

福建省土地储备专项债券
福州市长乐区收回收购城区2021年营前第4
号地块出让地块专项债券项目实施方案

业主单位：福州市长乐区土地发展中心（公章）



项目主管部门：福州市长乐区自然资源和规划局（公章）



财政部门：福州市长乐区财政局（公章）



二〇二六年七月

目 录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(三) 编制依据	2
二、项目所在区域概况	3
(一) 土地储备计划编制及实施情况	3
(二) 土地供应和土地出让收入情况	9
(三) 批而未供土地和闲置土地情况	12
(四) 农用地转用和土地征收情况	13
(五) 库存去化周期情况	14
(六) 地方政府性基金预算收支等情况	15
三、项目基本情况	19
(一) 项目名称和申报范围类型	19
(二) 项目实施主体和主管部门	19
(三) 项目用地面积及空间分布	19
(四) 项目建设内容与规模	19
四、项目及地块的土地储备与供应时序安排	20
(一) 项目储备与供应时序总体时序	20
(二) 项目地块的土地利用现状及权属状况	20
(三) 项目地块的储备土地来源及权利状况	21
(四) 储备项目符合国土空间规划情况分析	22

(五) 项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排	23
(六) 项目地块的供应时序计划	24
五、项目投资估算及资金筹措计划	25
(一) 项目总投资情况	25
(二) 资金筹措计划	25
六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况	26
(一) 项目及地块预期土地出让收入	26
(二) 项目地块成本支出	27
(三) 融资方案及应付债务本息情况	29
(四) 项目资金平衡情况	30
(五) 其他相关指标测算	34
七、事前绩效评估情况	40
(一) 项目概况	40
(二) 评估过程	40
(三) 评估内容与结论	41
八、结论	44

一、概述

（一）编制背景

为规范土地储备融资行为，防范地方政府债务风险，国家自 2017 年起推行土地储备专项债券制度，要求土地储备机构通过发行专项债券筹集资金，实行“专款专用、风险可控”的管理模式。2024 年财政部与自然资源部联合发布《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》，明确允许专项债用于收回存量闲置土地及新增土地储备，并细化操作流程，为地方提供政策依据。2025 年政府工作报告进一步提出安排专项债券 4.4 万亿元，其中重点投向土地收储领域，释放“稳增长、促循环”的宏观信号。土地收储专项债券实施方案的编制，既是应对当前房地产与土地市场结构性矛盾的迫切需求，也是优化财政工具、推动经济高质量发展的战略选择。其背景核心在于政策松绑、市场纾困、风险防控与长期效益的协同考量，需结合地方实际细化操作路径，确保政策红利精准释放。本方案编制的目的是科学规划福州市长乐区土地储备项目的实施路径，明确资金使用、土地开发及出让计划，确保债券资金高效利用，同时增强土地市场调控能力，促进区域土地资源合理配置和集约利用。其意义在于通过合法合规的融资渠道保障土地储备资金需求，推动片区开发进程，提升土地价值，为城市建设和产业发展提供可持续的土地要素支撑，同时强化财政纪律，防范债务风险，实现经济与社会效益的双重提升。

（二）编制原则

一是合法合规，严格遵循国家土地管理、债券发行及财政管理相关法律法规；二是风险可控，确保项目收益覆盖债券本息，实现资金自平衡；三是专款专用，债券资金全额纳入预算管理，限定用于土地收储及前期开发；四是效益优先，优先储备区位优、增值潜力大的地块，提升土地资源配置效率；五是公开透明，主动披露项目信息，接受财政、审计及社会监督；六是动态管理，建立项目跟踪评估机制，根据市场变化及时调整实施策略。

（三）编制依据

1. 主要法律法规

- （1）《中华人民共和国土地管理法》；
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

2. 主要政策规定

（1）《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）；

（2）《自然资源部 国家发展改革委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）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）《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）；

（6）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）。

3. 主要标准性引用文件

（1）GB/T19231-2003《土地基本术语》；

（2）GB/T 18507-2014《城镇土地分等定级规程》；

（3）GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；

（4）TD/T1009-2007《城市地价动态监测技术规范》；

（5）GB/T42547-2023《地籍调查规程》；

（6）TD/T1052-2017《标定地价规程》；

（7）TD/T1055-2019《第三次全国国土调查技术规程》。

二、项目所在区域概况

（一）土地储备计划编制及实施情况

1. 简述近三年来土地储备计划实施情况

福州市长乐区于2023年末启动编制土地储备三年滚动计划及年度储备计划。近三年来土地储备计划编制均按照《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）进行编制，

同时通过区政府专题会议研究后由长乐区人民政府批复实施。

2023 年长乐区存量收储 5 宗地块，面积共计 618.5 亩，收储金额为 22572.37 万元，均为福州新区长乐直管区范围内土地，涉及漳港街道、文武砂镇、湖南镇等 3 个乡镇（街道），其中 4 宗地块均已出让，出让金额为 22911.74 万元，平均收益率为 1.76。

2024 年长乐区存量收储 10 宗地块，面积共计 169.792 亩，收储金额为 72169.95 万元；9 宗区本级地块和 1 宗福州新区长乐直管区地块，涉及吴航街道、营前街道、首占镇、潭头镇、文武砂镇等 5 个乡镇（街道），其中 6 宗地块均已出让，出让金额为 75785 万元，平均收益率为 2.48。

2025 年长乐区存量收储 10 宗地块，面积共计 192.142 亩，收储金额为 17747.8006 万元；涉及吴航街道、航城街道、首占镇、文岭镇、文武砂镇 5 个乡镇（街道），其中 4 宗地块已出让，出让金额为 11285 万元，平均收益率为 1.58。

长乐区 2023 年报批收储地块 23 宗，面积共计 1074 亩，收储金额为 11132 万元；涉及吴航街道、航城街道、营前街道、首占镇、鹤上镇、湖南镇、文岭镇、松下镇、文武砂街道、漳港街道 10 个乡镇（街道），其中 17 宗地块已出让，出让金额为 215802.2826 万元，平均收益率为 28.53。

长乐区 2024 年报批收储地块为 6 宗，面积总计 280 亩，

报批费用为 3721 万元；涉及漳港街道、古槐镇、松下镇 3 个乡镇（街道），其中 2 宗地块已出让，出让金额为 18480 万元，平均收益率为 17.82。

长乐区 2025 年报批收储地块为 20 宗，面积总计 1800 亩，报批费用为 18933 万元，涉及首占镇、鹤上镇、漳港街道、松下镇、罗联乡、文岭镇、湖南镇、玉田镇、航城街道 9 个乡镇（街道），其中 3 宗地块已出让，出让金额为 20450 万元，平均收益率为 9.15。

