安徽省政府土地储备专项债券项目实施方案

所属地区（隶属关系）： 安徽省六安市霍山县

项目名称： 六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目

项目单位（盖章）： 霍山县土地收购储备中心

主管部门（盖章）： 霍山县自然资源和规划局

财政部门（盖章）： 霍山县财政局

编制日期： 2026年3月6日

情况简介

项目名称	六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目
项目所属领域	土地储备
项目总投资	48553.35 万元
资金来源	单位自筹资金及专项债券资金
项目地点	六安市霍山县城区、佛子岭镇
主管部门	霍山县自然资源和规划局
实施单位	霍山县土地收购储备中心
项目主要建设内容	收购六安市霍山县城区、佛子岭镇 7 宗存量闲置土地
项目实施周期	实施周期为 2026 年 3 月至 2033 年 12 月，其中收储期间为 2026 年 3 月至 2026 年 12 月
项目合法性	本项目已完成前期相关手续，项目实施主体已落实。项目整体手续完备，证件齐全
拟发行债券金额	48500.00 万元
债券发行计划	2026 年拟发行债券金额为 48500.00 万元
拟发行债券期限	7 年
拟发行债券利率	2.20%
项目收入来源	收购土地出让收入
债券存续期净收益	68409.96 万元
债券存续期本息和	55969.00 万元
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 1.10 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	项目收益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自求平衡。
相关风险控制能力	良好

目录

一、项目基本情况 - 1 -
（一）项目名称 - 1 -
（二）参与主体 - 1 -
（三）项目概况 - 2 -
（四）纳入土地储备年度计划情况 - 4 -
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 - 4 -
（一）经济效益分析 - 4 -
（二）社会效益分析 - 5 -
（三）事前绩效评估情况 - 6 -
三、用地基本情况 - 13 -
（一）现状情况 - 13 -
（二）规划情况 - 16 -
（三）其他情况 - 17 -
四、项目实施情况 - 18 -
（一）实施阶段 - 18 -
（二）实施周期 - 19 -
（三）土地出让 - 19 -
（四）其他情况 - 20 -
五、项目投资估算及资金筹措 - 23 -
（一）投资估算 - 23 -
（二）资金筹措及使用计划 - 24 -
六、项目预期收益及融资平衡情况 - 24 -
（一）预期收益分析 - 25 -
（二）专项债券还本付息情况 - 30 -
（三）资金测算平衡情况 - 32 -
（四）偿债指标计算 - 32 -
（五）敏感性分析（压力测试） - 33 -
七、项目风险管理 - 29 -
（一）风险评估情况 - 33 -
（二）风险防控措施 - 35 -
八、专项债券资金管理 - 37 -
（一）职能分工 - 37 -
（二）债券资金使用范围 - 39 -
（三）项目收入管理 - 40 -
（四）项目支出管理 - 40 -
（五）项目还本付息管理 - 40 -
（六）项目预算管理 - 41 -
（七）项目绩效管理 - 41 -
（八）项目资产管理 - 42 -

一、项目基本情况

（一）项目名称

六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目

（二）参与主体

1.主管部门

项目主管部门为霍山县自然资源和规划局。

机构名称	霍山县自然资源和规划局
统一社会信用代码	113414277408873053
机构性质	机关
法定代表人	余小春
主要职能	按规定权限履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水等自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责自然资源调查监测评价；负责自然资源资产有偿使用和合理开发利用工作；承担霍山县辖区范围内的各项建设工程规划审批和规划管理及批后管理和监察工作；负责统筹国土空间生态修复等

2.项目单位

项目单位为霍山县土地收购储备中心。

单位名称	霍山县土地收购储备中心
统一社会信用代码	123414277773638987
单位性质	公益一类事业单位
法定代表人	吴正贵
主要职能	对需盘活和调整的存量土地和其他土地适时进行收购储备，适时储备土地，管理和运作由政府收回、荒芜、闲置、无主地，出让期满、政府统征、依法没收，行使优先购买权等土地使用权，做好土地储备前期开发、收购土地的资金测算，招商洽谈和地价评估等土地出让前期准备工作，综合统计工作

3.土地储备机构名录代码

根据全民所有土地资产管理信息系统中“单位管理”—“土地储备机构”显示，霍山县土地收购储备中心机构名录代码为 TC341525。



（三）项目概况

1.项目类型

本项目属于存量闲置土地项目。

2.项目位置及四至范围

C-2021-42-03 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东。地块四至：东临中国中药霍山石斛科技有限公司、南临空地、西临规划飞凤路、北临规划龙井路。

C-2021-39-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西。地块四至：东临飞凤路、南临空地、西临燕窝路、北临高桥湾路。

C-2021-44-03 号地块：位于霍山县佛子岭镇佛子岭社区。地块四至：东临空地、南临空地、西临空地（西临近迎佛路）、北临空地。

C-2021-47-01 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，淠滨南路以北、高新路以南。地块四至：东临空地、南临淠滨南路、西临空地、北临规划高新路。

C-2021-43-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、淠滨东路以南、望岳路以北。地块四至：东临淠滨东路、南临规划望岳路、西临桃园路、北临淠滨东路。

C-2021-38-01 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东。地块四至：东临桃园路、南临空地、西临高新东路、北临望湖路。

C-2021-41-02 号地块：位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东。地块四至：东临桃园路、南临望岳路、西临高新东路、北临空地。

3.项目地块情况（对应的地块标识码）

本项目各地块标识码具体情况如下：

地块名称	标识码
C-2021-42-03 号地块	3415252026R000013
C-2021-39-02 号地块	3415252026R000029
C-2021-44-03 号地块	3415252026R000034
C-2021-47-01 号地块	3415252026R000040
C-2021-43-02 号地块	3415252026R000052
C-2021-38-01 号地块	3415252026R000067
C-2021-41-02 号地块	3415252026R000070

（四）纳入土地储备年度计划情况

本项目各地块已纳入霍山县2026年土地储备计划。详见《霍山县人民政府关于同意土地储备计划的批复》（霍政秘〔2026〕3号）。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

