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	15
4.1与项目相关的收支情况	15
4.2资金平衡分析	21
4.3结论	23
五、项目风险分析	24
5.1影响项目收储进度或正常运营的风险及控制措施	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	27
六、事前绩效评估	28
6.1评估对象	28
6.2评估方式和方法	30
6.3评估内容与结论	35
6.4相关建议	41
6.5其他需要说明的问题	41
6.6附件	43

前 言

2017年，财政部印发了《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）围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在2017年5月份，财政部和国土资源部联合发布《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），对完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度提供了政策性依据文件，进一步促进土地储备事业的持续健康发展。根据省自然资源厅和省财政厅统一部署，组织各市、区自然资源局、财政局开展陕西省地方政府土地储备专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级主管部门专项用于具体项目，明确专项债券资金不得用于除本项目以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新预算法实施以来，陕西省政府坚决贯彻党中央要求，严格落实预算法和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障重点领域合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行的土地储备领域专项债券，是按照预算法、国发〔2014〕43号文件以及《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），在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目自身收入，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年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目

1.2 项目实施主体

1.实施单位

本项目实施单位为汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）

名称	汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）
统一社会信用代码	12610700598778158U
地址	汉中市汉台区中山街80号
负责人	胡骁
机构性质	事业单位
赋码机关	汉中市事业单位登记管理局

2.项目主管部门

本项目主管部门为汉中市自然资源局汉台分局

3.资产管理单位

本项目建设形成的资产归属于汉中市自然资源局汉台分局

1.3 项目性质

新增土储。

1.4 收储规模及情况

本项目收储地块位于汉台区七里街道，项目土地收储范围为2个地块，占地面积为11.225440公顷（168.3816亩），其中出让的净地面积为126.6200亩，本项目拟发债地块涉及规划面积8.441333公顷（126.6200亩），储备状态为已征需完善整备，具体情况见表1：

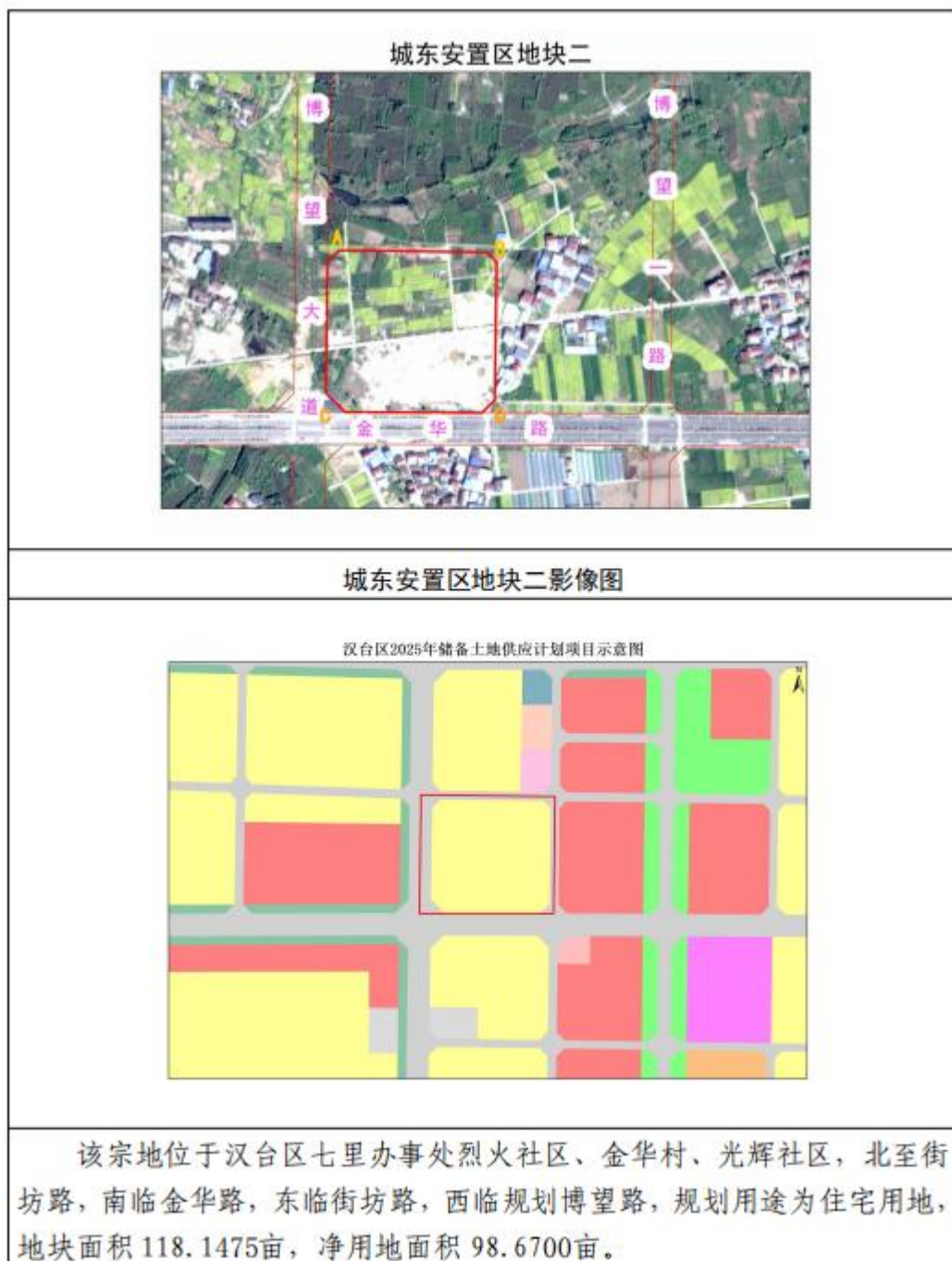
表1-1 拟发债项目地块汇总表

项目名称	地块名称	位置范围	收储面积		出让净地面积（亩）	发债金额(万元)
			公顷	亩		
2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目	城东安置区项目地块二	汉台区七里街道办事处烈火社区、金华村。北临规划路，南临金华路，东临规划路，西临博望路。	7.876500	118.1475	98.6700	17000
	汉台区博望三路西侧地块	汉台区七里街道办事处胡家扁村、吴基庄村、九女村。北临规划路，南临规划道路，东临博望三路，西临用地界限。	3.348940	50.2341	27.9500	1200
合计			11.225440	168.3816	126.6200	18200