2. 2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

2026 年度福州新区（长乐区）计划实施土地储备项目共计 51 个，土地储备总面积 212.75 公顷（折 3191.22 亩）。其中上年度结转项目 42 个，用地面积 167.24 公顷（折 2508.57 亩），占土地储备总面积的 78.61%。本年度新增项目 9 个，用地面积 45.51 公顷（折 682.65 亩），占土地储备总面积的 21.39%。

2026 年度内前期开发项目将根据实际储备情况及供应需求进行安排。

2026 年度福州新区（长乐区）计划储备土地总量为 212.75 公顷（折 3191.22 亩）。具体如下：

序号	区域	数量	面积	规划用途
1	航城街道	5	8.56	商业用地、商住用地、居住用地
2	营前街道	2	3.33	居住用地

3	漳港街道	5	35.94	商业用地、居住用地
4	文武砂街道	3	41.21	商业用地、工业用地
5	首占镇	3	5.18	商业用地、商住用地、居住用地
6	松下镇	2	93.86	工业用地
7	湖南镇	5	32.56	商业用地、工业用地
8	文岭镇	3	34.45	商业用地、工业用地
9	江田镇	1	0.8	商业用地
10	鹤上镇	1	5.93	工业用地
11	罗联乡	1	1.73	工业用地
合计	-	31	263.55	-

2026 年度长乐区土地储备临时管护将根据土地储备实际情况采取委托管护或临时租用的方式进行。本次我区拟申报土地储备专项债情况如下：

单位：公顷、万元

	面积	预估储备费用	预估储备总成本	预期出让收益
长乐区	49.1104	137547.42	141982.2548	240404.95
汇总	49.1104	137547.42	141982.2548	240404.95

具体的地块如下表所示：

福州新区（长乐区）2026 年度土地储备计划表（第二季度中期调整）

单位：公顷、万元

序号	地块名称	区域位置	面积	规划用途	预估储备费用	预估前期开发费	预估储备总成本	预期出让收益	计划储备年份	土地来源
1	城区 2021 年首占第 1 号地块	位于首占镇营滨路南侧	8.4658	居住用地、商业用地	75973.5	0	75973.5	127870.7	2026.12	存量闲置
2	城区 2021 年营前第 4 号地块	洞江花园项目土地位于长乐区营前街道营滨路西侧、营立路南侧	1.6068	商住综合用地	13769.15	0	13769.15	26891.12	2027.12	存量闲置
3	福州滨海新城 2023 年第 16 号地块	福州滨海新城核心区冰心东街北侧，塘里路南侧，华山路东侧，久耿门路西侧	2.2487	住宅用地 (R21)、商业用地 (B1)	15500	0	17377.82	23159	2031.4	存量闲置
4	福州滨海新城 2024 年第 3 号地块	福州滨海新城临空经济区，仙宅支路北侧，仙宅路南侧，湖畔路东侧	1.9732	二类居住用地 (R2)	5200	0	5835.03	7737	2031.4	存量闲置
5	西区菁华园 10 座办公楼	吴航街道西洋路西区菁华园 10 座	0.1356	行政办公用地	586.45	0	586.98	1049.52	2029.12	收回或收购
6	郑和中路 27 号办公楼	吴航街道十洋村郑和中路 27 号	0.0472	行政办公用地	205.3	0	205.3	382.89	2030.12	收回或收购
7	产投大楼	首占镇广场南路 813 号	0.45573	行政办公用地	1128.25	0	1128.26	2563.16	2030.12	收回或收购
8	研发楼四期	文武砂镇文松路 666 号	4.6666	工业用地	5772.33	0	5772.33	17194.11	2026.12	收回或收购
9	航城街道 2018 年第 1 号工业地块	航城街道祥洲村	1.6517	工业用地	360.44	0	360.95	867.14	2027.12	农转征
10	福州临空经济区 2021 年第 3 号地块	湖南镇	7.7423	工业用地	4036	0	4970.12	5808.32	2030.9	农转征

11	福州临空经济区 2021 年第 4 号地块	湖南镇	1.0334	工业用地	1069	0	1069.33	3987.07	2028.9	农转征
12	临空经济区 2021 年第 8 号地块 1	湖南镇	1.2478	停车场用地	6272	0	6272.87	9361.07	2029.9	农转征
13	福州临空经济区 2021 年第 2 号地块	湖南镇	5.0771	工业用地	2266	0	2266.81	3808.87	2028.12	农转征
14	临空经济区 2019 年第 18 号地块	湖南镇	2.9124	工业用地	1518	0	2500.2	2184.90	2026.12	农转征
15	长乐市航空港工业区 2010 年第 15 号工业储备地块 1	湖南镇	2.3821	工业用地	891	0	891.43	1787.07	2028.7	农转征
16	长乐市航空港工业区 2010 年第 15 号工业储备地块 2	湖南镇	2.6432	工业用地	1100	0	1100.84	1982.95	2028.7	农转征
17	长乐市航空港工业区 2010 年第 15 号工业储备地块 3	湖南镇	1.2797	工业用地	548	0	548.56	960.04	2028.7	农转征
18	长乐市航空港工业区 2010 年第 15 号工业储备地块 4	湖南镇	3.2547	工业用地	1241	0	1241.43	2441.70	2029.7	农转征
19	长乐市航空港工业区 2010 年第 12 号工业储备地块 1	湖南镇	0.2864	停车场用地	111	0	111.35	368.33	2029.6	农转征
	总计				137547.42	0	141982.26	240404.95		

（二）土地供应和土地出让收入情况

1、土地供应规模及结构：

（1）供应规模

2023 年，我区供应土地共 57 宗，供应面积 323.0672 公顷。其中，出让土地 27 宗，出让面积 109.9177 公顷，成交金额 14.4860 亿元；划拨土地 30 宗，划拨面积 213.1495 公顷。

2024 年，我区供应土地共 61 宗，供应面积 547.2678 公顷。其中，出让土地 38 宗，出让面积 458.6322 公顷，成交金额 41.2193 亿元；划拨土地 23 宗，划拨面积 88.6356 公顷。

2025 年，我区供应土地共 59 宗，供应面积 267.4913 公顷。其中，出让土地 27 宗，出让面积 69.2900 公顷，成交金额 33.2717 亿元；划拨土地 32 宗，划拨面积 198.2013 公顷。

