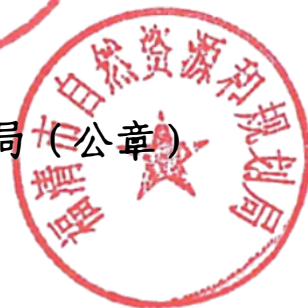


福清市土地储备专项债包2-江阴工业集中区工业储备地2011-006号等4个地块项目实施方案

实施单位：福清市土地发展中心（公章）



主管部门：福清市自然资源和规划局（公章）



财政部门：福清市财政局（公章）



日期：2026 年

目 录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(三) 编制依据	3
二、项目所在区域概况	4
(一) 土地储备计划编制及实施情况	4
(二) 土地供应和土地出让收入情况	12
(三) 批而未供土地和闲置土地情况	13
(四) 农用地转用和土地征收情况	15
(五) 土地征收成片开发方案实施情况	16
(六) 库存去化周期情况	16
(七) 地方政府性基金预算收支等情况	16
三、项目基本情况	18
(一) 项目名称和申报范围类型	18
(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	23

(四) 储备项目符合国土空间规划情况分析	25
(五) 项目地块土地储备入库、开发、管护与供应安排	31
(六) 项目地块的供应时序计划	31
五、项目投资估算及资金筹措计划	33
(一) 项目总投资情况	33
(二) 资金筹措计划	33
六、项目及地块预期收益、成本及资金平衡情况	34
(一) 项目及地块预期土地出让收入	34
(二) 项目地块成本支出	37
(三) 融资方案及应付债务本息情况	41
(四) 项目资金平衡情况	42
(五) 其他相关指标测算	48
七、事前绩效评估情况	56
(一) 项目概况	56
(二) 评估过程	56
(三) 评估内容与结论	56
八、结论	61
九、附表	62
附表 实施方案项目地块一览表 (新增土地储备项目)	62

一、概述

（一）编制背景

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）、《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）等文件精神，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，进一步促进经济结构优化和高质量发展，结合我市实际特制定本项目方案。

土地储备是指县级（含）以上自然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。土地储备是促进国民经济发展的“基础性、先导性”产业，对经济社会发展起着重要的支撑作用。

土地储备专项债券根据土地储备业务实际需要，在发行额度和期限、发行对象、项目管理、收益回报等方面“量身打造”，全面适应土地储备业务特点，有利于健全规范的地方政府举债融资机制，服务改革发展大局。该项目符合国家政策及社会事业发展要求，项目的实施将进一步改善福清市城市环境，提升福清城市品位和整体形象，增强城市活力，为福清市城乡经济一体化奠定良好基础。对于拉大福清城市

骨架，拓展城市发展空间领域，完善城市功能，提升福清城市品位和整体形象具有十分重要的意义。项目实施后将极大地推动项目区商业金融、居住休闲、文化娱乐产业的发展，具有较好的社会效益。

本实施方案的编制，旨在明确项目范围、资金使用、偿债来源及监管机制，确保专项债券资金依法合规用于土地储备项目，为后续项目申报、债券发行及实施管理提供依据。

（二）编制原则

1. 合规性原则

严格依据《中华人民共和国预算法》《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等法律法规，以及自然资源部、财政部关于土地储备专项债券管理的政策要求，确保项目立项、资金使用、偿债安排等全流程合法合规，杜绝违规举债或变相增加政府隐性债务。

2. 系统性原则

项目实施方案编制应严格遵循政策框架，以全局视角统筹规划，确保内容完整、逻辑严密。编制时应覆盖项目全生命周期，包括背景分析、地块权属信息、资金使用计划、实施步骤等核心模块，形成完整清晰的逻辑链条。同时，根据土地类型和实际情况的不同，制定差异化模板，明确必选内容和可选内容，确保方案既符合统一规范又具备灵活性。

3. 规范性原则

项目实施方案编制采用福建省发布的《福建省土地储备专项债券项目实施方案编制参考指南》统一模板，确保符合规范、数据清晰，表述得当。

4. 透明化原则

严格执行信息披露制度，定期公开项目进展、资金使用及偿债情况，接受社会监督，提升政府公信力，防范廉政风险。

（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/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》；
- （3）GB/T18508-2014《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.近三年来土地储备计划实施情况

（1）2023 年土地储备计划实施情况

2023 年 5 月 23 日福清市人民政府批复同意《2023 年度福清市土地储备计划》（融政综〔2023〕94 号）。

福清市 2023 年度计划储备土地项目 154 宗，储备总面积 11206 亩，拟实施土地储备项目主要用途包括住宅用地、

商服用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地等。2023 年度计划储备土地项目中拟列入 2023 年度经营性土地供应计划的土地项目 60 宗，拟供应面积 2792 亩。

2023 年全年累计成交土地 72 宗，总面积 3469.348 亩，成交额 44.45 亿元。其中城区累计成交 41 宗 1811.6025 亩，69.97 亿元；乡镇累计成交 31 宗 1657.7455 亩，11.56 亿元。2023 年度实际出让经营性土地项目 40 宗，土地面积 1908.5995 亩，成交额 76.73 亿元。

（2）2024 年土地储备计划实施情况

2024 年 4 月 26 日福清市人民政府批复同意《2024 年度福清市土地储备计划》（融政综〔2024〕88 号）。

福清市 2024 年度计划储备土地项目 262 宗，储备总面积 19136 亩。其中，已收储入库土地项目 54 宗 2148.13 亩；2024 年计划新增储备土地项目 208 宗 16988 亩。2024 年度拟实施土地储备项目中位于城区的 122 宗 5915.15 亩。

福清市 2024 年度计划储备土地项目中拟列入 2024 年度经营性土地供应计划的土地项目 76 宗，拟供应面积 3309 亩。

2024 年，福清市土地市场整体表现活跃，全年累计成交土地 70 宗，总面积约 3595.65 亩，总成交金额 82.99 亿元。其中，经营性用地（含商住、商服）占比约 47.4%，共 44 宗，面积 1703.32 亩，成交额 75.33 亿元。