1.5 项目位置图

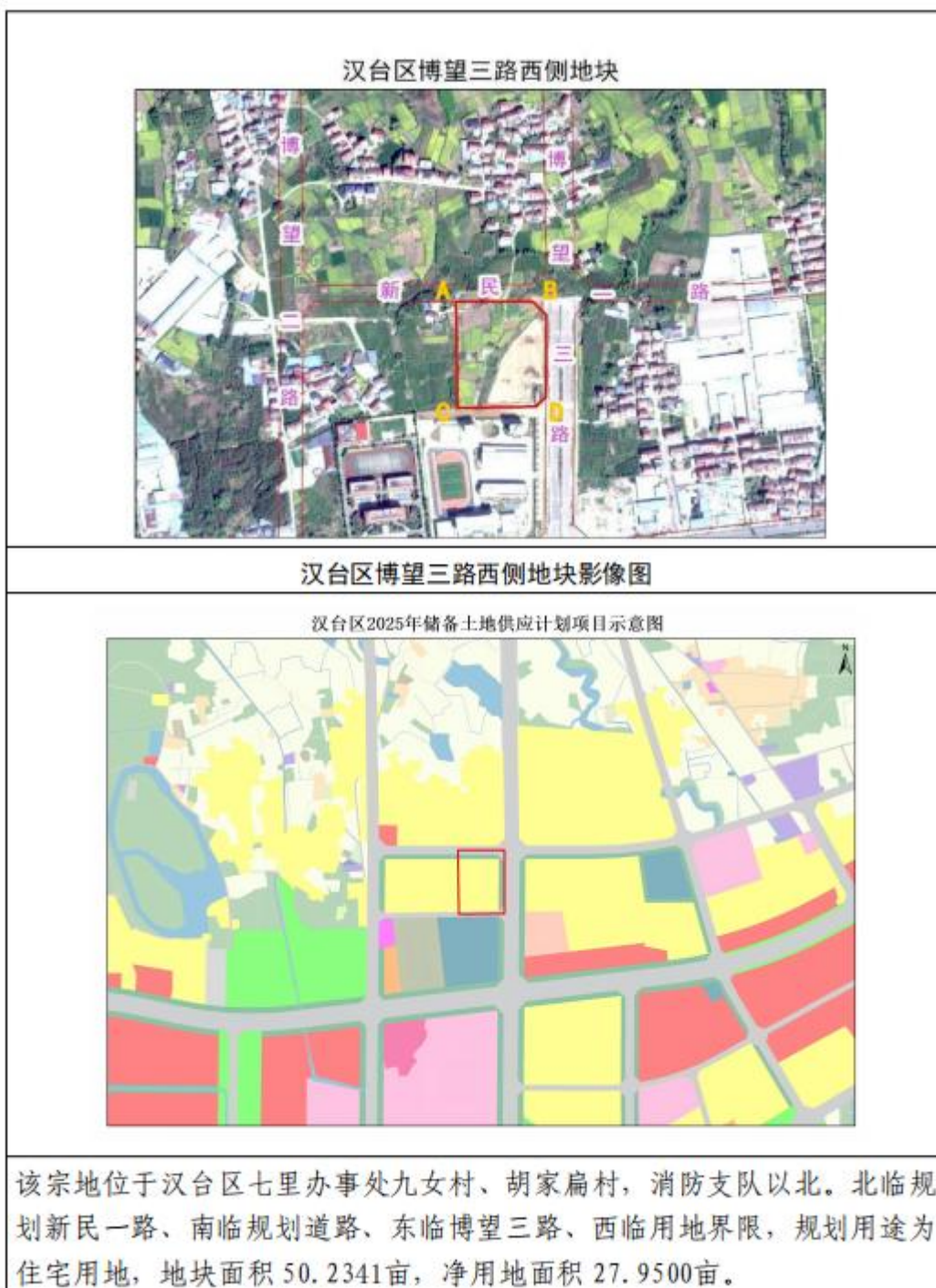
1.城东安置区项目地块二

该宗地位于汉台区七里办事处烈火社区、金华村、光辉社区，北至街坊路，南临金华路，东临街坊路，西临规划博望路，规划用途为住宅用地，地块面积 118.1475 亩，净用地面积 98.6700 亩。



2.汉台区博望三路西侧地块

该宗地位于汉台区七里办事处九女村、胡家扁村，消防支队以北。北临规划新民一路、南临规划道路、东临博望三路、西临用地界限，规划用途为住宅用地，地块面积 50.2341 亩，净用地面积 27.9500 亩。



1.6 收储计划

1.收储计划

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目为新增土地储备项目。项目实施主体为汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室），已纳入全国土地储备机构名录。

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目为新增土地储备项目已纳入汉中市人民政府关于汉中市中心城区土地储备三年滚动计划（2025-2027年）及2025年度土地储备供应计划的批复

根据汉中市自然资源局汉台分局关于2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目为新增土地储备项目用地符合国土空间规划的说明，具体情况如下：

（一）地块名称（城东安置区项目地块二）

（1）用地位置：汉台区七里街道办事处烈火社区、金华村

（2）用地面积：7.876500公顷（118.1475亩）

（3）规划情况：规划用地性质为城镇住宅用地及城镇村道路用地（代征道路），其中城镇住宅用地规划条件为容积率<2.5，建筑密度<22%，绿地率>35%，建筑限高54 米。

（二）地块名称（汉台区博望三路西侧地块）

（1）用地位置：汉台区七里街道办事处胡家扁村、吴基庄村、九女村

（2）用地面积：3.348940公顷（50.2341亩）

（3）规划情况：规划用地性质为城镇住宅用地、防护绿地（代征绿地）及城镇村道路用地（代征道路），其中城镇住宅用地规划条件为，容积率<2.0，建筑密度<30%，绿地率>30%，建筑限高 36 米。

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目已纳入汉台区纳入年度储备各计划。

2.项目土地原权属情况

本项目无抵押、无查封、无异议、无设居住证、无预告。

3.现状用途

本项目现状用途为集体用地，归属权为村农民集体所有。

4.符合规划情况

项目建设符合《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》（以下简称“通知”）（自然资发〔2025〕45号）

“通知”提出，为贯彻落实《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，以下简称“国办发52号文”）相关要求，发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，更好支持运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳。

一是明确发债要求及资金使用主体

申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的标识码。各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。存量闲置土地包括，企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合回收收购条件的土地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。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，实行专款专用、封闭管理，专项用于土地储备工作。

二是完善专项债券申报审核流程

地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性，包括纳入回收收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况、土地权属（是否存在抵质押、查封等情况）、项目融资收益平衡情况等，确保使用专项债券的土地储备项目融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项

债券还本付息资金；配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作，将项目信息及时提供财政部门，加强与财政部门信息系统互联互通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。

对非“自审自发”试点地区，各地要按照国办发52号文要求，做好常态化项目储备，并由财政部、自然资源部对用于土地储备的专项债券项目进行审核把关，对审核通过的项目，省级财政部门择优安排发行，并依托地方政府债务管理信息实施系统全流程监管；对“自审自发”试点地区，土地储备项目经省级人民政府审核批准后，省级财政部门即可组织发行专项债券，项目清单同步报财政部、自然资源部备案。

三是做好资金和收益的综合平衡

用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成，根据地块区位特点、实施期限、项目收益等因素确定项目范围。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用，但以单个土地储备项目为单位，确保项目融资收益平衡。各地要在评估本地区土地市场供需关系的基础上，认真做好项目需求论证，合理确定专项债券用于土地储备的发行期限。

四是严格监督管理

设区市、县人民政府要压实主体责任，对项目的真实性、合规性、合法性负责，并在省级财政、自然资源主管部门指导下，加强组织领导，规范推进实施，强化工作保障，审慎、稳妥运用专项债券支持土地储备相关工作，不得利用专项债券资金反复回购，造成债券资金空转、虚增财政收入等问题，坚决守住不发生重大风险的底线，切实保障土地使用权人合法权益。

1.7 项目总投资

根据评估，本项目土地收储价格为23500.00万元，包含土地收储费用（土地征收、拆迁安置、报批税费、土地一级开发、其他费用），土地估价有效期限一年。

1.8 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

2.1 重要性分析

1.保障土地供应与推动城市规划实施

新增土地储备专项债券项目为地方政府提供了稳定的资金来源，使其能够有计划地进行土地收储和开发，保障土地市场的稳定供应，避免因土地供应不足或不及时导致的房地产市场波动和城市建设项目停滞。专项债券资金支持的土地储备项目，能够按照城市规划的要求，对土地进行前期整理和开发，为城市的基础设施建设、公共服务设施配套以及产业发展提供用地保障，促进城市的有序建设和可持续发展。

2.稳定房地产市场与促进市场健康发展

通过专项债券资金收储闲置土地，减少市场中存量土地的规模，发挥土地储备的“蓄水池”功能，合理调节土地供应节奏，稳定市场预期，避免土地供应过剩或不足导致的房价大幅波动，促进房地产市场的平稳健康发展。专项债券

