2025年陕西省渭南市蒲城县土地储备专项债券——2025年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目实施方案

主管部门：蒲城县自然资源局

实施单位：蒲城县土地储备交易中心

财政部门：蒲城县财政局

编制日期：二零二五年四月

目　录

前　言 **1**
一、项目概况 **2**
（一）项目名称 2
（二）项目单位 2
（三）项目性质 2
（四）收储规模 2
（五）收储计划 4
（六）项目总投资 6
（七）主管部门责任 6
二、项目经济社会效益 **7**
（一）社会效益分析 7
（二）经济效益分析 8
三、项目投资估算及资金筹措方案 **8**
（一）项目估算 8
（二）资金筹措方案 11
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 **12**
（一）现金流入 12
（二）现金流出 18
（三）资金平衡分析 21
（四）结论 22
五、项目风险分析 **22**
（一）影响项目收储进度、或正常运营的风险及控制措施 22
（二）影响项目收益的风险及控制措施 23
（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施 24
六、事前绩效评估 **25**
（一）评估对象 25
（二）评估方式和方法 26
（三）评估内容与结论 27

（四）相关建议 30
（五）其他需要说明的问题 30

前　言

2024 年 6 月 11 日，自然资源部和国家发展改革委联合发布《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)，针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，研究出台了三个方面 18 条政策。9 月 26 日，中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，会议强调，要促进房地产市场止跌回稳，支持盘活存量闲置土地。11 月 17 日，自然资源部发布自然资发〔2024〕242 号《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》，对政府运用专项债券资金收回收购存量闲置土地作出具体规定。12 月 22 日，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。2025 年 3 月 11 日，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），从明确发债要求及资金使用主体、完善专项债申报审核流程、做好资金和收益的综合平衡、严格监督管理等四个方面进行了详细说明，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。

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、债务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。土地储备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。

新预算法实施以来，我们严格落实《中华人民共和国预算法》和国务院办公厅《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）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。本次发行土地储备专项债券（以下简称“专项债券”），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，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。

2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目实施方案

一、项目概况

（一）项目名称

2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目（以下简称“项目”或“本项目”）

（二）项目单位

项目主管单位：蒲城县自然资源局

项目实施单位：蒲城县土地储备交易中心，其宗旨是为政府土地市场提供服务。业务范围包括担任编制土地收购、储备、供应计划和方案，并组织实施；对储备的土地进行出让前开发；依法进行拍卖、招标、挂牌、出让；管理好收购、储备、交易资金。

（三）项目性质

本项目为收回收购存量闲置土地项目。

（四）收储规模

本项目包含 2 宗地，具体信息如下：

表 1-1　收储地块信息表

序号	地块名称	位置范围	地块标识码	收储面积	
				公顷	亩
1	蒲出 2019 康泰 A1（存）	桥陵镇杨庄村	6105262025R000526	3.4094	51.14
2	蒲出 2019 康泰 A2（存）	桥陵镇杨庄村	6105262025R000517	1.8794	28.19
合计				**5.2888**	**79.33**

2025 年 2 月 13 日，蒲城县人民政府批复了《关于蒲城县 2025 年度土地储备计划的批复》（蒲政函〔2025〕9 号），食品产业园两个存量闲置地块均已纳入蒲城县 2025 年度土地储备计划。经查土地市场监测与监管系统，涉及地块已纳入处置存量闲置土地清单中。

1、蒲出 2019 康泰 A1（存）地块

食品产业园蒲出 2019 康泰 A1（存）地块位于桥陵镇杨庄村，项目涉及收回土地面积 3.4094 公顷（51.14 亩），均为国有建设用地（住宅用地），可腾空土地面积 3.4094 公顷（51.14 亩），可出让净用地面积 3.4094 公顷（51.14 亩）。

根据蒲城县自然资源局《关于 2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园限制存量土地项目土地权属的说明及措施》，蒲出 2019 康泰 A1（存）地块不存在抵押、质押、查封等情况。

