

徽州区新增土地储备项目专项债券

实施方案

财政部门：黄山市徽州区财政局

主管部门：黄山市自然资源和规划局徽州分局

实施单位：黄山市徽州区土地收购储备中心

出具日期：2025 年 4 月 11 日

项目简介一览表

项目名称	徽州区新增土地储备项目
项目类型	土地储备-新增土地项目
项目总投资	1.9675 亿元
项目单位	黄山市徽州区土地收购储备中心
主管部门	黄山市自然资源和规划局徽州分局
财政部门	黄山市徽州区财政局
项目概况	收储范围共 8 个地块，包括原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）地块、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块，现状均有建(构)筑物，其中商住用地 4.7977 公顷，工业用地 9.3040 公顷。
实施期限	项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。
拟发行债券金额	1.9600 亿元
债券发行计划	按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 1.9600 亿元，发债利率按 2.1% 计算，发债年限 5 年，债券发行费用为发行面值的 1%，按 0.0020 亿元测算。
项目收益来源	土地出让收入
融资本息和	2.1660 亿元
可还本付息金额	2.6352 亿元
本息覆盖倍数	1.22
压力测试后本息覆盖倍数	考虑了收入从-10.00%到 0%的变动，可用于还本付息 的覆盖本息倍数范围为 1.09 到 1.22。 从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡， 不能还本付息的风险较小。
本息覆盖能力	有较强的保障
相关风险控制能力	较好

目 录

一、 项目基本情况	1
(一) 徽州区经济、财政和债务有关数据	1
(二) 项目建设背景	2
(三) 项目概况	4
二、 经济社会效益分析	11
(一) 经济效益分析	11
(二) 社会效益分析	11
三、 绩效评估分析	13
(一) 事前绩效评估情况	13
(二) 绩效目标	22
四、 项目投资概算及资金筹措方案	25
(一) 取得成本	25
(二) 资金筹措方案	25
五、 项目预期收益、成本及融资平衡情况	26
(一) 预期收益	26
(二) 项目成本	37
(三) 项目收益	39
(四) 债务还本付息情况	41
(五) 偿债指标计算	46
(六) 资金测算平衡情况	46
六、 项目风险管理	48
(一) 风险评估情况	48
(二) 风险防控措施	49
七、 还款保障措施	52
(一) 明确还款保障原则	52
(二) 明确各部门职责	52
(三) 工作分工	54
(四) 监测和报告	55
(五) 应急处置	56
(六) 事后评估	57

(七) 责任追究	58
(八) 债券资金使用管理制度及绩效评价机制	58
八、 资金管理方案	59
(一) 总则	59
(二) 资金管理	59
(三) 预算管理	60
(四) 债券资金存储	61
(五) 债券资金使用范围	62
(六) 项目收入及土地出让成本	62
(七) 资产管理	63
(八) 绩效管理	64
(九) 监督管理	65

一、项目基本情况

（一）徽州区经济、财政和债务有关数据

2024 年，全区实现地区生产总值 118.86 亿元，增长 6.5%。其中，第一产业增加值 5.96 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 60.37 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 52.53 亿元，增长 5.3%。

农业生产稳中有进。2024 年，全区实现农林牧渔业总产值 10.17 亿元，增长 4.5%。油菜籽播种面积 1.81 万亩，增长 12.7%；总产量 1932.4 吨，增长 13.6%。蔬菜播种面积 2.84 万亩，增长 0.3%；蔬菜及食用菌产量 3.4 万吨，增长 2.3%；水果产量 4625.5 吨，下降 1.0%；茶叶产量 1971.1 吨（干茶），增长 3.1%。生猪出栏 5.89 万头，下降 6.0%；活家禽出栏 20.2 万只，增长 3.9%；肉类总产 5530 吨，下降 5.0%。

工业生产增势加快。2024 年，全区规上工业总产值增长 8.6%，增速较上年提高 10.6 个百分点；规上工业增加值增长 10.2%，高于全市 0.7 个百分点。

投资领域保持增长。2024 年，全区固定资产投资增长 7.6%。其中，第一产业增长 19.2%，第二产业增长 16.2%，第三产业增长 2.3%。

消费市场活力释放。2024 年，全区限额以上商贸单位完成消费品零售额增长 8.5%。其中，限上批发业销售额增长 13.0%，限上零售业增长 25.6%，限上住宿业增长 27.0%，限上餐饮业增长 31.1%。

财税金融稳健运行。2024 年，全区一般公共预算收入 10.44 亿元，增长 3.1%，其中：税务部门完成 5.9 亿元，增长 1.9%；财政部门完成 4.54 亿元，增长 4.8%。12 月末，全区金融机构人民币存款余额 191.2 亿元，增长 12.5%；贷款余额 182.47 亿元，增长 17.8%。

居民收入稳步提高。2024 年，全区城镇居民人均可支配收入 52355 元，增长 4.2%；农村居民人均可支配收入 26225 元，增长 6.5%。

徽州区 2024 年全区一般公共预算收入完成 104404 万元，同比增长 3.1%，加上年结转结余 15476 万元，上级转移支付收入 70052 万元，调入资金 18492 万元，一般债券转贷收入 19123 万元，动用预算稳定调节基金 2620 万元，收入合计 230167 万元。2024 年全区一般公共预算支出完成 204568 万元，上解支出 4591 万元，还本支出 8866 万元，安排预算稳定调节基金 2024 万元，支出合计 220049 万元。收支相抵，年终结转结余 10118 万元。

2024 年全区政府性基金预算收入完成 54206 万元，加上年结转结余 618 万元，上级转移支付收入 9128 万元，专项债券转贷收入 82709 万元，收入合计 146661 万元。2024 年全区政府性基金预算支出完成 99573 万元，调出资金 17267 万元，还本支出 24289 万元，支出合计 141129 万元。收支相抵，年终结转结余 5532 万元。

2024 年，省财政厅下达徽州区政府债务限额 452542 万元，其中一般债务限额 107346 万元、专项债务限额 345196 万元。2024 年全区地方政府债务余额 447181 万元，其中一般债务余额 104211 万元，专项债务余额 342970 万元。全区政府债务余额均控制在政府债务限额以内，政府债务风险可控。

（二）项目建设背景

1. 《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62 号）

《通知》提出土地储备机构负责测算提出土地储备资金需求，配合提供土地储备专项债券发行相关材料，规范使用土地储备专项债券资金，提高资金使用效益。发行土地储备专项债券的土地储备项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的政府性基金收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。土地储备专项债券利

息和发行费用应当根据土地储备专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排。

2. 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）

《办法》提出，各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。自然资源主管部门要会同财政部门于每年第三季度组织编制下一年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报省级自然资源主管部门备案。

《办法》强调，储备土地必须符合国土空间规划，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的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。下列土地可以纳入储备范围：依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；收购的国有建设用地；行使优先购买权取得的国有建设用地；已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；其他依法取得的国有建设用地。入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、产权状况（包括所有权和用益物权、担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而损害合法土地权益。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理原集体土地所有权或国有建设用地使用权等各类不动产权利注销登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记，不得办理不动产抵押登记。

《办法》明确，自然资源部建立全民所有土地资产管理信息系统，对储备土地实行信息化管理，并纳入国土空间规划“一张图”监督实施。同时，各级自然资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和国家金融监督管理总局派出机构应建立符合本地实际的联合监管机制，按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

3. 《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）

（1）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。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。

（2）自然资源主管部门要优先选择成熟度高、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，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。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。

（3）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，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。

（三）项目概况

1. 项目概述

2025年黄山市徽州区土地储备专项债券项目中新增土地储备项目包括8个地块，分别为原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块

(恒祥、新型家具、华峰生物)、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块。总收储土地面积为 14.1017 公顷，项目计划总投资金额 1.9675 亿元，通过土地储备专项债券形式融资 1.9600 亿元，财政安排预算资金 0.0075 亿元，债券期限为 5 年，实施期限从项目开始实施，日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。

2. 参与主体

主管部门：黄山市自然资源和规划局徽州分局

项目单位：黄山市徽州区土地收购储备中心

3. 项目可行性

3.1 黄山市徽州区土地收购储备中心资格

根据《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2 号)要求，自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理，土地储备机构由纳入自然资源部名录的土地储备机构负责具体实施工作。

2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录(2020 年版)>的通知》(自然资办函〔2020〕827 号)。根据该通知，黄山市徽州区土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录，名录代码为 TC341004。

3.2 收储计划可行性

(1) 2025 年 4 月 9 日，本项目取得徽州区人民政府批准，纳入徽州区 2025 年土地储备年度计划；

(2) 项目地块已在信息系统中生成地块标识码，原国投农渔场地块标识码 3410042025R000513、城东昌盛路北侧搬迁地块(恒祥、新型家具、华峰生物)标识码 3410042025R000196、原艾科美博地块标识码 3410042025R000127、原居如意地块标识码 3410042025R000507、原缫丝厂地块标识码 3410042025R000260、原皖南数控厂地块标识码

3410042025R000474、原城东美邦胶业地块标识码 3410042025R000481、原宝志达地块标识码 3410042025R000496。

3.3 项目规划条件

(1) 收储用地现状

①原国投农渔场地块坐落岩寺镇朱坊，拟收储用地现状为商住用地，收储范围内有建筑物。

②城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）坐落徽州区岩寺镇永佳大道 117 号、徽州区岩寺镇振华路 6 号和徽州区岩寺镇永佳大道 115 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，房屋建筑面积共 10937.70 平方米。

③原艾科美博地块坐落徽州区岩寺镇城北工业园信行二路与永兴三路交叉口。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，房屋总层数 5 层，房屋建筑面积 12608.28 平方米。

④原居如意地块坐落徽州区岩寺镇新徽路 36 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，钢结构，房屋总层数 1 层，房屋建筑面积 1349.04 平方米。