的使用向市场传递出政府稳定房地产市场的积极信号，有助于引导市场预期，增强投资者和消费者的信心，推动房地产市场的复苏。

3.缓解地方政府财政压力与增强资金流动性

在土地出让收入减少的情况下，专项债券为地方政府提供了重要的资金补充，缓解了财政压力，使政府能够维持土地储备工作的正常开展，保障地方经济的稳定发展。专项债券有助于地方政府在财政预算中实现跨期平衡，使政府能够更好地规划和管理土地储备项目，避免因资金短缺导致的项目停滞或延迟。

4.带动相关产业发展与促进经济增长

土地储备专项债券资金用于土地开发和基础设施建设，将直接带动建筑、建材等相关行业的需求，促进这些行业的复苏和发展。通过合理配置土地资源，推动土地的高效利用和开发，专项债券有助于提升区域经济的活力和竞争力，为地方经济的可持续增长提供动力。

5.规范土地储备融资与提高资金使用效率

专项债券的使用规范了地方政府的土地储备融资行为，避免了过去一些不合理的融资方式，降低了地方政府的债务风险，提高了融资的透明度和规范性。专项债券资金专款专用，能够确保资金用于土地储备项目，提高了资金的使用效率和效益，使土地储备工作更加科学、合理地开展。

2.2 社会效益

新增土储项目通过优化土地资源配置，为城市建设和经济发展提供了有力保障。一方面，它能够盘活闲置土地，提高土地利用效率，促进土地市场的健康稳定发展；另一方面，为基础设施建设、公共服务设施布局以及保障性住房建设等提供土地支持，推动城市功能完善和人居环境改善。此外，新增土储项目还能带动相关产业发展，创造就业机会，促进区域经济增长，为社会的可持续发展奠定坚实基础。

2.3 经济效益

新增土地储备项目在促进地方经济发展方面扮演着至关重要的角色，其带来的经济效益是多方面的。

首先，从直接经济效应来看，土储项目能够显著提升土地的价值。通过对未开发或低效利用的土地进行规划、整理和升级，这些土地可以转变为具有高附加值的城市用地。

其次，土储项目对区域经济的发展具有强大的推动力。一方面，它促进了相关产业的发展，如建筑业、房地产业以及建材业等，带动了上下游产业链的增长。另一方面，随着土地的开发和新项目的引入，新的商业机会随之而来，吸引了更多的企业入驻，增加了就业机会，从而推动了地方税收的增长和社会福利的提升。特别是对于一些欠发达地区而言，土储项目能够快速启动经济增长引擎，形成良性循环。

此外，土储项目还有助于优化城市布局，提高城市的综合承载能力。合理规划和分配土地资源，有助于解决城市发展中的不平衡问题，如住房供需失衡、商业区与居民区分布不合理等。通过精心设计的土地使用计划，可以有效地缓解城市拥堵，改善居住环境，提升城市整体形象，进而吸引投资和人才流入，进一步促进当地经济的发展。

再者，土储项目也是政府实施宏观经济调控的重要手段之一。通过控制土地供应的速度和规模，政府可以在一定程度上影响房地产市场的供求关系，稳定房价，抑制投机行为，确保房地产市场的健康稳定发展。这对于维护国家金融安全、保障民生福祉都具有重要意义。

最后，值得注意的是，土储项目的成功实施需要科学合理的规划和管理机制作为支撑。只有在充分考虑市场需求、环境保护、社会效益等多方面因素的基础上，才能实现经济效益的最大化，真正发挥出土储项目在推动地方乃至整个国民经济持续健康发展中的积极作用。

三、项目投资估算及资金筹措方案

3.1 投资估算

1.编制依据及原则

本估算依据项目建设内容及图纸进行编制，相关规范依据包括：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《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）；
- （3）《关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
- （4）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- （5）类似项目投资估算指标。

2.项目总投资

项目总投资估算为23500.00万元，共涉及2个收储地块，具体如下：

表3-1项目总投资概算明细表

项目中各地块名称	地块面积 (公顷)	地块面积 (亩)	净地面积 (亩)	地块规划用途	债券资金需求 (亿元)	亩均出让价格 (万元)	出让总价款 (万元)	预计收益 (万元)	土地征收	拆迁安置	报批税费	土地一级开发	其他费用	预计成本合计
城东安置区项目地块二	7.876500	118.1475	98.6700	住宅用地	1.7000	350	34534.5	17534.5	1772	10633	2185	3890	3520	22000
汉台区博望三路西侧地块	3.348940	50.2341	27.9500	住宅用地	0.1200	280	7826	6626	653	0	602	150	95	1500
合计	11.225440	168.3816	126.6200		1.82	630	42360.5	24160.5	2425	10633	2787	4040	3615	23500

表3-2项目分年度投资计划表

地块名称	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
城东安置 区项目地 块二	22000.00	0	0	0	0	0	22000.00
汉台区博 望三路西 侧地块	1500.00	0	0	0	0	0	1500.00
合计	23500.00	0	0	0	0	0	23500.00

3.2 资金筹集计划

1.资金筹措原则

（1）筹措渠道多样化

政府收储土地并进行前期开发的现金流出一直是政府主要财政支出来源，由于土地资源的稀缺性，其原始价值量比较大，加上其保值增值的功能，土地价格始终呈现稳定上涨的趋势，对政府财政造成了一定压力。所以政府在资金筹措时应该尽量将来源渠道多样化，以不同的组合来降低潜在的风险，提高资金筹措的有效性和稳定性。

（2）筹措计划科学化

不同区位或者不同时期的项目地块资金来源可能存在差别，政府在筹措资金时，应当根据其实际的项目性质和开发过程制定科学合理的计划，为项目实施提供坚实的资金保障。

（3）筹措过程规范化

土地储备筹措资金一般规模都较大，而且对于地区的发展具有重要意义。遵循国家法律法规和相应的规章制度，有秩序的进行土地储备资金筹措，可以坚守不必要的法律纠纷，提高项目实施效率，促进社会和谐稳定的发展。

2.资金筹措计划

本项目总投资23500.00万元，其中，2025年拟申请土地储备专项债券资金18200.00万元，债券期限为5年，按照债券利率为3.00%，按年支付利息，到期归还全部债券本金。

其他资金5300.00万元，由汉台区人民政府落实。配套资金符合区财政承受能力和政府投资能力，不会造成地方政府隐性债务。

序号	资金来源	合计	2025年
1	专项债券	18200.00	18200.00
2	其他资金	5300.00	5300.00
合计		23500.00	23500.00

3.3 债券发行计划

本项目计划2025年发行专项债券18200.00万元，根据本项目土地供应计划，确定发行期限为5年期。

表4 资金筹措计划表

单位：万元

发行年份	发行金额（万元）	发行期限
2025年	18200.00	5年期
合计	18200.00	

3.4 项目资金保障措施

根据实际收益进行测算，债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.68倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。财政配套资金将足额按进度保障到位。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

4.1 与项目相关的收支情况

1.项目预期收入预测

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目拟通过新增土地储备，收储范围为2个地块，占地面积为11.225440公顷（168.3816亩），本项目拟发债地块涉及规划面积8.441333公顷（126.6200亩），用地性质为住宅用地，项目收入依据汉中市同类型土地出让价格：依据国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]14号)出让价格进行拟定，以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似，用地性质为：居住用地，出让亩均单价为300.0015万元；国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]3号)，以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似，用地性质为：居住、商业用地，出让亩均单价为300.0015万元。依据汉中市公共资源交易中

心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开公告出让公告(汉土出告字[2021]3号)出让价格进行拟定，以上地块情况与城东安置区项目地块二相似，用地性质为：普通商品住宅用地，出让亩均单价为350.00175万元；

本项目住宅用地共计168.3816亩，其中，地块名称为“城东安置区项目地块二”的出让净地面积为98.6700亩（折合6.578000公顷），基于谨慎性原则，按照350.00万元/亩进行计算；地块名称为“汉台区博望三路西侧地块”的宗地面积为27.9500亩（折合1.863333公顷），基于谨慎性原则，按照280.00万元/亩进行计算。则本项目土地出让收入为42360.50万元，具体如下表所示：