（3）2025 年土地储备计划实施情况

2025 年 5 月 12 日，福清市人民政府批复同意关于调整 2025 年度福清市土地储备计划的请示（融政综〔2025〕251 号）。

福清市 2025 年度计划储备土地项目 366 宗，储备总面积 21415.07 亩。其中，上年度末土地结转已收储入库土地项目 107 宗 5166.39 亩，占总面积 24.13%；2025 年计划新增储备土地项目 259 宗 16248.69 亩，占总面积 75.87%。福清市 2025 年度计划储备土地项目中拟列入 2025 年度经营性土地供应计划的土地项目 60 宗，拟供应面积 2685.62 亩，占总面积 12.62%。

2025 年全市出让商住及商服用地 20 宗（包括挂牌出让的商服地块），总成交面积 330568 m^2 （约 495.85 亩），总成交金额 17.924 亿元。成交宗数、成交面积和成交金额比 2024 年大幅减少-成交宗数减少 18 宗，环比下降约 69.23%；成交面积减少约 68.34 万 m^2 ，环比下降约 72.63%；成交金额减少约 54.602 亿元，环比下降约 77.22%。

2.2026 年土地储备年度编制审批及主要内容

2026 年 1 月 26 日福清市人民政府批复同意《2026 年度福清市土地储备计划》（融政土[2026]31 号），并报福建省自然资源厅备案。

福清市 2026 年度计划储备土地项目 409 宗，储备总面积 22402.21 亩。其中，已收储入库土地项目 202 宗 10471.76

亩，占总面积 46.74%。2026 年计划新增储备土地项目 207 宗 11930.45 亩，占总面积 53.26%。列入 2026 年福清市经营性用地供应计划的储备土地项目共 48 宗，拟供应面积 2115.34 亩，其中商住用地 33 宗 1457.87 亩，住宅用地 6 宗 389.78 亩，商业商服用地 9 宗 267.69 亩。

2026 年福清市拟安排 17 宗用地实施开展土地储备前期公共配套项目开发工作，总面积 1680.32 亩，用地类型涉及道路用地、公共管理用地、公共设施用地、公园与绿地、交通运输用地、医卫慈善用地等多种类型。前期开发建设成本（土地报批成本和建设成本）205951.33 万元。2026 年，福清市拟安排 17 宗储备土地纳入临时管护，管护总面积 886.55 亩，全部位于城区。

2026 年度福清市土地储备总成本预计为 1245182 万元，减去已发生成本 421484 万元（已收储成本），土地储备资金需求总量为 823698 万元。土地储备资金中的 125101 万元来源于专项债资金，剩余的 698597 万元主要来自财政拨款，从已供应储备土地出让收入中安排。

（二）土地供应和土地出让收入情况

2023-2025 年福清市国有土地一级市场呈“规模先升后降、结构公益主导、收入同步调整”特征。供应规模上，2023 年 559.01 公顷，2024 年增至 605.77 公顷（同比+8.36%）达峰值，2025 年回落至 360.17 公顷（同比-40.54%），契合城

市建设节奏与市场调控需求。供应方式以划拨为主，三年占比分别 58.62%、60.43%、65.60%，聚焦公益性项目；出让用地 2024 年达 239.71 公顷高点，2025 年降至 123.92 公顷（同比-48.35%），经营性需求阶段性收缩。2023-2024 年土地出让收入稳定在 81-83 亿元，2025 年大幅降至 24.01 亿元，整体随土地市场调整呈波动态势。

整体看，市场呈“平稳-活跃-调整”态势，2025 年为短期优化，后续供应或逐步回归合理区间，公益划拨占比将保持高位。

表 1 福清市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	出让		划拨 面积	其他 面积	小计	出让		划拨 面积	其他 面积
		面积	合同价款				面积	合同价款		
2023 年	559.014 0	231.2 896	81.5183	327.7 244	0	286.48 43	231.2 896	81.5183	55.19 47	0
2024 年	605.770 5	239.7 091	82.9902	366.0 614	0	386.14 59	239.7 091	82.9902	146.4 368	0
2025 年	360.170 3	123.9 176	24.0136	236.2 527	0	123.91 76	123.9 176	24.0136	0	0
合计	1524.95 48	594.9 163	188.5221	930.0 3855	0	796.54 78	594.9 163	188.5221	201.6 315	0
年均	508.318 3	198.3 054	62.8407	310.0 128	0	265.51 59	198.3 054	62.8407	67.21 05	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。

（三）批而未供土地和闲置土地情况

1. 近三年批而未供土地情况

2023 年福清市批而未供土地共 8972 亩，省厅下达考核任务处置率需达 25%以上；2023 年福清批而未供处置 2909 亩，处置率 32.42%。

2024 年福清市批而未供土地共 8142 亩，省厅下达考核任务处置率需达 25%以上；2024 年福清市批而未供处置 2371 亩，处置率 29.13%。

2025 年福清市批而未供土地共 9510 亩，2025 年福清市批而未供处置 1853 亩，处置率 19.48%。

近三年批而未供处置均提前超额完成考核任务，不存在连续两年未完成自然资源部下发的年度处置任务的情形。

2. 近三年闲置土地情况

2023 年福清市闲置土地共 3322 亩，省厅下达考核任务处置率需达 25%以上；2023 年福清市闲置土地处置 928 亩，处置率 27.95%。

2024 年福清市闲置土地共 3372 亩，省厅下达考核任务净处置率需达 15%以上；2024 年福清市闲置土地处置 1084 亩，净处置率 16.53%。

2025 年福清市闲置土地共 2304 亩，省厅下达考核任务净减少率需达 15%以上；2025 年福清市闲置土地处置 505.41 亩，净减少率 18.46%。

近三年闲置土地处置均提前超额完成考核任务，不存在连续两年未完成自然资源部下发的年度处置任务的情形。

闲置土地中，已纳入妥善处置存量闲置土地清单项目 12 宗、964.092 亩，已通过土储专项债回收收购方式处置 3 宗、119.002 亩，剩余 9 宗正逐步处置中。