图 1-1　蒲出 2019 康泰 A1（存）地块区域位置示意图

2、蒲出 2019 康泰 A2（存）地块

食品产业园蒲出 2019 康泰 A2（存）地块位于桥陵镇杨庄村，项目涉及收回土地面积 1.8794 公顷（28.19 亩），均为国有建设用地（商服用地），可腾空土地面积 1.8794 公顷（28.19 亩），可出让净用地面积 1.8794 公顷（28.19 亩）。

根据蒲城县自然资源局《关于 2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园限制存量土地项目土地权属的说明及措施》，蒲出 2019 康泰 A2（存）地块不存在抵押、质押、查封等情况。

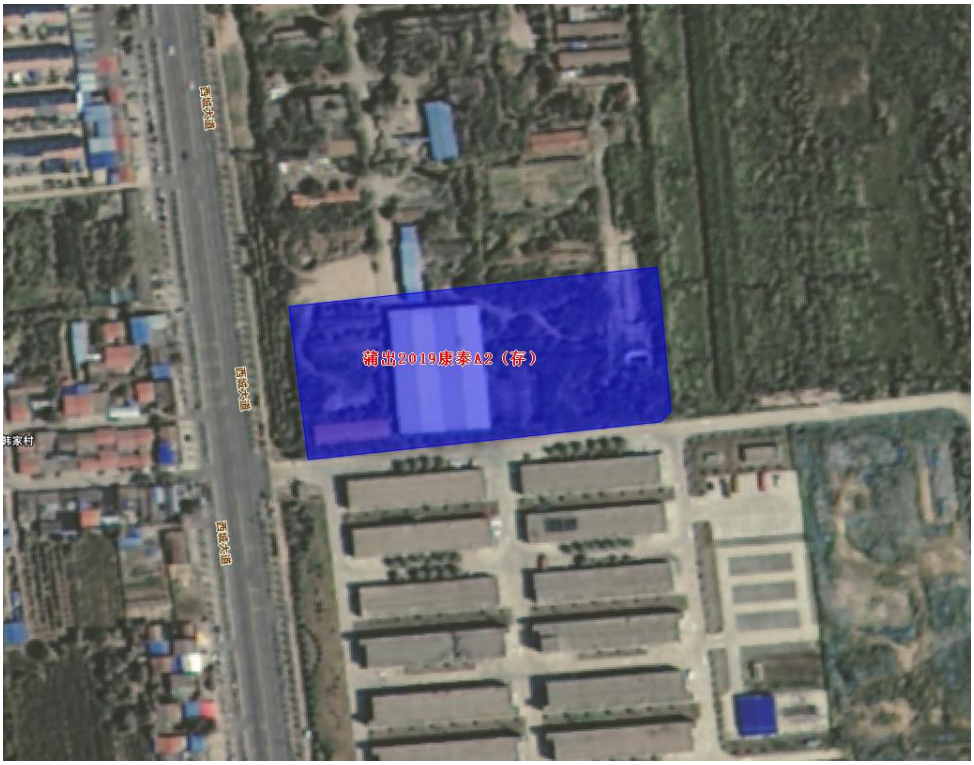

图 1-2　蒲出 2019 康泰 A2（存）地块区域位置示意图

（五）收储计划

蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目收储总面积为 5.2888 公顷（79.33 亩），涉及两个地块。

蒲出 2019 康泰 A1（存）地块为蒲城县食品产业园有限责任公司使用的出让住宅用地，蒲出 2019 康泰 A2（存）地块为蒲城县食品产业园有限责任公司使用的出让商业用地，两宗地均为待开发状态，现拟将该 2 个地块进行收储，本次收储土地总面积为 5.2888 公顷（79.33 亩），净出让土地面积为 5.2888 公顷（79.33 亩）。根据蒲城县自然资源局出具的《关于 2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目用地符合国土空间规划的说明》，项目用地基本情况如下：

1、蒲出 2019 康泰 A1（存）（2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目地块 1）：

（1）用地位置：蒲城县桥陵镇杨庄村；

（2）用地面积：3.4094 公顷（51.14 亩）；

（3）规划情况：规划用地性质为居住用地，控制指标为：建筑密度≤20％、2.0≤容积

率≤2.5、绿地率≥35％、限高 54 米（18 层）。

2、蒲出 2019 康泰 A2（存）（2025 年渭南市蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目地块 2）：