图5-1 出让依据



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置: 首页> 出让公告> 公告详情

汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开出让公告(汉土出告字[2021]3号)

行政区: 陕西省 > 汉中市 > 汉中市本级

公告详情

地块信息

汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开出让公告(汉土出告字[2021]3号)

汉土出告字[2021]3号 2021/10/3

经汉中市人民政府批准,汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局决定以公开公告方式出让1[块]地块的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

一、公开公告出让地块的基本情况和规划指标要求:

宗地编号:	H25C-3号	宗地总面积:	69167平方米	宗地坐落:	汉台区七里办事处
出让年限:	70年	容积率:	大于1且小于2.4	建筑密度(%):	小于25
绿化率(%):	大于35	建筑限高(米):	小于或等于36		
主要用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	区位	中心城区		
土地用途明细		面积	土地级别		
	零售商业用地	6119	四级		
	城镇住宅-普通商品住房用地	63048	四级		
投资强度:	万元/公顷	保证金:	25419万元	估价报告备案号	

现状土地条件:

备注:	规划用途为商业、居住用地,商业用地出让年限40年、居住用地出让年限70年。主要规划指标:容积率商业<4.0、居住<2.4;建筑密度商业<40%、居住<25%;建筑限高商业<50米、居住<36米;绿地率商业>25%、居住>35%。
-----	--

二、中华人民共和国境内的法人、自然和其他组织均可申请参加,申请人可以单独申请,也可以联合申请。

三、本次国有土地使用权公开出让按照价高者得原则确定受让人。

四、本次公开公告出让的详细资料 and 具体要求,见公开公告出让文件。申请人可于2021年10月26日至2021年10月26日到汉中市公共资源交易中心403室获取公开公告出让文件。

五、申请人可于2021年10月03日至2021年10月26日到汉中市公共资源交易中心403室向我局提交书面申请、交纳投标保证金、竞买保证金的截止时间为2021年10月26日12时00分。

六、经审查,申请人按规定交投标保证金、竞买保证金,具备申请条件的,我局将在2021年10月26日17时00分前确认其投标、竞买资格。

七、本次国有土地使用权公开出让活动定于2021年10月27日09时00分在汉中市公共资源交易中心403室进行。

八、其他需要公告的事项:

九、联系方式与银行账户

联系地址: 汉中市汉台区汉宁路与南团结街十字路口东南角金格大厦四楼

联系人:

联系电话: (0916) 2109083

开户单位: 汉中市行政审批服务局公共资源交易中心投标保证金专户

开户银行: 建行汉中北团结街支行

银行账号: 61050165910000000422

公告保存

汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局



中国土地市场网

www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）

邮编：landchina7845@163.com

地址：北京市西城区阜成门内大街88号

技术支持：杭州瑞都科技有限公司

土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536

京ICP备12039414号-4 京公网安备11010200066621

指导单位：自然资源部自然资源开发利用司

邮编：100034

联系电话：010-66557845 传真：010-66558844

技术服务热线：400-778-5228 邮箱：landchina@hzreal.cn

服务热线：0571-87676972



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页

土地供应

土地推介

专项服务

政策法规

行业动态

您当前所在的位置： 首页> 出让公告> 公告详情

汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开出让公告(汉土出告字[2021]3号)

行政区：陕西省> 汉中市> 汉中市本级

公告详情

地块信息

HZSC-3号

 地块公示
  供地结果

受让人:汉中市汉台区城市服务经营管理有限公司

招拍挂时间: 2021-10-27 至 2021-11-05

保证金

起拍价

成交价

供应方式: 挂牌出让

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

25419万元

36312.675万元

36312.675万元

土地面积: 69167.00㎡

容积率: 1<容<2.4

土地坐落: 汉台区七里办事处



中国土地市场网

www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）

邮编：landchina7845@163.com

地址：北京市西城区阜成门内大街88号

技术支持：杭州瑞都科技有限公司

土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536

京ICP备12039414号-4 京公网安备11010200066621

指导单位：自然资源部自然资源开发利用司

邮编：100034

联系电话：010-66557845 传真：010-66558844

技术服务热线：400-778-5228 邮箱：landchina@hzreal.cn

服务热线：0571-87676972

国有建设用地使用权网上挂牌出让公告 (汉土出告字[2024]14号)

【信息来源: 公共资源交易平台】 【发布时间: 2024-11-14】 【浏览次数: 2214】 【发布: 大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

视力保护色: □□□□□□

经汉中市人民政府批准,受汉中市自然资源局汉台分局委托,决定以网上挂牌方式出让1宗国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下:

一、挂牌出让地块的基本情况和规划指标要求

宗地编号	HT20121202-03-02	宗地面积	13630.56㎡	宗地坐落	汉中市北关街道办秦家湾村
出让年限	70年	土地用途		最佳用途	
容积率	<2.5	建筑密度	≥35%	建筑密度	<22%
起始价	8833.887万元			保证金	1767万元
挂牌开始时间	2024年12月4日09时00分	挂牌截止时间	2024年12月13日16时00分		
备注					

二、中华人民共和国境外的法人、自然人和其他组织均可申请参加,申请人可以单独申请,也可以联合申请。本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上交易,即通过全国公共资源交易平台(陕西省汉中市)汉中市公共资源交易中心网站由子交易平台陕西权益交易系统运行。凡持有CA(数字证书)、按要求足额交纳竞买保证金的申请人,均可参加网上挂牌交易活动。

三、本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。

四、本次挂牌出让的详细资料和要求,见挂牌出让文件。申请人可于2024年11月14日至2024年12月11日到全国公共资源交易平台(陕西省汉中市)汉中市公共资源交易中心网站由子交易平台陕西权益交易系统(网址: <http://sxwzqy.ty.hanzhong.gov.cn/>)获取挂牌出让文件。

五、申请人可于2024年11月14日至2024年12月11日到全国公共资源交易平台(陕西省汉中市)汉中市公共资源交易中心网站由子交易平台陕西权益交易系统(网址: <http://sxwzqy.ty.hanzhong.gov.cn/>)提交申请。交纳竞买保证金的截止时间为2024年12月11日16时00分。经审核,申请人按规定交纳竞买保证金(不计息),具备申请条件的,我中心将在2024年12月11日16时00分前确认其竞买资格。

六、本次国有土地使用权挂牌活动在《全国公共资源交易平台(陕西省汉中市)汉中市公共资源交易中心网站由子交易平台陕西权益交易系统(网址: <http://sxwzqy.ty.hanzhong.gov.cn/>)》进行。地块挂牌时间为:2024年12月4日09时00分至2024年12月13日16时00分。

七、其他需要公告的事项:

(一)网上挂牌时间截止时,有竞买人表示愿意继续竞价,转入延时竞价,通过延时竞价确定竞得人。

(二)本次挂牌出让不接受口头、电话、传真、邮寄、电子邮件的竞买申请和竞买报价。未尽事宜以挂牌出让文件为准。

(三)出让活动中,可能出现延期、中止、终止等变更情况,申请人在交易开始前随时关注相关公告信息。

(四)为保证网络环境下用户身份的确认和相关资料信息的真实性和安全性,申请人必须办理陕西CA数字证书后,方可在网上浏览或下载出让文件,参加网上交易活动。

(五)不组织现场踏勘,申请人自行踏勘。

八、联系方式与银行账户:

出让宗地咨询:汉中市自然资源局汉台分局

杨先生15319323340

网上挂牌交易业务咨询:汉中市公共资源交易中心

蒋女士、陈女士(0916) 2109083

保证金缴纳账户名:汉中市公共资源交易中心交易保证金专户

开户行:建行汉中北团结街支行

账号:汉中市公共资源交易中心电子交易系统自动生成

汉中市公共资源交易中心

汉中市自然资源局汉台分局

2024年11月14日

表5-3 项目预期收入汇总表

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让收入	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
城东安置区项目地块二	34534.50						34534.50
出让面积（亩）							98.6700
地块土地出让价格（元/亩）							350.00
汉台区博望三路西侧地块	7826.00						7826.00
出让面积（亩）							27.9500
地块土地出让价格（元/亩）							280.00
合计	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50