表 1 长乐区近三年土地供应情况统计表

单位：公顷（0.0000）、亿元（0.0000）

年度	土地供应情况					储备土地供应情况				
	小计（公顷）	出让		划拨面积	其它面积	小计（公顷）	出让		划拨面积	其它面积
		面积	合同价款				面积	合同价款		
2023	323.0672	109.9177	14.4860	213.1495	0	323.0672	109.9177	14.4860	213.1495	0
2024	547.2678	458.6322	41.2193	88.6356	0	547.2678	458.6322	41.2193	88.6356	0
2025	267.4913	69.2900	33.2717	198.2013	0	267.4913	69.29	33.2717	198.2013	0

合计	1137.8263	637.8399	88.9770	499.9864	0	1137.8263	637.8399	88.9770	499.9864	0
年均	379.2754	212.6133	29.6590	166.6621	0	379.2754	212.6133	29.6590	166.6621	0

注：数据来源土地市场动态监测监管系统*功能模块、全民所有土地资产管理信息系统*功能模块。

（2）出让结构

2023 年共出让经营性项目用地 6 宗，出让面积 10.6027 公顷（计 159.04 亩），成交金额 9.5860 亿元；工业用地 14 宗，出让面积 79.6798 公顷(计 1195.19 亩),成交金额 3.2150 亿元；协议出让项目 7 宗，出让面积 19.6352 公顷(计 294.53 亩），成交金额 1.6850 亿元。

2024 年共出让经营性项目用地 10 宗，出让面积 17.0088 公顷（计 255.14 亩），成交金额 18.7350 亿元；工业用地 13 宗，出让面积 67.6673 公顷（计 1015.02 亩），成交金额 4.7190 亿元；协议出让项目 15 宗，出让面积 373.9561 公顷（计 5609.35 亩），成交金额 17.7653 亿元。

2025 年共出让经营性项目用地 14 宗，出让面积 29.0000 公顷（计 435.05 亩），成交金额 29.6965 亿元；工业用地 10 宗，出让面积 29.8400 公顷（计 447.65 亩），成交金额 1.6870 亿元；协议出让项目 3 宗，出让面积 10.4400 公顷(计 156.59 亩），成交金额 1.8882 亿元。

表 2：长乐区近三年土地出让结构统计表

单位：公顷、亿元

年度	面积合计	金额合计	经营性项目			工业项目			协议出让项目		
			宗	面积	成交金额	宗	面积	成交金额	宗	面积	成交金额
2023	109.9177	14.486	6	10.6027	9.586	14	79.6798	3.215	7	19.6352	1.685
2024	458.6322	41.2193	10	17.0088	18.735	13	67.6673	4.719	15	373.9561	17.7653
2025	69.2900	33.2717	14	29.0000	29.6965	10	29.8400	1.6870	3	10.4400	1.8882
合计	637.84	88.98	30	56.6115	58.0175	37	177.1871	9.621	25	404.0313	21.3385

2、土地市场运行状况

2025 年今年是福州确定建设现代化国际城市发展目标 30 周年，也是福州新区设立 10 周年。在这个特殊的节点，福州新区（长乐区）在福建省委、省政府和福州市委、市政府的关心和推动下，自 5 月 27 日起正式启动“区政合一、融合发展”的探索和实践。在区政融合发展的新阶段，作为“东进南下、沿江向海”城市发展战略的主战场，福州新区（长乐区）将肩负起区域联动、辐射带动和全域繁荣的重大使命，在福州加快建设现代化国际城市的实践中真抓实干、奋勇争先，服务区域高质量协调发展。长乐区全域纳入福州新区直管范围，班子队伍、人员机构、工作职责、办公场所实现全面融合，253 个事项清单完成移交，推动构建职能明晰、精干高效、运行顺畅的管理体制和工作机制，正式迈入统一思想、统一指挥、统一行动的区政融合新阶段。

表 3：长乐区近三年土地出让区域结构一览表

单位：公顷、亿元

年度	宗数	面积合计	金额合计	城区	新区
----	----	------	------	----	----

	合计			宗数	面积	成交金额	宗数	面积	成交金额
2023	27	109.9177	14.4860	7	10.0434	5.9860	20	95.8747	8.5000
2024	38	458.6322	41.2193	7	10.5418	15.6750	31	448.0904	25.5443
2025	27	69.29	33.27	12	29.51	26.0235	15	39.77	7.2482
合计	92	637.8399	88.9753	26	50.0952	47.6845	66	583.7351	41.2925

3、土地市场发展趋势

未来长乐区土地市场将从“规模扩张”转向“提质增效”，采取精准招商、定向推介，避免盲目供地导致土地流拍。同时，需进一步深挖潜在土地资源，通过资源整合、土地整理等方式，释放可开发的各类优质地块，满足市场多元需求，如核心区域小宗经营性土地或成未来土地供应新增长点。

受房地产市场行情持续下行、房企拿地意愿不高影响，近三年来，长乐区储备土地出让起始价及溢价空间受限。随着土地供应政策优化，核心区位优势地块供应增加，正逐步推动供需结构优化，未来地块供应出让价格有望逐步上行。

（三）批而未供土地和闲置土地情况

根据省自然资源厅下发的长乐区 2023-2025 年度批而未供、闲置土地任务，2023 年我区完成批而未供处置量为 3671 亩，处置率 20.86%；完成闲置土地处置量 376 亩，处置率 22.97%。2024 年批而未供总用地面积 15605 亩（2009 年至 2023 年），我区完成批而未供处置 6745 亩，处置率 43.22%，完成年度批而未供处置任务，处置率全市第一；闲置土地总用地面积约 1777 亩，我区闲置土地已处置 518.48 亩，处置率 29.18%。2025 年批而未供总用地面积 11161 亩（2009 年至 2024 年），我区完成批而未供处置 3237 亩，处置率 29.33%，

闲置土地总用地面积约 1770 亩，我区闲置土地已处置 466 亩，处置率 26.33%。2025 年我区因闲置土地处置面积较大，获上级认可并作典型发言。

根据自然资源部土地市场监测与监管系统房地产妥善处置闲置存量土地数据，截至目前，共有 66 宗项目，面积 4825 亩，其中大部分为在建项目。

（四）农用地转用和土地征收情况

土地征收成片开发方案实施情况：

截至目前，我区获省政府、市政府批复 58 个土地征收成片开发方案，片区总面积为 1772.4800 公顷，拟实施总面积 1036.3652 公顷。

批复后第一年拟实施面积为 375.1343 公顷，已实施面积 271.9840 公顷，实施率 72.50%。

批复后第二年拟实施面积为 186.3760 公顷，已实施面积 70.8762 公顷，实施率 38.03%。

批复后第三年拟实施面积为 474.8549 公顷，已实施面积 110.6708 公顷，实施率 23.31%。

农用地转用和土地征收报批情况：

2023 年我区共批复农用地转用和土地征收 55 宗，总面积 173.7071 公顷（合 2605.61 亩），其中新增建设用地 154.6273 公顷（合 2319.41 亩），涉及耕地 56.9361 公顷（合 854.04 亩）。