（四）农用地转用和土地征收情况

2023 年福清市获批 121 批次 6310 亩，获批宗数福建省第 1，福州第 1，获批面积福建省第 2，福州第 2。2024 年福清市获批 192 批次 5988 亩，获批宗数福建省第 2，福州第 1，获批面积福建省第 3，福州第 1。2025 年福清市获批 283 批次 4746 亩，获批宗数福建省第 1，福州第 1，获批面积福建省第 3，福州第 1。

近三年，福清市共批复成片开发方案 45 个，方案总面积 1041.7292 公顷，拟实施面积 754.7361 公顷，截止 2026 年 1 月，已实施面积 298.5261 公顷，实施率 39.55%。

（五）库存去化周期情况

福清市目前商品房库存面积为 101.28 万平方米，去化周期为 17.49 月。其中商品住宅库存面积为 98.1 万平方米，去化周期为 17.27 月；非住宅（商业、办公）库存面积为 3.18 万平方米，去化周期为 28.73 月。

（六）地方政府性基金预算收支等情况

福清市 2023 年至 2025 年政府性基金收入分别为 650924 万元、711426 万元、400813 万元，2025 年同比下降 43.66%。其中，国有土地使用权出让收入是主要的财政支柱，近三年

土地出让价款收入占比最大，分别为 646922 万元、704222 万元、365386 万元；补缴的土地价款分别为 2060 万元、6697 万元、4270 万元，呈先升降趋势；划拨土地收入分别为 2488 万元、507 万元、1487 万元，2025 年同比增长 193%，数据详情见表 2。

福清市近三年城乡社区支出分别为 687945 万元、585610 万元、404004 万元，呈现下降趋势，其中主要支出为国有土地使用权出让收入安排的支出，包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、城市建设支出等等，数据详见表 3。

福清市近三年政府债务限额分别为 2565313 万元、3897627 万元、4678046 万元，债务限额呈逐年上升趋势，各年度发行额度均在限额内发行，未出现超限额发行情况，近三年的财政一般公共预算及政府性基金收入分别为 2003982 万元、2081095 万元、1758303 万元，政府性债务还本付息均列入年初预算安排，从福清市每年的综合财力分析来看，债务率总体可控。综上，本次土储债申报总量可控，且具备还款能力。

表 2 福清市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	650924	711426	400813
（一）国有土地收益基金收入	-433		
（二）农业土地开发资金收入	-113		
（三）国有土地使用权出让收入	651470	711426	365386
土地出让价款收入	646922	704222	359629

补缴的土地价款	2060	6697	4270
划拨土地收入	2488	507	1487
缴纳新增建设用地土地有偿使用费			
其他土地出让收入			
（四）国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入			
土地储备专项债券对应项目专项收入			
棚户区改造专项债券对应项目专项收入			
其他国有土地使用权出让金专项债务对应项目专项收入			

注：数据来源于福清市财政局年度政府性基金预算收入决算总表。

表 3 福清市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	687945	585610	404004
（一）国有土地使用权出让收入安排的支出	687945	585610	404004
征地和拆迁补偿支出	69086	83301	72423
土地开发支出	371207	320351	131563
城市建设支出	185159	76258	55682
农村基础设施建设支出	36740	36397	29072
补助被征地农民支出	21239	19451	13885
土地出让业务支出	700	700	699
廉租住房支出			
支付破产或改制企业职工安置费			
棚户区改造支出			
公共租赁住房支出			253
保障性住房租金补贴			
其他国有土地使用权出让收入安排的支出	3814	49152	100427
（二）国有土地收益基金安排的支出			
征地和拆迁补偿支出			
土地开发支出			
其他国有土地收益基金支出			
（三）土地储备专项债券收入安排的支出			
征地和拆迁补偿支出			
土地开发支出			
其他土地储备专项债券收入安排的支出			

注：数据来源于福清市财政局年度政府性基金预算支出决算总表。

三、项目基本情况

（一）项目名称和申报范围类型

1. 项目名称

福清市土地储备专项债包 2-江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号等 4 个地块

2. 项目申报范围

本项目属于新增土地储备项目，土地总面积 63.4318 公顷、包含地块 4 个，涉及新增国有建设用地有 4 个地块。

（二）项目实施主体和主管部门

该项目实施单位为福清市土地发展中心，已纳入全国土地储备机构名录，为全额拨款事业单位，是福清市委、市政府为了健全土地供应机制，防止国有土地资产流失，使有限的土地资源得到有效的控制而决定成立的土地储备机构。福清市土地发展中心的主要职能是：根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等，会同有关部门制订土地储备计划和出让计划；负责土地储备项目的前期摸底调查，拟定征地方案；办理土地储备项目的相关报批手续；负责国有土地的收购、置换，并会同有关部门开展国有土地的收储和土地储备项目集体土地的征收工作；会同有关部门实施土地储备项目土地房屋征收、补偿、安置工作；负责土地储备项目成本核算，协助财政等部门做好土地储备资金的监管和财务审计工作；负责土地储备项目的融资工作，履行还贷业主责任等。

主管部门是福清市自然资源和规划局。

(三) 项目用地面积及空间分布

项目地点位于福清市，拟储备土地面积 63.4318 公顷，该项目包括 4 个地块，项目地块均分布于江阴港城经济区内。

(四) 项目建设内容与规模

项目建设内容包括项目地块实施土地收储，该项目收储地块 4 个、土地面积 63.4318 公顷，前期开发用地面积 63.4318 公顷，形成可供应土地面积 63.4318 公顷，可出让土地面积 63.4318 公顷，出让用途为工业用地 63.4318 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 02 月，预计于 2026 年 09 月前完成储备土地入库，储备土地拟前期开发 63.4318 公顷，2026 年 12 月前完成土地供应。

计划 2026 年 09 月完成储备入库面积 63.4318 公顷、占该项目拟储备土地总规模的 100%，计划完成前期开发面积 63.4318 公顷、占该项目已储备入库土地规模的 100%；