2.项目运营成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

据相关规定，本项目土地出让收入按照相关标准计提农田水利建设资金、教育资金等，综合计算计提比例为17%，政策性计提成本共计约7201.29万元。计提比例是收入的17%。

综上计提基金支出合计7201.29万元，具体如下表所示：

表5-4 项目预期成本汇总表

项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
土地出让成本	7201.29						7201.29
综合计提	7201.29						7201.29
合计	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29

3.发行费用

本项目债券发行费用按照债券发行计划中发行金额的1%预计，预计2025年债券发行费用为18.2万元。

4.债券利息

按照本项目专项债券发行计划，2025年申请5年期土储专项债券资金18200.00万元，以年利率3.00%预计每年利息支出。债券利息支出如下表所示。

表5-5 债券利息支出预测表

单位：万元

年份	还本金额	债券利息支出
2025年		0.00
2026年		546.00
2027年		546.00
2028年		546.00
2029年		546.00
2030年	18200.00	546.00
合计		2730.00

本项目债券利率按照3.00%计算，根据债券发行计划及利率计算每年财务费用。债券发行计划为2025年申请5年期专项债券18200.00万元，总利息为2730.00万元。

4.2 资金平衡分析

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，项目存续期内项目净收益为35159.22万元，项目总债券融资本息为20930.00万元，存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数1.68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。

表5-6 资金平衡分析测算表

项目平衡测算表		
单位：万元		
序号	项目因素	预测情况
1	土地出让收入	42360.50
2	土地收储成本	18200.00
3	土地收储专项债券利息	2730.00
4	土地出让计提的政策性成本小计	7201.29
4.1	土地出让计提	7201.29
5	项目可用于还款的纯收益=1-4	35159.22
6	专项债券本息和=2+3	20930.00

7

项目收益对债券本息和的覆盖倍数=5/6

1.68

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入	65860.50	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
1	业务活动现金流入	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
2	融资活动现金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.1	债券资金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.2	其他融资流入	0.00	0.00					
3	资本金流入	5300.00	5300.00					
二	现金流出	46331.29	18200.00	546.00	546.00	546.00	546.00	25947.29
1	固定资产投资 现金流出	18200.00	18200.00					
2	业务活动现金流出	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.1	运营成本	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.2	应交增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	20930.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	18746.00
3.1	债券利息	2730.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
3.2	债券本金	18200.00		0.00	0.00	0.00	0.00	18200.00
三	当期现金结余	19529.22	5300.00	-546.00	-546.00	-546.00	-546.00	16413.22
四	期初现金			0.00	-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00
五	期末现金			-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00	14229.22
六	本息保障覆盖倍数	1.68						

4.3 结论

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。

经计算，项目收益可以覆盖融资成本，债券本息偿付保障倍数为1.68，大于1.2。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低。

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. 风险

（1）资金风险：土地储备需要大量资金用于土地征收、拆迁和前期开发等，如果资金筹措困难，如银行贷款门槛提高、专项债券发行受限等，会导致项目无法按时推进，影响收储进度。土地储备过程中，征地补偿标准提高、前期开发费用增加、持有成本上升等，都可能导致项目成本超出预算，影响项目的正常运营和收益；

（2）市场风险：房地产市场的周期性变化对土地储备影响较大。在市场低迷时，土地流拍现象增多，土地储备机构难以及时变现土地，资金难以回笼，甚至可能导致财务风险。如果市场需求不足，土地储备规模过大或供地节奏不合理，可能导致土地闲置，增加持有成本和管理难度；

（3）法律风险：在土地征收、收购过程中，可能存在土地权属不清晰、产权纠纷等问题，导致法律诉讼，影响项目进度。土地储备项目如果不符合城市规划、土地利用规划等要求，可能需要重新调整规划，延误项目实施；

（4）政策风险：政府的土地政策、税收政策、房地产调控政策等的变化，可能改变土地储备项目的可行性和收益预期，如土地出让政策调整、专项债券

资金使用要求变化等；土地储备涉及多个部门和政策领域，如果相关政策之间存在冲突或不一致，可能导致项目推进困难。

2.控制措施

（1）资金风险控制：除了传统的银行贷款，积极争取地方政府专项债券支持，探索引入社会资本、政策性贷款等多种融资方式，确保资金来源的稳定性和多样性。合理编制土地储备项目预算，严格控制成本支出，建立成本管理体系，对项目全过程成本进行监控和管理。

（2）市场风险控制：建立土地市场监测预警机制，实时掌握土地供应、需求、价格等市场动态，根据市场变化及时调整土地储备计划和供地策略。根据城市发展战略、市场需求和土地利用规划，科学确定土地储备规模，合理安排土地收储和供应的节奏，避免盲目扩张。

（3）法律风险控制：在土地收储前，对土地的权属、用途、规划限制等进行全面的尽职调查，确保土地的合法性和合规性。严格按照法律法规和政策要求，规范土地储备的操作流程，加强项目审批、土地征收、补偿安置等环节的管理，避免法律纠纷。

（4）政策风险控制：及时关注国家和地方的土地政策、财政政策、金融政策等的变化，提前评估政策变动对项目的影响，并制定相应的应对策略。建立多部门协同机制，加强土地储备机构与自然资源、财政、金融等部门之间的信息共享和沟通协调，确保政策的协同一致和项目的顺利推进。

5.2 影响项目收益的风险及控制措施

1.风险

（1）市场风险：土地市场的价格受供需关系、经济形势、政策等多种因素影响，具有较大的不确定性。如果在土地储备后，市场出现下行，土地出让价格低于预期，将直接影响项目的收益。当市场需求不足时，土地难以快速出让，导致土地储备资金回笼速度慢，资金占用成本增加，进而影响项目收益。

（2）资金风险：土地储备需要大量资金投入，如果资金筹措困难，如银行贷款受限、专项债券发行受阻等，可能导致项目无法按计划推进，延误土地出让时机，降低收益。征地补偿标准提高、前期开发费用增加、持有成本上升等，都可能导致项目成本超出预算，压缩利润空间。

（3）政策法规风险：政府的土地政策、税收政策、房地产调控政策等的变化，可能改变土地储备项目的可行性和收益预期，如土地出让政策调整、专项债券资金使用要求变化等。在土地征收、收购过程中，可能存在土地权属不清晰、产权纠纷等问题，导致法律诉讼，影响项目进度和收益。

（4）开发与运营风险：土地开发过程中，可能遇到各种问题，如施工进度缓慢、技术难题等，导致项目不能按计划完成，影响土地出让时间，进而影响收益。土地储备后的管护、临时利用等运营过程中，如果管理不善，可能导致运营成本增加，降低项目收益。

（5）不可抗力风险：地震、洪水等自然灾害可能对储备土地造成破坏，增加修复成本，影响土地的正常使用和出让。社会动荡、公共卫生事件等不可预见的事件，可能导致土地市场需求骤减，土地出让受阻，影响项目收益。

2.控制措施

（1）市场风险控制：建立土地市场监测预警机制，实时掌握土地供应、需求、价格等市场动态，根据市场变化及时调整土地储备计划和供地策略。根据城市发展战略、市场需求和土地利用规划，科学确定土地储备规模，合理安排土地收储和供应的节奏，避免盲目扩张。

（2）资金风险控制：除了传统的银行贷款，积极争取地方政府专项债券支持，探索引入社会资本、政策性贷款等多种融资方式，确保资金来源的稳定性和多样性。合理编制土地储备项目预算，严格控制成本支出，建立成本管理体系，对项目全过程成本进行监控和管理。