⑤原缫丝厂地块坐落徽州区岩寺镇丰溪路 1 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，混合结构，房屋总层数 3 层，房屋建筑面积 9488.63 平方米。

⑥原皖南数控厂地块坐落黄山市徽州区岩寺镇文峰西路 3 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，包含门卫和车间，房屋建筑面积 5557.49 平方米。

⑦原城东美邦胶业地块坐落徽州区永佳大道 170 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，钢筋混凝土结构，房屋总层数 3 层，房屋建筑面积 2933.86 平方米。

⑧原宝志达地块徽州区岩寺镇永佳大道 216 号。拟收储用地现状为工业用地，收储范围内现状有建筑物，砖木结构，房屋总层数 2 层，房屋建筑面积 439.96 平方米。

（2）现行规划情况

①根据国土空间总体规划，收储红线全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田及生态保护红线。

②根据城市总体规划，收储红线全部位于适建区，不涉及限建区、禁建区和四线。

③根据现行控制性详细规划，收储红线范围内用地性质现状主要为商住用地、工业用地。

3.4 土地权属

①原国投农渔场地块权利人为黄山市徽州国有投资集团有限公司，不动产权登记为徽国用（2011）105 号、徽国用（2011）110 号、徽国用（2011）108 号、徽国用（2011）109 号、徽国用（2011）111 号，地块无质押和查封。

②城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）权利人为黄山市徽州区城市建设投资有限公司。不动产权登记为皖（2024）徽州区不动产权第 0009802 号、皖（2024）徽州区不动产权第 0009822 号；皖（2024）徽州区不动产权第 0001407 号、皖（2024）徽州区不动产权第 0001408 号；皖（2025）徽州区不动产权第 0007026 号、皖（2025）徽州区不动产权第 0007027 号。地块无质押和查封。

③原艾科美博地块权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2023）徽州区不动产权第 3982 号（已注销），地块无质押和查封。

④原居如意地块权利人为黄山市徽州区城市建设投资有限公司，不动产权登记为皖（2025）徽州区不动产权第 0006961 号、0006962 号、

0006963 号、0006964 号、0006965 号、0006966 号，地块无质押和查封。

⑤原缫丝厂地块权利人为黄山市徽州区卓越城市更新建设发展有限公司，不动产权登记为皖（2025）徽州区不动产权第 167 号、第 168 号、第 169 号、第 170 号，地块无质押和查封。

⑥原皖南数控厂地块权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2024）徽州区不动产权第 720 号，地块无质押和查封。

⑦原城东美邦胶业厂地块权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2022）徽州区不动产权第 4681 号，地块无质押和查封。

⑧原宝志达地块权利人为黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司，不动产权登记为皖（2023）徽州区不动产权第 0005138 号，地块无质押和查封。

3.5 收储方案

收储范围为 8 个地块，分别为原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块，面积 14.1017 公顷，由黄山市徽州区土地收购储备中心作为本项目收储主体，储备范围内土地为商住用地、工业用地，收储完成后用地为商住用地、城镇住宅用地、工业用地、仓储用地。

项目开始实施日期为 2025 年 6 月，预计于 2025 年 12 月前完成收储，2030 年 12 月前完成出让。

4. 项目合规性

（1）2020 年 5 月 13 日，自然资源部办公厅在自然资源部门户网站发布了《自然资源部办公厅关于印发<土地储备机构名录（2020 年

版)的通知》(自然资办函〔2020〕827号)。根据该通知,黄山市徽州区土地收购储备中心已被列入自然资源部颁布的名录,名录代码为TC341004;

(2) 2025年4月9日,地块纳入经徽州区人民政府批准的土地储备年度计划;

(3) 项目地块在信息系统中已生成地块标识码原国投农渔场地块标识码3410042025R000513、城东昌盛路北侧搬迁地块(恒祥、新型家具、华峰生物)标识码3410042025R000196、原艾科美博地块标识码3410042025R000127、原居如意地块标识码3410042025R000507、原缫丝厂地块标识码3410042025R000260、原皖南数控厂地块标识码3410042025R000474、原城东美邦胶业地块标识码3410042025R000481、原宝志达地块标识码3410042025R000496。具体详见附件《地块标识码截图》;

(4) 依法收回文件、收购协议;

(5) 批准征收文件。

5. 项目合法性

根据《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)和《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,本项目实施单位(黄山市徽州区土地收购储备中心)已被列入全国土地储备机构名录;8个新增土地地块已纳入徽州区政府批准的土地储备年度计划,地块已在全民所有土地资产管理信息系统中生成储备地块标识码;项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划;土地权属明确且不存在质押和查封。

本项目实施单位承诺对于本项目尚待取得的其他任何审批、许可、核准、批复、备案等相关手续,将严格按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定,及时办理并完善相关手续;对于有

关机构提出的审查意见、要求及有关问题，将按照相关法律、法规、部门和地方性规章和其他规范性文件的规定，以及有关部门提出的审查意见和要求，落实并完善。

本项目符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效，均由有关部门依据法定程序出具，符合相关法律法规要求。本项目后续手续正在办理中，项目实施具有合法性。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

促进群众就业，增加群众收入。在项目建设过程中，包括土地整理、征地拆迁、基础设施建设等环节，都需要大量的劳动力，从而直接创造了就业机会；项目建成后，相关产业的发展会带动更多的间接就业岗位；这些就业机会的增加将提高当地居民的收入水平，促进消费，进一步推动经济增长。

弥补发展短板，带来长远效益。本项目的实施有利于提高居民生活质量，改善生活环境，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时，土地开发不仅可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，还可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。

拉动有效投资，推动经济增长。本项目将建设工业、仓储、住宅等，有助于黄山市加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对黄山市区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，促进城乡统筹、产城融合，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

（二）社会效益分析

1. 促进城市一体化有序发展

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，是党和国家推动改革发展的重要战略部署，也是新形势下统筹城乡发展、优化空间布局的要求。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。《土地储备管理

办法》中明确指出：各地政府应根据调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

2. 改善徽州区招商引资环境

招商引资是推动经济发展的重要动力，是加快经济社会发展的重要手段，同时也是作为城市可持续发展的重要经济增长点。

外来资金的引入，有利于本地基础设施的完善，以及城市产业链的快速成长。同时随着招商引资项目的发展，不仅将为地方经济发展、提高 GDP 做出巨大的贡献，还将为城市带来大量的外来人口，促进城市基础服务业、消费行业的发展，提高城市整体商业水平。

通过本项目的实施，为徽州区土地储备提供 14.1017 公顷可供出让的用地，并分摊与本次储备地块相关的基础设施建设费用。项目实施有利于完善徽州区城市功能，改善徽州区招商引资环境，提升徽州区招商引资实效，提高投入产出效益。

3. 提高土地利用效率

当前，我国经济发展进入新常态，资源环境约束日益加剧，发展的质量和效益亟须提高。面对新形势新要求，大力推进土地节约集约利用，以土地利用方式转变推动经济发展方式转变，意义重大、影响深远。

本项目实施后，通过土地储备开发，调整土地关系。有利于提高土地利用效率，促进提升产业布局和土地集约、节约利用，优化土地利用结构和布局。促进城乡产业融合发展，从而带动整个地区的经济建设和社会发展。

三、绩效评估分析

（一）事前绩效评估情况

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

1.1 项目实施的必要性

1.1.1 保障城市发展的需要

近年来，随着城市化进程的加快和人口的不断增长，土地资源的合理利用和管理成为城市发展的重要课题。储备土地管理作为一种重要手段，旨在保障城市的可持续发展和土地资源的合理配置。

储备土地管理作为一种重要手段，对于保障城市发展和合理利用土地资源具有重要意义。在实施储备土地管理时，政府需要遵循公平、公正、公开、效率和可持续发展的原则，并遵守相关法律法规，建立健全的管理机制和监管体系。只有这样，才能够确保土地资源的合理利用，促进城市的可持续发展。

1.1.2 优化土地资源配置的需要

《土地储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进一步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

土地资源分配需要积极的政府干预和管理，而管理的有效性取决于其管理的科学化和规范化。目前，许多房地产市场在土地供应上还有着无序的市场供应状况，时常出现供需矛盾的情况，这在一定程度上造成了房产空置或房价暴涨暴跌现象。本项目实施后，政府可以更好地运用经济、行政法律和市场手段，通过合法的运作机构将黄山市徽州区的分散土地逐步归集于土地储备库，再根据国土空间总体规划、经济发

展需要及土地供应计划，对土地的数量、结构、布局、价格、时间等进行有效控制，做到定性、定量、定位、定时供应土地，逐步形成“一个池子蓄水，一个龙头放水”的供地格局，实现政府对土地一级市场的垄断，提高政府的宏观调控能力。

1.1.3 促进经济发展的需要

通过储备土地，政府能够为企业和投资者提供充足的建设用地，支持产业园区、商业设施、基础设施等项目的开发，直接推动经济增长。

储备土地可用于规划重点产业项目或高新技术园区，吸引优质企业入驻，带动区域产业升级和就业增长，形成经济集聚效应。

通过统一收储和规划，避免土地碎片化利用，提高土地利用效率，使土地资源向高附加值产业倾斜，促进经济结构优化。

调控土地供应节奏和规模，防止地价剧烈波动，维护市场预期稳定，为投资者创造可预期的营商环境。

储备土地可用于建设交通、教育、医疗等公共设施，完善城市功能，提升区域竞争力，间接拉动经济发展。

通过收储再开发，激活闲置或低效利用的土地资源，转化为高价值用途，释放经济潜力。

1.1.4 社会稳定的需要

通过土地储备，政府可以确保城市规划的有效实施。城市规划是城市发展的蓝图，它指导着城市空间布局、基础设施建设和社会服务设施的完善。土地储备为这些规划项目的落地提供了必要的土地资源，从而促进了城市的有序发展，增强了社会的稳定性。