（1）用地位置：蒲城县桥陵镇杨庄村；

（2）用地面积：1.8794 公顷（28.19 亩）；

（3）规划情况：规划用地性质为商业用地，控制指标为：建筑密度≤40％、2.0＜容积率≤3.0、绿地率≥20％。

以上项目用地均位于城镇开发边界内，符合《蒲城县国土空间总体规划（2021—2035 年）》。经蒲城县政府同意，蒲城县自然资源局承诺将项目用地用途、宗地的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等经济技术指标纳入正在编制的单元层面详细规划和实施层面详细规划，并与后期规划批复文件保持一致。

将蒲出 2019 康泰 A1（存）地块、蒲出 2019 康泰 A2（存）两个地块与《蒲城县国土空间总体规划（2021-2035 年）》套合，地块规划见下图：

图 1-3　规划套合图

按照项目收储的工作进度安排，确定本项目收储期限为半年（2025 年 7 月-2025 年 12

月），项目分年度收储计划见表 1-2：

表 1-2　项目实施具体内容

单位：公顷（亩）

序号	地块（或子项目）	面积	项目实施内容
1	蒲出 2019 康泰 A1（存）	3.4094（51.14）	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，项目自有资金已到位，预计 2025 年内完成收储工作。
2	蒲出 2019 康泰 A2（存）	1.8794（28.19）	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，项目自有资金已到位，预计 2025 年内完成收储工作。

表 1-3 项目分年收储计划

单位：公顷（亩）

名称	合计	2025 年
总收储面积	**5.2888（79.33）**	**5.2888（79.33）**
蒲出 2019 康泰 A1（存）	3.4094（51.14）	3.4094（51.14）
蒲出 2019 康泰 A2（存）	1.8794（28.19）	1.8794（28.19）

（六）项目总投资

本项目投资估算总额为 6,783.42 万元，其中：申请专项债券 5,422.00 万元。

（七）主管部门责任

项目财政部门为蒲城县财政局，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。

项目主管部门为蒲城县自然资源局，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纳还本付息资金，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。

项目实施单位为蒲城县土地储备交易中心，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”，蒲城县仅有蒲城县土地储备交易中心纳入土地储备机构名录管理，故本项目实施单位为蒲城县土地储备交易中心，主管部门为蒲城县自然资源局。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，具体由蒲城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。各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度国有建设用地供应计划等因素，合理制定年度土地储备计划。本项目已纳入《蒲城县 2025 年度土地储备计划》，并经蒲城县政府批准实施。

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，改善蒲城县的投资环境、加快招商引资步伐；同时，完善蒲城县城市功能，提高城市的竞争力；综合以上因素社

会影响良好；总的来说：项目实施的社会效益及社会可行性较好。

（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，将土地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 8,774.88 万元（其中政策性计提 701.99 万元，可偿债土地出让收入 8,072.89 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。此收益可以改善蒲城县的财政状况，为蒲城县的经济和社会建设筹措必要的资金，更为有力地促进蒲城县的经济发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目估算

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 743 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会第十次会议《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

会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 55 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 732 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）

③相关技术标准

《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

《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

根据国家对应土地储备专项债的相关要求，我们在确定项目时遵循以下原则：

一是纳入土地储备年度计划，并在全民所有土地资产管理信息系统录入，取得地块标识码；

二是符合国土空间规划及详细规划；

三是纳入处置存量闲置土地清单；

四是以储备经营性用地为主，有利于到期偿还专项债券。

2、项目总投资

（1）土地收储价格

根据自然资发[2024]242 号文件规定，土地市场价格评估相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。

依据陕西恒达土地房地产评估咨询有限公司出具的陕恒[2025]（估）字第 102-1、102-2 号《土地估价报告》（报告有效期至 2026 年 3 月 19 日），蒲出 2019 康泰 A1（存）、蒲出 2019 康泰 A2（存）两个地块评估市场价格分别为 6,136.94 万元、1,693.34 万元。