2024 年我区共批复农用地转用和土地征收 31 宗，总面

积 170.9128 公顷（合 2563.69 亩），其中新增建设用地 156.3984 公顷（合 2345.98 亩），涉及耕地 79.9540 公顷（合 1199.31 亩）。

2025 年我区共批复农用地转用和土地征收 56 宗，总面积 216.1663 公顷（合 3242.49 亩），其中新增建设用地 200.2656 公顷（合 3003.98 亩），涉及耕地 74.3329 公顷（合 1114.99 亩）。

（五）库存去化周期情况

长乐区累计可售商品房库存情况表

单位：万平米、月

年份	商品房									
	合计		住宅		非住宅					
					总量		其中：商业		其中：办公	
	库存量	去化周期	库存量	去化周期	库存量	去化周期	库存量	去化周期	库存量	去化周期
2023	225.73	42.03	172.4	40.67	53.33	47.1	26.48	41.33	26.85	54.61
2024	118.25	18.59	84.26	17.52	33.99	21.9	18.01	15.15	15.98	44.00
2025	78.93	20.48	46.16	15.97	32.77	34.01	15.66	49.01	17.11	26.57

截至 2025 年 12 月末，长乐区新建商品房库存 78.93 万平方米，去化周期 20.48 个月，较 2024 年末的 118.25 万平方米减少 39.32 万平方米；其中住宅 46.16 万平方米，去化周期 15.97 个月，较 2024 年末的 84.26 万平方米减少 38.1 万平方米。商业 15.66 万平方米，去化周期 49.01 个月，较 2024 年末的 18.01 万平方米减少 2.04 万平方米。办公 17.11 万平方米，去化周期 26.57 个月，较 2024 年末的 15.98 万

平方米增加 3.63 万平方米。

长乐区商品房市场正逐步走出调整期，各业态去化改善的“小步快跑”态势，为后续市场回暖奠定了更扎实的基础。

（六）地方政府性基金预算收支等情况

近三年来地方政府性基金预算收入情况：

2023 年政府性基金预算收入 108536 万元，其中：国有土地使用权出让收入 92251 万元；2024 年政府性基金预算收入 171120 万元，其中：国有土地使用权出让收入 158665 万元；2025 年政府性基金预算收入 303373 万元，其中：国有土地使用权出让收入 289874 万元。

近三年来安排用于土地储备的国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金情况：

2023 年度共计安排土地储备项目资金 0.55 亿元，其中国有土地收益基金 0.3 亿元，其他财政资金 0.25 亿元；2024 年度共计安排土地储备项目资金 4.08 亿元，其中土地出让收入 0.95 亿元，其他财政资金 3.13 亿元；2025 年度共计安排土地储备项目资金 3.37 亿元，其中土地出让收入 2.13 亿元，其他财政资金 1.24 亿元。

近三年来存量土地储备专项债券使用与偿还情况：

2018 年发行土地储备专项债券 10.24 亿元，于 2023 年到期，本级财力归还 2.32 亿元，申请再融资债券 7.92 亿元；

2019 年发行土地储备专项债券 8.27 亿元，于 2024 年到

期，本级财力归还 0.8270 亿元，申请再融资债券 7.443 亿元。

2020 年发行土地储备专项债券 0 亿元，于 2025 年到期，本级财力归还 0 亿元，申请再融资债券 0 亿元。

2025 年发行土地储备专项债券 4.3119 亿元，项目信息如下：

债券名称	债券简称	债券类别	发行地区	项目名称	金额(万元)
2025 年福建省土地储备专项债券（一期）——2025 年福建省政府专项债券（八期）	25 福建债 16	土地储备专项债券	长乐区	福州市长乐区新增土地储备项目（一期）	43119
合计					43119

2023-2025 年，长乐区地方政府债务限额分别为 151.17 亿元、186.65 亿元、273.83 亿元。长乐区 2023-2025 年政府债务余额分别为 47.57 亿元、183.36 亿元、270.10 亿元，严格控制在省级核定的政府债务限额以内，不存在债务压力。

2023-2025 年，长乐区共偿付到期债券本息 17.46 亿元、15.91 亿元、10.55 亿元，未出现偿债违约风险，具有债务偿还能力。

结合长乐区债务限额情况、债务压力及往年债务偿还能力分析，长乐区能够严格落实预算管理，将债务还本付息足额纳入年度预算，提前落实偿债资金来源，确保及时缴交到

期债务本息，可统筹安排申报土地储备专项债券并合理安排土地储备专项债券资金使用。

表 4 长乐区近三年政府性基金预算收入决算明细表

单位：万元

预算科目	2023 年决算数	2024 年决算数	2025 年决算数
政府性基金收入	108536	171120	303373
（一）国有土地收益基金收入	3900	0	0
（二）农业土地开发资金收入	0	0	0
（三）国有土地使用权出让收入	92251	158665	289874
土地出让价款收入	81212	156192	226135
补缴的土地价款	572	440	406
划拨土地收入	10305	1837	63285
缴纳新增建设用地土地有偿使用费			
其他土地出让收入	162	196	48
（四）国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入	0	0	0
土地储备专项债券对应项目专项收入	0	0	0
棚户区改造专项债券对应项目专项收入	0	0	0
其他国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入	0	0	0

注：数据来源于财政部门年度政府性基金预算收入决算总表。

表 5 长乐区近三年政府性基金预算支出决算明细表

单位：万元

预算科目	2023 年决算 数	2024 年决算 数	2025 年决算 数
城乡社区支出	76127	141783	214233
（一）国有土地使用权出让收入安排的支出	67438	132268	183962
征地和拆迁补偿支出	2949	295	2048
土地开发支出	32145	87621	103004
城市建设支出	22270	31849	5039
农村基础设施建设支出	3691	5231	53845
补助被征地农民支出	1580	923	1587
土地出让业务支出	0	0	0
廉租住房支出	0	0	0
支付破产或改制企业职工安置费	0	0	0
棚户区改造支出	0	0	0
公共租赁住房支出	0	0	0
保障性住房租金补贴	0	0	0
其他国有土地使用权出让收入安排的支出	11	0	0
（二）国有土地收益基金安排的支出	3870	4800	0
征地和拆迁补偿支出	0	0	0
土地开发支出	0	0	0
其他国有土地收益基金支出	3870	4800	0
（三）土地储备专项债券收入安排的支出	0	0	12346
征地和拆迁补偿支出	0	0	0
土地开发支出	0	0	0
其他土地储备专项债券收入安排的支出	0	0	12346