土地储备往往与基础设施建设、公共设施改善等公共服务项目相关联。这些项目的实施不仅提升了城市形象，还改善了居民的生活环境，提高了公众的生活质量，从而增强了社会凝聚力和稳定性。

在自然灾害、经济危机等突发事件发生时，土地储备可以作为应急资源，用于建设临时安置点、恢复生产等，帮助社会快速恢复正常秩序。

合理的土地储备和征收补偿政策能够减少因土地权益引发的社会矛盾。政府通过公开透明的操作，确保被征地者的合法权益得到保障，有助于维护社会稳定。

1.2 项目公益性

土地储备制度的一个重要目标是保障公共利益。政府通过储备土地，可以确保在需要时能够迅速提供土地用于公共设施建设，如学校、医院、公园道路等，这些设施对于提升居民生活质量、促进社会公平和增强城市功能至关重要。

土地储备有助于政府根据城市规划和发展需求，合理布局 and 分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

随着社会的不断发展，人口迁移、城市化进程加速等社会变迁现象日益显著。土地储备为政府提供了应对这些变迁的手段，通过调整土地供应，满足人口增长、产业升级等需求，确保城市发展的可持续性和社会的稳定性。

土地储备过程中，政府可以优先考虑生态敏感区域和自然景观的保护。通过储备这些土地，政府可以防止过度开发和环境破坏，保护生态系统的完整性和生物多样性，为公众提供优质的生态环境，

本项目符合《关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）等文件中关于“公益性项目”的定义（为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目）。

1.3 收益性

根据本项目的建设内容，本项目收入由土地出让收入组成。

项目实施后，在计算期（2025 年至 2030 年）内总收入为 2.6890 亿元，土地出让计提成本为 0.0538 亿元，可用于还本付息的金额为 2.6352 亿元，累计还本付息总额为 2.1660 亿元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

2.1 建设投资的合规性

项目总投资为 1.9675 亿元。新增土地储备项目包括 8 个地块，分别为原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块。项目计划收储现状商住等用地面积为 4.7977 公顷，工业用地面积 9.3040 公顷。

2.2 项目成熟度

2025 年 4 月 9 日，8 个新增地块纳入经黄山市人民政府批准的土地储备年度计划；

项目地块在信息系统中已生成地块标识码，原国投农渔场地块标识码 3410042025R000513、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）标识码 3410042025R000196、原艾科美博地块标识码 3410042025R000127、原居如意地块标识码 3410042025R000507、原缫丝厂地块标识码 3410042025R000260、原皖南数控厂地块标识码 3410042025R000474、原城东美邦胶业地块标识码 3410042025R000481、原宝志达地块标识码 3410042025R000496。具体详见附件《地块标识码截图》；

依法收回文件、收购协议；

批准征收文件。

3. 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 1.9675 亿元,按照拟定的资金筹措方案,计划 2025 年由财政预算安排 0.0075 亿元,专项债券融资 1.9600 亿元,发债利率按 2.1%计算,发债年限 5 年。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

4.1 项目收入预测

根据本项目的建设内容,本项目收入由土地出让收入组成。详细测算内容及表格详见“五、项目预期收益、成本及融资平衡情况”。

本项目在计算期(2025 年至 2030 年)内经营收入为 2.6890 亿元。项目收入可靠、合理,收费有依据,收入价格水平符合市场水平。

4.2 项目成本预测

本项目在计算期(2025 年至 2030 年)内土地出让成本为 0.0538 亿元。项目的各项成本费用测算标准合理,计算基本准确无误,无漏项,成本计算水平合理。

4.3 项目收益

综合项目收入和成本计算,在计算期(2025 年至 2030 年)内总收入为 2.6890 亿元,土地出让成本为 0.0538 亿元。

5. 债券资金需求合理性

5.1 政策合理性

《土地储备管理办法》和《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》提出申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划,各地要将新增地块纳入土地储备计划。本项目为土地储备-新增土地储备项目,符合专项债支持领域。

5.2 分年债券资金需求合理性

项目开始实施日期为 2025 年 6 月,预计于 2025 年 12 月前完成收储,2030 年 12 月前完成出让。按照分年投资计划,计划 2025 年由财

政预算安排 0.0075 亿元，专项债券融资 1.9600 亿元，符合项目建设周期的资金需求。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

6.1 项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券 1.9600 亿元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 1.9600 亿元，发债利率按 2.1% 计算，发债年限 5 年，债券发行费用为发行面值的 1%，按 0.0020 亿元测算。

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2030 年）累计可用于还本付息的金额为 2.6352 亿元，累计还本付息总额为 2.1660 亿元，测算覆盖本息倍数为 1.22 倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行性的。

6.2 偿债风险点

项目可能存在潜在的合规性风险、资金筹集与偿还风险、土地市场风险、项目实施风险、管理与运营风险。

（1）项目合规性风险

风险表现：项目可能存在不符合土地利用总体规划、城乡规划等相关规划要求，或未取得必要的审批文件等问题。

控制措施：项目前期要进行全面的规划审查和文件梳理确保土地储备项目符合各项规划和政策要求，取得完备的立项，用地、规划等审批手续。

（2）资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

控制措施：提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。

（3）土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

控制措施：密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度提高土地的市场适应性。

（4）项目实施风险

风险表现：项目在实施过程中可能因拆迁安置困难、工程建设延误等原因，导致项目无法按时完成，影响土地出让和收益。

控制措施：加强项目前期的拆迁安置工作协调，制定合理的拆迁计划和补偿方案，确保拆迁工作顺利进行。建立项目进度跟踪和监督机制，对工程建设进行严格管理，及时解决项目实施过程中出现的问题，确保项目按时完工。

（5）管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下，资产闲置浪费等问题。

控制措施：建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

7. 绩效目标合理性

7.1 项目总体目标

本项目的实施有助于政府根据城市规划和需求，合理布局和

分配土地资源。通过储备土地，政府可以在城市的不同区域进行均衡开发，避免土地资源的过度集中或闲置，从而推动城市的均衡发展减少城乡差距和区域不平衡。

7.2 绩效目标

(1) 数量指标：新增土地储备项目包括 8 个地块，分别为原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块。项目计划收储商住等用地面积为 4.7977 公顷，工业用地面积 9.3040 公顷。

(2) 质量指标：地块验收合格率 100%。

(3) 时效指标：在工期范围内完成项目整体建设。

(4) 成本指标：严格控制成本，总投资不超过 1.9675 亿元。

(5) 经济效益指标：项目建成后，计算期内本息和为 2.1660 亿元，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

(6) 社会效益指标：提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境。

(7) 生态效益指标：对当地生态环境的影响。

(8) 可持续影响指标：是否符合政府长远规划。

(9) 服务对象满意度指标：居民满意度提升。

7.3 总结

综上所述，项目的各项绩效目标是根据项目具体实施情况进行划分，与实际的建设内容和预期的效益紧密相关。同时，项目实施后预期的收入、成本和收益是参照相关收费文件和本地市场价格进行估算，符合正常的市场行情。因此，各项目的绩效目标是合理的。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目事前绩效评估将考核结果与政府专项债券资金投入相结合，可以反映债券资金的使用情况，提高资金的使用效率。

通过构建以结果为导向，以效率、效益优先，激励与约束相结合的政府专项债券绩效评估体系，增强政府专项债券与项目自身之间的关联程度，从而强化政府债券的激励导向作用，同时也有助于提高资金管理的有效性。

(二) 绩效目标

1. 设定情况

项目支出绩效目标表

项目名称	徽州区新增土地储备项目			使用领域	新增土地储备项目
主管部门	黄山市自然资源和规划局徽州分局			实施单位	黄山市徽州区土地收购储备中心
项目属性	以前年度延续性项目 () 2025 年新增项目 (✓)				
项目期限	2025 年 5 月至 2030 年 12 月				
项目拟投资数 (亿元)	项目资金总额: 1.9675 亿元 其中: 1.政府专项债券资金 1.9600 亿元 2.财政配套资金 0.0075 亿元 3.除财政拨款外的其他资金 0.00 亿元				执行率 分值 (10)
总体目标	1.预期产出目标: 预计 2025 年 12 月完成所有项目出让, 达产年收益达到 0.0918 亿元以上; 2.融资成本目标: 计划发行政府专项债券融资 1.9600 亿元, 按期还本付息, 做好基础数据采集分析, 提高预期成本精确性, 实现项目净收益最大化; 3.偿债风险目标: 全面认识项目偿债风险点, 针对偿债风险点提出相应的应对措施, 保障项目建成后顺利运营。				
绩效目标	一级	二级指标	三级指标	指标值	分值权重 (90)
	成本指标	经济成本	控制日常成本支出, 不超过规定标准。	运营期收益-运营支出-债券本息 ≥ 0	5
		社会成本	低于社会平均成本。	较低	5
		生态环境成本	大气、噪音和水资源污染	程度较低	5
	产出指标	数量指标	地块收储指标	新增土地储备项目包括 8 个地块, 分别为原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块 (恒祥、新型家具、华峰生物)、原艾科美博地块、原居如意地块、原缙丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块。项目计划收储现状为商住等用地面积为 4.7977 公顷, 工业用地面积 9.3040 公顷。	10
		质量指标	勘察、设计、招标等前期工作合规率	合规率 $\geq 90\%$	5
			地块验收合格率	100%	10
		时效指标	项目计划开工及时率	及时率 $\geq 90\%$	5