计划 2026 年 12 月前，完成储备土地供应面积 63.4318 公顷、占项目可供应土地面积 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福清市江阴镇东井村、福清市江阴镇何厝村、福清市江阴镇下石村，共 1 个乡镇 3 个村；涉

及 3 个集体单位。根据 2023 年度全国土地变更调查，本方案项目用地总面积 63.4318 公顷，其中：农用地 55.6264 公顷，建设用地 7.8034 公顷，未利用地 0 公顷。具体地块情况详见图 1 至图 4、表 4。

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				
3501812025R100162	江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号	25.5444	国有公路、江阴镇、江阴镇国有企事业	东井村	国有、集体	20.9241	4.6203	0
3501812025R003016	工业储备地 2023-015 号	12.1614	江阴镇	何厝村、下石村	集体	9.5363	2.6251	0
3501812025R003006	工业储备地 2023-037 号	12.7580	国有公路、江阴镇	何厝村、下石村	国有、集体	12.7580	0	0
3501812025R002984	工业储备地 2023-038 号	12.9680	国有公路、江阴镇	何厝村、下石村	国有、集体	12.4100	0.5580	0

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。

图 1 江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号土地利用现状图

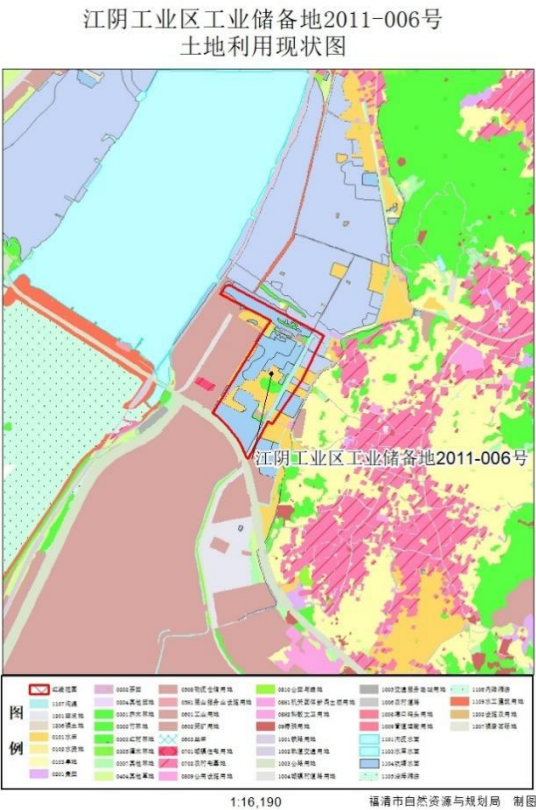


图 2 工业储备地 2023-015 号土地利用现状图

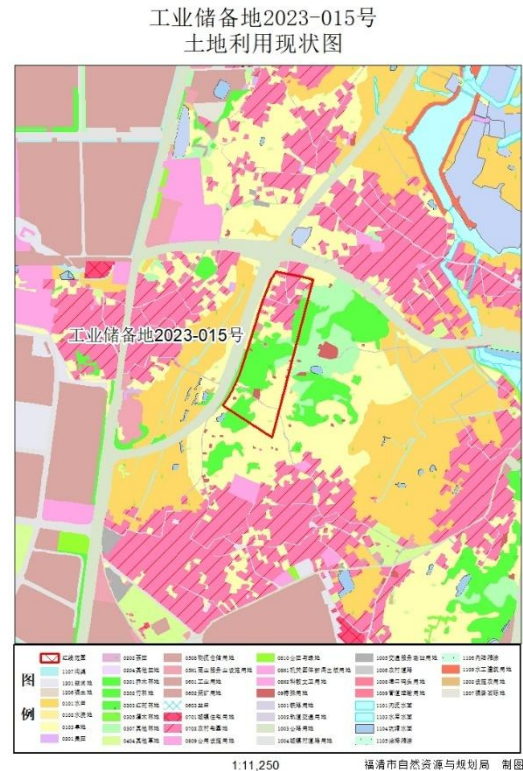


图 3 工业储备地 2023-037 号土地利用现状图

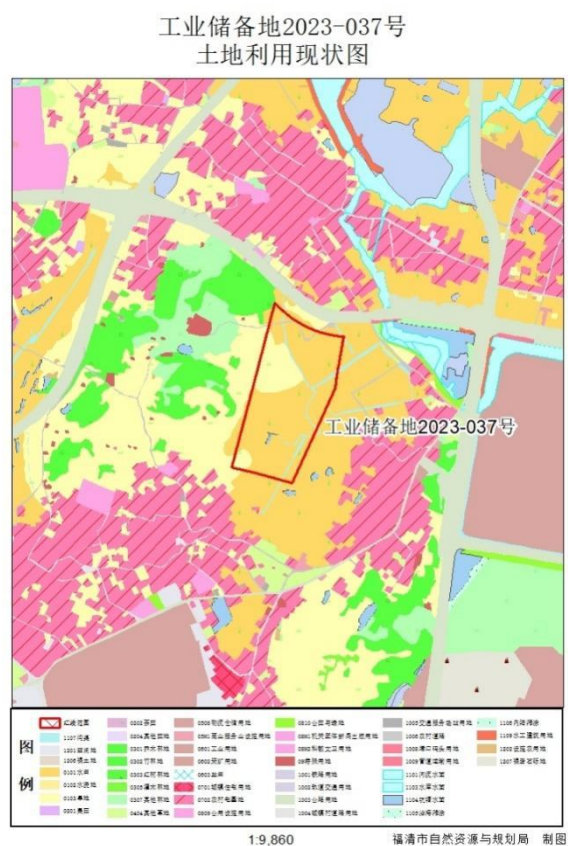
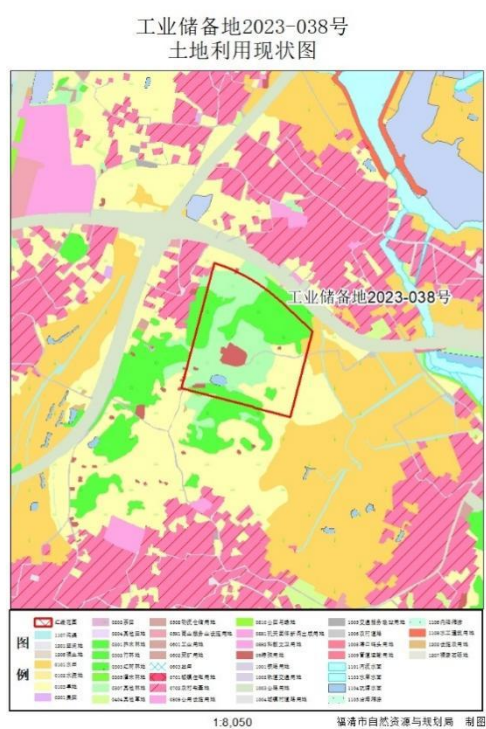