通过土地储备和开发，项目预计可实现土地出让净收益68409.96万元，带动区域经济增长。同时，项目的实施将吸引更多的投资与人才聚集，进一步提升城市的整体竞争力。

从地方经济发展角度来看，通过本项目的投资，可以盘活地方的存量土地，减少闲置土地，增强对土地供给的调控能力，减轻房地产企业流动性和债务压力，从而激活地方经济，从而改善地方财政，提升人民生活幸福感。专项债券是落实积极财政政策的重要抓手，在带动扩大有效投资、稳定宏观经济等方面发挥着重要作用。本项目的实施，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，也能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措,可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

收购地块未来作为商住用地进行开发，将直接拉动建筑业、建材业、装饰装修、园林绿化、家电家居等一系列上下游产业的发展，产生显著的乘数效应。项目建成后，将形成

新的税收来源，为地方财政带来持续稳定的增值税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税等税收收入。同时，商业综合体和住宅社区将创造大量就业岗位，促进消费，对优化霍山县产业结构、增强经济活力、保障财政长期健康运行具有深远的积极影响。

（二）社会效益分析

1.提高土地利用效率，改善土地供求关系

项目拟收购地块目前都未能发挥其应有的价值。通过申报土储债项目，将该地块重新纳入土地储备，进行统一规划和开发，能够使该地块得到更合理地利用，提高土地资源的整体利用效率，避免土地资源的浪费。

通过收购，可以减少市场存量用地规模，避免土地资源过度集中在企业手中，导致市场供大于求或供不应求的失衡状态，使土地供应更加合理，进而稳定土地市场预期，促进土地市场的平稳健康发展。

2.增强政府调控能力，提振市场信心

霍山县收购存量闲置土地，增加了土地储备的来源和规模，使政府在土地市场调控中拥有更多的资源和能力，能够更加灵活地应对市场变化，根据市场需求和经济发展需要，适时调整土地供应节奏和规模，保持土地市场的稳定。

同时，本次举措向市场传递出政府稳定土地市场的积极信号，有助于增强开发企业、金融机构等各方对市场的信心，稳定市场预期，避免市场出现过度恐慌的情绪。

3.赋能企业发展，助力企业成长

对于土地权属企业来说，政府以合理价格收购地块，能够使其快速回笼资金，缓解企业的资金压力，避免项目烂尾，维护市场稳定。同时企业也可以根据自身发展战略和市场形势，合理利用资金，用于企业运营等关键项目，降低经营风险。促使企业重新思考和规划自身的业务布局和发展方向，为企业的转型升级提供了契机。

4.扩大有效投资，拉动经济增长

项目地块收储后再次出让直接服务于群众的商住两用需求。其成功出让和开发，将有效增加霍山县，特别是项目所在区域的高品质住房和商业服务设施供给，有助于缓解供需矛盾，稳定房地产市场。同时，新的开发项目通常会配套建设社区服务、公共绿地、市政设施等，这将直接完善城市功能，提升片区的综合承载能力和人居环境质量，增强群众的获得感与幸福感。

（三）事前绩效评估情况

1.评估组织情况

（1）评估总体思路

为加强预算科学化精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的相关要求，本项目组建评估工作组，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过入户座谈、网络查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目进行充分论证评估，形成了具体的评估结论。

（2）评估方法及论证思路

围绕项目的评估重点，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等评估重点，进行充分论证和评估。

（3）评估程序

该项目事前绩效评估工作程序包括事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写三个阶段。

（4）评价人员组成

项目事前绩效评估组由项目主管单位及项目实施单位人员组成。

2.具体评估内容

（1）项目实施的必要性

①霍山县本次运用地方专项债资金开展闲置土地收储工作，是落实盘活存量土地、促进节约集约用地系列政策的重要举措，有利于推动霍山县城区高质量发展。

②项目改善土地供需关系和政企资金需求，助力房地产市场止跌回稳。

地方政府的政府性基金预算收入中，土地出让金收入占重要部分。运用土储专项债收购企业的闲置地块，可以有效减少市场上闲置未开发的土地数量，从而降低土地市场的存量规模，是调节土地市场供需关系的重要手段之一。通过减少闲置土地、增加土地供应，政府可以引导房地产市场回归

理性，促进房价和地价的稳定。这有助于缓解房地产市场的波动，促进市场的止跌回稳。这有助于优化土地资源配置，提高土地利用效率，同时帮助地方政府补充土地储备资金缺口，增强企业资金流动性。

③项目有利于国土空间提质增效，夯实空间规划。

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，和各类开发保护建设活动的基本依据。《霍山县国土空间总体规划（2021—2035 年）》提出，不断提升城乡空间品质,优化中心城区空间结构和用地布局,形成“四心三区、双轴九廊”的整体格局，科学优化用地布局，完善蓝绿空间和道路交通系统，因地制宜推动城市多中心、网络化、组团式布局，提升公共管理与公共服务配置，加强保障性住房建设，构建 15 分钟社区生活圈体系。严格城市蓝线、绿线、黄线、紫线管控，加强城市设计引导，有序推进城市有机更新。落实节约集约发展要求，控制新增城镇建设用地，深化土地供给侧改革，严控总量、盘活存量、精准配置、提质增效。

收购地块现状均为存量闲置土地，位于霍山县城区及佛子岭镇。符合国土空间规划提出的“严控总量、盘活存量、精准配置、提质增效”“优化中心城区空间结构和用地布局”等要求。因此，项目地块纳入本次收购范围有利于盘活土地资源，促进区域城市功能优化，落实空间规划要求。

综上所述，项目实施建设是必要的。

（2）项目投入与收益

①项目资金来源和到位可行性

项目总投资为48553.35万元，项目所需资金拟申请专项债券资金48500.00万元，占总投资比例为99.89%，单位自筹资金53.35万元，占总投资比例为0.11%。依据本项目实施方案，项目资金可确保到位。

②项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的实施是必要且可行的，属于有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债券支出方向，且目前建设前期手续齐全，具备施工条件，其投资是合规且具有一定成熟度的。

项目收入来源于土地出让收入。经测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目相关收益在债券存续期内可按计划实现。项目资金来源和债券资金需求明确，收入、成本、收益测算合理，偿债计划具有可行性。