			项目计划完工及时率	及时率 $\geq 90\%$	5
		成本指标	总投资	不超过 1.9675 亿元	5
	效益指标	经济效益	达产年均净收益	≥ 0.0918 亿元	5
			债券是否及时还本付息	及时率 $\geq 90\%$	5
		社会效益	提升当地城乡一体化水平	是	5
			改善居民生产生活环境	是	5
		生态效益指标	对当地生态环境的影响	项目建设期和经营期对周围环境无明显不良影响。	5
		可持续影响指标	是否符合当地政府长远规划	是	5
	满意度	服务对象满意度	周边居民满意度	$\geq 90\%$	5

2. 审核情况

综合上述绩效评估情况，本项目绩效目标评分合计为 100 分，项目持续稳定运营和抗风险能力较强。

本项目的实施是必要且可行的，作为重大民生项目，且属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。

四、项目投资概算及资金筹措方案

（一）取得成本

本项目原国投农渔场地块、城东昌盛路北侧搬迁地块（恒祥、新型家具、华峰生物）、原艾科美博地块、原居如意地块、原缫丝厂地块、原皖南数控厂地块、原城东美邦胶业地块、原宝志达地块规划用途为城镇住宅用地、商住用地、工业用地、仓储用地。本项目实施主体经与土地使用权人协商一致后，所有地块最终拟收储价格为 1.9675 亿元，本项目总投资概算为 1.9675 亿元，计划发行债券 1.9600 亿元，财政配套资金 0.0075 亿元。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

资金筹措表

单位：亿元

项目总投资	资本金			融资	
	财政预算安排	发行专项债券用于项目资本金	其他来源（含单位或社会资本方自有资金等）	专项债券	市场化融资
1.9675	0.0075	0.00	0.00	1.9600	0.00
占总投资比例（%）	0.38%	0.00%	0.00%	99.62%	0.00%

2. 项目分年度融资情况

按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 1.9600 亿元，发债利率按 2.1% 计算，发债年限 5 年，债券发行费用为发行面值的 1‰，按 0.0020 亿元测算。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收入

1.1 收入来源

根据本项目的建设内容，项目收入由土地出让收入组成。

1.2 本次项目收益测算基于以下重要假设

预测期内国家税收政策不发生重大变化；

预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

1.3 计算期

本项目发债期限为 5 年，最后一年（2030 年）还本。

1.4 项目收入测算

1) 拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，拟出让面积为 14.1017 公顷，规划土地性质为工业用地、仓储用地、城镇住宅用地、商住用地。

2) 拟出让土地计划

计划项目在 2026 年至 2030 年内出让土地 14.1017 公顷。

3) 土地出让收益

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 4.53%）、90%（即 4.08%）、80%（即 3.62%）预测出让年份（2030 年）商住用地土地出让价格分别为 160 万元/亩，144 万元/亩，128 万元/亩；

工业用地和仓储用地土地出让价格分别依据地块实际情况与基准地价相结合的方式计算；城镇住宅用地土地出让价格分别为 160 万元/亩，144 万元/亩，128 万元/亩。

本次土地出让单价参考拟收储土地周边相同或类似已出让土地近三年内的成交价格作为计算依据，综合考虑本地块区位与现行经济形势，确定最终本次土地出让各类用地单价。

中国政府网 安徽省人民政府 黄山市人民政府

徽州 今天(周五): 16~20℃ 小雨

长篇幅 无障碍 简体 繁体 个人中心



徽州市徽州区人民政府

www.ahhz.gov.cn

一网搜

请输入搜索关键字

热门搜索: 社保 身份证 公开

首页 | 资讯中心 | 政府领导 | 政府信息公开 | 政务服务 | 互动交流 | 解读回应 | 魅力徽州 | 数据发布 | 政务新媒体

当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 徽州区政府办 > 公共资源交易领域 > 国有土地使用权出让信息 > 供应结果

索引号:	003147534/202208-00058	信息分类:	供应结果
主题分类:	国土资源、能源	发文日期:	
发布机构:	徽州区政府办	发布日期:	2022-08-17
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:		关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示(HJAGT2022P024)

作者: 徽州区自然资源和规划分局 发布时间: 2022-08-17 09:56 信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州区分局 阅读次数: 9 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

成交公示信息

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号), 现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下:

一、基本情况:

出让宗地编号	土地位置	出让面积 (m²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价 (万元)	受让人
徽 202211 号	徽州区循环经济园 棠金路南侧、黄山 山神剑东侧	8272.18	工业 (化学原料和化学 制品制造业)	≥1.0	≥40%	≤15%	47.9	119.1194	黄山市隆新材料有限公司
徽 202216 号	徽州区现代物流园 高位仓北侧	1998.06	物流仓储	1.0-1.5	≥30%	≤15%	47.6	32.3686	黄山市徽州区融创大健康有限公司

~ 27 ~

2022 年，经黄山市徽州区人民政府批准，黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1（幅）地块的国有建设用地使用权，宗地编号 HZQ202211 号，土地位置徽州区循环园紫金路南侧、黄山神剑东侧，出让面积 8272.18 平方米，土地用途工业用地，单位价格 9.6 万元/亩。

中国新闻网 安徽省人民政府网 黄山市人民政府 徽网 今天(周二): 16~22℃ 小雨

黄山市徽州区人民政府

www.ahhz.gov.cn

一网搜 请输入搜索关键字

热门搜索: 社保 身份证 公开

首页 | 资讯中心 | 政府领导 | 政府信息公开 | 政务服务 | 互动交流 | 解读回应 | 魅力徽州 | 数据发布 | 政务新媒体

当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 黄山市自然资源和规划局徽州分局 > 优化营商环境 > 数据公开 > 土地市场 > 土地供应结果

索引号:	003147534/202202-00068	信息分类:	土地供应结果
主题分类:	国土资源、能源	发文日期:	
发布机构:	黄山市自然资源和规划局徽州分局	发布日期:	2022-02-11
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:		关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示(HJAGT2022P002)

作者: 徽州区自然资源和规划局 发布时间: 2022-02-11 09:32 信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州分局 阅读次数: 12 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏 分享

成交公示信息

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号), 现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下:

一、基本情况:

出让宗地编号	土地位置	出让面积 ² (亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价(万元)	受让人
徽202121号	徽州区信行三路与滨河北路交叉口东侧	17625.02	商业、住宅	1<容积率≤2.0	≤25%	≥30%	40	301709.1659	黄山市徽州区经济开发区投资发展有限公司

宗地内现有地上建筑物及附属工程与土地一并转让, 不列入土地挂牌出让总价, 转让价款人民币叁仟玖佰捌拾万元叁仟叁佰肆拾壹元整(¥3980.8341万元整)由土地竞得人与徽州区土地收储中心按规定另行结算。

2022 年，经黄山市徽州区人民政府批准，黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1（幅）地块的

~ 28 ~

国有建设用地使用权，宗地编号 HZQ202121 号，土地位置徽州区信行三路与滨河北路交叉口东侧，出让面积 17625.02 平方米，土地用途商住用地，单位价格 114 万元/亩。



当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 徽州区政府办 > 国有建设用地供应领域 > 土地出让结果

索引号:	003147534/202212-00034	信息分类:	土地出让结果
主题分类:	国土资源、能源	发文日期:	
发布机构:	徽州区政府办	发布日期:	2022-12-20
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:		关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示(HJAGT2022P058)

作者: 徽州区自然资源和规划分局 发布时间: 2022-12-20 09:11 信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州分局 阅读次数: 1 次

字号: 大 中 小 文本下载 我要纠错 打印 收藏

成交公示信息

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号),现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下:

一、基本情况:

宗地编号	土地位置	出让面积(m²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价(万元)	受让人
HZQ202219 号	徽州城东工业园永佳大道西侧、新时达商贸广场北侧	25409.78	仓储	1.0-2.0	≥40%	≤15%	50	3811.4670	黄山市徽州国有控股集团有限公司
HZQ202225 号	徽州区滨河南路南侧、新四军军部旧址纪念馆东侧	7827	商服	0.8-1.5	≤40%	≥20%	40	1291.4550	黄山徽州文旅红文化旅游集团有限公司

二、公示时间为5日。公示期间,如有异议,请将书面意见反馈至黄山市自然资源和规划局徽州分局。

地址: 徽州区文峰路50号区自然资源和规划分局二楼收储中心
联系人: 洪先生 联系电话: 0559-3582659

2022 年,经黄山市徽州区人民政府批准,黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1(幅)地块的国有建设用地使用权,宗地编号 HZQ202225 号,土地位置徽州区滨河南路南侧,新四军军部旧址纪念馆东侧,出让面积 7827 平方米,土地用途商业用地,单位价格 109.87 万元/亩。

索引号：	003147534/202208-00059	信息分类：	土地供应结果
主题分类：	国土资源、能源	发文日期：	
发布机构：	黄山市自然资源和规划局徽州分局	发布日期：	2022-08-24
生效日期：	有效	废止日期：	
发布文号：		关键词：	
内容概述：		有效性：	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示(HJAGT2022P025)

作者：徽州区自然资源和规划局 发布时间：2022-08-24 09:57 信息来源：黄山市自然资源和规划局徽州分局 阅读次数：27 次

字号：大 中 小
文本下载 我要纠错 打印 收藏 微信 分享

成交公示信息

根据《招标投标法实施条例》（国务院令第613号），现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

出让宗地编号	土地位置	出让面积(m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价(万元)	受让人
徽 202207 号	徽州区法院北侧、龙井三路西侧	31775.94	商业、住宅（商业计容面积不超过5%）	1<容积率≤1.8	≤30%	≥32%	40、70	8579.5038	黄山岩寺房地产开发有限公司
徽 202210 号	徽州区呈坎镇朱村头	7313.32	商服	0.8-1.0	≤40%	≥20%	40	732	黄山又园文化旅游发展有限公司
徽 202213 号	徽州区循环园恒泰二期北侧、万丽美二期西侧	12485.59	工业（化学原料和化学制品制造业）	≥1.0	≥40%	≤15%	50	179.7925	圣戈班汇杰（安徽）新材料有限公司