图 4 工业储备地 2023-038 号土地利用现状图



（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

该项目有 4 个地块、用地面积 63.4318 公顷拟储备土地来源于新增国有建设用地，涉及 2025 年度第四十二批次、2025 年度第四十批次、2025 年度第三十九批次、2012 年度第四十三批次，在全民所有土地资产管理信息系统中土地资产来源均可查询调用。

项目地块名称江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号，用地面积 25.5444 公顷，涉及 2012 年度第四十三批次新增建设用地面积 25.5444 公顷；

项目地块名称工业储备地 2023-015 号，用地面积 12.1614 公顷，涉及 2025 年度第四十二批次新增建设用地面积 12.1614 公顷；

项目地块名称工业储备地 2023-037 号，用地面积 12.7580 公顷，涉及 2025 年度第三十九批次新增建设用地面积 12.7580 公顷；

项目地块名称工业储备地 2023-038 号，用地面积 12.9680 公顷，涉及 2025 年度第四十批次新增建设用地面积 12.9680 公顷；

2. 项目地块权属状况

（1）江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号项目土地使用权人为福清市土地发展中心，原土地权利性质为集体，

经农转用批复现土地权利性质为国有建设用地，土地权属清晰，权利人未发生转让或其他权利变动。该地块未办理不动产登记。土地不存在抵质押、司法查封等情况，征迁涉及权利主体、征迁户数为 0。

(2) 项目地块名称工业储备地 2023-015 号项目土地使用权人为福清市土地发展中心，原土地权利性质为集体，经农转用批复现土地权利性质为国有建设用地，土地权属清晰，权利人未发生转让或其他权利变动。该地块未办理不动产登记。土地不存在抵质押、司法查封等情况，征迁涉及权利主体为龙山街道北店村及龙山街道隆中村、征迁户数为 37 户。

(3) 项目地块名称工业储备地 2023-037 号项目土地使用权人为福清市土地发展中心，原土地权利性质为集体，经农转用批复现土地权利性质为国有建设用地，土地权属清晰，权利人未发生转让或其他权利变动。该地块未办理不动产登记。土地不存在抵质押、司法查封等情况，土地不存在抵质押、司法查封等情况，征迁涉及权利主体、征迁户数为 0。

(4) 工业储备地 2023-038 号项目土地使用权人为福清市土地发展中心，原土地权利性质为集体，经农转用批复现土地权利性质为国有建设用地，土地权属清晰，权利人未发生转让或其他权利变动。该地块未办理不动产登记。土地不

存在抵质押、司法查封等情况，征迁涉及权利主体、征迁户数为 0。

（四）储备项目符合国土空间规划情况分析

该项目 4 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：

（1）江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号与 2024 年 12 月 10 日经福清市人民政府批复《福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改》（融政土【2024】609 号）衔接一致，且项目地块拟出让规划用途与已批入库的详细规划一致，详见图 5、表 5。

（2）工业储备地 2023-015 号与 2025 年 7 月 18 日经福清市人民政府批复《福州江阴港城经济区中部片区 48-J-01 及周边地块控规调整论证报告》（融政土【2025】398 号）衔接一致，且项目地块拟出让规划用途与已批入库的详细规划一致，详见图 6、表 5。

（3）工业储备地 2023-037 号与 2025 年 7 月 18 日经福清市人民政府批复《福州江阴港城经济区中部片区 48-J-01 及周边地块控规调整论证报告》（融政土【2025】398 号）衔接一致，且项目地块拟出让规划用途与已批入库的详细规划一致，详见图 7、表 5。

（4）工业储备地 2023-038 号与 2025 年 7 月 18 日经福

清市人民政府批复《福州江阴港城经济区中部片区 48-J-01 及周边地块控规调整论证报告》（融政土【2025】398 号）衔接一致，且项目地块拟出让规划用途与已批入库的详细规划一致，详见图 8、表 5。

图 5 江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号规划套合图



图 6 工业储备地 2023-015 号规划套合图



图 7 工业储备地 2023-037 号规划套合图



图 8 工业储备地 2023-038 号规划套合图



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

项目地块不存在法律法规不允许占用或开发的情况，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 项目拟储备地块符合国土空间规划情况分析表

单位：公顷（0.0000）

基本信息			现状用途	当前规划用途	拟出让规划用途	项目地块是否位于城镇开发边界内	项目地块位是否存在已批入库详细规划	项目地块拟出让规划用途是否与详细规划一致	是否存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况
地块标识码	地块名称	地块面积							
3501812025R100162	江阴工业集中区工业储备地2011-006号	25.5444	建设用地	工业用地	工业用地	是	是	是	否
3501812025R003016	工业储备地2023-015号	12.1614	建设用地	工业用地	工业用地	是	是	是	否
3501812025R003006	工业储备地2023-037号	12.7580	建设用地	工业用地	工业用地	是	是	是	否
3501812025R002984	工业储备地2023-038号	12.9680	建设用地	工业用地	工业用地	是	是	是	否
合计		63.4318							