③债券资金需求合理性

项目总投资为48553.35万元，项目所需资金拟申请专项债券资金48500.00万元，单位自筹资金53.35万元，符合相关要求，因此债券资金需求合理。

④测算方法科学性、投入方式最优性及投入成本与预期效益匹配性。

本项目预期土地出让收入测算是依据当地位于同一区域、同一供需圈、相似用途、相似用地条件下的近三年出让土地成交案例结合地块评估价格确定出让单价参照基础，同

时结合霍山县近年GDP增长情况预测未来年份土地出让单价增长情况，预期收入测算依据充分。

本项目预期成本结合当地情况，根据《安徽省财政厅 安徽省自然资源厅 中国人民银行合肥中心支行关于实行土地出让价款收入省市县分享有关事项的通知》（皖财预〔2020〕566号）执行，本项目地块土地出让价款收入实行省与市县按比例分享，其中省级分享2%、市县分享98%，不再计提其他费用，预期成本测算依据充分。

本项目通过发行政府专项债券的方式进行融资，用相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功，并以本项目收入所对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，投入方式目前属于最优选择。

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，未发现本债券在存续期内出现无法满足专项债还本付息要求的情况，投入成本与预期效益相匹配。

（3）绩效目标

本项目预期绩效目标设置范围合适，根据项目的特性，分期设置建设期和运营期的绩效目标。

设置了项目总体目标，又对总体目标进行细化：将绩效指标分解为成本、产出、效益、满意度等一级指标，并进一步细化为经济成本、社会成本、生态环境成本、数量、质量、时效、经济效益、社会效益、生态效益、服务对象满意度等二级和三级指标，体系完整。指标设置具体细化、可衡量，

符合项目特征，与现实需求相匹配，目标明确，考核标准有分值，便于落实和考核。因此项目预期绩效目标是合理、明确的。

权重分配：各指标分值权重（总分 90 分，另 10 分用于考核资金执行率）分配合理，突出了核心产出和效益。

（4）项目可行性

本项目实施方案从项目具体实施计划、项目投资估算及资金筹措、项目预期收益分析等多方面结合实际情况科学编制，实施方案总体逻辑合理、依据充分、步骤清晰、指标可量化、措施可落地，整体设计符合客观规律与工作实际，具备较强的针对性、操作性与可控性，实施路径合理、保障措施到位、预期成效可检验，实施方案具有可行性。

项目具备基础保障条件，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险总体可控，项目实施未超出财政可承受能力。

本项目主管部门为霍山县自然资源和规划局，项目实施单位为霍山县土地收购储备中心。目前，本项目已完成前期相关手续，项目实施主体已落实。项目整体手续完备，证件齐全。

（5）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本期债券存续期内，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。同时，根据测算，报告预测期项目年度累计净现金流量大于 0，能够实现自求平衡。由此表明目前项目偿债计划是可行的，资金能保障还本付息需要。

根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。安徽省财政厅制定了《安徽省地方政府债务风险评估和预警暂行办法》，对各市区政府性债务进行动态监测、评估和预警，督促和约谈高风险的市本级及县区制定风险化解应急预案，确保不发生系统性财政金融风险。国务院办公厅印发了《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》，明确了政府性债务风险等级标准和应急处置措施。霍山县将高度重视政府债务风险防范，积极配合六安市人民政府、安徽省人民政府督导，并加强债务风险防控。综合项目收入和偿债保障措施，本项目偿债计划可行，无法偿债的风险较低。

3.评估总体结论

本项目拟发行债券融资 48500.00 万元，拟于 2026 年第一季度发行 48500.00 万元，债券利率以 2.20%计，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。在本期专项债券存续期内，六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

霍山县人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极培植财源，实现收入稳步增长。项目的实施对于拉动地方经济、盘活闲置存量土地具有重要意义。霍山县财政局将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。霍山县将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

三、用地基本情况

（一）现状情况

1.项目地块土地权属情况

六安市霍山县2026年收购存量闲置土地项目涉及的7宗地块权属状况如下:

地块一：C-2021-42-03号地块，土地面积4.0576公顷，坐落于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东，土地使用权人安徽大别山乡村振兴产业发展有限公司，未办理不动产权证。该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。

地块二：C-2021-39-02号地块，土地面积6.6846公顷，坐落于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西，土地使用权人安徽霍山土地综合整治开发有限公司，不动产权证号：皖（2023）霍山县不动产权第0627044号。该地块存在抵押情况，在安徽霍山农村商业银行股份有限公司抵押期限为2023年12月13日—2028年12月13日，抵押金额12032万元，抵押面积6.6846公顷，目前已与债权人安徽霍山农村商业银行股份有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取现金提前还款或置换抵押物等方式，确保2026年3月30日前解除该地块抵押状态。

地块三：C-2021-44-03号地块，土地面积6.3535公顷，坐落于霍山县佛子岭镇佛子岭社区，土地使用权人安徽大别山水利投资有限公司，不动产权证号：皖（2025）霍山县不

动产权第 0018285、0018286 号。该地块权属清晰，无抵质押、查封情况。

地块四：C-2021-47- 01 号地块，土地面积 7.2869 公顷，坐落于位于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，滨滨南路以北、高新路以南（霍山中学以西），土地使用权人安徽大别山乡村振兴产业发展有限公司,不动产权证号:皖(2025)霍山县不动产权第 0015132、0015133、0015134 号。该地块存在抵押情况，在安徽省信用融资担保集团有限公司抵押期限为 2024 年 6 月 22 日—2028 年 4 月 29 日,抵押金额 88500 万元，抵押面积 6.9168 公顷，目前已与相关债权人安徽省信用融资担保集团有限公司协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取现金提前还款或置换抵押物等方式，确保 2026 年 3 月 30 日前解除该地块抵押状态。

地块五：C-2021-43-02 号地块，土地面积 3.5144 公顷，坐落于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、滨滨东路以南、望岳路以北，土地使用权人霍山经济开发区城乡 建设有限公司，不动产权证号：皖（2021）霍山县不动产权第 0617579 号。该地块存在抵押情况，在银行抵押期限为 2025 年 3 月 14 日—2030 年 3 月 14 日，抵押金额 4217 万元，抵押面积 3.5144 公顷，目前已与债权人安徽霍山农村商业银行股份有限公司开发区支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取置换抵押物措施确保 2026 年 3 月 30 日前解除该地块抵押状态。