蒲出 2019 康泰 A1（存）地块于 2022 年 7 月 28 日成交，出让用途为住宅用地，成交地价款 5,155.00 万元；蒲出 2019 康泰 A2（存）地块于 2022 年 7 月 28 日成交，出让用途为商业用地，成交地价款 1,692.00 万元。经蒲城自然资源局认定，该项目两个地块土地成本为其原出让价款，即分别为 5,155.00 万元和 1,692.00 万元。

依据蒲城县人民政府《关于同意 2025 年蒲城县土地储备专线债券项目拟收回收购存量闲置土地价格的批复》（蒲政函[2025]33 号）、《关于协调蒲蒲城县土地储备专项债券有关事项的专题办公会议纪要》（2025 年 3 月 25 日），确定蒲出 2019 康泰 A1（存）收购价款为 5,103.00 万元、蒲出 2019 康泰 A2（存）收购价款为 1,675.00 万元，最终确定该项目收储总价款为 6,778.00 万元。

表 3-1 土地收储投资估算表

单位：万元

地块名称	收储面积（公顷/亩）	土地成本（万元）	评估价格（万元）	收地基础价格（万元）	收储价格（万元）
蒲出 2019 康泰 A1（存）	3.4094（51.14）	5,155.00	6,136.94	5,155.00	5,103.00
蒲出 2019 康泰 A2（存）	1.8794（28.19）	1,692.00	1,693.34	1,692.00	1,675.00
合计	**5.2888（79.33）**	**6,847.00**	**7,830.28**	**6,847.00**	**6,778.00**

备注：各地块土地成本、评估价格、收地基础价格均按照土地面积分摊计算得出。

（4）项目总投资

本项目预计总投资 6,783.42 万元，其中，土地收储费用 6,778.00 万元，以收回存量闲置土地收储公示价格（收回收购协议及相关资料）为计算依据，资金成本 5.42 元（债券发行费用 5.42 万元）。

3、资金投资计划

表 3-3 项目投融资计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	债券融资金额	自有资金投入
合计	**6,783.42**	**5,422.00**	**1,361.42**
蒲出 2019 康泰 A1（存）	5,107.08	4,082.00	1,025.08
蒲出 2019 康泰 A2（存）	1,676.34	1,340.00	336.34

（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。本项目采用公司化经营的总体思路，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）项目自有资金投入比例不少于 20%；

（2）讲求资金运营的效率；

（3）依法依规对资金的收支进行监督。

2、项目投资额、自有资金到位情况、融资计划

本项目预计 2025 年 7 月启动，预计项目总投资为 6,783.42 万元，考虑到资金成本和运营压力，结合蒲城县土地收储实际，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，初步确定资金来源由项目自筹资本金和发行土地储备专项债券两部分组成，无其他外部借款。其中自有资金本金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025 年拟发行七年期土地储备专项债券 5,422.00 万元，占总投资的 79.93%。

3、债券发行计划

蒲城县收回收购食品产业园闲置存量土地项目拟申请土地储备专项债券资金 0.5422 亿元，期限 7 年。其中 2025 年拟申请专项债券资金 0.5422 亿元，已申请资金 0 亿元，本次拟申请 0.5422 亿元。

表 3-4　项目发行计划表

（单位：万元）

项目	发行年份	发行金额	发行期限
合计	**2025 年**	5,422.00	**7 年期**
蒲出 2019 康泰 A1（存）	2025 年	4,082.00	7 年期
蒲出 2019 康泰 A2（存）	2025 年	1,340.00	7 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

根据蒲城县人民政府关于公布《蒲城县 2021 年度城镇基准地价更新和调整成果的通告》[蒲政通字（2023）4 号]，蒲城县基准地价更新成果已于 2023 年 5 月 22 日经蒲城县人民政府公布。经查《蒲城县城区基准地价图》，蒲出 2019 康泰 A1（存）地块规划用地性质为居住用地，位于蒲城县城区基准地价三级地段，其基准地价水平为 987 元/平方米（65.8 万元/亩）；蒲出 2019 康泰 A2（存）地块，规划用地性质为商服用地，位于蒲城县城区基准地价三级地段，其基准地价水平为 726 元/平方米（48.4 万元/亩）。