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；2 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；3. 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，应与详细规划成果相衔接，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 63.4318 公顷、地块数 4 个，计划完成入库时间 2026 年 9 月，完成入储备库面积 63.4318 公顷，拟开展前期开发面积 63.4318 公顷，拟实施自行管护面积

63.4318 公顷，预计形成可供应面积 63.4318 公顷，可出让面积 63.4318 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
35018120 25R10016 2	江阴工业 集中区工 业储备地 2011-006 号	25.5444	202609	25.5444	是	25.5444	自行管护	25.5444	25.5444
35018120 25R00301 6	工业储备 地 2023-015 号	12.1614	202609	12.1614	是	12.1614	自行管护	12.1614	12.1614
35018120 25R00300 6	工业储备 地 2023-037 号	12.7580	202609	12.7580	是	12.7580	自行管护	12.7580	12.7580
35018120 25R00298 4	工业储备 地 2023-038 号	12.9680	202609	12.9680	是	12.9680	自行管护	12.9680	12.9680
合计		63.4318	-	63.4318	-	63.4318	-	63.4318	63.4318

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

本项目储备地块年度供应计划应包括江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号 25.5444 公顷、工业储备地 2023-015 号 12.1614 公顷、工业储备地 2023-037 号 12.7580 公顷、工业储备地 2023-038 号 12.9680 公顷；本项目包地块拟(再)

出让时间均为 2026 年 12 月规划用途工业用地，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（再）出 让年月	规划用 途	容 积 率
3501812025R100 162	江阴工业集 中区工业储 备地 2011-006 号	25.5444	25.5444	202612	工业用地	1.0
3501812025R003 016	工业储备地 2023-015 号	12.1614	12.1614	202612	工业用地	1.0
3501812025R003 006	工业储备地 2023-037 号	12.7580	12.7580	202612	工业用地	1.0
3501812025R002 984	工业储备地 2023-038 号	12.9680	12.9680	202612	工业用地	1.0
合计		63.4318	63.4318	-	-	-

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	63.4318	63.4318	100%	63.4318	100%
2027					
2028					
2029					
2030					
合计					

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 29314.91 万元，项目建设工期 1 年，本项目涉及新增国有建设用地 4 个地块，土地收储成本

29314.91 万元（其中征地和拆迁补偿支出 9413.63 万元、土地开发支出 19029.54 万元、其他支出 871.74 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	9413.63	9413.63
2	土地开发支出	19029.54	19029.54
3	其他支出	871.74	871.74
	合计	29314.91	29314.91

（二）资金筹措计划

本项目资金筹措计划为 29314.912 万元，其中财政资金 214.912 万元，拟申请土地储备专项债券资金 29100 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	29100	29100
2	财政资金	214.91	214.91
	合计	29314.91	29314.91

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 63.4318 公顷，预计储备土地可供应面积 63.4318 公顷，其中可出让面积 63.4318 公顷，预计土地出让收入 47573.85 万元。其中 2026 年出让 63.4318 公顷、拟出让规划用途工业、预计土地出让收入 47573.85 万元。至 2026 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：

具体出让情况如下：

项目名称	所属镇街	拟出让用途	项目面积（公顷）	预期土地出让收入	计划出让时间
江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号	江阴港城经济区	工业	25.5444	19158.30	2026.12
工业储备地 2023-015 号	江阴港城经济区	工业	12.1614	9121.05	2026.12
工业储备地 2023-037 号	江阴港城经济区	工业	12.7580	9568.50	2026.12
工业储备地 2023-038 号	江阴港城经济区	工业	12.9680	9726.00	2026.12
合计			63.4318	47573.85	

地块 1：江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号地块，总面积：25.5444 公顷，规划用途：工业。

根据参考周边地块价格并结合福清市 GDP 增速进行统计，江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号周边 2024 年工业地块拍卖的为“2024 工业挂-16 号工业储备地 2024-019 号成交 21920 万元，88.02 万元/亩”，福清市 2024 年 GDP 增速

为 6.8%，故以该地块为例土地出让最高价格为出让价格*
 $(1+\text{GDP 增速})^{\text{持有地块年份}}=88.02 \text{ 万元/亩} * (1+6.8\%)^1=94.01 \text{ 万元/亩}$ ，即本项目预期出让收入最高为 25.5444
公顷*15*94.01 万元/亩=36021.44 万元。

综上，我市结合市场经济情况对本地块进行预期出让估
价为 19158.30 万元，小于估价最高值，属于合理范围内。

地块 2：工业储备地 2023-015 号地块，总面积：12.1614
公顷，规划用途：工业。

根据参考周边地块价格并结合福清市 GDP 增速进行统计，
工业储备地 2023-015 号地块周边 2024 年工业地块拍卖的为
“2024 工业挂-16 号工业储备地 2024-019 号成交 21920 万
元，88.02 万元/亩”，福清市 2024 年 GDP 增速为 6.8%，故
以该地块为例土地出让最高价格为出让价格* $(1+\text{GDP 增速})^{\text{持有地块年份}}=88.02 \text{ 万元/亩} * (1+6.8\%)^1=94.01 \text{ 万元/亩}$ ，即本项目预期出让收入最高为 12.1614 公顷*15*94.01
万元/亩=17149.40 万元。

综上，我市结合市场经济情况对本地块进行预期出让估
价为 9121.05 万元，小于估价最高值，属于合理范围内。

地块 3：工业储备地 2023-037 号，总面积：12.7580 公
顷，规划用途：工业。

根据参考周边地块价格并结合福清市 GDP 增速进行统计，
工业储备地 2023-037 号地块周边 2024 年工业地块拍卖的为

“2024 工业挂-16 号工业储备地 2024-019 号成交 21920 万元，88.02 万元/亩”，福清市 2024 年 GDP 增速为 6.8%，故以该地块为例土地出让最高价格为出让价格*（1+GDP 增速）^{持有地块年份}=88.02 万元/亩*（1+6.8%）¹=94.01 万元/亩，即本项目预期出让收入最高为 12.7580 公顷*15*94.01 万元/亩=17990.69 万元。