地块六：C-2021-38-01 号地块，土地面积 6.4567 公顷，坐落于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东，土地使用权人霍山经济开发区城乡建设有限公司，不动产权证号：皖（2021）霍山县不动产权第 0617577 号。该地块存在抵押情况，在银行抵押期限为 2025 年 3 月 14 日—2030 年 3 月 14 日，抵押金额 7748 万元，抵押面积 6.4567 公顷，目前已与债权人安徽霍山农村商业银行股份有限公司开发区支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取置换抵押物措施确保 2026 年 3 月 30 日前解除该地块抵押状态。

地块七：C-2021-41-02 号地块，土地面积 6.4566 公顷，坐落于霍山县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东，土地使用权人霍山经济开发区城乡建设有限公司，不动产权证号：皖（2021）霍山县不动产权第 0617578 号。该地块存在抵押情况，在银行抵押期限为 2020 年 1 月 8 日—2030 年 1 月 7 日，抵押金额 17500 万元，抵押面积 6.4566 公顷，目前已与债权人中国农业发展银行霍山县支行协商一致，同意将该地块纳入收回收购范围。同时，采取置换抵押物措施确保 2026 年 3 月 30 日前解除该地块抵押状态。

2.项目地块土地利用现状

（1）总体形态：7 宗地块整体形状相对规整，地势较平坦，地质条件稳定，适宜进行各类建筑工程开发。

（2）基础设施配套：宗地红线外已达到“五通”标准，即通给水、通排水、通电、通路、通讯，具备了开发建设所需的基本外部条件。

（3）地块内部现状：7 宗地块红线内尚未开发建设，地上无建筑物，地块范围内不存在任何永久性的建（构）筑物。

（二）规划情况

本项目与各类规划高度契合，确保了项目的合规性和前瞻性。

1.国土空间总体规划符合性：

根据《霍山县国土空间总体规划（2021—2035 年）》，项目中地块逐个叠加国土空间规划后，显示均位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。这确保了项目用地符合国土空间用途管制的最核心要求。

2.详细规划明确：

根据项目地块所在区域详细规划，其用地性质已明确为：

（1）C-2021-42-03 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业），规划用地面积为 40576 ㎡。

（2）C-2021-39-02 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业），规划用地面积为 66846 ㎡。

（3）C-2021-44-03 号地块：规划用地性质为商业服务业用地，规划用地面积为 63535 ㎡。

（4）C-2021-47-01 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业）、公园绿地，可出让城镇住宅用地（含配套商业）土地面积 57276 ㎡。

（5）C-2021-43-02 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业），规划用地面积为 35144 ㎡。

（6）C-2021-38-01 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业），规划用地面积为 64567 ㎡。

（7）C-2021-41-02 号地块：规划用地性质为城镇住宅用地（含配套商业），规划用地面积为 64566 ㎡。

（三）其他情况

项目地块现状照片

C-2021-42-03 号地块	C-2021-39-02 号地块
	
C-2021-44-03 号地块	**C-2021-47-01 号地块**
	

C-2021-43-02 号地块	C-2021-38-01 号地块
	
C-2021-41-02 号地块	
	

四、项目实施情况

（一）实施阶段

本项目为新实施项目。

（二）实施周期

本项目实施周期为2026年3月至2033年12月。其中各地块收储期间为2026年3月至2026年12月。

C-2021-42-03号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2032年完成出让。

C-2021-39-02号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2033年完成出让。

C-2021-44-03号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2032年完成出让。

C-2021-47-01号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2033年完成出让。

C-2021-43-02号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2032年完成出让。

C-2021-38-01号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2033年完成出让。

C-2021-41-02号地块：收储期间为2026年3月至2026年12月，预计2033年完成出让。

（三）土地出让

1.项目地块预计出让时限

地块	预计出让时序
C-2021-42-03号地块	2032年
C-2021-39-02号地块	2033年
C-2021-44-03号地块	2032年
C-2021-47-01号地块	2033年
C-2021-43-02号地块	2032年
C-2021-38-01号地块	2033年
C-2021-41-02号地块	2033年

2.近三年土地出让情况

根据霍山县近三年经营性商业、住宅（含配套商业）用地出让台账（含乡镇），霍山县经营性商业、住宅（含配套商业）用地出让情况如下:

2023 年，霍山县共招拍挂出让成交 21 宗经营性商业、住宅（含配套商业）用地，成交土地总面积为 16.7695 公顷，成交金额约 22339.35 万元。

2024 年，霍山县共挂牌出让成交 17 宗经营性商业、住宅（含配套商业）用地，成交土地总面积为 5.2555 公顷，成交金额约 10169.79 万元。

2025 年，霍山县共挂牌出让成交 10 宗经营性商业用地，成交土地总面积为 3.7335 公顷，成交金额约 4235.72 万元。

综上，霍山县房地产市场属于调整周期，霍山县收购存量闲置土地，增加了土地储备的来源和规模，使政府在土地市场调控中拥有更多的资源和能力，能够更加灵活地应对市场变化，根据市场需求和经济发展需要，适时调整土地供应节奏和规模，保持土地市场的稳定。同时，本次举措向市场传递出政府稳定土地市场的积极信号，有助于增强开发企业、金融机构等各方对市场的信心，稳定市场预期。

（四）其他情况

为确保项目顺利实施，已完成以下关键前期工作:

1.处置存量闲置土地清单纳入情况

本项目地块均已纳入霍山县 2026 年处置闲置存量土地清单。

2.纳入土地储备年度计划情况

本项目各地块已纳入霍山县2026年土地储备计划。详见《霍山县人民政府关于同意土地储备计划的批复》（霍政秘〔2026〕3号）。

3.地价评估报告出具情况

该项目已由六安世纪不动产评估登记代理有限公司完成土地收购评估工作，具体情况如下:

地块	备案号	报告号	评估值（万元）
C-2021-42-03号地块	3407926GA0016	（皖）六安世纪[2026](估)字第011号	6304.6989
C-2021-39-02号地块	3407926GA0020	（皖）六安世纪[2026](估)字第012号	10412.6014
C-2021-44-03号地块	3407926GA0022	（皖）六安世纪[2026](估)字第017号	4523.0567
C-2021-47-01号地块	3407926GA0019	（皖）六安世纪[2026](估)字第014号	2579.5626
C-2021-43-02号地块	3407926GA0018	（皖）六安世纪[2026](估)字第013号	5456.1060
C-2021-38-01号地块	3407926GA0017	（皖）六安世纪[2026](估)字第015号	10018.2157
C-2021-41-02号地块	3407926GA0021	（皖）六安世纪[2026](估)字第016号	10018.7063
合计			49312.9476