①经调查蒲城县近 3 年住宅用地、商服用地土地出让情况见表 4-1、4-2：

表 4-1 蒲城县 2022 年-2025 年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
紫荆街道代家村	住宅	18.65	2238	120	2024
紫荆街道代家村	住宅	18.09	2352	130	2024
奉先街道东街社区	住宅	8.85	1327	150	2024
紫荆街道杜家村	住宅	29.16	4082	140	2024
西城大道与长安街交口东南角	住宅	50.45	6055	120	2024
西城大道与长安街交口东南角	住宅	55.91	6710	120	2024
五原路与丰原路交口西北角	住宅	89.64	11833	130	2023
奉先街道关帝村	住宅	11.23	1348	120	2023
五原路与丰原路交口西北角	住宅	18.83	2486	130	2023
紫荆街道代家村	住宅	19.05	2287	120	2022
桥陵镇杨庄村	住宅	51.14	5155	100	2022

资料来源：中国土地市场网

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> 供地结果 > 结果详情

紫荆街道代家村

行政区：陕西省 > 渭南市 > 蒲城县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	陕西省渭南市蒲城县	电子监管号：	6105262024B000054
项目名称：	蒲城凌飞房地产开发有限公司		
项目位置：	紫荆街道代家村		
土地面积(㎡)：	12060.67		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	2352

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-06-06	2352	--

土地使用权人：	蒲城县凌飞房地产开发有限责任公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-08-07
约定开工时间：	2025-02-06				约定竣工时间：	2027-08-06
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	蒲城县人民政府				合同签订日期：	2024-05-07

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

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> 供地结果 > 结果详情

奉先街道东街社区

行政区：陕西省 > 渭南市 > 蒲城县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	陕西省渭南市蒲城县	电子监管号：	6105262024B000167
项目名称：	汇邦开元府		
项目位置：	奉先街道东街社区		
土地面积(㎡)：	5897.17		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	1327

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-10-07	1327	--

土地使用权人：	蒲城汇新房地产有限责任公司					
约定容积率：	下限：	2	上限：	2.4	约定交地时间：	2024-11-07
约定开工时间：	2025-05-06				约定竣工时间：	2028-05-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	蒲城县人民政府				合同签订日期：	2024-08-08

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

图 4-1 蒲城县住宅用地（部分）出让信息截图（来源：中国土地市场网）

表 4-2 蒲城县城区 2022 年-2025 年商服用地土地出让情况

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
紫荆街道祥塬社区	商服	1.57	95	60	2024
城南新区	商服	37.99	2850	75	2022
奉先街道东街社区	商服	9.99	750	75	2022
城南新区	商服	20.6	1547	75	2022
城南新区	商服	20.46	1025	50	2022
紫荆街道双酒村	商服	4.51	226	50	2022
紫荆街道祥塬村	商服	2.39	144	50	2022
紫荆街道双酒村	商服	2.55	153	60	2022

资料来源：中国土地市场网

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

城南新区

行政区：陕西省 > 渭南市 > 蒲城县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	陕西省渭南市蒲城县			电子监管号：	6105262022B00068-1
项目名称：	汇邦商业综合体剩余部分				
项目位置：	城南新区				
土地面积(㎡)：	13736.60				
土地用途：	其他商服用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	房地产业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	1547
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-02-06	1547	--	
土地使用权人：	蒲城汇邦地产有限责任公司				
约定容积率：	下限： 2.5	上限： 3		约定交地时间：	2022-05-15
约定开工时间：	2022-10-10			约定竣工时间：	2024-12-24
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	蒲城县			合同签订日期：	2022-01-07

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

您当前所在的位置：首页> 供地结果 > 结果详情

城南新区

行政区：陕西省 > 渭南市 > 蒲城县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	陕西省渭南市蒲城县			电子监管号：	6105262022B00041
项目名称：	蒲城大酒店				
项目位置：	城南新区				
土地面积(㎡)：	25327.71				
土地用途：	旅馆用地			供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	40			行业分类：	住宿业
土地级别：	二级			成交价格(万元)：	2850
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-04-05	2850	--	
土地使用权人：	蒲城大酒店				
约定容积率：	下限： 1.5	上限： 2		约定交地时间：	2022-03-31
约定开工时间：	2022-10-31			约定竣工时间：	2024-12-24
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	蒲城县			合同签订日期：	2022-01-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