二、公示时间为5日。公示期间，如有异议，请将书面意见反馈至黄山市自然资源和规划局徽州分局。

2022 年，经黄山市徽州区人民政府批准，黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1（幅）地块的国有建设用地使用权，宗地编号 HZQ202207 号，土地位置徽州区法院北侧、龙井三路西侧，出让面积 31775.94 平方米，土地用途住宅用地，单位价格 180 万元/亩。

[中国政府网](#)
[安徽省人民政府网](#)
[黄山市人民政府](#)

黄山 今天(周五): 15~20℃ 小雨

[长版本](#)
[无障碍](#)
[简体](#)
[繁体](#)
[个人中心](#)

徽州市徽州区人民政府
www.ahhz.gov.cn

[一网搜](#)

热门搜索: 社保 身份证 公开

[首页](#) |
 [资讯中心](#) |
 [政府领导](#) |
 [政府信息公开](#) |
 [政务服务](#) |
 [互动交流](#) |
 [解读回应](#) |
 [魅力徽州](#) |
 [数据发布](#) |
 [政务新媒体](#)

当前位置: 首页 > 基层公开 > 徽州区政府办 > 自然资源领域 > 国有土地使用权出让和划拨 > 土地出让结果

索引号:	003147534/202311-00105	信息分类:	土地出让结果
内容分类:	国土资源、能源	发文日期:	2023-11-23
发布机构:	徽州区政府办	生成日期:	2023-11-23
生效日期:	有效	废止时间:	暂无
文号:	无	关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示 (HJAGT2023P043)

作者: 徽州区自然资源和规划分局 发布时间: 2023-11-23 09:11 信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州分局 阅读次数: 30 次

打印

字号: 大 中 小

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号), 现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下:

一、基本情况:

宗地编号	土地位置	出让面积(m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价(万元)	受让人
HZQ202309-B号	徽州区西溪南镇丰南经济园汉龙金属东侧	9223.64	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	50	1388	黄山市徽州区浪漫徽州绿色食品有限公司

二、公示时间为5日。公示期间, 如有异议, 请将书面意见反馈至黄山市自然资源和规划局徽州分局。

地址: 徽州区文峰路50号区自然资源和规划分局二楼收储中心

联系人: 洪光金 联系电话: 0559-3582659

2023 年, 经黄山市徽州区人民政府批准, 黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1 (幅) 地块的国有建设用地使用权, 宗地编号 HZQ202309-B 号, 土地位置徽州区西溪南镇丰南经济园汉龙金属东侧, 出让面积 9223.64 平方米, 土地用途工业用地, 单位价格 100.29 万元/亩。

[中国政府网](#)
[安徽省人民政府网](#)
[黄山市人民政府](#)

[长版本](#)
[无障碍](#)
[简体](#)
[繁体](#)
[个人中心](#)

徽州市徽州区人民政府

www.ahhz.gov.cn

一网搜

请输入搜索关键字

Q

热门搜索: 社保 身份证 公开

[首页](#)
[资讯中心](#)
[政府领导](#)
[政府信息公开](#)
[政务服务](#)
[互动交流](#)
[解读回应](#)
[魅力徽州](#)
[数据发布](#)
[政务新媒体](#)

当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 徽州区政府办 > 公共资源配置 > 国有建设用地使用权出让 > 履约及变更信息

索引号:	003147534/202312-00049	信息分类:	履约及变更信息
主题分类:	国土资源、能源	发文日期:	
发布机构:	徽州区政府办	发布日期:	2023-12-22
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:	无	关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示 (HJAGT2023P055)

作者: 徽州区自然资源和规划分局

发布时间: 2023-12-22 11:11

信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州分局

阅读次数: 4 次

字号: [大](#) [中](#) [小](#)

[文本下载](#)
[我要纠错](#)
[打印](#)
[收藏](#)

成交公示信息

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规范》（国土资源部令第39号），现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下：

一、基本情况：

宗地编号	土地位置	出让面积(m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价(万元)	受让人
HZQ202316号	徽州区岩寺镇滨河北路与信行一路交叉口北侧	35024.28	住宅	1<容积率≤1.8	≤30%	≥32%	70	7880.463	黄山中意置业有限公司

2023 年，经黄山市徽州区人民政府批准，黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1（幅）地块的国有建设用地使用权，宗地编号 HZQ202316 号，土地位置徽州区岩寺镇滨河北路与信行一路交叉口北侧，出让面积 35024.28 平方米，土地用途城镇住宅用地，单位价格 150 万元/亩。

当前位置: 首页 > 政府信息公开 > 徽州区政府办 > 公共资源配置 > 国有建设用地使用权出让 > 供应结果

索引号:	003147534/202408-00047	信息分类:	供应结果
主题分类:	国土资源、能源	发文日期:	
发布机构:	徽州区政府办	发布日期:	2024-08-23
生效日期:	有效	废止日期:	
发布文号:	无	关键词:	
内容概述:		有效性:	有效

徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示 (HJAGT2024P025) 【市本级】

作者: 徽州区自然资源和规划分局 发布时间: 2024-08-23 09:35 信息来源: 黄山市自然资源和规划局徽州分局 阅读次数: 49 次

字号: 大 中 小

文本下载 我要纠错 打印 收藏 微信 微博 抖音

成交公示信息

根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规范》(国土资源部令第39号),现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让成交结果公示如下:

一、基本情况:

宗地编号	土地位置	出让面积 (m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用年限	成交总价 (万元)	受让人
HZQ202405 号	徽州区昌盛路 与 S103 交叉口 东侧	26279.87	商服、 住宅	1<容积率 ≤1.5	≤30%	≥32%	70	6425.4282	黄山恒置置 业有限公司

2024 年,经黄山市徽州区人民政府批准,黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1(幅)地块的国有建设用地使用权,宗地编号 HZQ202405 号,土地位置徽州区昌盛路与 S103 交叉口东侧,出让面积 26279.87 平方米,土地用途商住用地,单位价格 162.82 万元/亩。

【中标公示】徽州区国有建设用地使用权挂牌成交结果公示(HJAGT2025P021)【市本级】【公告结束】

项目编号	HJAGT2025P021	统一交易标识码	B01-123410005861309608-20250313-000030-5
信息来源	黄山市公共资源交易中心	项目所在地	黄山市公共资源交易中心
信息发布时间	2025-04-11 15:44:06	浏览次数	2016296

成交公示信息

根据《招标投标法实施条例》（国务院令第613号），现将徽州区国有建设用地使用权挂牌出让

成交结果公示如下：

一、基本情况：

宗地编号	土地位置	出让面积 (m ²)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	使用 年限	成交总价 (万元)	受让人
HZQ202503 号	徽州区域城北工业园 富庶路南侧、华塑 项目东侧	30119.5	工业	≥1.5	≥40%	≤15%	30 年	4050	黄山中禾新材 料有限公司
				现状保留约 19236 平方米地上 建筑物转让价款 2829.9034 万 元一并计入土地挂牌起始总 价					

二、公示时间为5日。公示期间，如有异议，请将书面意见反馈至黄山市自然资源和规划局徽州分局。

地址：徽州区文峰路50号区自然资源和规划局分局二楼收储中心

联系人：洪先生

联系电话：0559-3582659

黄山市自然资源和规划局徽州分

局

2025年4月11日

2025 年，经黄山市徽州区人民政府批准，黄山市自然资源和规划局徽州分局委托黄山市公共资源交易中心以挂牌方式出让 1（幅）地块的国有建设用地使用权，宗地编号 HZQ202503 号，土地位置徽州区城北工业园，出让面积 30119.5 平方米，土地用途工业用地，土地单位价格约 27 万元/亩（含建筑物综合价格 89.64 万元/亩）。

（二）项目成本

债券存续期内，本项目土地出让成本为政策性资金，主要包括省级统筹资金，费用的计提具体情况如下：

省级统筹资金：按土地出让金收入 2%。由此可得，项目在计算期（2025 年至 2030 年）内按照 GDP 增速的 100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 0.0538 亿元、0.0484 亿元和 0.0430 亿元。

土地出让成本费用估算表

单位：亿元

100%GDP 增长率									
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	省级统筹资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0538	0.0538
90%GDP 增长率									
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
2	省级统筹资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0484	0.0484
80%GDP 增长率									
序号	名称	取费标准	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
3	省级统筹资金	按土地出让金收入 2%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0430	0.0430

（三）项目收益

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目计算期（2025年至2030年）内可用于资金平衡的土地出让收益按按照GDP增速的100%、90%、80%测算分别为：2.6352亿元、2.3717亿元、2.1082亿元，详细计算内容见《土地出让收益估算表》。

土地出让收益估算表

单位：亿元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
100%GDP 增长率								
1	土地出让收入	2.6890	0	1.6270	0.4401	0.5241	0.0706	0.0272
2	土地出让成本费用	0.0538	0	0.0325	0.0089	0.0105	0.0014	0.0005
3	利润总额（1-2）	2.6352	0	1.5945	0.4312	0.5136	0.0692	0.0267
4	所得税	0	0	0	0	0	0	0
5	净收益（3-4）	2.6352	0	1.5945	0.4312	0.5136	0.0692	0.0267
90%GDP 增长率								
1	土地出让收入	2.4201	0	1.4643	0.3962	0.4717	0.0635	0.0245
2	土地出让成本费用	0.0484	0	0.0293	0.0079	0.0094	0.0013	0.0005
3	利润总额（1-2）	2.3717	0	1.435	0.3883	0.4623	0.0622	0.024
4	所得税	0	0	0	0	0	0	0
5	净收益（3-4）	2.3717	0	1.435	0.3883	0.4623	0.0622	0.024
80%GDP 增长率								
1	土地出让收入	2.1512	0	1.3016	0.3522	0.4193	0.0565	0.0217
2	土地出让成本费用	0.0430	0	0.0260	0.0070	0.0084	0.0011	0.0004
3	利润总额（1-2）	2.1082	0	1.2756	0.3452	0.4109	0.0554	0.0213
4	所得税	0	0	0	0	0	0	0
5	净收益（3-4）	2.1082	0	1.2756	0.3452	0.4109	0.0554	0.0213