4.企业土地成本材料情况

霍山县衡达会计师事务所（普通合伙）已完成各地块企业投入成本审核，为集体决策确定收购价提供参考。具体情况如下:

地块	审核企业成本（万元）
C-2021-42-03号地块	6208.13
C-2021-39-02号地块	12398.3273
C-2021-44-03号地块	4606.8659
C-2021-47-01号地块	9015.0407

C-2021-43-02 号地块	5541.0397
C-2021-38-01 号地块	10180.0622
C-2021-41-02 号地块	10179.8973
合计	58129.3631

5.基础价格下调幅度的集体决策情况

2026 年 2 月 24 日，霍山县人民政府办公室印发《霍山县 2026 年土地储备专项债券专题会议纪要》（霍政办秘〔2026〕2 号），会议专题研究了霍山县 2026 年土地储备专项债券 7 宗存量闲置土地收购价格事宜，会议原则同意收购六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目涉及的 7 宗存量闲置土地，申报霍山县土地储备专项债券。会议同时要求，县自然资源局会同相关单位对照土地储备专项债申报要求，按程序做好相关工作，并积极做好政策宣传解释工作。

6.完成收储价格公示情况

按照相关要求，霍山县自然资源和规划局于 2026 年 2 月 24 日至 2026 年 2 月 28 日在霍山县人民政府网站完成六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目地块收购价格的公示，包含 C-2021-42-03 号、C-2021-39-02 号、C-2021-44-03 号、C-2021-47-01 号、C-2021-43-02 号、C-2021-38-01 号、C-2021-41-02 号 7 宗地块。

7.收购价格公示后报市、县人民政府批准确认的相关文件情况

2026 年 3 月 2 日，《霍山县人民政府关于土地收购价格的批复》（霍政秘〔2026〕4 号），六安市霍山县 2026 年收

购存量闲置土地项目土地收购价格已在县政府网站公示，经公示后无异议，予以批准确认。

8.拟收购土地项目协议书或其他相关文件材料

2026年3月3日，安徽大别山乡村振兴产业发展有限公司、安徽霍山土地综合整治开发有限公司、安徽大别山水利投资有限公司、霍山经济开发区城乡建设有限公司已与霍山县土地收购储备中心签订7宗地块的《收购合同》。

上述工作确保了项目在操作层面的规范性和透明度。

五、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

1.项目地块收购价格

根据《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），项目收回收购价格确定的原则是：土地市场评估价和企业土地获取成本相较取其低后确定其收地基础价格，市、县人民政府按照集体决策的机制确定基础价格下调幅度后形成收地价格。

前期，霍山县土地收购储备中心已委托六安世纪不动产评估登记代理有限公司进行各地块的市场价值评估，霍山县衡达会计师事务所（普通合伙）已完成各地块企业投入成本审核，就低确定收地基础价格。经霍山县人民政府集体决策，确定下调幅度形成收购价格，具体如下表：

项目名称	地块名称	企业土地成本（万元）	市场评估价格（万元）	基础价格（万元）	集体决策下调幅度	收购价格（万元）
六安市霍山	C-2021-42-03号地块	6208.13	6304.6989	6208.13	1.74%	6100.00

县 2026 年收购存量闲置土地项目	C-2021-39-02 号地块	12398.3273	10412.6014	10412.6014	1.08%	10300.00
	C-2021-44-03 号地块	4606.8659	4523.0567	4523.0567	2.72%	4400.00
	C-2021-47-01 号地块	9015.0407	2579.5626	2579.5626	3.08%	2500.00
	C-2021-43-02 号地块	5541.0397	5456.1060	5456.1060	1.02%	5400.00
	C-2021-38-01 号地块	10180.0622	10018.2157	10018.2157	1.18%	9900.00
	C-2021-41-02 号地块	10179.8973	10018.7063	10018.7063	1.18%	9900.00
合计						48500.00

2.项目地块投资确定

项目总投资为 48553.35 万元，本项目暂无分年度投资计划，全部于 2026 年投资完成，具体根据债券发行情况适时调整，详见下表:

地块	收购价格（万元）	债券发行费（万元）	总投资（万元）
C-2021-42-03 号地块	6100.00	6.71	6106.71
C-2021-39-02 号地块	10300.00	11.33	10311.33
C-2021-44-03 号地块	4400.00	4.84	4404.84
C-2021-47-01 号地块	2500.00	2.75	2502.75
C-2021-43-02 号地块	5400.00	5.94	5405.94
C-2021-38-01 号地块	9900.00	10.89	9910.89
C-2021-41-02 号地块	9900.00	10.89	9910.89
合计	48500.00	53.35	48553.35

（二）资金筹措及使用计划

1.项目资金来源

项目总投资 48553.35 万元，资金来源包括：项目资本金 53.35 万元，占总投资的 0.11%，由项目单位自筹，保证了项目资金来源和到位的可行性。专项债券融资 48500.00 万元，

占总投资的 99.89%。拟通过发行安徽省政府专项债券募集。

本项目仅使用单位自筹资金和专项债券资金，无市场化融资。

2.拟发行专项债券总额

项目计划发行专项债券 48500.00 万元，期限 7 年。2026 年拟发行 48500.00 万元，发行期限为 7 年，预计利率 2.20%，

本次债券每年付息一次，到期一次性偿还本金，项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。债券到期本息合计 55969.00 万元，发行费 53.35 万元。

3.债券发行计划

本项目暂无分年度投资计划，全部于 2026 年投资完成，具体根据债券发行情况适时调整，计划于 2026 年一次性发行专项债券 48500.00 万元，债券期限 7 年，发债利率按 2.20%进行预估（实际利率以最终发行利率为准）。债券存续期内每年支付一次利息，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

序号	资金来源	2026 年	合计	占比
1	单位自筹资金	53.35	53.35	0.11%
2	专项债券资金	48500.00	48500.00	99.89%
3	市场化融资	0.00	0.00	0.00%
	合计	48553.35	48553.35	100%