三、项目基本情况

（一）项目名称和申报范围类型

1. 项目名称

福州市长乐区回收收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目

2. 项目申报范围

本项目属于存量闲置土地项目，土地总面积 1.6068 公顷、包含地块 1 个，项目地块全部纳入土地市场动态监测监管系统中备案的存量闲置用地清单。

（二）项目实施主体和主管部门

该项目实施单位：福州市长乐区土地发展中心，已纳入全国土地储备机构名录；单位性质：事业单位；主要职能：加强对土地市场的调控和管理，优化城镇存量土地资产配置，规范土地收购、储备行为，对城市存量土地开展收购储备、运营。

主管部门是福州市长乐区自然资源和规划局。

（三）项目用地面积及空间分布

项目地点位于福州市长乐区，拟储备土地面积 1.6068 公顷，该项目包括 1 个地块，项目地块都位于营前街道。

（四）项目建设内容与规模

项目建设内容包括回收收购 1 宗存量闲置用地，该项目收储地块 1 个、土地 1.6068 公顷，整治后形成可供应土地面

积 1.6068 公顷，可出让土地面积 1.6068 公顷，其中：商住综合用地 1.6068 公顷

四、项目及地块的土地储备与供应时序安排

（一）项目储备与供应时序总体时序

项目计划开始实施日期为 2026 年 2 月，预计于 2026 年 10 月前完成储备土地入库，该地块已经是净地，符合“三通一平”要求，无需再进行前期开发，预计 2027 年 12 月前完成土地供应。

其中计划 2026 年 10 月完成储备入库面积 1.6068 公顷、占该项目拟储备土地总规模的 100%；计划 2027 年 12 月前，完成储备土地供应面积 1.6068 公顷、占项目可供应土地面积 100%，期间按进度推进储备土地供应，2027 年度计划供应储备土地 1.6068 公顷、占项目可供应土地总面积的 100%。

（二）项目地块的土地利用现状及权属状况

本方案项目涉及福州市长乐区营前街道长安村，共 1 个镇 1 个村）；涉及 1 个国有单位：福州市长乐区城投房地产开发有限公司。根据实地勘测调查，本方案项目用地总面积 1.6068 公顷，其中：建设用地 1.6068 公顷。

表 4 土地利用现状及权属统计表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			权属单位		权属性质	农用地面积	建设用地面积	未利用地面积
地块标识码	地块名称	地块面积	乡（镇、街道）	村委会、居委会				
35011	城区	1.6068	营前街	长安村	国有	0	1.6068	0

22025 R0012 16	2021 年 营前第 4 号地块		道					
----------------------	------------------------	--	---	--	--	--	--	--

注：1 地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2. 乡（镇、街道）：包含多个权属性质的全部列出；3. 村委会、居委会：包含多村委会、居委会的全部列出；4. 权属性质：填写国有、集体，包含多个权属性质的全部列出；5. 地块面积等于农用地、建设用地、未利用地面积之和。

（三）项目地块的储备土地来源及权利状况

1. 项目地块土地储备来源

（1）存量闲置土地项目：该项目有 1 个地块，该地块纳入妥善处置存量闲置用地清单，申报地块名称城区 2021 年营前第 4 号地块、面积 1.6068 公顷、土地坐落于首占镇营滨路南侧、电子监管号 3501002021B01394、合同编号 35018220211213P023 信息，与 2026 年 1 月 26 日土地市场动态监测监管系统中备案的存量闲置用地清单一致。

各地块情况表述可参考如下：

城区 2021 年营前第 4 号地块，用地面积 1.6068 公顷，闲置原因主要为周边尚未全面开发，规划进行了调整属于政府原因，本项目地块采用处置存量闲置方式，适用于《自然资源部 国家发展改革委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）中的支持政府回收收购第一条款（明确基本要求和适用范围）、第四条款（支持政府回收收购）。

2. 项目地块权属状况

城区 2021 年营前第 4 号地块土地用途为居住用地、商

业用地，用地面积 1.6068 公顷，由土地使用权人福州市长乐区城投房地产开发有限公司通过拍卖取得（2021 拍-12 号地块），原出让合同电子监管号为：3501002021B01394，福州市长乐区城投房地产开发有限公司为区属国企，已办理该地块的不动产权证，产权证号为闽（2022）长乐区不动产权第 0007949 号，土地剩余使用年限为 66 年。土地不存在抵押、查封等情况。

（四）储备项目符合国土空间规划情况分析

该项目 1 个地块全部位于城镇开发边界内，未占用永久基本农田和生态保护红线。

1. 项目地块国土空间规划情况的说明具体如下：

其中城区 2021 年营前第 4 号地块，拟出让规划用途为商住综合用地，已批入库的详细规划为商住综合用地，该地块后续出让前出具的规划条件应与后续批复入库的详细规划相符合。

2. 项目地块是否法律法规规定不允许占用或开发的情况说明

经发函问询各个职能部门，该项目地块不存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况。

表 5 项目拟储备地块国土空间规划情况分析表

单位：公顷（0.0000）

基本信息	现状用	当前规划用	拟出让规划	项目地	项目地	项目地	是否存在污
------	-----	-------	-------	-----	-----	-----	-------

地块标识码	地块名称	地块面积	途	途	用途	块是否位于城镇开发边界内	块位是否存在已批入库详细规划	块拟出让规划用途是否与详细规划一致	染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况
3501122025R001216	城区2021年营前第4号地块	1.6068	居住用地、商业用地	商住综合用地	商住综合用地	是	是	是	否
合计		1.6068							

注：1 地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2 管护方式：包括自行管护、委托管护、临时利用等；3 现状用途：填写农用地、建设用地、未利用地，包含多个现状用途的全部列出；4. 当前规划用途、拟出让规划用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》填写，包含多个现状用途的全部列出。

（五）项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排

项目用地总面积 1.6068 公顷、地块数 1 个，计划完成入库时间 2026 年 10 月，完成入储备库面积 1.6068 公顷，该地块已经是净地，符合“三通一平”要求，无需再进行前期开发，拟实施委托管护面积 1.6068 公顷，预计形成可供应面积 1.6068 公顷，可出让面积 1.6068 公顷。具体各项目地块土地储备情况，详见表 6。

表 6 项目地块土地储备工作安排情况统计表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			入储备库		前期开发		管护	供应	
地块标识码	地块名称	地块面积	完成入库时间	入库面积	是否前期开发	前期开发面积	管护方式	可供应面积	可出让面积
3501122025R0012	城区2021年营	1.6068	2026年10月	1.6068	无需前期开发	0	委托管护	1.6068	1.6068