(四) 债务还本付息情况

1. 专项债券还本付息情况

1.1.1 发行计划

本项目计划发行专项债券总额 1.9600 亿元，发行期限 5 年；债券发行费用为发行面值的 1‰，按 0.0020 亿元测算；债券每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金；按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 1.9600 亿元，发债利率按 2.1% 计算，发债年限 5 年。

1.1.2 项目融资本息测算

(1) 2025 年支付本息金额为 0 亿元。

(2) 自 2026 年至 2029 年，每年支付 1.9675 亿元债券一年期利息。每年支付本息金额为 0.0412 亿元。

(3) 2030 年支付 1.9600 亿元债券本金和一年期利息。2030 年支付本息金额为 2.0012 亿元。

以上可得，本项目发债期间总计支付本息合计 2.1660 亿元。计算内容详见下表《项目融资利息测算表》。

项目融资利息测算表

单位：亿元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计	备注
2025 年	0	1.9600		1.9600	2.1%	0	0	
2026 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2027 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2028 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2029 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2030 年	1.9600		1.9600	0.00	2.1%	0.0412	2.0012	
合计			1.9600			0.2060	2.1660	

2. 偿债计划

本项目计划发行债券 1.9600 亿元，按照拟定的资金筹措方案，计划一年发行，2025 年计划发行 1.9600 亿元，发债利率按 2.1% 计算，发债年限 5 年。

利息每年支付一次，到期后一次性偿还本金。专项债券发行费率假定为发行额度的 1‰。自申请使用资金开始计息之日起五年存续期内项目应还本付息及发行费用情况如下表所示，具体偿债计划如下：

（1）2025 年支付 1.9600 亿元债券发行费用。2025 年偿债金额为 0.0020 亿元。

（2）自 2026 年至 2029 年，每年支付 1.9600 亿元债券一年期利息。每年偿债金额为 0.0412 亿元。

（3）2030 年支付 1.9600 亿元债券本金和一年期利息。2030 年偿债金额为 2.0012 亿元。

以上可得，本项目发债期间偿债金额合计为 2.1660 亿元，详细计算内容见《偿债计划表》。

偿债计划表

单位：亿元

年份	期初本金金额	本期融资金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	偿债金额	备注
2025 年	0.00	1.9600		1.9600	2.1%	0	0.00	
2026 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2027 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2028 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2029 年	1.9600			1.9600	2.1%	0.0412	0.0412	
2030 年	1.9600		1.9600	0	2.1%	0.0412	2.0012	
合计			1.9600			0.2060	2.1660	

3. 总体债务还本付息情况

列示专项债券和市场化融资应付本金和利息总额。

项目	金额（亿元）
专项债券本金总额	1.9600
专项债券利息总额	0.2060
专项债券本息总额	2.1660
市场化融资本金总额	0
市场化融资利息总额	0
市场化融资本息总额	0
总债务本金	1.9600
总债务利息	0.2060
总债务本息	2.1660

（五）偿债指标计算

需列示 5 个指标的计算公式和计算过程。

$$1. \text{总投资收益率} = \text{项目可偿债收益} / \text{总投资} = 2.6352 / 1.9675 = 1.33$$

$$2. \text{总债务本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本息} \\ = 2.6352 / 2.1660 = 1.22$$

$$3. \text{总债务本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{总债务融资本金} \\ = 2.6352 / 1.9600 = 1.34$$

$$4. \text{专项债券本息保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本息} \\ = 2.6352 / 2.1660 = 1.22$$

$$5. \text{专项债券本金保障倍数} = \text{项目可偿债收益} / \text{专项债券本金} \\ = 2.6352 / 1.9600 = 1.34$$

（六）资金测算平衡情况

1. 资金测算平衡情况

该项目收入由土地出让收入组成，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期 GDP 增幅的 100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为 1.22、1.09、0.97。具体详见《项目本息覆盖倍数预测表》。

项目本息覆盖倍数预测表

单位：亿元

序号	项目变动因素	按地区生产总值 增速的 100%预 测	按地区生产总值 增速的 90%预 测	按地区生产总值 增速的 80%预 测
1	土地出让收入	2.6890	2.4201	2.1512
2	土地收储成本	1.9675	1.9675	1.9675
3	土地收储专项债 券利息	0.0412	0.0412	0.0412
4	土地出让净收益 =1-2-3	0.6803	0.4114	0.1425

5	土地出让计提的政策性成本小计	0.0538	0.0484	0.0430
5.1	省级统筹资金	0.0538	0.0484	0.0430
6	项目可用于还款的现金流=1-5	2.6352	2.3717	2.1082
7	专项债本息和	2.1660	2.1660	2.1660
8	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=6/7	1.22	1.09	0.97

综上所述，预期项目收益高于债券本息，本项目可以实现资金平衡。

2. 压力测试情况

经计算，项目在计算期内（2025 年至 2030 年）经营净收益=经营收入-项目土地出让成本-债券发行费用=2.6890-1.9675-0.0020=0.7195 亿元。

考虑到经营收入变动因素，分析债券覆盖本息倍数如下表《项目债券本息偿还能力评估表》。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：亿元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-10%	-5%	0%
经营收入	2.4201	2.5546	2.6890
偿债资金合计	2.3717	2.5035	2.6352
债券还本付息额	2.1660	2.1660	2.1660
债券本息覆盖率	1.09	1.16	1.22

以上考虑了经营收入从-10.00%到 0.00%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为 1.09 到 1.22。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、项目风险管理

（一）风险评估情况

1. 影响项目施工进度的风险

（1）土地征收风险：土地征收可能面临拆迁补偿标准争议、拆迁难度大等问题，导致征收成本增加、进度延迟。土地征收涉及群众利益，处理不当可能引发社会不稳定因素，影响项目推进。

（2）开发整理风险：土地开发整理过程中，可能因工程质量、施工安全、原材料价格上涨、工程变更等原因导致成本超支、工期延误。建筑材料市场价格波动或施工过程中出现意外，可能增加项目开发成本，影响项目收益。

（3）配套设施建设风险：配套设施建设与土地开发进度不匹配，可能影响土地吸引力和出让价格。该地块周边虽有部分公共设施，但进一步开发可能对配套设施提出更高要求，若配套设施建设滞后，可能降低地块价值。

2. 影响项目运营的风险

（1）土地政策调整风险：国家或地方土地政策变化，如土地出让方式、用途管制、耕地保护政策调整，可能影响项目实施进度、成本和收益。土地政策调整可能改变地块出让规则，增加收储难度，提高成本，影响项目整体收益。

（2）房地产调控政策风险：房地产调控政策直接影响土地市场。限购、限贷、限售等政策抑制房地产市场需求，导致土地市场热度下降，影响地块出让价格和成交量，进而影响项目偿债资金来源。房地产调控政策变化可能使开发商拿地谨慎，减少土地需求，降低地块出让收入。

（3）土地市场供需风险：土地市场需求受宏观经济、房地产市场、产业结构调整等因素影响。经济下行时，房地产开发企业拿地意愿降低，

土地市场需求减少，可能导致地块流拍或出让价格低于预期。土地供给过量也会加剧市场竞争，压低价格。经济发展放缓或房地产市场低迷，可能导致地块需求不足，影响项目收益。

（4）房地产市场波动风险：房地产市场周期性波动间接影响本土储项目。市场繁荣时，土地需求旺盛，项目收益有望提高；市场低迷时，房价下跌，开发企业资金紧张，拿地积极性受挫，项目面临土地出让困难和收益下降风险。房地产市场低迷可能导致地块出让困难，影响项目偿债能力。

3. 影响项目融资平衡的风险

（1）资金筹集风险：项目主要依靠发行专项债券筹集资金，若债券发行市场需求不足或项目信用评级不高，可能导致债券发行困难，无法按时足额筹集资金，影响项目实施进度。土地储备项目信用评级受多种因素影响，若评级下降，可能增加债券发行难度。

（2）资金使用风险：资金使用过程中可能存在不合理等问题，导致资金使用效率低下，无法实现预期效益。资金预算编制不合理，可能出现资金短缺或闲置，影响项目推进和偿债能力。项目资金使用监管不力，可能导致资金被挪用，影响项目正常进行。

（3）偿债风险：若项目收益未达预期，土地出让收入不足以偿还债券本息，将面临偿债风险。债券利率波动、还款期限安排不合理等也会增加偿债压力。土地市场波动可能导致项目收益减少，无法按时足额偿还债券本息。

（二）风险防控措施

1. 项目实施进度或正常运营的风险控制措施

土地征收前，充分做好前期准备工作，深入了解土地权属、地上附着物等情况，制定合理拆迁补偿方案。加强与相关方沟通协商，做好政

策宣传和解释工作，争取理解和支持。建立纠纷调解机制，及时化解矛盾，确保土地征收工作顺利进行。合理安排征收资金，确保补偿款按时足额发放。

2. 项目收益的风险控制措施

成立政策研究小组，密切关注国家和地方土地政策、房地产调控政策动态，及时收集、整理和分析政策信息。定期组织政策研讨会议，评估政策调整对项目影响，制定应对策略。加强项目前期合规性审查，确保项目符合现行政策法规。项目实施过程中，严格按政策规定开展工作，避免违规操作。政策调整时，及时评估项目，必要时调整方案，确保合法合规推进。建立与政府相关部门沟通协调机制，及时了解政策意图和方向，争取政策支持。政策调整导致项目困难时，主动沟通，寻求解决方案，如申请土地指标调剂、优化土地出让流程。