六、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.土地出让收入分析

项目地块土地出让条件成熟，后期预计可出让土地面积

合计392510平方米（合计约588.765亩）。项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。

（1）土地供应计划

地块预计出让用途及时序安排如下:

序号	地块名称	位置范围	地块面积（平方米）	预计出让用途	出让时序安排
1	C-2021-42-03号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东	40576	城镇住宅用地（含配套商业）	2032年
2	C-2021-39-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西	66846	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
3	C-2021-44-03号地块	佛子岭镇佛子岭社区	63535	商业服务业用地	2032年
4	C-2021-47-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，淠滨南路以北、高新路以南（霍山中学以西）	57276	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
5	C-2021-43-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、淠滨东路以南、望岳路以北	35144	城镇住宅用地（含配套商业）	2032年
6	C-2021-38-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东	64567	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年
7	C-2021-41-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东	64566	城镇住宅用地（含配套商业）	2033年

（2）土地出让单价预测基数说明

本次出让土地价格参照六安世纪不动产评估登记代理有限公司出具的《土地估价报告》，各地块评估价格如下:

C-2021-42-03号城镇住宅用地(含配套商业)土地单价为1554元/平方米，C-2021-39-02号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为1558元/平方米，C-2021-44-03号商业服务业用地土地单价为712元/平方米，C-2021-47-01号地块原用途为公用设施用地，拟出让用途为商住用地，参照C-2021-39-02号土地评估价格为1558元/平方米（位置相近，拟出让用途相同），C-2021-43-02号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为1553元/平方米，C-2021-38-01号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为1552元/平方米，C-2021-41-02号城镇住宅用地（含配套商业）土地单价为1552元/平方米。

由于评估价为剩余年期的市场价值，预计出让土地使用年期为法定满年期，以及通过查询中国土地市场网（https://www.landchina.com）以及六安市公共资源交易中心（https://ggzy.luan.gov.cn），查询霍山县近三年土地成交情况，城区商住用地成交均价1050.05元/平方米至1914.02元/平方米，霍山县城区商住如下:

名称	地块编号	位置	土地面积（平方米）	成交金额（万元）	成交单价（元/平方米）	土地用途	成交日期
城区	C-2023-5	城区淠河路以北、文峰北路以西、文盛路以东	32200	6163.08	1914.00	商住	2023/4/11
城区	C-2023-18	县经济开发区安园大道以西、洪源大道以北、淠源渠以东	58345	6126.5	1050.05	商住	2023/7/3
城区	C-2023-25	城区惠民路以西、南山御园小区以北	7972	1000	1254.39	商住	2023/10/23
城区	C-2024-12	城区淠河路以北，文峰北路以西，顺河街以东	30973	5928.3	1914.02	商住	2024/8/5
	平均值				1533.11		

综上，成交价格稳步有升,基于对霍山县近三年商住房地

产用地出让交易数据的实证分析，结合本项目的收购评估价格确定土地出让基础价格，具体如下：

序号	地块名称	位置范围	地块面积（平方米）	预计出让用途	出让时序安排	基础价格（平方米）
1	C-2021-42-03号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以北、龙井路以南、飞凤路以东	40576	城镇住宅用地（含配套商业）	2032 年	1864.8
2	C-2021-39-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，高桥湾路以南、燕窝南路以东、飞凤路以西	66846	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1869.6
3	C-2021-44-03号地块	佛子岭镇佛子岭社区	63535	商业服务业用地	2032 年	854.4
4	C-2021-47-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，淠滨南路以北、高新路以南（霍山中学以西）	57276	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1869.6
5	C-2021-43-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以东、淠滨东路以南、望岳路以北	35144	城镇住宅用地（含配套商业）	2032 年	1863.6
6	C-2021-38-01号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内，桃园路以西、望湖路以南、高新东路以东	64567	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1862.4
7	C-2021-41-02号地块	县经济开发区高桥湾中药产业园内,桃园路以西、望岳路以北、高新东路以东	64566	城镇住宅用地（含配套商业）	2033 年	1862.4
	合计		392510			

（3）土地出让单价预测增长率说明

根据霍山县国民经济和社会发展统计公报及政府工作报告，霍山县 2016 年至 2025 年 GDP 增速及 2026 年预测 GDP 增速具体如下表：

年度	增长率
2016 年	7.30%
2017 年	7.10%
2018 年	8.90%
2019 年	8%
2020 年	3.20%
2021 年	11.70%
2022 年	6%
2023 年	8%
2024 年	5.60%
2025 年	2.70%
2026 年（预测增长率）	4.50%

近十年平均增速 6.85%，近三年平均增速 5.43%，2026 年预计增速为 4.50%，遵循谨慎原则取 4.50%。本项目土地出让时间为按照每五年增长一次，预计出让价格详见下表：

年度	地块名称	土地用途	地块净用地面积(平方米)	参考价格（元/平方米)	预计出让收入(万元)
2032 年	C-2021-42-03 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	40576	1948.72	7907.13
	C-2021-44-03 号地块	商业服务业用地	63535	892.85	5672.72
	C-2021-43-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	35144	1947.46	6844.15
	小计				20424.00
2033 年	C-2021-47-01 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	57276	1953.73	11190.18
	C-2021-38-01 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	64567	1946.21	12566.09
	C-2021-39-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	66846	1953.73	13059.90
	C-2021-41-02 号地块	城镇住宅用地（含配套商业）	64566	1946.21	12565.90
	小计				49382.07
总计			392510		69806.07

2.土地出让成本费用分析

本项目均为已出让存量闲置土地，经与县财政部门对接，收回收购存量闲置土地再次出让计提费用按照《安徽省财政厅 安徽省自然资源厅 中国人民银行合肥中心支行关于实行土地出让价款收入省市县分享有关事项的通知》（皖财预〔2020〕566号）执行，土地出让价款收入实行省与市县按比例分享，其中省级分享2%、市县分享98%，不再计提其他费用。目前霍山县土地出让收入财政计提严格执行上述文件，即财政计提金额为土地出让价款的2%，计提费用如下表:

按照扣除比例和要求，本项目土地出让成本费用为1396.11万元，具体见下表:

单位：万元

年度	名称	出让总价	计提项目	财政计提
2032年	C-2021-42-03号地块	7907.13	根据《安徽省财政厅 安徽省自然资源厅 中国人民银行合肥中心支行关于实行土地出让价款收入省市县分享有关事项的通知》（皖财预〔2020〕566号）执行，土地出让价款收入实行省与市县按比例分享，其中省级分享2%、市县分享98%，不再计提其他费用。	158.14
	C-2021-44-03号地块	5672.72		113.45
	C-2021-43-02号地块	6844.15		136.88
	小计	20424.00		408.47
2033年	C-2021-47-01号地块	11190.18		223.80
	C-2021-38-01号地块	12566.09		251.32
	C-2021-39-02号地块	13059.90		261.20
	C-2021-41-02号地块	12565.90		251.32
	小计	49382.07		987.64
合计		69806.07		1396.11

3.项目可偿债收益分析

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	69806.07	1396.11	68409.96
2032 年	20424.00	408.47	20015.53
2033 年	49382.07	987.64	48394.43

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 48500 万元，其中 2026 年发行 48500 万元。假设债券利率 2.2%，期限 7 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下:

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计		48500.00	48500.00			7469.00	55969.00
2026 年		48500.00		48500.00	2.20%	800.25	800.25
2027 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2028 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2029 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2030 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2031 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2032 年	48500.00			48500.00	2.20%	1067.00	1067.00
2033 年	48500.00		48500.00	-	2.20%	266.75	48766.75

（三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	土地出让收入	土地出让成本费用	项目可偿债收益
合计	48500.00	7469.00	55969.00	69806.07	1396.11	68409.96
2026 年		800.25	800.25			
2027 年		1067.00	1067.00			
2028 年		1067.00	1067.00			
2029 年		1067.00	1067.00			
2030 年		1067.00	1067.00			
2031 年		1067.00	1067.00			
2032 年		1067.00	1067.00	20424.00	408.47	20015.53
2033 年	48500.00	266.75	48766.75	49382.07	987.64	48394.43
专项债券本息保障倍数	1.22					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 68409.96 万元，债券本息总额为 55969.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还专项债券本息覆盖倍数具体情况如下:

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=68409.96 / 48553.35=1.41。

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=68409.96 /55969.00=1.22。

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=68409.96 /48500.00=1.41。

（五）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	61569.04	64989.43	68409.96
偿债本息合计	55969.00	55969.00	55969.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.16	1.22

七、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目实施进度的风险

（1）政策法规风险

土地收储和出让受国家及地方政策法规的严格监管，政策调整如土地规划变更、征收补偿标准变化、环保要求提高等，可能导致收储和出让工作停滞或成本增加。

（2）土地权属及纠纷风险

存量土地可能存在权属不清、抵押、土地使用权证缺失等问题，权属核查及确权周期长。部分闲置土地可能涉及遗留债务、原土地使用者安置补偿纠纷等，协调涉及部门多，

沟通成本高、推进缓慢。

（3）场地清理滞后风险

存量闲置土地可能存在垃圾堆积、种植农作物、临时构筑物，或地下管线不明等问题，场地预处理工期延长。

（4）规划调整风险

城市规划调整可能导致已收储土地的用途、容积率等规划指标变化，影响土地价值和出让前景，增加土地收储和出让的不确定性。

2.影响项目运营的风险

（1）盘活利用效率低

存量土地规划条件受限（如容积率、建筑密度不符合当前城市规划）、周边配套设施陈旧，导致二次开发或出让吸引力不足；产业适配性差，无法对接区域主导产业需求，造成再次闲置。

（2）合规性风险

收储过程中未履行法定程序（如公示公告、听证程序缺失）、未妥善处理原土地使用者合法权益（如优先购买权未保障），引发行政复议或诉讼；闲置土地处置不符合《闲置土地处置办法》等政策要求，面临监管问责。

（3）后期管护风险

收储后未及时开展临时管护（如围挡设置、绿化覆盖），导致土地再次被占用、破坏，或因安全隐患（如遗留设施坍塌、土壤污染扩散）引发公共安全事件。

（4）资金使用风险

在债券资金使用、项目收入上缴等环节，若出现操作不规范、内部控制失效等问题，可能导致资金挪用、收益截留等，进而影响还本付息。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）收储成本超支风险

产权界定、历史问题化解需额外支付补偿费用（如解除抵押清偿金）；场地清理超初期测算，导致收储总成本超出融资预算。

（2）市场风险

土地市场受宏观经济形势、房地产市场波动等影响，土地二次开发周期长，市场需求不足时，土地出让困难，价格下跌，影响土地出让收益，回款周期不可控。

（3）利率风险

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡，对后期偿债产生压力。

（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

（1）建立政策法规跟踪机制：关注政策动态，加强与政府各部门沟通，及时获取最新政策信息，提前调整收储和出让计划。

（2）建立多元化争议化解机制：加强土地权属调查，核实土地产权状况，针对产权争议，引入专业律师团队提供法律支持，优先通过协商、调解方式解决；涉及跨部门协调的历史问题，实行“一事一议”督办制度。

（3）常态化后期管护：收储后及时设置围挡，委托专业机构开展日常巡查与维护；对暂未盘活的土地，实施临时绿化、停车场建设等过渡性利用，既避免土地闲置浪费，又降低管护风险。

（4）加强与规划部门的沟通协调，及时了解规划调整信息。在土地收储和出让过程中，充分考虑规划调整的可能性，对规划调整可能带来的影响进行评估和应对。

2.项目收益的风险控制措施

（1）精准化盘活规划：结合城市国土空间规划、区域产业布局，优化规划指标（如适度调整容积率、兼容复合用地性质）；针对不同类型闲置土地（商业、住宅），制定差异化盘活路径。

（2）加强市场监测：建立市场监测机制，定期对土地市场进行分析和预测，及时掌握市场动态和趋势。根据市场需求和变化情况，合理调整土地储备规模和结构，优化土地出让方案。

（3）严格执行“收支两条线”管理，土地出让收入全额缴入国库，纳入政府性基金预算，专项用于债券还本付息，不得截留、挪用或用于其他项目支出。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）建立资金平衡机制：在项目实施前，充分评估土地市场供需关系和价格趋势，合理确定土地储备规模和结构，确保项目全生命周期内预期收益能够覆盖债券本息。同时，预留一定比例的风险准备金，用于应对可能出现的收入短收