16	前第 4 号地块								
合计		1.6068		1.6068					

注：1 地块标识码：为全民所有土地资产管理信息系统生产的地块标识码；2 管护方式：包括自行管护、委托管护、临时利用等。

（六）项目地块的供应时序计划

城区 2021 年营前第 4 号地块，位于营前街道长安村，面积 1.6068 公顷，规划用途为商住综合用地，拟采取拍卖的供应方式，拟出让年月为 2027 年 12 月。详见表 7、表 8。

表 7 项目地块拟（再）出让情况统计表

单位：公顷（0.0000）

地块标识码	地块名称	地块面积	拟出让土地面积	拟出让年月	规划用途	容积率
3501122025R001216	城区 2021 年营前第 4 号地块	1.6068	1.6068	2027 年 12 月	商住综合用地	2.0
合计		1.6068	1.6068			

注：拟出让土地规划用途：按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》填写，应与详细规划成果相衔接。

表 8 项目储备土地出让时序和年度出让计划统计表

单位：公顷（0.0000）

年度	项目用地总面积	本年度出让		年度累计出让	
		面积	占比	面积	占比
2026	-				
2027	1.6068	1.6068	100%	1.6068	100%
2028	-				
2029	-				
2030	-				
2031	-				
合计	1.6068	1.6068	100%	1.6068	100%

注：1. 本年度出让占比：本年度出让面积占项目用地总面积的比例；2. 年度累计出让

占比是指从 2025 年专项债券项目实施以来累计出让面积占项目总用地面积的比例。

五、项目投资估算及资金筹措计划

（一）项目总投资情况

本项目估算总投资 16823.68 万元，项目建设的工期 1 年，本项目涉及收回存量闲置土地 1 个地块，土地收储成本 13769.15 万元（其中征地和拆迁补偿支出 13769.15 万元，土地开发支出 0 万元，其他支出 0 万元）。项目分年度投资计划如下：

表 9 项目分年投资计划表

单位：万元（0.00）

序号	项目建设资金使用情况	2026 年	合计
1	征地和拆迁补偿支出	13769.15	13769.15
2	土地开发支出	0	0
3	其他支出	0	0
	合计	13769.15	13769.15

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 13769.15 万元，其中财政资金 0.15 万元，拟申请土地储备专项债券资金 13769.00 万元，项目分年度资金筹措计划，详见表 10。

表 10 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元（0.00）

序号	项目	2026 年	合计
1	专项债券	13769.00	13769.00
2	财政资金	0.15	0.15

序号	项目	2026 年	合计
	合计	13769.15	13769.15

六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况

（一）项目及地块预期土地出让收入

项目地块预期土地出让收入测算，由土地储备机构会同同级财政部门、自然资源部门，按照储备土地供应时序安排，综合考虑土地市场变化情况及拟出让地块周边可比案例交易情况，合理评估土地资产价值，进行预期土地出让收入测算。

本项目土地总面积 1.6068 公顷，预计储备土地可供应面积 1.6068 公顷，其中可出让面积 1.6068 公顷，预计土地出让收入 26891.12 万元。其中 2027 年出让 1.6068 公顷、拟出让规划用途商住综合用地，预计土地出让收入 26891.12 万元。至 2027 年完成全部可供土地出让。具体各地块土地预期出让收入及测算过程如下：

地块总面积：1.6068 公顷，其中规划商住综合用地 1.6068 公顷，设定规划容积率 2.0，商住综合用地中商业配比为 10%。

预期出让收入采用基准地价和区域平均出让价两种方法加权平均确定，其中基准地价法权重为 10%，区域平均出让价预估法权重为 90%。

根据长乐区最新公布的基准地价，地块所处级别商业用

地地面价 3005 元/平方米,居住用地地面价 2890 元/平方米。
商住综合用地区域平均出让价 18300 元/平方米。

预估出让收益=[商业用地基准地价地面价×(1+区域影响因素修正系数)×容积率修正系数×估价期日修正系数×0.1+居住用地基准地价地面价×(1+区域影响因素修正系数)×容积率修正系数×估价期日修正系数×0.9]×地块总面积×0.1+区域平均价×地块总面积×0.9

预 估 出 让 收 益 =(3005 × 1.05 × 0.8838 × 1.01 × 0.1+2890 × 1.05 × 0.8616 × 1.01 × 0.9) × 1.6068 × 0.1+18300×1.6068×0.9=26891.12 万元

(二) 项目地块成本支出

1. 项目地块成本支出测算范围

项目成本测算范围包括土地储备过程中的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、其他费用,具体如下:

(1) 征地和拆迁补偿支出:是指征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用,包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。

(2) 土地开发支出:是指征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用,包括储备土地的前期开发,仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

（3）其他支出：是土地储备、土地出让有关的其他费用，包括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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、土地出让业务费支出（含出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、公告费等），其他费用（含土地储备工作中发生的围栏、围墙等）等 5 项构成，项目成本支出类型与财政部门印发的每年度政府预算收支分类科目相关支出科目对应。

2. 项目地块成本汇总

根据当地征地和拆迁补偿标准、土地前期开发涉及的工程建设标准等，结合每个地块成本构成的实际情况，逐个地块测算成本，经测算汇总，项目成本 13769.15 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 13769.15 万元、土地开发费用 0 万元、其他费用 0 万元等，具体项目逐个地块土地储备成本及测算过程如下：

洞江花园地块收储项目城区 2021 年营前第 4 号地块，地块成本预测 13769.15 万元，其中土地价款或征地和拆迁补偿费用 13769.15 万元、土地开发费用 0 万元、其他费用 0 万元等。地块各项成本测算依据、测算方法及测算结果如下：

城区 2021 年营前第 4 号地块，面积 1.6068 公顷，根据土地储备机构委托经备案的土地估价机构福建大地土地评估房地产估价有限公司，对拟收回收购地块评估土地市场价格 14195 万元，相较企业土地成本 27200 万元（其中企业实

际支付的原地价款 27200 万元），就低确定收地基础价格 14195 万元。根据福州市长乐区人民政府专题会议纪要《关于研究土地储备专项债券资金申请项目地块回收价格等有关问题的专题会议纪要》确定基础价格下调幅度 3%确定回收土地的价格 13769.15 万元，并报福州市长乐区人民政府批准确认。土地开发费用 0 万元，其他费用 0 万元。