综上，我市结合市场经济情况对本地块进行预期出让估价为 9568.50 万元，小于估价最高值，属于合理范围内。

地块 4：工业储备地 2023-038 号，总面积：12.9680 公顷，规划用途：工业。

根据参考周边地块价格并结合福清市 GDP 增速进行统计，工业储备地 2023-038 号地块周边 2024 年工业地块拍卖的为“2024 工业挂-16 号工业储备地 2024-019 号成交 21920 万元，88.02 万元/亩”，福清市 2024 年 GDP 增速为 6.8%，故以该地块为例土地出让最高价格为出让价格*（1+GDP 增速）^{持有地块年份}=88.02 万元/亩*（1+6.8%）¹=94.01 万元/亩，即本项目预期出让收入最高为 12.9680 公顷*15*94.01 万元/亩=18286.83 万元。

综上，我市结合市场经济情况对本地块进行预期出让估价为 9726.00 万元，小于估价最高值，属于合理范围内。

（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。本项目拟出让 4 个地块共计 63.4318 公顷。根据《福清市人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（融政综[2023]175 号）、《福清市人民政府关于公布福清市征收土地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（融政规[2024]1 号）、《福清市人民政府办公室关于印发福清市储备地净地出让实施方案的通知》（融政办[2024]30 号）、《福清市人民政府关于印发福清市征收农村集体农用地留用地补偿兑现管理实施办法（试行）的通知》（融政规[2024]5 号）等文件和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，逐个地块确认估算成本，经汇总项目成本 29,314.91 万元，其中征地和拆迁补偿费用 4,315.58 万元、留用地补偿 5,098.05 万元、土地开发支出 19,029.54 万元、其他支出 871.74 万元。

序号	项目名称	地块标志码	收储成本 (万元)
1	江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号	3501812025R100162	12,564.18
2	工业储备地 2023-015 号	3501812025R003016	5,930.31
3	工业储备地 2023-037 号	3501812025R003006	5,484.09
4	工业储备地 2023-038 号	3501812025R002984	5,336.33
合计			29,314.91

（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 29100 万元，本年申请发行金额 29100 万元。

3. 债券本息测算情况

本项目计划于本年及后续年份通过发行 5 年期专项债券金额 29,100.00 万元，其中本年申请发行金额 29,100.00 万元。其中项目本次计划调整原 2025 年 5 月发行的利率为 1.58% 的《2025 年福建省政府专项债券(八期)》“福清市土地储备专项债包 2”项目的 5,612.00 万元至本项目使用，剩余 23,488.00 万元预计本年后续发行专项债券募集。后续发行的 5 年期专项债券利率按 1.95% 进行测算，预计至 2031 年项目债券本息合计 31,744.76 万元。

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

年度	期初本金余额	本年募集资金	本年偿还本金	期末本金余额	本年应付利息	本年还本付息合计
2026 年	-	29,100.00	-	29,100.00	44.33	44.33
2027 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2028 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2029 年	29,100.00	-	-	29,100.00	546.69	546.69
2030 年	29,100.00	-	5,612.00	23,488.00	502.35	6,114.35
2031 年	23,488.00	-	23,488.00	-	458.02	23,946.02
合计		29,100.00	29,100.00		2,644.76	31,744.76

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 29100 万元，预期土地出让价

款 47573.85 万元，拟申请专项债券发行规模占项目预期出让 61.17%，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

单位：万元

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	47573.85	-
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	32152.162	-
（一）土地储备专项债券资金	C=M	29100	-
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	-	-
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	2837.25	-
（四）财政安排其他资金	F	214.912	-
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J	-	29314.91
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+⋯+AD	-	9413.632
土地补偿费	AA	-	9413.632
安置补助费	AB	-	-
地上附着和青苗补偿费	AC	-	-
拆迁补偿费	AD	-	-
（二）土地开发支出	I	-	19029.54
（三）其他支出	J=AF+⋯+AJ	-	871.74
补助被征地农民社会保障支出	AF	-	-
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	-	-
缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	-	-
土地出让业务费	AI	-	-
其他费用	AJ	-	871.74

收支类别	公式	收入	支出
(四) 财务费用-专项债券付息	K		2644.76
四、结转下年资金	$L=B-G$	-	2644.76
五、土地储备专项债券还本	$M=C$	-	29100
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	-	18473.85
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E+F-L)$ $=A-G$	-	18258.94
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	$P=C/A$		61.17%

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

单位：万元

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	47573.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、土地储备项目资金	B=C+D+E+F=G+L	29314.912	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0
（一）土地储备专项债券资金	C=M	29100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（二）专项债券对应项目的专项收入	D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（三）财政安排土地储备专项债券付息资金	E	0	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0	567.45	0
（四）财政安排其他资金	F	214.912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、土地储备项目资金支出	G=H+I+J	0	29314.912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（一）征地和拆迁补偿支出	H=AA+…+AD	0	9413.632	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地补偿费	AA	0	9413.632	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
安置补助费	AB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地上附着和青苗补偿费	AC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拆迁补偿费	AD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（二）土地开发支出	I	0	19029.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
（三）其他支出	J=AF+…+AJ	0	871.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
补助被征地农民社会保障支出	AF	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付破产或改制企业职工安置支出	AG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

缴纳新增建设用地土地有偿使用费	AH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
土地出让业务费	AI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他费用	AJ	0	871.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(四)财务费用-专项债券付息	K	0	44.33	0	546.69	0	546.69	0	546.69	0	546.69	0	458.02
四、结转下年资金	L=B-G	0	44.33	0	546.69	0	546.69	0	546.69	0	546.69	0	458.02
五、土地储备专项债券还本	M=C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29100
六、项目出让偿债后归属政府的权益	N=A-M	47573.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-29100
七、政府实际净收益	O=N-(D+E+F-L)=A-G	47573.85	-29314.912	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	61.17%											