情况。

（2）优化土地出让方案：根据市场需求和变化情况，灵活调整土地出让方案，如合理确定出让时机、出让方式和出让价格等，提高土地的吸引力和竞争力，确保土地出让收入的稳定和增长。

（3）加强资金监管：建立完善的资金监管制度，对专项债券资金的使用和偿还进行全过程监控，确保资金专款专用，按时足额偿还债券本息。

（4）偿债备付金管理：项目收益纳入偿债备付金管理，专门用于还本付息，有效完善偿债缓冲机制，防范土地储备专项债券兑付风险。

八、专项债券资金管理

（一）职能分工

为保障专项债券资金“借、用、管、还”全流程的规范、安全与高效，特制定以下详尽的管理方案：

1.财政部门（霍山县财政局）

（1）负责专项债券额度的申报、预算编制与调整；

（2）负责债券资金的拨付、调度和国库集中支付管理；

（3）负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作；

（3）负责组织债券还本付息资金的筹集和上缴；

（4）牵头开展项目绩效管理和资金使用情况的监督检查；

（5）财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告

制度，会同主管部门、项目实施单位加强专项债券项目对应资产管理。

（6）对违规使用债券资金的行为进行问责处理。

2.项目主管部门（霍山县自然资源和规划局）

（1）对项目实施方案的真实性、合规性和可行性负责;

（2）指导、监督项目单位规范使用债券资金和推进项目建设;

（3）负责审核项目单位报送的资金使用计划、工程进度和财务报表;

（4）合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作;

（5）负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目实施单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险;

（4）加强对项目运营收入、资产管理的监督，确保收益按时足额上缴;

（5）配合财政部门开展绩效管理和监督检查工作;

（6）及时组织项目实施单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

3.项目单位（霍山县土地收购储备中心）

（1）作为债券资金使用和管理的第一责任主体;

（2）负责项目推进管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度;

（3）根据项目实施进度，编制详细的用款计划，按规

定程序申请支付资金;

（4）确保债券资金专款专用，仅用于本项目核准的建设内容;

（5）负责项目资产的日常管护，确保资产安全完整;

（6）负责项目对应收入的收缴和上缴财政;

（7）根据转贷协议制定并执行偿债计划，确保按时足额偿还债券本息;

（8）及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理;

（9）按要求做好项目信息的披露和报告工作。

（二）债券资金使用范围

1.专项债券资金支出范围

土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目。

（1）专项债券资金必须严格用于支付收购六安市霍山县 2026 年收购存量闲置土地项目涉及 7 宗地块土地使用权所需的费用（即“收购价格”）;

（2）经同级财政部门批准的与本次土地储备有关的其他必要费用。

2.专项债券资金禁用范围

（1）不得用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发;

（2）不得用于经常性支出;

（3）不得用于未经批准的超项目范围相关支出;

（4）取得批准征收文件前已支付的征地和拆迁补偿以

及其他相关费用不得使用专项债券资金进行回补;

（5）不得用于支付其他债务的利息;

（6）不得用于任何与本项目无关的支出。

（三）项目收入管理

严格执行“收支两条线”管理，本项目预期产生的土地出让收入全额缴入国库，纳入政府性基金预算，专项用于债券还本付息，不得截留、挪用或用于其他项目支出。

项目单位应配合财政部门和非税收入征收机构，做好收入的组织和催缴工作。

（四）项目支出管理

所有项目支出必须以经过批准的预算为依据，未列入预算的支出原则上不予支付。

资金支付严格执行国库集中支付制度，履行规范的请款、审批、审核程序。

支付凭证必须合法、真实、完整，能够清晰反映资金的具体用途。大额资金支付需附有合同、发票、工程进度证明等支撑材料。

项目单位应定期对支出情况进行核对与分析，确保资金使用效益。

（五）项目还本付息管理

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通

知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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）项目预算管理

专项债券的收入、支出、还本、付息，以及项目对应的政府性基金收入（土地出让收入）和用于偿还债券的支出，全部纳入霍山县政府性基金预算管理。

年度预算编制时，需全面反映上述收支情况。预算执行中因债券发行等情况变化，需按法定程序办理预算调整。

项目单位应按规定编制项目收支平衡方案和分年平衡方案，并将其纳入部门预算管理。

（七）项目绩效管理

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）与《安徽省财政厅关于印发安徽省政府专项债券资金绩效管理办法的通知》（皖财债〔2021〕1485号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。

1.绩效目标导向

本项目已设定清晰的绩效目标（详见第二部分及项目支

出绩效目标表），将作为绩效管理的核心依据。

2.全过程绩效管理

（1）事前绩效评估：项目单位已开展本项目的事前绩效评估;

（2）事中监控：在债券存续期内，财政部门会同主管部门对项目绩效目标实现程度、资金支出进度等进行“双监控”，动态掌握项目绩效状况;

（3）事后评价：项目结束后，项目单位开展绩效自评，财政部门可视情况开展重点绩效评价;

（4）结果应用：绩效评价结果将作为改进项目管理、落实整改责任的重要依据，并作为未来年度申请专项债券资金的重要参考因素，实现“奖优罚劣”。

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

本项目专项债券资金投入后，对应形成的资产主要为 7 宗无形资产——国有土地使用权，该资产的预估价值与项目总投资保持一致，为 48553.35 万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

上述资产权益归属于国家所有。霍山县人民政府授权霍山县自然资源和规划局作为法定的资产持有和管理者。

3.资产管理要求

项目单位（霍山县土地收购储备中心）负责该资产的日常台账登记、会计核算与实物管护。在本次发行的专项债券全部本息清偿完毕之前，不得将该项目对应的资产用于任何

形式的抵押、质押或担保。

此举旨在锁定项目核心资产，确保其作为债券偿还的最终物质保障，切实保护债券投资者的合法权益。

4.资产收入项目及收支安排

项目运营期内产生的所有收入（即土地出让收入），在扣除规定的土地出让成本费用后，形成的净收益（即可偿债收益）必须100%上缴霍山县财政局，由财政局统一纳入基金预算管理，优先用于偿还本项目专项债券的本金和利息。