（三）融资方案及应付债务本息情况

1. 债券期限

本次专项债券期限 5 年。

2. 债券规模与使用计划

本项目申请专项债资金 13769.00 万元，本批次申请发行金额 13769.00 万元，其余资金需求可后续再行申报发行。

3. 债券本息测算情况

本项目申请专项债券共计 13769 万元,其中 2026 年全年计划申请专项债资金 13769 万元，本次计划调入 2025 年 5 月发行“2025 年福建省政府专项债券(八期)”中“福州市长乐区新增土地储备项目（一期）”项目 13769 万元，票面利率按 1.58%。

本项目全生命周期内还本付息情况如下：

表 11 应付债务本息表

单位：万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

2026年		13,769.00		13,769.00	108.78	108.78
2027年	13,769.00			13,769.00	217.55	217.55
2028年	13,769.00			13,769.00	217.55	217.55
2029年	13,769.00			13,769.00	217.55	217.55
2030年	13,769.00		13,769.00		108.78	13,877.78
合计		13,769.00	13,769.00		870.20	14,639.20

注：债券付息应当根据利率合理预计或测算

（四）项目资金平衡情况

拟申请专项债券发行规模 13,769.00 万元，预期土地出让价款 26891.12 万元，拟审查专项债券发行规模占项目预期出让 51.2%，拟申请发行专项债券规模未超过预期土地出让收入的 70%。

表 12 项目总体收支平衡表

收支类别	公式	收入	支出
一、评估国有土地使用权出让收入	A	26891.12	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	14639.35	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	13769.00	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0.00	-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	870.20	-
（四）财政安排其他资金	F	0.15	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		13769.15
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	13769.15
土地补偿费	AA	-	13769.15
安置补助费	AB	-	0.00
地上附着和青苗补偿费	AC	-	0.00
拆迁补偿费	AD	-	0.00
（二）土地开发支出	I	-	0.00
（三）其他支出	J=AF+...+AJ	-	0.00

补助被征地农民社会保障支出	AF	—	0.00
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	—	0.00
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	—	0.00
土地出让业务费	AI	—	0.00
其他费用	AJ	—	0.00
(四)财务费用-专项债券付息	K		870.20
四、结转下年资金	L=B-G	—	870.20
五、土地储备专项债券还本	M=C	—	13769.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	—	13122.12
七、政府实际净收益	O=N-(D+E+F-L)=A-G	—	13121.97
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	P=C/A	51.20%	

单位：万元

注：1 评估国有土地使用权出让收入数，根据项目地块拟（再）出让年月、拟出让规划条件等评估预期土地出让收入结果填列，与本章节中的“项目及地块预期土地出让收入”相衔接；2. 其他数据根据会计账簿等填列；3. 土地储备专项债券付息应当根据利率合理预计或测算，与本章节中的“融资方案及应付债务本息情况表”相衔接。

表 13 项目分年度总体收支平衡表

收支类别	公式	2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、评估国有土地使用权出让收入	A	0.00	-	0.00	-	26891.12	-		-		-	0.00	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	13877.93	-	217.55	-	217.55	-	217.55	-	108.78	-	0.00	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	13769.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	108.78	-	217.55	-	217.55	-	217.55	-	108.78	-	0.00	-
（四）财政安排其他资金	F	0.15	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J		13769.15		0.00		0.00		0.00		0.00		0.00
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+...+AD	-	13769.15	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
土地补偿费	AA	-	13769.15	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
安置补助费	AB	-		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
地上附着和青苗补偿费	AC	-		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
拆迁补偿费	AD	-		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
（二）土地开发支出	I	-		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
（三）其他支出	J=AF+...+AJ	-		-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
土地出让业务费	AI	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
其他费用	AJ	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
（四）财务费用-专项债券付息	K		108.78	-	217.55	-	217.55	-	217.55	-	108.78	-	
四、结转下年资金	L=B-G	-	108.78	-	217.55	-	217.55	-	217.55	-	108.78	-	0.00

五、土地储备专项债券还本	$M=C$	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	13769.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	-	0.00	-	0.00	-	26891.12	-	0.00	-	0.00	-	-13769.00
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)=A-G$	-	-13769.15	-	0.00	-	26891.12	-	0.00	-	0.00	-	0.00
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	$P=C/A$	51.20%											

注：1 评估国有土地使用权出让收入数，根据项目地块拟（再）出让年月、拟出让规划条件等评估预期土地出让收入结果填列，与本章节中的“项目及地块预期土地出让收入”相衔接；2. 其他数据根据会计账簿等填列；3. 土地储备专项债券付息应当根据利率合理预计或测算，与本章节中的“融资方案及应付债务本息情况表”相衔接；4. “结转下年资金”在项目周期内总体平衡后原则上为 0，各年度可能有发生额。

（五）其他相关指标测算

1. 土地出让收入中相关政策性计提金额测算

（1）土地出让收入中相关政策性计提

本次项目地块土地出让收益，拟从土地出让价款计提的政策性支出包括国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、住房保障基金计提等。

① 国有土地收益基金

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》《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）和《福州市财政局关于我市国有土地收益基金计提比例的通知》（榕财城〔2009〕950号）等精神，根据省财政厅、省国土资源厅《关于我省国有土地收益基金计提比例的通知》（闽财综〔2008〕3号），经市政府同意，我市国有土地收益基金按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权所取得总成交价款3%计提，专项用于地方政府国有土地收购储备。

② 农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、省财政厅 省国土资源厅印发《福建省用于农业土地开发出让金收缴使用管理办法》的通知（闽财综〔2005〕20号）等精神，土地出让金用于农业土地开发资金的比例，由各省、自治区、直辖

市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定，其计算公式为：土地出让金提取的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×15%，长乐区划分对应所在地征收等别征收标准为 41 元/平方米。

土地出让金提取的农业土地开发资金=土地出让面积× $41 \times 15\%$ =土地出让面积×6.15

③ 农田水利建设资金

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。

④ 教育资金

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。

⑤ 保障性安居工程资金

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), 市县财政部门应当按照当年实际缴入地方国库的招标、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,扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、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、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后,作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径按照不低于 10%的比例安排资金。

⑥ 不可预见费: 按土地出让收入的 1%预计。

(2) 项目地块土地出让收入政策性计提支出汇总

经测算汇总,本次项目地块土地出让的政策性资金 5022.12 万元,其中国有土地收益基金计提 806.78 万元、农田水利建设资金计提 1312.20 万元、教育资金计提 1312.20

万元、保障性安居工程资金计提 1312.20 万元、农业土地开发资金计提 9.88 万元、不可预见费计提 268.91 万元等，项目逐个地块土地出让的政策性计提资金金额及测算过程如下：