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，主要包括农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金、国有土地收益基金、农业土地开发资金以及不可预见费等支出。

① 国有土地收益基金

根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006] 100 号）和《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006] 68 号），由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。国有土地收益基金主要用于土地收购储备。根据文件精神，结合近年实际，福清市近三年按照 3%计提。

② 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。

③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。

④保障性安居工程资金

根据财政部住房城乡建设部《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补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。

⑤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）、中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（中办发〔2020〕32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，即地方从招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交款中按照规定比例计提。根据《福建省财政厅福建省国土资源厅关于印发(福建省用于农业土地开发的土地出让收缴使用管理办法)的通知》（闽财综〔2005〕20号）以及《福建省国土资源厅福建省财政厅关于进一步加强省级用于农业土地开发的土地出让金征缴工作的通知》（闽国土资文〔2016〕152号），福清市按照国有建设用地使用权出让面积每平方米7.95元计提。

⑥不可预见费用

根据《中华人民共和国预算法》《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）以及福建省自然资源厅《关于加强土地储备监管工作的通知》（闽自然资〔2020〕74号）等相关规定，各地政府根据自身需求，在土地出让后可计提一定比例的不可预见费以应对潜在风险，主要用于解决征地拆迁和土地开发中出现的不可预见问题，如漏项、差价、特殊补偿等，保障土地储备工作的持续稳定开展。目前，在本区域实践中，暂未计提费用缴纳要求。出于确保专项债项目偿债资金足额覆盖、增强方案的可操作性与实施韧性的需求，经审慎研究，决定在本项目资金测算中，按照土地出让收益的1%预提不可预见费。该项计提旨在构建更为稳健的财务缓冲机制，有效防范和化解土地出让过程中的不确定性，从而切实保障项目还款资金来源，提升资金管理的规范性与安全性。

综上，项目考虑各项政策性基金与不可预见费 7,305.47 万元后，其出让净收益为 22,181.00 万元。

土地出让成本测算表

单位：人民币万元

出让年份	地块编码	土地出让收入	政策性基金及不可预见费	出让净收益
2027 年	3501812025R100162	19,158.30	2,714.30	16,444.00
2027 年	3501812025R003016	9,121.05	1,307.64	7,813.41
2027 年	3501812025R003006	9,568.50	1,592.95	7,975.56
2027 年	3501812025R002984	9,726.00	1,690.58	8,035.42
合计		47,573.85	7,305.47	40,268.38

2. 项目融资收益覆盖倍数测算

根据项目债券发行信息披露等要求，合理测算项目融资收益覆盖倍数，并简要说明测算依据、测算方法等测算过程。

经评估，本项目本息覆盖倍数为 1.27 倍。项目存续期内各年度现金流情况详见下表：

福清市土地储备专项债包 2-江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号等 4 个地块收益计算表

单位：人民币万元

年份	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、年初资金余额		-	40,268.38	40,268.38	40,268.38	40,268.38	34,656.38
二、本年现金流入							
1、资本金流入	214.91	214.91	-	-	-	-	-
2、债券资金流入	29,100.00	29,100.00	-	-	-	-	-
3、土地使用权出让净 流入	40,268.38	40,268.38	-	-	-	-	-
4、财政安排土地储备 专项债券付息资金	2,673.86	73.43	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
合计	72,257.15	69,656.73	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
三、专项投资现金流出							
1、土地收储补偿费	9,413.63	9,413.63	-	-	-	-	-
2、土地综合开发费	19,029.54	19,029.54	-	-	-	-	-
3、土地其他费用	871.74	871.74	-	-	-	-	-
合计	29,314.91	29,314.91	-	-	-	-	-
四、专项债券现金流出							
1、本次债券利息	2,644.76	44.33	546.69	546.69	546.69	502.35	458.02
2、本次债券本金归还	29,100.00	-	-	-	-	5,612.00	23,488.00
3、本次债券发行费	29.10	29.10	-	-	-	-	-
合计	31,773.86	73.43	546.69	546.69	546.69	6,114.35	23,946.02
五、年度项目现金收支 净额	11,168.38	40,268.38	-	-	-	-5,612.00	-23,488.00
六、本年资金结余		40,268.38	40,268.38	40,268.38	40,268.38	34,656.38	11,168.38
七、资金保障倍数	1.27						

3. 福清市土地储备专项债包 2-江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号等 4 个地块项目偿债备付率测算

根据地方政府债务偿债能力、项目收益情况等，合理测算项目偿债备付率，并简要说明测算依据、测算方法等测算过程。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.27 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。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 1.27 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 1.27 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

本项目符合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。

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 1.27 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 15 专项债券项目资金绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		福清市土地储备专项债包 2-江阴工业集中区工业储备地 2011-006 号等 4 个地块		
项目主管部门（单位）		福清市自然资源和规划局	项目实施单位	福清市土地发展中心
资金情况（万元）		总投资：	29314.91 万元	
		其中：专项债券资金	29100.00 万元	
		其他资金	214.91 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	≥100%	≥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	≥1.2	≥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：自然资源和规划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。

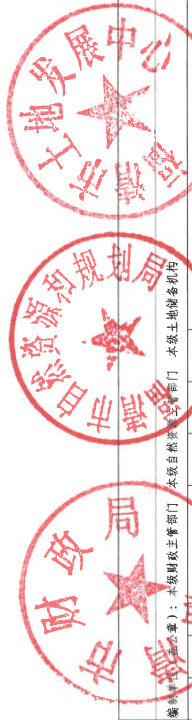
合规性审查：已严格依据相关法律法规与政策要求，对项目实施方案进行合规性审查。项目土地取得、开发建设等环节均符合法定程序，不存在违法违规行为。资金使用方向严格限定于土地储备项目的征地拆迁补偿、土地前期开发等必要支出，未出现违规用于城市建设、产业发展等无关领域的情况，切实保障专项债券资金使用的合规性。

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。

九、附表

附表实施方案项目地块一览表（新增土地储备项目）



专项债券实施方案地块一览表（新增土地储备项目）

[illegible]