图 4-2 蒲城县商服用地（部分）出让信息截图（来源：中国土地市场网）

经统计，蒲城县城区 2022 年-2024 年共成交住宅用地 11 宗，成交价格在 100-150 万元/亩之间；共成交商服用地 8 宗，成交价格在 50-75 万元/亩之间。

②根据《蒲城县 2025 年政府工作报告》，蒲城县 2024 年生产总值预计达到 287.47 亿元，比上年增长 9%。

（2）预期出让收入的确定

根据蒲城县近年土地出让情况及本项目拟出让国有建设用地的位置、用途及规划指标等情况，通过综合分析，预测 2025 年出让住宅用地地价为 120 万元/亩、商服用地地价为 60 万元/亩，地价年增长率为 2%。

表 4-3　2026-2032 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	2031 年	2032 年
土地出让总收入		**8,774.88**		**1,725.23**						**7,049.65**
政策性计提		**701.99**		**138.02**						**563.97**
可偿债土地出让收入		**8,072.89**		**1,587.21**						**6,485.68**
蒲出 2019 康泰 A2（存）	出让价格	61.20		61.20						
	出让面积	28.19		28.19						
	出让收入	1,725.23		1,725.23						
	政策性计提	138.02		138.02						
	可偿债土地出让收入	1,587.21		1,587.21						
蒲出 2019 康泰 A1（存）	出让价格	137.85								137.85
	出让面积	51.14								51.14
	出让收入	7,049.65								7,049.65
	政策性计提	563.97								563.97
	可偿债土地出让收入	6,485.68								6,485.68

注：①可偿债土地出让收入=土地出让价款-政策性计提；

②政策性计提按照土地出让收入的 8%计算。

2、融资活动现金流入

本项目预计 2025 年 7 月启动，2025 年拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元。

3、自有资金现金流入

本项目预计项目总投资为 6,783.42 万元，其中自有资金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。

（二）现金流出

1、业务活动现金流出

本项目计划于 2025 年 7 月开始收储，预计 2025 年 12 月完成收储，具体支出见下表 4-4：

表 4-4　土地收储项目支出预测表

项目	年度		
	小计	2025 年	-
1.土地收储费用	**6,778.00**	**6,778.00**	
土地收回费用	6,778.00	6,778.00	
2.土地前期开发整理费用			
3.其他费用			
合计	**6,778.00**	**6,778.00**	

表 4-5 2025 年土地收储项目支出计划表

单位：万元

项目	小计	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1.土地收回费用	6,778.00												6,778.00
2.土地前期开发整理费用													
3.其他费用													
合计	**6,778.00**												**6,778.00**

2、融资活动现金流出

（1）债券发行费用

本项目债券发行费用按债券发行金额的 1‰预计，债券发行费用为 5.42 万元。

（2）偿还债券本金

本项目债券发行期限为 7 年期，拟于 2032 年偿还债券本金 5,422.00 万元。

（3）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 4-6　2026-2032 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债券利息支出
合计	1,138.62
2026 年	162.66
2027 年	162.66
2028 年	162.66
2029 年	162.66
2030 年	162.66
2031 年	162.66
2032 年	162.66

3、政策性计提

政策性计提按照土地出让收入的 8%计提。项目地块预计在 2026 年和 2032 年出让，分出让年份计提。见下表：

表 4.7　2026-2032 年项目运营成本（政策性计提）情况表

年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
政策性计提（万元）		138.02						563.97