序号	计算公式	计费比例/标准	城区 2021 年营前第 4 号地块	合计
土地出让收入	G	/	26891.12	26891.12
土地出让成本	A	/	13769.15	13769.15
面积(公顷)	B		1.6068	1.6068
土地出让收益	$H=G-A$	/	13121.97	13121.97
农田水利建设资金	$I=H \times 10\%$	10%	1312.20	1312.20
教育资金	$J=H \times 10\%$	10%	1312.20	1312.20
保障性安居工程资金	$K=H \times 10\%$	10%	1312.20	1312.20
农业土地开发资金	$L=B \times 6.15$	6.15	9.88	9.88
土地收益基金	$M=G \times 3\%$	3%	806.73	806.73
不可预见费	$N=G \times 1\%$	1%	268.91	268.91
土地出让成本	$O=I+J+K+L+M+N$		5022.12	5022.12

2. 项目融资收益覆盖倍数测算

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.49 倍。债券存续期内各年度现金流情况详见下表。

年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、年初资金余额				21,869.00	21,869.00	21,869.00
二、本年现金流入						
1、资本金流入	0.15	0.15				
2、债券资金流入	13,769.00	13,769.00				
3、土地使用权出让金流入	21,869.00		21,869.00			
4、项目经营净现金流入						
5、其他自筹渠道资金流入	883.97	122.54	217.55	217.55	217.55	108.78
合计	36,522.12	13,891.69	22,086.55	217.55	217.55	108.78
三、专项投资现金流出						
1、征地拆迁安置费用	13,769.15	13,769.15				
2、基础设施建设费用						
3、其他费用						
4、其他融资渠道还本付息						
合计	13,769.15	13,769.15				
四、专项债券现金流出						
1、本次债券利息	870.20	108.78	217.55	217.55	217.55	108.78
2、本次债券本金归还	13,769.00					13,769.00
3、本次债券发行费	13.77	13.77				
合计	14,652.97	122.54	217.55	217.55	217.55	13,877.78
五、年度项目现金收支净额	8,100.00		21,869.00			-13,769.00
六、本年资金结余	-		21,869.00	21,869.00	21,869.00	8,100.00
七、资金保障倍数	1.49					

八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.49				
------------------	------	--	--	--	--

3. 项目偿债备付率测算

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.49 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

本项目建设投资规模大，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

用于专项债券资金平衡的项目收益是土地出让收入。收益来源可用于偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.49 倍，项目偿债计划可行。

七、事前绩效评估情况

（一）项目概况

详见实施方案“三、项目基本情况”。

（二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、

落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

（三）评估内容与结论

1、项目资金来源和到位可行性；

详见“五、项目投资估算及资金筹措计划”

本项目实施期间预计为 5 年，资金来源已基本明确，后续项目资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

2、项目收入、成本、收益预测合理性；收益保障倍数测算依据及结果

详见“六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况”。

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.49 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

3、债券资金需求合理性；年度申报专项债券规模是否匹配当年实际资金需求

本项目申请专项债券融资支持项目建设，通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

4、项目偿债计划可行性和偿债风险点；

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：用于专项

债券资金平衡的项目收益是土地出让收入。收益来源可用于偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.49 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目总体收支平衡表”。

5、绩效目标合理性；

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

6、其他需要纳入事前绩效评估的事项；

无。

7、总体结论。

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

（四）绩效目标表

表 16 专项债券项目资金绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		福州市长乐区收回收购城区 2021 年营前第 4 号地块出让地块专项债券项目				
项目主管部门（单位）		福州市长乐区自然资源局		项目实施单位	福州市长乐区土地发展中心	
资金情况（万元）		总投资：		13769.15 万元		
		其中：专项债券资金		13769.00 万元		
		其他资金		0.15 万元		
		专项债券期限		5 年		
总体目标	项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益、生态效益达到设计要求达标目标 6：服务对象满意指标达到 90%。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
	产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	建设期不涉及	≥100%
		质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息的比率	1.49	≥1.2
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期还本付息资金额	100%	100%
	效益指标	经济效益指标	项目建成运营收入	各年度收入预期计划		≥100%
		社会效益指标				≥100%
						≥100%
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期三十年以上		项目建成后一段长时间内受益
	满意度 指标	服务对象满意度指标	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到 90%以上	≥90%	≥90%

八、结论

该项目与经济社会发展规划、国土空间规划、产业布局、民生保障等重大规划、重点建设工程相衔接，符合地方政府专项债券投向领域要求，项目建设内容不存在列入在国办发〔2024〕52号文件规定的禁止类项目清单的情况。项目谋划期间开展扎实基础研究，项目中不存在属于企业自身原因超期未开工满两年的土地，项目地块不存在属于闽自然资函〔2025〕102号认定的不具备供应可能的批文情况，项目地块不存在抵押、质押等情况，项目地块不属于“捆绑”出让项目剩余未履行义务的地块，项目地块不存在占有永久基本农田和生态保护红线的情况，项目地块不存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况等，项目地块储备工作与供应时序安排合理，预测项目地块土地出让收入、成本测算合理，项目预期土地出让收入大于项目成本支出，项目融资收益资金能够自求平衡，项目实施的社会效益、经济效益显著。本级财政部门、自然资源主管部门将加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管。

可行性论证：自然资源局已牵头组建专业团队，对项目实施方案开展全方位、多层次的可行性论证。从项目区位来看，本项目所处区域交通网络日益完善，周边配套设施不断健全，产业集聚效应逐步显现，具备显著的开发优势与广阔的市场前景。在开发计划制定上，明确了土地征收、场地平

整、基础设施建设等各环节的时间节点与技术标准，确保项目开发有序推进。通过科学合理的市场调研与数据分析，对项目完成后的土地出让收益进行精准测算，充分考虑市场波动因素，结果显示项目具备较强的盈利能力与可行性。

合规性审查：已严格依据相关法律法规与政策要求，对项目实施方案进行合规性审查。项目土地取得、开发建设等环节均符合法定程序，不存在违法违规行为。资金使用方向严格限定于土地储备项目的征地拆迁补偿、土地前期开发等必要支出，未出现违规用于城市建设、产业发展等无关领域的情况，切实保障专项债券资金使用的合规性。

合法性审核：相关方对项目从立项审批到组织实施的全流程进行合法性审核。项目决策机制健全，重大事项均经过集体决策与专家论证；工程建设管理、资金使用管理等制度完善，明确了各环节责任主体与操作规范，有效防范法律风险与管理漏洞。项目实施主体具备相应的资质与能力，能够确保项目依法依规顺利实施。

综上，已对上报的土地储备项目进行严格审核把关，该项目成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低，项目实施方案符合可行性、合规性及合法性的要求。