建立土地市场和房地产市场监管体系，实时跟踪市场供需状况、价格走势、政策变化等信息。运用大数据分析、市场调研等手段，预测和预警市场风险。市场异常波动时，及时发出预警信号，为项目决策提供依据。根据市场监测结果，灵活调整土地出让计划和策略。市场需求旺盛时，适当增加土地供应量，提高出让价格；市场低迷时，减少土地供应，合理确定出让底价，避免低价出让。优化土地出让方式，采用“限房价、竞地价”“限地价、竞配建”等方式，降低市场风险。考虑多元化项目布局，在徽州区不同区域、不同类型土地储备项目间合理配置，分散市场风险。考虑在城市核心区域储备商业用地，在城市新区储备住宅用地和产业用地，提高项目整体抗风险能力。

3. 项目融资平衡结果的风险控制措施

应优化债券发行方案，合理确定债券发行规模、期限和利率，提高债券发行成功率和资金使用效率。加强与金融机构沟通合作，争取信贷支持。建立健全资金使用管理制度，加强对债券资金使用监管。严格按

项目预算和资金使用计划拨付资金，确保专款专用。加强审计监督，定期审计资金使用情况，防止挪用、浪费等问题发生。优化资金预算编制，提高预算准确性和合理性。制定科学合理的偿债计划，明确偿债资金来源和还款时间节点。加强项目收益管理，确保土地出让收入等项目收益及时足额入账。合理安排债券期限结构，避免偿债高峰期过于集中。

加强项目实施主体信用建设，建立健全内部管理制度，规范经营行为。定期评估项目实施主体财务状况、经营业绩、信用记录等，及时发现和解决潜在信用风险问题。提高项目实施主体管理水平和专业能力，确保项目顺利实施。选择合作方时，加强信用审查。通过查询信用记录、实地考察、咨询同行等方式，全面了解合作方信用状况、经营实力和业绩表现。选择信用良好、实力较强的合作方，并在合同中明确双方权利义务和违约责任，降低合作方信用风险。加强合同管理，签订详细、规范合同文本，明确双方责任和义务。建立合同执行监督机制，定期检查和评估合同执行情况，及时发现和解决问题。合作方出现违约行为时，及时采取措施追究责任，维护项目利益。

七、还款保障措施

（一）明确还款保障原则

预防为主。根据债务风险预警指标，评估本地区债务风险状况，动态跟踪风险变化，排查债务风险点。坚持预防为主，经常性做好应对突发事件各项准备。

统筹协调。要统筹协调财政、发展改革、国资监管、人行、银监、金融监管、审计等部门（单位）职能，建立有效的突发事件应急工作机制，进行早期识别、及时预警和科学评估，做好政府债务风险突发事件应急工作。

明确责任。政府对本地区债务风险应急处置负总责，财政部门牵头制定政府债务风险应急处置预案，相关部门根据工作职责落实应急处置措施。

及时处置。政府债务风险应急处置实行分级处置，各级政府应及时采取措施控制事态发展，积极组织开展应急和处置相关工作，防止引发系统性区域性风险。

还款保障。财政部门应当按照转贷协议约定，及时向省市级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、发行费用等资金。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。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）明确各部门职责

1. 财政部门负责

强化统筹，加强政府债务预算管理。严格落实政府债务偿债资金来源，将到期政府债券还本付息资金纳入预算管理，列入财政优先保障范围，统筹财力全力保障还本付息资金需求，坚决杜绝出现政府债务逾期，

切实维护地方政府信用。

压实责任，健全缴付工作保障机制。按照“谁举债、谁偿还”的原则，严格实行到期政府债券还本付息月清制度，压紧压实市县还本付息主体责任，督促按时足额归还债券本息资金，对超期还款的县（市、区）计收罚息，对未能按时缴纳的将在办理上下级资金结算时如数扣缴。

严格监管，规范债券资金管理。认真履行债务预算管理工作要求，合理编制债务还本付息计划，加强对上缴本息及发行服务费科目使用的指导，规范债券资金科目管理；不断完善地方政府债务管理信息化建设，财政部门按照规定通过预决算公开方式做好还本付息等信息的披露工作，进一步提升债务还本付息工作实效。

堵塞漏洞，足额清缴历史债务本息。组织财政部门对往年历史欠缴本息及发行费情况开展专项核查，通过翻阅往年转贷文件及各级国库会计账（册），准确把握欠缴情况，切实厘清缴付责任，并及时与上级财政部门对接清偿，确保及时足额清缴历史债务。

2. 项目主管部门职责

督促和指导项目单位在确保工程质量和资金安全前提下，加快项目建设进度、加快项目收益专项债券支出进度。

统筹协调相关部门保障项目建设，如期实现项目收入，确保专项债券到期后，项目收入和收益全部覆盖发行债券本息。

加强项目运营收入、项目资产、项目土地出让成本的监督管理，定期组织对项目运营收入、土地出让成本进行核查，对项目资产进行检查和盘点。

3. 项目单位职责

承担项目收益专项债券资金管理使用和还本付息主体责任。应建立健全项目内控管理和财务管理制度，规范财务管理，确保项目收益专项债券资金安全；提高工程建设质量和项目运营水平，按期足额上缴项

目对应的政府性基金收入或专项收入，确保按时偿还债券本息。

项目建设期，每月 5 日前向项目主管部门及财政部门报送项目进度、相关财务报表和债券资金使用情况；项目运营期，做好年度土地出让成本预决算编制等工作。

项目收益专项债券资金、项目运营收入、运营支出情况接受财政部门、审计部门和项目主管部门的监督检查。

按要求做好项目收益专项债券相关信息披露、信息公开、情况报告，主动接受监督。

（三）工作分工

1. 徽州区人民政府

领导本区土地储备工作，区政府设立的区自然资源和规划委员会负责统筹、协调土地储备供应中的重大事项。

2. 黄山市自然资源和规划局徽州分局

负责牵头编制项目城市设计和控制性详细规划；牵头编制区土地储备年度计划，配合储备土地报批等工作；组织办理相关规划、用地手续；负责按程序组织地块出让工作。

3. 黄山市徽州区土地收购储备中心

作为地块储备主体，统筹协调和指导土地收储工作；编制土地收储工作计划，下达储备任务；负责办理资金支付及核算；协调和办理区级以上用地手续；负责按照项目开展需求调剂年度资金预算和编制以后年度预算；配合各单位完成相关工作。

4. 黄山市徽州区财政局

负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理土地储备资金支付等工作。

5. 涉及乡镇

负责辖区内拟收储土地及地上房屋的征收、拆迁（需保留的除外）、补偿等净地处置相关工作，为土地供应提供必要保障，可开展必要的前期开发工作。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及土壤污染状况调查等支出。

6. 其他单位

区发展改革、住房城乡建设、城市管理、生态环境、地方金融监管等部门按照职责分工，互相配合，保障土地储备工作顺利开展。

（四）监测和报告

（1）预警机制

对地区开展预警。财政部门根据综合债务率、一般债务率、专项债务率和新增债务率、偿债率、逾期债务率等相关指标，定期测算评估债务风险状况，对债务高风险地区实施风险预警。债务高风险地区要认真分析区域、行业、部门风险情况，排查需重点关注的债务风险点，加大偿债力度，逐步降低风险。债务风险相对较低的地区，要合理控制债务余额规模和增长速度。

对部门（单位）实施提示。财政部门负责根据到期偿债规模、偿债资金来源、资产负债水平等指标评估本级债务单位风险情况，及时实施风险提示，做到早发现、早报告、早处置。

（2）信息监测

政府、有关部门按照各自职责，加强对监测工作的指导、管理和监督，明确监测信息报送渠道、时限、程序。通过对监测信息的分析研究，对可能发生突发事件的时间、地点、范围、程度、危害及趋势作出预测。

信息报告政府和债务单位应建立政府债务风险突发事件报告制度，

及时报告发现问题，不得瞒报、迟报、漏报、谎报。信息报告的内容主要包括：政府债务风险突发事件发生机构名称、时间、地点；事件的原因、性质、等级、可能涉及的债务金额及人数、影响范围以及事件发生后的社会稳定情况；事态的发展趋势、可能造成的损失；已采取的应对措施及拟进一步采取的措施。如尚未完全掌握有关情况，可先报初步情况，随后跟踪报告事态发展、应急处置、社会舆情和原因分析等情况。

（五）应急处置

（1）启动预案条件。

当债务人无法按时偿还到期政府债务涉及额度大、范围广，将对国家利益和社会稳定造成较大影响，出现或可能出现金融风险和社会风险时，地方政府应启动债务风险应急预案。

（2）分层应急响应。

政府债务风险应急处置实行分级负责。政府债务风险突发事件发生后，当地政府应立即采取措施控制事态发展，及时制定债务风险处置方案，组织开展应急和处置工作，并立即向上级政府报告；当地政府不能消除或者不能有效控制债务风险引起的严重社会危害的，应及时向上级政府报告，上级政府应及时采取措施，有序开展应急处置工作。出现债务风险突发事件后，应及时将风险情况和处置方案报告省市政府，省市政府将视情况采取适当应对措施。

（3）区政府应急处置措施。

区政府是本级政府债务偿还化解的责任主体，省级不承担市县级政府债务的偿还责任。本级政府应及时采取措施应对债务风险，具体措施包括但不限于：

①督促债务单位通过变卖资产、减少支出等方式及时偿还债务，组织债务单位与债权人协商开展债务重组。

②新增一般公共预算（包括国有资本经营预算调入一般公共预算资金）、政府性基金预算财力、偿债准备金、预算稳定调节基金、预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和民生保障外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务。