（3）政策法规风险控制：及时关注国家和地方的土地政策、财政政策、金融政策等的变化，提前评估政策变动对项目的影响，并制定相应的应对策略。

在土地收储前，对土地的权属、用途、规划限制等进行全面的尽职调查，确保土地的合法性和合规性。同时，严格按照法律法规和政策要求，规范土地储备的操作流程，加强项目审批、土地征收、补偿安置等环节的管理，避免法律纠纷。

（4）不可抗力风险控制：针对可能发生的自然灾害、社会事件等不可抗力因素，制定详细的应急预案，明确应急措施和责任分工，确保在突发事件发生时能够迅速、有效地应对，减少损失。根据项目实际情况，考虑购买相关保险，如财产险、责任险等，以转移部分风险，降低不可抗力事件对项目收益的影响。

5.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 风险

（1）政策风险：政府关于土地储备和地方政府债券管理的政策调整可能影响专项债券的发行条件和使用要求。

（2）市场风险：土地市场价格波动可能导致预期的土地出让收入减少，从而影响专项债券的偿债能力。宏观经济环境的变化可能影响到土地需求，进一步影响项目的收益。

（3）财务风险：融资成本上升（如利率上升）或资金使用效率低下都可能导致还款压力增大。专项债券的资金管理和使用不当可能导致资金链断裂或资金闲置浪费。

（4）法律与合规风险：土地权属不清晰或者存在法律纠纷可能导致项目无法按计划推进。违反相关法律法规的规定可能导致专项债券的发行失败或项目暂停。

2. 控制措施

（1）政策风险管理：密切关注国家及地方政策动态，及时了解并适应政策变化。在专项债券发行前进行详尽的政策评估，并在必要时寻求专业意见。

（2）市场风险管理：加强市场调研和预测，合理评估土地市场的供需情况和价格趋势。设计灵活的偿债方案，考虑设置提前偿还条款以应对市场变化。

（3）法律与合规风险管理：在土地收购过程中进行全面的法律审查，确保所有手续合法合规。对于涉及的土地储备项目，要确保其符合相关政策法规的要求，并获得必要的审批文件。建立内部审计机制，定期检查项目的执行情况，确保遵守法律法规。

六、事前绩效评估

6.1 评估对象

1.项目名称

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目，简称“本项目”。

2.项目单位

本项目单位为汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）。

3.主管部门

本项目主管部门为汉中市自然资源局汉台分局。

4.项目支出属性

新增土储。

5.项目绩效目标

专项债券项目绩效目标表

填报单位：汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）

主管部门：汉中市自然资源局汉台分局

项目名称	2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目				
主管部门及其编码	汉中市自然资源局汉台分局				
项目实施单位	汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）	项目负责人	陈锐	联系电话	15009168808
项目资金（万元）	资金总额：23500.00				
	一、债券资金：18200.00				
	二、其他资金：5300.00				
项目周期	项目实施周期：5年				
总体目标	总目标		年度目标（2025年—2030年）		
	目标	本项目收储土地8.441333公顷（126.6200亩）公顷，实现“土地集约、产业集聚、效益集中”的高质量发展目标	2025年	计划在2025年对8.441333公顷（126.6200亩）土地进行储备	
			2030年	计划在2030年对8.441333公顷（126.6200亩）土地进行出让	
项目绩效指标	级指标	级指标	三级指标	指标值及单位	绩效标准
	产出指标	成本指标	项目经营收入	≥42000万元	
			亩均成本	185.5947万元	
		质量指标	收储完成率	100%	
			土地集约利用提升率	≥80%	
		时效指标	收储时间	2025年	
		数量指标	土地出让（净地）	8.441333公顷（126.6200亩）	
	效益指标	经济效益指标	带动当地政府收入	≥20000万元	
		社会效益指标	带动当地就业	≥150人	
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%	
主管部门满意度			≥95%		

填报人：陈锐 联系电话：15009168808 填报日期：2025.8.22 单位负责人：胡骁

6.项目资金总额

项目总投资约为23500.00万元，其中已申请专项债券资金：0，本次申请专项债券资金18200.00万元。

7.项目概况

（1）项目位置及范围

项目位于汉台区七里街道。

（2）项目现状及周边环境分析

项目位于汉台区七里街道。经现场查勘，项目已经陕西省人民政府同意征收，区域基本达到场地平整，为新增土储项目。

（3）项目收储计划

本项目征收土地总面积为11.225440公顷（168.3816亩），其中可出让土地面积为8.441333公顷（126.6200亩），按照项目拆迁的工作进度安排，确定本项目征迁期限为5年（2025年至2030年）。

6.2 评估方式和方法

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率。受汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）委托，陕西中建科城工程项目管理咨询有限公司（以下简称“评估机构”）承担了2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目的事前绩效评估工作。

根据《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）的相关要求，我公司组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

1.评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括评估准备、资料收集、正式评估、形成评估结论和财政审核五个阶段。

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	2
收集审核资料，辅导完善预期绩效报告	2
正式评估	0.5
形成评估结论	2
编制事前绩效评估报告	2
财政审核	

2.评估思路及方法

本事前绩效评估主要围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；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；绩效目标合理性等评估重点，对项目是否获得专项债券资金支持，进行充分论证和评估。

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值
决策 (40)	项目实施的必要性	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

	(10)	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	该项目是否是解决问题最优手段，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	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2
	项目实施的公益性(5)	项目公益性	项目是否属于县级(含)以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为	公益	5
	项目实施的收益性(10)	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	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	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
	建设投融资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2
	内容(30)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证，实施条件是否成熟，实施计划科学可行	可行	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确，是否能够有效运转	有效	2
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配，能够切实发挥作用	匹配	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	2
		手续完备性	项目前期手续是否齐备	齐备	2
		财务测算合理性	收入预测合理性	合理	3

	性 (10)	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 合理性	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)	债券政策 相符性	项目是否国家、地方债券相关政策文件要求	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	项目申报专项债券资金规模与项目收益大小是否匹配	匹配	4
管理 (30)	项目偿债计划 可行性 (10)	计划明确 性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5
		计划可行 性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5
	风险可 控性 (10)	风险识别 全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5
		风险应对 可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5
	资金来源和到 位可行性 (10)	筹资合规 性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3
		到位可合 性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4
		监管明确 性	筹资监管机制是否明确	明确	3
	总分				100

3.评估方式

(1) 查阅资料

评估工作组与主管部门进行沟通、了解项目基本情况的基础上，收集并查阅了项目单位提交的项目相关资料，又通过网络、报刊书籍查询等多种途径，查阅了相关的政策法规、立项背景以及公共财政在该项目领域支持的范围和方式等资料。

(2) 咨询专家

为有效把握项目特点，保证评估结论的客观、公正性，评估工作组在了解项目的基础上，根据项目特点，通过多种渠道征求了管理、业务、财政、财务等方面专家的意见。

评估工作组分别以电话、电子邮件、座谈等多种方式沟通专家，向他们提供项目资料，专家对该项目提出了宝贵的意见和建议。

（3）入户调研

评估工作组深入项目进行入户调研。首先介绍了项目事前绩效评估的总体情况，包括评估目的、评估内容、评估重点、评估方法和方式、时间进度要求等，随后听取了主管部门对该项目实施背景、实施方案、项目内容、预期绩效目标、项目预算等方面的情况汇报。评估工作组还就项目实施的前期准备工作和具体实施内容，以及项目实施的风险和不确定因素、项目预算等有关问题进行了询问和讨论。

同时，评估工作组向主管部门和项目单位发放了需提交的项目资料清单、需要撰写和填报的相关报告及报表模版，并明确了相关资料提交的具体要求。评估工作组还查阅了已经准备的部分资料，对其中不符合要求的内容及时进行了反馈，以便最大程度地协助其准备好相关评估资料。