（三）资金平衡分析

表 4-7　蒲城县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	2031 年	2032 年
一、项目现金流入	15,558.30	6,783.42	1,725.23						7,049.65
1.业务活动现金流入	8,774.88		1,725.23						7,049.65
1.1 土地出让收入	8,774.88		1,725.23						7,049.65
2.融资活动现金流入	5,422.00	5,422.00							
2.1 债券融资款	5,422.00	5,422.00							
3.自有资金投入	1,361.42	1,361.42							
二、项目现金流出	14,046.03	6,783.42	300.68	162.66	162.66	162.66	162.66	162.66	6,148.63
1.业务活动现金流出	6,778.00	6,778.00							
1.1 土地收储费用	6,778.00	6,778.00							
1.2 土地前期开发整理费用									
1.3 其他费用									
2.融资活动现金流出	6,566.04	5.42	162.66	162.66	162.66	162.66	162.66	162.66	5,584.66
2.1 债券发行费用	5.42	5.42							
2.2 偿还债券本金	5,422.00								5,422.00
2.3 支付债券利息	1,138.62		162.66	162.66	162.66	162.66	162.66	162.66	162.66
3.政策性计提	701.99		138.02						563.97
三、当期现金结余			1,424.55	-162.66	-162.66	-162.66	-162.66	-162.66	901.02
四、期初现金			0.00	1,424.55	1,261.89	1,099.23	936.57	773.91	611.25
五、期末现金			1,424.55	1,261.89	1,099.23	936.57	773.91	611.25	1,512.27

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 1.23 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 8,774.88 万元（其中政策性计提 701.99 万元，可偿债土地出让收入 8,072.89 万元），预计项目总投资为 6,783.42 万元，拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 61.79%，占总投资的 79.93%，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 1.23 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管项目的变现情况，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

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	收储土地面积	5.2888 公顷（79.33 亩）
			可腾空土地面积	5.2888 公顷（79.33 亩）
			可出让土地面积	5.2888 公顷（79.33 亩）
			代征市政、绿化用地面积	
		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	2032 年
		成本指标	计划总投资	6,783.42 万元
	效益指标	经济效益指标	债券存续期内项目收益	8,072.89 万元
			偿债覆盖倍数	1.23
		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	-
			补偿主体满意度	-

项目资金构成：预计项目总投资为 6,783.42 万元，其中自有资金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元，占总投资的 79.93%。

项目概况：本项目包含 2 个地块总面积 5.2888 公顷，具体信息如下：

1. 蒲出 2019 康泰 A1（存）地块

蒲出 2019 康泰 A1（存）地块位于桥陵镇杨庄村，项目涉及收回土地面积 3.4094 公顷（51.14 亩），均为国有建设用地，可腾空土地面积（51.14 亩），可出让净用地面积 3.4094

公顷（51.14 亩）。

2. 蒲出 2019 康泰 A2（存）地块

蒲出 2019 康泰 A2（存）地块位于桥陵镇杨庄村，项目涉及收回土地面积 1.8794 公顷（28.19 亩），均为国有建设用地，可腾空土地面积 1.8794 公顷（28.19 亩），可出让净用地面积 1.8794 公顷（28.19 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《蒲城县 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 8,774.88 万元（其中政策性计提 701.99 万元，可偿债土地出让收入 8,072.89 万元），预计项目总投资为 6,783.42 万元，拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元。拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 61.79%，占总投资的 79.93%。项目存续期内可达到的偿债资金覆盖倍数为 1.23 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

本项目涉及收回收购地块均已纳入《蒲城县 2025 年度土地储备计划》及处置存量闲置土地清单中，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 6,783.42 万元，其中自有资金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元，占总投资的 79.93%。

（2）项目资金到位可行性

项目自有资金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025 年拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元，占总投资的 79.93%。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 8,774.88 万元（其中政策性计提 701.99 万元，可偿债土地出让收入 8,072.89 万元），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 6,783.42 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 7 月启动，预计项目总投资为 6,783.42 万元，其中自有资金 1,361.42 万元，占总投资的 20.07%，资金来源为财政拨款，根据项目收储进度拨付到位。2025 年拟申请土地储备专项债券 5,422.00 万元，占总投资的 79.93%。项目预期土地出让总收入 8,774.88 万元（其中政策性计提 701.99 万元，可偿债土地出让收入 8,072.89 万元），拟申请债券规模占预期土地出让总收入的 61.79%，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 1.23 倍，至债券到期，项目能够保证有足额资金用于还本。综合所述，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用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设置上，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

本报告适用于蒲城县收回收购存量闲置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）蒲城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，督促指导蒲城县自然资源局和蒲城县土地储备交易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)蒲城县自然资源局负责督促指导蒲城县土地储备交易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）蒲城县土地储备交易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。