③向上级财政申请调度资金或增加置换债券用于偿还债务。

④严格控制政府投资新开工项目。

（4）省政府应急处置措施。

当政府债务风险突发事件可能引发系统性区域性债务风险时，省政府统一组织开展应急处置工作。具体措施包括但不限于：

①财政厅在市县转移支付预算指标的额度范围内适当调度资金，支持市县用于债务风险应急处置；在中央核定我省政府债务限额内，加快地方政府债券发行进度，专项用于债务风险应急处置。

②人行、银监部门及地方金融监管机构协调金融机构对到期政府债务进行展期处理，防止债权人集中逼债。

③发展改革部门从严审批高风险地区政府投资新开工项目，省级主管部门暂停向高风险地区下达建设目标任务，确保不增加高风险地区财政支出负担。

④省级债务单位及时偿还债务，组织省级债务单位与债权人协商开展债务重组。

备注：未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

（六）事后评估

在政府债务风险应急处置过程中，发生地政府应详尽、具体、准确地做好工作记录，及时汇总、妥善保管有关文件资料，并对处置情况进

行评估。评估内容主要包括：债务形成原因、债务性质、债务责任主体、政府债务风险突发事件发生后的处理措施和影响等。应急处置结束后，要形成总结报本级人大和上级政府。相关地区应及时总结经验教训，改进完善应急预案。

（七）责任追究

上级财政部门要会同有关部门对政府债务风险突发事件进行全面调查，提出责任追究意见，报政府债务管理协调机构审定后，提请相关部门执行。对违法违规举债及担保承诺引发突发事件的，依据《中华人民共和国预算法》《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号）依法追究有关单位和人员责任。

（八）债券资金使用管理制度及绩效评价机制

黄山市徽州区财政局、黄山市自然资源和规划局徽州分局和徽州区土地收购储备中心建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效益，保障投资者合法权益。

八、资金管理方案

为切实规范专项资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，会同政府有关部门，特制订以下管理方案：

（一）总则

项目收益与融资自求平衡专项债券（以下简称“项目收益专项债券”）是指地方政府为有一定收益能实现项目收益与融资自求平衡的公益性事业领域项目发行的专项债券。发行项目应有稳定的预期收入，对应的政府性基金收入或专项收入应当能够保障偿还债券本息。

项目收益专项债券坚持“谁用谁还、风险自担”，“借、用、管、还”相统一，项目收益专项债券对应项目实行“封闭运行，收支自求平衡”，项目主管部门、项目单位应有明确的债券偿还计划，并确保项目收益稳定。

项目收益专项债券资金只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出，任何单位和个人不得以任何形式、任何理由截留、挤占和挪用。

项目单位应对项目收益专项债券资金支出和对应项目形成的收入、运营支出进行专账核算，准确反映资金的收支状况。

项目收益专项债券对应项目适用《基本建设财务规则》（财政部令第81号）和有关政府投资建设项目管理办法、财政投资评审管理办法和基本建设项目财政财务规定。

组合使用项目收益专项债券和市场化融资的项目，按照中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》相关要求执行。

（二）资金管理

区土地收购储备中心于每年第三季度根据下一年度土地储备计划和出让计划，分宗地、分项目编制下一年度土地储备资金收支项目预算，

经主管部门审核后报区财政部门。

区财政部门将土地储备资金收支预算纳入年度土地出让收支预算，并结合民生工程配套、债务还本付息、乡村振兴和重大项目建设等资金需求，核定土地储备资金收支规模。年度土地储备资金预算确定后，区财政部门按照土地收储进度依法依规拨付储备资金。

区土地收购储备中心按规定用途使用土地储备资金，专款专用、不得挪用；年度中储备项目确需调剂的，需报经区财政部门同意。区土地收购储备中心所需的日常经费与土地储备资金分账核算，不得混用。

区土地收购储备中心在持有储备土地期间，临时利用土地取得的零星收入全部缴入同级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。零星收入包括：出租储备土地取得的收入、临时利用储备土地取得的收入、储备土地的地上建筑物及附着物残值变卖收入、其他收入。

（三）预算管理

项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、土地出让成本支出纳入政府性基金预算管理。

收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整：

- （1）收到新增项目收益专项债券额度；
- （2）债务收入短收；
- （3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务

规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

使用项目收益专项债券资金的项目主管部门和项目单位，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

年终，财政部门应会同项目主管部门在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

组合使用项目收益专项债券和合规的市场化融资（下同，市场化融资均需符合规定）的项目，项目对应的政府性基金收入和用于偿还项目收益专项债券的专项收入纳入政府性基金预算管理；项目对应可用于偿还市场化融资的专项收入，不纳入政府性基金预算管理，项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任。

（四）债券资金存储

财政部门、项目主管部门和项目单位应加强对项目收益专项债券项目收支预算执行管理，按照国库集中支付制度相关要求做好债券资金支付。

项目单位为预算单位的，项目收益专项债券资金留存同级国家金库，根据项目进度办理支付。

鼓励项目单位根据备选开户银行的经营状况、支持本地区经济社

会发展情况和服务水平采取集体决策、公开招标、邀请招标等竞争性方式选择开户银行。

（五）债券资金使用范围

1. 严格执行预算管理

项目实施单位应严格按照批准的项目预算使用土地储备专项债券资金，不得随意超支或变更预算用途。如需调整预算，应按照规定程序报批。

2. 规范资金支出行为

资金支出应符合国家财务管理规定，确保每一笔支出都合法合规。严格执行工程建设招投标制度、政府采购制度和工程监理制度，确保工程质量和资金使用效益。

3. 禁止列支范围

土地储备专项债券资金不得用于以下方面：

- （1）经常性支出，如行政事业经费开支、人员工资奖金等。
- （2）偿还利息以外的债务本息，以及其他不符合国家规定的支出。

（六）项目收入及土地出让成本

项目收入是指项目收益专项债券对应项目产生的政府性基金收入或专项收入，包括但不限于直接收费收入等。

项目收益专项债券对应项目取得的政府性基金或专项收入（可用于偿还市场化融资的专项收入除外），应当全部纳入政府性基金预算管理，全额缴入同级金库，除支付必需的项目土地出让成本外，专门用于偿还项目收益专项债券本息。

项目主管部门、项目单位应切实做好项目收入管理。国有土地使用权出让收入等由有关法律、法规、规定明确的部门和单位负责征收，其他未明确执收单位的，由财政部门委托项目主管部门征收。

为保障项目运营期正常运营，项目土地出让成本纳入预算管理。编制年初部门预算时，项目单位编制项目土地出让成本年度预算报项目主管部门审核。年度预算批复后，财政部门根据项目运营收入情况下达项目运营资金。年度终了，项目单位应编制项目年度土地出让成本收支情况经主管部门审核后报财政部门。项目主管部门及项目单位应严格控制项目土地出让成本。

（七）资产管理

1. 资产类型

专项债券存续期间，徽州区新增土地储备项目形成的资产严格依据国家会计准则与土地管理规范，明确划分为两类：

（1）土地使用权：作为核心资产，依法计入无形资产，按实际收储成本（含征地补偿、拆迁安置、前期开发等）入账；

（2）基础设施资产：项目实施中形成的“七通一平”工程（道路、供水、排水、供电、燃气、通信、绿化等），经验收后转为固定资产，纳入国有资产管理。

2. 资产数量与预估价值

项目涉及 8 宗储备地块，总面积 14.1017 公顷，为新增土地储备项目。

专项债券申请资金 1.9600 亿元，用于支持该批地块的收储与前期开发。

预期土地出让收入 2.6890 亿元，覆盖倍数 1.22 倍，符合国家“不低于 1.2 倍”要求。

3. 资产权益归属及资产持有单位

（1）权益归属：依据《中华人民共和国土地管理法》第二条，所有储备土地为国家所有，所有权由国务院代表国家行使。

(2) 资产持有单位：黄山市徽州区土地收购储备中心依法持有，隶属于黄山市自然资源和规划局徽州分局，为唯一法定土地储备实施主体。

4. 资产收入项目及收支安排

(1) 收入项目

土地出让收入：唯一法定收入来源，通过招拍挂方式实现；无补缴价款、临时租金等其他收入项，符合国家“专项债券偿债来源单一化”导向。

(2) 收支安排

实行“收支两条线、专户封闭运行”机制；

所有土地出让收入全额缴入徽州区国库，纳入政府性基金预算管理；

资金专项用于偿还对应专项债券的本金与利息，实现“资产—收益—偿债”闭环。

财政部门设立“土地储备专项债券资金专户”，实行专账核算、封闭流转，严禁挪用、截留或用于人员经费、楼堂馆所等非指定用途。

5. 上缴财政部分的收入项目及比例

(1) 上缴项目

省级统筹。

(2) 上缴比例

省级统筹资金：按照土地出让收入的 2% 计提。

(八) 绩效管理

按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由项目主管部门根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰反映专项债券的预期产出和效果，

并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

开展重点项目绩效评价工作。由财政部门会同项目主管部门共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。财政部门和项目主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，项目主管部门自评结果需报财政部门备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

明确绩效管理责任约束。项目主管部门对项目绩效负管理责任，项目单位负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（九）监督管理

财政部门应当加强对项目收益专项债券使用情况的监督管理，定期对项目主管部门和项目单位项目收益专项债券资金使用情况开展抽查或检查。

项目主管部门应建立和完善相关制度，加强对本行业项目收益专项债券发行、使用、偿还、项目形成的政府性基金收入或专项收入、项目资产以及项目运营的管理和监督。

财政部门、项目主管部门和项目单位在项目收益专项债券资金使用和管理工作中，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国公务员法》、《中华人民共和国监察法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关。