（4）召开项目评估会

评估工作组收集、审核并整理的评估资料后，组织召开了项目评估会。主管部门和实施单位在听取评估工作组对该项目进行的情况汇报、阅读非正式检查报告、审核资料的基础上，大家对项目相关评估重点进行了讨论。评估工作组记录了各方意见。

（5）编制事前绩效评估报告

评估工作组整理了内部和外部的各方意见以及项目相关资料，编制完成项目的事前绩效评估报告并上报。

6.3 评估内容与结论

1.项目实施的必要性、公益性和收益性

（1）项目实施的必要性

1）保障土地供应与推动城市规划实施

新增土地储备专项债券项目为地方政府提供了稳定的资金来源，使其能够有计划地进行土地收储和开发，保障土地市场的稳定供应，避免因土地供应不足或不及时导致的房地产市场波动和城市建设项目停滞。专项债券资金支持的土地储备项目，能够按照城市规划的要求，对土地进行前期整理和开发，为城市的基础设施建设、公共服务设施配套以及产业发展提供用地保障，促进城市的有序建设和可持续发展。

2）稳定房地产市场与促进市场健康发展

通过专项债券资金收储闲置土地，减少市场中存量土地的规模，发挥土地储备的“蓄水池”功能，合理调节土地供应节奏，稳定市场预期，避免土地供应过剩或不足导致的房价大幅波动，促进房地产市场的平稳健康发展。专项债券的使用向市场传递出政府稳定房地产市场的积极信号，有助于引导市场预期，增强投资者和消费者的信心，推动房地产市场的复苏。

3）缓解地方政府财政压力与增强资金流动性

在土地出让收入减少的情况下，专项债券为地方政府提供了重要的资金补充，缓解了财政压力，使政府能够维持土地储备工作的正常开展，保障地方经济的稳定发展。专项债券有助于地方政府在财政预算中实现跨期平衡，使政府能够更好地规划和管理土地储备项目，避免因资金短缺导致的项目停滞或延迟。

4）带动相关产业发展与促进经济增长

土地储备专项债券资金用于土地开发和基础设施建设，将直接带动建筑、建材等相关行业的需求，促进这些行业的复苏和发展。通过合理配置土地资源，推动土地的高效利用和开发，专项债券有助于提升区域经济的活力和竞争力，为地方经济的可持续增长提供动力。

5) 规范土地储备融资与提高资金使用效率

专项债券的使用规范了地方政府的土地储备融资行为，避免了过去一些不合理的融资方式，降低了地方政府的债务风险，提高了融资的透明度和规范性。专项债券资金专款专用，能够确保资金用于土地储备项目，提高了资金的使用效率和效益，使土地储备工作更加科学、合理地开展。

(2) 项目实施的公益性

项目属于县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为，因此，本项目具有良好的公益性。

(3) 项目实施的收益性

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目总投资23500.00万元，本项目的收入主要来源为土地出让收入，项目总营业收入为42360.50万元。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

(1) 项目投资的合规性

本项目正在进行土地征收工作，具有合规性。

(2) 项目成熟度

本项目陕西省人民政府已同意土地征收工作，取得陕西省人民政府审批土地件，成熟度较高。

3.项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源

本项目属于土地储备领域项目，项目类别属于政府专项债券支持的领域之一，债券发行主体，申请资金规模都符合政策要求。项目资金来源为政府专项债券资金，资金来源都符合国家相关法规政策要求，资金来源合规。

(2) 资金到位可行性

本项目尚无到位资金，但债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.68倍，项目收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现偿债来源与融资自求平衡。因此，资金到位具有可行性，可予以支持。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入预测合理性

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目拟通过新增土地储备，收储范围为2个地块，占地面积为11.225440公顷（168.3816亩），本项目拟发债地块涉及规划面积8.441333公顷（126.6200亩），用地性质为住宅用地，项目收入依据汉中市同类型土地出让价格：依据国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]14号)出让价格进行拟定，以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似，用地性质为：居住用地，出让亩均单价为300.0015万元；国有建设用地使用权网上挂牌出让公告(汉土出告字[2024]3号)，以上地块情况与汉台区博望三路西侧地块相似，用地性质为：居住、商业用地，出让亩均单价为300.0015万元。依据汉中市公共资源交易中心、汉中市自然资源局汉台分局国有土地使用权公开公告出让公告(汉土出告字[2021]3号)出让价格进行拟定，以上地块情况与城东安置区项目地块二相似，用地性质为：普通商品住宅用地，出让亩均单价为350.00175万元；

本项目住宅用地共计168.3816亩，其中，地块名称为“城东安置区项目地块二”的出让净地面积为98.6700亩（折合6.578000公顷），基于谨慎性原则，按照350.00万元/亩进行计算；地块名称为“汉台区博望三路西侧地块”的宗地面积为27.9500亩（折合1.863333公顷），基于谨慎性原则，按照280.00万元/亩进行计算。则本项目土地出让收入为42360.50万元，具体如下表所示：

2.项目运营成本及相关税费

本项目的成本及相关税费主要来源于以下方面：

据相关规定，本项目土地出让收入按照相关标准计提农田水利建设资金、教育资金等，综合计算计提比例为17%，政策性计提成本共计约7201.29万元。

综上计提基金支出合计7201.29万元，项目成本预测依据充分，具有一定的合理性。

（3）项目收益预测合理性

本项目债券存续期内项目净收益为35159.22 万元，方案中预测的各项收入已按照汉中市同类型土地出让价格进行预测，项目收益预测具有合理性。

5.债券资金需求合理性

（1）债券类型需求合理性

本次申请的专项债券资金需求与绩效目标匹配。项目土地收储成本、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。本次申请的专项债券是以2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目对应的土地出让费偿还的地方政府专项债券。在风险可控的前提下，按照依法合规适度举债的原则，根据项目的资金需求，经过对项目预期收益与融资自求平衡方案进行认真的测算和审核后，能够实现偿债来源与融资自求平衡，债券类型需求合理。

本项目2025年拟申请发行政府专项债券18200.00万元，债券期限为5年。

（2）债券资金规模需求合理性

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目总投资为23500.00万元，本项目2025年拟申请发行政府专项债券18200.00万元，债券资金占总投资比例为77.45%。项目资本金比例设置符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金比例的要求。

本项目债券存续期内预计项目净收益为35159.22 万元，需偿还债券本息合计20930.00万元；债券存续期内项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.68倍，覆盖倍数大于1，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金及利息，且符合专项债申请相关政策要求。

综上所述，本次债券资金的需求规模是合理的。

7-1资金测算平衡表

序号	项目	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	现金流入	65860.50	23500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
1	业务活动现金流入	42360.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	42360.50
2	融资活动现金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.1	债券资金流入	18200.00	18200.00	0.00				
2.2	其他融资流入	0.00	0.00					
3	资本金流入	5300.00	5300.00					
二	现金流出	46331.29	18200.00	546.00	546.00	546.00	546.00	25947.29
1	固定资产投资 现金流出	18200.00	18200.00					
2	业务活动现金流出	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.1	运营成本	7201.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7201.29
2.2	应交增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	税金及附加	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	融资活动现金流出	20930.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	18746.00
3.1	债券利息	2730.00	0.00	546.00	546.00	546.00	546.00	546.00
3.2	债券本金	18200.00		0.00	0.00	0.00	0.00	18200.00
三	当期现金结余	19529.22	5300.00	-546.00	-546.00	-546.00	-546.00	16413.22
四	期初现金			0.00	-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00
五	期末现金			-546.00	-1092.00	-1638.00	-2184.00	14229.22
六	本息保障覆盖倍数	1.68						

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划的可行性

项目收入、成本数据以项目所在地同类型土地出让价格为依据，项目实施方案中的财务测算合理准确。项目基本情况与绩效目标匹配，但项目组织、进度安排与预期有些滞后，有待根据实际情况调整。

汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）落实政府债券预算管理，将设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债券项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债券偿还规划和年度计划，建立健全政府债券滚动偿还方案，做好分年度的债券还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债券。偿债计划总体可行。

（2）项目偿债风险

2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目的投资主要依靠专项债券资金和财政资金，偿债资金的归还主要依靠土地出让费来解决，因此可能存在一定的风险。

本项目的偿债风险点主要包括：项目实施得过程中产生得资金风险、市场风险、法律风险、政策风险都会影响项目收益，影响融资平衡结果的风险及控制措施，在项目实施方案中对相应风险进行了分析并提出了控制措施，相应风险识别到位，措施具有一定可行性，但缺乏细则，还待进一步完善。

7.绩效目标合理性

（1）目标明确性

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，项目单位根据建设内容和预期目的设置了绩效目标，

绩效指标，数量和时效指标均进行了量化，效益指标中满意度指标也进行了量化。绩效目标基本明确。

（2）目标合理性

绩效目标基本合理，项目的产出数量、质量、时效、成本达到预期目标，项目的经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等与工作任务总体相匹配，但还存在项目时效指标不够细致，效果目标不够准确完善的情况。

评估认为，该项目绩效目标基本明确和合理，但个别指标还需要调整和优化。

8.总体结论

综上所述，可以得出本项目的事前绩效评估情况如下：

将上述表格中的分数相加得96分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目收入、成本收益预测合理，测算规范；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表除部分指标不够完善外，总体设置合理。

综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

6.4相关建议

1.进一步提升预算绩效管理意识，学习市委市政府制定的全面实施预算绩效管理的意见，提高绩效目标编制的合理性科学性。

2.建立健全项目的相关业务管理制度，探索建立适用于本项目的管理模式和长效运行机制。

3.对项目风险点的识别工作还要加强，并细化相关的保障措施。

6.5其他需要说明的问题

1.基本前提

（1）土地储备专项债券的发行项目必须纳入当地年度的土地收储计划，确保项目的合法性和合规性。

（2）拟收储地块需具备完整的土地规划文件，确保项目符合国土空间规划及相关政策要求。

（3）土地储备专项债券支持的项目必须为公益性项目。如涉及集体土地，需进行公益性论证，并编制成片连片开发方案。

（4）项目涉及地块产权必须明晰且为国有。若为集体土地，应已完成农用地转用、征收批准手续并完成征收。

2.假设

（1）假定产权持有人负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

（2）假设产权持有人对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定。

3.报告适用范围

本报告适用于地方政府、财政部门、自然资源部门以及相关金融机构，用于指导专项债券的发行、使用和管理。报告内容包括项目的整体情况、资金融资需求、风险控制等，为项目的实施提供科学依据。

4.相关责任

评估机构对评估报告的科学性、合理性负责，确保评估结果真实反映项目的价值和风险。

5.需要说明的其他问题

未征得委托方、相关政府部门或出具绩效评估报告的评估机构同意，绩效评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定及相关当事方另有约定的除外。

6.6 附件

政府专项债券项目事前绩效评估基本信息表			
项目名称	2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目		
立项部门 (单位)	汉中市汉台区人民政府自然资源收购储备中心（汉中市汉台区移民<脱贫>搬迁工作办公室）	项目实施周期	2025 年—2030 年
项目总投资	23500.00 万元	申请专项债资金	18200.00 万元
联系人	陈锐	联系电话	15009168808
立项目的	土地储备项目能够有效调节土地市场供需、促进地方经济发展、改善城市环境和提升功能以及缓解财政压力和优化债务结构。		
立项依据	《土地储备管理办法》（自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布）。 《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）。 《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）。 省国土厅、财政厅《关于印发陕西省土地储备专项债券需求项目实施方案》的通知（陕国土资发〔2018〕72 号）		
主要内容	本项目收储区域为汉台区七里街道，征收土地总面积为 11.225440 公顷（168.3816 亩）其中，出让净地面积为 8.441333 公顷（126.6200 亩）。		

总体目标	土地储备并出让 8.441333 公顷（126.6200 亩）。
收益来源	2025 年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目营业收入主要来源为土地出让费，在计算期内预期收入合计 42360.50 万元。本项目 2025 年发行债券总额为 18200.00 万元，债券存续期内项目净收益对融资本息和债券本息覆盖倍数为 1.68 倍。能够合理保证偿还本期债券本息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

政府专项债券项目事前绩效评估自评表

项目名称		2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目				
部门负责人		陈锐		联系人及电话	15009168808	
项目实施周期		2025年-2030年		属性	√新增 □到期申请延续	
项目总投资		其中：1、专项债券资金			2、其他资金	
23500.00万元		2025年拟申请政府专项债18200.00万元			5300.00万元	
项目概述		本项目收储区域为汉台区七里街道，征收土地总面积为11.225440公顷（168.3816亩），其中，用于出让的净地面积为8.441333公顷（126.6200亩）。				
评估结论		项目符合专项债申请领域				
一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	标准值	分值	得分
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	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	该项目是否是解决问题最优手段，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	项目是否有明显的经济、社会、生态效益等	明显	2	2
	项目实施的公益性（5）	项目公益性	项目是否属于县级（含）以上国土资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为	公益	5	5
	项目实施的收益性（10）	项目收益性	项目的实施是否具有明确的收益渠道	有收益	5	5
		收益可靠性	项目收益是否能够可靠实现	可靠	5	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	5	4

)	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
	建设投融资合规性(5)	立项合规性	项目申请、设立过程是否符合相关要求	合规	3	3
		项目重复性	项目资金有无重复支持	不重复	2	2
内容(30)	项目成熟度(10)	实施可行性	项目是否经过严格的可行性论证,实施条件是否成熟,实施计划科学可行	可行	2	2
		组织有效性	项目管理组织架构、职责分工、运行机制、计划进度安排等是否清晰明确,是否能够有效运转	有效	2	1
		措施匹配性	项目措施是否与待解决问题相匹配,能够切实发挥作用	匹配	2	2
内容(30)		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	2	2
		手续完备性	项目前期手续是否完备	完备	2	2
	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	3	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	3
		收益预测合理性	评估项目收益预测是否合规合理	合理	4	4
	债券资金需求合理性(10)	债务政策相符性	项目是否国家、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	项目申报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(30)	项目偿债计划可行性(10)	计划明确性	项目是否有明确的偿债计划和应急安排	明确	5	5
		计划可行性	项目偿债计划是否切实可行	可行	5	5
	风险可控性(10)	风险识别全面性	项目是否对偿债风险点进行系统全面的识别	全面	5	5
		风险应对可行性	针对上述风险点有无制定切实可行的风险应对措施	可行	5	4

	资金来源和到位可行性（10）	筹资合规性	项目资金来源是否合法合规、真实可靠，是否存在违规融资举债行为	合规	3	3
		到位可合性	各渠道资金能否及时、足额到位，有无补救措施	可行	4	4
		监管明确性	筹资监管机制是否明确	明确	3	2
总分					100	96

政府专项债券项目事前绩效评估 财政审核意见表

项目名称	2025年汉中市汉台区七里街道片区开发土地第一批收储项目				
申报部门（单位）	汉中市自然资源局汉台分局				
财政审核处室	债务股	审核人及电话	0916-2518698		
审核评分	审核内容	分值	评分解释	得分	评分说明
	形式规范	20	考察部门（单位）自评表形式是否规范	20	
	内容完整	20	考察部门（单位）基本信息表与绩效目标申报表填写是否完整	19	
	材料齐全	20	考察部门（单位）提供的佐证材料是否齐全	17	
	依据充分	20	考察部门（单位）运用材料是否正确、逻辑是否清晰、论证是否成立	19	
	测算科学	20	考察部门（单位）对投资、收益测算是否科学合理	16	
	合计	100分		91分	
审核结果	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差				
审核意见	该项目事前绩效评估结果为“优” 				